



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Gemeinderat Buchrain
Hauptstrasse 18
Postfach 261
6033 Buchrain

Luzern, 14. April 2020 AD / STR
2019-170

Gemeinde Buchrain; Gesamtrevision der Ortsplanung (2. Eingabe)

Vorprüfungsbericht

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 4. April 2019 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Buchrain stammt aus dem Jahr 2009 (RRE Nr. 578 vom 12. Mai 2009). Die seither letzte Planungsänderung betreffend Planungszone Schürmatt hat der Regierungsrat mit Entscheid Nr. 720 am 3. Juli 2018 genehmigt. In sachlicher und zeitlicher Hinsicht ist eine gesamthafte Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung somit zweckmässig.

Für die kantonale Beurteilung der vorliegenden Planung sind insbesondere das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG), das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die zugehörige Verordnung (PBV) sowie der kantonale Richtplan Luzern 2009, teilrevidiert 2015 (KRP), massgebend. Wesentlich sind auch die Wegleitung Ortsplanungsverfahren 2018 (WL OP 2018, insbesondere Kap. 4 «Kantonale Vorprüfung») sowie verschiedene weitere Arbeitshilfen (vgl. Anhang 2 der WL OP 2018).

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan (1:4000), Entwurf vom 20. September 2018;

- Teilzonenplan Gewässerraum 40907.18 – 12 (1:2000), Entwurf vom 9. November 2018;
- Teilzonenplan Gewässerraum 40907.18 – 11 (1:2000), Entwurf vom 9. November 2018;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 4. April 2019;
- Richtplan öffentliche Fusswege (1:5000), Entwurf vom 20. September 2018;
- Richtplan Radrouten (1: 5000), Entwurf vom 20. September 2018.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Schreiben der Gemeinde vom 4. April 2019;
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 4. April 2019;
- Bau- und Zonenreglement (BZR) inkl. Kenntlichmachung der Anpassungen vom 4. April 2019;
- Zonenplan Änderungen vom 4. April 2019;
- Teilzonenplan Gefahrengebiete vom 20. September 2018;
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV für die kantonale Vorprüfung vom 20. September 2018 inkl. Anpassungen vom 4. April 2019;
- AZ-ÜZ Umrechnungsbeispiele vom 20. September 2018;
- Siedlungsleitbild Buchrain vom 16. März 2017;
- Erschliessungsrichtplan Gemeinde Buchrain vom 4. Dezember 2008;
- Kommunalen Erschliessungsrichtplan, Übersichtsplan vom 4. Dezember 2008;
- Verkehrsstrategie der Gemeinde Buchrain vom 20. November 2008;
- Teilzonenplan Gewässerraum Buchrain, Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 20. September 2018;
- Einwohnerfassungsvermögen 2018 (LUBAT) vom 4. April 2019;
- Mitwirkungsbericht Ortsplanungsrevision Buchrain vom 4. April 2019;
- Gesuch um Erweiterung der Arbeitszone der Firma Jowat Swiss AG vom 25. September 2018;
- Schreiben Gemeindeverband LuzernPlus zum Antrag betr. Überschreitung der Siedlungsbegrenzungslinien im Gebiet Schachen vom 13. November 2018;
- Wiedererwägungsgesuch der Gemeinde Buchrain vom 24. Januar 2019 betr. Zustimmung zur Überschreitung der Siedlungsbegrenzungslinie Schachen;
- Schreiben Gemeindeverband LuzernPlus zum Wiedererwägungsgesuch betr. Überschreitung der Siedlungsbegrenzungslinie im Gebiet Schachen vom 15. April 2019
- Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates der Sitzung vom 21. Februar 2019;
- Zuordnungstabelle vom 4. April 2019.

Der Raumplanungsbericht für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind grösstenteils und zweckmässig dargestellt. 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:

- Verkehrsverbund Luzern (VVL), am 23. Oktober 2018 und am 29. April 2019 (Mail);
- Luzerner Wanderwege, am 29. Oktober 2018 und am 20. Mai 2019 (Mail);
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 7. Mai 2019;
- Gemeindeverband LuzernPlus, am 9. November 2018, am 20. Mai 2019 und am 21. August 2019 (Mail);
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 1. Mai 2019 und am 22. Mai 2019;

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 29. Mai 2019;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 20. Dezember 2018 und am 31. Mai 2019.

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.

Die Gemeinde Buchrain hat im September 2018 die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung zur Vorprüfung eingereicht. Es folgte die Vernehmlassung bei den Fachstellen. Zur Besprechung der eingereichten Unterlagen hat am 28. Januar 2019 eine Sitzung bei der Dienststelle rawi stattgefunden. Die Unterlagen mussten gemäss den am 28. Januar 2019 besprochenen Punkten, welche in der Aktennotiz vom 31. Januar 2019 aufgeführt worden sind, grundsätzlich überarbeitet werden. So wurde etwa im Zusammenhang mit Einzonungen Folgendes beanstandet: Fehlende FFF-Kompensationsprojekte und fehlende regionale Bedarfsnachweise, noch erforderliche Bereinigung von LUBAT, unzulässiges Vorgehen im Umgang mit altrechtlichen Gestaltungsplänen sowie unzweckmässige und rechtswidrige Bestimmungen im BZR. Am 15. Februar 2019 stellte der Rechtsdienst dem Planungsbüro per Mail das kommentierte BZR zur Verfügung.

Gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 21. Februar 2019 sollen die Grundstücke Nrn. 265 und 266 in der laufenden Ortsplanungsrevision nicht eingezont werden. Mit Schreiben vom 4. April 2019 hat die Gemeinde das vollständige Dossier noch einmal eingereicht. Bei den Fachstellen wurde eine erneute Vernehmlassung durchgeführt.

Wir stellen fest, dass in den neu eingereichten Unterlagen die bereits gerügten Mängel teilweise immer noch nicht bereinigt worden sind, ohne dies zu begründen. Insbesondere wurden viele der im kommentierten BZR enthaltenen Kommentare ohne jegliche Begründung nicht berücksichtigt. Die erneute Prüfung der Unterlagen erwies sich deshalb wiederum als ausserordentlich arbeits- und damit zeit- und kostenintensiv.

B. BEURTEILUNG

1. Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsrahmen

1.1. Die bisherige Entwicklung der Gemeinde

Von 1960 bis 2010 stieg die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Buchrain stark an. Anschliessend stagnierte das Wachstum. Ende 2017 betrug die ständige Wohnbevölkerung in der Gemeinde Buchrain 6'116 Einwohner. Im massgebenden Beobachtungszeitraum von 15 Jahren veränderte sich die Einwohnerzahl von 5'275 im Jahre 2003 auf 6'266¹ im Jahre 2018 (vgl. LUBAT 2019). Dies entspricht einer Zunahme von rund 18.9 % oder einem mittleren jährlichen Wachstum von rund 1.2 %.

Zum Vergleich kann die Analyseregion 2, «Agglomerationskern²», herangezogen werden. Im selben Zeitraum nahm die Bevölkerung in dieser Region um 11.4 % respektive um 0.81 % pro Jahr zu. Das Wachstum der Gemeinde Buchrain lag damit über dem Mittelwert der Analyseregion 2. Im Kanton Luzern betrug die Bevölkerungszunahme im selben Zeitraum rund 13.5 %, was einem jährlichen Einwohnerzuwachs von ca. 0.97 % entspricht. Auch im Ver-

¹ Total Einwohner (2018 provisorisch; Rohdaten KGWR) = 6'266 Einwohner

² Analyseregion 2 («Agglomerationskern»): Emmen, Rothenburg, Adligenswil, Buchrain, Dierikon, Horw, Kriens, Meggen

gleich zum Kanton Luzern ist das Wachstum der Gemeinde Buchrain leicht überdurchschnittlich. Das Kapitel 2.1 des Raumplanungsberichts ist mit den aktuellen Werten (2003 bis 2018) zu ergänzen.

1.2. Kantonale Grundlagen

Der KRP LU 2015 beinhaltet in Bezug auf die künftige Entwicklung der Gemeinde Buchrain die folgenden wesentlichen Aspekte: Der Ortskern ist zu stärken, es sind urbane Qualitäten in Zentrumslagen zu schaffen, städtebaulich bedeutsame Entwicklungen sind überkommunal abzustimmen, Gebiete mit hoher Dichte sollen sich an zentralen, gut erschlossenen Lagen entwickeln und kantonale Entwicklungsschwerpunkte und regionale Arbeitsplatzgebiete sind umzusetzen. Der Bauzonenflächenbedarf ist signifikant in Richtung des Werts von Z3 zu vermindern (vgl. KRP, S. 38).

Das PBG regelt seit 1. Januar 2018 den Mehrwertausgleich (§§ 105 ff. PBG). Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Land durch eine Einzonung oder eine Um- oder Aufzonung in einem Sondernutzungsplanpflichtgebiet oder durch den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes einen Mehrwert von mehr als Fr. 50'000.00 (bei Einzonung, in Kraft seit 1. Dezember 2019) oder Fr. 100'000.00 (bei Um- und Aufzonung) erfährt, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Es wird auf <https://mehrwertausgleich.lu.ch>, auf die Erläuterungen zum PBG³ und auf die Wegleitung zum Mehrwertausgleich verwiesen.

1.3. Regionale Grundlagen

Regionaler Entwicklungsplan (REP 21) und Agglomerationsprogramm Luzern

Der Regionale Entwicklungsplan (REP 21) des Gemeindeverbandes LuzernPlus vom 21. September 2004 (RRE Nr. 1066) beinhaltet in Bezug auf die künftige Entwicklung der Gemeinden verschiedene Vorgaben. Seit der Erarbeitung des REP 21 (Verabschiedung durch die Delegierten am 6. Dezember 2002) haben sich die Verhältnisse allerdings erheblich geändert. Der kantonale Richtplan wurde gesamthaft überarbeitet (2009) und 2015 teilrevidiert. Das Agglomerationsprogramm liegt bereits in der 3. Generation (AP LU 3G) vor und wurde am 6. Juni 2016 vom Regierungsrat verabschiedet. Inzwischen ist das Agglomerationsprogramm der 4. Generation in Ausarbeitung. Viele Elemente aus dem REP 21 werden in den Agglomerationsprogrammen in aktualisierter Form aufgenommen und präzisiert. Der REP 21 wurde an der Delegiertenversammlung vom 22. November 2019 aufgehoben.

Das AP LU 3G beinhaltet in Bezug auf die künftige Entwicklung der Gemeinde Buchrain verschiedene Massnahmen zur Optimierung der Mobilität. Es steht jedoch bereits heute fest, dass – trotz Optimierungen auf der Angebotsseite – das auf Grund der Siedlungsentwicklung erwartete Mobilitätswachstum nicht gedeckt werden kann. Es sind daher zwingend auch Massnahmen zur Reduktion des Verkehrsaufkommens umzusetzen. Eine effektive Massnahme ist die Reduktion der Parkplatzflächen für den motorisierten Individualverkehr auf das wirtschaftlich notwendige Mass an durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen.

Regionaler Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 (TRS 2030)

Am 28. Mai 2014 verabschiedeten die Delegierten des Gemeindeverbandes LuzernPlus den regionalen Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030. Dieser legt die Siedlungsgrenzen in drei Abstufungen behördenverbindlich fest. Der Richtplan wurde vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 112 vom 23. Januar 2015 mit geringfügigen Korrekturen und Auflagen genehmigt.

Regionaler Teilrichtplan Wärme Luzern Nord und Ost

Am 28. November 2014 verabschiedeten die Delegierten des Gemeindeverbandes LuzernPlus den regionalen Teilrichtplan Wärme Luzern Nord und Ost. Damit soll die Nutzung der

³ https://baurecht.lu.ch/Erlauterungen_PBG/Neues_Recht/Planungs_und_Baugesetz

regional bedeutenden Abwärmequellen behördenverbindlich koordiniert werden. Der Regierungsrat genehmigte den Richtplan mit Entscheid Nr. 887 vom 1. Juli 2015.

Regionaler Teilrichtplan Detailhandel

LuzernPlus hat gemeinsam mit seinen Mitgliedsgemeinden den Regionalen Teilrichtplan (TRP) Detailhandel erarbeitet. Die Delegiertenversammlung von LuzernPlus hat am 22. November 2019 den Regionalen Teilrichtplan Detailhandel genehmigt. Der TRP Detailhandel ist ein regionaler Teilrichtplan gemäss § 8 PBG. Gemäss § 8 PBG und Artikel 10 der Statuten von LuzernPlus unterliegt dieser dem fakultativen Referendum und bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat (§ 8 Abs. 3 PBG). Nachdem die Referendumsfrist abgelaufen ist, hat LuzernPlus mit Schreiben vom 3. Februar 2020 den Antrag um Genehmigung durch den Regierungsrat gestellt.

Regionaler Teilrichtplan Wanderwege

LuzernPlus hat gemeinsam mit seinen Mitgliedsgemeinden sowie mit dem Verein Luzerner Wanderwege das Wanderwegnetz im gesamten Perimeter von LuzernPlus überprüft und Massnahmen neu definiert. Diese Massnahmen wurden im Regionalen Teilrichtplan (TRP) Wanderwege festgesetzt. Die Delegiertenversammlung von LuzernPlus hat am 22. November 2019 den Regionalen Teilrichtplan Wanderwege genehmigt. Der TRP Wanderwege ist ein regionaler Teilrichtplan gemäss § 8 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Nachdem die Referendumsfrist abgelaufen ist, hat LuzernPlus mit Schreiben vom 3. Februar 2020 den Antrag um Genehmigung durch den Regierungsrat gestellt. Mit RRE Nr. 209 vom 3. März 2020 hat der Regierungsrat den TRP Wanderwege genehmigt.

Leitbild für die Entwicklung von Luzern Ost 2030

In einem breiten Mitwirkungsprozess haben die Gemeinden des Rontals das Leitbild für die Entwicklung von LuzernOst 2030 erarbeitet. Das Leitbild wurde von den Exekutiven aller Rontaler Gemeinden sowie vom Präsidenten von LuzernPlus am 23. Juni 2015 verabschiedet. Das Leitbild stellt eine gemeinsame Basis für die Entwicklung von LuzernOst dar (vgl. Seite 5 des Leitbilds).

Gesamtverkehrskonzept LuzernOst 2018

Die Gemeinden Buchrain, Dierikon, Ebikon, Gisikon, Honau, Inwil und Root haben mit dem Kanton Luzern und LuzernPlus das Gesamtverkehrskonzept LuzernOst (GVK-LuO) erarbeitet. Dieses Konzept zeigt auf, dass die Mobilität bis 2030 zunehmen wird und die Verlagerung auf den öffentlichen Verkehr sowie den Langsamverkehr entscheidend ist. Das GVK-LuO definiert für die Rontaler Gemeinden, den Kanton Luzern und das Gebietsmanagement LuzernOst Aufgaben zur Verminderung des Mehrverkehrs bis 2030. Die Massnahmenblätter enthalten Aufgaben für die nächsten 15 Jahre und sind Bestandteil des Konzepts. Das GVK-LuO ist für die sieben Gemeinden behördenverbindlich. Mit Schreiben vom 13. März 2018 hat die Dienststelle rawi zum GVK-LuO grundsätzlich positiv Stellung genommen.

Die Delegiertenversammlung von LuzernPlus hat das GVK-LuO 2018 am 23. November 2018 genehmigt. Das GVK-LuO 2018 ist ein Konzept im Sinne von § 3 PBG sowie § 10 PBV.

1.4. Siedungsleitbild

Allgemeines

Das kommunale Siedungsleitbild ist eine wichtige und gemäss KRP, Koordinationsaufgabe S1-4, verbindliche Grundlage für die Revision der Ortsplanung. In einem Siedungsleitbild sollen Aussagen zur Art der beabsichtigten Entwicklung (z.B. Art des Wachstums: quantitativ/qualitativ) gemacht werden. Zudem soll das Siedungsleitbild Angaben enthalten, wie sich die Gemeinde in den kommenden Jahren entwickeln soll (z.B. bezüglich Bevölkerungs- und Wohnungsstruktur). Weiter ist im Siedungsleitbild nicht nur darzulegen, welche Gebiete künftig überbaut werden können, sondern auch, wo das Siedungsgebiet nicht ausgedehnt werden soll und insbesondere, wo die verschiedenen Schwerpunkte der Innenentwicklung

gesetzt werden (beispielsweise für Umnutzung, Erneuerung, Verdichtung, Aufwertung, Senkung des Bauzonenflächenbedarfs pro Einwohner, Umgang mit Bauzonenreserven, Standorte für bedürfnisgerechtes Wohnen, Schutz vor technischen und Naturgefahren etc.). Zudem verweisen wir auf die kantonale Arbeitshilfe Kommunales Siedlungsleitbild vom Juni 2016 (www.rawi.lu.ch).

Siedlungsleitbild Buchrain 2017 (SLB)

Das SLB befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs- und Landschaftsräume. Mit Schreiben vom 6. Januar 2017 nahm die Dienststelle rawi zum Siedlungsleitbild Stellung. Der Gemeinderat hat das SLB am 16. März 2017 beschlossen.

Das SLB bildet die strategische Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung. Die kantonalen Aspekte zu dieser strategischen Grundlage wurden mit der Stellungnahme vom 6. Januar 2017 durch die Dienststelle rawi koordiniert eingebracht. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung werden die strategischen Vorgaben in ein eigentümerverbindliches Regelwerk überführt.

Im Kapitel 3.2 des Planungsberichts wird die Umsetzung des Siedlungsleitbilds in die kommunale Nutzungsplanung ausgeführt.

Wir stellen fest, dass die beabsichtigten Stossrichtungen bezüglich Siedlungsentwicklung nach innen, massvolle Verdichtung am richtigen Ort, Verlagerung vom MIV zum ÖV und Langsamverkehr, Stärkung der Identitätsträger und Positionierung als Gemeinde zwischen Stadt und Land mit verschiedenen raumplanerisch zweckmässigen Massnahmen (bspw. keine neuen Wohnzonen, Massnahmen zur Nachverdichtung bspw. durch Aufzonungen, Ausscheidung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht usw.) umgesetzt werden. Wir nehmen die Umsetzung des SLB in die kommunale Nutzungsplanung somit zustimmend zur Kenntnis.

