



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 Triengen

Luzern, 18. November 2022 FK/JV/ZIL
2021-634

Gemeinde Triengen, Gesamtrevision Ortsplanung, 2021

Vorprüfungsbericht

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 30. September 2021 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 Triengen stammt aus dem Jahr 2010 (RRE Nr. 1411 vom 17.12.2010). Seither wurden zahlreiche Planungsänderungen genehmigt, die letzte Teiländerung des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements (BZR) wurde mit Regierungsratsentscheid Nr. 829 am 7. Juli 2017 genehmigt. Ferner sei erwähnt, dass die Gemeinde die Umsetzung der Gewässerräume sowie der Rückzonungsstrategie als separate Teilrevisionen bearbeitet. Parallel zur Gesamtrevision wurde am 28. Oktober 2021 die Teiländerung des Zonenplans und des BZR (Ausscheidung einer Deponiezone Dungenlen) zur Vorprüfung eingereicht.

Im Planungsbericht werden im Kapitel 2 die Ziele der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung aufgeführt. Dabei sollen die Planungsinstrumente der Gemeinde Triengen den geänderten Rahmenbedingungen angepasst und das übergeordnete Recht umgesetzt werden. Hierfür werden nun der Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement sowie der Verkehrs- und Erschiessungsrichtplan überarbeitet.

In sachlicher und zeitlicher Hinsicht ist eine gesamthafte Überprüfung dieser Instrumente zweckmässig.

2. Beurteilungsdokumente

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

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

3. Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter: Flurin Kern, Tel. 041 228 51 83), zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Luzerner Wanderwege (LWW) am 12.11.2021;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) am 29.11.2021;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) am 30.11.2021;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da) am 16.12.2021 und 23.11.2021;
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew) am 17.12.2021;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) Entwurf vom 14.1.2022 (aufgrund fehlender Unterlagen zur FFF-Kompensation noch nicht abgeschlossen).

An der Bereinigungsbesprechung vom 9. März 2022 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und die offenen Fragen wurden geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 14. Juni 2022. Am 5. September 2022 wurde zudem das Bodengutachten zur Parzelle Nr. 456 (Grundbuch, GB, Triengen) nachgereicht.

Für die nicht erledigten Vorbehalte und Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf dem Kapitel B. entnommen werden.

B. BEURTEILUNG

1. Würdigung der Vorlage

Insgesamt legt die Gemeinde Triengen eine gute, umfassende und zweckmässige Gesamtrevision der Ortsplanung vor. Die Planänderungen entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL Nr. 735) und des kantonalen Richtplans (KRP).

2. Zonenplan

2.1. Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

Für den vorgesehenen Bau einer Turnhalle sowie neuer Sportanlagen für den Schulbetrieb ist beabsichtigt, die Parzelle Nr. 456 (GB Triengen) von der Reservezone in die Zone für öffentliche Zwecke einzuzonen. Das Bodengutachten vom 31. August 2022 der Terre AG bestätigt, dass es sich bei der einzuzonenden Parzelle um Fruchtfolgeflächen (FFF) handelt, welche kompensiert werden müssen. Für das Gutachten wurde lediglich der Perimeter des vorgesehenen Bauprojektes untersucht. Im östlichen Teil der Parzelle wurde entsprechend keine Bodenprobe entnommen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die gesamte Parzelle

die Qualität von FFF aufweist und entsprechend zu kompensieren ist. Dies ist im Planungsbericht zu ergänzen. Den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen ist zudem nicht zu entnehmen, wo und wie die notwendige Kompensation umgesetzt werden soll. Die Einzonung der Parzelle Nr. 456 (GB Triengen) in die Zone für öffentliche Zwecke kann daher nicht abschliessend beurteilt und vorgeprüft werden. Damit erübrigen sich vorliegend Ausführungen zum Mehrwertausgleich. Dieser wird im Rahmen der erneuten Vorprüfung der Einzonung der Parzelle Nr. 456 (GB Triengen) thematisiert werden.

Vorbehalt: Für die abschliessende Vorprüfung der Einzonung sind die Grundzüge der FFF-Kompensation aufzuzeigen und zu dokumentieren. Weiter sind die FFF-Kompensationsmassnahmen nach den Vorgaben des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes (BUWD) auszuarbeiten. Die ergänzten Unterlagen sind anschliessend erneut zur Vorprüfung einzureichen.

