

Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Dienstag, 15. Februar 2022,

20:00 Uhr

Schulhaus Roggliswil (Turnhalle)



Inhalt

Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung	1
Inhaltsverzeichnis.....	2
Einladung zur Gemeindeversammlung	3
Vorwort.....	4
Dokumente.....	5
Traktandum 1: Gesamtrevision der Ortsplanung	6
1.1. Ausgangslage.....	6
1.2. Die neuen Planungsinstrumente	8
1.2.1. Bau- und Zonenreglement (BZR)	9
1.2.2. Zonenplan.....	9
1.2.3. Umgang mit Gestaltungsplänen	12
1.2.4. Teilrichtplan Fusswegnetz und Radwegverbindungen.....	12
1.2.5. Gewässerraumfestlegung	12
1.2.6. Rückzonungen.....	14
1.3. Kantonale Vorprüfung	16
1.4. Ergebnisse der öffentlichen Auflage	17
1.5. Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage	17
1.6. Behandlung der nicht erledigten Einsprache	19
1.6.1. Beschluss über die Einsprache Armin Peter vom 25. Oktober 2021.....	19
1.7. Bericht der Controllingkommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Roggliswil	22
1.8. Detailberatung und Beschlussfassung	23
1.9. Weiteres Vorgehen.....	24
Traktandum 2: Verschiedenes	24

Einladung zur Gemeindeversammlung

Wir freuen uns, Sie zur Gemeindeversammlung vom

Dienstag, 15. Februar 2022,

20.00 Uhr

Schulhaus Roggliswil (Turnhalle)

einladen zu dürfen.

Traktanden

1. Gesamtrevision der Ortsplanung
 - 1.1. Ausgangslage
 - 1.2. Die neuen Planungsinstrumente
 - 1.3. Kantonale Vorprüfung
 - 1.4. Ergebnisse der öffentlichen Auflage
 - 1.5. Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage
 - 1.6. Behandlung der nicht erledigten Einsprache
 - 1.6.1. Beschluss über die Einsprache Armin Peter
 - 1.7. Bericht der Controllingkommission
 - 1.8. Detailberatung und Beschlussfassung
 - 1.9. Weiteres Vorgehen
2. Verschiedenes

Stimmberechtigung

Stimmberechtigt sind Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und bis spätestens am 5. Tag vor der Gemeindeversammlung in der Gemeinde Roggliswil ihren politischen Wohnsitz geregelt haben.

Aktenauflage

Die Unterlagen zu den Traktanden und das bereinigte Stimmregister liegen ab dem 16. Tage vor der Versammlung bei der Gemeindeverwaltung Roggliswil zur Einsicht auf (Art. 19 Ziff. 2 der Gemeindeordnung Roggliswil).

Die Botschaft zur Gemeindeversammlung wird allen Haushaltungen zugestellt. Wir bitten Sie, allen in Ihrem Haushalt lebenden Personen davon Kenntnis zu geben.

Weitere Exemplare können bei der Gemeindeverwaltung Roggliswil bezogen oder auf der Webseite www.roggliswil.ch abgerufen und eingesehen werden.

COVID-19 Pandemie (Corona) / Schutzkonzept

Aufgrund der aktuellen Lage wird die Gemeindeversammlung unter Einhaltung eines Schutzkonzepts durchgeführt. Stimmberechtigte, die sich krank oder unwohl fühlen, sollen der Versammlung fernbleiben. Das Tragen von Schutzmasken ist Pflicht. Der Abstand untereinander ist einzuhalten und auf das Händeschütteln wird verzichtet. Es besteht keine Zertifikatspflicht für Gemeindeversammlungen.

Das detaillierte Schutzkonzept für die Gemeindeversammlung wird den Stimmberechtigten frühzeitig im Anschlagkasten und auf der Webseite www.roggliswil.ch zur Verfügung gestellt. Wir danken Ihnen für Ihre Solidarität und das Mittragen der Bestimmungen und Vorgaben.

Roggliswil, 10. Januar 2022

Gemeinderat Roggliswil

Liebe Roggliswilerinnen,
Liebe Roggliswiler,



Aufgrund des kantonalen Richtplans von 2015 und dem dazugehörenden neuen Planungs- und Baugesetz wurden die Einwohner von Roggliswil 2016 vom Gemeinderat zu einem Workshop eingeladen. Auf der Grundlage des Workshops hat die Ortsplanungskommission anschliessend ein Siedlungsleitbild erarbeitet das die gewünschte räumliche Entwicklung aufzeigt und dem Gemeinderat als strategisches Führungsinstrument dienen soll.

Nun endlich, Jahre später ist es endlich soweit, wir dürfen den Einwohnern von Roggliswil die fertiggestellte Dokumentation zur Abstimmung vorlegen.

Die Ortsplanungskommission hat in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Kost und Partner das vorliegende Dokument erstellt. Der Weg dahin war nicht immer einfach. Es erforderte viele Gespräche, Durchhaltewillen, Kompromissbereitschaft und Verständnis, auch von den direkt betroffenen Grundeigentümern. Aber der Gemeinderat ist überzeugt, dass sich der Aufwand gelohnt hat. Das vorliegende Dokument stellt die Weichen für eine gesunde, nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung von Roggliswil.

Der Gemeinderat empfiehlt somit den Stimmberechtigten der Gesamtrevision der Ortsplanung zuzustimmen. Er bedankt sich bei der Ortsplanungskommission, dem Ingenieurbüro Kost und Partner für die geleistete Arbeit. Ein grosser Dank geht auch an alle involvierten Grundeigentümer für ihre Gesprächs- und Kooperationsbereitschaft.

Ein Meilenstein in der Geschichte von Roggliswil.

Beat Steinmann
Gemeindepäsident

Die relevanten Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung können im Internet unter **www.roggliswil.ch** eingesehen werden. Die vollständigen Ortsplanungsakten sind auf der **Gemeindeverwaltung** verfügbar.

Diese Botschaft gibt zusammenfassend eine Übersicht über die Anpassungen der Ortsplanungs-Instrumente und zeigt die Schwerpunkte auf. Für einen vollständigen Überblick können detailliertere Informationen zu allen Inhalten der Gesamtrevision der Ortsplanung im Planungsbericht für die öffentliche Auflage nachgelesen werden.

Zusätzlich zu den oben genannten Inhalten werden in der vorliegenden Botschaft die geringfügigen Änderungen nach der öffentlichen Auflage erläutert und die nicht erledigten Einsprachen behandelt.

Gegenstand der Gemeindeversammlung

- Zonenplan (ganzes Gemeindegebiet) und Zonenplan Siedlung
- Teilzonenplan Gewässerraum
- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Aufhebung von diversen Gestaltungsplänen

Weiter stehen folgende orientierende Unterlagen zur Verfügung:

- Teilrichtplan Fusswegnetz und Radwegverbindungen
- Richtlinien zur Beurteilung von Gestaltungsplänen
- Planungsbericht für die öffentliche Auflage
- Vorprüfungsbericht des BUWD zur Gesamtrevision vom 8. März 2021
- Siedlungsleitbild
- Diverse Ortsplanungsakten (aufgrund des Umfangs nur auf der Gemeindeverwaltung)

Glossar

OPK	Ortsplanungskommission
BZR	Bau- und Zonenreglement
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
GschV	Gewässerschutzverordnung zum Gewässerschutzgesetz des Bundes
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern
KGschV	Kantonale Gewässerschutzverordnung Luzern
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern
DS rawi	Dienststelle Raum und Wirtschaft
DS lawa	Dienststelle Landwirtschaft und Wald
DS uwe	Dienststelle Umwelt und Energie
DS vif	Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
AZ	Ausnützungsziffer
ÜZ	Überbauungsziffer
GP	Gestaltungsplan
GB	Grundbuch

1.1. Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 8. März 2005 beschlossen die Stimmberechtigten über die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung, die am 23. August 2005 durch den Regierungsrat genehmigt wurde. Die letzte Teilrevision der Ortsplanung wurde an der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2010 beschlossen und am 24. August 2010 durch den Regierungsrat genehmigt.

Die aktuell geltende Ortsplanung Roggliswil entspricht nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Anforderungen und wird daher gesamthaft überarbeitet. Insbesondere müssen das per 1. Januar 2014 revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und die zugehörige Planungs- und Bauverordnung (PBV) bis Ende 2023 sowie der Kantonale Richtplan (KRP) von 2015 umgesetzt werden.

Bisheriger Planungsverlauf

Die Gesamtrevision der Ortsplanung – fachlich begleitet durch die Kost + Partner AG, Sursee – startete im Juni 2016 mit einer ersten Informationsveranstaltung für die Baulandeigentümer. Der Gemeinderat hat für die Erarbeitung der Planungsentwürfe eine Ortsplanungskommission (OPK) mit folgenden Mitgliedern eingesetzt:

- | | |
|---|--|
| ▪ Josef Steinmann, Gemeindepräsident
(bis August 2020) und OPK-Präsident | ▪ Roger Scheidegger,
Gemeinderat Ressort Bau, Umwelt und Sicherheit |
| ▪ Melinda Blum | ▪ Jakob Geiser |
| ▪ Patrick Luternauer | ▪ Martin Turnherr |

2016 fanden Workshops zur zukünftigen Gemeindeentwicklung statt und 2017 wurde darauf aufbauend das Siedungsleitbild erarbeitet. Die Dienststelle (DS) rawi nahm den Entwurf mit der Stellungnahme vom 28. Juli 2017 zur Kenntnis und bezeichnete ihn als gute Basis für die bevorstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 18. September bis 18. Oktober 2017 wurde das Siedungsleitbild zur Diskussion gestellt und anschliessend überarbeitet – insbesondere wurden energiepolitische Inhalte ergänzt. Der Gemeinderat beschloss das bereinigte Siedungsleitbild am 5. Dezember 2017.

