

## ■ Leitbild zur Entwicklung der Gemeinde Schlierbach



Aktualisierter Entwurf vom 11. März 2019  
(Stand öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorabklärung)

Der Gemeinderat Schlierbach hat das vorliegende Siedlungsleitbild am XX genehmigt.

### **Namens des Gemeinderates:**

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Franz Steiger-Häfliger

Claudia Lustenberger-Marbacher

## **Absicht des Gemeinderats**

### **■ Zweck des Siedlungsleitbilds**

Das Siedlungsleitbild befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs- und Landschaftsräume. Der Gemeinderat will

- die Entwicklung von Siedlung und Landschaft
- Verkehrsbedürfnisse von Einwohnern und Gewerbe
- Umwelt- und Erschliessungsfragen
- den ökonomischen Einsatz der begrenzten finanziellen Mittel

in einen Zusammenhang stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzeigen und die Koordinationsaufgaben bezeichnen. Die Umsetzung der Massnahmen erfolgt jeweils im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten.

### **■ Wirkung und Planungshorizont des Siedlungsleitbilds**

Das Siedlungsleitbild

- zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung der Gemeinde Schlierbach auf. Der Gemeinderat und die Verwaltung richten ihre nachfolgenden Planungen auf die Ziele und Grundsätze des Siedlungsleitbilds aus.
- konzentriert sich auf die Bestimmung der strategischen Ziele und die Prüfung der Einzonungen der Priorität A mit einem Planungshorizont von 15 bis 20 Jahren.
- erlaubt sich längerfristige Überlegungen zur Raumentwicklung, die weit über den Planungshorizont von 15 bis 20 Jahren hinausgehen (Prioritäten B und C) und über die künftige Siedlungsbegrenzung Aufschluss geben.
- fasst alle relevanten Aspekte der Raumnutzung zu einem Gesamtbild zusammen.
- kann Widersprüche enthalten. Bei der Umsetzung im Zonenplan müssen die Interessen unterschiedlicher Ansprüche abgewogen werden.
- nimmt keine Entscheide der Gemeindeversammlung vorweg.
- entspricht nicht zwingend dem heutigen Willen der Grundbesitzer, hat aber auch keine eigentümerverbindliche Wirkung.

### **■ Verhältnis des Siedlungsleitbilds zu anderen Planungsinstrumenten**

Das Siedlungsleitbild

- ist mit den übergeordneten Planungen, der Gemeindestrategie und dem Legislaturprogramm abgestimmt.
- ist das Fundament einer weitsichtigen Ortsplanung.
- fügt sich in den Planungsablauf ein, der „vom Übergeordneten zum Detail“ führt.
- dient bei der Erarbeitung des Bau- und Zonenreglements, der Zonenpläne Siedlung und Landschaft sowie bei weiteren nachfolgenden Planungen als Grundlage.

### **■ Vorgehen / Planungsschritte**

Das vorliegende Siedlungsleitbild wurde ursprünglich durch die Ortsplanungskommission in 3 Sitzungen erarbeitet und am 2. April 2007 zu Händen des Gemeinderats verabschiedet; die erstmalige Genehmigung durch den Gemeinderat erfolgte am 13. April 2007. Aufgrund der Vorprüfungsergebnisse der 1. Etappe der Ortsplanungsrevision wurde das Siedlungsleitbild im Oktober 2008 überarbeitet und am 17. Oktober 2008 erneut durch den Gemeinderat genehmigt. Im 2. Semester 2018 wurde das Siedlungsleitbild zusammen mit der Ortsplanungskommission an die neuen Anforderungen aufgrund revidierter Gesetzesgrundlagen und veränderter Rahmenbedingungen angepasst. Dabei wurden die Schwerpunkte insbesondere auf die Siedlungsentwicklung nach innen und das Konzept für den Weiler Etzelwil gelegt. Der Gemeinderat verabschiedete das Siedlungsleitbild am 19. Februar 2019 für die kantonale Vorabklärung.

## ■ Beteiligte

Mitglieder der Ortsplanungskommission:

- Hartmann Armin, Gemeindeammann (Vorsitz)
- Steiger Franz
- Steiger Marianne
- Arnold Herbert
- Hauri Claudia
- Schmidlin Albert
- Troxler Franz
- Lustenberger Claudia (Protokoll)

## Situationsanalyse

### ■ Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

Gemäss der Statistikstelle des Kantons Luzern (LUSTAT) umfasste die ständige Wohnbevölkerung von Schlierbach Ende 2017 knapp 880 Einwohner (E). Nach einer Phase des langsamen Bevölkerungswachstums nahe der Stagnation in den 80er- und 90er-Jahren, steigt die Bevölkerungszahl seit 2001 stetig an. Zwischen den Jahren 2002 und 2017 lag das durchschnittliche jährliche Wachstum bei + 2.6%. Mit der Fortschreibung dieses Trends der letzten Jahre (durchschnittlich + 20 Einwohner / Jahr) steigt die Einwohnerzahl im Jahr 2035 auf knapp 1'240 Einwohner.

