



GEMEINDE WERTHENSTEIN

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

31. August 2023 – Beschluss

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

- Nutzungsplanung:
- 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
- Richtplanung:
- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan, Plan, M 1:2'500
 - Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan, Bericht
- Dokumentation:
- Beilage 1: Quartieranalyse
 - Beilage 2: Dokumentation Gewässerraum
 - Beilage 3: Kapazitätsnachweis
 - Beilage 4: BZR Vergleich neu – alt
 - Beilage 5: Positionspapier Schachenweid vom 12.08.2020
 - Beilage 6: Gutachten Hess Advokatur AG zur Einzonung Tankstelle vom 07.01.2021

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Werthenstein
Marktweg 2
Postfach 64
6110 Wolhusen-Markt
gemeinde@werthenstein.ch

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

STAND

Mitwirkung Bevölkerung:	November 2021
Kantonale Vorprüfung:	November 2021
Öffentliche Auflage:	16. Januar - 14. Februar 2023
Beschlussfassung:	30. Oktober 2023
Genehmigung:	

INFORMATION

Projektnummer:	91829
Bearbeitet durch:	Andreas Lingg, Reto Derungs

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN	6
1.1.	Übergeordnete Planung	6
1.2.	Stand der Ortsplanung	6
1.3.	Ziele	7
1.4.	Organisation	7
1.5.	Verfahren	7
2.	VORGABEN UND SYSTEMATIK	8
2.1.	Vorgaben	8
2.2.	Systematik ÜZ und Gesamthöhe	8
2.2.1.	Überbauungsziffer (ÜZ)	8
2.2.2.	Gesamt- und Fassadenhöhe	9
2.2.3.	Abhängigkeit von ÜZ, Gesamthöhe und Dachform	9
2.2.4.	Regelung von gemischten Nutzungen	10
2.3.	Einteilung Bauzonen	11
2.3.1.	Grundsätze	11
2.3.2.	Unterteilung der Kernzonen	13
2.3.3.	Herleitung der Werte für die Gesamthöhe	13
2.3.4.	Überbauungsziffer	15
3.	ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)	16
3.1.	Allgemeines	16
3.2.	Zonenbestimmungen	17
3.3.	Bauvorschriften	20
3.4.	Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen	23
3.5.	Anhang	23
4.	ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN	24
4.1.	Allgemeines	24
4.2.	Anpassungen Bauzonen	25
4.2.1.	Ortskern Wolhusen-Markt	25
4.2.2.	Ortskern Schachen	26
4.2.3.	Werthenstein Oberdorf	27
4.2.4.	Mätteliguët Schachen	28
4.2.5.	Bachmättli/Moos/Moosrain, Schachen	30
4.2.6.	Emmenweg, Schachen	31
4.2.7.	Farnbüel, Schachen	32
4.2.8.	Gewerbering/Industrie/Langnau, Schachen	32
4.2.9.	Schachenweid, Schachen	33
4.2.10.	Entlebucherstrasse/Ämsere, Wolhusen-Markt	35
4.3.	Bauzonenkapazität	36
4.4.	Anpassungen Zonenplan Landschaft	36
5.	Begleitende Massnahmen	38
5.1.	Aufhebung Sondernutzungspläne	38
5.2.	Anpassungen Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan	38
5.3.	Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe)	39
5.4.	Aufhebung Baulinien	39

5.4.1. Gewässerbaulinien	39
5.4.2. Strassenbaulinien	39
6. Verfahren und Änderungshistorie	40
6.1. Öffentliche Mitwirkung	40
6.2. Kantonale Vorprüfung	41
6.3. Öffentliche Planaufgabe	45
6.4. Beschlussfassung	46
6.5. Genehmigung	46

ABKÜRZUNGEN

AZ	Ausnützungsziffer
BZR	Bau- und Zonenreglement
DEFH	Doppel-Einfamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus
FFF	Fruchtfolgeflächen
FH	Fassadenhöhe
GH	Gesamthöhe
GP	Gestaltungsplan
GSchV	Gewässerschutzverordnung des Bundes
GWR	Gewässerraum
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LUBAT	Luzerner Bauzonen-Analysetool
MBZR	Muster Bau- und Zonenreglement Kt. Luzern
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OPR	Ortsplanungsrevision
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Planungs- und Bauverordnung
REFH	Reihen-Einfamilienhaus
REP	Regionaler Entwicklungsplan
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
RP	Richtplan
SLB	Siedlungsleitbild
ÜG	Übriges Gebiet
ÜZ	Überbauungsziffer
WaG	Waldgesetz

1. AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN

1.1. Übergeordnete Planung

Vorgaben RPG, PBG	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 (GSchV).
Neue Baubegriffe	Im Kanton Luzern ging die Einführung der harmonisierten Baubegriffe gem. IVHB mit einem grundsätzlichen Systemwechsel einher. Dabei wurden die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.
Bauzonenkapazität	Die Bauzonenkapazität wird durch die Dienststelle rawi mit dem sog. Luzerner Bauzonen-Analysetool (LUBAT) ermittelt. Mit Schreiben vom 29. März 2019 wurde die Gemeinde Werthenstein als «Kompensationsgemeinde» eingestuft. Das heisst, dass der Bauzonenbedarf über eine Planungsperiode von 15 Jahren aus heutiger Sicht gedeckt ist. Einzonungen sind damit nur bei kompensatorischer Rückzonung möglich.
Anpassungsbedarf	Mit der vorliegenden Gesamtrevision passt die Gemeinde ihre Nutzungsplanung, d. h. Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR) an das übergeordnete Recht an.

1.2. Stand der Ortsplanung

Letzte Revision	Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde im März 2011 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Mit dieser Revision wurde bereits ein teilweiser Systemwechsel vollzogen, indem die Geschossigkeit durch die Fassadenhöhe ersetzt wurde.
Siedlungsleitbild	Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision hat die Gemeinde ein Siedlungsleitbild erarbeitet, welches im Sommer 2020 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt und zur Vernehmlassung bei den kantonalen Dienststellen eingegeben wurde. 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.
Erschliessungsrichtplan	Der Erschliessungsrichtplan stammt aus dem Jahre 2011 und wurde 2016 im Gebiet Langnau (Schachen) angepasst. Er wird parallel zur Ortsplanungsrevision überarbeitet.

1.3. 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

1.4. Organisation

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

Beat Bucheli, Gemeindepräsident	Vorsitz
Gustav Ambühl, Irene Bachmann, Peter Brem (bis Herbst 2020), Christian Burri, Michelle Fuchs, Willy Giger (ab Herbst 2020), Andreas von Wyl, Sandra Zurkirchen, Bruno Stalder (Bauverwalter), Peter Helfenstein (Gemeindeschreiber, Protokoll, bis Oktober 2022), Maria Stadelmann (Gemeindeschreiberin, Protokoll, ab November 2022)	Mitglieder
Burkhalter Derungs AG, Andreas Lingg, Reto Derungs	Planer

1.5. Verfahren

Die Ortsplanungsrevision wird in folgenden Schritten erarbeitet:

Verabschiedung Gemeinderat zur kant. Vorprüfung	25. Okt. 2021
Kantonale Vorprüfung	anschliessend
Präsentation und Orientierungsveranstaltung zur Mitwirkung	November 2021
Öffentliche Mitwirkung	November 2021
Durchführung Mitwirkungsgespräche	Sommer 2022
Bearbeitung nach öffentlicher Mitwirkung	Herbst 2022
Anpassung und Bereinigung nach Kantonaler Vorprüfung	Herbst 2022
Öffentliche Auflage (30 Tage)	Jan.-Feb. 2023
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	30. Oktober 2023
Genehmigung durch Regierungsrat	anschliessend

2. VORGABEN UND SYSTEMATIK

2.1. Vorgaben

Die Gemeinde muss in ihrer Nutzungsplanung die Vorgaben aus den übergeordneten Grundlagen umsetzen:

Nutzungsziffer	Die bisher gebräuchliche Ausnutzungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt (PBG § 23 und 25; PBV § 12). Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zum Grundstück. Eine ÜZ von 0.20 beschränkt den Fussabdruck der Hauptbaute (inkl. Aussenmauern) auf max. 20 % der Grundstücksfläche. Das maximal zulässige Bauvolumen ergibt sich aus ÜZ und Gesamthöhe. Balkone, deren Ausmass die zulässigen Werte vorspringender Gebäudeteile gemäss PBG § 112a übertreffen, sind ebenfalls der ÜZ anzurechnen.
Gesamthöhe	Die bisher gebräuchliche Festlegung der Gebäudehöhe über die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe eines festen Wertes, der sogenannten Gesamthöhe, ersetzt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden, d. h. dem gewachsenen Terrain (PBG § 139). Bei Schrägdächern darf die Oberkante der Dachfläche gem. PBV § 34 zusätzlich max. 50 cm höher liegen.
Grenzabstand	Der Grenzabstand ist neu direkt von der Gesamthöhe abhängig und ist auf alle Seiten gleich. Die Werte gibt PBG § 122 vor. Bis 11 m Gesamthöhe gelten 4 m, bis 14 m sind es 5 m und bis 17 m sind 6.5 m Abstand einzuhalten.
Verkehrszonen	Mit Ausnahme der Hauszufahrt dürfen Erschliessungsflächen nicht mehr als anrechenbare Grundstücksflächen berücksichtigt werden (PBV § 11). Innerhalb der Bauzone sind sie deshalb neu als Verkehrszonen gem. PBG § 52 auszuscheiden.
Ausscheidung Gewässerräume	Das Gewässerschutzgesetz fordert die Ausscheidung des Gewässerraums bis zum 31.12.2018. Wird diese Frist überschritten, gelten weiterhin die strikten Übergangsbestimmungen. Die erforderlichen Gewässerraumbreiten gibt der Bund in GSchV Art. 41a direkt vor. Sie können in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Die Dokumentation der Gewässerräume liefert die Beilage 2.

2.2. Systematik ÜZ und Gesamthöhe

Die übergeordneten, kantonalen Vorgaben aus PBG und PBV legen die Systematik der neuen Messweisen nicht abschliessend fest. Diese sind auf kommunaler Ebene zu präzisieren. Dazu wurde nachfolgender Ansatz gewählt:

2.2.1. Überbauungsziffer (ÜZ)

Unterteilung	Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebengebäude separat ausgewiesen.
ÜZ-Hauptbauten	Die ÜZ für Hauptbauten ist die massgebende Nutzungsziffer. In Kombination mit der Gesamthöhe bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bzgl. Körnung und Dichte. In Abhängigkeit von der Dachform werden drei unterschiedliche Ziffern festgelegt: ÜZ-A, ÜZ-B und ÜZ-C. Die ÜZ-A bildet den Grundwert.

Unter den Begriff der Nebenbaute fallen alle Bauten oder Anbauten bis 4.5 m Gesamthöhe, unabhängig von der Nutzungsart.

ÜZ-Nebenbauten

Einstellhallen, welche höchstens zur Hälfte aus dem Terrain herausragen, müssen wie bisher nicht an die Nutzungsziffer angerechnet werden.

Einstellhallen

2.2.2. Gesamt- und Fassadenhöhe

Sie bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten – ab dem gewachsenen Terrain gemessen (Definition siehe Kap. 2.1 oder § 138 PBG, vgl. auch Art. 59 und Anhang 1 des BZR). In Kombination mit der ÜZ für Hauptbauten bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bzgl. dessen Körnung und Dichte.

Gesamthöhe

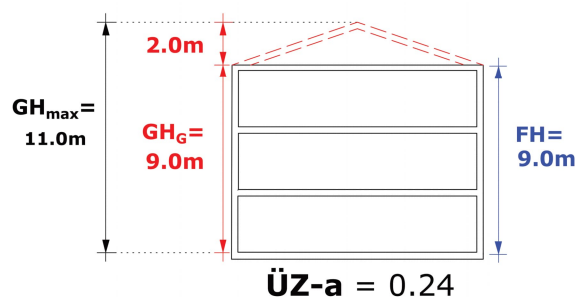
Die traufseitige Fassadenhöhe dient der Regelung herkömmlicher Schrägdachbauten. Sie bezeichnet den Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Terrain und der Dachtraufe. Das BZR legt keinen fixen Wert fest. Dieser ergibt sich indirekt über die Bestimmungen in Art. 59 - 61.

Fassadenhöhe

Abgrabungen von mehr als einem Meter sind in der Gebäudehöhe zu kompensieren. D. h. die zulässige Fassadenhöhe reduziert sich an dieser Stelle um das entsprechende Mass.

Abgrabungen

Beispiel W2:



Gesamthöhe (GH_{max}) = 11.0 m

Grundwert = 9.0 m

Zuschlag für Satteldach: + 2.0 m am First (rot)

Fassadenhöhe (FH) = 9.0 m

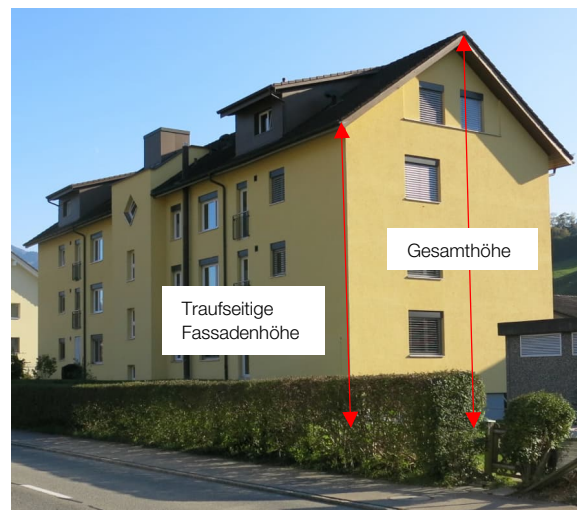


Abb. 1: Gesamthöhe: Grundwert + Zuschlag für Schrägdach

Abb. 2: Beispiel Gesamt- und Fassadenhöhe

2.2.3. Abhängigkeit von ÜZ, Gesamthöhe und Dachform

Die vom PBG vorgegebene Regelung der Nutzungs- und Baumasse über ÜZ und Gesamthöhe definiert in ihrer einfachsten Ausprägung (Grundfläche mal Höhe) eine kubische Baute. Damit bildet sie den baulichen Bestand nur schlecht ab und nimmt direkten Einfluss auf Gebäudetypologie und Dachform zukünftiger Bauten. Um dem entgegenzuwirken, wird für Hauptbauten ein System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern umgesetzt. Damit sollen alle Gebäudetypologien und Dachformen bezüglich erzielbarer Nutzfläche gleichgestellt werden. Ein durch die Wahl der Dachform bedingter Verlust an Nutzfläche wird über die Erhöhung der ÜZ kompensiert. D. h. für Bauten mit Attika oder herkömmlichem Satteldach gilt eine erhöhte ÜZ-B. Für Bauten, welche auf ein ganzes Vollgeschoss verzichten, gilt die ÜZ-C.

Gleichbehandlung
verschiedener
Dachformen

Typ	Skizze (Beispiel Wohnzone W2)	Voraussetzungen
ÜZ-A		<p>Die Gesamthöhe bezeichnet den Grundwert und gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel und mindestens zweiseitig geneigten Dächern erhöht sich die maximal zulässige Gesamthöhe (GH_{max}) am First um 2,0 m. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen (vgl. BZR Art. 59).</p>
ÜZ-B	 	<p>Das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1,5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen (vgl. BZR Art. 61).</p> <p>Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal $\frac{2}{3}$ der darunter liegenden Geschossfläche betragen. Dies entspricht der bisherigen Regelung gem. PBG § 138 (alt).</p> <p>Diese Variante regelt die Dachgeschosshöhe für herkömmliche Schrägdachbauten (z. B. Satteldach) nach altem Recht. Die traufseitige Fassadenhöhe (FH) muss auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1,5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. Dies ergibt eine Höhendifferenz von 3,5 m zwischen First und Traufe. Unter Annahme eines Kniestocks von 1,5 m entspricht dies der bisher gebräuchlichen max. Firsthöhe von 5,0 m gem. PBG § 139 (alt) (vgl. BZR Art. 60).</p>
ÜZ-C		<p>Dieser Wert gilt für Bauten, bei denen auf ein Vollgeschoss verzichtet wird. D. h. die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) werden jeweils um mindestens 3,0 m unterschritten (vgl. BZR Art. 8 Abs. 3; Art. 59 Abs. 2).</p>

Tab. 1: Skizzen zum System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern

2.2.4. Regelung von gemischten Nutzungen

Zwei ÜZ-Typen in der Wohn- und Arbeitszone

In Anpassung an das neue System ist die Nutzungsverteilung von Wohnen und Arbeiten neu zu regeln. Dazu werden in der Wohn- und Arbeitszone zwei Überbauungsziffern (Typ 1 und Typ 2) festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung. D. h. die max. zulässige Wohnnutzung auf dem Grundstück wird durch die ÜZ und Gesamthöhe gem. Typ 1 festgelegt. Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.

