

Gemeinde Wolhusen Teilrevision der Ortsplanung



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

14. März 2024

Vom Gemeinderat am 14. März 2024 zur öffentlichen Auflage verabschiedet

Impressum

Auftrag	Teilrevision der Ortsplanung
Auftraggeberin	Gemeinderat Wolhusen Menznauerstrasse 13 6110 Wolhusen
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Roger Michelin, Dipl. Kult. Ing. ETH SIA REG A 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch Mark Zibell, BSc FHO in Raumplanung FSU 041 469 44 63, mark.zibell@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Quelle Titelbild	Planteam S AG, 6002 Luzern
Dateiname	wol_Bericht_Auflage_240314

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort	6
2.	Ausgangslage und Motivation	7
3.	Ortsplanungsverfahren	8
3.1	Projektorganisation und -bearbeitung	8
3.2	Planungsablauf und -verfahren	8
3.2.1	Bisherige und anstehende Planungsschritte	8
3.2.2	Kantonale Vorprüfung	9
3.2.3	Mitwirkung	10
3.2.4	Öffentliche Auflage	11
3.2.5	Beschlussfassung und Genehmigung	11
4.	Änderungen im Zonenplan	12
4.1	Teiländerung im Gebiet «Hiltenberg», Parz. Nr. 232	12
4.2	Teiländerung im Gebiet «Bahnhof», Parz. Nr. 207	13
4.3	Teiländerung im Gebiet «Bahnhof», Parz. Nr. 204	14
4.4	Teiländerung im Gebiet «Gütsch»	15
4.5	Teiländerung im Gebiet «Hinder Kommetsrüti»	16
4.6	Teiländerung im Gebiet «Entlebucherstrasse»	18
4.7	Teiländerung im Gebiet «Zilefeldlöchli», Parz. Nr. 350	19
4.8	Teiländerung im Gebiet «Weidring», Parz. Nrn. 296, 667, 703 und 930	20
4.9	Teiländerung im Gebiet «Steihuse», Parz. Nr. 547	22
4.10	Teiländerung, Parz. Nr. 719	22
4.11	Teiländerung, Parz. Nrn. 367 und 470 (Naturschutzzone)	24
4.12	Teiländerung im Gebiet «Hackerüti», Parz. Nrn. 225, 621 und 806 (Verkehrszone)	24
4.13	Zuordnungstabelle Datenmodell	26
5.	Änderungen im Bau- und Zonenreglement	27
5.1	Generelle Anpassungen im Bau- und Zonenreglement	27
5.2	Die Artikel des Bau- und Zonenreglements im Detail	28
6.	Weitere vorliegende Planungsinstrumente	39
6.1	Festlegung der Gewässerräume	39
6.2	Aufhebung der Gewässerbaulinien (Wasserbauprojekt)	40
6.3	Waldgrenzen (Waldfeststellung)	41
7.	Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen	44

7.1	Mehrwertausgleich	44
7.1.1	Grundsätzliches	44
7.1.2	Bestimmungen des Mehrwertes	45
7.1.3	Mehrwertausgleich aufgrund Einzonungen	45
7.1.4	Mehrwertausgleich aufgrund Umzonungen	45
7.2	Umwelt	46
7.2.1	Lärmbeurteilung	46
7.2.2	Geruchsabstandslinien (FAT)	47
7.2.3	Nicht ionisierende Strahlung, Störfallverordnung	47
7.2.4	Altlasten	47
7.2.5	Naturgefahren	47
7.2.6	Technische Gefahren	47
7.3	Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz	47
7.4	Fruchtfolgeflächen	47
7.5	Siedlungsentwässerung (Genereller Entwässerungsplan)	48

Zur öffentlichen Auflage gelangen folgende Unterlagen

- Zonenpläne mit Änderungen vom 14.03.2024:
 - Teiländerung «Bahnhof», Parz. Nr. 207 (Mst. 1:2'000)
 - Teiländerung «Bahnhof», Parz. Nr. 204 (Mst. 1:500)
 - Teiländerung «Gütsch» (Mst. 1:500)
 - Teiländerung «Hinder Kommetsrüti» (Mst. 1:500)
 - Teiländerung «Entlebucherstrasse» (Mst. 1:1'000)
 - Teiländerung «Zilefeldlöchli», Parz. Nr. 350 (Mst. 1:500)
 - Teiländerung «Hiltenberg», Parz. Nr. 232 (Mst. 1:2'000)
 - Teiländerung «Weidring», Parz. Nrn. 296, 667, 703 und 930 (Mst. 1:2'000)
 - Teiländerung, «Naturschutzzone», Parz. Nrn. 367 und 470 (Mst. 1:1:2'000)
 - Teiländerung, Parz. Nr. 547 (Mst. 1:500)
 - Teiländerung, Parz. Nr. 719 (Mst. 1:1'000)
 - Teiländerung «Hackerüti», Parz. Nr. 225 (Mst. 1:1'000 / 1:2'000)
- Teilzonenplan «Gewässerraum», Teiländerung Parzellen Nrn. 183, 204, 303, 350, 465, 598, 927 und 933 vom 14.03.2024
- Bau- und Zonenreglement mit Änderungen vom 14.03.2024
- Aufhebung Baulinie «Gewässerraum» (Mst. 1:500) im Gebiet «Hinder Kommetsrüti» vom 14.03.2024
- Waldfeststellungspläne vom 14.03.2024
 - Waldfeststellung «Hinder Kommetsrüti» (Mst. 1:500)
 - Waldfeststellung «Berghof» (Mst. 1:1'000)
 - Waldfeststellung «Bergboden, Sticherlöchliwald» (Mst. 1:1'000)
 - Waldfeststellung «Sonnegg» (Mst. 1:1'000)
 - Waldfeststellung «Hackerüti» (Mst. 1:1'000)

Die Unterlagen wurden am 14. März 2024 vom Gemeinderat Wolhusen für die öffentliche Auflage verabschiedet.

Zur Orientierung liegt vor

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Ortsplanung vom 14. März 2024
- Bericht zur Mitwirkung vom 22. Februar 2024
- Kantonaler Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern vom 23. November 2023

1. Vorwort

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Zu jeder Planung gehört eine Berichterstattung, die aufzeigt, wie das Planungsergebnis zustande gekommen ist und wie die raumplanerischen Interessen innerhalb der übergeordneten Rechts- und Planungsgrundlagen, der Umweltschutzgesetzgebung und den kommunalen Zielen wahrgenommen werden.

Damit der Prozess der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung nachvollzogen, die Auswirkungen beurteilt und die Recht- und Zweckmässigkeit der Nutzungsplanung geprüft werden können, legt die Gemeinde gestützt auf Artikel 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde im vorliegenden Bericht dar, wie sie sich mit den relevanten Themen auseinandergesetzt hat. Der vorliegende Bericht bezieht sich auf die wesentlichen Inhalte der Planung.

2. Ausgangslage und Motivation

Die Stimmberechtigten von Wolhusen haben den Zonenplan, den Teilzonenplan «Gewässerraum» sowie das Bau- und Zonenreglement (BZR) an der Gemeindeversammlung am 10. Februar 2019 beschlossen. Der Regierungsrat hat die Gesamtrevision der Ortplanung Wolhusen mit Entscheidung Nr. 781 vom 2. Juli 2019 genehmigt.

Seit mehr als drei Jahren sind somit in der Gemeinde Wolhusen die revidierten Planungsinstrumente in Kraft. Aufgrund von zwischenzeitlich gemachten Erfahrungen in der Anwendungspraxis des Bau- und Zonenreglements bei verschiedenen Bauvorhaben, als auch diverser revidierter Gesetzgebungen und Praxisänderungen auf kantonaler Ebene, beabsichtigt der Gemeinderat Wolhusen die kommunalen (Planungs-) Instrumente den aktuellen Gegebenheiten resp. auf Basis der neuen Erkenntnisse anzupassen. Gestützt auf § 61 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) führt der Gemeinderat Wolhusen das Ortsplanungsverfahren im Form einer «Teilrevision der Ortsplanung» durch.

3. Ortsplanungsverfahren

3.1 Projektorganisation und -bearbeitung

Die Planungsarbeiten für die Überarbeitung und planerische Umsetzung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden durch das Büro Planteam S AG, Luzern geleitet und gegenüber der Gemeinde vertreten. Die direkte Einbindung Dritter, wie beispielsweise der Einbezug der kantonalen Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), erfolgte unter Einbezug des Regionalen Bauamts Wolhusen themenspezifisch. Die planungsrechtliche Zuständigkeit für die Ortsplanungsteilrevision liegt bei der Gemeinde Wolhusen, vertreten durch den Gemeinderat.

3.2 Planungsablauf und -verfahren

3.2.1 Bisherige und anstehende Planungsschritte

Nachstehend werden die wichtigsten Planungsschritte und der vorgesehene Terminplan für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung aufgeführt. Die Terminplanung steht im engen Zusammenhang mit dem Sitzungs raster und den Beschlüssen des Gemeinderats Wolhusen. Zudem können die Ergebnisse aus der Mitwirkung (Mitwirkungseingaben), die materiellen Genehmigungsvorbehalte aus der kantonalen Vorprüfung (Vorprüfungsbericht) und die eingegangenen Einsprachen während der öffentlichen Auflagefrist zu zeitlichen Verzögerungen des Ortsplanungsverfahrens führen.

Bisherige Planungsschritte	Aufgabe	Datum
	Entwurf der revidierten kommunalen Planungsinstrumente	Mai 22 - Apr. 23
	Verabschiedung der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat für die Vorprüfung	17. Mai 23
	Kantonale Vorprüfung	Jun. - Nov. 23
	Bereinigung der kommunalen Planungsinstrumente aus der kantonalen Vorprüfung	Nov. - Dez. 23
	Verabschiedung der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat für die Mitwirkung	14. Dez. 23
	Mitwirkung	15. Jan. - 9. Feb. 24
	Bereinigung der kommunalen Planungsinstrumente aus der Mitwirkung	9. Feb. - 24. Febr. 24
	Verabschiedung der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zur öffentlichen Auflage	14. März 2024

Tabelle 1: Bisherige Planungsschritte der Teilrevision der Ortsplanung

Weitere Planungsschritte	Aufgabe	Datum
	Öffentliche Auflage und Bekanntmachung (30 Tage)	25. März – 23. April 24
	Einspracheverhandlungen (evtl. 2. öffentliche Auflage)	anschliessend
	Verabschiedung der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zur Urnenabstimmung	anschliessend
	Urnenabstimmung	anschliessend
	Beschwerdefrist	anschliessend
	Eingabe durch den Gemeinderat an Regierungsrat	anschliessend
	Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend

Tabelle 2: Weitere Planungsschritte der Teilrevision der Ortsplanung

3.2.2 Kantonale Vorprüfung

Beschluss Gemeinderat	Die Teilrevision der Ortsplanung wurde mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 17. Mai 2023 dem Kanton zur Vorprüfung (§ 19 Abs. 1 PBG; § 4 Abs. 1 PBV) eingereicht.
Zweck der Vorprüfung	Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie recht- und zweckmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (§ 20 Abs. 2 PBG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Mängel und Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie noch vor der öffentlichen Auflage und der Beschlussfassung durch das zuständige Organ der Gemeinde (Urnenabstimmung) behoben werden können.
Anpassungen während der Vorprüfungsphase	Auf Basis des Bereinigungsgesprächs vom 30. August 2023 mit der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung (rawi-re) fanden während der Vorprüfungsphase bereits erste Anpassungen statt, die speziell zu einer Präzisierung des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements führten.
Vorprüfungsbericht	<p>Der Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) liegt mit Datum vom 23. November 2023 vor und berücksichtigt die Ergebnisse aus dem Bereinigungsgespräch vom August 2023. Er hält in seinem Fazit fest:</p> <p><i>Die im Entwurf vorliegende Revision der Ortsplanung kann insgesamt als vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.</i></p> <p>Die im Vorprüfungsbericht enthaltenen Anträge wurden geprüft und umgesetzt. Aufgrund der Vorprüfung erfuhr die Teilrevision der Ortsplanung folgende Änderungen:</p>

- Der Gewässerraum ausserhalb der Bauzone (z.B. Übriges Gebiet A, ÜG-A, ES III) ist nicht als überlagernde Grünzone Gewässerraum (Gr-G), sondern als überlagernde Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) auszuscheiden. Dies betrifft den Teilzonenplan «Hinder Kommetsrüti», der entsprechend bereinigt wurde.
- Anpassung Art. 39 «Beleuchtung / Lichtemissionen» BZR:
Himmelwärts strahlende stationäre oder mobile Beleuchtungsanlagen sind nicht zulässig, weswegen diese himmelwärts gerichteten Lichtquellen von der Bewilligungsfähigkeit auszuschliessen sind. Der Artikel wurde auf Basis des Musterartikels (Massnahmenbuch der Lichttoolbox, Bundesamt für Umwelt, Massnahme 11) angepasst.

3.2.3 Mitwirkung

Gemäss dem ordentlichen Verfahren zur Nutzungsplanänderung führt der Gemeinderat, gestützt auf § 6 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), die Information und Mitwirkung der Bevölkerung durch.

Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat beschloss am 14. Dezember 2023 das Planungsgeschäft zur öffentlichen Mitwirkung. Die Bevölkerung wird im entsprechenden Publikationsorgan (Flyer «Einladung Infoveranstaltung vom 15. Januar 2024») und auf der Homepage der Gemeinde über die Durchführung der öffentlichen Mitwirkung informiert. Mit der Informationsveranstaltung im Saal Rössli ess-kultur, Menznauerstrasse 2, 6110 Wolhusen um 19:30 Uhr erfolgte der Start zur öffentlichen Mitwirkung über die Teilrevision der Ortsplanung. Die öffentliche Mitwirkung dauerte vom 15. Januar bis 9. Februar 2024.

Mitwirkungsfrist

Alle Dokumente lagen während der Mitwirkungsfrist beim Regionalen Bauamt Wolhusen, Menznauerstrasse 13, 6110 Wolhusen, während den ordentlichen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 08:00 bis 11:45 Uhr und von 13:30 bis 17:00 Uhr) öffentlich auf und konnten zur freien Einsicht auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

Alle Interessierten konnten schriftlich und begründet beim Regionalen Bauamt Wolhusen Stellung nehmen und Anregungen eingeben.

Es sind insgesamt 9 Mitwirkungsbeiträge von 5 Privaten, der Parteien Die Mitte und der FDP/Die Liberalen, des Gemeinde-Initiativekomitee's und der Luzerner Gemeindepensionskasse eingegangen. Die Eingaben sind im beiliegenden Mitwirkungsbericht vom 14. Febr. 2024 zusammengefasst.

Gestützt auf die Eingaben hat der Gemeinderat folgende Anpassungen vorgenommen:

- Art. 8 Abs. 5c BZR: Anpassung der Bestimmung, dass mit der zusätzlichen Höhe für Schrägdächer gegenüber der Bauweise mit anderen Dachformen kein zusätzliches Geschoss realisiert werden darf. Dies gilt nur noch für die Wohnzone C (W-C, ehemalige 2-geschossige

Wohnzone); in den übrigen Zonen ist die Bauherrschaft diesbezüglich frei.

- Art. 16 Abs. 1 BZR, «Wohnzone Strittenmatt»: Da in diese Zone tatsächlich vier Gebäude bestehen, wird die Zahl «drei» gestrichen.
- Neuer Art. 36a BZR, «Umgebungsgestaltung»: In allen Zonen wird mit der Baubewilligung neu ein Umgebungsplan verlangt der sicherstellt, dass Aussenräume mit hoher Gestaltungs- und Gebrauchsqualität sowie ökologischer Qualität entstehen.

