

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 Fischbach

Luzern, 14. März 2025 HOH / ZIL
2024-436

VORPRÜFUNGSBERICHT

Gemeinde Fischbach: Gesamtrevision der Ortsplanung 2024

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 11. Juni 2024 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Fischbach wurde durch den Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1777 vom 8. Juli 1997 genehmigt. Da in der Zwischenzeit die übergeordneten Vorgaben wesentlich geändert wurden, namentlich das Bundesgesetz über die Raumplanung ([RPG](#)) und das Planungs- und Baugesetz ([PBG](#)) des Kantons Luzern, ist in sachlicher und zeitlicher Hinsicht eine gesamthafte Überarbeitung der Nutzungsplanung zweckmässig.

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; zuständige Projektleiterin: Hilke Horsthemke, Tel.-Nr. direkt 041 228 70 49) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Luzerner Wanderwege (LWW),
- Verkehrsverbund Luzern (VVL),
- Regionaler Entwicklungsträger (RET) Luzern West.

An der Bereinigungsbesprechung vom 15. Oktober 2024 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde 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 dem Kapitel B. entnommen werden. Wenn ein «Hinweis» formuliert wird, liegt es im Gemeinderemessen, 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

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung passt die Gemeinde Fischbach ihre Nutzungsplanung an das übergeordnete Recht an. Das im Zonenplanentwurf vorgesehene Wachstum findet im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Bauzone statt. Im Rahmen der Revision wurden ebenfalls die Erarbeitung eines räumlichen Entwicklungskonzepts, eine generelle Überprüfung des Bau- und Zonenreglements sowie der bestehenden Gestaltungspläne und die Gewässerraumfestlegungen gemäss der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung behandelt. Die Gemeinde Fischbach legt insgesamt eine umfassende, zweckmässige und sachgerechte Nutzungsplanung vor.

Die vorliegenden Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurden in einer breit abgestützten Ortsplanungskommission erarbeitet. Wir begrüssen die Anliegen der Gemeinde Fischbach im Rahmen der Überarbeitung der Gemeindestrategie, insbesondere die Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen an geeigneten Orten, die Entwicklung des Dorfkerns sowie die Bemühungen um eine umfassende Energieplanung. Ebenso begrüssen wir die Ausscheidung der Verkehrszonen gemäss der [kantonalen Richtlinie](#) für Verkehrszonen (§ 51 PBG) und Verkehrsflächen.

Mit der Zusammenfassung der Bau- und Nutzungsmasse der Dorf-, Wohn- und Arbeitszonen werden die sehr ähnlichen bisherigen Zonenbestimmungen zusammengeführt und vereinheitlicht, was aus übergeordneter fachlicher Sicht nicht zu beanstanden ist.

2 Bau und Zonenreglement (BZR)

2.1 Art. 10 Abs. 1 Zone für Freizeitanlagen

Wir halten fest, dass eine Kompostieranlage vom Zweck her eher der Zone für öffentliche Zwecke statt der Zone für Freizeitanlagen zuzuordnen ist.

Antrag: Wir beantragen, die Zonierung diesbezüglich zu überprüfen.

2.2 Art. 23 Kantonale Kulturdenkmäler und Art. 24 Kommunale Kulturdenkmäler

Art. 23 und 24 BZR zum Schutz der kantonalen und kommunalen Kulturdenkmäler bringen die Terminologien «erhaltenswert» und «schützenswert» durcheinander, indem bei den kommunalen Kulturdenkmälern auch der Begriff «erhaltenswert» verwendet wird. Es ergibt sich dadurch ein Ungleichgewicht zwischen den Objekten des kantonalen Bauinventars (BILU) und den kommunalen Kulturdenkmälern. Das kantonale Bauinventar (BILU) wird dadurch in seiner Bedeutung geschwächt. Zudem wurde der Inhalt der kommunalen Kulturdenkmäler nicht an die spezifischen Bautypologien angepasst. Zur besseren Verständlichkeit sind die Begriffe «kommunal» (Gemeindeebene) und «erhaltenswert» (kantonales Bauinventar) getrennt zu verwenden.

Antrag: Wir beantragen, Art. 23 BZR gemäss Vorschlag der Denkmalpflege (siehe Beilage) anzupassen und in Art. 24 Abs. 2 «*erhaltenswert und*» zu streichen.

3 Teilzonenplan Gewässerraum

Das Lochbächli ([Gewässer ID 933028](#)) im Bereich der Krone (Parzellen Nrn. 125, 141, 525 und 623, alle GB Fischbach) wurde bereits ausgeschieden bzw. ist in den Geodaten sichtbar. Bei der Vorprüfung wurde auf der Parzelle Nr. 141, GB Fischbach der Gewässerraum verringert, was beanstandet wurde. Bei den vorliegenden Dokumenten wurde sogar auf den ganzen Gewässerräum am Lochbächli verzichtet. Der Hochwasserschutz ist gemäss Gefahrenkarte bereits vor der Eindeckung nicht gegeben, daher kann auf den Gewässerraum nicht verzichtet werden, selbst wenn das Gewässer als Rinnsal eingestuft würde (vgl. Art. 41a Abs. 5 der [Gewässerschutzverordnung](#)).

