



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. März 2025 ZID/ZIL
2024-705

VORPRÜFUNGSBERICHT

Gemeinde Triengen: Vorprüfung Teilrevision Landi, 2024

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 12. September 2024 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teilrevision der Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Die Landi Sursee ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1227 an der Kantonsstrasse 4 in Triengen und betreibt dort einen Detailhandelsstandort mit Laden, TopShop und Tankstelle. Geplant ist ein Ausbau mit einer Schnellladestation für Elektrofahrzeuge sowie einer modernen Portal- und Lanzenwaschanlage mit Staubsauger für Privatpersonen und Gewerbe. Die Wirtschaftlichkeit einer Schnellladestation hängt dabei von Synergien mit dem TopShop und dem Landi-Laden ab. Das Projekt soll die langfristige Rentabilität des Standorts sichern und die regionale Ladeinfrastruktur fördern.

Das Vorhaben erfordert die Einzonung von 1'730 m² in die Arbeitszone III und 131 m² in die Verkehrszone, gleichzeitig sollen 587 m² von der Arbeitszone III wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen 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 Raumplanungsverordnung (RPV). 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 84 70) 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),
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht,
- Regionaler Entwicklungsträger Sursee Mitteland.

Im Nachgang zur Vernehmlassung wurde das Planungsbüro und die Gemeinde über die Anträge und Hinweise mittels Bereinigungstabelle informiert. Da es sich um geringfügige Änderungsanträge handelt, wurde auf eine Bereinigungsbesprechung und auf die Überarbeitung der Unterlagen im Vorprüfungsverfahren verzichtet.

Für die Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf dem Kapitel B. entnommen werden. Wenn ein «Hinweis» formuliert wird, liegt es im Gemeindeermessen, diesen umzusetzen. Wenn hingegen ein «Antrag» formuliert wird, muss die Gemeinde tätig werden, sei es, dass sie den Antrag umsetzt oder im Planungsbericht ausführt, weshalb sie an ihrer Vorlage festhält (sofern dies übergeordnete Vorgaben zulassen).

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Die Gemeinde Triengen hat zusammen mit dem Planungsbüro Kost + Partner AG die vorliegende Planung mit grosser Sorgfalt und fachlicher Präzision erarbeitet. Sie erfüllt alle übergeordneten Rahmenbedingungen und berücksichtigt die nachhaltige Nutzung von Flächen, indem die Einzonungsfläche auf ein Minimum beschränkt wird. Nicht mehr benötigte Flächen werden in die Landwirtschaftszone zurückgeführt. Zudem leistet das Projekt einen Beitrag zur Dekarbonisierung des Verkehrs und unterstützt damit kantonale Zielsetzungen gemäss den Planungsberichten Klima und Energie sowie Zukunft Mobilität im Kanton Luzern (Zumolu).

2 Vermassung Zonenplan

Die grundeigentümerverbindliche Abgrenzung der neuen Bauzonendimensionierung ist anhand der Planunterlagen nicht möglich, da für die Abgrenzung der neuen Zonierung Bezugspunkte im Zonenplan fehlen.

Antrag: Es ist eine Vermassung in den Zonenplan aufzunehmen, sodass die Abgrenzung eindeutig wird.

3 Parkierung

Im Schreiben der Landi Sursee und im Planungsbericht Kap. 3.1 wird erwähnt, dass die Anzahl Parkierung unverändert bleibt. Beim Vergleich des heutigen Luftbildes und des Projekt-Situationsplans ist aber ein Zuwachs von ca. 30 PP erkenntlich.

Antrag: Durch die Einzonung dürfen keine neuen Parkplätze geschaffen werden. Es ist wie im Planungsbericht erläutert an der bestehenden Anzahl Parkplätze festzuhalten. Die Diskrepanz ist mit den Genehmigungsunterlagen zu bereinigen.

4 Fruchtfolgeflächen

Die für eine Beurteilung erforderlichen bodenkundlichen Abklärungen sind im Bodenschutzkonzept vom 26. August 2024 (Bodenberatung Gerber) erhoben worden. Demnach gehen auf der Parzelle Nr. 729, GB Triengen, 1'730 m² Fruchtfolgeflächen (FFF) verloren. Gemäss Bodengutachten wird der FFF-Verlust durch eine Bodenverbesserung auf der Parzelle Nr. 690, GB Triengen, kompensiert. Die projektierte Bodenverbesserung ist in einem ordentlichen Bewilligungsverfahren zu genehmigen.

Antrag: Im Zeitpunkt der Genehmigung der Einzonung hat eine rechtskräftige Baubewilligung für die Bodenverbesserung vorzuliegen.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Revision 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



Pascal Wyss-Kohler
Leiter Bereich Recht

Beilage:

- Bereinigungstabelle v3 vom 16. Januar 2025

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Kost + Partner AG, Frau Anna Maeder, Industriestrasse 14, 6210 Sursee
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Regionaler Entwicklungsträger Sursee Mittelland

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgendes Planungsinstrument wurde vorgeprüft:

- Änderung Zonenplan 1:1'000 vom 26. September 2024

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Gesuch um Vorprüfung vom 12. September 2024
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV für die kantonale Vorprüfung vom 27. September 2024
- Antrag Landi Sursee vom 30. Januar 2024
- Machbarkeit / Nutzungsstudie Situation 1:1'000 vom 12. Januar 2024
- Bodenschutzkonzept vom 26. August 2024
- Vertrag Reservation Fruchtfolgefläche vom 9. September 2024