In Schlierbach sind gemäss LUSTAT per Ende Jahr 2016 rund 180 Beschäftigte gemeldet. Die Beschäftigtenzahl ist analog der Einwohnerzahl in den letzten Jahren gestiegen. Das Verhältnis liegt bei rund 0.2 Beschäftigten pro Einwohner und liegt damit unter dem kantonalen Durchschnitt (0.6 B / E). Prozentual waren Ende Jahr 2016 30% der Beschäftigten im 1. Sektor (Landwirtschaft), 20% im 2. Sektor (Gewerbe / Industrie) und 50% im 3. Sektor (Dienstleistung) tätig. Die Landwirtschaft ist somit wirtschaftlich nach wie vor bedeutend.

### ■ Baulandreserven und Bauzonenbedarf

Als Indikator für den haushälterischen Umgang mit dem Boden dient der Bauzonenflächenbedarf. Der Dichtewert liegt in Schlierbach per Ende 2017 bei knapp 240 m<sup>2</sup> überbauter Fläche pro Einwohner, was der Zielvorgabe für ländliche Gemeinden wie Schlierbach („L3-Gemeinden“) entspricht.

Gemäss den Berechnungen mit dem Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) besteht in Schlierbach ein theoretisches Potential in den bestehenden Bauzonen von ungefähr 50 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern. Damit hat Schlierbach nur noch geringe Bauzonenreserven, welche innerhalb bestehender Bauzonen nur noch eine Entwicklung von rund 3 Personen pro Jahr zulassen würden (0.3%/Jahr).

Um eine Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen und eine Überalterung zu verhindern, sind Erweiterungen der Bauzonenflächen im Rahmen des Siedlungsleitbilds zu prüfen. Der Fokus der zukünftigen Entwicklung muss aber auf der Siedlungsentwicklung nach innen und der Prüfung der bestehenden Bauzonen liegen.

■

## **Siedlungsstruktur**

Schlierbach besteht aus dem Haupt-Siedlungsgebiet „Dorf“ und den Weilern bzw. Kleinsiedlungen Etzelwil, Weierbach und Wetzwil. Diese vier Ortsteile bestanden bereits im 19. Jahrhundert. Eine starke Entwicklung fand allerdings bewusst nur im Dorf Schlierbach statt. Westlich und südwestlich des Dorfkerns an der Hauptachse entwickelten sich mehrere Wohnquartiere mit vorwiegend Ein- und Doppelfamilienhäusern. In den letzten Jahren sind zahlreiche Mehrfamilienhäuser entstanden. Durch das kontinuierliche Füllen der Lücken im Siedlungsgebiet, stellt Schlierbach mittlerweile ein kompaktes Dorf dar. An den Verkehrswegen konzentriert sich die davon zurückversetzte Bebauung, die vorwiegend aus punktförmigen oder länglichen Gebäudetypen besteht. Die Durchblicke innerhalb der Bebauung und Weitsichten in die offene Landschaft hinaus stellen ein weiteres Identitätsmerkmal dar.

Die Gemeindeverwaltung, die Einkaufsangebote und weitere Dienstleistungen befinden sich im Dorfkern Schlierbach. Das Schulhaus liegt zwischen Schlierbach Dorf und Etzelwil.

## **■ Umfeld und Positionierung**

Schlierbach hat eine ländliche, erhöhte Lage oberhalb von Büron an der Kantonsgrenze. Sursee bietet als Regionalzentrum für Schlierbach wichtige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie die nächsten Anschlüsse an das Bahnnetz und die Autobahn. Die Postautolinie Nr. 83 gewährleistet die ÖV-Erschliessung nach Sursee. In Richtung Aarau stellt Schöffland den nächsten Bahnanschluss und Aarau West den nächsten Autobahnanschluss dar.

Aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Sursee ist Schlierbach als Wohngemeinde attraktiv. Diese Nähe zum Zentrum (der Autobahnanschluss Sursee ist in 7 Minuten, der Bahnhof Sursee in weniger als 10 Minuten erreichbar) machen Schlierbach zu einem Teil der sich bildenden Agglomeration um Sursee. Schlierbach ist bei Zuzüglern und Rückkehrern gleichsam gefragt. Dabei spielen insbesondere die identitätsstiftenden Elemente Zentrumsnähe, Ruhe, Schule und kulturelle Vielfalt eine Rolle. Die Nachfrage nach Bauland übersteigt das Angebot seit Jahren. Schlierbach ist nicht nur attraktiv für Familien - heute interessieren sich Personen jeden Alters für Wohneigentum in Schlierbach. Die in letzter Zeit entstandenen Mietwohnungen zeigen, dass Schlierbach auch für Investoren interessant ist. Die Leerwohnungsziffer befindet sich seit Jahren unter einem Prozent - i.d.R. liegt sie bei 0.

Schlierbach bietet beste Bedingungen zu günstigen Preisen, wobei auch das tiefe Steuer- und Gebührenniveau einen Beitrag leisten. Gemäss einer Studie der Credit-Suisse vom Dezember 2016 weist Schlierbach das mit Abstand beste Preis-Leistungsverhältnis in der Region auf. Damit kann Schlierbach auch ausserkantonale Zuzüger ansprechen und somit auch einen Beitrag an die kantonale Entwicklung leisten.

Die Aussichten der Gemeinde Schlierbach sind intakt, wobei Schlierbach teilweise um die kritische Grösse für gewisse Angebote kämpfen muss. Der Gemeinderat hat im "Planungsbericht über die öffentliche Versorgung" nachgewiesen, dass viele Angebote wie der öffentliche Verkehr oder der Dorfladen von einer weiteren Bevölkerungsentwicklung profitieren würden.

Die Gemeinde Schlierbach hat sich baulich und gesellschaftlich weiterentwickelt und ist heute eine moderne Wohngemeinde. Der ländliche Charakter ist geblieben, tritt aber insbesondere im Gebiet Dorf immer mehr in den Hintergrund. Dieser Weg einer modernen Gemeinde wird in den nächsten Jahren fortgesetzt - wobei die Raumplanung diesen Prozess begleiten muss, niemals aber behindern darf.

## Planerische Leitsätze des Gemeinderats

### ■ Siedlungsentwicklung

- Die Gemeinde Schlierbach behält ihren Charakter als moderne, bürgerfreundliche Landgemeinde.
- Die Gemeinde Schlierbach löst anstehende Probleme nach Möglichkeit aus eigener Kraft, ist aber offen für gemeindeübergreifende Lösungen.
- Die Gemeinde Schlierbach lenkt die Siedlungsentwicklung aktiv und vorausschauend; sie vermeidet damit allfällige Nutzungskonflikte (zum Beispiel Geruchs- oder Lärmprobleme).
- Die Gemeindeteile Schlierbach Dorf sowie der Weiler Etzelwil und die Kleinsiedlung Wetzwil prägen den Siedlungscharakter der Gemeinde Schlierbach. Für Etzelwil (Weiler Typ B gemäss RES Sursee-Mittelland 2016) ist das Weilerkonzept im Anhang massgebend. Für die Kleinsiedlung Wetzwil gelten die Bauvorschriften der Landwirtschaftszone.
- Die Gemeinde Schlierbach fördert die Schliessung von Siedlungslücken. Sie nutzt dabei niederschwellige Instrumente wie den Kataster der unbebauten und zu verdichtenden Standorte, betreibt aber bei Bedarf auch eine aktive Bodenpolitik und wendet die Instrumente zur Baulandverflüssigung gemäss PBG aktiv an.
- Zwischen dem Schulhaus und dem Weiler Etzelwil ist eine Entwicklung gemäss Bebauungsplan Rosengarten (Stand öffentliche Auflage) vorgesehen. Beabsichtigt wird eine Wohnüberbauung mit angemessener Dichte, optimaler Eingliederung in die Umgebung sowie hoher architektonischer und aussenräumlicher Qualitäten, welche einen ausgewogenen Eigentümer-/Mietermix bietet und Möglichkeiten für altersgerechte und/oder genossenschaftliche Wohnformen schafft.
- Die Gemeinde Schlierbach wächst nicht über die harten Siedlungsbegrenzungslinien hinaus.
- Der Gemeinderat geht davon aus, dass die planlich ausgewiesenen Erweiterungsflächen der Prioritäten B und C frühestens in 15 Jahren benötigt werden; wichtiger als der Planungshorizont ist jedoch die grundsätzliche Ausrichtung der Siedlungsentwicklung.
- Einzonungen werden bedarfsgemäss und in Etappen vorgenommen; die Verfügbarkeit wird vorgängig mittels Vertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümer oder schriftlicher Erklärung des Grundeigentümers gesichert.
- Eine dichtere Nutzung im Dorf und in den Weilern ergänzt die landwirtschaftliche Grundstruktur. Das Gewerbe soll im Dorf konzentriert werden. Die Weiterentwicklung bestehender Betriebe steht im Vordergrund.
- Die Gemeinde setzt Anreize zur Realisierung von architektonisch überzeugenden Bauten und legt Wert auf ein attraktives Siedlungsbild.
- Planerische Mehrwerte werden gemäss kantonaler Vorgabe ausgeglichen. Bei Um- und Aufzonungen streben wir verwaltungsrechtliche Verträge an.
- Die öffentlichen Freiräume im Siedlungsgebiet werden gepflegt und aufgewertet. Massnahmen werden im Rahmen von Bauprojekten (Hochbauten, Strassenbau) geprüft und umgesetzt.
- Die Naherholungsräume sind zu erhalten und aufzuwerten.

