

ORTSPLANUNGSREVISION GEMEINDE WERTHENSTEIN

INFORMATIONSVERANSTALTUNG

10. November 2021

BURKHALTER DERUNGS AG
RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG



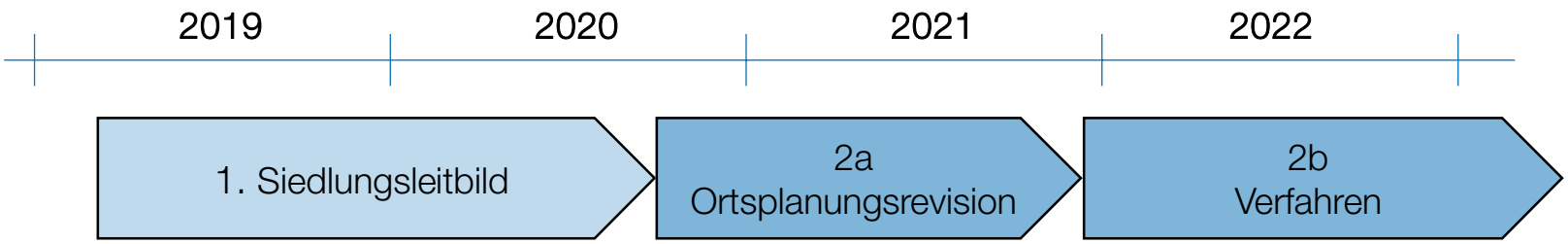
1.

EINLEITUNG

1. **Einleitung**
2. Rahmenbedingungen
3. BZR- und Zonenplanänderungen
4. Begleitende Massnahmen
5. Ausblick
6. Fragen

AKTUELLER PLANUNGSSTAND / VERFAHREN

Ortsplanungsrevision Gemeinde Werthenstein

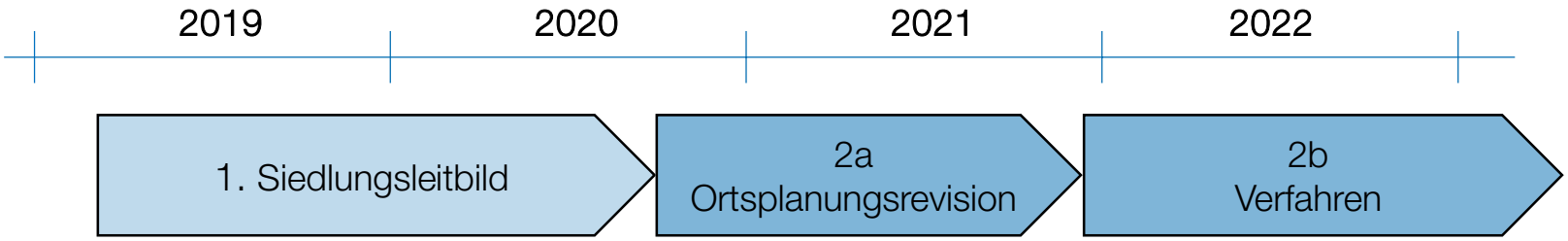


- Erarbeitung in zwei Phasen:
  - Siedlungsleitbild: Strategische Grundlage
  - Ortsplanungsrevision: Umsetzung Strategie in Nutzungsplanung

- Meilensteine Siedlungsleitbild:
  - Mitwirkung Siedlungsleitbild — August - Oktober 2020
  - Verabschiedung SLB in Gemeinderat — 20. Mai 2021

AKTUELLER PLANUNGSSTAND / VERFAHREN

Ortsplanungsrevision Gemeinde Werthenstein



Meilensteine Ortsplanungsrevision

– Analyse, Erarbeitung, Umsetzung in BZR/Zonenplan	ab Januar 2019
– Infoveranstaltung Ortsplanungsrevision	10. November 2021
– Öffentliche Mitwirkung Bevölkerung	heute - 31. Januar 2022
– Kantonale Vorprüfung	ab November 2021
– Öff. Auflage mit Einsprachemöglichkeit	Frühling 2023
– Beschluss an Gemeindeversammlung	Herbst 2023
– Genehmigung Regierungsrat	Anfang 2024



2.

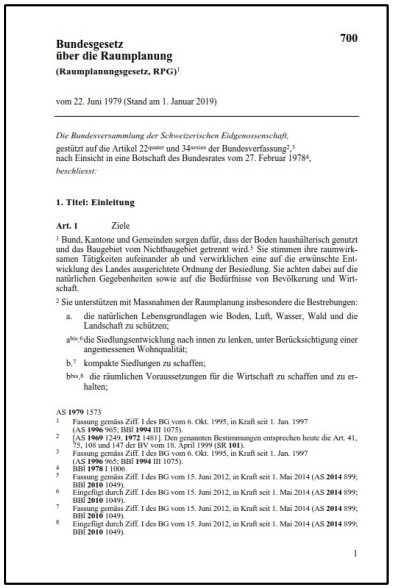
RAHMENBEDINGUNGEN

1. Einleitung
2. **Rahmenbedingungen**
3. BZR- und Zonenplanänderungen
4. Begleitende Massnahmen
5. Ausblick
6. Fragen

ÜBERGEORDNETE GESETZGEBUNG

- Revidiertes Raumplanungsgesetz des Bundes vom 01. Mai 2014
- Revidiertes Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern vom 1. Januar 2014
- Revidierter Richtplan des Kantons Luzern, beschlossen am 14. September 2015

- Ziele:
  - Zersiedelung stoppen, Landverschleiss verlangsamen
  - Überdimensionierte Bauzonen reduzieren
  - Kompakte Siedlungen schaffen



700

Bundesgesetz über die Raumplanung
(Raumplanungsgesetz, RPG)[1]

vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2019)

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
gestützt auf die Artikel 22quater und 34sexies der Bundesverfassung[2,3]
nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 27. Februar 1978[4],
beschliesst:

1. Titel: Einleitung

Art. 1 Ziele

[1] Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.[5] Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

[2] Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen:

a. die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;

abis,6 die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;

b.[7] kompakte Siedlungen zu schaffen;

bbis,8 die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;

AS **1979** 1573
1 Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 6. Okt. 1995, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS **1996** 965; BBl **1994** III 1075).
2 [AS **1969** 1249, **1972** 1481]. Den genannten Bestimmungen entsprechen heute die Art. 41, 75, 108 und 147 der BV vom 18. April 1999 (SR **101**).
3 Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 6. Okt. 1995, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS **1996** 965; BBl **1994** III 1075).
4 BBl **1978** I 1006
5 Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS **2014** 899; BBl **2010** 1049).
6 Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS **2014** 899; BBl **2010** 1049).
7 Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS **2014** 899; BBl **2010** 1049).
8 Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS **2014** 899; BBl **2010** 1049).

1



Nr. 735

Planungs- und Baugesetz
(PBG)

vom 7. März 1989 (Stand 1. Januar 2019)

Der Grosse Rat des Kantons Luzern,
nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 12. August 1986[1],
beschliesst:

1 Allgemeines *

§ 1 * *Zuständige Stelle der Gemeinde*

[1] Sofern dieses Gesetz und die rechtsetzenden Erlasse der Gemeinde nichts anderes regeln, ist die zuständige Stelle der Gemeinde der Gemeinderat.

2 Planungsvorschriften

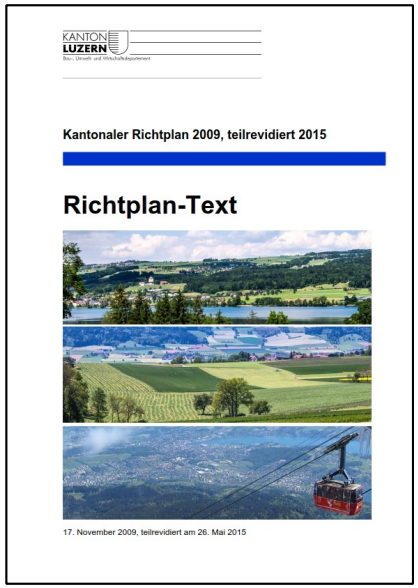
2.1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1a * *Träger der Planung*

[1] Träger der Planung sind
a. die Gemeinden,
b. die regionalen Entwicklungsträger,
c. der Kanton.

