

Orientierungsveranstaltung

Mitwirkung Teilrevision Ortsplanung '24
vom 15. Januar bis 9. Februar 2024

Ablauf

- Begrüssung und Einführung
 - Bruno Duss, Gemeindepräsident
- Die Änderungen der Teilrevision 2024
 - Roger Michelon, Planteam S AG, Ortsplaner
- Fragen und Diskussion
 - Bruno Duss, Gemeindepräsident

Gegenstand der Revision

Zur Mitwirkung gelangen folgende Unterlagen:

- Teilrevision 2024 des Bau- und Zonenreglements (BZR)
- Diverse Teilrevisionen des Zonenplans
- Zonenplan Entwurf Siedlung vom 22. Oktober 2018
- Diverse Teilrevisionen des Teilzonenplans Gewässerraum
- Geringfügige Anpassungen des statischen Waldrandes

Schwerpunkte der Revision

- Anpassung an neuste Erkenntnisse aus der bisherigen Praxis seit Juli 2019 (Genehmigung Gesamtrevision)
- Anpassung an neue übergeordnete Rahmenbedingungen
- Zwei Anträge zur Umzonung von bestehenden Bauzonen
- Redaktionelle Anpassungen an neue Vermessungsdaten bei Gewässern und beim Wald

Kantonale Vorprüfung erfolgt

Mit Bericht vom 23. November 2023 hat das kantonale Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement BUWD die Vorprüfung abgeschlossen:

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 nachfolgend angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt:

- *Gewässerraum Hinder Kommetsrüti*
- *Himmelwärts strahlende Beleuchtungseinrichtungen*

Änderungen im Zonenplan

Änderungen im Zonenplan Überbauung Lidl

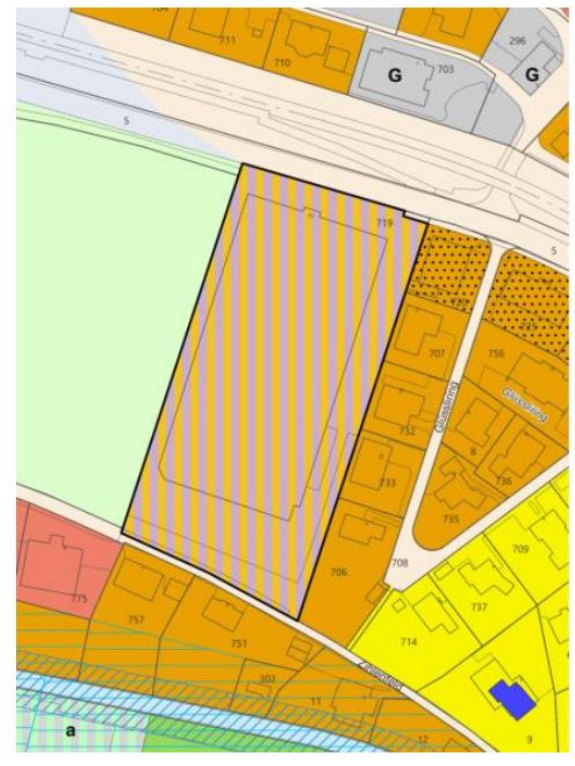
Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Änderungen im Art. 13 BZR Überbauung Lidl

Art. 13 Bauzonen: Neue Wohn- und Arbeitszone I (WAr I):

- Gesamthöhe max. 16.5 m
- Grenzabstand mind. 6.5 m
- Ergänzende Bestimmungen im Art. 18a BZR

Änderungen im Art. 18a BZR

Überbauung Lidl

Art. 18a

Wohn- und Arbeitszone 1,
Parz. Nr. 719, WAr 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 mit folgenden Anforderungen:

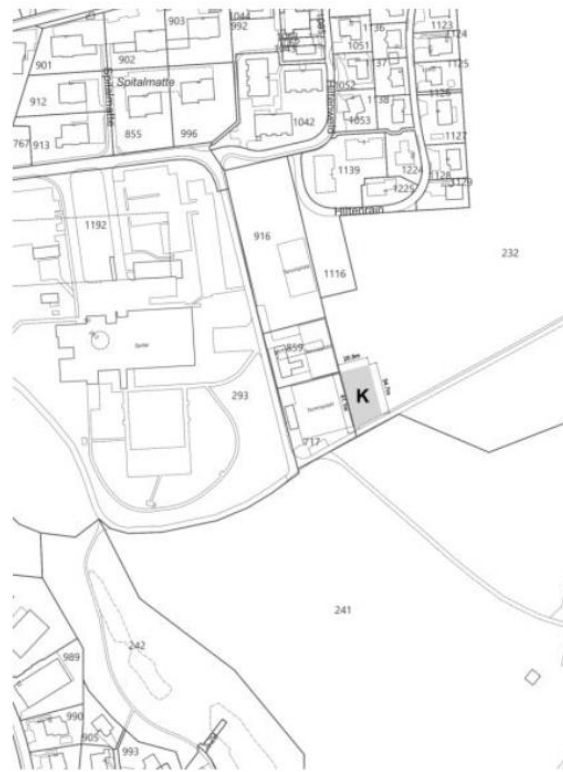
- a) Mit dem Gestaltungsplan darf nicht von den Gesamthöhen gemäss Art. 13 BZR abgewichen werden. Der Art. 33 Abs. 1 BZR kommt nicht zur Anwendung.
- b) Der Gestaltungsplan ist auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 5 BZR zu erstellen.
- c) Für die Überbauungsziffern 1 bis 3 gilt ein Richtwert von 0.40. Flächen für Verkaufsnutzungen kann die Gemeinde mit einer entsprechenden Erhöhung der Überbauungsziffer ausgleichen. Die definitiven Überbauungsziffern bzw. die anrechenbaren Gebäudeflächen sind im Gestaltungsplan gestützt auf die Anforderungen Art. 3 BZR der quartier- und ortsbildprägenden Wirkung detailliert festzulegen.
- d) Mindestens 50 % der realisierten Hauptnutzflächen gemäss Anhang 5 BZR sind als Wohnnutzungen und mindestens 20 % als Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen zu realisieren.
- e) Pro Gebäude sind mindestens drei Geschosse mit Hauptnutzflächen zu realisieren, davon ausgenommen sind Ladengeschosse für Verkaufsnutzungen.