## ■ Wohnen

- Die Gemeinde Schlierbach strebt ein Einwohnerwachstum an, wobei dieses vorwiegend innerhalb der bestehenden Bauzonen erfolgen muss. Das übergeordnet zugestandene Wachstum durch Neueinzonungen soll ausgenutzt werden, sofern dies in der gewünschten Qualität erzielt werden kann.
- Der Gemeinderat setzt sich dafür ein, dass die Wohnbedürfnisse aller Bevölkerungs- und Altersschichten abgedeckt werden können; Eigentums-, Genossenschafts- und Mietobjekte werden gefördert.
- Die Bevölkerung soll sich in Schlierbach wohl fühlen. Die Gemeinde profiliert sich als naturnaher, vielfältiger und familienfreundlicher Lebensort mit hoher Wohnqualität.
- Die Gemeinde Schlierbach kann im Gemeindevergleich weiterhin günstigen Wohnraum anbieten. Auf die spezielle Förderung von preisgünstigem Wohnraum wird deshalb verzichtet.

## ■ Arbeiten

- Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die Mehrheit der Einwohner auswärts einer Arbeit nachgeht. Bestehende Betriebe sollen jedoch in der Gemeinde gehalten werden: Gewerbliche Bedürfnisse geniessen darum einen hohen Stellenwert, und die notwendigen Verfahren werden effizient und kundenfreundlich abgewickelt.
- Die Gemeinde Schlierbach schafft die nötigen Rahmenbedingungen, um neue Arbeitsplätze zu schaffen. Firmen, die Güter und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf anbieten, sollen speziell gefördert werden.
- Die Landwirtschaft trägt auch in Zukunft wesentlich zum wirtschaftlichen Wohlergehen und zum Erhalt des Landschaftsbildes bei, leistet aber auch einen wirtschaftlichen Beitrag. Die Entwicklung zukunftsgerichteter Landwirtschaftszweige wird nach Möglichkeit unterstützt.

## ■ Freizeit / Sport / Kultur

- Der Gemeinderat will der Schlierbacher Bevölkerung ein attraktives Freizeit- und Sportangebot anbieten. Die bestehenden Freizeiteinrichtungen werden gepflegt und wo nötig ausgebaut. Die Zone für öffentliche Zwecke Oberegg soll für den Bau eines Multiplex-Gebäudes mit Raum für Freizeit und Sport erweitert werden.
- Das Brauchtum und die kulturelle Vielfalt in unserer Gemeinde werden erhalten, gepflegt und gefördert.
- Die Vereine werden in ihrer Eigeninitiative unterstützt. Der Gemeinderat schafft günstige Rahmenbedingungen für kulturelle Initiativen.

## ■ Schule

- Die Gemeinde Schlierbach sorgt für eine gute und effiziente Schulbildung. Die für optimale Klassengrössen und zeitgemässen Unterricht notwendigen Schulräume werden zur Verfügung gestellt.
- Die Schule als identitätsstiftende Institution ist für die Weiterentwicklung der Gemeinde von zentraler Wichtigkeit. Deren Entwicklung hängt entscheidend von der Verjüngung der Bevölkerung ab.

## ■ Soziales und Gesundheit

- Der Gemeinderat will das Dorf Schlierbach als Ort der Begegnung fördern. Ausgehend vom Geschäftshaus mit Gemeindeganzlei und Dorfladen soll dieses Zentrum gestärkt und mit weiteren Angeboten ergänzt werden.
- Die Schlierbacher Bevölkerung soll in Notsituationen menschlich und einführend beraten und wirksam unterstützt werden. Das Angebot im Sozialbereich wird in diesem Sinn erhalten und weiterentwickelt.
- Der Gemeinderat ist bestrebt, dass betagte Menschen in ihrer vertrauten Umgebung wohnen und von ihren Angehörigen betreut werden können. Bei Bedarf ergänzen Spitex-Dienste das Betreuungsangebot.
- Zusätzlich werden unseren betagten Mitmenschen in Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden genügend Alters- und Pflegeplätze angeboten.

