



## GEMEINDE ZELL

### Einladung zur Gemeindeversammlung

**Donnerstag, 22. August 2024, 19.30 Uhr**  
**Martinshalle, Oberstufen-Zentrum, Zell**

#### Traktanden

1. **Revision der Ortsplanung**
  1. Erläuterungen zur Ortsplanungsrevision
  2. Beschluss über die nicht gütlich erledigten Einsprachen
  3. Detailberatung Bau- und Zonenreglement
  4. Detailberatung Zonenplan
  5. Detailberatung Teilzonenplan Gewässerraum
  6. Schlussabstimmung
  
2. **Teiländerung des Zonenplans; Erweiterung der Abbauzone Zeller Allmend**
  1. Beschluss über die nicht gütlich erledigte Einsprache
  2. Beschluss über die Umzonung der Grundstücke Nrn. 403, 409, 410, 412, 414 und 621, Allmend, Grundbuch Zell, von der Landwirtschaftszone in die Abbauzone
  
3. Allgemeine Umfrage / Verschiedenes

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Mit der vorliegenden Botschaft informieren wir Sie über die Geschäfte der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 22. August 2024. Wir laden Sie ein, an dieser Gemeindeversammlung teilzunehmen.

Stimmberechtigt sind Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und nach den Vorschriften des Niederlassungsgesetzes am Versammlungstag seit mindestens 5 Tagen angemeldet sind.

Weitere Unterlagen zu den Geschäften der Gemeindeversammlung können auf der Homepage der Gemeinde Zell ([www.zell-lu.ch](http://www.zell-lu.ch)) heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung Zell bezogen werden. Die Stimmberechtigten sind zudem gemäss § 22 des Stimmrechtsgesetzes befugt, während zweier Wochen vor dem Abstimmungstag die den Abstimmungsvorlagen zugrundeliegenden Akten bei der Gemeindeverwaltung einzusehen, soweit die Wahrung des Amtsgeheimnisses es zulässt.

6144 Zell, 9. Juli 2024

**Gemeinderat Zell**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Traktandum 1</b> .....	<b>3</b>
Vorwort des Gemeinderates.....	4
In Kürze.....	5
1. Verfahren zur Revision Ortsplanung.....	9
1.1 Ausgangslage und Motivation .....	9
1.2 Organisation.....	10
1.3 Übersicht über den Ablauf der Ortsplanung.....	10
1.4 Kantonale Vorprüfung .....	11
1.5 Mitwirkung der Bevölkerung .....	12
1.6 Öffentliche Auflage.....	12
1.7 Erschliessungsrichtplan öffentliche Fuss- und Radwege .....	12
2. Wesentliche Änderungen gegenüber der heutigen Ortsplanung.....	13
2.1 Wesentliche Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) .....	13
2.2 Aufhebung aller Gestaltungspläne und des Bebauungsplans Hinterdörfli.....	15
2.3 Rückzonungen .....	16
2.4 Wesentliche Änderungen im Zonenplan .....	16
2.5 Der neue Teilzonenplan Gewässerraum .....	21
3. Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage.....	23
3.1 Geringfügige Anpassung Art. 15 Abs. 4, Wohnzone A .....	23
3.2 Geringfügige Änderung im Teilzonenplan Gewässerraum zum Zufluss Fröschlochbach im Gebiet Rinderweid .....	24
4. Nicht gütlich erledigte Einsprachen .....	24
4.1 Einsprache Parzelle Nr. 604, Meiberg .....	25
4.2 Einsprache Parzelle 976, Neuhus .....	36
5. Bericht und Empfehlung der Rechnungskommission.....	38
6. Antrag des Gemeinderates.....	39
<b>Traktandum 2</b> .....	<b>40</b>
1. Erweiterung der Abbauzone Zeller Allmend (Teiländerung des Zonenplans).....	40
2. Einsprache .....	42
3. Antrag des Gemeinderates zur Teiländerung des Zonenplans .....	43

## Traktandum 1

Die vorliegende Botschaft informiert über die wesentlichen Punkte der Revision der Ortsplanung inkl. der Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen.

Sämtliche Unterlagen liegen bei der Gemeindeverwaltung, St. Urbanstrasse 8, 6144 Zell, während den ordentlichen Öffnungszeiten oder auf der Webseite [www.zell-lu.ch](http://www.zell-lu.ch) zur Einsichtnahme auf. Es liegen vor:

### Verbindliche Unterlagen, darüber stimmen Sie an der Gemeindeversammlung ab:

- Zonenplan Gesamt (1:5'000) vom 20. Februar 2024
- Zonenplan Siedlung (1:4'000) vom 20. Februar 2024
- Teilzonenplan Gewässerraum (1:5'000) vom 20. Februar 2024
- Bau- und Zonenreglement vom 20. Februar 2024

### Orientierende Unterlagen, nicht Gegenstand der Gemeindeversammlung:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision Ortsplanung vom 20. Februar 2024
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Teilzonenplan Gewässerraum vom 20. Februar 2024
- Übersichtsplan Änderungen im Zonenplan (1:5'000) vom 20. Februar 2024
- Übersichtsplan Gefahrengelände (1:4'000) vom 18. April 2023
- Siedlungsleitbild Zell vom 1. September 2020
- Vorprüfungsbericht vom 22. März 2022
- Mitwirkungsbericht vom 18. April 2023

### Weitere Planungen, die vom Gemeinderat beschlossen werden und darum nicht Gegenstand der Gemeindeversammlung sind:

- Erschliessungsrichtplan öffentliche Fuss- und Radwege (1:5'000)

### Aufzuhebende Gestaltungspläne und Bebauungsplan Hinterdörfli:

Es werden der Bebauungsplan Hinterdörfli und neun Gestaltungspläne aufgehoben. Deren umfangreichen Unterlagen können gegen Voranmeldung bei der Gemeindeverwaltung Zell eingesehen werden. Die Liste der aufzuhebenden Bebauungs- und Gestaltungspläne finden Sie im Art. 58 des Bau- und Zonenreglementes.

## Vorwort des Gemeinderates

Geschätzte Zellerinnen und Zeller

Seit mehr als sechs Jahren beschäftigen sich der Gemeinderat, die Ortsplanungskommission, die Gemeindeverwaltung, der Ortsplaner und natürlich die Bevölkerung mit der Gesamtrevision der Ortsplanung. Auslöser dieser grossen Aufgabe sind die verschiedenen Änderungen auf übergeordneter gesetzgeberischer Ebene. Die gesetzlichen Grundlagen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurden im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Zell zweckdienlich umgesetzt. Besonders herausfordernd war dabei der Umstand, dass die Gemeinde Zell als Rückzonungsgemeinde eingestuft und verpflichtet wurde, Rückzonungen vorzunehmen. Unter diesen Voraussetzungen konnten auch keine neuen Einzonungen fürs Wohnen vorgenommen werden. Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission wollten diese Chance aber auch nutzen, um darüber hinaus für die künftige Entwicklung von Zell die Weichen zu stellen.

Gleichzeitig wurde mit der Gesamtrevision der Ortsplanung auch die vom Bund geforderte Gewässerraumausscheidung innerhalb und ausserhalb der Bauzonen bearbeitet. Die Luther wird dabei ausserhalb der Bauzonen auf Anraten des Kantons vorerst noch davon ausgenommen, weil in vergleichbaren Fällen noch Gerichtsentscheide zur konkreten Ausscheidung des Gewässerraumes hängig sind.

Viele Gespräche, Diskussionen und Verhandlungen wurden geführt. Zwischenzeitlich fanden Informationsveranstaltungen statt, um die Betroffenen auf dem Laufenden zu halten, einzubinden und ihre Meinung abzuholen. Bei der Ortsplanungsrevision wie auch bei der Ausscheidung der Gewässerräume wurde immer nach der bestmöglichen Lösung gesucht. Es ist wichtig, dass die gesetzlich erforderlichen Anpassungen gemacht werden und dabei Bewährtes erhalten bleibt. Es soll die Basis für eine räumlich und gestalterisch qualitätsvolle Entwicklung von Zell geschaffen werden. Es gilt, in Zukunft die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Damit soll für die Bevölkerung und die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer grösstmögliche Planungssicherheit für die nächsten 10 bis 15 Jahre geschaffen werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung, inklusive der Ausscheidung der Gewässerräume, die übergeordneten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und im Rahmen dieser die geeignete Vorlage für Zell der Stimmbevölkerung zu unterbreiten. Der Gemeinderat ist der Ansicht, mit dieser Vorlage in Anbetracht der gesetzlichen Rahmenbedingungen das Beste für die Gemeinde Zell erreicht zu haben und empfiehlt Ihnen, der Gesamtrevision der Ortsplanung zuzustimmen.

Der Gemeinderat bedankt sich an dieser Stelle schon heute bei den Mitgliedern der Ortsplanungskommission und den Ortsplanern für ihr grosses Engagement in den letzten sechs Jahren, den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern für die konstruktive Zusammenarbeit sowie der Bevölkerung für das entgegengebrachte Vertrauen und das Interesse am Gemeindegesehen.

**Gemeinderat Zell**

## In Kürze

### Ausgangslage und Motivation (Kapitel 1.1)

Die letzte grössere Ortsplanungsrevision der Gemeinde Zell wurde am 23. März 2011 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 3. April 2012 vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt. Die letzte Änderung im Bau- und Zonenreglement stammt vom 12. Dezember 2017. Die Gemeinde orientiert ihr planerisches Handeln an der Vision, eine Gemeinde in schöner Natur, an verkehrsgünstiger Lage und mit gutem Angebot für die Alltagsgestaltung zu sein. Sie sieht sich als ein Ort mit vielen Gesichtern und einer aktiven und engagierten Bevölkerung. Den Fokus bei der Gesamtrevision der Ortsplanung setzt Zell auf der Umsetzung folgender Aspekte:

- Siedlungsentwicklung nach innen
- Bauen mit Qualität
- Stärkung des Dorf- und Siedlungscharakters
- Zeitgemässe Entwicklung des Dorfkerns unter Wahrung der vorhandenen Werte
- Anpassung an das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG)

### Organisation (Kapitel 1.2)

Die Ortsplanungsrevision wurde durch die Ortsplanungskommission mit folgenden Mitgliedern sowie Ortsplanern erarbeitet:

- Urs Lustenberger (Gemeinderat, Vorsitz)
- Karin Meier (Gemeinderätin)
- Andrea Troxler (Leiterin Bauamt bis Mai 2020)
- Evelyn Lingg (Leiterin Bauamt ab Juni 2020)
- Heinz Beck
- Urs Kammermann
- Esther Krügel-Eiholzer
- Pius Schwegler
- Astrid Steinmann-Emmenegger

Ortsplaner Planteam S AG:

- Roger Michelson, David Waltisberg, Mark Zibell

### Kantonale Vorprüfung (Kapitel 1.4)

Die kantonale Vorprüfung wurde mit dem Vorprüfungsbericht vom 22. März 2022 abgeschlossen. Die im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte und Anträge wurden geprüft und weitgehend umgesetzt.

### Mitwirkung der Bevölkerung (Kapitel 1.5)

Die Entwürfe der Planungsvorhaben sind vom 24. Oktober 2022 bis 16. Dezember 2022 im Sinne von § 6 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Mitwirkung aufgelegt. Anlässlich zweier Informationsveranstaltungen am 22. Oktober 2022 (Gesamtplanung) und 29. Oktober 2022 (Gewässerraum) sowie während der Fragestunde vom 8. November 2022 konnte sich die Bevölkerung umfassend informieren. Es sind insgesamt 20 Eingaben zu den vorliegenden Planungsvorhaben eingegangen. Die Planungskommission und der Gemeinderat haben diese Eingaben behandelt und wo sinnvoll und möglich die Planung angepasst. Der Mitwirkungsbericht vom 18. April 2023 fasst die Ergebnisse der Mitwirkung zusammen.

## **Öffentliche Auflage (Kapitel 1.6)**

Die öffentliche Auflage wurde vom 30. Mai bis 28. Juni 2023 durchgeführt. Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt neun Einsprachen zu den Zonenplänen und zum Bau- und Zonenreglement eingegangen.

Von den neun Einsprachen betrafen

- sieben Einsprachen den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement und
- zwei Einsprachen den Teilzonenplan Gewässerraum.

Der Gemeinderat hat zu allen Eingaben Einspracheverhandlungen geführt. Von den neun Einsprachen

- wurden sieben Einsprachen zurückgezogen oder gütlich erledigt (vgl. Kapitel 3 dieser Botschaft)
- konnten zwei Einsprachen zu den Rückzonungen nicht gütlich erledigt werden. Sie werden in dieser Botschaft im Kapitel 4 behandelt. Der Gemeinderat beantragt die Abweisung dieser Einsprachen.

## **Wesentliche Änderungen im Bau- und Zonenreglement (Kapitel 2.1)**

- Verschiedene Artikel im BZR zum Bauen mit Qualität
- Gebot der angemessenen Dichte
- Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ)
- Neue Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche
- Wegfall bisheriger Nutzungstransporte
- Verzicht auf die bisherigen Geschossdefinitionen mit Einführung der Gesamthöhe an deren Stelle
- Massgebendes Terrain ist neu das natürlich gewachsene Terrain
- Grenzabstände neu aufgrund der zulässigen Gesamthöhe
- Dach- und Attikageschoss darf künftig voll ausgebaut werden
- Verschiedene Artikel zur Siedlungsökologie und zur Klimaadaptation
- Neue Bestimmungen im BZR zu Mobilfunkanlagen und zur Lichtverschmutzung

## **Aufhebung aller Gestaltungsplänen und des Bebauungsplans Hinterdörfli (Kapitel 2.2)**

Alle rechtsgültigen Gestaltungspläne und der Bebauungsplan Hinterdörfli wurden überprüft. Es zeigte sich, dass alle Pläne aufgehoben werden können. Im Art. 58 BZR sind diese aufgehört. Mit entsprechenden neuen Zonenbestimmungen werden die wesentlichsten Qualitäten dieser Gebiete aber weiterhin gesichert.

## **Rückzonungen (Kapitel 2.3)**

Zeitgleich mit den Entwurfsarbeiten zur Ortsplanungsrevision erarbeitete der Kanton Luzern die kantonale Rückzonungsstrategie, welche sich mit dem Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen befasst.

Basierend auf der technischen Bereinigung des Luzerner Bauzonenanalyse-Tools («LUBAT») ist der rechnerische Baulandbedarf in der Gemeinde Zell für die nächsten 15 Jahre mehr als abgedeckt. Gemäss kantonaler Stellungnahme enthält der aktuelle, rechtsgültige Zonenplan der Gemeinde Zell überdimensionierte Bauzonen und ist somit nicht mit dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) konform. Aus diesem Grund ist Zell gemäss kantonaler Stellungnahme eine Rückzonungsgemeinde und hat mit der laufenden Ortsplanung Rückzonungen vorzunehmen.

Auf der Basis der vom Kanton zugestellten GIS-Analysen und Vorgaben mussten potenzielle Rückzonungsflächen im Austausch mit dem Kanton festgelegt werden.

Die Gemeinde hat sich für die betroffenen Grundeigentümerschaften eingesetzt, aber leider keine Abweichungen von den kantonalen Vorgaben erwirken können. In einem finalen Schreiben des Kantons vom Dezember 2019 wurden die zur Rückzonung bestimmten Flächen abschliessend definiert. Diese müssen durch die Gemeinde in die Landwirtschaftszone rückgezont werden.

Konkret müssen Rückzonungen auf den Parzellen Nrn. 604 (Meiberg), 976 (Neuhus), 732 (Hüswil, am Weg zum Hüswilerberg) und 227 und 725 (Rotbachweg Hüswil) vorgenommen werden.

