

Gemeinde Hohenrain

ERSCHLIESSUNGSRICHTPLAN

Erschliessungsmassnahmen und
mutmassliche Erschliessungskosten

Öffentliche Auflagen vom 04. April bis 3. Mai 2022 und vom 14. November bis
13. Dezember 2022

Vom Gemeinderat beschlossen am 16. März 2023

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.

_____ vom _____

Datum

Unterschrift

Impressum

Erstelldatum: 16. März 2023
Letzte Änderung: -
Autor: Samuel Regli
Projektleiter: Peter Kurmann
Auftrag: 41661 Erschliessungsrichtplan Hohenrain
Bericht Nr.: TB_41661
Seitenzahl: 9 (inkl. Vorspann)
Datei: TB_41661_ERP_Hohenrain.docx

© Copyright**Emch+Berger WSB AG**

Emch+Berger WSB AG, Rüeggisingerstrasse 41, 6020 Emmenbrücke
Telefon +41 (0)41 269 40 00 • Telefax +41 (0)41 269 40 01
www.ebwsb.ch • info@ebwsb.ch • MWST Nr. 490 994

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	4
1.1 Anlass und Inhalt des kommunalen Richtplans	4
1.2 Rechtliche Wirkung	4
1.3 Ziel und Wirkungsweise	4
1.4 Umfang	5
1.5 Grundlagen	5
2 Erschliessungsrichtplan	6
2.1 Grundsätze zu Erschliessungsbestandteilen	6
2.2 Übersicht Erschliessungsmassnahme	7
2.3 Erschliessungskonzept Teilgebiet 1	8
2.4 Massnahmenblatt	9

1 Einleitung

1.1 Anlass und Inhalt des kommunalen Richtplans

Die Gemeinde Hohenrain revidiert zurzeit die Ortsplanung nach den neuen gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen. Der Prozess ist bereits weit fortgeschritten und die wesentlichen Eckpunkte definiert. So ist das Siedlungsleitbild mit der generellen räumlichen Ausrichtung und den Entwicklungsvorstellungen bereits verabschiedet. Auf dessen Basis wurde der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement erarbeitet und soll zur Vorprüfung an die Dienststelle für Raum und Wirtschaft des Kantons Luzern zur Vorprüfung eingereicht werden. Bestandteil dieser Eingabe ist auch der Erschliessungsrichtplan.

Der Erschliessungsrichtplan ist lediglich für die Neueinzonung im Bereich der Parzellen Nr. 1652 sowie 1267 zu erstellen. Für diesen Bereich sind die Erschliessungsmassnahmen festzulegen sowie die Erschliessungskosten zu schätzen.

1.2 Rechtliche Wirkung

Der Erschliessungsrichtplan ist ein kommunaler Richtplan nach § 9 PBG. Er ist für die Gemeindebehörden verbindlich. Er wird durch den Gemeinderat erlassen und durch den Regierungsrat genehmigt, soweit Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden berührt werden.

Während der Auflagefrist von 30 Tagen können sich Interessierte zum Erschliessungsrichtplan äussern. Der Gemeinderat nimmt zu den Meinungsäusserungen Stellung.

1.3 Ziel und Wirkungsweise

Gemäss § 10a PBG zeigt der kommunale Erschliessungsrichtplan die zur Erschliessung der Bauzone erforderlichen Anlagen auf. Das Ziel des Richtplanes ist die behördenverbindliche Festlegung aller Erschliessungsmassnahmen, insofern für die Gemeinde oder für die von ihr besonders bezeichneten Erschliessungsträger eine Erschliessungspflicht besteht. Mit dem Erschliessungsrichtplan gibt die Gemeinde somit auch eine Abgrenzung zwischen öffentlicher und privater Erschliessung vor.

Der Erschliessungsrichtplan ist auf die geltende Nutzungsplanung der Gemeinde Hohenrain abzustimmen. Für die im Erschliessungsrichtplan enthaltene Massnahme ist eine Realisierungsfrist festzulegen und eine grobe Kostenschätzung anzugeben. Das Instrument des Erschliessungsrichtplans dient demnach auch dazu, die finanziellen Folgen der Zonenplanung hinsichtlich der Erschliessung aufzuzeigen.

Dem Erschliessungsrichtplan gemäss § 10a PBG kommt auch die Funktion des Bundesgesetzes über die Raumplanung geforderten Erschliessungsprogramms zu (Artikel 19 RPG). Damit soll den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einerseits Aufschluss über den Zeitpunkt der Erschliessung ihres Baulandes gegeben werden; andererseits erhalten sie einen Anspruch auf Privaterschliessung oder Kostenbevorschussung, falls das Gemeinwesen seiner Erstellungspflicht gemäss Erschliessungsprogramm nicht nachkommt (§ 117b PBG).