## ■ Einkaufen und Dienstleistungen

- Der Gemeinderat will das vorhandene Grundangebot an Gütern und Dienstleistungen erhalten und fördert nach Möglichkeit die weitere Entwicklung.
- Die Erweiterung der Zone für öffentliche Zwecke Oberegg wird neben Freizeit und Sport auch als neuer, langfristig gesicherter Standort des Werkhofes der Gemeinde dienen.

## ■ Mobilität

- Der Gemeinderat sorgt für eine sichere und ortsverträgliche Verkehrsabwicklung, so dass die Lebensqualität durch Immissionen und Gefahren nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- Die Gemeinde legt die Lage und die Zahl öffentlicher Parkplätze im Siedlungsgebiet und im Landschaftsraum fest. Bei Bedarf können Bewirtschaftungsmassnahmen geprüft werden.
- Der öffentliche Verkehr ist zu fördern. Wir streben Taktverdichtungen an den Bahnhof Sursee an. Zur Komfortverbesserung für die Schüler streben wir eine bessere öV-Verbindung nach Triengen an.
- Das sichere und zusammenhängende Fuss- und Wanderwegnetz ist zu erhalten und nach Möglichkeit weiter auszubauen. An geeigneten Stellen werden im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten Ruhegelegenheiten und Picknickplätze eingerichtet.
- Den Ausbau der Strassen vollziehen wir gemäss dem von der Gemeindeversammlung zustimmend zur Kenntnis genommenen Planungsbericht des Gemeinderates über die Verkehrsstrategie. Dies bezieht sich insbesondere auch auf den Langsamverkehr. Die Strassengestaltung wollen wir qualitativ aufwerten und die Sicherheit für die Fussgänger weiter erhöhen - sei es durch Torsituationen, Querungshilfen oder Beleuchtungen.



## ■ **Umweltschutz, Ver- und Entsorgung**

- Das Landschaftsbild mit seinen Grobstrukturen (Geländekanten, Wälder, Hecken, Gewässer etc.) trägt massgeblich zur attraktiven Wohnlage der Gemeinde Schlierbach bei und soll durch Bauten und Anlagen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Aussichtspunkte werden frei gehalten und mit attraktiven Wanderwegen erschlossen.
- Naturnahe Flächen werden erhalten, gepflegt und wo möglich aufgewertet – insbesondere Feuchtgebiete, Trockenstandorte, Waldränder und ökologische Ausgleichsflächen.
- Die Gemeinde fördert ein möglichst umweltbewusstes Verhalten von Bevölkerung und ansässigen Betrieben. Die Lebensqualität soll nicht durch übermässigen Lärm oder durch Luft-, Boden- und Wasserverschmutzung beeinträchtigt werden.
- Die Entwässerung erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Abwässer werden der Kläranlage zugeleitet, Meteorwasser wird nach Möglichkeit lokal versickert oder in Retentionsbecken zurückgehalten und dosiert in das nächste Gewässer geleitet.
- Die Gemeinde Schlierbach fördert den sparsamen Umgang mit Energie und Wasser. Als Energiestadt lebt die Gemeinde eine Vorbildfunktion.
- Die Gemeinde überprüft ihr Beleuchtungskonzept mit folgenden Zielsetzungen: sparsamer Energieeinsatz, Vermittlung von Sicherheit und Identität sowie Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen.
- Die Gemeinde schützt die Bevölkerung vor Naturgefahren sowie anderen schädlichen Umwelteinflüssen.



# Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

## ■ Einleitung

Die Siedlungsentwicklung nach innen stellt grundsätzlich einen Schwerpunkt der zukünftigen räumlichen Entwicklung dar. Die bessere Nutzung der bestehenden Bauzonen führt zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden, der Verminderung der Zersiedlung und dem Erhalt der Natur-, Erholungs- und Landwirtschaftsflächen. Weitere Vorteile sind die Belebung des Dorfkerns, die Aufwertung der ortsbaulichen Qualitäten, die positive Umweltbilanz, die verbesserte Infrastrukturausnutzung und die positiven Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt.