### **Wesentliche Änderungen in den Zonenplänen (Kapitel 2.4)**

Ein verkleinerter Zonenplan ist dieser Botschaft beigelegt:

- Es werden mit Ausnahme von zwei bereits bestehenden Nutzungen bei der Terrasse des Restaurants Sonne, beim Bahnhof und beim ehemaligen Landi-Areal keine neuen Flächen eingezont.
- Die Dorfzone beschränkt sich neu auf die Bebauung entlang der St. Urbanstrasse.
- Die Gebiete beidseitig der Luzernerstrasse und nördlich der Bernstrasse wie auch das Bahnhofareal werden neu einer Zentrumszone mit ortsspezifischen Bestimmungen zur erwünschten Entwicklung und zur ortsbaulichen Eingliederung zugewiesen.
- Die Wohnzonen werden neu in fünf quartierspezifisch definierte Zonen unterteilt. Dies insbesondere auch als Folge der Aufhebung der bestehenden Gestaltungspläne. In verschiedenen Gebieten, insbesondere aber in der Bachhalde, werden Aufzonungen vorgeschlagen.
- Als Ersatz für den aufgehobenen Gestaltungsplan und Bebauungsplan Hinterdorf wird die entsprechende Erhaltungszone Hinterdorf geschaffen, die auch das noch fehlende dritte Terrassenhaus ermöglicht.
- Die bisherigen zwei Arbeitszonen werden bezüglich ihrer Gesamthöhen neu in die Arbeitszone 1 (bisher 14 m, neu Gesamthöhe 15 m), die Arbeitszone 2 (Höhe bisher vom Gemeinderat festgelegt, neu Gesamthöhe 15 m) und in Briseck in die Arbeitszone 3 (Höhe bisher vom Gemeinderat festgelegt, neu Gesamthöhe 20 m) aufgeteilt. Die differenzierten Sonderregelungen zur Höhe im Bell-Areal werden beibehalten.
- Die drei bisherigen Sonderbauzonen Gass, Steiberg-Hüswil und Fröschloch bleiben wie bisher erhalten.
- Die Zonen für öffentliche Zwecke entsprechen in ihrer Ausdehnung nach wie vor dem kommunalen Bedarf und werden beibehalten wie bisher.
- Bisher waren verschiedene Strassen zur besseren Lesbarkeit im Zonenplan weiss dargestellt. Das neue Datenmodell des Bundes sieht vor, dass Strassen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung Zell nach.
- Das bisherige «Übriges Gebiet B» auf der Parzelle Nr. 154 im Dorfkern wird in «Reservezone» (Art. 26 BZR) umbenannt. Materiell bedeutet dies keine Änderung, da bisher wie auch neu bis zu deren allfälligen Einzonung die Bestimmungen der Landwirtschaftszonen gelten.

- Die schon bestehenden Deponiezonen und Abbauzonen wurden im bisherigen Ausmass übernommen. Ausnahme bilden die Teilflächen auf den Parzellen Nrn. 421 und 862 im Ausserdorf, die nie zum Abbau vorgesehen waren und deshalb neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die Bestimmungen im BZR wurden geringfügig den neusten Anforderungen angepasst.
- Die bestehenden Schutzzonen der Kirchen Hüswil und Zell sowie Briseck-Dörfli bleiben erhalten. Ebenso wird das kantonale Bauinventar im Zonenplan orientierend dargestellt.
- Die bisherigen Naturschutzzonen bleiben in ihrer Form und Ausdehnung erhalten. Auf den Parzellen Nrn. 263 und 330 in Hüswil werden gestützt auf den Vorbehalt im Vorprüfungsbericht neue Naturschutzzonen grundeigentümerverbindlich gesichert.
- Die Hecken, Uferbestockungen und markanten Einzelbäume («Naturobjekte») wurden generell überprüft und einige wichtige Hochstammbäume wurden ergänzt.
- Die kantonale Gefahrenkarte ist im Zonenplan neu nur noch orientierend dargestellt. Die Gefahrensituation wird fortlaufend an entsprechende Schutzprojekte angepasst.
- Die bisherige Landschaftsschutzzone bleibt erhalten. Im Gebiet Meiberg wird sie neu durchgehend auch über die rückgezonte Parzelle gelegt.
- Neu fordert der Zonenplan auf der Parzelle Nr. 940 im Dorfkern einen Gestaltungsplan. Das Gebiet Gass (Parzellen Nrn. 977 und 951) ist noch nicht überbaut. Entsprechend bleibt die bisherige Gestaltungsplanpflicht bestehen.
- Die bestehenden Aussichtspunkte sind weiterhin im Zonenplan dargestellt.

### **Der neue Teilzonenplan Gewässerraum (Kapitel 2.5)**

Der Raumbedarf der Gewässer wird aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung neu festgelegt. Der minimale Gewässerraum beträgt 11 m. Dies gilt für Gewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite bis zu 2 m und erhöht sich entsprechend bei grösseren natürlichen Gewässersolenbreiten und in Schutzgebieten. Die Ausscheidung des Gewässerraumes an der Luthern bleibt ausserhalb der Bauzone vorerst sistiert und ist nicht Gegenstand der Abstimmung an der Gemeindeversammlung. Die hier vom Kanton angestrebte eigentümerfreundliche Anwendung wird aufgrund einer Einsprache in einer anderen Luzerner Gemeinde zur Zeit gerichtlich überprüft. Sobald der Sachverhalt abschliessend geklärt ist wird der Gewässerraum für diesen Bereich anlässlich einer späteren Gemeindeversammlung festgelegt.

### **Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage (Kapitel 3)**

Aufgrund der Einspracheverhandlungen und aus der bisherigen Praxis hat sich gezeigt, dass zwei geringfügigen Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) und eine Änderung im Teilzonenplan Gewässerraum sinnvoll sind und zur Rechtssicherheit beitragen:

- Geringfügige Anpassung Art. 15 Abs. 4 betreffend die Parzelle Nr. 940 im Dorfkern (Kapitel 3.1)
- Geringfügige Änderung im Teilzonenplan Gewässerraum zum Zufluss Fröschlochbach im Gebiet Rinderweid (Kapitel 3.2)

### **Nicht gütlich erledigte Einsprachen (Kapitel 4)**

Die zwei nicht gütlich erledigten Einsprachen werden bezüglich Anträgen und Begründungen der Einsprechenden im Kapitel 4 ungekürzt wiedergegeben. Der Gemeinderat begründet anschliessend, wieso er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprachen beantragt.

## **Empfehlung der Rechnungskommission (Kapitel 5)**

Die Rechnungskommission hat den rechtsetzenden Erlass «Bau- und Zonenreglement» beurteilt und empfiehlt dessen Genehmigung.

## **Antrag Gemeinderat (Kapitel 6)**

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus

- Bau- und Zonenreglement (BZR),
- Zonenplänen 1:5'000 und 1:4'000,
- Teilzonenplan Gewässerraum 1:5'000 und

unter Berücksichtigung der vorgängigen Beschlüsse der Gemeindeversammlung zuzustimmen.

# **1. Verfahren zur Revision Ortsplanung**

## **1.1 Ausgangslage und Motivation**

Die letzte grössere Ortsplanungsrevision der Gemeinde Zell wurde am 23. März 2011 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 3. April 2012 vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt. Die letzte Änderung im Bau- und Zonenreglement stammt vom 12. Dezember 2017.

Wie und wo wird zukünftig gebaut? Antwort hierauf geben das revidierte Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan. Diese beiden Planungsinstrumente geben mittelfristig die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Zell vor. Der Teilzonenplan Gewässerraum wiederum setzt die Anforderungen aus dem Bundesgesetz über den Gewässerschutz (GSchG) und die zugehörige Gewässerschutzverordnung (GSchV) um. Mit dem Teilzonenplan Gewässerraum wird der Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festgelegt, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in Zusammenarbeit mit Fachplanenden und der Ortsplanungskommission erarbeitet und vom Gemeinderat am 20. Februar 2024 zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die Gemeinde orientiert ihr planerisches Handeln an der Vision, eine Gemeinde in schöner Natur, an verkehrsgünstiger Lage und mit gutem Angebot für die Alltagsgestaltung zu sein. Sie sieht sich als ein Ort mit vielen Gesichtern und einer aktiven und engagierten Bevölkerung.

Den Fokus bei der Gesamtrevision der Ortsplanung setzt Zell auf der Umsetzung folgender Aspekte:

- Siedlungsentwicklung nach innen
- Bauen mit Qualität
- Stärkung des Dorf- und Siedlungscharakters
- Zeitgemässe Entwicklung des Dorfkerns unter Wahrung der vorhandenen Werte
- Anpassung an das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PGB)

## 1.2 Organisation

Die Ortsplanungsrevision wurde durch die Ortsplanungskommission mit folgenden Mitgliedern sowie Ortsplanern erarbeitet:

- Urs Lustenberger (Gemeinderat, Vorsitz)
- Karin Meier (Gemeinderätin)
- Andrea Troxler (Leiterin Bauamt bis Mai 2020)
- Evelyn Lingg (Leiterin Bauamt ab Juni 2020)
- Heinz Beck
- Urs Kammermann
- Esther Krügel-Eiholzer
- Pius Schwegler
- Astrid Steinmann-Emmenegger

Ortsplaner Planteam S AG:

- Roger Michelon, David Waltisberg, Mark Zibell

## 1.3 Übersicht über den Ablauf der Ortsplanung

Aufgabe	Datum
Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission Zell erarbeiteten das Siedlungsleitbild, führten eine Mitwirkung durch, stellten es der Bevölkerung vor und luden diese zur Stellungnahme ein. Anschliessend wurden die Eingaben bearbeitet und das Siedlungsleitbild angepasst. Ebenfalls wurden die geforderten Rückzonungen mit dem Kanton diskutiert. Das Siedlungsleitbild wurde im September 2020 vom Gemeinderat verabschiedet.	2017 – 2020
Die Ortsplanungskommission Zell erarbeitete die neuen Bestimmungen für das BZR (Umgang mit ÜZ, Höhen usw.), den neuen Zonenplan, den Teilzonenplan Gewässerraum und überarbeitete den Fuss- und Radwegrichtplan.	2019 – 2020
Der Gemeinderat verabschiedete die Gesamtrevision für die kantonale Vorprüfung.	4. Mai 2021
Bereinigungsgespräch Kanton (rawi)	14. Dezember 2021

<b>Aufgabe</b>	<b>Datum</b>
Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung	22. März 2022
Bereinigung der kommunalen Planungsinstrumente aufgrund kantonaler Vorprüfung	März – Juni 2022
Der Gemeinderat verabschiedet die Gesamtrevision der Ortsplanung zur Mitwirkung durch die Bevölkerung	12. Juli 2022
Öffentliche Mitwirkung mit Informationsveranstaltung und Fragestunden	24. Oktober – 16. Dezember 2022
Bereinigung der kommunalen Planungsinstrumente aufgrund Mitwirkung (Mitwirkungsbericht)	Januar – März 2023
Die Ortsplanungskommission Zell verabschiedete die Gesamtrevision z.Hd. Gemeinderat	28. März 2023
Der Gemeinderat verabschiedet die Gesamtrevision zur öffentlichen Auflage	18. April 2023
Öffentliche Auflage und Bekanntmachung	30. Mai – 28. Juni 2023
Einspracheverhandlungen	September – Dezember 2023
Beschlussfassung Gemeinderat zur Gemeindeversammlung	20. Februar 2024
Gemeindeversammlung	22. August 2024
Beschwerdefrist 20 Tage	anschliessend
Eingabe zur Genehmigung an Regierungsrat	anschliessend
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend

#### **1.4 Kantonale Vorprüfung**

Die kantonale Vorprüfung wurde mit dem Vorprüfungsbericht vom 22. März 2022 abgeschlossen. In seinem Fazit hält der Kanton fest:

*Es ergibt sich, dass die Rückzonungen recht- und zweckmässig umgesetzt worden sind. Die übrigen Aspekte der im Entwurf vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung sowie der Fusswegrichtplan können insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Revision unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.*

Die im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte und Anträge wurden geprüft und weitgehend umgesetzt.

## 1.5 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Entwürfe der Planungsvorhaben sind vom 24. Oktober 2022 bis 16. Dezember 2022 im Sinne von § 6 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Mitwirkung aufgelegt. Anlässlich zweier Informationsveranstaltungen am 22. Oktober 2022 (Gesamtplanung) und 29. Oktober 2022 (Gewässerraum) sowie während der Fragestunde vom 8. November 2022 konnte sich die Bevölkerung umfassend informieren.

Es sind insgesamt 20 Eingaben zu den vorliegenden Planungsvorhaben eingegangen. Die Planungskommission und der Gemeinderat haben diese Eingaben behandelt und wo sinnvoll und möglich die Planung angepasst. Der Mitwirkungsbericht vom 18. April 2023 fasst die Ergebnisse der Mitwirkung zusammen.

## 1.6 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage wurde vom 30. Mai bis 28. Juni 2023 durchgeführt. Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt neun Einsprachen zu den Zonenplänen und zum Bau- und Zonenreglement eingegangen.

Von den neun Einsprachen betrafen

- sieben Einsprachen den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement und
- zwei Einsprachen den Teilzonenplan Gewässerraum.

Der Gemeinderat hat zu allen Eingaben Einspracheverhandlungen geführt. Von den neun Einsprachen

- wurden sieben Einsprachen zurückgezogen oder gütlich erledigt (vgl. Kapitel 3.1 dieser Botschaft)
- konnten zwei Einsprachen zu den Rückzonungen nicht gütlich erledigt werden. Sie werden in dieser Botschaft im Kapitel 4 behandelt. Der Gemeinderat beantragt die Abweisung dieser Einsprachen.

## 1.7 Erschliessungsrichtplan öffentliche Fuss- und Radwege

Der Erschliessungsrichtplan öffentliche Fuss- und Radwege der Gemeinde Zell zeigt das vorhandene Fuss- und Radwegnetz auf. Weiter werden die zusätzlich erwünschten Fuss- und Radwege dargestellt. Das vorhandene regionale Wanderwegnetz sowie das Netz Veloland Schweiz ist ebenfalls orientierend im Plan eingetragen. Der Richtplan gibt der Gemeinde die Möglichkeit, die entsprechenden Fuss- und Radwege einzufordern. Er ist behördenverbindlich. Bei der Erarbeitung wurden die übergeordneten Interessen berücksichtigt, wobei die Wegführung nach Möglichkeit auf die bestehenden Grundeigentümerverhältnisse Rücksicht nimmt.

Der Erschliessungsrichtplan öffentliche Fuss- und Radwege wurde ebenfalls in der Zeit vom 30. Mai bis 28. Juni 2023 öffentlich aufgelegt. Es ist eine Einwendung eingegangen. Sie betraf den Eintrag im Erschliessungsrichtplan öffentliche Fuss- und Radwege zum Bahnübergang Hüswil – Stockhof. Der Gemeinderat hält an der Radroute über diesen Bahnübergang fest, wobei im Plan besser dargestellt wurde, dass das Velo beim Übergang gestossen werden muss.

Da Richtpläne nicht von den Stimmberechtigten beschlossen, sondern vom Gemeinderat erlassen werden (§ 9 Abs. 1 PBG), müssen sie an der Gemeindeversammlung nicht behandelt werden. Der Gemeinderat wird den Erschliessungsrichtplan öffentliche Fuss- und Radwege erst nach der Gemeindeversammlung erlassen und gleichzeitig mit den Zonenplänen, dem Teilzonenplan Gewässerraum sowie dem Bau- und Zonenreglement dem Regierungsrat zur Genehmigung einreichen.

## 2. Wesentliche Änderungen gegenüber der heutigen Ortsplanung

### 2.1 Wesentliche Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)

Das neue Bau- und Zonenreglement kann bei der Gemeindeverwaltung Zell und unter [www.zell-lu.ch](http://www.zell-lu.ch) eingesehen werden.

Aufgrund der harmonisierten Begriffsdefinitionen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im neu revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) kommt es im neuen Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Zell zu wesentlichen Änderungen. Nachfolgend sind die wesentlichsten Änderungen im BZR aufgrund der neuen übergeordneten Gesetzgebung erläutert:

- **Bauen mit Qualität** steht in allen Zonen im Vordergrund (Art. 3 BZR). Neu berät ein Fachgremium den Gemeinderat in Gestaltungsfragen (Art. 4 BZR). Im neuen BZR wird auch das qualitätssichernde Variantenverfahren (Art. 6 BZR) definiert. Dieses Verfahren dient dazu, eine gute Qualität in den Bereichen ortsbauliche Eingliederung, Architektur, Freiräume, Nutzungen, Erschliessung und Parkierung, Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit zu erreichen. Mit der Koordination vor Planungsbeginn (Art. 5 BZR) werden die massgebenden Rahmenbedingungen zusammen mit der Bauherrschaft festgelegt.
- Dem **Gebot der angemessenen Dichte** von Überbauungen wird Rechnung getragen. Im Art. 10 BZR wird für zusätzliche Wohnungen neu ein Bonus geschaffen. Art. 11 BZR verlangt neu, dass in den Arbeitszonen bei Neubauten mindestens zwei gewerblich genutzte oberirdische Geschosse realisiert werden. Die neuen Überbauungsziffern werden in den Zonenbestimmungen so festgelegt, dass eine leichte, quartierverträgliche Verdichtung ermöglicht wird.
- Es findet ein Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur **Überbauungsziffer** (ÜZ, Planungs- und Bauverordnung, PBV § 12 – 17) statt. Im BZR sind in Art. 9 vier verschiedene Überbauungsziffern definiert, die auch weiterhin einen architektonischen Spielraum ermöglichen. Die zonenweise Zuteilung der Überbauungsziffern erfolgt für die Wohnzonen in Art. 15 BZR. In den übrigen Zonen, insbesondere aber in der Dorfzone und den Zentrumszonen, wird künftig auf eine Nutzungsziffer verzichtet. Für bestehende Bauten, welche die neue ÜZ überschreiten, gilt die Bestandesgarantie nach Art. 178 PBG.
- Bei der **anrechenbaren Grundstückfläche** (§ 11 PBV) dürfen neu nur noch die Hauszufahrten mit angerechnet werden. Die bisherige Anrechenbarkeit von Strassenflächen, soweit deren Fläche nicht grösser war als 10 % der Grundstückfläche, entfällt. Als Hauszufahrt gilt eine Strasse dann, wenn sie auf dem letzten Grundstück nur noch dieses erschliesst. Dies bedeutet, dass viel weniger Strassen als bisher angerechnet werden dürfen. Bei der Umrechnung der zulässigen Nutzung von der AZ zur ÜZ wurde dies mit einer entsprechend erhöhten Überbauungsziffer berücksichtigt.