1.5. Kapazitätsbeurteilung, Grösse des Baugebiets

Die eingereichte LUBAT-Berechnung (vgl. Kapitel 6 des Planungsberichts) für den Zonenplanentwurf ist fehlerhaft und als Beurteilungsgrundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung nicht vollständig. Wir haben die Berechnung auf Grundlage des aktuellen LUBAT 2019 bereinigt und legen Ihnen diese bei. Die Aussagen im Planungsbericht sind anzupassen.

Gemäss der bereinigten Berechnung wird mit dem Zonenplanentwurf (inkl. Umzonung Ronmatte) die Einwohnerkapazität von heute 6'700 (B)⁴ auf 8'600 Einwohner (G) erhöht. Der Zonenplanentwurf lässt damit ein zusätzliches Einwohnerwachstum von 1'900 Personen zu. Dies entspricht einem Wachstum von 40 % (I) oder jährlich 2.2 % (K). Der Baulandbedarf reduziert sich von heute 140 m²/E auf 120 m²/E. Die Vorgaben des Kantonalen Richtplans werden damit eingehalten.

Positiv zu bemerken ist, dass die grosse Zunahme des Einwohner-Wachstumspotenzials von knapp 1'950 Einwohner ohne Einzonungen erfolgt, sondern auf Verdichtungen in den Wohnzonen und auf Umzonungen (bspw. Gebiet Ronmatte) zurückzuführen ist.

1.6. Zonenkonzept

Im Kapitel 4.2 des Raumplanungsberichts erfolgen die Erläuterungen zum Zonenkonzept. Es wurde eine quantitative und qualitative Quartieranalyse durchgeführt. Wir erachten die Analyse als wichtige Grundlage für die Definition der neuen Zonentypen. Der aus einem Quartierbeschrieb und der aktuell rechtsgültigen Nutzungsplanung abgeleitete Entwicklungsansatz ermöglicht eine nachvollziehbare Festlegung der neuen Grundmasse der Bauzonen und den Umgang mit allfälligen Sondernutzungsplanungen. Wir nehmen die erfolgte Quartieranalyse zustimmend zur Kenntnis.

⁴Die Buchstaben beziehen sich auf die Buchstaben in der Tabelle T1

2. Zonenplan (1:4000)

2.1. Allgemeines

Bei der nachfolgenden Gliederung der Kapitel orientieren wir uns am Aufbau des Raumplanungsberichts.

Im Sinne eines allgemeinen Hinweises weisen wir darauf hin, dass Zonengrenzen, die nicht entlang von Parzellengrenzen verlaufen, mit Blick auf die Grundeigentümergehörigkeit im Zonenplan zu vermassen sind. Der Zonenplan ist in dieser Hinsicht zu ergänzen.

Die Dienststelle weist darauf hin, dass die Parzelle Nr. 1508 aufgrund der geplanten Park- und Pool-Anlage von der Arbeitszone in die öffentliche Zone umgezont werden sollte. Wir gehen davon aus, dass es sich dabei um eine öffentliche Anlage handelt. Auch besteht auf dem benachbarten Grundstück Nr. 1708 bereits eine Park- und Pool-Anlage, welche sich in der öffentlichen Zone befindet. Vor diesem Hintergrund erachten wir eine solche Umzonung als sinnvoll und beantragen diese. Gemäss Art. 25 Abs. 6 BZR soll zwar eine allfällige Park- und Pool-Anlage mittels Ausnahmebestimmung in allen Arbeitszonen zulässig sein. Wir haben Vorbehalte zu dieser BZR-Bestimmung und verweisen auf unsere Ausführungen unter Ziffer B.5.2.

Im Zonenplan ist zudem im Bereich des Knoten K 65/K 65c und Einmündung Gemeindestrasse die projektbezogene Gewässerbaulinie der Reuss orientierend einzutragen.

Gemäss Legende werden im Zonenplan «bestehender Gestaltungsplan» und «bestehender Bebauungsplan» als orientierender Planinhalt angegeben. Wir fragen uns, was mit dieser Angabe bezweckt werden soll. Auf jeden Fall dürfte eine solche Erwähnung den Eindruck erwecken, im Zonenplan alle gültigen Gestaltungs- und Bebauungspläne aufzuführen, was die Nachführung von neuen Sondernutzungsplänen im Zonenplan zur Folge hätte. Ob tatsächlich sämtliche Sondernutzungspläne im Zonenplan enthalten sind, welche im Rahmen der Gesamtrevision beibehalten werden sollen, ist nicht klar. Wenn an diesem orientierenden Zonenplaninhalt festgehalten werden soll, müssten in Sonderplanungspflichtgebieten mit bestehenden Gestaltungs- oder Bebauungsplänen beide Bezeichnungen im Zonenplan aufgeführt werden, d.h. die Kennzeichnung mit «bestehender Gestaltungs- oder Bebauungsplan» und «Gebiet mit Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht». Da eine Darstellung beider Bezeichnungen unzweckmässig ist, sollen nur die Pflichtgebiete dargestellt werden. Auf die Kennzeichnung bestehender Gestaltungs- und Bebauungspläne sollte verzichtet werden.

Allgemein sind die im Zonenplan ausgewiesenen Gestaltungsplan- und Bebauungsplanpflichtgebiete auf ihre Vollständigkeit zu überprüfen. So wird etwa das Gestaltungsplanpflichtgebiet Arbeitszone Elsihof wie auch das Gestaltungsplanpflichtgebiet Chänzeli (SpF 15, vgl. Anhang 2 BZR) nur als bestehendes Gestaltungsplangebiet aber nicht als Gestaltungsplanpflichtgebiet ausgewiesen. Im Übrigen fehlt im Raumplanungsbericht etwa die Visualisierung des Gestaltungsplanpflichtgebiets Arbeitszone Haslirain.

2.2. Einzonungen

Gemäss § 105 Abs. 3 PBG wird bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als Fr. 50'000.00 anfällt. Diese Bestimmung ist seit dem 1. Dezember 2019 in Kraft. Im Raumplanungsbericht vom 4. April 2019 wird eine allfällige Mehrwertabgabepflicht bei Einzonungen noch unter der damals gültigen Freigrenze von Fr. 100'000.00 behandelt. Der Raumplanungsbericht ist deshalb zu überarbeiten. So ist bei sämtlichen Einzonungen festzuhalten, ob mit den Einzonungen ein Mehrwert von Fr. 50'000.00 erzielt wird oder nicht. Bei Umzonungen, Aufzonungen und beim Erlass oder bei der Änderung eines Bebauungsplans bleibt die Freigrenze für die Erhebung einer Mehrwertabgabe unverändert bei Fr. 100'000.00 (§ 105 Abs. 3^{bis} PBG).

2.2.1.Keine Einzonungen für das Wohnen

Wir nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass keine neuen Wohnzonen eingezont werden.

2.2.2.Einzonungen in die Arbeitszone A

Ausgangslage

Am westlichen Zonenrand der heutigen Arbeitszone im Gebiet Schachen soll eine Fläche von 2'585 m² von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone A eingezont werden, um zwei ansässigen Betrieben eine Weiterentwicklung an ihren Standorten zu ermöglichen. Betroffen von der Einzonung sind das Grundstück Nr. 1603 und Teile des Grundstücks Nr. 842. Die entsprechenden Gesuche datieren vom 26. September 2018 und 3. Januar 2019 (Red Spots AG) und vom 25. September 2018 (Jowat Swiss AG). Darin wird jeweils begründet, weshalb Erweiterungen notwendig sind und werden die geplanten Bauprojekte und deren Dimensionierung werden aufgezeigt.

Die Dienststelle uwe beantragt für beide Einzonungen, die betroffenen Flächen bodenkundlich zu kartieren und bezüglich deren Eignung als Fruchtfolgefläche auszuwerten. Wir stellen fest, dass im Planungsbericht dazu keine Aussagen gemacht werden. Es ist abzuklären, ob es sich bei den betroffenen Flächen um FFF handelt oder nicht. Falls FFF betroffen sind, muss die Zuweisung von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone durch überwiegende Interessen gerechtfertigt sein (§ 3 Abs. 2 PBV), und es besteht eine Kompensationspflicht. Hierfür ist ein detailliertes Kompensationsprojekt auszuarbeiten.

Im Weiteren überschreiten beide Einzonungen die im regionalen Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 festgelegten Siedlungsbegrenzungslinien Typ A und B. Von LuzernPlus wurde entsprechend eine Stellungnahme eingeholt.

Auch hat sich der Raumplanungsbericht dazu zu äussern, ob eine Mehrwertabgabepflicht aufgrund der neuen Freigrenze von Fr. 50'000.00 besteht oder nicht.

Einzonung von Teilen der Parzellen Nrn. 842 und 1603

Die Jowat Swiss AG plant einen Neubau eines automatischen Hochregallagers für Fertigwaren und eine Erweiterung der Verladerampen zwecks Verbesserung der Anlieferung der Rohstoffe. Beide Neubauten sollen in der bestehenden Arbeitszone realisiert werden. Die Einzonung von Teilen der Parzellen Nrn. 842 und 1603 wird notwendig, damit der LKW-Verkehr auch nach Realisierung der Erweiterungsbauten um das gesamte Gebäude geführt werden kann (vgl. Katasterplan 1:500 vom 27. Februar 2019).

Der Gemeindeverband LuzernPlus hat im Rahmen der Vernehmlassung mit Schreiben vom 9. November 2018 und vom 20. Mai 2019 zwei Stellungnahmen zur Gesamtrevision abgegeben. Der Verband weist darin auf zwei bereits erfolgte Stellungnahmen vom 13. November 2018 und vom 15. April 2019 hin, welche aufgrund eines Antrags und eines Wiedererwägungsgesuchs direkt an den Gemeinderat Buchrain erfolgten. LuzernPlus kommt in diesen Schreiben zum Schluss, dass der gewünschten Bauzonenerweiterung auf Teilen der Parzelle Nrn. 842 und 1603 zugestimmt werden kann, da es sich um eine projektbezogene Erweiterung eines im Gebiet Schachen bestehenden Betriebs handelt.

Die Dienststelle lawa weist darauf hin, dass die Einzonung im Bereich Schachen ein Objekt des Inventars der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB) betrifft. Objekte eines nationalen Inventars verdienen in besonderem Mass die ungeschmälerte Erhaltung oder jedenfalls grösstmögliche Schonung (Art. 6 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [NHG]). Entsprechend beantragt die Dienststelle lawa, auf die Einzonung im Bereich des Amphibienlaichgebiets (IANB Objekt LU532 Chänzeli/Schachen) zu verzichten und die Naturschutzzone auf die Parzelle Nr. 682 sowie auf den Gewässerraum des Sagenbachs westlich der Parzelle Nr. 682 auszudehnen.

Wir stellen fest, dass das genannte Amphibienlaichgebiet nicht unmittelbar von der geplanten Einzonung von Teilen der Parzelle Nr. 842 betroffen ist, da die bestehende Naturschutzzone ungeschmälert erhalten bleibt. Zudem ist auch die von der Dienststelle IAW beantragte Ausdehnung der Naturschutzzone auf die Parzelle Nr. 682 möglich und steht nicht im Widerspruch zur Einzonung.

Im Weiteren halten wir fest, dass wir uns der Beurteilung von LuzernPlus anschliessen. Im Schreiben vom 25. September 2018 wird der Nachweis erbracht, dass die geplante Erweiterung für die Firma Jowat Swiss AG notwendig ist und es sich somit um eine projektbezogene Einzonung handelt.

Damit sind die Anforderungen gemäss KA S1-6 des KRP und des regionalen Teilrichtplans Siedlungslenkung 2030 erfüllt. Die Einzonung ist genehmigungsfähig, vorbehältlich den oben ausgeführten Anforderungen bezüglich FFF und Ausführungen betreffend Mehrwertabgabepflicht. Um dem Schutz des Amphibienlaichgebiets (IANB Objekt LU532 Chänzeli/Schachen) gerecht zu werden, ist die Naturschutzzone gemäss dem Antrag der IAW auf die Parzelle Nr. 682 auszudehnen. Da es sich um eine projektbezogene Einzonung handelt, beantragen wir die Festlegung einer Frist zur Überbauung gemäss § 36 Abs. 3 PBG.

Einzonung der Parzelle Nr. 1603 (ohne südliche Teilfläche gemäss oben)

Die AMAG Import AG plant eine Erweiterung (Phase 2) des sich im Bau befindenden Räderhotels, weil der Standort eines bereits bestehenden Räderhotels in den nächsten Jahren geschlossen werden soll. Der Neubau soll von der Red Spots AG gebaut und auf der Parzelle Nr. 950 realisiert werden, welche sich in der Arbeitszone befindet. Die Einzonung der Parzelle Nr. 1603 wird notwendig, damit die Parzelle auch nach dem Neubau optimal erschlossen werden kann (vgl. Situation / Erdgeschoss 1:500 vom 11. Oktober 2018).

Der Gemeindeverband LuzernPlus hat im Rahmen der Vernehmlassung mit Schreiben vom 20. Mai 2019 eine Stellungnahme zur Gesamtrevision abgegeben. Er verweist darin auf zwei bereits erfolgte Stellungnahmen vom 13. November 2018 und vom 15. April 2019, welche aufgrund eines Antrags und eines Wiedererwägungsgesuchs direkt an den Gemeinderat Buchrain erfolgten. LuzernPlus kommt zum Schluss, dass die gewünschte Bauzonenerweiterung der Parzelle Nr. 1603 und somit die Überschreitung der Siedlungsbegrenzungslinie Typ A nicht bewilligungsfähig sei. Es handle sich nicht um eine projektbezogene Erweiterung der Bauzone für einen bestehenden Betrieb. LuzernPlus begründet diesen Entscheid damit, dass die AMAG Import AG zum Zeitpunkt des Wiedererwägungsgesuchs keinen bestehenden Betrieb auf der Parzelle Nr. 950 darstelle. Für LuzernPlus können lediglich Betriebe als «bestehende Betriebe» bezeichnet werden, welche bereits vor dem Inkrafttreten des TRP Siedlungslenkung am 23. Januar 2015 bestehend waren. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Deshalb könne für dieses Vorhaben die notwendige Ausnahmebestimmung 1.5 lit. e TRP Siedlungslenkung nicht angewandt werden.

Die Ausführungen von LuzernPlus sind für uns nachvollziehbar: die geplante Einzonung steht im Widerspruch zum TRP Siedlungslenkung. Um diesen Widerspruch aufzuheben, wäre eine Anpassung des TRP Siedlungslenkung notwendig.

Ein weiteres Beurteilungskriterium für eine Einzonung ist gemäss KRP KA S1-6 Punkt 3 der haushälterische Umgang mit dem Boden. D.h. innerhalb der Bauzonen dürfen keine für das Vorhaben geeignete Reserven in Form von unüberbauten Flächen oder in Form von Umnutzungs- oder Verdichtungsmöglichkeiten vorhanden sein. Diese Voraussetzung erachten wir vorliegend als nicht erfüllt, da ca. 3'500 m² im südlichen Teil der Parzelle gemäss Situationsplan / Erdgeschoss (1:500) vom 11. Oktober 2018 nicht bebaut werden und weiterhin als offener Parkplatz genutzt werden sollen. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, wieso der vorliegend geplante Neubau nicht auf dieser unbebauten Fläche realisiert werden kann.

Somit kommen wir zum Schluss, dass diese Einzonung nicht genehmigungsfähig ist, da sie im Widerspruch zum regionalen Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 steht und die Anforderung «haushälterischer Umgang mit dem Boden» gemäss KA S1-6 des KRP LU 2015 nicht erfüllt ist. Wir beantragen, auf diese Einzonung zu verzichten, andernfalls ist mit einer Nichtgenehmigung zu rechnen.

2.2.3. Erweiterung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Im Gebiet Grossmatt wird die Zone für Sport- und Freizeitanlagen erweitert. Die geplante Einzonung von Landwirtschaftsland soll eine Fläche von 3'982 m² umfassen. Da diese Flächenangabe für uns nicht verifizierbar ist, beantragen wir, diese noch einmal zu überprüfen. Die Erweiterung dient einerseits dazu, Anpassungen an planungsrechtliche Bereinigungen durchzuführen andererseits auch, das Pferdesportangebot an diesem Standort zu erweitern. Die Nutzungen werden in den Zweckbestimmungen der Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Anhang 2 (SpF16) des BZR definiert und mit den Nutzungen «tierärztliche Versorgung und Hufschmiede» erweitert. In der Zweckbestimmung zum Gebiet Grossmatt wird weiter festgehalten, dass eine Gestaltungsplanpflicht ohne Konkurrenzverfahren gilt. Diese Ergänzung ist notwendig, ist doch gemäss Art. 42 Abs. 4 BZR in Gestaltungsplanpflichtgebieten der Gestaltungsplan gestützt auf ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 5 BZR zu erstellen.

Im Planungsbericht wird auf ein geplantes überregionales Pferdesportzentrum verwiesen, welches am vorliegenden Standort geprüft wird und eine Umzonung in eine Sonderbauzone bedingen würde. Aktuell ist das Vorhaben in Bearbeitung. Wenn es zeitlich möglich ist, soll das Vorhaben gleichzeitig mit der vorliegenden Gesamtrevision öffentlich aufgelegt werden.

Von der geplanten Einzonung sind FFF betroffen. Die Dienststelle uwe hält fest, dass die Aussagen zu den FFF im Kapitel 7.8 des Planungsberichts nicht nachvollziehbar sind. Wir stellen fest, dass das im Planungsbericht erwähnte Bodengutachten nicht vorliegt. Entsprechend ist unklar, wieviel FFF nun effektiv von der Einzonung betroffen sind. Das Thema FFF ist gemäss dem Merkblatt «Erhalt und Kompensation von Fruchtfolgeflächen» (www.fruchtfolgeflaechen.lu.ch) aufzuarbeiten und das erwähnte Bodengutachten ist der Dienststelle uwe zur Prüfung einzureichen. Im Planungsbericht ist eindeutig festzuhalten, wieviel FFF von der geplanten Einzonung betroffen sind. Da es bei Einzonungen keine «Bagatellgrenze» gibt, sind die betroffenen FFF vollständig zu kompensieren. Hierfür ist ein detailliertes Kompensationsprojekt auszuarbeiten. Auch ist das überwiegende Interesse an der Einzonung von FFF noch nachzuweisen.

