

Planungszone Parzelle Nr. 719, Grundbuch Wolhusen

Gemeinde Wolhusen

Planungszone Parzelle Nr. 719, Grundbuch Wolhusen

9. Februar 2023

1. Erläuterung und Motivation Planungszone

1.1 Zweck einer Planungszone

Gemäss Art. 27 Raumplanungsgesetz (RPG) bezeichnet die Planungszone ein Gebiet, in dem Nutzungspläne erlassen oder geändert werden müssen. Die Planungszone wird vom Gemeinderat erlassen und ist sofort rechtswirksam. Auf einer von der Planungszone erfassten Fläche darf nichts unternommen werden, was die (künftige) Nutzungsplanung präjudizieren oder erschweren könnte. Die Planungszone dient somit der Sicherstellung der nachfolgenden Nutzungsplanung. Sie stellt eine vorsorgliche, sichernde Massnahme dar und verschafft dem im Entstehen begriffenen Nutzungsplan eine entsprechende Vorwirkung. Mit der Bestimmung der Planungszone sind zugleich die provisorischen Bau- und Nutzungsvorschriften festzulegen (§ 81 Abs. 1 und 2 PBG). Für den Erlass der Planungszone ist eine Absicht der Behörde, eine bestehende planerische Ordnung abzuändern, notwendig. An die Konkretheit der Absicht ist kein strenger Massstab anzulegen; eine einigermaßen konkrete Absicht genügt. Ziel ist es, die Planungs- und Entscheidungsfreiheit im Ortsplanungsverfahren zu gewähren. Über die Zonenplanänderung an sich beschliessen die Stimmberechtigten im später folgenden Ortsplanungsverfahren.

1.2 Voraussetzungen für den Erlass einer Planungszone

Für den Erlass einer Anordnung der Planungszone ist eine Absicht der Behörde, eine bestehende planerische Ordnung abzuändern, notwendig. An die Konkretheit der Absicht ist kein strenger Massstab anzulegen; eine «einigermaßen konkretisierte Absicht» genügt. Ziel ist es, die Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörde zu sichern.

Dementsprechend dürfen die Anordnungen an den Erlass einer Planungszone nicht allzu hoch angesetzt werden (BGE 113 Ia 362 E. 2a/bb). Für den Erlass einer Planungszone wird vorausgesetzt, dass sich neue Verhältnisse ergeben haben (Art. 21 Abs. 2 RPG).

1.3 Ziele der Planungszone Parzelle Nr. 719

Der Gemeinderat Wolhusen vertritt die Auffassung, dass die heutige Arbeitszone 1 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.

Das Bauprojekt Lidl könnte - ohne Gesamtbetrachtung über das ganze Areal - ein Präjudiz schaffen, das der Entwicklungsabsicht für dieses wichtige Entwicklungs-Areal entgegenstehen könnte. Die Ansiedlung eines Detailhandelsbetriebs an diesem Standort erachtet die Gemeinde als möglich und auch erwünscht, wenn sich dieser optimal in eine Gesamtüberbauung eingliedert.

Damit bis zur öffentlichen Auflage der Teilrevision Ortsplanung für die Parzelle Nr. 719 keine unerwünschte Präjudizien werden, erlässt der Gemeinderat vorgezogen die Planungszone «Parzelle Nr. 719, Grundbuch Wolhusen» und stellt damit sicher, dass die nachfolgend vorgesehenen provisorischen Bau- und Nutzungsbestimmungen ab sofort bereits gelten.

Die Grundeigentümerschaft hat Kenntnis von einem möglichen Erlass einer Planungszone.