Anschliessend wurden die Planungsentwürfe der Gesamtrevision erarbeitet und im Dezember 2017 zur kantonalen Vorabklärung eingereicht. In der Stellungnahme vom 12. Februar 2018 bezeichnete die DS rawi die Gemeinde Roggliswil erstmals als Rückzonungsgemeinde, was für die weitere Planung erhebliche Konsequenzen hatte.

Die kantonale Vorprüfung fand vom Mai 2020 bis März 2021 statt. Im Vorprüfungsbericht vom 8. März 2021 wird die Gesamtrevision insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt. Dennoch mussten diverse Anpassungen aufgrund der Anträge, Empfehlungen und Hinweise im Vorprüfungsbericht sowie der Diskussion in der OPK und im Gemeinderat vorgenommen werden.

Im Juni und Juli 2021 fand eine öffentliche Mitwirkung statt, in welcher die Planungsinstrumente online und auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden konnten. Interessierte konnten das Angebot von Sprechstunden nutzen. So konnten einige Fragen noch vor der öffentlichen Auflage geklärt und Einsprachen vermieden werden.

Die öffentliche Auflage fand vom 27. September bis 26. Oktober 2021 statt.

PBG-Umsetzung

Bei der Umsetzung des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) geht es vor allem um die Anpassung der Nutzungsmasse und die Verankerung der Siedlungsentwicklung nach innen. Beispielsweise steht die bisher verwendete Ausnutzungsziffer nicht mehr zur Verfügung und muss durch eine Überbauungsziffer ersetzt werden. Ebenso muss die vorgeschriebene Anzahl an Vollgeschossen durch die Gesamthöhe ersetzt werden. Andere Neuerungen wie die Ausscheidung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen auf Erschliessungsflächen sind massgebend für die Berechnung der Überbauungsziffer und haben Auswirkungen auf den Zonenplan.

Mit der Überarbeitung des Siedungsleitbildes wurde der Grundstein gelegt. Darauf aufbauend wurden der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement (BZR) an die aktuellen Anforderungen angepasst. Zudem sind auch diverse Gestaltungspläne zur Aufhebung vorgesehen.

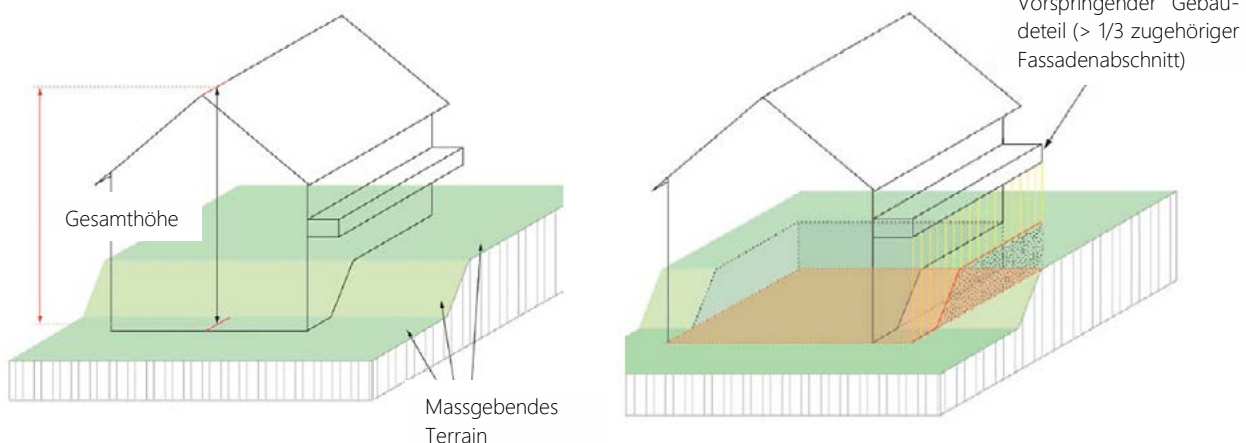
Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wollen der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission eine gute Grundlage mit Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Bauvorhaben und für die Gemeindeentwicklung insgesamt schaffen. Die Planungsinstrumente sollen eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Gemeinde ermöglichen. Das Hauptziel der vorliegenden Revision besteht darin, die Ortsplanungsinstrumente der Gemeinde an die übergeordneten Grundlagen anzupassen.

Neue Nutzungsmasse

Die wesentlichen Änderungen der neuen Nutzungsmasse sind diejenige der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer (ÜZ). Im Folgenden werden diese kurz umschrieben:

Die **Gesamthöhe** ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und entspricht dem grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden, d. h. dem gewachsenen Terrain (§ 139 PBG), vgl. auch Abbildung rechts. Aus der Gesamthöhe leitet sich neu auch der Grenzabstand ab, der auf allen Seiten gleich ist. Gemäss § 122 PBG gelten bis 11 m Gesamthöhe ein Grenzabstand von 4 m und bis 14 m Gesamthöhe ein Grenzabstand von 5 m.

Die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die **Überbauungsziffer (ÜZ)** ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.21 bedeutet, dass die Gebäudefläche (Fussabdruck = orange Fläche in der Abbildung rechts) der Hauptbaute maximal 21 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen darf (§ 25 PBG, § 12 PBV). Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 700 m² dürfte mit einer ÜZ von 0.21 die Gebäudefläche der Hauptbaute maximal 147 m² betragen. Vorspringende Gebäudeteile, z. B. Balkone, die als solche die zulässigen Werte gemäss § 112a PBG übersteigen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.



Erläuternde Skizzen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartments zu den Baubegriffen und Messweisen gemäss PBG

Gewässerraumfestlegung

Im Jahr 2011 hat der Bund die Gesetzgebung über den Schutz der Gewässer angepasst. Mit diesen Vorschriften wird insbesondere der Gewässerraum-Freihaltung eine grössere Bedeutung zugemessen. Der Kanton Luzern hat die Gemeinden beauftragt, die Gewässerräume festzulegen. Dafür muss eine Revision der Ortsplanung durchgeführt werden.

Kantonale Rückzonungsstrategie

Am 1. Mai 2014 ist das geänderte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in Kraft getreten, dem am 3. März 2013 auch die Stimmberechtigten der Gemeinde Roggliswil mit einem Ja-Stimmen-Anteil von ca. 52% zugestimmt haben. Der Kanton Luzern hat die neuen Vorgaben im kantonalen Richtplan (KRP) 2015 verankert und gestützt darauf eine Strategie für den Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen erarbeitet.

Nachdem die DS rawi die Gemeinde Roggliswil wie oben bereits erwähnt in der Stellungnahme vom 12. Februar 2018 als Rückzonungsgemeinde bezeichnet hatte, informierte der damalige Regierungsrat Robert Küng mit

Schreiben vom 11. Juni 2018 den Gemeinderat nochmals, dass die Gemeinde Roggliswil als Rückzonungsgemeinde gilt. Aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten hat die Gemeinde die zu grossen Baugebiet zu reduzieren. Der Gemeinderat stellte das Gesuch, die Reduktion der überdimensionierten Bauzonen gestaffelt vornehmen zu können, dies wurde seitens des BUWD abgelehnt.

Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission (OPK) nahmen den Auftrag des Kantons zur Kenntnis und analysierten den Handlungsbedarf. Die Gemeinde und der Ortsplaner nahmen in der Folge die notwendigen Abklärungen vor und stellten die Ergebnisse dem Gemeinderat und der OPK vor. Diverse Gespräche zwischen Gemeinde und Kantonsvertretern führten zu einem Ergebnis, das grundsätzlich mit der Strategie im Siedlungsleitbild korrespondiert.

Die Stellungnahme des BUWD vom 14. Januar 2020 zur Umsetzung der Rückzonungen in Roggliswil ist massgebend für die Gesamtrevision.

Mit der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie in die kommunale Nutzungsplanung kommt die Gemeinde Roggliswil einem Auftrag nach, der gestützt auf das RPG 2014 umzusetzen ist. Im Vorprüfungsbericht hält die Dienststelle rawi fest, dass die Gemeinde Roggliswil danach wieder einen etwas grösseren raumplanerischen Spielraum als heute erhalten wird.

1.2. Die neuen Planungsinstrumente

Neues Zonenkonzept

Die maximalen ÜZ und Gesamthöhen wurden für die einzelnen Zonentypen so festgelegt, dass die nicht zonenkonformen Bauten ca. 20 % des heutigen Gebäudebestandes betragen. Würden die Nutzungsmasse so festgelegt, dass alle Bauten wieder zonenkonform sind, wären unrealistische Innenentwicklungspotenziale und eine erhebliche Beeinträchtigung der Siedlungs- und Lebensqualität die Folge. Für die nicht mehr zonenkonformen Bauten gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Aufgrund der Diskussionen und Äusserungen in der OPK wurde vor der kantonalen Vorprüfung eine eingehende Überprüfung der Nutzungsmasse anhand von konkreten Beispielen und Bauprojekten vorgenommen.