- Der **Nutzungstransport** (PBV § 16), bei dem bisher die Ausnützung eines Grundstücks zum anderen Grundstück erfolgen konnte, ist künftig ausserhalb von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen nicht mehr möglich. Bisher getätigte Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen entfallen, respektive werden «auf Null gestellt». Dies hat konkret zur Folge, dass ein Grundstück, das bisher von einem Nutzungstransport profitierte (Nehmergrundstück) künftig wieder nur aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden darf. Das Grundstück, das bisher die Nutzung ganz oder teilweise abgegeben hat (Gebergrundstück), erhält diese zurück und darf ebenfalls aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden. Privatrechtliche (grundbuchliche) Sicherungen allfälliger Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen sind mangels Rechtsgrundlage gegenstandslos.
- Da das PBG neu auf die **Definition der Geschosse** (bisher Unter-, Voll- und Dachgeschosse) verzichtet, werden die zulässigen Gebäudehöhen und die damit realisierbaren Stockwerke neu nur noch über die Gesamthöhe (§ 139 Abs. 1 PBG) festgelegt. Dies hat zur Folge, dass die Bezeichnung der Zonen nicht wie bisher über die Geschoszahl erfolgt (z. B. W2 oder W4), sondern über ihre Lage und Baudichte (z. B. W-A oder W-B).
- Ausgangslage für alle Höhenberechnungen und die Bestimmung der ÜZ ist neu **das massgebende Terrain** (§ 112a Abs. 2a PBG). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Terrainverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann die Gemeinde das massgebende Terrain in einem Planungs- und Baubewilligungsverfahren abweichend festlegen. Es gilt demnach nicht mehr das «gewachsene oder tiefergelegene Terrain» wie bisher. Damit aufgrund der neuen ÜZ-Regelung (bei der nur diejenigen Gebäudeteile berücksichtigt werden müssen, die über dem massgebenden Terrain liegen) nicht durch Abgrabungen zusätzlich nutzbare und nicht anrechenbare Geschosse freigelegt werden, kommt den neuen Regelungen zu Abgrabungen am Gebäude eine wichtige Rolle zu (Art. 8 BZR).
- Die **Grenzabstände** (§ 120 ff PBG) werden ebenfalls neu definiert. Galt bisher jeweils die Hälfte der realisierten Fassadenhöhe, wobei je nach Zone mindestens 4 m und maximal 10 m eingehalten werden musste, wird der Grenzabstand neu zonenweise einheitlich festgelegt. Der bisherige Mehrlängenzuschlag entfällt. Gemäss § 122 PBG (ordentlicher Grenzabstand) ist jeweils die maximal zulässige Gesamthöhe der Zone massgebend, dies unabhängig davon, ob ein Gebäude diese Höhe auch tatsächlich erreicht:

Zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand mindestens
- bis 11.0 m	4.0 m
- bis 14.0 m	5.0 m
- bis 17.0 m	6.5 m
- bis 20.0 m	8.0 m
- über 20.0 m	10.0 m

In der Dorfzone (Gesamthöhe 13 m) und den Zentrumszonen (Gesamthöhe 13.5 m) beträgt der Grenzabstand dennoch nur 4 m. Hier kann die Gemeinde die Grenzabstände unabhängig der zulässigen Gesamthöhen festlegen (§ 122 Abs. 2 PBG).

- Flächen von **Dach- und Attikageschossen** durften bisher nicht grösser sein als 2/3 der Flächen des darunterliegenden Vollgeschosses. Da die Geschosse nicht mehr definiert werden, sind die Gemeinden frei, die Dachgeschosse nach ihren eigenen Entwicklungsabsichten zu definieren. Künftig verzichtet Zell darauf, die Nutzung der Dachgeschosse zu beschränken. Die obersten Geschosse können darum künftig zu 100 % genutzt werden. Für die Realisierung eines Attikageschosses bei Neubauten wurde in Art. 9 BZR die Überbauungsziffer ÜZ-3 geschaffen, die den Verlust bei Realisierung einer Dachterrasse ausgleicht.
- Im neuen BZR sind auch zeitgemässe Bestimmungen zur **Siedlungsökologie** und zur **Klimaadaptation** aufgeführt (Art. 40, 41 und 50 BZR). Diese sind insbesondere bei der Gestaltung der Freiräume im Siedlungsgebiet anzuwenden. Mit diesen Bestimmungen soll die Erhitzung der Baugebiete vermindert werden und damit auf die Auswirkungen des Klimawandels reagiert werden. Insbesondere ist das Baugebiet zu durchgrünen, die Bodenversiegelung zu beschränken und der Strassenraum sowie offene Abstellplätze mit Bäumen zu bepflanzen.
- Neu sind im Art. 48 BZR Bestimmungen zu **Mobilfunkanlagen** enthalten. Darin sind das durchzuführende Vorverfahren aufgezeigt und für die Standortevaluation die Gebiete in Prioritäten eingeteilt. Der Art. 49 BZR verhindert künftig unnötige **Lichtverschmutzung**.

## 2.2 Aufhebung aller Gestaltungspläne und des Bebauungsplans Hinterdörfli

Insgesamt sind heute neun Gestaltungspläne und der Bebauungsplan Hinterdörfli rechtskräftig. Da mit dem neuen PBG von der Ausnutzungsziffer (AZ) und der Geschosshöhe zur Überbauungsziffer (ÜZ) und den Gesamthöhen gewechselt wird, müssten alle Gestaltungspläne angepasst werden. Dies bedeutet nicht nur einen enormen Aufwand, sondern die Anpassungen der Gestaltungspläne müssten auch von den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern selber durchgeführt und bezahlt werden. Deshalb wurden alle rechtsgültigen Gestaltungspläne überprüft und es wurde untersucht, welche Gestaltungspläne aufgehoben werden können. Dabei galt es zu beurteilen, ob die vorhandenen Gestaltungspläne den neuen Definitionen des PBG noch entsprechen und somit zeitgemäss sind oder ob sie, falls das Gebiet weitgehend überbaut ist, aufgehoben werden können. Weiter galt es zu beurteilen, ob z. B. beim Wegfall wichtige Rechte und Pflichten verloren gehen würden oder ob wesentliche Gestaltungselemente weiterhin gelten sollen.

Alle Gestaltungspläne und der Bebauungsplan Hinterdörfli werden aufgehoben. Im Art. 58 BZR sind diese aufgeführt. Mit entsprechenden neuen Zonenbestimmungen werden die wesentlichsten Qualitäten dieser Gebiete aber weiterhin gesichert. So gilt z. B. im Gebiet Bifigmatte wie schon im Gestaltungsplan die Pflicht zu einem Schrägdach und eine der heutigen Bauweise angepasste Gesamthöhe von 10 m (Art. 15 Abs. 2 und 6). Übernommen wurde die Pflicht zum Schrägdach auch im Gebiet Grünenboden (Art. 15 Abs. 5 BZR). Für die Terrassenhäuser im Gebiet Hinterdorf wurde eine eigene Zone «Erhaltungszone Hinterdorf» (Art. 16 BZR) geschaffen, die auch das dritte, noch nicht realisierte Terrassenhaus ermöglicht. Für Bauten, die im Rahmen von Gestaltungsplänen erstellt worden sind und nach der Aufhebung des betreffenden Gestaltungsplanes nicht mehr den neuen Bestimmungen des BZR entsprechen, gilt die Bestandesgarantie (PBG § 178 ff.).

## 2.3 Rückzonungen

Zeitgleich mit den Entwurfsarbeiten zur Ortsplanungsrevision erarbeitete der Kanton Luzern die kantonale Rückzonungsstrategie, welche sich mit dem Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen befasst. In diesem Rahmen wurde den Gemeinden im Juni 2018 ein Schreiben zugestellt, welches die Gemeinde Zell in die Kategorie «Rückzonungsgemeinde» einteilte.

Basierend auf der technischen Bereinigung des Luzerner Bauzonenanalyse-Tools «LUBAT» ist der rechnerische Baulandbedarf in der Gemeinde Zell für die nächsten 15 Jahre mehr als abgedeckt. Gemäss kantonalen Stellungnahme enthält der aktuelle, rechtsgültige Zonenplan der Gemeinde Zell überdimensionierte Bauzonen und ist somit nicht mit dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) konform. Aus diesem Grund ist Zell gemäss kantonalen Stellungnahme eine Rückzonungsgemeinde und hat mit der laufenden Ortsplanung Rückzonungen vorzunehmen.

Auf der Basis der vom Kanton zugestellten GIS-Analysen und Vorgaben mussten potenzielle Rückzonungsflächen im Austausch mit dem Kanton festgelegt werden.

Die Gemeinde hat sich für die betroffenen Grundeigentümerschaften eingesetzt, aber leider keine Abweichungen von den kantonalen Vorgaben erwirken können. In einem finalen Schreiben des Kantons von Dezember 2019 wurden die zur Rückzonung bestimmten Flächen abschliessend definiert. Diese müssen durch die Gemeinde in die Landwirtschaftszone rückgezont werden.

Konkret müssen Rückzonungen auf den Parzellen Nrn. 604 (Meiberg), 976 (Neuhus), 732 (Hüswil, am Weg zum Hüsweilerberg) und 227 und 725 (Rotbachweg Hüswil) vorgenommen werden. Im Raumplanungsbericht ist dies im Kapitel 8.8 ausführlich dokumentiert.

## 2.4 Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Im Zonenplan sind alle im BZR aufgeführten Zonen aufgezeigt. Die Bezeichnung der Zonen wurde den kantonalen Vorgaben angepasst. Der neue verkleinerte Zonenplan ist dieser Botschaft beigelegt. Die Originalzonenpläne können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die hier jeweils aufgeführten Parzellen finden sie auch im Geoportal des Kantons unter [www.geo.lu.ch/map/zonenplan](http://www.geo.lu.ch/map/zonenplan). Benutzen Sie die Suchfunktion mit «Parzellennummer, Zell».

Nachfolgend sind die wesentlichsten Änderungen im Zonenplan aufgrund der künftig erwünschten Entwicklung und der neuen übergeordneten Gesetzgebung erläutert (orientierender Zonenplan mit den Änderungen auf der Gemeindeverwaltung und unter [www.zell-lu.ch](http://www.zell-lu.ch) einsehbar):

### - **Einzonung Terrasse Restaurant Sonne**

Die Terrasse des Restaurants Sonne befindet sich heute in der Landwirtschaftszone. Diese altrechtliche Nutzung ist damit nicht zonenkonform. Aus diesem Grund werden rund 225 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Zentrumszone 1 eingezont. Neueinzonungen ohne Vorbestand wie bei dem Restaurant Sonne sind momentan aber nicht möglich. Die Gemeinde Zell ist eine Rückzonungsgemeinde (vgl. Kapitel 2.3). Mit Ausnahme für die Erweiterung bestehender Betriebe dürfen keine neuen Flächen eingezont werden.

- **Korrektur Bauzone Bahnhof und ehemaliges Landi-Areal**

Das ehemalige Landi-Areal auf der Parzelle Nr. 176, das heute im Besitz der Gemeinde ist sowie das Bahnhofgebäude sind schon seit der vorletzten Ortsplanungsrevision fälschlicherweise dem Übrigen Gebiet – und damit einer Nichtbauzone – zugewiesen. Das Areal inmitten des Dorfkerns wurde über den gesamten Zeitraum richtigerweise aber als Bauzone behandelt, was die Nutzung dort rechtlich auch erfordert. Das Areal wird darum mit der neuen Ortsplanung formell wieder der ursprünglichen Bauzone, konkret der Zentrumszone 2, zugeteilt. In Absprache mit dem Kanton handelt es sich hierbei nicht um eine materielle Einzonung, sondern um die Korrektur eines Darstellungsfehlers.

Um die nötige Flexibilität für die Entwicklung des Bahnhofareals zu erhalten, werden die nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigten Flächen und die Bahnhofstrasse anstelle der Verkehrszone ebenfalls der Zentrumszone 2 zugeteilt.

- **Dorfzone (Art. 13 BZR)**

Die heutige Dorfzone entlang der St. Urbanstrasse umfasst den ursprünglichsten Teil des Dorfes und hat sich bewährt. Sie wird östlich der St. Urbanstrasse leicht reduziert. Die Parzellen Nrn. 93, 95, 99, 680 und 801 werden neu der angrenzenden Wohnzone A zugewiesen, der Parkplatz der Gemeinde auf Parzelle Nr. 100 bestimmungsgemäss der Zone für öffentliche Zwecke. Ebenfalls reduziert wird die Dorfzone am Akazienweg. Die Parzellen Nrn. 119, 159, 904, 905 und ein Teil der Parzelle Nr. 160 werden neu der angrenzenden Wohnzone A zugewiesen. Gegenüber der Kirche hingegen wird die Dorfzone auf die Parzellen Nrn. 137 (bisher W2), 138 und 139 (bisher W3) erweitert.

Die Zonenbestimmungen basieren auf dem rechtsgültigen, bewährten Artikel zur Weiterentwicklung der Dorfzone. Damit die Qualität des Ortsbildes erhalten bleibt wird vorgeschrieben, dass Einfriedungen entlang der St. Urbanstrasse ab Niveau Trottoir nicht höher als 1 m sein dürfen. Neue Autoabstellflächen dürfen nicht zwischen Strasse und Gebäude realisiert werden. Damit wird die offene Gestaltung der Strasse gesichert. Auf die Festlegung einer Überbauungsziffer wird verzichtet. Das Fachgremium (Art. 4 BZR) ist beizuziehen. Die Gesamthöhe beträgt maximal 13 m. Bauten höher als 10 m sind zudem im obersten Geschoss zurückzusetzen. Es gilt ein Grenzabstand von 4 m.

- **Zentrumszonen (Art. 14 BZR)**

Die Gebiete beidseitig der Luzernstrasse und nördlich der Bernstrasse sind heute der Dorfzone zugewiesen. Um hier spezifisch die erwünschte Entwicklung zu fördern, werden sie den neu geschaffenen Zentrumszonen 1 und 2 zugewiesen. Damit sollen insbesondere die Massstäblichkeit und die Gestaltung der Bauten gegenüber der Luzern- und Bernstrasse gewahrt und weiter entwickelt werden. Die Parzelle Nr. 134 und die Teilparzelle Nr. 135 unterhalb des Haseleggweges können ebenfalls zur Zentrumsbildung beitragen. Sie werden deshalb von der bisherigen 2-geschossigen Wohnzone a neu in die Zentrumszone 1 umgezont. Anders verhält es sich mit der zweiten Bautiefe Luzernstrasse im Vorderdorf. Die Gebäude weisen schon heute andere Strukturen und Typologien auf. Sie sind gegenüber der Strasse und dem Ortskern auch nicht identitätsstiftend. Sie werden darum von der heutigen Dorfzone in die Wohnzone A umgezont. Mit der Ortsplanung werden in den Zentrumszonen insbesondere folgende Massnahmen definiert:

- Neubauten und neubauähnliche Umbauten müssen funktional und optisch auf die Strassenräume ausgerichtet sein.
- Die historische Körnigkeit und die Durchsichten sollen insbesondere in der Zentrumszone 2 erhalten bleiben. Es sind nur Einzelbauweisen zulässig.

- In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet «Gesamtkonzept Bahnhofstrasse» ist vom Gemeinderat als Grundlage der Überbauung und der Aussenraumgestaltung ein Gesamtkonzept zu erlassen, das gestützt auf ein Variantenverfahren gemäss Art. 6 BZR erarbeitet wird. Davon ausgenommen sind verkehrstechnische Anpassungen für Bahn und Bus.
- Es gilt eine Gesamthöhe 1 und 2 von 13.5 m. Dies ermöglicht Bauten von 4-Geschossen und überhohe Erdgeschosse für Gewerbenutzungen. Damit können Anreize geschaffen werden, dass die Erdgeschossnutzungen belebt sind. Ebenso ermöglicht es an dieser zentralen Lage eine angemessene Verdichtung. Das oberste Geschoss ist gegenüber der Kantonsstrasse wie in der Dorfzone zurückzusetzen. Es gilt ein Grenzabstand von 4 m.
- Auf die Festlegung einer Überbauungsziffer wird verzichtet. Das Fachgremium (Art. 4 BZR) ist beizuziehen.