(Weitere Informationen: Arbeitshilfe und Beispielsammlung «Siedlungsentwicklung nach innen», Kanton Luzern, Raum und Wirtschaft, verfügbar unter: rawi.lu.ch)

## ■ Ziele

- Mobilisierung der Bauzonenreserven
- Haltung bzw. Senkung des Bauzonenflächenbedarfs
- Quantitative Entwicklung einhergehend mit qualitativer Entwicklung
- Stärkung des Dorfkerns als Ort der Begegnung

## ■ Strategiebeschrieb

Die Gemeinde ermittelt die Gebiete Dorf-Zentrum, Winkel-Baumgarten sowie Oberdorf als Gebiete mit Potentialen für eine innere Verdichtung. Verdichtungen ausserhalb dieser Gebiete sind enge Grenzen gesetzt, da der Gebäudebestand als sehr jung bezeichnet werden kann.

In Verdichtungsgebieten sollen qualitativ hochstehende Mehrfamilienhäuser entstehen, die auch eine angemessene Höhe aufweisen. An den als Perlen für die innere Verdichtung bezeichneten Standorten sollen besonders qualitätsvolle Akzente gesetzt werden und als Impulse wirken. Im neueren Einfamilienhausbestand können Anbauten - in erster Linie für eine weitere Wohneinheit - einen Beitrag zur Verdichtung leisten, jedoch sind sie nicht von strategischer Relevanz.

Die unbebauten Bauzonen im Haupt-Siedlungsgebiet „Dorf“ werden mobilisiert. Es sind qualitative Projekte für die Überbauung zu entwickeln, bzw. wo ein solches bereits besteht, ist es zu realisieren.

Die heutige Mischzone Weierbach wird entsprechend dem Bestand und der Nachfrage auf reine Wohnnutzung ausgerichtet. Zusätzlich ist die Nachverdichtung zu fördern. Falls kurz- bis mittelfristig keine Bauabsichten bestehen, wird die Auszonung der unüberbauten Randflächen geprüft.

Bei der Häuserreihe an der Eggstrasse steht die Sensibilisierung der Grundeigentümer für ihren besonderen Wohnstandort am Siedlungsrand im Vordergrund. Das Zonenkonzept ist an diesem Standort zu prüfen.

## ■ Massnahmenübersicht

- Formelle Instrumente: Richtplan, Nutzungsplanung, Bebauungs- und Gestaltungsplan, Verträge, Landumlegung, Kaufrecht.
- Informelle Instrumente: aktive Bodenpolitik, Bebauungskonzept, Testplanung etc.
- Möglichkeiten der Mitgestaltung durch Gemeinde: Entwicklungsprozess organisieren, Mitfinanzierung, Fachwissen einbringen, zwischen Akteuren vermitteln, Kooperation initiieren etc.

Die Konkretisierung der Massnahmen ist im beiliegenden Massnahmenblatt zu finden.

## Weilerkonzept Etzelwil

### ■ Weiler-Typ

Aufgrund der Koordinationsaufgabe S4-1 des Kantonalen Richtplans Luzern (2015) haben die regionalen Entwicklungsträger die Kleinsiedlungen zu überprüfen und in bestimmte Weilertypen einzuteilen. Der Regionale Entwicklungsträger Sursee-Mittelland hat in seiner Räumlichen Entwicklungsstrategie (2016, ergänzt 2017) die Kleinsiedlung Etzelwil als Weiler Typ B bezeichnet, da es sich um einen Weiler handelt, bei dem landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen mit anderen gemischt sind.

Die konkreten Gründe für die Bezeichnung von Etzelwil als Weiler Typ B waren:

- Der Weiler umfasst 5 aktive Landwirtschaftsbetriebe sowie mehr als 5 bewohnte Gebäude. Diese liegen an einer gemeinsamen Verkehrserschliessung.
- Er stellt mehrheitlich einen traditionellen landwirtschaftlichen Siedlungsansatz dar d.h. nur wenige nichtlandwirtschaftlichen Streubauten neueren Datums.
- In der Regel beträgt der Abstand zwischen den Wohnhäusern und Ökonomiegebäude nicht mehr als rund 30 m. Die Gebäude des Weilers ergeben unter sich aber nur beschränkt eine geschlossene Einheit bzw. Siedlungsbild (Baugruppe).
- Der Weiler ist räumlich klar getrennt von der Hauptsiedlung.

### ■ Übergeordnete Rahmenbedingungen für den Weiler Etzelwil

In der Nutzungsplanung kann der Weiler Etzelwil, der momentan in der Landwirtschaftszone liegt, nun einer Weilerzone zugewiesen werden. Diese dient gemäss § 59a Abs. 1 PBG der Erhaltung traditionell entstandener ländlicher Kleinsiedlungen. Die Weilerzone gilt als Nichtbauzone, weshalb im Baubewilligungsverfahren die zuständige kantonale Dienststelle die Zonenkonformität prüft und allenfalls eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG erteilt.