Änderungen im Zonenplan Tennisclub Hiltenberg

Rechtskräftiger Zonenplan



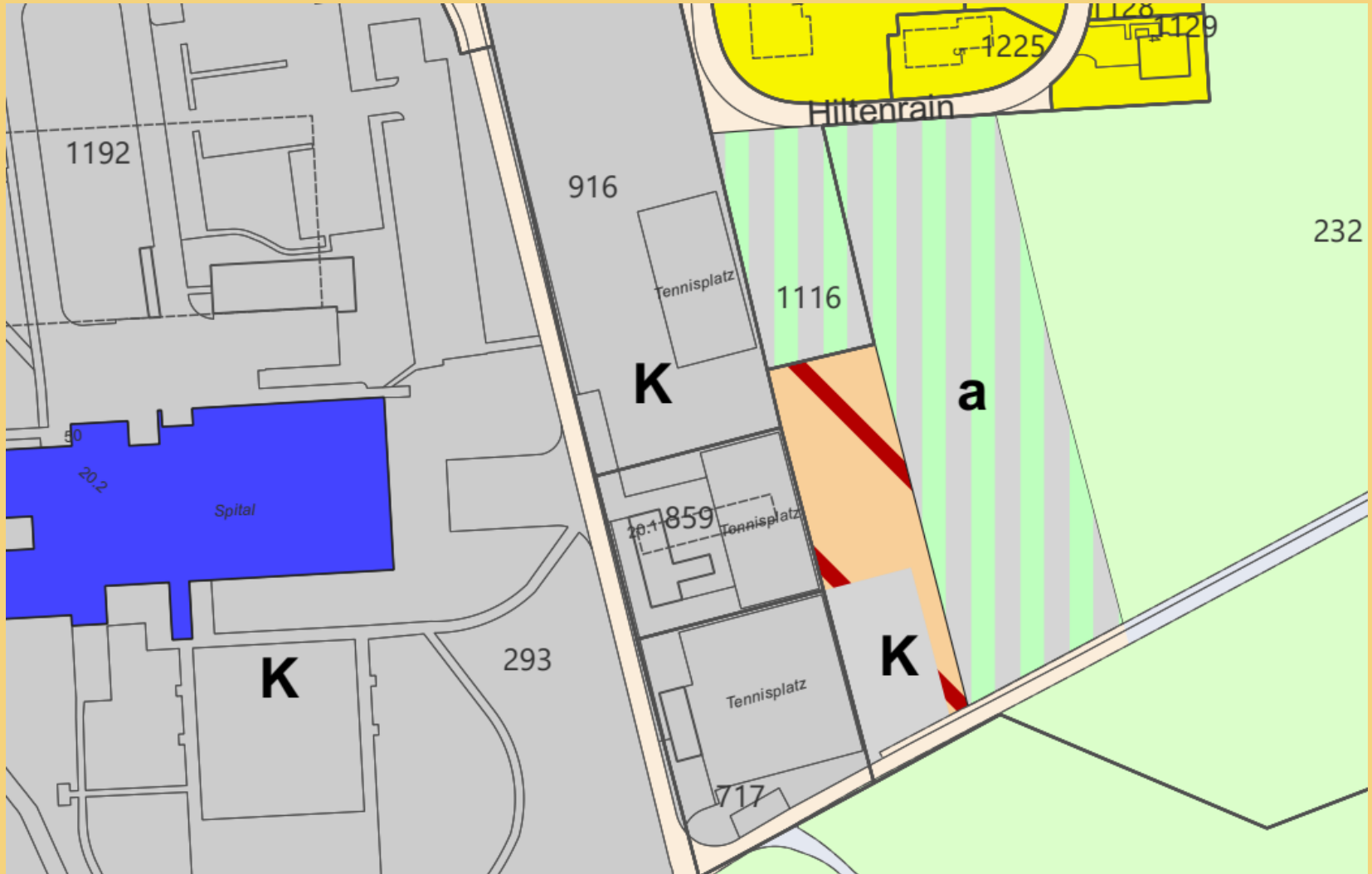
Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Änderungen im Zonenplan Tennisclub Hiltenberg

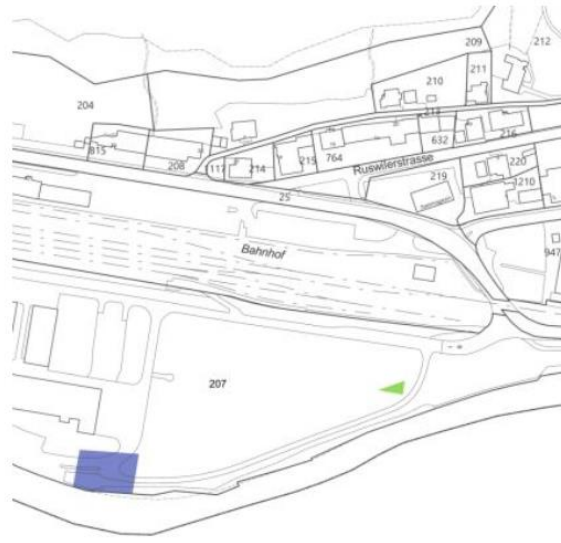


Änderungen im Zonenplan Geistlich

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Änderungen im Zonenplan Bahnhof

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

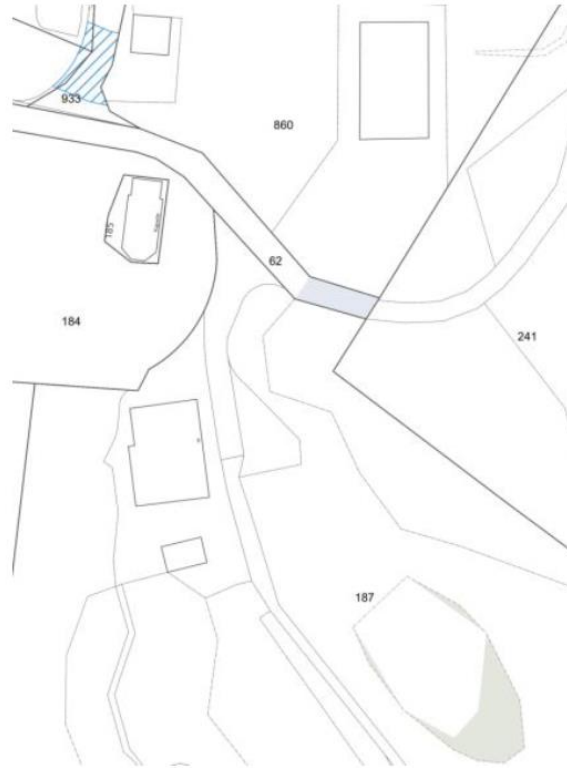


Änderungen im Zonenplan Gütsch

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Änderungen im Zonenplan Hinder Kommetsrüti