LuzernPlus weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Erweiterung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Gebiet Grossmatt die im Regionalen Teilrichtplan Siedlungslenkung festgelegten Siedlungsbegrenzungslinien überschreitet. Die Erweiterung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen liegt zwar ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie Typ A. Doch gemäss Ziffer 1.5 des behördenverbindlichen Richtplantextes sind Ausnahmen ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinien möglich, welche keine Anpassung des Regionalen Teilrichtplans benötigen. Zu diesen Ausnahmen zählen auch Zonen für Sport- und Freizeitanlagen. LuzernPlus kommt somit zum Schluss, dass es aus regionaler Sicht keine Einwände gegen dieses Vorhaben gibt.

Aus übergeordneter raumplanerischer Optik ist die geplante Erweiterung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen grundsätzlich zulässig, sofern das Thema FFF noch korrekt aufgearbeitet wird. Sollten von der Einzonung FFF betroffen sein, ist ein detailliertes Kompensationsprojekt auszuarbeiten. Weiter ist zu prüfen, ob von einer Mehrwertabgabepflicht auszugehen ist.

2.3. Umzonungen

2.3.1. Haslirain

Die im kantonalen Bauinventar als schützenswerte Kulturobjekte und Baugruppe eingestuftten Bauten im Ortsteil Haslirain werden von einer reinen Wohnzone in die Dorfkernzone (Dorfkernzone Haslirain) umgezont. Gemäss Kapitel 4.5.2 des Planungsberichts entspricht die Dorfkernzone in ihrem Zonencharakter eher den tatsächlichen Gegebenheiten in diesem Quartier als eine reine Wohnzone. Zudem könne aufgrund der spezifischen Anforderungen der Dorfkernzone bezüglich Erhaltung und schonender Weiterentwicklung dem Standort besser entsprochen werden.

Die kantonale Denkmalpflege bringt vor, dass eine «Dorfzone» die Aufgabe der Qualitätssicherung und der Erhalt des gewachsenen Ortsbildes nicht übernehmen kann. Gemäss § 44 PBG 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 § 60 PBG auf dem Schutz des gewachsenen Ortsbildes und verlangt klar eine Festlegung der Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

Gegen die geplante Umzonung haben wir keine grundsätzlichen Einwände. Aufgrund der Ausführungen der kantonalen Denkmalpflege beantragen wir jedoch, über den Ortsteil Haslirain eine überlagernde Ortsbildschutzzone zu legen und im BZR einen entsprechenden Artikel zu schaffen (vgl. Muster BZR). Die jetzige Umsetzung ist nicht genehmigungsfähig.

2.3.2. Stegmatt/Schürmatt

Gemäss Planungsbericht handelt es sich um eine Überführung von der 2. Etappe in eine Grundnutzung. Diese Formulierung ist falsch. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan handelt es sich bei den schraffierten Zonen um Gebiete, welche nur auf der Grundlage eines umfassenden Gesamtkonzepts überbaut werden dürfen. Der Planungsbericht ist entsprechend zu korrigieren. Desweiteren ist im Planungsbericht zu ergänzen, dass auch über Teile der Wohnzone C und der Wohn- und Arbeitszone A eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird. Wir weisen darauf hin, dass mit dieser Festlegung eine Mehrwertabgabe fällig wird.

2.3.3. Eichmatt/Hofmatt

Wir haben keine Einwände gegen die geplanten Umzonungen. Die damit verbundene Aufhebung des Gestaltungsplans wird begrüsst.

2.3.4. Buchrain Dorf

Im Ortsteil Buchrain Dorf werden insbesondere mit der Schaffung der Zentrumszone 1 die Entwicklungsmöglichkeiten in der zweiten Bautiefe geringfügig erhöht. Zudem soll mit der Zentrumszone 2 der öffentliche Raum entlang der Hauptstrasse gestärkt werden.

Die kantonale Denkmalpflege hält analog dem Gebiet Haslirain fest, dass eine «Dorf-Kernzone» die Aufgabe der Qualitätssicherung und der Erhalt des gewachsenen Ortsbildes nicht übernehmen kann. Es wird auf die entsprechenden Ausführungen in Ziff. B.2.3.1. verwiesen.

Gegen die geplante Umzonung haben wir keine grundsätzlichen Einwände. Die Umzonungen dienen der Stärkung des Zentrums. Aufgrund der Ausführungen der kantonalen Denkmalpflege beantragen wir jedoch, über den Ortsteil Buchrain Dorf eine überlagernde Ortsbildschutzzone zu legen und im BZR einen entsprechenden Artikel zu schaffen (vgl. Muster BZR). Die jetzige Umsetzung ist nicht genehmigungsfähig.

2.3.5. Ronmatt

Der Ortsteil Ronmatt soll von der Arbeitszone A sowie der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in eine Wohn- und Dienstleistungszone umgezont werden. Das Gebiet wird mit einer Bebauungsplanpflicht belegt. Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zur S-Bahnhaltestelle, zur Mall of Switzerland, zum Zentrum und durch seine attraktive Südexposition sowie zur Nähe zum Wald aus.

Buchrain ist eine Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse. Mit der geplanten Umzonung einer Fläche von knapp 6.8 ha im Ortsteil Ronmatt werden an einer mit dem ÖV bestens erschlossenen Lage die Einwohnerkapazitäten des Zonenplans von Buchrain in der Grössenordnung von ca. 400 Einwohnern substanziell erhöht, ohne dass hierfür neues Land eingezont werden müsste. Mit der Bebauungsplanpflicht und der entsprechenden Vorgabe für ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 42 Abs. 4 BZR ist die Qualitätssicherung gewährleistet. Die Anforderungen gemäss KRP und regionalem Richtplan Siedlungslenkung sowie die eigenen Entwicklungsabsichten gemäss Siedlungsleitbild werden damit erfüllt. Aus übergeordneter raumplanerischer Optik bestehen keine Einwände gegen diese geplante Umzonung.

2.3.6. Südhang der Gemeinde

Wir haben keine grundsätzlichen Einwände gegen die geplanten Umzonungen. Die Zonenplanänderung «Perimeter höhere Bauten» gemäss Art. 19 BZR wird im Kapitel 4.5.2 des Planungsbericht jedoch nicht erwähnt, was noch nachzuholen ist. Entsprechende Ausführungen finden sich nur unter Kapitel 4.2 «Erläuterungen Zonenkonzept» bzw. 4.2.4 «Wohnzonen». Die baulichen Möglichkeiten werden im Art. 19 Abs. 3 BZR ausgeführt.

Aus den folgenden Gründen erachten wir die Festlegung «Perimeter höhere Bauten» im Zonenplan als unzweckmässig:

- Gemäss § 75 Abs. 1 PBG ist in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht eine Abweichung bei der Gesamthöhe auf 3 m begrenzt. Ausserhalb von Gestaltungsplanpflichtgebieten ist gemäss Art. 43 Abs. 1 BZR mit Gestaltungsplänen eine Abweichung von max. 5 % bzw. von 10 % (bei zusätzlichem Konkurrenzverfahren) bei der Gesamt- bzw. Fassadenhöhe möglich. Gemäss diesem Absatz sind damit Gestaltungspläne in Gebieten mit einer Fläche von mind. 4'000 m² (unbebautes Gebiet) und mind. 2'000 m² (bebautes Gebiet) gemeint. Vorliegend soll hier aber eine Abweichung von 6 m bei Überbauungen mit einer Fläche von mindestens 4'000 m² ohne Sondernutzungsplanung (wenn auch auf Basis eines Konkurrenzverfahrens) möglich sein.
- Mit dem Perimeter wird nicht auf die bestehende heterogene Bebauungsstruktur reagiert. Es besteht die Gefahr, dass die geplante Verdichtung beliebig erfolgt.
- In den im Zonenplan festgelegten «Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht» ist eine Mehrwertabgabe (zugunsten der Gemeinde) zu leisten, für den vorliegenden Perimeter ist dies nicht der Fall. Damit entsteht eine «Ungleichbehandlung». Im Übrigen wird das für Gestaltungsplanpflichtgebiete gemäss Art. 42 Abs. 4 BZR zwingend vorgesehene Konkurrenzverfahren bei Abweichungen von der Gesamthöhe im «Perimeter höhere Bauten» auch vorgeschrieben. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, weshalb in diesem Gebiet keine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen wird.

Ausgehend von der bestehenden Bebauung beantragen wir, funktional zusammenhängende Gebiete zu definieren und für diese Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen. Damit die Vorgaben gemäss § 75 PBG eingehalten werden können, sind die Baumasse der Wohnzone B anzupassen (+ 3 m). Im Planungsbericht ist diese Zonenplanänderung angemessen zu begründen.

2.3.7. Lindenweg, Leisibachstrasse, Leumatt

Wir haben keine Einwände gegen die geplanten Umzonungen.

2.4. Weitere Zonenplanänderungen

2.4.1. Änderung der Zonenbezeichnungen

Die neue Definition der Zonenbezeichnungen erachten wir als zweckmässig. Wir nehmen diese zustimmend zur Kenntnis.

2.4.2. Verzicht auf die übrigen Gebiete B (ÜG-B)

Die vorgenommene Umzonung aller heutigen ÜG-B in die Landwirtschaftszone erachten wir als zweckmässig. Wir nehmen diese zustimmend zur Kenntnis.

2.4.3. Verkehrszonen / Verkehrsflächen

Die erfolgte Umsetzung der Verkehrszonen bzw. Verkehrsflächen erachten wir als zweckmässig. Wir verweisen jedoch auf die Stellungnahme der Dienststelle vif und beantragen die verlangte Anpassung der Verkehrszone vorzunehmen.

2.4.4. Gefahrenggebiete

Der vorgenommene Systemwechsel von den Gefahrenzonen zu den Gefahrenggebieten (Hinweismodell) ist zweckmässig und wurde korrekt umgesetzt. Zur besseren Lesbarkeit liegt ein Teilzonenplan Gefahrenggebiete orientierend (1:5'000) vor. Dieser wird im Raumplanungsbericht nicht erwähnt, was zu ergänzen ist.

2.4.5. Geotopschutz

Im Sommer 2019 hat der Regierungsrat das Inventar der geologischen und geomorphologischen Objekte und Elemente revidiert (vgl. RRE Nr. 786 vom 2. Juli 2019). Parallel dazu wurden die Anforderungen für die Umsetzung in der Nutzungsplanung angepasst. Neu wird nicht mehr die Ausscheidung einer Geotopschutzzone verlangt. Die flächigen Geotope müssen im Zonenplan orientierend dargestellt werden, analog der archäologischen Fundstellen. Die Linien- und Punktelemente sind im Geoportal des Kantons zu finden; sie müssen im Zonenplan nicht dargestellt werden. Im Bau- und Zonenreglement ist ein kurzer Artikel zu den Geotopen aufzunehmen. Darin wird aufgezeigt, wo die Geotope dargestellt sind. Zudem wird in diesem Artikel darauf aufmerksam gemacht, dass Eingriffe in inventarisierte Geotope einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle bedürfen (vgl. Ausführungen unter Ziff. B.5.2.)

2.4.6. Wildtierkorridor

Durch Buchrain verläuft der Wildtierkorridor Nr. 7 Buchrain – Emmenbrücke. Der Wildtierkorridor wird durch eine Freihaltezone Wildtierkorridor mit dem entsprechenden Art. 34 BZR gesichert. Wir erachten die erfolgte Umsetzung des Wildtierkorridors als recht- und zweckmässig.

2.5. Gestaltungs- und Bebauungspläne

Wir stellen fest, dass diverse Gestaltungspläne aufgehoben oder diese in die Nutzungsplanung integriert werden. Die erfolgten Aufhebungen sind zweckmässig.

Wo ortsbaulich notwendig, werden Gestaltungsplan- oder Bebauungsplanpflichtgebiete erlassen. In diesem Zusammenhang weisen wir noch einmal auf die Zweckmässigkeit einer Gestaltungsplanpflicht im vorgesehenen «Perimeter höhere Bauten» hin (vgl. B.2.3.6.).

Das Vorgehen der Gemeinde mit «altrechtlichen Sondernutzungsplangebieten» gemäss Kapitel 4.3 bzw. 4.4 des Planungsberichts entspricht nur teilweise den Empfehlungen des BUWD, welche im Infoblatt «Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen» vom 5. Juli 2017 festgehalten werden. So wird beispielsweise im Planungsbericht nicht schlüssig ausgeführt, wie mit dem bestehenden nicht IVHB konformen Bebauungsplan Tschann umgegangen wird bzw. welche Variante gemäss Infoblatt «Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen» zur Anwendung kommt. Wir gehen davon aus, dass der Bebauungsplan

fertiggestellt ist, weshalb dieser kein Anwendungsfall für die Übergangsbestimmung in § 224 Abs. 2 PBG darstellt. Im Weiteren wird auf die entsprechenden Ausführungen zu einzelnen BZR-Bestimmungen hingewiesen.

3. Zonenplan Änderungen (orientierend) 1:4000

Wir weisen darauf hin, dass die im Zonenplan dargestellten Planänderungen nicht vollständig sind (bspw. Umzonungen Stegmatt/Schürmatt, Lindenweg usw). Für die öffentliche Auflage ist der Änderungsplan zu bereinigen.

4. Teilzonenpläne Gewässerraum Gebiet Buchrain und Schachen (1:2'000)

4.1. Allgemein

Die Festlegung der Gewässerräume ist im Technischen Bericht Gewässerraum ausgeführt. Um die Lesbarkeit zu verbessern, sind in beiden Teilzonenplänen Gewässerraum die Parzellennummern darzustellen. Zudem ist der Gewässerraum auch in den Naturschutzzonen auszuscheiden. Auf die Darstellung des theoretischen Gewässerraums im Wald ist hingegen zu verzichten.

Die Dienststellen uwe und lawa halten fest (vgl. Stellungnahmen Dienststelle uwe vom 20. Dezember 2018 und vom 31. Mai 2019 sowie Stellungnahme Dienststelle lawa vom 29. Mai 2019), dass die Freihalteflächen Gewässerraum in Flächen mit (Flächen an offenen Gewässerabschnitten) und ohne Bewirtschaftungseinschränkungen (Eindolungen) aufzuteilen sind. Dies ist vorliegend nur teilweise erfolgt. Wir beantragen, im Gewässerraumplan orientierend aufzuzeigen, für welche Flächen keine Bewirtschaftungseinschränkungen gelten (die Darstellung der Bewirtschaftungseinschränkung ist nicht zweckmässig, da dies die standardmässige Folge ist). Der Technische Bericht Gewässerraum ist entsprechend zu ergänzen.

4.2. Anpassungsbedarf zu den einzelnen Gewässern

Beim Förnlibach ist der Gewässerraum auf das ausgeführte Wasserbauprojekt abzustimmen.

Die Dienststellen uwe und vif stellen fest, dass beim Rotbach (ID 133001 + 133074) der Gewässerraum reduziert wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass nach neuerer Rechtsprechung das Gebiet jedoch nicht als dicht bebaut gilt und der Hochwasserschutz nicht gewährleistet ist. Entsprechend ist der Gewässerraum in der vollen Breite auszuscheiden, allenfalls kann auf kleinere Randstreifen (bis 3 m) verzichtet werden (Generalisierung/Anpassung der Minimalbreite in der Grössenordnung von maximal 5 – 10 %). Bei grösseren Randstreifen ist zu prüfen, ob Flächen ohne Bewirtschaftungseinschränkung gerechtfertigt sind.

Bei der Reuss und Ron laufen zurzeit die Planungen für ein Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle vif, wonach die Kartenlegende «Gewässerbaulinie in Bearbeitung» als etwas unpassend bezeichnet wird. Wir beantragen, die Ausführungen der Dienststelle vif in der weiteren Planung zu beachten. Die Kartenlegende ist anzupassen.

4.3. Darstellung

Die Dienststelle uwe weist darauf hin, dass das Gewässer ID 953219 (Parzelle 112) auf der Grenze zu Ebikon fehlt. Das Gewässer ID 133005 sei gemäss neuem Gewässernetz klar kürzer. Beide Gewässer sind im Zonenplan und im Teilzonenplan Gewässerraum korrekt darzustellen.

Die Dienststelle vif empfiehlt, die Kartenlegende «Gewässerbaulinie in Bearbeitung» anzupassen, da diese unpassend ist.

Im Wald muss kein Gewässerraum ausgeschieden werden, weshalb gestützt auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa darauf zu verzichten ist. Zudem ist entlang des Waldes der Gewässerraum nur auszuscheiden, wenn die Restfläche breiter als drei Meter ist.

4.4. Technischer Bericht Gewässerraum

Die Dienststelle uwe weist darauf hin, dass in der Tabelle 1 des Berichts das alte Gewässernetz zu Grunde gelegt wurde. Im neuen Gewässernetz gibt es keine hydrologische Ordnung. Die hydrologische Ordnung ist daher aus der Tabelle zu entfernen. Zudem ist zu überprüfen, ob die jeweiligen GEW ID korrekt sind. Da in Buchrain etliche Gewässerraumbreiten auf der Biodiversitätsberechnung basieren, ist die Abbildung 3 im Bericht entsprechend zu ergänzen.

5. Bau- und Zonenreglement

5.1. Allgemeines

Die erste Eingabe der Gesamtrevision der Ortsplanung Buchrain war mangelhaft. Im Protokoll der Sitzung vom 28. Januar 2019 werden u.a. verschiedene grundsätzliche Mängel im BZR erwähnt. Am 15. Februar 2019 wurde dem Planungsbüro das kommentierte BZR zugestellt. Im Anschluss wurde ein bereinigtes BZR eingereicht.

Wir stellen nun fest, dass die an der Besprechung vorgebrachten Mängel nur teilweise korrigiert worden und zahlreiche Hinweise im kommentierten BZR nicht beachtet worden sind. Zwar existiert jetzt für jedes Quartier/Gebiet eine Zone mit spezifischen Zonenbestimmungen insbesondere hinsichtlich Nutzung und Baumasse. Jedoch werden beispielsweise die Bestimmungen für die Wohnzone D nach wie vor in unterschiedlichen Artikeln geregelt (Art. 8 Abs. 2, Art. 12, Art. 13 und Art. 21 BZR). Auch werden immer noch diverse Kann-Bestimmungen verwendet (vgl. etwa Art. 2 Abs. 4, Art. 3 und Art. 7 BZR).

