

**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 Luthern

Luzern, 11. April 2025 LAC / KOA  
2023-416

## **VORPRÜFUNGSBERICHT**

### **Gemeinde Luthern: Gesamtrevision der Ortsplanung, 2023**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

---

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 3. Mai 2023 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

#### **A. EINLEITUNG**

##### **1 Ausgangslage**

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Luthern stammt aus dem Jahr 1999 (RRE Nr. 1511 vom 22. Oktober 1999). Seither genehmigte der Regierungsrat mehrere Planungsänderungen. Da in den letzten Jahren zudem übergeordnete Vorgaben, namentlich das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), wesentlich 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 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 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 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),
- Regionaler Entwicklungsträger (RET) Luzern West,
- Verkehrsverbund Luzern (VVL),
- Luzerner Wanderwege (LWW).

An der Bereinigungsbesprechung vom 11. Dezember 2023 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 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

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung passt die Gemeinde Luthern ihre Nutzungsplanung an das übergeordnete Recht an. Im Weiteren basieren die Anpassungen auf dem Siedlungsleitbild, welches im Vorfeld der vorliegenden Gesamtrevision erarbeitet worden ist. Die Bevölkerung wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Juni 2022 über die Planung orientiert.

Die Gemeinde Luthern 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. 4 BZR (Zuständigkeit), Art. 9 BZR (Mindestausnutzung), Art. 28 BZR (Zone mit Gestaltungsplanpflicht) und Art. 48 BZR (Klimaschutz und Klimaadaptation) vorgesehen.

Diese werden begrüsst. Die Umsetzung der aufgezeigten Massnahmen muss von der Gemeinde mit der notwendigen Sorgfalt dauerhaft unterstützt und begleitet werden. Nur so kann der eingeschlagene Weg der qualitätsorientierten Innenentwicklung konsequent weitergegangen und umgesetzt werden.

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

## **2 Zonenplan**

### **2.1 Begegnungszentrum St. Ulrich**

Die Gemeinde beabsichtigt, das Begegnungszentrum St. Ulrich (Parzellen-Nrn. 271 [Teil], 288 und 430 [Teil], alle GB Luthern) einzuzonen. Aus raumplanerischer Sicht kann die Zweck- und Rechtmässigkeit für das Vorhaben nicht bestätigt werden, da das Begehren eine isolierte Kleinbauzone darstellt. Die Rechtsprechung beurteilt isolierte Klein- und Kleinstbauzonen in konstanter Praxis als bundesrechtswidrig. Das Begegnungszentrum ist daher einer Sonderbauzone mit Gestaltungsplanpflicht zuzuweisen und mit einer zeitlichen Befristung, respektive Rückbauverpflichtung (siehe Kapitel 4.5) zu belegen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Zuweisung der obengenannten Parzellen in eine Sonderbauzone der Mehrwertabgabepflicht unterliegt. Ob die Voraussetzungen bzgl. Gemeinwesen und Planungsmehrwert erfüllt werden, ist zu einem späteren Zeitpunkt zu prüfen (siehe Kapitel 5).

Antrag: Das Begegnungszentrum ist einer Sonderbauzone mit Gestaltungsplanpflicht zuzuweisen und mit einer zeitlichen Befristung/Rückbauverpflichtung zu belegen.

### **2.2 Waldfeststellung**

Eine Waldfeststellung zur Festlegung des statischen Waldrandes ist dort notwendig, wo Bauzonen an den Wald grenzen (Art. 10 Abs. 2a des Bundesgesetzes über den Wald [WaG]). Dies trifft auf mehrere Parzellen in der Gemeinde zu.

Antrag: Die erforderlichen Waldfeststellungen sind zu veranlassen und die Waldfeststellungspläne sind koordiniert mit den weiteren Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung öffentlich aufzulegen.

### **2.3 Zonenplan Landschaft**

Wir halten fest, dass die Objekte des Inventars der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR; Objekt-Nrn. 1135.001 und 1135.002) und des Inventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW; Objekt-Nrn. 4870 und 4871) auf den Parzellen Nrn. 878, 879 und 907, GB Luthern, noch nicht grundeigentümerverbindlich gesichert sind. Wir halten fest, dass TWW-Objekte von Bundesrechts wegen (Art. 18a [Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz \[NHG\]](#)) inventarisiert und grundeigentümerverbindlich zu schützen sind. Die gilt auch, wenn keine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist.