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Änderungen im Zonenplan Entlebucherstrasse

Rechtskräftiger Zonenplan



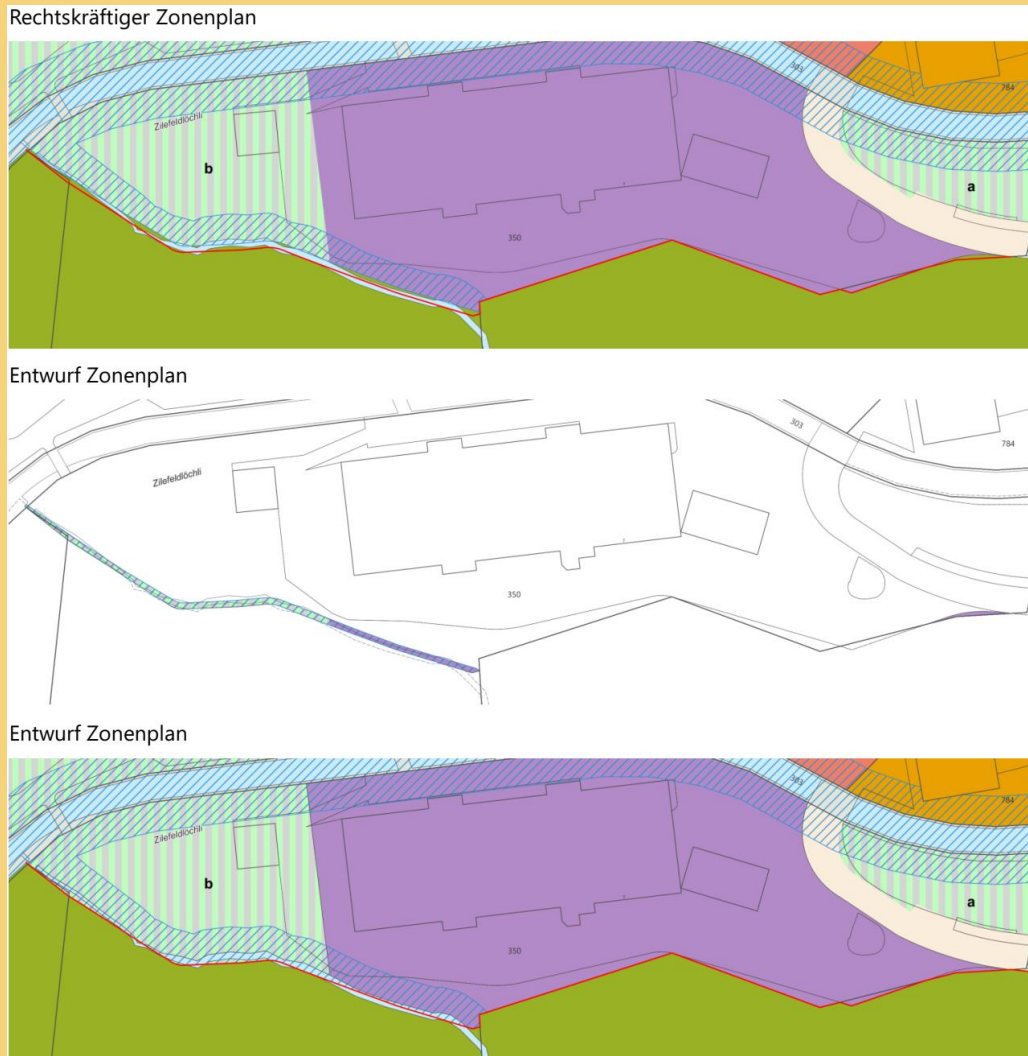
Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Änderungen im Zonenplan Zilefeldlöchli