1 GR 1986 725
* Siehe Tabellen mit Änderungsinformationen am Schluss des Erlasses.

K 1989 376 | G 1989 97

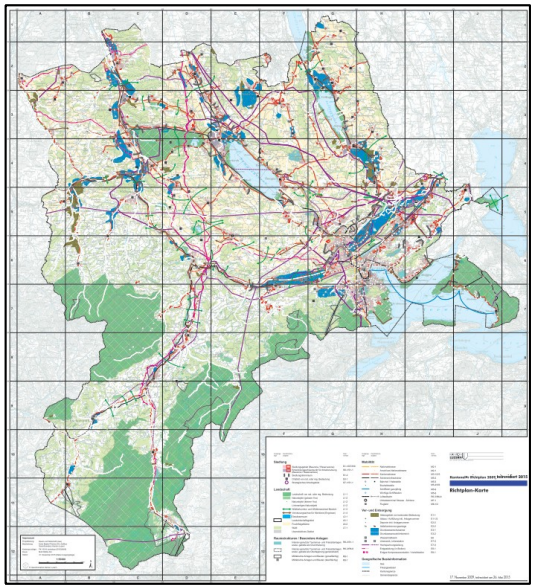


KANTON LUZERN
Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Kantonaler Richtplan 2009, teilrevidiert 2015

Richtplan-Text

17. November 2009, teilrevidiert am 26. Mai 2015



KANTONALER RICHTPLAN

Gemeindekategorien

– Nebenachsgemeinde in der Landschaft (L2)

LEGENDE

- Z1: Kantonales Hauptzentrum
- Z2: Kantonales Nebenzentrum
- Z3: Urbane Gemeinde an Zentrum
- Z4: Zentrum in der Landschaft
- A: Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse
- L1: Stützpunktgemeinde in der Landschaft
- L2: Nebenachsgemeinde in der Landschaft
- L3: Ländliche Gemeinde



© Geoinformation Kanton Luzern

KANTONALER RICHTPLAN

Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkte L2-Gemeinden:

- Ortskerne stärken
- Ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln
- Zentrale und gut erschlossene Lagen verdichten
- Regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen

Aussagen zum Wachstum:

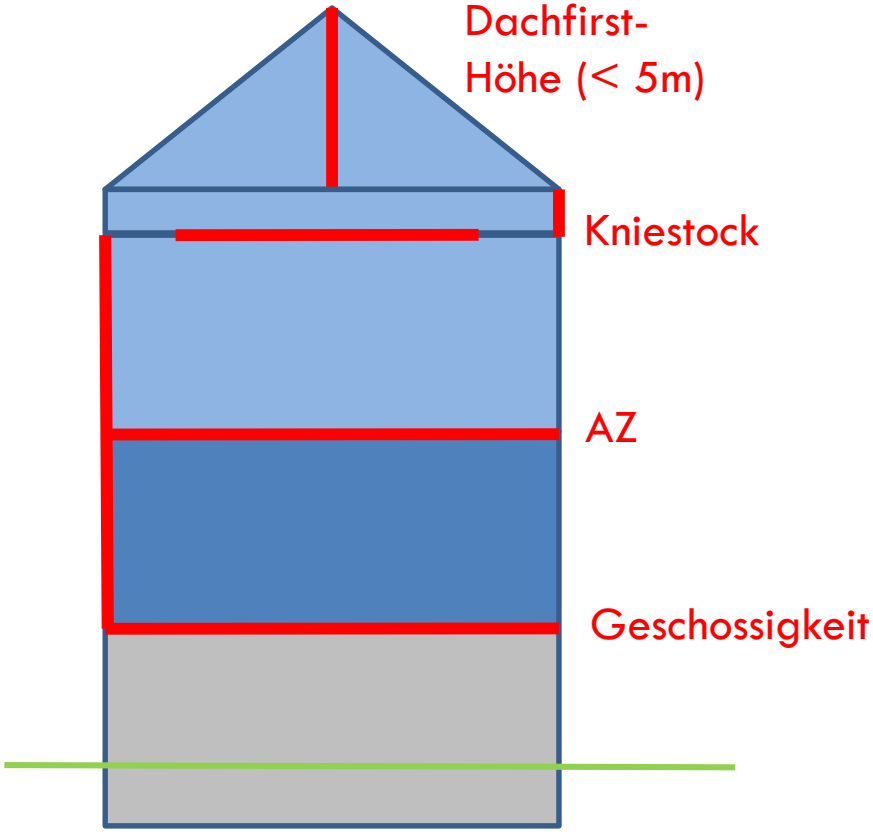
- Durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum für L2-Gemeinden: 0.5 %
- Die Bauzonenreserven dürfen den Bedarf für das Bevölkerungswachstum von 15 Jahren nicht überschreiten.
- Ein zusätzliches Wachstum ist innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets möglich.
- «Kompensationsgemeinde», d.h. Einzonungen sind durch flächengleiche Auszonungen zu kompensieren.

SYSTEMWECHSEL

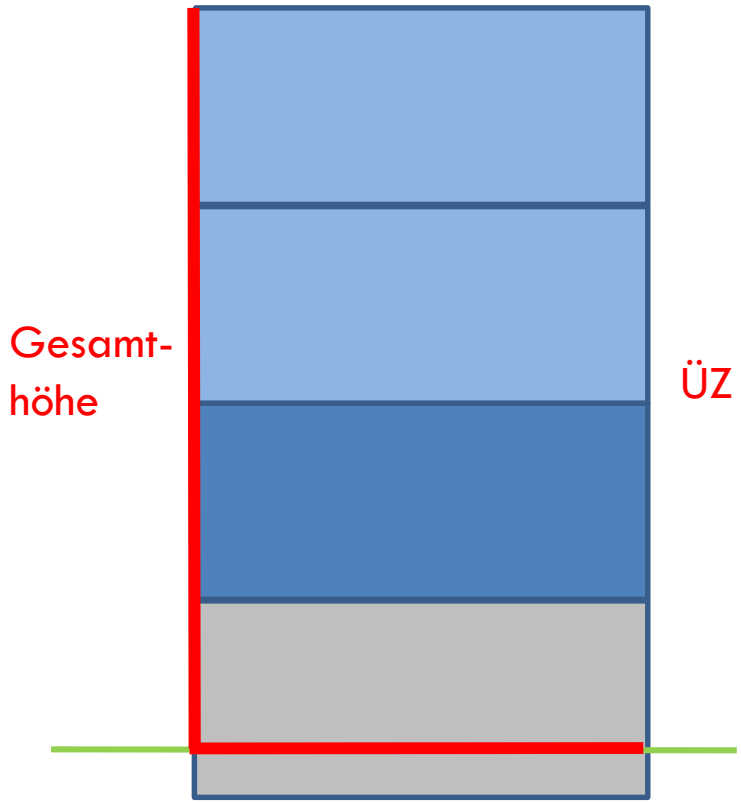
Schweizweite Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

- Neue Baubegriffe und -masse
  - Überbauungsziffer (ÜZ) — ersetzt die Ausnützungsziffer (AZ)
  - Gesamthöhe — ersetzt die Geschossigkeit

Systemunterschiede



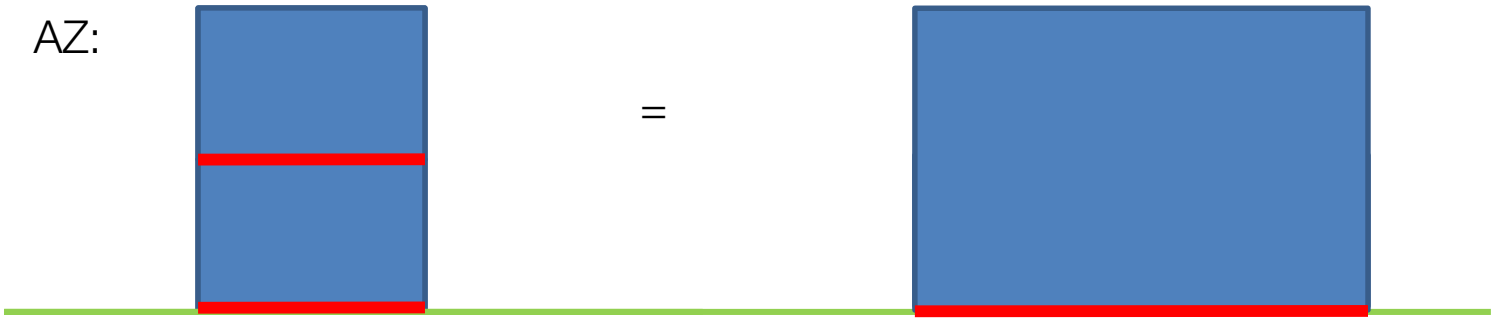
alt



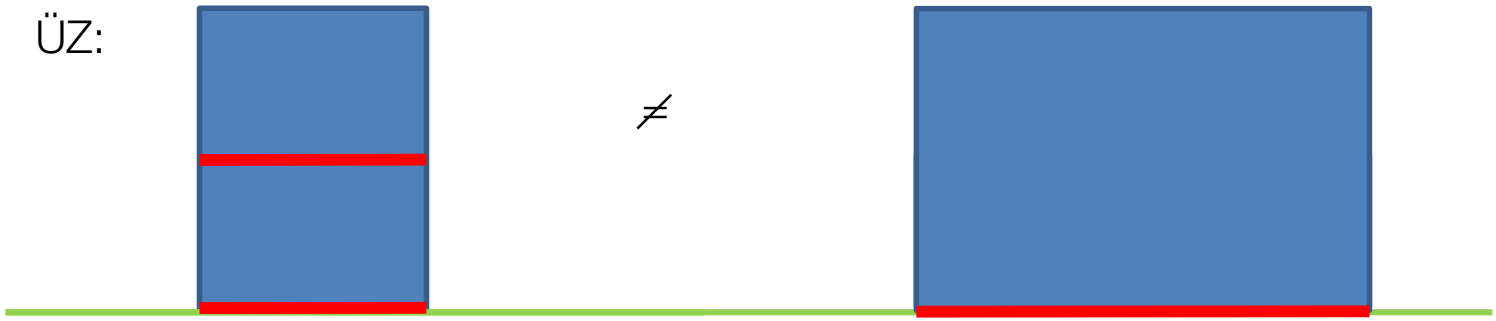
neu

Systemunterschiede

AZ:

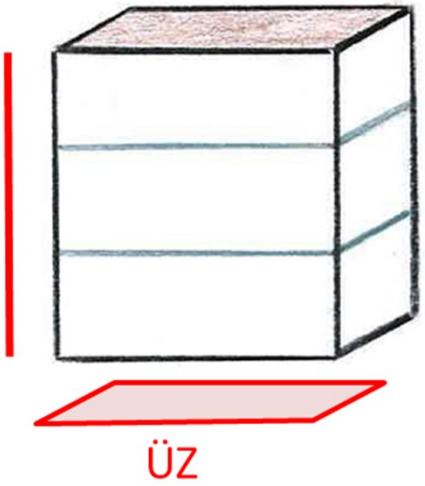


ÜZ:

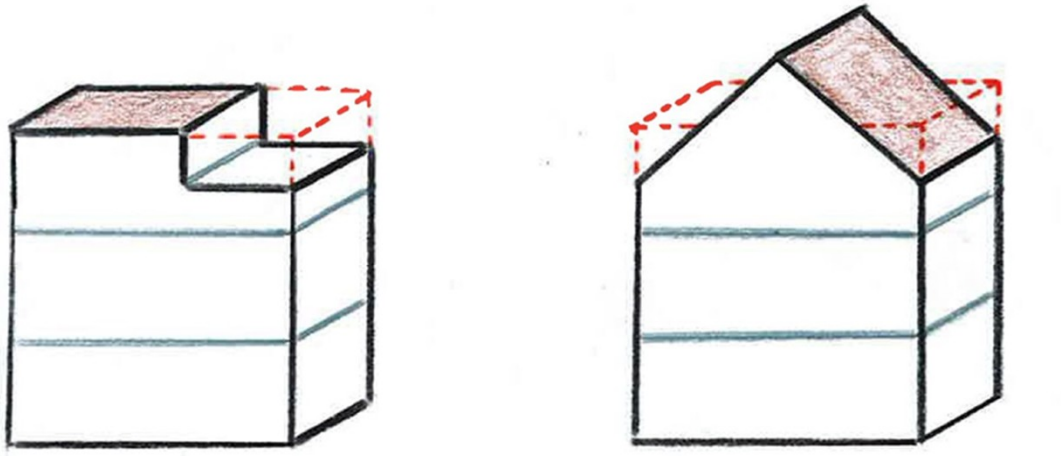


Abhängigkeit ÜZ und Gesamthöhe: Einfluss auf Gebäudetypologie/Form

Grundform: ÜZ x GH



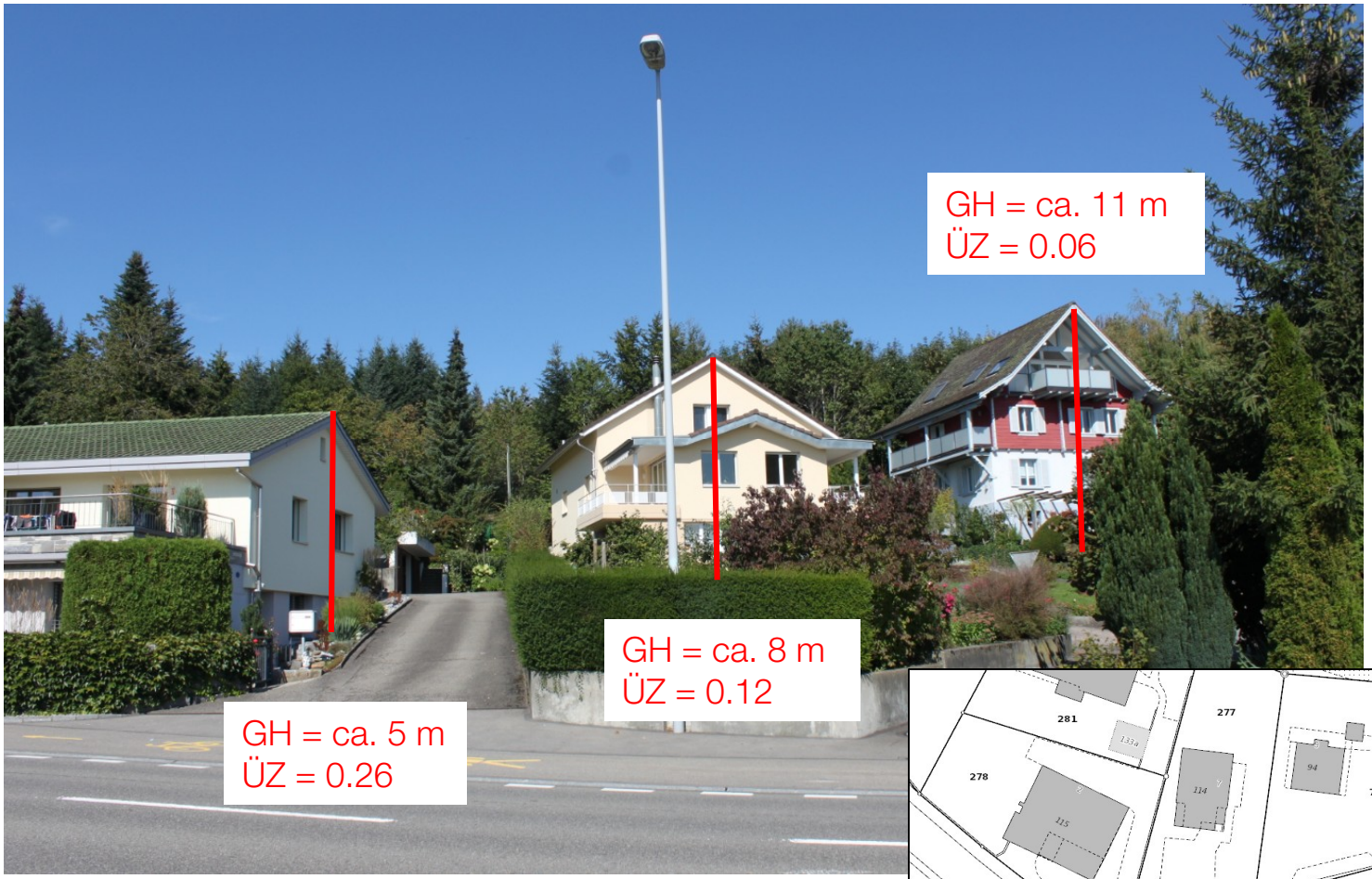
Variation bzgl. Form => Verlust an HNF