3.2.4 Öffentliche Auflage

Gemäss dem ordentlichen Verfahren zur Nutzungsplanänderung führt der Gemeinderat, gestützt auf § 6 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), die Information und Mitwirkung der Bevölkerung durch.

Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat beschloss am 14. März 2024 das Planungsgeschäft zur öffentlichen Auflage. Die Wolhuser Bevölkerung wird im Entlebucher Anzeiger und mit Ausschreibung im Kantonsblatt über die Auflage orientiert. Die auswärtigen Grundeigentümerschaften werden mittels Brief und auf der Homepage der Gemeinde über die Durchführung der öffentlichen Auflage informiert.

Mitwirkungsfrist

Alle Dokumente liegen vom 25. März 2024 bis 23. April 2024 öffentlich auf. Sie liegen während der Auflagefrist beim Regionalen Bauamt Wolhusen, Menznauerstrasse 13, 6110 Wolhusen, während den ordentlichen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 08:00 bis 11:45 Uhr und von 13:30 bis 17:00 Uhr) öffentlich auf und konnten zur freien Einsicht auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden. Für Fragen steht Ihnen Bruno Stalder, Bauverwalter, bruno.stalder@wolhusen.ch, Tel. 041 492 66 82 gerne zur Verfügung.

Alle Berechtigten - zur Legitimation siehe § 207 PBG - können schriftlich und begründet beim Gemeinderat Wolhusen Einsprache erheben.

Am 15. April 2024 können alle Interessierten anlässlich einer Fragestunde zwischen 17.00 und 20.00 einer Vertretung des Gemeinderates, des Bauamtes und des Ortsplaners Fragen stellen.

Die Ergebnisse aus der öffentlichen Auflage sind pendent.

3.2.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung der Ortsplanungsteilrevision der Gemeinde Wolhusen (§ 17 Abs. 1a und § 63 Abs. 1 PBG) erfolgt durch die Stimmberechtigten (Urnenabstimmung), mit anschliessender Genehmigung durch den Regierungsrat (§ 20 Abs. 1 PBG).

Die Abstimmungsergebnisse sind pendent.

4. Änderungen im Zonenplan

Im Rahmen der Ortsplanungsteilrevision werden diverse Änderungen im Zonenplan vorgenommen. Die einzelnen Änderungen werden nachfolgend im Detail erläutert.

4.1 Teiländerung im Gebiet «Hiltenberg», Parz. Nr. 232

Parzelle Nr. 232
(Umzonung)

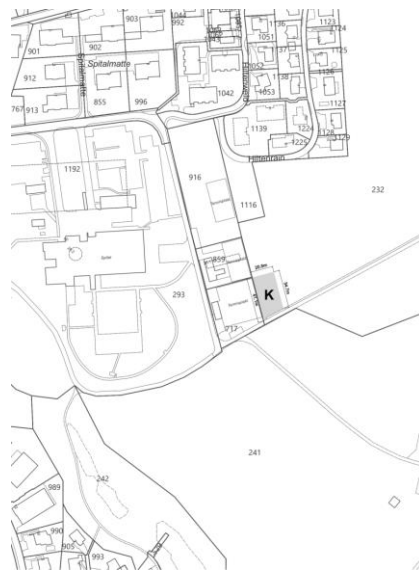
Mit dem Bau des neuen Kantonsspitals fallen die spitaleigenen Tennisplätze auf der Parz. Nr. 916 weg. Der angrenzende Tennisklub Wolhusen möchte das wegfallende Angebot auffangen und seine Anlagen entsprechend erweitern. Er hat deshalb beantragt, die Zone für öffentliche Zwecke auf der Parz. Nr. 232 entsprechend zu erweitern. Die entsprechende Fläche befindet sich heute in der Sonderbauzone Tropenhaus 2.

Diese Zone ist für die Realisierung der erforderlichen Parkplätze für das Tropenhaus vorgesehen oder dient allfälligen weiteren Freizeitnutzungen. Dies als «Rückfallebene» für den Fall, dass das Tropenhaus die bisherige Regelung mit Mitbenutzung der Parkplätze des Spitals nicht weiter führen kann. Der entsprechende Vertrag läuft zwar in absehbarer Zeit aus, das Tropenhaus ist in Verhandlung zur Verlängerung dieser Regelung. Der Gemeinderat hat in einem Vorentscheid dazu beschlossen, dass die gemeinsame Nutzung der Parkplätze des Spitals der richtige Ansatz ist.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

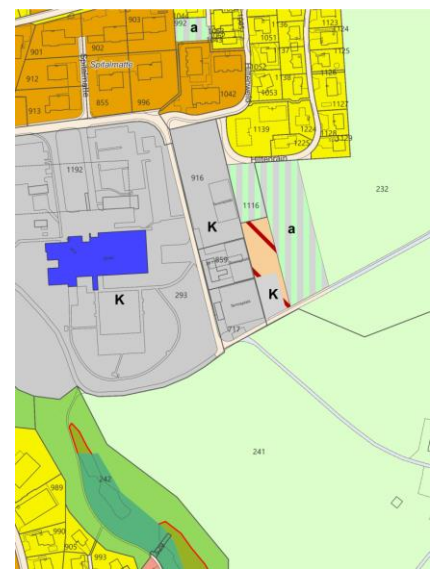


Abbildung 1: Teiländerung im Gebiet «Hiltenberg», Parzelle Nr. 232»; es gilt der Originalplan im Massstab 1:2'000

Das Tropenhaus benötigt nicht mehr die gesamte Sonderbauzone Tropenhaus 2 für Parkplätze. Die verbleibende Fläche in der Nutzungszone genügt den zukünftigen Anforderungen und dem Bedarf des Tropenhauses. Die Sonderbauzone Tropenhaus 2 wird darum um rund 766 m² verkleinert.

Der Art. 3 Abs. 1 des Bau- und Zonenreglements (BZR) betont die hohe Bedeutung qualitativollen Bauens, die von der Gemeinde als unerlässlich erachtet wird. In Absatz 2 werden verschiedene Aspekte aufgeführt, die je nach Situation und ohne kumulative Anforderungen bei Bauprojekten geprüft werden. Dies soll Bauwilligen und Baufachleuten verdeutlichen, worauf sie bei der Planung von Bauprojekten achten müssen und welche Nachweise sie im Baugesuch erbringen sollen. Die Qualität der Umgebungsgestaltung, insbesondere hinsichtlich der Durchgrünung, ist ebenfalls ein wichtiger Bestandteil dieser Anforderungen. Auf diese Weise wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sichergestellt, dass eine hochwertige Frei- und Grüngestaltung, einschliesslich der Siedlungsrandgestaltung, erreicht wird.

4.2 Teiländerung im Gebiet «Bahnhof», Parz. Nr. 207

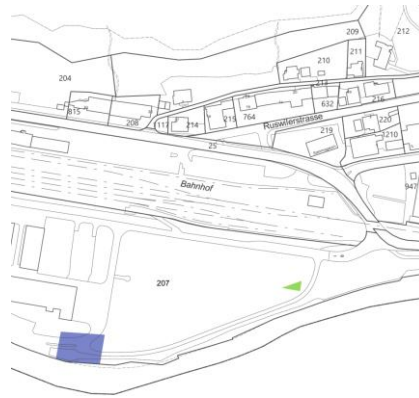
Parzelle Nr. 207
(Umzonung)

Auf dem Areal der Firma Geistlich Pharma AG ist auf der Parzelle Nr. 207 ein Teil entlang der Kleinen Emme der Grünzone 1 (Gr 1), ES III zugewiesen. Dort wo die Grünzone über die bereits heute schon bestehenden Erschliessungsflächen ausgeschieden wurde, soll diese entsprechend reduziert bzw. der Arbeitszone 2 (Ar 2), ES IV zugewiesen werden; die umgezonte Landfläche beträgt rund 875 m². Die spezielle Zonengrenze im östlichen Bereich der Liegenschaft – es handelt sich um das im Änderungsplan grün dargestellte «Dreieck» – wurde damals aufgrund eines bestehenden Gebäudes festgelegt. Inzwischen wurde die Baute abgebrochen und die Zonengrenze wird entsprechend bereinigt (Umzonung von der Arbeitszone 2, Ar 2, ES IV in die Grünzone 1, Gr 1, ES III); die Landfläche beträgt rund 65 m².

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

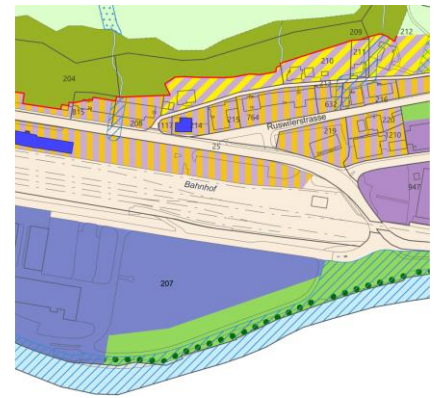


Abbildung 2: Teiländerung im Gebiet «Bahnhof», Parzelle Nr. 207»; es gilt der Originalplan im Massstab 1:2'000

4.3 Teiländerung im Gebiet «Bahnhof», Parz. Nr. 204

Parzelle Nr. 204
 (Um- resp. Einzonung)

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wurden die rechtskräftigen statischen Waldgrenzen im Sinne des Art. 13 Waldgesetz (WaG) überprüft (siehe Kapitel 6.3). Auf der Parzelle Nr. 204 konnte eine Unstimmigkeit zwischen der mittlerweile aktualisierten Bodenbedeckung Wald (gemäss AV-Daten) und der statischen Waldgrenze (gemäss Waldfeststellungsplan) gegenüber den Grundnutzungszone (gemäss Zonenplan) festgestellt werden. Es besteht nun die Absicht, die Differenzen im aktuell laufenden Ortsplanungsverfahren zu bereinigen.

Im Gebiet «Bahnhof» (Parzelle Nr. 204) wird im aktuell rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Wolhusen entlang einer Nicht-Bauzone (Übriges Gebiet A, ÜG-A) eine statische Waldgrenze dargestellt (rote Linie). Gemäss dem kantonalen Projekt «Statische Waldgrenzen: Migration und Bereinigung NFK Ost» entfallen statische Waldgrenzen, die nicht an eine Bauzone grenzen, ohne dass ein neuer Waldfeststellungsentscheid erforderlich ist. Die Fläche von rund 17 m² dient jedoch der Erschliessung (Zugang) und wird daher vom Übrigen Gebiet A (ÜG-A), ES III in die Verkehrszone (VZ), ES III um- resp. im planungsrechtlichen Sinne eingezont. Die im Zonenplan orientierend dargestellte statische Waldgrenze ist daher weiterhin erforderlich, wobei planungsrechtlich der bereits rechtskräftige Waldfeststellungsplan gilt.

Des Weiteren wird entlang der Parzellengrenzen Nrn. 203, 204 und 205 und eine geringfügige Anpassung vorgenommen. Die Grünzone Gewässerraum (Gr-G) und die Wohnzone C (W-C), ES II werden auf den Verlauf der statischen Waldgrenze abgestimmt.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

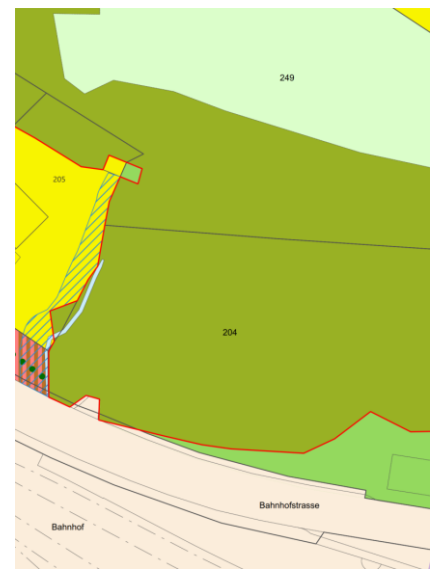


Abbildung 3: Teiländerung im Gebiet «Bahnhof», Parzelle Nr. 204; es gilt der Originalplan im Massstab 1:500

In den amtlichen Vermessungsdaten gab es eine Änderung zwischen den Parzellen Nrn. 25 und 204. Die Parzellengrenze wurde angepasst, was dazu führt, dass die bisher gültige und rechtskräftige Zonengrenze nicht mehr mit der aktualisierten Parzellengrenze übereinstimmt. Entsprechend wird die Zonengrenzen auf den Verlauf der Parzellengrenze abgestimmt (Umzonung von der Grünzone 1, Gr 1, ES III in die Verkehrszone, VZ, ES III; die Landfläche beträgt rund 82 m²).

4.4 Teiländerung im Gebiet «Gütsch»

Parzelle Nr. 62
(Um- resp. Auszonung)

Aufgrund der aktuell festgelegten Verkehrszone (VZ), ES III im Zonenplan grenzt der Wald im Gebiet «Gütsch» (Parzelle Nr. 62) an eine Bauzone, denn die Verkehrszone per se gilt planungsrechtlich als Bauzone. In diesem Fall wäre nach Art. 10 Abs. 2 WaG eine Waldfeststellung anzuordnen und das formelle Feststellungsverfahren parallel zur Ortsplanungsteilrevision durchzuführen. Aus (raum-) planerischen Überlegungen heraus ist eine Änderung des Zonenplans angebracht und vertretbar. Entsprechend wird eine «formelle» Auszonung von der Verkehrszone (VZ), ES III (=Bauzone) in eine Verkehrsfläche resp. in ein Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1 lit. a. PBG, ES III (=Nicht-Bauzone) vorgesehen; die Landfläche beträgt rund 41 m². Die Durchführung eines Waldfeststellungsverfahrens wird in Anbetracht der vorgesehenen Änderung hinfällig.

Parzelle Nr. 187
(Umzonung)

Seit Genehmigung der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung durch den Regierungsrat mit Entscheid Nr. 781 vom 2. Juli 2019 wurden die amtlichen Vermessungsdaten (AV-Daten) zwischenzeitlich mehrfach nachgeführt. Landflächen die gemäss AV-Daten der Bodenbedeckung «Gewässer» zugeteilt sind (stehende und fliessende Gewässer), werden im Zonenplan der Grundnutzungszone «Übriges Gebiet A, ÜG-A» zugewiesen. Auf der Parzelle Nr. 187 hat sich die Wasserfläche vergrössert und überlagert nun die bestehende Naturschutzzone (NaZ), ES III (rund 128 m²). Die Differenz wird im aktuell laufenden Ortsplanungsverfahren bereinigt.

Parzelle Nr. 933
(Gewässerraum)

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern und das Datenmodell des Bundes für Rahmennutzungspläne sehen vor, dass Verkehrsanlagen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Auch bei der Festlegung der Gewässerräume wird zwischen Gewässern innerhalb und ausserhalb der Bauzone unterschieden. Der Kanton Luzern sieht in § 11a der kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV) vor, dass die Gemeinden den Gewässerraum in ihrer Nutzungsplanung mittels Grünzonen (innerhalb Bauzone) und Freihaltezonen (ausserhalb Bauzonen) festlegen.