- **Wohnzonen** (Art. 15 BZR)

Die Zonenbezeichnungen der Wohnzonen werden an die neuen Definitionen angeglichen und mit Wohnzonen A bis E bezeichnet. Das bisherige Zonenkonzept mit 2-geschossigen Wohnzonen und einer 3-geschossigen Wohnzone (jeweils plus zusätzliches Dachgeschoss) wird im Grundsatz beibehalten. Um dem jeweiligen Quartiercharakter gerecht zu werden, werden die Wohnzonen aber noch weiter differenziert:

- Wohnzone W-A: in den dichtesten Mehrfamilienhausquartieren in ebenen Lagen; Gesamthöhe 13 m resp. 14 m mit Schrägdach, ÜZ 1 von 0.26
- Wohnzone W-B: lässt die Verdichtung am Hangfuss Bachhalde und Bergweg zu und sichert auch die bisherige Bebaubarkeit am Luthernufer im Gebiet Föhrenweg; Gesamthöhe 13 m generell, ÜZ 1 von 0.23
- Wohnzone W-C: in den zentrumsnahen Einfamilienhausquartieren; Gesamthöhe 10 m resp. 11 m mit Schrägdach, ÜZ 1 von 0.23
- Wohnzone W-D: in der Bifigmatte als Nachfolgelösung für den aufgehobenen Gestaltungsplan; Gesamthöhe 10 m generell, ÜZ 1 von 0.23
- Wohnzone W-E: Bründlenegg oberhalb Meiberg mit Spezialregelungen für die vier bestehenden Bauten; Gesamthöhe 7.5 m generell, ÜZ 1 von 0.23

Zwischen Neuhofmatte und Krähenweidli werden die Parzellen Nrn. 542 und 887 bis 890 von der bisherigen 3-geschossigen Wohnzone entsprechend ihrer heutiger Bebauung mit Einfamilienhäusern in die Wohnzone C umgezont.

Die Parzelle Nr. 140 an der Bachhaldenstrasse wird ebenfalls entsprechend dem bestehenden Gebäude von der 2-geschossigen Wohnzone in die Wohnzone A umgezont.

- **Erhaltungszone Hinterdorf** (Art. 16 BZR)

Als Ersatz für den aufgehobenen Gestaltungsplan und Bebauungsplan Hinterdorf wird eine entsprechende spezifische Zone geschaffen, die auch das noch fehlende dritte Terrassenhaus ermöglicht.

- **Arbeitszonen** (Art. 17 BZR)  
Die bisher der 2-geschossigen Wohnzone b zugewiesenen Parzellen Nrn. 462, 463, 687 und ein Teil der Parzelle Nr. 181 in Briseck werden neu der Arbeitszone 1 zugewiesen. In Hüs wil werden die Parzellen Nrn. 240, 241 und 242 von der Arbeitszone 1 in die Wohnzone A umgezont. Die übrigen Arbeitszonen bleiben in ihrer Ausdehnung unverändert. Die bisherigen zwei Zonen werden bezüglich ihrer Gesamthöhen neu in die Arbeitszone 1 (bisher 14 m, neu Gesamthöhe 15 m), die Arbeitszone 2 (Höhe bisher vom Gemeinderat festgelegt, neu Gesamthöhe 15 m) und in Briseck in die Arbeitszone 3 (Höhe bisher vom Gemeinderat festgelegt, neu Gesamthöhe 20 m) aufgeteilt. Die differenzierten Sonderregelungen zur Höhe im Bell-Areal werden beibehalten.
- **Sonderbauzonen** (Art. 18 – 20 BZR)  
Die drei bisherigen Sonderbauzonen Gass, Steiberg-Hüs wil und Fröschloch bleiben wie bisher erhalten.
- **Zone für öffentliche Zwecke** (Art. 21 BZR)  
Die Zonen für öffentliche Zwecke entsprechen in ihrer Ausdehnung nach wie vor dem kommunalen Bedarf und werden beibehalten wie bisher. Insbesondere die noch unbebauten Flächen in der Zone für öffentliche Zwecke in unmittelbarer Nähe zum Schulhaus dienen als mittel- bis langfristige Erweiterungsmöglichkeiten für den kommunalen Bedarf.
- **Verkehrszonen, Verkehrsflächen** (Art. 24 BZR)  
Bisher waren verschiedene Strassen zur besseren Lesbarkeit im Zonenplan weiss dargestellt. Das neue Datenmodell des Bundes sieht vor, dass Strassen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung Zell nach. Massgebend dafür ist § 52 PBG. Die Verkehrszonen gemäss Art. 24 BZR können nicht mehr zur anrechenbaren Grundstücksfläche angerechnet werden. Die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen sind rechtlich dem Übrigen Gebiet gemäss § 56 Abs. 1 lit. a PBG zugewiesen.
- **Reservezone Parzelle Nr. 154 im Dorfkern** (Art. 26 BZR)  
Das bisherige «Übriges Gebiet B» auf der Parzelle Nr. 154 im Dorfkern wird in «Reservezone» (Art. 26 BZR) umbenannt. Materiell bedeutet das keine Änderung, da bisher wie auch neu bis zu deren allfälligen Einzonung die Bestimmungen der Landwirtschaftszonen gelten.
- **Deponiezonen, Abbauzonen** (Art. 27 und 28 BZR)  
Die bisher schon bestehenden Deponiezonen und Abbauzonen wurden im bisherigen Ausmass übernommen. Ausnahme bilden die Teilflächen der Parzellen Nrn. 421 und 862 im Ausserdorf, die nie zum Abbau vorgesehen waren und deshalb neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die Bestimmungen im BZR wurden geringfügig den neusten Anforderungen angepasst.
- **Schutz des Ortsbildes, Kulturdenkmäler** (Art. 31, 32 und 42 BZR)  
Die bestehende Schutzzone der Kirchen Hüs wil und Zell sowie Briseck-Dörfli bleiben erhalten. Ebenso wird das kantonale Bauinventar im Zonenplan orientierend dargestellt. Es gelten dafür die kantonalen Bestimmungen gemäss Bauinventar:
  - Für die «schützenswerten» Objekte (rot dargestellt) ist der Kanton zuständig. Sind Bauvorhaben an einem solchen Objekt geplant, sind diese mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

- Für die «erhaltenswerten» Objekte (blau dargestellt) innerhalb der Bauzone ist die Gemeinde abschliessend zuständig.

Mit dem Eintrag in das Bauinventar sind die Objekte nicht denkmalgeschützt. Sollte ein solches Objekt ganz oder teilweise geschützt werden, müsste dies per Rechtsentscheid des Regierungsrates in das kantonale Denkmalverzeichnis aufgenommen werden (schützenswerte Objekte) bzw. müsste dies per Verfügung des Gemeinderates erfolgen (erhaltenswerte Objekte). Gegen diese Verfügungen könnten Rechtsmittel ergriffen werden. Als weitere Ortsbildschutzmassnahme ist bei Kulturdenkmälern und in Ortsbildschutzzonen das Fachgremium (Art. 4 BZR) beizuziehen. Die entsprechenden Objekte finden Sie im Anhang 3 BZR.

- **Naturschutz und Naturobjekte** (Art. 33 und 35 BZR)  
Die bisherigen Naturschutzzonen bleiben in ihrer Form und Ausdehnung erhalten. Das Objekt W1150.008 des Inventars der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR) auf den Parzellen Nrn. 263 und 330 wird gestützt auf den Vorbehalt des Vorprüfungsberichts neu im Zonenplan ebenfalls grundeigentümerverbindlich gesichert.  
Der rechtsgültige Zonenplan bezeichnete bereits markante Einzelbäume sowie Hecken und Uferbestockungen. Diese Naturobjekte wurden generell überprüft und einige wichtige Hochstammbäume wurden ergänzt. Hecken werden im Zonenplan nur orientierend dargestellt. Für sie gilt die kantonale Heckenschutzverordnung. Die Objekte sind im Anhang 1 BZR aufgelistet.
- **Naturgefahren** (Art. 29 BZR)  
Die kantonale Gefahrenkarte ist im Zonenplan neu nur noch orientierend dargestellt. Die Gefahrensituation wird fortlaufend an entsprechende Schutzprojekte angepasst. Die Gefahrengebiete sind darum nicht Gegenstand der Ortsplanung und unterliegen nicht dem Beschluss der Stimmberechtigten. Es gilt die jeweils aktuell gültige Gefahrenkarte.
- **Landschaftsschutzzone** (Art. 34 BZR)  
Die bisherige Landschaftsschutzzone bleibt erhalten. Im Gebiet Meiberg wird sie neu durchgehend auch über die rückgezonte Parzelle gelegt.
- **Gestaltungsplan-Pflichtgebiete** (Art. 36 und 37 BZR)  
Bei Gestaltungsplan-Pflichtgebieten handelt es sich um Gebiete, bei denen ein beträchtliches Entwicklungspotential besteht, eine gesamtheitliche Planung verlangt wird oder die Einpassung in die bauliche Umgebung von grosser Bedeutung ist. Für Überbauungen solcher Gebiete muss ein qualitätssicherndes Planungsverfahren durchgeführt werden. Überbauungen in Gestaltungsplan-Pflichtgebieten mit einem klaren Planungsvorteil sind mehrwertabgabepflichtig. Neu fordert der Zonenplan auf der Parzelle Nr. 940 im Dorfkern einen Gestaltungsplan (Art. 15 Abs. 4 BZR). Das Gebiet Gass (Parzellen Nrn. 977 und 951) ist noch nicht überbaut. Entsprechend bleibt die bisherige Gestaltungsplanpflicht bestehen.
- **Aussichtspunkte** (Art. 43 BZR)  
Die bestehenden Aussichtspunkte sind weiterhin im Zonenplan dargestellt und sind im Anhang 2 BZR aufgelistet.

## 2.5 Der neue Teilzonenplan Gewässerraum

Der Teilzonenplan Gewässerraum 1:5'000 und der ausführliche separate Raumplanungsbericht zum Teilzonenplan Gewässerraum können auf der Gemeindeverwaltung und unter [www.zell-lu.ch](http://www.zell-lu.ch) eingesehen werden.

### - **Gesetzlichen Grundlagen**

Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (SR 814.20 Gewässerschutzgesetz, GSchG) und die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene Verordnung zum Gewässerschutz (SR 814.201 Gewässerschutzverordnung, GSchV) verpflichten die Kantone unter anderem, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen. Dieser ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung erforderlich (GSchG Art. 36a). Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Ortsplanung berücksichtigt wird. Gewässerräume sind extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Dies wird mit der Ortsplanung Zell umgesetzt. Als Grundlage für die Erstellung des Teilzonenplans Gewässerraum dienten die Daten der amtlichen Vermessung und die klaren Vorgaben des Kantons zu den Gewässerraumbreiten.

### - **Berechnung der Gewässerraumbreite bei Fliessgewässern**

Die Gewässerraumbreite wird nach Art. 41a und 41b GSchV berechnet. Grundlage bilden die Daten über den ökomorphologischen Zustand der Fliessgewässer. Insbesondere ist daraus die natürliche Gerinnesohlenbreite zu ermitteln, aus welcher der Gewässerraum mit den gesetzlich vorgegebenen Formeln ermittelt wird. Bei vielen Gewässern in Zell entspricht die heutige Breite nicht der natürlichen Gerinnesohlenbreite. Verbaute und damit kanalisierte Fliessgewässer weisen eine sogenannte «eingeschränkte oder fehlende Breitenvariabilität» auf. Die aktuell bestehenden Gerinnesohlenbreiten in Zell sind daher noch mit dem Faktor 1.5 (bei eingeschränkter Breitenvariabilität) resp. 2.0 (bei fehlender Breitenvariabilität) zu multiplizieren. Auch die Anwendung dieser Faktoren wird vom Kanton für jedes Gewässer vorgegeben.

Die einzelnen Abschnitte, die sich auf Basis dieser Berechnungen ergeben, sind in ihrer Länge sehr unterschiedlich. Die Abschnittsgrenzen fallen normalerweise nicht auf Grundstücksgrenzen. Daher wurden sie vom Kanton zu sinnvollen Abschnitten zusammengefasst. Kriterien für Abschnittsgrenzen sind beispielsweise Zuflüsse von grösseren Nebengewässern, aber auch Übergänge von bzw. zu Gebieten mit gewässerbezogenen Schutzzielen. Für die Abschnitte werden die Resultate der einzelnen Breitenberechnungen vom Kanton längengewichtet gemittelt und auf Meter gerundet.

Der minimale Gewässerraum beträgt 11 m. Gemessen wird ab Gewässermitte (Gewässerachse), also 5.5 m auf beide Seiten. Dies gilt für Gewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite bis zu 2 m und erhöht sich entsprechend bei grösseren natürlichen Gerinnesohlenbreiten und in Schutzgebieten. Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt neu ein Gewässerabstand von 3 m ab Gewässergrenze resp. ab Ausserkante des Rohres.

### - **Ausscheidung des Gewässerraumes innerhalb der Bauzone**

In der Bauzone wird der Gewässerraum gemäss Art. 23 BZR als überlagerte «Grünzone Gewässerraum» ausgeschieden. Die entsprechende Fläche in der Bauzone kann darum auch weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt werden. Sofern Gebiete als dicht überbaut gelten, können die Gewässerraumbreiten an die bestehenden baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Dies aber nur, wenn der Hochwasserschutz gewährleistet ist und die zonengemässe Nutzung auf dieser Parzelle sonst nicht mehr möglich

wäre. Allerdings müssen in einem solchen Fall ausreichende Objektschutzmassnahmen getroffen werden, es darf keine Tangierung von zukünftigen Hochwasserschutzprojekten vorliegen und es dürfen keine weiteren überwiegenden Interessen dagegenstehen. Bestehende Bauten innerhalb des Gewässerraums geniessen Bestandesgarantie, sofern sie rechtmässig erstellt worden sind und die Gefahrensituation und die zukünftigen Hochwasserschutzbauten dies erlauben.

- **Ausscheidung des Gewässerraumes ausserhalb der Bauzone**  
In der Nichtbauzone (z. B. Landwirtschaftszone) sowie in Naturschutzzonen wird gemäss Art. 30 BZR überlagernd eine «Freihaltezone Gewässerraum» ausgeschieden. Ausnahmen bilden Gewässer im Wald bzw. fallweise eingedolte Gewässer und sehr kleine Gewässer (sogenannte Rinnsale). Im Wald wird grundsätzlich auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet. Auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes kann bei eingedolten Gewässern gemäss Art. 41a Abs. 5b GSchV verzichtet werden. Dies jedoch nur, wenn keine überwiegenden Interessen (z. B. Hochwasserschutz oder Renaturierung / Offenlegung) entgegenstehen.
- **Bewirtschaftungseinschränkungen**  
Innerhalb der Gewässerräume gelten Bewirtschaftungseinschränkungen. Wo für eingedolte Gewässerabschnitte ein Gewässerraum ausgeschieden werden muss, gelten per Gesetz keine Bewirtschaftungseinschränkungen. Im Teilzonenplan Gewässerraum sind diese Flächen orientierend als «Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung» gelb dargestellt. Mit der Genehmigung des Teilzonenplanes Gewässerraum werden dem Kanton die entsprechenden Gewässerabschnitte ohne Bewirtschaftungseinschränkungen gemeldet.
- **Spezialfall Gewässerraum an der Luthern in der Bauzone**  
Gemäss oben dargelegten Vorgaben des Kantons muss die Gemeinde hier einen Gewässerraum von insgesamt 52 m ausscheiden – 26 m beidseitig ab Mitte der Luthern. Innerhalb der Bauzone hätte das dazu geführt, dass praktisch alle Bauten entlang der Luthern vom Gewässerraum überlagert worden wären und beim Ersatz nicht mehr so hätten gebaut werden können wie bisher. In intensiven Verhandlungen mit dem Kanton konnte hier eine möglichst verträgliche Lösung für die Grundeigentümerschaften gefunden werden. Da im dicht bebauten Gebiet der Kanton geringere Abstände zugestehen kann, konnte der Gewässerraum soweit reduziert werden, dass er maximal bis an die Fassade der bestehenden Häuser reicht. Dies ist aber nur für die Hauptbauten möglich. Nebenbauten wie Garagen, Carports oder Gartenhäuschen verbleiben im Gewässerraum und müssten bei einem Ersatz ausserhalb des Gewässerraumes erstellt werden oder eine Ausnahme beim Kanton beantragen.
- **Gewässerraum an der Luthern in der Landwirtschaftszone**  
Nach kantonaler Definition gilt die Luthern als «Grossgewässer». Für alle Grossgewässer ausserhalb der Bauzonen hat der Kanton eine Lösung erarbeitet, die den Landwirten entgegenkommt. Mit diesem Lösungsansatz würde nicht der gesamte Gewässerraum mit Bewirtschaftungseinschränkungen belegt. Mit einer Baulinie würde entlang der Luthern der Gewässerraum von beidseitig 26 m gesichert, der eigentliche Gewässerraum mit Bewirtschaftungseinschränkungen würde um 7.5 m auf 18.5 m reduziert. Es war schon bei der Einführung dieser Lösung umstritten, ob dieser Ansatz den Bundesvorgaben entspricht. Nun wurde in einer anderen Luzerner Gemeinde gegen diesen Ansatz Einsprache

erhoben. Der Ansatz wird nun gerichtlich geklärt. Der Kanton hat daraufhin allen Gemeinden mit Grossgewässern empfohlen, die Festlegung des Gewässerraumes bis zum definitiven Entscheid ausserhalb der Bauzonen zu sistieren. Zell ist dieser Empfehlung gefolgt. Der Gewässerraum der Luthern in der Landwirtschaftszone wurde noch vor der öffentlichen Auflage aus dem Verfahren ausgeklammert und unterliegt darum auch noch nicht dem Entscheid der aktuellen Gemeindeversammlung. Dieser wird an einer künftigen Gemeindeversammlung gefällt, nachdem die dann definitive Lösung vorgängig auch öffentlich aufgelegt wurde.

