

GEMEINDE INWIL

## ZONENPLANÄNDERUNG ROSEGG



## PLANUNGSBERICHT

25. Januar 2024 – Vorprüfung und Mitwirkung

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	3
2.	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1.	Kantonale und regionale Planungen	5
2.2.	Kommunale Planungen	6
3.	ÄNDERUNG ROSEGG	7
3.1.	Anpassung Zonenplan	7
3.2.	Beurteilung	8
3.3.	Fazit	8

# IMPRESSUM

## BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
[www.bdplan.ch](http://www.bdplan.ch)

## GEMEINDE

Gemeindeverwaltung Inwil  
Hauptstrasse 38  
6034 Inwil  
[www.inwil.ch](http://www.inwil.ch)

## STAND

Kantonale Vorprüfung:  
Öffentliche Auflage:  
Beschlussfassung:  
Genehmigung:

Januar 2024

## INFORMATION

Projektnummer: 92104  
Bearbeitet durch: Elena Wiss

# 1. AUSGANGSLAGE

Stand der Ortsplanung	Die Nutzungsplanung der Gemeinde Inwil wurde 2017 – 2020 einer Gesamtrevision unterzogen. Die Teilrevision Ausscheidung Gewässerräume ausserhalb Bauzone und die Ausscheidung der Freihaltezone Wildtierkorridor wurde im Jahr 2022 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und Ende 2023 durch den Regierungsrat genehmigt.
Quartierentwicklung 2017 - 2018	Bereits im Rahmen der Gesamtrevision wurde in Zusammenarbeit mit den Eigentümern des Quartiers Rosegg, der Gemeinde, dem Ortsplanungsbüro und der Hochschule Luzern das Quartier analysiert und eine gemeinsame Innenentwicklung angestrebt. Dabei war auch die bestehende Erschliessung immer wieder ein Thema. Aufgrund dieser Quartierentwicklung in den Jahren 2017 - 2018 wurde im Rahmen der Gesamtrevision Massnahmen im Verkehrsrichtplan beschrieben und über ein grosses Areal im Gebiet Rosegg eine Gestaltungsplanpflicht gelegt. Die Eigentümerschaft verpflichtete sich in einem qualitativen Verfahren und zusammen mit der Gemeinde und externen Beratenden ein Workshopverfahren vorgängig zur Erstellung des Gestaltungsplans durchzuführen.
Workshopverfahren 2021 - 2022	In den Jahren 2021 - 2022 erfolgte in mehreren Sitzungen die Erarbeitung des Richtprojekts über das Areal mit Gestaltungsplanpflicht. Die Eckpunkte des Richtprojekts wurden in einen Gestaltungsplan überführt. Aufgrund der veränderten Erschliessung im Rahmen des Workshops, ergeben sich in der Grundnutzung Veränderungen. Das Verfahren zwischen Gestaltungsplan und Zonenplanänderung wird parallel geschaltet, da eine klare Abhängigkeit zwischen dem Gestaltungsplan und der neuen Verkehrsführung in der Grundnutzung besteht.
Ziele	Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans soll eine Abstimmung zwischen Gestaltungsplan und Zonenplan erfolgen und die Verkehrsführung für das Quartier Rosegg optimiert werden.
Verfahren	Die Meilensteine für das Verfahren sehen wie folgt aus: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kantonale Vorprüfung <span style="float: right;">Frühjahr 2024</span></li> <li>- Anpassung und Bereinigung <span style="float: right;">Sommer 2024</span></li> <li>- Öffentliche Auflage (30 Tage) <span style="float: right;">Sommer 2024</span></li> <li>- Beschlussfassung Gemeindeversammlung <span style="float: right;">Herbst 2024</span></li> <li>- Genehmigung Regierungsrat <span style="float: right;">Frühjahr 2025</span></li> </ul>

