

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Per E-Mail an:
Gemeinderat Schüpfheim

Luzern, 8. September 2026 LAC / LUE

VORPRÜFUNGSBERICHT Gemeinde Schüpfheim: Nutzungsplanung; Sonderbauzone Chratzere, flächengleiche Ein- und Auszonung

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 27. März 2026 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Chratzere. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. Einleitung

1 Ausgangslage

Die Wicki Mühle AG gehört zu den ältesten noch betriebenen Mühlen der Schweiz und ist in der Sonderbauzone Chratzere situiert. Das Unternehmen, welches zehn Mitarbeitende beschäftigt, ist ein bedeutender Mischfutterhersteller im Entlebuch sowie ein wichtiger Partner der produzierenden Landwirtschaft. Die Mehlproduktion ist lokal und kantonal etabliert.

Basierend auf einer umfassenden Vorabklärung soll mit der Teilrevision der Nutzungsplanung ein kantonales Hochwasserschutzprojekt initiiert sowie eine Weiterentwicklung des Mühlebetriebs ermöglicht werden. Für die Öffnung und Verlegung des Bachs im nordöstlichen Teil der Sonderbauzone ist der Rückbau eines Wohngebäudes erforderlich. Der Ersatzbau soll in das Ensemble des Mühlebetriebs integriert werden. Zudem sind Erweiterungen der Mehl- und Futterproduktion sowie der Siloanlagen vorgesehen, um die Produktions- und Lagerkapazitäten, u.a. für die Pflichtlagerhaltung, zu erhöhen. Die vorliegende Teilrevision basiert auf einer flächengleichen Arrondierung der Sonderbauzone Chratzere.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen nach Art. 47 der 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 Christoph Lampart, Tel. 041 228 51 77) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Kultur, Denkmalpflege (BKD-da)
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa)
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew)
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe)
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif)
- Regionaler Entwicklungsträger (RET) Region Luzern West

In Absprache mit der Gemeinde wurde keine Bereinigungsbesprechung durchgeführt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den Projektunterlagen, welche die Gemeinde mit Schreiben vom 27. März 2026 zur Vorprüfung eingereicht hat (vgl. Anhang).

B. Beurteilung

1 Würdigung der Vorlage

Die Gemeinde Schüpfheim hat basierend auf einer umfassenden Vorabklärung eine fachlich fundierte Teilrevision der Ortsplanung erarbeitet. Die planerischen Grundlagen wurden unter Berücksichtigung der relevanten raumplanerischen Aspekte sowie der örtlichen Gegebenheiten sorgfältig erstellt. Mit der Arrondierung der Sonderbauzone kann im Gebiet Chratzere der Hochwasserschutz verbessert werden. Zudem werden die Gebäude der Sonderbauzone abwassertechnisch erschlossen. Im Hinblick auf das derzeit in Vernehmlassung befindliche neue Pflichtlagersgesetz (Verordnung über die Pflichtlagerhaltung von Nahrungs- und Futtermitteln) können darüber hinaus zusätzliche Silokapazitäten zur Erhöhung der Lagerreserven geschaffen werden.

2 Bau und Zonenreglement

Art. 19 Abs. 4

Der Absatz beschränkt sich lediglich auf die Anforderung einer guten landschaftlichen Eingliederung. Für das Mühleareal werden die Neubauten jedoch wesentlich prägender sein. Der Artikel ist dahingehend zu ergänzen, dass für die Gebäude- und Umgebungsgestaltung ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen ist.

Antrag: Für die Gebäude- und Umgebungsgestaltung ist ein qualitatives Verfahren durchzuführen.

Sonderbauzonen sind mit einer zeitlichen Befristung zu versehen. Für den Fall, dass die vorgesehene Nutzung aufgegeben wird, ist mittels Wiederherstellungsplan die Rückführung des Gebiets in die ursprüngliche Nichtbauzone sicherzustellen und der Rückbau der Bauten vorzusehen. Damit werden der Trennungsgrundsatz und das Konzentrationsprinzip gewahrt und die Entstehung von Kleinbauzonen verhindert.

Entsprechend der Praxis des Kantons Luzern ist eine Reversebestimmung als neuer Absatz in Art. 14 BZR aufzunehmen: «Bei einer Betriebsaufgabe ist die Weiternutzung von Bauten und Anlagen durch eine Nachfolgefirma mit vergleichbaren Tätigkeiten zulässig. Nicht mehr zonenkonform genutzte Flächen sind im dafür massgebenden Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Zonenfremde Bauten sind zurückzubauen oder einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen. Der Gemeinderat legt dafür eine angemessene Frist fest.»

Antrag: Der Art. 14 BZR ist mit einer zeitlichen Beschränkung zu ergänzen.