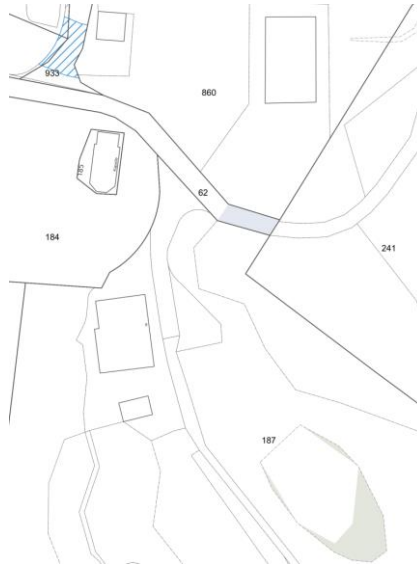
Die Erschliessungsstrasse «Burghalde» (Parzelle Nr. 933) wird im aktuell rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Wolhusen als Verkehrszone (VZ), ES III erfasst. Damit gehört sie formell zu den Bauzonen. Folglich wird im Gebiete «Gütsch» eine formelle Anpassung notwendig. Die im

Teilzonenplan Gewässerraum festgelegte und im Zonenplan dargestellte Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) wird neu der Grünzone Gewässerraum (Gr-G) zugewiesen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

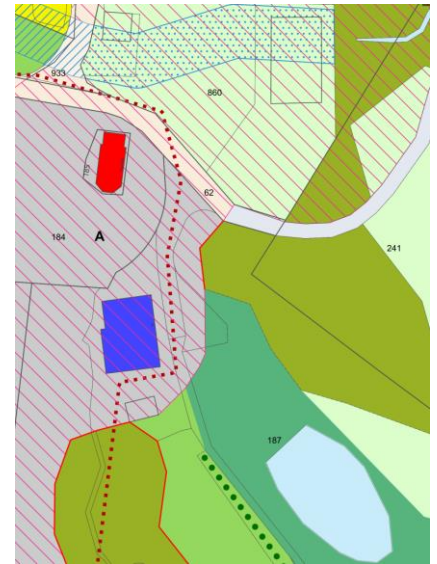


Abbildung 4: Teiländerung im Gebiet «Gütsch»; es gilt der Originalplan im Massstab 1:500

4.5 Teiländerung im Gebiet «Hinder Kommetsrüti»

Parzellen Nrn. 465 und 466
 (Um- resp. Einzoning)

Im Gebiet «Hinder Kommetsrüti» (Parzelle Nr. 466) wird einerseits die bestehende Grünzone 1 (Gr 1), ES III dem neuen Verlauf des Stampfgrabens angepasst; die umgezonte Landfläche beträgt im Delta rund 6 m². Basis für die neu festgelegte Zonengrenze bilden die amtlichen Vermessungsdaten (Bodenbedeckung «Gewässer»). Andererseits wird eine planungsrechtlich «formelle» Einzoning auf der Teilparzelle Nr. 466 beabsichtigt, wobei mit der vorgesehenen Nutzungszone keine zusätzliche Einwohnerkapazität geschaffen wird. Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan wird die einzuzonende Fläche heute dem Übrigen Gebiet A (ÜG-A), ES III zugewiesen und zusätzlich durch eine Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) überlagert. Im Bau- und Zonenreglement wird für das Übrige Gebiet A keine konkrete Art der Nutzung festgelegt. Die zulässige Nutzung bestimmt sich einzig über die überlagernde Freihaltezone Gewässerraum und den Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes. Eine landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung ist aufgrund der Parzellengrösse nicht möglich und hinsichtlich der Lage am äusseren Siedlungsrand auch nicht zweckdienlich. Entsprechend wird eine Zuweisung in eine Landwirtschaftszone (Lw), ES III nicht als zielführend beurteilt. Neu soll die Fläche von rund 76 m² der Grünzone 1, ES III zugewiesen werden. Die vorgesehene Nutzungszone entspricht der heutigen effektiven Nutzung

gemäss Art. 21 BZR. Gemäss Geoportal des Kantons Luzern wird infolge der geplanten Einzonung keine Fruchtfootfläche (FFF) tangiert.

Parzellen Nrn. 465 und 466
 (Gewässerraum)

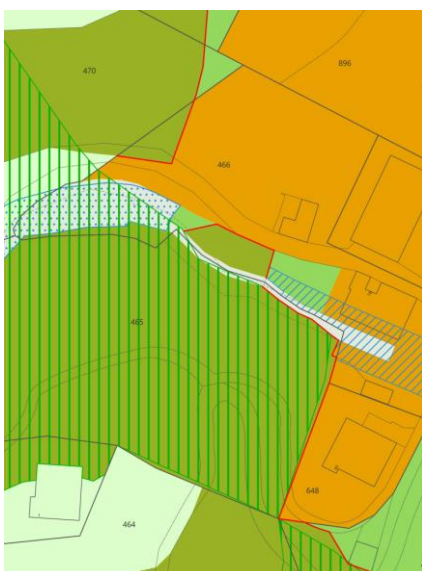
Die im Teilzonenplan Gewässerraum festgelegte und im Zonenplan dargestellte Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) wird in Folge der Einzonung (Grünzone 1, Gr 1) formell der Grünzone Gewässerraum (Gr-G) zugewiesen. Die Breite des Gewässerraums von 11.0 m (5.5 m ab Gewässerachse) bleibt unverändert, wobei im Wald auf die Darstellung des Gewässerraums wie bis anhin verzichtet wird (Art. 41a, Abs. 5a GSchV).

Parzellen Nrn. 465 und 466
 (Statische Waldgrenze gem. Art. 13 WaG)

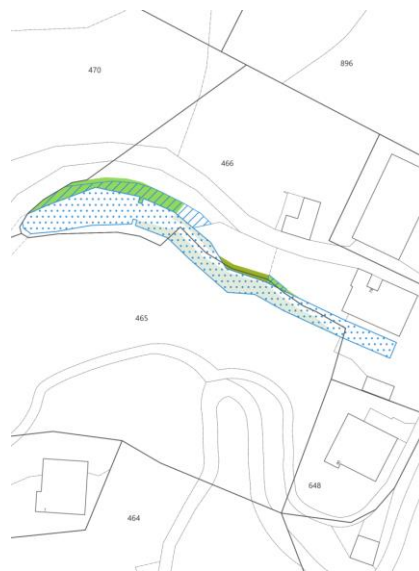
Im Gebiet «Hinder Kommetsrüti» fehlt bei den Parzellen Nrn. 465 und 466 in einem kleinen Abschnitt entlang der Grünzone 1 (Gr 1), ES III die statische Waldgrenze im Sinne des Art. 13 WaG. Das formelle Feststellungsverfahren wird parallel zur Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt (siehe Kapitel 6.3).

Des Weiteren wird im aktuell gültigen Zonenplan der Gemeinde Wolhusen innerhalb einer Nicht-Bauzone eine statische Waldgrenze dargestellt (rote Linie). Die statische Waldgrenze ragt in den Stampfigraben hinein (=Übriges Gebiet A, ÜG-A). Da sich seit dem Bau des Wasserbauprojekts (Hochwasserschutz) die Situation vor Ort wesentlich geändert hat (neuer Verlauf des Gewässers), macht diese ins Gewässer ragende, statische Waldgrenze keinen Sinn mehr. Gemäss dem kantonalen Projekt «Statische Waldgrenzen: Migration und Bereinigung NFK Ost» entfallen statische Waldgrenzen, die nicht an eine Bauzone grenzen, ohne dass ein neuer Waldfeststellungsentscheid erforderlich ist.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 5: Teiländerung im Gebiet «Hinder Kommetsrüti»; es gilt der Originalplan im Massstab 1:500

4.6 Teiländerung im Gebiet «Entlebucherstrasse»

Parzellen Nrn. 103, 105, 106 und 107
(Bebauungsplanpflicht)

Auf der heute noch teilweise unüberbauten Parzelle Nr. 102 bestehen von Seiten der Grundeigentümerschaft ernsthafte Entwicklungsabsichten für den Bau von drei Mehrfamilienhäusern. Dem Regionalen Bauamt Wolhusen liegen die Pläne des Vorprojekts im Entwurf vor. Aus diesen geht hervor, dass die geplanten Fassaden- bzw. Gesamthöhen höher als diejenigen Höhen sind, die in der Zentrumszone A (ZeA) gemäss Art. 14 BZR festgelegt werden (16.5 m). Bauten und Anlagen sind auch unter dem Aspekt der Höhenentwicklung qualitativ zu entwickeln und zu gestalten. Entsprechend wird auf der Parzelle Nr. 102 auch zukünftig an der Bebauungsplanpflicht festgehalten.

Die Parzellen Nrn. 105, 106 und 107 gelten heute als vollständig überbaut (bestehende Gebäude mit Bauperiode vor 1919 und zwischen 1919 bis 1945) und die Parzelle Nr. 103 ist im südlichen Bereich überbaut (bestehende Baute mit Bauperiode zwischen 1919 bis 1945). In beiden Fällen sind in naher Zukunft keine baulichen Entwicklungsabsichten absehbar und es besteht kein gemeinschaftliches Interesse seitens der Grundeigentümerschaften an der Erarbeitung des Bebauungsplans. Die geplante Bebauung auf der Parzelle Nr. 102 wird dadurch erschwert und es besteht die Gefahr, dass das Grundstück längere Zeit un bebaut bleibt. Es liegt auch im Interesse der Gemeinde, die heute teilweise unüberbaute Liegenschaft einer Bebauung zuzuführen.

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan sowie dem Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Wolhusen gilt für das Gebiet «Entlebucherstrasse» eine Bebauungsplanpflicht. Mit der einstmalig festgelegten Bebauungsplanpflicht wurde beabsichtigt, entlang der Entlebucherstrasse (Kantonsstrasse) eine hohe Qualität der Bebauung und eine gemeinsame Erschliessung sicherzustellen. Aufgrund der oben beschriebene Sachlage wird nun jedoch beabsichtigt, den Wirkungsbereich (Perimeter) der bestehenden Bebauungsplanpflicht im Gebiet «Entlebucherstrasse» zu reduzieren und die Parzellen Nrn. 103, 105, 106 und 107 aus der Pflicht zu befreien.

Zum gegebenen Zeitpunkt schliesst der Gemeinderat gemäss § 38a PBG Verträge mit der Grundeigentümerschaft ab. Die zur Umsetzung des Bebauungsplans «Entlebucherstrasse» notwendigen Nutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflichten, Durchleitungs- und Durchfahrtsrechte usw. sind mittels Dienstbarkeiten grundbuchlich sicherzustellen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 6: Teiländerung im Gebiet «Entlebacherstrasse»; es gilt der Originalplan im Massstab 1:1'000

4.7 Teiländerung im Gebiet «Zilefeldlöchli», Parz. Nr. 350

Parzelle Nr. 350
(Um- resp. Einzonung)

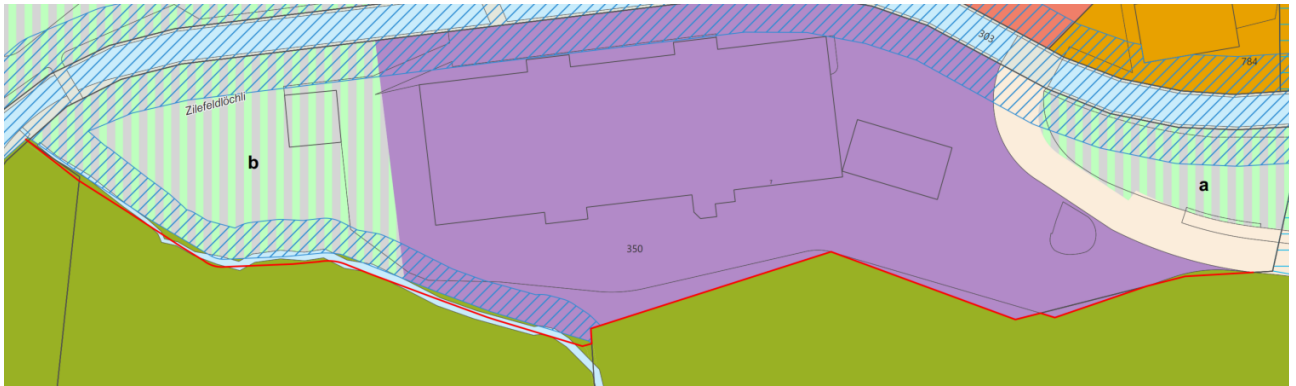
Auf der Parzelle Nr. 350 konnte im Rahmen der Überprüfung der statischen Waldgrenzen im Sinne des Art. 13 WaG (siehe Kapitel 6.3) eine Unstimmigkeit zwischen der mittlerweile aktualisierten Bodenbedeckung Wald (gemäss AV-Daten) und der statischen Waldgrenze (gemäss Waldfeststellungsplan) gegenüber den Grundnutzungszone(n) festgestellt werden. Es besteht nun auch hier die Absicht, die Differenzen im aktuell laufenden Ortsplanungsverfahren zu bereinigen.

Die Zonengrenze der Arbeitszone 1 (Ar 1), ES III und die der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF), ES III werden an die statische Waldgrenze gemäss Art. 13 WaG (rote Linie) angepasst; die um- resp. eingezonten Landflächen betragen bei der Ar 1 rund 38 m² und 69 m² bei der SpF.

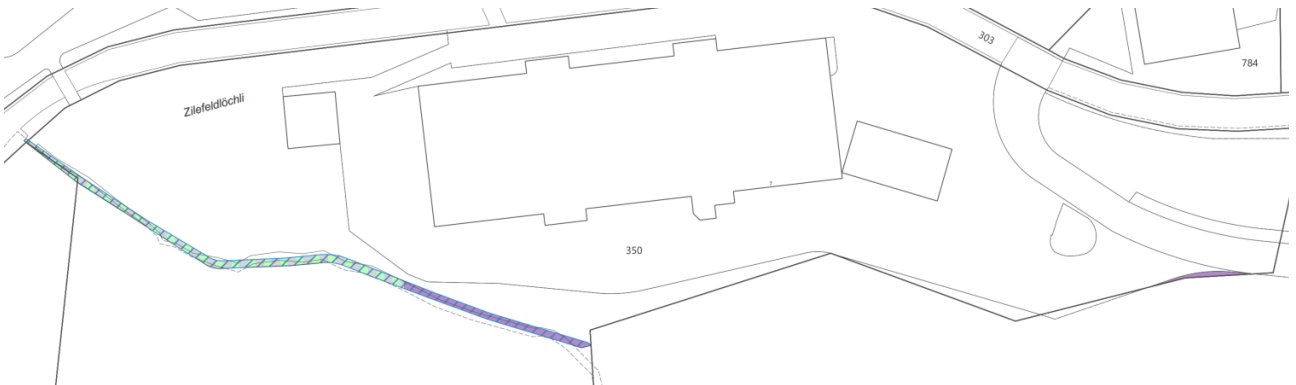
Parzelle Nr. 350
(Gewässerraum)

In Folge der Um- bzw. Einzonung wird zudem die der Bauzone überlagernde Grünzone Gewässerraum (Gr-G) bereinigt. Die Breite des Gewässerraums von 11.0 m (5.5 m ab Gewässerachse) bleibt unverändert, wobei im Wald auf die Darstellung des Gewässerraums wie bis anhin verzichtet wird (Art. 41a, Abs. 5a GSchV).