HNF = Hauptnutzfläche

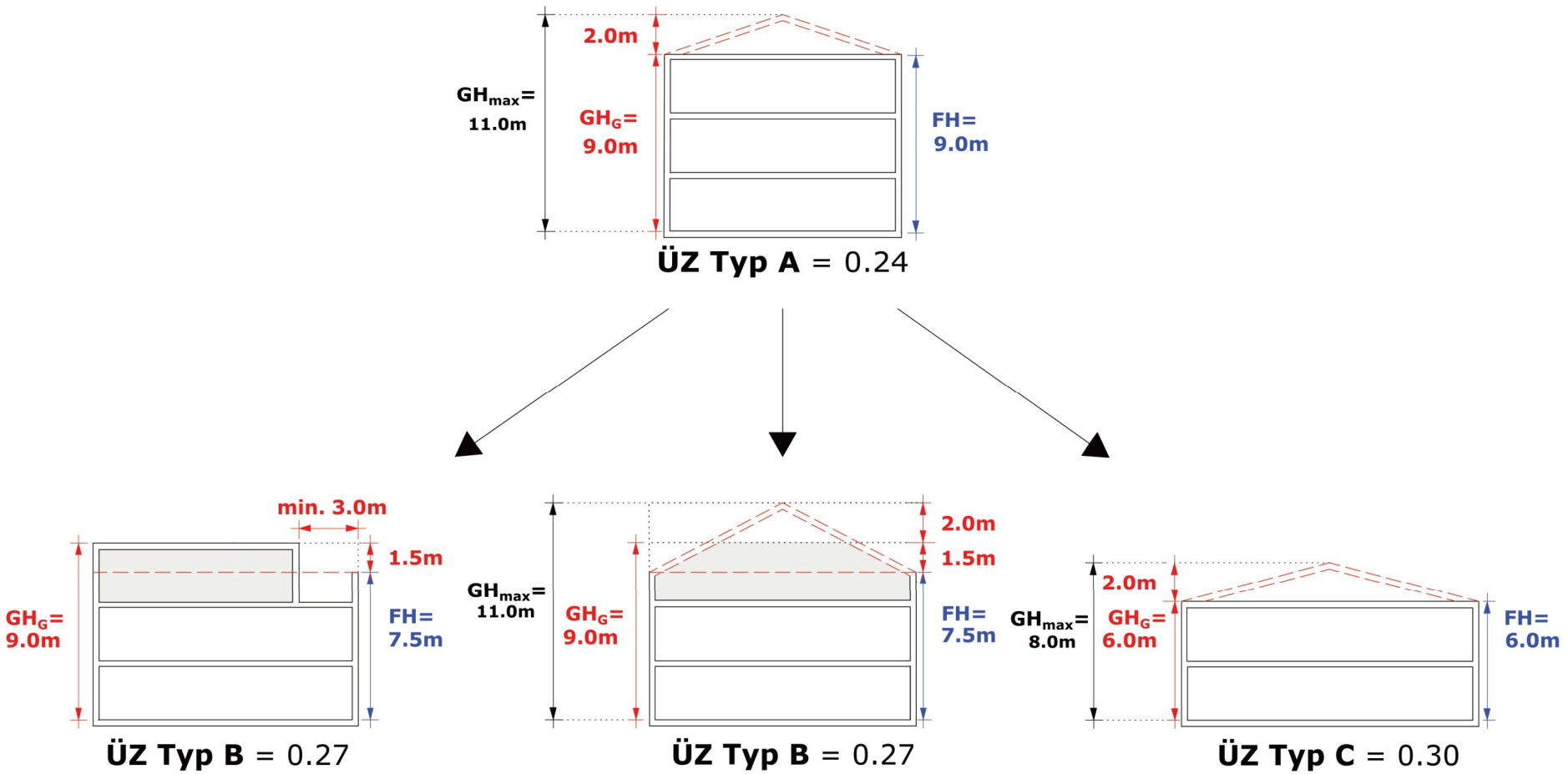
SYSTEMWECHSEL

Überführung ins neue Recht als Herausforderung: Beispiel



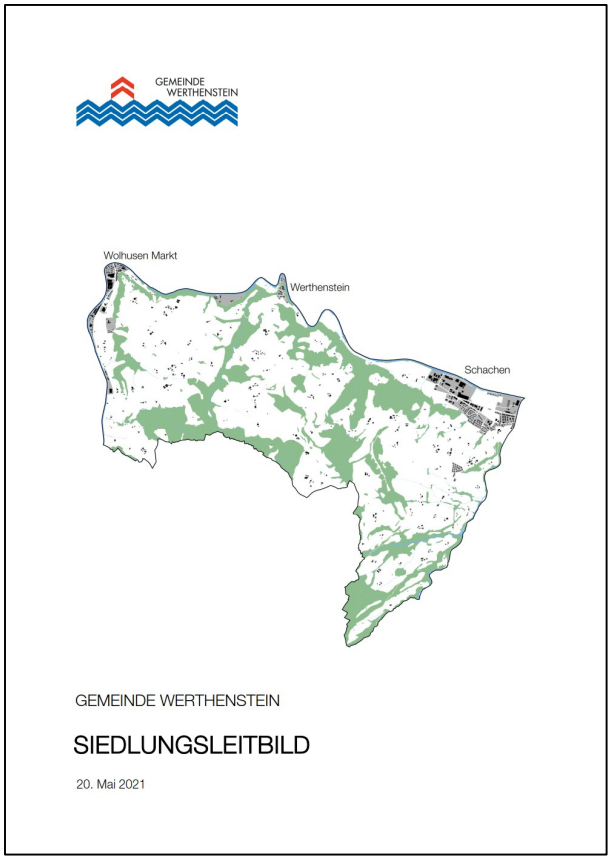


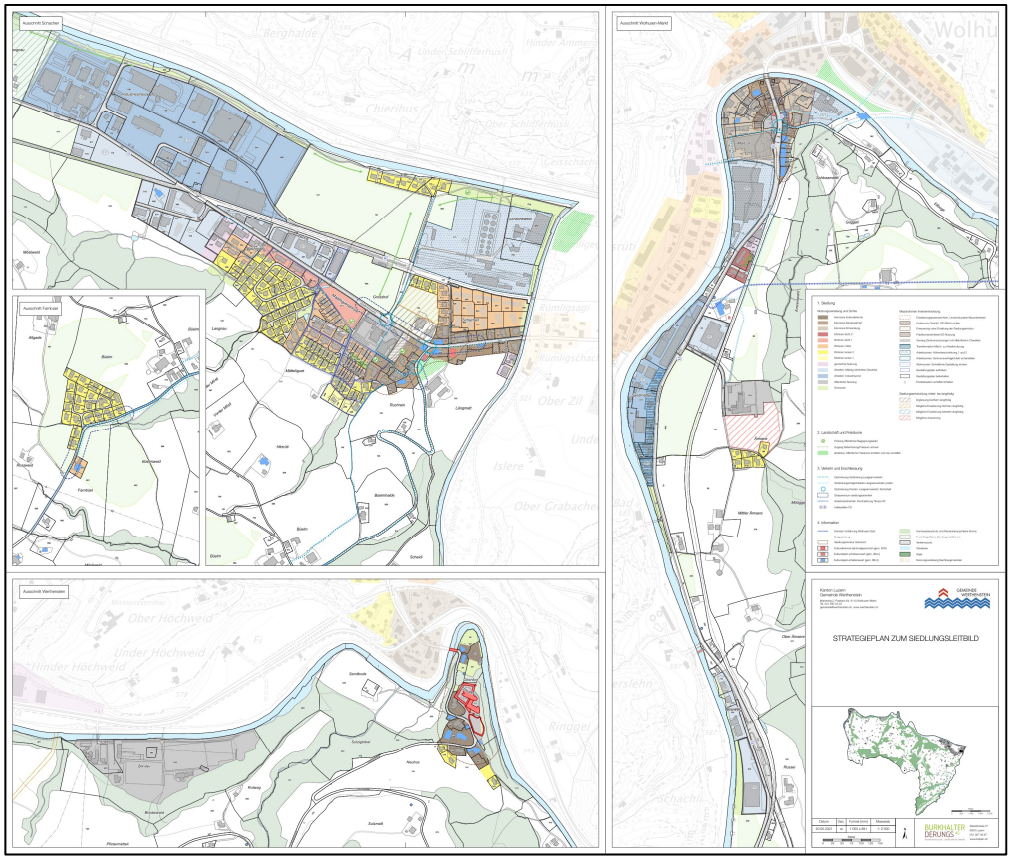
Skizze zur Überbauungsziffer und Gesamthöhe