Flexible Nutzungsanordnung

Die Umsetzung erfordert nicht zwingend die Erstellung von zwei Bauten. Die Werte nach Typ 1 und Typ 2 können auch auf eine Baute angewendet werden, in welcher

die Nutzungen frei angeordnet werden können. So kann z. B. ein Gebäude erstellt werden, dessen Fussabdruck der Summe aus ÜZ-Typ 1 und ÜZ-Typ 2 entspricht und dessen EG komplett der Arbeitsnutzung dient. Die Wohnnutzung kann in den Obergeschossen kompensiert werden (vgl. folgende Abbildung gem. Anhang 7 BZR).

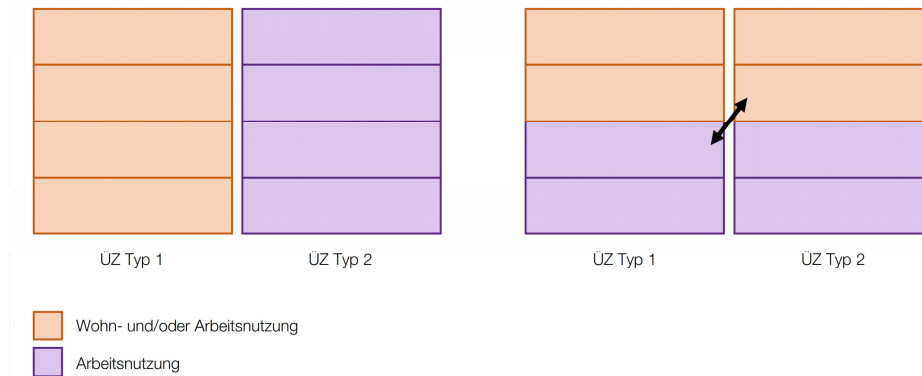


Abb. 3: Nutzungsverteilung mit zwei ÜZ-Typen für Wohnen und Arbeiten sowie der Möglichkeit zum Übertrag

2.3. Einteilung Bauzonen

Die Umstellung auf die neuen Nutzungsmasse, bestehend aus ÜZ und Gesamthöhe, kann nicht einfach pauschal über die bestehenden Bauzonen erfolgen. Die neuen Werte müssen den Gegebenheiten vor Ort Rechnung tragen. Dazu wurde im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision eine umfassende Quartieranalyse vorgenommen, welche die notwendigen Grundlagen lieferte. Die Zuteilung der Bauzonen und der neuen Nutzungsmasse erfolgte anschliessend nach folgenden Grundsätzen.

Anpassung Zonenplan gem. Quartieranalyse und Entwicklungsstrategie

2.3.1. Grundsätze

In den Kernzonen ist der bauliche Bestand bzgl. der Baumasse relativ heterogen. Die Festlegung einheitlicher ÜZ-Werte und Gesamthöhen wird der gewachsenen Siedlungsstruktur nicht gerecht. Zudem besteht an diesen Lagen ein gesteigertes öffentliches Interesse, welches im Einzelfall auch höhere Dichten oder spezifische bauliche Entwicklungen verlangt. Auf die Festlegung von fixen Nutzungsmassen wird daher verzichtet. Bauvorhaben müssen v. a. qualitativen Anforderungen genügen und sich gut in den Bestand eingliedern.

Kernzonen

Kernzonennahe Flächen, welche Zentrumsfunktion übernehmen können, in denen die bauliche Dichte hoch sein darf oder die Festlegung von einheitlichen Nutzungs- und Baumassen schwierig ist (z. B. grosse ÜZ im Bestand), werden ebenfalls der Kernzone zugeschlagen.

Erweiterung Kernzonen

Der in einer Bauzone vorhandene Gebäudebestand soll mit den neuen Bestimmungen möglichst gut abgedeckt werden. Angestrebt wird eine Abdeckung von rund 80 %. Eine Abdeckung von 100 % sowohl bzgl. Gebäudehöhe als auch bzgl. ÜZ würde eine flächendeckende, massive Verdichtung nach sich ziehen – mit unvorhersehbaren Auswirkungen auf die Siedlungsqualität. Für bestehende Bauten, welche die neuen Baumasse überschreiten, gilt Bestandesgarantie nach PBG § 178.

Abdeckung baulicher Bestand

Erhaltung Nutzungspotenzial	Die bisher gültige Ausnützung soll auch weiterhin möglich bleiben. Grundlage bildet der massgebende Wert der Bauzone oder des Gestaltungsplans. Dabei ist zu beachten, dass die zulässige Ausnützung auf vielen Grundstücken nicht konsumiert wurde und die Bebauung dadurch deutlich lockerer ist, als rechtlich möglich wäre.
Innenentwicklung	Die Gemeinde strebt eine massvolle Innenentwicklung an, welche die gewachsene Struktur und die vorhandenen Qualitäten respektiert. Mit der vorliegenden Gesamtrevision soll in erster Linie das bisherige Nutzungspotenzial ins neue Recht übertragen werden. Eine weitergehende Verdichtung ist nur an wenigen, spezifisch geeigneten Orten vorgesehen.
Erhaltung Quartiercharakter	Die heutigen Wohnzonen sollen ihren Charakter und ihre spezifischen Qualitäten grundsätzlich behalten. In den EFH-Quartieren werden daher tendenziell zurückhaltende Gesamthöhen festgelegt, um den Quartiercharakter zu wahren.
Gestaltungspläne (GP)	Über Gestaltungspläne wurde die Zonierung aus dem Zonenplan zum Teil übersteuert und auf Quartierebene eine Unterteilung in MFH- und EFH-Zone vorgenommen. Diese Einteilung aus den Gestaltungsplänen wird grundsätzlich in den Zonenplan übertragen, um einerseits die effektive Siedlungsstruktur abzubilden und andererseits die Voraussetzung für eine Aufhebung der Gestaltungspläne zu schaffen. In Ausnahmefällen können weiterhin die heutigen Möglichkeiten gem. Nutzungsplanung zugelassen werden. Ziel ist dabei, bei einer allfälligen späteren Aufhebung der betroffenen Gestaltungspläne ein moderates Entwicklungspotenzial über eine GP-Revision in einem schlanken Verfahren verfügbar machen zu können (ohne Umweg über eine Revision der Nutzungsplanung). Der Übersicht halber findet sich in Abb. 4 eine Zusammenstellung der bestehenden Gestaltungspläne.

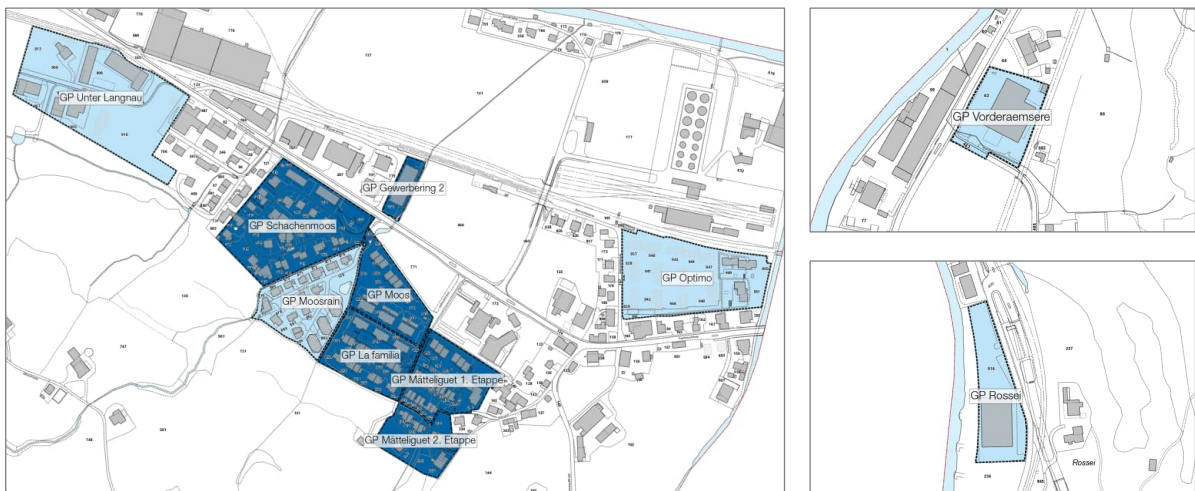


Abb. 4: Übersicht Gestaltungspläne: Hellblau = GP beibehalten, dunkelblau = GP aufheben

Quartierweise Entwicklungsstrategie	Mit der Quartieranalyse wurde für jedes einzelne Quartier die heutige Situation untersucht und eine spezifische Entwicklungsstrategie festgelegt (vgl. Beilage 1).
Kompensation	Ein allfälliger Verlust an anrechenbarer Grundstücksfläche infolge Ausscheidung von Verkehrs- oder Grünzonen wird grundsätzlich durch eine entsprechende Erhöhung der ÜZ kompensiert.

2.3.2. Unterteilung der Kernzonen

Die Kernzonen decken die wichtigen öffentlichen Räume mit Zentrumscharakter ab, welche nicht der öffentlichen Zone angehören. Es werden drei Kernzonen unterschieden:

Die bisherige «Dorfzone Werthenstein» wird in Anpassung an die Systematik gemäss PBG neu in «Kernzone A» umbenannt. Sie deckt das historisch und landschaftlich wertvolle Ortsbild von Werthenstein Oberdorf mit dem denkmalgeschützten Klosterensemble sowie weiteren schützens- und erhaltenswerten Gebäuden ab. Kernzone A

Die Kernzonen B bezwecken die Erhaltung der historisch gewachsenen Ortsbilder in den Ortsteilen Schachen und Wolhusen-Markt. Sie sollen zur Zentrumsbildung beitragen und den öffentlichen Raum stärken. Die «Kernzone B Schachen» deckt die bisherige «Dorfzone Schachen» ab, während die «Kernzone B Wolhusen-Markt» vorwiegend in der ersten Bautiefe entlang der Entlebucherstrasse zu verorten ist. Die bestehenden Qualitäten sollen erhalten werden. Es gelten folgende Grundsätze: Kernzonen B

- Baumasse und Gebäudevolumen werden auf eine gute Eingliederung sowie auf die Stärkung des Dorfkerns abgestimmt.
- Neu- und Ersatzbauten orientieren sich in Lage und Stellung an den bestehenden Bauten und sind auf den öffentlichen Raum ausgerichtet.
- Vorgaben zur Dachgestaltung in der Kernzone B Schachen

Die Kernzone C umfasst den etwas weiter gefassten Raum angrenzend an die Kernzone B Wolhusen-Markt, welcher Zentrumsfunktion übernehmen kann und für den ein mittel- bis langfristiges Entwicklungspotenzial besteht (vgl. auch SLB, Kap. 4.1). Kernzone C

2.3.3. Herleitung der Werte für die Gesamthöhe

Die Werte für ÜZ und Gesamthöhe wurden anhand einer umfassenden Bestandesanalyse in den bestehenden Bauzonen hergeleitet (vgl. Quartieranalyse Beilage 1). Diese führte zu folgenden Ergebnissen: Bestandesanalyse

In den Kernzonen wird mit Ausnahme des Ortsteils Wolhusen-Markt keine fixe Gebäudehöhe festgelegt. Die Gebäudehöhen müssen sich am Bestand orientieren und sind auf eine gute Eingliederung auszurichten. In Wolhusen-Markt orientieren sich die festgelegten Werte an den bisherigen Vorgaben: Max. Fassadenhöhe (Grundwert) von 11.0 m und eine max. Firsthöhe (Gesamthöhe) von 15.0 m für die Kernzone B bzw. 14.0 m / 18.0 m für die Kernzone C. Kernzonen A, B, C

Der Grossteil der Wohnquartiere ist heute der Wohnzone B (W/B) zugeordnet, einzelne Quartiere der Wohnzone C (W/C). Gem. den heute gültigen Bestimmungen waren in den beiden Zonen theoretisch folgende max. Gebäudehöhen möglich: Wohnzonen bisher

- W/B: 13.0 m (10.0 m Fassadenhöhe + 3.0 m Dachhöhe)
- W/C: 12.0 m (9.0 m Fassadenhöhe + 3.0 m Dachhöhe)

Die Bestandesanalyse zeigt, dass sich die Quartiere hinsichtlich Typologie, Baumasse und Dichte teilweise klar unterscheiden. Dies ist auf die flächendeckende Planung mit Gestaltungsplänen zurückzuführen und repräsentiert die jeweilige Bauperiode. Teilweise wurde selbst die nach GP zulässige Ausnützung nicht realisiert. Aufgrund der Auswertung werden die heutigen Wohnzonen neu in vier Zonen unterschiedlicher Gesamthöhe unterteilt, welche sich an den effektiv realisierten Baumassen orientieren:

Wohnzone W1	1. Die Wohnzone W1 bildet die oberste Baureihe des GP Mätteliguget 2. Etappe in einer separaten Wohnzone mit niedrigeren Gebäudehöhen ab. Die Werte betragen 7.5 m (Grundwert) und 9.5 m (max. Gesamthöhe) und entsprechen dem Lagepotenzial zuoberst am Hang.
Wohnzone W2	2. Der Wohnzone W2 werden die typischen Einfamilienhaus-Quartiere zugeordnet. Die Gesamthöhe von 9.0 m (Grundwert) bzw. 11.0 m (First) deckt den Bestand gut ab und lässt in einzelnen Quartieren einen gewissen Entwicklungsspielraum zu (vgl. quartierspezifische Strategie gem. Siedlungsleitbild). Es ist zu erwarten, dass zukünftig vermehrt die zonengemässen Maximalhöhen realisiert werden. Würden weiterhin Maximalhöhen von bis zu 13.0 m gelten, würde der EFH-Charakter der Quartiere gefährdet.
Wohnzonen W3a/b	3. Die höheren und häufig auch dichteren Doppelfamilienhäuser bzw. Reihenhäuser werden dem Bestand entsprechend den Wohnzonen 3a und b mit einem Grundwert von 11.0 m und einer maximalen Gesamthöhe von 13.0 m zugewiesen.
Wohnzone W3c	4. Einzelne nach GP realisierte Bauten entlang der Kantonsstrasse westlich des Schulhauses Schachen benötigen eine Gesamthöhe von 13.0 m (Grundwert) und 15.0 m (max. Gesamthöhe), um rechtmässig abgebildet werden zu können. Sie werden der Wohnzone W3c zugeordnet.
Wohnzone W4	Die Wohnzone W4 deckt mit 15.0 m (Grundwert) und 17.0 m (First) den Bestand der bisherigen Wohnzone A (W/A) ab. Sie beschränkt sich auf drei Grundstücke an der Entlebucherstrasse im Ortsteil Wolhusen-Markt.
Wohn- und Arbeitszonen, WA	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 zusätzlich der Mischzone zugeordnet. Im Gebiet Sandmätteli werden zwei Teilparzellen in die angrenzende reinen Arbeitszone umgezont (vgl. Kap. 4.2.10). Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich am bestehenden BZR (Grundwert = 11.0 m, First = 14.0 m).
Arbeitszonen bisher	Wie im Siedlungsleitbild aufgezeigt (vgl. Kap. 4.5), besteht aufgrund der räumlichen Nähe der Arbeitszonen zu den Wohnzonen ein Konfliktpotenzial für die zukünftige Entwicklung. Diese soll siedlungsverträglich vonstattengehen, weshalb die Arbeitszonen im Rahmen der Gesamtrevision der Lage und Nutzung entsprechend weiter differenziert werden. Dies gilt auch für die zulässigen Gesamthöhen, welche folgendermassen festgelegt werden:
Arbeitszone 1	1. Die Arbeitszone 1 übernimmt die bisherigen Gebäudehöhen von 12.0 m (Grundwert) und 15.0 m (First) gem. BZR.
Arbeitszone 1 Schachenweid	2. Die Arbeitszone 1 Schachenweid unterscheidet zwischen einem Bereich, in dem die Gebäudehöhen gem. Arbeitszone 1 gelten und einem zweiten Sektor, in dem eine Gesamthöhe von 20.0 m zulässig ist. Ersterer wird durch einen Korridor von 50 m (angrenzend an die Schachenweidstrasse) bzw. 30 m (an die Grünzone im Norden angrenzend) definiert. Für die übrige Fläche gilt die Gesamthöhe von 20.0 m, wobei diese auf die Hälfte der anrechenbaren Gebäudefläche begrenzt ist.
Arbeitszone 2	3. In der die Arbeitszone 2 gilt für das Gebiet Industriestrasse in Schachen eine Gesamthöhe von 20.0 m. Sie orientiert sich am Bestand (Halle Imbach Logistik

AG). Für die übrigen Areale der Arbeitszone 2 gilt eine Gesamthöhe von 12.0 m (Grundwert) bzw. 15.0 m (First).

2.3.4. Überbauungsziffer

Innerhalb der bestehenden Bauzonen gibt es bisweilen deutliche Unterschiede hinsichtlich der ÜZ. Mit der vorliegenden Systematik aus drei Überbauungsziffern (a, b und c) können die bestehenden Bauten jeweils der entsprechenden ÜZ zugeordnet werden. Damit ist es möglich, innerhalb einer Raumeinheit ähnlicher Bauweise, mit den neuen ÜZ-Werten eine sehr hohe Abdeckung zu erreichen.

Hohe Abdeckung
Bestand

Nebst der Einteilung nach Gesamthöhe werden die Bauzonen nach ÜZ-Werten weiter unterteilt. Die Abstufung geschieht in Schritten von 3 % (0.03), was der Differenz zwischen ÜZ-A und ÜZ-B, bzw. ÜZ-B und ÜZ-C entspricht.