Änderungen im Zonenplan Weidring

Rechtskräftiger Zonenplan



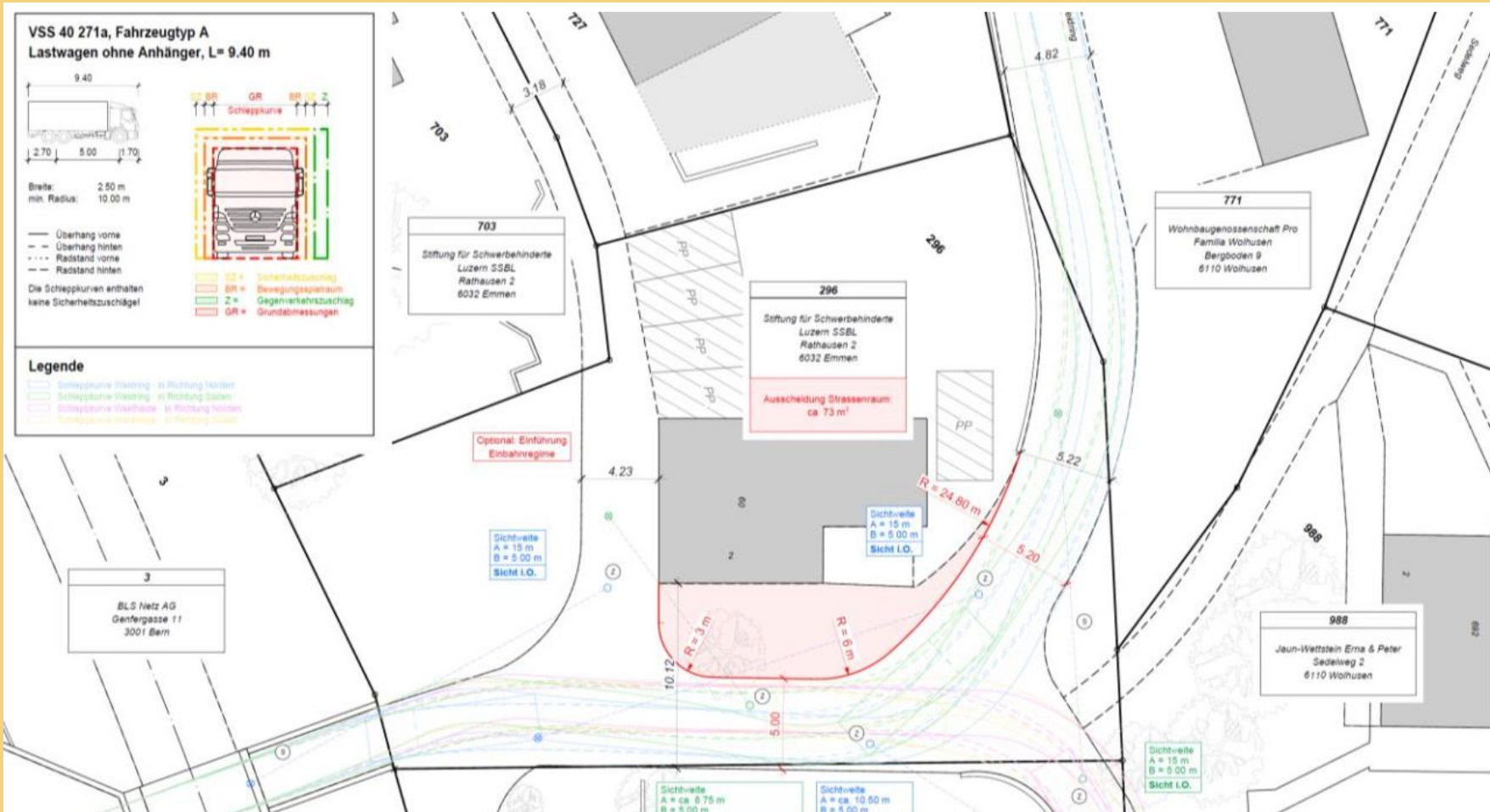
Änderungsplan



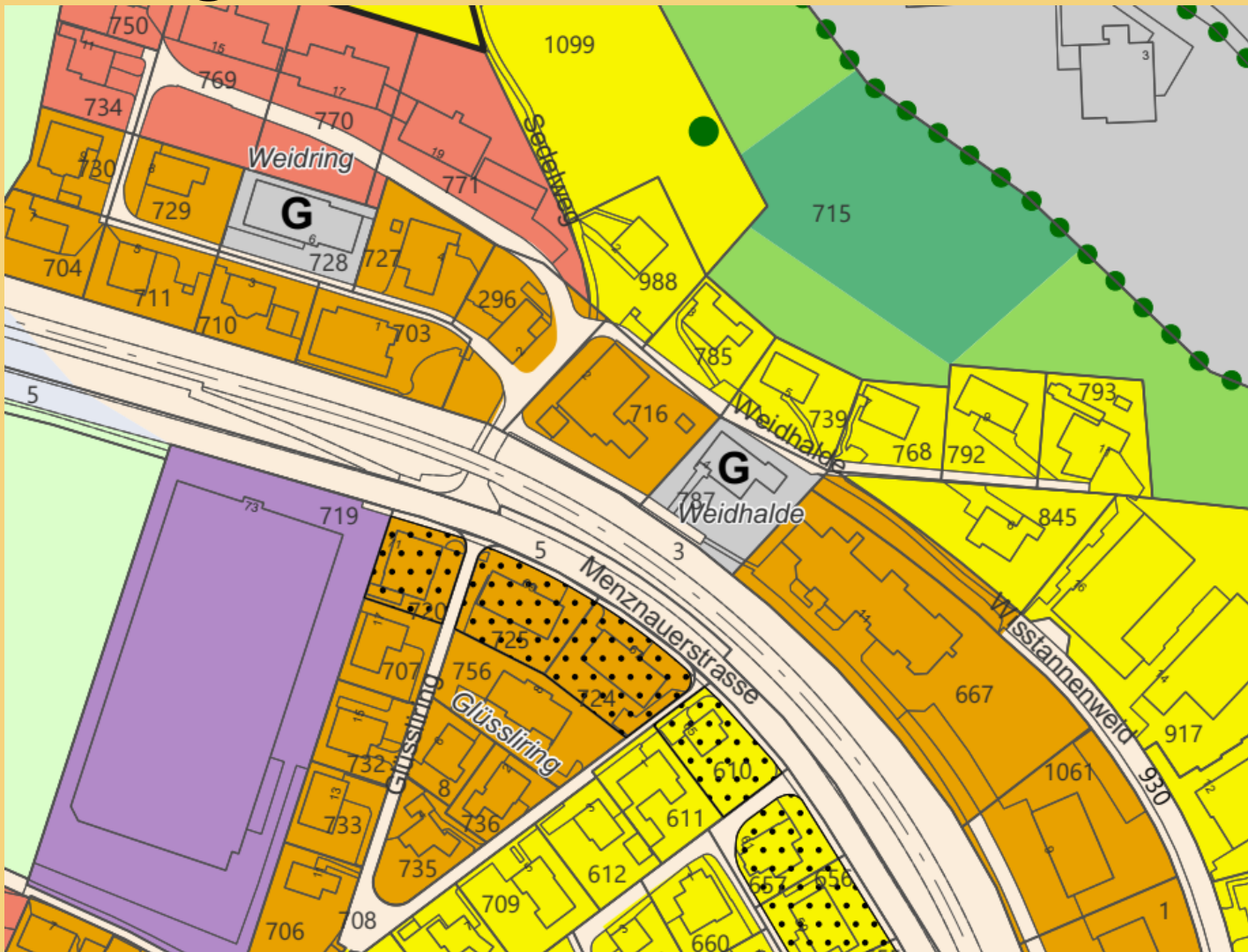
Entwurf Zonenplan



Änderungen im Zonenplan Weidring



Änderungen im Zonenplan Weidring



Änderungen im Zonenplan Steinhuserberg

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Änderungen im Zonenplan Naturschutzzone