Die Parzelle Nr. 456 (GB Triengen) ist zudem von zwei Landwirtschaftsbetrieben (auf den Parzellen Nrn. 456 und 539, beide GB Triengen) mit möglichem Gewerbe- bzw. Industrielärm umgeben. Für die Zone für öffentliche Zwecke der Schulanlage Hofacher gilt gemäss Anhang des BZR die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Um späteren Nutzungskonflikten vorzubeugen, ist vorzeitig zu prüfen, ob und allenfalls mit welchen Massnahmen die erwähnten lärmrechtlichen Anforderungen gegenüber den zwei Landwirtschaftsbetrieben eingehalten werden können.

Antrag: Es ist zu prüfen und darzulegen, wie die lärmrechtlichen Anforderungen aus Art. 24 des Umweltschutzgesetzes (USG; SR 814.01) bzw. Art. 29 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) für die Zone für öffentliche Zwecke eingehalten werden können.

Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung und der Intensivtierhaltung müssen die nach den anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV; SR 814.318.142.1) einhalten. Insbesondere erwähnt die LRV dabei die Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik beziehungsweise der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (FAT). Gemäss Urteil des Bundesgerichts 1A.44/2006 vom 20. September 2006, E. 3.3., ist gegenüber Einrichtungen wie Schul- und Krankenhäusern oder Alters- und Pflegeheimen in der Regel der gleiche Mindestabstand wie gegenüber Wohnzonen einzuhalten.

Antrag: Um Konflikte vorzubeugen, ist der Verbleib des aktuell auf Parzelle Nr. 456, GB Triengen, betriebenen Güllelagers und des direkt an besagter Parzelle angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes zu klären.

2.2. Darstellung Waldflächen

Antrag: Wo keine statischen Waldgrenzen vorhanden sind, ist die Grundnutzung Wald im Zonenplan der amtlichen Vermessung anzupassen.

2.3. Grundwasserschutzzonen

Im Zonenplan werden die Grundwasserschutzzonen grundsätzlich korrekt abgebildet. Jedoch sind nicht alle Grundwasserschutzzonen (Schäracher, Fischerhof) mit einer vertraglichen Grundnutzung (Grünzone, Landwirtschaftszone) versehen. Dadurch können sich Nutzungskonflikte ergeben bzw. Konflikte bei der Erneuerung der Konzession für Trink- und Brauchwasser entstehen.

Antrag: Die Grundwasserschutzzonen sind mit der entsprechenden Grundnutzung zu versehen.

Die provisorischen Grundwasserschutzzonen und das Grundwasserschutzzonengebiet Chlifeld/Riedmatt sind im Zonenplan nicht dargestellt. Die vorhandenen provisorischen Grundwasserschutzzonen und das Grundwasserschutzzonengebiet Chlifeld/Riedmatt sind in der Gewässerschuttkarte Geoportal Kanton Luzern ersichtlich. Falls das öffentliche Interesse bei

den provisorischen Grundwasserschutzzonen nicht mehr gegeben ist, ist dies der Dienststelle uwe zu melden. Anschliessend werden die provisorischen Grundwasserschutzzonen in der Gewässerschutzkarte gelöscht.

Antrag: Die provisorischen Grundwasserschutzzonen sowie das Grundwasserschutzareal Chlifeld/Riedmatt sind im Zonenplan zu ergänzen.

3. Bau- und Zonenreglement (BZR)

3.1. Art. 3 Verfügbarkeit von Bauland

Die Gemeinde möchte mit der Bestimmung die Absicht der Baulandmobilisierung gegenüber den Grundeigentümerschaften unterstreichen. Bei dem in Art. 3 BZR erwähnten Kaufrecht zugunsten der Gemeinde kann es sich dabei nur um ein vertragliches Kaufrecht gemäss Art. 216a des Obligationenrechts (OR; SL 220) handeln. Denn das gesetzliche Kaufrecht wird in § 38 PBG und § 6 der Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL Nr. 736) abschliessend geregelt und lässt keinen Platz für kommunales Recht.