Antrag: Die obenstehenden INR und TWW Objekte sind grundeigentümerverbindlich als Naturschutzzone im Zonenplan Landschaft zu sichern.

## **3 Teilzonenplan Gewässerraum**

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

- Ab Parzelle Nrn. 841, GB Luthern, bis 709, GB Luthern wurde entlang der Luthern nur ein Gewässerraum (GwR) von 19 m bis 24.5 m, anstatt des theoretischen GwR von 34 m bis 37 m (aufgrund des Schutzgebietes ist die Biodiversitätsbreite erforderlich) ausgeschrieben. Dies gilt es zu bereinigen.
- Dokumentation Gewässerraum, Kap. 4.1.1: Richtigerweise wird darauf hingewiesen, dass die Luther im genannten Abschnitt innerhalb des BLN-Gebietes Napfbergländ mit gewässerbezogenen Schutzzieleu liegt. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Gewässerraumbreiten demnach nach Art. 41a Abs. 1 GSchV zu berechnen (Biodiversitätsbreite) sind. Dies unabhängig vom Zustand des Gewässerabschnittes (verbaut oder unverbaut). Wir halten fest, dass die Gewässerschutzverordnung dazu keinen Ermessensspielraum zulässt. Die Dokumentation ist entsprechend anzupassen.

Antrag: Der GwR der Luther zwischen Luthernbad und Chrutzi ist nach Art. 41a Abs. 1 GSchV mit der Biodiversitätsbreite festzulegen (und nicht nach Art. 41a Abs. 2 GSchV).

## **4 Bau und Zonenreglement**

### **4.1 Allgemeiner Hinweis**

Da verschiedene Artikel und Absätze zu streichen sind, ist die Artikel-/Absatznummerierung sowie Verweise auf Bestimmungen vor der öffentlichen Auflage, Gemeindeversammlung und Genehmigung zu bereinigen resp. zu prüfen.

### **4.2 Art. 14 Wohnzone BZR**

Da im bisherigen BZR eine Aussage zur Zulässigkeit des Störungsgrads gewerblicher Betriebe integriert war, ist dies erneut in die Ausführungen zu übernehmen. Art. 14 Ziffer 1 des BZR ist wie folgt zu ergänzen: «In der Wohnzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.»

Antrag: Die Bestimmung ist im Sinne der vorangehenden Ausführungen zu korrigieren.

### **4.3 Art. 17 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) BZR und Zonenplan**

Im genannten Artikel werden unterschiedliche Gebiete mit den bezeichneten Zwecken benannt. Diese sollen jeweils unterschiedlicher Lärmempfindlichkeit zugeordnet sein. Hierzu wird unter Ziffer 4 auf die Lärmempfindlichkeitsstufe (LE): II bzw. III mit einem Vergleich zum Zonenplan verwiesen. Sodann finden sich im Zonenplan Siedlung keine Hinweise zu Angaben oder Unterscheidungen der Empfindlichkeitsstufen in den einzelnen Gebieten (OeZ).

Im Zonenplan oder im BZR eines separaten Anhangs ist für die zu unterscheidenden Gebiete (OeZ) die eindeutige und gut lesbare Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ESII oder ESIII) auszuweisen. Aus fachlicher Sicht ergeben sich nachfolgende Vorgaben: ESII Schulhaus, (Parkierung), Touristische und kulturelle Infrastruktur, Spielgruppe, Kirche ESIII Schützenhaus, Parkierung, Entsorgung, Sportplatz, Begegnungszentrum mit Landwirtschaftsbetrieb.

Antrag: Die Bestimmung ist im Sinne der vorangehenden Ausführungen zu korrigieren.

#### **4.4 Art. 19 Sonderbauzone A Sägerei Älbach (SSÄ), zeitliche Befristung**

Sonderbauzonen haben mit einer zeitlichen Beschränkung einherzugehen d.h. die Zonenbestimmung muss vorsehen, dass das Gebiet bei Aufgabe der vorgesehenen Nutzung mittels Wiederherstellungsplan wieder der ursprünglichen Zone zugeführt wird und die Bauten rückgebaut werden (Trennungsgrundsatz, Konzentrationsprinzip, Vermeidung von Kleinbauzonen). Bei der aufgeführten Sonderbauzone fehlt dies.