An der Sitzung vom 28. Januar 2019 wurde auch der Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen bemängelt. Ein Verweis im BZR auf altrechtliche Gestaltungspläne sei nicht zulässig, da nach Ablauf der Übergangsbestimmung ab 2023 ein Widerspruch zum PBG entstehe. Wir stellen nun fest, dass im vorliegenden BZR nach wie vor auf altrechtliche Gestaltungspläne verwiesen wird (Art. 20 Abs. 3 und 4 und Art. 21 Abs. 3 BZR).

In einigen Bestimmungen des BZR wird erwähnt, dass kein Anspruch auf die festgelegten Maximalwerte bestehe. Bei Baubewilligungen handelt es sich um Polizeibewilligungen, welche erteilt werden müssen, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind. Wie bereits in der ersten Rückmeldung erwähnt, sind die fraglichen Regelungen deshalb zu konkretisieren.

In der vorliegenden Form vermag das BZR die Anforderungen an die Recht- und Zweckmässigkeit noch nicht in allen Belangen zu erfüllen, weshalb dieses gemäss unseren Anmerkungen zu überarbeiten ist. Wir haben deshalb erneut Korrekturen und Kommentare direkt im Vorprüfungsdocument BZR eingefügt und legen das kommentierte BZR diesem Bericht bei.

5.2. Stellungnahme zu einzelnen BZR-Bestimmungen

Speziell hinweisen möchten wir noch auf folgende BZR-Bestimmungen:

Art. 8 Überbauungsziffer ÜZ

Abs. 2: Es handelt sich um eine Bestimmung, welche ausschliesslich für die Wohnzone D gilt. Wir beantragen, diese Bestimmung unter Art. 21 Wohnzone D aufzuführen. In allen anderen Artikeln ist die Überbauungsziffer 2 zu streichen. Die Nummerierung der ÜZ ist anzupassen.

Abs. 4: Bereits in der ersten Rückmeldung wurde erwähnt, dass es sich dabei um eine Art Bestandesgarantie handelt, die gegenüber § 178 PBG verschärft wird. Eine Erhaltungszone oder eine gebietsgerechte Festlegung der ÜZ erachten wir als besser geeignet (vgl. auch Ausführungen zu Art. 22 BZR).

Art. 12 Terrassenhäuser und Art. 13 Verdichtete Bauweise in der Wohnzone D

Da beide Artikel ausschliesslich für die Wohnzone D gelten, sind diese in den Artikel 21 zu integrieren.

Art. 17 Sonderbauzone Tschann

Der Zweck und die zulässigen Nutzungen in der Sonderbauzone Tschann werden weitgehend aus dem rechtsgültigen BZR übernommen. Gemäss Abs. 3 werden Art und Mass der Nutzung, Bebauung und Gestaltung in einem Bebauungsplan über die gesamte Zone festgelegt. Eine Bebauungsplanpflicht geht aus dem Zonenplan aber entgegen Art. 42 BZR nicht hervor. Falls ein anderer Umgang mit dem nicht IVHB-konformen Bebauungsplan Tschann vorgesehen ist (vgl. Ziffer B. 2.5.), ist dieser im Planungsbericht auszuführen und Art. 17 entsprechend darauf abzustimmen.

Art. 18 Wohnzone A

Gemäss Raumplanungsbericht soll die vormalige Geschäfts- und Zentrumszone (Überbauung Nielsen) in eine reine Wohnzone umgezont werden.

Für die Wohnzone A wird eine talseitige Fassadenhöhe sowie Gesamthöhe von 19.50, aber keine ÜZ festgelegt. Vielmehr sollen Ersatzneubauten auf der Grundlage der realisierten Gebäudeflächen und Höhen zulässig sein, wenn die Stellung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung gewahrt werden (Abs. 3). Für uns ist nicht nachvollziehbar, weshalb gestützt auf die bestehende Überbauung keine ÜZ festgelegt wird, was die die Anwendung des BZR erheblich vereinfachen würden.

Wie bereits bei der ersten Rückmeldung festgehalten, ist Abs. 4 nicht genehmigungsfähig. Die anrechenbare Gebäudefläche wird in § 12 Abs. 2 PBV abschliessend geregelt (Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie) und kann nicht mit der Parzellengrösse gleichgesetzt werden. Wie in der ersten Rückmeldung erwähnt, könnte die ganze Parzelle als Baubereich festgelegt werden. Die Festlegung einer ÜZ von 1 dürfte hingegen aus Nachbaroptik umstritten sein. Die Schlussfolgerung im Raumplanungsbericht, dass anstelle der Überbauungsziffer für diese Parzelle der Baubereich gelten soll, verstehen wir nicht. Gemäss Art. 30 Abs. 2 PBG umfasst der Baubereich den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird. Mit der Festlegung des Baubereichs wird aber die mögliche massliche Ausdehnung der zulässigen Bauten («Fussabdruck») nicht definiert. Deshalb beantragen wir, noch die ÜZ für die Parzelle Nr. 1622 festzulegen. Da es sich um eine unbebaute Parzelle handelt, kann eine solche nicht auf der Grundlage der realisierten Gebäudeflächen und Höhen festgelegt werden, wie dies für Ersatzneubauten in Abs. 3 geregelt ist. Eine weitere Möglichkeit für die Festlegung der masslichen Ausdehnung könnte die Festlegung des Prozentanteils, welcher vom Baubereich überbaut werden darf, darstellen.

Art. 19 Wohnzone B

Abs. 3: Wir verweisen auf die Ausführungen zum «Perimeter höhere Bauten» in Ziffer B.2.3.6. und beantragen die Überarbeitung dieses Artikels.

Art. 20 Wohnzone C und Art. 21 Wohnzone D

Abs. 3 und 4: Gemäss Kapitel 4.3.3 des Planungsberichts werden die Gestaltungspläne Leumatt 2, Haslirain 2 und Flurweid nicht aufgehoben. Die gewählten Formulierungen sind somit unverständlich und nicht zulässig. Wir beantragen, auf diese Regelungen zu verzichten, da diese nicht genehmigungsfähig sind.

Art. 22 Wohnzone E

Neben den Überbauungen Bueridörfli, Lindenweg und Eichmatt wird neu die Überbauung Balzenhof erwähnt, welche aber gemäss Zonenplan in der Wohnzone B liegt. Wir gehen deshalb davon aus, dass es sich dabei um ein Versehen handelt.

Gemäss Abs. 1 dient die Wohnzone E neben dem Erhalt auch der angemessenen Erneuerung der Überbauungen. Ersatzneubauten sind auf der Grundlage der realisierten Gebäudeflächen und Höhen zulässig. Für die Überbauungen Bueridörfli und Lindenweg sollen zusätzlich Erweiterungen der bestehenden Bauten aus Gründen der Wohnhygiene und/oder eines zeitgemässen Wohnungsstandards möglich sein (Abs. 1a). Was unter der erwähnten angemessenen Erneuerung und Erweiterung zu verstehen ist, wird aber masslich nicht näher erläutert. Diese BZR-Regelungen sind somit zu unbestimmt und damit nicht zulässig, weshalb sie grundlegend zu überarbeiten sind. Falls es sich bei den erwähnten Überbauungen um Reihenhaussiedlungen handelt, kommt im Übrigen die in Art. 8 Abs. 6 BZR geregelte «Reihenhausregelung» auch zur Anwendung, in welcher eine verschärfte Bestandesgarantie festgelegt wird. Eine solche dürfte aber im Widerspruch zu der mit Art. 22 BZR gewünschten Regelung stehen.

Da die Gestaltungspläne der fraglichen Überbauungen gemäss Art. 57 BZR aufgehoben werden, empfehlen wir, die angestrebte Nutzung in den fraglichen Gebieten in der Grundnutzung festzulegen oder eine Gestaltungsplanpflicht anzuordnen (vgl. Infoblatt «Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen»).

Art. 24 Wohn- und Arbeitszonen A, B

In Mischzonen muss grundsätzlich ein Mindestanteil für Arbeitsnutzungen festgelegt werden. Wenn kein Mindestanteil für Arbeitsnutzung festgelegt wird (mind. 20 %), muss sichergestellt werden, dass bei reinen Wohngebäuden die strengerer Werte der ES II eingehalten werden. Ansonsten wäre von einer unzulässigen Umgehung der Lärmschutzverordnung (LSV) auszugehen.

Art. 25 Arbeitszonen A, B, C

Abs. 2: Wir empfehlen, auch für die Arbeitszone A eine Gesamthöhe sowie die aus betrieblichen Gründen maximal zulässigen Mehrhöhen festzulegen.

Abs. 4 und 6: Diese Zonenbestimmungen führen dazu, dass künftige Logistiktungen in den Arbeitszonen A und C ausgeschlossen sind. Bei den betroffenen Gebieten handelt es sich um Flächen, welche im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Perlen/Schachen liegen. Das Nutzungsprofil gemäss KRP für diesen ESP sieht neben Industrie und Gewerbe in diesem Gebiet auch Logistik vor. Die Zonenbestimmungen stehen damit grundsätzlich im Widerspruch zum KRP.

Die Nutzungsprofile im KRP stammen aus dem Jahre 2009 und sind daher allenfalls zu überprüfen. In der anstehenden KRP-Revision müssen die kantonalen ESP hinsichtlich Perimeter, Nutzungsprofile, Aufgaben und Zuständigkeiten generell überprüft werden. Vor diesem Hintergrund akzeptieren wir den «Widerspruch» und sind mit den Bestimmungen einverstanden.

Abs. 4 und 6 entsprechen im Übrigen grundsätzlich den Bestimmungen im geltenden BZR. In Abs. 6 ist aber neu die Bestimmung aufgenommen worden, dass Ausnahmen von dem in diesem Artikel geregelten Fahrtenmodell «monetär bewirtschaftete Flächen für Park-and-Ride sowie Park-and-Pool-Anlagen im öffentlichen Interesse» bilden. Nähere Ausführungen zu dieser neuen Bestimmung finden sich im Raumplanungsbericht nicht. Gemäss Abs. 8 kann der Gemeinderat bei bestehenden Nutzungen, die die zulässigen Fahrten überschreiten, Erleichterungen bewilligen. Diese Bestimmung findet sich bereits im geltenden BZR. Abs. 6 lässt aber eine noch nicht bestehende Nutzung, d.h. Park-and-Ride sowie Park-and-Pool-Anlagen in allen Arbeitszonen zu, was im Widerspruch zu der in Abs. 8 geregelten Bestandesgarantie steht. Eine solch umfassende Ausnahmeregelung erachten wir im Übrigen nicht als zweckmässig, da damit der Standort nicht festgelegt wird, sondern eine solche Nutzung in der gesamten Arbeitszone zulässig sein soll. Wir beantragen deshalb, auf diese Ausnahmeregelung zu verzichten.

Abs. 3, 4 und 5: LuzernPlus weist mit Stellungnahme vom 21. August 2019 (Mail) darauf hin, dass diese Ausnahmebestimmungen teilweise im Widerspruch zum REP 21 stehen. Konkret handelt es sich um die Formulierung von lit. c. «*nicht an Ort produzierten Gütern...*» sowie die in Abs. 4 und 5 festgelegten maximal zulässigen Verkaufsflächen von 1'000 m² (Arbeitszone C) bzw. 2'000 m² (Arbeitszone A).

Im Auftrag und in Zusammenarbeit mit den Verbandsgemeinden erarbeitete LuzernPlus den TRP Detailhandel, welcher an der Delegiertenversammlung von LuzernPlus vom 22. November 2019 beschlossen worden ist. Die notwendige Genehmigung des Regierungsrats steht noch aus. An der gleichen Delegiertenversammlung wurde die Aufhebung des Regionalentwicklungsplan (REP 21) beschlossen.

Die vorliegenden Bestimmungen in Abs. 3, 4 und 5 des Art. 25 entsprechen im Grundsatz dem aktuell gültigen BZR. Im Zusammenhang mit der Genehmigung des TRP Detailhandel soll geklärt werden, wie sich dieser auf bestehende BZR-Bestimmungen auswirkt. Deshalb kann im jetzigen Zeitpunkt noch keine abschliessende Beurteilung dieser Bestimmungen erfolgen, welche aber noch nachgereicht wird.

Art. 32 Deponiezone

Wir verweisen auf die Ausführungen unter Ziffer B.9.2. und beantragen, den gesamten Artikel zu streichen.

Art. 39 Kulturdenkmäler

Wir verweisen auf die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege und beantragen, den Artikel entsprechend anzupassen.

Art. 41 Geotopschutz

Unter Verweis auf Ziffer B.2.4.5. beantragen wir folgenden Wortlaut:

Art. 41 Geologische und geomorphologische Elemente

¹ Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind im Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Im Zonenplan sind die Flächenelemente orientierend dargestellt. Die Linien- und Punktelemente sind im Geoportal des Kantons zu finden.

² Eingriffe in inventarisierte Geotope bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

Art. 45 Abstellflächen

Wie bereits bei der ersten Rückmeldung festgehalten, ist ein Minimum an Abstellflächen nicht mehr zeitgemäss. Das Angebot an Parkplätzen wird entsprechend auf die Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr abgestimmt und ist konsequent nach den Vorgaben der VSS-Norm zu bemessen (nicht nur bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr gemäss Abs. 6). Wir beantragen deshalb folgende Formulierung: «Die zuständige Stelle bestimmt die Anzahl der zu schaffenden Abstellflächen nach dem voraussehbaren Bedarf unter Berücksichtigung der VSS-Norm SN 640 281 über das Parkieren (Angebot an Parkfeldern für Personenwagen; VSS-Norm).» Auch verweisen wir auf die Ausführungen unter Ziff. B.9.1.

Art. 46 Umgebungsgestaltung

Die von der Dienststelle lawa beantragten Änderungen zu den Absätzen 4 und 5 sind umzusetzen.

Art. 47 Dachaufbauten/ Sonnenenergieanlagen

Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa und beantragen, die Ergänzung von Absatz 1 umzusetzen.

6. Erschliessungsrichtplan

Der vorliegende Erschliessungsrichtplan datiert vom 4. Dezember 2008. Im Kapitel 8.1 des Planungsberichts wird festgehalten, dass die Inhalte des Erschliessungsrichtplans mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung abgestimmt sind und keine Änderungen vorgenommen werden.

Wir stellen fest, dass der Erschliessungsrichtplan nicht auf dem aktuellen Stand ist (so ist beispielsweise die Strasse im Gebiet 21, Arbeitszone Schachen, mittlerweile errichtet). Der Erschliessungsrichtplan ist aufgrund der vorliegenden Gesamtrevision zu aktualisieren.

7. Richtpläne öffentliche Fusswege und Radrouten (1:5'000)

Wir begrüssen die vorgenommene Nachführung und Aktualisierung der Richtpläne öffentliche Fusswege und Radrouten. Damit wird der behördenverbindliche Teil des bestehenden Instruments «Verkehrsstrategie Buchrain» vom 20. November 2008 auf den aktuellen Stand gebracht und in zwei separaten behördenverbindlichen Richtplänen (1:5'000) übersichtlich dargestellt.

Vorliegend werden nur die genannten Pläne aktualisiert. Es bleibt somit unklar, wie mit der «Verkehrsstrategie Buchrain» vom 20. November 2008 und im speziellen mit dem behördenverbindlichen Richtplantext «Bild 4 und 5: Radrouten und Fusswege» umgegangen wird. Dies ist im Planungsbericht eindeutig zu erläutern. Die beiden Richtpläne sind zwingend mit einem behördenverbindlichen Richtplantext zu ergänzen.

Die Luzerner Wanderwege stellen fest, dass die bestehenden und geplanten Wanderwegverbindungen im Richtplan öffentliche Fusswege korrekt abgebildet sind. Die Planung der neuen Fuss- und Wanderwegverbindungen wird vollumfänglich unterstützt. Die Anträge gemäss Stellungnahme vom 29. Oktober 2018 sind umzusetzen.

Gestützt auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa beantragen wir, im Gebiet Zitterli (Schiltwald) auf den geplanten Fussweg zu verzichten und den bereits bestehenden Trampelpfad nicht weiter zu unterhalten. Allenfalls ist eine andere Routenwahl zu prüfen.

Wir verweisen auf die Stellungnahme von LuzernPlus vom 9. November 2018 und beantragen, die aufgeführten Massnahmen Nr. 10 und 13 aus dem GVK besser in den Richtplänen zu verankern. Die weiteren Ausführungen sind zu beachten.

8. Digitales Datenmodell Zonenpläne

Der digitale Zonenplan gewinnt immer mehr an Bedeutung. Die korrekte Abbildung des genehmigten Zonenplans im Raumdatenpool bzw. im Raumkataster wird von vielen Anwendern (Gemeinden, Eigentümern, Investoren, Fachleuten) vorausgesetzt. Zudem ist die Verwaltung auf kantonaler und eidgenössischer Stufe für statistische und strategische Arbeiten auf die vereinbarte Verwendung (<http://www.raumdatenpool.ch/>) des kantonalen Datenmodells angewiesen.

9. Weitere Sachbereiche

9.1. Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Wir verweisen auf die Stellungnahme des Verkehrsverbundes und beantragen, die vorgeschlagenen Massnahmen zur Reduktion der Parkplätze und zur verbesserten Erreichbarkeit von ÖV-Haltestellen für den Langsamverkehr umzusetzen.

9.2. Altlasten und Abfallbewirtschaftung

Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe zur Deponie Altweg. Nachdem die Deponie Altweg abgeschlossen ist und nicht mehr benötigt wird, ist die Deponiezone in der vorliegenden Gesamtrevision aufzuheben. Dies würde im Übrigen dem in Art. 32 Abs. 1 BZR vorgesehenen Vorgehen entsprechen. Der gemäss Planungsbericht allfällige Zusammenschluss der Deponiekörper Altweg und Cholben wäre auf der Grundlage eines konkreten Projekts zu prüfen (projektbezogene Einzonung). Ein vorsorgliches Festhalten an der Deponiezone Altweg ist nicht zulässig.

Wir beantragen, die Deponiezone im Zonenplan aufzuheben. Der Art. 32 «Deponiezone» ist vollständig aus dem BZR zu streichen (vgl. Ziffer B.5.2).