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan



Entwurf Zonenplan

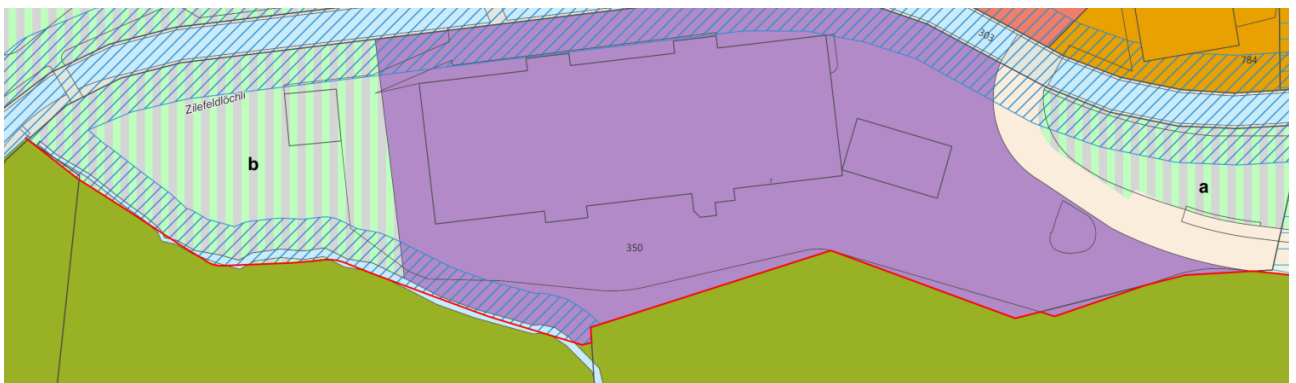


Abbildung 7: Teiländerung im Gebiet «Zilefeldlöchli», Parzelle Nr. 350; es gilt der Originalplan im Masstab 1:500

4.8 Teiländerung im Gebiet «Weidring», Parz. Nrn. 296, 667, 703 und 930

Parzellen Nrn. 296 und 703
(Umzonung)

Die Stiftung für Schwerbehinderte Luzern (SSBL) benötigt ihre Gebäude auf den Parzellen Nrn. 296 und 703 im Gebiet «Weidring» nicht mehr. Die Liegenschaften sind heute der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ, G «Weid/Wistannenweid»), ES II zugewiesen und sollen künftig der Wohnzone B (W-B), ES II zugewiesen werden.

Damit wird der Verkauf an Private oder die Gemeinde ermöglicht. Im Hinblick auf eine grössere Flexibilität für künftige Handlungsoptionen werden die Parzellen Nrn. 667 und 930 ebenfalls von der OeZ, G «Weid/Wisstannenweid», ES II in die W-B, ES II umgezont. Die bestehenden Nutzungen sind auch in der neu zugewiesenen Wohnzone B zonenkonform. Die umgezonte Landfläche beträgt im Total rund 5'344 m².

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 8: Teiländerung im Gebiet «Weidring», Parzellen Nrn. 296, 667, 703 und 930; es gilt der Originalplan im Masstab 1:2'000

Die Verkehrszone (VZ), ES III auf der Parzelle Nr. 296 umfasst mit dem Vorplatz mehr als die eigentliche Strassen. Die Verkehrszone soll zugunsten der Wohnzone B (W-B), ES II so reduziert werden, dass sie nur die eigentliche Fahrbahn enthält. Basis bildet der Projektplan der Felder + Partner, Bauingenieure AG, Entlebuch (siehe Abbildung 9).

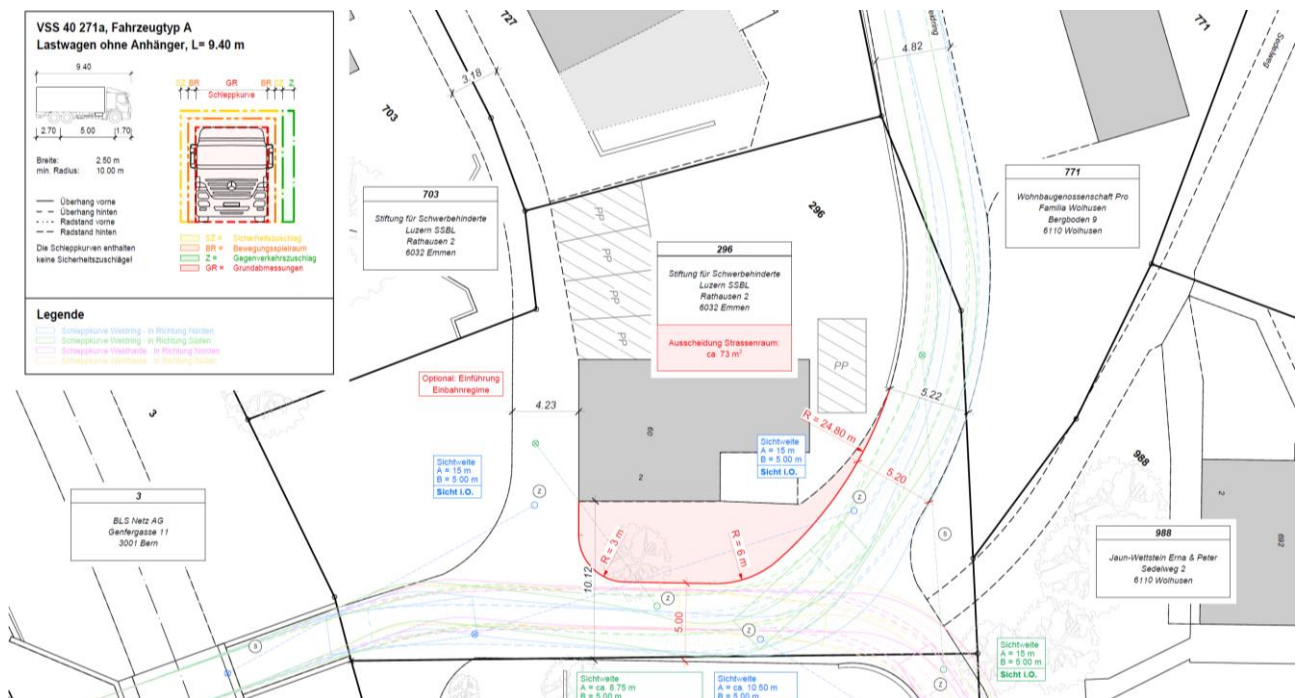


Abbildung 9: Ausscheidung Strassenraum, Parzelle Nr. 296, Entwurf vom 01.09.22 | Quelle: Felder + Partner, Bauingenieure AG, Entlebuch

4.9 Teiländerung im Gebiet «Steihuse», Parz. Nr. 547

Parzelle Nr. 547
(Einzonung)

In Folge einer energetischen Sanierung der bestehenden Baute auf der Parzelle Nr. 547 befindet sich die neue äussere Fassadenflucht des Gebäudes ausserhalb der Bauzone resp. der Erhaltungszone Steinhuserberg (E-Sb), ES III. Um diesen nicht rechtskonformen Zustand zu beheben wird beabsichtigt, einerseits eine begrenzte Landfläche der Bauzone zuzuführen und andererseits die bestehende Landschaftsschutzzone 1 (LsZ 1), ES III anzupassen.

Die neue Zonengrenze verläuft entlang der bestehenden Grundstücks- bzw. Parzellengrenze. Die Einzonung umfasst eine Landfläche von 16 m². Es werden keine Fruchtfolgeflächen (FFF) tangiert und aufgrund der geringen eingezonten Landfläche resultiert kein Neubaustandort. Aus (raum-) planerischen Überlegungen heraus ist eine Änderung des Zonenplans angebracht und vertretbar.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

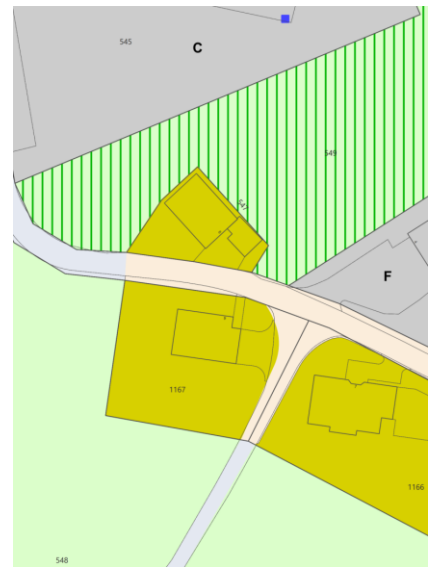


Abbildung 10: Teiländerung im Gebiet «Steihuse», Parzelle Nr. 547; es gilt der Originalplan im Masstab 1:500

4.10 Teiländerung, Parz. Nr. 719

Planungszone
(Parzelle Nr. 719)

Gestützt auf § 82 ff. PBG hat der Gemeinderat Wolhusen an seiner Sitzung vom 9. Februar 2023 die Planungszone «Parzelle Nr. 719, Grundbuch Wolhusen» beschlossen. Sie lag vom 20. Februar 2023 bis 21. März 2023 bei der Gemeindeverwaltung, Menznauerstrasse 13, Wolhusen öffentlich auf. Die Planungszone wurde mit der öffentlichen Auflage unmittelbar rechtskräftig.

Umzonung
 (Parzelle Nr. 719)

Der Gemeinderat Wolhusen vertritt die Auffassung, dass die heutige Arbeitszone 1 (Ar 1), ES III auf der Parzelle Nr. 719 nach der Verlegung des Standorts der dort ansässigen Möbelfabrik nach Menznau (Sommer 2022) an diesem Standort nicht mehr den Entwicklungszielen der Gemeinde entspricht. Bereits 2015 hat der Gemeinderat in seinem Siedlungsleitbild die Parzelle mit einem blauen Stern «Umnutzung/weiterentwickeln» versehen. In S4.4 wird dazu folgendes ausgeführt:

«Option Umnutzung von Arbeitsgebieten: Auf Antrag der Grundeigentümerschaft in den Arbeitsgebieten südlich des Bahnhofes und im Unterschlächte (Hinweis: Parzelle Nr. 719) ist die Gemeinde bereit, eine Umnutzung in ein Mischgebiet Arbeiten / Wohnen zu prüfen.»

In der damals laufenden Ortsplanung, die am 2. Juli 2019 vom Regierungsrat genehmigt wurde, konnte diese Umnutzung noch nicht angegangen werden. Damals galt es, den Standort der für Wolhusen wichtigen Möbelfabrik zu sichern. Mit deren Wegzug haben sich die Verhältnisse wesentlich geändert.

Im Sinne der inneren Verdichtung, ist eine Umzonung der Parzelle Nr. 719 von der Arbeitszone 1 (Ar 1), ES III in die Wohn- und Arbeitszone (WAR 1), ES III angebracht und aus raumplanerischen Überlegungen heraus geeignet (siehe Kapitel 5.2, Art. 18a BZR).

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

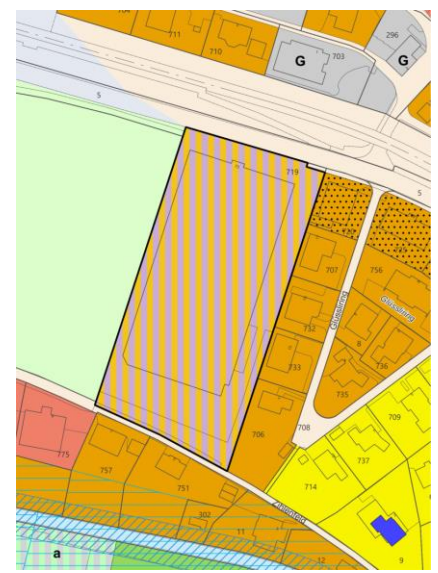


Abbildung 11: Teiländerung, Parzelle Nr. 719; es gilt der Originalplan im Masstab 1:1'000

4.11 Teiländerung, Parz. Nrn. 367 und 470 (Naturschutzzone)

Parzelle Nr. 470
(Umzonung)

Die kantonale Dienststelle Landschaft und Wald (lawa) hat bereits im Vorfeld der Teilrevision der Ortsplanung festgestellt, dass die Abgrenzung der kommunalen Naturschutzzone (NaZ) auf den Parz. Nrn. 367 und 470 nicht der tatsächlichen Bewirtschaftung und dem Bewirtschaftungsvertrag entspricht und die Gemeinde darüber in Kenntnis gesetzt. Die Bewirtschaftungsvereinbarungen sind an gewissen Stellen kleiner aber auch teilweise deutlich grösser als die rechtsgültige Naturschutzzone.

Auf Antrag der Dienststelle wird die Naturschutzzone auf den Parz. Nrn. 367 und 470 auf Basis des Bewirtschaftungsvertrags angepasst.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



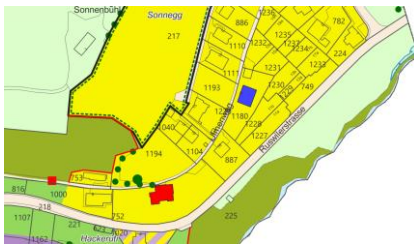
Abbildung 12: Teiländerung im Gebiet «Hinder Kommetsrüti», Parzelle Nr. 470; es gilt der Originalplan im Massstab 1:2'000

4.12 Teiländerung im Gebiet «Hackerüti», Parz. Nrn. 225, 621 und 806 (Verkehrszone)

Parzelle Nr. 225
(Einzonung)

In Folge des Strassenbauprojekts entlang der Ruswilerstrasse (Verbreiterung) befindet sich eine Teilfläche der neuen und bereits realisierten Strasse planungsrechtlich in der Landwirtschaftszone (Lw), ES III. Die bestehende Strasse wird gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan bereits der Verkehrszone (VZ), ES III zugewiesen. Aus (raum-) planerischen Überlegungen heraus ist eine Änderung des Zonenplans angebracht und vertretbar. Die neue Zonengrenze wird dem Strassenbauprojekt entnommen. Die Einzonung umfasst eine Landfläche von rund 693 m².

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 13: Teiländerung im Gebiet «Hackerüti», Parzelle Nr. 225; es gilt der Originalplan im Massstab 1:2'000

Parzellen Nrn. 621 und 806
 (Umzonungen)

Während einer Geländebegehung wurde die Waldgrenze entlang des Ulmenwegs (Parz. Nr. 621 und 806) neu vermessen. Aufgrund der neuen Linienführung der Waldgrenze wird bei den zwei betroffenen Liegenschaften eine Anpassung der unmittelbar angrenzenden Verkehrszone notwendig. Folglich wird eine Fläche von 130 m² der Verkehrszone (VZ), ES III zugewiesen.



Abbildung 14: Teiländerung im Gebiet «Hackerüti», Parzellen Nrn. 621 und 806; es gilt der Originalplan im Massstab 1:1'000

4.13 Zuordnungstabelle Datenmodell

Gemäss der Zuordnungstabelle entsprechen die Änderungen im Zonenplan folgenden Zonentypen:

Zonentyp Kanton	Zonentyp_Bez Gemeinde	Code C	Artikel (BZR)	Empfindlichkeitsstufe
Wohnzone_bis_17	Wohnzone B (W-B)	1301	Art. 13	II
Wohnzone_bis_14	Wohnzone C (W-C)	1201	Art. 13	II
Mischzone_bis_17	Wohn- und Arbeitszone 1 (WAr 1)	3301	Art. 18a	III
Arbeitszone_III_bis_17	Arbeitszone 1 (Ar 1)	4201	Art. 13	III
Arbeitszone_IV_bis_20	Arbeitszone 2 (Ar 2)	4651	Art. 13	IV
Sonderbauzone	Erhaltungszone Steinhuserberg (E-Sb)	5401	Art. 19	III
Zone_fuer_oeffentliche_Zwecke	Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	5101	Art. 13	II/III
Zone_fuer_Sport-_und_Freizeitanlagen	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)	5201	Art. 13	III
Gruenzone	Grünzone 1 (Gr 1)	5301	Art. 21	III
Gruenzone_Gewaesserraum	Grünzone Gewässerraum (Gr-G)	7321	Art. 22	-
Strassen	Verkehrszone (VZ)	5511	Art. 13	III
Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone (Lw)	6001	Art. 23	III
Uebriges_Gebiet_A	Verkehrsfläche (Übriges Gebiet, § 56 PBG)	6311	-	III
Uebriges_Gebiet_A	Übriges Gebiet A (ÜG-A)	6301	-	III
Freihaltezone_Gewaesserraum	Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)	7241	Art. 25	-
Naturschutzzone	Naturschutzzone (NaZ), ES III	6901	Art. 27	III
Gestaltungsplanpflicht	Gestaltungsplanpflicht	7711	Art. 32	-
Bebauungsplanpflicht	Bebauungsplanpflicht	7611	Art. 32	-
Wald	Wald	6851	-	-

Tabelle 3: GIS-Zuordnungstabelle, Angaben zum Datenmodell Nutzungsplanung

5. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

5.1 Generelle Anpassungen im Bau- und Zonenreglement

Die Gemeinde Wolhusen war eine der ersten Luzerner Gemeinden, deren Ortsplanung nach neuem Planungs- und Baugesetz (PBG) genehmigt wurde. Erste Erkenntnisse aus der Praxis haben nun gezeigt, dass diverse Anpassungen und Klärungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) notwendig sind. Die vorgesehenen BZR-Änderungen werden in zwei Kategorien differenziert:

Materielle Änderungen

Unter materiellen Änderung wird insbesondere das Recht auf die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Vorschriften und deren Abänderungen durch die zuständigen kantonalen Dienststellen im Rahmen der kantonalen Vorprüfung verstanden. Bei einer Nichtberücksichtigung von (Genehmigungs-) Vorbehalten kann es zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen. Genehmigungsfähig sind Vorschriften, wenn sie recht- und zweckmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (§ 20 Abs. 2 PBG). Diese Änderungen werden im Reglement in **blau** hervorgehoben. Im nachfolgenden Kapitel 5.2 werden die vorgesehenen Anpassungen im Detail erläutert.