1.4 Umfang

Im Folgenden werden die Erschliessungsmassnahmen und die Kosten für die Groberschliessung des Teilgebiets aufgezeigt. Im Massnahmenblatt wird dazu die ungefähre Lage der Erschliessungsstrassen, -wege, sowie der Wasser- und Abwasserentsorgung dargestellt.

Die Feinerschliessung der Bauzone ist Aufgabe der Grundeigentümer. Die Kosten der Feinerschliessung können nicht ausgewiesen werden, da die Überbauung des Gebiets noch nicht definiert ist.

Die Kosten, welche der Gemeinde aufgrund ihrer Erschliessungspflicht für die Realisierung der Groberschliessung entstehen, werden im Erschliessungsrichtplan abgeschätzt. Die Kostenschätzung basiert auf Annahmen aufgrund von Erfahrungswerten. Die Schätzung bezieht sich auf die Baukosten inklusive Planungshonorare und nicht auf die gesamten Realisierungskosten. Elemente wie Landerwerb, Strassenbeleuchtung, Signalisation und Markierung sind nicht eingerechnet. Bei abweichenden Rahmenbedingungen und Dimensionen können die Kosten bezüglich der getroffenen Annahmen stark variieren. Die Kostenschätzung ist entsprechend mit der nötigen Vorsicht zu geniessen.

Zu den Kosten wird auch der Realisierungszeitpunkt angegeben. Generell werden für Leistungen der Gemeinde folgende Realisierungshorizonte unterschieden:

- Erschliessung innert 5 Jahren
- Erschliessung längerfristig

Da nachfolgend keine Leistungen durch die Gemeinde zu erbringen sind, erfolgt die Realisierung der Erschliessungsmassnahmen im Rahmen der Überbauung. Wann die Flächen überbaut werden, bestimmt der Grundeigentümer. Deshalb kann im Erschliessungsrichtplan zum Realisierungshorizont keine Aussage gemacht werden.

1.5 Grundlagen

Für die Erarbeitung des kommunalen Erschliessungsrichtplans stehen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Wegleitung "Kommunaler Erschliessungsrichtplan"
- Massnahmen Verkehr der Gemeinde Hohenrain
- GEP Gemeinde Hohenrain
- Siedlungsleitbild
- Zonenplan
- Weitere Reglemente

2 Erschliessungsrichtplan

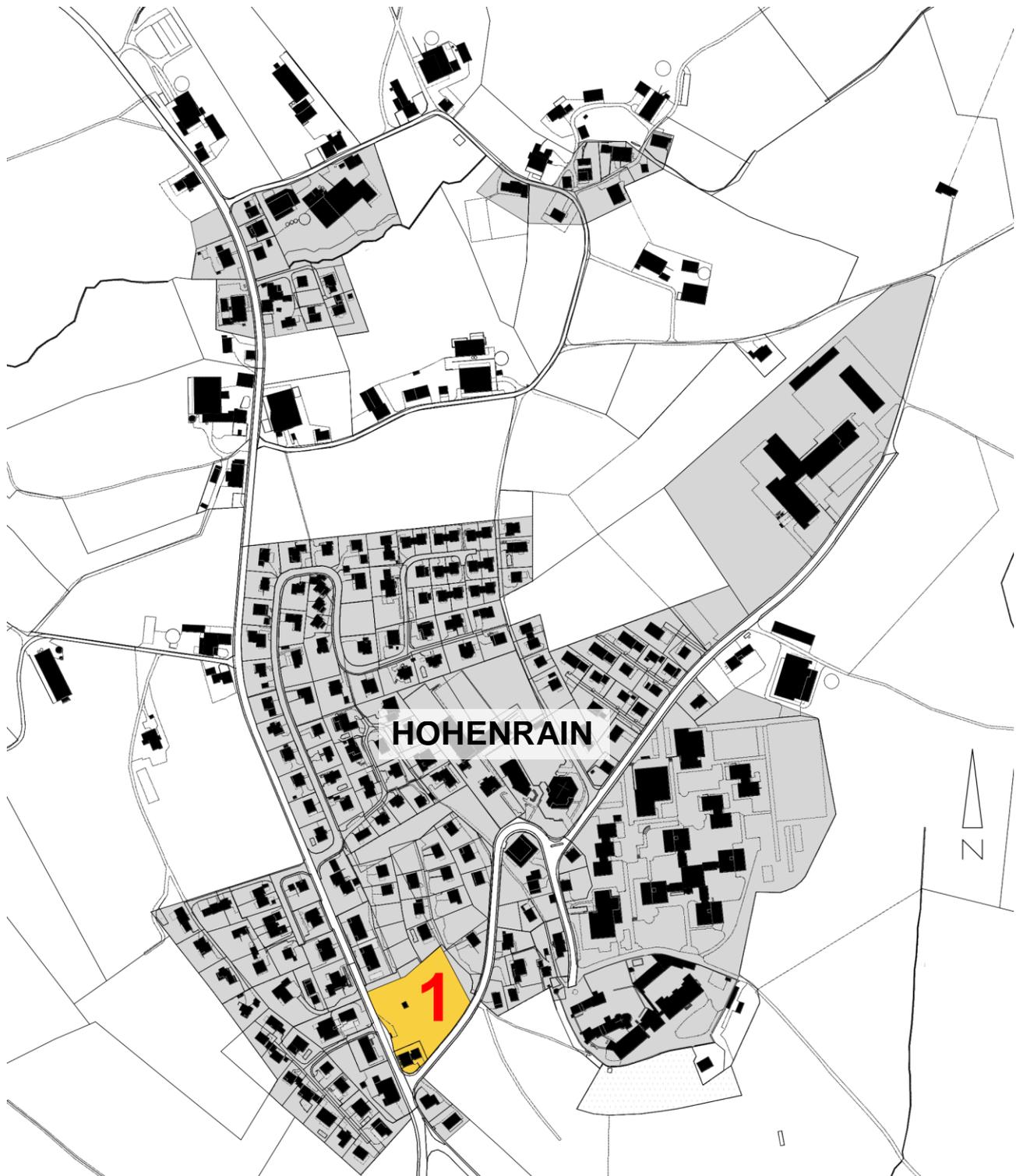
2.1 Grundsätze zu Erschliessungsbestandteilen