Bezüglich Altlasten verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe.

9.3. Denkmalschutz und Archäologie

Mit Verweis auf die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege, beantragen wir, analog den Ortsteilen Haslirain und Dorf (vgl. Ziffer B.2.3.1 und 2.3.4) über den Ortsteil Perlen eine überlagernde Ortsbildschutzzone zu legen und im BZR einen entsprechenden Artikel zu schaffen (vgl. Muster BZR). Die jetzige Umsetzung ist nicht genehmigungsfähig.

Wir verweisen zudem auf die Stellungnahme der Archäologie und bitten, diese in der weiteren Planung zu beachten.

9.4. Grundwasser, Siedlungsentwässerung und Lärm

Die Stellungnahme der Dienststelle uwe betreffend Grundwasser, Siedlungsentwässerung und Lärm ist zu beachten. Wir beantragen Ihnen, die Grundwasserschutzareale als orientierenden Inhalt im Zonenplan zu ergänzen. Zudem ist in der Planlegende der Begriff «Schutzzone um Wasserfassung» durch «Grundwasserschutzzone und –areal» zu ersetzen.

C. ERGEBNIS

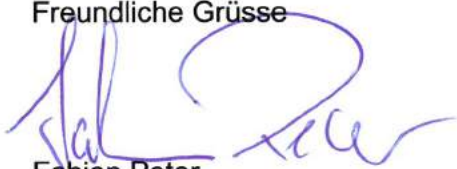
Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung kann insgesamt als weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge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

- Falls auf dem Grundstück Nr. 1508 eine Park-and-Pool-Anlage verwirklicht werden soll, ist dieses umzuzonen (Ziffer B.2.1.).
- Die Gestaltungsplan- und Bebauungsplanpflichtgebiete sind auf ihre Vollständigkeit zu überprüfen (Ziffer B.2.1.) und der Umgang mit dem Bebauungsplan Tschann ist schlüssiger zu erläutern (Ziffer B.2.5.).
- Bei Einzonungen ist im Raumplanungsbericht festzuhalten, ob die Freigrenze von Fr. 50'000.00 für eine allfällige Mehrwertabgabe erreicht wird (Ziffer B.2.2.).
- Für die Einzonung von Teilen der Parzellen Nrn. 842 und 1603 ist das Thema FFF sowie Mehrwertabgabepflicht noch aufzuarbeiten und sind die Vorgaben bezüglich der angrenzenden Naturschutzzone umzusetzen (Ziffer B.2.2.2.).
- Auch für die Erweiterung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Gebiet Grossmatt ist das Thema FFF sowie Mehrwertabgabepflicht aufzuarbeiten sowie die Flächenangabe zu überprüfen (Ziffer B.2.2.3.).
- Über die Ortsteile Haslirain, Buchrain Dorf und Perlen ist eine überlagernde Ortsbildschutzzone zu legen (Ziffer B.2.3.1., 2.3.4. und 9.3.).
- Die ausgeschiedenen Gewässerräume sind an diversen Orten anzupassen und es ist orientierend darzustellen, für welche Flächen keine Bewirtschaftungseinschränkungen gelten (Ziffer B.4.).
- Das BZR ist gemäss den Ausführungen zu überarbeiten (Ziffer B.5.).
- Art. 17 BZR muss klarer formuliert werden (Ziffer B.5.2.).
- Art. 18 Abs. 4 BZR ist zu überarbeiten (Ziffer B.5.2.).
- Die Zonenplanänderung «Perimeter höhere Bauten gemäss Art. 19 BZR» ist nicht zweckmässig und muss daher grundsätzlich überdacht werden (Ziffer B.2.3.6.).
- Auf den Verweis auf Gestaltungspläne für die Festlegung allfälliger Baumasse in BZR-Bestimmungen ist zu verzichten (Ziffer B.5.2.).
- Art. 22 BZR ist nicht genehmigungsfähig und muss grundlegend überarbeitet werden (Ziffer B.5.2.).
- Auf die in Art. 25 Abs. 6 BZR geregelte Ausnahme vom Fahrtenmodell ist zu verzichten (Ziffer B.5.2.).
- Im BZR ist eine überlagernde Ortsbildschutzzone gemäss Muster BZR vorzusehen (Ziffer B.2.3.1., 2.3.4. und 9.3.).
- Der Erschliessungsrichtplan ist aufgrund der vorliegenden Gesamtrevision zu aktualisieren (Ziffer B.6.).
- Die Richtpläne öffentliche Fusswege und Radrouten sind gemäss den Ausführungen zu überarbeiten (Ziffer B.7.).
- Die Deponiezone im Zonenplan ist aufzuheben und der Art. 32 BZR ist zu streichen (Ziffer B.9.2.).

In der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig und somit aktuell nicht weiterzubearbeiten ist die Einzonung der Parzelle Nr. 1603 (ohne südliche Teilfläche) in eine Arbeitszone (Ziffer B.2.2.2)

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 Art. 17, 18, 22 und Art. 25 BZR sind vor der öffentlichen Auflage der Dienststelle rawi zur nochmaligen kurzen Stellungnahme einzureichen. Sollte für die im BZR noch zu schaffende Ortsbildschutzzone nicht die Bestimmung des Muster BZR übernommen werden, müsste auch diese Bestimmung vorgeprüft werden. Ohne positive Rückmeldung der Dienststelle rawi kann die Vorlage nicht öffentlich aufgelegt werden. Nach der Verabschiedung ist die Richt- und Nutzungsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen
- LUBAT 2019 (Tabelle T1)
- kommentiertes BZR

Kopie an (digital inkl. Beilagen):

- Planungsbüro 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
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Gemeindeverband LuzernPlus, Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern
- Luzerner Wanderwege, Güterstrasse 5, 6005 Luzern

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

Ortsteil:	Buchrain	Ortsteilkategorie	A	GBCODE	1052 (BFS Nr. 1999)	V6
Gemeinde:	Buchrain	RP 2015 R1-5	A	BFS_NR:	1052 (BFS Nr. aktuell)	Date-ID: 20190515
Hinweis:	Die technische und siedlungsspezifische Bereinigung ist erfolgt (AD 8.8.2019)					
Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum						
Stand Ende			Jahre	15		
			2003	2018		
Einwohner innerhalb der Bauzone	(IBZ)		5'232	6'223		
Einwohner ausserhalb der Bauzone	(aBZ)		43	43		
Total Einwohner (2018 provisorisch; Rohdaten KGWR)			5'275	6'266		
Total Einwohner Ende 2017 def.				6'116		
Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)				6'161		
Personen in Privathaushalten und Kollektivhaushalten mit EWID=999 (vgl. www.lustat.ch)						
				37		
Summe der Bewohner aus den "Rohdaten" des KGWR (Punktdaten ohne Bereinigung)						
Die Einwohnerzahl ist unter den Wert von 2014 zurückgefallen.						
(A) -> Berücksichtigung in der Kapazitätsberechnung						
check	-105	Veränderung	check	-105	Veränderung	1
		[%]		[%]	[%]	2014
		991		18.9%	66	Wachstum pro Jahr
		-		0.0%	-	[%]
					886	16.8%
					59	1.0%

Zonentyp		Genehmigter Zonenplan (Tabelle T2)						Zonenplanentwurf (Tabelle T3)						Veränderung					
Typ	CODE	überbaut [ha]	[Ew]	nicht überbaut [ha]	[Ew]	Gesamt [ha]	[Ew]	überbaut [ha]	[Ew]	nicht überbaut [ha]	[Ew]	Gesamt [ha]	[Ew]	überbaut [ha]	[Ew]	nicht überbaut [ha]	[Ew]	Gesamt [ha]	[Ew]
Wohnzonen	100 W	73.1	5279	9.4	578	82.5	5857	71.9	6505	11.3	1095	83.3	7600	(1.2)	1'226	2.0	517	7600	1743
Zentrumszonen	200 W/A	8.4	641	0.2	14	8.6	656	7.5	522	0.2	13	7.8	535	(0.8)	(120)	0.1	(1)	(0.8)	(121)
Mischzonen	300 AW	4.5	151	1.4	80	5.9	231	8.0	195	4.5	354	12.4	549	3.5	45	3.1	274	6.5	319
Arbeitszonen	400 A	35.5	108	13.6	-	49.2	108	33.8	108	8.9	-	42.7	108	(1.7)	-	(4.7)	-	(6.4)	-
Weiler	500 Weiler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone für öZ	600 öZ	10.7	17	-	-	10.7	17	10.2	17	-	-	10.2	17	(0.5)	-	-	-	(0.5)	-
Zone für SpF	700 SpF	14.6	4	-	-	14.6	4	11.6	4	-	-	11.6	4	(3.0)	-	-	-	(3.0)	-
Grünzonen	800 Gr	1.4	-	-	-	1.4	-	1.6	-	-	-	1.6	-	0.1	-	-	-	0.1	-
Deponie-/Abbau	900 De/Ab	-	-	-	-	-	-	4.8	-	-	-	4.8	-	4.8	-	-	-	4.8	-
Sonderbauzonen	1000 S	-	-	-	-	-	-	0.9	-	-	-	0.9	-	0.9	-	-	-	0.9	-
Verkeirszonen	1100 VZ	-	-	-	-	-	-	19.2	-	-	-	19.2	-	19.2	-	-	-	19.2	-
Total		148.2	6'199	24.6	672	172.8	6'872	169.5	7'351	24.9	1'462	194.4	8'813	21.2	1'151	0.4	790	21.6	1'941
Reservezonen	2220 R	-	-	-	-	20.7	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-20.7	(1)
Verkeirslflächen	2210 üG-A	-	-	-	-	50.7	-	-	-	-	-	35.2	-	-	-	-	-	-15.5	-
weitere Zonen (Landwirtschaft-, Naturschutz-, Freihaltezonen, Wald, Zonen nach § 60 PBG)						236.3						250.8						14.5	1
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A)						(105)						(105)						-	-
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)						(127)						(127)						-	-
Total Einwohnerkapazität ca. *)						6'700 (B)						8'600 (G)							
Wachstumspotenzial *)						550 (C)						2'450 (H)							
Wachstumspotenzial in %						9% (D)						40% (I)							
						37 (E)						163 (J)							
						0.6% (F)						2.2% (K)							

[illegible]

Luzern, 23. Oktober 2018 sur
Projekt Gesamtrevision Ortsplanung Buchrain
Register 10-107

per E-Mail

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

Gemeinde Buchrain; Gesamtrevision der Ortsplanung: Stellungnahme VVL

Sehr geehrter Herr Duss

Vielen Dank für die Zustellung der entsprechenden Unterlagen sowie die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Buchrain. Gerne geben wir Ihnen nachfolgend unsere Rückmeldung.

Aus Sicht des Verkehrsverbund Luzern VVL kann der Gesamtrevision der Ortsplanung grundsätzlich zugestimmt werden. Wir weisen darauf hin, dass das in der Verkehrsstrategie von 2008 dargestellte öV-Angebot weder dem aktuellen Stand noch dem auf Fahrplanwechsel Ende 2019 vorgesehenen Zielzustand entspricht. Die darin als optional dargestellte Linienführung der Linie 22 Richtung Perlen wird vom VVL nicht angestrebt. Mit dieser Linienführung wäre der vorgesehene Anschluss an der Haltestelle Reussbrücke auf die Linie 111 (entsprechendes Projekt für Haltestellen in Erarbeitung) nicht mehr möglich.

Wir begrüssen die im Bau- und Zonenreglement unter Artikel 2 Absatz 5 vorgesehenen Mobilitätskonzepte bei Neubauten/Erweiterungsbauten in Zone B sowie in Bebauungs- und Gestaltungsplanpflichtgebieten. Weiter regen wir an, im Sinne der Massnahme M5 Parkierung des Siedlungsleitbildes sowie Artikel 41 Absatz 8, eine Reduktion der Mindestanzahl Parkplätze in Lagen mit guter öV-Erschliessung bei entsprechenden Projekten zu prüfen und anzustreben. Solche Massnahmen sind eine wichtige Voraussetzung für die gemäss Prüfbericht zur Gesamtrevision angestrebte Verlagerung vom MIV auf den öV und den Fuss- und Veloverkehr.

Das zur Einzonung/Arrondierung vorgesehene Gebiet Schachen wird durch den öV mehrheitlich erschlossen. Wir empfehlen, bei der Erarbeitung der Gestaltungspläne für dieses Gebiet, wie auch für das Gebiet Stägmatt Schürmatt, attraktive und direkte Fusswege anzustreben. Dadurch wird die Zugänglichkeit zu den Haltestellen und damit zum öV gewährleistet.

Vielen Dank für die Berücksichtigung unserer Rückmeldungen, bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Pascal Süess
Geschäftsführer



Samuel Urech
Angebotsplanung
Direktwahl +41 41 228 4726
samuel.urech@vvl.ch

Duss Andre

Von: VVL Stellungnahme
Gesendet: Montag, 29. April 2019 17:11
An: Duss Andre
Betreff: AW: FileXchange KTLU: Gemeinde Buchrain; Gemeinde Buchrain;
Gesamtrevision der Ortsplanung (2. Eingabe)

Sehr geehrter Herr Duss

Besten Dank für die Zustellung der Unterlagen. Seitens VVL haben wir keine Ergänzungen zu unserer Stellungnahme vom 23. Oktober 2018 und verzichten daher auf eine erneute Stellungnahme zu den überarbeiteten Unterlagen.

Freundliche Grüsse

Samuel Urech
Angebotsplanung

Verkehrsverbund Luzern (VVL)
Seidenhofstrasse 2
6002 Luzern

Telefon 041 228 47 26
samuel.urech@vvl.ch
www.vvl.ch



Von: Andre Duss [mailto:andre.duss@lu.ch]
Gesendet: Montag, 29. April 2019 16:57
An: VVL Stellungnahme
Betreff: FileXchange KTLU: Gemeinde Buchrain; Gemeinde Buchrain; Gesamtrevision der Ortsplanung (2. Eingabe)

Anhänge: [01_buc_BZR.pdf](#) (719 kB) [02_buc_Zonenplan.pdf](#) (7.55 MB) [03_buc_40907-18_11B_GWR_181112.pdf](#) (2.64 MB) ...

Guten Abend

Anbei senden wir Ihnen in oben genannter Angelegenheit die Unterlagen zur 2. Vernehmlassung bis 31. Mai 2019. Bitte beachten Sie insb. das beiliegende Vernehmlassungsschreiben (in Word).

Besten Dank und freundliche Grüsse
André Duss

[Download starten](#)

Andreas Lehmann
Technischer Leiter/ Geschäftsleiter
Hirschmattstrasse 36
6003 Luzern
Tel. 041 342 11 18
andreas.lehmann@luzerner-wanderwege.ch

Kanton Luzern
Raum und Wirtschaft
Herr André Duss
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 29. Oktober 2018

Gemeinde Buchrain, Gesamtrevision der Ortsplanung
Stellungnahme Luzerner Wanderwege

Sehr geehrter Herr Duss

Mit Mail vom 10. Oktober 2018 fordern Sie uns auf, zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Buchrain Stellung zu nehmen. Diese Gelegenheit nehmen wir gerne wahr und äussern uns wie folgt:

Grundlagen

Der Regierungsrat des Kantons Luzern hat den Wanderwegrichtplan der Regionalplanung Luzern im Sinne von Art. 4 Abs. 1 des Fuss- und Wanderweggesetzes am 9. Juni 1998 genehmigt. Dieser bildet die Grundlage für die Planung der Wanderwege in den Gemeinden.

Weitere Grundlagen bestehen mit dem Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG), der Verordnung über Fuss- und Wanderwege (FWV) und dem Weggesetz des Kantons Luzern.

Ausgangslage

Über die Gemeinde Buchrain führt eine grosse Anzahl von Wanderrouten. Diese führen von Buchrain beispielsweise nach Luzern, Meggen, Ebikon oder Emmenbrücke. Das Wanderwegnetz hat für die Naherholung der Einwohner der Gemeinde Buchrain und der umliegenden Gemeinden eine grosse Bedeutung.

Die Wanderwege führen durch das Siedlungsgebiet von Buchrain und überschneiden sich teilweise mit dem Fusswegnetz der Gemeinde. Die Linienführungen sind im Wanderwegrichtplan von 1998 festgehalten sowie aktuell nach Wanderwegrichtplan 2018 nachgeführt. Der Wanderwegrichtplan 2018 befindet sich in Vernehmlassung.

Vorhaben

Im *Richtplan öffentliche Fusswege* sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Fuss- und Wanderwege abgebildet.

Beurteilung

Die bestehenden und geplanten Wanderwegverbindungen sind im *Richtplan öffentliche Fusswege* korrekt abgebildet.

Die Planung der neuen Fuss- und Wanderwegverbindungen können wir vollumfänglich unterstützen.

Anträge:

- An den Linienführungen der Wanderwege gemäss *Richtplan öffentliche Fusswege* ist festzuhalten.
- Wegstrecken, welche heute eine natürliche Wegoberfläche (Kies) aufweisen, sind als solche zu erhalten oder gemäss Rücksprache mit den Luzerner Wanderwegen zu ersetzen.
- Es ist darauf zu achten, dass das Fusswegnetz der Gemeinde mit demjenigen des Wanderwegnetzes übereinstimmt.

Für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme bedanken wir uns.

Freundliche Grüsse

LUZERNER WANDERWEGE

Technischer Leiter



Andreas Lehmann

Duss Andre

Von: Andreas Lehmann <andreas.lehmann@luzerner-wanderwege.ch>
Gesendet: Montag, 20. Mai 2019 16:53
An: Duss Andre
Betreff: AW: FileXchange KTLU: Gemeinde Buchrain; Gemeinde Buchrain;
Gesamtrevision der Ortsplanung (2. Eingabe)

Sehr geehrter Herr Duss

Danke für die Möglichkeit der Stellungnahme. Aus Sicht der Wanderwege sind keine Änderungen erfolgt, weshalb unsere Stellungnahme vom 29. Oktober 2018 nach wie vor gilt.

