



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

per E-Mail

Gemeinderat Schüpfheim

Luzern, 19. März 2024 BIC/REP
2023-588

VORPRÜFUNGSBERICHT

Gemeinde Schüpfheim, Teilrevision Gewässerräume ausserhalb Bauzone, Umzonung innerhalb Bauzone, Festlegung Wildtierkorridor

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 3. Juli 2023 ersuchen Sie um die Vorprüfung der im Titel genannten Angelegenheit. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde Schüpfheim im Jahr 2018 ihre Nutzungsplanung an die veränderten übergeordneten Bestimmungen angepasst und auf den aktuellen Stand gebracht. Die Festlegung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen konnte damals allerdings nicht vorgenommen werden, da die kantonalen Grundlagen noch nicht vorlagen. Dies wird mit der vorliegenden Teilrevision nachgeholt. Zudem kam seither die Aufgabe der Festlegung von Freihaltezonen für Wildtierkorridore in den betroffenen Gemeinden hinzu. Dies wird deshalb in der vorliegenden Teilrevision ebenfalls vorgenommen. Zudem gibt es kleine Anpassungen am Zonenplan innerhalb des Siedlungsgebietes.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

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

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter Jérôme Vonarburg, Tel. 041 228 61 48) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew).

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Die Vorlage nimmt die übergeordneten Vorgaben zu den Gewässerräumen ausserhalb der Bauzonen auf und setzt sie adäquat in der Nutzungsplanung um. Die beigelegte Dokumentation wurde sorgfältig erarbeitet und ist gut nachvollziehbar. Der Verzicht auf die Ausscheidung der Gewässerräume bei einzelnen Abschnitten und/oder Gewässern ist umfangreich und schlüssig begründet. Die im Rahmen der Vernehmlassung formulierten Anträge wurden adäquat umgesetzt. Die geplanten Neuzonierungen sind zweckmässig. Die Festlegung der Freihaltezonen Wildtierkorridor (WTK) wurde im Grundsatz zweckmässig umgesetzt, muss allerdings nochmals überarbeitet werden.

2 Zonenplan

2.1 Bebauungsplan Zentrum

Um ein neues Wohngebäude zu realisieren, soll im südöstlichen Teil der Parzelle Nr. 120 eine Fläche von 140 m² von der Zone für öffentliche Zwecke (ZOe) in die Wohnzone W2d umgezont werden. Gegen diese Umzonung gibt es keine Einwände. Die Fläche liegt jedoch im Perimeter des Bebauungsplans «Zentrum» und ist mit der Umzonung aus diesem zu entlassen bzw. der Bebauungsplanperimeter ist entsprechend zu verkleinern. Diese Anpassung ist im Planungsbericht zu ergänzen.

Antrag: Das Verfahren zur Anpassung des Bebauungsplans «Zentrum» ist gleichzeitig mit der Umzonung an die Hand zu nehmen.

2.2 Zonierung Teilparzelle Nr. 121

Gemäss dem neuen Zonenplan liegt der westlichste Teil der Parzelle Nr. 121 (Fussweg) künftig in der Zone für öffentliche Zwecke (Zoe). Planerisch erscheint dies unzweckmässig und

nicht nachvollziehbar. Wir schlagen daher die Zuteilung zur Landwirtschaftszone vor, in der auch der Rest des Fussweges liegt.

Hinweis: Wir empfehlen, die Zonenzuteilung anzupassen oder das Belassen der fraglichen Fläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Planungsbericht zu begründen.

2.3 Plangrafische Aussparungen für Betriebszentren im Wildtierkorridor (WTK)

Die Umsetzungslösung des BUWD mit der Entlassung von Hofbereichen aus der Freihaltezone WTK darf bei landwirtschaftlichen Betriebszentren angewandt werden, die vollständig innerhalb der Freihaltezonen Wildtierkorridor liegen.

Die Gemeinde will bei den Landwirtschaftsbetrieben Strassgade (Parzelle Nr. 453) und Südere (Parzelle Nr. 452) die Hofbereiche aus der Freihaltezone Wildtierkorridor (WTK) entlassen. Der landwirtschaftliche Betrieb ist derzeit jedoch auf beiden Liegenschaften eingestellt. Die Gemeinde begründet die Entlassung aus der Freihaltezone WTK damit, dass eine dereinstige Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Hofbewirtschaftung durch eine BGBB-berechtigte Person nicht ausgeschlossen werden könne. Das «Entlassen» von Gebäuden aus der Freihaltezone WTK, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Betriebszentrum gehören, ist im Zonenplan gemäss der Umsetzungslösung des BUWD jedoch nicht zulässig. Vielmehr müssen solche Anliegen im Einzelfall geprüft werden, sollte es in Zukunft wieder zu einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dieser Betriebe kommen.

Überdies wurde für die vorliegende Teilrevision nicht die neueste Version des eBAGE-Layers verwendet, weshalb die WTK bzw. die Aussparungen im Zonenplan nicht korrekt dargestellt sind.

Antrag: Auf eine vorsorgliche Entlassung von Gebäuden aus der Freihaltezone WTK im Zonenplan ist zu verzichten. Die Freihaltezonen Wildtierkorridor und die entsprechenden Aussparungen bei den Betriebszentren sind vollständig gemäss aktuellem Layer im Geoportal festzulegen.

3 Weitere Aspekte

3.1 Dokumentation Gewässeräume und Planungsbericht

Bei mehreren sehr kleinen Gewässern (Rinnsale) wird auf die Ausscheidung des Gewässerraumes verzichtet. Dies ist gemäss Arbeitshilfe «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung» des Kantons Luzern möglich, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Diese Erläuterung bzw. Begründung fehlt jedoch in den Unterlagen (z.B. Kap. 4.1 in der Dokumentation). Die Gründe des Verzichts sind folglich nicht nachvollziehbar.

Antrag: Die entsprechenden Dokumente sind, wo nötig und sinnvoll, mit dem Hinweis auf die Arbeitshilfe des Kantons zu ergänzen.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut, vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Köhler
Leiter Recht

Kopie an:

- Planungsbüro Burkhalter Derungs AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
-

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Zonenplan Siedlungsgebiet Nord, Teilrevision 2022/2023, Vorprüfung/öffentliche Mitwirkung vom 1. Februar 2024
- Zonenplan Siedlungsgebiet Süd, Teilrevision 2022/2023, Vorprüfung/öffentliche Mitwirkung vom 1. Februar 2024
- Zonenplan Landschaft, Teilrevision 2022/2023, Vorprüfung/öffentliche Mitwirkung vom 22. Juni 2023

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 20. Juni 2023
- Dokumentation Gewässerraum vom 7. Juni 2023
- 1. Öffentliche Mitwirkung Gewässerräume und Wildtierkorridore, Umgang mit Eingaben vom 4. Mai 2023