



---

**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

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

**Per Mail an:**  
Gemeinderat Hohenrain

Luzern, 9. November 2021 / AD/ZUS  
2021-298

## **Gemeinde Hohenrain; Gesamtrevision der Ortsplanung 2021**

### **Vorprüfungsbericht**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

---

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit den Schreiben und Eingaben vom 1. Mai 2018 und vom 21. Januar 2019 sowie mit Zustellung von ergänzenden Planungsunterlagen am 9. Juli 2021 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Zur Vorlage äussern wir uns wie folgt:

#### **A. EINLEITUNG**

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

Die letzte gesamthaftige Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hohenrain stammt aus dem Jahr 2010 (RRE Nr. 54 vom 19. Januar 2010). Seither wurden folgende wesentlichen Änderungen der Ortsplanung genehmigt: Eine Änderung des Zonenplans für eine Heizzentrale für die landwirtschaftliche Schule (RRE Nr. 789 vom 21. August 2018) und eine Änderung des Zonenplans im Gebiet Kleinwagen (Arbeitszone Helgenbühlstrasse; RRE Nr. 1264 vom 10. November 2020). Da in den letzten Jahren zahlreiche übergeordnete Bestimmungen geändert haben, namentlich die Baubegriffe und Messweisen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), ist eine gesamthaftige Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung in sachlicher und zeitlicher Hinsicht zweckmässig.

Das BUWD hat am 12. Juni 2017 erstmals zur Gesamtrevision der Ortsplanung Hohenrain Stellung genommen und ist zum Schluss gekommen, dass die Vorlage überarbeitet und zu einer ergänzenden Vorprüfung eingereicht werden muss. Die zweite Eingabe zur Vorprüfung erfolgte am 1. Mai 2018. Am 4. Juli 2018 hat die Dienststelle rawi das Vorprüfungsverfahren sistiert, da namentlich die Einzonung im Gebiet Johanniterhof noch nicht vorprüfungsreif war.

Am 21. Januar 2019 hat die Gemeinde ergänzende Unterlagen eingereicht. Anschliessend wurde das Vorprüfungsverfahren im Einverständnis des Gemeinderats nochmals sistiert, da für die geplante Einzonung Johanniterhof noch nicht alle erforderlichen Nachweise vorgelegt werden konnten. Die ausstehende Vereinbarung zwischen den involvierten Grundeigentümern wurde am 9. Juli 2021 nachgereicht, was die Wiederaufnahme und den Abschluss des Vorprüfungsverfahrens mit dem vorliegenden Bericht ermöglicht.

Für die kantonale Beurteilung der vorliegenden Planung sind insbesondere das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG), das PBG und die zugehörige Verordnung (PBV) sowie der kantonale Richtplan (KRP), massgebend. Wesentlich sind auch die Wegleitung Ortsplanungsverfahren 2020 (WL OP 2020, insbesondere Kap. 4 «kantonale Vorprüfung») sowie verschiedene weitere Arbeitshilfen (vgl. Anhang 2 der WL OP 2020).

## **2. Beurteilungsdokumente**

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan Teil Siedlung (1:2'500) Entwurf vom 3. Mai 2021;
- Zonenplan Teil Landschaft (1:8'000) Entwurf vom 3. Mai 2021;
- Bau- und Zonenreglement Entwurf vom 3. Mai 2021;
- Teilzonenplan Gewässerraum Gesamt (1:7'000) Entwurf vom 3. Mai 2021;
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung (1:2'500) Entwurf vom 3. Mai 2021;
- Erschliessungsrichtplan vom 2. September 2016;
- Aufhebung Baulinien Lieli (1:500) vom 4. Dezember 2017;
- Aufhebung Baulinienpläne vom 22. September 2016;
- Baulinienplan Ottenhusen (1:500) vom 26. April 2018.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Schreiben der Gemeinde vom 21. Januar 2019;
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 3. Mai 2021;
- Ergänzungen zur Vorprüfung, Planungsbericht vom 21. Januar 2019;
- Zonenplan Änderung Teil Siedlung (1:2'500) vom 3. Mai 2021;
- Verwaltungsrechtlicher Vertrag Parzelle Nr. 326 vom 19. Mai 2021;
- Verwaltungsrechtlicher Vertrag Parzelle Nr. 322 vom 19. Mai 2021;
- Siedlungsleitbild Hohenrain vom 6. Mai 2014;
- Berechnung LUBAT vom 9. Januar 2018;
- Absichtserklärung Bebauung Johanniterhof vom 3. April 2019;
- Jurybericht Studienauftrag Zentrumsplanung vom 20. Juli 2016;
- Bodenkundliches Gutachten Johanniterhof vom 11. Januar 2018;
- Studienauftrag Zentrumsplanung, Parz. Nr. 1267, Rahmenbedingungen Lärmschutz vom 18. September 2015;
- Absichtserklärung Bebauung Parzelle Nr. 389 vom 12. April 2019;
- Heumoos Projekt vom 21. August 2018;
- Bodenkundliches Gutachten Heumoos vom 11. August 2016;
- Bedarf Gewerbeland vom 15. September 2016;
- Zustimmung Idee Seetal zur Überschreitung der Siedlungsbegrenzungslinie Heumoos vom 27. Januar 2017;
- Zuordnungstabelle Datenmodell Nutzungsplanung vom 7. Mai 2018;
- Neuordnung Parzelle Nr. 326, 1:400 vom April 2020.

Der Raumplanungsbericht für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Das Datum einiger Planungsinstrumente (Erschliessungsrichtplan, Aufhebung Baulinien Lieli, Aufhebung Baulinienpläne, Baulinienplan Ottenhusen) ist

aber veraltet und daher zu aktualisieren. Der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf kann der Ziffer B. entnommen werden.

### **3. Vernehmlassungsverfahren**

Folgende, von der Dienststelle rawi (zuständiger Projektleiter: André Duss, Tel. 041 228 51 33) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi), Abteilung Baubewilligungen am 26. Mai 2021;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da) am 3. Juli 2018, sowie am 9. Juni 2021 und am 27. Mai 2021;
- Gemeindeverband IDEE SEETAL am 2. Juni 2021;
- Luzerner Wanderwege (LWW) am 2. Juni 2021;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) am 8. Juni 2021;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) am 9. Juni 2021;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) am 1. Juli 2021.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

## **B. BEURTEILUNG**

### **1. Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsrahmen**

#### **1.1. Die bisherige Entwicklung der Gemeinde**

Im Kapitel 1 des Raumplanungsberichts wird die Gemeindeentwicklung bezüglich Bevölkerung, Arbeitsplätzen und Bauten ausgeführt. Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Bevölkerungszahl (mittlere Wohnbevölkerung) der Gemeinde Hohenrain von 2371 Einwohnerinnen und Einwohnern (Ew) im Jahre 2001 auf 2535 Ende 2016 zugenommen habe. Dies entspreche einer Zunahme von 164 Ew oder 7 % über 15 Jahre. Pro Jahr entspricht dies etwa einer Zunahme von 11 Ew oder 0.6 %. Dies sei im Vergleich zur kantonalen Entwicklung deutlich tiefer.

Wir nehmen diese Ausführungen zur Kenntnis, weisen jedoch darauf hin, dass beispielsweise bezüglich Bevölkerungsentwicklung aktuellere Zahlen vorliegen (vgl. Ziffer B.1.5 Kapazitätsbeurteilung, Grösse des Baugebiets). Entsprechend beantragen wir, die verwendeten Daten zu aktualisieren und den Planungsbericht anzupassen.

#### **1.2. Kantonale Grundlagen**

Der Kantonale Richtplan (KRP) beinhaltet in Bezug auf die künftige Entwicklung der Gemeinde Hohenrain die folgenden wesentlichen Aspekte:

Die Gemeinde Hohenrain ist der Kategorie L3 (ländliche Gemeinde) zugewiesen und hat aus kantonaler Sicht folgende Entwicklungspriorität und Handlungsschwerpunkte: Ortskern stärken, ländliche Siedlungsqualität erhalten, Qualitäten traditioneller ländlicher Siedlungsstrukturen aufnehmen und mit angemessener Dichte punktuell weiterentwickeln sowie Konzentration auf kommunale Arbeitsplatznachfrage.

Gestützt auf die mittel- bis langfristigen Bevölkerungswachstumsprognosen von LUSTAT wird den Gemeinden in der Kategorie L3 ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0,4 % (bis 2035) zugewiesen. Daraus kann mit LUBAT (Luzerner Bauzonen-Analyse-Tool) die zulässige Bauzonendimensionierung (insbesondere Bedarf für allfällige Ein- und Auszonungen) bestimmt werden. Ein grösseres Bevölkerungswachstum innerhalb der bestehenden rechtskräftigen Bauzonen ist zulässig. Zu beachten sind in jedem Fall die Dichteanforderungen gemäss R1-5 des KRP.

Seit dem 1. Januar 2018 besteht u.a. für Einzonungen eine Mehrwertabgabepflicht (vgl. §§ 105 ff. PBG), welche dem kantonal verwalteten Mehrwertausgleichs-Fonds zufällt. Für allfällige Auszonungen kann kein Anspruch auf Entschädigung aus dem kantonalen Fonds geltend gemacht werden, da sich diese nicht auf einen Zonenplan mit überdimensionierten Bauzonen zurückführen lassen.

### **1.3. Regionale Grundlagen**

Der regionale Entwicklungsplan (REP) Seetal vom August 2008 bezeichnet die Gemeinde Hohenrain als «agglomerationsnahes Dorf». Hohenrain soll sich massvoll entwickeln und unter Wahrung des geschlossenen Dorfbilds auch eine attraktive Wohnlage zur Entlastung der Zentren und der «Agglomerationen» bereitstellen.

Die Stellungnahme des Regionalen Entwicklungsträgers Idee Seetal vom 2. Juni 2021 fällt ausführlich aus. Es werden keine grundsätzlichen Vorbehalte formuliert. In vielen Themen wird die geplante Ortsplanung ausdrücklich begrüsst. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung mit dem REP Seetal grundsätzlich übereinstimmt.

Eine Ausnahme ist die Überschreitung der regionalen Siedlungsbegrenzungslinie im Gebiet Heumoos. Die Kompetenz für eine Überschreitung dieser Linie von einer Bautiefe liegt beim Vorstand des Regionalen Entwicklungsträgers (RET) Idee Seetal. Mit Schreiben vom 27. Januar 2017 hat die Idee Seetal dieser Überschreitung zugestimmt.

Wir nehmen die erfolgte Abstimmung mit dem REP Seetal zustimmend zur Kenntnis. Bezüglich der betroffenen Siedlungsbegrenzungslinie verweisen wir auf Ziffer B. 3.4.

### **1.4. Siedlungsleitbild, Entwicklungsstrategie**

Als Grundlage für die Ortsplanungsrevision liegt das vom Gemeinderat am 6. Mai 2014 beschlossene und von der Dienststelle rawi mit Stellungnahmen vom 6. Dezember 2013 sowie vom 5. Mai 2014 beurteilte Siedlungsleitbild (SLB) vor. Mit der zweiten Stellungnahme wurde das SLB grundsätzlich positiv beurteilt.

Das Siedlungsleitbild wurde seither nicht angepasst. Da sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen seither erheblich geändert haben, empfehlen wir, das Siedlungsleitbild zu überprüfen und bei Bedarf zu aktualisieren.

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

Die eingereichte LUBAT-Berechnung (vgl. Kapitel 5.2 des Planungsberichts) für den Zonenplanentwurf ist veraltet und fehlerhaft und als Beurteilungsgrundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung nicht vollständig. Wir haben die Berechnung auf Grundlage des LUBAT 2021 bereinigt und legen Ihnen diese bei. Die Aussagen im Planungsbericht sind entsprechend anzupassen.

Gemäss der bereinigten Berechnung wird mit dem Zonenplanentwurf die Einwohnerkapazität von heute 2700 Ew (B) auf 3100 Ew (G) erhöht. Der Zonenplanentwurf lässt damit ein Einwohnerwachstum von heute 200 (C) auf 600 (H) im Jahre 2035 zu. Dies entspricht einem

Wachstum von 24 % (I) oder jährlich 1.5 % (K). Der Baulandbedarf reduziert sich von heute 215 m<sup>2</sup>/Ew auf 175 m<sup>2</sup>/Ew für den Ortsteil Hohenrain bzw. von 205 m<sup>2</sup>/Ew auf 200 m<sup>2</sup>/Ew für den Ortsteil Lieli. Die Vorgaben des Kantonalen Richtplans sind eingehalten.

Aufgrund des aktuellen LUBAT 2021 lässt sich kein Einzonungsbedarf ableiten. Die vorhandenen Bauzonenreserven sind ausreichend und ermöglichen ein angemessenes Bevölkerungswachstum. Die Gemeinde Hohenrain ist damit eine Kompensationsgemeinde, d.h. Einzonungen müssen gemäss Koordinationsaufgabe S1-7 des KRP kompensiert werden.

Wir anerkennen, dass es sich bei der geplanten Einzonung im Zentrum um eine grosse Chance für Hohenrain handelt, ein funktionierendes Dorfzentrum zu ermöglichen. Bei der geplanten Einzonung Heumoos handelt es sich um eine Arbeitszonenerweiterung, welche lokal ansässigen Firmen dienen soll. Die Einzonungen sind daher einzelfallweise zu beurteilen. Wir verweisen auf Ziffer B.3.

### **1.6. Zentrumsentwicklung, Siedlungsstruktur und geordnete Besiedlung**

Im Kapitel 3.7 des Planungsberichts ist die geplante Zentrumsentwicklung ausgeführt. Die Siedlungsentwicklung soll sich auf den Ortsteil Hohenrain konzentrieren, das Zentrum gestärkt werden. Um dies zu ermöglichen, sind eine Umzonung und eine Einzonung notwendig.

Die Zentrumsentwicklung Hohenrain wurde bereits in der vorgezogenen Umzonung mit RRE Nr. 1166 vom 27. Oktober 2017 genehmigt. Die Zentrumsentwicklung Hohenrain steht im Einklang mit dem Grundsatz der Verdichtung nach innen. Durch sie kann an attraktiver Lage eine qualitativ hochstehende Zentrumsüberbauung mit einer ortsbildverträglichen, angemessenen Dichte realisiert werden. Hohenrain als Gemeindezentrum wird dadurch gestärkt. Die dafür notwendige Einzonung wird gemäss den Anforderungen von S1-7 des KRP kompensiert (vgl. Ziffer B. 3.2).

Die Stärkung des Dorf- und Siedlungscharakters soll durch qualitätsvolles Bauen und eine massvolle bauliche Weiterentwicklung erfolgen. Es werden Kriterien für die Eingliederung ins Orts- und Quartierbild sowie für den Einsatz von Gestaltungsplänen bzw. qualitätssichernden Konkurrenzverfahren festgelegt. In den Ortsteilen Ferren, Kleinwangen und Untererborsol werden Ortsbildschutzzonen ausgeschieden (vgl. Ziffer B. 3.6.1).

Gemäss der Koordinationsaufgabe (KA) S4-3 des KRP sind die Gemeinden aufgefordert, die Weilerzonen zu überprüfen. Für die davon betroffenen Weiler Ferren und Günikon ist dies vorliegend erfolgt (vgl. Ziffer B. 3.5.4 und 3.6.2.).

Gemäss Planungsbericht sollen bestehende Reservezonen (übriges Gemeindegebiet) in die Landwirtschaftszone umgezont werden. Damit kommt die «Kontingentslösung» gemäss S1-1 des KRP zur Anwendung. Dieses Vorgehen ist recht- und zweckmässig.

### **1.7. Siedlungsentwicklung nach innen, Baulandmobilisierung**

Im Kapitel 2.2 des Planungsberichts wird ausgeführt, wie die Strategien aus dem Siedlungsleitbild in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt werden. Kapitel 3.5 des Planungsberichts veranschaulicht die im Zuge des Ortsplanungsprozesses identifizierten Quartiertypen der Wohnzonen, den gewählten Ansatz für die Weiterentwicklung der jeweiligen Quartiere sowie den Zonentyp, über den diese Weiterentwicklung ermöglicht wird.