Besten Dank für die Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Andreas Lehmann

Von: Andre Duss [mailto:andre.duss@lu.ch]
Gesendet: Montag, 29. April 2019 16:57
An: andreas.lehmann@luzerner-wanderwege.ch
Betreff: FileXchange KTLU: Gemeinde Buchrain; Gemeinde Buchrain; Gesamtrevision der Ortsplanung (2. Eingabe)

Anhänge: [01_buc_BZR.pdf](#) (719 kB) [02_buc_Zonenplan.pdf](#) (7.55 MB) [03_buc_40907-18_11B_GWR_181112.pdf](#) (2.64 MB) ...

Guten Abend

Anbei senden wir Ihnen in oben genannter Angelegenheit die Unterlagen zur 2. Vernehmlassung bis 31. Mai 2019. Bitte beachten Sie insb. das beiliegende Vernehmlassungsschreiben (in Word).

Besten Dank und freundliche Grüsse

André Duss

[Download starten](#)

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, 7. Mai 2019 zeu/Dar/VOP/MUD/Su/End/Ho/ah/DBI
ID 19_412 / 2112.1066 / 2019-95

GEMEINDE BUCHRAIN

Vernehmlassung; Gesamtrevision der Ortsplanung (2. Eingabe)

Sehr geehrter Herr Duss
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 29. April 2019 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHRSPLANUNG/KANTONSSTRASSEN

Der Strassenraum (Verkehrszone) vor dem Nordportal des Tunnels Buchrain (Bereich Parzellen Nrn. 896 und 1508) und beim Südportal (Parzelle Nr. 110) ist an die heutigen Gegebenheiten anzupassen.

Im Bereich Knoten K 65/K 65c und Einmündung Gemeindestrasse ist orientierend die projektbezogene Gewässerbaulinie der Reuss einzutragen.

Auf der Parzelle Nr. 1508 ist die Erstellung einer Park & Pool-Anlage vorgesehen. Gemäss vorliegenden Zonenplan liegt die geplante Park & Pool-Anlage in der Arbeitszone C (Bau- und Zonenreglement [BZR]: Art. 25: Transport- und güterverkehrsintensive Nutzungen sind nicht zulässig). Müsste die Park & Pool-Anlage nicht in einer öffentlichen Zone liegen?

NATURGEFAHREN

Anpassungen (vor allem Verringerungen) von der theoretischen Gewässerraumbreite sind im Gewässerraumplan darzustellen (Vermassung an Engstellen, welche Fläche wird verringert). Der Gewässerraum (GWR) wurde nun im Zonenplan auch dargestellt ausser bei den Naturschutzzonen. Der GWR sollte auch über die Naturschutzzonen ausgeschieden werden da in der Regel verschiedene Bestimmungen gelten.

Rotbach (Gewässer ID 133001)

Entlang des Rotbaches wurde auf den Parzellen Nr. 293, 948, 265, 266 und 267 der GWR von einseitig 19 m auf 15.50 m reduziert. Da es sich hier lediglich um eine Bewirtschaftungsstrasse handelt, ist eine allgemeine Anpassung an den Gewässerlauf nicht möglich. Zudem handelt es sich hier weder um dicht bebautes Gebiet noch ist der Hochwasserschutz für einige der betroffenen Parzellen gegeben. Daher ist eine Reduzierung grundsätzlich nicht möglich.

Punktuell kann der GWR durch die Generalisierung/Anpassung an Inhalte des Grundbuchplans die Minimalbreite in der Grössenordnung von maximal 5–10% unterschreiten. Die Anpassung hier an den Strassenverlauf ist zum Teil deutlich höher.

Der GWR am Rotbach von minimal 38.00 m (bzw. einseitig 19.00 m) kann daher nicht verringert werden auch wenn die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) im damaligen Baugesuch 2017-3132 bei der Parzelle Nr. 293 von einer falschen Gewässerraumbreit von 31.00 m ausgegangen ist.

Reuss + Ron theoretischer GWR

Kartenlegende "Gewässerbaulinie in Bearbeitung" ist etwas unpassend. Es ist der theoretische, minimale GWR dargestellt. Die Baulinien vom Projekt Reuss und Ron verlaufen anders. Diese kommenden Baulinien vom Wasserbauprojekt können orientierend dargestellt werden. Sobald diese Baulinien genehmigt sind, kann der GWR entsprechend angepasst werden. Wir empfehlen die Kartenlegende entsprechend anzupassen.

Gefahrenkarte

Die Gefahrenzonen beziehungsweise Gefahrengebiete sind im separaten Plan dargestellt und im BZR Art. 33 beschrieben.

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

Freundliche Grüsse



Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren



Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen

Per Mail an:
Kanton Luzern
Dienststelle Raum und Wirtschaft
Herr André Duss
andre.duss@lu.ch

Ebikon, 20. Mai 2019

Stellungnahme Gemeinde Buchrain; Gesamtrevision Ortsplanung

Sehr geehrter Herr Duss
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben LuzernPlus im Rahmen des 2. Vernehmlassungsverfahrens zur Gesamtrevision der Ortsplanung in der Gemeinde Buchrain zu einer Stellungnahme eingeladen. Wir danken Ihnen für die Einladung und nehmen gerne wie folgt dazu Stellung.

Unsere Stellungnahme basiert auf den Unterlagen, die uns in digitaler Form zugestellt worden sind. Die vorliegende Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Überprüfung der übergeordneten Planungsgrundlagen und -strategien von LuzernPlus.

Arrondierungen in der Arbeitszone Schachen

Für die Arrondierung der Parzellen 1603 und 842 liegen separate Stellungnahmen von LuzernPlus vor (Schreiben vom 13.11.2019 und 15.04.2019). Wir weisen nochmals darauf hin, dass der Vorstand von LuzernPlus die gewünschte Bauzonenerweiterung der Parzelle 1603 und somit Überschreitung der Siedlungsbegrenzungslinie Typ A als nicht bewilligungsfähig einstuft. Aus der Sicht von LuzernPlus handelt es sich dabei nicht um eine projektbezogene Erweiterung der Bauzone für einen bestehenden Betrieb.

Erweiterung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Die Erweiterung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Gebiet Grossmatt überschreitet die im Regionalen Teilrichtplan Siedlungslenkung festgelegten Siedlungsbegrenzungslinien.

Die Erweiterung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen liegt zwar ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie Typ A. Doch gemäss Ziffer 1.5 des behördenverbindlichen Richtplantextes sind Ausnahmen ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinien möglich, welche keine Anpassung des Regionalen Teilrichtplans benötigen. Zu diesen Ausnahmen zählen auch Zonen für Sport- und Freizeitanlagen. Sofern das Bau- und Umweltdepartement des Kantons Luzern das Vorhaben mit Hufschmied, Pferdepensionsbetrieb etc. in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen als zonenkonform erachtet, gibt es aus regionaler Sicht keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

LuzernPlus weist darauf hin, dass die Ausnahmeregelungen gemäss Ziffer 1.5 des behördenverbindlichen Richtplantextes nicht überstrapaziert werden sollen.

Richtplan öffentliche Fusswege / Radrouten

Für die Richtpläne öffentliche Fusswege und Radrouten verweisen wir auf die Stellungnahme von LuzernPlus vom 9.11.2018.

Für die Möglichkeit zur Stellungnahme bedanken wir uns.

Freundliche Grüsse
LuzernPlus



Armin Camenzind
Geschäftsführer



Mario Baumgartner
Projektleiter

Per Mail an:
Kanton Luzern
Dienststelle Raum und Wirtschaft
Herr André Duss
andre.duss@lu.ch

Ebikon, 9. November 2018

Stellungnahme Gemeinde Buchrain; Gesamtrevision Ortsplanung

Sehr geehrter Herr Duss
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben LuzernPlus im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zur Gesamtrevision der Ortsplanung in der Gemeinde Buchrain zu einer Stellungnahme eingeladen. Wir danken Ihnen für die Einladung und nehmen gerne wie folgt dazu Stellung.

Unsere Stellungnahme basiert auf folgenden Unterlagen, die uns in digitaler Form zugestellt worden sind:

- Bau- und Zonenreglement, 20. September 2018
- Zonenplan, 20. September 2018
- Richtplan öffentliche Fusswege, 20. September 2018
- Richtplan Radrouten, 20. September 2018
- Richtplan Reitwege, 20. September 2018
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 20. September 2018
- Siedlungsleitbild Buchrain, 16. März 2017
- Erschliessungsrichtplan Gemeinde Buchrain, 4. Dezember 2008
- Verkehrsstrategie der Gemeinde Buchrain, 20. November 2008
- Entwicklungskonzept Dorfzentrum Bueri, 13. November 2014
- Verkehrsstrategie Buchrain, 20. November 2008
- Teilzonenplan Gefahrengbiet, 20. September 2018
- Gewässerraum Plan und technischer Bericht Buchrain, 12. September 2018

Die vorliegende Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Überprüfung der übergeordneten Planungsgrundlagen und -strategien von LuzernPlus.

Einzonung Arbeitszone A und Erweiterung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Die Einzonung der Arbeitszone A im Gebiet Schachen/Perlen sowie die Erweiterung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Gebiet Grossmatt überschreiten die im regionalen Teilrichtplan Siedlungslenkung festgelegten Siedlungsbegrenzungslinien.

Für die Überschreitung der Siedlungsbegrenzungslinie Typ B im Gebiet Schachen/Perlen liegt eine separate Stellungnahme von LuzernPlus vor. Die festgelegte Gestaltungsplanpflicht für dieses Gebiet ermöglicht es, die im TRP Siedlungslenkung unter Ziffer 1.3 lit. b aufgeführten Bestimmungen einzuhalten. Ein Nachweis ist von der Gemeinde Buchrain im Zeitpunkt der entsprechenden Planung dem RAWI und LuzernPlus einzureichen.

Die Erweiterung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen liegt zwar ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie Typ A. Doch gemäss Ziffer 1.5 des behördenverbindlichen Richtplantes sind Ausnahmen ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinien möglich, welche keine Anpassung des regionalen Teilrichtplans benötigen. Zu diesen Ausnahmen zählen auch Zonenerweiterungen für öffentliche Aufgaben, unter welcher die Zone für Sport- und Freizeitanlagen fällt. Aus regionaler Sicht gibt es folglich keine Einwände gegen dieses Vorhaben.

Richtplan öffentliche Fusswege / Radrouten

Im Gesamtverkehrskonzept (GVK) LuzernOst Massnahmenblatt Nr. LV1 sind die wichtigsten Massnahmen aus regionaler Sicht zur Verbesserung des Fuss- und Veloverkehrs im Rontal aufgeführt. Vorbehalten bleibt die Genehmigung an der Delegiertenversammlung von LuzernPlus am 23.11.2018.

Die Massnahme Nr.10 sieht die Prüfung und Anpassung der Langsamverkehrsverbindung im Bereich der HLS-Anschlüsse Buchrain vor. Diese Thematik soll in den vorliegenden Richtplänen stärker berücksichtigt werden. Die Gemeinde soll sich aktiv dafür einsetzen, dass die Situation für den Fuss- und Veloverkehr in diesem Bereich verbessert wird. Die Massnahme Nr. 13 des Massnahmenblatts Nr. LV1 bezieht sich auf die Erstellung eines Veloverkehrsangebots entlang der Buchrainstrasse. Die Federführung liegt zwar beim vif, da es sich um die Kantonsstrasse Nr. 65 handelt, doch dieses Begehren soll im Richtplan Radrouten beachtet werden.

LuzernPlus begrüsst die Lückenschliessung entlang der Ron, denn dadurch kann der übergeordnete Ron- und Rotseeweg erstellen werden. Die im „Richtplan öffentliche Fusswege“ geplanten Fusswege schliessen wichtige Lücken für ein optimales und attraktives Fusswegnetz im Rontal.

Für die Möglichkeit zur Stellungnahme bedanken wir uns.

Freundliche Grüsse
LuzernPlus


Armin Camenzind
Geschäftsführer


Mario Baumgartner
Projektleiter

Duss Andre

Von: Baumgartner Mario <m.baumgartner@luzernplus.ch>
Gesendet: Mittwoch, 21. August 2019 14:00
An: Duss Andre
Betreff: AW: Gemeinde Buchrain; Gesamtrevision der Ortsplanung (2. Vernehmlassung)
Anlagen: REP_21_Buchrain_190821.docx

Sehr geehrter Herr Duss

Ich habe Sie letzte Woche über den Umstand der GROP Root informiert, bezüglich des REP 21 und Verkaufsnutzungen in den Arbeitszonen. Wie Sie wissen haben wir die gleiche Thematik bereits bei der GROP von Dierikon angebracht. Nun ist mir rückwirkend aufgefallen, dass bei der GROP von Buchrain dieses Thema nicht aufgegriffen wurde, da wir in Buchrain vor allem mit den Siedlungsbegrenzungslinien im Gebiet Schachen beschäftigt waren.

Wie ist der Stand der 2. Vorprüfung bzw. der GROP von Buchrain?

Anbei die Bemerkungen, welche aus unserer Sicht dem REP 21 (welcher ja noch rechtskräftig ist) widersprechen. Da die Vernehmlassungsfrist schon längst abgelaufen ist, frage ich Sie an ob das rawi dieser Hinweis im Vorprüfungsbericht aufnehmen kann?

Freundliche Grüsse

Mario Baumgartner
Projektleiter
m.baumgartner@luzernplus.ch

Meine Anwesenheit: Montag, Dienstag, Donnerstag

Gemeindeverband LuzernPlus
Riedmattstrasse 14 | 6031 Ebikon | 041 444 02 72
info@luzernplus.ch | www.luzernplus.ch

Von: Duss Andre [mailto:Andre.Duss@lu.ch]
Gesendet: Montag, 13. Mai 2019 17:48
An: Baumgartner Mario
Betreff: WG: Gemeinde Buchrain; Gesamtrevision der Ortsplanung (2. Vernehmlassung)

Guten Abend Herr Baumgartner

Entschuldigen Sie dieses Versäumnis. Der entsprechende Planungsbericht finden Sie im Anhang.

Freundliche Grüsse

André Duss
Projektleiter Raumentwicklung

KANTON LUZERN
Raum und Wirtschaft (rawi)
Raumentwicklung
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Tel. +41 41 228 51 33

Fax +41 41 228 64 93

andre.duss@lu.ch

www.rawi.lu.ch

Anwesend: Mo, Di, Do, Fr

Von: Baumgartner Mario <m.baumgartner@luzernplus.ch>

Gesendet: Montag, 13. Mai 2019 13:01

An: Duss Andre <Andre.Duss@lu.ch>

Betreff: Gemeinde Buchrain; Gesamtrevision der Ortsplanung (2. Vernehmlassung)

Sehr geehrter Herr Duss

Sie haben LuzernPlus zum 2. Vernehmlassungsverfahren der Gesamtrevision der Ortsplanung Buchrain eingeladen. Im Begleitschreiben erwähnen Sie den geänderten Planungsbericht (rot markiert), dieser haben wir leider nicht erhalten.

Könnten Sie uns diesen noch zustellen?

Herzlichen Dank

Liebe Grüsse

Mario Baumgartner

Projektleiter LuzernPlus



Meine Anwesenheit: Montag, Dienstag, Donnerstag

m.baumgartner@luzernplus.ch

G 041 444 02 68

Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon

www.luzernplus.ch

Damit die Zentralschweiz den Anschluss nicht verpasst: [JA zum Durchgangsbahnhof Luzern](#)

Art. 25

3 Verkaufsflächen (Nettoflächen gemäss § 169 Abs. 4 PBG) sind in den Arbeitszonen grundsätzlich nicht zugelassen.

Davon ausgenommen sind:

a) Autohandel und andere Fachmärkte mit wenig Kundenverkehr,

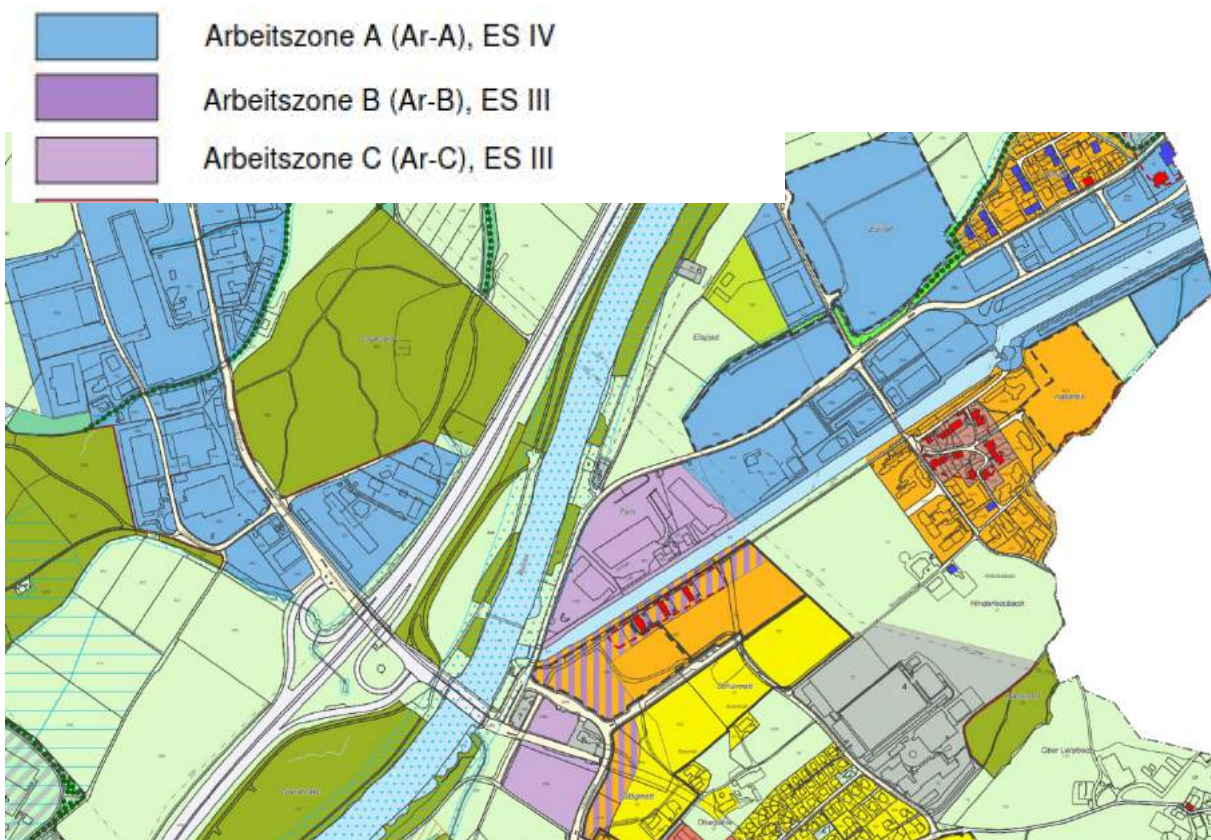
b) der Verkauf von an Ort produzierten Gütern (inkl. Lebensmittel), wenn

die Nettofläche zur Produktionsfläche von untergeordneter Bedeutung ist,

c) der Verkauf von **nicht an Ort produzierten Gütern** (keine Lebensmittel), wenn der Verkauf in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit/Angebot des Betriebes steht, die Nettofläche weniger als 500 m² beträgt und die zulässigen Fahrten pro m² Nettofläche nicht überschritten werden.

