



Einladung zur Gemeindeversammlung

Montag, 30. Oktober 2023, 20.00 Uhr in der Rümlihalle Schachen

Traktanden

1. Revision Ortsplanung Gemeinde Werthenstein

- 1.1 Allgemeine Orientierung zu Revision Ortsplanung
- 1.2 Beschlüsse zu den nicht erledigten Einsprachen
- 1.3 Beschluss über das Bau- und Zonenreglement
- 1.4 Beschlüsse über die Zonenpläne
- 1.5 Zustimmung zur Gesamtrevision der Ortsplanung Werthenstein

2. Orientierungen / Umfragen / Verschiedenes

Stimmberechtigt sind Schweizerinnen und Schweizer, die am Versammlungstag das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und spätestens am 5. Tag vor der Gemeindeversammlung, das heisst am 25. Oktober 2023 ihren politischen Wohnsitz in der Gemeinde Werthenstein geregelt haben.

Die Versammlungsunterlagen inklusive der Akten zu den nicht erledigten Einsprachen und das Stimmregister liegen während 16 Tagen vor der Gemeindeversammlung auf der Gemeindeverwaltung Werthenstein zur Einsichtnahme auf (§ 22 Stimmrechtsgesetz bzw. Art. 19 Abs. 2 lit. c Gemeindeordnung). Die vorliegende Einladung mit dem Kurzbericht des Gemeinderates wird jeder Haushaltung zugestellt. Im Übrigen wird auf die Publikationen unter www.werthenstein.ch verwiesen. Bitte beachten Sie aber, dass nur die bei der Gemeindeverwaltung aufliegenden Originalpläne verbindlich sind. Bei Fragen zu den Versammlungsgeschäften steht die Gemeindeverwaltung gerne zur Verfügung (041 490 23 23).

Hinweise zum Abstimmungsverfahren

Gemäss kantonalem Stimmrechtsgesetz (§§ 107, 121 und 122) gilt folgendes Verfahren für die Abstimmungen: Alle Abstimmungen über nicht erledigte Einsprachen und über weitere Anträge aus der Gemeindeversammlung sind offen durchzuführen. Für die Schlussabstimmung über die Ortsplanung kann ein Fünftel der anwesenden Stimmberechtigten eine geheime Abstimmung und zwei Fünftel eine Abstimmung an der Urne verlangen.

Zur Teilnahme an der Gemeindeversammlung laden wir Sie freundlich ein.

Wolhusen-Markt, 5. September 2023
Gemeinderat Werthenstein

Versammlungen der Ortsparteien

Parteiversammlung SVP Ortspartei Werthenstein

Freitag, 13. Oktober 2023, 19.30 Uhr, Restaurant Kloster Werthenstein

Parteiversammlung Die Mitte Werthenstein

Montag, 16. Oktober 2023, 20.00 Uhr, Restaurant Kloster Werthenstein

Orientierung Ortsplanungsrevision der Gemeinde Werthenstein:

- Bau und Zonenreglement
- Ausscheidung Gewässerräume
- Arbeitszone 1 Schachenweid
- Nicht erledigte Einsprachen
- Verschiedenes

Wir freuen uns auf viele Besucherinnen und Besucher.

Parteileitung Die Mitte Werthenstein

Parteiversammlung FDP Ortspartei Werthenstein

Donnerstag, 19. Oktober 2023, 20.00 Uhr, Restaurant Krone Wolhusen-Markt

Inhaltsverzeichnis

Traktandum 1	Revision Ortsplanung Gemeinde Werthenstein	Seite 3
1.	Einleitung	Seite 3
2.	Ausgangslage und Verfahren	Seite 3
2.1.	Ausgangslage	Seite 3
2.2.	Planungsverfahren	Seite 4
3.	Gesamtrevision: Übersicht der Inhalte	Seite 5
3.1.	Siedlungsleitbild	Seite 5
3.2.	Positionspapier Schachenweid	Seite 6
3.3.	Nutzungsplanung	Seite 6
3.3.1.	Bau- und Zonenreglement (BZR)	Seite 6
3.3.2.	Umsetzung neues Baurecht gemäss interkantonalen Vereinbarung über die harmonisierten Baubegriffe (IVHB)	Seite 7
3.3.3.	Zonenplan	Seite 7
3.3.4.	Umstrukturierung Schachenweid	Seite 9
3.4.	Begleitende Massnahmen	Seite 11
3.5.	Einsicht komplettes Unterlagendossier	Seite 12
4.	Orientierung über die nicht gütlich erledigten Einsprachen	Seite 13
4.1.	Einsprache Aqua viva, BirdLife Schweiz, BirdLife Luzern	Seite 13
4.2.	Einsprache IG Lebensqualität Schachen	Seite 14
4.3.	Einsprache Georg Vonwyl, Emmenweg 2, Schachen	Seite 17
5.	Bericht der Controlling-Kommission	Seite 17
6.	Beschlussfassung Gemeindeversammlung	Seite 18
Traktandum 2	Orientierungen / Umfragen / Verschiedenes	Seite 19

Traktandum 1

Revision Ortsplanung Gemeinde Werthenstein

1. Einleitung

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

In den vergangenen 4 Jahren hat die temporär eingesetzte Ortsplanungskommission Werthenstein, in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und unter Mitwirkung der Bevölkerung, die Grundlagen für die Ortsplanungsrevision erarbeitet.

Seit der letzten Ortsplanung aus dem Jahr 2011 haben sich die übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen wesentlich geändert. 2014 hat der Bund das Raumplanungsgesetz revidiert. Es gibt neu vor, möglichst bestehende Baulandreserven innerhalb der Siedlungen auszuschöpfen und die Landschaft zu schonen. Das bedeutet die innere Verdichtung ist auszuschöpfen, bevor wieder neue Landreserven einzozont werden. Diesen Anpassungen haben sowohl die Schweizer wie auch die Werthensteiner Bevölkerung zugestimmt. Das kantonale Planungs- und Baugesetz wurde ebenfalls umfassend überarbeitet und trat per 1. Januar 2014 in Kraft. Die beiden Gesetzesanpassungen auf nationaler und kantonaler Ebene erfordern eine Gesamtüberarbeitung der Ortsplanung von Werthenstein. Da die Gemeinde Werthenstein eine sogenannte Kompensationsgemeinde ist, kann sie nur Landwirtschaftsland einzonen, wenn sie die gleichgrosse Fläche an einem anderen Ort auszont.

Dem Gemeinderat sind die Anliegen und Bedürfnisse der Bevölkerung wichtig. Im Rahmen der Erarbeitung der Planungsinstrumente hatten Sie, liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, anlässlich zweier Mitwirkungsveranstaltungen die Gelegenheit sich einzubringen und sich zu informieren. Zusammen mit der Ortsplanungskommission und der Bevölkerung wurden die Planungsinstrumente laufend weiter geschärft und optimiert. Leider konnten nicht alle Wünsche erfüllt werden, was bei der öffentlichen Auflage zu Einsprachen geführt hat. Über die Einsprachen, welche nicht gütlich erledigt werden konnten, müssen die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung befinden.

Der Gemeinderat Werthenstein dankt dem Ortsplaner Andreas Lingg vom Raumplanungsbüro Burkhalter Derungs AG, Luzern für die professionelle Unterstützung, den Mitgliedern der Ortsplanungskommission für ihr grosses Engagement sowie den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern für die konstruktiven und wertschätzenden Gespräche. Ebenso danken wir Ihnen, liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, für Ihr wertvolles Mitwirken.

Gemeinderat Werthenstein

2. Ausgangslage und Verfahren

2.1. Ausgangslage

Weshalb Gesamtrevision der Ortsplanung?

Die wichtigsten Instrumente der Ortsplanung sind der Zonenplan (ZP) und das Bau- und Zonenreglement (BZR). Diese beiden Grundlagen wurden vor mehr als zehn Jahren zum letzten Mal gesamthaft revidiert. Sie entsprechen den veränderten Anforderungen der Raumplanung nicht mehr und sind daher gesamthaft zu überprüfen und anzupassen.

Übergeordnete Planung

Das übergeordnete Planungsrecht hat in den letzten Jahren zahlreiche Änderungen erfahren. So sind auf kantonaler Ebene am 1. Januar 2014 das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und auf Bundesebene am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Die darauf abgestimmte Revision des kantonalen Richtplans wurde im Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt. Ebenfalls von Bedeutung ist die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung. Die veränderten Rahmenbedingungen erfordern insgesamt bedeutende Anpassungen an der Nutzungsplanung, was eine Gesamtrevision der Ortsplanung notwendig macht. Insbesondere die Einführung der interkantonalen Vereinbarung über die harmonisierten Baubegriffe (IVHB) führt zu grösseren Anpassungen an den baurechtlichen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement. Dabei werden durch einen grundsätzlichen Systemwechsel z. B. die bisher gebräuchliche Ausnutzungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.

Ziele

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung verfolgt die Gemeinde die folgenden Ziele und Aufgaben:

1. Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton.
2. Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan 2015.
3. Einführung des neuen Baurechts gemäss Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).
4. Umsetzung der Strategie und der Ziele aus dem Siedlungsleitbild von 2021.
5. Ausscheidung der Gewässerräume (innerhalb und ausserhalb der Bauzone).
6. Überprüfung und Aufhebung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen.

