

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Gemeinderat Wolhusen
Menznauerstrasse 13
6110 Wolhusen

per E-Mail an:
gemeinderat@wolhusen.ch

Luzern, 23. November 2023 IC/REP
2023-462

VORPRÜFUNGSBERICHT

Gemeinde Wolhusen; Teilrevision der Ortsplanung 2023

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 23. Mai 2023 ersuchen Sie um die Vorprüfung der teilrevidierten Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

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

Seit mehr als vier Jahren sind somit in der Gemeinde Wolhusen die revidierten Planungsin- strumente in Kraft. Seither hat sich die Erfahrung in der Anwendungspraxis des BZR bei kon- kreten Bauvorhaben erweitert. Ausserdem erfolgten Änderungen an der übergeordneten Ge- setzgebung und Praxis. Deshalb beabsichtigt der Gemeinderat Wolhusen, die kommunalen (Planungs-) Instrumente anzupassen. Gestützt auf § 61 ff. PBG führt der Gemeinderat Wol- husen das Ortsplanungsverfahren im Form einer Teilrevision durch.

Aus übergeordneter Sicht gilt, dass Planungen nicht nach kurzer Zeit angepasst werden sollen, da dies dem Grundsatz der Planbeständigkeit widerspräche. Vorliegend ist das Vorgehen der Gemeinde Wolhusen jedoch nachvollziehbar: Die Planung soll punktuell nachjustiert werden und damit den Vollzug erleichtern, was den Grundsatz der Planbeständigkeit nicht berührt.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

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

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter Cüneyd Inan, Tel. 041 228 51 86) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),
- Dienststelle Immobilien (immo).

An der Bereinigungsbesprechung vom 18. September 2023 wurden die Vernehmlassungsergebnisse mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurde die zweite Phase der Vorprüfung – die Bereinigung der Unterlagen – vereinbart. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 10. Oktober 2023. Diese wurden den Dienststellen lawa und uwe zur ergänzenden Stellungnahme eingereicht. Die Rückmeldungen der beiden vorgenannten Dienststellen sind ebenfalls in den Vorprüfungsbericht integriert. Für die nicht erledigten Vorbehalte und Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Ziffer B. entnommen werden.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Generell halten wir fest, dass die Vorlage formell und inhaltlich gut aufbereitet ist. Die Änderungen sind oft nicht von übergeordneter Bedeutung und liegen mehrheitlich im Ermessen der Gemeinde.

2 Bereinigungsbedarf

2.1 Teilzonenplan Hinder Kommetsrüti

Der Gewässerraum ausserhalb der Bauzone ist nicht als überlagernde Grünzone Gewässerraum, sondern als überlagernde Freihaltezone Gewässerraum auszuscheiden. Im Teilzonenplan Hinder Kommetsrüti betrifft dies den Gewässerraum über dem Gewässer angrenzend an die Waldparzelle Nr. 465 und generell die Gewässerraumausscheidung in diesem Bereich über der Zone Übriges Gebiet A.

Antrag: Der Zonenplan ist zu korrigieren.

2.2 Art. 39 BZR

Wir begrüssen die inhaltliche Anpassung des Art. 39 «Beleuchtung/Lichtemissionen». Auf diese Weise können die aktualisierten «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (BAFU-Vollzugshilfe 2021) umgesetzt werden. Himmelwärts strahlende stationäre oder mobile Beleuchtungsanlagen sind jedoch nicht zulässig, weswegen diese himmelwärts gerichteten Lichtquellen unter Art. 39 Abs. 2 von der Bewilligungsfähigkeit auszuschliessen sind.

Im aktuellen Stand des BZR ist keine Aussage zu himmelwärts strahlenden mobilen Beleuchtungsanlagen vorhanden. Wir beantragen daher, eine entsprechende Formulierung zu ergänzen. Als Beispiel findet sich im Massnahmenbuch der Lichttoolbox des BAFU unter Massnahme 11 ein Musterartikel.

Antrag: Das Bau- und Zonenreglement ist zu korrigieren.

2.3 Weitere BZR-Anpassungen für die nächste Ortsplanungsrevision

Die Dienststelle lawa macht darauf aufmerksam, dass beispielsweise Art. 27 BZR nicht mehr der aktuellen Version der Musterbestimmung des BUWD entspricht. Wir beantragen Ihnen, bei einer nächsten Revision der Ortsplanung zu prüfen, ob die Bestimmungen im BZR der Gemeinde mit dem Muster-BZR des BUWD übereinstimmen und bei Bedarf die Anpassung zu prüfen. Das BUWD aktualisiert – in Absprache mit den Fachstellen – in unregelmässigen Abständen die die Musterbestimmungen. Für die vorliegende Revision besteht kein Handlungsbedarf.

C. ERGEBNIS

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.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse


Pascal Wyss
Leiter Bereich Recht

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planungsbüro Planteam S AG
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Immobilien
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden geprüft:

- Bau- und Zonenreglement vom 28. September 2023,
- Zonenplan Teiländerung Naturschutzzone (Parzellen Nrn. 3676 und 470), 1:2000 vom 28. September 2023,
- Zonenplan Teiländerung "Hackrüti" West und Ost (Parzellen Nrn. 255, 621 und 806), 1:1000/1:2000 vom 28. September 2023,
- Teilzonenplan Gewässerraum, Teiländerung Parzellen Nrn. 183, 204, 303, 350, 465, 466 und 598, 927 und 933, 1:250/1:500 vom 28. September 2023,
- Aufhebung Baulinie "Gewässerraum" im Gebiet Hinder Kommetsrüti, 1:500 vom 28. September 2023,
- Waldfeststellung Sonnegg, 1:1000 vom 11. Oktober 2023,
- Waldfeststellung Hackrüti, 1:1000 vom 11. Oktober 2023,
- Waldfeststellung Berghof, 1:1000 vom 11. Oktober 2023,
- Waldfeststellung Hinder Kommetsrüti, 1:500 vom 11. Oktober 2023,
- Waldfeststellung Bergboden, Sticherlöchliwald, 1:1000 vom 11. Oktober 2023.

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Planungsbericht vom 28. September 2023