4 In der **Arbeitszone C (Ar-C)** sind in Abweichung von Absatz 3 Verkaufsflächen von insgesamt **maximal 1'000 m²** zulässig. Transport- und güter-verkehrsintensive Nutzungen sind nicht zulässig.

5 In der **Arbeitszone A (Ar-A)** sind in Abweichung von Absatz 3 Fachmarkt-Nettoflächen von insgesamt **maximal 2'000 m² zulässig**. Der Anteil von Verkaufsflächen für Lebensmittel an diesen darf maximal 10 % betragen.



Archäologie

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 65 95
Telefax 041 210 51 40
sekretariat.archaeologie@lu.ch
www.da.lu.ch

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

Luzern, 1. Mai 2019

**Vernehmlassung:
Gemeinde Buchrain; Gesamtrevision der Ortsplanung (2. Eingabe);
Stellungnahme Archäologie**

Sehr geehrter Herr Duss

Besten Dank für die Unterlagen zur 2. Eingabe der Gesamtrevision der Ortsplanung in der Gemeinde Buchrain.

Wie schon in der Stellungnahme vom 10. Oktober 2018 festgehalten, bestehen seitens der Kantonsarchäologie keine Einwände gegenüber der vorgeschlagenen Gesamtrevision der Ortsplanung. Ich möchte empfehlen, dass die Archäologische Fundstelle AFS 591, Kirche St. Agatha und St. Jakobus, auf jeden Fall wieder im neuen Zonenplan ausgewiesen wird.

Im Gemeindegebiet von Buchrain sind ausser dem oben erwähnten Bereich um die Kirche bis dato keine archäologischen Fundstellen im Fundstelleninventar der Kantonsarchäologie eingetragen. Ich möchte in diesem Zusammenhang auf die allgemeine Meldepflicht für die unvorhergesehene Entdeckung von archäologischen Befunden und Funden gemäss Denkmalschutzgesetz §13 und §14 hinweisen.

Freundliche Grüsse



Hermann Fetz Dr. phil., MSc.
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Tel. +41 41 228 53 06
Mobil: +41 79 334 47 58
hermann.fetz@lu.ch

**Dienststelle Hochschulbildung und Kultur
Denkmalpflege und Archäologie**

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

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

Luzern, 22. Mai 2019

Buchrain, Revision Ortsplanung (2.Eingabe). Stellungnahme Denkmalpflege

Sehr geehrter Herr Duss

Vielen Dank für die Zustellung der Unterlagen im oben genannten Geschäft.

Gerne nehmen wir wie folgt Stellung:

Wie bereits in der Stellungnahme vom 7. November 2018 im selbigen Geschäft begründet und beantragt, wiederholen wir folgenden Antrag:

Antrag 1:

Wir beantragen, über die Ortsteile Perlen, Haslirain und Dorf (gemäss Baugruppe) eine überlagerte Ortsbildschutzzone zu legen.

Wir beantragen, einen entsprechenden Artikel im BZR zu schaffen.

Begründung:

Die Aufgabe der Qualitätssicherung und der Erhalt des gewachsenen Ortsbildes kann die "Dorfzone" nicht übernehmen. Gemäss PBG § 44 liegt der Inhalt der Kern- oder Dorfzone in der Erhaltung oder Schaffung architektonisch, historisch oder aus anderen Gründen bedeutender 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.

Des Weiteren stellen wir folgende Anträge bezüglich der Formulierungen im BZR Art 39 Kulturdenkmal:

Antrag 2:

Art. 39 Ziffer 3: Es ist zu differenzieren zwischen erhaltenswerten Bauten ausserhalb und innerhalb Bauzonen. Ebenso ist zu differenzieren, ob sich der erhaltenswerte Bau ausserhalb oder innerhalb einer Baugruppe befindet.

Begründung:

Nur innerhalb der Bauzone entscheidet die Gemeinde über allfällige Schutzmassnahmen oder ob der Schutz aufrechterhalten wird bei erhaltenswerten Bauten, sofern sie nicht in einer Baugruppe eingebunden sind. Ausserhalb Bauzone ist der Kanton zuständig.

Sobald ein erhaltenswerter Bau in einer Baugruppe eingebunden ist, ist die zuständige Dienststelle in das Verfahren miteinzubeziehen (§ 1c Absatz 1 DSchG; § 5 Absatz 1 DSchV; § 142 Absatz 1-3 PBG).

Antrag 3:

Art. 39 Ziffer 4: Der entsprechende Satz ist folgendermassen abzuändern: «..... dass diese in ihrem Erscheinungsbild nicht geschmälert werden.»

Begründung:

Nicht der Situationswert wird beeinträchtigt. Dieser wird bestehen bleiben. Geändert wird das Erscheinungsbild.

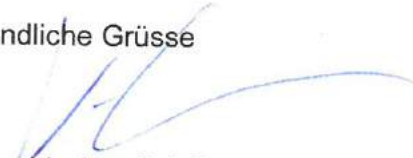
Antrag 4:

Art. 39 Ziffer 5: Dieser Abschnitt ist ersatzlos zu streichen.

Begründung:

PBG 142 Ziffer 2 regelt dies für Gebäude in Ortskernen, Ortsbildschutzzonen oder für solche, die im Bauinventar eingetragen sind. Mit dem Artikel 39 Ziffer 5 würde dies aber nur Bauten betreffen, die sich in einer Baugruppe befinden. Somit wäre die Gemeinde Buchrain grosszügiger als der Kanton.

Freundliche Grüsse



Benno Vogler, dipl. Restaurator FH
Gebietsdenkmalpfleger
041 228 53 08
benno.vogler@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)
Herr André Duss
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Sursee, 29. Mai 2019 BAM

STELLUNGNAHME

Gemeinde Buchrain; Gesamtrevision der Ortsplanung (2. Eingabe) Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Duss

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 29. April 2019 haben wir die erwähnten Unterlagen geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Landwirtschaft

Gewässerraum

Da auf den Plänen mit dem Gewässerraum keine Parzellennummern aufgeführt sind, kann bei der Rückmeldung nicht auf konkrete Beispiele hingewiesen werden.

Im Wald muss kein Gewässerraum ausgeschieden werden, deshalb ist auf die Ausscheidung eines theoretischen Gewässerraums zu verzichten.

Der Gewässerraum ist symmetrisch in Form eines Korridors auszuscheiden. Die Ausscheidung als Pufferstreifen parallel zu einem mäandrierenden Gewässer verunmöglicht eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung.

Anträge

- Auf die Darstellung eines theoretischen Gewässerraums ist zu verzichten.
- Der Gewässerraum ist als symmetrischer Korridor auszuscheiden.

Ausscheidung und Darstellung Freihaltezone Gewässerraum

Der Gewässerraum wird nur innerhalb der Bauzone in der Grünzone ausgeschieden ausserhalb der Bauzone wird er als Freihaltezone Gewässerraum ausgeschieden.

Die Freihaltezone Gewässerraum ist wie folgt zu unterteilen:

- Freihaltezone mit Bewirtschaftungseinschränkungen: Flächen an offenen Gewässerabschnitten.

- Freihaltezone ohne Bewirtschaftungseinschränkungen: Eindolungen, Randstreifen.

Die Unterteilung ist im Gewässerraumplan orientierend darzustellen. Damit sind Grundeigentümer im Nutzungsplanverfahren über die Einschränkungen auf den landwirtschaftlich genutzten Parzellen informiert. Zum Beispiel besteht auf der Parzelle XX beim eingedolten Bach keine Bewirtschaftungseinschränkung oder auf der Parzelle XX auf der südöstlichen Seite ist ein Randstreifen. Hier kann der Gewässerraum zwar ausgeschieden werden, teilweise besteht jedoch keine Bewirtschaftungseinschränkung, dies ist anzuzeigen.

Anträge

- Ausserhalb der Bauzone ist der Gewässerraum als Freihaltezone Gewässerraum auszuscheiden.
- Die Freihaltezone Gewässerraum sind in Flächen mit und ohne Bewirtschaftungseinschränkungen im Nutzungsplanverfahren aufzuzeigen.

Gewässerraum am Wald

Die Verwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln im Wald sowie in einem Streifen von drei Metern Breite entlang der Bestockung ist verboten (ChemRRV). Deshalb kann bei Reststreifen bis zu drei Metern entlang der Waldgrenze auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden.

Antrag

- Der Gewässerraum entlang eines Waldes wird nur ausgeschieden, wenn diese Restfläche breiter als drei Meter ist.

Natur und Landschaft

Neuer Fussweg Gebiet Zitteri im Schiltwald

Im Gebiet Zitteri (Schiltwald) ist die Aufnahme eines Trampelpfades in den Fusswegrichtplan vorgesehen. Dass dieser Fussweg nicht Teil eines übergeordneten Richtplanes ist, war für uns nicht klar ersichtlich, daher nehmen wir erst in der 2. Vorprüfung dazu Stellung. Der bestehende Trampelpfad führt durch ein Naturschutzgebiet sowie durch ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung (IANB Objekt LU532 Chänzeli/Schachen) und ein Auengebiet von nationaler Bedeutung (Objekt LU338 Unterer Schiltwald). Objekte eines nationalen Inventars verdienen in besonderem Mass die ungeschmälerzte Erhaltung oder jedenfalls grösstmögliche Schonung (NHG Art. 6, SR 451).

Anträge

- Auf den neuen Fussweg im Gebiet Zitteri (Schiltwald) ist zu verzichten.
- Auf Unterhalt des bestehenden Trampelpfades im Gebiet Zitteri (Schiltwald) ist zu verzichten.

Einzonung Schachen Parzelle 842

Die Einzonung im Bereich Schachen betrifft ein IANB (Objekt LU532 Chänzeli/Schachen). Objekte eines nationalen Inventars verdienen in besonderem Mass die ungeschmälerzte Erhaltung oder jedenfalls grösstmögliche Schonung (NHG Art. 6, SR 451). In diesem Zusammenhang ist uns aufgefallen, dass das IANB entlang des Sagenbachs noch ungenügend umgesetzt ist.

Anträge

- Auf die Einzonung im Bereich des Amphibienlaichgebiets (IANB Objekt LU532 Chänzeli/Schachen) ist zu verzichten.

- Die Naturschutzzone ist auf die Parzelle 682 sowie auf den Gewässerraum des Sagenbachs westlich der Parzelle 682 auszuweiten.

Umgebungsgestaltung (Art. 46)

Die Gemeinden sorgen dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (NLG § 9, SRL 709a).

Antrag

- Art. 46 Umgebungsgestaltung ist wie folgt zu ergänzen (vgl. Muster Bau- und Zonenreglement Art. 8, Abs. 2, www.baurecht.lu.ch):
⁴ Invasive ~~oder~~ gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.
⁵ **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 einheimischen Arten zu bepflanzen.**

Dachaufbauten/Sonnenenergieanlagen (Art. 47)

Die Gemeinden sorgen dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (NLG § 9, SRL 709a). Bei der Dachgestaltung/ Sonnenenergieanlagen (Art. 43) ist das ökologische Potenzial möglichst auszuschöpfen und standorttypisches Saatgut gemäss der Richtlinie der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) zu verwenden. Vgl. dazu auch www.gruendach-luzern.ch

Antrag

- Absatz 1 des Art. 46 Dachgestaltung/ Sonnenenergieanlagen ist wie folgt zu ergänzen:
¹ Dächer auf Hauptbauten bis 5° Neigung und einer Fläche von mehr als 25 m², die nicht als Terrassen genutzt werden, sind **mit standorttypischem Saatgut** extensiv zu begrünen oder für die Energiegewinnung zu nutzen.

Wald

Neuer Fussweg Gebiet Zitteri, Schiltwald

Geplant ist die Aufnahme eines Trampelpfades in den kommunalen Fusswegrichtplan. Uns war leider nicht klar, dass dieser Fussweg nicht Bestandteil eines genehmigten, übergeordneten Richtplanes ist. Daher nehmen wir erst jetzt in der 2. Vorprüfung dazu Stellung. Gemäss Waldentwicklungsplan handelt es sich bei der betroffenen Waldfläche um Wald mit Naturvorrangfunktion (Flächennummer 124, Ausrichtung: Aue, Amphibien, Reptilien, Feuchtgebiet, seltene Waldgesellschaften).

Antrag

- Auf einen zusätzlichen Ausbau des bestehenden Pfades sei zu verzichten.

Neuer Fussweg Gebiet Grundwald am Reuss-Ufer

Im Gebiet Grundwald ist gemäss kommunalem Fusswegrichtplan die Anlage eines neuen Wanderweges am Reuss-Ufer vorgesehen. Die Erwähnung im kommunalen Fusswegrichtplan hat lediglich orientierenden Charakter - das Wanderweg-Richtplanverfahren ist zurzeit noch pendent.

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

Freundliche Grüsse



Pius Etter
Fachbereichsleiter Geschäftsstelle
041 349 74 26
pius.etter@lu.ch

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, 31. Mai 2019

2019-1112

**Gemeinde Buchrain; Gesamtrevision der Ortsplanung (2. Eingabe);
Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Duss, geschätzter André

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 und stellen fest, dass insbesondere die Themen Fruchtfolgeflächen und Oberflächengewässer noch vertieft bearbeitet werden müssen.

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

1.1. Grundwasser (Samuel Riedener)

Im Zonenplan fehlen die Grundwasserschutzareale (Standorte für zukünftig mögliche Fassungen) im Gebiet Schachen und Perlen. Diese sind in der Gewässerschutzkarte aufgezeigt. <https://www.geo.lu.ch/map/gewaesserschutz/>

Es handelt sich nach unseren Unterlagen um folgende Areale:

Standort	Öffentliches Interesse	Uwe-Nr.
Schache / Unterer Schiltwald	Erweiterungen der Grundwasserschutzzonen bei Erhöhung Grundwasserentnahme für die Trinkwasserfassungen der WV Ebikon und WVG Inwil, allenfalls weitere Fassung.	001.026/ 1009.43
Perler Schache	Option für zukünftigen Fassungsstandort für Trinkwassernutzung	001.024/ 1009.41

Im Plan / Legende wird der unklare Begriff *Schutzzone um Wasserfassung* verwendet.

Anträge:

- Die aufgeführten Grundwasserschutzareale sind orientierungshalber im Zonenplan zu ergänzen.
- Im Plan bzw. der Legende soll der Begriff "Schutzzone um Wasserfassung" durch "Grundwasserschutzzone und -areal" ersetzt werden.

1.2. **Oberflächengewässer (Riet Schocher)**

Die Anträge der Stellungnahme zum Gewässerraum wurden noch nicht umgesetzt. Es gilt die Stellungnahme zur 1. Vorprüfung vom 20. Dezember 2018.

1.3. **Altlasten (Michael Rölli)**

Im Ortsteil Ronmatte befindet sich eine alte Ablagerung, die mit der ID-Nr. 1052A0007 im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist. Spätestens bei einem konkreten Bauvorhaben ist mit dem Baugesuch ein Aushub- und Entsorgungskonzept einzureichen. Betreffend der Umzonung hat dies keinen Einfluss.

1.4. **Abfallbewirtschaftung (Patrick Nanzer)**

Die Bestimmungen im BZR zur Deponiezone (neu Art. 32 BZR) wurden aufgrund der Vorprüfung angepasst. Inzwischen ist die Deponie Altweg soweit abgeschlossen, dass sie aus der Nachsorge entlassen werden kann. Es ist der Gemeinde freigestellt, in Rücksprache mit dem Deponiebetreiber die Rückzonung im Rahmen der aktuellen Zonenplanrevision vorzunehmen.

Soll Art. 32 aufgrund des im Raumplanungsbericht erwähnten angestrebten Zusammenschlusses der Deponiekörper Altweg und Cholben im BZR belassen werden, wird empfohlen, zumindest Ziffer 3 zu streichen, da sich ansonsten Widersprüche mit einem möglichen Projekt zum Zusammenschluss (projektbezogene Einzonung) ergeben könnten.

1.5. **Boden (Brigitte Suter)**

Die Aussagen unter Ziffer 7.8. des Planungsberichtes sind nicht nachvollziehbar. Gemäss Raumplanungsbericht werden bei der Arrondierung der Arbeitszone Schachen 2'585 m² und bei der Einzonung Grossmatt 3'982 m² Landwirtschaftsfläche eingezont. Gemäss dem Merkblatt „Erhalt und Kompensation von Fruchtfolgeflächen“ (downloadbar unter www.fruchtfolgeflaechen.lu.ch) ist jegliche landwirtschaftliche Nutzfläche, die eingezont werden soll, vorgängig bodenkundlich zu kartieren und bezüglich deren Eignung als Fruchtfolgefläche auszuwerten.

Anträge

- Die für die Einzonungen und Arrondierung der Arbeitszone Schachen und Grossmatt vorgesehen Flächen sind bodenkundlich zu kartieren und betreffend FFF – Qualität auszuwerten.
- Betreffend der Kompensationspflicht wegen einer allfälligen Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen sind die Anträge der zuständigen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zu befolgen.

1.6. **Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung (Marius Ötterli)**

Unsere Stellungnahme zur 1. Vorprüfung «Gemeinde Buchrain; Gesamtrevision der Ortsplanung» behält grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Wir nehmen aber zur Kenntnis, dass auf die vormals geplante Überführung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 266 von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone A verzichtet wird; folge dessen werden grossmehrheitlich nur noch Ein- und Umzonungen innerhalb des heutigen GEP-Perimeters (Datum der GEP-Genehmigung: 16. August 1999) vorgenommen.