UMSETZUNG IN NUTZUNGSPLANUNG

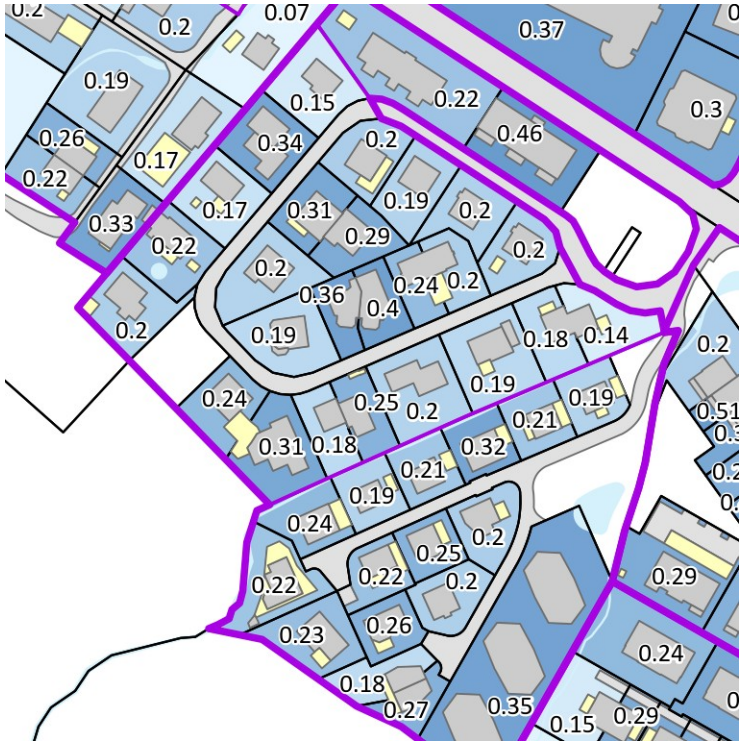
1. Siedlungsleitbild

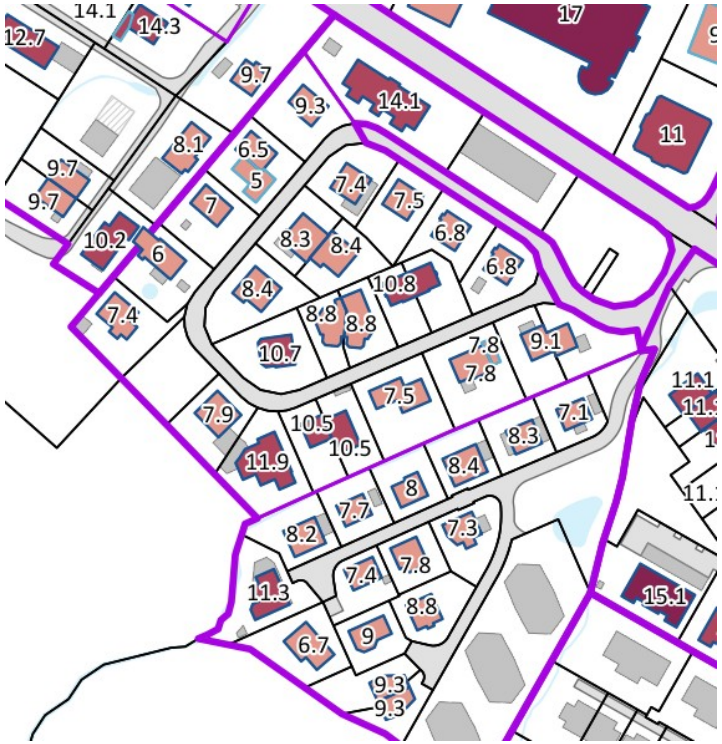




– Umsetzung der Entwicklungsstrategie pro Quartier im Zonenplan/BZR

2. Quartieranalyse: Ist-Zustand eruieren



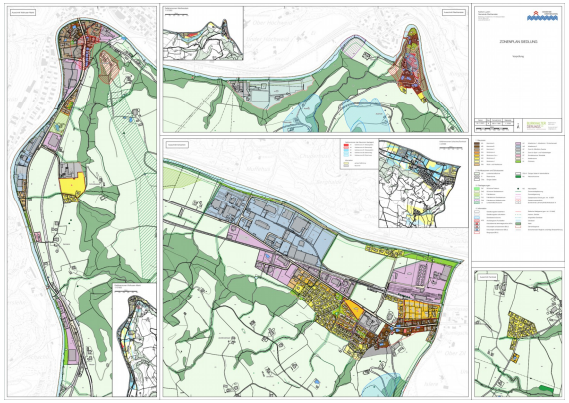


Grundsätze:

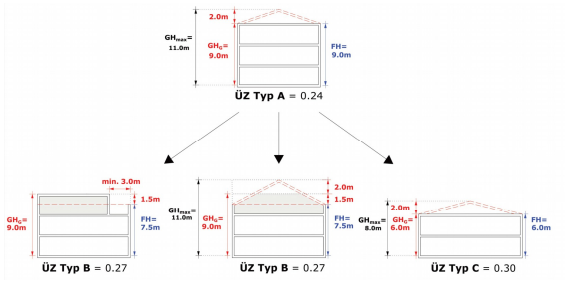
- 80 % des Bestands sollen mit den ÜZ- und GH-Werten abgebildet werden können
- Bestandesgarantie für Bauten, welche die neuen Baumasse überschreiten

UMSETZUNG IN NUTZUNGSPLANUNG

3. Überarbeitung Zonenplan und Bau- und Zonenreglement



Zonenplan: Zonenzuordnung

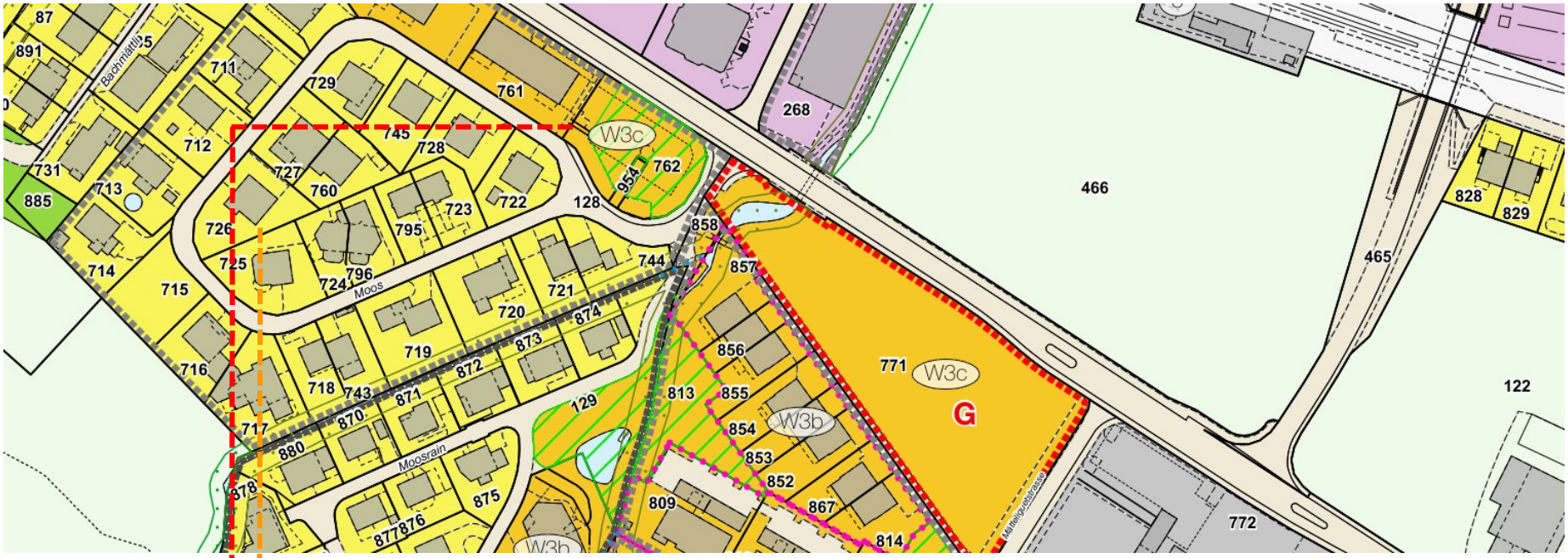


Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten [1] min.	ÜZ Hauptbauten [1] Typ A	ÜZ Hauptbauten [1] Typ B	ÜZ Hauptbauten [1] Typ C	ÜZ Nebenbauten [2]	Gesamthöhe [3] min.	Gesamthöhe [3] Grundwert	Gesamthöhe [3] max.	Gebäudelänge max. [4]	Lärmempfindlichkeitsstufe [5]
Kernzone A	KA	Wertheinstein Dorf	--	gem. Art. 12 und 13			--		gem. Art. 12 und 13		--	III
Kernzone B	KB	Wolhusen-Markt	--	gem. Art. 12 und 14			--	--	11.0 m	15.0 m	--	III
	KB	Schachen	--	gem. Art. 12 und 15			--		gem. Art. 12 und 15		--	III
Kernzone C	KC	Wolhusen-Markt	--	0.30	0.33	0.36	--	--	14.0 m	18.0 m	--	III
Wohnzone 1	W1	W1 Hang	--	0.30	0.30	0.30	0.09	--	7.5 m	9.5 m	--	II
Wohnzone 2	W2	W2	--	0.24	0.27	0.30	0.09	--	9.0 m	11.0 m	--	II
Wohnzone 3	W3a	W3 normal	--	0.24	0.27	0.30	0.09	--	11.0 m	13.0 m	--	II
	W3b	W3 dicht	0.20	0.27	0.30	0.33	0.09	--	11.0 m	13.0 m	--	II
	W3c	W3 hoch	0.20	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	--	II
Wohnzone 4	W4	W4	0.20	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	15.0 m	17.0 m	--	II
Wohn- und Arbeitszone	WA	Typ 1	--	0.21	0.24	0.27	0.06	--	11.0 m	14.0 m	--	III
		Typ 2	--	0.21	0.24	0.27	0.06	--	11.0 m	14.0 m	--	III
Arbeitszone 1	Ar1	Gewerbe, ES III	0.20	--	--	--	--	--	12.0 m	15.0 m	60 m	III
Arbeitszone 1 Schachenweid	Ar1-S	Gewerbe zentrumsnah	0.20	0.50	--	--	--	6.0 m	20.0 m	20.0 m	--	III
Arbeitszone 2	Ar2	Industrie, ES IV	0.20	--	--	--	--	6.0 m	12.0 m [6]	15.0 m	--	IV