### 3. Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Aufgrund der Einspracheverhandlungen hat sich gezeigt, dass die drei nachfolgend beschriebenen geringfügigen Änderungen im Bau- und Zonenreglement und im Teilzonenplan Gewässerraum sinnvoll sind. Gestützt auf diese Änderung wurden zwei Einsprachen gütlich erledigt und in der Folge zurückgezogen.

#### 3.1 Geringfügige Anpassung Art. 15 Abs. 4, Wohnzone A

Die entsprechenden Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) sind nachfolgend blau dargestellt.

*Auf Parzelle Nr. 940 in der Wohnzone A gelten für den Gestaltungsplan folgende Vorschriften:*

- *Es sind Geschosswohnungen zu erstellen. ~~Davon sind mindestens 20 % der Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern zu realisieren.~~*
- *Es sind grosse, qualitativ hochwertige und zusammenhängende Spiel- und Freizeitflächen zu erstellen.*
- *Der Sichtbezug zwischen Schulzentrum und Kirchenhang ist zu berücksichtigen.*
- *Die Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner hat vollständig unterirdisch zu erfolgen.*

Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 940 im Dorfkern machte in ihrer Einsprache geltend, dass es noch verfrüht sei, bereits jetzt den konkreten Wohnungsmix festzulegen. Für den Gemeinderat ist es wichtig, dass auf dieser zentralen Parzelle künftig angemessen dicht gebaut wird. An der unbestrittenen Forderung von Geschosswohnungen wird festgehalten. Auf den Zusatz zum Wohnungsmix kann aber aus heutiger Sicht verzichtet werden, zumal der Gemeinderat gemäss neuem Art. 37 Abs. 3 BZR (Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen) die Möglichkeit erhält, die Art der zu realisierenden Wohnungen (z. B. Anteil Eigentum / Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen) und Realisierungsetappen festzulegen.

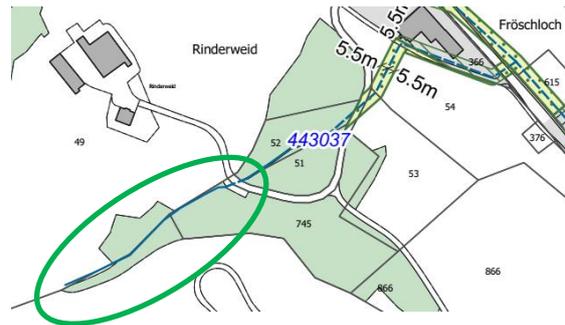
In der bisherigen Bestimmung war nicht klar geregelt, dass nur die Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner vollständig unterirdisch zu erfolgen hat. Dies hätte auch für die erforderlichen Besucherparkplätze gegolten. In der erneuten Abwägung hat der Gemeinderat entschieden, dass bei guter Eingliederung in die Umgebungsgestaltung die Besucherparkplätze ortsverträglich durchaus auch oberirdisch angeordnet werden können.

### 3.2 Geringfügige Änderung im Teilzonenplan Gewässerraum zum Zufluss Fröschlochbach im Gebiet Rinderweid

Der Eigentümer der landwirtschaftlichen Liegenschaft Rinderweid hat in seiner Einsprache darauf aufmerksam gemacht, dass der Zufluss zum Fröschlochbach im obersten dargestellten Abschnitt kein Gewässer ist und im darunterliegenden Abschnitt höchstens als Rinnsal bezeichnet werden kann und somit auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet werden kann. Eine Vertretung des Gemeinderates konnte anlässlich einer Begehung feststellen, dass diese Anträge nachvollziehbar sind. Der Gemeinderat nimmt dazu seinen Handlungsspielraum wahr und verzichtet hier auf die Ausscheidung des Gewässerraumes.



Gewässerraum gemäss öffentlicher Auflage



neu mit Verzicht Gewässerraum auf oberen Abschnitten

## 4. Nicht gütlich erledigte Einsprachen

Gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 wurden die Einsprachen geprüft und es wurde versucht, diese gütlich zu erledigen. Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, teilt die Gemeinde der Einsprecherin oder dem Einsprecher mit, warum den Stimmberechtigten beantragt werde, die Einsprache abzuweisen oder darauf nicht einzutreten (§ 62 Abs. 3 PBG). Bei abgewiesenen Einsprachen besteht anschliessend die Möglichkeit der Beschwerde an den Regierungsrat und der Weiterzug an die Gerichtsinstanzen.

Die zwei nicht gütlich erledigten Einsprachen zu den vom Kanton geforderten Rückzonungen werden bezüglich Anträgen und Begründungen der Einsprechenden im Folgenden ungekürzt wiedergegeben. Der Gemeinderat begründet anschliessend, wieso er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprachen beantragt.

Es handelt sich um folgende Einsprachen:

- Rückzonung Parzelle Nr. 604, Meiberg: Leuenberger AG, Bauunternehmen, Industriestrasse Briseck 1, 6144 Zell (Kapitel 4.1)
- Rückzonung Parzelle Nr. 976, Neuhaus: Dolenc Urban, Guggistrasse 8, 6005 Luzern (Kapitel 4.2)

Die beiden Originaleinsprachen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## 4.1 Einsprache Parzelle Nr. 604, Meiberg

### Einsprecherin

Leuenberger AG, Bauunternehmen, Industriestrasse Briseck 1, 6144 Zell; vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Urs Lütolf, Luzernerstrasse 51a, 6010 Kriens

### Anträge der Einsprecherin

1. Die Einsprache sei gutzuheissen.
2. Von einer Rückzonung des Grundstücks Nr. 604, GB Zell, sei abzusehen. Das Grundstück Nr. 604, GB Zell, sei gesamthaft in der Wohnzone W1 zu belassen bzw. einer mit dem bestehenden Gestaltungsplan Meiberg konformen Wohnzone zuzuweisen.
3. Der Gestaltungsplan Meiberg sei in Kraft zu belassen.
4. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
5. Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass die Einsprecherin im Falle einer Rückzonung von Grundstück Nr. 604, GB Zell, gegenüber der Gemeinde Zell Ansprüche aus materieller Enteignung geltend machen wird.
6. Unter der üblichen Kostenfolge.

### Materielle Begründungen der Einsprecherin

4. Das im Eigentum der Einsprecherin stehende Grundstück Nr. 604, GB Zell, liegt heute vollständig in der Bauzone, nämlich in der Wohnzone W1.
5. Im Rahmen der hängigen Ortsplanungsrevision beabsichtigt die Gemeinde Zell, das Grundstück Nr. 604 vollständig aus der Bauzone auszuzonen. Die beabsichtigten Rückzonungen stützt die Gemeinde auf das im Jahr 2014 revidierte Raumplanungsgesetz und dabei insbesondere auf Art. 15 Abs. 2 RPG, welcher die Verpflichtung statuiert, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren. Mit der Reduktion zu grosser Bauzonen soll gemäss Botschaft des Bundesrates vom 20. Januar 2010 die Zersiedelung eingedämmt und die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden. Ausserdem soll damit der Schutz von Kulturland verbessert werden.
6. Es erscheint fraglich, ob die Wohnbauzonen in der Gemeinde Zell effektiv überdimensioniert sind. Ohne Vorliegen der entsprechenden Informationen, Kennzahlen, etc. lässt sich dies nicht überprüfen. Will eine Gemeinde Bauland zurückzonen, hat sie aufzuzeigen und mit Zahlen zu untermauern, wie sich die Gemeinde und die Umgebung hinsichtlich der Bevölkerung, Arbeitsplätze, Pendlerbewegungen, Bauten, etc. in den letzten 40 Jahren entwickelt haben. Weiter ist der aktuelle Stand der Überbauung und das Fassungsvermögen aufzuzeigen und zwar zonenspezifisch. Desweiteren ist darzulegen, wie die Siedlungsentwicklung inskünftig beabsichtigt ist und welches die Wachstumsprognosen für zumindest die kommenden 15 Jahre ist. Schliesslich ist aufzuzeigen, dass sich die Auszonung der betreffenden Grundstücke aufgrund des Ist- und des Soll-Zustandes zwingend aufdrängen. Ohne die notwendigen Hintergrundinformationen und Kennzahlen ist es nicht möglich, die Zulässigkeit der beabsichtigten Rückzonungen im Grundsatz beurteilen zu können. Die realitätsfremden und weitgehend nicht nachvollziehbaren und auch auf unklaren Einwohnerzahlkennwerten und- Einwohnerzahlprognosen basierenden LUBAT-

Berechnungen genügen diesen Anforderungen nicht. Bei der korrekten und nachvollziehbaren Darlegung der Berechnung wäre zudem auch festzulegen, ob Zell als «L1» oder «L2» Gemeinde einzustufen ist – die Planungsberichte vom 18. April 2023 betreffend die Gesamtrevision der Ortsplanung und der Teilzonenplanrevision HB Systeme widersprechen sich hierbei. Insbesondere für eine Gemeinde der Kategorie «L1» erscheint die geplante Rückzonung als unrechtmässig.

7. Der Raumplanungsbericht vom 18. April 2023 zur Gesamtrevision der Ortsplanung führt aus, dass der Überbedarf an Bauland theoretisch 4.1 ha betrage (S. 62). Es wird nicht näher ausgeführt, wie sich dieser Überbedarf berechnet und auf die einzelnen Zonen verteilt. Gemäss der kantonalen Bauzonenstatistik Stand Ende 2021 beträgt die Fläche der unüberbauten Wohnzonen in Zell 4.4 ha; der unüberbauten Mischzonen 0.8 ha und der unüberbauten Arbeitszonen 7.9 ha.
8. Nebst der Ortsplanungsrevision liegt die Teilrevision der Ortsplanung zur Einzonung der Parzelle Nr. 251 (Erweiterung HB Systeme) auf. Darin ist die Einzonung der Teilparzelle Nr. 251 von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone Ar-1 im Umfang von 3'318 m<sup>2</sup> geplant. Diese Einzonung wird mit dem kontinuierlichen Wachstum der Unternehmung HB Systeme begründet. Gegen diese Einzonung hat die Einsprecherin grundsätzlich keine Einwendungen. Die Abspaltung dieser Teilrevision von der Gesamtrevision der Ortsplanung ist jedoch verfahrenstechnisch nicht nachvollziehbar. Dies insbesondere in Anbetracht der Tatsache, dass die Zoneneinteilung mit den entsprechenden Umzonungen einen wichtigen Bestandteil der Gesamtrevision der Ortsplanung darstellt. Hinzu kommt, dass nachgewiesenermassen der Grossteil der un bebauten Flächen in der Gemeinde Zell der Arbeitszone angehören. Es geht nicht an, auf der einen Seite im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Flächen aus der Wohnzone zurückzuzonen und auf der anderen Seite gleichzeitig im Rahmen einer Teilrevision massgebliche Flächen aus der Landwirtschaftszone (Fruchtfolgef lächen!) in die Arbeitszone einzuzonen, wobei hierzu notabene keine kompensatorischen Auszonungen vorausgesetzt werden (Vorprüfungsbericht des Kantons Luzern, Dienststelle rawi vom 4. Juli 2022 zur Teilrevision [Erweiterung HB Systeme], S. 3). Nicht zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass bei dem von Kanton und Gemeinde vorgesehenen (und deutlich unterstützten) Wachstum des Wirtschaftsstandorts Zell auch genügend Wohnmöglichkeiten zur Verfügung stehen müssen. Das Grundstück Nr. 604 an vorzüglicher Wohnlage bietet hierfür die besten Voraussetzungen. Die Erweiterung der Arbeitszone widerspricht demnach der geplanten Auszonung deutlich. Die Rückzonung des genannten Grundstücks ist nicht rechtmässig.
9. Bezüglich der zonenmässigen Behandlung des Grundstücks Nr. 604 hat der Gemeinderat seinen «Entscheid» gemäss Planungsbericht vom 18. April 2023 wie folgt begründet (vgl. S. 63): *«In einem abschliessenden Schreiben des Kantons von Dezember 2019 wurden die zur Rückzonung bestimmten Flächen abschliessend definiert. Diese sind durch die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision entsprechend zu behandeln und in die Landwirtschaftszone rückzuzonen.»* Dieser Verweis lässt darauf schliessen, dass der Gemeinderat die Rückzonungsvoraussetzungen betreffend die Parzelle 604, Meiberg, Zell, nicht genügend abgewogen, sondern rein gestützt auf die Empfehlungen des Kantons Luzern die Rückzonung angeordnet hat. Die Ausführungen zur Parzelle 604, Meiberg, reduzieren sich dementsprechend auf das Folgende (Raumplanungsberichts vom 18. April 2023, S. 63 f.):

*«Zweckmässigkeit: Die Parzelle ist seit 1980 eingezont und wurde seither nicht überbaut. Durch die kantonalen Behörden wurde die Bauzone mehrmals in Frage gestellt. Sie liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets und ist schlecht erschlossen. Die Bauzone widerspricht klar der Siedlungsentwicklung nach Innen und ist von der Landschaftsschutzzone umgeben.*

*Verhältnismässigkeit: Im Jahr 2018 wurde ein Sondernutzungsplan über die Parzelle genehmigt und es sind Bauabsichten vorhanden. Dagegen sprechen jedoch die mehrfachen Hinweise durch kantonale Behörden, dass die Bauzone fragwürdig ist und dass es keine Garantie gibt, dass eine Bauzone immer Bauzone bleibt. Zudem ist die Parzelle schon seit Jahrzehnten unbebaut. Dass die Parzelle so lange nicht überbaut wurde, liegt einerseits in der Verantwortlichkeit der Grundeigentümerschaft und andererseits in der bisher von privater Seite bestrittenen Erschliessungsfrage.*

*Die Verhältnismässigkeit ist teilweise gegeben, die Zweckmässigkeit als Bauzone wird aber von übergeordneter Seite klar bestritten. Deshalb erfolgt eine Rückzonung von 14'697 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone.»*

10. Bei den Vorgaben des kantonalen Richtplans handelt es sich nicht um grundeigentümerverbindliche Anordnungen. Somit kann erst im Verfahren der Nutzungsplanung – der vorliegenden Ortsplanungsrevision – abschliessend geklärt werden, ob die Vorgaben und die Beurteilung des Kantons den rechtlichen Voraussetzungen genügen (Tschannen Pierre, Praxiskommentar RPG, Band III, Art. 9 N 31; so auch Bühlmann Lukas, Rechtsgutachten: Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern, Bern 2020, S. 16). Das BUWD hat Kriterien festgelegt, nach welchen zu prüfen ist, ob eine konkrete Fläche als Rückzonungsfläche geeignet ist. Unter Berücksichtigung aller Kriterien ist eine Gesamtbeurteilung vorzunehmen.

Die Gemeinde kann sich demnach nicht einfach auf die Ausführungen und Vorgaben des Kantons stützen, ohne selbst die Zweckmässigkeit der Rückzonung und dessen Verhältnismässigkeit im konkreten Fall zu prüfen. Dem Raumplanungsbericht vom 18. April 2022 kann nicht entnommen werden, dass all die vom BUWD festgelegten Kriterien berücksichtigt und tatsächlich geprüft worden sind. Mit dem Verweis auf das Schreiben des Kantons vom Dezember 2019 (welches sich notabene nicht in den Auflageunterlagen befindet) und den minimalistischen Ausführungen zu den Zweckmässigkeits- und Verhältnismässigkeitskriterien im Planungsbericht kommt die Gemeinde ihrem gesetzlichen Auftrag nicht nach.

