



---

**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD)**

Bahnhofstrasse 15  
Postfach 3768  
6002 Luzern  
Telefon +41 41 228 51 83  
buwd@lu.ch  
www.lu.ch

**Per E-Mail an:**

Gemeinderat Hildisrieden  
Luzernerstrasse 19  
6024 Hildisrieden

Luzern, 17. November 2022 FK/JV/ZIL  
2021-783

**Gemeinde Hildisrieden, Vorprüfung Gesamtrevision der Ortsplanung**

**Vorprüfungsbericht**

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes

---

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 8. November 2021 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

**A. EINLEITUNG**

**1. Ausgangslage**

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hildisrieden stammt aus dem Jahr 2012 (RRE Nr. 341 vom 15.3.2012). Seither wurde 2016 die Deponiezone Hapferen eingezont (RRE Nr. 777 vom 8.7.2016) und im Rahmen des Baubauungsplans Dorf 2020 eine Teilrevision im Gebiet des Dorfzentrums durchgeführt (RRE Nr. 763 vom 19.6.2020).

Im Planungsbericht werden unter Kapitel 1.3 die Ziele der vorliegenden Gesamtrevision aufgeführt. In erster Linie sollen die Planungsinstrumente der Gemeinde Hildisrieden an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst und das übergeordnete Recht umgesetzt werden. Des Weiteren werden die Gewässerräume innerhalb sowie ausserhalb der Bauzonen ausgedehnt.

**2. Beurteilungsdokumente**

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente sowie die zur Beurteilung der Planung verwendeten Grundlagen aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Gesamtrevision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

### **3. Prüfverfahren**

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter: Flurin Kern, Tel. 041 228 84 70) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Luzerner Wanderwege (LWW), am 9. Dezember 2021;
- Regionaler Entwicklungsträger (RET) LuzernPlus, am 4. Januar 2022;
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew), am 6. Januar 2022;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 10. Januar 2022;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 14. Januar 2022;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 18. Januar 2022;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 31. Januar 2022 und 13. Dezember 2021.

An der Bereinigungsbesprechung vom 13. Mai 2022 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und die offenen Fragen wurden geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 28. September 2022.

Für die nicht erledigten Vorbehalte und Anträge sowie die weiteren Anpassungen der Vorlage kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf dem Kapitel B. entnommen werden.

## **B. BEURTEILUNG**

### **1. Würdigung der Vorlage**

Die Gemeinde Hildisrieden legt eine sehr sorgfältig ausgearbeitete Planung vor. Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden die übergeordneten Rahmenbedingungen und die kantonalen Vorgaben umgesetzt. Die Unterlagen und die Dokumentation sind fachlich korrekt und gut aufgearbeitet.

### **2. Zonenplan**

#### **2.1 Wohnzone W1c**

Entlang der Länzeweidstrasse wird für sieben Parzellen eine neue Wohnzone W1c ausgeschieden. In der neuen Wohnzone werden die ÜZ-Werte für die Hauptbauten, im Vergleich zur Wohnzone W1b, um drei Prozentpunkte erhöht. Mit den erhöhten ÜZ-Werten soll die Nutzungseinbusse aufgrund der Ausscheidung der Verkehrszone kompensiert werden, da diese gemäss § 11 der Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL Nr. 736) nicht an die anrechenbare Grundstücksfläche angerechnet werden kann.

Die Ausscheidung neuer Zonentypen liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde, sofern keine übergeordnete Interessen tangiert werden. Wir erachten eine neue Wohnzone für die Parzellen Nrn. 326, 581, 589, 590, 670, 673 und 798 (alle Grundbuch, GB, Hildisrieden) jedoch nicht als zweckmässig. Mit der Wohnzone W1c wird eine neue Zone geschaffen, welche ausschliesslich dem Zweck der Kompensation der Verkehrszone dient. Dies erschwert zudem die Lesbarkeit des Zonenplans und ist zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise nur noch schwer nachzuvollziehen. Die Schaffung einer besonderen Wohnzone liegt im vorliegenden Fall aber im Ermessen der Gemeinde.

