



---

**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

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

**Per E-Mail an:**  
Gemeinderat Zell

Luzern, 22. März 2022 WB/KRM  
2021-484

## **Gemeinde Zell: Gesamtrevision der Ortsplanung 2021**

### **Vorprüfungsbericht**

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes

---

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Zustellung durch Ihren Ortsplaner vom 3. August 2021 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

#### **A. EINLEITUNG**

##### **1. Planungsrechtliche Ausgangslage**

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Zell stammt aus dem Jahr 2012 (RRE Nr. 398 vom 3. April 2012). Die letzten Änderungen betrafen den Zonenplan im Gebiet Briseck und das Bau- und Zonenreglement, welche mit Entscheid Nr. 469 am 4. Mai 2018 vom Regierungsrat genehmigt wurden.

In sachlicher und zeitlicher Hinsicht ist eine gesamthafte Überprüfung der Nutzungsplanung zweckmässig, weil mehrere übergeordnete Gesetzes- und Richtplanvorgaben geändert haben: 2013 ist eine Totalrevision des kantonalen Planungs- und Baurechts in Kraft getreten, welche die Gemeinden bis 2023 in ihren Nutzungsplanungen umsetzen müssen (§ 224 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Sodann sind die Gemeinden verpflichtet, den Gewässerraum gemäss Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) entlang ihrer Gewässer festzulegen. Schliesslich schreibt Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) die Verkleinerung von überdimensionierten Bauzonen vor. Gemäss dem Planungsbericht dient die vorliegende Gesamtrevision der Anpassung an diese Vorgaben.

## 2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan (1:5'000), Entwurf vom 28. Juni 2021;
- Zonenplan Siedlung (1:4'000), Entwurf vom 28. Juni 2021;
- Teilzonenplan Gewässerraum (1:5'000), Entwurf vom 25. Juni 2021;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 4. Mai 2021;
- Richtplan öffentliche Fuss- und Radwege (1: 5'000), Entwurf vom 15. Dezember 2020.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht «Gesamtrevision der Ortsplanung» nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 25. Juni 2021;
- Planungsbericht «Gewässerräume Zell» nach Art. 47 RPV vom 25. Juni 2021;
- Teilzonenplan Gefahrengebiete (orientierend; 1:5'000) vom 4. Mai 2021;
- Siedlungsleitbild vom 1. September 2020;
- Zonenplan Änderungen (1:4'000) vom 26. Mai 2021;
- LUBAT-Berechnung vom 14. Januar 2021;
- Plan der Waldränder 1 (1:1'000) vom 10. November 2020;
- Plan der Waldränder 2 (1:500) vom 10. November 2020;
- Plan der Waldränder 3 (1:500) vom 10. November 2020.

Die Planungsberichte zur Gesamtrevision der Ortsplanung und zur Festlegung der Gewässerräume genügen den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf kann dem Kapitel B. entnommen werden.

## 3. Vernehmlassungsverfahren

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

- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 9. August und 6. September 2021;
- Luzerner Wanderwege am 28. August 2021;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) am 6. September 2021;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) am 9. September 2021;
- Region Luzern West am 13. September 2021;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL) am 16. September 2021;
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew), am 23. September 2021;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) am 16. Dezember 2021 und 4. März 2022.

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

Am 14. Dezember 2021 hat zwischen der Gemeinde Zell, dem Ortsplaner sowie den Dienststellen uwe, vif und rawi eine Bereinigungsbesprechung stattgefunden. Als Schwerpunktthema wurde die Ausscheidung der Gewässerräume besprochen. Der vorliegende Vorprüfungsbericht berücksichtigt die Ergebnisse aus der Bereinigungsbesprechung.

## **4. Kantonale Rückzonungsstrategie**

### **4.1. Bundesrechtlicher Auftrag und kantonale Umsetzung**

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 Konkretisierung und Umsetzung obliegt den Kantonen, den Gemeinden und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern.

Der Kanton Luzern hat infolge dessen im Jahr 2015 im Rahmen einer Teilrevision des Kantonalen Richtplans 2009 (KRP) die Dienststelle rawi beauftragt, eine Strategie zur Rückzonung der überdimensionierten Bauzonen zu entwickeln (Koordinationsaufgabe [KA] S1-9). Basierend auf dieser Strategie «Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen» (Rückzonungsstrategie) hat das BUWD die Rückzonungsgemeinden definiert und deren Bauzonenüberkapazitäten ermittelt. Das BUWD hat am 30. Januar 2020 einen Schlussbericht verabschiedet, welchen der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 177 vom 14. Februar 2020 zur Kenntnis genommen hat. Im gleichen Beschluss hat der Regierungsrat das BUWD angewiesen, die Umsetzung der Rückzonungsstrategie in den Ortsplanungsverfahren sicherzustellen.

Die Rückzonungen müssen mit der Anpassung der Nutzungsplanung an das revidierte Planungs- und Baurecht gemäss § 224 Abs. 1 PBG in allen betroffenen Gemeinden bis spätestens Ende 2023 vorgenommen werden.

### **4.2. Ermittlung der überdimensionierten Bauzonen**

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. Für die ausführliche Erläuterung der Berechnung verweisen wir auf die Beilage «LUBAT Berechnung und Erläuterung».

Im Ergebnis weisen 21 Gemeinden überdimensionierte Bauzonen auf und gelten demzufolge als Rückzonungsgemeinden. Die rechnerische Überkapazität nach LUBAT beträgt über alle 21 Rückzonungsgemeinden hinweg rund 170 ha. Die oben erwähnte Beurteilung der einzelnen Grundstücke durch das BUWD hat ergeben, dass von diesen 170 ha die Rückzonung von rund 70 ha zweck- und verhältnismässig ist.

### **4.3. Situation in der Gemeinde Zell, Rechtsprechung und Zweck der Ortsplanungsrevision**

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.<sup>1</sup> Der Zonenplan widerspricht damit den Vorgaben des neuen RPG.

---

<sup>1</sup> Erläuterungen zur rechnerischen Überkapazität und zur Einwohnerkapazitätsberechnung können der Beilage «LUBAT Berechnung und Erläuterung» entnommen werden. Die Stellungnahme des BUWD zur Rückzonung der Gemeinde Zell basiert auf der LUBAT-Berechnung 2018 mit Datengrundlagen Ende 2017. Für die Vorprüfung wurde die LUBAT-Berechnung mit der Version 2020 aktualisiert. Im Ergebnis führt diese dazu, dass die rechnerische Überkapazität per Ende 2019 4.8 ha beträgt. In der Stellungnahme des BUWD mit Datengrundlage von Ende 2017 wurden noch 4.1 ha ausgewiesen. Für die Beurteilung der Rückzonungsflächen hat dies jedoch keine Bedeutung.