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Änderungen im Zonenplan Hackerüti

Rechtskräftiger Zonenplan



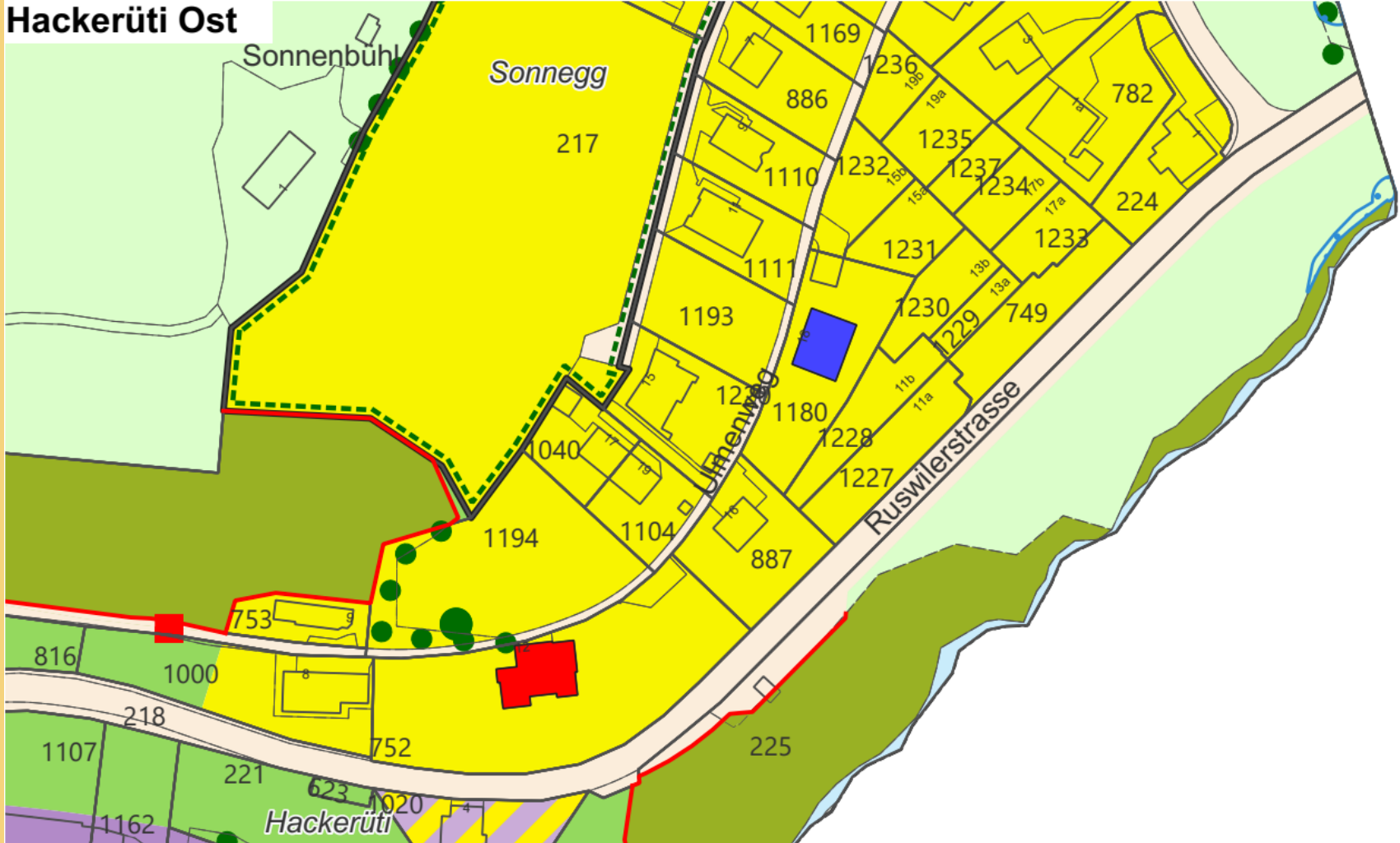
Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

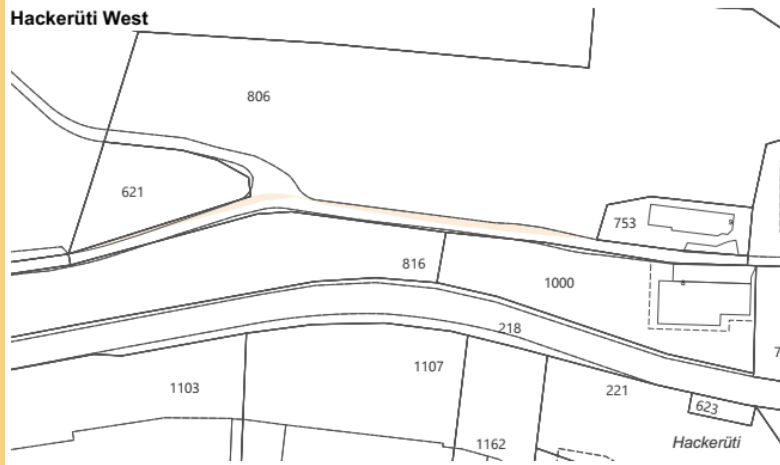


Änderungen im Zonenplan Hackerüti



Änderungen im Zonenplan Hackerüti

Änderung Zonenplan (Gegenstand Mitwirkung)



Zonenplan nach Änderung (orientierend)



Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Änderungen im BZR

Art. 3 Bauen mit Qualität

- 1 Bauten und Anlagen sind qualitativ zu entwickeln und zu gestalten.
- 2 Für deren Eingliederung ins Quartier-, Orts- und Strassenbild sind in angemessener Weise weitere Grundlagen, insbesondere folgende Aspekte situationsgerecht zu berücksichtigen:
 - Klimaadaptation und Biodiversität
 - Beleuchtung.

Änderungen im BZR

Art. 6 Überbauungsziffer

- ⁵ Bei bestehenden Reihenhäusern mit zwei oder mehr Gebäudeeinheiten gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende anrechenbare Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene anrechenbare Gebäudefläche ist.