Antrag:

Zonenplan, Bauzonenreglement und GEP-Konzept sind gegenseitig in Übereinstimmung zu bringen.

1.7. Risikovorsorge (Sarah Omlin)

Der aktuelle BZR-Artikel für Technische Gefahren wurde aufgenommen. Der Gesamtrevision der Ortsplanung Buchrain kann aus Sicht Risikovorsorge zugestimmt werden.

1.8. Lärm (Urs Schmied)

In Ziff. 7.3 des Raumplanungsberichtes vom 4. April 2019 wird vollständig und korrekt auf das Thema Lärm eingegangen. Durch die vorliegende Revision sind keine lärmschutzrechtlich relevanten Änderungen vorgesehen; es werden insbesondere keine neuen Bauzonen für Wohnen ausgeschieden, die übermässig mit Lärm belastet sind.

Die Auswirkungen der im Entwicklungsschwerpunkt Perlen/Schachen anzusiedelnden Betriebe werden erst in den entsprechenden Bewilligungsverfahren (UVB oder Baubewilligungsverfahren) mittels Lärmschutznachweisen geprüft (falls diese im Einzelfall potentielle Lärmkonflikte verursachen).

Wir möchten abschliessend trotzdem darauf hinweisen, dass in den Gebieten, in denen eine Reduktion der Empfindlichkeitsstufe (ES) von III zu II vorgesehen ist, durch diese Veränderung potentiell Konflikte entstehen können. Durch die alleinige Umklassierung einer angrenzenden Strasse in eine Verbindungsstrasse ist nicht abschliessend gewährleistet, dass in den angrenzenden Gebieten die massgebenden Planungswerte oder Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Dies ist primär anhängig von den Verkehrszahlen (DTV; Schwerverkehrsanteil) und deren Einhaltung ist im Einzelfall bei der Realisierung von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nachzuweisen. Ein solcher Konflikt könnte insbesondere im Gebiet Leumatt (Parzelle Nr. 5) eintreffen. Für das ganze Gebiet Leumatt gilt neu die ES II für reines Wohngebiet. Die Einhaltung der massgebenden Planungswerte ES II ist in den anstehenden Bewilligungsverfahren nachzuweisen.

Es ergeben sich keine Anträge aus dem Fachbereich Lärm.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse


Ruedi Gubler
Abteilungsleiter
+41 41 228 6067
ruedi.gubler@lu.ch

**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, 20. Dezember 2018

2018-2569

Gemeinde Buchrain; Gesamtrevision der Ortsplanung; Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Duss, geschätzter André

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

1.1. Grundwasser (Samuel Riedener)

Im Zonenplan fehlen die Grundwasserschutzareale (Standorte für zukünftig mögliche Fassungen) im Gebiet Schachen und Perlen. Diese sind in der Gewässerschutzkarte aufgezeigt. <https://www.geo.lu.ch/map/gewaesserschutz/>

Es handelt sich nach unseren Unterlagen um folgende Areale:

Standort	Öffentliches Interesse	Uwe-Nr.
Schache / Unterer Schiltwald	Erweiterungen der Grundwasserschutzzonen bei Erhöhung Grundwasserentnahme für die Trinkwasserfassungen der WV Ebikon und WVG Inwil, allenfalls weitere Fassung.	001.026/ 1009.43
Perler Schache	Option für zukünftigen Fassungsstandort für Trinkwassernutzung	001.024/ 1009.41

Im Plan / Legende wird der unklare Begriff *Schutzzone um Wasserfassung* verwendet.

Anträge:

- Die aufgeführten Grundwasserschutzareale sind orientierungshalber im Zonenplan zu ergänzen.

- Im Plan bzw. der Legende soll der Begriff "Schutzzone um Wasserfassung" durch "Grundwasserschutzzone und -areal" ersetzt werden.

1.2. Oberflächengewässer (Riet Schocher)

Am 1. Januar 2011 ist eine Änderung des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) in Kraft getreten. Mit diesen neuen Vorgaben wird der Gewässerraumfreihaltung und der Revitalisierung von Gewässern vermehrt Bedeutung zugemessen. Die Gemeinde hat im Rahmen der Zonenplanung den Gewässerraum bis 2018 festzulegen. Das Vorgehen ist in der Arbeitshilfe 'Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung' festgelegt. Die Überarbeitung der Arbeitshilfe befindet sich zur Zeit in der Vernehmlassung. Die definitive Version wird im Januar 2018 publiziert.

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

Generell

Vollständigkeit des Gewässernetzes

Das Gewässer ID 953219 (Parzelle 112) auf der Grenze zu Ebikon fehlt. Auf der Parzelle ist das Gewässer ID 133005 gemäss neuem Gewässernetz klar kürzer.

Antrag:

Gewässer ID 953219 abhandeln, Gewässer ID 133005 kürzen

Bewirtschaftungseinschränkungen

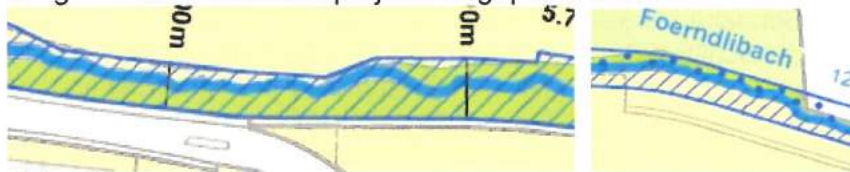
Bei eingedolten Gewässern mit Gewässerraum ausserhalb Bauzone wird die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht eingeschränkt. Beispiele: Laubacherbach (123058), Parzellen 168 und 33, sowie Gew ID 133004, Parzelle 155. An der Reuss wurde ein innerer Korridor mit Bewirtschaftungseinschränkungen definiert. Er beträgt 90m. Daraus ergeben sich ebenfalls Flächen ohne Bewirtschaftungseinschränkung.

Antrag:

Die Flächen ohne Bewirtschaftungseinschränkung im Teilzonenplan Gewässerraum darstellen und im Planungsbericht beschreiben.

Baulinien

Diverse Baulinien sollen zu Gunsten des Gewässerraumes aufgehoben werden. Das ist grundsätzlich korrekt. Da die Baulinien vor der Ausführung der Wasserbauprojekte erlassen wurde, können sie nicht einfach übernommen werden. Sehr kleine Gewässerabstände sind nicht im Sinne des Gewässerschutzgesetzes. Sie müssen im Einzelfall geprüft werden und wenn nötig an die Gegebenheiten der ausgeführten Wasserbauprojekte angepasst werden.



Antrag:

Gewässerraum entlang des Förndlibach anpassen.

Bau und Zonenreglement

In Art. 25 fehlt der Hinweis, dass die Grünzone Gewässerraum die anderen Zonen überlagert.

Antrag:

BZR ergänzen.

Technischer Bericht Gewässerraum

Dies ist eigentlich ein Planungsbericht.

Antrag:

Umbenennen.

2.1 Verzeichnis der Gewässer

In der Tabelle 1 wurde das alte Gewässernetz zu Grunde gelegt. Im neuen Gewässernetz gibt es keine hydrologische Ordnung. Diese hatte keine verlässliche Grundlage.

Antrag:

Hydrologische Ordnung aus Tabelle entfernen. Prüfen, ob die GEW ID noch stimmt.

4.1 Breiten der Gewässerräume

In Abbildung 3 wird lediglich die normale Berechnung dargestellt. Bei Gewässerabschnitten in Schutzgebieten bzw. mit hohem ökologischem Wert wird die Breite gemäss „Biodiversitätskurve“ berechnet. Etliche Gewässerräumebreiten in Buchrain basieren auf der Biodiversitätsberechnung.

Antrag:

Abbildung 3 ergänzen.

Fachliche Details

Rotbach

Auf der Parzelle 293 wird der Gewässerraum reduziert. Es wird argumentiert das Gebiet sei dicht überbaut. Nach neuerer Rechtsprechung gilt das Gebiet nicht als dicht bebaut. Der Entscheid gemäss BAGE 2017-3132 fusst auf falschen rechtlichen Voraussetzungen. Es kommt ihm keine präjudizierende Wirkung zu. Entlang den Parzellen 265, 266, 267, 917 und 948 wird auf Streifen von bis zu 6m Breite verzichtet.

Antrag:

Gewässerraum in der vollen Breite ausscheiden. Allenfalls auf kleineren Randstreifen (bis 3m) verzichten. Bei Grösseren prüfen, ob Flächen ohne Bewirtschaftungseinschränkung gerechtfertigt sind.

1.3. Altlasten (Michael Rölli)

Im Ortsteil Ronmatte befindet sich eine Altablagerung, die im Kataster der belasteten Standorte mit der ID-Nr. 1052A0007 eingetragen ist. Weitere Massnahmen sind erst bei Vorliegen eines Bauvorhabens bzw. einer Nutzungsänderung durchzuführen.

1.4. Abfallbewirtschaftung (Patrick Nanzer)

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Buchrain umfasst mit Artikel 28 (BZR neu) Bestimmungen einer Deponiezone. Die Zone steht im Zusammenhang mit der Deponie Altweg. Gemäss den Bestimmungen zu dieser Zone muss die Deponierung spätestens drei Jahre nach der Erteilung der notwendigen Bewilligungen abgeschlossen und das Land wieder rekultiviert sein (Art. 28 Abs. 3 BZR). Nach Abschluss der Deponie und fertig gestellter Rekultivierung ist das Land wieder der Grundnutzung zuzuführen (Art. 28 Abs. 1 BZR).

Die Deponie Altweg wurde am 6. Dezember 2004 vom Gemeinderat Buchrain und mit Entscheid Nr. 1533 vom 21. Dezember 2004 durch den Regierungsrat des Kantons Luzern bewilligt. Die Deponie ist seit 2009 abgeschlossen.

Nach dem Raumplanungsbericht vom 20. September 2018 (Seite 76) sollen die Bestimmungen zur Deponiezone weitgehend aus dem rechtsgültigen BZR übernommen werden. Das steht im Widerspruch zur Dauer und zum Stand der Deponie Altweg. Der Grund für das Beibehalten der Deponiezone, trotz rekultivierter

Deponie Altweg, dürfte bei der im Raumplanungsbericht unter dem Titel Ver- und Entsorgung (Seite 15) aufgeführten Absicht liegen, den Zusammenschluss der Deponie Altweg mit der früheren Deponie Cholben voranzutreiben. Soll die Deponiezone im BZR verbleiben, so sind die Zonenbestimmungen anzupassen.

Antrag:

Die Bestimmung zur Deponiezone (Art. 28 BZR neu) sind zu aktualisieren, das heisst dem aktuellen Stand mit rekultivierter Deponie Altweg anzupassen oder auf eine Deponiezone im BZR ist zu verzichten, da in der Gemeinde Buchrain keine laufende Deponie besteht.

1.5. Boden (Brigitte Suter)

Die für eine Beurteilung erforderlichen bodenkundlichen Abklärungen bezüglich des Nachweises der Fruchtfolgeflächen (FFF) im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Buchrain sind im FFF-Bericht vom 12. Oktober 2018 von Markus Vogt (Vogt Planer) in zweckmässiger Form erhoben worden und soweit als korrekt zu beurteilen.

Darin ist aufgezeigt, welche Fruchtfolgeflächen, durch Einzonungen verloren gehen. Dieses sind gemäss Bericht 3.29 ha FFF in der geplanten Einzonung Schachen sowie 0.0062 ha bei der geplanten Einzonung Grossmatt. Diese FFF-Ausscheidungen wurden anhand einer Bodenkartierung neu erhoben und davon die FFF-Ausschlusskriterien abgezogen. Bezüglich der verwendeten FFF-Ausschlusskriterien ist nicht nachvollziehbar, wieso ein 10 Meter Abstand um Bauten gewählt wurde, wenn im geltenden Kantonalen Merkblatt „Erhalt und Kompensation von Fruchtfolgeflächen; BUWD; Juni 2016“ ein Abstand von 2.5 Meter um befestigte Flächen und Gebäude aufgeführt wird.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die Ortsplanungsrevision Buchrain in der vorliegenden Version insgesamt ein FFF-Verlust von 32'962 m² resultieren würde. Ob dies zulässig ist, ist in einer raumplanerischen Interessensabwägung gemäss Artikel 3 Absatz 2 der kantonalen Planungs- und Bauverordnung zu beurteilen. Ein detailliertes FFF-Kompensationsprojekt liegt nicht vor, wie dies im oben erwähnten Merkblatt für die Vorprüfung von Ortsplanungsrevisionen verlangt wird. Aus Sicht Bodenschutz ist die Vorprüfungsunterlagen deshalb unvollständig.

Anträge:

- Die Abstände bezüglich FFF-Ausschlusskriterien sind nochmals zu überprüfen.
- Betreffend der Kompensationspflicht wegen der Inanspruchnahme von rund 3.3 ha Fruchtfolgeflächen ist der Entscheid der zuständigen Dienststelle für Raum und Wirtschaft (rawi) zu befolgen.
- Gemäss Art. 46 der Raumplanungsverordnung ist das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), über Nutzungsänderungen, welche mehr als 3ha FFF beanspruchen, rechtzeitig zu informieren.

1.6. Siedlungsentwässerung (Marius Ötterli)

Der Erschliessungsrichtplan baut auf verschiedenen, zum Teil gesetzlich vorgeschriebenen Grundlageplanungen auf, so u.a. auf dem Generellen Entwässerungsplan (GEP).

Die Gemeinde Buchrain besitzt seit 16. August 1999 einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP); dieser wurde sowohl auf Grundlage des vom Regierungsrat mit Datum 4. April 1995 bewilligten Zonenplans wie auf Grundlage des vom Regierungsrat mit Datum 29. September 1975 bewilligten Bau- und Zonenreglements erstellt.

Gemäss Art. 11 Gewässerschutzgesetz (GSchG) muss im Bereich öffentlicher Kanalisationen das verschmutzte Abwasser in die Kanalisation eingeleitet werden (Anschlusspflicht). Der Bereich öffentlicher Kanalisationen umfasst hierbei (u.a.) alle im Zonenplan «Siedlungsgebiet» ausgeschiedenen Bauzonen. Der Inhaber der Kanalisation ist verpflichtet, das Abwasser abzunehmen und der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuführen (Abnahmepflicht). Die kantonale Behörde entscheidet über die zweckmässige Beseitigung von Abwasser, das für die Behandlung in einer zentralen Abwasserreinigungsanlage nicht geeignet ist (Art. 12 GSchG).

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung 2018, die der Dienststelle Umwelt und Energie zur Vernehmlassung überstellt wurde, werden grossmehrheitlich nur Ein- und Umzonungen innerhalb des heutigen GEP-Perimeters vorgenommen; als ausserhalb des GEP-Perimeters zu verortende neu geplante Bauzonenfläche lässt sich nur eine Einzonung in der Arbeitszone im nördlichen Bereich des Entwicklungsschwerpunktes Schachen verorten; so soll die Teilfläche des Grundstücks Nr. 266, die aktuell noch in der Landwirtschaftszone liegt und aktuell nicht Bestandteil des GEP-Perimeters ist, in die Arbeitszone A überführt werden.

Antrag:

Zonenplan, Bauzonenreglement und GEP-Konzepte sind gegenseitig in Übereinstimmung zu bringen.

1.7. Risikovorsorge (Sarah Omlin)

Der Ortsteil Haslirain, welcher neu von einer Wohnzone in eine Dorfkernzone umgezont wird, liegt im Konsultationsbereich eines stationären Betriebes. Die Umzonung ist nicht risikorelevant.

Der BZR-Artikel für Technische Gefahren wurde überarbeitet.

Der Gesamtrevision der Ortsplanung Buchrain kann aus Sicht Risikovorsorge zugestimmt werden.

Antrag:

Der Art. 50 Technische Gefahren im BZR ist durch folgenden Artikel zu ersetzen:

Art. x Technische Gefahren

¹ Bei der Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.

² In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

³ In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z.B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung, technische Massnahmen an den Fassaden und Lüftungstechnik) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflage für Schutzmassnahmen sind Schutzmassnahmen bei Bauvorhaben freiwillig zu realisieren.

⁴ Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

1.8. **Lärm (Urs Schmied)**

In Ziff. 8.3 des Raumplanungsberichtes vom 20. September 2018 wird vollständig und korrekt auf das Thema Lärm eingegangen. Durch die vorliegende Revision sind keine lärmschutzrechtlich relevanten Änderungen vorgesehen; es werden insbesondere keine neuen Bauzonen für Wohnen ausgeschieden, die übermässig mit Lärm belastet sind.

Die Auswirkungen der im Entwicklungsschwerpunkt Perlen / Schachen anzusiedelnden Betriebe werden erst in den entsprechenden Bewilligungsverfahren (UVB oder Baubewilligungsverfahren) mittels Lärmschutznachweisen geprüft (falls diese im Einzelfall potentielle Lärmkonflikte verursachen).

Wir möchten abschliessend trotzdem darauf hinweisen, dass in den Gebieten, in denen eine Reduktion der Empfindlichkeitsstufe (ES) von III zu II vorgesehen ist, durch diese Veränderung potentiell Konflikte entstehen können. Durch die alleinige Umklassierung einer angrenzenden Strasse in eine Verbindungsstrasse ist nicht abschliessend gewährleistet, dass in den angrenzenden Gebieten die massgebenden Planungswerte oder Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Dies ist primär anhängig von den Verkehrszahlen (DTV; Schwerverkehrsanteil) und deren Einhaltung ist im Einzelfall bei der Realisierung von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nachzuweisen. Ein solcher Konflikt könnte insbesondere im Gebiet Leumatt (Parzelle Nr. 5) eintreffen. Für das ganze Gebiet Leumatt gilt neu die ES II für reines Wohngebiet. Die Einhaltung der massgebenden Planungswerte ES II ist in den anstehenden Bewilligungsverfahren nachzuweisen.

Es ergeben sich keine Anträge aus dem Fachbereich Lärm.

Die Vorliegenden Unterlagen wurden im Übrigen von den Fachbereichen Energie und Luftreinhaltung geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen zur vorliegenden Zonenplanrevision.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse

Ruedi Gubler
Abteilungsleiter
+41 41 228 6067
ruedi.gubler@lu.ch