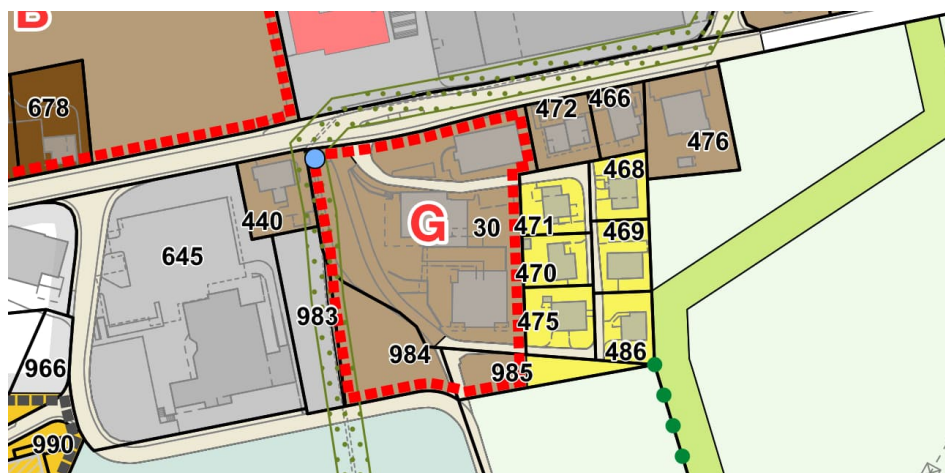


Abb. 1: Ausschnitt Zonenplan heute rechtsgültig

Vorhaben

Die Strasse, welche durch das Quartier Rosegg verläuft und das Gestaltungsplanareal durchquert, soll in ihrem Verlauf verschoben werden. Dies führt zu einer Optimierung in den Bereichen Erschliessung und Nutzungsmöglichkeit des Areal.



**Genehmigungsinhalt**

- ..... Gestaltungsplanperimeter
- Baubereiche A / B / C
- Baubereich D
- Baubereich E
- A1 • Koordinatenpunkte Baubereich
- HPG Höchster Punkt des Gebäudes in Meter über Meer
- Feuerwehzufahrt
- Abbruch Gebäude
- Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- Besucherparkplätze
- Velo Abstellplätze
- Entsorgung

- +++++ Dienstbarkeiten gemäss SBV Kap. C
- +++++ Dienstbarkeiten gemäss SBV Kap. C
- +++++ Dienstbarkeiten gemäss SBV Kap. C
- /// Sichtwinkel Verkehr
- /// Sichtwinkel ESH
- /// Sichtwinkel Gehweg

**Orientierender Inhalt**

- Umriss Richtprojekt
- Freihaltezone Gewässerraum überlagert
- Baulinie
- Grenzabstand 6.5m bis 17m Gesamthöhe
- Grenzabstand 5m bis 14m Gesamthöhe
- Grenzabstand Güterstrasse
- GH Gesamthöhe
- aGSF Anrechenbare Grundstücksfläche
- aGfF Anrechenbare Gebäudefläche

Abb. 2: Ausschnitt Situationsplan Gestaltungsplan, Leuenberger Architekten AG

## 2. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1. Kantonale und regionale Planungen

Grundlagen

Die übergeordneten Planungsinstrumente kantonaler Richtplan und die regionalen Teilrichtpläne ergeben keine spezifischen Vorgaben für das Areal.

Bauinventar

Auf dem Grundstück Nr. 30 befindet sich ein erhaltenswertes Wegkreuz, welches durch die Teilrevision nicht tangiert wird. Auch in Hinblick auf die Schulanlagen Rängeboge (schützens- resp. erhaltenswert) sind mit keinen negativen Auswirkungen durch die Teilrevision zu rechnen.