ÜZ-A, -B und -C

Umsetzung Überbauungsziffer (ÜZ)

Die Überbauungsziffern wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Quartieranalyse festgelegt. Dies hat zu nachfolgender Einteilung der Wohnzonen geführt. Zu beachten ist, dass die Bezeichnungen gegenüber heute ändern und keinen direkten Bezug mehr zur Geschossigkeit haben.

Wohnzonen

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ min.	ÜZ-A	ÜZ-B	ÜZ-C	ÜZ NB	Gesamthöhe	
								GH _a	GH _{max.}
Wohnzone 1	W1	W1 Hang	--	0.30	0.30	0.30	0.09	7.5 m	9.5 m
Wohnzone 2	W2	W2	--	0.24	0.27	0.30	0.09	9.0 m	11.0 m
	W3a	W3 normal	--	0.24	0.27	0.30	0.09	11.0 m	13.0 m
Wohnzone 3	W3b	W3 dicht	0.20	0.27	0.30	0.33	0.09	11.0 m	13.0 m
	W3c	W3 hoch	0.20	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0 m	15.0 m
Wohnzone 4	W4a	W4	0.20	0.24	0.27	0.30	0.06	15.0 m	17.0 m

Tab. 1: Tab. 2: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle siehe Anhang 1 BZR),

Tab. 2: ÜZ NB = ÜZ Nebenbauten, GH_a = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max.} = maximale Gesamthöhe

Die grosse ÜZ in der Wohnzone 1 deckt das bestehende Terrassenhaus ab. Die ÜZ für Nebenbauten wird mit Ausnahme der Wohnzone W3c und W4a mit einem höheren Wert von 0.09 ausgestattet.

In der Wohn- und Arbeitszone werden zwei Überbauungsziffern Typ 1 und Typ 2 festgelegt, um die Nutzungsanteile zu regeln (vgl. Kap. 2.2.4). Wird reine Wohnnutzung realisiert, gilt eine ÜZ-A von 0.21. Zur Realisierung von Arbeitsnutzungen kann eine zusätzliche ÜZ von max. 0.21 (ÜZ-A) geltend gemacht werden. Die ÜZ Typ 2 ist demnach ein Anreiz zur Förderung von Mischnutzungen, der Fussabdruck kann damit verdoppelt werden.

Mischnutzungen

Das revidierte PBG verlangt unter § 39 Abs. 4 die Festlegung einer baulichen Mindestnutzung, mindestens für Teilgebiete. Darauf wird im neuen BZR mit der Definition von Minimalwerten sowohl für die Überbauungsziffer wie auch die Gesamthöhe reagiert (vgl. Anhang 1 BZR).

Mindestnutzung

3. ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

Aufbau	Der Aufbau des BZR wird beibehalten, bzw. leicht angepasst und auf das Muster-BZR des Kantons abgestimmt. Die Hinweise auf das PBG werden gestrichen, wo das BZR keine Festlegungen macht.
Inhalt	Inhaltliche Änderungen erfolgen in erster Linie als Anpassung an das revidierte, übergeordnete Recht. Viele Artikel bleiben unverändert. Zusätzlich werden einige neue Artikel eingeführt. Zahlreiche Artikel werden obsolet, da die übergeordnete Planung gilt. Alle Änderungen sind aus der Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen BZR in Beilage 4 zum Planungsbericht ersichtlich.
Muster-BZR	Im Rahmen der PBG-Revision hat der Kanton ein Muster-BZR (MBZR) mit Muster-Artikeln erstellt. Wo sinnvoll, werden die entsprechenden Formulierungen übernommen.

3.1. Allgemeines

Art.	Überschrift	Regelung
1	Zweck	Übernahme Artikel gemäss MBZR
2	Zuständigkeit	Übernahme Artikel gemäss MBZR
3	Planungskoordination	Sicherstellung der Planungskoordination in baulich sensiblen Räumen.
4	Begutachtung	Möglichkeit zum Beizug von externen Fachleuten bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung von Qualitätsanforderungen.
5	Qualität	Übernahme Artikel gemäss MBZR.
	Abs. 3:	Absatz 3 soll die Erstellung von qualitätsvollen Aussengeschosflächen (insb. Balkone) garantieren. Er stützt sich auf § 154a PBG. Als Richtwert gilt ein Umfang von mind. 10-15% der HNF der zugehörigen Wohnungen (in Anlehnung an Definition gem. wbs.admin.ch zu «Aussenbereich»).
	Abs. 5:	Mit der zunehmenden Innenentwicklung gewinnt die Gestaltung von qualitätsvollen Aussenräumen an Bedeutung. Die notwendigen Nachweise sind mit dem Baugesuch zu erbringen.
6	Klimaschutz und Klimaadaptation	Übernahme MBZR
7	Überbauungsziffer (ÜZ)	Definition der neuen Nutzungsziffer (ÜZ). Ersetzt den bisherigen Art. 4, welcher Bezug zur Ausnützungsziffer nahm.
8	Überbauungsziffer für Hauptbauten	Die ÜZ-A bildet den Grundwert. In Kombination mit der Gesamthöhe nach Art. 59 ergibt sich daraus eine kubische Baute mit Flachdach. Für die herkömmliche Bauweise mit Satteldach oder Attika wird eine erhöhte ÜZ-B gewährt. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften zu Fassadenhöhe und Dachgestaltung nach Art. 60 und 61. Bei Unterschreitung der Gesamthöhe um ein Vollgeschoss kann die nochmals höhere ÜZ-C geltend gemacht werden.
9	Überbauungsziffer für Nebenbauten	Definition einer eigenen ÜZ für Nebenbauten, d. h. Gebäude oder Gebäudeteile mit einer Gesamthöhe bis 4,5 m, unabhängig von der Nutzung.
10	Überbauungsziffer für Einstellhallen	Einstellhallen, welche mind. 50 % unter Terrain liegen, sollen wie bisher nicht angerechnet werden müssen. Die vorliegende Bestimmung verweist auf § 13a PBV. Für eine gute bauliche Eingliederung von Einstellhallen gilt zusätzlich Art. 65.
11	Mindestausnützung	Hinweis auf das Erfordernis einer minimalen Ausnützung gem. § 39 Abs. 4 PBG.

3.2. Zonenbestimmungen

Allgemeine Bestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
12	Zoneneinteilung	Die Bezeichnungen und die Einteilung werden an das neue System angepasst.
	<i>Wohnzonen:</i>	Mit der neuen Systematik werden die Wohnzonen weiter unterteilt. D. h. die Anzahl Wohnzonen nimmt zu und deren Bezeichnungen ändern. Die generellen Bestimmungen werden neu in einem einzigen Artikel zusammengefasst. Die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse sind in Anhang 1 des BZR aufgeführt.
	<i>Arbeitszonen, WA:</i>	Es werden die gängigen Bezeichnungen übernommen. Die Arbeitszonen werden weiter unterteilt und die Vorschriften präzisiert.
	<i>Neue Bauzonen:</i>	Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden folgende neuen Bauzonen eingeführt: Arbeitszone 1 Schachenweid (Ar1-S), Sonderbauzone Tankstelle (ST) , Verkehrszone (V), Grünzone Freiraum (GrF), Grünzone Gewässerraum (GrG).
	<i>Neue Nicht-Bauzonen:</i>	Neu sind die Reservezone (R), die Verkehrsfläche (ÜG-a-V), die Freihaltezone Gewässerraum (FrG) und die Freihaltezone Wildtierkorridor (FrW).
	<i>Schutzzonen:</i>	Die Ortsbildschutzzone sowie die archäologische Schutzzone entfallen. Letztere ist durch das kantonale Fundstelleninventar abgedeckt, welches im Zonenplan neu als Information dargestellt wird. Die Vorgaben der Ortsbildschutzzone werden in die Kernzonenbestimmungen, sowie die Art. 40 (Kulturdenkmäler), 50 (Reklamen) und 71 (Antennen) übertragen.

Bauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
13	Allgemeine Bestimmungen in den Kernzonen A und B	Die Kernzonen A und B ersetzen die bisherige Dorfzone Werthenstein (DWe), die Fleckenzzone Markt (F), die Dorfzone Schachen (DSc) und Teile der Kernzone Markt (K). Die Bestimmungen werden aktualisiert und an die Vorgaben gem. SLB und gem. Kap. 2.3.2 angepasst. Art. 13 umschreibt die Regelungen, welche für beide Kernzonen gelten. Die Qualitätssicherung erfolgt über die Art. 3-5 und 13-16 BZR. <ul style="list-style-type: none"> - Auf die Festlegung einer ÜZ wird verzichtet (Möglichkeit zur Innenentwicklung, Flexibilität bei unterschiedlichen Parzellengrößen, usw.). - Die minimal geltenden Grenzabstände werden festgelegt. Eine Unterschreitung ist nachbarrechtlich zu regeln. - Neubauten und bauliche Veränderungen sind auf eine gute Eingliederung in den Bestand auszurichten. Hauszugänge, Frontfassaden, Vorgärten und Vorplätze müssen Bezug zum öffentlichen Raum nehmen. - Die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung werden präzisiert. - Bauvorhaben in den Kernzonen unterliegen dem Art. 3 zur Planungskoordination.
14	Kernzone A	Entspricht der bisherigen Dorfzone Werthenstein (DWe) und der Ortsbildschutzzone (Obs). Art. 14 übernimmt zusätzlich zu den allg. Bestimmungen deren Vorgaben.
15	Kernzone B Wolhusen-Markt	Die Bestimmungen werden aktualisiert und an die Vorgaben gem. SLB und gem. Kap. 2.3.2 angepasst. Im Vergleich zu den allg. Bestimmungen (Art. 13) gilt folgendes: <ul style="list-style-type: none"> - Zonenzweck: Eingliederung, Beitrag zur Zentrumsbildung - Vorgaben zur Nutzung der Erdgeschosses ggü. der Entlebacherstrasse - Max. Gebäudehöhen gem. der heutigen Fleckenzzone Markt (F)

		- Vorgaben zu Lage und Stellung der Bauten (insb. südlich der Schwan- denstrasse, gem. Vorgaben Fleckenzone Markt)
16	Kernzone B Schachen	Entspricht der bisherigen Dorfzone Schachen (DSc). Die Bestimmungen werden aktualisiert und an die Vorgaben gem. SLB und gem. Kap. 2.3.2 angepasst. Im Vergleich zu den allg. Bestimmungen (Art. 13) gilt folgen- des: - Zonenzweck: Eingliederung, Beitrag zur Zentrumsbildung - Erhalt Gärten, Vorplätze, Fusswege - Dachgestaltung: Satteldachpflicht, Verlauf Hauptfirst quer zur Strasse
17	Kernzone C	Neue Kernzone im Gebiet Wolhusen-Markt, welche die Voraussetzungen für eine Innenentwicklung und Stärkung des Zentrums Wolhusen-Markt schafft. Es gelten folgende Festlegungen: - Gebäudehöhen gem. bisheriger Kernzone Markt (K): 14.0/18.0 m - Möglichkeit zur Erhöhung der festgelegten ÜZ für Arbeitsnutzungen, die zur Belebung des Ortskerns beitragen. - Die minimal geltenden Grenzabstände werden festgelegt. Eine Unter- schreitung ist nachbarrechtlich zu regeln. - Die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung werden präzisiert. - Bauvorhaben in den Kernzonen unterliegen dem Art. 3 zur Planungs- koordination.
18	Wohnzone (W)	Die allgemeinen Bestimmungen zu den Wohnzonen werden in einem Arti- kel zusammengefasst. Dieser verweist auf die zonenspezifischen Nut- zungsziffern und Baumasse in Anhang 1 des BZR. Mit der Umsetzung der neuen Zoneneinteilung werden die bisherigen Artikel 13-15 zu den Wohn- zonen W/A, W/B und W/C obsolet und daher gestrichen.
19	Gestalterische Einheit	Neue Überlagerung im Zonenplan, welche die einheitliche Gestaltung der nach Gestaltungsplan erstellen Reihen- und Mehrfamilienhäuser im Quar- tier Mätteliguët sichert. Die teilweise veralteten und mehrmals geänderten Plangrundlagen können damit im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf- gehoben werden. Bauvorhaben unterliegen dem Art. 3 zur Planungskoor- dination. Zusätzlich ist die Überlagerung für einige Grundstücke an der Bahnhof- strasse in Schachen vorgesehen, welche historisch gewachsen sind und deren Charakter langfristig zu erhalten ist (vgl. auch Strategie gem. SLB).
20	Wohn- und Arbeitszone (WA)	Für die Wohn- und Arbeitszone wird die Nutzungsverteilung dem ÜZ-Sys- tem angepasst. Dazu werden zwei Überbauungsziffern (Typ 1 und Typ 2) festgelegt (vgl. Kap. 2.2.4). Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung. Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung. Ergänzende Skizze in Anhang 4. Entlang der Kantonsstrasse gilt ein Mindest-Gewerbeanteil von 30 %.
21	Allgemeine Bestimmungen zu den Arbeitszonen	Präzisierung und Verschärfung der Vorgaben in den Arbeitszonen gem. Kap. 2.3.3. Die allgemeinen Bestimmungen gelten in allen Arbeitszonen und regeln den Zonenzweck, die ggü. dem PBG präzisierten Vorgaben zur max. zulässigen Wohnnutzung (max. 20 % der gesamten Geschoss- fläche), die minimal geltenden Abstände sowie Vorgaben zum Werkver- kehr und zur Bepflanzung.
22	Arbeitszone 1 (Ar1)	Ergänzung der bisherigen Vorgaben zur Arbeitszone 1: Ausschluss von güterverkehrsintensiven Nutzungen (Markt/Sägereistrasse) bzw. person- enverkehrsintensiven Nutzungen/Einkaufsnutzungen (Rossei). Im Gegensatz zu den heutigen Bestimmungen wird keine Nutzungsziffer festgelegt, die Gebäudehöhen entsprechen den heutigen Möglichkeiten.
23	Arbeitszone 1 Schachen- weid (Ar1 S)	Wie im Siedlungsleitbild vorgesehen und im «Positionspapier Schachen- weid» vom 12. August 2020 detailliert ausgearbeitet, werden die Vorgaben im Arbeitsgebiet Schachenweid am stärksten verschärft. Es gelten fol- gende Vorgaben:

		<ul style="list-style-type: none"> - Die Nutzungen müssen mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich sein. - Eine Zunahme der Verkehrsbelastung soll möglichst vermieden werden. Bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens sind Massnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit und Verkehrssicherheit im Rahmen eines Mobilitätskonzepts aufzuzeigen. - Abgestufte Gesamthöhen wie unter Kap. 2.3.3 beschrieben. - Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen - Nächtliches Rangierverbot - Vorgaben bzgl. Eingliederung - Bauvorhaben unterliegen dem Art. 3 zur Planungskoordination.
24	Arbeitszone 2 (Ar2)	Ergänzung der bisherigen Vorgaben zur Arbeitszone 2: <ul style="list-style-type: none"> - Ausschluss von Verkaufsgeschäften, welche eine Fläche von 200 m² übersteigen mit der Absicht, das Zentrum Wolhusen-Markt durch die Arbeitszone Sandmätteli nicht zu konkurrieren. - Abgestufte Gesamthöhen wie unter Kap. 2.3.3 beschrieben.
25	Zonen für öffentliche Zwecke (öZ)	Anpassung der Formulierung gemäss MBZR.
26	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)	Anpassung der Formulierung gemäss MBZR.
27	Grünzone (Gr)	Anpassung Verweis auf neuen Anhang 5. Ergänzung der Möglichkeit, in der Grünzone Schachenweid einen Spiel- und Erholungsplatz zu realisieren.
28	Grünzone Freiraum (GrF)	Neue überlagerte Grünzone zur Sicherung von gemeinschaftlichen oder öffentlichen Freiräumen. Dies u. a. als Voraussetzung für die Aufhebung von Gestaltungsplänen
29	Grünzone Gewässerraum (GrG)	Übernahme Artikel gemäss MBZR. Umsetzung Gewässerraum-Ausscheidung gem. Art. 41 GSchV (innerhalb der Bauzone).
30	Verkehrszone	Übernahme Artikel gemäss MBZR. Definiert die neu ausgeschiedenen Verkehrszonen gem. § 52 PBG (vgl. Kap. 2.1).

Nichtbauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
31	Landwirtschaftszone (Lw)	Anpassung der Formulierung gemäss MBZR.
32	Reservezone (R)	Übernahme Artikel gemäss MBZR. Die Reservezone entspricht dem bisherigen übrigen Gebiet b.
33	Freihaltezone (Fr)	Die Freihaltezone dient nicht mehr der Freihaltung von Bach- und Flussufern (wird ersetzt durch die Freihaltezone Gewässerraum). Stattdessen sichert die Freihaltezone die Räume für die Umfahrung Wolhusen Süd sowie für das Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekt entlang der Kleinen Emme.
34	Freihaltezone Gewässerraum (FrG)	Übernahme Artikel gemäss MBZR. Umsetzung Gewässerraum-Ausscheidung gem. Art. 41 GSchV (ausserhalb der Bauzone).
35	Freihaltezone Wildtierkorridor (FrW)	Übernahme Artikel gemäss MBZR.