Antrag: Die aufgeführte Sonderbauzone ist mit einer Bestimmung zur zeitlichen Befristung zu ergänzen.

#### **4.5 Art. 25 Abs. 5 Abbauzone**

In der Abbauzone gilt die LE IV. Dies ist zu korrigieren. Zudem empfehlen wir, die Bestimmung gemäss dem [kantonalen Muster-BZR](#) zu ergänzen: «Der Erhalt dieser naturnahen Lebensräume ist durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern sicherzustellen. »

Antrag: Die Bestimmung ist im Sinne der vorangehenden Ausführung zu korrigieren.

#### **4.6 Art. 40 Abs. 1 und 2 Strassenabstände**

Im Absatz 1 ist ein allgemeiner Verweis auf das kantonale Strassengesetz aufzunehmen. Sollten die Ziffern in Zukunft ändern, muss das BZR nicht angepasst werden. Somit ist Absatz 2 zu streichen. Alternativ soll Abs. 1 «... gemäss § 84 ff. des kant. Strassengesetzes...» lauten. Denn somit wird klargestellt, dass auch die weiteren Bestimmungen wie § 85 ff. StrG gelten. Abs. 2 soll dementsprechend wie folgt lauten: «Für das Nähere wird auf das kantonale Strassengesetz verwiesen.»

Antrag: Die Bestimmungen sind im Sinne der vorangehenden Ausführungen zu korrigieren.

#### **4.7 Art. 44 Abs. 1 Naturgefahren**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird das Hinweismodell gemäss der [kantonalen Wegleitung Naturgefahren im Kanton Luzern \(2009\)](#) umgesetzt. Wir halten fest, dass beim Gefahrenhinweismodell die Gefahrengebiete bzw. die Gefahrenkarte im Zonenplan orientierend als Hinweis einzutragen und im Bau- und Zonenreglement allgemeine Vorschriften (keine Bauvorschriften) zu erlassen sind. Diese orientierende Darstellung (bspw. separater Plan) ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Zudem weisen wir darauf hin, dass ein blosser Verweis (vgl. Abs. 1) auf die Gefahrenkarte nicht ausreichend ist. In den Erläuterungen kann definiert werden wo diese einsehbar ist. Der letzte Teilsatz zu Art. 44 Abs. 1 ist zu entsprechend zu streichen.

Antrag: Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan hinweisend darzustellen und der Abs. 1 BZR ist entsprechend anzupassen.

#### **4.8 Art. 45 Abs. 1 Garagen und Abstellflächen**

Eine freiwillige Reduktion der Parkplätze dient der Abstimmung von Siedlung und Verkehr und kann den öffentlichen Verkehr fördern. Ab einer gewissen Arealgrösse ist deshalb die Erstellung eines Mobilitätskonzepts hilfreich.

Hinweis: Wir regen an, die Bestimmung flexibler zu gestalten und beispielsweise mit einer Empfehlung (anstelle einer Mindestanzahl) für die Anzahl der Abstellflächen zu ergänzen.

#### **4.9 Art. 49 BZR Beleuchtung/Lichtemissionen**

Leuchtreklamen, insbesondere selbstleuchtende Reklamen, sind in geschützten Ortsbildern grundsätzlich störend.

Hinweis: Wir empfehlen, einen zusätzlichen Absatz einzuführen, der in den Dorfzonen, insbesondere im ISOS, Erhaltungsziel A, keine selbstleuchtenden, sondern nur allenfalls angeleuchtete oder hinterleuchtete Anschriften zulässig sind und dies auch nur bei Gewerben, die in der Nacht gefunden werden müssen (Gasthöfe, Apotheken etc.).

### **5 Mehrwertausgleich**

Mit den per 1. Januar 2018 und 1. Dezember 2019 in Kraft getretenen Änderungen des PBG haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung einen Mehrwert von mehr als 50'000 (Einzonung) bzw. 100'000 Franken (Umzonung mit Sondernutzungsplanpflicht) erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Diese beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts.