Um die Dringlichkeit zu veranschaulichen, verweisen wir auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Bauvorhaben in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen. Gemäss dieser Rechtsprechung können Einsprecherinnen und Einsprecher unter bestimmten Voraussetzungen eine vorfrageweise Überprüfung des Zonenplans hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzonenkapazität verlangen. Im Falle einer Überkapazität prüfen die Gerichte aufgrund verschiedener Kriterien (namentlich die Lage der interessierenden Parzelle innerhalb der Bauzone, dessen Erschliessungsgrad und das Alter des bestehenden Nutzungsplans), ob vor Erteilung der Baubewilligung ein kommunales Nutzungsplanungsverfahren durchzuführen, die Bauzone zu reduzieren und die Parzelle gegebenenfalls der Nichtbauzone zuzuweisen ist (BGE 144 II 41). Zudem sind Einzonungen an raumplanerisch sinnvollen Lagen (z.B. zwecks einer eigentlich sinnvollen Ortskernentwicklung), die sich auf die Einwohnerkapazität auswirken können, nicht zulässig, solange die überdimensionierten Bauzonen bestehen. Überdimensionierte Bauzonen vermögen daher die Entwicklung der Gemeinde in verschiedener Hinsicht zu blockieren. Die zeitnahe Umsetzung der Rückzonungsstrategie liegt im Ergebnis somit auch im Interesse der Gemeinden.

Zweck der vorliegenden Gesamtrevision ist es unter anderem deshalb, die überdimensionierten Bauzonen der Gemeinde Zell zu reduzieren, soweit dies raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig ist. Im Ergebnis soll der Zonenplan wieder den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes entsprechen. Mit der Reduktion von überdimensionierten Bauzonen werden der haushälterische Umgang mit dem Boden, der Kulturlandschutz und die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert sowie die Zersiedelung begrenzt.

Nach der Umsetzung der Rückzonungen im Umfang der vorliegenden Gesamtrevision wird die Gemeinde Zell aus kantonaler Sicht nicht mehr als Rückzonungsgemeinde im Sinne der KA S1-9 KRP qualifiziert. Unter bestimmten, im Einzelfall zu prüfenden Voraussetzungen wird ihr raumplanerischer Spielraum damit wieder grösser, indem beispielsweise Einzonungen in Form von Arrondierungen für raumplanerisch zweckmässige Ortskernentwicklungen möglich werden. Den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen, dem haushälterischen Umgang mit dem Boden und der Schaffung kompakter Siedlungen ist dabei weiterhin grosse Bedeutung zuzumessen.

#### **4.4. Beurteilungskriterien zur Ermittlung der Rückzonungsflächen**

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. Wenn die Rückzonung aufgrund der Beurteilung des BUWD raumplanerisch zwar zweckmässig, aber nicht verhältnismässig ist, besteht aus Sicht des BUWD keine Rückzonungspflicht.

#### 4.5. Bedingungen für Härtefall

Bei der Ermittlung der potenziellen Rückzonungsflächen sind Fälle vorgekommen, wo eine potenzielle Rückzonungsfläche zum Bau eines Wohnhauses erworben wurde, ohne dass die Erwerber Kenntnis von der möglichen Rückzonung hatten. Für diese Fälle wurde eine Härtefallpraxis entwickelt. Wenn die folgenden drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind, kann das betroffene Grundstück in der Bauzone belassen werden:

1. Der Handwechsel der Parzelle muss in den letzten ein bis zwei Jahren erfolgt sein;
2. Es muss glaubhaft gemacht werden, dass dem Erwerber respektive dem Veräusserer beim Handwechsel nicht bekannt war und nicht bekannt sein konnte, dass das Grundstück als potenzielle Rückzonungsfläche gilt;
3. Der Härtefall muss eine persönliche oder soziale Komponente haben (z.B. Erwerb durch eine Familie zum Selbstbewohnen, keine Gewerbsmässigkeit).

#### 4.6. Umsetzung in der Nutzungsplanung

Das BUWD hat die Rückzonungsflächen gestützt auf die soeben aufgezeigte Beurteilung in die Kategorien «rot», «rot schraffiert» und «orange» eingeteilt und in der Karte entsprechend markiert.

Die roten Rückzonungsflächen müssen aus Sicht des Kantons zwingend in eine Nichtbauzone (in erster Linie in die Landwirtschaftszone) rückgezont werden. Die rot schraffierten Rückzonungsflächen müssen grundsätzlich ebenfalls von Bauten und Anlagen freigehalten werden, wobei hier nicht zwingend eine Nichtbauzone, sondern im Einzelfall beispielsweise eine Grünzone oder ein Baubereich festgelegt werden kann.

Bei den orangen Rückzonungsflächen wurde die Rückzonung zwar als raumplanerisch zweckmässig, zurzeit aber nicht verhältnismässig beurteilt. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um kürzlich genehmigte Einzonungen, bewilligte Gestaltungspläne oder Areale mit rechtskräftigen Baubewilligungen. Aus Sicht des BUWD müssen diese orangen Flächen deshalb momentan nicht rückgezont werden. Für solche Parzellen wurde eine Frist bis Ende 2025 zur Überbauung festgesetzt. Sofern die Parzellen bis Ende 2025 nicht überbaut sind, erhalten sie per 1. Januar 2026 den Status «rote» Rückzonungsfläche und sind ab diesem Zeitpunkt von einer Bebauung freizuhalten. In diesem Fall müsste die Gemeinde die Freihaltung mit geeigneten Massnahmen sicherstellen und diese Parzellen sind nach einer erneuten Zweck- und Verhältnismässigkeitsprüfung durch den Kanton im ordentlichen Ortsplanungsverfahren rückzonen, falls dannzumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird.

Weitere Details zu diesen Kategorien und deren Umsetzung in der Nutzungsplanung sind im Merkblatt «Empfehlung für die Umsetzung der potenziellen Rückzonungsflächen in der Ortsplanung» der Dienststelle rawi aufgeführt.

Von einer «Rückzonung» ist dann die Rede, wenn die Bauzonen einer Gemeinde überdimensioniert sind und gemäss den Vorgaben des Bundesrechts reduziert werden müssen, namentlich mittels Auszonung in die Nichtbauzone. Bei einer «Auszonung» handelt es sich um dem raumplanerischen Akt der Zuweisung von einer Bauzone zu einer Nichtbauzone im Ortsplanungsverfahren. Die Rechtsprechung spricht überdies von einer «Nichteinzonung», wenn die ausgezonte Bauzone gar nie rechtmässig, also RPG-widrig war.

