



---

**Raum und Wirtschaft (rawi)**

Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern  
Telefon +41 41 228 51 83  
rawi@lu.ch  
www.rawi.lu.ch

**Per Mail an:**  
Gemeinderat Hohenrain  
6276 Hohenrain

Luzern, 11. März 2022 AD  
2022-155

## **STELLUNGNAHME**

### **Gemeinde Hohenrain; Gesamtrevision der Ortsplanung 2022**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
sehr geehrte Ratsmitglieder

Gemäss der Forderung aus dem Vorprüfungsbericht vom 9. November 2021 hat uns ihr zuständiges Planungsbüro Planteam S AG die angepassten Unterlagen zur Stellungnahme zugeschickt.

Wir begrüssen die eingereichte, vollständige Zusammenstellung der Vorbehalte (Zusammenstellung\_Vorbehalte\_220113). Dieses Vorgehen erleichtert eine effiziente Beurteilung. Im nachfolgenden äussern wir uns aber nur zu den aus einer übergeordneten, raumplanerischen Optik relevanten Beanstandungen gemäss Ziffer C. «Ergebnis» des Vorprüfungsberichts:

#### **«Die Gestaltungspläne Husmatt und Johanniterhof sind aufzuheben.»**

Wir stellen fest, dass die beiden Gestaltungspläne nun aufgehoben werden sollen. Zur Qualitätssicherung werden zweckmässige Massnahmen getroffen (Husmatt: überlagernde Grünzone; Johanniterhof: Art. 21 BZR "Gebiet mit ergänzenden Bestimmungen"). Wir sind mit diesem Vorgehen einverstanden.

Der Vorbehalt wird damit vollumfänglich erfüllt.

#### **«Das Siegerprojekt der Zentrumsplanung ist im Zonenplan und im BZR verbindlicher zu verankern.....»**

Im Zonenplan ist das Gebiet der Kernzone 3 mit teilweise einer überlagernden Grünzone A zugewiesen. Im Art. 17 «Kernzone 3» des BZR wird auf das Siegerprojekt verwiesen. Grundsätzlich können wir dieses Vorgehen akzeptieren. Wir haben jedoch erwartet, dass die wichtigsten Elemente des Siegerprojekts (bspw. Volumetrie, Verteilung auf der Parzelle, Aussehenraum) als Anforderungen an den Gestaltungsplan im BZR verankert würden. Letztlich liegt dies aber im Ermessen der Gemeinde.

Der Vorbehalt wird erfüllt.

**«In der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig sind die geplante Sonderbauzonen Ferren sowie die Zonenbestimmungen für die Weilerzone Günikon.....»**

Sonderbauzone Ferren

Wir stellen fest, dass die Vorbehalte gegenüber der Sonderbauzone Ferren vollumfänglich erfüllt werden.

Weiler Günikon

Im Art. 26 BZR fehlt die Aussage, dass lediglich landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzungen zulässig sind, bzw. dass reine Wohnnutzungen nicht erlaubt sind.

Die Vorbehalte aus dem Vorprüfungsbericht (insb. Art. 24 Kapitel 7.2) werden damit nur teilweise erfüllt. Wir beantragen, für den ersten Absatz des Art. 26 BZR die folgende Muster BZR Formulierung zu verwenden:

Art. x Weilerzone (§ 47 PBG)

1 In der Weilerzone, die der Erhaltung des Weilers [...] unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes sowohl hinsichtlich des Charakters des ganzen Weilers als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude und Aussenräume dient, sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für die Land- und Forstwirtschaft zulässig.

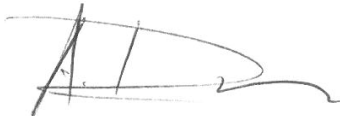
Alternativ ist im Artikel festzuhalten, dass reine Wohnnutzungen nicht erlaubt sind, andernfalls ist mit einer Nichtgenehmigung zu rechnen.

**«Die Einzonung Johanniterhof wird unter der Voraussetzung einer qualitativ hochstehenden Zentrumsüberbauung unterstützt. Um diese sicherzustellen, ist der Gestaltungsplan rechtzeitig vor der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung dem BUWD vorzulegen.»**

Offensichtlich gab es bei der Interpretation dieses Vorbehalts Missverständnisse. Das Departement verlangt, dass der Entwurf des Gestaltungsplans vor der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans dem BUWD zugestellt wird. An diesem Antrag wird festgehalten.

Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Hinweise in geeigneter Form in die weitere Planung aufzunehmen. Unter Berücksichtigung der oben genannten Forderungen sowie den weiteren Anträgen aus dem Vorprüfungsbericht kann die Vorlage nun öffentlich aufgelegt werden.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'André Duss', with a stylized flourish at the end.

**André Duss**  
Projektleiter Raumentwicklung  
+41 41 228 51 33  
andre.duss@lu.ch

Kopie an:

- Planteam S AG, Roger Michelin, Inseliquai 10, 6002 Luzern
- Rechtsdienst BUWD, Severin Zumbühl