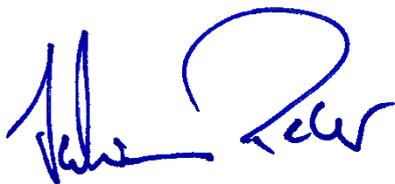
Die Gemeinde hat bei allen Einzonungen zu prüfen, ob diese abgabepflichtig sind oder nicht. Auch wenn eine Abgabepflicht nach § 105 Abs. 2 und 3 PBG im konkreten Fall zu verneinen ist, muss dies im Rahmen einer Verfügung festgestellt werden und die Verfügung ist dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zu eröffnen. Bei einer Abgabebefreiung nach § 105 Abs. 3 PBG (Freigrenze von 50'000 Franken) ist zu begründen, von welchem Quadratmeterpreis die Gemeinde ausgeht, damit das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement als treuhänderische Verwalterin des Mehrwert-Fonds dies überprüfen kann.

Wir weisen zudem darauf hin, dass Um- und Aufzonungen mit Sondernutzungsplanpflicht (bspw. Parzelle Nr. 57, GB Luthern) gemäss Art. 105 Abs. 3<sup>bis</sup> lit. a PBG mehrwertabgabepflichtig sind, sofern mit der Planungsmassnahme ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt. Anstelle der Veranlagung der Mehrwertabgabe kann die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen (Art. 105a Abs. 1 PGB). Solche Verträge regeln Rechte und Pflichten der Grundeigentümer und des zuständigen Gemeinwesens im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Planungs- und Bauvorhabens ([vgl. Wegleitung zum Mehrwertausgleich, Kapitel 5](#)).

## 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.



Fabian Peter  
Regierungsrat

Kopie an:

- stadtländplan AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle 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. Oktober 2024;
- Zonenplan Siedlung (1:2'500), Entwurf vom 24. Oktober 2024;
- Zonenplan Landschaft (1:10'000), Entwurf vom 24. Oktober 2024;
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung (1:2'500), Entwurf vom 24. Oktober 2024;
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft (1:5'000), Entwurf vom 24. Oktober 2024;
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Mitte (1:5'000), Entwurf vom 24. Oktober 2024;
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Süd (1:5'000), Entwurf vom 24. Oktober 2024;
- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan, Entwurf vom 24. Oktober 2024;
- Plan Anpassungen Kommunales Strassennetz, Entwurf vom 24. Oktober 2024;
- Plan Aufhebung Gewässerbaulinie Hof, Entwurf vom 24. Oktober 2024.

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Begleitschreiben des Gemeinderats vom 22. November 2024;
- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 24. Oktober 2024;
- Dokumentation Gewässerräume vom 24. Oktober 2024;
- Teilzonenpläne Gewässerraum Landschaft mit Orthofoto vom 24. Oktober 2024;
- Quartieranalyse vom 24. Oktober 2024;
- Vergleich Bau- und Zonenreglement alt/neu vom 24. Oktober 2024;
- Kurzbericht Erhebung FFF-Qualität, Parzelle Nr. 983, oeko-b vom 31. Januar 2022;
- Lärmgutachten Einzonzung Parzelle Nr. 57 vom 26. November 2021;
- Stellungnahme Schiessanlage Luthern-Dorf vom 15. Januar 2022;
- FAT-Abstände Luthermatt, Ist-Zustand vom 24. Oktober 2024;
- Dossier Vorprojekt Begegnungszentrum vom 12. Juni 2020;
- Übersichtsplan Flächenabtausch Arbeitszone Luthern-Dorf vom 27. April 2023;
- Kurzbericht Erhebung FFF-Qualität Ein- und Auszonungen Arbeitszone Luthern-Dorf vom 13. September 2022;
- Ergänzung Kurzbericht Erhebung FFF-Qualität Ein- und Auszonungen Arbeitszone Luthern-Dorf vom 13. September 2022;
- Mitwirkungsbericht vom 27. April 2023;
- Bauzonkapazität LUBAT vom 15. November 2024;
- Vereinbarung betreffend FFF-Kompensation in der Luthermatt vom 7. November 2024.