Schutzzonen und Schutzobjekte

Art.	Überschrift	Regelung
36	Naturschutzzone (Ns)	Übernahme Artikel gemäss MBZR.
37	Landschaftsschutzzone (Ls)	Übernahme Artikel gemäss MBZR.
38	Naturobjekte (NO)	Der Umgang mit Bäumen/Baumreihen wird im neuen Artikel 39 präzisiert.
39	Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen	Neuer Artikel zur Präzisierung des Umgangs mit Einzelbäumen, Baumgruppen, Baumreihen sowie Baumfällbewilligungen und Ersatzpflanzungen.
40	Kulturdenkmäler	Der bisherige Art. 37 (Kulturobjekte) wird an die Formulierung im MBZR angepasst (ausführliche Variante). Weitergehende Festlegungen gem. heutigem BZR werden teilweise beibehalten (Bauanalyse als Voraussetzung für eine Abbruchbewilligung bei schützenswerten Kulturdenkmälern). Der bisherige Anhang D (Inventar der Kulturobjekte) wird durch das kantonale Bauinventar ersetzt.
41	Archäologische Fundstellen (AFS)	Übernahme Artikel gemäss MBZR. Der bisherige Anhang D (Inventar der Archäologischen Fundstellen) wird gelöscht.

Gefahrenzonen

Art.	Überschrift	Regelung
42	Allgemeine Bestimmungen	Anpassung der Verweise auf die Zonenpläne (inkl. Massstäbe). Die Gefahrenzonen werden der Übersichtlichkeit halber im Zonenplan Siedlung neu in einem separaten Fenster dargestellt.

Sondernutzungsplanung

Art.	Überschrift	Regelung
48	Sondernutzungsplanpflicht	Anpassung der Formulierung gemäss MBZR. Die Gebiete mit Sondernutzungsplan-Pflicht sind in Anhang 6 inkl. Anforderungen aufgelistet.
49	Gestaltungspläne	Die Mindestfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan wird für alle Zonen auf neu 2'000 m ² reduziert, um die Flexibilität im eher starren ÜZ/GH-System zu erhöhen.

3.3. Bauvorschriften

Allgemeine Bestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
50	Reklamen	Neuer Artikel mit Verweis auf die kantonale Reklameverordnung sowie die Weisung der Gemeinde. Zusätzlich Bewilligungspflicht für Beschriftungen, Automaten, Schaukästen u.ä. gem. Vorgaben in der bisherigen Ortsbildschutzzone.
51	Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser	Präzisierung Titel (bisher «Wasserhaushalt»). Präzisierung Bewilligungszuständigkeit.

Erschliessung

Art.	Überschrift	Regelung
53	Abstellflächen für Fahrzeuge	Ergänzung der bisherigen Vorgaben: <ul style="list-style-type: none">- Abs. 3: Möglichkeit zur Erhöhung und Reduktion der Anzahl Parkplätze. Die notwendigen Nachweise hat die Bauherrschaft zu erbringen.- Abs. 5: Sensibilisierung der Bauherrschaften für die Elektromobilitätsthematik. Massnahmen/Umsetzung sind jedoch Sache der Privaten.

		- Abs. 6: Zusätzliche Vorgaben zur unterirdischen Parkierung ab 15 Parkplätzen.
54	Ersatzabgabe	Anhebung der Ersatzabgabe sowie Aufhebung der Indexierung. Ergänzung der Zweckgebundenheit.
55	Mobilitätskonzept	Dieser neue Artikel schafft die Grundlage zur Einforderung von Mobilitätskonzepten bei Bauprojekten, welche bedeutende Auswirkungen auf das Verkehrsnetz haben. In einem solchen Konzept hat der Gesuchsteller den Nachweis einer verträglichen Mobilitätsabwicklung für sein Areal zu erbringen. Der Artikel basiert auf einer Vorlage von Energie-Schweiz (MIPA – Mobilitätsmanagement in Planungsprozessen).
56	Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	Präzisierung Artikel ggü. bisherigen Bestimmungen.
57	Ersatzabgaben für Spielplätze	Neuer Artikel zur Ersatzabgabe für Spielplätze gem. § 159 PBG.

Höhenmasse

Art.	Überschrift	Regelung
59	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gesamthöhe, wie sie in Anhang 1 für jede Bauzone festgelegt ist, bezeichnet den Grundwert und gilt für Flachdachbauten. Schrägdachbauten in herkömmlicher Bauweise (z. B. Sattel- oder Walmdach) erhalten am Giebel bzw. First einen Zuschlag von 2.0 m auf den Grundwert. Voraussetzung sind mindestens zweiseitig geneigte Dächer und ein First, welcher im mittleren Drittel der Gebäudegrundfläche der Hauptbaute liegt. - An den Fassaden muss der Grundwert eingehalten werden. Die Fassadenhöhe ergibt sich indirekt aus der Gesamthöhe und der gewählten Dachform bzw. dem ÜZ-Typ. - Abgrabungen von mehr als 1 m sind bei der Fassadenhöhe in Abzug zu bringen. D. h. die zulässige Fassadenhöhe reduziert sich am entsprechenden Punkt um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht anzurechnen sind Einstellhallen-Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m sowie die zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte. Diese dürfen jedoch nicht als zusätzliches, talseitiges Geschoss in Erscheinung treten. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 2.0 m sind nicht zulässig.
60	Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-B)	Bei Einhaltung dieser Bestimmung kann für Schrägdachbauten die ÜZ-B geltend gemacht werden. Dazu muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 1.5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. D. h. die traufseitige Fassadenhöhe reduziert sich um 1.5 m.
61	Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-B)	Bei Einhaltung dieser Bestimmung kann für Flachdachbauten mit Attika die ÜZ-B geltend gemacht werden. Dazu muss das oberste Geschoss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein und darf maximal 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche abdecken. Auf der rückversetzten Seite muss der Abstand zwischen Brüstung und OK Dachkonstruktion mindestens 1.5 m betragen.

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art.	Überschrift	Regelung
62	Dachgestaltung	Die Formulierung wird an diejenige im MBZR angepasst. Zusätzlich wird folgendes geregelt: <ul style="list-style-type: none"> - Abs. 3: Präzisierung Vorgaben zu Dachaufbauten. Sie werden nur eingeschränkt, wenn die Gesamthöhe bei Schrägdachbauten über dem Grundwert liegt. - Abs. 4: Präzisierung zur Dachform bei Schrägdachbauten, bei denen die max. Gesamthöhe zur Anwendung kommt. - Abs. 5: Begrünung oder energetische Nutzung von Flachdächern bei Hauptbauten.
63	Terrassenbauten	Die neuen Regelungen aus ÜZ und Gesamthöhe könnten an Hanglagen den Bau von Terrassenhäusern begünstigen. Aus diesem Grund werden in diesem neuen Artikel Vorgaben gemacht, um allfällige Entwicklungsabsichten zu kontrollieren.
64	Terrainveränderungen	Ergänzung Vorgaben: Naturnahen Bauweise und Begrünung von Böschungen und Stützmauern.
65	Eingliederung von Einstellhallen	Neuer Artikel zur Eingliederung von Einstellhallen. Diese sollen im Normalfall nicht über das gewachsene oder um max. 1 m höher gelegte Terrain hinausragen.
66	Umgebungsgestaltung und Bepflanzung	Anpassung der Formulierung gemäss MBZR. Ziel: Förderung einer guten Siedlungsdurchgrünung und ansprechende Siedlungsränder. Präzisierung aufgrund Mitwirkung.
67	Zonenrandbepflanzung	Neuer Artikel zur Regelung einer ansprechenden Gestaltung des Zonenrands. Es sind Hecken und Baumreihen zulässig. Präzisierung aufgrund Mitwirkung.
68	Vogelschutz am Bau	Neuer Artikel gem. Einspracheverhandlung mit Aqua viva und BirdLife.

Schutz der Gesundheit

Art.	Überschrift	Regelung
69	Lärmbelastete Gebiete	Übernahme Artikel gemäss MBZR.
70	Beleuchtung	Neuer Artikel zur Regelung von Beleuchtungsanlagen und zur Verhinderung von störenden Lichtemissionen. Formulierung analog anderer Gemeinden. Mit dem Verweis auf den 7-Punkte-Plan der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des BAFU ein klarer Rahmen vorgegeben.
71	Technische Gefahren	Neuer Artikel zu Technischen Gefahren mit Bezug zur Konsultationskarte «Technische Gefahren». Formulierung gem. MBZR.
72	Antennenanlagen	Neuer Artikel zur Regelung von Antennenstandorten. Formulierung analog anderer Gemeinden.

Energie

Art.	Überschrift	Regelung
73	Umweltschutz, Energie	Neuer Artikel mit Verweis auf das kantonale Energiegesetz, der Möglichkeit zur Festlegung erhöhter Anforderung bzgl. Energie in GP-Gebieten, Hinweis auf zu erlassendes Energiekonzept.
74	Anschluss Fernwärmenetz	Neuer Artikel, welcher die Voraussetzung schafft, Grundeigentümer zum Anschluss an ein Fernwärmenetz zu verpflichten. Absatz zur Sicherung der Anschlusspflicht in Gestaltungsplangebieten, deren GP im Rahmen der OPR aufgehoben werden.

3.4. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
76	Gebühren	Übernahme Artikel gemäss MBZR.
78	Schlussbestimmungen	Ergänzung Abs. 3 zur Aufhebung von Gestaltungsplänen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

3.5. Anhang

Nr.	Überschrift	Regelung
1	Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen	Neue Tabelle mit den Grundmassen der einzelnen Bauzonen (ÜZ, Gesamthöhe, Gebäudelänge, Lärmempfindlichkeitsstufe).
2	Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ)	Neue Skizze zur Veranschaulichung des ÜZ- und GH-Systems mit den verschiedenen ÜZ-Typen.
5	Grünzone	Ergänzung bestehende Tabelle um «extensive» landwirtschaftliche Nutzung gem. GSchV und die Möglichkeit zur Realisierung eines Spiel- und Erholungsplatzes in der Grünzone Schachenweid. Bereinigung Ortsbezeichnung.
6	Gestaltungsplanvorgaben	Vorgaben zu neuen Gestaltungsplanpflicht-Gebieten (Längmatt, Sägereistrasse) bzw. Präzisierung der bestehenden Vorgaben (Mittelämsere, Mäteliguët 3. Etappe, Postmatte). Die genauen Änderungen sind aus dem BZR-Vergleich (Beilage 4) zu entnehmen.
7	Skizze zu Art. 20, Wohn- und Arbeitszone	Neue Skizze zur Nutzungsverteilung in der Arbeits- und Wohnzone.

Aus dem bestehenden Bau- und Zonenreglement werden folgende Anhänge gestrichen:

- Anhang D, Kulturobjekte/Archäologische Fundstellen: Liste wird durch kantonales Bauinventar und Fundstelleninventar ersetzt.
- Anhang F: Liste über bestehende Bebauungs- und Gestaltungspläne.
- Anhang G: Diverse, nicht mehr kompatible Skizzen.
- Anhang H: Zusammenstellung der Nutzungsziffern wird ersetzt durch Anhang 1.
- Anhang I: Grundgebühr

4. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

4.1. Allgemeines

Neue Zonen

Der Zonenplan enthält 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 insb. das übergeordnete Verkehrsnetz und teilweise die Groberschliessung ab, letztere v. a. die Feinerschliessung. Neu sind alle Strassen innerhalb der Bauzone, mit Ausnahme der Hauszufahrt, als Verkehrszone ausgeschieden.
- Reservezone (R): Sie umfasst Land, dessen Nutzung gem. § 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.

Wohnzonen

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.

4.2. Anpassungen Bauzonen

4.2.1. Ortskern Wolhusen-Markt

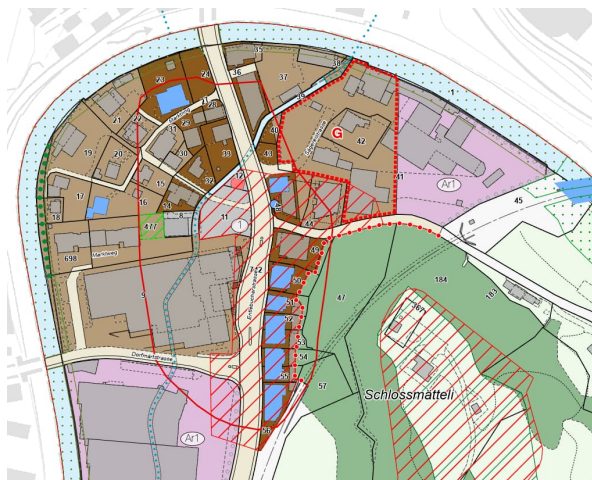


Abb. 5: Zonenplan neu, Ortskern Wolhusen-Markt

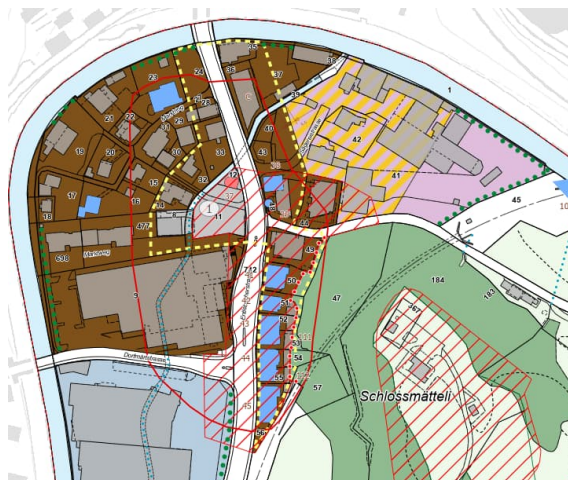


Abb. 6: Zonenplan bisher, Ortskern Wolhusen-Markt

Die bisherige «Fleckenzone Markt» mit dem erhaltenswerten Strassenbild sowie Teile der Kernzone Markt werden der neuen Kernzone B zugeordnet. Sie erstreckt sich grösstenteils über die erste Bautiefe entlang der Entlebucherstrasse und schliesst dadurch alle Gebäude der Baugruppe gem. BILU ein. Die bisherige Ortsbildschutzzone (gelbe Markierung in Abb. 5) wird neu u. a. direkt in den Bestimmungen zur Kernzone B abgebildet.

Kernzone B

Die Kernzone C setzt sich aus verschiedenen, zentrumsnahen Gebieten zusammen. Sie umfasst aus der bisherigen Kernzone Markt den westlichen, heutigen Dorfkern rund um den Marktplatz sowie die daran angrenzenden Wohnnutzungen. Neu wird ein Teil des Wey-Parkett-Areals ebenfalls der Kernzone C zugeordnet, wobei für das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird. Der östliche Teil des Areals verbleibt in der Arbeitszone 1.

Kernzone C

Wie in Kap. 2.3.2 dargelegt, deckt die Kernzone B die historisch gewachsenen, identitätsstiftenden Siedlungsstrukturen entlang der Entlebucherstrasse ab, während der Kernzone C die Gebiete mit Innenentwicklungspotenzial zugeordnet werden, welche zukünftig ebenfalls eine Zentrumsfunktion übernehmen können. Die Unterscheidung zeigt sich hauptsächlich in den jeweiligen Zonenvorschriften (vgl. Kap. 3.2), wobei in Kernzone C ein grösserer Spielraum für eine zukünftige bauliche Entwicklung besteht. Mit dem Festlegen einer max. ÜZ in der Kernzone C wird sichergestellt, dass bei einer grösseren, zusammenhängenden Entwicklung im Gebiet die Freiräume erhalten bleiben. Eine solche ist eher östlich der Entlebucherstrasse zu erwarten und auch strategisch vorgesehen (vgl. SLB, Kap. 4.1.). Mit einer GP-Pflicht inkl. detaillierter Vorgaben im Anhang zum BZR wird dieser Ausgangslage Rechnung getragen.

Begründung

Durch das Ausscheiden der Verkehrszone grenzt der Wald im Bereich der Parz. Nrn. 47 und 184 neu an die Bauzone an. Dies macht das Durchführen eines Waldfeststellungsverfahrens und das Festlegen einer statischen Waldgrenze gem. Art. 13 Waldgesetz (WaG) notwendig (vgl. auch Kap. 6.2).