Wir stellen fest, dass verschiedene Massnahmen zur Nachverdichtung getroffen werden, welche der Siedlungsentwicklung nach innen dienen. Mit der Möglichkeit, die zulässige anrechenbare Gebäudefläche zu erhöhen, falls eine zusätzliche Wohnung realisiert wird, soll bspw. die Nachverdichtung in den Einfamilienhauszonen gefördert werden. Weiter werden Mindestnutzungen für die Wohn-, Dorf-, Kern- und die Arbeitszonen festgelegt. Auch mit diesen Regelungen soll der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung getragen werden.

Konkrete quantitative Massnahmen zur Erhöhung der Dichte (§ 39 PBG) ergeben sich aus den Art. 11 (Anreiz für eine zusätzliche Wohnung) und 12 des Bau- und Zonenreglements (BZR; Mindestnutzung). Vorschriften zur qualitätsvollen Verdichtung (S2-3 KRP) finden sich in den Art. 3 (Bauen mit Qualität), 4 (Fachgremium), 5 (Koordination vor Planungsbeginn) und 6 BZR (Variantenverfahren). Mit diesen Massnahmen wird die Dichte insgesamt mindestens gehalten bzw. sukzessive erhöht. Entsprechend wird der Bauzonenflächenbedarf reduziert (vgl. Ziffer B.1.5).

Als weitere Massnahme zur Innenentwicklung hat sich die Gemeinde aktiv um die Baulandmobilisierung gekümmert und mit den meisten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit unbebauten Parzellen einen Vertrag zur Bauverpflichtung abgeschlossen. (vgl. Kapitel 3.2 des Planungsberichts Ergänzungen zur Vorprüfung vom 21. Januar 2019). Wir begrüssen dieses Vorgehen ausdrücklich.

## **2. Weitere Sachbereiche**

### **2.1. Grundwasser**

Die Anträge des Fachbereichs Grundwasser gemäss der Stellungnahme der Dienststelle uwe sind umzusetzen.

### **2.2. Energie**

Wir verweisen auf die Ausführungen der Fachstelle Energie gemäss der Stellungnahme der Dienststelle uwe und beantragen, entsprechende Massnahmen im BZR zu prüfen.

### **2.3. Luft**

Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe und beantragen, gemeinsam mit ihr die Erstellung eines Massnahmenplans anzugehen.

### **2.4. Freihaltezone Wildtierkorridor**

Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa. Die Anträge bezüglich vollständiger Darstellung des Wildtierkorridors im Zonenplan und der entsprechenden Bestimmung im BZR sind vollumfänglich umzusetzen.

### **2.5. Archäologie**

Wir verweisen auf die Stellungnahme der Kantonsarchäologie und beantragen, die Forderungen umzusetzen.

### **2.6. Siedlungsrandgestaltung und Siedlungsdurchgrünung**

Im Zuge der Biodiversität und der Klimaadaptation kommt der Siedlungsdurchgrünung und dem Siedlungsrand eine wichtige Bedeutung zu. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa und beantragen, die geforderten Artikel ins BZR aufzunehmen.

## **3. Zonenplan Teil Siedlung (1:2500)**

### **3.1. Digitales Datenmodell Nutzungsplanung**

Das digitale Datenmodell Nutzungsplanung des Kantons wurde grundlegend überarbeitet und dabei insbesondere an das Bundesmodell und an das revidierte PBG angepasst. Das Datenmodell liegt in der Version 3.12 vom 6. März 2020 vor.

Den Unterlagen liegt eine GIS-Zuordnungstabelle bei, welche auf der Grundlage des alten Datenmodells erstellt wurde. Wir beantragen, die GIS-Zuordnungstabelle mit dem aktualisierten Datenmodell Nutzungsplanung, Version 3.12, vom 6. März 2020 zu erstellen und diese der Dienststelle rawi zur Kontrolle zuzustellen.

### **3.2. Einzonung Johanniterhof**

Es ist vorgesehen, im Ortsteil Hohenrain die Parzellen Nrn. 1267 und 1652 vom Übrigen Gebiet in die Kernzone 3 einzuzonen. Es handelt sich um eine Fläche von total 5'762 m<sup>2</sup>. Zusätzlich werden von der Parzelle Nr. 1267 noch 505 m<sup>2</sup> von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone 3 umgezont. Die Dienststelle uwe hat in ihrer Stellungnahme vom 8. Juni 2021 bestätigt, dass von der Einzonung und der Umzonung keine FFF betroffen sind.

Im Kapitel 3.7 des Planungsberichts wird die Notwendigkeit der Einzonung ausführlich begründet. Hohenrain soll ein neues Zentrum erhalten. Ausgehend vom Siedlungsleitbild und der Tatsache, dass es sich bei Hohenrain um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) handelt, wurde mittels Studienauftrag ein Bebauungskonzept erarbeitet, welches Gestaltung und Nutzung des zukünftigen Zentrums aufzeigt. Im Prozess hat sich gezeigt, dass für die Ost- und Westseite des Zentrums von Hohenrain zwei verschiedene Projekte zu einem unterschiedlichen Zeitpunkt realisiert werden sollen. Die Umzonung für das Teilgebiet West wurde mit RRE Nr. 1166 vom 27. Oktober 2017 genehmigt. Die vorliegende Einzonung dient der Umsetzung des Siegerprojekts für das Teilgebiet Ost. Die geplante Zentrumsentwicklung wurde unter Ziffer B.1.6 des vorliegenden Berichts bereits zustimmend gewürdigt.

Als Kompensationsgemeinde (vgl. obige Ziff. B.1.5) muss Hohenrain Einzonungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-7 des KRP mit Auszonungen kompensieren. Die Auseinandersetzung mit dieser Thematik erfolgt im Kapitel 3 des Planungsberichts vom 21. Januar 2019 zu den Ergänzungen zur Vorprüfung sowie im Kapitel 3.9 des Planungsberichts. Wir stellen fest, dass die Gemeinde alle unbebauten Bauzonen auf deren Eignung als Kompensationsfläche (Auszonungsfläche) geprüft hat und letztlich Teile der Parzelle Nr. 326 im Umfang von 1148 m<sup>2</sup> und Teile der Parzelle Nr. 322 im Umfang von 635 m<sup>2</sup> als Auszonungsfläche vorsieht. Damit werden von den 5762 m<sup>2</sup>, welche eingezont werden, rund 1783 m<sup>2</sup> durch Auszonungen kompensiert.

Da die Gemeinde in einer früheren Phase alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit unbebauten Parzellen über die Möglichkeiten der Baulandverflüssigung gemäss § 38 PBG informiert und entsprechende Verträge abgeschlossen hat, anerkennen wir, dass der Handlungsspielraum bei den potenziellen Kompensationsflächen nicht mehr sehr gross war. Vorliegend wird die Einzonung im Verhältnis von ca. 1:3 kompensiert.

Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und die Gemeinde haben sich mittels verwaltungsrechtlichen Verträgen auf eine Entschädigungszahlung für die notwendigen Auszonungen geeinigt. Da die Parzellen Nrn. 1267 und 1652 im Eigentum des Kantons Luzern sind und dieser gemäss § 105 Abs. 2 PBG keine Mehrwertabgabe zu leisten hat, handelt es sich um eine freiwillige Entschädigungszahlung. Die Mittel für die Entschädigung werden aus dem für die Gemeinden treuhänderisch vom Kanton verwalteten Mehrwertabgabe-Fonds entnommen. Dies ist gemäss § 105d Abs. 1 PBG zulässig, da ein Teil der Mittel für Massnahmen der Raumplanung (z.B. die Verlagerung von peripheren Bauzonen ins Zentrum) nach Art. 3 des Raumplanungsgesetzes vorgesehen ist. Der Regierungsrat hat dem Gemeinderat mit Schreiben vom 17. Dezember 2019 (Protokoll-Nr. 1378) bestätigt, dass dieses Vorgehen möglich ist.

Die Koordinationsaufgabe S1-7 des KRP stellt zusätzlich zur Kompensation weitere Anforderungen. Wir stellen fest, dass diese mit der vorliegenden Einzonung erfüllt werden. Mit der

geplanten Überbauung wird ein qualitätsvoller Beitrag für die Zentrumsentwicklung in Hohensrain geleistet. Eine gestaffelte Realisierung wird mit der im BZR verankerten Etappierung des Gestaltungsplans sichergestellt. Darüber hinaus ist aufgrund der vorliegenden Absichtserklärung des Grundeigentümers vom 3. April 2019 davon auszugehen, dass die erste zentrumsbildende Etappe der Überbauung zeitnah realisiert werden kann.

Die Ausführungen der Dienststelle uwe bezüglich Lärm sind in der weiteren Planung zu beachten. Des Weiteren verweisen wir auf die zu beachtende Stellungnahme der Abteilung Baubewilligungen der Dienststelle rawi.

Zusammenfassend halten wir fest, dass die Voraussetzungen gemäss KA S1-7 KRP für die Einzonung des Gebiets Johanniterhof erfüllt werden. Die Einzonung ist recht- und zweckmässig.

### **3.3. Einzonung Arbeitszone Heumoos**

Für Betriebserweiterungen von zwei ansässigen Firmen soll die bestehende Arbeitszone um 6298 m<sup>2</sup> erweitert werden, indem ein Teil der Parzelle Nr. 389 von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone B eingezont wird. Entlang der Zonengrenze zur Landwirtschaftszone wird die Arbeitszone mit einer Grünzone überlagert.

Es handelt sich vorliegend um eine projektbezogene Einzonung für zwei ansässige Betriebe. Gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des kantonalen Richtplans sind Vergrößerungen von bestehenden Arbeitszonen ausserhalb von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten oder regionalen Arbeitsplatzgebieten nur im Zusammenhang mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebs, sofern die übergeordneten Rahmenbedingungen und die fachlichen Anforderungen eingehalten werden, zulässig.

Die geplante Einzonung wird im Kapitel 3.6.3 des Raumplanungsberichts erläutert. Es folgen insbesondere Erläuterungen zum Bedarf, zu den FFF und zur Überschreitung einer Siedlungsbegrenzungslinie gemäss REP Seetal. Des Weiteren werden die betroffenen Sachbereiche Lärmschutz, öffentliches Gewässer, Vernetzung für Kleintiere und Geotopschutz behandelt. Im Kapitel 6.2.2. wird festgehalten, dass die Einzonung mehrwertabgabepflichtig ist (vgl. unten Ziff. B.10).

Aufgrund der erfolgten Nachweise (Schreiben Rüttimann Leitungsbau AG vom 15. September 2016, Absichtserklärung vom 12. April 2019, Bebauungskonzept vom 21. August 2018) stellen wir fest, dass der Bedarf ausgewiesen und ein flächenoptimiertes Bebauungskonzept vorliegt. Von der Einzonung sind keine FFF betroffen (vgl. Stellungnahme der Dienststelle uwe vom 8. Juni 2021). Auch zum REP Seetal besteht aufgrund der Zustimmung der Idee Seetal (vgl. Schreiben vom 27. Januar 2017) kein Widerspruch.

Um das Engnis der betroffenen Vernetzungssachse für Kleintiere zu beheben und die in ihrer Stellungnahme geforderten Massnahmen zu sichern, fordert die Dienststelle lawa eine Gestaltungsplanpflicht. Das ist nicht nötig, weil im Zonenplan eine überlagernde Grünzone vorgesehen ist. Die Zweckbestimmungen gemäss Anhang 3 BZR schreiben vor, dass im Baubewilligungsverfahren Massnahmen zur Sicherung der Vernetzungssachse aufgezeigt werden müssen. Auf eine Gestaltungsplanpflicht kann daher verzichtet werden.

Zusammenfassend stellen wir fest, dass die vorliegende Einzonung unter Beachtung der erwähnten Auflagen und Hinweise recht- und zweckmässig ist.

### **3.4. Umzonungen**

#### **3.4.1. Umzonungen in den Wohnzonen**

In den Quartieren Landschau, Rebacker, Sennweidstrasse, Sonnegg, Bühlmatt, Schulrain, Märglenweid, Grüt, Ottenhusen, Obererbersol und Kleinwangen erfolgen Umzonungen. Zudem werden die bestehenden Gestaltungspläne aufgehoben. Die Umzonungen bezwecken den Erhalt der Quartiere mit einem geringfügigen Verdichtungspotenzial. Die Qualitätsanforderungen in den Gestaltungsplänen werden mit der überlagernden Zone «Gebiet mit ergänzenden Bestimmungen» und Art. 19 BZR gesichert.

Die geplanten Umzonungen gründen auf einer Quartieranalyse, welche im Kapitel 3.5 des Planungsberichts nachvollziehbar ausgeführt wird. Die Umzonungen sind recht- und zweckmässig.

Im Quartier Husmatt in Lieli erfolgt eine Umzonung, ohne dass der bestehende Gestaltungsplan aufgehoben wird. Der Charakter des bestehenden Quartiers soll erhalten bleiben und eine geringfügige Verdichtung möglich sein.

Im Kapitel 2.5.3 des Planungsberichts werden weitere geringfügige Anpassungen der Wohnzone erläutert. Wir haben keine Einwände dagegen. Diese sind recht- und zweckmässig.

#### **3.4.2. Umzonungen in den Arbeitszonen**

Die bestehende Arbeitszone Heumoos wird in die neu geschaffene Arbeitszone B umgezont. Damit sind höhere Gebäude als in der bisherigen Zone möglich, was dem Standort angemessen sei (vgl. Kapitel 3.6.2 Planungsbericht).

Eine solche Nachverdichtung in der Arbeitszone ist erwünscht. Die Umzonung ist recht- und zweckmässig.

#### **3.4.3. Umzonungen in den Dorfzonen**

Im Kapitel 3.8 des Planungsberichts werden die Umzonungen in den Dorfzonen erläutert. Es erfolgt nur eine geringfügige Umzonung in Kleinwangen, welche wir als recht- und zweckmässig erachten. Bezüglich Ortsbildschutz verweisen wir auf Ziffer B. 3.5.1.

#### **3.4.4. Umzonung der Weilerzone Ferren in eine Sonderbauzone**

Die ehemalige Weilerzone Ferren soll in eine neue Sonderbauzone Ferren umgezont werden. Im Kapitel 3.10 des Planungsberichts werden die Hintergründe für diese Umzonung erläutert.

Aus übergeordneter Sicht sind für die Beurteilung dieser Umzonung die Koordinationsausgabe (KA) S4-1 des KRP und der regionale Entwicklungsplan Seetal (REP Seetal) massgebend. Da der Weiler Ferren die Kriterien für einen Weiler gemäss S4-1 und S4-2 des KRP nicht erfüllt und im REP Seetal entsprechend auch nicht als Weiler Typ B bezeichnet wird, sind wir inhaltlich mit der Umzonung der Weilerzone in eine Sonderbauzone grundsätzlich einverstanden, sofern damit nicht eine bauliche Entwicklung ermöglicht wird. Auch die Idee Seetal unterstützt die Umzonung.