Nachfolgend werden die für die einzelnen Erschliessungsbestandteile geltenden Grundsätze aufgelistet:

- Verkehrswege:** Die Gemeinde Hohenrain verfügt über mehrere Planungsinstrumente, die Aussagen zur verkehrlichen Erschliessung machen. Das Siedlungsleitbild legt die wichtigsten Grundsätze bezüglich der Netzelemente dar. Zudem erlässt der Gemeinderat das Strassenreglement.
- Trinkwasser:** Die Wasserversorgung Hohenrain stellt die Trinkwasserversorgung im Gemeindegebiet sicher und kommt für die Erschliessungskosten auf.
- Entwässerung:** Für die Projektierung und die Ausführung der Entwässerungsanlagen ist der Generelle Entwässerungsplan (GEP) massgebend. Zudem erlässt der Gemeinderat das Siedlungsentwässerungsreglement.
- Strom, TV, Telefon:** Die Erstellung dieser Werkleitungen wird in der Regel durch das entsprechende Werk realisiert. Sofern Baubeiträge erhoben werden, gehen diese zu Lasten des Eigentümers. Für die Gemeinde Hohenrain ergeben sich keine Kosten.

2.2 Übersicht Erschliessungsmassnahme

Der Erschliessungsrichtplan ist lediglich für die Neueinzonung im Bereich der Parzellen Nr. 1652 sowie 1267 zu erstellen. Die Lage dieses Teilgebiets ist auf dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich.



2.3 Erschliessungskonzept Teilgebiet 1

Die im Dorfkern von Hohenrain liegenden die Parzellen Nr. 1652 und 1267 sind bis anhin als Nichtbauzonen (übriges Gebiet, ES III) klassiert und wurden als sogenanntes Bauerwartungsland behandelt. Im Rahmen der laufenden Zonenplanänderung erfolgt nun die Einzonung der Parzellen in die Bauzonenkategorie Kernzone 3 (ES III) mit 1. Priorität. Zudem wird das Gebiet mit einer Gestaltungs-/ Bebauungsplanpflicht belegt. Ein entsprechendes Projekt liegt noch nicht vor.

Das Gebiet wurde bereits im Rahmen der Überbauung des Areals Johanniterhof erschlossen. Die grundstücksinterne Erschliessung ist Sache der Grundeigentümer und muss im Rahmen eines Gestaltungs-/ Bebauungsplanes aufgezeigt werden. Der Gemeinde Hohenrain entstehen keine Kosten für die Groberschliessung der Parzellen.

2.4 Massnahmenblatt

<i>Gebietsname</i>	Johanniterhof				
<i>Gebiets-Nr.</i>	1				
<i>Zone</i>	Kernzone 3 (ES III)				
	Gestaltungs-/ Bebauungsplanpflichtig				
<i>Fläche</i>	0.72ha				
Massnahmen mit Fristen und Kosten	Realisierungsfrist	Brutto Gemeinde	Andere Werkträger	Grund-eigentümer	Netto Gemeinde
<i>Strassen / Wege</i> 1) Feinerschliessung	bei Realisierung	-	-	100%	-
<i>Wasserversorgung</i> 1) Netzerweiterung	langfristig	-	100%	-	-
<i>Abwasserentsorgung</i> 1) Feinerschliessung	bei Realisierung	-	-	100%	-
<i>Energieversorgung</i> 1) Feinerschliessung	bei Realisierung	-	-	100%	-
<i>Massnahmen zum Ausbau bestehender Anlagen im Zusammenhang mit dieser Gebietserschliessung</i>	-	-	-	-	-
Total Erschliessungskosten			-	-	-