In Art. 29 BZR-Entwurf wird die Dachgestaltung beschrieben. Grundsätzlich sind nur Bauten mit Schrägdach oder Bauten mit Pult- oder Flachdach mit Zurückversetzung des obersten Geschosses zulässig. In der Dorfzone, vgl. Art. 5 BZR, ist ein Schrägdach mit mind. 10° Neigung zu erstellen. Flachdächer sind ausschliesslich für An- und Nebenbauten zulässig. In der Ortsbildschutzzone, vgl. Art. 18 BZR, sind bei Hauptgebäuden ausschliesslich Schrägdächer (exkl. Pultdach) mit durchschnittlich mind. 20° und max. 45° Neigung zulässig.

Es gelten folgende Masse für die neuen Bauzonen:

Bauzone	Überbauungsziffer					Max. Gesamthöhe	Grenzabstand (gem. §122 PBG)
	Min. ÜZ	Max. ÜZ	Bonus für Kleinwhg.	Bonus ab 100 m ² Gewerbe	Klein- und Anbauten *		
 Dorfzone	0.20	0.30	-	0.10	0.09	13.00 m	5 m
 Wohnzone A	0.25	0.28	-	-	0.09	13.00 m	5 m
 Wohnzone B	0.19	0.24	0.03	-	0.09	11.00 m	4 m
 Wohnzone C	0.15	0.21	0.03	-	0.09	10.00 m	4 m
 Wohn-/Arbeitszone A	-	0.30	-	0.10	0.09	15.00 m	5 m
 Wohn-/Arbeitszone B	-	0.30	-	0.10	0.09	11.00 m	4 m
 Arbeitszone	-	0.35	-	-	0.09	12.00 m	5 m

* zusätzliche ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG

1.2.1. Bau- und Zonenreglement (BZR)

Im BZR wurden diverse Anpassungen vorgenommen, beispielsweise die Festlegung der Baumasse und die Anpassung an das kantonale Muster-BZR. Das Ziel ist, möglichst einfache, übersichtliche und praxistaugliche Bestimmungen zu definieren. Diese sollen zudem ein homogenes und attraktives Quartierbild sowie den haushälterischen Umgang mit dem Boden fördern. Die Änderungen des BZR werden direkt in den Reglements-Entwürfen erläutert.

1.2.2. Zonenplan

Im Zonenplan wurden diverse Anpassungen vorgenommen. In den meisten Gebieten hat das neue Zonenkonzept nur geringfügige Auswirkungen, da die Hauptnutzung und die Zonengrenzen nicht ändern. In einigen Gebieten werden jedoch Änderungen vorgenommen, welche einer Umzonung gleichkommen, vgl. Planungsbericht Kap. 6.4.

Nennenswert sind auch folgende Änderungen im Zonenplan:

- Die Verkehrszonen und Verkehrsflächen werden gemäss der kantonalen Richtlinie ausgeschieden.
- Auf eine Festlegung von Reservezonen wird im Hinblick auf die Rückzonungen verzichtet.
- Es wird eine Ortsbildschutzzone ausgeschieden für das im Siedlungsleitbild eingetragene «Gebiet für den ländlichen Baustil mit erhöhten Gestaltungsansprüchen».
- Es werden gestützt auf das Siedlungsleitbild Freihaltezonen zwischen den Ortsteilen festgelegt, diese beschränken sich auf den unüberbauten Bereich.
- Diverse Grünzonen werden festgelegt.
- Die Naturschutzzone beim Dürlefweiher wird ergänzt.
- Darstellung diverser orientierender kantonomer Datensätze, z.B. kantonales Bauinventar, Grundwasserschutzzonen und -areale, Landschaftsschutzzone.

Mehrwertausgleich

Wenn Planungen im Sinn des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zu erheblichen Vor- oder Nachteilen für einzelne Grundeigentümern führen, müssen Kantone und Gemeinden gemäss Art. 5 Abs. 1 RPG für einen Ausgleich sorgen. Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des Mehrwerts (Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung). Es sind insbesondere Gebiete, welche mit einer Sondernutzungsplanpflicht (Gestaltungsplanpflicht) aufgezonnt werden, zu prüfen. Mehrwert-Berechnungen sind jedoch komplex und erfordern Expertengutachten. Der Gemeinderat wird an der Gemeindeversammlung über die entsprechenden Gutachten informieren.

Zonenplan, Ausschnitt Siedlungsgebiet

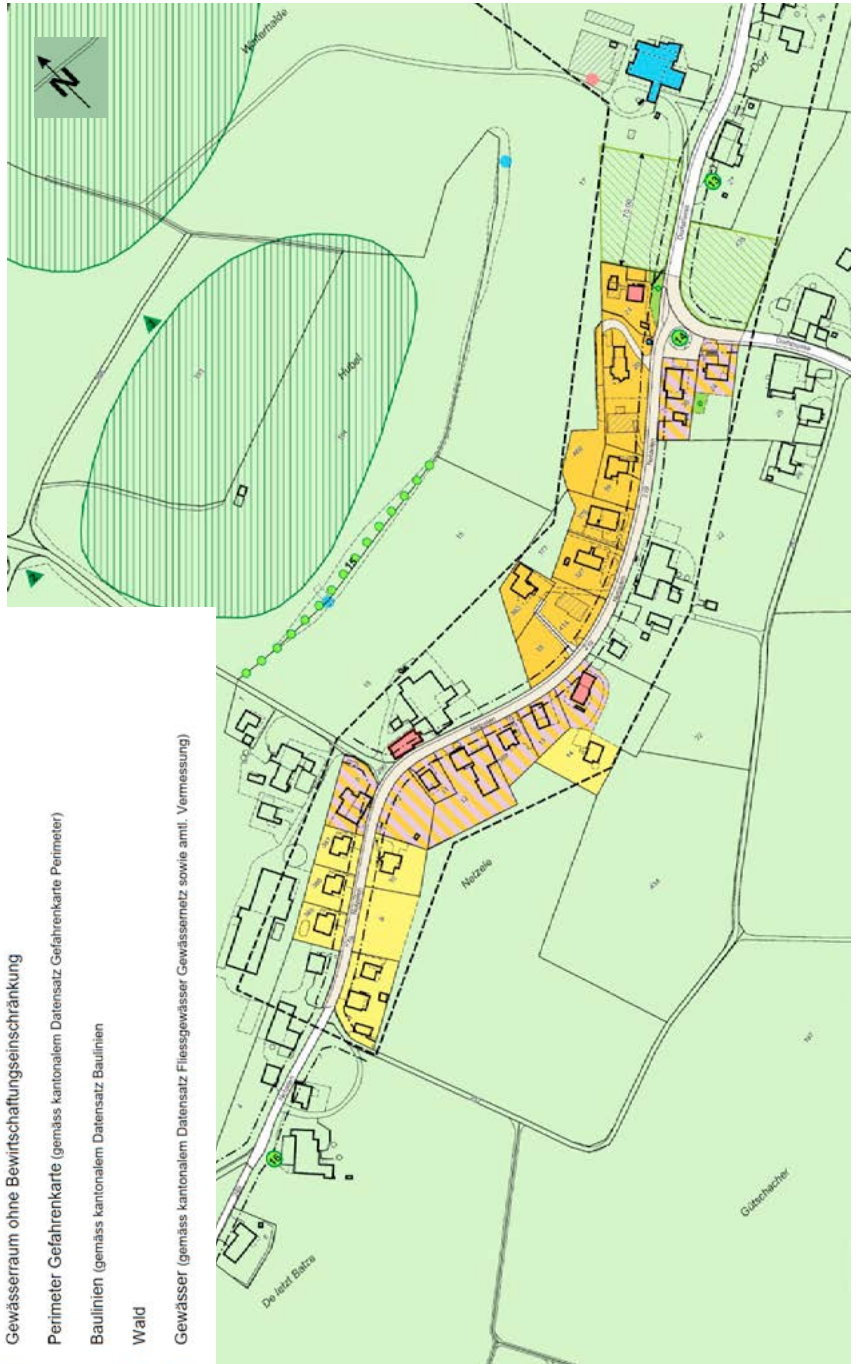
Verbindlicher Planinhalt

Bauzonen	
	D Dorfzone
	W-A Wohnzone A
	W-B Wohnzone B
	W-C Wohnzone C
	WA-A Wohn- und Arbeitszone A
	WA-B Wohn- und Arbeitszone B
	A Arbeitszone
	ÖZ Zone für öffentliche Zwecke
	G Grünzone
	VZ Verkehrszone
Nichtbauzonen	
	LW Landschaftszone
	VF / ÜG-A Verkehrsfläche / Übriges Gebiet A
Schutzonen	
	NS Naturschutzzone (im Wald überlagert)
Überlagerte Zonen	
	OS Ortsbildschutzzone
	F Freihaltezone
	Aussichtspunkt
	Naturobjekt
	Bepflanzungsbereich
Gewässerraum (überlagert)	
	GG Grünzone Gewässerraum
	FG Freihaltezone Gewässerraum
Weitere Genehmigungsinhalte (überlagert)	
	Gestaltungsplanpflicht
	Abstufung Lärmempfindlichkeitsstufe III in II