Beim Gewässer ([ID 933019](#)) beim UnterReiferswil aus der Sonnhalde/OberReiferswil wurde auf den Gewässerraum verzichtet. Hier kann es gemäss Gefahrenhinweiskarte zu Ausuferungen kommen. Daher kann auch hier auf den Gewässerraum nicht verzichtet werden (vgl. Art. 41a Abs. 5 der [Gewässerschutzverordnung](#)).

Antrag: Wir beantragen, den Gewässerraum bei den obenstehenden Gewässern gemäss den Ausführungen ordentlich auszuscheiden.

4 Aufhebung Verkehrsrichtplan

Die Aufhebung des Verkehrsrichtplans von 1998 erfordert ein formelles Verfahren gemäss §§ 12 ff. [PBG](#). Der Aufhebung des Verkehrsrichtplans ist nichts entgegenzuhalten. Der Verkehrsrichtplan betrifft keine kantonalen Interessen, weshalb keine Genehmigung des Regierungsrates erforderlich ist.

5 Waldfeststellung

Im Gebiet Leimbütz grenzt neu eine Verkehrszone (Bauzone) an den Wald. In Gebieten, wo Bauzonen, Abbau- und Deponiezonen sowie Weilerzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen, ist ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen und der Waldrand statisch festzulegen. Das Verfahren ist mit der Dienststelle lawa zu koordinieren. Der Waldfeststellungsentscheid muss zum Zeitpunkt der Genehmigung vorliegen.

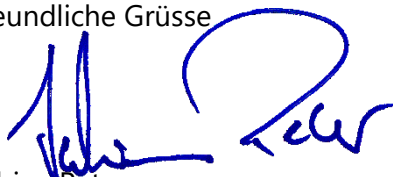
Antrag: Im Gebiet Leimbütz ist ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen.

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



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilage:

- Vorschlag BZR-Artikel Denkmalpflege

Kopie an:

- Planungsbüro Kost + Partner AG, Industriestrasse 14, 6210 Sursee
- 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
- Luzerner Wanderwege, Güterstrasse 5, 6005 Luzern
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern
- RET Region Luzern West, Menznauerstrasse 2, 6110 Wolhusen

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Bau- und Zonenreglement (BZR), Entwurf vom 17. Januar 2025;
- Zonenplan (1:5'000), Entwurf vom 11. Dezember 2024;
- Zonenplan Ausschnitt Siedlung (1:2'000), Entwurf vom 13. Dezember 2024;
- Teilzonenplan Gewässerraum (1:5'000), Entwurf vom 24. Mai 2024;
- Teilzonenplan Gewässerraum Ausschnitt Siedlung (1:2'000), Entwurf vom 24. Mai 2024;
- Plan der Gefahrengebiete (1:2'000), Entwurf vom 24. Mai 2024;
- Waldfeststellungsplan Gebiet Leimbütz (1:500), Entwurf vom 25. November 2024;
- Entwurf öffentliche Auflage Aufhebung Verkehrsrichtplan.

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Begleitschreiben des Gemeinderats vom 7. Januar 2025;
- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 19. Februar 2025;
- Vorprüfungsbericht Gewässerraumfestlegung vom 18. Januar 2024;
- Räumliches Entwicklungskonzept (REK) Fischbach vom 22. Januar 2024;
- Plan Räumliches Entwicklungskonzept (REK) Fischbach vom 20. Dezember 2023;
- Stellungnahme Dienststelle rawi zum REK vom 14. August 2023;
- Plan GIS-Auswertung Gesamthöhe (1:2'000) vom 6. Juni 2023;
- Plan GIS-Auswertung Überbauungsziffer (1:2'000) vom 6. Juni 2023;
- Plan GIS-Auswertung Gebietsbezeichnung Fischbach Nord & Süd;
- LUBAT Beurteilung/Berechnungen rechtsgültiger Zonenplan vom 3. Juni 2024;
- LUBAT Beurteilung/Berechnungen Zonenplan Entwurf vom 3. Juni 2024;
- GIS Auswertungstabelle Bestandesanalyse PBG-Masse und Entwurf neues Zonenkonzept vom 17. Januar 2025;
- Fotodokumentation Rinnsale vom Juni 2024.

BEILAGE:

Antrag für die Ergänzung der Kantonalen Objekte, neu Art. 23 BZR:

Zu ergänzende Absätze:

3

Schützenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Sie sind in ihrer baulichen Struktur, Substanz und Erscheinung zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei baulichen Veränderungen ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.

4

Erhaltenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals nachweislich unverhältnismässig ist. Ein Ersatzbau muss in Bezug auf Volumen, Gestaltung und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen.

Der Absatz 3 gemäss Entwurf wird dadurch zum Absatz 5.

Korrigierter, neuer Artikel 24, Abs. 2 BZR:

Die Kommunalen Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren.

*...» **erhaltenswert und** « ist zu streichen*