Organisation

Die vorliegende Gesamtrevision wurde ab Januar 2019 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission (OPK) erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Vertretung aus Gemeinderat / Gemeindeverwaltung:

- Beat Bucheli, Gemeindepräsident und Kommissionspräsident
- Peter Helfenstein, Gemeindegeschreiber, Protokoll (bis Oktober 2022)
- Maria Stadelmann, Gemeindegeschreiberin, Protokoll (ab November 2022)
- Bruno Stalder, Bauverwalter

Vertretung aus der Werthensteiner Bevölkerung:

- Gustav Ambühl, Wolhusen-Markt
- Irene Bachmann, Schachen
- Peter Brem, Wolhusen-Markt (bis November 2020)
- Christian Burri, Schachen
- Michelle Fuchs, Schachen
- Willy Giger, Wolhusen-Markt (von Dezember 2020 bis April 2022)
- Andreas von Wyl, Schachen
- Sandra Zurkirchen, Werthenstein

Fachliche Begleitung

- Burkhalter Derungs AG vertreten durch Andreas Lingg

2.2 Planungsverfahren

Übersicht

Die Gemeinde Werthenstein hat ihre grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente Zonenplan und Bau- und Zonenreglement aufgrund der veränderten Gesetzgebung in der Raumplanung überarbeitet. Gestartet hat die Gemeinde im Januar 2019 mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes. Auf dessen Basis wurde anschliessend zwischen Frühling 2021 und Herbst 2022 die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung erarbeitet.

Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung der gesamten Werthensteiner Bevölkerung erfolgte ab November 2021 parallel zur kantonalen Vorprüfung. Am 10. November 2021 fand dazu eine Informationsveranstaltung statt. Ab dem 11. November 2021 standen die Unterlagen der Bevölkerung zur Stellungnahme zur Verfügung. Die Mitwirkungsfrist dauerte bis zum 31. Januar 2022. Innerhalb dieser Frist sind sieben Eingaben eingegangen. Die Anliegen wurden in der Ortsplanungskommission behandelt und wo möglich berücksichtigt.

Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung wurde am 9. November 2021 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Nach Vorliegen der Ergebnisse aus der Vernehmlassung bei den einzelnen kantonalen Dienststellen fand am 22. Februar 2022 eine Bereinigungsbesprechung zwischen der Gemeinde und dem zuständigen Gebietsmanager der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) statt. Die besprochenen Genehmigungsvorbehalte, Anträge, Empfehlungen und Hinweise wurden überprüft, in der Ortsplanungskommission besprochen und in den vorliegenden Unterlagen eingearbeitet.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde am 23. Juni 2022 zugestellt. Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt.

Öffentliche Auflage

Die aufgrund der Inputs aus der kantonalen Vorprüfung sowie der öffentlichen Mitwirkung überarbeiteten Dokumente wurden vom 16. Januar 2023 bis 14. Februar 2023 nach § 61 PBG sowie gemäss § 6 des Kantonalen Waldgesetzes (KWaG) mit Einsprachemöglichkeit öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist sind vier Einsprachen gegen die Gesamtrevision der Ortsplanung sowie eine Stellungnahme zum Zonenplan Landschaft eingegangen. Der Gemeinderat hat die Einsprachen geprüft und sich damit auseinandergesetzt. Die entsprechenden Einspracheverhandlungen, Gespräche, Schriftwechsel und Informationsveranstaltungen wurden zwischen April und Juni 2023 durchgeführt.

Von den vier Einsprachen wurde eine Einsprache vollständig zurückgezogen, bei zwei weiteren Einsprachen konnte für einzelne Anträge eine gütliche Einigung gefunden werden. Die Stellungnahme konnte mit einer schriftlichen Rückmeldung beantwortet werden. Über die verbleibenden Anträge beziehungsweise ganzen Einsprachen ist im Rahmen der Gemeindeversammlung abzustimmen.

Hinweis: Die verbleibenden Einsprachen inkl. Begründung sowie die Anträge des Gemeinderats bezüglich Umgang mit der Einsprache werden in Kapitel 4 (Orientierung über die nicht gütlich erledigten Einsprachen) ausführlich behandelt.

Weiteres Vorgehen nach der Beschlussfassung

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten können innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Luzern angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG). Anschliessend unterbreitet der Gemeinderat die von den Stimmberechtigten beschlossenen Dokumente dem Regierungsrat zur Genehmigung (§ 20 PBG). Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat tritt die revidierte Ortsplanung in Kraft.

3. Gesamtrevision: Übersicht der Inhalte

3.1. Siedlungsleitbild

Als Basis für vorliegende Gesamtrevision hat die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Ortsplanungskommission ein Siedlungsleitbild erarbeitet. Dieses wurde im Sommer 2020 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt und zur Vernehmlassung bei den kantonalen Dienststellen eingegeben. Am 17. August 2020 fand im Rahmen der Mitwirkung eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt. Es wurden zudem zu Beginn der Arbeiten diverse Gespräche mit Eigentümer und Eigentümerinnen verschiedener, zum Teil unbebauter Grundstücke durchgeführt. Die Bedürfnisse und Absichten der Gewerbebetriebe wurden mit einer schriftlichen Befragung eingeholt. Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgte am 20. Mai 2021.

Das Siedlungsleitbild macht strategische Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren und bildet die strategische Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung. Die kurzfristigen Massnahmen des Siedlungsleitbilds werden in vorliegender Gesamtrevision der Ortsplanung eigentümergebunden umgesetzt.

Das Siedlungsleitbild kann auf der Webseite der Gemeinde im Menüpunkt Ortsplanung unter Gemeinde / Politik eingesehen werden.

3.2. Positionspapier Schachenweid

Bereits während der Erarbeitung des Siedungsleitbilds hat sich gezeigt, dass die zukünftige Ausrichtung der Schachenweid im Ortsteil Schachen von grosser Bedeutung ist. Um eine gemeinsame Haltung zur zukünftigen Entwicklung auf diesem Areal zu entwickeln, haben der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission das Positionspapier Schachenweid verfasst, welches am 12. August 2020 verabschiedet wurde. Es ist dem Planungsbericht zur Gesamtrevision als Beilage 5 angefügt und kann auf der Webseite der Gemeinde im Menüpunkt Ortsplanung unter Gemeinde / Politik eingesehen werden. Das Positionspapier gibt einen Überblick über die Ausgangslage, die heutigen Nutzungen und die Herausforderungen, zeigt die konsolidierte Haltung der beiden Erarbeitungsgremien auf und benennt Massnahmen für die Gesamtrevision der Ortsplanung. Die primären Ziele der Gemeinde und der Ortsplanungskommission für das Areal Schachenweid sind dabei, zukünftig denkbare Nutzungskonflikte möglichst vermeiden zu können und für sämtliche Betroffenen eine möglichst hohe Planungssicherheit schaffen zu können.

Es sind dazu Anpassungen und Verschärfungen in nahezu allen Planungsinstrumenten vorgesehen:

- BZR: Neuer Artikel für die neu zu schaffende «Arbeitszone Schachenweid» mit sehr strengen Vorschriften. Zusätzliche, allgemeine Vorschriften zu den Themen Verkehr, Emissionen, Eingliederung, etc.
- Zonenplan: Anpassung der Zonenzuordnung (neu Lärmempfindlichkeitsstufe III statt IV), Arrondierung der Bauzonenfläche, Massnahmen zur Freiraumgestaltung
- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan: Regelung der Erschliessung der Arbeitszone, Verkehrslenkungsmassnahmen, Tempo-30, Massnahmen zur Fussgängerführung, etc.

Als Diskussionsgrundlage sowie als Basis für ein späteres Verkehrsmonitoring wurden im Frühling 2020 zudem aktuelle Verkehrszahlen eruiert.

Das Positionspapier Schachenweid wurde bei der Erarbeitung der vorliegenden Revision als zentrale Grundlage beigezogen, um die benannten Massnahmen in der Nutzungsplanung eigentümergebunden umzusetzen. Details dazu können auch Kapitel 3.3.4 entnommen werden.

3.3. Nutzungsplanung

Die eigentliche Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgte durch die Überführung der Entwicklungsstrategie gemäss Siedungsleitbild und Positionspapier Schachenweid sowie der übergeordneten rechtlichen Vorgaben in die Instrumente der Nutzungsplanung, insbesondere das Bau- und Zonenreglement (BZR) und den Zonenplan.

3.3.1. Bau- und Zonenreglement (BZR)

Die Anpassungen am BZR umfassen in erster Linie die Umsetzung der veränderten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen. Insbesondere die Umsetzung der neuen Begriffe im Baurecht führt zu verschiedenen Anpassungen im Bau- und Zonenreglement. Weitere Änderungen ergeben sich aus der praktischen Anwendung der bisherigen Bestimmungen in den Baugesuchsverfahren der letzten Jahre. Die Änderungen können im Detail dem Planungsbericht (vgl. Kapitel 3) sowie der Beilage 4 zum Planungsbericht (Vergleich BZR alt-neu) entnommen werden.