BZR: ÜZ-System + Übersichtstabelle

UMSETZUNG IN NUTZUNGSPLANUNG

Beispiel



Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten [1] min.	ÜZ Hauptbauten [1] Typ A	ÜZ Hauptbauten [1] Typ B	ÜZ Hauptbauten [1] Typ C	ÜZ Nebenbauten [2]	Gesamthöhe [3] min.	Gesamthöhe [3] Grundwert	Gesamthöhe [3] max.
Wohnzone 2	W2	W2	--	0.24	0.27	0.30	0.09	--	9.0 m	11.0 m
Wohnzone 3	W3a	W3 normal	--	0.24	0.27	0.30	0.09	--	11.0 m	13.0 m
	W3b	W3 dicht	0.20	0.27	0.30	0.33	0.09	--	11.0 m	13.0 m
	W3c	W3 hoch	0.20	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m

PROBLEMATIK GESTALTUNGSPLÄNE

- Mit Systemwechsel sind bestehende Gestaltungspläne nicht mehr anwendbar
- Hilfestellung für Eigentümer: Gemeinde kann GP mit der OPR aufheben
- Problematik: Einheitliche Gestaltung aus GP nicht mehr gesichert

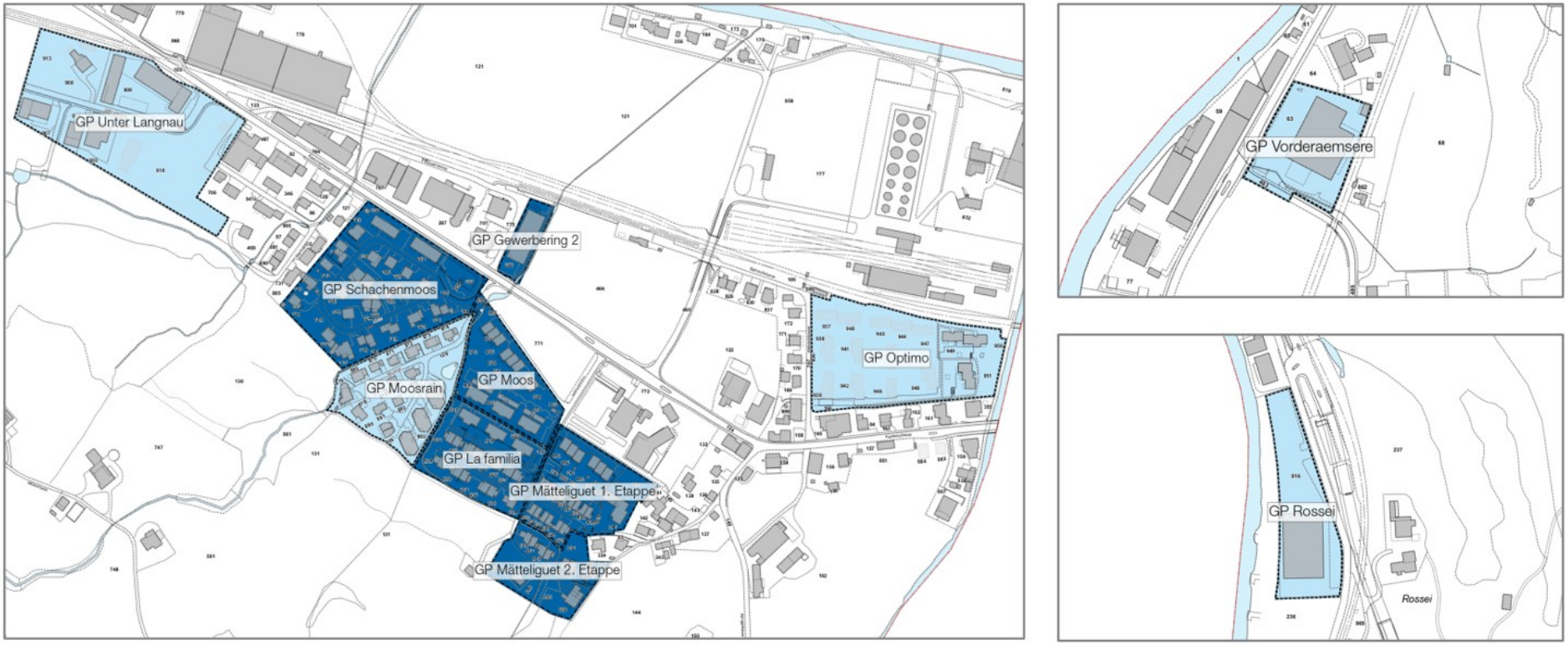


Abb. 4: Übersicht Gestaltungspläne: Hellblau = GP beibehalten, dunkelblau = GP aufheben



3.

BZR- UND ZONENPLANÄNDERUNGEN

1. Einleitung
2. Rahmenbedingungen
3. **BZR- und Zonenplanänderungen**
4. Begleitende Massnahmen
5. Ausblick
6. Fragen

ZONENPLANÄNDERUNGEN: KERNZONEN

Drei Kernzonentypen:

- Kernzone A:
  - Werthenstein Oberdorf
  - Ziel: Erhalt historisches Orts- und Landschaftsbild rund ums Kloster Werthenstein
  - Keine materiellen Änderungen



ZONENPLANÄNDERUNGEN: KERNZONEN

Kernzone B:

- Bisherige Dorfzone Schachen
- Ziel: Erhaltung Ortsbild
  - Vorgaben zur Dachgestaltung (Satteldächer, First quer zur Strasse)
  - Erhalt Gärten und Vorplätze
  - Bezug zum öffentlichen Raum
  - Baumasse: Eingliederung und Weiterführung des Siedlungscharakters



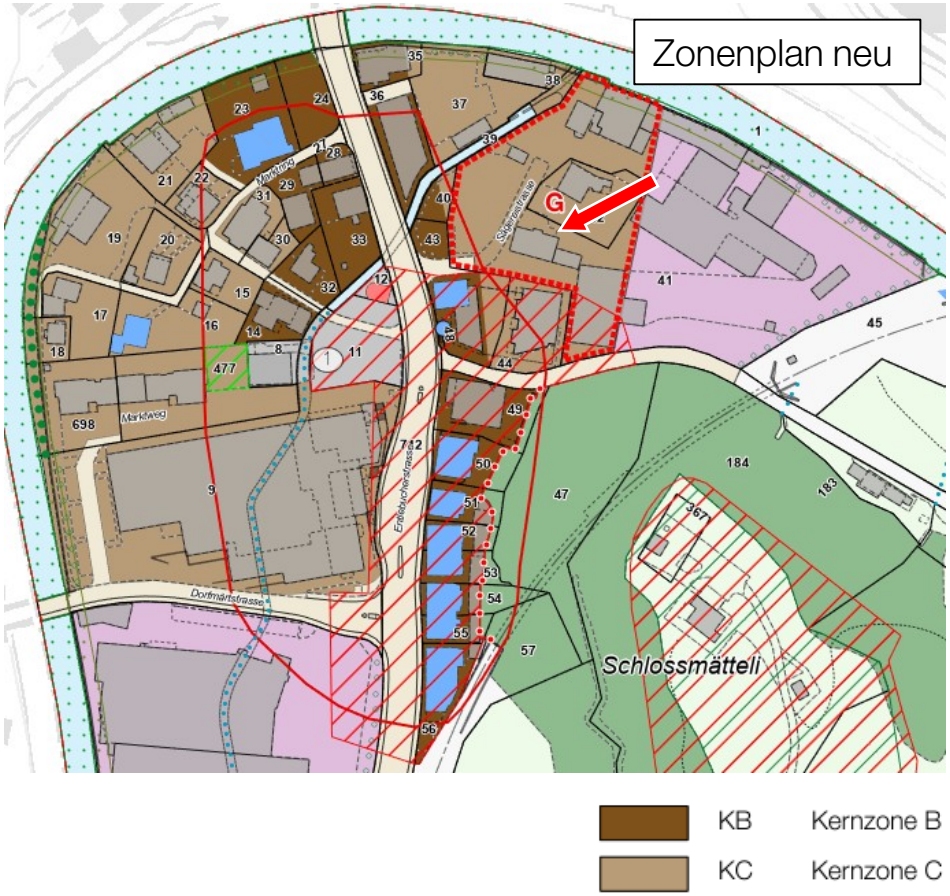
ZONENPLANÄNDERUNGEN: KERNZONEN

Kernzone B:

- Ziel: Erhaltung Ortsbild
  - Div. identitätsstiftende Bauten
  - Weiterführung Siedlungs-charakter
  - Bezug zum öffentlichen Raum

Kernzone C:

- Zentrumsnahe Gebiete mit Innen-entwicklungspotenzial
- Ziel:
  - Qualitätsvolle Weiterentwicklung
  - Stärkung des Zentrums Wolhusen-Markt



- Max. ÜZ und Gebäudehöhe für Wohnnutzungen
- Erhöhung ÜZ für Arbeitsnutzungen, welche zur Belebung beitragen

