

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Raum und Wirtschaft (rawi)
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
rawi.lu.ch

Per E-Mail an:
Gemeinderat Hergiswil b. W.

Luzern, 29. Juni 2026 LAC/ROV

VORPRÜFUNGSBERICHT Gemeinde Hergiswil b. W.: Teilrevision der Ortsplanung

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2025 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teilrevision der Nutzungsplanung, u.a. zur Anpassung der Sonderbauzone Käserei. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. Einleitung

1 Ausgangslage

Die Neue Napfmilch AG plant eine Erweiterung ihres Betriebs, um den steigenden Anforderungen, neuen Technologien und dem anhaltenden Wachstum gerecht zu werden. Das Unternehmen verarbeitet jährlich rund 5 Millionen Kilogramm Milch zu über 100 Frischprodukten und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur regionalen Wertschöpfung. Da die bestehenden Produktionsflächen in der Sonderbauzone Käserei ausgelastet sind, sollen zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden. Dafür soll im Gebiet Opfersei auf der Parzelle Nr. 386, GB Hergiswil, eine Fläche von knapp 2'700 m² von der Landwirtschaftszone in die Sonderbauzone Käserei überführt werden.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden zudem zwei weitere Änderungen an der Nutzungsplanung vorgenommen. Einerseits wird ein festgelegter Gewässerraum (GWR) auf der Parzelle Nr. 708, GB Hergiswil aufgehoben, da der betroffene Gewässerabschnitt nicht mehr existiert. Andererseits wird die maximale Überbauungsziffer (ÜZ) in der Arbeitszone neu von Fall zu Fall festgelegt, um eine bessere Nutzung der Arbeitszonen zu ermöglichen.

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; zuständiger Projektleiter Christoph Lampart, Tel. 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),
- Luzerner Wanderwege (LWW),
- Regionaler Entwicklungsträger (RET) Region Luzern West.

An der Bereinigungsbesprechung vom 10. Februar 2026 wurden das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen. Anschliessend wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen (vgl. Anhang).

B. Beurteilung

1 Würdigung der Vorlage

Die Gemeinde Hergiswil hat eine fachlich fundierte Teilrevision der Ortsplanung erarbeitet. Die planerischen Grundlagen wurden unter Berücksichtigung der relevanten raumplanerischen Aspekte sowie der örtlichen Gegebenheiten sorgfältig erstellt.

Mit der Erweiterung der Sonderbauzone Käserei und der damit verbundenen Sicherung des heutigen Standortes der Neuen Napfmilch AG kann die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens gestärkt sowie die Versorgungssicherheit der Abnehmer langfristig gewährleistet werden. Im Weiteren erhält die Gemeinde mit der Streichung der maximalen ÜZ aus dem Bau- und Zonenreglement (BZR) mehr Spielraum, um auf die individuellen Bedürfnisse der Gewerbebetriebe einzugehen. Darüber hinaus wird ein fälschlicherweise festgelegter GWR in Absprache mit den kantonalen Fachstellen gelöscht.

Die Gemeinde Hergiswil b. W. hat die gestaffelte Umsetzung des Bauprojekts der Neuen Napfmilch AG mit der notwendigen Sorgfalt zu begleiten. Zudem hat die Unternehmung die naturnahe Umgebungsgestaltung dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Nur so kann der landschaftlichen Eingliederung des Bauprojekts ausserhalb des Siedlungsgebietes langfristig Rechnung getragen werden.

2 Bau und Zonenreglement

Art. 11 Sonderbauzone Käserei

Im Absatz 6 ist die Formulierung «auf dem Baufeld der 2. Etappe» durch «im südöstlichen Bereich zu ersetzen. Dies ist zu korrigieren.

Antrag: Die Bezeichnung «Baufeld» ist durch die Verortung der Himmelsrichtung zu ersetzen.

3 Siedlungsrandgestaltung

In verschiedenen übergeordneten Grundlagen sowie im Kantonalen Richtplan und der Strategie Landschaft des Kantons Luzern wird die Bedeutung und der Auftrag eines qualitativ hochwertig gestalteten Siedlungsrandes als behördenverbindliche Aufgabe verschiedentlich bekräftigt und gefordert. Die Gemeinden sorgen ebenfalls dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (NLG § 9, SRL 709a).

Hinweis: Für die Zonenrandbepflanzung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, wie ein ökologisch wertvoller Siedlungsrand (z. B. einheimische Baumarten/Sträucherarten) qualitativ erreicht sowie die Sicherung und Pflege des ökologisch wertvoll ausgestalteten Siedlungsrandes gewährleistet wird.

4 Klimaschutz und Klimaadaptation

Den Themen «Klimaschutz und Klimaadaptation» ist bei allen Planungs- und Bauvorhaben auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung und Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen. Wir empfehlen, das vorliegende Richtprojekt diesbezüglich zu überprüfen und spätestens im Baubewilligungsverfahren entsprechende verbindliche Auflagen zu formulieren. Beispielsweise ist die geplante Bepflanzung in den Grünstreifen zu konkretisieren.

Hinweis: Das Richtprojekt ist auf die Themen «Klimaschutz und Klimaanpassung» zu prüfen.

5 Mehrwertabgabe

Gemäss § 105ff. PBG ist bei der Zuweisung von Land zu einer Bauzone eine Mehrwertabgabe zu entrichten, sofern sie einen Mehrwert von mehr als 50'000 Franken generiert. Die Zuweisung der Parzelle Nr. 386 (Teil) von der Landwirtschaftszone in die Sonderbauzone Käserei ist somit grundsätzlich mehrwertabgabepflichtig.

Antrag: Bis zur Genehmigung der Nutzungsplanungsänderung ist der Mehrwert der Einzonung zu ermitteln und die Mehrwertabgabepflicht gegenüber der Genehmigungsbehörde auszuweisen.

C. Ergebnis

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision 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.

Freundliche Grüsse
(gültig ohne Unterschrift)

Pascal Wyss-Kohler
Leiter Bereich Recht

Kopie an:

- Kost + Partner AG, Industriestrasse 14, 6210 Sursee
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Luzerner Wanderwege, Güterstrasse 5, 6005 Luzern
- Regionaler Entwicklungsträger Region Luzern West

Anhang geprüfter Planungsinstrumente

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Bau- und Zonenreglement, Teiländerung, Entwurf vom 26. März 2026
- Zonenplan (1:1'000), Teiländerung Sonderbauzone Käserei, Entwurf vom 26. März 2026

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Begleitschreiben des Gemeinderats vom 16. Dezember 2025
- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 17. April 2025
- Gutachten Fruchtfolgeflächen vom 27. November 2025
- Neue Napfmilch AG, Entwicklung und regionale Verankerung vom 28. November 2025
- Neue Napfmilch AG, Zonenerweiterung, Situationsstudie (1:1'000) vom 11. März 2026
- Neue Napfmilch AG, Grundrisse und Etappierung (1:1'000) vom 11. März 2026
- Neue Napfmilch AG, Parkplatz und Verkehrsführung (1:1'000) vom 11. März 2026
- Neue Napfmilch AG, Architektonisches Konzept vom 24. März 2026
- Neue Napfmilch AG, Modell (Ansicht Südwesten und Nordosten) vom 25. März 2026
- Neue Napfmilch AG, Ansicht 1 (West- und Nordfassade; 1:200) vom 19. März 2026
- Neue Napfmilch AG, Ansicht 2 (Ost- und Südfassade; 1:200) vom 19. März 2026