Vorliegend problematisch sind der geplante Neubaustandort und die zu wenig restriktiven Zonenbestimmungen, da damit die bauliche Bestandeswahrung unterlaufen wird. Grundsätzlich sind Weiler, welche die Vorgaben gemäss KRP nicht erfüllen, der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Eine Zuweisung in eine Bauzone ist für den Ortsteil Ferren nur dann zulässig, wenn diese als «Erhaltungszone» ausformuliert und damit im Grundsatz den Anforderungen an die Weilerzonen entspricht. Eine vollständige Umnutzung eines landwirtschaftlichen Ökonomiegebäudes in ein Wohnhaus oder gar ein entsprechender Ersatzneubau ist nicht zulässig. Die Nutzungsmöglichkeiten im Ortsteil Ferren sollen nicht massgeblich intensiviert werden, andernfalls eine Kompensation mit einer Auszonung notwendig würde. Im Vordergrund steht der bauliche und nutzungsmässige Erhaltungsgrundsatz. Denkbar ist bspw. eine teilweise Umnutzung, z.B. eine Ausweitung der bestehenden Wohnnutzung in einen angebauten Ökonomie teil oder wenn der Erhalt des Gebäudes aus denkmalpflegerischer, ortsbaulicher, aussenräumlicher und landschaftlicher Sicht zu begrüssen ist. Ein Ersatzneubau mit vollständig anderer Nutzung ist nicht zulässig. Eine weitergehende Entwicklung wäre nur aufgrund einer umfassenden Siedlungsanalyse denkbar. Dies ist vorliegend jedoch nicht erfolgt. Darüber hinaus ist die Bezeichnung «Sonderbauzone» ungeeignet.

Zusammenfassend halten wir fest, dass aufgrund der Nähe zum Ortsteil Kleinwangen und des insgesamt bestehenden Siedlungszusammenhangs die Festlegung einer Zone nach Art. 15 RPG grundsätzlich zweckmässig ist. Eine «Erhaltungsbauzone Ferren» beurteilen wir als genehmigungsfähig, sofern auf den Neubaustandort im Zonenplan verzichtet wird und die Zonenbezeichnung sowie die BZR-Bestimmungen gemäss unseren Ausführungen zum Artikel 17 unter Ziffer B. 7.2 angepasst werden. Andernfalls ist mit einer Nichtgenehmigung zu rechnen.

Abschliessend weisen wir darauf hin, dass es sich vorliegend um eine Umzonung handelt und damit keine Pflicht zur Mehrwertausgleich besteht.

### **3.5. Weitere Zonenplanänderungen**

#### **3.5.1. Ortsbildschutzzonen**

Das Thema Ortsbildschutz wird im Kapitel 3.12. des Planungsberichts ausgeführt. Zusätzliche Ausführungen finden sich im Kapitel 7 der Ergänzungen zur Vorprüfung im Planungsbericht vom 21. Januar 2019.

Ursprünglich war vorgesehen, die Ortsbildschutzzonen aufzuheben und die Vorgaben in den Dorfzonen zu verankern. Aufgrund einer negativen Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege wurde dieses Konzept noch einmal überdacht und die Ortsbildschutzzonen für die Ortsteile Ferren, Kleinwangen und Unterebersol wurden beibehalten. Zudem wird neu auch in Lieli eine Ortsbildschutzzone ausgeschieden. Alle Ortsbildschutzzonen wurden reduziert und entsprechen nun dem Verlauf der Baugruppen gemäss kantonalem Bauinventar. Es erfolgte zudem eine Anpassung an die heutige Parzellierung. Somit wird die Ortsbildschutzzone jeweils «parzellenscharf» definiert.

Wir stellen damit fest, dass die Anträge der Stellungnahme der Denkmalpflege vom 3. Juli 2018 erfüllt werden. Dies hat die Denkmalpflege in einer zweiten Stellungnahme vom 9. Juni 2021 bestätigt. Die Ortsbildschutzzonen sind damit recht- und zweckmässig.

In den Ortsteilen Ferren und Unterebersol ist die Ausscheidung der Ortsbildschutzzone nicht «parzellenscharf» erfolgt. Wir beantragen, dies zu überprüfen.

### **3.5.2. Weilerzone Günikon**

Die Kleinsiedlung Günikon befindet sich u.a. in der Weilerzone. Die Weilerzone soll unverändert beibehalten werden. Wir weisen darauf hin, dass die Weilerzone nach § 59a PBG seit 1. Januar 2018 zu den Nichtbauzonen gehört. Aus übergeordneter Sicht sind für die Beurteilung der Weilerzone Günikon die Koordinationsangabe (KA) S4-1 des KRP sowie der regionale Entwicklungsplan Seetal (REP Seetal) massgebend. Dieser bezeichnet Günikon als Weiler Typ B (gemischt), in welchem Neubauten nur restriktiv als Ersatzbauten zugelassen sind.

Da der Weiler Günikon die Kriterien gemäss S4-1 des KRP erfüllt, sind wir grundsätzlich mit der Beibehaltung der Weilerzone einverstanden. Auch die Idee Seetal hat keine Einwände, da der Weiler Günikon im REP Seetal als Weiler Typ B vorgesehen ist. Im Planungsbericht fehlen aber genauere Ausführungen zu diesem Weiler. Der Planungsbericht ist zu ergänzen.

Die Weilerzone Günikon beurteilen wir als genehmigungsfähig, sofern die BZR-Bestimmungen gemäss unseren Ausführungen unter Ziffer B. 7.2 angepasst werden. Andernfalls ist mit einer Nichtgenehmigung zu rechnen.

### **3.5.3. Verkehrszonen / Verkehrsflächen**

Die Umsetzung der Verkehrszonen/Verkehrsfläche ist mehrheitlich korrekt erfolgt. Im Gebiet Sennweid in Hohenrain und im Ortsteil Ferren beantragen wir eine nochmalige Überprüfung. Zudem empfehlen wir, die Farben der Legenden für die Verkehrszone und die Verkehrsfläche anzupassen, so dass diese besser unterschieden werden können. Wir verweisen diesbezüglich auf die aktualisierte Richtlinie [Verkehrszonen vom Januar 2019](#).

### **3.5.4. Gefahrenggebiete**

Der vorgenommene Systemwechsel von den Gefahrenzonen zu den Gefahrenggebieten (Hinweismodell) ist zweckmässig und wurde korrekt umgesetzt.

### **3.6. Gestaltungspläne**

Im Kapitel 3.11 des Planungsberichts wird die Thematik „Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen“ erläutert.

Wir stellen fest, dass 10 der insgesamt 12 Gestaltungspläne in Hohenrain aufgehoben werden. Um wichtige ortsbauliche Qualitäten zu sichern, werden im Zonenplan überlagernde Grünzonen (bspw. zur Sicherung von Spiel- und Freizeitflächen) oder «Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen» definiert. Im Anhang 4 des BZR finden sich zu diesen Gebieten spezifische Vorgaben. Das Vorgehen der Gemeinde mit diesen altrechtlichen Sondernutzungsplangebieten entspricht sinngemäss der Empfehlung des BUWD gemäss Infoblatt Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen vom 5. Juli 2017.

Die Gestaltungspläne (GP) Husmatt in Lieli und Johanniterhof in Hohenrain sollen nicht aufgehoben werden. Damit soll garantiert werden, dass die noch unbebauten Parzellen entsprechend den ursprünglichen Bebauungskonzepten überbaut werden.

Für uns ist nicht nachvollziehbar, wieso diese beiden Gestaltungspläne nicht aufgehoben werden. Die Umsetzung beider GP ist weitestgehend erfolgt, es sind nur noch vereinzelt freie Bauplätze vorhanden. Die Vorgaben für diese Parzellen können mit einer Bestimmung im BZR (z.B. im Anhang 4) und allfälligen Baubereichen geregelt werden (vgl. Infoblatt Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen vom 5. Juli 2017). Wir beantragen deshalb die Aufhebung der Gestaltungspläne Husmatt sowie Johanniterhof. Auf die orientierende Darstellung im Zonenplan ist zu verzichten.

In Hohenrain wird für das Gebiet Johanniterhof, welches eingezont werden soll, ein neues Gestaltungsplanpflichtgebiet erlassen. Die Anforderungen an den Gestaltungsplan werden in Art. 15 BZR ausgeführt. Wir stimmen dem grundsätzlich zu und verweisen auf unsere Ausführungen zu den Art. 15 und 32 BZR in Ziffer B. 7.2.

### **3.7. Legende**

Die Farbbezeichnungen für die Do-B und die Ke-3 sind auf dem Plan nicht gut unterscheidbar. Gleiches gilt für die W-A und die Ke-1. Wir empfehlen Ihnen, für die Dorf- und die Kernzonen besser unterscheidbare Farben zu verwenden oder die Kürzel im Plan einzuzeichnen.

## **4. Zonenplan Teil Landschaft (1:8000)**

### **4.1. Geotopschutz**

Wir stellen fest, dass das Thema in Art. 31 BZR aufgenommen wird, im Zonenplan jedoch die geologischen und geomorphologischen Elemente nicht dargestellt werden. Mit Verweis auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa beantragen wir, diese Elemente orientierend darzustellen und die entsprechende Bestimmung aus dem [Muster-BZR](#) zu übernehmen.

### **4.2. Naturschutzzonen**

Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa, wonach der Perimeter der Naturschutzzone auf der Parzelle Nr. 47 angepasst werden muss.

## **5. Teilzonenpläne Gewässerraum Siedlung (1:2'500) und Gesamt (1:7'000)**

### **5.1. Allgemein**

Das Vorgehen und die Festlegung der Gewässerräume ist in den Unterlagen zweckmässig ausgeführt. Zum einfacheren Lesen empfehlen wir, die Bäche nicht nur zu benennen, sondern auch mit der ID zu bezeichnen, weil die Bachnamen im Gewässernetz oft falsch oder gar nicht aufgeführt sind.

### **5.2. Anpassungsbedarf**

*Gewässerraum im Bereich der kantonalen Schutzverordnung Baldeggersee:*

Innerhalb des Schutzzonenperimeters ist - unabhängig von bereits bestehenden Schutzbestimmungen - der Gewässerraum festzulegen. Wir verweisen auf Forderungen der Dienststelle uwe und beantragen diese zur Umsetzung. Die Arbeitshilfe Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung (Kap. 3.2.5) dient als Grundlage.

*Sehr kleine Gewässer:*

Im Einzugsgebiet der Mittellandseen (u.a. Baldeggersee) ist im Sinne des Gewässerschutzes auch bei sehr kleinen Gewässern der Gewässerraum festzulegen. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe. Die Anträge sind umzusetzen.

*Eingedolte Gewässer:*

Die Dienststellen uwe und vif weisen darauf hin, dass in vielen Fällen ein erhöhtes öffentliches Interesse an der Ausdolung der Gewässer zur Vernetzung bestehe. Auf die Festlegung des Gewässerraumes könne daher bei eingedolten Gewässern nicht pauschal verzichtet werden. Der Verzicht sei im Einzelfall zu prüfen und zu begründen.

Wir verweisen auf die Vorgaben der Dienststellen vif und uwe und beantragen, die Gewässerräume entsprechend anzupassen sowie den Raumplanungsbericht zu ergänzen.

*Bewirtschaftung der Gewässerraumflächen:*

Die Freihaltezonen Gewässerraum sind in Flächen mit und ohne Bewirtschaftungseinschränkungen aufzuteilen. Diese Information ist im Gewässerraumplan orientierend darzustellen. Die Vorgaben der Dienststellen uwe und lawa sind umzusetzen. Wir verweisen auf Ziff. 5.2 (S. 30) der Arbeitshilfe Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung.

*Gewässer im Wald:*

Bei den Gewässern am Waldrand ist der Gewässerraum gemäss den Vorgaben der Dienststelle lawa auf der dem Wald abgewandten Seite ebenfalls auszuscheiden.

*Gewässerraumfestlegung in der Freihaltezone Wildtierkorridor:*

Bei Fliessgewässern innerhalb der Freihaltezone Wildtierkorridor besteht ein überwiegendes Interesse, den Gewässerraum zu erweitern, da die dortigen Gewässer eine Vernetzungsfunktion haben. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa und beantragen, diese umzusetzen.

*Gewässerraum und Naturgefahren:*

Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle vif und beantragen, die Forderungen umzusetzen.

## **6. Zonenplan Änderung Teil Siedlung (1:2'500)**

Der Änderungsplan enthält Mängel. So wird beispielsweise die Überführung der Weilerzone in die Nichtbauzone nicht dargestellt, obwohl damit auch eine materielle Änderung verbunden ist. Der Zonenplan Änderung Teil Siedlung ist deshalb zu überarbeiten. Es sind alle Umzonungen, welche mit einer materiellen Änderung verbunden sind, darzustellen. Die Legende und der Planinhalt sind auf den aktuellen Stand zu bringen.

## **7. Bau- und Zonenreglement**

### **7.1. Generelles**

Im Kapitel 4 des Planungsberichts werden die Änderungen im BZR ausführlich erläutert. Von Bedeutung ist insbesondere der Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ), die Definition der zulässigen Gebäudehöhe neu über die talseitige Fassadenhöhe sowie der Verzicht auf die Festlegung von Vollgeschossen und die damit verbundene neue Bezeichnung der Zonen. Wir nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass der Aufbau des BZR Hohenrain dem Aufbau des Muster-BZR entspricht.

Mehrere Querverweise müssen jedoch aktualisiert werden (z.B. in Art. 7 Abs. 5 und in Art. 9 Abs. 2a BZR).

### **7.2. Die Artikel im Einzelnen**

#### **Art. 4 Fachgremium**

Der Artikel ist gemäss der neuen Zonenbezeichnung «Erhaltungsbauzone Ferren» (vgl. obige Ziff. B.3.4.4) anzupassen. Dies gilt analog für das gesamte BZR.

## **Art. 5 Koordination vor Planungsbeginn**

*Abs. 1b:* Wir raten davon ab, schon vor Planungsbeginn Interessenabwägungen zwischen der Bauherrschaft und Dritten vorzunehmen und dies als «Rahmenbedingung» festzulegen. Für diese Interessenabwägungen ist das Baubewilligungsverfahren vorgesehen, in das auch alle Stellungnahmen und Einsprachen einfließen. Auskünfte über Tatsachen oder rechtliche Vorgaben sind aber natürlich jederzeit möglich.

## **Art. 8 Zulässige Höhen**

*Abs. 3c:* Wir weisen darauf hin, dass der Begriff «Geschoss» seit der PBG-Revision von 2013, die mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision umgesetzt wird, nicht mehr definiert wird. Es kann deshalb bei der Anwendung dieses Absatzes zu Unklarheiten kommen, z.B. bei der Frage, ob damit nur Vollgeschosse nach § A1-138 PBG gemeint sind und worauf sich das Wort «zusätzlich» bezieht. Da die Mehrhöhe ausserdem nur 1,5 m beträgt und deshalb für sich alleine kein zusätzliches Geschoss ermöglicht, empfehlen wir Ihnen, Abs. 3c zu überprüfen.

## **Art. 10 Terrassenhäuser**

Dieser Artikel wurde in einer Stellungnahme bereits vorgeprüft. Wir empfehlen Ihnen, eine maximale Gebäudebreite festzulegen und auch die Gebäudelänge in Abs. 3 zu begrenzen. Zur Definition zur Gebäudelänge und -breite verweisen wir auf § 112a Abs. 2j und 2k PBG.

## **Art. 12 Mindestnutzungen**

Abs. 1 beschränkt sich richtigerweise auf Neubauten, die Ausnahmemöglichkeit in Abs. 2 bezieht sich aber nicht auf Neubauten, sondern auf Umbauten und Erweiterungen. Wir empfehlen Ihnen, dies zu bereinigen. Eine Ausweitung der Mindestnutzung auf blosse Umbauten erachten wir wegen der Bestandegarantie als problematisch.

## **Art. 13 Grundmasse Bauzonen**

Bei den Fussnoten d und e handelt es sich um gewichtige Bestimmungen. Wir empfehlen Ihnen deshalb, diese als eigener Artikel zu den Arbeitszonen aufzunehmen, damit sie bei der Anwendung des BZR nicht übersehen werden.

## **Art. 15 Kernzonen 1 und 3**

Für uns ist nicht nachvollziehbar, wieso die Kernzonen 1 und 3 in einem Artikel zusammengefasst werden. Die Kernzone 1 entspricht mehr oder weniger der ehemaligen Kernzone und die Kernzone 3 soll die qualitätsvolle Umsetzung des Siegerprojekts aus dem Studienauftrag Johanniterhof sicherstellen. Wir beantragen deshalb, für die beiden Zonen jeweils separate Bestimmungen zu formulieren.