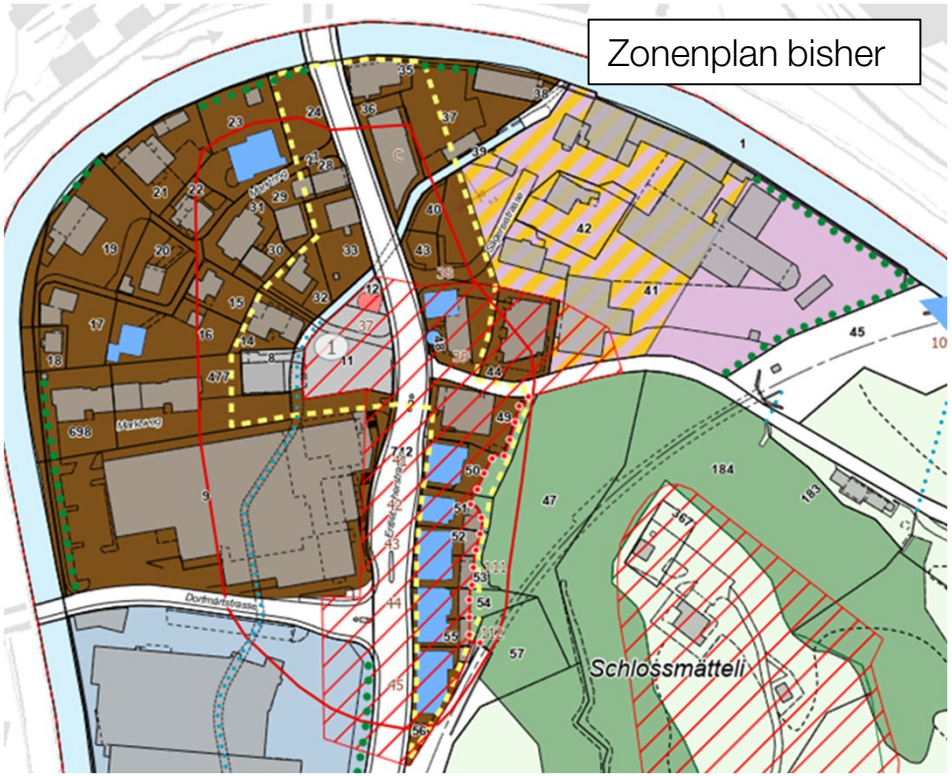
ZONENPLANÄNDERUNGEN: KERNZONEN

Kernzone B:

- Ziel: Erhaltung Ortsbild
  - Div. identitätsstiftende Bauten
  - Weiterführung Siedlungs-charakter
  - Bezug zum öffentlichen Raum

Kernzone C:

- Zentrumsnahe Gebiete mit Innen-entwicklungspotenzial
- Ziel:
  - Qualitätsvolle Weiterentwicklung
  - Stärkung des Zentrums Wolhusen-Markt



- Max. ÜZ und Gebäudehöhe für Wohnnutzungen
- Erhöhung ÜZ für Arbeitsnutzungen, welche zur Belebung beitragen

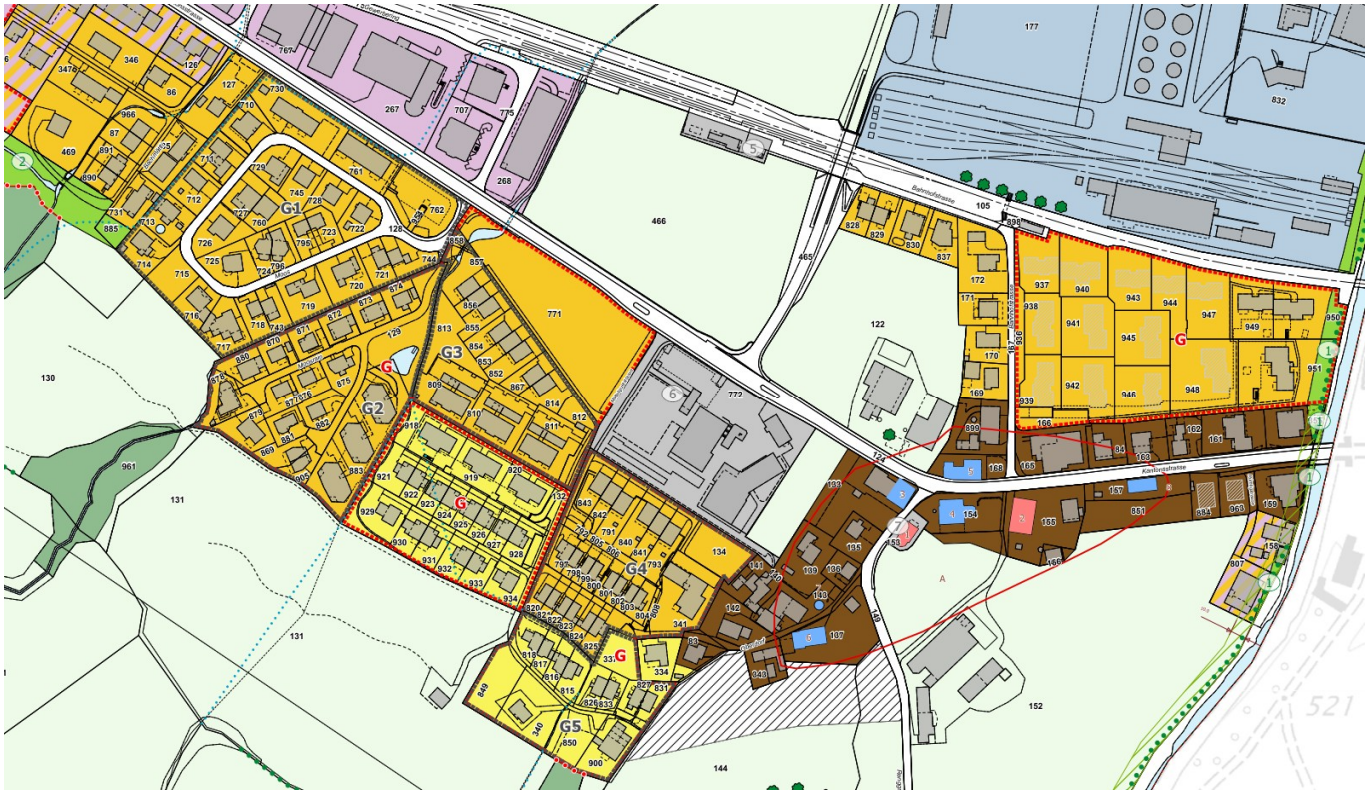
ZONENPLANÄNDERUNGEN: KERNZONEN



Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten [1] min.	ÜZ Hauptbauten [1] Typ A	ÜZ Hauptbauten [1] Typ B	ÜZ Hauptbauten [1] Typ C	ÜZ Nebenbauten [2]	Gesamthöhe [3] min.	Gesamthöhe [3] Grundwert	Gesamthöhe [3] max.
Kernzone A	KA	Werthenstein Dorf	--	gem. Art. 12 und 13			--	gem. Art. 12 und 13		
Kernzone B	KB	Wolhusen-Markt	--	gem. Art. 12 und 14			--	--	11.0 m	15.0 m
	KB	Schachen	--	gem. Art. 12 und 15			--	gem. Art. 12 und 15		
Kernzone C	KC	Wolhusen-Markt	--	0.30	0.33	0.36	--	--	14.0 m	18.0 m