3 Siedlungsrandgestaltung

In verschiedenen übergeordneten Grundlagen sowie im Kantonalen Richtplan und der Strategie Landschaft des Kantons Luzern wird die Bedeutung und der Auftrag eines qualitativ hochwertig gestalteten Siedlungsrandes als behördenverbindliche Aufgabe bekräftigt und gefordert. Die Gemeinden sorgen ebenfalls dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (§ 9 NLG).

Hinweis: Für die Zonenrandbepflanzung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, wie ein ökologisch wertvoller Siedlungsrand (z. B. einheimische Baumarten/Sträucherarten) qualitativ erreicht sowie die Sicherung und Pflege des ökologisch wertvoll ausgestalteten Siedlungsrandes gewährleistet wird.

4 Gewässerraum

Für die geplante Offenlegung wurde ein 11 m breiter Gewässerraum (GWR) ausgeschieden. In den eingereichten Plänen des Wasserbauprojekt ist hingegen ein 14 m breiter Korridor vorgesehen, wobei auch der Gewässerverlauf geringfügig abweicht. Da sich das Wasserbauprojekt derzeit in der Phase Vorprojekt befindet, können sich Verlauf und Breite im Rahmen der weiteren Projektierung noch ändern. Der GWR ist daher mit dem weiteren Projektierungsstand des Wasserbauprojekts abzugleichen. Zudem ist auf der Parzelle Nr. 1470, GB Schüpfheim, ein Überlauf-/Entlastungskorridor in die alte Wissemme vorgesehen. Dieser Korridor sollte auch raumplanerisch (mittels Freihaltezone oder Baulinie) gesichert werden.

Antrag: Der Verlauf und die erforderliche Breite des Gewässerraums sind auf das kantonale Wasserbauprojekt abzustimmen und zu sichern.

5 Klimaschutz und Klimaadaptation

Den Themen «Klimaschutz und die Klimaadaptation» ist bei allen Planungs- und Bauvorhaben auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung und Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen. Wir empfehlen, das vorliegende Richtprojekt diesbezüglich zu überprüfen und spätestens im Baubewilligungsverfahren entsprechende verbindliche Auflagen zu formulieren. Beispielsweise ist die geplante Bepflanzung in den Grünstreifen zu konkretisieren oder die Versiegelung auf dem Areal wo möglich zu optimieren.

Hinweis: Das Richtprojekt ist auf die Themen «Klimaschutz und Klimaanpassung» zu prüfen.

6 Regionaler Entwicklungsplan

Die Arrondierung der Sonderbauzone im Gebiet Chratzere setzt die Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie im Regionalen Entwicklungsplan der UNESCO Biosphäre Entlebuch (UBE) voraus. Die beiden Verfahren (Ein- und Auszonung sowie Änderungen des Regionalen Entwicklungsplans) sind für die Genehmigung durch den Regierungsrat zu koordinieren.

Antrag: Bis zur Genehmigung der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung ist der Regionale Entwicklungsplan der UNESCO Biosphäre Entlebuch anzupassen.

C. Ergebnis

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Anträge mit den kantonalen und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse
(ohne Unterschrift gültig)

Pascal Wyss-Kohler
Leiter Rechtsdienst

Zustellung an:

- Planungsbüro stadtlandplan AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Regionaler Entwicklungsträger Region Luzern West

Anhang geprüfter Planungsinstrumente

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Bau- und Zonenreglement, Teiländerung, Entwurf vom 24. März 2026
- Teilzonenplan, Sonderbauzone Chratzere (1:2'000), Entwurf vom 24. März 2026

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Begleitschreiben der Gemeinde Schüpflheim vom 27. März 2026
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Ortsplanung vom 10. Juli 2026
- Wicki Mühle AG, Ausführungen zur Wohnsituation vom 15. Dezember 2025
- Wicki Mühle AG, Bedarfsnachweis vom Januar 2026
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), Variantenstudium Chratzeregrabe vom 12. März 2024
- PP ARCHITEKTUR AG, 2-Familienhaus & Lagerhalle, Volumenstudie vom 30. April 2025
- Oeko-b AG, Erhebung FFF-Qualität, Kurzbericht vom 10. April 2024
- Sonderbauzone Chratzere, Konzeptplan (1:1'000) vom 14. Mai 2025
- Sonderbauzone Chratzere, Anschluss Kanalisation (1:1'000) vom 10. November 2025
- IPSO ECO AG, Kompensation FFF, Absichtserklärung vom 2. Juli 2026
- Kanton Luzern, Abteilung Raumentwicklung, Vorabklärung, Protokoll der Bereinigungsbesprechung vom 11. September 2025