3.3.2. Umsetzung neues Baurecht gemäss interkantonalen Vereinbarung über die harmonisierten Baubegriffe (IVHB)

Aufgrund des Wechsels von der heutigen Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) wurde über das gesamte Bau- gebiet eine Bestandesanalyse mit Berechnung der Überbauungsziffern und Gesamthöhen erarbeitet. Diese zeigte, dass sich die Wohnquartiere hinsichtlich Typologie, Baumasse und Dichte teilweise klar unterscheiden, auch wenn insbesondere die zonengemässen Höhen in allen Zonen bisher bei rund 12–13 m lagen. Dies ist auf die flächendeckende Planung mit Gestaltungsplänen zurückzuführen und repräsentiert die jeweilige Bauperiode. Teilweise wurde selbst die nach GP zulässige Aus- nützung nicht realisiert. Basierend auf dieser Auswertung wurde die Zoneneinteilung mit den jeweiligen ÜZ- und Gesamt- höhenwerten vorgenommen. Dabei galt es, bestehende Qualitäten zu erhalten und Raum für Entwicklungen zu schaffen, wo dies sinnvoll ist. Die detaillierte Herleitung der neuen Zoneneinteilung kann den Unterlagen der Gesamtrevision ent- nommen werden (vgl. Planungsbericht, Kapitel 2.3 sowie Quartieranalyse, Beilage 1 zum Planungsbericht).



Abb. 1: Ausschnitt Plan bestehende ÜZ (Hauptbauten)



Abb. 2: Ausschnitt Plan bestehende Gesamthöhen

3.3.3. Zonenplan

Neue Zonen gemäss übergeordnetem Recht

Zusätzlich zur neuen Zoneneinteilung infolge der IVHB-Umsetzung enthält der Zonenplan neue Zonentypen, welche in Anpassung an das übergeordnete Recht ausgeschieden wurden:

- Grünzone Freiraum (GrF): Sie dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung im Siedlungsraum und überlagert andere Zonen.
- Grünzone Gewässerraum (GrG): Sie bildet den Gewässerraum nach GSchV Art. 41 ab und ist anderen Zonen überlagert. Für sie wurde zusätzlich ein vermasster Teilzonenplan Gewässerraum erstellt. Detaillierte Erläuterungen zur Ausscheidung finden sich in Beilage 2 (Dokumentation Gewässerraum).
- Verkehrszone: Diese Flächen waren bisher als ÜG-A oder als Bauzone ausgeschieden. Erstere deckten insbesondere das übergeordnete Verkehrsnetz und teilweise die Groberschliessung ab, letztere vor allem die Feinerschliessung. Neu sind alle Strassen innerhalb der Bauzone, mit Ausnahme der Hauszufahrt, als Verkehrszone ausgeschieden.
- Reservezone (R): Sie umfasst Land, dessen Nutzung gemäss § 55 PBG noch nicht bestimmt ist und entspricht dem bisherigen übrigen Gebiet b.
- Verkehrsfläche (ÜG-a-V): Strassen ausserhalb der Bauzone werden als Verkehrsflächen bezeichnet.
- Freihaltezone Gewässerraum: Überlagerte Zone zur Festlegung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone.
- Freihaltezone Wildtierkorridor: Überlagerte Zone zur Sicherung der Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere.

Die farbliche Unterscheidung der Wohnzonen geschieht neu nach Gruppen gleicher oder ähnlicher Gesamthöhe. Die detaillierte Zuordnung erfolgt über eine Kreis-Signatur mit dem entsprechenden Kürzel der Bauzone.

Umzonungen

Weiter werden im Rahmen der Gesamtrevision Umzonungen vorgenommen, welche über die Anpassungen aufgrund des übergeordneten Rechts hinausgehen. Diese werden nachstehend zusammenfassend aufgelistet. Die Details sowie sämtliche Änderungen am Zonenplan sind im Planungsbericht in Kapitel 4 aufgeführt.

Wolhusen-Markt: Erweiterung Zentrumszone

Östlich der Entlebucherstrasse wird ein Teil des Wey-Parkett-Areals von der gemischten Zone in die Kernzone C umgezont. Damit wird die Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung des Gebiets geschaffen, wie sie im Siedlungsleitbild strategisch vorgesehen ist. Das Innenentwicklungsgebiet soll zukünftig ebenfalls Zentrumsfunktion übernehmen. Es wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

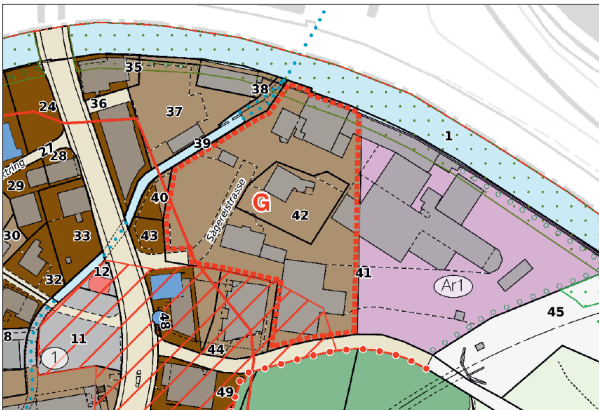


Abb. 3: Zonenplan neu, Sägereistrasse Wolhusen-Markt



Abb. 4: Zonenplan bisher, Sägereistrasse Wolhusen-Markt

Schachen: Bauzonenreserve Mätteliguët

Die heute in der Wohnzone B (W/B) liegende, nordwestlich ans Schulhaus angrenzende Parzelle Nr. 771 wird – wie im Siedlungsleitbild vorgesehen – der höheren Wohnzone W3c zugeteilt. Im Sinne einer optimalen Ausnutzung bestehender Bauzonenreserven soll eine verdichtete Bauweise möglich sein. Die Referenz bilden die beiden nordwestlich davon liegenden Mehrfamilienhäuser des Quartiers Moosrain (Parz. Nrn. 730 und 761). Für das Areal gilt wie bisher eine Gestaltungsplanpflicht.

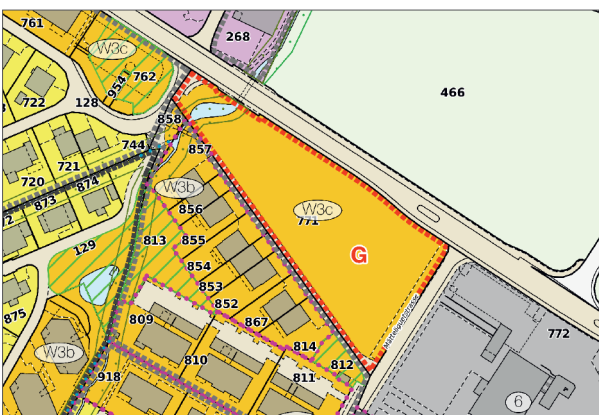


Abb. 5: Zonenplan neu, Mätteliguët Schachen

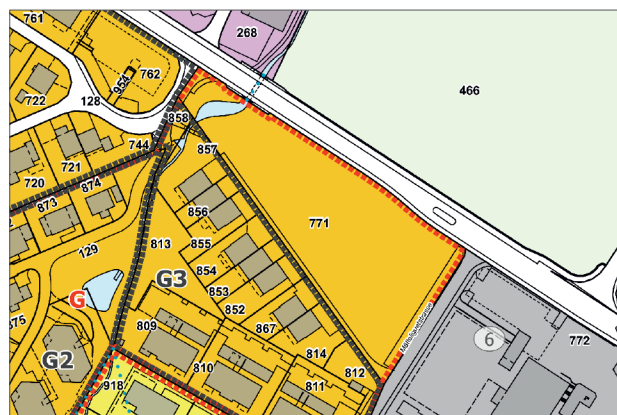


Abb. 6: Zonenplan bisher, Mätteliguët Schachen

Zonenzuordnung Wohn- und Arbeitszone

Die meisten Bauten der heutigen gemischten Zone verbleiben unverändert in der Wohn- und Arbeitszone, die aufgrund der Nutzungen und der Lage an den Kantonsstrassen angezeigt ist. Aus den gleichen Gründen werden drei Grundstücke entlang der Entlebucherstrasse (Parz. Nrn. 65, 66, 67; Lage vis-à-vis Stewo) zusätzlich der Mischzone zugeordnet. Im Gebiet Sandmätteli werden zwei Teilparzellen (Parz. Nrn. 77 und 331) in die angrenzende reinen Arbeitszone umgezont. Damit wird ein erster Schritt zur im Siedlungsleitbild vorgesehenen Transformation von der Misch- zur reinen Arbeitsnutzung umgesetzt.