Orientierender Planinhalt

Bauinventar

	Kulturdenkmäler: schützenswert / erhaltenswert (gemäss kantonalem Datensatz Bauinventar)
	Kulturdenkmäler: geschützt (gemäss kantonalem Datensatz Denkmalverzeichnis)
Kantonale Inventare und Schutzzonen	
	Landschaftsschutzzonen (gemäss kantonalem Datensatz Inventar der Naturobjekte)
	Archäologische Fundstellen (gemäss kantonalem Datensatz archäologische Fundstellen)
	Grundwasserschutzzone (gemäss kantonalem Datensatz Grundwasserschutz)
Weitere orientierende Planinhalte	
	Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung
	Perimeter Gefahrenkarte (gemäss kantonalem Datensatz Gefahrenkarte Perimeter)
	Baulinien (gemäss kantonalem Datensatz Baulinien)
	Wald
	Gewässer (gemäss kantonalem Datensatz Fließgewässer Gewässernetz sowie amt. Vermessung)





1.2.3. Umgang mit Gestaltungsplänen

Aufgrund der erheblich geänderten Verhältnisse sind die Gestaltungspläne zu prüfen und nötigenfalls anzupassen (gem. Art. 21 RPG und §22 PBG). Wo die Gestaltungspläne nicht mehr notwendig sind, sollen sie aufgehoben werden. Wo die Aufhebung nicht zweckmässig ist, sind die Gestaltungspläne (sofern notwendig) anzupassen, da die verwendeten Baubegriffe und -masse meistens nicht mehr PBG-konform sind. Nachfolgend wird die Absichtserklärung der Ortsplanungskommission und des Gemeinderates dargelegt.

Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

- Sonnmatte
- Winterhalde 1
- Winterhalde 2

Diese sind vollständig realisiert, entsprechen nicht dem neuen PBG und enthalten keine Vorschriften, welche weiterhin gültig sein müssen.

Folgende Gestaltungspläne werden beibehalten:

- Niderwil
- Winterhalde / Winkel

Diese Gestaltungspläne sind noch nicht vollständig umgesetzt. Ab 2024 sind die GP an das neue PBG anzupassen.

Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

Die bestehenden Gestaltungsplan-Pflichten werden aufgehoben, da die Gebiete bereits grösstenteils überbaut sind und die Gestaltungspläne aufgehoben werden. Für drei Gebiete wird neu eine Gestaltungsplan-Pflicht festgelegt, vgl. Ausführungen in Kap. 10.5 des Planungsberichts.

Gestaltungsplan-Richtlinie

In Art. 24 Abs. 4 BZR wird festgelegt, dass die Gemeinde eine separate Richtlinie zu den Gestaltungsplänen beschliessen kann. Eine solche Gestaltungsplan-Richtlinie wurde bereits 2018 gemeinsam mit der OPK erarbeitet. Die Richtlinie dient dem Gemeinderat zur Beurteilung von Gestaltungsplänen bezüglich der Höhe der zulässigen Abweichung vom BZR. Dazu werden Kriterien festgelegt, und mit einem Punktesystem können so die zulässigen Abweichungen ermittelt werden.

1.2.4. Teilrichtplan Fusswegnetz und Radwegverbindungen.

Der Verkehrs- und Fusswegrichtplan vom März 2005 wurde von der OPK geprüft und gilt weiterhin. Mit dem Teilrichtplan Fusswegnetz- und Radwegverbindungen werden ergänzende Massnahmen aufgezeigt.

1.2.5. Gewässerraumfestlegung

Definition Gewässerraum

Die Gewässerräume dienen zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung. Mit den Gewässerräumen wird die Freihaltung der Ufer rechtlich gesichert. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen erstellt werden. Dazu gehören beispielsweise land- und forstwirtschaftliche Wege. Für bestehende Bauten und Anlagen im Gewässerraum gilt die Bestandesgarantie. Eine allfällige landwirtschaftliche Bewirtschaftung hat extensiv zu erfolgen (Art. 41a Gewässerschutzverordnung GSchV). Bei Eindolungen kann auf die Bewirtschaftungseinschränkungen verzichtet werden. Wird auf den Gewässerraum verzichtet, so gelten die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes.

Breite

Die Breiten der Gewässerräume sind in der Gewässerschutzverordnung gesetzlich geregelt (Art. 41a GSchV) und werden folgendermassen berechnet:

- Fliessgewässer ausserhalb Schutzgebieten:
 - Gerinnesohle < 2 m natürlicher Breite: 11 m
 - Gerinnesohle von 2-15 m natürlicher Breite: 2,5-fache Breite der natürlichen Gerinnesohle plus 7 m
- Fliessgewässer in Schutzgebieten (Anwendung Biodiversitätsformel):
 - Gerinnesohle < 1 m natürlicher Breite: 11 m
 - Gerinnesohle von 2-5 m natürlicher Breite: 6-fache Breite der natürlichen Gerinnesohle plus 5 m

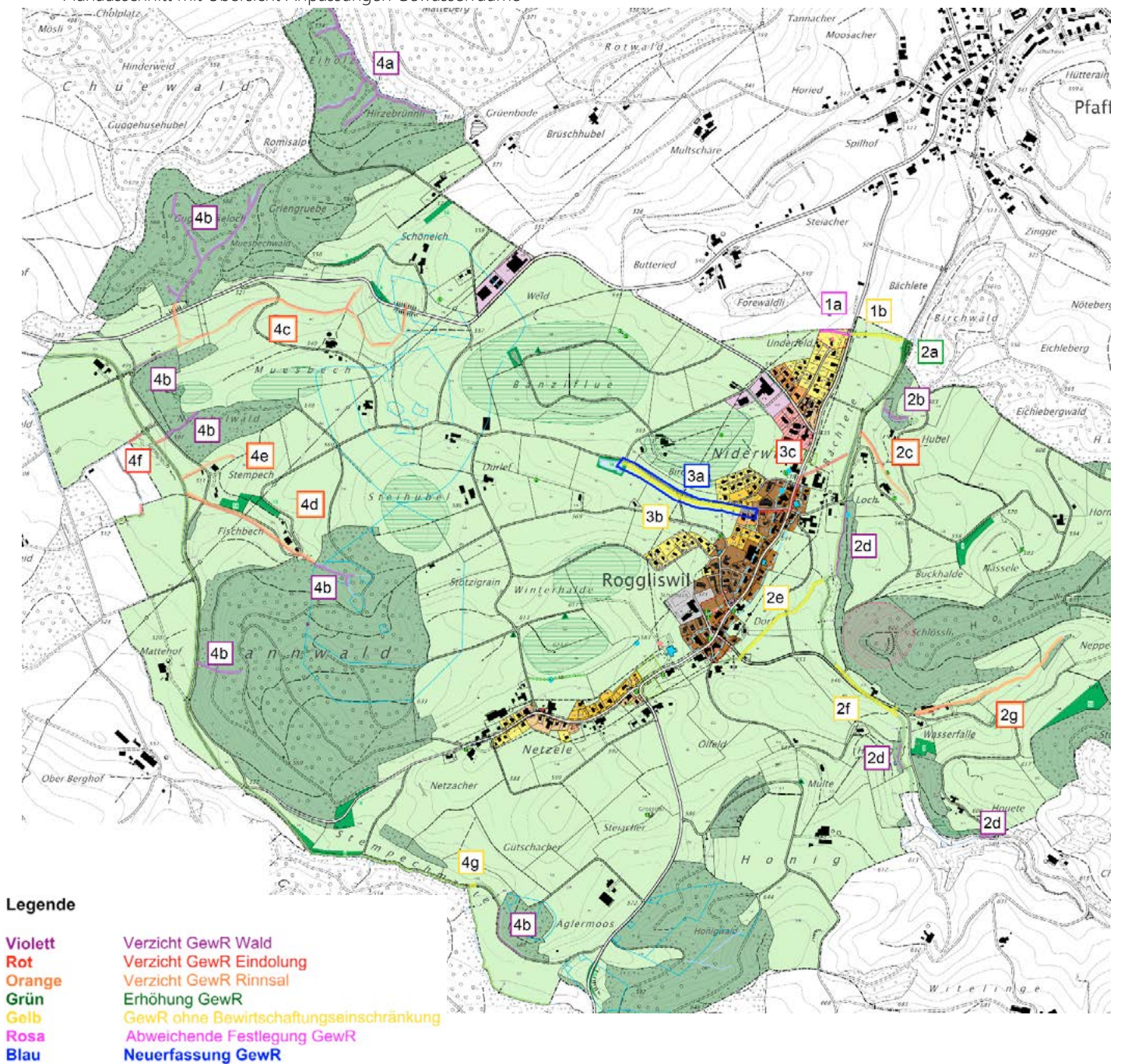
Anpassungen

Die Details und Umsetzungen der an mehreren Stellen vorgenommenen Anpassungen werden im Kapitel 8 des Planungsberichts beschrieben.