Desweiteren ist das Siegerprojekt des Studienauftrags besser im Zonenplan und im BZR zu verankern. Wir beantragen, das Mass der Bebaubarkeit bzw. das zulässige Volumen und die Verteilung auf der Parzelle sowie den Freiraum im Zonenplan festzulegen und die wesentlichen Elemente des Siegerprojekts als Anforderungen an den notwendigen Gestaltungsplan im BZR festzuhalten. Das Projekt ist beispielsweise in einem Anhang darzustellen und es sind Baubereiche mit Höhenkoten festzulegen.

## **Art. 16 Kernzone 2**

Da der Begriff des Geschosses im neuen PBG nicht mehr definiert ist (vgl. Bemerkungen zu Art. 8 BZR), sind Höhenangaben mittels einer maximalen Geschossezahl nicht mehr zweckmässig. Namentlich nicht geregelt wird mit dieser Vorgabe, wie hoch die einzelnen Geschosse sein dürfen und ob nur altrechtliche Vollgeschosse gezählt werden. Wir empfehlen Ihnen deshalb, lediglich eine Höhenkote festzulegen. Ausserdem empfehlen wir Ihnen die Prüfung, ob der Begriff «Oberkante Dachfläche» genügend klar definiert ist, oder ob alternativ z.B. die Festlegung des «höchsten Punktes des Gebäudes» klarer wäre.

## **Art. 17 Erhaltungsbauzone Ferren**

Der bestehende Artikel ist komplett zu streichen und durch die nachfolgende Bestimmung zu ersetzen. Andernfalls ist mit einer Nichtgenehmigung zu rechnen:

1 Die Erhaltungsbauzone Ferren dient dem Erhalt der bestehenden, baulichen, räumlichen und nutzungsmässigen Strukturen und der Umnutzung der bestehenden Bauten. Neben der Land- und Forstwirtschaft inklusive der zugehörigen Tierhaltung sind Bauten und Anlagen für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie für das Wohnen zulässig, sofern sie sich in die bestehende Bau- und Nutzungsstruktur integrieren lassen.

2 Neubauten sind nur für landwirtschaftliche Nutzungen sowie für das landwirtschaftliche Wohnen, im Sinne von Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung, zulässig. Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

3 Ersatzneubauten ohne Umnutzung sind im Umfang des bestehenden Volumens zulässig. Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend.

4 Ersatzneubauten mit einer vollständigen Umnutzung eines ehemaligen rein landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäudes in ein Gebäude für Wohnzwecke sind nicht zulässig.

5 Die Umnutzung bestehender Bauten ist zulässig, wenn

- sie zur Erhaltung der bestehenden Bausubstanz und des Orts- und Landschaftsbilds beiträgt und
- die Bauten für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt werden.

Die Umnutzung landwirtschaftlicher Ökonomiegebäude in Wohnnutzung ist nicht zulässig. Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

6 Folgende Erweiterungen sind zulässig:

- Für landwirtschaftliche Nutzungen sind Erweiterungen bestehender Bauten zulässig.
  - Für gewerbliche Nutzungen sind massvolle Erweiterungsbauten zulässig, sofern die Vorgaben gemäss Abs. 1 und 7 erfüllt sind.
  - Für die übrigen zulässigen Nutzungen sind Erweiterungen bis zu 30% der Nettogeschossflächen oder maximal 100 m<sup>2</sup> Nettogeschossflächen gemäss SIA 416 gestattet.
- Die Erweiterung kann in mehreren Schritten bis zum festgelegten Mass erfolgen.

7 Alle baulichen Massnahmen müssen sich ins Ortsbild einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich:

- Lage und Stellung der Baute,
- kubischer Erscheinung,
- Dach- und Fassadengestaltung,
- Material- und Farbwahl,
- Umgebungsgestaltung.

## **Art. 19 Gebiet mit ergänzenden Bestimmungen (siehe Anhang 4)**

Wir empfehlen Ihnen, die im Anhang 4 formulierten Bestimmungen direkt unter Art. 19 BZR aufzuführen.

## **Art. 24 Weilerzone**

Dieser Artikel ist in dieser Form nicht genehmigungsfähig. Nichtlandwirtschaftliche Neubauten sind in der Weilerzone unzulässig, was im BZR explizit erwähnt werden muss. Weilerzonen dienen der Bestandeswahrung, weshalb der Erhalt der bestehenden Bausubstanz im Vordergrund stehen muss und bauliche Massnahmen nur in untergeordnetem Ausmass zulässig sind. Wir beantragen, die Formulierung des Muster-BZR zu verwenden. Diese kann mit ortsspezifischen Inhalten ergänzt werden. Ausserdem muss der Verweis auf § 47 PBG aktualisiert werden.

## **Art. 25 Ortsbildschutzzone**

*Abs. 3:* Der Vollständigkeit halber sollte Art. 4 BZR ebenfalls erwähnt werden. Art. 3 BZR gilt gemäss seinem Wortlaut für sämtliche Zonen und muss bei Art. 25 nicht explizit erwähnt werden.

## **Art. 28 Freihaltezone Wildtierkorridor**

Wir verweisen auf unsere Ausführungen in Ziff. B.2.4.

## **Art. 31 Geotopschutz**

Wir verweisen auf unsere Ausführungen in Ziff. B.4.1.

## **Neuer Artikel zu Anlagen für die Energiegewinnung**

Wir empfehlen Ihnen, die Höhe von Anlagen für die Energiegewinnung zu regeln. Erfahrungsgemäss – insbesondere beim Nachrüsten der Dächer mit Anlagen für die Energiegewinnung – besteht grosses Streitpotenzial unter Nachbarn.

## **Anhang 7**

Die Skizze auf S. 36 wurde aktualisiert (vgl. erläuternde [Skizzen](#) zum PBG, Skizze 11).

## **Anhang 8**

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Geschossflächen und auch die Geschossflächenziffer im PBG keine rechtliche Grundlage finden und deshalb auch im BZR nicht verwendet werden dürfen. Anwendbar ist einzig die Überbauungsziffer.

## **8. Erschliessungsrichtplan**

Der Erschliessungsrichtplan beschränkt sich auf die geplante Einzonung im Gebiet Johannerhof (Parzellennummern 1267 und 1652). Für dieses Gebiet sind alle wesentlichen Massnahmen vollständig und zweckmässig dargestellt. Das Datum des Erschliessungsrichtplans ist jedoch noch zu aktualisieren.

## **9. Aufhebung der Baulinienpläne entlang Kantons- und Gemeindestrassen – neue Baulinie Ottenhusen**

Gemäss Kapitel 7.3 des Raumplanungsberichts sollen sieben Baulinienpläne aufgehoben werden. Zudem ist in Ottenhusen zwecks Rechtssicherheit eine neue Baulinie vorgesehen. Betreffend die «kantonalen» Baulinien verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle vif. Für die kommunalen Baulinien braucht es keinen Entscheid des Regierungsrats.

## **10. Mehrwertabgabe**

Am 1. Januar 2018 trat eine Änderung des PBG in Kraft, welche die gesetzlichen Grundlagen zum Ausgleich von Planungsvorteilen schafft (§§ 105 ff. PBG). Demnach haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert von mehr als 50'000 Franken (bei Einzonungen) oder 100'000 Franken (bei den übrigen Planänderungen) erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Sie beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts.

Mit der geplanten Ortsplanungsrevision werden Planungsmehrwerte geschaffen. Im Planungsbericht wird der Sachverhalt unter Kapitel 6.2 ausgeführt. Vom Mehrwertausgleich betroffen sind die Einzonungen in den Gebieten Johanniterhof und Heumoos, die vorgenommenen Umzonungen sind nicht abgaberelevant.

Die für die Einzonung Heumoos zu entrichtende Mehrwertabgabe fällt vollumfänglich dem kantonal verwalteten Fonds zu (§ 105d Abs. 1 PBG). Gemäss Planungsbericht hat die Gemeinde die betroffene Grundeigentümerschaft informiert. Die Abklärungen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Da bei der Einzonung Heumoos voraussichtlich ein Mehrwert von über einer Million Franken realisiert wird, ist der Betrag durch ein Fachgutachten im Auftrag der Gemeinde ermitteln zu lassen. Der sich aus dem Fachgutachten ergebende Betrag ist den Unterlagen anlässlich der Genehmigung der Ortsplanung durch den Regierungsrat beizulegen. Es ist zu empfehlen, sich mit den Grundeigentümern bereits vor der öffentlichen Auflage im Sinne einer Absichtserklärung über die Höhe der Mehrwertabgabe zu einigen. Damit können kostspielige Rechtsmittelverfahren bei der Veranlagung vermieden werden. Die verbindliche Veranlagung durch die Gemeinde wird erst nach Rechtskraft der Zonenplanänderung erfolgen (§ 105c Abs. 1 PBG).

Da das Land für die Einzonung Johanniterhof im Eigentum des Kantons Luzern ist, ist gemäss § 105 Abs. 2 PBG keine Mehrwertabgabe zu leisten (vgl. Ziffer B. 3.2).

## **C. ERGEBNIS**

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

- Der Planungsbericht ist zu aktualisieren (u.a. Ziffer B.1.1, 1.5, 5.2).
- Betreffend Luftreinhaltung ist mit der Dienststelle uwe Kontakt aufzunehmen (Ziffer B.2.3)
- Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist im Zonenplan und im BZR korrekt darzustellen (Ziffer B.2.4).

- Die GIS-Zuordnungstabelle ist mit dem aktualisierten Datenmodell Nutzungsplanung, Version 3.12, vom 6. März 2020 zu erstellen (Ziffer B.3.1).
- Die Gestaltungspläne Husmatt und Johanniterhof sind aufzuheben (Ziffer B.3.6).
- Die ausgeschiedenen Gewässerräume sind an diversen Orten anzupassen (Ziffer B.5.2).
- Der Zonenplan Änderung Teil Siedlung ist zu aktualisieren (Ziffer B.6.).
- Das BZR ist gemäss den Ausführungen zu überarbeiten (Ziffer B.7.2).
- Das Siegerprojekt der Zentrumsplanung ist im Zonenplan und im BZR verbindlicher zu verankern. Insbesondere sind qualitative Anforderungen an den Gestaltungsplan festzulegen (Ziffer B.7.2).
- Bei der Aufhebung der Baulinien ist die Stellungnahme der Dienststelle vif zu beachten (Ziffer B.9.)

*In der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig* sind die geplante Sonderbauzone Ferren sowie die Zonenbestimmungen für die Weilerzone Günikon. Auf den geplanten Neubaustandort in Ferren ist zu verzichten. Zudem sind die Zonenbestimmungen beider Zonen substantiell anzupassen. Andernfalls ist mit einer Nichtgenehmigung zu rechnen (Ziffer B.3.4.4. und B.3.5.2).

Die Einzonung Johanniterhof wird *unter der Voraussetzung einer qualitativ hochstehenden Zentrumsüberbauung* unterstützt. Um diese sicherzustellen, ist der Gestaltungsplan rechtzeitig vor der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung dem BUWD vorzulegen.

Ausserdem ersuchen wir Sie, die weiteren Empfehlungen und Hinweise zu beachten. Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Die oben aufgeführten Vorbehalte sind jedoch vor der öffentlichen Auflage der Dienststelle rawi zur nochmaligen kurzen Stellungnahme einzureichen. Ohne positive Rückmeldung der Dienststelle rawi kann die Vorlage nicht öffentlich aufgelegt werden. Nach der Verabschiedung durch die Stimmberechtigten ist die Nutzungsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter  
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen
- LUBAT 2021

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligung

- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Dienststelle Immobilien
- Gemeindeverband IDEE SEETAL, Hauptstrasse 32, 6280 Hochdorf

**Umwelt und Energie (uwe)****Zentrale Dienste**

Libellenrain 15  
Postfach 3439  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 60 60  
Telefax 041 228 64 22  
uwe@lu.ch  
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)  
Herr André Duss  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Luzern, 08. Juni 2021  
Axioma-Nr. 2018-1268

**Gemeinde Hohenrain; Gesamtrevision der Ortsplanung; Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Duss

Wir beziehen uns auf die von Ihnen erhaltenen Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

**1. Zusammenfassende umweltrechtliche Beurteilung**

Wir haben das vorliegende Umzonungsbegehren bezüglich der Auswirkung auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft.

Gestützt darauf ergeben sich keine grundsätzlichen Einwände gegenüber den geplanten Änderungen. Von verschiedenen Fachbereichen wird jedoch auf Mängel oder Fehler hingewiesen.

Wir beantragen deshalb, die untenstehenden Bemerkungen und Anträge in den Vorprüfungsbericht aufzunehmen und für die weitere Planung verbindlich zu erklären.

**2. Beurteilung durch die Fachbereiche****2.1 Grundwasser (Ernst Schnurrenberger)**

Die grundeigentümergehörigen Grundwasserschutzzonen sind bis auf die Schutzzone Rossweid (Horben) (Nr. 041.542) in den Zonenplänen nachgeführt. Nicht eingetragen sind die behördenverbindlichen, provisorischen Grundwasserschutzzonen gemäss Gewässerschutzkarte (Geoportal):

Schutzzonen Nr.	Objektname	Grund öffentliches Interesse
000.551/1043.86	Gölpi	Wasserversorgungsgenossenschaft Hohenrain, Günikon
000.552/1043.87	Augstholz	Versorgt Restaurant und Wohnungen
000.559/1043.98	Wanger Tannwald	Versorgt Altersheim, Restaurant sowie Gruppenwasserversorgung

000.609/1052.98	Beim Reservoir	Versorgt Lieli Berg
-----------------	----------------	---------------------

Aufgrund von mangelndem öffentlichen Interesse werden bis Ende Jahr folgende Schutzzonen aus der Gewässerschutzkarte gelöscht.

<b>Schutzzonen Nr.</b>	<b>Objektname</b>	<b>Grund öffentliches Interesse</b>
000.555/1043.91	Schachenweid	Wasserversorgung Oberebersol
000.556/1043.92	Ober Hilti Süd	Wasserversorgung Oberebersol
000.557/1043.93	Ober Hilti Nord	Wasserversorgung Oberebersol

Anträge:

- Das öffentliche Interesse der provisorischen Schutzzonen ist zu prüfen. Falls das öffentliche Interesse nicht mehr gegeben ist, ist dies mit Begründung der UWE schriftlich zu melden. UWE wird folglich die provisorischen Grundwasserschutzzonen in der Gewässerschutzkarte löschen.
- Die provisorischen Grundwasserschutzzonen sind ebenfalls orientierend im Zonenplan einzutragen (gemäss Gewässerschutzkarte Ende Jahr 2018).

## **2.2 Oberflächengewässer (Riet Schocher)**

Die Festlegung des Gewässerraumes ist in den Unterlagen gut dokumentiert. In folgenden Fällen sind Änderungen bzw. Ergänzungen notwendig: Abstimmung Gewässerraum mit der Schutzverordnung des Baldeggersees, Reduktion des Gewässerraumes, Gewässerraum bei eingedolten Gewässern ausserhalb Bauzonen, sowie Gewässerraum bei sehr kleinen Gewässern.

Zum einfacheren Lesen wäre es sehr hilfreich die Bäche nicht nur zu benennen sondern auch mit der ID zu bezeichnen. Die Bachnamen sind im Gewässernetz oft falsch oder nicht aufgeführt.

Für die Beurteilung des Hochwasserschutzes liegt das Wissen bei der Fachstelle Naturgefahren des vif. Wir gehen im Folgenden nicht darauf ein. Es gilt die Stellungnahme des vif.

### **Naturschutzzone (Philipp Arnold)**

Bei kantonalen Schutzverordnungen ist eine Abstimmung zwischen Kanton und Gemeinden notwendig. Innerhalb der Schutzzonenperimeter ist, unabhängig vom von den bereits bestehenden Schutzbestimmungen der Gewässerraum festzulegen.

Anträge:

Der Text im Raumplanungsbericht ist entsprechend anzupassen.