Eher formelle und redaktionelle Änderungen

Eher formelle und redaktionelle Änderungen in den Vorschriften werden im Rahmen der kantonalen Vorprüfung durch die zuständigen kantonalen Dienststellen auf die Genehmigungsfähigkeit geprüft, sie stellen aber den Gegenstand der Planung bzw. die vorgesehene Anpassung nicht in Frage. Im Bau- und Zonenreglement werden folgende formelle und redaktionelle Anpassungen vorgenommen:

- Die Bestimmungen werden – wo zweckdienlich – in ihrer sprachlichen Ausdrucksweise klarer formuliert (z.B. Art. 8 «Zulässige Höhen» BZR) und im Sinne ihrer inhaltlichen Aussage dem Verständnis dienend präzisiert (z.B. Art. 9 «Abgrabungen am Gebäude» BZR).
- Die Bestimmungen werden nach den Regeln der Grammatik und der geschlechtergerechten Sprache (gendergerechte Schreibweise) angepasst.
- Die Hinweise auf das geltende übergeordnete Recht (Planungs- und Baugesetz resp. -verordnung) werden aktualisiert (z.B. Allgemeine Bestimmungen, § 39a bis § 39d PBG). Im nachfolgenden Kapitel 5.2 wird auf diese Änderungen nicht im Detail eingegangen.

Diese Änderungen werden im Reglement in den Artikeln ebenfalls in **blau** und in den Hinweisen aufs PBG in **grün** hervorgehoben.

5.2 Die Artikel des Bau- und Zonenreglements im Detail

Art. 1 «Zuständigkeit» (überarbeitet)

Absatz 4 (**verschoben**)
Modelle oder weitere Detailpläne

Dieser Artikel regelt die Zuständigkeiten in der Gemeinde. Gemäss Abs. 4 kann die Gemeinde im Zusammenhang mit Baugesuchten Modelle oder weitere Detailpläne verlangen, wenn das für die Prüfung wichtiger Fragen nötig ist. Diese Bestimmung ist unter dem Art. 1 «Zuständigkeit» BZR themenfremd und wird unverändert in den Art. 3 «Bauen mit Qualität» BZR verschoben.

Art. 2 «Zweck» (unverändert)

Keine Änderungen

Art. 3 «Bauen mit Qualität» (überarbeitet)

Absatz 2 (**ergänzt**)
Eingliederung ins Quartier-,
Orts- und Landschaftsbild

In Abs. 2 sind mögliche Aspekte aufgelistet, die situationsbezogen und nicht kumulativ jeweils bei Bauprojekten geprüft werden. Damit wird den Bauwilligen und Baufachleuten dargelegt, worauf bei der Projektierung zu achten ist und was sie im Baugesuch nachzuweisen haben. Bauen wird hier sehr breit als «Veränderung im Lebensraum» verstanden, so dass die thematische Bandbreite der Aspekte sehr viele Bereiche umfasst. Unter Berücksichtigung des Klimawandels und im Hinblick auf die zunehmende Lichtverschmutzung wird die Aufzählung mit den Themen «Klimaadaption», «Biodiversität» und «Beleuchtung» ergänzt.

Art. 4 «Koordination vor Planungsbeginn» (inhaltlich unverändert)

Redaktionelle Änderungen

Art. 5 «Konkurrenzverfahren» (inhaltlich unverändert)

Redaktionelle Änderungen

Art. 6 «Überbauungsziffer» (überarbeitet)

Absatz 4 (**korrigiert**)
Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)

An- und Kleinbauten (ehem. Nebenbauten) – wie zum Beispiel Garagen, Carports und Gartenhäuschen – müssen bei der Überbauungsziffer mitgerechnet werden. Um solche Bauten zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohnfläche verloren geht, wurde für sie im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung eine separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) geschaffen. Der rechtskräftige Artikel hält heute fest, dass für solche Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten, in allen Zonen mit einer Überbauungsziffer zusätzlich die separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) von 0.05 (5 %) gilt, wobei jedenfalls mindestens 50 m² anrechenbare Gebäudefläche (entspricht etwa drei Autoabstellplätzen) realisiert werden darf. Mit

Nebennutzflächen sind An- und Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2 PBG gemeint (Keller, Estrich, Fahrzeugeinstellräume, Kehrtrüme usw.). Die ÜZ-4 von 0.05 ist im Vergleich zu anderen Luzerner Gemeinden eher tief angesetzt (z.B. Oberkirch von 0.07 oder Werthenstein von 0.09). Mit der heutigen ÜZ-4 von 0.05 tritt in Wolhusen bei kleineren Parzellen das Problem auf, dass neben einem Carport kaum noch weitere Kleinbauten erstellt werden können. Aufgrund der örtlichen Nähe zur Gemeinde Werthenstein soll die ÜZ-4 von 0.05 (5 %) auf 0.09 (9 %) erhöht werden.

Absatz 5 (**neu**)
Reihen- und Doppelhäuser

Reihen- und Doppelhäuser werden oft erst nach deren Erstellung parzelliert. Dabei werden oft unterschiedlich grosse Parzellen festgelegt, obwohl die Einheiten gleich gross sind (Eckparzellen, Mittelparzellen). Damit könnten bei einem Ersatzbau oft die einzelnen Einheiten nicht mehr im selben Umfang realisiert werden. Damit Reihen- und Doppelhäuser nicht per se unter die Bestandesgarantie fallen, bei der ein aktiver Ersatz nicht möglich ist, regelt der neue Abs. 6 deren Fortbestand und Erneuerung in allen Zonen.

Art. 7 «Gesamtkonzepte bei Um- oder Einzonungen» (unverändert)

Keine Änderungen

Art. 8 «Zulässige Höhen» (überarbeitet)

Der Artikel wird in Bezug auf die Definition der Höhenmasse dem Verständnis dienend mit dem Verweis auf das Planungs- und Baugesetz (§ 139 PBG) ergänzt. Im Übrigen werden die Bestimmungen in ihrer sprachlichen Ausdrucksweise klarer formuliert.

Absatz 1 (**neu**)
Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Absatz 2 (**neu**)
Talseitige Fassadenhöhe

Die talseitige Fassadenhöhe definiert den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain an der Talseite des Gebäudes. Da die Definition «höchster Punkt der Dachkonstruktion» die Dachhaut (Bedeckung, Begrünung usw.) nicht beinhaltet, darf gemäss § 34 PBV die «Oberkante der Dachfläche» mit Ausnahme bei Flachdächern noch 50 cm über den massgebenden Höhen (Gesamthöhe, Fassadenhöhe) liegen.

Absatz 5 lit c) (**präzisiert**)
Gesamthöhe

Anpassung der Bestimmung, dass mit der zusätzlichen Höhe für Schrägdächer gegenüber der Bauweise mit anderen Dachformen kein zusätzliches Geschoss realisiert werden darf. Dies gilt neu nur noch für die Wohnzone C (W-C, ehemalige 2-geschossige Wohnzone); in den übrigen Zonen ist die Bauherrschaft diesbezüglich frei.

Art. 9 «Abgrabungen am Gebäude» (überarbeitet)

Absatz 1 (**unverändert**)

Da die Höhen ab dem massgebenden Terrain (=natürlich gewachsener Geländeverlauf) gemessen werden, müssen Abgrabungen so geregelt werden, dass nicht mittels grosser Abgrabungen Mehrnutzungen durch freigelegte Geschosse ermöglicht werden. Die Regelung bewirkt, dass die Höhen faktisch wieder das tiefergelegte Terrain berücksichtigen. In diesem Absatz wird lediglich eine minimale redaktionelle Änderung bzw. Ergänzung vorgenommen.

Absatz 2 (**ergänzt**) Abgrabungen an übrigen Fassaden

Für den Fall, dass das talseitige Terrain belassen würde, aber das dahinter liegende Terrain zugunsten einer Optimierung der Nutzung abgegraben würde, könnte die Bestimmung gemäss Abs. 1 umgangen und zusätzliche Geschosse freigelegt werden. Die vorliegende Regelung verhindert dies: Da die Abgrabungen an den übrigen Fassaden nicht tiefer liegen dürfen als an der talseitigen Fassade, bestimmt die talseitige Abgrabung das maximale Niveau aller Abgrabung. Um an den Seitenfassaden Ein- und Ausfahrten zur Einstellhalle/Garage, ergänzende Kellerzugänge und Notausgänge sowie Lichtschächte zu ermöglichen, werden die dafür notwendigen Abgrabungen von dieser Regelung ausgenommen, sofern sich diese auf das technisch erforderliche Minimum beschränken. Mit dieser liberalen Regelung kann theoretisch ein Gebäude allseitig freigelegt werden, was aber bezüglich Höhenlage des Gebäudes kein Vorteil ergibt. Zudem führt das in steileren Lagen zu erheblichen Erdverschiebungen und Böschungen, die durch eine notwendige Staffelung von Stützmauern sehr viel Gelände beanspruchen würde.

Der Absatz wird dem Verständnis dienend ergänzt und in seiner sprachlichen Ausdrucksweise klarer formuliert.

Absatz 3 (**umformuliert**) Umgang mit Bauten und Bauteilen unterhalb des massgebenden Terrains

Da nur diejenigen Bauteile zur Überbauungsziffer gerechnet werden, die über das massgebende Terrain (=natürlich gewachsener Geländeverlauf) hinausragen, wäre es bei Abgrabungen möglich, mit Anbauten unterhalb des massgebenden Terrains Bauten und Bauteile zu realisieren, die nicht angerechnet werden müssten. Um diesen Anreiz zu beseitigen, darf der realisierte Fussabdruck gemäss ÜZ 1 bis 3 für Hauptnutzflächen auch unterhalb des massgebenden Terrains nicht grösser als der zulässige sein. Davon ausgenommen sind Nebennutzflächen.

Der Absatz wird dem Verständnis dienend in seiner sprachlichen Ausdrucksweise klarer formuliert.

Absatz 4 (**ergänzt**) Talseitige Abgrabungen

Je nach Höhenlage der Erschliessungsstrasse kann es notwendig sein, die Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen/Garagen talseitig und den Hauseingang tiefer zu legen. Dabei soll die zulässige Höhe aber nicht «gestraft» werden. Folglich wird in Abs. 4 definiert, dass die hier definierten Hauseingänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen/Garagen bis 6.50 m nicht zu einer Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe führen. Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe sowie der Gesamthöhe gemäss Abs. 1

kommt bei Lichtschächten und Notausgängen ebenfalls nicht zur Anwendung.

Art. 10 «Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen C und D» (überarbeitet)

Absatz 1 (**ergänzt**)
Einmalige Nachverdichtung pro Parzelle

Nachverdichtung entsteht dann, wenn auf der gleichen Fläche mehr Wohnungen geschaffen werden. Wolhusen fördert dies mit dem vorliegenden Artikel. Mit der Möglichkeit, die zulässige anrechenbare Gebäudefläche zu erhöhen, wenn eine zusätzliche Wohnung von mindestens 60 m² HNF (ca. 2.5-Zimmerwohnung) errichtet wird, wird die Nachverdichtung in der Wohnzone W-c und W-D gefördert. Die Anwendung dieser Möglichkeit ist freiwillig und kommt einmalig pro Parzelle zum Tragen. Dieser Artikel bezieht sich auf Wohnzonen, in welchen nicht im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut wird.

Art. 11 «Terrassenhäuser» (überarbeitet)

Dieser Artikel regelt die Zulässigkeit von Terrassenhäusern, ihren Rückversatz, die Anzahl zulässiger Gebäudestufen, die Überbauungsziffer und die Gesamthöhe.

Mit dem Verschieben von Geschossen wird die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) erhöht, ohne dass dabei aber die Nutzfläche vergrössert wird. Mit einem Terrassenhaus soll gleich viel Nutzung ermöglicht werden, wie ein vergleichbares Objekt, bei dem die Geschosse nicht versetzt werden. Deshalb werden sie auf drei mit Hauptnutzflächen belegte Geschosse beschränkt und weiteren Regelungen unterworfen.

Absatz 4 (**aufgehoben**)
Gebäuelänge

Terrassenhäuser sind nur in den Wohnzonen W-C und W-D sowie in den Wohnzonen Hinter Kommetsrüti (W-HK) und Mittlere Kommetsrüti (W-MK) zulässig. In diesen Zonen werden jedoch keine maximalen Gebäudelängen festgelegt; der Absatz ist daher obsolet und kann ersatzlos gestrichen werden.

Absatz 3 (**korrigiert**)
Sockelgeschoss und Rückversatz

Absatz 6 (**korrigiert**)
Flächenmass bei bergseitiger
Rückversetzung

In Anlehnung an die Regelung zu den Einstellhallen gemäss § 13a PBV soll sich die zonengemässe Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) um das Mass des talseitigen Rückversatzes automatisch erhöhen. Die bergseitig entstehende zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche soll dabei maximal um das Mass der Fläche des talseitigen Rückversatzes automatisch erhöht werden. So kann sichergestellt werden, dass Terrassenhäuser gegenüber anderen Bauformen nicht bevorteilt werden. Ist der bergseitige Rückversatz grösser, muss die «überschiessende» Fläche ebenfalls zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt werden. Wegen der Gleichbehandlung mit anderen Bauformen bezüglich Nutzfläche darf es zudem nicht zulässig sein, dass der Raum unter den bergseitigen Rückversätzen genutzt wird. Dies wären dann zwar grösstenteils gefangene Räume ohne natürliche Belichtung und Belüftung, könnten aber für Nebenräume und dergleichen genutzt werden, was bei anderen Bauformen nicht möglich wäre.

Darum soll dies mit einer ergänzten Regelung verhindert werden. Unter dem ersten talseitig vollständig sichtbaren Geschoss darf ein Sockelgeschoss (keine Hauptnutzfläche) mit oder ohne Rückversatz angeordnet werden.