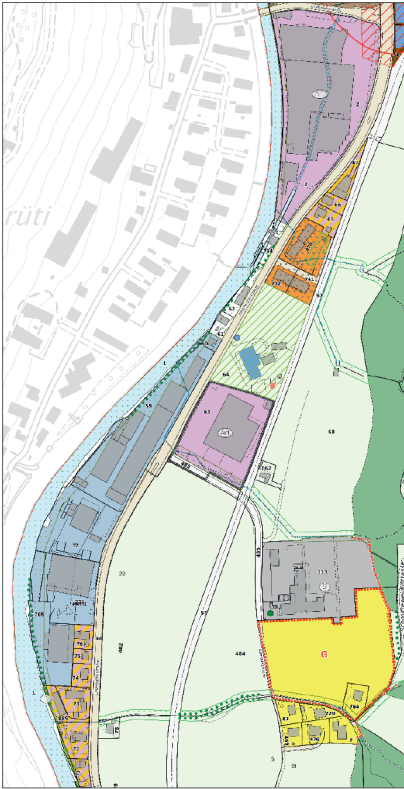


Abb. 7: Zonenplan neu, Entlebucherstrasse, Sandmätteli

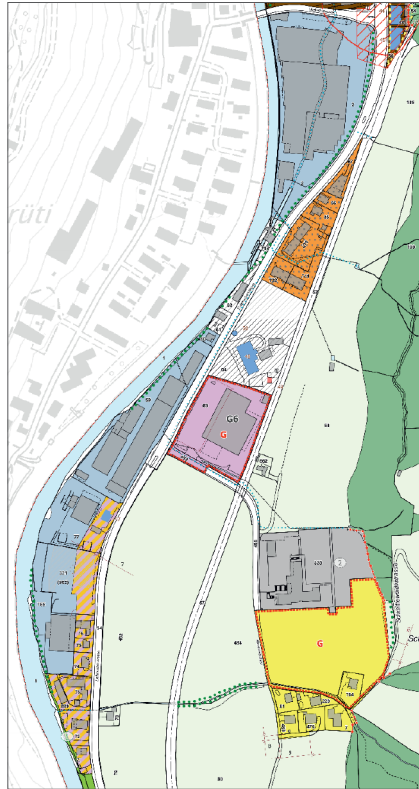


Abb. 8: Zonenplan bisher, Entlebucherstrasse, Sandmätteli

Zonenzuordnung Arbeitszonen

Die Arbeitszonen werden aufgrund der räumlichen Nähe zu den Wohnzonen und dem damit verbundenen Konfliktpotenzial der Lage und Nutzung entsprechend differenziert. Diese Abstufung wurde bereits im Siedlungsleitbild aufgezeigt. Neu gelten folgende Arbeitszonen.

- Arbeitszone 1: Sie bildet die bisherige Arbeitszone 1 in den Gebieten Gewerbering und Langnau in Schachen sowie Ämsere, Rossei und Sägereistrasse im Ortsteil Wolhusen-Markt ab. Es gelten Gebäudehöhen bis 15.0 m analog zur bisherigen Vorgabe. Um die Siedlungsverträglichkeit gemäss Siedlungsleitbild sicherzustellen, wird das Stewo-Areal in Wolhusen-Markt anstelle zur heutigen Arbeitszone 2 neu ebenfalls der Arbeitszone 1 mit einer tieferen Lärmempfindlichkeitsstufe sowie weitergehenden Vorgaben zugeordnet. Die heutige Nutzung kann damit abgebildet werden.
- Arbeitszone 1 Schachenweid: Für das Areal Schachenweid wird eine separate Arbeitszone 1 geschaffen. Dazu sind untenstehende Ausführungen zu beachten. Es gilt ebenfalls die tiefere Lärmempfindlichkeitsstufe III (statt wie bisher IV).
- Arbeitszone 2: In der Arbeitszone 2 verbleiben die Arbeitsgebiete Sandmätteli und das Gebiet Industriestrasse in Schachen. Die zulässigen Gebäudehöhen werden auf 15.0 m (Sandmätteli) bzw. 20.0 m (Industriestrasse, analog Halle Imbach Logistik AG) begrenzt. Bisher gab es keine Vorgaben bezüglich Gebäudehöhe, sodass Projekte bis 30 m Gebäudehöhe ohne Gestaltungs- oder Bebauungsplan bewilligungsfähig gewesen wären.

In den Arbeitszonen wird auf das Festlegen einer ÜZ verzichtet, um eine optimale Ausnützung der zur Verfügung stehenden Flächen zu ermöglichen. Es gelten zudem diverse weitere Vorgaben und Beschränkungen gemäss BZR.

3.3.4. Umstrukturierung Schachenweid

Ausgangslage

Wie in Kapitel 3.2 ausgeführt, wird das Arbeitsplatzgebiet Schachenweid im Rahmen vorliegender Ortsplanungsrevision komplett umstrukturiert und die Vorgaben gemäss BZR werden präzisiert und stark verschärft. Aufgrund der zentralen Bedeutung des Areals in der Revision werden die Änderungen im Gebiet Schachenweid in einem separaten Kapitel behandelt.

In der heutigen Arbeitszone 2 gelten sehr offene Bestimmungen, insbesondere gilt die lärmintensivste Lärmempfindlichkeitsstufe IV und die Gebäudehöhen sind nicht beschränkt (es gilt eine Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht ab einer Höhe von 30.0 bzw. 40.0 m gemäss § 166 des Planungs- und Baugesetzes). Durch die heute stark unternutzten beziehungsweise teilweise auch unbebauten Bauzonenreserven besteht im Gebiet Schachenweid unter den heute geltenden Vorgaben ein enormes Ausbaupotenzial.

Die Situation, dass eine nur sehr gering reglementierte Arbeitszone in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Wohnquartieren liegt, ist historisch gewachsen. Ursprünglich war man in Schachen stolz auf den ansässigen Bundesbetrieb der Alcosuisse AG beziehungsweise der eidgenössischen Alkoholverwaltung. Im Siedlungsleitbild und im Positionspapier Schachenweid wurde die Situation analysiert und die strategische Neuausrichtung des Areals definiert. Mit verschiedenen Massnahmen werden sowohl die Siedlungsverträglichkeit als auch die Rechtssicherheit für die Betroffenen verbessert.

Umsetzung neue Arbeitszone 1 Schachenweid

In vorliegender Ortsplanungsrevision werden dazu folgende Massnahmen umgesetzt:

- Das Areal wird von der Arbeitszone 2 der neuen Arbeitszone 1 Schachenweid zugeordnet. Dabei gilt die niedrigere Lärmempfindlichkeitsstufe III (bisher IV). Es gilt grundsätzlich eine Gebäudehöhe von 15.0 m. Für den Bereich mit einem Abstand von 50 m zur Schachenweidstrasse beziehungsweise 30 m zur Grünzone im Norden des Areals ist eine Gesamthöhe von 20.0 m zulässig, wobei diese auf die Hälfte der anrechenbaren Gebäudefläche begrenzt ist. Damit kann max. 1/4 einer Parzelle mit Bauten bis 20 m Höhe bebaut werden.
Hinweis: Die neu geltenden Gebäudehöhen schränken die Möglichkeiten im Vergleich zur heutigen Situation ohne Höhenbegrenzung in einem Mass ein, welches seitens Gemeinderat und Ortsplanungskommission als verträglich eingestuft wird und von den ansässigen Gewerbebetrieben akzeptiert wird.
- Die Bauzonenfläche wird so arrondiert, dass die im Siedlungsleitbild vorgesehene Erhaltung des Zugangskorridors zur Naherholung gestärkt wird und gleichzeitig die Erschliessung der Parz. Nrn. 832 und 892 neu geregelt werden kann. Dazu wird eine Fläche von rund 1'760 m² in der nordwestlichen Ecke der Parz. Nr. 177 ausgezont und flächengleich auf Parz. Nr. 959 eingezont (vgl. Abb. unten).
- Ein neuer Artikel im BZR schafft zonenspezifische, sehr strenge Vorschriften:
 - Die Nutzungen müssen mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich sein.
 - Bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens sind Massnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit und Verkehrssicherheit im Rahmen eines Mobilitätskonzepts aufzuzeigen.
 - Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen.
 - Nächtliches Rangierverbot.
 - Vorgaben bezüglich Eingliederung.
 - Bauvorhaben unterliegen dem Art. 3 BZR zur Planungskoordination.
- Weiter werden diverse Vorschriften im BZR präzisiert und teilweise neu eingeführt, welche auch in der Arbeitszone Schachenweid zur Anwendung kommen: So müssen z. B. der Werkverkehr und die Parkierung auf eigenem Firmenareal abgewickelt werden können, es gibt neue Vorgaben bezüglich Mobilität, Lichtemissionen, Zonenrandbepflanzung, etc.
- Im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan werden die Voraussetzungen für die Regelung der Erschliessung der Arbeitszone Schachenweid, für die Umsetzung von Verkehrslenkungsmassnahmen, die Einführung von Tempo-30 auf der Schachenweidstrasse, sowie diverse Massnahmen zur Fussgängerführung (insbesondere Neuerstellung Trottoir auf der Westseite der Schachenweidstrasse) geschaffen.