Zulässig sind in Weilerzonen gemäss § 59a Abs. 2 PBG Bauten, Anlagen und Nutzungen

- für die Land- und die Forstwirtschaft und
- für die im Bau- und Zonenreglement genau umschriebenen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecke, wobei nur untergeordnete bauliche Massnahmen (An-, Klein- und Umbauten, Nutzungsänderungen) und Ersatzneubauten zulässig sind.

Im Weiler Etzelwil sind also in einem gewissen Mass zusätzliche nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzungen und vereinzelte gewerbliche Nutzungen möglich, die aber auf das Weilerbild Rücksicht nehmen müssen. Es geht primär um den Erhalt und die qualitative Entwicklung im Gebäudebestand. Neubauten sind im Normalfall nicht mehr möglich. Die Erweiterungsmöglichkeiten sind mit jenen in der Landwirtschaftszone vergleichbar.

### ■ Ortsanalyse

Der Weiler liegt an ruhiger Lage, leicht erhöht oberhalb des Dorfs Schlierbach. Die Siedlungsstruktur ist kompakt, besteht aus unterschiedlich ausgerichteten Bauten und ähnelt damit einem Haufendorf. Einige Bauten bilden innerhalb des Weilers räumliche Gruppen. Satteldächer sind vorherrschend, die Giebelausrichtungen sind jedoch nicht einheitlich. Das dominierende Fassadenmaterial ist Holz. Einer starken baulichen Veränderung war der Weiler in der Vergangenheit aber nicht unterlegen.



Bei der durch Etzelwil führenden Strasse handelt es sich um einen historischen Verkehrsweg von lokaler Bedeutung (im IVS eingetragen).

Die Grünräume fließen um die Gebäude herum. Mehrere Nutz- und Ziergärten sind vorhanden. Der Moosbach, der am nordöstlichen Weilerand verläuft, wird nur noch auf einem Teilstück offen geführt. Der Weiler wird vom umgebenden landwirtschaftlichen Kulturland geprägt. Die ursprünglich sehr zahlreichen Obstbäume rund um den Weiler herum sind in den letzten Jahren stark zurückgegangen.

Im Sommer 2018 wurde eine Grundeigentümergebäudebefragung durchgeführt. Diese ergab, dass mehrere Grundeigentümer an einem Um- oder Ersatzneubau interessiert sind. Für die Parzellen Nr. 117 und Nr. 133 bestehen bereits Vorstudien für Ersatzneubauten. Beide Vorstudien weisen Holzfassaden und Satteldächer auf, was sich gut ins Ortsbild eingliedert.



(Bildquelle: geo.lu.ch)



## ■ Planungsgrundsätze

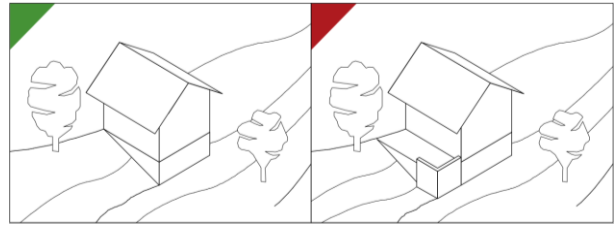
Die folgenden Grundsätze sind bei der Planung von Neu-, Um- oder Anbauten zu berücksichtigen.

■ Positive Umsetzung

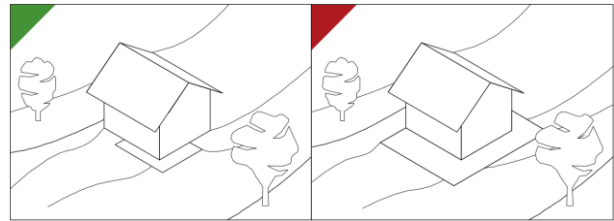
■ Negative Umsetzung

### Umgebung

1. Die Verwendung baulicher Elemente in der Umgebung ist minimal zu halten und Eingriffe am natürlichen Terrainverlauf sind zu vermeiden.