#### **4.7. Rückblick und Stellungnahme des BUWD vom 4. Dezember 2019**

Nachfolgend werden die wichtigsten Prozessschritte sowie die Bedeutung der Stellungnahme des BUWD vom 4. Dezember 2019 («Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen») für die vorliegende Teilrevision erläutert:

- Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 informierte das BUWD den Gemeinderat Zell, dass die Gemeinde Zell aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzonungsgemeinde gelte. Die überdimensionierten Bauzonen seien nach Art. 15 Abs. 2 RPG zu reduzieren.
- Am 26. September 2018 fand ein Gespräch mit der Gemeinde, der Ortsplanerin und der Dienststelle rawi statt. Anlässlich dieser Besprechung wurde die kantonale Rückzonungsstrategie erläutert. Zudem wurden die von der Dienststelle rawi in einem ersten Entwurf vorgeschlagenen, potenziellen Rückzonungsflächen gemäss Karten vom 16. Januar 2018 diskutiert und das weitere Vorgehen wurde besprochen. An diesem Gespräch wurde unter anderem festgehalten, dass sich – neben den vom Kanton im ersten Entwurf vorgeschlagenen, potenziellen Rückzonungsflächen – weitere Flächen zur Rückzonung eignen können bzw. die von der Dienststelle rawi markierten Flächen unter Umständen dafür nicht geeignet seien. Die Gemeinde wurde daher aufgefordert, alle unüberbauten Wohn- und Mischzonen detailliert zu analysieren.
- Am 23. August 2019 fand ein zweites Gespräch statt, nun unter Beizug des Rechtsdienstes BUWD. Seitens Kanton wurden der Prozess und die Vorgehensweise bei der Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen erläutert.
- Mit Stellungnahme vom 4. Dezember 2019 hat das BUWD die abschliessende Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen vorgenommen, sie den Kategorien «rot», «rot schraffiert» und «orange» zugewiesen und in der Karte entsprechend markiert.

Die von der Departementsleitung unterzeichnete Stellungnahme des BUWD vom 4. Dezember 2019 ist für die Gemeinde verbindlich und deshalb Grundlage für die nachfolgende Beurteilung.

#### **4.8. Entschädigungen bei Rückzonungen**

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. Wir verweisen diesbezüglich auf das Merkblatt «Entschädigungen bei Rückzonungen» des BUWD unter <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung>.

## **B. BEURTEILUNG**

### **1. Allgemeines**

Insgesamt legt die Gemeinde Zell eine gute und zweckmässige Ortsplanungsrevision vor. Die verschiedenen Planänderungen entsprechen im Wesentlichen den übergeordneten Vorgaben. Unter den nachfolgenden Ziffern werden Vorbehalte und Anträge zu einzelnen Gebieten und weiteren Aspekten der Ortsplanung erläutert. Die nicht erwähnten Planänderungen und Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) erachten wir nach heutiger Beurteilung als recht- und zweckmässig.

## **2. Entwicklungsrahmen**

### **2.1. Kantonale Grundlagen**

Die Gemeinde Zell gehört gemäss KRP zur Gemeindekategorie L2 (Nebenachsgemeinde in der Landschaft). Die Koordinationsaufgabe R1-5 im KRP weist dieser Kategorie folgende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsschwerpunkte zu: Ortskerne stärken, ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln, zentrale und gut erschlossene Lagen verdichten, regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen.

### **2.2. Regionale Grundlagen**

Massgebend für die Gemeinde Zell ist der Regionale Entwicklungsplan (REP) Willisau-Wiggertal des regionalen Entwicklungsträgers (RET) Luzern West vom 28. September 2007. Der RET Luzern West beurteilt in seiner Stellungnahme vom 13. September 2021 die Gesamtrevision als sorgfältig ausgearbeitet. Sie stelle eine fundierte Basis für die räumliche Weiterentwicklung der Gemeinde Zell dar.

### **2.3. Siedlungsleitbild (SLB)**

Die Gemeinde Zell erarbeitete im Jahr 2020 ein Siedlungsleitbild. Die Dienststelle rawi nahm im Schreiben vom 5. Juni 2020 in den wesentlichen Zügen dazu positiv Stellung. Insgesamt wurde das Siedlungsleitbild als eine zielführende und breit erarbeitete Grundlage für die weitere Bearbeitung der Ortsplanungsrevision bezeichnet.

### **2.4. Kapazitätsbeurteilung, Grösse des Baugebiets**

Die Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Zonenplans wurde durch die Dienststelle rawi gemäss den Vorgaben der technischen Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung ermittelt und bereinigt (Stand: LUBAT 2019). Wir verweisen auf die LUBAT-Tabelle T1 in der Beilage.

### **2.5. Siedlungsentwicklung nach innen**

Im Vordergrund steht eine quartierspezifische Erhöhung der baulichen Dichte. Anhand einer detaillierten und sorgfältigen Quartieranalyse wird für jedes Quartier im SLB ein Strategieansatz definiert und es werden geeignete nutzungsplanerische Massnahmen festgelegt. Dies soll dazu führen, dass die bauliche Dichte in gewissen Wohnquartieren um bis 12% erhöht wird. Die stärkste Verdichtung soll in den Wohnquartieren Bachhalde (Erhöhung um bis 57%) sowie Föhrenweg (Erhöhung um bis 43% entlang der Luthern) erfolgen. Wir nehmen diese Massnahme zustimmend zur Kenntnis.

Ein zentraler Aspekt der Gesamtrevision der Ortsplanung ist die Durchführung eines Zentrumsentwicklungsprozesses. Gemäss SLB stehen die Aufwertung des Bahnhofsbereichs, der Bahnhofstrasse und der Luzernerstrasse sowie die Stärkung des Dorfkerns im Fokus. Mit der Gesamtrevision soll in diesem Sinne eine Zentrumszone auf dem Bahnhofsareal mit Pflicht zur Ausarbeitung eines Gesamtkonzepts geschaffen und auf der für den Dorfkern Zell wichtigen Parzelle Nr. 940 eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden.

Im Ergebnis sollten diese Massnahmen insgesamt zu einer Reduktion des Baulandbedarfs pro Einwohner/in führen (vgl. LUBAT Tabelle: 160 m<sup>2</sup>/Einwohnerinnen und Einwohner [Ew], neuer ZP: 135 m<sup>2</sup>/Ew).

## **2.6. Abstimmung Siedlung und Verkehr**

Aussagen zur Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf den Verkehr sind im Planungsbericht, Kapitel 3.1.7 «Mobilität und Verkehr», enthalten. Weiter sollen mit der Anpassung des Fusswegrichtplans Netzlücken im kommunalen Fuss- und Velonetz geschlossen werden und es sind bessere Fusswegverbindungen entlang der Luthern geplant. Wir nehmen die Absichten der Gemeinde Zell im Bereich des Verkehrs und der Mobilität zustimmend zur Kenntnis. Zum Fusswegrichtplan äussern wir uns im Kapitel B.6. Weiter empfehlen wir, die Hinweise des VVL gemäss seiner Stellungnahme zu berücksichtigen.