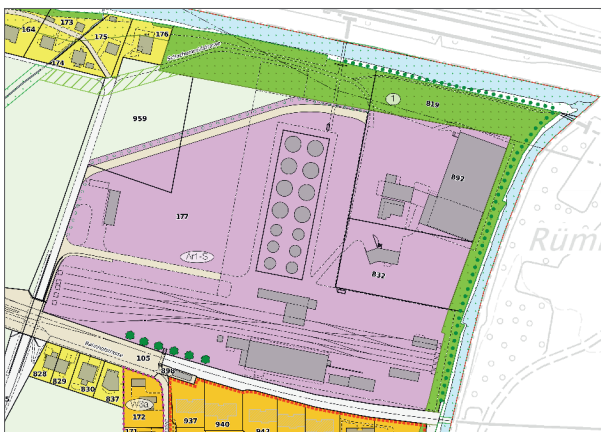


Abb. 9: Zonenplan neu, Schachenweid, Schachen

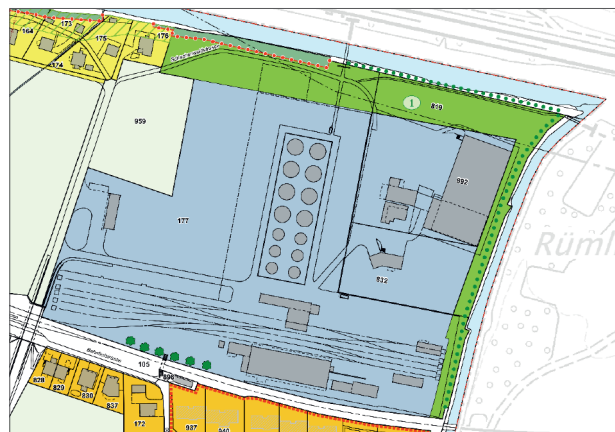


Abb. 10: Zonenplan bisher, Schachenweid, Schachen

Schriftliche Vereinbarung

Neben diesen umfassenden planungsrechtlichen Vorgaben hat die Gemeinde Verhandlungen mit den betroffenen Eigentümern geführt, um insbesondere im Bereich der heutigen Freizeitnutzungen und der Erschliessungssituation schriftliche Zusagen zu erhalten. Anstelle des ursprünglich vorgesehenen Infrastrukturvertrags wird der Gemeinde seitens Alcosuisse AG mit Schreiben vom 4. April 2023 schriftlich zugesichert, dass die neu arrondierte Parz. Nr. 959 sowie ein Teil der Parz. Nr. 177 der Gemeinde mittels Schenkung unentgeltlich übertragen werden sollen. Damit sollen die Freizeit- und Erholungsnutzungen im nördlichen Bereich der Schachenweid auf die Gemeinde übergehen und im Bereich der Erschliessungsstrasse (ebenfalls Teil der Parz. Nr. 959) die Voraussetzung geschaffen werden, um die verkehrlichen Sicherheits- und Umgestaltungsmassnahmen (z. B. separates Trottoir auf der Westseite der Strasse) umsetzen zu können. Zudem wird der Gemeinde zugesichert, dass die Erschliessung der Parz. Nrn. 832 und 892 zwischen der Alcosuisse AG und der W. Husmann Logistik AG privatrechtlich mit Dienstbarkeiten geregelt werden. Die Vereinbarung gilt unter dem Vorbehalt, dass die vorliegende Ortsplanungsrevision unverändert von der Gemeindeversammlung sowie vom Regierungsrat genehmigt wird.

Der Gemeinderat hat die vorgeschlagene Option einer Schenkung durch eine externe Anwaltskanzlei prüfen lassen und die sich daraus ergebenden Aufwände abgeklärt. Einerseits ist mit einem gewissen zukünftigen Aufwand für den Unterhalt der Erschliessungsstrasse sowie der Pumpen zur Beseitigung von Wasser in der Unterführung zu rechnen. Beide sind grundsätzlich in gutem Zustand. Nicht Bestandteil der Schenkung ist die SBB-Brücke inkl. den dazugehörigen Stützmauern. Diese sind im Eigentum der SBB. Auf der anderen Seite entstehen der Gemeinde neue Freiheiten bei der Beplanung des Freiraums entlang der Kleinen Emme oder bei der Realisierung von Massnahmen auf der Schachenweidstrasse. Insgesamt erachtet der Gemeinderat diese Lösung als weniger kompliziert und besser umsetzbar als ein verwaltungsrechtlicher Vertrag.

Gesamteinordnung

Aus obenstehenden Ausführungen kann entnommen werden, dass die vorliegende Gesamtrevision für das Gebiet Schachenweid grosse Veränderungen vorsieht. In einem längeren Prozess beginnend bei der Strategiefindung im Siedlungsleitbild und dem Erarbeiten des Positionspapiers Schachenweid, über das Mitwirkungsverfahren bis zuletzt zur öffentlichen Auflage, wurde die Vorlage mehrmals präzisiert und punktuell geschärft. Es ist festzuhalten, dass nun eine Arbeitszone zur Abstimmung vorliegt, deren Bestimmungen im Vergleich zu anderen Arbeitszonen im Kanton Luzern extrem einschränkend sind, während in der bisherigen Arbeitszone 2 praktisch keine Vorgaben galten.

Insgesamt legt der Gemeinderat der Bevölkerung ein ausgewogenes Gesamtpaket vor, welches trotz der massiven Einschränkungen seitens der Gewerbebetriebe akzeptiert wird und aus fachlicher wie politischer Sicht eine Verbesserung für die betroffenen Anwohner und Anwohnerinnen ermöglicht. Es handelt sich um einen realistischen Kompromiss in einem Gebiet mit verschiedenen Ansprüchen, der die Nutzungskonflikte möglichst vermeiden soll und die angestrebte Planungssicherheit schafft.

3.4. Begleitende Massnahmen

Aufhebung Gestaltungspläne

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Gesamtrevision und der damit verbundenen Übernahme der neuen Baurechtsbegriffe stellt sich die Frage nach dem Umgang mit den bestehenden Gestaltungsplänen. Diese sind gemäss kantonalem Recht maximal bis 2023 auf Grundlage des alten Rechts anwendbar. Mit der vorliegenden Gesamtrevision sollen daher folgende sieben Gestaltungspläne aufgehoben werden:

- Gewerbering 2 (2013)
- Gewerbestrasse (1987)
- La Familia (2015)
- Mätteliguët 1. Etappe (1993, 1998, 2000)
- Mätteliguët 2. Etappe (1995)
- Moos (1994, 2002)
- Schachenmoos (1979, 2013)

Detaillierte Ausführungen zum Umgang mit den bestehenden Gestaltungsplänen finden sich im Planungsbericht, Kapitel 5.1.

Anpassung Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

Der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan (inkl. Fusswegrichtplan) wurde komplett überarbeitet, aktualisiert und den übergeordneten Planungen angepasst. Die überarbeiteten Unterlagen können auf der Webseite der Gemeinde oder bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Sie sind behördenverbindlich und damit nicht Gegenstand der Beschlussfassung.

Ausscheidung Gewässerräume

Mit vorliegender Gesamtrevision der Ortsplanung legt die Gemeinde Werthenstein die Gewässerräume gemäss übergeordneter Gesetzgebung fest. Die Gewässerräume werden in den separaten Teilzonenplänen Siedlung, Landschaft West/Ost inkl. der methodischen Grundlagendaten dargestellt. Die Festlegungen werden als Grünzone Gewässerraum (innerhalb der Bauzone) beziehungsweise als Freihaltezone Gewässerraum (ausserhalb der Bauzone) in den Zonenplan übertragen. Details dazu liefert die Dokumentation Gewässerraum in Beilage 2 zum Planungsbericht.

Aufhebung/Erstellung Baulinien

Auch die bestehenden Baulinien wurden überprüft und werden den neuen baulichen Gegebenheiten angepasst. Es werden Baulinien nach Strassengesetz und Wasserbaugesetz aufgehoben. Um Gebiet Under Langnau wird ersatzweise eine neue Strassenbaulinie näher an der Kantonsstrasse erstellt. Die Änderungen können dem Baulinienplan entnommen werden.

Waldfeststellung

Bei den Gebieten Neulangnau / Industriestrasse (Parz. Nr. 115), Oberdorf / Sandbode (Parz. Nrn. 90, 93 und 935) und Märt (Parz. Nr. 49, 47, 184, 46) wurde ein Waldfeststellungsverfahren gemäss Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) und § 6 Abs. 2 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) durchgeführt. Die Waldfeststellungspläne sind mit der Gesamtrevision der Ortsplanung vom 16. Januar bis 14. Februar 2023 öffentlich aufgelegt. Dagegen sind keine Einsprachen eingegangen und die Dienststelle Landwirtschaft und Wald (Iawa) hat die Waldfeststellung am 17. April 2023 unverändert genehmigt. Die dazugehörenden statischen Waldgrenzen sind im Zonenplan enthalten.

Mehrwertausgleich

Gemäss neuer gesetzlicher Grundlage sind Mehrwerte bei Einzonungen künftig mit einem Prozentsatz von 20 % abzuschöpfen. Auch bei Um- und Aufzonungen mit einer Pflicht zu einem Sondernutzungsplan kann die Gemeinde 20 % des Mehrwerts abschöpfen oder einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen.

3.5. Einsicht komplettes Unterlagendossier

Die gesamte Ortsplanungsrevision ist im Planungsbericht, dem Vorprüfungsbericht des Kantons und in diversen Beilagen erläutert. Vollständigkeitshalber kann auch der überarbeitete Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan eingesehen werden, welcher jedoch nicht Gegenstand der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung ist. Er ist behördenverbindlich und wird durch den Gemeinderat beschlossen. Folgende Unterlagen und Dokumentationen können im Internet unter www.werthenstein.ch oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden:

- Bau- und Zonenreglement
- Zonenplan Siedlung, M 1:2'500
- Zonenplan Landschaft, M 1:5'000
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung, M 1:2'500
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft West, M 1:5'000
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Ost, M 1:5'000
- Plan Anpassung Baulinien, M 1:2'000
- Planungsbericht
- Beilage 1: Quartieranalyse
- Beilage 2: Dokumentation Gewässerraum

- Beilage 3: Kapazitätsnachweis
- Beilage 4: BZR Vergleich neu – alt
- Beilage 5: Positionspapier Schachenweid vom 12.08.2020
- Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 23.06.2022
- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan, Plan, M 1:2'500 (behördenverbindlich)
- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan, Bericht (behördenverbindlich)

4. Orientierung über die nicht gütlich erledigten Einsprachen

Bei drei von vier Einsprachen konnte mit Ausnahme einzelner Anträge keine gütliche Einigung erzielt werden. Im Rahmen der Gemeindeversammlung ist über die verbleibenden Einsprachen abzustimmen. Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einsprachen mit den nachfolgenden Begründungen abzuweisen.