1.4 Geltungsdauer

Die Geltungsdauer der Planungszone bemisst sich nach § 83 PBG:

¹ *Die Planungszone erlischt, wenn nicht innert zwei Jahren seit der Planauflage nach § 84 PBG der Nutzungsplan und die Bau- und Nutzungsvorschriften öffentlich aufgelegt werden. Der Regierungsrat kann die Frist in begründeten Fällen um höchstens ein Jahr erstrecken, insbesondere, wenn grössere planerische Arbeiten erforderlich sind.*

² *Die Planungszone erlischt ferner, wenn die Nutzungspläne nicht innert fünf Jahren seit der Auflage der Planungszone in Kraft treten. Der Regierungsrat kann die Frist bei ausgewiesener Notwendigkeit um höchstens zwei Jahre verlängern.*

1.5 Verhältnis zur heutigen Planung

Die Planungszone stellt eine Ergänzung der heute geltenden Vorschriften im Bau- und Zonenreglement dar. Die bestehenden und die ergänzten Vorschriften gelten gleichzeitig, wobei jeweils die «strengere» Bestimmung zur Anwendung kommt.

1.6 Öffentliche Auflage

Dieser Beschluss liegt gemäss § 84 PBG während 30 Tagen, d.h. vom 20. Februar 2023 bis 21. März 2023 bei der Gemeindeverwaltung, Menznauerstrasse 13, Wolhusen während den ordentlichen Büroöffnungszeiten öffentlich auf.

1.7 Information

Die Grundlagen zur Planungszone sind während der Auflagezeit auf der Website der Gemeinde Wolhusen (www.wolhusen.ch) aufgeschaltet.

1.8 Rechtskraft

Die Planungszone wird mit der öffentlichen Auflage unmittelbar rechtskräftig.

1.9 Rechtsmittel

Gegen die Planungszone kann gestützt auf § 84 PBG während der Auflagefrist beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden:

Gemeinderat Wolhusen
Menznauerstrasse 13
6110 Wolhusen

Die Einsprachen haben einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten und sind dreifach schriftlich einzureichen. Allfällige Beweismittel sind beizulegen.

Die Einsprachen haben keine aufschiebende Wirkung.

2. Provisorische Bau- und Nutzungsbestimmungen

2.1 Bau- und Zonenreglement

Mit der Planungszone werden folgende ergänzenden Bestimmungen zum Bau- und Zonenreglement vom 2. Juli 2019 für die Parzelle Nr. 719, Grundbuch Wolhusen, in Kraft gesetzt (Ergänzungen: *kursiv*):