## **3. Zonenplan**

### **3.1. Umsetzung der Rückzonungen**

Gemäss der kantonalen Rückzonungsstrategie bzw. der darauf abgestützten Stellungnahme des BUWD vom 4. Dezember 2019 sind in den Gebieten Meiberg, Neuhaus und Hüswil insgesamt 2.07 ha Bauzonen rückzuzonen, d.h. einer Nichtbauzone zuzuweisen. Im vorliegenden Zonenplanentwurf werden alle davon betroffenen Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Weiter wird die Parzelle Nr. 687 (0.16 ha) der Arbeitszone zugewiesen, was der Stellungnahme des BUWD entspricht. Aus übergeordneter Sicht wird die vollständige Rückzonung der Flächen aus der Stellungnahme des BUWD vom 4. Dezember 2019 nachdrücklich unterstützt. Damit wird die Grundlage für eine nachhaltige und qualitätsvolle Weiterentwicklung der Gemeinde geschaffen.

Bis die Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt wird sind die Rückzonungsflächen mittels anderer raumplanerischer Instrumente von Bauten und Anlagen freizuhalten. Dies kann durch die Sistierung von Baubewilligungs- und Sondernutzungsplanverfahren oder durch den Erlass von Planungszonen erfolgen.

Der Planungsbericht macht keine Aussagen zum Umgang mit dem Gestaltungsplan Meiberg (Parzelle Nr. 604). Gemäss Auskünften des Ortsplaners wird der Gestaltungsplan aufgehoben. Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.

Des Weiteren ist der Erschliessungsrichtplan aus dem Jahr 2012 (genehmigt mit RRE Nr. 398 vom 3. April 2012) zu überprüfen und abgestimmt auf die Umsetzung der Rückzonungen anzupassen.

### **3.2. Einzonung in die Zentrumszone (Parzellen Nrn. 176, 118 und 166)**

Die Parzellen Nrn. 176, 118 und 166 sind dem übrigen Gebiet A (ÜG-A; Nichtbauzone) zugewiesen. Sie bilden das Bahnhofsareal Zell und sind heute bereits überbaut bzw. versiegelt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung soll auf diesen Parzellen eine Fläche von rund 4'650 m<sup>2</sup> der Zentrumszone 2 (Ze-2; Bauzone) zugewiesen werden.

Bahnareale inmitten des Siedlungsgebietes gelten gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts (Urteil 1A.140/2003) als faktische Bauzonen, auch wenn die Flächen sich in einer Nichtbauzone befinden. Obwohl die Zuführung in die Zentrumszone formal eine Einzonung darstellt, ist sie demzufolge inhaltlich als eine Umzonung zu betrachten. Weiter wird die Zuführung der oben erwähnten Parzellen in die Zentrumszone raumplanerisch unterstützt, da sie auf einer im SLB nachvollziehbar dargelegten Zentrumsentwicklungsstrategie beruht. Mit der Festlegung einer «Gesamtkonzeptpflicht» gemäss Art. 14 Abs. 5 BZR-Entwurf soll eine hochqualitative Entwicklung ermöglicht werden. Weiter wird die Zuführung in die Zentrumszone 2 faktisch nicht zu einer Erhöhung der Einwohnerkapazität des Zonenplans führen, da Wohnnutzungen aufgrund der Lärmschutzanforderungen nur schwierig umsetzbar wären. Im



Ergebnis wird der Zuführung der oben erwähnten Parzellen in die Zentrumszone 2 zugestimmt.

### **3.3. Einzonung Restaurant Sonne (Parzelle Nr. 130)**

Die Einzonung im Umfang von rund 225 m<sup>2</sup> auf der Parzelle Nr. 130 von der Landwirtschaftszone in die Zentrumszone 1 (Ze-1) bezweckt die Zuführung der Terrassenfläche des Restaurants Sonne zu einer zonenkonformen Bauzone. Es handelt sich um eine Arrondierung einer bestehenden baulichen Situation an zentraler Lage. Weiter hat die Einzonung aufgrund der Zonenbestimmungen der Zentrumszone sowie aufgrund des Eintrags des Restaurantgebäudes in der schützenswerten Baugruppe «Luzernstrasse» keine Erhöhung der Einwohnerkapazität des Zonenplans zur Folge. Im Ergebnis kann der Einzonung zugestimmt werden.

### **3.4. Umzonung Parzellen Nrn. 240, 241 und 242 (Ortsteil Hüswil)**

Der Umzonung der Parzellen-Nrn. 240, 241 und 242 von der Arbeitszone in die Wohnzone A mit erhöhter Lärmempfindlichkeitsstufe (III statt II) kann zugestimmt werden. Die Flächen werden nicht gewerblich genutzt, und aufgrund der Lage innerhalb der schützenswerten Baugruppe «Hüswil» bzw. des Eintrags der Gebäude Nrn. 122 und 161 als erhaltenswerte Bauobjekte im kantonalen Bauinventar BILU ist eine massvolle Entwicklung des Gebiets zu erwarten. Die Festlegung einer ES III statt II ist zweckmässig, die Dienststelle uwe empfiehlt allerdings aus lärmrechtlicher Sicht eine Umzonung in eine Wohn-/Gewerbezone mit ES III. Die Berücksichtigung der Empfehlung der Dienststelle uwe liegt im Gemeindefürsorge.

### **3.5. Festlegung der Überbauungsziffer in der Dorfzone und in der Zentrumszone**

In der Dorfzone (Do) ist keine ÜZ, jedoch eine Gesamthöhe von 13.00 m vorgesehen. Das zulässige Ausmass der Bauten wird über die ordentlichen Grenzabstände (§ 122 PBG) geregelt. Der Zonenzweck verfolgt den Erhalt des gewachsenen Ortskerns in seiner Struktur und Funktion sowie dessen qualitätsvolle Weiterentwicklung. Aus diesen Gründen kann auf eine ÜZ unter Berücksichtigung der Gesamthöhe verzichtet werden.

In der Zentrumszone ist ebenfalls keine ÜZ, jedoch eine Gesamthöhe von 13.50 m vorgesehen. Der Zonenzweck verfolgt die Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung an zentraler Lage mit Bezug zum Strassenraum und Bahnhof. Gemäss Planungsbericht sei die Festlegung einer ÜZ aufgrund der verschiedenen Parzellengrössen und deren Lage raumplanerisch nicht sinnvoll. Ein Fachgremium im Sinne vom Art. 4 BZR-Entwurf soll bei der Beurteilung von einzelnen Bauvorhaben bebezogen werden. Für gewisse Gebiete gelten zudem besondere gestalterische und ortsbauliche Vorschriften. Die Begründung ist nachvollziehbar, weshalb auf eine ÜZ unter Berücksichtigung der Gesamthöhe verzichtet werden kann.