Hinweis: Die vollständigen Einsprachen im Original können im Rahmen der Aktenaufgabe während 16 Tagen vor der Versammlung bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

4.1. Einsprache Aqua viva, BirdLife Schweiz, BirdLife Luzern

Einsprachebegehren

Die Einsprechenden beantragen in mehreren Anträgen Anpassungen an der Gewässerraumausscheidung. Die Anträge können folgendermassen zusammengefasst werden:

- Antrag 2: Bei der Gewässerraumausscheidung ausserhalb der Bauzone soll entlang der Kleinen Emme und beim Rümli auf die Korridorlösung (vgl. kantonale Arbeitshilfe «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung») verzichtet werden. Der ganze Gewässerraum sei stattdessen extensiv zu bewirtschaften. Die Einsprechenden halten die Korridorlösung für nicht gesetzeskonform.
- Antrag 3: Bei eingedolten Gewässern soll ein Gewässerraum festgelegt werden, sofern nicht im Einzelfall mittels Interessenabwägung ein Verzicht als sinnvoll nachgewiesen werden kann.
- Antrag 4: Die Gewässerräume sollen auch innerhalb von Naturschutzonen ausgeschieden werden.

Weiter wird beantragt:

- Antrag 1: Basierend auf diesen Anträgen soll die Genehmigung für vorliegende Ortsplanungsrevision verweigert werden.
- Die Anträge 5 und 6 (zusätzlicher BZR-Artikel zu Vogelschlag und Glas beziehungsweise Anpassung des Artikels über den Wildtierkorridor gemäss Muster-BZR des Kantons) konnten gütlich erledigt werden.

Die Einsprechenden begründen ihre Einsprache zusammengefasst folgendermassen:

- Antrag 2: Die fliessgewässer mitsamt ihren Lebensräumen und -gemeinschaften sind überdurchschnittlich gefährdet. Basierend auf dieser Grundlage sei es notwendig, die Gewässerräume genügend gross und gemäss den anwendbaren Rechtsgrundlagen auszuscheiden. Die Gemeinde Werthenstein trage eine hohe Verantwortung. Die nur vom Kanton Luzern vorgesehene Korridorlösung reduziert den extensiv zu bewirtschaftenden Bereich der Landwirtschaftszone auf einen Uferstreifen von lediglich je 15 m, wodurch der notwendige Puffer zum Schutz von Schadstoffeinträgen (Pflanzenschutzmittel, Dünger) nicht mehr gewährleistet sei. Die Einsprechenden verweisen dabei auf ein Gutachten des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements, welches bestätige, dass die Korridorlösung bundesrechtswidrig sei.
- Antrag 3: Gemäss Gesetzgeber müssen eingedolte Gewässer ausgedolt und revitalisiert werden. Um diesem Grundsatz Rechnung zu tragen, sind die Gewässerräume auch bei eingedolten Gewässern festzulegen. Wenn darauf verzichtet wird, drohe auf längere Sicht die Erstellung von Hindernissen (Bauten, Infrastrukturanlagen), welche eine Revitalisierung erschweren oder verunmöglichen würden.
- Antrag 4: Im Gebiet Rohrmösli, Parz. Nr. 665, sei für die Naturschutzzone gemäss Bundesgesetz ebenfalls ein Gewässerraum auszuscheiden.

Stellungnahme Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

- Die Gemeinde Werthenstein hat die Gewässerraumausscheidung gemäss übergeordneter Gesetzgebung und nach etablierten Grundsätzen im Kanton Luzern vorgenommen. So wurden – entgegen der Darstellung in der Einsprache – ausserhalb der Bauzone keine Reduktionen des Gewässerraums vorgenommen und die kantonalen Vorgaben umgesetzt. Die Gemeinde Werthenstein anerkennt die Wichtigkeit der Gewässerraumausscheidung für die Sicherung aller Gewässerfunktionen.
- Dass die vom Kanton propagierte Korridorlösung von Umweltverbänden infrage gestellt wird (Hinweis: Gegen die Korridorlösung ist eine Beschwerde beim Kantonsgericht hängig), kann nicht das Problem der Gemeinde sein. Die Gemeinde ist nicht bereit, über die geforderten Vorgaben hinausgehende Gewässerräume festzulegen. Sie hat die Interessen der betroffenen Bevölkerung zu berücksichtigen und orientiert sich zudem an der Umsetzung in den Nachbargemeinden, welche die Gewässerräume nach den gleichen Vorgaben umsetzen beziehungsweise bereits umgesetzt haben.
- Der Gemeinderat weist darauf hin, dass Werthenstein im Rahmen des Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekts entlang der Kleinen Emme grössere Flächen bestes Landwirtschaftsland für Naturschutzmassnahmen hergibt. Vor diesem Hintergrund erachtet es der Gemeinderat als nicht gerechtfertigt, wenn die Naturschutzverbände über die Ortsplanungsrevision Werthenstein in ein Verfahren gegen den Kanton kommen wollen. Dies haben die Einsprechenden im Rahmen der Einspracheverhandlung sinngemäss nicht bestritten.
- Zu den eingedolten Gewässern ist festzuhalten, dass die geforderte Interessenabwägung jeweils vorgenommen wurde. Ein Verzicht ist gemäss Art. 41a Abs. 5b der Gewässerschutzverordnung möglich, wenn keine überwiegenden Interessen bestehen (Hochwasserschutz sichergestellt, Gewässerfunktion erfüllt, Interessen Natur- und Landschaftsschutz nicht tangiert, usw.). Ausserhalb der Bauzone wurden die Gewässerräume für die eingedolten Gewässer ausnahmslos festgelegt. Innerhalb der Bauzone wurde auf eine GWR-Festlegung in wenigen Bereichen verzichtet und dies in der Dokumentation Gewässerraum begründet. Dabei geht es in den meisten Fällen um die Bebaubarkeit der betroffenen Areale (z. B. Industrie Schachen) oder die Sicherung der heutigen Nutzungen (z. B. Sportplatz Blindei).
- Bei den Naturschutzzonen hat sich die Gemeinde bei der Ausscheidung der Gewässerräume auf den Standpunkt gesetzt, dass die Gewässer über die Naturschutzzone, deren Bestimmungen schärfer sind als diejenigen der Freihaltezone Gewässerraum, genügend geschützt sind. Die Befürchtung der Einsprechenden, dass die Naturschutzzone aufgehoben werden könne, ist entgegenzuhalten, dass dies nur mit einer Teilrevision der Ortsplanung möglich ist, welche wiederum vom Kanton genehmigt werden muss. Im gleichen Verfahren könnte auch die Freihaltezone Gewässerraum infrage gestellt werden.
- Abschliessend ist festzuhalten, dass es eine unverhältnismässige Forderung ist, basierend auf den Einwänden gegen die Gewässerraumausscheidung die Genehmigung für die ganze Ortsplanungsrevision zu verweigern.

Der Gemeinderat beantragt aufgrund der obigen Erläuterungen die Abweisung der Einsprache.

4.2. Einsprache IG Lebensqualität Schachen

Einsprachebegehren

Die Einsprechenden beantragen in mehreren Anträgen grundsätzliche Anpassungen im Gebiet Schachenweid. Die Anträge lauten folgendermassen:

- Antrag 1: Auf die neue Verkehrszone im Norden der Arbeitszone 1 Schachenweid (Vorschlag für zukünftige Erschliessung) soll verzichtet werden.
- Antrag 2: Die Arrondierung auf Parz. Nr. 177 und 959 soll aufgehoben werden.
- Antrag 3: Anstelle beziehungsweise ergänzend zur im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan vorgesehenen Lösung mit neuem Trottoir auf der Westseite der Schachenweidstrasse soll ein LKW-Verbot nördlich des heutigen Einmünders realisiert werden. Zusätzliche soll eine Bodenmarkierung «Zufahrt LKW» im Bereich der Unterführung realisiert werden.
- Antrag 4: Art. 23 Abs. 1 BZR soll folgendermassen angepasst werden:

¹ Nutzung: Höchstens mässig störende Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe, welche mit den angrenzenden Wohnnutzungen verträglich sind.

~~Zu vermeiden sind:~~ Nicht zulässig sind:

- gegenüber dem Ausgangszustand 2019 zusätzliche güterverkehrsintensive Betriebe oder Nutzungen,
- [...]

- Antrag 5: Art. 23 Abs. 2 BZR soll angepasst werden. Die Gebäudehöhen sollen in der Arbeitszone 1 Schachenweid auf 12.0 m Fassadenhöhe bzw. 15.0 m Maximalhöhe analog zur Arbeitszone 1 begrenzt werden. Ausnahmen sollen analog zur Arbeitszone 2 definiert werden, welche genau benennt, in welchen Gebieten eine Gesamthöhe von 20.0 m zulässig ist. Konkret beantragen die Einsprechenden, für einen 50 m breiten Streifen parallel zum Rümli für die Grundstücke Nrn. 832 und 892 eine Gesamthöhe von 20.0 m als Ausnahme zuzulassen. Dort besteht bereits ein Gebäude höher als 12 m und ein Baugesuch mit einer Gesamthöhe von 20 m liegt bereits vor.
² *Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 20 m. Sie ist auf maximal der Hälfte der anrechenbaren Gebäudefläche zulässig. Für die verbleibende Fläche sowie – auf einem 50 m breiten Streifen parallel zur Schachenweidstrasse – und auf einem 30 m breiten Streifen parallel zur Grünzone im Norden Es gelten die max. Gesamthöhen der Arbeitszone 1 (Ar1) gemäss Anhang 1.*
- Antrag 7: Art. 23 Abs. 5 BZR soll folgendermassen angepasst werden:
⁵ *Schienenverkehr: Das Rangieren auf den Geleisen auf dem Schachenweidareal im Freien, sowie zwischen dem Schachenweidareal und dem übergeordneten Schienennetz ist in der Regel nur von 06.00 bis 22.00 Uhr zulässig. Verladearbeiten auf dem Areal sind auch nachts zulässig, sofern die Vorgaben gemäss Abs. 4 eingehalten sind.*

Hinweis: Die Anträge 6 (Begrenzung Zunahme des Verkehrsaufkommens mittels Zielvorgabe) und 8 (Umzonung des Spielplatzes beim Feuerwehrmagazin in die Zone für öffentliche Zwecke) wurden mit Schreiben vom 23. August 2023 zurückgezogen.