Änderungen im BZR

Art. 9 Abgrabungen am Gebäude

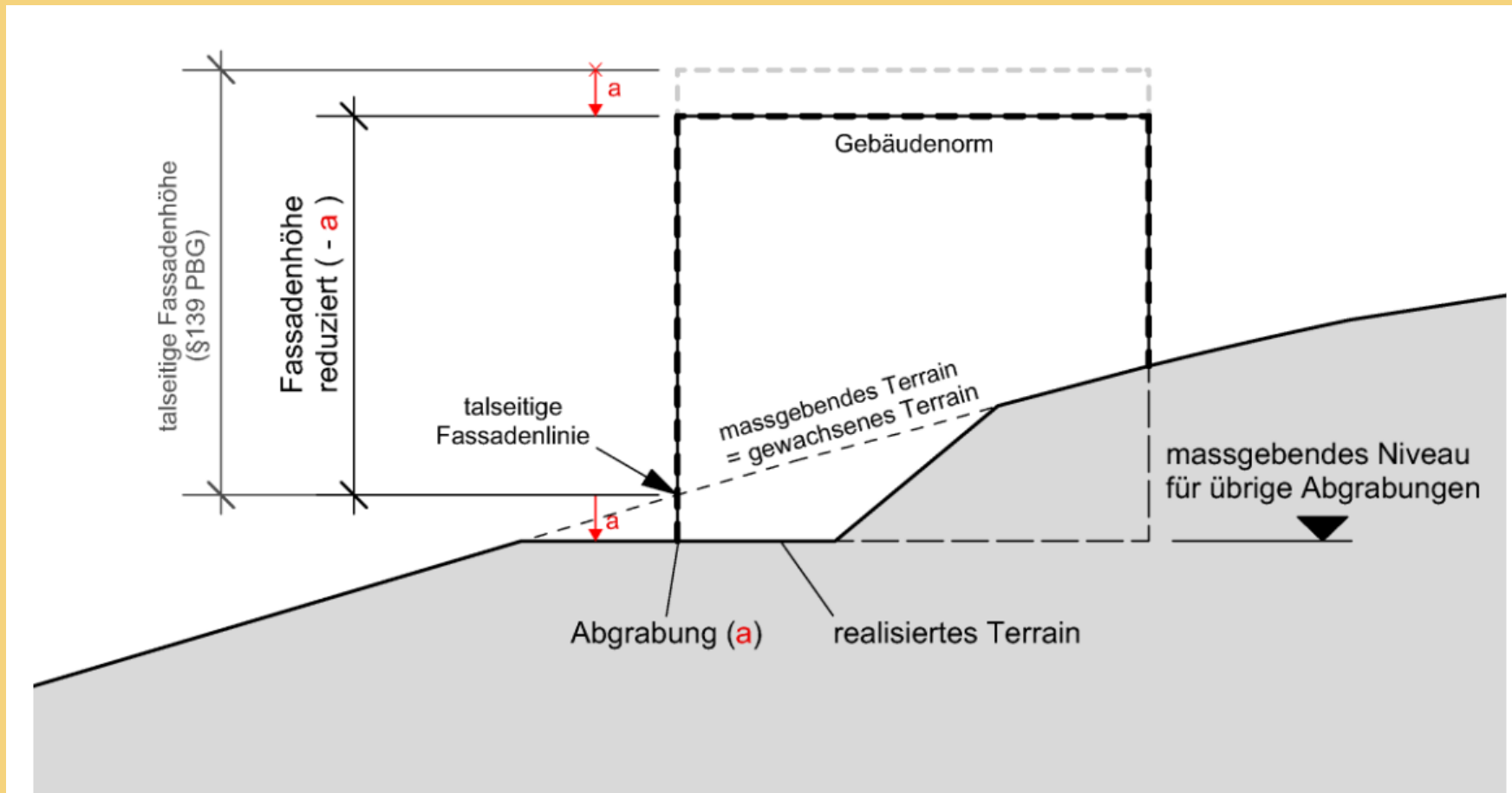
⁴ Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe sowie der Gesamthöhe gemäss Abs. 1 kommt nicht zur Anwendung bei:

- a) Lichtschächten und Notausgängen,
- b) Abgrabungen für Hauseingänge ~~und~~ sowie für Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen/Garagen ~~Garagenzufahrten~~, wenn diese – an der talseitigen Fassade gemessen – insgesamt nicht breiter als 6.50 m sind.

Diese sind auf das technisch erforderliche Minimum zu beschränken.