## **2.2 Grünzone Freiraum Waldmatt**

Bei der Aufhebung des Gestaltungsplanes Waldmatt, 3. Etappe, soll auf eine überlagernde Grünzone zur Sicherung der aus dem Gestaltungsplan hervorgehenden gemeinschaftlichen Spiel- und Ruheplätze verzichtet werden. Dabei sollen diese Flächen durch die Anwohnerinnen und Anwohner anderweitig genutzt werden können. Gemäss § 158 PBG sind bei Überbauungen mit sechs oder mehr Wohnungen genügend Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen und in ihrem Zweck dauernd zu erhalten.

Antrag: An der überlagernden Grünzone Freiraum auf den Parzellen Nrn. 368 und 546 (beide GB Hildisrieden) ist festzuhalten.

## **2.3 Einzonung in die Arbeitszone Mülacher**

Bei der Einzonung handelt es sich um eine projektbezogene Einzonung zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Im Rahmen der Bereinigung der Unterlagen wurde die Einzonung an den effektiven Raumbedarf des Baukonzeptes angepasst und um rund 50 m<sup>2</sup> erweitert. Der Teileinzonung der Grundstücke Nrn. 121 und 570 (beide GB Hildisrieden) kann zugestimmt werden.

Aus raumplanerischer Sicht stellt sich jedoch die Frage, inwiefern eine parzellenweise Einzonung je nach Bedarf zweckmässig ist. Hinsichtlich der Ortsplanung ist eine verzahnte Zonenabgrenzung nicht zielführend. Zudem ist der Umgang mit dem Wald (welcher derzeit nicht statisch festgelegt ist) zu konkretisieren. Dabei sind insbesondere die möglichen Konflikte, welche durch die Unterschreitung des Waldabstandes auf 10 m entstehen können, zu berücksichtigen.

## **3. Bau und Zonenreglement**

### **Art. 15 Kernzone B**

Die Kernzone B bezweckt die zeitgemässe und qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfkerns. Hinsichtlich der Entwicklungsabsichten wäre die Festlegung der Nutzungsziffern (z.B.: Überbauungsziffer, ÜZ) mittels BZR zweckmässig und entsprechend zu überprüfen. Die einheitliche Gestaltung wird hingegen über die Gestaltungsplanpflicht «Dorfmatte» sichergestellt.

Im Rahmen der Bereinigung hat die Gemeinde die Einführung einer ÜZ für die Kernzone B geprüft. Aufgrund der unterschiedlichen Parzellengrössen sowie der heterogenen ÜZ-Werte im Bestand verzichtet die Gemeinde auf die Festlegung einer ÜZ. Auf den Parzellen Nrn. 20 und 549 (beide GB Hildisrieden) bestehen zudem Innenentwicklungsabsichten, welche der Festlegung einer projektbezogenen ÜZ bedürfen. Der Verzicht einer ÜZ-Festlegung für die Kernzone B liegt im Ermessen der Gemeinde.

#### **4. Teilrichtplan Fusswegnetz**

Der Teilrichtplan Fusswegnetz beschränkt sich auf den Ausschnitt des Siedlungsgebietes der Gemeinde Hildisrieden. Das Wanderwegnetz ist im Teilrichtplan Wanderwege vom RET LuzernPlus abgebildet. Der kommunale Wanderweg nordwestlich von Hildisrieden (beim Golfplatz) ist im Teilrichtplan Fusswegnetz nicht ersichtlich (ausserhalb der Plandarstellung).

Antrag: Die Karte zum Teilrichtplan Fusswegnetz ist auf das gesamte Gemeindegebiet zu erweitern.

#### **5. Weitere Aspekte**

##### **5.1 Teilrichtplan Detailhandel**

Die Gemeinde Hildisrieden wird ab dem 1. Januar 2023 neu dem RET Sursee-Mittelland beitreten. Die RET koordinieren raumwirksame Tätigkeiten auf regionaler Ebene und stimmen diese aufeinander ab. Bei Bedarf und wo sinnvoll erstellen die RET eigene Teilrichtpläne (TRP) oder Konzepte, welche in ihren Verbandsgemeinden behördenverbindlich umzusetzen sind. Die Teilrichtpläne und Konzepte des RET LuzernPlus gelten für die Gemeinde Hildisrieden also als behördenverbindliche Planungsinstrumente. Teilrichtpläne, welche räumliche Aussagen zur Gemeinde Hildisrieden treffen, behalten ihre Gültigkeit entsprechend so lange, bis diese vom RET LuzernPlus angepasst werden. Inhalte, welche in ein vergleichbares Instrument des RET Sursee-Mittelland übertragen werden können, sind vom RET Sursee-Mittelland zu übernehmen. Bis dies erfolgt ist, gelten weiterhin die Bestimmungen des RET LuzernPlus.