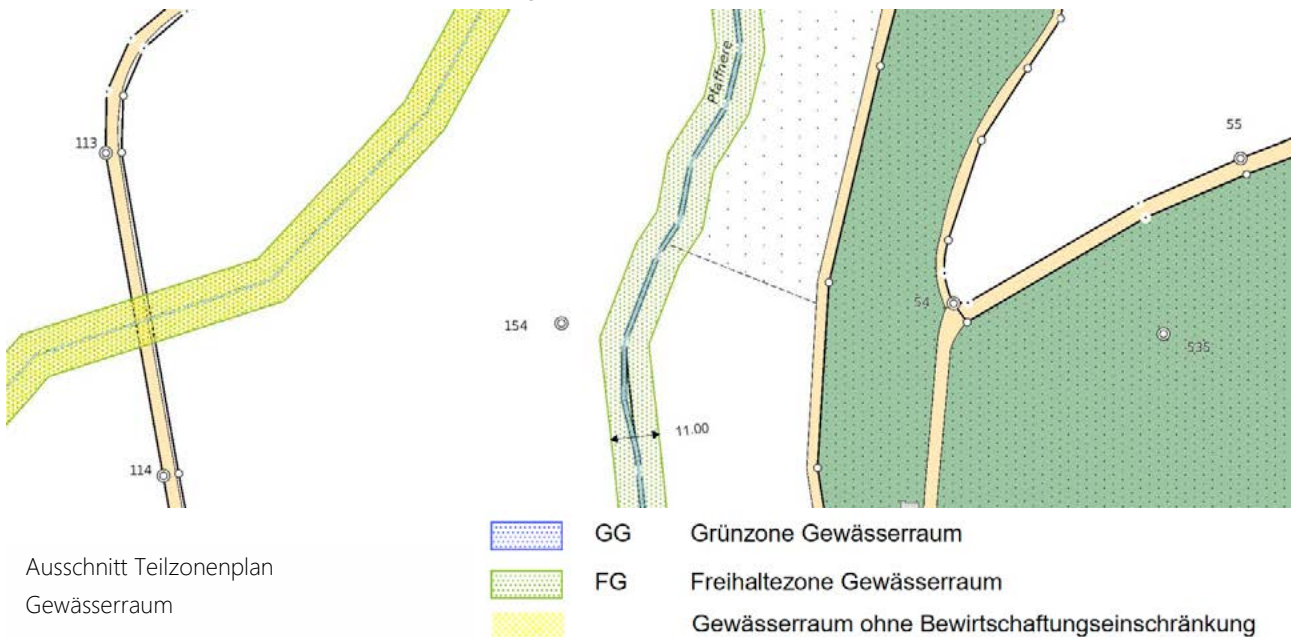
An folgenden Stellen können Anpassungen von den theoretischen Breiten vorgenommen werden, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist:

- Bei eingedolten, künstlichen oder sehr kleinen Gewässern (Rinnsalen) sowie im Wald kann auf einen Gewässerraum verzichtet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen – insbesondere ökologische Funktionen oder fehlender Hochwasserschutz.
- Bei eingedolten Gewässern, für welche aufgrund eines fehlenden Hochwasserschutzes oder übergeordneten Interessen nicht auf einen Gewässerraum verzichtet werden kann, kann auf die Bewirtschaftungseinschränkungen verzichtet werden.

Planausschnitt mit Übersicht Anpassungen Gewässerräume



Die Gewässerräume werden innerhalb der Bauzonen als überlagernde Grünzonen entlang der Gewässer gelegt. Ausserhalb der Bauzonen wird eine überlagernde Freihaltezone ausgeschieden. Die Gewässerräume werden im Zonenplan und detaillierter im neuen Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt - innerhalb der Bauzonen in einem grösseren Massstab als ausserhalb. Das Bau- und Zonenreglement (BZR) wird mit den Zonenbestimmungen der Grünzone und Freihaltezone Gewässerraum ergänzt.



1.2.6. Rückzonungen

Sämtliche unüberbauten Bauzonen wurden anhand der kantonalen Kriterien betreffend Eignung zur Rückzonung beurteilt. Der Kanton hat die massgebenden Kriterien aus den übergeordneten Vorgaben abgeleitet:

- | | |
|---|---|
| 1. Unüberbaute Bauzonenfläche | 6. erschwerte Bebaubarkeit |
| 2. Lage innerhalb der Gemeinde | 7. Dauer des Bestandes der Bauzone |
| 3. Lage in der Bauzone | 8. Dauer des Bestandes eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans |
| 4. Erschliessung nach Art. 19 RG | 9. Bauabsichten |
| 5. Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr | |

Anhand dieser Kriterien ist die raumplanerische Zweckmässigkeit (Kriterien 1-6) und Verhältnismässigkeit (Kriterien 7-9) zu beurteilen. Dabei gilt das Kriterium „Lage in der Bauzone“ als eigentliches Killerkriterium: Flächen, die vollständig von Bauzonen umgeben sind, eignen sich grundsätzlich nicht als Rückzonungsflächen. Von Bedeutung bei der Beurteilung ist, dass eine Gesamtbeurteilung vorgenommen wird. Die Kriterien müssen nicht kumulativ erfüllt sein. Wenn beispielsweise eine potentielle Rückzonungsfläche vollständig erschlossen oder gut bebaubar ist, bedeutet dies nicht automatisch, dass eine Rückzonung der betroffenen Fläche nicht zweckmässig ist.

Solange die Grösse der Wohn- und Mischzonen den voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren übersteigt, muss jede Fläche rückgezont werden, die den oben genannten Kriterien der Zweckmässigkeit und der Verhältnismässigkeit hinreichend entspricht. Ein Abtausch mit anderen Flächen ist nicht möglich, da die Rückzonung aller anderen unüberbauten Bauzonen durch den Kanton als raumplanerisch nicht zweckmässig beurteilt worden ist.

Die von einer Rückzonung betroffenen Grundeigentümerschaften können bei der kantonalen Schätzungskommission nach Enteignungsgesetz (EntG) innert 10 Jahren nach Rechtskraft der Genehmigung des Ortsplanungsverfahrens ein Gesuch zur Beurteilung stellen, ob sie für die Rückzonung eine Entschädigung erhalten (§ 79 EntG). Dies ist der Fall, wenn die Rückzonung die bundesgerichtlichen Kriterien für eine sog. «materielle Enteignung» erfüllt. Die Kriterien sind sehr streng. Weitere Details sind im Merkblatt «Entschädigungen bei Rückzonungen» des BUWD unter <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung> ersichtlich. Bei der Entschädigungsforderung ist eine Einsprache während der öffentlichen Auflage ausdrücklich NICHT Voraussetzung.

Nachfolgend werden die Erwägungen für die Rückzonungsflächen kurz zusammengefasst.

Netzelen, Parzelle Nr. 14, Teilfläche (ca. 1'600 m²)

Der unüberbaute Teil der Parzelle Nr. 14 befindet sich am Bauzonenrand. Im Siedlungsteil Netzele ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung (auch nach innen) aus raumplanerischer Sicht unzweckmässig. Die Rückzonung der Parzelle Nr. 14 (Teilfläche) ist raumplanerisch zweckmässig. Das Auffüllen der Bauzonen ist aufgrund des Ortsbildes weder erforderlich noch sachgerecht. Die Rückzonung der Parzelle Nr. 14 (Teilfläche) ist auch verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht (bereits seit 2005 eingezont).



Ausschnitt mit Rückzonungsfläche
Parzelle Nr. 14 (rote Umrandung)

Netzelen, Parzelle Nr. 24, Teilfläche (ca. 600 m²)

Die Parzelle Nr. 24 befindet sich im Siedlungsteil Netzele, das vom Hauptsiedlungsteil durch eine Grünzäsur getrennt ist. Sie ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Fläche bzw. die westliche Hälfte der Parzelle befindet sich in zweiter Bautiefe am Bauzonenrand und ist zweiseitig von der Landwirtschaftszone umgeben. Die Rückzonung des unüberbauten Teils ist aufgrund der Lage am Rand der Bauzone und zum Ortskern raumplanerisch zweckmässig. Die Rückzonung der Parzelle Nr. 24 (Teilfläche) ist auch verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht (bereits seit 2005 eingezont).



Ausschnitt mit Rückzonungsfläche
Parzelle Nr. 24 (rote Umrandung)

Dorf, Parzelle Nr. 27 (2'475 m²)

Die Parzelle ist vom Hauptsiedlungsgebiet abgetrennt, von Nichtbauzone umgeben und ist Teil der Grünzäsur, die mit Höfen durchsetzt ist. Die Rückzonung ist aufgrund der Lage am Bauzonenrand und zum Ortskern raumplanerisch zweckmässig, auch wenn die bestehende Baute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Heute bestehende Nutzungen, die nach der Rückzonung in die Nichtbauzone (Landwirtschaftszone) nicht mehr zonenkonform sind, dürfen nicht erweitert werden. Es gilt die Bestandesgarantie. Die Rückzonung der Parzelle Nr. 27 ist auch verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht (bereits 2005 eingezont).