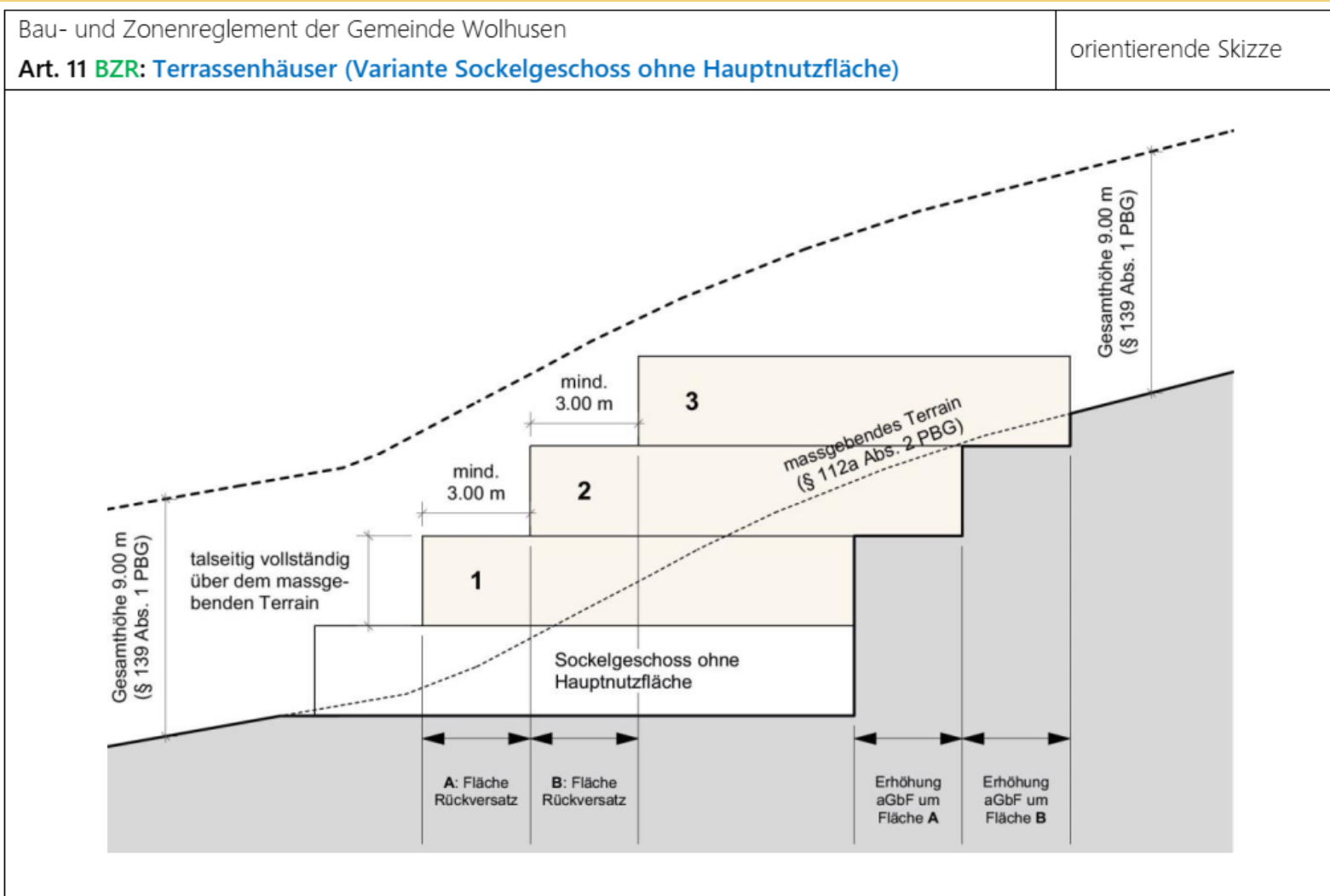
Änderungen im BZR

Art. 9 Abgrabungen am Gebäude



Änderungen im BZR

Art. 11 Terrassenhäuser



Änderungen im BZR

Art. 13 Grundmasse Bauzone

In der Arbeitszone I war bisher eine Überbauungsziffer von 0.60 festgelegt.

=> Künftig wird auf diese Einschränkung verzichtet.

Änderungen im BZR

Art. 33a Reklamen

- ¹ Permanente Reklameanschlagstellen und digitale Folgelösungen (z.B. Display) werden nur aufgrund eines von der Gemeinde für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Konzepts bewilligt, in dem Anzahl, Grösse und Standorte der Anschlagstellen bestimmt sind.
- ² Sie müssen sich so ins Orts- und Landschaftsbild sowie ins architektonische und ortsbaulich Gebäudeensemble einfügen, dass eine harmonische Gesamtwirkung entsteht.
- ³ Für die Beurteilung von Reklamen sind folgende Kriterien massgebend: Art, Inhalt, Platzierung, Ausrichtung, Ausgestaltung, Standort, Verkehrssicherheit, Gesamtwirkung von bewegten Bildern, Umgebung und Häufigkeit der Reklame.
- ⁴ Für temporäre Reklamen und Eigenreklamen gelten die entsprechenden kantonalen Bestimmungen. Die Gemeinde kann weitere Richtlinien erlassen.

Änderungen im BZR

Art. 34 Abstellflächen Fahrzeuge

³ Bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen können Garagenvorplätze von mind. 5.00 m Länge als Abstellfläche angerechnet werden. ~~Der Garagenvorplatz zählt nicht als Abstellfläche.~~

⁸ ~~Abstellflächen bei Wohnbebauungen dürfen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern.~~

Änderungen im BZR

Art. 35 Ersatzabgabe

- ¹ Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt Fr. 8'000.--. Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst.
- ² Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.
- ³ Die Ersatzabgabe entfällt, wenn die Gemeinde gemäss § 94 StrG die Erstellung von Abstellflächen ganz oder teilweise verbietet.

Änderungen im BZR

Art. 36 Dachbegrünung, Aufbauten

¹ Dächer bis 5° Neigung auf Hauptbauten und mit einer Fläche von mehr als 25 m², die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv mit einheimischen, standorttypischen Arten zu begrünen und/oder für die Energiegewinnung zu nutzen.

² Technische ~~notwendige~~ Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhen gemäss Art. 8 und Art. 13 BZR hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Die Gemeinde kann bei Umbauten im Sinne der Verhältnismässigkeit Ausnahmen zulassen, Vorgaben zur Gestaltung machen und insbesondere die Einhausung verlangen.

Änderungen im BZR

Art. 39 Beleuchtung

¹ Sämtliche Lichtemissionen sind möglichst durch Massnahmen an der Quelle auf das objektiv Notwendige zu beschränken und sind energieeffizient und umweltschonend zu betreiben. Durch eine optimale Wahl und Ausrichtung der Leuchtung sowie im Bedarfsfall durch Abschirmungen ist Licht nur dorthin strahlen zu lassen, wo es dem Beleuchtungszweck dient. Himmelwärts strahlende stationäre oder mobile Beleuchtungsanlagen, wie z.B. Skybeamer, sind nicht zulässig. Die Beleuchtungsstärke und die Zeitdauer der Beleuchtung sind soweit wie möglich zu reduzieren (durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder, etc.). ~~Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.~~

Änderungen im BZR

Art. 39 Beleuchtung

⁴ Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonalen Fest- und Sportbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis ~~06.00~~ ~~05.00~~ Uhr nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Betriebe während der bewilligten Betriebszeit, sofern ein ausreichendes Interesse geltend gemacht werden kann. ~~In begründeten Fällen, z.B. Betriebe mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.~~