#### **A. Zweckmässigkeit der Rückzonung**

11. Richtig ist, dass das Grundstück Nr. 604 heute nicht bebaut ist. Dieses Kriterium alleine genügt nicht, um die Zweckmässigkeit der Rückzonung zu bejahen. Ob eine Bauzonenausscheidung überhaupt in Frage kommt, richtet sich auch nach den folgenden Kriterien:

*Lage in der Bauzone / keine Verletzung des Konzentrationsgebots und der Zerstückelung von Kulturland*

12. Kleine, isolierte Bauzonen sind raumplanerisch unzweckmässig und in der Regel rechtswidrig. Zwar ist korrekt, dass der Meiberg nicht im Bereich der Zentrumszone liegt und auf drei Seiten von der Landwirtschaftszone umgeben ist. Das Grundstück Nr. 604 ist hierbei

aber nicht isoliert zu betrachten: auf nördlicher Seite grenzt der Meiberg an vier – bereits überbaute – Baulandparzellen, welche in der Bauzone verbleiben.

Aus der geplanten Rückzonung des Grundstücks Meiberg resultiert dadurch das mit dem Rückzungsauftrag eigentlich zu Vermeidende: es wird eine Klein- und Sonderbauzone aus den Parzellen Nrn. 613, 601, 585 und 586 (Wohnzone Bründlenegg, W-E) geschaffen. Dies entspricht nicht den Zielsetzungen und Absichten der Raumplanung. Mit der Rückzonung des Meibergs wird das Ziel, Zoneninseln zu vermeiden, daher nicht erreicht. Gewachsene Strukturen sind zu erhalten. Aus diesem Grund wurde die Zoneneinteilung des Grundstücks Nr. 604 in der Vergangenheit auch mehrfach bestätigt (1989, 2012). Seither hat sich daran nichts geändert.

13. Das Konzentrationsgebot zielt auch darauf ab, Erschliessungs- und Infrastrukturkosten zu sparen. Das Grundstück Meiberg ist genügend erschlossen, was die Gemeinde Zell wie auch der Kanton Luzern mehrfach bestätigt haben (vgl. hierzu nachfolgend Ziff. 14 ff.). Das Konzentrationsgebot legitimiert demnach die Rückzonung des Grundstücks Meiberg nicht.

*Keine fehlende Erschliessung (Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 32 RPG)*

14. Im Raumplanungsbericht vom 18. April 2023 (S. 63) wird erwägt, dass das Grundstück Nr. 604 schlecht erschlossen sei. Der Gemeinderat widerspricht sich hierbei selbst. Bereits im August 2010 aufgelegten Erschliessungsrichtplan vom 10. Juni 2010 (S. 7) hielt er ausdrücklich fest:

*«Das Grundstück Nr. 604 ist gemäss RRB Nr. 073 vom 22.04.1997 strassenmässig über die bestehende Strasse Zell-Bründlen-Bodenberg und über das Grundstück Nr. 215 hinreichend erschlossen. Der Gemeinderat hat die Absicht die Güterstrasse Zell-Bründlen-Bodenberg als Gemeindestrasse 2. Klasse einzureihen. [...]»*

Die Einsprecherin ist Mitglied der Strassengenossenschaft Zell-Bründlen-Bodenberg. Sie ist daher bereits kraft Zugehörigkeit zur Strassengenossenschaft berechtigt, die bestehende Strasse zu befahren. Sie bzw. das Grundstück Nr. 604 verfügt zudem über grundbuchliche Durchfahrtsrechte. Das Grundstück der Einsprecherin ist somit schon heute rechtlich hinreichend erschlossen.

Ebenfalls bestätigte der Gemeinderat im genannten Erschliessungsrichtplan, dass sowohl eine genügende Frischwasserzufuhr als auch ein Kanalisationsanschluss an die Kanalisation der Gemeinde vorliegt, wobei letzterer vor Baubeginn erneuert werden müsste. Diese Ausführungen erfolgten im Bewusstsein der Zoneneinteilung des Grundstücks Meiberg und der darauf beabsichtigten Bauten. Demnach gingen sowohl der Kanton (Regierungsratsbeschluss aus dem Jahr 1997) als auch die Gemeinde klarerweise davon aus, dass eine genügende Erschliessung vorliegt.

15. Auch anlässlich der Beurteilung der Einsprache Scherrer-Dubach gegen den bestehenden Gestaltungsplan betreffend das Grundstück Meiberg hatte die Gemeinde zu prüfen, ob der Ausbaustandard der Bründlenstrasse genügt, oder ob zusätzliche Ausweichstellen erforderlich sind. Die Gemeinde hielt diesbezüglich fest, dass aufgrund der Verhältnisse die Erstellung von zusätzlichen Ausweichstellen auf der Bründlenstrasse nicht erforderlich erscheint und damit das Grundstück Meiberg genügend erschlossen ist (Gestaltungsplan, S. 7 f.).

Die Erschliessung wurde von den Behörden erst kürzlich noch beurteilt. Die gegenteiligen Ausführungen im Raumplanungsbericht vom 18. April 2023 sind demnach widersprüchlich und nicht korrekt.

16. Nicht zuletzt hat auch der Kanton Luzern bzw. die Dienststelle rawi das Grundstück Meiberg in ihrer Stellungnahme vom 10. Dezember 2014 zum Gestaltungsplan Meiberg die genügende Erschliessung bejaht (vgl. hierzu auch nachfolgend Ziff. 29).
17. Richtig ist, dass das Gebiet Meiberg auf den ersten Blick als mit dem ÖV nicht optimal erschlossen erscheint. Für den Anschluss an den öffentlichen Verkehr sind die Bushaltestelle St. Urbanstrasse in Zell oder die Haltestelle Leimbütz in Fischbach oder aber der Bahnhof Zell zu nutzen. Zu Fuss kann die Bushaltestelle St. Urbanstrasse im Dorf über die Strasse Guggi/Guggiweg (rund 1,6 km Distanz) erreicht werden.  
Zur Beurteilung, ob eine genügende Erschliessung vorliegt, ist nicht nur die Distanz zur nächsten ÖV-Verbindung, sondern das gesamte ÖV-Angebot in Zell zu beachten. Zell (unter Auslassung des Ortsteils Hüswil) verfügt über einen Bahnhof und über zwei Bushaltestellen (Bahnhof / St. Urbanstrasse). Das bedeutet, dass nur an zwei Stellen im Ortszentrum ein ÖV-Anschluss vorliegt. Dass nicht jede Parzelle über eine Bus- oder Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe verfügt, ist unumgänglich. Gemäss den kantonalen Karten zum öffentlichen Verkehr/Angebotsstufen (<https://www.geo.lu.ch/map/angebotsstufen/>, zuletzt aufgerufen am 21. Juni 2023) liegt der Meiberg im Einzugsbereich der genannten ÖV-Anschlüsse der Gemeinde Zell, wobei das Angebot in diesem Bereich als «Ausrichtung des Angebots auf das Verkehrsaufkommen, gute Marktstellung des ÖV» (ÖV-Angebotsstufe 2) beurteilt wird. Es ist zudem Fakt, dass nicht jedermann interessiert ist, mitten im Zentrum und möglichst vis-a-vis einer Bushaltestelle zu wohnen. Die ÖV-Erschliessung ist demnach zu bejahen oder aber mindestens nicht als Grund zur Befürwortung der Zweckmässigkeit der Rückzonung zu werten.
18. Das Grundstück Nr. 604 ist demnach – sowohl für den privaten als auch für den öffentlichen Verkehr – tatsächlich und rechtlich hinreichend erschlossen. Dies ergibt sich zudem auch aus der Tatsache, dass die Grundstücke Nrn. 613, 601, 585 und 586, welche direkt an das Grundstück Meiberg grenzen, bebaut sind, wobei auch für deren Baubewilligung eine hinreichende Erschliessung vorausgesetzt war.

#### *Keine erschwerte Bebaubarkeit*

19. Es liegen keine Hinweise dafür vor, dass die Bebaubarkeit auf dem Grundstück Meiberg erschwert sein könnte.  
Aufgrund der ausdrücklichen Nennung dieses Kriteriums durch das BUWD ist dieses Kriterium ebenfalls zur Beurteilung der raumplanerischen Recht- und Zweckmässigkeit der Rückzonung zu berücksichtigen und dessen Anwendbarkeit nicht nur auf Fälle zu beschränken, in welchen die Bebaubarkeit erschwert ist. Demnach liegt ein weiteres deutliches Kriterium vor, welches gegen die Zweckmässigkeit der Rückzonung des Grundstücks Meiberg spricht.

#### *Fazit zu den Zweckmässigkeitskriterien*

20. Insgesamt ist festzuhalten, dass es sich bei der unüberbauten Bauzonenfläche Meiberg um eine bebaubare und erschlossene Fläche handelt, welche sich an die bereits bebauten Grundstücke Nrn. 613, 601, 585 und 586 anschliesst. Für die Rückzonung könnte auf den

ersten Blick lediglich sprechen, dass das Grundstück unbebaut und die Siedlung mit den betreffenden fünf Grundstücken ausserhalb des Dorfzentrums und der sich in diesem Bereich konzentrierten Siedlungsstruktur gelegen ist. Hierbei ist zu beachten, dass durch die Rückzonung des Grundstücks Meiberg eine Kleinbauzone, bestehend aus den Grundstücken Nrn. 613, 601, 585 und 586, geschaffen und das Konzentrationsgebot verletzt würde. Mit der Bebauung des Grundstücks Meiberg – wobei hier die Grundeigentümerin seit mehr als 10 Jahren klare Bauabsichten zeigt – könnte ein neues Quartier mit einer eigenen Siedlungsstruktur geschaffen werden; wird das Grundstück Meiberg hingegen in die Landwirtschaftszone zurückgezont, bliebe eine unzulässige Kleinbauzone bestehen.

21. Die Tatsache, dass das Grundstück Meiberg noch nicht bebaut ist, genügt für sich alleine noch nicht, um die Zweckmässigkeit der Rückzonung zu bejahen. Im Sinne dieser Gesamtbeurteilung unter Einbezug aller genannten Kriterien ist die Rückzonung des Grundstücks Nr. 604 (Meiberg) nicht gerechtfertigt.

Sollte die Gemeinde nach Prüfung *aller* Kriterien dennoch zur Ansicht gelangen, dass das Grundstück Meiberg als Rückzonungsfläche in Betracht gezogen werden kann, sind die Kriterien der Verhältnismässigkeit einer Rückzonung zu prüfen.

## **B. Verhältnismässigkeit der Rückzonung**

22. Das BUWD führt die folgenden Kriterien zur Beurteilung der Verhältnismässigkeit einer Rückzonung auf:

- Dauer des Bestands der Bauzone;
- Dauer des Bestands eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans;
- Bauabsichten.

23. Die Parzelle Meiberg ist seit 1980 eingezont. Die Einteilung zur Bauzone wurde durch die Gemeindeversammlung während der vergangenen Jahre mehrfach überprüft und in den Jahren 1989 und 2012 bestätigt. Das Grundstück unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht. Nachdem unter einem bisherigen (verfallenen) Gestaltungsplan kein Projekt ausgeführt werden konnte, wartete die Grundeigentümerin die Bestätigung der Einzonung im Jahr 2012 ab und leitete danach umgehend das Verfahren zur Erstellung und Genehmigung eines Gestaltungsplans ein. Mittlerweile besteht für das Gebiet Meiberg ein gültiger Gestaltungsplan.

Demnach liegt zwar ein langer Bestand der Bauzone vor, welches als Kriterium grundsätzlich auf die Verhältnismässigkeit einer Rückzonung hindeutet. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Zoneneinteilung mehrfach von der Gemeinde Zell überprüft wurde. In Zusammenhang mit der wiederholten Überprüfung der Zoneneinteilung und der Gestaltungsplanpflicht wurden Bauprojekte zwischenzeitlich deutlich erschwert. Die Gemeinde manifestierte in den Jahren 1980, 1989 und 2012, dass das Grundstück Meiberg tatsächlich bebaut werden soll.

24. Der Gestaltungsplan betreffend das Grundstück Meiberg datiert vom 21. August 2018. Damit liegt ein aktueller und gültiger Gestaltungsplan vor. Bei der Dauer des Bestands des Gestaltungsplans ist zudem zu berücksichtigen, dass die Einsprecherin nach Erlass des Gestaltungsplans umgehend die Ausarbeitung eines Bauprojekts in Auftrag gegeben und bereits im September 2019 ein Baugesuch eingereicht hat. Aufgrund der bevorstehenden Ortsplanungsrevision und möglicher Rückzonungen wurde das Baugesuch sistiert (Sistierungsverfügung des Kantons Luzern, Dienststelle rawi, vom 3. Oktober 2019).

Im Zeitpunkt der Planverfassung und Gesuchseinreichung lag der Entscheid über die Genehmigung des Gestaltungsplans erst für eine sehr kurze Dauer vor. Demnach ist erstellt, dass der Gestaltungsplan sowohl besteht als auch, dass die Dauer seines Bestands gegen eine Rückzonung spricht.

25. Der Gemeinderat bestätigt im Raumplanungsbericht vom 18. April 2023 (S. 63) die Bauabsichten der Einsprecherin. Diese gelten demnach als erstellt.

Im Raumplanungsbericht vom 18. April 2023 (S. 64) hält der Gemeinderat den tatsächlichen Bauabsichten der Einsprecherin das Folgende entgegen: Die «mehrfachen Hinweise durch kantonale Behörden, dass die Bauzone fragwürdig ist und dass es keine Garantie gibt, dass eine Bauzone immer Bauzone bleibt» würden für eine Rückzonung sprechen. Diese Ausführungen werden einer umfassenden Verhältnismässigkeitsprüfung nicht gerecht. Ohnehin sind diese in mehrfacher Hinsicht zu relativieren:

26. Für das Grundstück Meiberg lag schon einmal ein Gestaltungsplan vor. Während dessen Geltungsdauer hat der Regierungsrat eine temporäre Planungszone verfügt. Später wurde die Planungszone wieder aufgehoben, wobei die Geltungsdauer des Gestaltungsplans in der Zwischenzeit abgelaufen ist. Die Einsprecherin hat den Gestaltungsplan folglich nicht freiwillig verwirken lassen.
27. Die Einsprecherin hat im Jahr 2014 das erneute Gesuch um Bewilligung des Gestaltungsplans eingereicht. Den Gestaltungsplanunterlagen kann entnommen werden, dass die Einsprecherin bereits im Dezember 2012, vor mehr als 10 Jahren und damit umgehend nach der letzten Bestätigung der Einteilung des Grundstücks Meiberg zur Bauzone (Entscheid des Regierungsrats vom 3. April 2012) die PlanQuadrat AG mit der Erstellung der Pläne für das «Vorprojekt Erschliessung Meiberg» beauftragt hat. Die entsprechenden Pläne, welche mit dem Bewilligungsgesuch im Jahr 2014 eingereicht wurden, datieren vom Dezember 2012 und Februar 2013 (Entscheid Gestaltungsplan Meiberg vom 21. August 2018, S. 3).
28. Zur Frage der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit führt Dr. h.c. Lukas Bühlmann in seinem Rechtsgutachten vom 23. August 2020 aus, dass die von der Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern betroffenen Eigentümer spätestens seit der Revision des RPG vom 1. Mai 2014 mit dem Verlust der Baulandqualität rechnen mussten (Rechtsgutachten, Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern, Bern 2020, S. 11). Im Umkehrschluss muss jedoch auch gelten, dass sich die Behörden seit spätestens diesem Zeitpunkt ebenfalls bewusst waren, dass Rückzonungen möglich sind und welche Grundstücke hiervon betroffen sein könnten. Trotzdem haben die kommunalen und kantonalen Behörden die Einsprecherin im Vertrauen an die Bebaubarkeit des Grundstücks (wiederholt) bestärkt.
29. Im Dezember 2014 (nach Inkrafttreten der RPG-Revision) äusserte sich die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zum Gestaltungsplan Meiberg (Stellungnahme des rawi vom 10. Dezember 2014, S. 2). Die Dienststelle äusserte sich mit keinem Wort zu einer möglichen Rückzonung. Hingegen führte sie unter dem Titel «Planungs- und Baurecht» aus:  
*«Grundsätzlich ist eine Bauzone auch über Baugebiet zu erschliessen. Vorliegend kann jedoch aufgrund der Vorgeschichte der Parzelle 604, GB Zell sowie in Anbetracht dessen, dass die oberhalb liegenden Parzellen ebenfalls über die Landwirtschaftszone erschlossen werden, die raumplanungsrechtliche Bewilligung in Aussicht gestellt werden.»*