Statische Waldgrenze

4.2.2. Ortskern Schachen

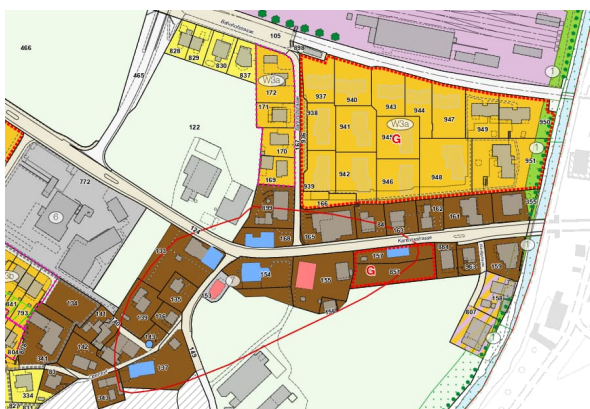


Abb. 7: Zonenplan neu, Ortskern Schachen



Abb. 8: Zonenplan bisher, Ortskern Schachen

Neue Zonierung

- Kernzone B** Die bisherige Dorfzone Schachen wird vollständig der neuen Kernzone B zugeordnet und geringfügig um die Parzellen Nrn. 134 und 341 erweitert.
- Wohnzone 2 und 3** Die Wohnnutzungen beidseits der Bahnhofstrasse liegen heute in der Wohnzone B (W/B). Die Quartieranalyse hat gezeigt, dass die Zonenunterteilung weiter differenziert werden muss, um die Bestände abbilden zu können. Entsprechend werden die EFH an der Bahnhofstrasse 11-17 der Wohnzone W2 zugeordnet. Die übrigen Grundstücke inkl. Überbauung Postmatte werden der Wohnzone W3 zugewiesen. Der GP Optimo wie auch die Gestaltungsplanpflicht für das Areal bleiben bestehen. Für die Baureihe westlich der Bahnhofstrasse wird die Überlagerung «gestalterische Einheit» festgelegt.
- Weitere Zonen** Die öffentliche Zone im Gebiet Schulhaus sowie die gemischte Zone an der Rümli-strasse verbleiben unverändert in den jeweiligen Zonen.

Begründung

- Kernzone und Bahnhofstrasse** Die Kernzone B übernimmt die Festlegungen der bisherigen Dorfzone Schachen und ergänzt sie partiell. Sie bezweckt die Stärkung des Dorfkerns Schachen unter Beibehaltung des Charakters des historisch gewachsenen Ortsbilds. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die Dachgestaltung (Satteldächer, First quer zur Strasse) sowie den Erhalt der Gärten und Vorplätze gelegt (vgl. auch SLB, Kap. 4.2). Gleiches gilt für die Bahnhofstrasse, wo die Siedlungsstruktur mit der «gestalterischen Einheit» gem. Art. 19 BZR gesichert wird.
- Mätteliguët** Die beiden Parzellen, welche die Kernzone B ergänzen, werden mit der Aufhebung des GP Mätteliguët (1. Etappe) dem Bestand bzw. dem Potenzial entsprechend der Kernzone zugeordnet.
- Postmatte** Für das Areal Postmatte wurde 2016 gestützt auf den GP Optimo die Baubewilligung für den Neubau von 15 Mehrfamilienhäusern gesprochen. Mit den in der W3a-Zone festgelegten Werten können diese Bauten – den GP-Bonus eingerechnet – gerade abgebildet werden, ein Weiterentwicklungspotenzial soll nicht geschaffen werden. Hinweis: Die Baubewilligung behält gem. Abklärung beim Rechtsdienst des BUWD (23. März 2021) ihre Gültigkeit, auch wenn der GP nach 2023 nicht mehr angewandt werden kann. Die GP-Pflicht bleibt bestehen, um bei einer möglichen GP-Aufhebung nach 2023 weiterhin Einflussmöglichkeiten zu haben.

4.2.3. Werthenstein Oberdorf



Abb. 9: Zonenplan neu, Werthenstein Oberdorf



Abb. 10: Zonenplan bisher, Werthenstein Oberdorf

Die bisherige Dorfzone Werthenstein mit den zugehörigen BZR-Regelungen zum Schutz des historisch Ortsbildes wird in die Kernzone A überführt. Diese deckt gleichzeitig gewisse Vorgaben der bisherigen Ortsbildschutzzone ab (gelbe Markierung in Abb. 10).

Kernzone A

Die angrenzenden Wohnzonen verbleiben in den typischen EFH-Zone: Die Wohnzone C (W/C) bisher wird neu zur Wohnzone W2.

Wohnzone 2

Keine materiellen Änderungen, sondern lediglich Anpassung an die neuen Begrifflichkeiten. Als technische Bereinigung wird zudem die Nummerierung der Grünzone nordwestlich der Klosteranlage angepasst.

Begründung

Durch das Ausscheiden der Verkehrszone grenzt der Wald im Bereich der Oberdorfstrasse neu an die Bauzone an. Dies macht das Durchführen eines Waldfeststellungsverfahrens und das Festlegen einer statischen Waldgrenze gem. Art. 13 Waldgesetz (WaG) notwendig (vgl. auch Kap. 6.2).

Statische Waldgrenze

4.2.4. Mätteliguët Schachen



Abb. 11: Zonenplan neu, Mätteliguët Schachen

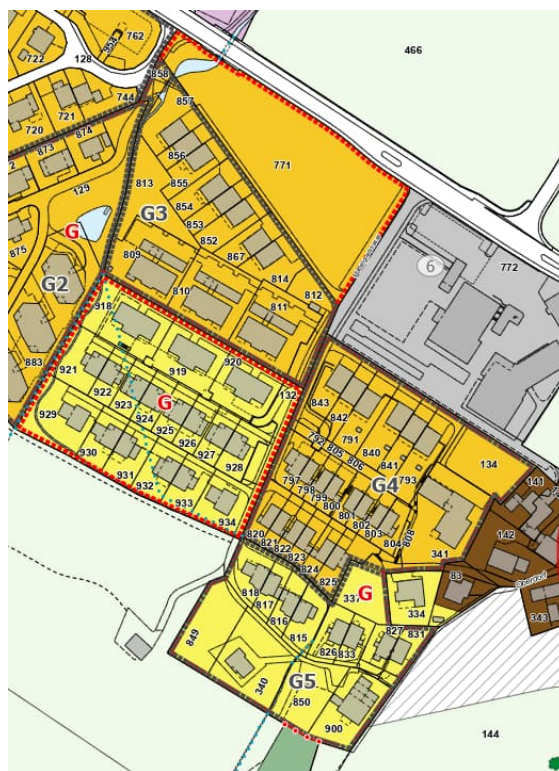


Abb. 12: Zonenplan bisher, Mätteliguët, Schachen

Neue Zonierung

- Wohnzone 1 und 2** Die heutige Wohnzone C (W/C) im Quartier Mätteliguët wird aufgeteilt: Die südlichste Reihe an der Hangkante wird der Wohnzone 1 zugeordnet. Die verschiedenen Einfamilienhäuser südlich davon verbleiben in der typischen EFH-Zone W2. Die Gestaltungspläne La Familia und Mätteliguët (2. Etappe) werden aufgehoben.
- Wohnzone 3b/c** Die in der Wohnzone B (W/B) liegenden Parzellen werden in die neue Wohnzone W3b überführt. Ausnahme davon bildet die unbebaute Parz. Nr. 771, welche – wie im SLB vorgesehen – der höheren W3c zugeteilt wird. Zur Wohnzone W3b gehören aufgrund der Bestandeshöhen auch die Mehrfamilienhäuser des GP La Familia. Die Gestaltungspläne Mätteliguët (1. Etappe) und Moos werden aufgehoben. Für die Parz. Nr. 771 bleibt die GP-Pflicht bestehen.
- Gestalterische Einheit** Die «gestalterische Einheit» ist eine Überlagerung im Zonenplan. Sie verortet räumlich die zusammenhängenden Reihen- und Mehrfamilienhäuser, deren jeweilige Einheit als Ganzes gewahrt bleiben muss (vgl. Art. 19 BZR). Die einzelnen Perimeter können dem Zonenplan entnommen werden.
- Grünzone Freiraum** Spielplätze werden mittels einer überlagerter Grünzone Freiraum (z.B. Parz. Nr. 812) gesichert.
- Begründung** Die Unterteilung der einzelnen Bauzonen erfolgt basierend auf dem nach Gestaltungsplan gebauten Bestand. Wie in Kap. 2.3 aufgezeigt, unterscheidet sich dieser Bestand trotz teilweise gleicher Grundnutzungszone.
- Bestand nach Gestaltungsplan**

In einer separaten Zone mit niedrigen Gebäudehöhen wird die oberste Baureihe des GP Mättelguet (2. Etappe) abgebildet. Die Höhen entsprechen dem Lagepotenzial, das Terrassenhaus auf Parz. 900 geniesst bzgl. der Gebäudehöhen Bestandesgarantie. Während die weiteren Gebäude der 2. Etappe des Gestaltungsplans als Einfamilien- bzw. Reiheneinfamilienhäuser wahrgenommen werden, handelt es sich bei der ersten Etappe um Mehrfamilienhäuser. Daraus lässt sich oben beschriebene Zonenunterteilung ableiten. Die festgelegten Gebäudehöhen reichen mit der Unterscheidung gut aus, um den Bestand abzubilden.

GP Mättelguet

Grossen Einfluss auf die ÜZ-Werte hat die sehr kleinteilige Parzellenstruktur. Über den ganzen GP-Perimeter gerechnet reichen die festgelegten Werte jedoch aus, um den Bestand abbilden zu können. Problematisch sind die 2. und 3. Reihe der ersten GP-Etappe, welche über enorm hohe ÜZ-Werte im Bestand verfügen. Die Quartieranalyse hat gezeigt, dass es dennoch Sinn macht, die Gestaltungspläne Mättelguet (1. und 2. Etappe) aufzuheben. Dadurch können die alten und teilweise mehrmals geänderten Plangrundlagen aufgehoben werden. Eine voneinander unabhängige Weiterentwicklung wäre auf diesen Parzellen auch nach GP nicht möglich gewesen. Mit der Überlagerung «gestalterische Einheit» werden die Qualitäten der reihenweisen Bebauung gesichert, bzgl. der Ausnützung geniessen die 2. und 3. Baureihe Bestandesgarantie.

Die der Wohnzone 2 zugeordneten EFH und REFH des Gestaltungsplans La Familia lassen sich mit den festgelegten Höhen- und ÜZ-Werten insgesamt gut abbilden. Über die beiden obersten Baureihen gerechnet beträgt die ÜZ-a insgesamt 0.17. Mit der «gestalterischen Einheit» bleiben die beiden Reihen weiter eine zusammengehörende Einheit.

GP La Familia

Die drei MFH auf Parz. Nrn. 918-920 können aufgrund der Bestandeshöhen nur in der höheren Wohnzone W3b abgebildet werden. Mit einer max. zulässigen Gesamthöhe (First) von 13.0 m entsprechen die Möglichkeiten der bisherigen Wohnzone B (W/B). Im Vergleich zur W3a-Zone (z.B. Postmatte) sind die ÜZ-Werte in dieser Zone um 0.03 Prozentpunkte höher, um die dichteren Baueinheiten im Mättelguet-Quartier abbilden zu können.

Gleiches gilt für die Gebäude des Gestaltungsplans Moos: Sie benötigen die grössere ÜZ der Wohnzone W3b (ÜZ-A = 0.27), um den Bestand abbilden zu können. Bei den Gebäudehöhen überschreiten die MFH auf Parz. Nrn. 809-811 die 13.0 m, sie geniessen Bestandesgarantie. Die einzelnen Reihen sind wiederum mittels der «gestalterischen Einheit» gesichert.

GP Moos

Gem. Strategie im SLB soll für die unbebaute Parz. Nr. 771 eine verdichtete Bauweise möglich sein. Sie wird mit der Wohnzone W3c der gleichen Zone zugeordnet wie die beiden nordwestlich davon liegenden MFH des GP Moosrain. Damit sind zukünftig Gebäudehöhen bis zu 15.0 m zulässig. Im gleichen Zug werden die Vorgaben an einen zukünftigen Gestaltungsplan präzisiert und verschärft (vgl. Anhang 6 BZR).

Bauzonenreserve
Parz. Nr. 771

4.2.5. Bachmättli/Moos/Moosrain, Schachen

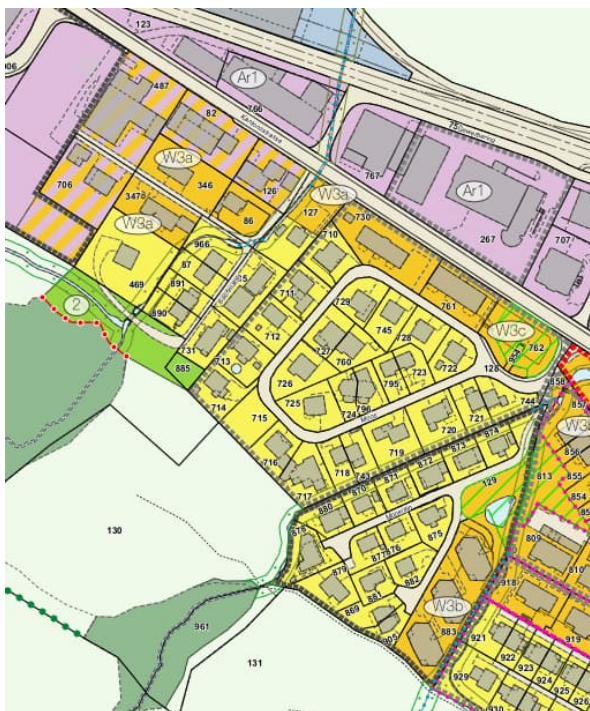


Abb. 13: Zonenplan neu, Bachmättli/Moos/Moosrain, Schachen

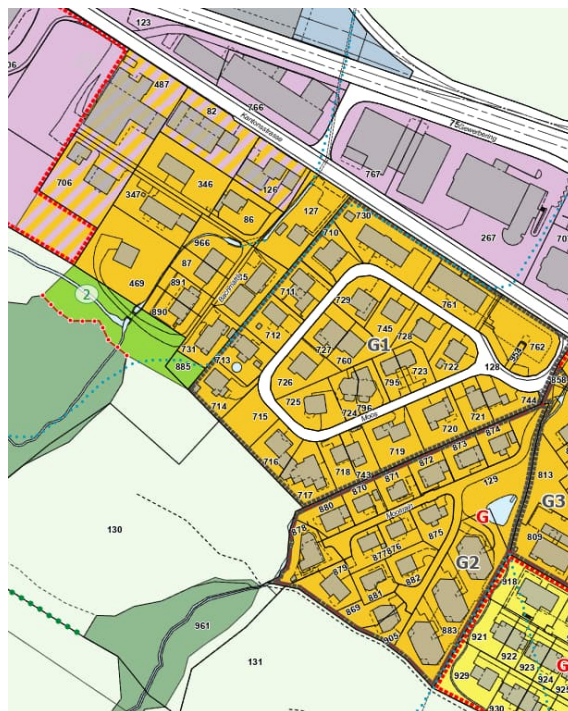


Abb. 14: Zonenplan bisher, Bachmättli/Moos/Moosrain, Schachen

Hinweis GP-Bezeichnungen

Der GP «Schachenmoos» liegt im Quartier Moos, während der GP «Moos» zum Mättelguetquartier gehört (vgl. Übersicht in Abb. 4).

Neue Zonierung

Wohnzone 3a-c

Wie im Mättelguetquartier wird vorliegend die bisherige Wohnzone B (WB) in verschiedene Zonen unterteilt. Die strassennahen Parzellen wurden in den Gestaltungsplänen bereits höher und dichter bebaut, sie werden dem Bestand entsprechend den Wohnzonen W3a (Bachmättli) bzw. W3c (Moos) zugeordnet. Die neuere MFH-Bebauung im Quartier Moosrain wird mit der W3b-Zone abgebildet. Damit ist die Voraussetzung gegeben, um den GP Schachenmoos aufzuheben. Der GP Moosrain bleibt bestehen und wird ans neue Recht angepasst (vgl. Begründung).

Wohnzone 2

Bei den übrigen Gebäude handelt es sich um typische Einfamilienhäuser. Sie werden der Wohnzone 2 zugeordnet.

Wohn- und Arbeitszone

Die heutige gemischte Zone im Quartier Bachmättli wird beibehalten. Sie deckt die bestehenden Nutzungen optimal ab und schafft gewisse Ausbaumöglichkeiten für zukünftige Entwicklungen.

Grünzone Freiraum

Wiederum mittels überlagerter Grünzone gesichert werden die grösseren Spielplätze.

Begründung

Moos

Die Zonenunterteilung ermöglicht die Aufhebung des alten Gestaltungsplans Schachenmoos von 1979, der gerade für den EFH-Bereich kaum Vorgaben macht. Mit der Zuordnung zur ordentlichen Wohnzone 2 werden gewisse Reserven für eine zukünftige Innenentwicklung geschaffen. Es handelt sich um ein älteres Quartier, für welches ein Erneuerungs- und Weiterentwicklungspotenzial besteht. Bewusst wird der Bestand nicht mit niedrigen Gebäudehöhen eng abgebildet, sondern es sollen

Gebäudehöhen der Wohnzone 2 möglich sein. Die beiden MFH entlang der Kantonsstrasse werden in der Wohnzone W3c gut abgedeckt.