Ergänzung Zeile WA 1 in Art. 13 BZR, Grundmasse Bauzonen

Ergänzungsbestimmungen: **Art. 18a**

Neuer Art. 18a BZR: Wohn- und Arbeitszone 1, WA 1

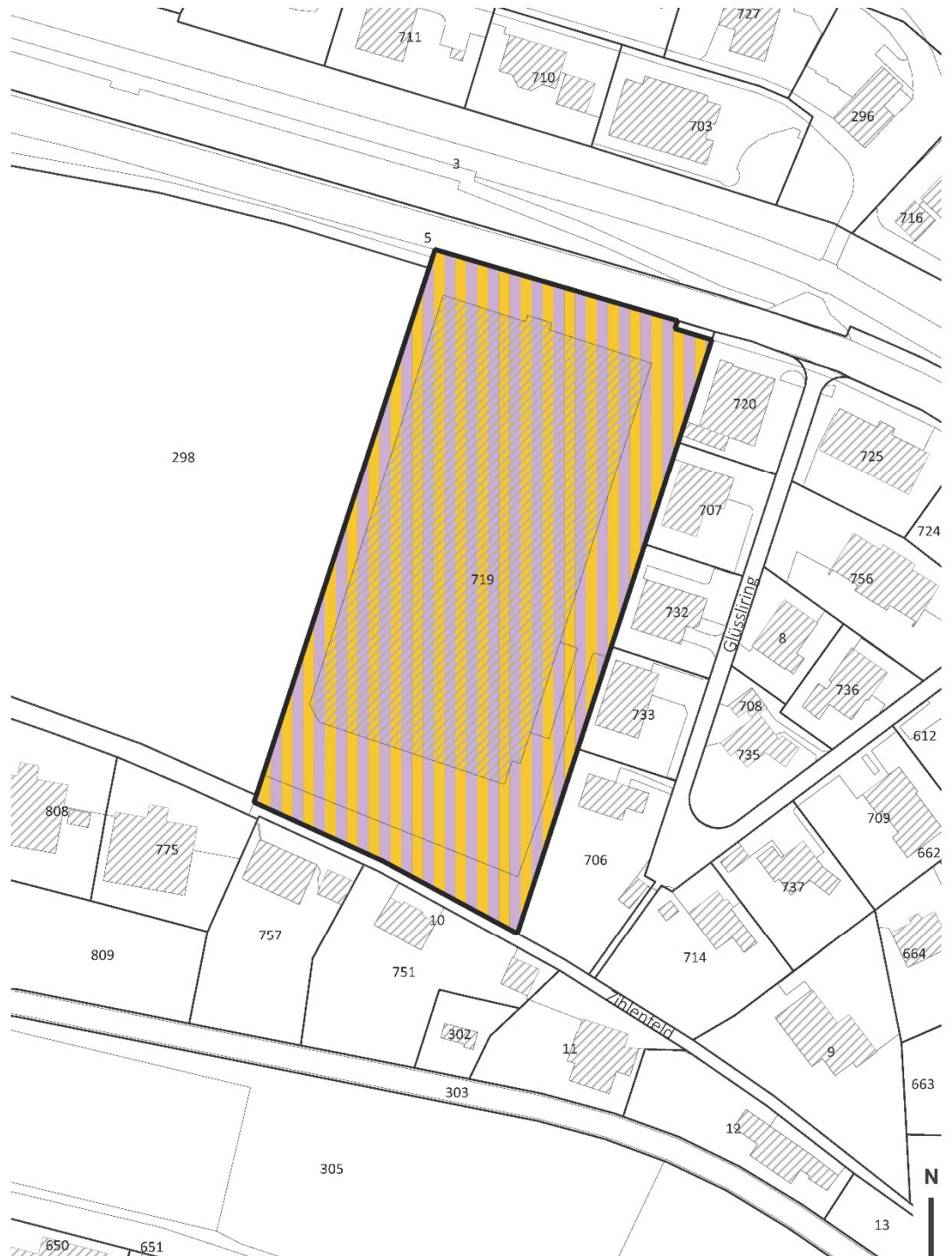
¹ Die Wohn- und Arbeitszone 1 auf der Parzelle Nr. 719 dient der Erstellung einer dichten Überbauung mit Wohn-, Dienstleistungs- und Arbeitsnutzungen. Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

² Mit dem Gestaltungsplan darf nicht von den Gesamthöhen gemäss Art. 13 BZR abgewichen werden. Der Art. 33 Abs. 1 BZR kommt nicht zur Anwendung.

³ Mindestens 50 % der realisierten Hauptnutzflächen gemäss Anhang 5 BZR sind als Wohnnutzungen und mindestens 20 % als Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen zu realisieren. Es sind pro Gebäude mindestens drei Geschosse mit Hauptnutzflächen zu realisieren.

2.2 Zonenplan

Die Parzelle Nr. 719 wird von der Arbeitszone 1 (Ar 1) in die Wohn- und Arbeitszone 1 (WAr 1) umgezont. Es gilt neu eine Gestaltungsplanpflicht.



Umzoning von der Arbeitszone 1 (Ar 1) in die Wohn- und Arbeitszone I (W-Ar-I) mit Gestaltungsplanpflicht

3. Beschluss Gemeinderat

Gestützt auf § 82 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 07.03.1989 hat der Gemeinderat Wolhusen an seiner Sitzung vom 9. Februar 2023 die Planungszone «Parzelle Nr. 719, Grundbuch Wolhusen» beschlossen.

Wolhusen, 9. Februar 2023

Gemeinderat Wolhusen