30. Gemäss obgenannten Ausführungen zur Erschliessung (Ziff. 14 ff.) hat man der Einsprecherin über Jahre hinweg klar zu verstehen gegeben, dass das Grundstück Meiberg bebaut werden kann, sobald der Gestaltungsplan vorliegt. Die Gemeinde hat diesbezüglich zudem in Aussicht gestellt, dass die Güterstrasse Zell-Bründlen-Bodenberg als Gemeindestrasse 2. Klasse eingereicht werden soll (Auflage Erschliessungsrichtplan vom 10. Juni 2010 [S. 7]).
31. Nach einer ungebührlich langen Verfahrensdauer (2014 – 2018) hat der Gemeinderat den Gestaltungsplan Meiberg mit Entscheid vom 21. August 2018 endlich genehmigt. Ein Einsprecher hat in seinen zahlreichen Rechtsschriften auf einen «Widerspruch zu Grundsätzen der Raumplanung» hingewiesen. Der Gemeinderat ging im Einspracheentscheid nicht darauf ein, sondern wies die Einsprache ab (Entscheid Gestaltungsplan Meiberg, S. 25).
32. In der Zwischenzeit hat der Kanton Luzern in dem vom Bundesrat am 22. Juni 2016 genehmigten kantonalen Richtplan festgehalten, wie er seine raumplanerischen Aufgaben erfüllen will. Offenbar hat das BUWD des Kantons Luzern am 11. Juni 2018 sämtliche Luzerner Gemeinden über die Bauzonensituation auf ihrem Gemeindegebiet informiert, die Rückzonungsgemeinden explizit erwähnt und ihnen zusätzliche Informationen über das weitere Vorgehen zugestellt (Bühlmann Lukas, Rechtsgutachten: Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern, Bern 2020, S. 20). In und trotz Kenntnis dieser Tatsachen hat die Gemeinde den Gestaltungsplan Meiberg genehmigt und die Einsprecherin damit in ihrem Glauben bestärkt, dass ihr Grundstück Nr. 604 in der Bauzone verbleibt und ein Bauprojekt in die Wege geleitet werden kann.
33. Gestützt auf diese Ausgangslage hat die Einsprecherin direkt nach dem Entscheid vom 21. August 2018 die Erstellung eines Bauprojekts in die Wege geleitet. Da gemäss Gestaltungsplan mehrere Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss gebaut werden können, zog sich die Planung hin. Im September 2019 reichte die Einsprecherin unter anderem ein Baugesuch für das Erstellen von drei Einfamilienhäusern ein. Mit Schreiben vom 3. Oktober 2019 verfügte das RAWI die Sistierung des Baugesuchsverfahrens mit der Begründung, dass bis zur Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie seitens der rawi-Abteilung Raumentwicklung das Gesuch nicht beurteilt werden könne.
34. Das BUWD hat unter dem Kriterium «Bauabsichten» festgelegt, dass nicht von ernsthaften Bauabsichten auszugehen ist, wenn ein Baugesuch erst nach der Information des BUWD vom 11. Juni 2018 an die Gemeinde eingereicht worden sei. Die Gemeinde hat der Einsprecherin ihre Bauabsichten zu Recht nicht abgesprochen. Es ist nachgewiesen, dass die Einsprecherin seit über 10 Jahren, insbesondere seit Bestätigung der Einteilung zur Bauzone, konkrete Bemühungen zur Überbauung der Parzelle gezeigt hat. Aufgrund des langandauernden Verfahrens um Genehmigung des Gestaltungsplans (2014 bis 2018) war es der Einsprecherin faktisch nicht möglich, im Juni 2018 bereits ein Baugesuch einzureichen.
35. Die Rückzonung des Grundstücks Meiberg ist demnach aufgrund der Bestätigung der Einteilung zur Bauzone im Jahr 2012, des Gestaltungsplans aus dem Jahr 2018 und der konkreten Bauabsichten, sowie der gestützt darauf eingegangenen Kosten, sicherlich nicht verhältnismässig. Von einer Rückzonung ist daher abzusehen.

36. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann der Vorgeschichte einer Nutzungsplanfestsetzung ein derart hohes Gewicht zukommen, dass sich daraus die begründete Erwartung einer Zuweisung von Land zu einer Bauzone ergibt. Voraussetzung ist gemäss Rechtsprechung, dass neben der Vorgeschichte im Vorfeld der Nutzungsplanrevision keine Kollision mit dem geltenden Recht absehbar war und im Vorfeld auch keine Behörde auf eine allfällige Unvereinbarkeit mit dem geltenden Recht hingewiesen hat (BGE 132 II 218 E. 6.1 ).

Die Gemeinde hat der Einsprecherin bereits früh in Aussicht gestellt, dass die Zufahrtsstrasse in eine Gemeindestrasse eingeteilt wird (vgl. hierzu vorne, Ziff. 14). Weiter hat die Gemeinde nach Inkrafttreten des revidierten RPG den Gestaltungsplan der Einsprecherin genehmigt. Auch nach Information durch die kantonalen Behörden hat die Gemeinde den Gestaltungsplan genehmigt, statt das Verfahren zu sistieren.

Wenn die Gemeinde im Planungsbericht darauf hinweist, dass die Einteilung zur Bauzone bereits im Vorfeld umstritten war, bleibt zu konkretisieren, dass sie die Einteilung selbst im Jahr 2012 bestätigt und die Einsprecherin damit bestärkt hat, die hohen Kosten zur Erstellung des Gestaltungsplans und des anschliessenden Bauprojekts auf sich zu nehmen. Im Zeitpunkt der Genehmigung des Gestaltungsplans wusste der Gemeinderat sowohl von den Plänen des Kantons Luzern betreffend die Rückzonungen, als auch von den immensen Kosten, welche die Einsprecherin bereits eingegangen war, um das Grundstück Meiberg zu bebauen. Trotzdem wurde die Einsprecherin erst im Oktober 2019 durch die Sistierung des Baugesuchs über eine mögliche Rückzonung informiert.

Seit der Genehmigung des Gestaltungsplans hat sich die rechtliche und tatsächliche Situation nicht geändert. **Dem Grundsatz der Planbeständigkeit kommt daher besondere Bedeutung zu**, zumal eine (langjährige) konkrete Bauabsicht vorliegt (vgl. hierzu BGer 1C\_100/2022 vom 16. Februar 2023 in Bestätigung des Urteils 7H 20 204 des Kantonsgerichts Luzern).

37. Seit 2012 – insbesondere während den langjährigen Verfahren, welche die Bebauung des Grundstücks Meiberg in die Wege leiten sollten – war für die Einsprecherin keine Kollision zum Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Interesses an der Durchsetzung einer RPG-konformen Nutzungsplanung absehbar. Sie ging nach Erlass des Gestaltungsplans im August 2018 – zu Recht – von einer hohen Wahrscheinlichkeit einer Überbauung des Grundstücks aus.

Sollte die Gemeinde nach einer gesamtheitlichen Prüfung entgegen den obigen Ausführungen davon ausgehen, dass die Rückzonung des Grundstücks Meiberg zweckmässig ist, wäre auf den Vertrauensschutz der Einsprecherin sowie auf das Interesse an der Planbeständigkeit zurückzukommen. Unter den gegebenen Umständen würde der Vertrauensschutz und das Interesse an der Planbeständigkeit dem öffentlichen Interesse an der Verwirklichung einer RPG-konformen Nutzungsplanung deutlich vorgehen.

38. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Rückzonung des Grundstücks Nr. 604 weder zweck- noch verhältnismässig ist. Die Rückzonung widerspricht zudem dem Grundsatz des Vertrauensschutzes, wobei im vorliegenden Fall das Interesse der Einsprecherin an der Planbeständigkeit höher zu gewichten ist, als das öffentliche Interesse an Rückzonungen.

### **C. Rückzonung = entschädigungspflichtige Auszonung**

39. Sollte – wider Erwarten – an der Rückzonung von Grundstück Nr. 604 festgehalten werden, so wäre die Einsprecherin durch die dadurch erleidenden Eigentumsbeschränkungen aus materieller Enteignung zu entschädigen. Es läge vorliegend der klassische Fall einer entschädigungspflichtigen Auszonung vor. Hierfür wäre die Einsprecherin voll zu entschädigen (Art. 5 Abs. 2 RPG, § 84 i.V.m. § 16 EntG). Massgebend wäre der volle Baulandverkehrswert.

#### **Erwägungen des Gemeinderates**

##### **Zu den Anträgen 1 bis 3:**

In seinem Vorprüfungsbericht zur Ortsplanung Zell vom 22. März 2022 hält das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern unter anderem folgendes fest (Auszüge, der gesamte Vorprüfungsbericht kann in den Unterlagen zur Gemeindeversammlung eingesehen werden):

*... In der eidgenössischen Volksabstimmung vom 3. März 2013 wurde eine Revision des RPG beschlossen, welche unter anderem die Eindämmung der Zersiedelung und den haushälterischen Umgang mit dem Boden zum Ziel hatte und zu diesem Zweck die Reduktion von überdimensionierten Bauzonen vorschreibt (Art. 15 Abs. 2 RPG). ...*

*... Die überdimensionierten Bauzonen wurden mit dem Luzerner Bauzonen-Analysetool (LUBAT) ermittelt. Es wurde vom hohen Bevölkerungsszenario der LUSTAT Statistik Luzern ausgegangen und zusätzlich eine Berechnungsunschärfe von 3 % berücksichtigt. Die Einwohnerkapazität wurde für jede Gemeinde separat berechnet. Massgebend für die Berechnung waren die Wohn- und Mischzonen, da sie relevant sind für die Einwohnerkapazität. ...*

*... Die Gemeinde Zell ist aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten eine der 21 Rückzonungsgemeinden im Kanton Luzern. Die Gemeinde Zell weist eine rechnerische Überkapazität von ca. 4.8 ha auf. Der Zonenplan widerspricht damit den Vorgaben des neuen RPG (eidg. Raumplanungsgesetz). ...*

*... Das BUWD hat bei allen weitgehend unüberbauten Flächen der Wohn- und Mischzonen eine potenzielle Rückzonungspflicht nach einheitlichen Beurteilungskriterien geprüft. Zunächst wurde anhand folgender Kriterien geprüft, ob die Rückzonung einer interessierenden Fläche raumplanerisch zweckmässig ist:*

- *Bestehende Bebauung (ist die Bauzonenfläche unüberbaut),*
- *Lage innerhalb der Gemeinde,*
- *Lage in der Bauzone,*
- *Erschliessung nach Art. 19 RPG (Strasse, Leitungen und öffentlicher Verkehr),*
- *Bebaubarkeit der Parzelle (ist die tatsächliche Bebaubarkeit erschwert?).*

Wurde die raumplanerische Zweckmässigkeit einer Rückzonung bejaht, wurde in einem zweiten Schritt geprüft, ob eine Rückzonung verhältnismässig ist. Massgebend waren die folgenden Kriterien:

- Dauer des Bestandes in der Bauzone (wie lange ist die Fläche bereits eingezont?),
- Bestehender Gestaltungs- oder Bebauungsplan (liegt ein rechtskräftiger und gültiger Bebauungs- oder Gestaltungsplan vor?),
- Bauabsichten (wurde bereits ein Baugesuch eingereicht?).

Die Kriterien müssen nicht kumulativ erfüllt sein; massgebend ist eine Gesamtbetrachtung. ...

... Die von einer Rückzonung betroffenen Grundeigentümerschaften können bei der kantonalen Schätzungskommission nach Enteignungsgesetz innert 10 Jahren nach Rechtskraft der Genehmigung des Ortsplanungsverfahrens ein Gesuch zur Beurteilung stellen, ob sie für die Rückzonung eine Entschädigung erhalten (§ 79 des Enteignungsgesetzes). Dies ist der Fall, wenn die Rückzonung die bundesgerichtlichen Kriterien für eine sog. «materielle Enteignung» erfüllt. ...

Der Gemeinderat hat sich dafür eingesetzt, dass möglichst wenig Flächen rückgezont werden müssen. Im vorliegenden Fall der Parzelle Nr. 604, Meiberg, war dies nicht möglich. Der Kanton hat im Vergleich mit den anderen 20 Rückzonungsgemeinden festgestellt, dass wesentliche Kriterien für eine Rückzonung der Parzelle Nr. 604 sprechen. Zwar liege ein rechtskräftiger und gültiger Gestaltungsplan vor, andere Rückzonungskriterien wiegen aber schwerer. Die Gemeinde hat hier keinen Handlungsspielraum.

Mit der Rückzonung der Parzelle Nr. 604, Meiberg, in die Landwirtschaftszone wird auch der rechtsgültige Gestaltungsplan Meiberg hinfällig, da dieser nicht ohne Bauzone bestehen kann.

#### **Zum Antrag 4:**

Die Einspracheverhandlung wurde am 15. Dezember 2023 durchgeführt. Der Antrag ist erfüllt.

#### **Zum Antrag 5 und 6:**

Da allfällige Entschädigungen und Kostenfolgen nicht Gegenstand der Gemeindeversammlung sind, haben die Stimmberechtigten die Anträge 5 und 6 mit dieser Botschaft zur Kenntnis genommen.

Kostenfolgen gemäss Antrag 6 würden der Gemeinde nur und erst dann entstehen, wenn eine übergeordnete Instanz eine solche verfügen würde.

#### **Antrag des Gemeinderates**

Die Anträge des Einsprechenden Ziffer 1 – 3 seien abzuweisen.

## 4.2 Einsprache Parzelle 976, Neuhus

### Einsprecher

Dolenc Urban, Guggistrasse 8, 6005 Luzern

### Anträge des Einsprechers

1. Das Grundstück Nr. 976 Zell (Neuhus) sei nicht auszuzonen.
2. Das Grundstück Nr. 976 Zell (Neuhus) sei in die Wohnzone A (W-A) umzuzonen.
3. Eventualiter sei das Grundstück in die Wohnzone C (W-C) umzuzonen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates.

### Begründung des Einsprechers

#### A. Sachverhalt

Im Sommer 2017 habe ich das Grundstück Nr. 976 in Zell gekauft, welches in der dreigeschossigen Wohnzone liegt. Da ein Teil des Grundstückes in der Gewässerschutzzone III liegt und an die Landwirtschaftszone grenzt, habe ich vor dem Kauf abklären lassen, ob das Grundstück zonenkonform bebaubar ist. Die zum Zeitpunkt des Kaufes vorliegenden Pläne für eine Überbauung, welche der vorherige Eigentümer in Auftrag erarbeiten liess, zeigen, dass die Parzelle 976 zonenkonform mit zwei Mehrfamilienhäuser oder mehreren Doppel Einfamilienhäuser bebaut werden kann.

Im Jahr 2018 wurde bereits verfügt, dass keine weiteren Baubewilligungen auf Grundstücke erteilt werden dürfen, die ev. ausgezont werden. Da seit der Abstimmung im Sommer 2014 bis zum Erwerb des Grundstückes bereits 4 Jahre vergangen waren, hatte ich nicht damit gerechnet, dass es aufgrund des Art. 15 Abs. 2 RPG zu einer Auszoning dieses Grundstückes kommen könnte. Es blieb mir in diesem Jahr zwischen Kauf und dem Baubewilligungsstopp zudem nicht genügend Zeit (u.a. auch weil ich im August 2017 zum dritten Mal Vater wurde und ich eine kieferorthopädische Fachzahnarztpraxis führe), mich mit dem Bauprojekt derart zu befassen, dass ein Baugesuch während einem Jahr ab Kauf der Parzelle hätte eingereicht werden können.

Gemäss Raumplanungsbericht vom 18. April 2023, der vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage verabschiedet wurde, sei erstens das Grundstück nicht zonenkonform bebaubar. Zweitens sei eine weitere Siedlungsentwicklung gegen Westen heute nicht möglich. Und drittens sei das Grundstück durch ein privatrechtliches Servitut in der Höhe beschränkt. Nachfolgend nehme ich zu diesen Punkten Stellung.

#### 1. Zur zonenkonformen Überbauung

Die Auszoning wird damit begründet, dass die Parzellenbreite eine zonenkonforme Überbauung erschwere. Es wurden bereits mehrere Projekte geplant. Auf dieser Parzelle können sowohl zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit jeweils 20 m x 12.3 m oder mehrere Doppel Einfamilienhäuser erstellt werden.

Die Parzellenbreite lässt unter Einhaltung der Grenzabstände eine Gebäudebreite von 12.3 m zu. Die Gebäudelänge der projektierten Mehrfamilienhäuser betragen jeweils 20 m. Dementsprechend kann die Parzelle Nr. 976 Zell zonenkonform überbaut werden.

## **2. Zur weiteren Siedlungsentwicklung Richtung Westen**

Auf der Parzelle Nr. 94 Zell, welche westlich zu meiner Parzelle liegt, ist ein Teil davon der Gewässerschutzzone 1, 2 und 3 zugeteilt. Jedoch ist der grösste Teil dieser Parzelle nicht dieser Zone zugeteilt, sodass eine weitere Siedlungsentwicklung Richtung Westen dennoch in Zukunft möglich wäre.