Ein Spezialfall bildet das Moosrain-Quartier: Die ursprünglichen Möglichkeiten der Wohnzone B (Gebäudehöhe bis zu 13.0 m) wurden über den Gestaltungsplan Moosrain massiv nach unten korrigiert (Gebäudehöhen von teilweise nur ca. 7 m). Es wurde zudem eine gewisse Nutzung zu Gunsten der MFH-Parz. Nr. 883 umverteilt. Weil der GP ohne grossen Aufwand ans neue Recht angepasst werden kann, wird er beibehalten und von der Gemeinde parallel zur Ortsplanungsrevision im Ortsplanungsverfahren angepasst. Damit ist sichergestellt, dass die Qualitäten des GP (insb. die tiefen Gebäudehöhen) beibehalten werden können. Dies erlaubt im Gegenzug, die Grundnutzung etwas grosszügiger als ordentliche W2 festzulegen. Den Eigentümern gibt dies die Möglichkeit, zukünftig von diesen Reserven der Grundnutzung zu profitieren, wenn sie sich auf eine Gestaltungsplanaufhebung oder -änderung einigen können. Vorteil ist dabei, dass die Reserven über eine GP-Revision in einem schlanken Verfahren verfügbar gemacht werden können (ohne Umweg über eine Revision der Nutzungsplanung).

Moosrain

Die Abgrenzung der W2- und W3a-Zonen richtet sich nach dem Bestand. In der gemischten Zone finden sich bereits heute Wohn- und Gewerbenutzungen. Typisch für solche Mischzonen sind hohe ÜZ-Werte. Mit der neuen Regelung (vgl. Kap. 2.2.4) kann einerseits dieser Bestand abgebildet werden, andererseits besteht ein Anreiz für das Realisieren von neuen Gewerbeflächen. Insgesamt bietet das System eine grosse Flexibilität, welche auch reine Wohnbauten in einen rechtmässigen Zustand versetzt. In solchen Fällen liegt die maximale ÜZ jedoch unter den Möglichkeiten einer reinen Wohnzone (ÜZ-A = 0.21). Verschärft wird diese Vorgabe entlang der Kantonsstrasse, wo zusätzlich ein Mindest-Gewerbeanteil von 30 % vorgegeben ist.

Bachmättli

4.2.6. Emmenweg, Schachen



Abb. 15: Zonenplan neu, Emmenweg, Schachen



Abb. 16: Zonenplan bisher, Emmenweg, Schachen

Das Quartier Emmenweg wird von der Wohnzone C in die Wohnzone 2 überführt. Mit der Ausscheidung der Verkehrszone wird der südwestlichste Teil der Bauzone bereinigt und ausgezont. Die bisherige Freihaltezone, welche die Freihaltung von Flussufern bezweckte, wird durch die Grünzone Gewässerraum ersetzt. Südöstlich des Quartiers ist eine neue Freihaltezone vorgesehen, welche der Raumsicherung für das Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekt entlang der Kleinen Emme dient. Demnach soll der Träschhüttlibach dereinst offen- und umgelegt werden. Aufgrund der in der Vorprüfung geforderten Waldfeststellungsverfahren bzw. Waldbereinigungen werden die bisherigen Waldflächen im nördlichen Bereich der Wohnzone nicht mehr als Wald klassifiziert (vgl. auch Kap. 4.4). Sie werden in Abhängigkeit von der Parzellierung der Grünzone bzw. dem übrigen Gebiet zugeordnet.

Technische Bereinigungen / Anpassungen aufgrund gesetzlicher Vorgaben

4.2.7. Farnbüel, Schachen



Abb. 17: Zonenplan neu, Farnbüel, Schachen



Abb. 18: Zonenplan bisher, Farnbüel, Schachen

Wohnzonen 2 und 3a

Das Quartier Farnbüel erfährt keine materiellen Änderungen. Die heutige Wohnzone C wird in die Wohnzone 2 überführt, die Wohnzone B in die Wohnzone W3a.

4.2.8. Gewerbering/Industrie/Langnau, Schachen

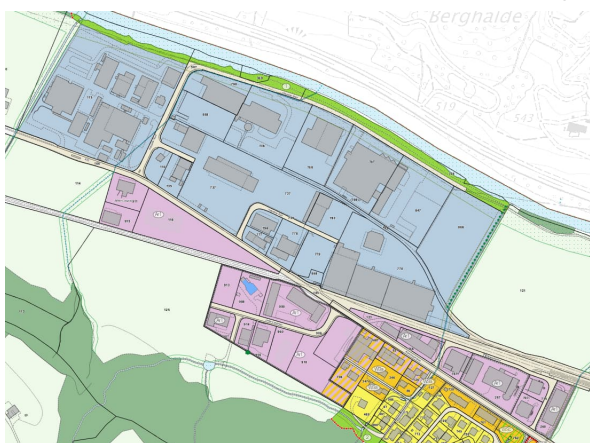


Abb. 19: Zonenplan neu, Gewerbering/Industrie/Langnau, Schachen

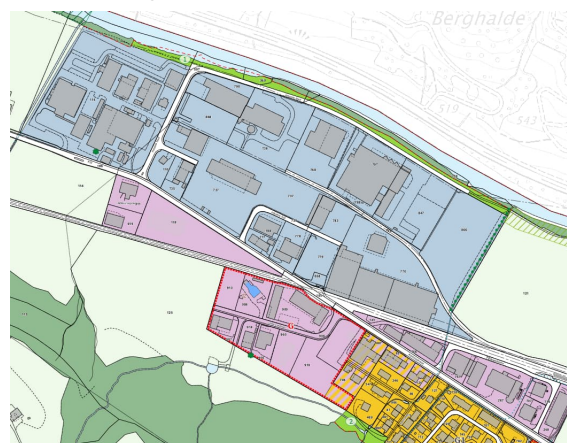


Abb. 20: Zonenplan bisher, Gewerbering/Industrie/Langnau

Arbeitszone 1/2

Die Gewerbegebiete Gewerbering und Langnau verbleiben in der Arbeitszone 1, die Industrie Schachen in der Arbeitszone 2. Wie in den Kapiteln 2.3.3 und 3.2 ausführlich erläutert, werden die Vorgaben zu den Arbeitszonen im Bau- und Zonenreglement präzisiert. Die Zonenabgrenzung in den genannten Gewerbegebieten bleibt bestehen. Zusätzlich wird der Gestaltungsplan Gewerbering 2 aufgehoben, der GP Unter Langnau wird beibehalten. Aufgrund der in der Vorprüfung geforderten Waldfeststellungsverfahren bzw. Waldbereinigungen werden die bisherigen Waldflächen im nördlichen Bereich der Industrie nicht mehr als Wald klassifiziert (vgl. Kap. 4.4). Sie werden in Abhängigkeit von der Parzellierung der Grünzone bzw. dem übrigen Gebiet zugeordnet.

4.2.9. Schachenweid, Schachen

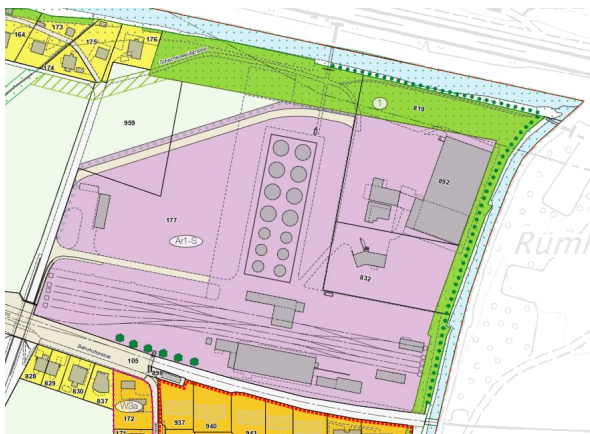


Abb. 21: Zonenplan neu, Schachenweid, Schachen

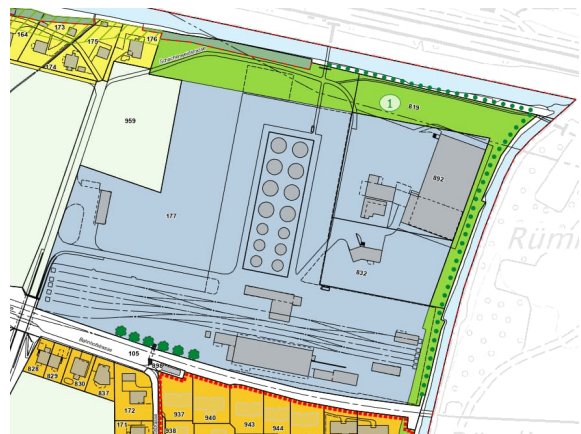


Abb. 22: Zonenplan bisher, Schachenweid, Schachen

Neue Zonierung

Im Gegensatz zu oben genannten Gewerbegebieten wird die Arbeitszone Schachenweid am stärksten umstrukturiert, die BZR-Vorgaben werden präzisiert und verschärft. Dazu wird für das bisher in der Arbeitszone 2 gelegene Areal eine separate neue Arbeitszone 1 Schachenweid eingeführt. Am westlichen Zonenrand wird eine Zonenrandbepflanzung vorgeschrieben.

Arbeitszone 1
Schachenweid

Gleichzeitig soll die Bauzonenfläche arrondiert werden. 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. oben).

Arrondierung

Begründung

Mit der Zuordnung zu einer separaten Arbeitszone kann den Anforderungen an den Standort besser Rechnung getragen werden. Wie im Siedlungsleitbild und einleitend in Kap. 2.3.3 dargelegt, sind die Konflikte zwischen Arbeits- und Wohnnutzungen möglichst zu reduzieren. Das Areal Schachenweid, heute eine Arbeitszone 2, liegt dabei in unmittelbarer Nähe der Wohnquartiere an der Bahnhofstrasse. Trotz dieser räumlichen Nähe und dem daraus entstehenden Konfliktpotenzial gelten für die Arbeitszone 2 heute sehr offene Bestimmungen.

Siedlungsverträgliche Arbeitszone

Mit der neuen Angliederung an die Arbeitszonen 1 gilt in der Arbeitszone Schachenweid zukünftig eine Lärm-Empfindlichkeitsstufe III statt IV. Die Zuordnung entspricht dabei den heutigen Nutzungen, welche umweltrechtlich als «mässig störend» gelten. Neben dieser Abstufung werden spezifische Vorschriften erlassen, welche die Siedlungsverträglichkeit verbessern und für Rechtssicherheit sorgen.

Wichtige Grundlage bildet dabei das vom Gemeinderat und der Ortsplanungskommission ausgearbeitete Positionspapier Schachenweid vom 12. August 2020 (vgl. Beilage 5). Die darin enthaltenen Massnahmenvorschläge für die Ortsplanungsrevision sind soweit möglich in das BZR und den Zonenplan eingeflossen. Dazu zählen neben den Bestimmungen zur Arbeitszone Schachenweid u. a. auch die verschärften Vorgaben bzgl. Verkehr (z. B. Mobilitätskonzept), Lichtemissionen oder auch die Möglichkeit zur Aufwertung des Naherholungsgebiets entlang der Kleinen Emme (vgl. Grünzone Schachenweid, Anhang 5 BZR).

Positionspapier
Schachenweid

Arrondierung	Die Arrondierung wurde bereits im Positionspapier Schachenweid als mögliche Massnahme für die Ortsplanungsrevision aufgezeigt. Basierend auf dieser Grundlage wird die Flächenumlegung nun in den Zonenplan übertragen. Die Arrondierung dient der Erhaltung des Zugangskorridors zur Naherholung sowie der Erschliessung der Parz. Nrn. 832 und 892.
Zugang Naherholung	Im Siedlungsleitbild wird die Wichtigkeit der Freiräume mit Naherholungsfunktion ausserhalb des Siedlungsgebiets inkl. Zugänge aufgezeigt (vgl. Kap. 4.6.). Ein zentraler Korridor ist dabei die Achse Schulhaus-Schachenweid-Kleine Emme, welche gestärkt und langfristig gesichert werden soll. Mit der vorgesehenen Arrondierung kann ein breiterer Streifen vor einer zukünftigen Bebauung freigehalten werden. Die vorgesehene Zonenrandbepflanzung soll eine naturnahe Gestaltung des Zugangs zum Naherholungsgebiet sicherstellen.
Flexibilität bei der Betriebsorganisation	Die Alcosuisse AG, Eigentümerin der betroffenen Parz. Nrn. 177 und 959, hat die vorgesehene Arrondierung mit Schreiben vom 14.07.2021 zu Händen des Gemeinderats Werthenstein offiziell beantragt. Für sie wird die Bauzone einerseits kompakter angeordnet, was eine grössere Flexibilität bei der Betriebsorganisation ermöglicht. Andererseits kann – wie im Positionspapier ausführlich behandelt – die Erschliessungssituation der angrenzenden Logistikfirma W. Husmann AG mit einer neuen Strasse entlang der arrondierten Arbeitszone entflochten werden. Gem. Dienstbarkeitsvertrag ist die Alcosuisse AG berechtigt, die Zufahrt für die Parz. Nrn. 832 und 892 zu verlegen. Im Zonenplan wird entsprechender Korridor mittels Zuordnung zur Verkehrszone verbindlich abgebildet.
Infrastrukturvertrag	Gleichzeitig ist es wichtig, dass die öffentliche Hand verbindliche Zusagen für die Freizeitnutzungen sowie zur Bereinigung der Erschliessungssituation (vgl. Kap. 6.1) im Gebiet Schachenweid erhält. Dazu soll ein Infrastrukturvertrag unterzeichnet werden. Die Gemeinde beabsichtigt damit, den Spielplatz auf Parz. 177 zu sichern bis an einem Ersatzstandort ein neuer, gleichwertiger Spielplatz realisiert ist. Zudem wird die Eigentümerschaft verpflichtet, die Zonenrandbepflanzung gem. Zonenplanentwurf zu realisieren und zu unterhalten. Weiter soll die öffentliche Nutzung der sich im Besitz der Alcosuisse AG befindenden Grünzone angrenzend an die Kleine Emme gesichert werden.
Ergänzende Massnahmen	Das Positionspapier Schachenweid zeigt zusätzlich ergänzende Massnahmen zur Aufwertung des Naherholungsgebiets auf. Unter anderem soll es mit einem Spiel- und Erholungsplatz aufgewertet werden, welcher als Ersatz für den Spielplatz auf Parz. 177 realisiert werden könnte. Zu erwähnen ist zudem die vorgesehene zukünftige Um- und Offenlegung des Träschhüttlibachs im nordwestlichen Bereich der Parz. Nr. 959. Diese Renaturierung ist Teil des kantonalen Hochwasser- und Renaturierungsprojekts der Kleinen Emme. Sie bietet eine grosse Chance, die Grünzone aufzuwerten und das Naherholungsgebiet zu stärken. Aufgrund der in der Vorprüfung geforderten Waldfeststellungsverfahren bzw. Waldbereinigungen werden die bisherigen Waldflächen im nördlichen Bereich der Schachenweid nicht mehr als Wald klassifiziert (vgl. Kap. 4.4). Sie werden in Abhängigkeit von der Parzellierung der Grünzone bzw. dem übrigen Gebiet zugeordnet.

4.2.10. Entlebucherstrasse/Ämsere, Wolhusen-Markt



Abb. 23: Zonenplan neu, Ortskern Wolhusen-Markt

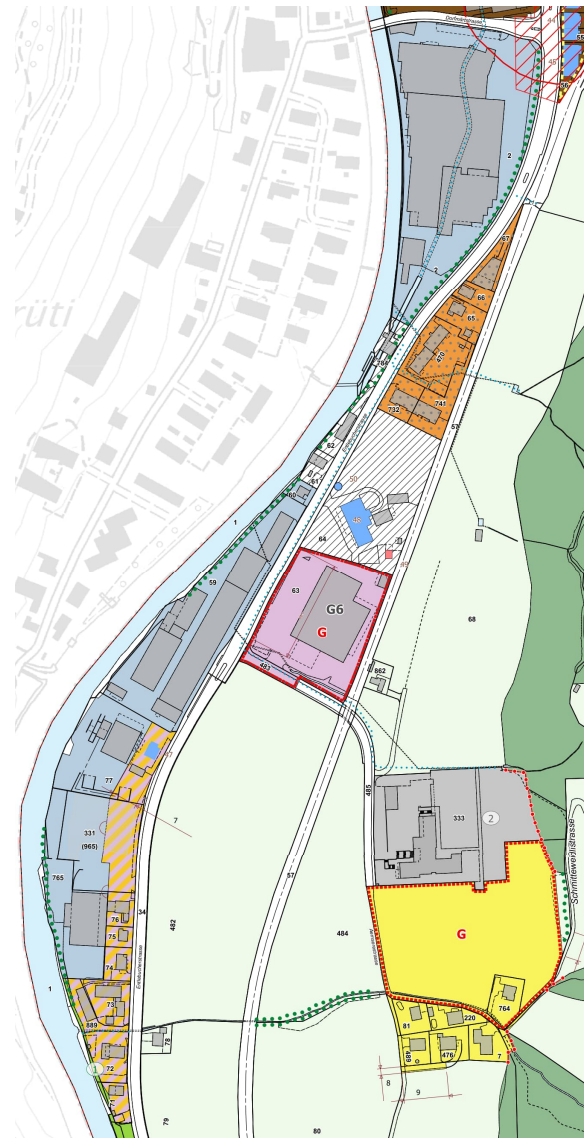


Abb. 24: Zonenplan bisher, Ortskern Wolhusen-Markt

Neue Zonierung

Die Wohnzone C im Gebiet Ämsere verbleibt in der typischen EFH-Zone Wohnzone W2. Die Vorgaben für das GP-Pflichtgebiet (Parz. Nr. 784) werden verschärft (vgl. Anhang 6 BZR). Von der bisherigen Wohnzone A werden die beiden MFH auf Parz. Nm. 470, 732 und 741 in die Wohnzone W4 übertragen, welche den Bestand abbildet.