Ausschnitt mit Rückzonungsfläche Parzelle Nr.
27 (rote Umrandung)

Dorf, Parzelle Nr. 54, Teilfläche (ca. 1'720 m²)

Die zu beurteilende Fläche befindet sich am Bauzonenrand in einem weitgehend überbauten Gebiet und im Ortskern in zweiter Bautiefe ab der Dorfstrasse. Auf der Fläche befindet sich ein landwirtschaftliches Ökonomiegebäude, das gemäss Absichtserklärung des Eigentümers auch künftig landwirtschaftlich genutzt wird, und das baulich in einem guten Zustand ist. In Bezug auf die Lärmsituation ist eine künftige Wohnüberbauung umweltschutzrechtlich nicht ausgeschlossen. Jedoch ist die Nähe zum Schiessstand für die Attraktivität als Wohnlage sicher nicht förderlich, zumal mit der Zusammenlegung der beiden Schützenvereine Roggliswil und Pfaffnau sich zwar nicht die Anzahl Schiesstage, jedoch die Betriebsintensität erhöht hat. Unter diesen Aspekten ist eine Rückzonung der Fläche im Bereich des Landwirtschaftsgebäudes raumplanerisch zweckmässig. Die Rückzonung der Parzelle Nr. 54 (Teilfläche) ist auch verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht (eingezont seit 2005).



Ausschnitt mit Rückzonungsfläche Par-
zelle Nr. 54 (rote Umrandung)

Dorf, Parzelle Nr. 56, Teilfläche (ca. 350 m²)

Die Fläche ist nur rund 350 m² gross und aufgrund der Form der eingezonten Fläche kaum überbaubar. Dies wie auch die Lage am Bauzonenrand sprechen für eine Rückzonung. Die Rückzonung der Parzelle Nr. 56 (Teilfläche) ist somit raumplanerisch zweckmässig. Die Rückzonung der Parzelle Nr. 56 (Teilfläche) ist auch verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht (eingezont seit 2008).



Ausschnitt mit Rückzonungsfläche
Parzelle Nr. 56 (rote Umrandung)

Bauland-Mobilisierung

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk eine Revision des Raumplanungsgesetzes angenommen und damit dem Bund, den Kantonen und den Gemeinden den Auftrag erteilt, die Zersiedlung zu stoppen, überdimensionierte Bauzonen zu verkleinern und das verbleibende Bauland zu mobilisieren – das heisst Massnahmen für dessen Überbauung zu ergreifen. Der Gemeinderat ist daran interessiert, dass das verbleibende Bauland optimal genutzt und attraktiver Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht geschaffen wird. Die Bevölkerung sowie alle Liegenschafts- und Baulandeigentümer sind herzlich eingeladen, sich an dieser Diskussion zum Wohle der ganzen Gemeinde zu beteiligen.

1.3. Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung fand vom Mai 2020 bis März 2021 statt. Im Vorprüfungsbericht vom 8. März 2021 wird die Gesamtrevision insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt.

Aufgrund der Anträge, Empfehlungen und Hinweise des Vorprüfungsberichts wurden diverse Anpassungen vorgenommen. Einige wenige wurden nicht wie beantragt umgesetzt. Für eine vollständige Auflistung und Übersicht vgl. Kapitel 2.5 im Planungsbericht. Als wesentliche Abweichungen zum Vorprüfungsbericht sind zu nennen:

- Eine minimale Gesamthöhe wird als nicht zweckmässig erachtet, da der heterogene Bestand das Dorfbild prägt.
- Der ÜZ-Bonus von 0.10 ab 100 m² gewerblich genutzter Fläche in der Dorfzone sowie in den Wohn- und Arbeitszonen wird als wichtiger Anreiz erachtet. Das Risiko für einen Missbrauch ist klein, das BZR wird daher nicht konkretisiert.
- Die Festlegung der Mischzone WA-A in Niederwil wird beibehalten. Eine Wohnzone ist aufgrund der Lage zu den angrenzenden Zonen und der Strasse nicht zweckmässig. In den projektierten Bauten sind variable Räumlichkeiten für Gewerbe eingeplant.
- Die im Entwicklungsplan Willisau-Wiggertal bezeichneten Landschaftsschutzgebiete werden im Zonenplan nicht speziell aufgeführt. Diese bezwecken gemäss Entwicklungsplan die Erhaltung und Gestaltung der traditionellen Kulturlandschaft (insbesondere Gestaltungs- und Eingliederung). Einige der Flächen decken sich mit der Landschaftsschutzzone des Kantons, welche den Schutz der Geotope (keine Terrainveränderungen) bezweckt. Für die restlichen Flächen gelten die Vorgaben der Landwirtschaftszone, welche auch Bestimmungen zur Gestaltung und Eingliederung ins Landschaftsbild aufweisen. Damit wird dem Ziel einer guten Eingliederung Rechnung getragen.
- Die Abstände von Naturobjekten werden nicht generell auf 6 m gesetzt. Je nach Naturobjekt und ob es sich um eine Baute oder Anlage handelt, wird dieser als zu gross erachtet.
- Die minimale Anzahl der geforderten Abstellplätze wird als nicht zu hoch erachtet. Autos, für welche ein Abstellplatz fehlt, stellen ein Sicherheitsrisiko dar und beanspruchen den öffentlichen Raum.

1.4. Ergebnisse der öffentlichen Auflage

Vom 27. September bis 26. Oktober 2021 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen 5 Einsprachen betreffend Zonenpläne und BZR sowie 3 Eingaben betreffend den Teilrichtplan Fusswegnetz ein. Einige Fragen konnten mündlich oder per Email geklärt werden, so dass auf eine Einspracheverhandlung verzichtet werden konnte. Mit den weiteren Einsprechenden wurde eine Einspracheverhandlung geführt.

Bei einigen Einsprachen konnte eine Einigung gefunden werden, welche zu geringfügigen Änderungen geführt haben, vgl. nachfolgende Ausführungen.

Bei einer Einsprache konnte keine Einigung gefunden werden, deshalb haben die Stimmberechtigten über die nicht erledigte Einsprache zu befinden.

1.5. Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Grünzone bei Grundstück Nr. 24

Aufgrund der Einsprache von Edith Imbach betreffend Rückzonung einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 24 wurde eine Änderung vorgenommen. Die Fläche, welche bereits heute als Garten genutzt wird, wird in die Grünzone umgezont anstatt in die Landwirtschaftszone, vgl. Ausschnitt rechts (Grünzone e). In der Grünzone e sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem Zweck «Gartenfläche» entsprechen. Die Grünzone weist keine Einwohnerkapazitäten auf und trägt somit zur Reduktion der Bauzonenflächen mit Einwohnerkapazitäten bei.



Ausschnitt GS Nr. 24 (Stand öffentliche Auflage)



Ausschnitt GS Nr. 24 (Stand Gemeindeversammlung)

Anpassung Zonengrenze Dorfzone auf Grundstück Nr. 339

Vor der Gesamtrevision war das ganze Gebiet Sonnmatte mit Gestaltungsplanpflicht inkl. eine Teilfläche des heutigen Grundstücks Nr. 339 in der Dorfzone und wurde aufgrund der reinen Wohnnutzung in die Wohnzone B umgezont. Aufgrund der Einsprache der Dönni Classic Car AG wird die Zonengrenze nun an die Grundstücksgrenze angepasst, vgl. Ausschnitt unten. Hintergrund ist ein Bauprojekt auf der noch unbebauten Fläche, welches noch vor der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung bewilligt wurde, in der Wohnzone aber nicht zonenkonform wäre. Die Zonenabgrenzung entlang der Grundstücksgrenze ist auch raumplanerisch zweckmässig.



Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen

Bei einzelnen Eindolungen ist der Gewässerraum festzulegen aufgrund bestehender Hochwassergefahr oder einem übergeordneten Interesse der Längsvernetzung. Bei diesen Eindolungen wird jedoch von Gesetzeswegen auf die Bewirtschaftungseinschränkungen verzichtet. Bei den Eindolungen auf den Grundstücken Nrn. 171/168, 175 und 196 fehlte diese Aufhebung der Bewirtschaftungseinschränkung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage, vgl. Ausschnitte unten mit der Ergänzung «Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen».



Ausschnitte mit Ergänzungen des «Gewässerraums ohne Bewirtschaftungseinschränkungen» (Stand Gemeindeversammlung)

Bau- und Zonenreglement

Im Anhang V des BZR werden spezielle Vorschriften für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Um eine optimale Nutzung des Potenzials in diesen Gebieten zu gewährleisten, wird unter anderem vorgeschrieben, dass der Gestaltungsplan das gesamte Gestaltungsplanpflichtgebiet umfassen muss.

Aufgrund einer Einsprache haben der Gemeinderat und der Ortsplaner ein Gespräch mit Christoph Rennhard, Eigentümer des Grundstücks Nr. 40, sowie Katrin Gut und ihrem Ehemann als Vertretung der Erbengemeinschaft Johann Gut sel., Eigentümerin des Grundstücks Nr. 41 geführt. Dies hat gezeigt, dass beide Parteien ein Bauprojekt realisieren wollen, sich bisher aber nicht auf ein gemeinsames Vorgehen einigen konnten. Zudem will Christoph Rennhard die Planung rasch vorantreiben, während die Absichten der Erbengemeinschaft Gut noch nicht hinreichend geklärt sind.

Daher hat der Gemeinderat beschlossen, auf den Grundstücken Nr. 40 und 41 auch Teilgestaltungspläne zu erlauben und hat deshalb für das Gebiet «Zentrum» (zwischen Schulhaus und Kapelle St. Wendelin) die oben genannte Festlegung aus Anhang V BZR gestrichen. Allerdings ist der Gemeinderat nach wie vor überzeugt, dass das volle Potenzial nur mit einer gemeinsamen Planung genutzt werden kann. Der Gemeinderat ermutigt deshalb sowohl Christoph Rennhard wie auch die Erbengemeinschaft Gut, einen gemeinsamen Gestaltungsplan zu erarbeiten. Der Gemeinderat ist auch gerne bereit, sich konstruktiv in den Prozess einzubringen und zu einer Lösung beizutragen, die für alle Beteiligten erfolgversprechend ist.