#### Bauinventar BILU

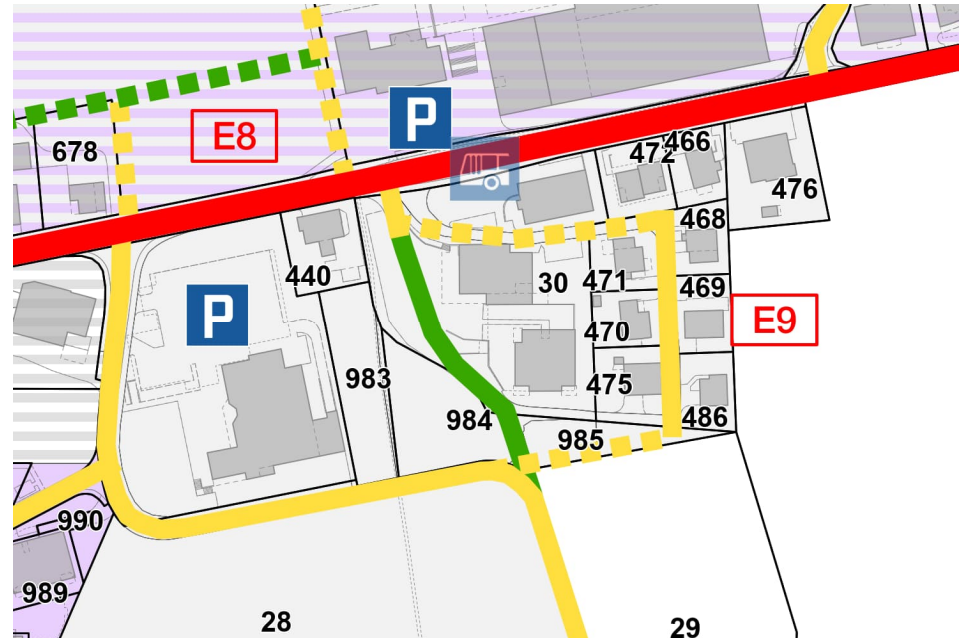
- erhaltenswert
- schützenswert

Abb. 3: Ausschnitt kantonales Bauinventar, Geoportal Luzern

## 2.2. Kommunale Planungen

### Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2020 mit Änderungen aus dem Jahr 2023 berücksichtigt die vorliegende Planung bereits und nennt für das Gebiet folgende Massnahme E9: «Erschliessung der Bauzone Rosegg über Sammelstrasse im Süden. Lage und Ausgestaltung der Erschliessungsstrasse im Norden abhängig von der Quartierentwicklung (Gestaltungsplan).»



#### Festsetzungen

bestehend:



geplant:



Hochleistungsstrasse (Bund)

Hauptverkehrsstrasse (Kanton)

Sammelstrasse (Gemeinde)

Erschliessungsstrasse (Privat)

Fussweg/Wanderweg

Erschliessungsstrasse öV

Parkplätze

Bushaltestelle

Zone 30

#### Orientierender Planinhalt

Bauzone

Gewässer

Wald

Reservezone

Abb. 4: Ausschnitt Verkehrsrichtplan mit der Massnahme E9



# 3. ÄNDERUNG ROSEGG

## 3.1. Anpassung Zonenplan

Anpassung  
Zonenplan

Die Strasse im Norden, welche parallel zur Hauptstrasse am Restaurant Kreuz vorbei in das Quartier Rosegg führt, soll nach Osten Richtung Grundstück Nr. 472 verlegt werden. Im Süden soll die Erschliessung von der Parzelle Nr. 475 zukünftig über das Grundstück Nr. 985 an das Grundstück Nr. 28 angeschlossen werden. Die Parzelle 475 gewinnt dadurch 8 m<sup>2</sup> an Wohnzone. Total beträgt die Fläche der Strasse auf den Grundstück-Nrn. 30, 984 und 985 neu noch 228 m<sup>2</sup> anstatt heute 451 m<sup>2</sup>. 9 m<sup>2</sup> können von der Verkehrszone zurück in die Landwirtschaftszone ausgezont werden.