Die Einsprechenden begründen ihre Einsprache zusammengefasst folgendermassen:

- Antrag 1: Die Einsprache verweist darauf, dass die bestehende Erschliessung zweckmässig und flächeneffizient sei. Die Notwendigkeit einer weiteren Zufahrt in die Industriezone über die Schachenweidstrasse sei nicht ersichtlich. Diese habe negative Auswirkungen auf die Sicherheit, unter anderem weil das Trottoir ein weiteres Mal gekreuzt werden muss. Ausserdem ist nicht geklärt, von wem die Kosten für den mit dieser Variante notwendigen Ausbau der Schachenweidstrasse getragen werden müssen. Zudem solle die laut des Betreibers neu benötigte Entflechtung des Verkehrs der Alcosuisse AG und der W. Husmann Logistik AG vollumfänglich in der Industriezone umgesetzt werden. Diese solle flächeneffizient und mit einem geeigneten Mobilitätskonzept (unter Berücksichtigung eines geplanten dritten Betriebs auf der unbebauten Fläche) umgesetzt werden, bei dem für die Bevölkerung ersichtlich ist, welche Auswirkungen zu erwarten sind. Deshalb schlagen die Einsprechenden vor, dies separat mit dem Vorliegen eines konkreten Projekts und einer Gesamtplanung des Areals und nicht in der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu regeln.
- Antrag 2: Die neue Zonenabgrenzung ist gemäss den Einsprechenden allein auf die Erschliessungsvariante aus Antrag 1 ausgelegt. Weil kein Bebauungskonzept vorliegt, könne nicht beurteilt werden, ob die Arrondierung in eine Dreieckform sinnvolle Baubereiche schaffe. Durch die ungünstige Form werden zudem Nachteile für die Bewirtschaftung/Nutzung der verbleibenden Landwirtschaftsfläche befürchtet.
- Antrag 3: Die vorgeschlagene Lösung wird gemäss Einsprache als kostengünstiger, sicherer und als mit weniger Landverbrauch verbunden bezeichnet.
- Antrag 4: Die Formulierung «zu vermeiden» sorgt laut den Einsprechenden für Rechtsunsicherheit. In Art. 22 Abs. 1 BZR werde die Formulierung «nicht zulässig» ebenfalls verwendet.
- Antrag 5: Die Einsprechenden halten fest, dass in allen anderen Arbeitszonen eine max. Höhe von 12 m gelte, wobei die Ausnahmen geregelt seien. Eine Bauhöhe von 20 m in der Arbeitszone mit der grössten Auswirkung auf das Ortsbild seien nicht nachvollziehbar. Auch mit 12 m Höhe sei das Entwicklungspotenzial erheblich. Zudem überschreite lediglich ein Gebäude auf Parz. Nr. 892 die 12 m. Für dieses Gebäude beziehungsweise die beiden Parz. Nrn. 832 und 892 sehen die Einsprechenden die Möglichkeit für eine Ausnahme vor (50 m breiter Streifen entlang des Rümli, in welchem 20 m zulässig sein sollen).
- Antrag 7: Rangierarbeiten im Freien sind gemäss Einsprache sehr laut. Weil heute (Stand 2022) keine Rangierarbeiten in der Nacht durchgeführt werden, schränke dies die Betreiber nicht ein. Der Begriff «in der Regel» Sorge für Rechtsunsicherheit und solle deshalb gestrichen werden.

Stellungnahme Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Grundsätzliches/Gesamteinordnung:

- Wie in Kapitel 3.3.4 ausgeführt, gilt es bei der Diskussion der Schachenweid zwingend, die heutige Ausgangslage zu berücksichtigen: Es handelt sich um eine rechtsgültige Arbeitszone mit Lärmempfindlichkeitsstufe IV, ohne Höhenbeschränkung und aufgrund der unbebauten Flächen enormem Entwicklungspotenzial.
- Basierend auf dieser Ausgangslage wurde vorliegende Kompromisslösung ausgearbeitet. Einerseits haben die Grundeigentümer ein Recht auf eine gewisse Planbeständigkeit. Aus diesem Grund haben sich die Ortsplanungskommission

und der Gemeinderat bereits früh im Prozess für ein Festhalten an Arbeitsnutzungen ausgesprochen. Andererseits galt es, diese Arbeitsnutzungen so zu reglementieren, dass die Auswirkungen für die Bevölkerung in einem verträglichen Ausmass bleiben.

- Insgesamt werden mit der Zuordnung des Areals zur Arbeitszone 1 Schachenweid massive Einschränkungen vorgenommen und unterschiedliche Massnahmen in verschiedenen Planungsinstrumenten vorgesehen. Dies setzt auch ein Entgegenkommen der ansässigen Betriebe (Alcosuisse AG, W. Husmann Logistik AG) voraus. Mit vorliegender Ortsplanungsrevision wird nun über die verhandelte Kompromisslösung befunden, welche trotz der massiven Einschränkungen seitens der Gewerbebetriebe akzeptiert wird.

Zu den einzelnen Anträgen:

- Anträge 1/2: Die Gesamtrevision beinhaltet verschiedenste und umfassende Massnahmen für das Gebiet Schachenweid. Eine davon ist die Arrondierung der Arbeitszone sowie die Festlegung der Verkehrszone entlang der nördlichen Zonengrenze. Sie bezweckt die Sicherung des Freiraumkorridors gemäss Siedlungsleitbild sowie die Entflechtung der Erschliessungssituation in der Arbeitszone. Mit der Umlegung der Erschliessung soll zudem die Möglichkeit zur Zufahrt über die Grünzone im Norden des Areals aufgehoben werden. Landwirtschaftsflächen gehen mit der Zonenumlegung nicht verloren. Details dazu können dem Planungsbericht (Kapitel 4.2.9 und 6.1) entnommen werden. Wichtig ist, dass die einzelnen Massnahmen in einem Gesamtkontext zu betrachten sind und in gegenseitiger Abhängigkeit stehen. Es ist deshalb nicht sinnvoll, einzelne Bestandteile in eine spätere Teilrevision auszulagern. So wird das Gesamtpaket seitens Gewerbe nur mitgetragen, wenn die Revision die Arrondierung der Arbeitszone beinhaltet. Um für alle Beteiligten die Rechtssicherheit zu verbessern, sollte für das Schachenweid-Areal im Rahmen der Gesamtrevision eine Gesamtlösung gefunden werden – welche mit dem zur Abstimmung unterbreiteten Kompromissvorschlag vorliegt.
- Antrag 3: Die im Antrag 3 vorgesehenen Massnahmen sind im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan zu regeln. Der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan ist behördenverbindlich und nicht Gegenstand der Beschlussfassung. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können sich Personen, Organisationen und Behörden der betroffenen Gebiete zum Entwurf äussern, ein Einspracherecht ist nicht vorgesehen. Weil der Gemeinderat und nicht die Gemeindeversammlung über den Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan zu entscheiden hat, kann die Gemeindeversammlung auf diesen Antrag der Einsprache nicht eintreten. Auch inhaltlich unterstützt der Gemeinderat das Anliegen nicht. Die im Antrag 3 vorgesehenen und als kostengünstiger bezeichneten Massnahmen vermögen die Sicherheitsproblematik beim heutigen Einmünder ins Schachenweidareal nicht zu entschärfen, der Konflikt durch das Überqueren der Industrieerschliessung bleibt bestehen. Die vorgesehene Erstellung eines neuen Trottoirs auf der Westseite der Schachenweidstrasse dürfte die Situation hingegen klar entschärfen. Dadurch, dass der Gemeinde seitens Alcosuisse AG die kostenlose Übertragung der Parz. Nr. 959 zugesichert ist (diese reicht bis zur SBB-Unterführung), kann dieses Trottoir ohne grosse Hindernisse realisiert werden. Der Landverbrauch durch ein neues Trottoir wird als verträglich beurteilt und ist gegen die Verbesserung der Sicherheit abzuwägen.
- Antrag 4: Die vorgeschlagene Verschärfung erachtet der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission als nicht angemessen. Ganz verhindern lässt sich ein gewisser Mehrverkehr nicht, jede Entwicklung auf den unbebauten Teilen der Arbeitszone 1 Schachenweid dürften zwangsläufig zu gewissen Verkehrsbewegungen führen. Ausserdem sind rückwirkende Beschränkungen für bereits ansässige Betriebe ist nicht möglich. Ein grundsätzlicher Ausschluss von güterverkehrsintensiven Nutzungen analog zur Arbeitszone 2 (Art. 22, vgl. Einsprache) ist nicht angezeigt, weil mit der W. Husmann Logistik AG bereits eine Transportunternehmung in der Arbeitszone Schachenweid ansässig ist. Das BZR sieht zudem vor, dass bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten ist (Art. 23 Abs. 3). Basierend darauf kann auf die Entwicklung des Verkehrsaufkommens Einfluss genommen werden.
- Antrag 5: Es ist erneut darauf hinzuweisen, dass die heutige Arbeitszone keine Beschränkung der Gebäudehöhe vorsieht. Basierend auf dieser Ausgangslage wurde mit 20 m, begrenzt auf 1/4 der Fläche, eine Reduktion der Gebäudehöhe gefunden, welche seitens Gemeinderat und Ortsplanungskommission als verträglich eingestuft wird und von den ansässigen Gewerbebetrieben akzeptiert wird. Letztere hatten bereits höhere Gebäudehöhen projektiert und haben sich schrittweise mit niedrigeren Gebäudehöhen arrangiert. Die vorgesehene Lösung ist somit bereits ein Kompromiss.
- Antrag 7: Die Einschränkung der Rangiertätigkeiten während der Nacht wurde basierend auf einem Mitwirkungsbeitrag ins BZR aufgenommen. Dabei wurde deutlich, dass vor allem die Ausfahrt auf das übergeordnete Schienennetz als problematisch gilt. Dies wird mit Art. 23 Abs. 5 geregelt. Hingegen war es die Absicht, den Warenumschatz auf dem Areal selbst nicht einzuschränken, solange die Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen (Art. 23 Abs. 4) eingehalten werden. Die Gemeinde erachtet die Bestimmung deshalb als genügend ausführlich.