Die übrigen Grundstücke der bisherigen Wohnzone A werden aufgrund der heutigen Nutzungen sowie der Lage direkt an der Kantonsstrasse der Wohn- und Arbeitszone zugeordnet (vgl. Begründung in Kap. 2.3.3). Im Gebiet Sandmätteli wird ein Teil der heutigen gemischten Zone (Parz. Nrn. 77 und 331) in die direkt daran angrenzende Arbeitszone 2 integriert. Das Stewo-Areal südlich des Dorfkerns Wolhusen-Markt wird neu der Arbeitszone 1 statt wie bisher der Arbeitszone 2 zugeteilt. Gleichzeitig wird der bisherige Planinhalt «Hecken, Gehölze» neu als Zonenrandbepflanzung bezeichnet und damit an die Ist-Situation angepasst.

Wohnzonen

Gemischte Zonen,
Arbeitszonen

Freihaltezone	Die Parz. Nr. 64 wird nicht mehr als Reservezone bezeichnet, sondern wird der Landwirtschaftszone zugeordnet. Zur Raumsicherung für die Umfahrung Wolhusen Süd wird eine überlagerte Freihaltezone gem. Art. 33 BZR festgelegt.
	Begründung
Ämsere	Die Bauzonenreserve auf Parz. Nr. 484 soll gem. SLB weiterhin nicht überbaut werden (vgl. Kap. 4.4). Sie könnte für eine zukünftige Auszonung zur Verfügung stehen. Entsprechend werden die Anforderungen an einen Gestaltungsplan verschärft. Sollte das Gebiet trotzdem überbaut werden, sind hohe Qualitätsanforderungen an das komplett neu entstehende Quartier zu richten.
Entlebucherstrasse 57-69	Die Zuordnung der Parz. Nrn. 65-67 zur gemischten Zone entspricht dem Lagepotenzial direkt an der Kantonsstrasse. Mit dem ÜZ-Bonus für Arbeitsnutzungen kann der hohe ÜZ-Wert im Bestand auf Parz. Nr. 67 abgedeckt werden. Für die beiden anderen Parzellen kann ein gewisses Ausbaupotenzial geschaffen werden.
Sandmätteli	Für das Gebiet Sandmätteli sieht das SLB (vgl. Kap. 4.5.) eine Transformation von der Misch- zu einer reinen Arbeitsnutzung vor. Diese Strategie wird für die Parz. Nrn. 77 und 331 umgesetzt. Für die südlich davon liegenden Grundstücke haben Eigentümergespräche ergeben, dass eine Umzonung zurzeit nicht unterstützt wird.
Stewo-Areal	Aufgrund der zentralen Lage ist für das Stewo-Areal (Parz. Nr. 2) gem. SLB ebenfalls die Siedlungsverträglichkeit sicherzustellen. Dazu wird das Grundstück in die Arbeitszone 1 umgezont, welche die heutige Nutzung gut abzubilden vermag. Die Umzonung zielt darauf ab, bei einer allfälligen zukünftigen Nutzungsänderung die Verträglichkeit für den angrenzenden Ortskern sicherzustellen.

4.3. Bauzonenkapazität

Einwohnerkapazität Stand SLB	Die Kapazität in den bestehenden Bauzonen wurde im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes 2019 anhand des Luzerner Bauzonen-Analysetools LUBAT berechnet. Dieses ergab für den Betrachtungshorizont des Siedlungsleitbildes eine theoretische Kapazität von rund 310 Einwohnern. Die Gemeinde Werthenstein hatte und hat damit keinen Einzonungsbedarf und wird als Kompensationsgemeinde bezeichnet. Allfällige Einzonungen sind gem. kantonalem Richtplan flächengleich zu kompensieren. Die Einwohnerkapazität der Bauzonen betrug insgesamt rund 2'270 Einwohner.
Einwohnerkapazität aktuell	Für die Vorprüfung wurde die Bauzonenkapazitäts-Berechnung auf den neusten Stand gebracht. Gem. der aktuellen LUBAT-Version vom 10. Dezember 2021 weist der rechtskräftige Zonenplan eine Einwohnerkapazität von 2'450 Einwohner auf. Sie übersteigt damit immer noch den Bedarf für die nächsten 15 Jahre, Werthenstein bleibt eine Kompensationsgemeinde.
Vergleich der theo- retischen Einwohn- erkapazität	Die in der Beilage 3 für den Zonenplanentwurf hergeleiteten Kapazitätswerte basieren auf der aktuellen LUBAT-Version. Mit der Überführung der Nutzungsplanung ins neue Baurecht werden teilweise zusätzliche Reserven geschaffen. Dies zeigt sich in der Einwohnerkapazität von rund 2'500 Einwohner. Dies sind rund 50 zusätzliche Personen im Vergleich zum rechtsgültigem Zonenplan.

4.4. Anpassungen Zonenplan Landschaft

Im Rahmen der Überarbeitung des Zonenplans wurden folgende Bereinigungen am Zonenplan Landschaft vorgenommen:

- Bereinigung Wald an die AV-Daten im Bereich der Kleinen Emme (im Zusammenhang mit der Ausscheidung der Gewässerräume). In diesem Zusammenhang werden auch die im Zonenplan rechtsgültig als «Waldfeststellung ausstehend» vermerkten Bereiche in Schachen bereinigt (kein Wald, wo ein bewilligtes Rodungsgesuch gem. Projekt «Hochwasserschutz und Renaturierung Kleine Emme» vorliegt bzw. wo bisherige Waldflächen gem. Begehung zwischen Revierförster und zuständigem Geometer nicht mehr als Wald klassifiziert werden).
- Aktualisierung Naturobjekte gem. Bestand
- Aktualisierung «Hecken, Gehölze»

Gem. Forderung der Dienststelle lawa im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wird im Gebiet Schwanden eine Naturschutzzone im Bereich der ehemaligen Abbau-grube Schwanden ausgeschieden (vgl. Kap. 8.4. Vorprüfungsbericht).

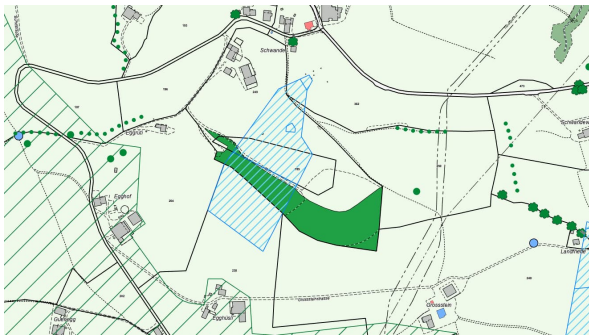


Abb. 25: Zonenplan neu, Schwanden

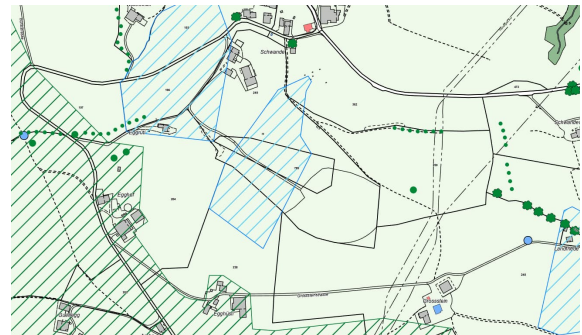


Abb. 26: Zonenplan bisher, Schwanden

5. BEGLEITENDE MASSNAHMEN

Die Revision der Nutzungsplanung hat Auswirkungen auf weitere Planungsinstrumente, welche in der Folge anzupassen oder aufzuheben sind.

5.1. Aufhebung Sondernutzungspläne

Umgang mit bestehenden Sondernutzungsplänen

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind bestehende Bebauungs- und Gestaltungspläne (GP) mit dem neuen Recht nicht mehr kompatibel. Bisher unbebaute Flächen können zwar noch gemäss GP und damit nach altem Recht bebaut werden (Übergangsregelung gem. PBG bis 2023). Generell stellt sich aber das Problem, dass die bisherige AZ nicht einfach in die ÜZ umgerechnet werden kann. Ältere GP sind daher aufzuheben oder bei Bedarf an das neue Recht anzupassen.

Aufhebung Gestaltungspläne

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Gestaltungspläne geprüft. Aus öffentlicher Sicht werden sieben Gestaltungspläne auf Grundlage von § 22 Abs. 3 PBG im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben. Dazu werden die Schlussbestimmungen in Art. 77 BZR mit dem Abs. 3 wie folgt ergänzt:

³Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:

- a) Gewerbering 2 (2013)
- b) Gewerbestrasse (1987)
- c) La Familia (2015)
- d) Mätteliguët 1. Etappe (1993, 1998, 2000)
- e) Mätteliguët 2. Etappe (1995)
- f) Moos (1994, 2002)
- g) Schachenmoos (1979, 2013)

Weiter bestehende Gestaltungspläne

Folgende Gestaltungspläne bleiben bestehen:

- Moosrain (2005): Anpassung ans neue Recht gem. Kap. 4.2.5
- Optimo (2014): GP fertigstellen bis 2023
- Rossei (2015): Spezialnutzung
- Unter Langnau (2013): GP fertigstellen bis 2023
- Vorderämsere (2009, 2010): Spezialnutzung

Hinweis: Für bauliche Veränderungen, welche von der bestehenden Baubewilligung abweichen, sind die Gestaltungspläne Optimo, Rossei, Unter Langnau und Vorderämsere nach dem 31.12.2023 durch die Eigentümer auf eigene Kosten an die neuen gesetzlichen Vorgaben anzupassen.

5.2. Anpassungen Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

Der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan (inkl. Fusswegrichtplan gemäss Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege und gem. Weggesetz des Kantons Luzern) wurde komplett überarbeitet, aktualisiert und den übergeordneten Planungen angepasst. Aufgrund der Änderungen in der Gesamtrevision ergeben sich keine Gebiete, welche neu erschlossen werden müssen. Details dazu finden sich im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan (Bericht und Plan) in der Beilage.

5.3. Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe)

Gemäss neuer gesetzlicher Grundlage sind Mehrwerte über 50'000 Franken bei Einzonungen künftig mit einem Prozentsatz von 20 % abzuschöpfen. Auch bei Um- und Aufzonungen mit einer Sondernutzungsplanpflicht kann die Gemeinde 20 % des Mehrwerts (ab einem Mehrwert von 100'000 Franken) abschöpfen. Alternativ kann bei Um- und Aufzonungen ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen werden. Nach positiver Vorprüfung bei den möglichen Aufzonungen zu prüfen, ob sie von dieser Regelung betroffen sind:

- Mögliche Aufzoning Wolhusen-Markt (Sägereistrasse) gem. Kap. 4.2.1
- Mögliche Aufzoning Bauzonenreserve Mätteliguët (Parz. Nr. 771) gem. Kap. 4.2.4

5.4. Aufhebung Baulinien

5.4.1. Gewässerbaulinien

Die Normalbaulinien nach Wasserbaugesetz werden mit der Ausscheidung der Gewässerräume über das ganze Gemeindegebiet obsolet und werden deshalb im entsprechenden Verfahren, parallel zur Ortsplanungsrevision aufgehoben (vgl. Planbeilage). Davon betroffen sind die Gebiete Mätteliguët und Gewerbering.

5.4.2. Strassenbaulinien

Im Ortsteil Schachen wurden im Rahmen der Projektierung des Rad- und Gehwegs entlang der Kantonsstrasse K33 diverse Baulinien ausgeschieden und 2004 per Regierungsratsentscheid beschlossen. Inzwischen wurden diverse Abschnitte der K33 erneuert. Gem. telefonischer Auskunft der Dienststelle vif vom 14.10.2021 ist es sinnvoll, eine Bereinigung der Baulinien im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorzunehmen. Die Gemeinde sieht vor, die im separaten Plan eingetragenen Baulinien anzupassen. Sie betreffen folgende Gebiete:

- Parz. Nr. 487: Im Vergleich zu den östlich davon angrenzenden Parzellen sind die Baulinien viel einschränkender, ohne dass ein Grund dafür ersichtlich ist. Die Baulinie soll deshalb auf die gleiche Flucht mit einem Abstand von 4.9 m ab bestehender Strasse verschoben werden.
- Parz. Nr. 909: Die Baulinie wird auf die Gebäudeflucht gelegt.
- Bahnhofstrasse/Renggstrasse: Aufhebung der Baulinien entlang der beiden Gemeindestrassen. Insbesondere entlang der Bahnhofstrasse liegt mit der Realisierung des Trottoirs eine neue Situation vor.

Die Baulinien werden im entsprechenden Verfahren nach Strassengesetz, parallel zur Ortsplanungsrevision aufgehoben.

6. VERFAHREN UND ÄNDERUNGSHISTORIE

6.1. Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung der gesamten Werthensteiner Bevölkerung erfolgt ab November 2021 parallel zur kantonalen Vorprüfung. Am 10. November 2021 fand dazu eine Informationsveranstaltung statt. Ab dem 11. November 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.

Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung wurden folgende Änderungen an den Planungsunterlagen vorgenommen:

BZR: Arbeitszone 1 Schachenweid	Die Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen in der Arbeitszone 1 werden um einen Absatz zum Schienenverkehr ergänzt. Dieser beinhaltet ein nächtliches Rangierverbot zwischen 22.00 und 06.00 Uhr. Betroffen ist dabei die Ausfahrt auf das übergeordnete Schienennetz. Verladearbeiten auf dem Areal sind auch nachts weiter zulässig.
Zonenplan: Verkehrszone Schachenweid	<p>Die neu geplante Erschliessungsstrasse im nördlichen Bereich der Arbeitszone 1 Schachenweid wird neu mittels Verkehrszone im Zonenplan abgebildet. Bisher hat lediglich ein informativer Eintrag im Zonenplan darauf hingewiesen. Allerdings macht die Arrondierung der Arbeitszone 1 Schachenweid nur Sinn, wenn die Erschliessung dereinst verschoben wird. Damit soll eine Entflechtung der Erschliessungssituation in der Arbeitszone, aber auch in der an die Kleine Emme angrenzende Grünzone erreicht werden. Durch das Sichern des entsprechenden Korridors mittels Zuordnung zur Verkehrszone wird die zukünftige Situation im Zonenplan verbindlich abgebildet.</p> <p>Gleichzeitig wird die ursprünglich vorgesehene Verkehrszone auf den Bereich ausserhalb des umzäunten Areals reduziert. Die betriebsinterne Erschliessung ist nicht im Zonenplan zu regeln.</p> <p>Die Verkehrszonen-Anpassungen erfolgen unter dem Vorbehalt, dass zukünftig jeglicher Verkehr (sowohl LKW- als auch PW-Verkehr) der Parz. Nrn. 832 und 892 über die neue Erschliessungsstrasse geführt werden kann. Dies ist seitens Grundeigentümerschaft der Parz. Nrn. 177 und 959 in entsprechenden Dienstbarkeiten zuzusichern. Damit kann auf eine Erschliessungsmöglichkeit über die Grünzone entlang der Kleinen Emme verzichtet werden.</p>
Zonenplan: Freihaltezone Emmenweg	Im Bereich der Parz. Nr. 176 und 959 im Gebiet Emmenweg wird die Freihaltezone, welche der Raumsicherung für eine Offen- und Umlegung des Träschhüttlibachs dient, von der Bauzone vollständig in die Nichtbauzone verschoben.
Zonenplan: Kernzone C Wolhusen-Markt	Im Ortsteil Wolhusen-Markt wird ein Teil des Wey-Parkett-Areals neu der Kernzone C zugeordnet, um eine Weiterentwicklung des zentrumnahen Gebiets zu ermöglichen. Eine städtebauliche Auseinandersetzung mit dem Areal seitens der Eigentümerschaft hat ergeben, dass eine Erweiterung der Kernzone im Südosten hilfreich ist, um eine sinnvolle Etappierung des Gestaltungsplans erreichen zu können. Der Antrag wird von der Gemeinde gutgeheissen. Neu liegt das Gebäude Nr. 141j

vollständig in der Kernzone C. Ebenfalls angepasst wird die der Perimeter der Gestaltungsplan-Pflicht.

Im Gebiet Gewerbering ist im Rahmen der Mitwirkung ein rechtsgültiger, altrechtlicher Gestaltungsplan aufgetaucht, dessen Existenz weder dem Bauamt noch der betroffenen Eigentümerschaft bekannt war. In Absprache mit der Eigentümerschaft wird der Gestaltungsplan «Gewerbestrasse» ebenfalls im Rahmen der OPR aufgehoben. Der GP wird im Zonenplan entsprechend markiert und im BZR (Schlussbestimmungen) unter den aufzuhebenden Gestaltungsplänen genannt.