### **3.6. Verkehrszone / Verkehrsfläche**

Verkehrszonen sind auf all jenen Parzellenteilen zu bezeichnen, wo die Strasse hinterliegende Parzellen erschliesst. Dies wurde beim eingereichten Zonenplan vielerorts nicht beachtet. Wir haben diesbezüglich folgende Abweichungen von der [Richtlinie Darstellung der Verkehrszonen \(§ 52\) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen \(2017\)](#) festgestellt:

- Gebiet des aufzuhebenden Gestaltungsplans Neuhushof;
- Gebiet der Zentrumszone 2 (Parzellen Nrn. 166 und 118);
- Parzelle Nr. 284 (Erschliessungsstrasse);
- Parzelle Nr. 959 (Erschliessungsstrasse bis Parzelle Nr. 963);
- Parzelle Nr. 918 (Erschliessungsstrasse bis Parzelle Nr. 648);
- Parzellen Nrn. 566/567 (Erschliessungsstrasse bis Parzelle Nr. 126);
- Strassenparzelle Nr. 425 (Zwei Wendepunkte);

- Parzellen Nrn. 483/484 (Erschliessungsparzelle entlang der Bauzone).

Das Bahnareal Hüswil (Parzelle Nr. 118) ist der Verkehrszone zuzuweisen.

Lineare Verkehrszonen zwischen zwei isolierten Teilen der Bauzone sind unzulässig. Die folgenden Abschnitte sind deshalb der Verkehrsfläche anstatt der Verkehrszone zuzuweisen:

- Strassenparzelle Nr. 492, Abschnitt entlang der Parzelle Nr. 491 (Flächen ausserhalb der Bauzone) bis Einmündung Gass;
- Strassenparzelle Nr. 489, Abschnitt ab Parzelle Nr. 165 bis 488;
- Strassenparzelle Nr. 489, Abschnitt ab Parzelle Nr. 485 bis Einmündung Luzernerstrasse;
- Strassenparzelle Nr. 688, Abschnitt ab Parzelle Nr. 461 (Kreuzung Gass/Talstrasse) bis Parzelle Nr. 511;
- Strassenparzelle Nr. 688, Abschnitt zwischen den Parzellen Nrn. 635 und 477;
- Parzelle Nr. 478 (Zufahrt bis Parzelle Nr. 479).

Auf der Strassenparzelle Nr. 56, Abschnitt entlang der Parzelle Nr. 615, ist anstatt der Verkehrszone die Verkehrsfläche festzulegen.

Weiter ist auf folgenden Parzellen die Darstellung der Verkehrszone zu überprüfen: Parzellen Nrn. 720, 551/60 und 989.

### **3.7. Naturschutzzone**

Die Dienststelle lawa stellt fest, dass das Objekt W1150.008 des Inventars der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR) auf den Parzellen Nrn. 263 und 330 auf dem Zonenplan noch nicht grundeigentümergebunden gesichert wurde. Das INR-Objekt ist der Naturschutzzone in der Abgrenzung gemäss Schreiben der Dienststelle lawa vom 8. Juli 2011 zuzuweisen.

### **3.8. Grundwasserschutzzone**

Die Dienststelle uwe stellt fest, dass die Grundwasserschutzzone auf dem Zonenplan unvollständig dargestellt wurden. Der Zonenplan ist mit sämtlichen Grundwasserschutzzone gemäss kantonalem Geoportal zu ergänzen.

### **3.9. Aufhebung statische Waldgrenzen**

Bei der Umwandlung von Bauzonen in Nichtbauzonen in einem Gebiet, das nicht im Richtplan bezeichnet ist, entfällt eine bereits bestehende statische Waldgrenze, da von Bundesrechts wegen wieder der dynamische Waldbegriff gilt. Die «aufzuhebenden» statischen Waldgrenzen sind auf den beigelegten Plänen der Waldränder nachvollziehbar dargestellt, allerdings weist die Dienststelle lawa zurecht darauf hin, dass für die Aufhebung von statischen Waldgrenzen kein erneuter Waldfeststellungsentscheid erforderlich ist, da sie automatisch dahinfallen. Aus diesem Grund sind die aufzuhebenden (oder genauer: die dahinfallenden) statischen Waldgrenzen als orientierender Planinhalt anstatt als Genehmigungsinhalt darzustellen.

### **3.10. Weitere Zonenplanänderungen**

Die Bereinigung der Abgrenzung der Abbauzone auf der Parzelle Nr. 862 wird begrüsst. Die Abteilung Baubewilligungen der Dienststelle rawi weist bei späteren baulichen Änderungen auf die Anforderungen gemäss Art. 24 ff. RPG hin. Weiter ist die Zoneneinteilung auf der Parzelle Nr. 426 zu bereinigen.

Der Umgang mit dem Bebauungsplan Hinterdörfli (Aufhebung oder Anpassung an die harmonisierten Baubegriffe) ist im Planungsbericht aufzuzeigen.

### **3.11. Digitales Datenmodell Zonenpläne**

Den Unterlagen liegt keine GIS-Zuordnungstabelle bei. Die Zuordnungstabelle ist mit dem neuen Datenmodell (Version 3.1.1 vom 6. März 2020) zu erstellen. Die Tabelle ist spätestens mit dem Genehmigungsgesuch einzureichen.

## **4. Teilzonenplan Gewässerraum**

### **4.1. Allgemeines**

Der Teilzonenplan Gewässerraum (1:5'000) wird im Titel als «Übersichtsplan Teilzonenplan Gewässerraum» bezeichnet. Die Bezeichnung «Übersichtsplan» ist insofern verwirrend, als nicht ganz klar ist, ob der Teilzonenplan bloss orientierend die in den übrigen Zonenplänen getroffenen Festlegungen darstellt oder ob der Plan selbst verbindliche Festlegungen trifft. Wir beantragen deshalb, den Begriff «Übersichtsplan» in der Planbezeichnung zu streichen (lediglich «Teilzonenplan Gewässerraum»).

Die Ausscheidung der Gewässerräume ist grundsätzlich rechtmässig erfolgt. Die festgelegten Gewässerräumebreiten entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.

Die Dienststelle vif stellt fest, dass der theoretische Gewässerraum im Gewässerraumplan nicht dargestellt wird. Der theoretische Gewässerraum gilt der Orientierung im Rahmen der Erarbeitung der Ausscheidung des Gewässerräume und weist keine rechtliche Verbindlichkeit auf. Die orientierende Darstellung des theoretischen Gewässerräume im Gewässerraumplan lehnen wir ab. Die Bemerkung der Dienststelle vif ist insofern nicht zu berücksichtigen.

Weiter beantragt die Dienststelle vif, mehr Abmessungen der Gewässerräumebreiten darzustellen. Der Antrag ist umzusetzen und wo zweckmässig sind auf dem Teilzonenplan Gewässerraum mehr Vermessungen einzutragen.

Die Dienststelle uwe formuliert in ihrer Stellungnahme Hinweise zum Planungsbericht Gewässerraum. Der Planungsbericht Gewässerraum ist entsprechend zu korrigieren.

### **4.2. Festlegung von Baulinien an der Luthern**

Die Luthern gilt aufgrund ihrer natürlichen Sohlenbreite von mehr als 15 m als grosses Fliessgewässer, deren Gewässerraum-Breite die Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) nicht detailliert regelt. Für die Ausscheidung des Gewässerräume entlang der Luthern hat die Gemeinde Zell die im Planungsbericht Gewässerraum beschriebene «Baulinienlösung» umgesetzt.