Für die Zuflüsse des Baldeggersees ist auch innerhalb des Schutzzonenperimeters der Gewässerraum festzulegen.

Der Gewässerraum des Baldeggersees ist auszuscheiden und den bestehenden naturschutzrechtlichen Zonen zu überlagern. Der Gewässerraum des Baldeggersees ist auf die Naturschutzzone zu legen.

### **Gewässer ausserhalb Bauzone und sehr kleine Gewässer**

Im Einzugsgebiet der sanierungsbedürftigen Mittellandseen (Hallwilersee, Baldeggersee und Sempachersee) besteht das Interesse des Gewässerschutzes, dass möglichst wenig Nährstoffe in die Zuflüsse der Seen gelangen. Erfahrungsgemäss kommen auch wesentliche Nährstoffeinträge über die laufmetermässig überwiegenden Kleingewässer in die Seezuflüsse und damit in die genannten Seen. In den Einzugsgebieten der Mittellandseen ist daher aus Gewässerschutzgründen auch bei sehr kleinen Fliessgewässern ein Gewässerraum als Nährstoffpuffer festzulegen.

#### Anträge:

Der Text im Raumplanungsbericht ist entsprechend anzupassen.

Die Gewässerräume sind auch ausserhalb der Bauzone festzulegen.

### **Eingedolte Gewässer**

Es besteht in vielen Fällen ein erhöhtes öffentliches Interesse an der Ausdholung der Gewässer zur Vernetzung. Auf die Festlegung des Gewässerraumes kann bei eingedolten Gewässern nicht pauschal verzichtet. Der Verzicht ist im Einzelfall zu prüfen und zu begründen.

#### Anträge:

Der Text im Raumplanungsbericht ist entsprechend anzupassen.

Die Gewässerräume an eingedolten Gewässern sind im Einzelfall zu prüfen und auszuscheiden.

### **Eingedolte Gewässer ausserhalb Bauzone**

Für den Gewässerraum an eingedolten Gewässern bestehen keine Bewirtschaftungseinschränkungen. Die übrigen Einschränkungen bezüglich baulicher Anlagen gelten jedoch auch bei Eindolungen (Art 41c Abs. 1 GSchV).

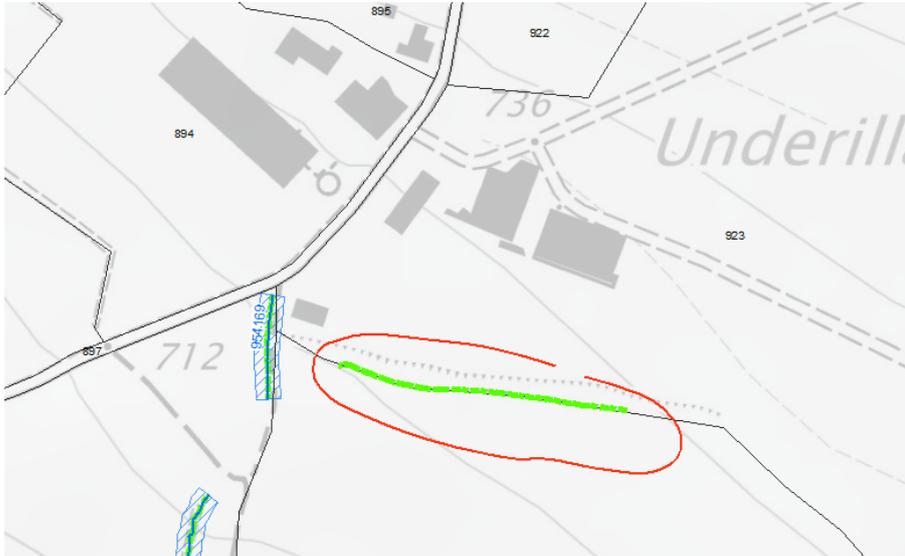
#### Antrag:

Die Teilflächen der Freihaltezonen mit Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft sind im separaten Zonenplan Gewässerraum orientierend aufzuzeigen, damit der Grundeigentümer erkennen kann, wie er von Bewirtschaftungseinschränkungen betroffen ist.

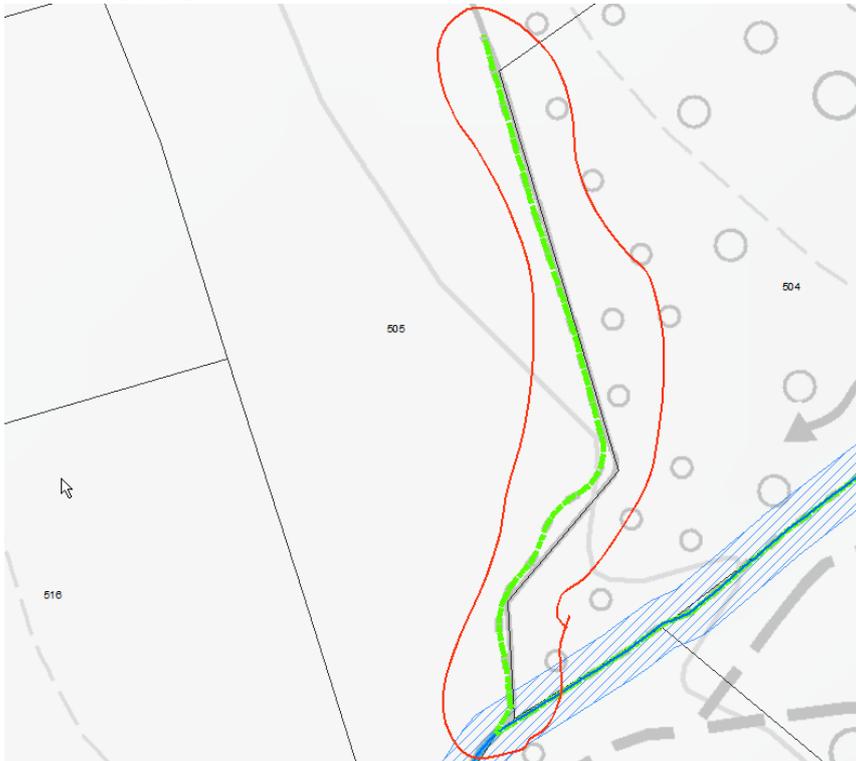
### **Hinweis:**

Folgende Rinnsale wurden durch die Amtliche Vermessung erst nach der Ersterfassung des neuen Gewässernetzes vermessen. Sie werden in der nächsten Aktualisierung des Gewässernetzes als Gewässer und im Datensatz theoretische Gewässerraumbreite mit einer Breite von 11m geführt.

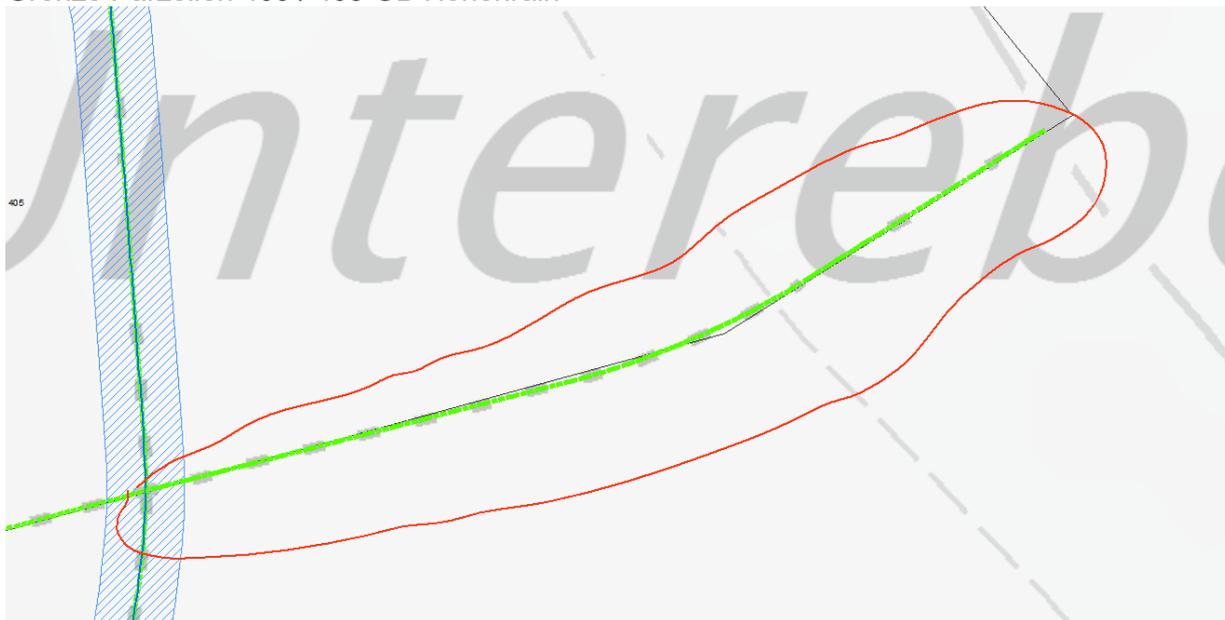
Grenze Parzellen 923 / 933 GB Hohenrain



Parzelle 505 GB Hohenrain



### Grenze Parzellen 403 / 405 GB Hohenrain



### 2.3 Boden (Brigitte Suter)

Das bodenkundliche Gutachten vom 11. August 2016 des BBZN Hohenrain für die Parzelle 389 ist soweit als korrekt und vollständig zu beurteilen. Folglich betrifft die Einzonung Heumoos keine Fruchtfolgeflächen.

Das bodenkundliche Gutachten vom 11. Januar 2018 des BBZN Hohenrain für die Parzelle 1267 ist ebenfalls korrekt und vollständig zu beurteilen. Folglich betrifft die Einzonung Johanniterhof keine Fruchtfolgeflächen.

### 2.4 Energie (Jules Gut)

Der Planungsbericht des Regierungsrates über die Energiepolitik des Kantons Luzern nimmt als Grundlage die Vision der 2000-Watt-Gesellschaft auf. Neben dem steigenden Risiko für Störungen in der Energieversorgung steht die längerfristige Verknappung der fossilen Energieträger, bzw. der Umbau zu einem nachhaltigen Energieverbrauch im Mittelpunkt. Gemäss Beschluss des Kantonsrates vom 3. März 2008 muss der Kanton Luzern der Anteil an erneuerbaren Energien am Gesamtverbrauch bis zum Jahr 2030 verdoppeln.

Im Rahmen des Umbaus der Energieversorgung der Schweiz (Energienstrategie 2050 des Bundesrates) haben die Energiedirektoren am 9. Januar 2015 eine schweizweit einheitliche Verschärfung der Vorschriften im Gebäudebereich beschlossen (MuKE 2014). Die Umsetzung erfolgt individuell in den Kantonen bis ca. ins Jahr 2020. Neubauten werden dazu verpflichtet einen Anteil des Eigenstromverbrauchs selber zu produzieren. Insbesondere müssen zukünftig auch bestehende Bauten beim Heizungersatz einen Anteil von 10 Prozent erneuerbare Energie aufweisen.

Die Gemeinde macht keine Aussagen zur räumlichen Energieplanung und dem zukünftigen Einsatz erneuerbarer Energie im Gebäudebereich. Auch wie die För-

derung von erneuerbaren Energien auf dem Gemeindegebiet allgemein gestärkt werden könnte werden keine Aussagen gemacht. Weiterführende Bestimmungen im BZR o.ä. fehlen. Die Gemeinden sind die Schlüsselpartner in der Energiepolitik, auf ihrer Ebene sind wesentliche Zuständigkeiten und Handlungsspielräume angesiedelt.

## **2.5 Luft (Delia Wolf)**

Bereits 2004 erstellte Meteotest im Auftrag der Gemeinde Hohenrain ein Gutachten mit Windmessungen und Ausbreitungsrechnungen, um die Geruchsstoff-immissionen in Hohenrain zu modellieren. Das Gutachten kam zum Schluss, dass die damalige Situation kritisch sei und regte weiterführende Abklärungen an. In Zusammenhang mit dem Ressourcenprojekt Ammoniak und Geruch wurden jüngst nebst Befragung der lokalen Bevölkerung auch Begehungen gemacht und deren Resultate ausgewertet. Die Resultate belegen, dass übermässige Geruchsimmissionen in ganz Hohenrain und Ferren nicht ausgeschlossen sind.

Im Planungsbericht zur Revision der Ortsplanung wird eine mögliche Geruchsproblematik unter Kapitel 6.4 Geruchsabstandlinien (FAT) nicht behandelt und muss dringend berücksichtigt werden. Dies zumal verdichtetes Bauen aller Voraussicht nach zu einer Verschärfung der Geruchsthematik führt.

Im Weiteren muss insbesondere hinsichtlich dem Weiler Ferren, der in eine Sonderbauzone umgezont werden soll, die Einhaltung der FAT-Mindestabstandsregelung geklärt werden. Die Umzoning führt unseres Erachtens dazu, dass in der neuen Sonderbauzone der volle Mindestabstand eingehalten werden muss, was dazu führen kann, dass die angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe sanierungsbedürftig würden.

Aufgrund der erwähnten und erwiesenen Geruchsproblematik und in Anbetracht der Bestrebungen hin zu verdichtetem Bauen, bedarf es unserer Einschätzung nach entsprechend Art 44a USG sowie Art. 31 LRV der Erstellung eines lokalen Massnahmenplans.

## **2.6 Lärm (Urs Schmied)**

Die einzuzonende Parzelle Nr. 1267 wird von den umliegenden Strassen, insbesondere der Unterdorfstrasse, lärmbelastet. Aus diesem Grund wurden im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens die Rahmenbedingungen Lärm in einem Bericht vom 18. September 2015 der Firma Planteam GHS AG (heute: SINUS AG Sempach Station) geklärt. Im Bericht wird zusammenfassend festgehalten, dass die Parzelle so stark mit Strassenlärm belastet wird, dass die lärmschutzrechtlichen Anforderungen aus Art. 29 LSV nur mit baulichen Massnahmen und Grundrissoptimierungen direkt bei den Baukörpern erfüllt werden können.

Auf der künftigen Baulinie der Parzelle Nr. 1267 werden die massgebenden Planungswerte der ES II erheblich überschritten. Aus diesem Grund empfehlen wir dringend, im Rahmen des parallel laufenden Lärmsanierungsverfahren für die Unterdorfstrasse T30 zu prüfen und als Lärmschutzmassnahme an der Quelle zu realisieren. Mit dieser Massnahme würde nicht nur die Lärmbelastung bei den Baukörpern sinken (und damit die Baukosten für aufwändige bauliche Lärmschutzmassnahmen reduziert) sondern der gesamte Aussenraum könnte von dieser Beruhigung profitieren.

Für die übrigen Gebiete ergeben sich keine Bemerkungen, Empfehlungen oder Anträge aus dem Fachbereich Lärm.

## **2.7 Weitere Fachbereiche**

Die vorliegenden Unterlagen wurden auch von den Fachbereichen Siedlungsentwässerung, Abfallbewirtschaftung, Altlasten und Risikovorsorge geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen zur vorliegenden Zonenplanrevision.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse

sig. R. Gubler

Ruedi Gubler  
Abteilungsleiter  
Tel. direkt 041 228 60 67  
ruedi.gubler@lu.ch



---

**Landwirtschaft und Wald (lawa)**

Centralstrasse 33  
Postfach  
6210 Sursee  
Telefon 041 349 74 00  
lawa@lu.ch  
www.lawa.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)  
André Duss  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Sursee, 1. Juli 2021 ETP

## **STELLUNGNAHME**

### **Gemeinde Hohenrain; Gesamtrevision der Ortsplanung 2021 Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Duss

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 21. Mai 2021 haben wir die aktualisierten Unterlagen geprüft. Die Dienststelle lawa nimmt dazu wie folgt Stellung:

#### **Freihaltezone Wildtierkorridor**

In der Gemeinde Hohenrain befindet sich ein Wildtierkorridor (LU 9 Ballwil- Hochdorf). Der Wildtierkorridor LU 9 beinhaltet einen Freihaltebereich. Die Bestimmungen zur dieser „Freihaltezone Wildtierkorridor“ sind den Muster-BZR-Vorschriften vom Feb. 2021 unter [www.baurecht.lu.ch](http://www.baurecht.lu.ch) zu entnehmen (Abschnitt B: Ergänzender Inhalt, II. Zonenbestimmungen, Art.x Freihaltezone Wildtierkorridor). Der Freihaltebereich ist die minimale Ausdehnung des Wildtierkorridors, so dass der Wildtierkorridor noch funktionell ist. Aus diesem Grund ist es nicht möglich diesen durch einen Gemeinderatsbeschluss zu verkleinern.