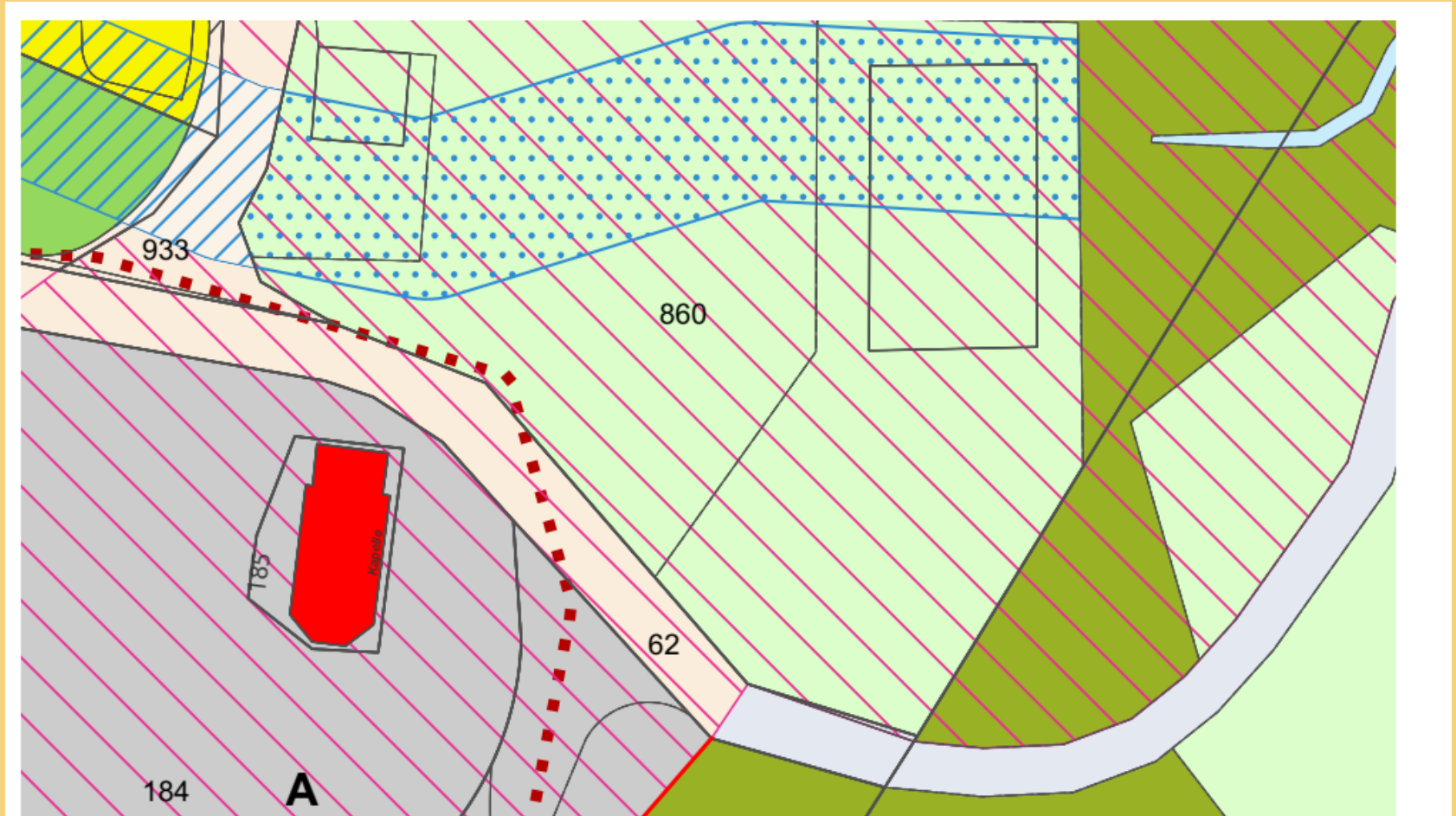
Änderungen im BZR

Art. 40a Siedlungsabfälle

- 1 Bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen und im Baubewilligungsverfahren sind der Gemeinde geeignete Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art, zu machen.
- 2 Bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen ist die Bereitstellung von Siedlungsabfällen in der Regel innerhalb des Perimeters vorzusehen. Die dafür erforderliche Erschliessung ist sicherzustellen. Die Bereitstellung ausserhalb des Perimeters ist zulässig, wenn damit eine sicherere, ökologischere oder effizientere Sammlung ermöglicht wird und sie rechtlich gesichert ist.
- 3 Die Gemeinde kann Auflagen über die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehr-, Sammelstellen oder Sammelpunkten für Abfälle anordnen. Sie berücksichtigt dabei die Anliegen des zuständigen Abfallverbandes und sorgt im Baubewilligungsverfahren für dessen frühzeitigen Einbezug in das Verfahren.

Änderungen im Teilzonenplan Gewässerraum

Änderungen im Gewässerraum Diverse Kleinkorrekturen



Änderungen der statischen Waldgrenze

Änderungen statische Waldgrenze

Diverse Kleinkorrekturen

Gemeinde Wolhusen Grundbuch Wolhusen

Waldfeststellung







gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG und § 6 Abs. 2 KWaG

Bergboden, Sticherlöchliwald

1:1000

Öffentliche Auflage vom bis

Waldfeststellungsentscheid der Dienststelle lawa vom

- Legende:
-  einspracheberechtigte statische Waldgrenze im Sinn von Art. 13 Abs. 1 WaG
 -  entfallende statische Waldgrenze
 -  rechtskräftige statische Waldgrenze
 -  Bauzone sowie Abbau- / Deponie- oder Weilerzone (Änderungen im Rahmen der laufenden Revision)
 -  rechtskräftige Bauzone sowie Abbau- / Deponie- oder Weilerzone
 -  Wald



Mitwirkung vom 18. Jan. bis 9. Febr. 2024

Mitwirkung

Schriftliche Stellungnahme bis 9. Februar mit
Antrag und Begründung an:

Gemeinde Wolhusen
Bau und Infrastruktur
Menznauerstrasse 13
Postfach 165
6110 Wolhusen

bau-infrastruktur@wolhusen.ch

So geht es weiter

Verabschiedung der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zur öffentlichen Auflage

Öffentliche Auflage und Bekanntmachung *(30 Tage)*

Einspracheverhandlungen *(evtl. 2. öffentliche Auflage)*

Beschlussfassung durch den Gemeinderat

Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten

Beschwerdefrist

Eingabe durch den Gemeinderat an Regierungsrat

Genehmigung durch den Regierungsrat

Danke für ihre Aufmerksamkeit.

Fragen & Diskussion