Mit dem TRP Detailhandel wird der Auftrag aus dem Kantonalen Richtplan (KRP, Koordinationsaufgabe [KA] S8-2) zur Abstimmung verkehrsintensiver Einrichtungen umgesetzt. Der TRP Detailhandel verfügt über keine Richtplankarte. Die räumliche Verortung der Massnahmen wird lediglich über den Richtplantext vorgenommen. Die Gemeinde Hildisrieden ist insofern davon betroffen, als dass Massnahmen auch für Ortskerne sowie Quartiere gelten. Die Gemeinde Hildisrieden wird jedoch nicht namentlich erwähnt. Da der RET Sursee-Mittelland über kein vergleichbares Instrument verfügt, verliert der TRP Detailhandel mit dem Austritt aus dem RET LuzernPlus für die Gemeinde Hildisrieden seine Gültigkeit.

Wir gehen davon aus, dass die Genehmigung der Ortsplanungsrevision erst nach dem Verbandswechsel zur Genehmigung eingereicht wird. Die Umsetzung des Teilrichtplans Detailhandel würde damit hinfällig.

##### **5.2 Mehrwertabgabe**

Einzonungen sowie Aufzonungen mit Gestaltungsplanpflicht sind von der Abgabepflicht gemäss § 105 PBG betroffen. Bei Einzonungen im Bestand ist sinngemäss § 105c Abs. 2 PBG anzuwenden. Im Rahmen der vorliegenden Planung betrifft dies die Teileinzonung der Parzelle Nr. 44 sowie die Teileinzonung der Parzellen Nrn. 121 und 570 (alle GB Hildisrieden).

Die Weiterentwicklung des Gebietes Müliweid/Hinderdorf sorgt in der Gemeinde für kontroverse Diskussionen, weshalb an der Gemeindeversammlung zwei Varianten zur Abstimmung vorgelegt werden sollen. Bei beiden Abstimmungsvarianten wird für das Entwicklungsgebiet eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Bei der Variante «Aufzonung Hinderdorf» wird zudem eine Aufzonung der Parzelle Nr. 742 (GB Hildisrieden)

vorgenommen. Sollte diese Variante gewählt werden handelt es sich dabei um eine abgabepflichtige Planänderung, womit eine Abgabe gemäss § 105 PBG geschuldet wird.

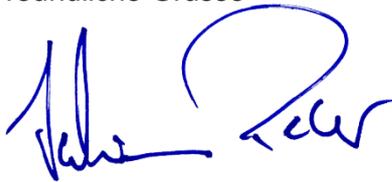
Die formelle Veranlagung erfolgt nach Inkrafttreten der Planänderung. Die Gemeinde hat den Mehrwert nach anerkannten Methoden zu bestimmen. Das Resultat ist spätestens mit dem Einreichen des Genehmigungsgesuches als separater Bericht beizulegen.

## **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. Die an der Bereinigungsbesprechung besprochenen Anträge wurden weitestgehend umgesetzt. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Revision unter Beachtung der in Kapitel B. angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter

Regierungsrat

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Burkhalter Derungs AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Regionaler Entwicklungsträger LuzernPlus, Bahnhofstrasse 3a, 6030 Ebikon
- Luzerner Wanderwege, Güterstrasse 5, 6005 Luzern

## **ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE**

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 28. September 2022
- Zonenplan Siedlung (1:2'500), Entwurf vom 28. September 2022
- Zonenplan Landschaft (1:5'000), Entwurf vom 28. September 2022
- Teilzonenplan Gewässerraum (1:5'000), Entwurf vom 28. September 2022
- Teilrichtplan Fusswegnetz (1:5'000), Entwurf vom 28. September 2022

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, vom 28. September 2022
- Dokumentation Gewässerraum, vom 28. September 2022
- BZR Vergleich neu – alt, vom 28. September 2022
- Quartieranalyse, Fotodokumentation, vom 29. Oktober 2021
- Kapazitätsnachweis (LUBAT), vom 19. November 2021
- Analyse Gestaltungspläne, vom 29. Oktober 2021
- Projektstudie Aufzonung Hinterdorf, vom 7. Januar 2020
- Bebauungskonzept Erweiterung Mülacher Ost, vom 8. April 2021