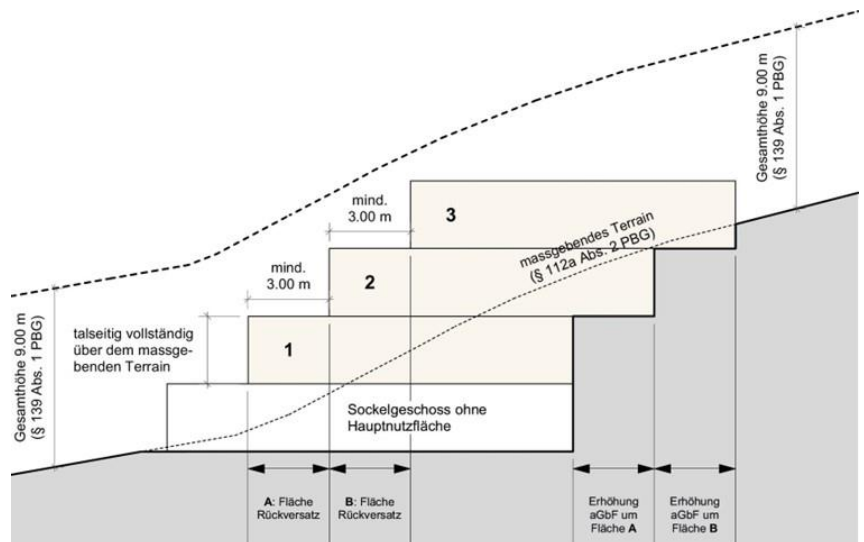


Abbildung 15: Terrassenhäuser mit Rückversatz, Anzahl zulässiger Gebäudestufen, Überbauungsziffer und Gesamthöhe

Art. 12 «Mindestnutzungen» bis Art. 18 «Wohnzone Mittlere Kom-metsrüti» (inhaltlich unverändert)

Redaktionelle Änderungen

Art. 13 «Grundmasse Bauzonen» (überarbeitet)

Arbeitszone 2 (Ar2)
 Überbauungsziffer 1, ÜZ1
(überarbeitet)

Auf die Festlegung einer Nutzungsziffer (Überbauungsziffer 1, ÜZ1) wird in der Arbeitszone 2 (Ar2) aufgrund der individuellen betriebsspezifischen Bedürfnisse und Anforderungen künftig verzichtet. Neben der Bebauung müssen jedoch die Erschliessung und die Parkierung sichergestellt werden.

Art. 16 «Wohnzone Stritematt» (redaktionell angepasst)

Da in diese Zone tatsächlich vier Gebäude bestehen, wird im Absatz 1 die Zahl «drei» gestrichen.

Art. 18a «Wohn- und Arbeitszone 1» (neu)

In Folge der geplanten Umzonung der Parzelle Nr. 719 (siehe Kapitel 4.10) werden, nebst den ohnehin geltenden Vorschriften gemäss Art. 13 BZR, im neuen Art. 18a ergänzende Bestimmungen festgelegt.

Regelungen zu Parz. Nr. 719 **(neu)**

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist schweizweit der Bodenverbrauch zu stabilisieren und die Bauentwicklung an die

geeigneten Standorte zu lenken. Die Kantone und Gemeinden erhalten mit dem teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG) den Auftrag, Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen und die Verfügbarkeit von Bauland zu fördern (Art. 3 und 15a RPG). In diesem Sinne wird auf der Parzelle Nr. 719 eine dichte Überbauung mit Wohn-, Dienstleistungs- und Arbeitsnutzungen beabsichtigt.

Für die Überbauungsziffern 1 bis 3 wird ein Richtwert von 0.40 festgelegt. Dieser Richtwert ist, nebst den Gesamthöhen, ein Indikator für die städtebauliche Dichte und dient als Richtlinie für die zulässige Bebauung auf dem Grundstück Nr. 719 ($\pm 10\%$). Die Gemeinde kann Flächen für Verkaufsnutzungen mit einer entsprechenden Erhöhung der Überbauungsziffer ausgleichen. Die definitiven Überbauungsziffern bzw. die anrechenbaren Gebäudeflächen sind auf Basis eines Gesamtkonzepts resp. Richtkonzepts im Gestaltungsplan gestützt auf die Anforderungen gemäss Art. 3 BZR detailliert festzulegen.

Mindestens 50 % der realisierten Hauptnutzflächen sind als Wohnnutzungen und mindestens 20 % als Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen zu realisieren. Um eine angemessene Dichte zu sichern sind pro Gebäude mindestens drei Geschosse mit Hauptnutzflächen zu realisieren, davon ausgenommen sind Ladengeschosse für Verkaufsnutzungen. Um gleichzeitig aber auch eine sorgsame Entwicklung zu gewährleisten, wird im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Das Gebiet soll künftig nach einem Gesamtkonzept entwickelt werden. Die sensible Lage (z.B. Siedlungsrand, Übergang zu Wohnzonen) führt dazu, dass eine qualitativ hochwertige Weiterentwicklung durch einen Gestaltungsplan gesichert werden soll. Darum darf mit dem Gestaltungsplan nicht von den Gesamthöhen gemäss Art. 13 BZR abgewichen werden. Der Art. 33 Abs. 1 BZR kommt nicht zur Anwendung.

Die Bereiche am Rande von Siedlungen gelten grundsätzlich als empfindlich und sollen sowohl gestalterisch als auch ökologisch hochwertig entwickelt werden. Dabei ist auf die Einpassung ins Landschaftsbild zu achten, wie auch auf die Ansprüche der heimischen Fauna. Die Gestaltung des Siedlungsrandes ist primär eine Aufgabe der Bauzone und nicht der angrenzenden Landwirtschaftszone.

In Bezug auf Parzelle Nr. 719 wird die Qualität des Grünraums, einschliesslich der wertvollen Gestaltung des Siedlungsrandes, durch die generellen Vorgaben gemäss Art. 3 BZR (Bauen mit Qualität), die Fachkommission «Architektur» (Art. 3, Abs. 3 BZR) und die Bestimmungen im erforderlichen Gestaltungsplan (vgl. Art. 18a BZR) sichergestellt.

Art. 19 «Erhaltungszone Steinhuserberg» bis Art. 24 «Freihaltezone Gewässerraum» (unverändert)

Keine Änderungen

Art. 25 «Gefahrengebiete» (inhaltlich unverändert)

Redaktionelle Änderungen

Art. 26 «Landschaftsschutzzone» und Art. 27 «Kommunale Naturschutzzone» (unverändert)

Keine Änderungen

Art. 28 «Naturobjekte» (inhaltlich unverändert)

Redaktionelle Änderungen

Art. 29 «Kulturdenkmäler» bis Art. 32 «Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflicht» (unverändert)

Keine Änderungen

Art. 33 «Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen» (inhaltlich unverändert)

Redaktionelle Änderungen

Art. 33a «Reklamen» (neu)

Absätze 1 bis 4 (**neu**)

Der neue Artikel regelt die Bewilligung von permanenten, gewerblich betriebenen Plakatwänden und elektronischen Anzeigen (z.B. der APG). Je nach Standort können dies unerwünschten Einfluss aufs Strassen- und Ortsbild haben. Die Gemeinde erarbeitet ein Reklamekonzept, auf dessen Grundlage Anschlagstellen bewilligt oder auch ausgeschlossen werden können. Für temporäre Reklamen und Eigenreklamen gelten die kantonalen Bestimmungen.

Art. 34 «Abstellflächen für Fahrzeuge» (überarbeitet)

Gestützt auf diesen Artikel setzt die Gemeinde die Mindestanzahl der Autoabstellplätze fest und bezieht sich dabei u.a. auf die VSS-Norm 640 281, welche Richtwerte für das spezifische Parkplatz-Angebot enthält.

Absatz 3 (**korrigiert**)
Garagenvorplätze

Gemäss Abs. 3 dürfen Garagenvorplätze nicht zur gesetzlich vorgegebenen Anzahl «Abstellflächen für Fahrzeuge» angerechnet werden. Neu wird beabsichtigt, dass der Garagenvorplatz bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen als anrechenbare Abstellfläche zählt, unter der Voraussetzung, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Dieser Ansatz beabsichtigt, dass weniger Flächen für Abstellflächen versiegelt werden müssen, denn Garagenvorplätze werden in der Praxis insbesondere bei Einfamilienhäusern des Öfteren als Abstellfläche genutzt (bspw. für Besuchende).

Absatz 8 (**aufgehoben**)
Grünflächen bei Wohnbebauungen

Gemäss Abs. 8 dürfen Abstellflächen bei Wohnbebauungen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Es handelt sich um eine kritische, weil kaum anwendbare Festlegung. Folglich beabsichtigt der Gemeinderat, diesen Absatz ersatzlos zu streichen.

Absatz 3 (**neu**)
Verzicht auf Ersatzabgabe

Art. 35 «Ersatzabgabe» (überarbeitet)

In diesem Artikel wird die Ersatzabgabe für Abstellflächen geregelt. Sie ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen. Zugunsten der Grundeigentümerschaft entfällt die Ersatzabgabe, wenn die Gemeinde gemäss § 94 StrG die Realisierung von Abstellflächen ganz oder Teilweise verbietet (keine «doppelte Bestrafung» der Grundeigentümerschaft).

Absätze 1 und 2 (**ergänzt**)
Dachgestaltung und -Nutzung

Art. 36 «Dachbegrünungen und Dachaufbauten» (überarbeitet)

Dächer sollen als fünfte Fassade sorgfältig gestaltet werden, einen ökologischen Ausgleich schaffen, zur Retention und Gewinnung von Sonnenenergie dienen und insgesamt eine ruhige Gesamtwirkung erzielen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer auf Hauptbauten (bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m²) müssen daher extensiv und mit einheimischen, standorttypischen Arten begrünt und retentionswirksam ausgestaltet werden, wenn sie nicht als Terrasse oder zur Energiegewinnung genutzt werden.

Aus ortsbaulicher Sicht soll verhindert werden, dass unnötige technische Aufbauten auf den Dächern realisiert werden, wenn sie technisch im Gebäude platziert werden können. Damit werden einerseits eine ruhige Dachlandschaft gesichert und andererseits der Aussichtsschutz klar definiert. Dies liegt in hohem öffentlichem Interesse. Allfällige Mehraufwände für technische Installationen werden als zumutbar erachtet.

Die Gemeinde kann in Bezug auf Umbauprojekte, im Sinne der Verhältnismässigkeit, Ausnahmen zulassen. Unter dem Begriff «Verhältnismässigkeit» wird verstanden, dass die Vorgaben, Massnahmen, Einschränkungen oder Entscheidungen in einem angemessenen Verhältnis zum angestrebten Ziel stehen müssen. Das bedeutet, dass die Gemeinde prüft, ob die geplante Ausnahme im Einklang mit dem geplanten Umbauprojekt steht. Dabei berücksichtigt sie Faktoren wie beispielsweise die Grösse des Umbaus, die Auswirkungen auf die Umgebung, die Interessen der Gemeinschaft (öffentliches Interesse) sowie andere relevante Überlegungen oder bauliche und ökonomische Gründe.

Absätze 1 bis 5 (**neu**)

Art. 36a «Umgebungsgestaltung» (neu)

Generell: Der qualitätsvollen Gestaltung der Aussenräume im privaten wie auch öffentlichen Raum kommt in vielerlei Hinsicht (Wohnqualität, sozialräumliche Belange, Klima usw.) eine immer grössere Bedeutung zu. Der neue Artikel Umgebungsgestaltung stellt die qualitätsvolle

Gestaltung von Aussenräumen, siedlungsinternen Freiräumen und Wohnumgebungen sicher. Vorschriften zur Bodenversiegelung, Bepflanzung etc. dienen hoher Siedlungsqualität unter Berücksichtigung des Klimawandels. Mittels Umgebungsgestaltung soll zudem Hitzeinseln entgegengewirkt werden.

Absatz 1: In Ergänzung zu den Vorgaben von PBG und PBV wird geregelt, dass mit der Baubewilligung ein Umgebungsplan erstellt werden muss, der zusätzlich zu den übergeordneten Vorgaben die Zuweisung der Flächen und die Lage der Bepflanzungen bestimmt.

Absatz 2: Aussenräume sind so zu gestalten, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität entstehen. Im Rahmen des Baugesuches sind deshalb im Umgebungsplan zusätzlich die hier genannten Punkte festzulegen.

Absatz 3: der neue Absatz regelt generell die sogenannte «Klimaadaptation»: Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Nutzenden vor übermässiger Hitzeeinwirkung geschützt sind.

Absatz 4: Mit dieser Bestimmung wird einer klaren Forderung aus der Gesellschaft wie auch von Fachpersonen nachgekommen. Mit dem Begriff «vorwiegend» wird dem privaten Gestaltungswillen ein angemessener Spielraum zugestanden. Welche Pflanzen unter «Invasive Neophyten» fallen, kann den einschlägigen Listen von Bund und Kanton entnommen werden. Die Bestimmung gilt auch für öffentliche Bauträger, die mit gutem Beispiel vorangehen.

Absatz 7: Die Belegung von ehemals Grünflächen mit Schotterflächen ohne ökologischen Wert greift um sich und wird von der Gesellschaft sehr kritisch beurteilt. Mit dem Begriff «Schotterflächen ohne ökologischen Wert» sind explizit nicht gemeint: Kiesflächen, Alpingärten, Pionier- und Ruderalflächen und dergleichen. Die hier gemeinten Schotterflächen zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass mit einem Flies das Durchwachsen verhindert wird.

Art. 37 «Terrainveränderungen» (unverändert)

Keine Änderungen

Art. 38 «Antennenanlagen» (inhaltlich unverändert)

Redaktionelle Änderungen

Art. 39 «Beleuchtung/Lichtemissionen» (überarbeitet)

Das Lichtverschmutzung aus verschiedenen Gründen vermieden werden soll, ist allgemein anerkannt. Licht wird am Ort des Einwirkens als Lichtimmission bezeichnet. Um diese zu reduzieren und möglichst zu vermeiden, ist Licht bereits am Ort des Entstehens, in Form der so genannten

Absätze 1 und 2 (**ergänzt**)
Beleuchtungsanlagen

Lichtemissionen, durch Massnahmen an der Quelle auf das objektiv Notwendige zu beschränken sowie energieeffizient und umweltschonend zu betreiben.

Himmelwärts strahlende stationäre oder mobile Beleuchtungsanlagen (z.B. Scheinwerfer oder Skybeamer) werden generell als unnötige Lichtemissionen betrachtet und sind nicht zulässig, weswegen diese himmelwärts gerichteten Lichtquellen unter Art. 39 Abs. 2 von der Bewilligungsfähigkeit ausgeschlossen werden. Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen im Freien mit potenziell störenden Auswirkungen wie Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen bleibt möglich und sind bewilligungspflichtig, wobei die zuständige Stelle im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ein Beleuchtungskonzept verlangen kann.

Absatz 4 (**ergänzt**)
Zeitliche Beschränkung

Dieser bereits bestehende Artikel regelt in Ergänzung zu den übergeordneten Gesetzen und Empfehlungen (z.B. «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen», BAFU-Vollzugshilfe 2021 und BAFU-Massnahmenbuch «Lichttoolbox – Besser beleuchten in Gemeinden», August 2021) die spezifischen Regelungen für die Gemeinde Wolhusen. Der zeitliche Einsatz für den Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist – mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonalen Fest- und Sportbeleuchtungen (*ergänzende zweckdienliche Bestimmung*) – auf die Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr beschränkt, wobei in begründeten Fällen und bei einem ausreichend geltend gemachtem Interesse, wie beispielsweise für die Gastronomie (Bar, Restaurant), Verkaufsgeschäfte oder das Gewerbe mit und ohne Schichtbetrieb, Ausnahmen erteilt werden können.

Art. 40 «Nebenräume» (unverändert)

Keine Änderungen

Art. 40a «Bereitstellung von Siedlungsabfällen» (neu)

Es wird eine neue Bestimmung zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen im Rahmen von Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren ergänzt. Der Artikel wurde dem Musterreglement des Kantons entnommen.

Art. 41 «Ersatzabgabe für Spielflächen» (inhaltlich unverändert)

Redaktionelle Änderungen

**Art. 42 «Bauen in lärmbelasteten Gebieten» bis Art. 44 «Gebühren»
(unverändert)**

Keine Änderungen

Art. 45 «Strafbestimmungen» (inhaltlich unverändert)

Redaktionelle Änderungen

Art. 46 «Schlussbestimmung» (unverändert)

Keine Änderungen

Art. 46 «Schlussbestimmung» (inhaltlich unverändert)

Absätze 2 und 3 (**aufgehoben**)

Die Absätze 2 und 3 waren nur während der Gesamtrevision relevant und können ersatzlos gestrichen werden.

