

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

per E-Mail

Stadtverwaltung Sursee
Centralstrasse 9
6210 Sursee

Luzern, 2. Juli 2026

Stadt Sursee, Teilrevision Bau- und Zonenreglement, Schellenrain (Cubino)

Sehr geehrte Damen und Herren

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrte Frau Stadtpräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 18. März 2026 ersuchen Sie um die Vorprüfung des teilrevidierten Bau- und Zonenreglements. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. Einleitung

1 Ausgangslage

Mit der Teilrevision der Ortsplanung zum Umgang mit Sondernutzungsplänen wurde der Gestaltungsplan «Schellenrain (Cubino)» aufgehoben und in eine Mischzone Erhaltung überführt. Mit Regierungsratsentscheid (RRE) Nr. 1399 vom 9. Dezember 2025 wurde die Festlegung zum Gebiet Schellenrain (Cubino) im Rahmen der Genehmigung ausgenommen. Grund dafür war, dass die beschlossene Fassung der Bestimmung erst kurz vor der Gemeindeversammlung beantragt wurde und somit nicht Teil der öffentlichen Auflage war. Der Beschluss war jedoch als Antrag an den Stadtrat zu sehen, die Ergänzungen in einer nächsten Ortsplanungsrevision vorzusehen. Diese sind nun Gegenstand der vorliegenden Vorprüfung.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; Projektleiter Flurin Kern, Tel. 041 228 84 70) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht (BUWD-Recht).

B. Beurteilung

1 Würdigung der Vorlage

Mit der vorliegenden Teilrevision des Bau- und Zonenreglements kommt die Stadt Sursee dem von der Gemeindeversammlung beschlossenen Antrag nach. Die Formulierung wurde zusammen mit den beteiligten Akteuren erarbeitet.

2 Bau und Zonenreglement

Anhang 8, Schellenrain (Cubino)

Gemäss den Bestimmungen in Art. 8a dient die Wohn- und Mischzone Erhaltung der massvollen Erneuerung und Nachverdichtung bestehender Bebauungen. Für Ersatz-, Umbauten sowie Sanierungen ist der rechtskräftig bewilligte Bestand massgebend. Die Anpassung der Bau- und Zonenordnung betrifft lediglich die ergänzenden Bestimmungen zum Gebiet Schellenrain (Cubino) gemäss Anhang 8. Nebst einer Gesamthöhe von max. 9.5 m werden insbesondere gestalterische Vorgaben geregelt.

Die Festlegung der ergänzenden Bestimmungen zu Art. 8a im Anhang 8 des BZR liegen im Ermessen der Gemeinde. Wir haben keine Beanstandungen.

C. Ergebnis

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision des Bau- und Zonenreglements kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie 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
(ohne Unterschrift gültig)

Pascal Wyss-Kohler
Leiter Recht
Pascal.Wyss@lu.ch

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung

Anhang geprüfter Planungsinstrumente

Folgendes Planungsinstrument wurde vorgeprüft:

- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 18. März 2026.

Als Grundlage für die Beurteilung diene folgende Unterlage:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 18. März 2026.