Im Sommer 2018 erfolgte eine fachliche Überprüfung der Funktionalität der Wildtierkorridore im Feld. Es hat sich gezeigt, dass sie inzwischen bezüglich ihrer Durchlässigkeit beeinträchtigt sind. Um den Richtplanzweck zu erfüllen, ist aber die Durchlässigkeit für Wildtiere zu gewährleisten. Die Freihaltezonen sind in der Fläche zu sichern, um die Funktionalität zu gewährleisten. Der gesamte Perimeter des Wildtierkorridors soll zudem soweit möglich offengehalten werden. Der aktualisierte Perimeter ist im Geoportal ersichtlich:

<https://www.geo.lu.ch/map/jagd?FOCUS=2668692:1223353:1000>.

#### **Anträge**

- Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist im Zonenplan vollständig gemäss Geoportal <https://www.geo.lu.ch/map/jagd?FOCUS=2668692:1223353:1000> als grundeigentümerverbindliche Zone aufzunehmen.
- Die aktuelle Muster-BZR Bestimmungen für die Freihaltezone Wildtierkorridor ist vollständig wie folgt zu übernehmen:

## **Art. x Freihaltezone Wildtierkorridor**

<sup>1</sup> Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.

<sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.

<sup>3</sup> Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Ausnahmen können bewilligt werden für:

- Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume;
- land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege;
- Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen,
- wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird.

<sup>5</sup> Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und in der Folge zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere untersagt sind Planierungen, Auffüllungen von Gräben, Abstossen von Böschungen oder die Begradigung von Waldrändern.

## **Gewässerraum**

### **Darstellung der Freihaltezone mit und ohne Bewirtschaftungseinschränkungen**

Die Freihaltezone Gewässerraum sind in Flächen mit (Flächen an offenen Gewässerabschnitten) und ohne Bewirtschaftungseinschränkungen (Eindolungen, Randstreifen) aufzuteilen. Diese Information ist im Gewässerraumplan orientierend aufzuzeigen. Damit werden den betroffenen Grundeigentümern die Einschränkungen auf den landwirtschaftlich genutzten Parzellen im Nutzungsplanverfahren klar aufgezeigt. z.B. besteht auf der Parzelle Nr. 391 beim eingedolten Bach keine Bewirtschaftungseinschränkung und auf der Parzelle Nr. 82 auf der Seite Süd/Ost ist ein Randstreifen, bei welchem zwar der Gewässerraum ausgeschieden werden kann, jedoch teilweise keine Bewirtschaftungseinschränkung besteht.

Bei der Gewässerraumausscheidung ist der Gewässerraum symmetrisch in Form eines Korridors auszuscheiden, und nicht als Puffer entlang des Gewässers. z.B. das Gewässer auf der Parzelle Nr. 433. Ein Puffer, welche parallel zu einem mäandrierenden Fliessgewässer geführt wird, verunmöglicht eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung.

Die Verwendung von Düngern und Pflanzenschutzmittel im Wald sowie in einem Streifen von drei Meter Breite entlang der Bestockung ist verboten (ChemRRV). Deshalb kann bei Reststreifen bis zu 3 m Maximalbreite entlang der Waldgrenze auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden, Bsp. Parzelle Nr. 584.

Bsp. Parzelle Nr. 82

Auch innerhalb von Naturschutzonen ist der Gewässerraum entlang von Fliessgewässern und stehenden Gewässer überlagernd als Freihalteflächen auszuscheiden. Bsp. Gölpi.

## Anträge

- Die Freihaltezone Gewässerraum sind in Flächen mit und ohne Bewirtschaftungseinschränkungen im Nutzungsplanverfahren aufzuzeigen.
- Der Gewässerraum ist als symmetrischer Korridor auszuscheiden.
- Der Gewässerraum entlang eines Waldes wird nur ausgeschieden, wenn diese Restfläche breiter als 3 m ist.
- Der Gewässerraum ist innerhalb von Schutzzonen auszuscheiden.
- Der Gewässerraum ist auch im ÜGC überlagernd festzulegen (Biodiversitätskurve).

## Gewässerraumfestlegung in der Freihaltezone Wildtierkorridor

Für die Fliessgewässer innerhalb der Freihaltezone Wildtierkorridor des Wildtierkorridors LU 9 Ballwil - Hochdorf), welche in den beiliegenden Karten gelb markiert sind, besteht ein überwiegendes Interesse, den Gewässerraum zu erweitern (Gewässerschutzverordnung Art. 41 Abs. 3c). Die Fliessgewässer und allfällige Uferbestockungen dienen als Leitstrukturen in der Freihaltezone Wildtierkorridor und haben somit eine wichtige Vernetzungsfunktion.

## Antrag

- Damit die Leitstrukturen der Freihaltezonen Wildtierkorridor funktional sind, ist entlang der in den beigelegten Karten markierten Gewässern ein erweiterter Gewässerraum von 18 m festzulegen (Gewässerschutzverordnung Art. 41 Abs. 3c) (vgl. **drei markierte Bachabschnitte** in den drei Kartenausschnitten unten).

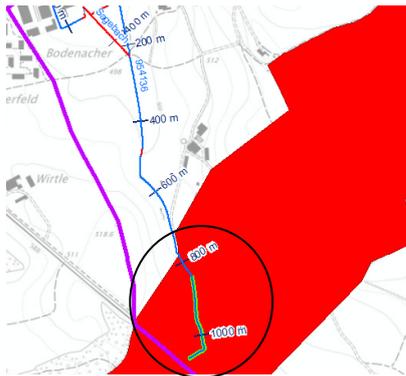


Abb. 1 Sagebach ID 95413

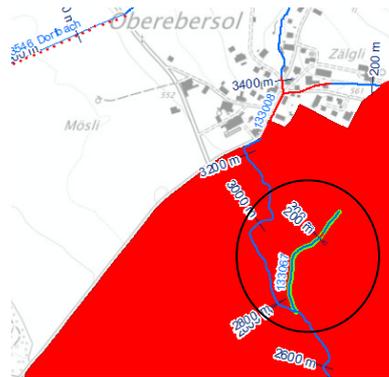


Abb. 2 Gewässer-ID 133067

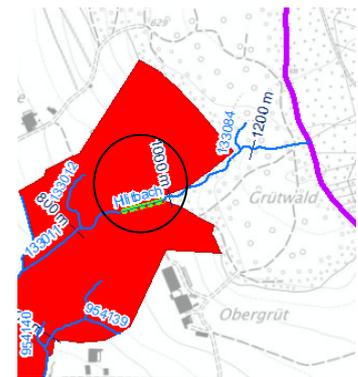


Abb. 3 Hiltbach Gewässer-ID 133011

## Einzonung Heumoos

### Anträge

- Für Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 389 ist eine Gestaltungsplanpflicht zu erlassen.
- Das Engnis auf der Vernetzungsachse für Kleintiere ist bei einem Bauvorhaben mit folgenden drei Massnahmen zu beheben. Diese sind im Gestaltungsplan aufzuzeigen:
  - Ausdolung des Stägbachs auf der Parzelle Nr. 389
  - Neubau eines Gewässerdurchlasses unter der Strasse durch
  - Anlegen von Ufer begleitenden Strukturen bzw. Aufwerten der vorhandenen Bachufer

## Naturschutzzone

Auf der Parzelle Nr. 47 Hohenrain-Lieli befindet sich eine ehemalige Kleingrube. Diese ist als Naturobjekt von regionaler Bedeutung inventarisiert (INR GR 1034.001: strukturreiche Kleingrube). Das INR-Objekt ist nicht vollständig mit einer Naturschutzzone geschützt. Der nordwestliche Teil des INR-Objekts liegt in der Landwirtschaftszone. Das INR-Objekt ist vollständig mittels einer Naturschutzzone zu schützen. Dies ist gemäss Raumplanungsbericht vorgesehen. Im Zonenplan ist sie nicht entsprechend dargestellt.

### Antrag

- Das Naturobjekt INR GR 1034.001 auf der Parzelle Nr. 47 Hohenrain-Lieli ist, vollständig mit einer Naturschutzzone zu schützen.

## Art. 31 Geotopschutz

Das revidierte und im 2019 vom Regierungsrat verabschiedete Inventar, wird neu als Inventar der geologischen und geomorphologischen Elemente (Kurzform: Geotopinventar) bezeichnet (INR gemäss § 17 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz). INR-Geo-Objekte sind gemäss § 5 Abs. 1 NLG bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu schonen und grundsätzlich zu erhalten. Ein neuer BZR-Artikel wurde dafür ausgearbeitet.

### Antrag

- Die geologischen und geomorphologischen Elemente sind im Zonenplan orientierend darzustellen.
- Der Art. 31 Geotopschutz ist gemäss Muster-BZR zu aktualisieren:

*Art. x Geologische und geomorphologische Elemente*

*1 Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Sie sind im kantonalen Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Das Inventar ist im kantonalen Geoport [und im Anhang des BZR] einsehbar.*

*2 Bauten und Anlagen sind unter Beachtung des Geotopschutzes zu planen, zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten und auf das Minimum zu beschränken. Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.*

*3 Bei Eingriffen in Geotope ist ein mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.*

*4 Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.*

## Siedlungsrandgestaltung und Siedlungsdurchgrünung

Die Gemeinde sorgt dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungen genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (vgl. § 9 NLG).

Gemäss aktuellem Richtplan S. 88, S2-6 ist ökologische Vernetzung im Siedlungsraum zu beachten. Auch in der Strategie Landschaft (S. 51 Handlungsfeld 2: Siedlungsgestaltung) wurde festgehalten, dass Grünräume als wichtige Bestandteile der Siedlungsstruktur zu sichern und neu zu schaffen sind.

Sowohl im aktuellen Richtplan (S. 88, S2-6) als auch in der Strategie Landschaft (S. 50, Handlungsfeld 1: Siedlungsbegrenzung) ist die Siedlungsrandgestaltung klar verankert. Der Kantonsrat überwies im Rahmen der Diskussion des Planungsberichtes Biodiversität Mass-

nahme 5.4 «Biodiversität im Siedlungsraum stärken» dem Regierungsrat die Bemerkung, die Biodiversität sei insbesondere an den Siedlungsrändern zu fördern (Kantonsblatt Nummer 05 2020, S. 301).

Damit ein Siedlungsrand seinen Zweck erfüllen kann, ist eine Siedlungsrandgestaltung von 10-15 m Breite anzustreben. Eine Siedlungsrandgestaltung kann aus einem Mosaik verschiedener naturnaher Elemente (z. B. einheimischen standorttypischen Sträucher, Einzelbäume, Hecken, extensive Wiese, Kleingewässer, Ruderalflächen, etc.) zusammengesetzt sein.

Damit öffentliche Freiräume langfristig auch eine vernetzende Wirkung haben, sind im Bau- und Zonenreglement entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen.

## **Anträge**

- Im Bau- und Zonenreglement sind gemäss Muster-BZR folgende Artikel zu ergänzen:

### **Art. X**      *Bepflanzung*

*<sup>1</sup> Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur Begrünung des Siedlungsbereichs verlangen. Dazu ist in der Regel ein Bepflanzungsplan einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf diesen Plan verzichten.*

*<sup>2</sup> Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.*

*<sup>3</sup> In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.*

### **Art. Y**      *Gestaltung des Siedlungsrandes*

*<sup>1</sup> Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten. Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen.*

*<sup>2</sup> Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und mit ein*

## **Wald**

Es gibt aus waldrechtlicher Sicht keine Einwände oder Bemerkungen zur Gesamtrevision der Ortsplanung.

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme. Für Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Manuela Bannwart

Sachbearbeiterin  
041 349 74 21  
manuela.bannwart@lu.ch

**Verkehr und Infrastruktur (vif)**

Arsenalstrasse 43  
Postfach  
6010 Kriens 2 Sternmatt  
Telefon 041 318 12 12  
vif@lu.ch  
www.vif.lu.ch

Dienststelle  
Raum und Wirtschaft (rawi)  
Herr André Duss  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Kriens, 9. Juni 2021 zeu/DAr/Ho/VOP/ah/DBI  
ID 21\_592 / 2112.1469 / 2021-696

**GEMEINDE HOHENRAIN**

**Vernehmlassung; Gesamtrevision der Ortsplanung 2021**

Sehr geehrter Herr Inan  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 21. Mai 2021 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

**VERKEHRSPANUNG/KANTONSSTRASSEN**

Anpassungen von Baulinien bedürfen einer Bewilligung des Regierungsrats. Vor der Bewilligung ist die Anpassung während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Hierbei ist zu beachten, dass die Baulinienänderung am ersten Tag der Auflage im Geoportal als solche aufgeschaltet wird. Dazu muss der für die Gemeinde Hohenrain zuständige Nachführungsgeometer für die Umwandlung der Plangrundlage ins entsprechende Format sowie das Aufschalten im Geoportal beauftragt werden. Das Gesuch für die Anpassung der Baulinie kann nicht über das eBAGE abgewickelt werden. Die Gemeinde muss als Gesuchsteller das Gesuch beim Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) einreichen. Dabei ist vorher zu prüfen, inwieweit sämtliche Baulinien des Strassenzugs überarbeitet werden müssten oder sogar entfallen sollten, damit diese Änderungen gegebenenfalls in das Gesuch gleichzeitig mit einfließen können. Damit soll verhindert werden, dass für jede einzelne Parzelle eine Baulinienverschiebung beantragt wird.

Werden die Baulinien rechtsgültig aufgehoben gilt das Strassengesetz. Das heisst Unterabstände müssen bewilligt werden und für die Umgebung (Mauern u. Bepflanzung) gibt es einen Beseitigungsrevers.

Hinweis:

Im aktuellen Bauprogramm 2019–2022 für die Kantonsstrassen sind folgenden Massnahmen enthalten:

- Hochdorf/Hohenrain, Hochdorf Dorf (exkl.) – Hohenrain Dorf (exkl.), Rad- und Gehweg, Planung

- Hohenrain, Abzweigung K 16 – Lieli, Rad- und Gehweg, Anpassen geometrisches Normalprofil, Planung

## **NATURGEFAHREN**

### Schutzzone am See

Auf den Gewässerraum (GWR) bei der Seemündung bzw. Schutzzone am See wurde verzichtet. Jedoch sollte gemäss *Arbeitshilfe Gewässerraumfestlegung in der Nutzungszone 2019* innerhalb des Schutzzonenperimeters, unabhängig von den bereits bestehenden Schutzbestimmungen, der GWR an stehenden Gewässern und Fliessgewässern in der Regel festgelegt werden.

### Hiltibach (GW ID 133009)

Beim Hiltibach wurde bei der Parzelle Nr. 599 (Dorfzone) der GWR nicht ausgeschieden, jedoch bei der gegenüberliegenden Parzelle Nrn. 600 und 601 (Übriges Gebiet B) hier wurde der GWR ausgeschieden. Der GWR muss auf beiden Seiten ausgeschieden werden, da der Hochwasserschutz (HWS) nicht gegeben ist.

### Dorfbach bzw. Zufluss Hiltibach/Oberebersol, Zälqli (GW ID 133011)

Da gemäss Gefahrenkarte die Verklauung zum Ausbruch der Wassermassen führt, beziehungsweise die Kapazität der Eindolung genügend wäre, kann hier auf den GWR verzichtet werden.