Absatz 4 (**umformuliert**)

Der bisherige Absatz 4 wird sprachlich in Vergangenheitsform geschrieben, wäre an sich nicht mehr notwendig, soll aber aus Gründen der Information an die Betroffenen noch bis zur nächsten Gesamtrevision weitergeführt werden.

Anhänge

Die Anhänge zum Bau- und Zonenreglement konkretisieren Inhalte der Artikel (Zweckbestimmungen, verbindlich) bzw. erleichtern das Lesen der Bestimmungen, indem diese grafisch mit Skizzen veranschaulicht werden (orientierend).

Im Anhang 4 wird die Mantellinie im Sinne des präziser formulierten Art. 8 Abs. 5 «Zulässige Höhen» angepasst. Über dieser Linie sind keine Dachaufbauten zulässig.

Anhang 5 veranschaulicht die Definition der Flächen gemäss der Schweizer Norm SN 504.416.

6. Weitere vorliegende Planungsinstrumente

6.1 Festlegung der Gewässerräume

Ausgangslage

Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) und die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene zugehörige Gewässerschutzverordnung (GSchV) verpflichtet die Kantone unter anderem, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist (Art. 36a GSchG). Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. In Art. 41 der GschV werden die Grundlagen zur Ermittlung der auszuscheidenden Gewässerräume sowie die Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerräume, wie beispielsweise zulässige Nutzungen sowie Bauten und Anlagen, definiert. Der Kanton Luzern sieht in § 11a der kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV) vor, dass die Gemeinden den Gewässerraum in ihrer Nutzungsplanung mittels Grünzonen und Freihaltezonen festlegen.

In der Gemeinde Wolhusen erfolgte die Ausscheidung der Gewässerräume im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung. Sie ist mit der Genehmigung durch den Regierungsrat vom 2. Juli 2019 bereits in Kraft (Entscheid Nr. 781).

Geringfügige Anpassungen

In der nun vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wurde festgestellt, dass einzelne geringfügige Änderungen der Grünzonen Gewässerraum (Gr-G) und Freihaltezonen Gewässerraum (Fr-G) notwendig werden. Die detaillierten Begründungen können dem Kapitel 4 entnommen werden.

Die vorzunehmenden Änderungen sind zurückzuführen auf

- die Zuweisung der Gewässerräume innerhalb (z.B. Verkehrszone, VZ) und ausserhalb (z.B. Verkehrsfläche, VF) der Bauzone (siehe Kap. 0),
- die Einzonung von einer Nicht-Bauzone (z.B. Landwirtschaftszone, Lw) in eine Bauzone (z.B. Grünzone 1, Gr 1 / siehe Kap. 4.5) und
- die Korrektur der Zonengrenzen an den Verlauf der statischen Waldgrenzen gemäss Art. 13 WaG (siehe Kap. 4.3 und 4.7).

Der vom Regierungsrat am 2. Juli 2019 genehmigte Teilzonenplan Gewässerraum (Entscheid Nr. 781) wird nach dem Verfahren zur Teilrevision der Ortsplanung entsprechend dem Teilzonenplan «Gewässerraum», Teilländerung Parzellen Nrn. 183, 204, 303, 350, 465, 598, 927 und 933 (siehe Abbildung 16 bis Abbildung 19) nachgeführt.











Legende	
Verbindlicher Planinhalt	
Grünzone Gewässerraum (Gr-G) neu	
Orientierender Planinhalt	
Grünzone Gewässerraum (Gr-G) bestehend	
Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) bestehend	
Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung	
Für Gewässerraum relevante Gewässer	
Gewässerachse Fließgewässer offen	
Gewässerachse Fließgewässer eingedolt	
Gewässeridentifikator	243032
Weitere Planinhalte	
Bauzonen	
Nichtbauzone	
Fließgewässer / stehende Gewässer offen	
Wald	



Abbildung 16: Ausschnitt «Zilefeldlöchli» (Parzellen Nrn. 303, 350 und 598)



Abbildung 17: Ausschnitt «Gütsch» (Parzellen Nrn. 183, 927 und 933)



Abbildung 18: Ausschnitt «Bahnhof» (Parzelle Nr. 204)



Abbildung 19: Ausschnitt «Hinder Kommetsrüti» (Parzellen Nrn. 465 und 466)

6.2 Aufhebung der Gewässerbaulinien (Wasserbauprojekt)

In Wasserbauprojekten können Baulinien für Gewässer festgelegt werden. Auf diese Weise werden die Gewässerräume im Sinne des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) mit dem Projekt gesichert. Da im Rahmen eines Wasserbauprojektes jedoch keine Zonen (z.B. Grünzone Gewässerraum, Gr-G oder Freihaltezone Gewässerraum, Fr-G) festgelegt, geändert oder aufgehoben werden können, ist bei bau- und zonenordnungsrelevanten Wasserbauprojekten zwingend die Durchführung eines Ortsplanungsverfahrens nach § 61 ff. PBG notwendig. Die Verfahren können aufeinander abgestimmt und parallel durchgeführt werden.

Wasserbauprojekt «Stampfigraben»
 (Hinder Kommetsrüti)

Für den Stampfigraben wurde im Teilabschnitt «Hinder Kommetsrüti» ein Wasserbauprojekt (Hochwasserschutz) ausgearbeitet. In diesem wurden die Gewässerräume mittels kantonalen Baulinien planungsrechtlich gesichert (Beschluss vom 9. Januar 2007). Mit der bereits erfolgten Ausscheidung und Festlegung der Gewässerräume im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung mittels der Grünzone Gewässerraum (Gr-G) und Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G), werden die Gewässerbaulinien aus dem Wasserbauprojekt hinfällig und können dementsprechend aufgehoben werden. Die Aufhebung der Baulinien erfolgt im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsteilrevision.

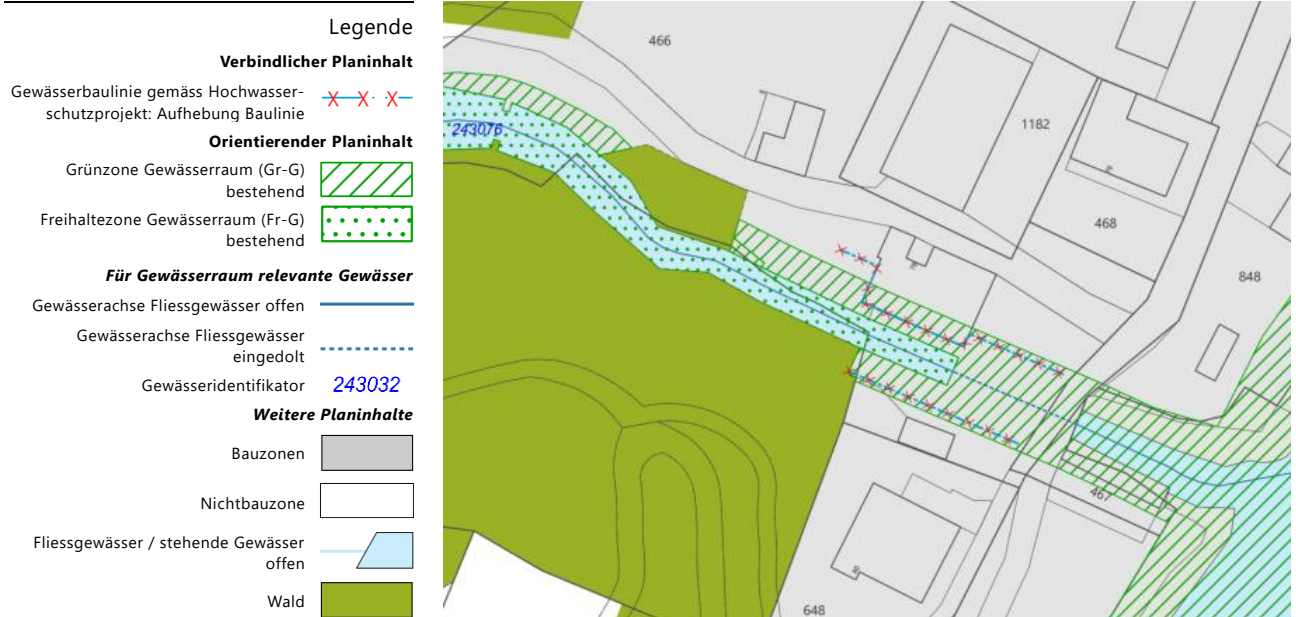


Abbildung 20: Aufhebung der kantonalen Baulinie «Gewässerraum» entlang des Stampfigrabens

6.3 Waldgrenzen (Waldfeststellung)

Kommunale Waldfeststellungspläne

Die statischen Waldgrenzen im Sinne des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) Artikel 13 wurden bereits im rechtskräftigen Zonenplan orientierend dargestellt (rote Linie). Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald. Die Waldgrenzen wurden dazumal gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG im Rahmen eines Waldfeststellungsverfahrens bestimmt, in ihrem Verlauf in Waldfeststellungsplänen lagegenau und grundeigentümergebunden festgelegt und anschliessend durch den Beschluss der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) erlassen.

In der Gemeinde Wolhusen liegen mit Entscheid der zuständigen Dienststelle (lawa) vom 30. März 2004 insgesamt 17 bestehende und rechtskräftige Waldfeststellungspläne (Mst. 1:500) vor. Sie bilden keinen Gegenstand des laufenden Ortsplanungs- und Waldfeststellungsverfahrens.

Überprüfung der rechtskräftigen
 statischen Waldgrenzen

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision Ortsplanung wurden die rechtskräftigen statischen Waldgrenzen im Sinne des Art. 13 WaG in Zusammenarbeit mit der zuständigen kantonalen Dienststelle (lawa) und dem für die Gemeinde Wolhusen zuständigen Nachführungsgeometer überprüft und wo notwendig bereinigt. Inzwischen liegen die korrigierten statischen Waldgrenzen im speziell dafür vorgesehenen Datenmodell vor, wobei das formelle Waldfeststellungsverfahren parallel und abgestimmt mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt wird. Der Entscheid über die Waldfeststellung obliegt der zuständigen kantonalen Dienststelle (lawa). Im neuen Zonenplan werden die statischen Waldgrenzen orientierend dargestellt (rote Linie).

Statische Waldgrenze im Gebiet
 «Hinder Kommetsrüti»

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Waldfeststellungsplan im Gebiet «Hinder Kommetsrüti», in dem die einspracheberechtigte und entfallende statische Waldgrenze im Sinne von Art. 13 Abs. 1 WaG dargestellt wird (rote strichlierte bzw. durchstrichene Linie). Es gilt der Originalplan im Massstab 1:500. Weitere Informationen zur Begründung dieser Änderung sind dem Kapitel 4.5 zu entnehmen.

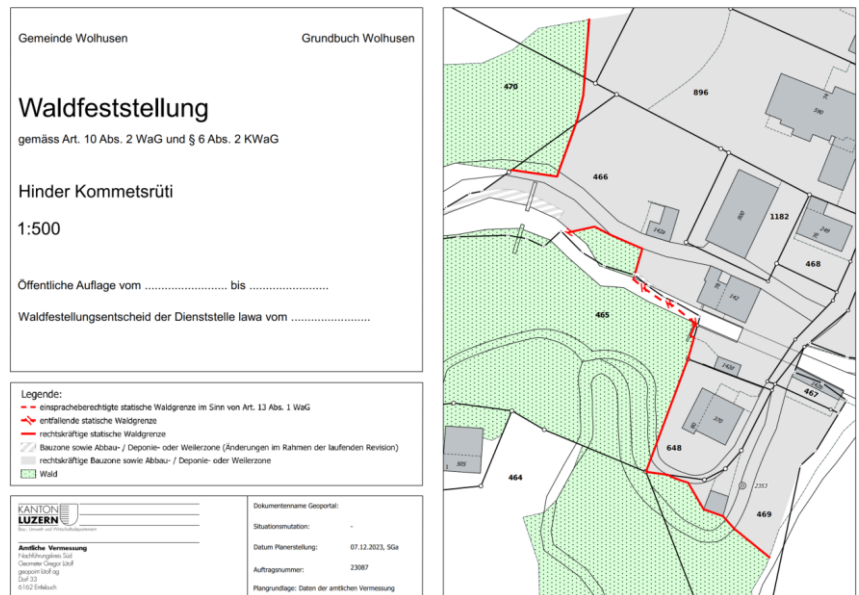


Abbildung 21: Waldfeststellungsplan «Hinder Kommetsrüti» (Parzellen Nrn. 465 und 466)

Statische Waldgrenzen in den Gebieten
 «Berghof», «Bergboden, Sticherlöchli-
 wald», «Sonnegg» und «Hackerüti»

Aufgrund der Festlegung von Verkehrszonen (VZ), ES III im Zonenplan grenzt der Wald in den Gebieten «Berghof», «Bergboden, Sticherlöchliwald», «Sonnegg» und «Hackerüti» an eine Bauzone, denn die Verkehrszone per se gilt planungsrechtlich als Bauzone. Auch in diesem Fall wird nach Art. 10 Abs. 2 WaG eine Waldfeststellung angeordnet und das formelle Feststellungsverfahren parallel zur Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die vier Waldfeststellungspläne, in denen die einspracheberechtigten Waldgrenzen im Sinne von Art. 13 Abs. 1 WaG dargestellt sind (rote strichlierte Linie). Es gelten die Originalpläne im Massstab 1:1'000.

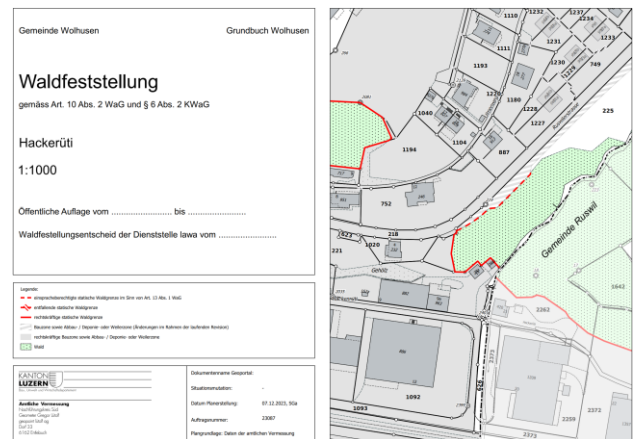
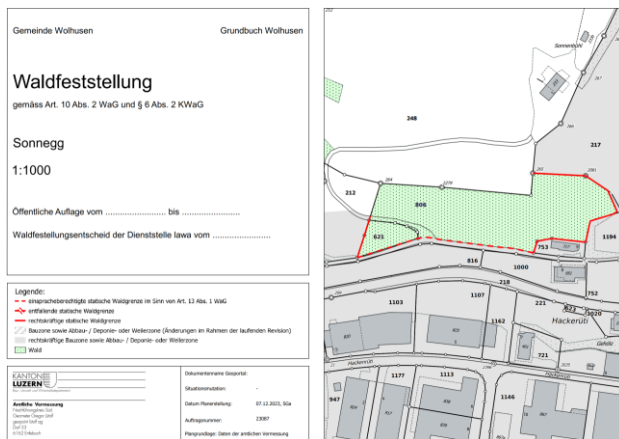


Abbildung 22: Waldfeststellungspläne in den Gebieten «Berghof», «Bergboden, Sticherlöchliwald», «Sonnegg» und «Hackerüti»

7. Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen

7.1 Mehrwertausgleich

7.1.1 Grundsätzliches

Der Mehrwertausgleich trat am 1. Januar 2018 mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in Kraft. Mit § 105 ff PBG sieht der Mehrwertausgleich vor, dass Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben, wenn deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erfährt. Im Kanton Luzern beträgt diese Abgabe gemäss § 105b PBG 20 % des Mehrwerts.