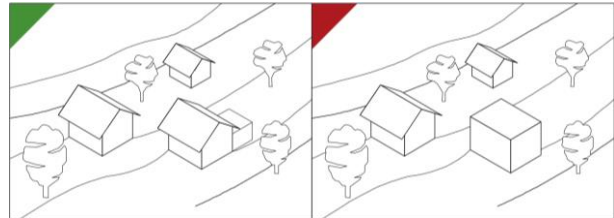


2. Befestigte Flächen sind auf das Minimum reduziert, an das Terrain angepasst und nicht versiegelt.

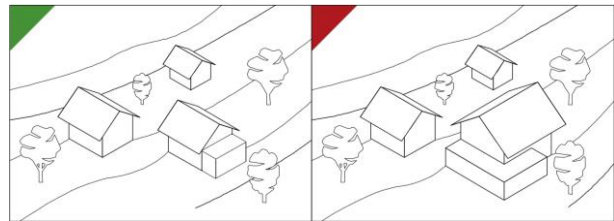


### Gebäude

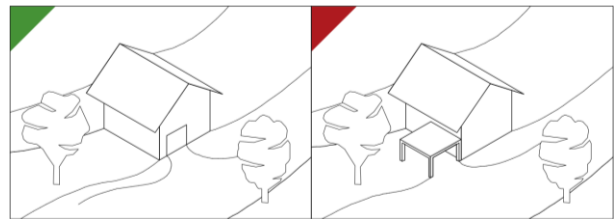
3. Neu-, Um- und Anbauten übernehmen bestehende Dachformen und Neigungen. Flachdächer sind nur auf einstöckigen Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten zugelassen.



4. Neu-, Um- und Anbauten passen sich bezüglich Massstab und Form an das bauliche Umfeld an.

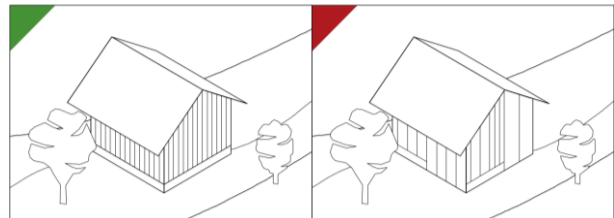


5. Autoabstellplätze sind in geschlossene Haupt- oder Nebengebäude integriert.

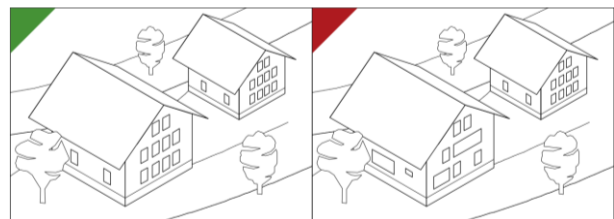


### Fassade & Material

6. Die Gebäude besitzen klar gegliederte Fassaden.



7. Die Anordnung der Fenster sowie die Ausgestaltung von Bauelementen wie Terrassen und weiteren Vor- / Rücksprüngen gewährleisten ein ruhiges und einheitliches Gesamtbild der Fassade.



Vorlage und Quelle: Hochschule Luzern: „Weiler Kirchbühl, Sempach - Leitlinie für die Entwicklung“, 6. April 2018.

## ■ **Prioritäres Entwicklungsgebiet**

Die Analyse, die Befragung der Grundeigentümer und die Beratung in der Ortsplanungskommission hat ergeben, dass sich das mittig im Weiler gelegene Gebäudeensemble auf den Parzelle Nr. 130 und Nr. 131 (ehemaliger „Schalihof“) besonders gut für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung und Umnutzung eignet. Zusätzlich zu den oben aufgeführten Planungsgrundsätzen gelten für dieses Gebiet auch die folgenden Inputs als Leitlinie für die Entwicklung.

Der Steinspeicher und das Wegkreuz (beide Parzelle Nr. 130) sind im Bauinventar als „schützenswert“ eingetragen und sollen erhalten werden.

Das Wohnhaus (Gebäude Nr. 45) befindet sich in einem guten, sanierten Zustand und ist aufgrund seiner Dimension mit zwei Dachgeschossen unter einem grossflächigen Dach prägend für den Weiler Etzelwil. Die Hecke entlang der Etzelwilerstrasse besitzt jedoch eine abschottende Wirkung und bringt den Ziergarten zu wenig zur Geltung.

Der dahinterliegende grosse Stall (Gebäude Nr. 45a) eignet sich für eine Umnutzung oder einen Ersatzneubau mit vergleichbaren Gebäudemassen sowie derselben Dachform und -ausrichtung. Beispielsweise kommt ein Mehrfamilienhaus mit Wohnnutzung sowie bei Bedarf nicht-störendes Gewerbe in Frage.

Die Scheune auf Parzelle Nr. 131 besitzt aus ortsbaulicher Sicht eine optimale Stellung, Dimension und Gestaltung. Eine Umnutzung - allenfalls kombiniert mit einem rückwärtigen Anbau - hat deswegen Vorrang vor einem Ersatzneubau.



*Prioritäres Entwicklungsgebiet blau umkreist (Bildquelle: geo.lu.ch)*