Im Kapitel 6.5 im Planungsbericht wird darauf hingewiesen, dass sich im Zusammenhang mit der separat laufenden Teilrevision Rückzonungen die Notwendigkeit ergibt, für verschiedene Flächen Bebauungsfristen festzulegen, da deren Auszonung zurzeit nicht verhältnismässig ist. Das von der Gemeinde im Planungsbericht beschriebene Vorgehen zur vertraglichen Regelung der Bebauungsfrist der «orangen» Rückzonungsflächen ist jedoch nicht korrekt. Die kantonale Rückzonungsstrategie regelt abschliessend, dass diese Flächen bis spätestens Ende 2025 überbaut sein müssen. Die Gemeinde kann daher keine neuen Baufristen anordnen oder vertraglich regeln. Betreffend die Mobilisierung von Bauzonenreserven, welche nicht Gegenstand der Rückzonungsstrategie sind, steht es der Gemeinde frei, ihr Kaufrecht gemäss § 38 Abs. 3 PBG auszuüben.

Antrag: Das *gesetzliche* Kaufrecht wird in § 38 PBG abschliessend geregelt. Bei der Bestimmung in Art. 3 BZR muss es sich daher um ein *vertragliches* Kaufrecht handeln. Dies ist idealerweise im BZR, mindestens aber im Planungsbericht klarzustellen.

Antrag: Der Planungsbericht (Kapitel 6.5) ist betreffend die Bebauungsfristen im Rahmen der kantonalen Rückzonungsstrategie zu bereinigen.

3.2. Art. 17 Sonderbauzone Mineralquelle Bad Knutwil (SMK)

Sonderbauzonen werden für spezifische Vorhaben ausgeschieden, welche eine relative Standortgebundenheit aufweisen. Die Bestimmungen des BZR sind entsprechend dem Zonenzweck so zu formulieren, dass keine anderen Nutzungen realisiert werden können. Die isolierte Sonderbauzone Mineralquelle Bad Knutwil dient einzig der Nutzung der Quelle. Sollte der ursprüngliche Nutzungszweck, z.B. aus wirtschaftlichen Gründen, nicht mehr möglich sein, ist das Areal zurückzubauen und wieder in die Landwirtschaftszone zurückzuführen. Sollte einst eine andere Nutzung zur Diskussion stehen, ist dies im Rahmen eines Ortsplanungsverfahren anzupassen bzw. zu beurteilen.

Vorbehalt: Art. 17 Abs. 3 BZR ist nicht genehmigungsfähig und daher zu streichen.

3.3. Art. 18 Sonderbauzone Dieboldswil (SD)

Sonderbauzonen setzen eine Planungspflicht im Sinne von Art. 2 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) voraus. Diese ist beispielsweise gegeben, wenn ein Vorhaben erheblichen Abstimmungsbedarf voraussetzt oder eine erhebliche Nutzungsintensität mit sich bringt. Klassische Anwendungsfälle sind beispielsweise projektspezifische Vorhaben oder historisch in der Landwirtschaftszone gewachsene Nutzungen. Bei der vorliegenden Sonder-

bauzone Dieboldswil sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, weshalb die Sonderbauzone mit den entsprechenden Zonenbestimmungen des BZR nicht genehmigungsfähig ist. Aufgrund des Zonenzwecks ist der Ortsteil Dieboldswil einer Bauzone mit Erhaltungsscharakter (Erhaltungsbauzone o.ä.) zuzuweisen. Betreffend die Zonenbestimmungen verweisen wir auf unseren Vorschlag im Rahmen der Bereinigungsbesprechung.

Vorbehalt: Die Sonderbauzone ist nicht genehmigungsfähig. Der Ortsteil Dieboldswil ist einer Bauzone mit Erhaltungsscharakter zuzuweisen. Die Bestimmungen zur Bauzone mit Erhaltungsscharakter sind der Dienststelle rawi erneut zur Vorprüfung zuzustellen.