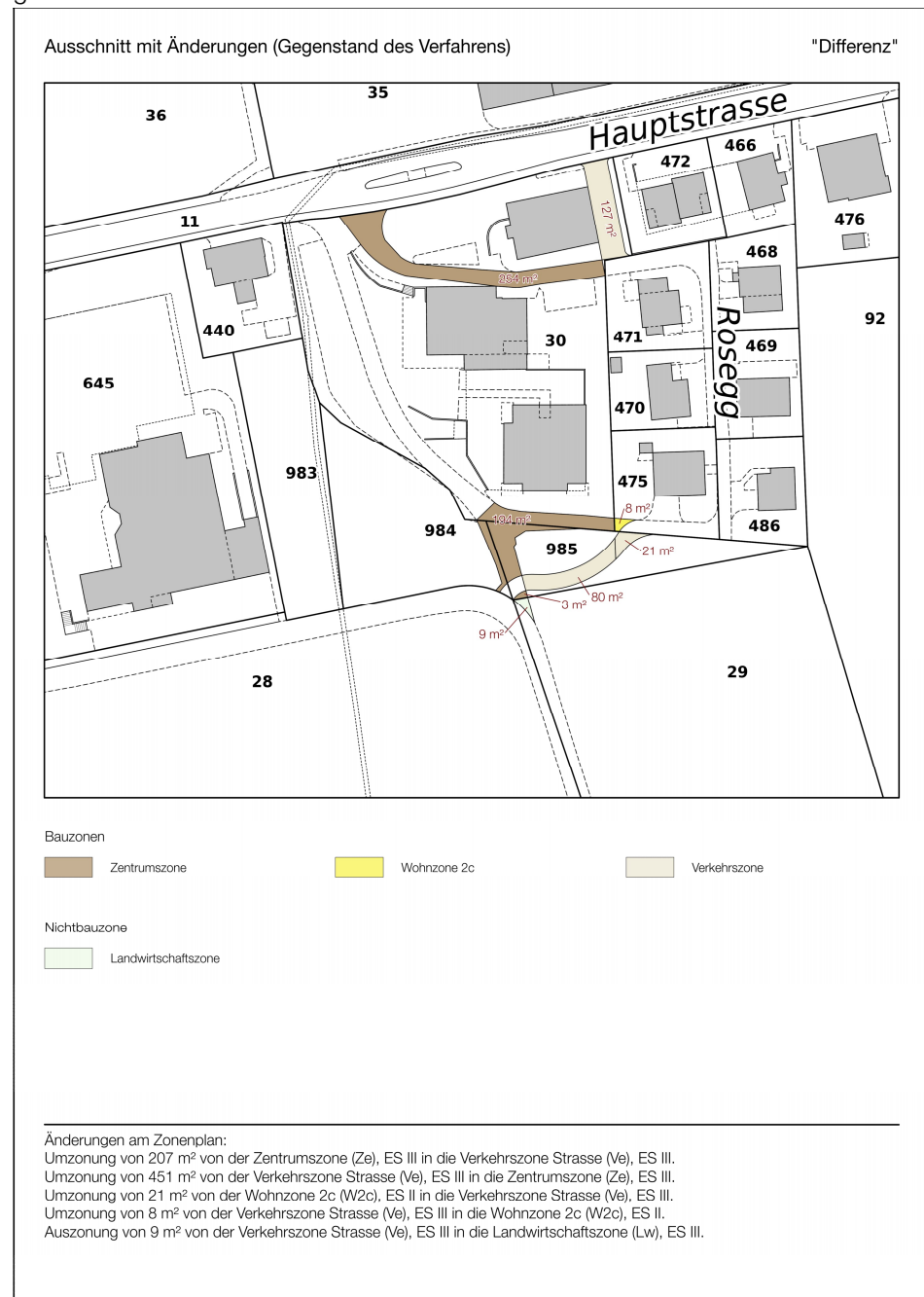


Abb. 5: Ausschnitt Teilzonenplanänderung Stand «Differenz»

## 3.2. Beurteilung

Von der vorliegenden Planung sind folgende Sachthemen betroffen:

Sachthemen	nicht relevant	relevant	Kapitel
Haushälterische Bodennutzung		x	3.2.1
Eingliederung in die Landschaft/Landschaftsschutz		x	
Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen		x	
Schutzobjekte Denkmalpflege		x	
Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung		x	
Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)		x	
Wald und bestockte Flächen	x <sup>1)</sup>		
Wildtierkorridore	x <sup>2)</sup>		
Gewässerraum-Freihaltung	x <sup>3)</sup>		
Grundwasserschutz/Siedlungsentwässerung	x <sup>4)</sup>		
Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)	x <sup>5)</sup>		
NIS-Verordnung	x <sup>6)</sup>		
Störfallverordnung	x <sup>7)</sup>		
Altlasten und Energie	x <sup>8)</sup>		
Mehrwertausgleich	x <sup>9)</sup>		

1) Es ist kein Wald und keine bestockte Fläche betroffen.

2) Es ist kein Wildtierkorridor betroffen.

3) Es ist kein Gewässer betroffen.

4) Die Themen Grundwasserschutz und Siedlungsentwässerung sind nicht betroffen.

5) Es erfolgt keine Änderung in Bezug auf den Schutz vor Naturgefahren.

6) Die NIS-Verordnung ist nicht betroffen.

7) Die Störfallverordnung ist nicht betroffen.

8) Es sind keine Altlasten bekannt auf dem Areal. Der Umgang mit dem Thema Energie bleibt unverändert.

9) Der Mehrwert, resp. die Abgabe erfolgt durch den Gestaltungsplan.

### 3.2.1. Relevante Sachthemen

Beurteilung

Durch die Verlegung der Strasse im Gebiet Rosegg sind theoretisch einige Sachthemen betroffen. Da die Erschliessung aber bestehend ist, erfolgt keine Verschlechterung der Ausgangssituation. Die Änderung führt zu einer Verbesserung der gesamtheitlichen Erschliessung im Gebiet. Mit der Reduktion von Verkehrsflächen kann die Innenentwicklung an zentraler Lage verbessert werden, was raumplanerisch wünschenswert ist und bereits im Rahmen der Gesamtrevision mit dem Aufzeigen im Verkehrsrichtplan so angedacht war.

### 3.3. Fazit

Fazit

Mit der Veränderung der Verkehrszone resp. der Erschliessung kann eine Optimierung des Verkehrs und deren Flächen durch das Quartier Rosegg bewirkt werden. Die Anpassung ist im Sinne der Entwicklungsstrategie der Gemeinde und führt zu einer Verbesserung der baulichen Ausgangslage im zentral gelegenen Gebiet Rosegg.