Anpassung im Teilrichtplan Fusswegnetz und Radwegverbindungen

Aufgrund diverser Eingaben zum Fusswegnetz wurden einige Anpassungen vorgenommen, vgl. Ausschnitt auf der folgenden Seite:

- Die Massnahme F3 wird gelöscht. Aufgrund der heute vorhandenen Bebauung ist ein Fussweg an dieser Stelle nicht möglich.
- Die Massnahme F4 wird gelöscht. Aufgrund der bestehenden Fusswegverbindungen ist dieser Fussweg nicht mehr notwendig.
- Als Ersatz für die nicht realisierten Fusswegverbindungen F3 und F4 wird der bestehende Fussweg entlang der Bauzonengrenze dargestellt. Damit ist die Verbindung zwischen den Quartieren gewährleistet. Die betroffenen Grundeigentümer sind mit dem neu eingezeichneten Fussweg einverstanden.
- Bei F6 handelt es sich um einen bereits bestehenden Fussweg. Es ist nicht vorgesehen, diesen auszubauen oder zu befestigen. Daher wird auf die Bezeichnung als Massnahme verzichtet.



Ausschnitt FRP (Stand öffentliche Auflage)



Ausschnitt FRP (Stand Gemeindeversammlung)



1.6. Behandlung der nicht erledigten Einsprache

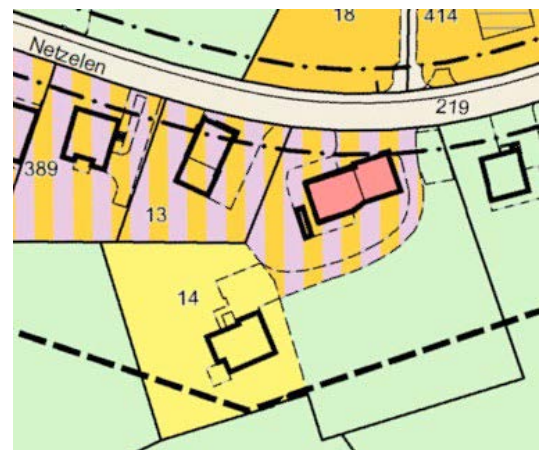
1.6.1. Beschluss über die Einsprache Armin Peter vom 25. Oktober 2021

Einsprecher:

Armin Peter, Netzelen 3, 6265 Roggliswil vertreten durch Rechtsanwalt und Notar Markus Gut, Walder Haas Berner AG, Bahnhofstrasse 24, 6210 Sursee

Anträge des Einsprechers:

1. Das Grundstück Nr. 14, GB Roggliswil, sei nicht auszuzonen und wie jetzt im Zonenplan zu belassen.
2. Eventualiter sei der unüberbaute Teil des Grundstücks Nr. 14 nicht in jenem Umfang wie im öffentlich aufgelegten Zonenplan-Entwurf auszuzonen, sondern gemäss Vorschlag des Einsprechers vorzunehmen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. Mehrwertsteuer zulasten der Gemeinde Roggliswil.



Zonenplan-Ausschnitt nach Norden ausgerichtet
(Stand Gemeindeversammlung)

Begründung des Einsprechers:

Der Gemeinderat habe sich nicht mit dem Grundeigentümer in Verbindung gesetzt, dadurch habe es keine Möglichkeit gegeben, sich zur geplanten Rückzonung zu äussern. Der Gemeinderat habe auch keine einvernehmliche Lösung gesucht, insbesondere auch betreffend der Entschädigungsfrage.

Das Vorgehen sei unnötig. Das Grundstück Nr. 14, GB Roggliswil sei mit mehreren Häusern überbaut und gelte daher nicht als Landreserve oder unüberbaute Fläche. Es sei kein öffentliches oder privates Interesse ersichtlich. Die Rückzonung einer Teilfläche des Grundstücks sei nicht begründet. Das Raumplanungsgesetz wünsche denn auch eine parzellenscharfe Zonierung. Bei einer Rückzonung stelle sich zudem die Frage der materiellen Enteignung, sodass die Gemeinde mit Steuergeldern einen Ausgleich für die unnötigen Massnahme bezahlen müsse.

Die Rückzonung bedeute einen schweren Eingriff in die Eigentumsrechte des Einsprechers. Die Rückzonung führe zu einem massiven Wertverlust. Dies sei nur gerechtfertigt, wenn der Eingriff verhältnismässig sei. In Bezug auf die Rückzonung der Teilfläche sei dies aufgrund der folgenden Erwägungen nicht der Fall:

- In der Gemeinde sind nur fünf Grundeigentümer von den Rückzonungen betroffen. Es sei nicht nachvollziehbar und im Planungsbericht nicht begründet, wieso die Wahl auf das Grundstück des Grundeigentümers gefallen sei. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite werden zwei vollständig unüberbaute Grundstücke in der Bauzone belassen. Es wäre zweckdienlicher und verhältnismässiger, wenn komplett unbebaute Grundstücke rückgezont werden.
- Das Grundstück Nr. 14 befinde sich im Siedlungsgebiet und unmittelbar an der Strasse, was für einen Verbleib in der Bauzone spreche.
- Die Teilfläche des Grundstücks Nr. 14, welche zur Rückzonung vorgesehen sei, betrage rund $\frac{1}{4}$ der gesamten Rückzonungsfläche der Gemeinde. Es sei nicht begründet, warum gerade der Einsprecher so viel Fläche rückzonen müsse. Alternative, wenn nicht sogar besser geeignete Flächen für die Rückzonung seien vorhanden.
- Auch wenn man zum Schluss komme, dass die Teilfläche sich für eine Rückzonung eigne, sei die Abgrenzung der Rückzonung ungünstig und unzweckmässig gewählt. Insbesondere in Bezug auf eine mögliche neue, beabsichtigte unterirdische Erschliessung des Wohnhauses. Der Einsprecher beantragt daher eventualiter eine klare Teilung des Grundstücks mit einem nachvollziehbaren Grenzverlauf (nicht kurvenförmig entlang der Strasse). Konkret soll die Zonengrenze gemäss der Abbildung rechts festgelegt werden. Damit ergebe sich eine schlüssige und sinnvolle Aufteilung des Grundstückes. Im Vergleichsfall könne von einem Verfahren vor der Schätzungskommission abgesehen werden. Dieses Angebot gelte jedoch ohne Präjudiz und ohne Bindung für den Streitfall bis zur rechtskräftigen Genehmigung der Ortsplanung durch die Stimmbewölkerung und den Kanton.

Die Rückzonung stelle für den Einsprecher eine materielle Enteignung dar. Als materielle Enteignung gelte die Rückzonung von ursprünglich RPG-konformem Bauland, insbesondere wenn der bisherige oder künftige Gebrauch untersagt oder in besonders schwerwiegender Weise eingeschränkt werde. Diese Voraussetzungen seien erfüllt. Die Rückzonung betrage 43% der gesamten Grundstücksfläche. Aus einer materiellen Enteignung werde die Gemeinde schadenersatz- bzw. entschädigungspflichtig. Das beteiligte Gemeinwesen habe gemäss § 87 Abs. 2 des Kantonalen Enteignungsgesetzes die Verfahrenskosten für das Schätzungsverfahren wegen enteignungsähnlicher Eigentumsbeschränkungen zu tragen.

Mit Schreiben vom 4. Januar 2022 hält der Einsprecher, nach der Einspracheverhandlung vom 14. Dezember 2021, an seiner Einsprache fest. Dem Schreiben wurde eine Skizze mit Überlegungen des Planers betreffend den vorgängigen Vorschlag zur Rückzonung beigelegt. Es wird festgehalten, dass die Festlegung der Zonengrenze entlang der bestehenden Zufahrtsstrasse nicht den üblichen, anerkannten Regeln der Ortsplanung entspreche.



Skizze aus dem Schreiben des Einsprechers vom 4.01.2022

Erwägungen des Gemeinderates:

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz, das am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen grundlegend verändert. Welche Konsequenzen diese Gesetzesänderung für die Gemeinde Roggliswil hat, wurde jedoch erst mit dem Brief des Kantons vom 11. Juni 2018 klar. Die Gemeinde hat im Zusammenhang mit der Rückzonungsstrategie keinen nennenswerten Spielraum, sondern muss die Rückzonungen umsetzen, wenn sie unliebsame und kostenintensive Massnahmen des Kantons vermeiden will.

Der Gemeinderat hat die betroffenen Grundeigentümer hinreichend informiert und Möglichkeiten geboten, Stellung zu nehmen: Mit Schreiben vom 28. Januar 2020 wurde über die kantonale Rückzonungsstrategie informiert und ein Gesprächsangebot offeriert. Im Juni 2021 wurde im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung ebenfalls über die Rückzonungen informiert. Es gab die Möglichkeit, Sprechstunden in Anspruch zu nehmen.