3.4. Art. 45 Abstände (Windenergieanlagen)

Die Kompetenz der Gemeinde, einschränkende Regelungen für die Planung und den Bau von Windenergieanlagen zu erlassen, ist beschränkt. Sowohl das Bundes- als auch das kantonale Umwelt- und Raumplanungsrecht beinhalten Vorschriften für eine fundierte Interessenabwägung. Generelle Abstandsvorschriften sind nicht zuletzt auch aus diesem Grund nicht zweckmässig, da sie eine solche Interessenabwägung vorwegnehmen und gewisse Standorte im Vorhinein ausschliessen. Starre Abstandsregelungen, welche einer Beschränkung der möglichen Standorte oder einem faktischen Verbot für Windenergieanlagen gleichkommen, sind nicht mit dem übergeordneten Recht zu vereinbaren.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme zur Gemeindeinitiative «Abstand von Windkraftanlagen zu Wohnliegenschaften» vom 27. November 2015 des BUWD sowie auf das Rechtsgutachten «Windenergieanlagen» vom 11. April 2019 des Bundesamts für Energie.

Vorbehalt: Der Artikel widerspricht dem übergeordneten Recht und ist daher nicht genehmigungsfähig. Art. 45 BZR ist zu streichen.

3.5. Art. 60 Ausnahmen

Gemäss § 37 Abs. 3 PBG kann die Gemeinde im Rahmen des BZR weitere Ausnahmemöglichkeiten gegenüber dem kantonalen Recht vorsehen. Dies gilt jedoch nur für einzelne Bestimmungen (z.B. Höhenvorschriften oder Abstellflächen). Generelle Formulierungen, welche für das gesamte BZR gelten, sind nicht zulässig.

Vorbehalt: Unspezifische «Blankoausnahmen», welche für das ganze BZR gelten, wie beim ersten Aufzählungszeichen von Art. 60 Abs. 1 BZR, sind nicht zulässig und deshalb zu streichen.

Durch den Systemwechsel (von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer) kann es sein, dass bestehende Gebäude nicht mehr den Zonenbestimmungen entsprechen. Für diese Bauten gilt die abschliessend geregelte Bestandesgarantie in § 178 PBG.

Vorbehalt: Die Bestandesgarantie wird in § 178 PBG abschliessend geregelt. Das vierte Aufzählungszeichen bei Art. 60 Abs. 1 BZR ist daher zu streichen.

4. Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

Zum Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan haben wir keine weiteren Beanstandungen.

C. ERGEBNIS

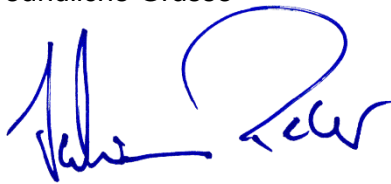
Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt

werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der in Kapitel B. angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Aufgrund der fehlenden Unterlagen zur Kompensation der Fruchtfolgeflächen kann die Einzonung der Parzelle Nr. 456 (GB Triengen) in die Zone für öffentliche Zwecke nicht abschliessend vorgeprüft werden. Die fehlenden Unterlagen sind der Dienststelle rawi erneut zur Vorprüfung einzureichen. Um das Verfahren der Gesamtrevision nicht zu verzögern empfehlen wir, die Einzonung in einer separaten, projektbezogenen Teilrevision zu behandeln.

Die Vorlage kann, mit Ausnahme der Einzonung der Parzelle Nr. 456 (GB Triengen) in die Zone für öffentliche Zwecke, 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:

- suisseplan Ingenieure AG, Theaterstrasse 15, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Regionaler Entwicklungsträger Sursee-Mittelland, Centralstrasse 9, 6210 Sursee
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern
- Luzerner Wanderwege, Güterstrasse 5, 6005 Luzern

ANHANG GEPRÜFTE PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Zonenplan Siedlung Winikon, Wydenmoss (1:2'000), Entwurf vom 14.6.2022;
- Zonenplan Siedlung Triengen, Dieboldswil, Kulmerau, Wilihof, ARA, Bad Knutwil (1:2'000), Entwurf vom 14.6.2022;
- Zonenplan Landschaft (1:10'000), Entwurf vom 14.6.2022;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 14.6.2022;
- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan (1:2'500), Entwurf vom 14.6.2022;
- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan Massnahmen, Entwurf vom 14.6.2022.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), Entwurf vom 14.6.2022;
- Revision Bau- und Zonenreglement Synopse, Entwurf vom 14.6.2022.