Gestaltungspläne

Aus der Mitwirkung werden folgende Anpassungen am Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan (inkl. Bericht) vorgenommen:

Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan: Ergänzungen und Präzisierungen

- Präzisierung der Massnahmen im Gebiet Farnbüel (S5, F8)
- Ergänzung Linksabbiegeverbot beim Einmünder Schachenweidstrasse/ Kantonsstrasse (S9)
- Ergänzung Massnahme zur Signalisation der Industriezone Schachen auf der Autostrasse (Kap. 3.5.5)
- Aufhebung der Massnahme F1 (Ergänzung Wander- und Schulweg) aufgrund fehlendem Interesse der betroffenen Grundeigentümer
- Anpassung Fusswegführung zwischen Wolhusen-Markt und Bahnhof Wolhusen aufgrund vorangeschrittener Abklärungen und in Absprache mit der Gemeinde Wolhusen (F4)
- Umklassierung Fuss- und Wanderweg im Gebiet Ämsere als Erschliessungsstrasse (Abschnitt Schulhaus bis Ämsere-Tankstelle).

Details dazu können dem Bericht zum Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan entnommen werden (vgl. Beilage).

Ergänzend zu den Mitwirkungseingaben wurden auf Wunsch des Gemeinderats folgende Änderungen im BZR vorgenommen, mit dem Ziel, die Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum zu verbessern:

BZR: Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum

- Präzisierung und Auslagerung der Vorgaben zu Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen in den neuen Art. 39 sowie ergänzende Vorgaben zum Umgang mit Baumfällbewilligungen und Ersatzpflanzungen.
- Ergänzungen an Art. 66 (Umgebungsgestaltung und Bepflanzung)
- Ergänzungen an Art. 67 (Zonenrandbepflanzung)

6.2. Kantonale Vorprüfung

Übersicht Vorprüfungsverfahren

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung wurde am 9. November 2021 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Eingabe zur Vorprüfung

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 rawi statt. Die besprochenen Genehmigungsvorbehalte, Anträge, Empfehlungen und Hinweise wurden überprüft, in der Ortsplanungskommission besprochen und in den vorliegenden Unterlagen eingearbeitet.

Bereinigungsbesprechung

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

Vorprüfungsbericht

Nach der Bereinigung verbleiben ein Genehmigungsvorbehalt und mehrere Anträge. Der Umgang damit und die sich daraus ergebenden Änderungen an den Planungsunterlagen werden im Folgenden aufgezeigt.

Änderungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung

- | | |
|---|---|
| Anpassungen am BZR und Zonenplan | <ul style="list-style-type: none">- Ersatzlose Streichung der Sonderbauzone Tankstelle aus dem Zonenplan (Parz. Nr. 708) und Bau- und Zonenreglement (Art. 27 gem. Eingabe zur Vorprüfung). Sie widerspricht der übergeordneten Gesetzgebung und ist nicht genehmigungsfähig. Es handelt sich um den einzigen Genehmigungsvorbehalt vorliegender Gesamtrevision (vgl. Vorprüfungsbericht Kap. 3.4.). Hinweis: Die Artikelnummerierung verschiebt sich aufgrund der Streichung des Artikels zur Sonderbauzone Tankstelle. Die Änderungen der Nummerierung sind aus Kap. 3 ersichtlich. |
| Anpassungen am Zonenplan | <ul style="list-style-type: none">- Bereinigung und Ergänzung Legende (Grundwasserschutzzone, Lärmempfindlichkeitsstufen) gem. Antrag rawi- Verbesserung farbliche Unterscheidung zwischen Kernzone A und B gem. Antrag rawi- Ergänzung Beschriftung der Arbeitszone 1 gem. Antrag rawi- Überprüfung und Bereinigung Verkehrszonen gem. Antrag rawi- Ergänzung Freihaltezone Wildtierkorridor gem. Antrag lawa- Ausscheidung Naturschutzzone im Bereich der ehemaligen Abbaugrube Schwanden gem. Antrag lawa- Durchführung Waldfeststellungsverfahren und entsprechende Anpassung der statischen Waldgrenzen im Zonenplan gem. Antrag lawa für die Gebiete Schwandenstrasse Wolhusen-Markt, Oberdorfstrasse Werthenstein, Industrie Schachen und Emmenweg Schachen (vgl. auch Ergänzungen in Kap. 4.2.1, 4.2.3 und 4.4)- Anpassung archäologische Fundstellen: Gem. telefonischer Information der Kantonsarchäologie werden ab 1. Dezember 2022 die beiden Fundstellen Nrn. 560 (Fischenbach) und Nr. 561 (Farnbüel) nicht mehr geführt. Sie werden im Zonenplan nicht mehr dargestellt. |
| Anpassungen am Teilzonenplan Gewässerraum | <ul style="list-style-type: none">- Diverse Anpassungen/Ergänzungen bei der Ausscheidung der Gewässerräume: Die wichtigsten Änderungen betreffen die Gebiete Blindel (keine Reduktion im Bereich der Kläranlage), Emmenweg (teilweise Vergrösserung des Gewässerraums), Rüt matt (Erweiterung Freihaltezone gem. Hochwasserschutzprojekt) und Farnbüel (Anpassung an Quartierstrasse).- Zudem werden im Sinne von technischen Bereinigungen die Gewässerräume im Bereich von Verkehrsflächen (Bahnanlage) und Waldlichtungen gem. den Rückmeldungen der verschiedenen Dienststellen angepasst sowie die genannten Präzisierungen an der Dokumentation vorgenommen. Details zu den Anpassungen finden sich in der Dokumentation Gewässerraum, Beilage 2 zum Planungsbericht. |

- Ergänzung Verweise auf Art. 3, Planungskoordination in diversen Artikeln
- Präzisierung Art. 13, 17 und 21 (gesetzliche Grundlagen für Reduktion Grenzabstände)
- Präzisierung Art. 20 Abs. 1 (Lärmempfindlichkeitsstufe bei reinen Wohnbauten)
- Ergänzung Art. 23 Abs. 4 (Vorsorglicher Lärmschutz)
- Ergänzung Art. 34 Abs. 2 (Verweis auf kant. GschV gem. Muster-BZR)
- Ergänzung Art. 37 Abs. 4 (Absatz gem. Muster-BZR, bisher fälschlicherweise nicht in BZR enthalten)
- Ergänzung Art. 40 Abs. 3 (schützenswerte Kulturdenkmäler gem. Antrag kant. Denkmalpflege)
- Teilweise Ergänzung Art. 40 Abs. 4 (erhaltenswerte Kulturdenkmäler gem. Antrag kant. Denkmalpflege. In Abweichung zum Antrag wird für die Abbruchbewilligung keine Bauanalyse vorausgesetzt.)
- Ergänzung Art. 51 Abs. 2 (Versickerungsanlagen-Typ gem. Antrag uwe)
- Aktualisierung Art. 69 Abs. 3 (Beleuchtung neu in 7-Punkte-Plan des BAFU anstelle 5-Punkte-Checkliste geregelt)
- Aktualisierung Art. 70 (technische Gefahren werden an Muster-BZR angepasst)
- Präzisierung Art. 71 (visuelle Antennenanlagen sind zusätzlich in Kernzonen nicht zulässig)
- Aufhebung Art. 77 (Rechtsschutz ist in übergeordneter Gesetzgebung geregelt)
- Aktualisierung Anhang 5 gem. Antrag lawa

Anpassungen am BZR

[Hinweis: Artikel-Nummerierung entspricht dem überarbeiteten BZR. Änderungen zwischen Art. 27-39]

Die aufgelisteten Änderungen sind in den Kapiteln 3-5 berücksichtigt.

Hinweis

Nichteintritt auf Anträge

Der Vorprüfungsbericht sieht einige Anträge vor, auf welche die Gemeinde aus nachfolgend dargelegten Argumenten nicht eintritt.

- Der Massstab des Zonenplan Landschaft wird belassen. Der Plan gibt einen sinnvollen Überblick über das ganze Gemeindegebiet. Die hohe Regeldichte innerhalb der Bauzone ist aus dem Zonenplan Siedlung ohne Probleme zu entnehmen, die Landschaftsinhalte sind im Zonenplan Landschaft gut lesbar.
- Auf eine Differenzierung der Kernzonen B nach Ortsteilen wird verzichtet. Die Ortsbezeichnungen im BZR sind eindeutig. Auf zusätzliche Beschriftungen im Zonenplan wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet.
- Die Arrondierung der Arbeitszone 1 Schachenweid wird nicht angepasst. In umfassenden Abklärungen konnte diese Arrondierung als Kompromisslösung für die mitten im Siedlungsgebiet gelegene Arbeitszone erarbeitet werden (vgl. Ausführungen in Kap. 3.2 und 4.2.9). Eine zukünftige Erweiterung der Arbeitszone, wie sie im Vorprüfungsbericht genannt wird, ist explizit nicht vorgesehen. Gem. Siedlungsleitbild und Positionspapier Schachenweid steht die Erhaltung des Zugangskorridors zur Naherholung im Vordergrund. Die Gemeinde und die OPK halten daran fest.
- Die Zonenzuordnung zwischen Emme und Kantonsstrasse im Gebiet Ämsere (vgl. Kap. 3.6 im Vorprüfungsbericht) wurde mit der Gesamtrevision nicht geändert. Das übrige Gebiet b wird lediglich in die Reservezone überführt. Zudem überlagern sich – wie im Vorprüfungsbericht fälschlicherweise dargestellt – keine Grundnutzungen.

Anträge zum Zonenplan

Anträge zum Teilzonenplan Gewässerraum

- Sandmätteli, Wolhusen-Markt: Im Bereich der Parz. Nr. 59 wird an der schmalsten Stelle ein minimaler Gewässerraum von 6.0 m ab Uferlinie eingehalten. Damit ist die geforderte Gleichbehandlung wie flussabwärts gewährleistet, der Gewässerraum wird nicht auf 6.0 m ab der Parzellengrenze angepasst.
- Industriestrasse, Schachen: An der Gewässerraumanpassung im Bereich der Parz. Nrn. 115 und 790 wird festgehalten. Das Industriegebiet ist als eines der am dichtesten bebauten und am intensivsten genutzten Areale der Gemeinde zu bezeichnen. Die Arbeitszone soll weiter optimal ausgenützt werden können. Zudem ist der Hochwasserschutz sichergestellt. Aus diesen Gründen halten Gemeinde und OPK an der ursprünglich vorgesehenen Gewässerraum-Festlegung fest.
- Emmenweg, Schachen: Die beantragten Änderungen werden nur teilweise übernommen. Im Bereich der Parz. Nrn. 175 und 176 wird an einer Reduktion auf die bestehenden Bauten festgehalten. Eine vollständige Ausscheidung der Gewässerräume hätte die Unbebaubarkeit der Grundstücke zur Folge und ist als Härtefall zu bezeichnen. Auch mit dem von den Dienststellen vorgeschlagenen Aussparen der Hauptgebäude kann die Situation kaum entschärft werden.
- Hinweis Hochwasserschutzmauer Emmenweg: In einer Eingabe im Rahmen der Mitwirkung haben Anwohner im Gebiet Emmenweg darauf hingewiesen, dass sie nach dem Hochwasser 2005 in Einspracheverhandlungen mit dem Kanton der Erstellung einer Hochwasserschutzmauer zugestimmt haben, insbesondere weil diese die Gefährdung des Quartiers erheblich verringere und gleichzeitig eine zukünftig bessere Ausnützung der Grundstücke seitens Kanton versprochen wurde. Entsprechend fordern die Betroffenen eine Bereinigung und Reduktion des Gewässerraums, sobald die Hochwassersicherheit nach Erstellung der Schutzbauten im Rahmen des Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekt an der Kleinen Emme gegeben ist. Einen entsprechenden Antrag dürfte die Gemeinde dannzumal unterstützen (Teilrevision der Nutzungsplanung notwendig).
- Rossei, Wolhusen-Markt: An der Reduktion auf die bestehenden Bauten wird festgehalten. Eine vollständige Ausscheidung der Gewässerräume hätte die Unbebaubarkeit der Grundstücke zur Folge und ist als Härtefall zu bezeichnen.

Anträge zum Bau- und Zonenreglement

- Art. 2, Zuständigkeit: Eine Organisationsreform der Gemeindeordnung ist ausstehend, weshalb die «delegierte Stelle» nicht präzisiert wird.
- Art. 53, Abstellplätze für Fahrzeuge: Die zulässige Anzahl Parkplätze wird nicht reduziert und keine maximale Anzahl vorgegeben. Die Parkierung soll nicht in den öffentlichen Raum verschoben werden. Möglichkeiten zur Reduktion oder Erhöhung der Anzahl Parkplätze sind im BZR vorhanden.
- Art. 54, Ersatzabgabe: Die Ersatzabgabe wird nicht reduziert. Sie soll einen Anreiz schaffen, damit die Parkplätze tatsächlich realisiert werden. Sie entspricht ca. ¼ der Kosten, die für die Erstellung eines Einstellhallen-Parkplatzes zu rechnen sind.

Mehrwertausgleich

In Kap. 8.5. des Vorprüfungsberichts wird der Antrag gestellt, bei allen Gestaltungsplanpflicht-Gebieten zu prüfen, ob sie mehrwertabgabepflichtig sind. Kap. 5.3 gibt einen Überblick über die betroffenen Gebiete (Sägereistrasse, Mätteliguët). Bei den Gestaltungsplanpflicht-Gebieten Mittelämsere, Postmatte und Längmatt werden die heutigen Kern- bzw. Wohnzonen in entsprechende neurechtliche Zonen überführt, ohne dass es sich jeweils um eine Aufzonung handelt. Entsprechend unterliegen die Gebiete keine Mehrwertabgabepflicht.

6.3. Öffentliche Planaufgabe

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 gem. § 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.

Vier Einsprachen,
eine Stellungnahme

Der Gemeinderat hat die Einsprachen geprüft und sich damit auseinandergesetzt. Die entsprechenden Einspracheverhandlungen bzw. Schriftwechsel wurden im April und Mai 2023 durchgeführt.

Die Einsprachen richteten sich gegen folgende Inhalte:

- Eine Einsprache fordert die Ergänzung des Bau- und Zonenreglements um einen Artikel zum Vogelschutz am Bau sowie die Anpassung des Artikels zu den Wildtierkorridoren. BZR
- Eine Einsprache forderte das Beibehalten der nach der kantonalen Vorprüfung aus dem Zonenplan und BZR gestrichenen Sonderbauzone Tankstelle. Zonenplan
- Zwei Einsprachen forderten grundlegende Anpassungen im Bereich der Arbeitszone 1 Schachenweid. Es sind verschiedene Aspekte betroffen, sie werden untenstehend ausführlich behandelt. BZR/ZP/Erschliessungsrichtplan
- Eine Einsprache richtete sich gegen verschiedene Inhalte der Gewässerraumausscheidung. Sie fordert den Verzicht auf die Korridorlösung gem. kantonalen Vorgabe, die Ausscheidung der Gewässerräume im Bereich von eingedolten Gewässern sowie im Bereich von Naturschutzzonen. Gewässerraum
- Eine Stellungnahme forderte eine Überprüfung der Heckeneinträge des Zonenplans Landschaft in drei Gebieten. Stellungnahme

Mit den Einsprachen und der Stellungnahme wurde wie folgt umgegangen:

- Grundsätzlich wurden Einspracheverhandlungen geführt. Diese fanden am 6. April und 16. Mai 2023 statt. In einem Fall wurde zusätzlich eine Informationsveranstaltung durchgeführt, um möglichst alle Unterzeichnenden einer Einsprache erreichen zu können.
- In einem Fall diente zur Klärung der Einsprache ein Gespräch zwischen Gemeinde und dem Einsprecher. Die Einsprache wurde zurückgezogen.
- Die Stellungnahme konnte mit einer schriftlichen Rückmeldung beantwortet werden.

Anpassungen aufgrund der Einspracheverhandlungen

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnten für einzelne Anträge verschiedener Einsprachen eine gütliche Einigung gefunden werden, bzw. wurden diese nach den Erläuterungen durch die Gemeinde seitens der Einsprechenden zurückgezogen. Zu diesem Zweck mussten kleinere Anpassungen an der Nutzungsplanung vorgenommen werden. Diese werden nachfolgend erläutert:

- Art. 35, Abs. 3 (Freihaltezone Wildtierkorridor): Fälschlicherweise wurde Abs. 3 nicht vollständig aus dem Muster-BZR des Kantons übernommen. Der Artikel wird bereinigt. BZR

- Art. 68 (neu): Einführung eines neuen Artikels zum Thema Vogelschlag und Glas gem. Forderung der Naturschutzverbände Aqua viva und BirdLife. Es wird auf das Merkblatt «Vogelfreundliches Bauen mit Glas» der Koordinationskonferenz der Bau und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) sowie der Schweizerischen Vogelwarte verwiesen.

Zonenplan Landschaft

Aufgrund der Stellungnahme zum Zonenplan Landschaft wurde die Hecke in der nordöstlichen Ecke der Parz. Nr. 242 (Gebiet Obermoos) auf die Parzellengrenze zurückgenommen. Die Prüfung von aktuellen und historischen Luftbilder zeigte auf, dass es in diesem Bereich keine Bepflanzung gab. Gleichzeitig wurde bei der Prüfung der Luftbilder im südlichen Bereich der gleichen Parzelle eine Fläche ohne Bepflanzung zwischen Wald und Hecke nachgewiesen. Der bestehende Zonenplaneintrag wurde den Luftbildern entsprechend leicht auf den Knick in der Parzellengrenze reduziert.

6.4. Beschlussfassung

6.5. Genehmigung