Die «Baulinienlösung» wurde in der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV) rechtlich noch nicht verankert; diese Anpassung wird derzeit erarbeitet. Gegen die Festlegung des Gewässerräume entlang der Kleinen Emme mittels Baulinienlösung haben wir keine Einwände; der Regierungsrat kann diese Baulinien jedoch nur und erst dann genehmigen, wenn die KGSchV rechtskräftig geändert wurde, was im Herbst 2022 der Fall sein dürfte.

### 4.3. Anpassungsbedarf

#### a. Aussparungen von Klein-, Neben- und Anbauten

Die Dienststelle vif weist darauf hin, dass Klein-, Neben- und Anbauten wie bspw. Garage vom Gewässerraum nicht ausgespart werden dürfen. Der Gewässerraum ist zu überprüfen und wo notwendig anzupassen.

#### b. Luthern (ID 431001)

Im Bereich der Einmündung des Fröschlochbachs (ID 442005) in die Luthern beantragt die Dienststelle uwe auf den Parzellen Nrn. 552, 553, 126 und 566 eine Mindestbreite von 26 m ab Gewässerachse. Die Dienststelle vif weist darauf hin, dass auf den Parzellen Nrn. 552 bis 493 der Hochwasserschutz nicht gewährleistet ist, und dass die Gebäude nicht hochwassersicher sind. Aufgrund der aktuellen Hochwassergefahrensituation besteht ein öffentliches Interesse an einer erhöhten Gewässerraumbreite. Der Gewässerraum ist bis an der Hauptfassadenflucht der Hauptgebäude zu erweitern.

Im Bereich des Schulhauses (Parzelle Nr. 592) beurteilen die Dienststellen vif und uwe die Verringerung des Gewässerraums ab dem Gebäude Nr. 269d als unzulässig, da einerseits das Areal grösstenteils keine Bauten aufweist, und andererseits der Platz für einen allfälligen Neubau des Gebäude Nr. 269d ausserhalb des Gewässerraum ausreichend ist.

Wir unterstützen die Beurteilung der Dienststellen vif und uwe. Das Gebiet kann aus gewässerrechtlicher Sicht nicht als dicht bebaut betrachtet werden und auf der Parzelle Nr. 922 (Reservefläche für die Erweiterung des Schulhauses) besteht Platz für einen Ersatzneubau, bzw. die Nutzflächen des Gebäude Nr. 269d können in einem Erweiterungsprojekt des Schulhauses integriert werden. Im öffentlichen Interessen liegende Anlagen wie der Kinderspielplatz, allenfalls Pump-Track, anstelle des Gebäude 269d, sind im Gewässerraum zugelassen, soweit die Standortgebundenheit aufgezeigt werden kann (Art. 41c Abs. 1 GSchV). Der Gewässerraum ist mit einer Breite von 26 m festzulegen.

Im Bereich des Polizeigebäudes (Parzellen Nrn. 367, 115 und 579) ist gemäss Stellungnahme der Dienststelle vif die erfolgte Verringerung des Gewässerraums erheblich und daher unzulässig. Der Gewässerraum ist im Sinne einer sinnvollen Verbindung zwischen den Gebäuden Nrn. 444 und 175 zu erweitern, die das Polizeigebäude ausspart.

Im Gebiet Stockhof (Parzellen Nrn. 923, 255 und 253) beträgt die theoretische Mindestbreite des Gewässerraums 49 m. Auf der Parzelle Nrn. 923 kann aus gewässerrechtlicher Sicht ein Härtefall geltend gemacht werden, weil mit dem theoretischen Gewässerraum die Nutzung gemäss Zonenplan (Arbeitszone) nicht umsetzbar wäre. Die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Vorprüfungsunterlagen kann akzeptiert werden. Auf der Parzelle Nr. 253 kann der Härtefall nur für das Gebäude Nr. 164 geltend gemacht werden, der Gewässerraum ist ordentlich über die Fassade des Gebäudes Nr. 164c auszuscheiden. Auf der Parzelle Nr. 255 kann allerdings kein Härtefall geltend gemacht werden, weil die Nutzung gemäss Zonenplan (Arbeitszone) auf derselben Parzelle oder allenfalls auf einer anderen Parzelle in der übrigen Arbeitszone umsetzbar ist. Im Sinne einer mit der Parzelle Nr. 923 abgestimmten Korridorfestlegung kann die Ausscheidung des Gewässerraums für die Parzelle Nr. 255 gemäss Vorprüfungsunterlagen akzeptiert werden. Die Stellungnahmen der Dienststellen vif und uwe sind in diesem Sinn nicht mehr zu berücksichtigen.

Die Parzellen Nr. 876, 635 und 906 sind gemäss Stellungnahme der Dienststelle vif als nicht dicht bebaut zu betrachten. Auf dem Luftbild kann festgestellt werden, dass auf den Parzellen Nrn. 876 und 906 jeweils die Nutzung gemäss Zonenplan mit dem theoretischen Gewässerraum nicht umsetzbar ist, da auf Parzellen aufgrund ihrer Grösse und ihrem Überbauungsgrad keine Ersatzbauten möglich sind. Der Gewässerraum kann akzeptiert werden. Auf

der Parzelle Nr. 635 ist allerdings der Gewässerraum ordentlich auszuscheiden, da auf der Parzelle die Nutzung gemäss Zonenplan auch mit dem theoretischen Gewässerraum ausgeschöpft werden können.

Die Parzelle Nr. 473 gilt gemäss Auskunft der Dienststelle vif vom 4. März 2022 als nicht dicht bebaut. Ein Härtefall kann vorliegend aus unserer Sicht nicht geltend gemacht werden. Die Anpassung des Gewässerraums bzw. der Baulinie ausserhalb der Bauzone an den baulichen Verhältnissen ist somit unzulässig. Der Gewässerraum und die Baulinie sind anzupassen.

### *c. Weitere Gewässer*

#### Fröschlochbach (ID 442005), Ortsteil Zell

Gemäss Planungsbericht gilt die Parzelle Nr. 142 als Härtefall, weshalb der Gewässerraum an die baulichen Verhältnisse angepasst wird. Die Dienststelle vif lehnt den Härtefall ab, da einerseits der Hochwasserschutz nicht gewährleistet ist, und da andererseits die Parzelle genügend Raum für einen allfälligen Neubau des Gebäudes Nr. 173 ausserhalb des Gewässerraums aufweist. Der Gewässerraum ist anzupassen.

Auf den Parzellen Nrn. 373 und 374 wurde analog zur Nachbarparzelle Nr. 142 der Gewässerraum verringert, wobei im Planungsbericht keine Begründung ausgeführt wird. Die Dienststelle vif sieht auf diesen Parzellen keinen Grund für eine Verringerung des Gewässerraums. Der Gewässerraum ist anzupassen.