Der Gemeinderat beantragt aufgrund der obigen Erläuterungen die Abweisung der Einsprache, soweit darauf einzutreten ist.

4.3. Einsprache Georg Vonwyl, Emmenweg 2, Schachen

Einsprachebegehren

Der Einsprecher beantragt grundsätzliche Anpassungen im Gebiet Schachenweid. So soll der unbebaute Teil der Parz. Nr. 177 in die Reservezone ausgezont und die Eigentümer entschädigt werden. Die bestehenden Gebäude sollen im Sinne der Bestandesgarantie der Arbeitszone 1 zugeordnet werden.

Der Einsprecher begründet seine Einsprache zusammengefasst damit, dass die unbebauten Flächen im Gebiet Schachenweid mit einer Zuordnung zur Reservezone der mittel- bis langfristigen Entwicklung des Dorfes zugutekommen sollen (diverse Nutzungen denkbar). Zudem könne eine Auszonung die Verkehrssituation auf der Schachenweidstrasse entschärfen und die Sicherheit verbessern. Der Einsprecher stuft die Verkehrssituation an der Schachenweidstrasse (Zugang zum Naherholungsgebiet) jetzt schon als sehr gefährlich ein und er will deshalb keine Zunahme des Verkehrs mitverantworten. Der Einsprecher begründet ergänzend zu seiner Einsprache den Antrag damit, dass durch eine Auszonung weniger Emissionen für die Anwohner verursacht werden und zusätzlicher Verkehr durch das Dorf verhindert wird.

Stellungnahme Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

- Einleitend ist festzuhalten, dass eine Zuordnung zur Reservezone einer Auszonung gleichkommt. In der Reservezone gelten die Vorgaben der Landwirtschaftszone.
- Bereits im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds sowie des Positionspapiers Schachenweid wurden verschiedene Szenarien geprüft. Es ist klar, dass eine vollständige Verlegung der Arbeitszone Schachenweid in ein ausserhalb der Siedlung gelegenes Gebiet insbesondere für die Anwohnenden wünschenswert wäre. So wurde die Umlegung der Arbeitszone unter anderem ins Gebiet westlich der Industrie Schachen geprüft. Diese Optionen haben sich relativ schnell als nicht realistisch herausgestellt.
- Gleiches gilt für eine Auszonung mit finanzieller Abgeltung für die betroffene Eigentümerschaft. Sie ist für die Gemeinde Werthenstein einerseits finanziell nicht tragbar. Andererseits ist eine Auszonung seitens der betroffenen Eigentümerschaft weder gewünscht noch würde dies unterstützt. Eine Auszonung ohne Einverständnis der Betroffenen ist nicht zielführend.
- Abschliessend ist festzuhalten, dass aus Sicht des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission für die Schachenweid mit der vorliegenden, neuen Arbeitszone 1 Schachenweid eine gute Lösung ausgearbeitet werden konnte. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich heute um eine Arbeitszone ohne jegliche Einschränkungen handelt. Mit der Zuordnung zur Arbeitszone 1 Schachenweid werden massive Einschränkungen vorgenommen, mit dem Ziel, die negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete zukünftig möglichst gering zu halten. Es ist auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.4 zu verweisen. Insgesamt setzt dies auch ein Entgegenkommen der ansässigen Betriebe (Alcosuisse AG, W. Husmann Logistik AG) voraus. Mit vorliegender Ortsplanungsrevision wird nun über die verhandelte Kompromisslösung befunden, welche trotz der massiven Einschränkungen seitens der Gewerbebetriebe akzeptiert wird.

Der Gemeinderat beantragt aufgrund der obigen Erläuterungen die Abweisung der Einsprache.

5. Bericht der Controlling-Kommission

Als Controlling-Kommission haben wir das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Werthenstein beurteilt. Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling. Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Eine positive Vorprüfung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement liegt vor. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Werthenstein zu genehmigen.

6110 Wolhusen, 4. September 2023

Die Controlling-Kommission

Nicolas Kälin Roland Bachmann Andreas Thalmann

6. Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine gute Grundlage für eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Werthenstein geschaffen wird.

Anträge des Gemeinderates

Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung deshalb folgende Anträge:

- a. Beschlüsse zu den nicht erledigten Einsprachen
 - a.1. Die Einsprache der Umweltschutzverbände Aqua viva, BirdLife Schweiz und BirdLife Luzern wird wie folgt behandelt:
 1. Der Antrag bei der Gewässerräumauscheidung ausserhalb der Bauzone entlang der Kleinen Emme und beim Rümli auf eine Korridorlösung zu verzichten sei abzuweisen
 2. Der Antrag zur Festlegung der Gewässerräume bei eingedolten Gewässern sei abzuweisen.
 3. Der Antrag zur Ausscheidung der Gewässerräume innerhalb von Naturschutzzonen sei abzuweisen.
 - a.2. Die Einsprache IG Lebensqualität Schachen wird wie folgt behandelt:
 1. Der Antrag auf den Verzicht der Verkehrszone im Norden der Arbeitszone 1 Schachenweid (zukünftige Erschliessung) sei abzuweisen.
 2. Der Antrag auf die Aufhebung der Arrondierung auf Parz. Nr. 177 und 959 sei abzuweisen.
 3. Auf den Antrag auf das LKW-Verbot nördlich des heutigen Einmünders und die zusätzliche Markierung der LKW-Zufahrt sei nicht einzutreten.
 4. Der Antrag zur Anpassung von Art. 23 Abs. 1 BZR betreffend Unzulässigkeit zusätzlicher güterverkehrsintensiver Betriebe oder Nutzungen sei abzuweisen.
 5. Der Antrag zur Anpassung von Art. 23 Abs. 2 BZR zur Begrenzung der Gebäudehöhe auf 15 Meter sei abzuweisen.
 6. Der Antrag zur Anpassung von Art. 23 Abs. 5 BZR zur Einschränkung des Rangierens sei abzuweisen.
 - a.3. Die Einsprache von Georg Vonwyl zur Zuweisung des unbebauten Teils der Parzelle Nr. 177 in eine Reservezone unter finanzielle Entschädigung der Eigentümer und des bebauten Teiles in die Arbeitszone 1 sei abzuweisen.
- b. Beschluss über das Bau- und Zonenreglement: Das Bau- und Zonenreglement vom 31. August 2023 wird beschlossen.
- c. Beschlüsse über die Zonenpläne: Die im Folgenden aufgelisteten Zonenpläne werden beschlossen.
 - Der Zonenplan Siedlung 1:2'500 wird beschlossen.
 - Der Zonenplan Landschaft 1:5'000 wird beschlossen.
 - Der Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung 1:2'500 wird beschlossen.
 - Der Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft West 1:5'000 wird beschlossen.
 - Der Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Ost 1:5'000 wird beschlossen.
 - Der Plan Anpassung Baulinien 1:2'000 wird beschlossen.
- d. Schlussabstimmung über die Gesamtvorlage.

Der Gesamtrevision der Ortsplanung Werthenstein sei zuzustimmen und der Antrag der Umweltschutzverbände Aqua viva, BirdLife Schweiz und BirdLife Luzern, die Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu verweigern, sei abzuweisen.

Traktandum 2

Orientierungen / Umfragen / Verschiedenes

Gemeindeverwaltung Werthenstein

Marktweg 2
Postfach 64
6110 Wolhusen

Telefon 041 490 23 23

gemeinde@werthenstein.ch
www.werthenstein.ch

Öffnungszeiten:

Montag / Dienstag / Donnerstag / Freitag

08.00 – 11.30 Uhr

13.30 – 17.00 Uhr

Mittwoch geschlossen

Termine können auch ausserhalb der
Öffnungszeiten vereinbart werden.