

**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

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

**Per E-Mail an:**  
Gemeinderat Egolzwil

Luzern, 23. Oktober 2023 CL/KOA  
2022-892

**Gemeinde Egolzwil: Gesamtrevision der Ortsplanung 2022**

**Vorprüfungsbericht**

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes

---

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 23. Dezember 2022 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

**A. EINLEITUNG**

**1 Ausgangslage**

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2013 (RRE Nr. 932 vom 27. August 2013). Seither wurde im Jahr 2019 eine Änderung am Bau- und Zonenreglement (BZR) vorgenommen. Da in den letzten Jahren zudem übergeordnete Vorgaben, namentlich das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), geändert wurden, ist in sachlicher und zeitlicher Hinsicht eine gesamthafte Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung zweckmässig. Der kommunale Handlungsbedarf, die Zielsetzungen sowie die einzelnen Planungsschritte der vorliegenden Gesamtrevision können dem Planungsbericht im Kapitel 1 entnommen werden.

**2 Beurteilungsdokumente**

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente sowie die zur Beurteilung der Planung verwendeten Grundlagen aufgeführt.

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

### **3 Prüfverfahren**

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter: Christoph Lampart, Tel.-Nr. direkt 041 228 51 77) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),
- Dienststelle Immobilien (Immo),
- Region Luzern West,
- Verkehrsverbund Luzern (VVL),
- Luzerner Wanderwege (LWW).

An den Bereinigungsbesprechungen vom 11. Mai und 7. Juni 2023 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde Egolzwil besprochen. Die Unterlagen wurden anschliessend bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen gemäss Auflistung im Anhang. Für die nicht erledigten Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Ziffer B. entnommen werden.

## **B. BEURTEILUNG**

### **1 Würdigung der Vorlage**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung passt die Gemeinde Egolzwil ihre Nutzungsplanung an das übergeordnete Recht an. Gemäss Planungsbericht basieren die weiteren Anpassungen auf den strategischen Überlegungen des Siedlungsleitbildes, welches im Vorfeld der vorliegenden Gesamtrevision erarbeitet worden ist. Die Bevölkerung wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Herbst 2022 über die Planung orientiert.

Die Gemeinde Egolzwil legt insgesamt eine umfassende, zweckmässige und sachgerechte Nutzungsplanung vor. Das im Zonenplanentwurf vorgesehene Wachstum findet im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Bauzonen statt. Vorschriften zur qualitätsvollen Verdichtung (KA S2-3 KRP) sind u.a. in Art. 3 BZR (Qualität), Art. 5 BZR (Begutachtung) und Art. 6 BZR (Klimaschutz und Klimaadaptation) vorgesehen. Diese werden begrüsst. Darüber hinaus halten wir fest, dass die Umsetzung der aufgezeigten Massnahmen von der Gemeinde mit der notwendigen Sorgfalt dauerhaft unterstützt und begleitet werden muss. Nur so kann der eingeschlagene Weg der qualitätsorientierten Innenentwicklung konsequent weitergegangen und umgesetzt werden.

Unter den nachfolgenden Kapiteln werden Vorbehalte und Anträge zu einzelnen Gebieten und weiteren Aspekten der Ortsplanung erläutert.

## 2 Zonenplan

### *Bereinigung des Zonenplans*

Wir beantragen, im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vereinzelte Unstimmigkeiten bei der Zonenabgrenzung (bspw. Parzelle Nr. 478) zu bereinigen.

Antrag: Wir beantragen, den Zonenplan entsprechend zu bereinigen.

## 3 Teilzonenplan Gewässerraum

Die Festlegung der Gewässerräume ist grundsätzlich rechtmässig erfolgt. Zu den konkreten Anträgen zu einzelnen Gewässern der Dienststellen uwe und vif nehmen wir wie folgt Stellung:

- Das Gebiet Grossmatt ist nicht als dicht bebaut auszuweisen. Die Gewässerraumabgrenzung hat sich auf den Parzellen Nrn. 495 bis 608 an der Vorgabe des Kantons (28.5 m ab Gewässerachse) zu orientieren, vor allem soweit keine Hochbauten betroffen sind.
- Für die Gewässer im Egozwilermoos (ID 433015, 433017 und 433019) ist ein Gewässerraum in der Biodiversitätsbreite festzulegen.

Antrag: Wir beantragen, die obengenannten Gewässerräume entsprechend festzulegen.

## 4 Bau und Zonenreglement

### *Art. 14 Kernzone B (KB)*

Gemäss der Bestimmung kann für Nicht-Wohnnutzungen, die zur Belebung des Ortskerns beitragen, eine Erhöhung der ÜZ beim Gemeinderat beantragt werden. Durch das Fehlen einer Obergrenze ist die Rechtssicherheit nicht gewahrt. Die Erhöhungsmöglichkeiten sind nach oben zu begrenzen, sodass nicht beliebige Erhöhungen möglich sind.

Antrag: Wir beantragen, die Bestimmung entsprechend zu ergänzen.

### *Art. 17 Erhaltungszone Baschimatt (EB)*

Das Umweltschutzgesetz sowie die Luftreinhalte-Verordnung sehen keinen Spielraum zur Verhandlung des Immissionsschutzes vor. Abs. 6 steht daher im Widerspruch mit den bundesrechtlichen Vorgaben und ist ersatzlos zu streichen.

Antrag: Wir beantragen, Abs. 6 der Bestimmung ersatzlos zu streichen.

### *Art. 39 Erweiterte Bestandesgarantie bei Feuer und im Elementarschaden*

Die Bestandesgarantie wird im kantonalen Recht in § 178 PBG abschliessend geregelt. Eine Erweiterung der Bestandesgarantie auf kommunaler Ebene ist nicht zulässig. Die Bestimmung ist ersatzlos zu streichen.

Antrag: Wir beantragen, die Bestimmung ersatzlos zu streichen.

### *Art. 42 Abstellplätze für Personenwagen*

Wir beantragen, konsequent die VSS-Norm SN 640 281 anzuwenden. Zudem sind die Gründe, welche für den Bedarf von einer grösseren Anzahl Abstellplätze (Abs. 2) sprechen,

direkt im BZR aufzuführen. Dies führt zu mehr Klarheit und Rechtssicherheit.

Antrag: Wir beantragen, die Bestimmung entsprechend zu ergänzen.

## **C. ERGEBNIS**

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

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

Freundliche Grüsse



Fabian Peter  
Regierungsrat

Kopie an:

- Burkhalter Derungs AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle Immobilien
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Region Luzern West, Geschäftsstelle, Menznauerstrasse 2, 6110 Wolhusen
- Luzerner Wanderwege, Güterstrasse 5, 6005 Luzern
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern

## **ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE**

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Bau- und Zonenreglement (BZR), Entwurf vom 24. Juli 2023
- Zonenplan Siedlung (1:2'500), Entwurf vom 24. Juli 2023
- Zonenplan Landschaft (1:5'000), Entwurf vom 18. Juli 2023
- Teilzonenplan Gewässerraum, Erarbeitungsplan (1:2'500), Entwurf vom 18. Juli 2023
- Erschliessungsrichtplan Teil öffentliche Fusswege (1:4'000), Entwurf vom 11. Oktober 2022
- Aufhebungsplan Baulinie nach Strassengesetz (1:2'000)

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 24. Juli 2023
- Quartieranalyse Egolzwil vom 11. Oktober 2022
- Dokumentation Gewässerraum vom 18. Juli 2023
- Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplans, LUBAT vom 13. Juli 2023
- BZR Vergleich neu – alt vom 24. Juli 2023
- Analyse Gestaltungspläne vom 18. Juli 2023