#### Zellerwaldbach (ID 443034), Ortsteil Zell

Die Aussparung des Gebäude Nr. 239a (Parzelle Nr. 86) ist im Planungsbericht nicht begründet. Gemäss Stellungnahme der Dienststelle vif kann vorliegend kein Härtefall geltend gemacht werden. Der Gewässerraum ist anzupassen. Ein alternativer Verlauf kann jedoch ausgeschlossen werden, falls die Leitung verlegt wird.

#### Rot (ID 442001), Ortsteil Hüswil

Gemäss Stellungnahme der Dienststelle vif ist auf der Parzelle Nr. 232 der Hochwasserschutz nicht gewährleistet. Der Gewässerraum ist somit über die Fassadenflucht des Hauptgebäudes (Nr. 123) zu erweitern.

#### Hubelwaldbach (ID 443031), Ortsteil Hüswil

Auf den Parzellen Nrn. 274, 683, 245 und 224 ist gemäss Stellungnahme der Dienststelle vif der Hochwasserschutz nicht gegeben und somit die Verringerung des Gewässerraums unzulässig. Der Gewässerraum darf jedoch asymmetrisch ausgeschieden werden, sodass die bestehenden Gebäude nicht betroffen sind.

## **5. Bau- und Zonenreglement**

### **Art. 7 Zulässige Höhen**

Abs. 3: Die Bestimmung ist mit der Definition der Gesamthöhe gemäss § 139 PBG nicht vereinbar und kann somit nicht genehmigt werden. Eine solche Regelung wäre allerdings unter Anwendung einer Fassadenhöhe möglich. Die Bestimmung ist zu überprüfen.

### **Art. 8 Abgrabungen an Gebäuden**

Abs. 3: Der Begriff «freigelegte Bauten und Bauteile» ist missverständlich. Wird in der Bestimmung festgehalten, dass diese nicht über die «realisierte Gebäudefläche hinausragen dürfen» ist zu bedenken, dass bei Neubauten noch gar keine «realisierte Gebäudefläche» besteht. Auch kann diese Fläche bei einem bestehenden Bau gar nicht mehr angepasst werden. So kann die Vorschrift gar nie eingehalten werden. Wir empfehlen deshalb, Abs. 4 so zu präzisieren, dass sich die Bestimmung nicht auf die Zulässigkeit von freigelegten

Bauten und Bauteile bezieht, sondern die Zulässigkeit von Abgrabungen oder die erlaubten Bauten und Bauteile unterhalb des massgebenden Terrains regelt.

#### **Art. 10 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen C und D**

Im Sinne der Innenentwicklung und einer Schonung von Grünräumen (Stadtklima) ist eine massvolle Verdichtung in die Höhe anzustreben (bodenschonend). Aus diesem Grund empfehlen wir, auf zusätzliche anrechenbare Gebäudeflächen für Gebäude mit einer Gesamthöhe unter 7.5 m zu verzichten.

#### **Art. 13 Dorfzone Do**

Wir beantragen, zumindest eine Regelung aufzunehmen, wonach ein erhöhter Wohnanteil (bis zu 100%) mit verschärften Lärmschutzanforderungen einhergehen muss. So kann z.B. festgelegt werden, dass reine Wohnbauten in Mischzonen nur realisiert werden dürfen, wenn mit dem Bau die Einhaltung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II (Planungswerte bei Einzonungen, Immissionsgrenzwerte bei Umzonungen) angestrebt wird.

#### **Art. 14 Zentrumszone Ze**

Abs. 1: Die Bestimmung ist mit den zulässigen Nutzungen zu präzisieren.

Abs. 5: Die Bestimmung sowie die entsprechenden Zonenplanfestlegungen sind sehr detailliert. Die Regelungsdichte in der Nutzungsplanung liegt grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde. Wir weisen jedoch darauf hin, dass solch detaillierte Bestimmungen sinnvoller in einem Sondernutzungsplan (Gestaltungs- oder Bebauungsplan) festgelegt und umgesetzt werden. Darüber hinaus empfehlen wir, lit. d) mit den Zielen des Gesamtkonzepts zu ergänzen. Damit können die Ziele und Erwartungen des Gemeinderats für die künftige Entwicklung dieses Schlüsselgebiets grundeigentümergebunden verankert werden. Dies trägt zudem zur Transparenz gegenüber den Stimmberechtigten bei.

#### **Art. 15 Wohnzonen**

Abs. 5: Bei der «Wohnzone E» handelt es sich vermutlich um die «Wohnzone Bründlenegg (W-E)» gemäss Legende im Zonenplan. Die Bezeichnungen sind anzugleichen.

#### **Art. 16 Erhaltungszone Hinterdorf E-H**

Erster Satz: Die Bestimmung ist unpräzise und daher umzuformulieren. Die Kann-Formulierung lässt Interpretationsspielraum zu und könnte zu Rechtsunsicherheit führen. Eine Möglichkeit für eine verbesserte Formulierung wäre *«In der Erhaltungszone Hinterdorf sind Terrassenhäuser zulässig. Für Ersatz- und Neubauten sowie Sanierungen sind die bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandenen, rechtmässig bewilligten anrechenbaren Gebäudeflächen und Gesamthöhen massgebend. Zusätzlich darf auf der Parzelle 136 [...]»*.

#### **Art. 28 Abbauzone Ab**

Die Abteilung Raumentwicklung der Dienststelle rawi empfiehlt, dass nach erfolgter Rekultivierung die Abbauzone wieder der Landwirtschaftszone zugeführt werden sollte. Die entsprechende Formulierung ist im Artikel zu ergänzen. Wir verweisen auf die kantonale Musterbestimmung.

#### **Art. 30 Freihaltezone Gewässerraum Fr-G**

Abs. 4: Wir weisen auf die anstehende Erarbeitung einer kantonalen Musterbestimmung zur Gewässerbaulinie an Grossgewässern hin. Sobald diese vorliegt, ist sie zu übernehmen.

#### **Art. 37 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen**

Es ist zu präzisieren, von welcher(n) Überbauungsziffer(n) und welcher(n) Gesamthöhe(n) Abweichungen gemäss Tabelle in Abs. 1 zulässig sind. Ohne Einschränkung gilt dies für alle ÜZ und GH

#### **Art. 40 Umgebungsgestaltung**

Abs. 1: Verschärfungen und detaillierte Regelungen sind zulässig, Abweichungen von den Verfahrensvorgaben in § 55 PBV sind jedoch unzulässig. Deshalb dürfen «kleinere Bauvorhaben» nicht allgemein im BZR ausgenommen werden (es kann allenfalls eine entsprechende, differenzierte Bewilligungspraxis erfolgen). Der letzte Satz ist ersatzlos zu streichen.