### Spittlisbach (GW ID 732007)

Auf der Parzelle Nr. 277 kann das Gebäude Nr. 8a (ein unbewohnter offener Schopf) bei einem Neubau auch ausserhalb des GWR aufgestellt werden. Daher ist hier eine Aussparung des GWR nicht zulässig. Zudem gilt das Gebiet nicht als dicht besiedelt. Der GWR ist hier durchzuziehen.

### Verzicht auf die Festlegung des GWR

Gemäss Art. 41a Abs. 5 sowie Art. 41b Abs. 4 Gewässerschutzverordnung (GSchV) kann in bestimmten Fällen auf die Festlegung des GWR verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Insbesondere bei eingedolten Gewässern kann in dicht bebautem Gebiet auf die Festlegung verzichtet werden, wenn der HWS gewährleistet ist. Weiter ist zu klären, ob mit einer Gewässeröffnung die Vernetzungsachsen für Kleintiere gemäss dem kantonalen Richtplan oder einem kommunalen Vernetzungsprojekt verbessert werden können.

Es wurden bei den meisten Eindolung generell auf den GWR verzichtet ohne die einzelnen Eindeckungen genauer zu betrachten bzgl. Vernetzung und HWS.

Hier einige Beispiel wo zum Beispiel der HWS nicht gegeben ist. Hier ist der GWR auch auszuscheiden:

- GWR ID 954153, Parzelle Nr. 154
- GWR ID 733009, Parzelle Nrn. 417 und 154
- GWR ID 733011, Parzelle Nrn. 949 und 892
- GWR ID 733024, Parzelle Nrn. 363 und 368
- GWR ID 133008, Parzelle Nrn. 611 und 620
- GWR ID 133546, Parzelle Nr. 605
- GWR ID 133546, Parzelle Nrn. 640 und 413

Zudem sollten kleine Querungen von Verkehrswegen nicht als Eindolung bzw. nicht auf den GWR verzichtet werden. Bsp. GWR ID 133008, Parzelle Nr. 620.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse



**Beat Hofstetter**  
Abteilungsleiter Planung Strassen



**Urs Zehnder**  
Abteilungsleiter Naturgefahren

---

**Dienststelle Hochschulbildung und Kultur**

**Archäologie**

Libellenrain 15  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 65 95  
sekretariat.archaeologie@lu.ch  
www.da.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)  
z.H. André Duss  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Luzern, 27. Mai 2021

**Vernehmlassung Gemeinde Hohenrain: Gesamtrevision der Ortsplanung 2021; Stellungnahme Archäologie**

Sehr geehrter Herr Duss  
Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für die Zustellung der Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung 2021 in der Gemeinde Hohenrain.

Folgende Punkte sind noch anzupassen:

Sowohl im BZR wie auch in den Zonenplänen wird der Begriff «Archäologische Schutzzone» verwendet. Dieser ist nicht mehr gültig, weshalb wir Sie bitten ihn durch den Begriff «Archäologische Fundstelle» (AFS) zu ersetzen.

Zudem bitten wir Sie Anhang 5 aus dem BZR zu entfernen. Das Fundstelleninventar wird laufend nachgeführt, weshalb sich die Fundstellenanzahl ändern kann. Zudem sind darin Informationen enthalten, die mögliche Raubgräber anlocken könnten. Informationen zu den Fundstellen können jederzeit direkt bei der Kantonsarchäologie eingeholt werden.

Für Fragen und Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Angela Bucher, lic. phil.  
Leiterin archäologische Inventare und Planungen IPLU  
041 228 71 78  
angela.bucher@lu.ch

IDEE SEETAL, Hauptstrasse 32, 6280 Hochdorf

Raum und Wirtschaft (rawi)  
Herr André Duss  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Hochdorf, 02. Juni 2021

## Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Hohenrain: 2. Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Duss

Das Netzwerk Lebensraum der IDEE SEETAL nimmt zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Hohenrain nach der ersten Stellungnahme vom 08.03.2017 erneut Stellung und bedankt sich dafür.

Die Stellungnahme zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Hohenrain basiert auf der Strategie und den Massnahmen des «Regionalen Entwicklungsplans Seetal», genannt REP (am 26.09.2007 von der RPVS Delegiertenversammlung beschlossen, am 16.08.2008 vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt/Ergänzung Kapitel 6 «Energie», Bild 19 «Windenergie» am 26.06.2013 von der RPVS Delegiertenversammlung beschlossen, am 29.10.2013 vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt).

### Allgemeine Bemerkungen

Das Netzwerk Lebensraum der IDEE SEETAL erachtet die vorliegende Gesamtrevision als sehr gute und zukunftsgerechte Umsetzung der aktuellen Fragestellungen der Raumplanung. Insbesondere die Konzentration der weiteren räumlichen Entwicklung auf den Ortsteil Hohenrain unterstützt die Bestrebungen der IDEE SEETAL, Hohenrain als agglomerationsnahes Dorf zu stärken (Punkt 5 des REP). Die Ortsplanung setzt die wichtigen Entwicklungsziele und Entwicklungsprioritäten gemäss Punkt 5.1 des REP um.

Weiter ist positiv zu erwähnen, dass das Baugebiet gemäss Punkt 5.2 des Planungsberichts neu Platz für rund 2'730 Einwohner bietet (gegenüber den «alten» Zonenplänen/-bestimmungen mit 2'690 Einwohnern) bei gleichzeitig ausgeglichener Flächenbilanz (Planungsbericht, Pt. 5.3).

Die unter Punkt 6.2 des REP vorgegebenen verbindlichen kommunalen Siedlungsbegrenzungslinien werden eingehalten.

Positiv erwähnenswert ist auch die Einführung eines Fachgremiums (BZR, Art. 4), welchem mindestens zwei Fachpersonen angehören sollen. Besonders der Ortsteil Hohenrain mit seiner exponierten Lage und

den schützenswerten Gebäuden (Schutzzone Kommende) verlangt geradezu nach einem solchen Fachgremium, welches sich mit diesen und anderen sehr heiklen Punkten des Ortsbilds und der Siedlungsqualität beschäftigen soll. Mit dieser Massnahme wird die Bestrebung der IDEE SEETAL und damit Punkt 4.2 des REP der Gestaltung der Ortszentren sowie auch Punkt 7.1 des REP der Förderung einer qualitativ hochstehenden Entwicklung unterstützt.

Das Netzwerk Lebensraum der IDEE SEETAL beurteilt die Ausgangslage für die Gemeinde als eine echte Herausforderung. Einerseits besteht faktisch ein Einzonungsverbot und andererseits liegt für das Zentrum Hohenrain ein Studienauftrag vor. Dieser wurde mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds (SLB) erstellt. Ein wesentlicher Punkt des Ergebnisses ist, dass der Dorfcharakter gestärkt werden muss. Das Vorgehen der Gemeinde Hohenrain, die bereits im Rahmen des SLB einen Projektwettbewerb lancierte, unterstützen wir. Dank diesem Vorgehen, welches sehr transparent ist und eine höhere Qualität der Überbauung hervorbringt, die sich harmonischer in das bestehende Ortsbild eingliedert, kann der Dorfeingang so gestaltet werden, dass der geforderte Dorfcharakter entstehen kann.

Unter Berücksichtigung der politischen und raumplanerischen Vorgaben beurteilt das Netzwerk Lebensraum die vorliegende Gesamtrevision als gute und zukunftsgerechte Umsetzung der aktuellen Fragestellungen der Raumplanung. Mit der ersten Vernehmlassung vom 08.03.2017 zur Gesamtrevision der Ortsplanung unterstützten wir schon damals die Bestrebungen der Gemeinde Hohenrain.

### **Spezifische Bemerkungen zur Übereinstimmung mit dem REP Seetal**

Die vorgenommenen Änderungen und Massnahmen unterstützen die regionalen Zielsetzungen. Zu erwähnen sind insbesondere:

#### Neueinzonungen

- Einzonung Arbeitszone Heumoos  
Dieser Einzonung hat die IDEE SEETAL am 05.01.2017 (unser Schreiben vom 27. 01.2017) zugestimmt. Das Bebauungskonzept, welches den Vernehmlassungsunterlagen beiliegt, erachten wir als zweckmässig.
- Einzonung Arbeitszone Kleinwangen  
Diese Einzonung wurde zwischenzeitlich in einer Teilrevision vollzogen und mit RRE vom 10.11.2020 genehmigt.
- Einzonung Teilgebiet Ost – Kernzone 3  
Um das Siegerprojekt, welches im Rahmen eines Wettbewerbs für die Parzellen Nr. 1267 und 1652 hervorging, umsetzen zu können, ist die Einzonung von 5'762 m<sup>2</sup> Land vom Übrigen Gebiet in die dafür geschaffene Kernzone 3 mit Realisierungsetappen notwendig.  
Die Bestrebungen der Gemeinde Hohenrain im Ortsteil Hohenrain eine Zentrumsbildung zu schaffen, begrüssen wir sehr, und dies entspricht auch dem REP Seetal. Die vom Kanton geforderten Abklärungen zur Flächenkompensation wurden sorgfältig vorgenommen. Die nun vorgeschlagene Kompensation durch Auszonung von drei Kleinflächen (total 1'783 m<sup>2</sup>) in Kleinwangen wird unterstützt.

#### Umzonungen

- Umzonungen werden bei allen Ortsplanungen aufgrund der Einführung der Überbauungsziffer und den Änderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes notwendig.  
Die von der Gemeinde Hohenrain vorgeschlagenen Umzonungen unterstützen wir grundsätzlich. Nachstehend nehmen wir zu einzelnen Umzonungen Stellung.

- Umzonung Quartier Landschau:  
Diese Umzonung wird begrüsst. Die Gemeinde Hohenrain schreibt im Bericht zur Ortsplanung (S. 29, Entwicklungsansatz), dass eine Weitsicht von den Häusern in die Landschaft gewährleistet bleiben soll. Es liegt an der Gemeinde Hohenrain bei einer vorgesehenen Fassaden- und Gesamthöhe von 9 m darauf zu achten, dass diese Qualität nicht verloren geht.
- Rebacker, Sennweidstrasse, Sonnegg  
Mit den heutigen Zonenbestimmungen kann schon relativ hoch gebaut werden. Die Vorschrift, welche auf Seite 30 unter «Gestaltungsplan Rebacker» vorsieht, dass jene Gebäude, die gemäss dem heute gültigen Gestaltungsplan die mögliche Höhe ausgeschöpft haben, nicht mehr höher bauen können, erachten wir als eine zweckmässige und gute Lösung.
- Umzonung Quartier Sennweid und Rebacker  
Diese Umzonung soll an einem zentralen Ort des Ortsteils Hohenrain vorgenommen werden. Es sind maximale Fassaden- und Gesamthöhen von 13.5 m bzw. 15 m (Schrägdach) vorgesehen. Um dem geplanten Dorfzentrum die gewünschte architektonische Qualität zu geben, ist es wichtig, dass künftige Bauprojekte vom neuen Fachgremium beurteilt und mit den Neubauten, welche im Rahmen der Überbauung «Kernzone 3» erstellt werden sollen, abgestimmt werden.

#### Auszonungen

- Auszonungen werden mit der überarbeiteten Planung, Stand 2021 auf drei Kleinflächen in Kleinwangen als Kompensation für die Einzonung Johanniterhof vorgenommen. Weitere Auszonungen werden in erster Linie mit der Umzonung der Weilerzonen erreicht, die nach neuem Bundesrecht Nichtbauzonen sind.  
Die Sonderbauzone Ferren und die Weilerzone Günikon entspricht dem abgeschlossenen Verfahren der Überarbeitung der Weilerzonen im REP Seetal durch das Netzwerk Lebensraum.

#### Neue Geotopschutzzone

- Der REP macht dazu keine Aussagen. Den Hinweis (Pt. 3.16) erachten wir als ausreichend.

#### Gestaltungspläne

- Der REP macht dazu keine konkreten Aussagen.

#### Bebauungspläne

- Der REP macht dazu keine konkreten Aussagen.

#### Grundwasserschutzzonen

- Der REP macht dazu keine konkreten Aussagen. Der Schutz unseres wichtigen Guts Wasser ist zentral. Deshalb entspricht der Schutz des Grundwassers und ausreichende Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen dem Punkt 9.1 des REP. Der Hinweis im Bericht zur Ortsplanung (Pt. 3.15), dass die Grundwasserschutzzonen im Zonenplan orientierend dargestellt sind, erachten wir als genügend.

#### Gewässerraum

- Der REP macht dazu keine konkreten Aussagen. Das Bild 9 des REP «Das Seetal trägt Sorge zur Siedlungsökologie und reduziert die Umweltbelastung» beinhaltet aus Sicht des Netzwerks Lebensraum die Forderungen, welche mit dem Gewässerschutzgesetz (GschG) gestellt werden.

#### Bau- und Zonenreglement (BZR)

- Art. 4 «Fachgremium»  
Gemäss BZR-Entwurf soll das Fachgremium aus mindestens zwei sachverständigen Personen der Disziplinen Architektur/Städtebau bestehen. Im Sinne einer Empfehlung bitten wir die Gemeinde Hohenrain zu prüfen, ob nicht mindestens drei Personen dem Gremium angehören sollen. Bei einem Fachgremium von drei Personen sind einerseits die verschiedenen Fachrichtungen (Architektur, Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung usw.) eher abgedeckt und andererseits gibt es bei Ausstandsgründen usw. weniger Probleme.
- Im Kapitel 6 «Sondernutzungspläne» sind im Art. 32 «Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen» in den Absätzen 1 bis 7 diverse Vorgaben aufgelistet. Das Netzwerk Lebensraum empfiehlt, dass für jedes Gebiet mit Bebauungs- bzw. Gestaltungsplanpflicht (Art. 32) Zielsetzungen formuliert werden, die bei der Erarbeitung entsprechender Pläne berücksichtigt werden müssen. Damit entspricht dies einer quartierspezifischen Entwicklung (Punkt 8.2. des REP).

#### Schutzzone Kommende und Hirzhalde

- Aus regionaler Sicht ist dies eine sehr wichtige Schutzzone. Durch ihre exponierte Lage prägen die Kommende und die angrenzenden Gebäude das Bild des Seetals sehr. Es ist deshalb enorm wichtig, dass auch in Zukunft diesem wertvollen Kulturgut Sorge getragen wird.

#### Naturschutz und Naturobjekte

- Der REP Seetal hält im Bild 13 fest, dass wir in einer einzigartigen Naturlandschaft leben dürfen. Wir sind der Gemeinde Hohenrain dankbar, dass sie eine punktförmige Anpassung vornehmen und dass das Inventar gemäss lawa angepasst wird.

Für den weiteren Verlauf der Ortsplanung wünschen wir der Gemeinde Hohenrain viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

**IDEE SEETAL**  
**Netzwerk Lebensraum**



Raimund Wenger  
Leiter



Roger Brunner  
Geschäftsleiter

z. K.:

- Gemeinderat Hohenrain
- Fredy Winiger, Präsident der IDEE SEETAL

**Dienststelle Hochschulbildung und Kultur  
Denkmalpflege und Archäologie**

Libellenrain 15  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 53 05  
www.da.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)  
z.H. André Duss  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Luzern, 9. Juni 2021

**Hohenrain, Ortsplanungsrevision, Vernehmlassung, Stellungnahme  
Denkmalpflege**

Sehr geehrter Herr Duss

Vielen Dank für die Unterlagen. Wir nehmen wie folgt Stellung dazu:

Die kantonale Denkmalpflege begrüsst sehr, dass gemäss unserem Antrag, die Ortsbildschutzzonen angepasst wurden, und nicht wegfallen.

Wir haben keine weiteren Anträge.