Eine Mehrwertabgabe wird aber nur dann erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als CHF 50'000 (Einzonung), respektive CHF 100'000 (Auf- und Umzonung) anfällt. Weiter muss einer der folgenden Tatbestände erfüllt sein, damit die Mehrwertabgabe zur Geltung kommt (§ 105 Abs. 3 PBG):

- a) Einzonung (neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone) (Mehrwert > CHF 50'000);
- b) Umzonung von einer Bauzone in eine andere in Gebieten mit Bauungs- oder Gestaltungsplanpflicht (Mehrwert > CHF 100'000);
- c) Anpassung der Nutzungsvorschriften (Aufzonung) bei Gebieten mit Bauungs- oder Gestaltungsplanpflicht (Mehrwert > CHF 100'000);
- d) Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes (Mehrwert > CHF 100'000.-).

Anstatt eine finanzielle Mehrwertabgabe zu leisten, ist es für die Fälle b), c) und d) möglich, einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft zu schliessen. Der Vertrag ermöglicht, dass Mehrwerte in Form von Verpflichtung und Leistungen durch die Grundeigentümerschaft abgegolten werden können. Zum Beispiel kann sich die Grundeigentümerschaft an Infrastrukturbauten oder an der Aufwertung des öffentlichen Raumes beteiligen (vgl. § 105a PBG).

Nicht von der Mehrwertabgabe betroffen bzw. nicht mehrwertabgabepflichtig sind gemäss § 105 Abs. 2 PBG Gemeinwesen im Sinne von § 5 des Gesetzes über die Grundeigentümergebinsteuer (zum Beispiel Kirchgemeinde oder Einwohnergemeinde).

7.1.2 Bestimmungen des Mehrwertes

Gemäss § 105b PBG entspricht der Mehrwert der Differenz des Verkehrswertes des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

Der genaue Mehrwert wird im Rahmen der Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung noch nicht ermittelt. Allerdings findet eine Abschätzung statt, ob bei einer Ein- oder Umzonung der Tatbestand der Mehrwertabgabe voraussichtlich erfüllt ist. Die Gemeinde wird mit der Grundeigentümerschaft Gespräche führen und gegebenenfalls einen verwaltungsrechtlichen Vertrag ausarbeiten bzw. abschliessen.

Die Mehrwertabgabe wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung oder dem Verkauf des Grundstückes fällig.

7.1.3 Mehrwertausgleich aufgrund Einzonungen

Bei den nachfolgenden dauerhaften Zuweisungen von Land in eine Bauzone (Einzonungen) sind aufgrund des geringen Mehrwertes, resp. aufgrund der zugewiesenen Nutzungszone (z.B. Verkehrszone oder Verkehrsfläche) keine Abgaben gemäss § 105 Abs. 3 PBG fällig:

- Gebiet «Bahnhof», Parz. Nr. 204 (siehe Kapitel 4.3)
- Gebiet «Hinder Kommetsrüti», Parz. Nrn. 465 / 466 (siehe Kapitel 4.5)
- Gebiet «Zilefeldlöchli», Parz. Nr. 350 (siehe Kapitel 4.7)
- Gebiet «Steihuse», Parz. Nr. 547 (siehe Kapitel 4.9)
- Gebiet «Hackerüti», Parz. Nr. 225 (siehe Kapitel 4.12)

7.1.4 Mehrwertausgleich aufgrund Umzonungen

Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehen Umzonungen werden, mit Ausnahme der Parzelle Nr. 719, nicht mit einer Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht überlagert. Daher unterliegen sie gemäss § 105 Abs. 3 PBG nicht der Abgabepflicht. Bei der Parzelle Nr. 719 muss der Tatbestand einer Mehrwertabgabe abgeklärt werden.

Bebauungsplanpflicht, Parzellen Nrn.
103, 105, 106 und 107

Der Tatbestand zur Überprüfung einer möglichen Mehrwertabgabe wurde bereits ausgelöst, als das Bebauungsplanpflichtgebiet «Entlebucherstrasse» im Rahmen der Gesamtrevision festgelegt wurde. Die Verkleinerung des Bebauungsplanpflichtperimeters im Gebiet «Entlebucherstrasse» führt per se nicht zu einer Mehrwertabgabe.

Gestaltungsplanpflicht, Parzelle Nr. 719
(Wohn- und Arbeitszone 1, WAr 1)

Die Parzelle Nr. 719 wird von der Arbeitszone 1 (Ar 1) in eine Wohn- und Arbeitszone 1 (WAr 1) umgezont und ist neu einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Wie hoch ein allfälliger Mehrwert im Vergleich zur heute

möglichen Nutzung ist, kann erst mit dem Vorliegen eines konkreten Projekts und dessen Umsetzung im Gestaltungsplan bestimmt werden.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

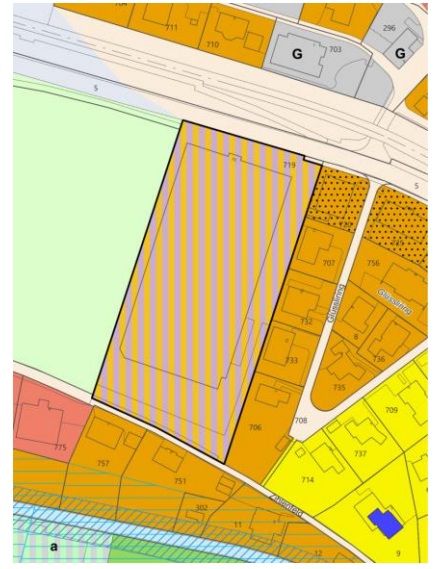


Abbildung 23: Neues Gestaltungsplanpflichtgebiet, Parzelle Nr. 719

7.2 Umwelt

7.2.1 Lärmbeurteilung

Durch die Revision der kommunalen Planungsinstrumente werden keine neuen Lärmquellen bzw. keine neuen lärmempfindlichen Nutzungen geschaffen, die nennenswert sind.

Nachfolgend werden die Aus-, Um- oder Einzonungen beschrieben, die eine wesentliche Veränderung der Lärmempfindlichkeitsstufen nach sich ziehen:

Parzelle Nr.	Veränderung der Empfindlichkeitsstufe
207	Von der Arbeitszone 2 (Ar 2), ES IV in die Grünzone 1 (Gr 1), ES III
232 (Teilparzelle)	Von der Sonderbauzone Tropenhaus 2 (ST 2), ES III in die Zone für öffentliche Zwecke (OeZ), ES II
296 (Teilparzelle)	Von der Verkehrszone (VZ), ES III in die Wohnzone B (W-B), ES II

Bei den restlichen Aus-, Um- oder Einzonungen bleibt die Lärmempfindlichkeitsstufe gegenüber heute unverändert.

7.2.2 Geruchsabstandslinien (FAT)

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung entstehen keine neuen Konflikte mit Geruchsabständen (FAT).

7.2.3 Nicht ionisierende Strahlung, Störfallverordnung

Die Anpassungen des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements sind von der nicht-ionisierenden Strahlung nicht betroffen.

7.2.4 Altlasten

Durch die im Rahmen der Ortsplanungsteilrevision vorgesehenen Anpassungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement ergeben sich keine Konflikte mit belasteten Standorten.

7.2.5 Naturgefahren

In der Gemeinde Wolhusen werden in einer separaten Darstellung im Zonenplan (Massstab 1:10'000) die Gefahrenggebiete orientierend dargestellt. In allen Gebieten, die von einer potenziellen Gefährdung durch Naturgefahren betroffen sind, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Massnahmen aufzuzeigen. Es gilt der rechtskräftige Art. 25 «Gefahrenggebiete» BZR.

7.2.6 Technische Gefahren

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden keine störfallrelevanten Anlagen oder Konsultationsbereiche (technische Gefahren) tangiert. Es gilt der rechtskräftige Art. 43 «Technische Gefahren» BZR.

7.3 Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz

Die Anpassungen des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements haben keinen Einfluss auf den Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz.

7.4 Fruchtfolgeflächen

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht, die kompensiert werden müssen.

7.5 Siedlungsentwässerung (Genereller Entwässerungsplan)

Im Grundsatz gilt für die Siedlungsentwässerung das bestehende kommunale Siedlungsentwässerungsreglement (SER) vom 3. Dezember 2012 (Stand vom 1. Januar 2013). Die Siedlungsentwässerung ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens.

Die Gemeinde hat im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung den Generellen Entwässerungsplan (GEP) eingehend geprüft. Die Ergebnisse der Überprüfung werden im Folgenden dokumentiert:

Teiländerung im Gebiet «Hiltenberg»
(Parz. Nr. 232)

Durch die vorgesehene Änderung (siehe Kapitel 4.1) werden voraussichtlich Grünflächen zu Lasten von Tennisplätzen wegfallen. Dadurch erhöht sich der Abflussbeiwert der Flächen und es kommt zu einem grösseren Abfluss in die Kanalisation. Dies ist grundsätzlich möglich. Um die hydraulische Belastung im Schwarzebach (Gewässer-ID 473067) nicht zu erhöhen, muss eine zukünftige Entwässerung des Regenabwassers gedrosselt erfolgen.

Teiländerung im Gebiet
«Entlebucherstrasse»

Das Gebiet (siehe Kapitel 4.6) wird im Moment im Mischsystem entwässert. Bei einer Bebauung der Parz. Nr. 102 sollen Vorbereitungen für die Einführung eines Trennsystems erfolgen. Dabei ist das Schmutzabwasser grundsätzlich an den Kontrollschacht Nr. 30552 anzuschliessen. Die Entwässerung des Regenabwasser erfolgt nach den Grundsätzen des Verbands Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA). Dabei soll das Regenabwasser mit erster Priorität über eine belebte Bodenschicht versickert werden (Versickerungsmöglichkeiten sind praktisch auf der gesamten Parzelle gegeben). Dies ist durch eine Kombination aus Retention auf dem Dach und einer grünen Umgebungsgestaltung mit Mulden auch in einer Kernzone realistisch und ermöglicht ein klimaangepasstes Wassermanagement (Schwammstadt).

Teiländerung im Gebiet «Zilefeldlöchli»
(Parz. Nr. 350)

Die geplante Änderung (siehe Kapitel 4.7) hat keinen Einfluss auf den Generellen Entwässerungsplan.

Teiländerung im Gebiet «Weidring»
(Parz. Nrn. 296, 667, 703, 930)

Die vorgesehene Änderung (siehe Kapitel 4.8) hat geringe Auswirkungen auf den Schmutzabwasseranfall. Bei zukünftigen Um- oder Neubauten muss ein Augenmerk auf ein klimaangepasstes Wassermanagement (Schwammstadt) gelegt werden. Das Regenabwasser ist, wo überall möglich, am Ort des Anfalls zu versickern.

Teiländerung im Gebiet «Steihuse»
(Parz. Nr. 547)

Die geplante Änderung (siehe Kapitel 4.9) hat keinen Einfluss auf den Generellen Entwässerungsplan.

Teiländerung Parz. Nr. 719

Die vorgesehene Teiländerung (siehe Kapitel 4.10) hat keine grossen Auswirkungen auf den Abwasseranfall. Ein möglicher Neubau soll im Trennsystem entwässert werden. Dabei kann das Schmutzabwasser an den bestehenden Kontrollschacht Nr. 31381 angeschlossen werden. Nicht länger benötigte Leitungen sollen wo möglich abgebrochen und andernfalls verfüllt werden.

Die Entwässerung des Regenabwasser erfolgt nach den Grundsätzen des Verbands Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA). Dabei soll das Regenabwasser mit erster Priorität über eine belebte Bodenschicht versickert werden (Versickerungsmöglichkeiten sind besonders im mittleren Bereich der Parzelle gegeben). Insgesamt muss ein Augenmerk auf ein klimaangepasstes Wassermanagement (Schwammstadt) gelegt werden.

Quellenverzeichnis

Bilder

Abbildung 1: Teiländerung im Gebiet «Hiltenberg», Parzelle Nr. 232»; es gilt der Originalplan im Massstab 1:2'000	12
Abbildung 2: Teiländerung im Gebiet «Bahnhof», Parzelle Nr. 207»; es gilt der Originalplan im Massstab 1:2'000	13
Abbildung 3: Teiländerung im Gebiet «Bahnhof», Parzelle Nr. 204; es gilt der Originalplan im Massstab 1:500	14
Abbildung 4: Teiländerung im Gebiet «Gütsch»; es gilt der Originalplan im Massstab 1:500	16
Abbildung 5: Teiländerung im Gebiet «Hinder Kommetsrüti»; es gilt der Originalplan im Massstab 1:500	17
Abbildung 6: Teiländerung im Gebiet «Entlebacherstrasse»; es gilt der Originalplan im Massstab 1:1'000	19
Abbildung 7: Teiländerung im Gebiet «Zilefeldlöchli», Parzelle Nr. 350; es gilt der Originalplan im Massstab 1:500	20
Abbildung 8: Teiländerung im Gebiet «Weidring», Parzellen Nrn. 296, 667, 703 und 930; es gilt der Originalplan im Massstab 1:2'000	21
Abbildung 9: Ausscheidung Strassenraum, Parzelle Nr. 296, Entwurf vom 01.09.22 Quelle: Felder + Partner, Bauingenieure AG, Entlebuch	21
Abbildung 10: Teiländerung im Gebiet «Steihuse», Parzelle Nr. 547; es gilt der Originalplan im Massstab 1:500	22
Abbildung 11: Teiländerung, Parzelle Nr. 719; es gilt der Originalplan im Massstab 1:1'000	23
Abbildung 12: Teiländerung im Gebiet «Hinder Kommetsrüti», Parzelle Nr. 470; es gilt der Originalplan im Massstab 1:2'000	24
Abbildung 13: Teiländerung im Gebiet «Hackerüti», Parzelle Nr. 225; es gilt der Originalplan im Massstab 1:2'000	25
Abbildung 14: Teiländerung im Gebiet «Hackerüti», Parzellen Nrn. 621 und 806; es gilt der Originalplan im Massstab 1:1'000	25
Abbildung 15: Terrassenhäuser mit Rückversatz, Anzahl zulässiger Gebäudestufen, Überbauungsziffer und Gesamthöhe	32
Abbildung 16: Ausschnitt «Zilefeldlöchli» (Parzellen Nrn. 303, 350 und 598)	40
Abbildung 17: Ausschnitt «Gütsch» (Parzellen Nrn. 183, 927 und 933)	40
Abbildung 18: Ausschnitt «Bahnhof» (Parzelle Nr. 204)	40
Abbildung 19: Ausschnitt «Hinder Kommetsrüti» (Parzellen Nrn. 465 und 466)	40
Abbildung 20: Aufhebung der kantonalen Baulinie «Gewässerraum» entlang des Stampfigrabens	41
Abbildung 21: Waldfeststellungsplan «Hinder Kommetsrüti» (Parzellen Nrn. 465 und 466)	42
Abbildung 22: Waldfeststellungspläne in den Gebieten «Berghof», «Bergboden, Sticherlöchliwald», «Sonnegg» und «Hackerüti»	43
Abbildung 23: Neues Gestaltungsplanpflichtgebiet, Parzelle Nr. 719	46

Tabellen

Tabelle 1: Bisherige Planungsschritte der Teilrevision der Ortsplanung	8
Tabelle 2: Weitere Planungsschritte der Teilrevision der Ortsplanung	9
Tabelle 3: GIS-Zuordnungstabelle, Angaben zum Datenmodell Nutzungsplanung	26