## **3. Privatrechtliches Servitut**

Es ist richtig, dass ein privatrechtliches Servitut auf dem Grundstück lastet. Dieses betrifft jedoch nur einen sehr kleinen Teil am östlichen Rand des Grundstückes. Dies ist aus der Beschreibung des Servituts sowie aus dem dazugehörigen Plan ersichtlich. Dementsprechend kann trotz des privatrechtlichen Servituts das Grundstück entsprechend der bisherigen Zoneneinteilung ohne Einschränkung bebaut werden.

## **B. Schlussfolgerung**

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Begründung für eine Auszonung meiner Parzelle gemäss Raumplanungsbericht vom 18.4.2023 teilweise offensichtlich falsch ist, womit die Zweckmässigkeit sowie die Verhältnismässigkeit einer Auszonung des Grundstückes Nr. 976 Zell vorliegend nicht gegeben sind. Das Grundstück soll in der vor der Gesamtrevision zugeteilten Wohnzone W3 verbleiben bzw. in die entsprechenden Nachfolge-Wohnzone A (W-A) umgezont werden.

Wie bereits erwähnt, können auf dem Grundstück zonenkonform zwei Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Zell besitzt viele Arbeitsplätze, verfügt über einen Bahnanschluss, und mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Migros, Bäckerei, Metzgerei, Post), Primar- und Sekundarschule, sowie ein wunderschönes Naherholungsgebiet. Ausserdem grenzt das Grundstück an zwei Seiten an bebaute Grundstücke, das Grundstück ist bereits erschlossen (ein Teil der Neuhofmatte-Strasse befindet sich auf meiner Parzelle) und in 5 Minuten erreicht man zu Fuss das Dorfzentrum - in 10 Minuten den Bahnhof. Aus diesen Überlegungen habe ich mich im Jahr 2017 entschieden, das Grundstück zu kaufen, um zwei Mehrfamilienhäuser erstellen zu können. Dieses Grundstück habe ich damals zu einem Preis für Bauland gekauft. Nun soll es in die Landwirtschaftszone ausgezont werden. Dies ist für mich sehr stossend, v.a. auch weil die Begründung der Umzonung teils offensichtlich falsch ist. Somit ist sie auch nicht stichhaltig und schlüssig. Eine Auszonung des Grundstückes ist daher weder verhältnismässig noch zweckmässig. Dementsprechend ist die Auszonung rechtswidrig. Deshalb bitte ich Sie, die eingangs erwähnten Anträge gutzuheissen.

## **Erwägungen des Gemeinderates**

### **Zu den Anträgen 1 bis 3:**

Zu den Vorgaben des Kantons gelten die gleichen Ausführungen, wie sie in den Erwägungen des Gemeinderates zur Einsprache Parzelle Nr. 604, Meiberg, dargelegt werden. Es sei dazu auf das vorangegangene Kapitel 4.1 verwiesen.

Der Gemeinderat hat sich dafür eingesetzt, dass möglichst wenig Flächen rückgezont werden müssen. Auch im vorliegenden Fall der Parzelle Nr. 976, Neuhus, war dies nicht möglich. Der Kanton hat im Vergleich mit den anderen 20 Rückzoningsgemeinden festgestellt, dass wesentliche Kriterien für eine Rückzonung der Parzelle Nr. 976 sprechen. Die Gemeinde hat hier keinen Handlungsspielraum.

#### **Zum Antrag 4:**

Da allfällige Entschädigungen und Kostenfolgen nicht Gegenstand der Gemeindeversammlung sind, haben die Stimmberechtigten den Antrag 4 mit dieser Botschaft zur Kenntnis genommen.

Kostenfolgen würden der Gemeinde nur und erst dann entstehen, wenn eine übergeordnete Instanz eine solche verfügen würde.

#### **Antrag des Gemeinderates**

Für den Fall, dass die Gemeindeversammlung den Antrag 1 des Einsprechenden ablehnt, sind gleichzeitig auch die Anträge 2 und 3 abgelehnt:

- Der Antrag 1 und damit auch die Anträge 2 und 3 des Einsprechenden seien abzuweisen.

Für den Fall, dass die Gemeindeversammlung den Antrag 1 des Einsprechenden gutheisst, wäre die Parzelle Nr. 976, Neuhus, sinnvollerweise der Wohnzone C zuzuweisen. Damit würde sie der gleichen Bauzone zugewiesen wie die östlich angrenzenden Parzellen an der Neuhofmatte. Der Gemeinderat beantragt in diesem Fall:

- Der Antrag 2 des Einsprechenden (Wohnzone A) sei abzuweisen.
- Der Antrag 3 des Einsprechenden (Wohnzone C) sei gutzuheissen.

## **5. Bericht und Empfehlung der Rechnungskommission**

Der Bericht der Rechnungskommission zum Bau- und Zonenreglement vom 16. April 2024 lautet:

«Als Rechnungskommission haben wir den rechtsetzenden Erlass «Bau- und Zonenreglement» der Gemeinde Zell beurteilt. Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und Gemeinde vereinbar. Eine positive Vorprüfung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements liegt vor. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, den rechtsetzenden Erlass «Bau- und Zonenreglement» zu genehmigen. »

## 6. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus

- Bau- und Zonenreglement (BZR),
- Zonenplänen 1:5'000 und 1:4'000,
- Teilzonenplan Gewässerraum 1:5'000 und

unter Berücksichtigung der vorgängigen Beschlüsse der Gemeindeversammlung zuzustimmen.

## Traktandum 2

### Teiländerung des Zonenplans; Erweiterung der Abbauzone Zeller Allmend

1. Beschluss über die nicht gütlich erledigte Einsprache
2. Beschluss über die Umzonung der Grundstücke Nrn. 403, 409, 410, 412, 414 und 621, Allmend, Grundbuch Zell, von der Landwirtschaftszone in die Abbauzone

### 1. Erweiterung der Abbauzone Zeller Allmend (Teiländerung des Zonenplans)

Das Kiesvorkommen der Zeller Allmend ist ein Abbauggebiet von kantonaler Bedeutung und im kantonalen Richtplan entsprechend priorisiert. Die Kieshandels-AG Zell baut an diesem Standort seit Jahrzehnten Primärrohstoffe für die Bauindustrie ab.

Die noch verbliebenen bewilligten Rohstoffreserven neigen sich dem Ende zu. Die Abbauzone soll deshalb nach Westen erweitert werden, um so rund 3 Mio. Kubikmeter hochwertige Kiesrohstoffe für einen kontinuierlichen Abbaubetrieb für weitere 15 Jahre verfügbar zu machen. Dazu ist geplant, einen Bereich von 14.6 ha von der Landwirtschaftszone in die Abbauzone umzuzonen, welche nahtlos an die rechtskräftig genehmigte Abbauzone gemäss Regierungsratsentscheid vom 3. Juli 2012 anschliesst. In einem separaten Verfahren wird der angrenzende Waldrand «Risi» statisch festgelegt. Das Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Zell erfährt im Rahmen der Teiländerung des Zonenplans keine Änderungen.

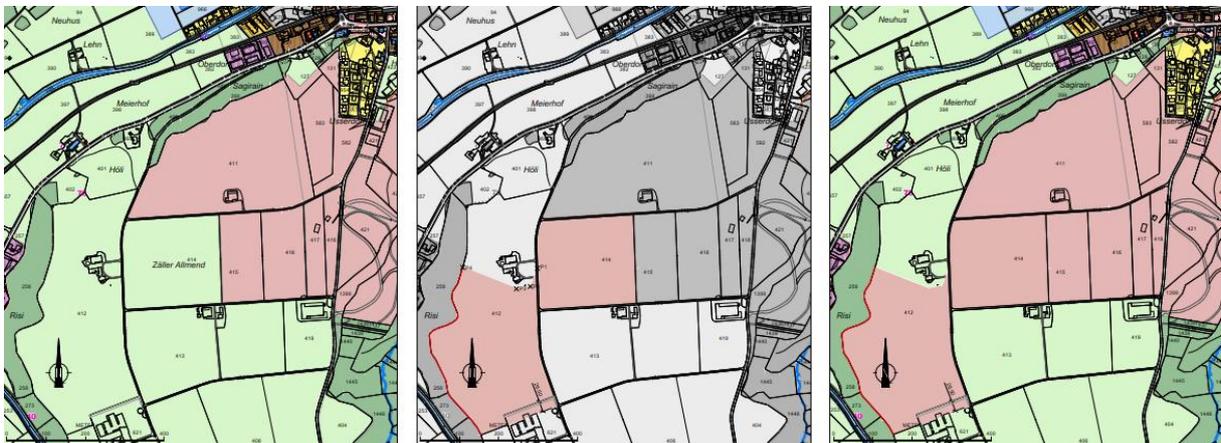


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit der rechtskräftigen Abbauzone in braun (links), der geplanten Änderung bzw. Erweiterung (Mitte) und dem geänderten Zonenplan mit der erweiterten Abbauzone (rechts).

Die Erschliessung der Kiesgrube, bestehend aus der Werkstrasse und dem unterirdischen Förderband zur Bahnverladeanlage soll auch für die vorgesehene Fortsetzung des Abbaubetriebs weiterhin genutzt werden. Auf der westlichen Seite der Unterführung Stockstrasse hat die Kieshandels-AG Zell im Jahr 2023 einen neuen Werkplatz in Betrieb genommen, welcher einen immissionsschonenden Abbau- und Auffüllbetrieb erlaubt.

Dank dieses zentral im Abbaugbiet liegenden Werkplatzes sind die Transportwege von der Abbauwand bis zur Förderbandaufgabe kurz. Der Werkverkehr bleibt dabei auf die Kiesgrube beschränkt und die umliegenden Güterstrassen werden durch das Vorhaben nicht für Transporte beansprucht. Der künftige Abbaubetrieb wird nicht intensiviert, sondern im bisherigen Rahmen kontinuierlich nach Westen fortgesetzt. Weiterhin soll ein Grossteil des abgebauten Kiesmaterials per Förderbandanlage und Eisenbahn zur Aufbereitung ins Kieswerk Gettnau transportiert werden. Das Vorhaben hat somit keine höheren Transportbewegungen zur Folge.

In den offenen Kiesgrubenbereichen werden auch künftig aktiv und unter fachkundiger Begleitung sinnvolle Massnahmen für einen hohen ökologischen Wert für Flora und Fauna realisiert. Der Abbaustandort weist wertvolle Amphibienlebensräume auf, welche stetig mit dem Betrieb wandern. Insbesondere sind die grossen Populationen an Kreuzkröten und Gelbbauchunken in der Kiesgrube der Kieshandels-AG Zell von nationaler Bedeutung. Auch weniger seltene Amphibien wie der Grasfrosch, die Erdkröte, der Wasserfrosch oder der Bergmolch sowie eine bemerkenswerte Insektenfauna fühlen sich hier wohl.



*Abbildung 2: Laufender Abbaubetrieb Zeller Allmend mit geplanter Erweiterung der Abbauzone nach Westen [rot], Blickrichtung SW, Drohnenaufnahme 24.06.2023*

Die Wiederauffüllung der Kiesgrube erfolgt unmittelbar nach dem Abbau mit natürlichem, unverschmutztem Erdmaterial aus Bauvorhaben in der Region. Aufgefüllt wird in Teiletappen, welche fortlaufend rekultiviert werden. Die letzten Teilflächen können voraussichtlich bis ins Jahr 2050 abgeschlossen, rekultiviert und wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Die geplante Endgestaltung orientiert sich stark am heutigen Landschaftscharakter der Zeller Allmend als flache Hochebene. Zusätzlich werden umfassende ökologische Ausgleichsmassnahmen realisiert.

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 26. August 2022 hält fest, dass das Vorhaben aus raumplanerischer Sicht unbestritten ist und dass sämtliche Vorschriften zum Schutz der Umwelt erfüllt werden.

## 2. Einsprache

Die Abbauzonenerweiterung lag vom 18. September bis 17. Oktober 2023 öffentlich auf. Dabei sind zwei Einsprachen von Privatpersonen eingegangen. Eine Einsprache wurde bilateral zwischen den Parteien bereinigt und am 28. November 2023 zurückgezogen. Die zweite Einsprache stammt von Rolf Kammermann. Diese lautet:

*Antrag:*

*Parzelle Nr. 412 sollte weiter landwirtschaftlich genutzt werden können.*

*Weil auf dieser Parzelle Nr. 412 ein zweifelhafter Vertrag abgeschlossen wurde.*

Es erfolgte am 6. Februar 2024 vor dem Gemeinderat eine Einspracheverhandlung, welche ergebnislos verlief. Entsprechend ist diese an der Gemeindeversammlung über die Teilrevision Zonenplan Zell zu behandeln und über die Einsprache zu entscheiden.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Mitwirkungsmöglichkeit publiziert. Mit Ausnahme einer Eingabe von Rolf Kammermann, welche sich inhaltlich mit seiner vorerwähnten Einsprache deckt, sind im Rahmen der Mitwirkung keine weiteren Äusserungen eingegangen.

### Stellungnahme der Gesuchstellerin zur Einsprache

Das nicht mehr im Eigentum des Einsprechers stehende Grundstück Nr. 412, GB Zell, ist im Richtplan des Kantons Luzern als Abbaugelände von kantonaler Bedeutung aufgeführt und der Rohstoffnachweis ist erbracht. Die nutzbaren Rohstoffvorkommen sind begrenzt und standortgebunden. Entsprechend ist der geplante teilweise Einbezug dieses Grundstücks für einen häuslichen Umgang mit dem Rohstoff Kies unerlässlich.

Wesentlich ist auch, dass es sich beim Kiesabbau um eine zeitlich beschränkte Nutzung handelt. So werden beim Kiesabbau auf der Zeller Allmend abgebaute und rekultivierte Grundstücke sukzessive wieder der ursprünglichen Nutzung als Landwirtschaftsland oder Wald zugeführt.

Der Vater des Einsprechers hatte im Jahr 1990 einen Dienstbarkeitsvertrag bezüglich Begründung eines Kiesabbaurechtes abgeschlossen. Beim damaligen Erwerb der Liegenschaft hat sich der Einsprecher im Vertrag verpflichtet, die dem dienstbarkeitsbelasteten Grundeigentümer auferlegten Pflichten einzuhalten und insbesondere sämtliche Vorkehren zu treffen, damit eine Einzonung erfolgen kann. Das Verhalten des Einsprechers ist deshalb widersprüchlich.

Die Einsprache ist unbegründet und abzuweisen bzw. an den Zivilrichter zu verweisen.

### Erwägungen des Gemeinderates zur Einsprache

Gemäss § 63 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes unterbreitet der Gemeinderat den Stimmberechtigten die nicht gütlich erledigten Einsprachen zur Beschlussfassung; dabei hat er seine Anträge, die Einsprachen abzuweisen oder darauf nicht einzutreten, zu begründen.

Vorab ist der Frage nachzugehen, ob auf die Einsprache von Rolf Kammermann einzutreten ist oder nicht. Gemäss § 61 Abs. 5 des Planungs- und Baugesetzes haben Einsprachen einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Sinngemäss spricht sich Rolf Kammermann gegen die Teilzonenplanrevision aus, ohne hierzu eine Begründung zu liefern, die den Antrag erläutert. Im Weiteren ist der Einsprecher nicht Eigentümer des Grundstücks Nr. 412, GB Zell, welches Gegenstand seiner Einsprache ist. Es ist mehr als fraglich, ob diese Einsprache überhaupt schutzwürdige Interessen im Sinne von § 207 Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes berührt.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Zonenplans ist die Erweiterung der Abbauzone Zeller Allmend. Dabei sind die öffentlichen und privaten Interessen zu ermitteln und abzuwägen. Wie sich aus dem Planungsbericht des Gemeinderates vom 16. August 2023 und aus dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes vom 26. August 2022 ergeben, ist die vorgeschlagene Zonenplanänderung recht- und zweckmässig. Die vom Einsprecher dagegen vorgebrachten Interessen sind privater Art. Darüber hat allenfalls ein Zivilrichter zu entscheiden. Weiter ist der Kiesabbau für die Gemeinde Zell von grosser Bedeutung und der Gemeinderat Zell befürwortet die Erweiterung der Abbauzone auf der Zeller Allmend.

#### **Antrag des Gemeinderates zur Einsprache**

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einsprache von Rolf Kammermann abzuweisen.

### **3. Antrag des Gemeinderates zur Teiländerung des Zonenplans**

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Umzonung der Grundstücke Nrn. 403, 409, 410, 412, 414 und 621, Allmend, Grundbuch Zell, von der Landwirtschaftszone in die Abbauzone zuzustimmen.

Bei einem positiven Beschluss der Gemeindeversammlung zur Erweiterung der Abbauzone wird nachgelagert ein separates Baubewilligungsverfahren für das Abbauprojekt durchgeführt (mit separater öffentlicher Auflage).