#### **Art. 45 Geotopschutz**

Art. 4: Wir empfehlen die Ergänzung der Bestimmung («im Rahmen von bewilligten Projekten») gemäss Stellungnahme der Dienststelle lawa.

#### **Art. 50 Nebenräume, Fahrräder**

Abs. 4: Es ist auf die VSS Norm SN 640 065 zu verweisen.

#### **Art. 51 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen**

Wir gehen davon aus, dass es sich um eine einmalige Ersatzabgabe handelt. Dies ist in der Bestimmung festzuhalten (z.B.: «Die einmalige Ersatzabgabe für Spielplätze [...]»).

#### **Artikel xx Klimaschutz und Klimaadaptation**

Aufgrund der Dringlichkeit der Themen Klimaschutz und Klimaadaptation empfehlen wir, den folgenden Artikel aus dem kantonalen Muster-BZR oder eine vergleichbare Bestimmung zu übernehmen: «Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen.»

### **6. Fusswegrichtplan**

Der vorliegende Fusswegrichtplan ist als kommunaler Richtplan im Sinne vom § 9 PBG zu beurteilen. Die westliche Radwegführung zwischen Hüswil und der Gemeindegrenze Ufhusen befindet sich grösstenteils ausserhalb der Bauzone und verläuft teilweise über die Kantonsstrasse K18. Auch die geplanten Netzergänzungen im Fusswegnetz entlang der Luthern befinden sich ausserhalb der Bauzone und verlaufen im Gewässerraum an einem Grossgewässer. Aufgrund der daraus hervorgehenden kantonalen Interessen bedarf der angepasste Fusswegrichtplan der Genehmigung des Regierungsrats.

Die Anpassung des Fusswegrichtplans ist im SLB (Absatz M2.4) enthalten und stützt sich auf die strategischen Stossrichtungen gemäss Strategie M.2 Fuss- und Radverkehr des SLB. Die LWW und die Dienststelle rawi haben in ihren Stellungnahmen vom 20. Februar bzw. 5. Juni 2020 diese Strategie positiv beurteilt. Die geplanten Netzergänzungen sind raumplanerisch zweckmässig.

Die LWW stellen fest, dass Wanderwege auf dem Fusswegrichtplan als «Wanderweg gemäss Wanderwegrichtplan» Oberes Wiggertal-Luthertal (1996) dargestellt sind, die im Wanderwegrichtplan nicht eingetragen sind und gemäss LWW nicht existieren. Der Fusswegrichtplan ist mit dem regionalen Wanderwegrichtplan Oberes Wiggertal-Luthertal abzugleichen. Für die weiteren Planungsschritte sind die Auflagen der LWW zu berücksichtigen.

Zur Radwegführung entlang der K18 hat die Dienststelle vif keine Einwände. Sie weist auf den notwendigen Eintrag im kantonalen Bauprogramm hin und verweist auf die aktuellen Planungen auf Kantonsstrassen in der Gemeinde Zell. Wir weisen darauf hin, dass der Planausschnitt nicht bis zur Gemeindegrenze Ufhusen reicht, womit nicht die gesamte Linienführung dargestellt wird. Das Gemeindegebiet ist auf dem Fusswegrichtplan vollumfänglich darzustellen und die gesamte Linienführung ist abzubilden.

Innerhalb des Gewässerraums kann gestützt auf Art. 41c Abs. 1 GSchV die Erstellung von Fuss- und Wanderwegen zulässig sein. Die Dienststellen vif und uwe sowie die Abteilung

Baubewilligungen haben aus raumplanungs-, gewässer- und wasserbaurechtlicher Sicht keine Einwände. Eine Ausnahmegewilligung kann dafür unter Vorbehalt der jeweiligen Zustimmung der Dienststellen vif und uwe in Aussicht gestellt werden. Die Abteilung Raumentwicklung der Dienststelle rawi hat in ihrer Stellungnahme vom 5. Juni 2020 festgehalten, dass neue Wege im Sinne einer guten Abgrenzung zwischen dem extensiv genutzten Gewässerraum und dem intensiv genutzten Umland möglichst ausserhalb des Gewässerraums angelegt werden sollen.

Der VVL empfiehlt, auf dem Fusswegrichtplan die Bushaltestellen darzustellen und den Zugang dazu zu Fuss zu thematisieren. Wir empfehlen, diesen Hinweis zu berücksichtigen.

Im Ergebnis kann dem vorliegenden angepassten kommunalen Fusswegrichtplan unter Beachtung der zuvor ausgeführten Auflagen zugestimmt werden.

## **7. Mehrwertabgabe**

Wie im Planungsbericht richtig dargelegt, wird die Umzonung der Parzelle Nr. 940 in die Wohnzone A mit Gestaltungsplanpflicht mehrwertabgabepflichtig.

Die Einzonung des Bahnhofsareals vom übrigen Gebiet in die Zentrumszone 2 ist raumplanerisch als Umzonung zu betrachten (vgl. Kap. B.3.2). Formell liegt jedoch eine Einzonung vor, welche im Grundsatz der Mehrwertabgabepflicht unterliegen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden kann, dass aufgrund der bereits heute möglichen Nutzung kein abgaberelevanter Mehrwert entsteht. Dennoch sind der Vollständigkeit halber auch diese Einzonungen wenigstens im Bericht bezüglich Mehrwertabgabe zu behandeln.

Für die Einzonung der Teilparzelle Nr. 130 in die Zentrumszone 1 ist zu prüfen, ob durch die Einzonung ein für die Abgabepflicht relevanter Mehrwert generiert wird.

## **8. Weitere Sachbereiche**

Die Dienststelle uwe weist auf die notwendige Abstimmung der Zonenplanrevision mit dem Generellen Entwässerungsplan und mit der Störfallvorsorge, auf die nationale und kantonale Energiestrategie sowie auf die räumliche Energieplanung hin. Für Einzelheiten verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe.

Die Abteilung Baubewilligungen weist in ihrer Stellungnahme auf die Geruchs- und Lärmthematik bei den Landwirtschaftsbetrieben hin.

Die kantonale Denkmalpflege sowie die kantonale Archäologie haben gegen die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung keine Einwände.

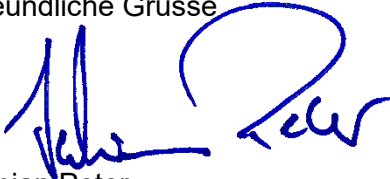
## **C. ERGEBNIS**

Anhand der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Rückzonungen (Kap. B.3.1) 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 Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten (Nutzungsplanung) und den Gemeinderat (Richtplanung) vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Nutzungsplanung und die Richtplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter  
Regierungsrat

Beilagen:

- LUBAT-Erläuterungen vom 6. Januar 2022
- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planteam S AG, Inseliquai 10, 6005 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Region Luzern West, Geschäftsstelle, Menznauerstrasse 2, 6110 Wolhusen
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern
- Luzerner Wanderwege, Hirschmattstrasse 36, 6005 Luzern