Aufgrund der Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans ist das öffentliche Interesse an den Rückzonungen vorhanden. Die Schweizer Stimmberechtigten haben am 3. März 2013 dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) zugestimmt, das in Art. 15 Abs. 2 explizit die Reduktion überdimensionierter Bauzonen fordert. Der Luzerner Regierungsrat und der Kantonsrat haben auf der Grundlage des revidierten RPG die „Strategie für eine Rückzonung oder Umlagerung von überdimensionierten oder raumplanerisch ungünstig gelegenen Bauzonen und Reservezonen innerhalb des Kantons“ (Rückzonungsstrategie) im kantonalen Richtplan 2015 verankert. Damit besteht eine hinreichende rechtliche Grundlage für die Rückzonungen. Im Rechtsgutachten vom 23. August 2020 zur Rückzonungsstrategie des Kantons Luzerns von Lukas Bühlmann, Jurist und Raumplanungsexperte, wird die kantonale Rückzonungsstrategie im Hinblick auf die hohen Anforderungen des RPG zur Bauzonendimensionierung und dem klaren Willen des Gesetzesgebers zur uneingeschränkten Rückzonung überdimensionierter Bauzonen als keineswegs zu streng beurteilt. Mit der Wahl des hohen Bevölkerungswachstums, der Gewährung eines dreiprozentigen Bonus und der Anwendung von Verhältnismässigkeitskriterien, welche klar über die Verhältnismässigkeitsüberlegungen des Bundesgerichts hinausgehen, erweise sich der Kanton Luzern als sehr zurückhaltend und pragmatisch, auch wenn die Rückzonungen die betroffenen Grundeigentümer im konkreten Fall hart treffen können. Lukas Bühlmann beurteilt die Bezeichnung der Rückzonungsgemeinden und die Festlegung von Rückzonungsflächen durch den Kanton als erheblichen Eingriff in die kommunale Nutzungsplanung und somit in einen Kernbereich der Gemeindeautonomie. Der Kanton Luzern bewege sich mit seiner Strategie jedoch im rechtlich vorgegebenen Rahmen. Aufgrund der hohen Dringlichkeit und Wichtigkeit zur Umsetzung des revidierten RPG und insbesondere der Rückzonung von überdimensionierten Bauzonen habe das Bundesgericht auch schon festgehalten, dass ein Kanton im Rahmen der erforderlichen Rechtskontrolle nötigenfalls direkt und von sich aus Rückzonungen anordnen dürfe, ohne damit die Gemeindeautonomie zu verletzen.

Sämtliche unüberbauten Bauzonen wurden anhand der kantonalen Kriterien betreffend Eignung zur Rückzonung beurteilt. Anhand dieser Kriterien, vgl. Kap. 1.2.6 dieser Botschaft, ist die raumplanerische Zweckmässigkeit (Kriterien 1-6) und Verhältnismässigkeit (Kriterien 7-9) zu beurteilen. Dabei gilt das Kriterium „Lage in der Bauzone“ als eigentliches Killerkriterium: Flächen, die vollständig von Bauzonen umgeben sind, eignen sich grundsätzlich nicht als Rückzonungsflächen. Von Bedeutung bei der Beurteilung ist, dass eine Gesamtbeurteilung vorgenommen wird. Wenn beispielsweise eine potenzielle Rückzonungsfläche vollständig erschlossen ist oder gut bebaubar ist, bedeutet dies nicht automatisch, dass eine Rückzonung der betroffenen Fläche nicht zweckmässig ist.

Der Verweis auf andere unbebaute Grundstücke ist nicht zweckmässig, da grundsätzlich jede Fläche in der Bauzone rückgezont werden muss, welche die kantonalen Kriterien für die Beurteilung der Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit erfüllt, solange der theoretische Rückzonnungsbedarf nicht erreicht wird. Auch die absolute Grösse der Rückzonungsfläche ist nicht relevant. Die Gemeinde und das BUWD haben sämtliche unüberbauten Wohn- und Mischzonen geprüft, und das BUWD hat die potenziellen Rückzonungsflächen aufgrund dieser Prüfung abschliessend festgelegt – deshalb ist kein Flächenabtausch möglich.

Ein Flächenabtausch mit den Grundstücken Nr. 18 und 414 auf der gegenüberliegenden Strassenseite wäre raumplanerisch auch nicht zweckmässig: Die Rückzonungsfläche des Grundstücks Nr. 14 grenzt auf zwei Seiten an die Landwirtschaftszone, wohingegen die anderen Grundstücke vollständig bzw. an drei Seiten von Bauzone umgeben sind.

Die Rückzonungsfläche wurde anhand der bestehenden Erschliessung (gem. Daten der amtlichen Vermessung) festgelegt. Eine Zonengrenze hat nicht zwingend geradlinig zu verlaufen. Es ist üblich, Rückzonungsflächen anhand von bestehenden Bauten und Anlagen (z.B. Gartenflächen, Verkehrserschliessung) festzulegen.

Gemäss § 105d Abs. 1 PBG hat der Kanton einen Fonds eingerichtet, aus dem allfällige Entschädigungen der Rückzonungen finanziert werden. Sobald die Rückzonungen rechtskräftig sind, können betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei der Schätzungskommission ein Gesuch zur Beurteilung stellen, ob sie für die Rückzonung eine Entschädigung erhalten. Dabei ist es ausdrücklich nicht Voraussetzung, dass bereits vorher im Ortsplanungsverfahren Rechtsmittel ergriffen worden sind (Einsprache und Verwaltungsbeschwerde). Die Hürden für eine Entschädigung in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen sind allerdings hoch, vgl. auch Ausführungen im Merkblatt «Entschädigungen bei Rückzonungen» des Kantons Luzern. Allfällige Entschädigungen werden nach Abschluss der Ortsplanungsrevision durch die Schätzungskommission geprüft und aus einem Fonds des Kantons bezahlt. Allfällige Entschädigungen infolge einer Rückzonung werden somit nicht aus kommunalen Steuergeldern beglichen. Rechtlich darf die Gemeinde zurzeit keine Aussagen zu einer allfälligen Entschädigungspflicht und deren Höhe machen.

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Rückzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 14, GB Roggliswil, von ca. 1'600 m² den kantonalen Vorgaben entspricht und im Interesse der Gemeinde zwingend umgesetzt werden muss.

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache von Armin Peter vom 25. Oktober 2021 sei in allen Punkten abzuweisen.

1.7. Bericht der Controllingkommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Roggliswil

Bericht und Empfehlung der Controllingkommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Roggliswil

Als Controlling-Kommission haben wir den rechtsetzenden Erlass «Gesamtrevision der Ortsplanung» der Gemeinde Roggliswil beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar.

Eine positive Vorprüfung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes des Kantons Luzern (BUWD) liegt vor. Die Forderungen aus diesem Vorprüfungsbericht wurden umgesetzt.

Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, den rechtsetzenden Erlass «Gesamtrevision der Ortsplanung Roggliswil» zu genehmigen.

Roggliswil, 06. Januar 2022

Controllingkommission Roggliswil

sig. Beatrice Geiser
Präsidentin

sig. Benno Blum
Mitglied

sig. Matthias Scheidegger
Mitglied

1.8. Detailberatung und Beschlussfassung

Im Rahmen der Detailberatung der Ortsplanungsrevision können aus der Gemeindeversammlung Anträge zur Änderung oder Ergänzung der Vorlage gestellt werden, über welche die Gemeindeversammlung abstimmt.

Es gilt zu beachten, dass zur Wahrung des rechtlichen Gehörs Dritter wesentliche Änderungen vorgängig vorgeprüft und öffentlich aufgelegt werden müssen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat von formell nicht korrekt durchgeführten Änderungen kann verweigert werden. Der Gemeinderat kann dazu aufgefordert werden, die beschlossenen Änderungen oder Ergänzungen vorprüfen zu lassen und öffentlich aufzulegen, allfällige Einsprachen zu behandeln und die Änderungen den Stimmberechtigten nochmals zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Antrag des Gemeinderats:

Den gesamthaft überarbeiteten Zonenplänen und dem BZR sei unter Einschluss allfälliger Änderungen aus der Einsprachenbehandlung und der Detailberatung an der Gemeindeversammlung zuzustimmen.

1.9. Weiteres Vorgehen

Rechtsmittel gegen die Beschlüsse der Stimmberechtigten

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten vom 15. Februar 2022 können innert 20 Tagen seit dem Abstimmungstag mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Absatz 3 PBG).

Beschlüsse des Gemeinderats nach der Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beschliesst über den Teilrichtplan Fusswegnetz und Radwegverbindungen sowie über die Richtlinie zur Beurteilung von Gestaltungspläne (letzteres unter dem Vorbehalt, dass Art. 24 Abs. 4 BZR durch den Regierungsrat als Rechtsgrundlage für die Richtlinie genehmigt wird).

Genehmigung durch den Regierungsrat

Der Gemeinderat unterbreitet die beschlossenen Zonenpläne, das BZR sowie den Teilrichtplan Fusswegnetz und Radwegverbindungen dem Regierungsrat zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden gegen die Gesamtrevision der Ortsplanung (§ 64 Absatz 1 PBG).

Traktandum 2: Verschiedenes

Unter diesem Titel informiert der Gemeinderat über weitere aktuelle Themen in der Gemeinde Roggliswil.

6265 Roggliswil, 10. Januar 2022

Gemeinderat Roggliswil