Freundliche Grüsse

  
Benno Vogler, dipl. Restaurator FH  
Gebietsdenkmalpfleger  
041 228 53 08  
benno.vogler@lu.ch

**Dienststelle Hochschulbildung und Kultur**

**Denkmalpflege und Archäologie**

Libellenrain 15  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 53 05  
www.da.lu.ch

INTERN

Raum und Wirtschaft (rawi)

Herr André Duss

Murbacherstrasse 21

6002 Luzern

Luzern, 3. Juli 2018

**Gemeinde Hohenrain, Gesamtrevision der Ortsplanung, Stellungnahme Denkmalpflege**

Sehr geehrter Herr Duss

Vielen Dank für die Unterlagen in oben genanntem Geschäft. Gerne nehmen wir wie folgt Stellung:

**Ausgangslage:**

Im März 2017 haben Sie uns die Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Hohenrain zur Vernehmlassung zugestellt. In unserer Stellungnahme vom 14. März 2017 haben wir folgende Änderungen beantragt:

- In den Gebieten Ferren, Kleinwangen, Unterebersol und Lieli ist eine Ortsbildschutzzone (oder eine adäquate Zone) zu schaffen, die die Qualitätssicherung verbindlich festlegt. Als Basis für die Grösse der Ortsbildschutzzonen soll die jeweilige Baugruppe des Kantonalen Bauinventars dienen.
- Die Schutzzone Kommende ist um die Parzellen 1576, 1577, 1528, 620 und 631 zu erweitern.
- Verbindliche Formulierung zur Qualitätssicherung.

Mit Ausnahme der verbindlichen Formulierung der Qualitätssicherung (Art. 3-6 BZR-Entwurf) ist unseren Anträge keine Folge geleistet worden.

Die Auflagen des Ortsbildschutzes wurden in die Bestimmungen der Dorfzone A teilweise integriert, wobei der wichtigste Teil der Bestimmungen der Ortsbildschutzzone, nämlich der Erhalt und der Schutz des gewachsenen Ortsbildes, fehlt.

**Anträge:**

Wir beantragen folgende Änderungen:

**1. Ortsbildschutzzonen:**

In folgenden Gebieten ist eine Ortsbildschutzzone (oder eine adäquate Zone) zu schaffen, die eine Qualitätssicherung und den Erhalt des gewachsenen Ortsbildes verbindlich festlegt:

- Ferren gemäss Baugruppe Ferren (Kantonales Bauinventar)
- Kleinwangen gemäss Baugruppe Kleinwangen (Kantonales Bauinventar)
- Unterebersol gemäss Baugruppe Unterebersol (Kantonales Bauinventar)
- Lieli gemäss Baugruppe Lieli (Kantonales Bauinventar)

Begründung:

Durch die Aufhebung der Ortsbildschutzzonen werden der Schutz und die Erhaltung des historisch gewachsenen, national eingestuftes Ortsbildes wesentlich geschwächt.

Die Aufgabe der Qualitätssicherung und der Erhalt des gewachsenen Ortsbildes kann die "Dorfzone A" nicht übernehmen. Gemäss PBG §44 liegt der Inhalt der Kern- oder Dorfzone in der Erhaltung oder Schaffung architektonisch, historisch oder aus anderen Gründen bedeutsamer Stadt-, Orts- oder Quartierkerne. Bauten haben sich in den Bestand einzufügen. Anders liegt der Fokus der überlagernden (Ortsbild-)Schutzzone gemäss PBG §60 auf dem Schutz des gewachsenen Ortsbildes und verlangt klar eine Festlegung der Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

## 2. Schutzzone Kommende

Die Schutzzone Kommende ist um die Parzellen 1576, 1577, 1528, 620 und 631 zu erweitern.

Begründung:

Die Kommende ist zum grössten Teil unter kantonalen Schutz gestellt, und ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung mit dem höchsten Erhaltungsziel A belegt. Die Umgebung der Kommende ist ein wesentlicher Teil der Wirkung der Bauten der Kommende und ist im ISOS von nationaler Bedeutung ebenfalls mit dem Erhaltungsziel a belegt. Die vom Bundesrat in Kraft gesetzten Inventare sind im Anhang zur Verordnung des ISOS aufgelistet. Durch die Aufnahme eines Objektes im Bundesinventar wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung verdient.

Auch bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben ist das ISOS von Bedeutung. Ihrer Natur nach kommt sie einem Sachplan und Konzept im Sinne von Art. 13 RPG gleich. Im Rahmen der allgemeinen Planungspflicht der Kantone legen diese die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest und berücksichtigen die Bundesinventare als besondere Form von Sachplänen im Speziellen.

Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung finden die Schutzanliegen des Bundesinventars auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung, insbesondere in die Ausscheidung von Schutzzonen und die Anordnung von anderen Schutzmassnahmen.

Bis 2009 war umstritten, ob das besagte Inventar auch ausserhalb der Erfüllung einer Bundesaufgabe beachtet werden muss. Mit dem Bundesgerichtsentscheid "Rüti" (BGE 135 II 209; bestätigt durch Urteil 1C.470/2009 vom 3. Mai 2010) hat das Bundesgericht bestätigt, dass "für Kantone und Gemeinden eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren" auch "bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben" besteht.

Freundliche Grüsse

Benno Vogler, dipl. Restaurator FH

Gebietsdenkmalpfleger

041 228 53 08

benno.vogler@lu.ch

**Raum und Wirtschaft (rawi)**

Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern  
Telefon +41 41 228 51 83  
rawi@lu.ch  
www.rawi.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)  
André Duss  
Murbacherstrasse 21  
6003 Luzern

Luzern, 26. Mai 2021 RE  
2021-298

**STELLUNGNAHME**

**Gemeinde Hohenrain  
Gesamtrevision der Ortsplanung 2021**

Sehr geehrte Herr Duss

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme und die Übermittlung der entsprechenden Unterlagen mittels AXIOMA.

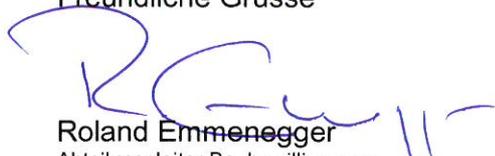
**Raumplanung**

*Rückzonung*

Mit der Rückzonung des Grundstücks 326 GB Hohenrain werden die betroffenen Bauten Geb-Nr. 25a, 25b und ein Seecontainer in eine zonenfremde Nutzung überführt. Künftige bauliche oder in ihrer Nutzung Veränderungen sind eingeschränkt und sind im Rahmen eines Baubewilligungsverfahren nach den Ausnahmestimmungen Art. 24ff oder Art. 37a RPG zu beurteilen. Bei der Anwendung des Art. 24c RPG für bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen gilt der altrechtliche Stichtag der rechtskräftigen Rückzonung. Der Seecontainer inkl. Überdachung ist gemäss Baubewilligung spätestens bis 31. Dezember 2024 zu entfernen bzw. zurückzubauen.

Im Weiteren haben wir keine Einwände, Bemerkungen und Hinweise zur Gesamtrevision der Ortsplanung Hohenrain. Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Hinweise in geeigneter Form in die weitere Planung aufzunehmen.

Freundliche Grüsse

  
Roland Emmenegger  
Abteilungsleiter Baubewilligungen  
+41 41 228 61 45  
roland.emmenegger2@lu.ch

## Duss André

---

**Von:** andreas.lehmann@luzerner-wanderwege.ch  
**Gesendet:** Mittwoch, 2. Juni 2021 10:05  
**An:** Duss Andre  
**Betreff:** AW: FileXchange KTLU: Gesamtrevision Ortsplanung Hohenrain

Guten Tag Herr Duss

Besten Dank für die Möglichkeit der Stellungnahme. Wir haben die Unterlagen geprüft und haben dazu keine Bemerkungen.

Freundliche Grüsse  
Andreas Lehmann

Andreas Lehmann  
Geschäftsleiter / Technischer Leiter



Hirschmattstrasse 36, 6003 Luzern  
[www.luzerner-wanderwege.ch](http://www.luzerner-wanderwege.ch)

T: 041 342 11 17 | D: 041 342 11 18 | [andreas.lehmann@luzerner-wanderwege.ch](mailto:andreas.lehmann@luzerner-wanderwege.ch)

[Lust, mit uns zu wandern? Jetzt Mitglied werden und profitieren.](#)

---

**Von:** Andre Duss <andre.duss@lu.ch>  
**Gesendet:** Freitag, 21. Mai 2021 09:38  
**An:** andreas.lehmann@luzerner-wanderwege.ch  
**Betreff:** FileXchange KTLU: Gesamtrevision Ortsplanung Hohenrain

**Anhänge:** [100 Bau- und Zonenreglement .pdf](#) (789 kB) [200 ZP Teil Siedlung.pdf](#) (3.10 MB) [300 ZP Landschaft.pdf](#) (11.32 MB) [400 ZPÄ Teil Siedlung.pdf](#) (2.39 MB) [500 Zonenplan Gewässerraum.pdf](#) (7.19 MB) [600 Teilzonenplan Gewässerraum.pdf](#) (7.70 MB) [700 Planungsbericht.pdf](#) (4.44 MB) [VNL hohe OPGR 2021 rawi.docx](#) (122 kB)

Guten Tag  
Wir senden Ihnen die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision Hohenrain. Bitte beachten Sie das beiliegende Vernehmlassungsschreiben.  
Freundliche Grüsse  
André Duss

**Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes)**

Zusammenzug aus den Tabellen T2 und T3 (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabelle T2 (genehmigter Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen.

**Tabelle T1**      **V2**      **LUBAT**      **2021**  
Date-ID: 20210501

**Ortsteil:**      **Hohenrain**      Ortsteilkategorie      L3      **GBCODE:**      **1032** (BFS Nr. 1999)  
**Gemeinde:**      Hohenrain      RP 2015 R1-5      L3      **BFS\_NR:**      1032 (BFS Nr. aktuell)

Die technische und siedlungsspezifische Bereinigung ist erfolgt: rawi 20.8.2021

Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum	Jahre	15		Fusionierte Gemeinde (nach 1999): ja	check	32	1	2014
		2005	2020					
Stand Ende					[Ew]	[%]	[Ew]	[%]
Einwohner innerhalb der Bauzone (iBZ)		1'506	1'598		92	6.1%	6	0.4%
Einwohner ausserhalb der Bauzone (aBZ)		851	851		-	0.0%	-	0.0%
Total Einwohner (2020 provisorisch; Rohdaten kGWR)		2'357	2'449	Summe der Bewohner aus den "Rohdaten" des kGWR (Punktdaten ohne Bereinigung)				
Total Einwohner (2020 provisorisch bereinigte Daten kGWR)			2'432	Die Einwohnerzahl ist unter den Wert von 2014 zurückgefallen.				
Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)			2'481	(A) -> Berücksichtigung in der Kapazitätsberechnung	124	5.3%	8	0.2%
Personen in Privathaushalten und Kollektivhaushalten mit EWID=999 (vgl. www.lustat.ch)			26					

Zonentyp	Genehmigter Zonenplan (Tabelle T2)						Information		Zonenplanentwurf (Tabelle T3)						Veränderung							
	überbaut		nicht überbaut		Gesamt		EWG	Ew IST + EWG	überbaut		nicht überbaut		Gesamt		überbaut		nicht überbaut		Gesamt			
Typ	CODE	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[Ew]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	
Wohnzonen	100	W	19.8	928	1.2	78	21.0	1'006	14	845	18.4	1'193	1.1	129	19.5	1'322	(1.4)	264	(0.1)	51	(1.5)	316
Zentrumszonen	200	W/A	16.7	760	1.1	56	17.9	816	37	705	16.5	806	1.6	88	18.1	894	(0.2)	45	0.5	32	0.2	78
Mischzonen	300	A/W	-	-	-	-	-	-	-	-	3.9	105	-	-	3.9	105	-	-	-	-	3.9	105
Arbeitszonen	400	A	5.8	45	0.4	-	6.2	45	-	49	5.5	46	1.0	-	6.4	46	(0.3)	1	0.6	-	0.3	1
Zone für öZ	600	öZ	14.5	53	-	-	14.5	53	7	57	14.3	54	-	-	14.3	54	(0.2)	0	-	-	(0.2)	0
Zone für SpF	700	SpF	1.3	-	-	-	1.3	-	-	-	1.3	-	-	-	1.3	-	(0.0)	-	-	-	(0.0)	-
Grünzonen	800	Gr	0.7	-	-	-	0.7	-	-	-	0.6	-	-	-	0.6	-	(0.0)	-	-	-	(0.0)	-
Sonderbauzonen	1000	S	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkehrszonen	1100	VZ	-	-	-	-	-	-	-	-	7.4	-	-	-	7.4	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>			<b>58.8</b>	<b>1'788</b>	<b>2.7</b>	<b>134</b>	<b>61.5</b>	<b>1'921</b>	<b>58</b>	<b>1'656</b>	<b>67.8</b>	<b>2'203</b>	<b>3.7</b>	<b>217</b>	<b>71.5</b>	<b>2'421</b>	<b>9.0</b>	<b>416</b>	<b>1.0</b>	<b>84</b>	<b>10.0</b>	<b>499</b>
Weiler	500	Weiler					4.7	106	3	114					0.8	29					(3.9)	(77)
Deponie-/Abbau	900	De/Ab					-	-	-	-					-	-					-	-
Reservezonen	2220	R					7.3	24	-	-					-	-					-7.3	(24)
Verkehrsflächen	2210	üG-A					45.7	-	-	-					41.3	-					-4.3	-
weitere Zonen (Landwirtschaft-, Naturschutz-, Freihaltezonen, Wald, Zonen nach § 60PBG)							2'233.1	688	26	766					2'238.6	705					5.5	17
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A)								32								32						-
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)								(87)	87	2'536						(87)						-
<b>Total Einwohnerkapazität ca. *)</b>							2'352.3	<b>2'700</b>	(B)					2'352.2	<b>3'100</b>	(G)					<b>-0.1</b>	<b>415</b>
Wachstumspotenzial *)								200	(C)						600	(H)					<b>40</b>	(J)
Wachstumspotenzial in %								8%	(D)						24%	(I)					<b>1.5%</b>	(K)

**Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)**

Dichtewerte (inkl. EWG; massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen)	[m2/Ew]	
->siehe Ortsteiltabelle		(L)
		(M)
		(N)
		(O)
<b>Wachstumsfaktor</b>		
<b>Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)</b>	<b>2035</b>	
Faktor RP 2015 R1-5	0.4%	(P)
relevante Einwohnerzahl 2035 *)	2'700	(Q)
A) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (genehmigt)	-	(R)
B) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (Entwurf)	400	(S)

**Legende**

- (A) aktuelle Einwohnerzahl per Ende Jahr: provisorisch, provisorisch bereinigt oder definitiv (wenn vorhanden manuell eintragen -> vgl. Handbuch)
- (B) Einwohnerkapazität des genehmigten Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzone
- (C) Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans: Differenz zwischen (B) und (A)
- (D) Ew-Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans in %
- (E) jährliches Ew-Wachstumspotenzial (genehmigter ZP)
- (F) jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (genehmigter ZP)
- (G) Einwohnerkapazität des Zonenplanentwurfs mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzonen
- (H) Ew-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs: Differenz zwischen (G) und (A)
- (I) Ew-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs in %
- (J) jährliches Ew-Wachstumspotenzial (ZP-Entwurf)
- (K) jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (ZP-Entwurf)
- (L) aktueller Baulandbedarf pro Einwohner
- (M) erwarteter Baulandbedarf pro Ew des genehmigten Zonenplans
- (N) erwarteter Baulandbedarf pro Ew des Zonenplanentwurfs
- (O) Baulandbedarf pro Einwohner (Median der Gemeindekategorie)
- (P) Faktor gemäss kantonalem Richtplan 2015
- (Q) relevante Einwohnerzahl: Einwohner 2014 x Faktor (pro Jahr)
- (R) Beurteilungsgrundlage für den Einzonungsbedarf: Differenz zwischen (B) und (Q)
- (S) Vergleich Zonenplanentwurf <-> Richtplangabe: Differenz zwischen (G) und (Q)
- \*) gerundet: 5/50