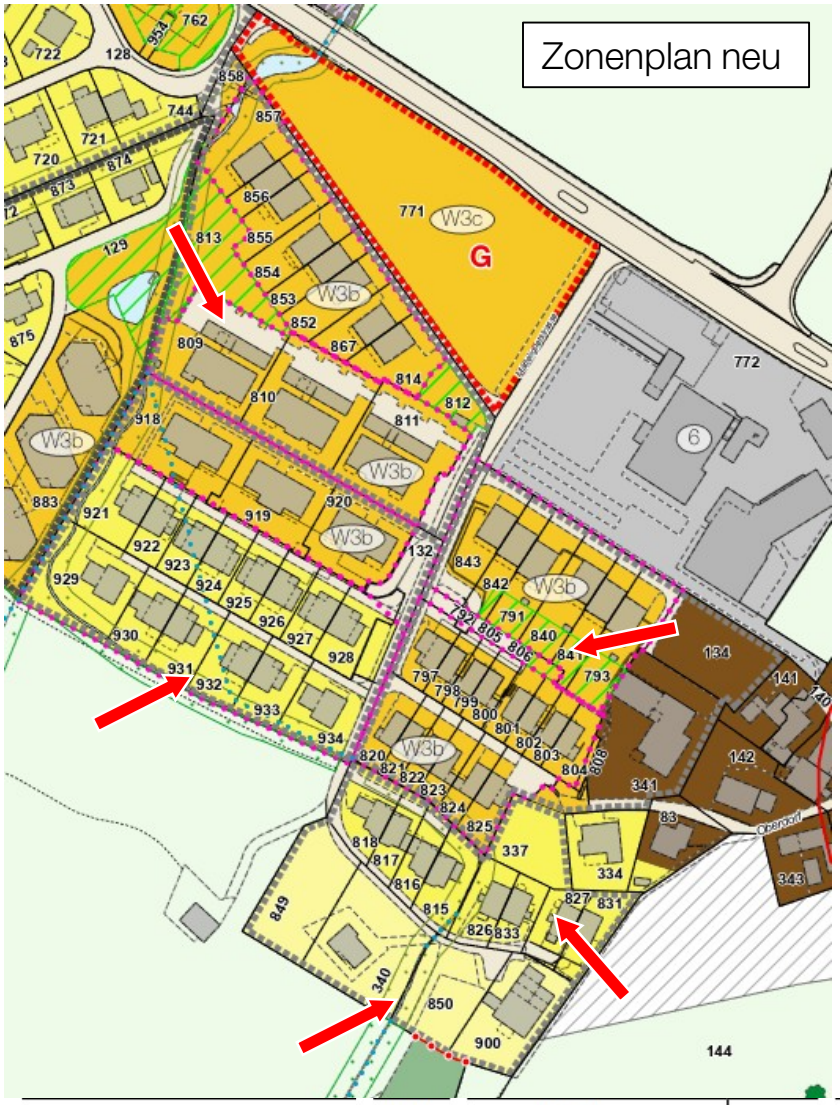
ZONENPLANÄNDERUNGEN: WOHNZONEN

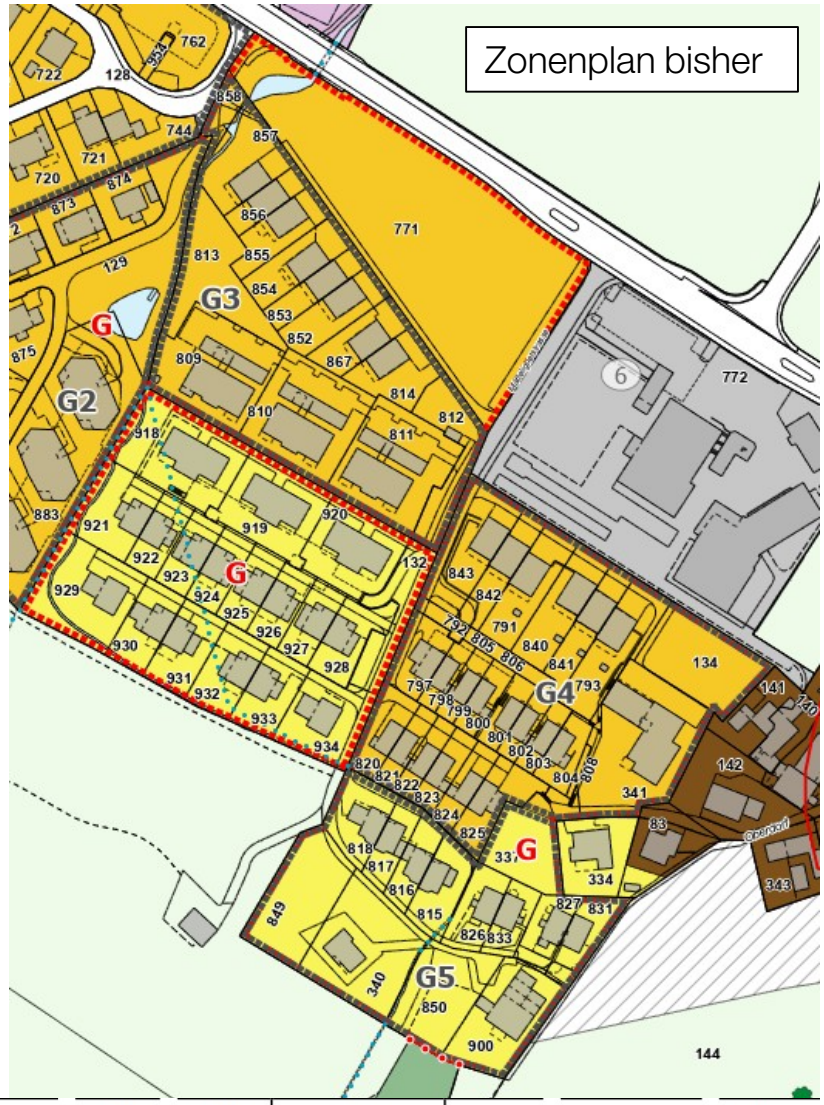
- Zulässige Gebäudehöhen in bisherigen Wohnzonen W/B und W/C:
  - W/B: 13.0 m (10.0 m Fassadenhöhe + 3.0 m Dachhöhe)
  - W/C: 12.0 m (9.0 m Fassadenhöhe + 3.0 m Dachhöhe)
- Trotzdem: Unterschiede bei Typologie, Baumasse und Dichte > Gestaltungspläne
- Neu: Feinere Zonenunterteilung, Orientierung an realisierten Baumassen



ZONENPLANÄNDERUNGEN: WOHNZONEN SCHACHEN

Mätteliguet





Wohnzone 1	W1	W1 Hang	--	0.30	0.30	0.30	0.09	--	7.5 m	9.5 m
Wohnzone 2	W2	W2	--	0.24	0.27	0.30	0.09	--	9.0 m	11.0 m

ZONENPLANÄNDERUNGEN: WOHNZONEN SCHACHEN

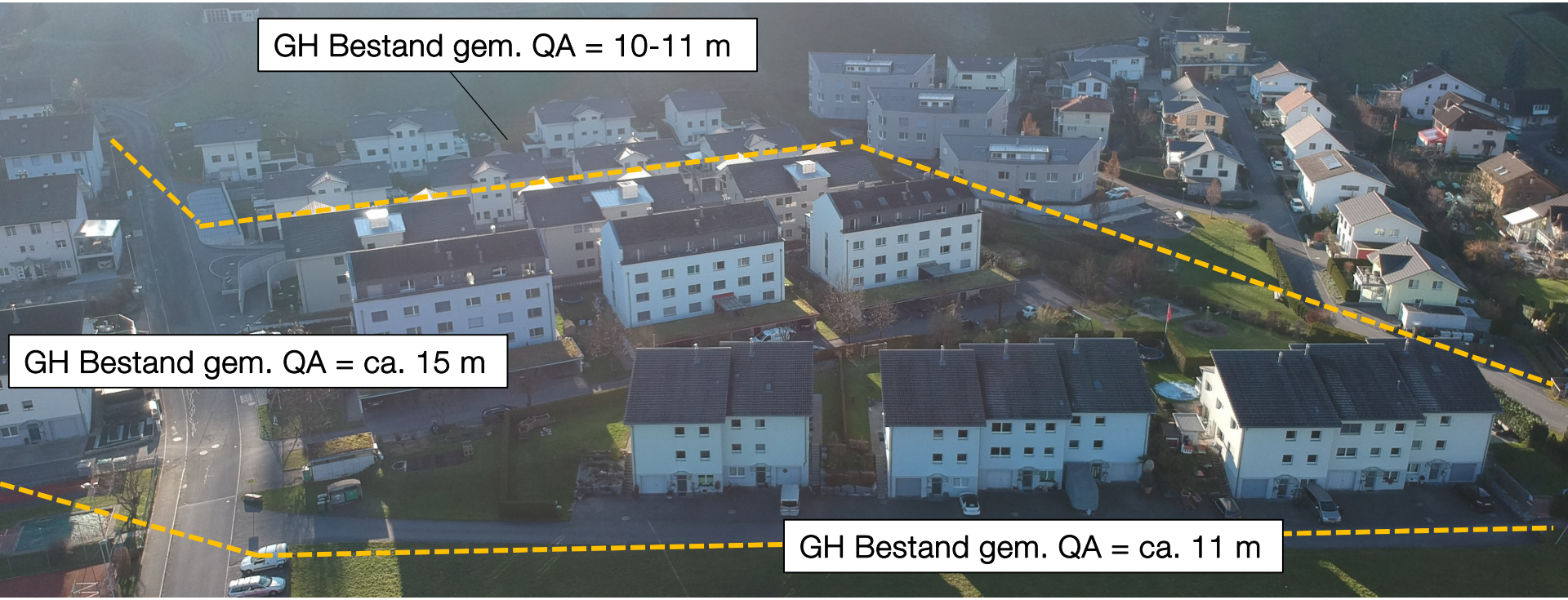
Mätteliguet



Wohnzone 1	W1	W1 Hang	--	0.30	0.30	0.30	0.09	--	7.5 m	9.5 m
Wohnzone 2	W2	W2	--	0.24	0.27	0.30	0.09	--	9.0 m	11.0 m
	W3a	W3 normal	--	0.24	0.27	0.30	0.09	--	11.0 m	13.0 m
Wohnzone 3	W3b	W3 dicht	0.20	0.27	0.30	0.33	0.09	--	11.0 m	13.0 m

ZONENPLANÄNDERUNGEN: WOHNZONEN SCHACHEN

Mätteliguet

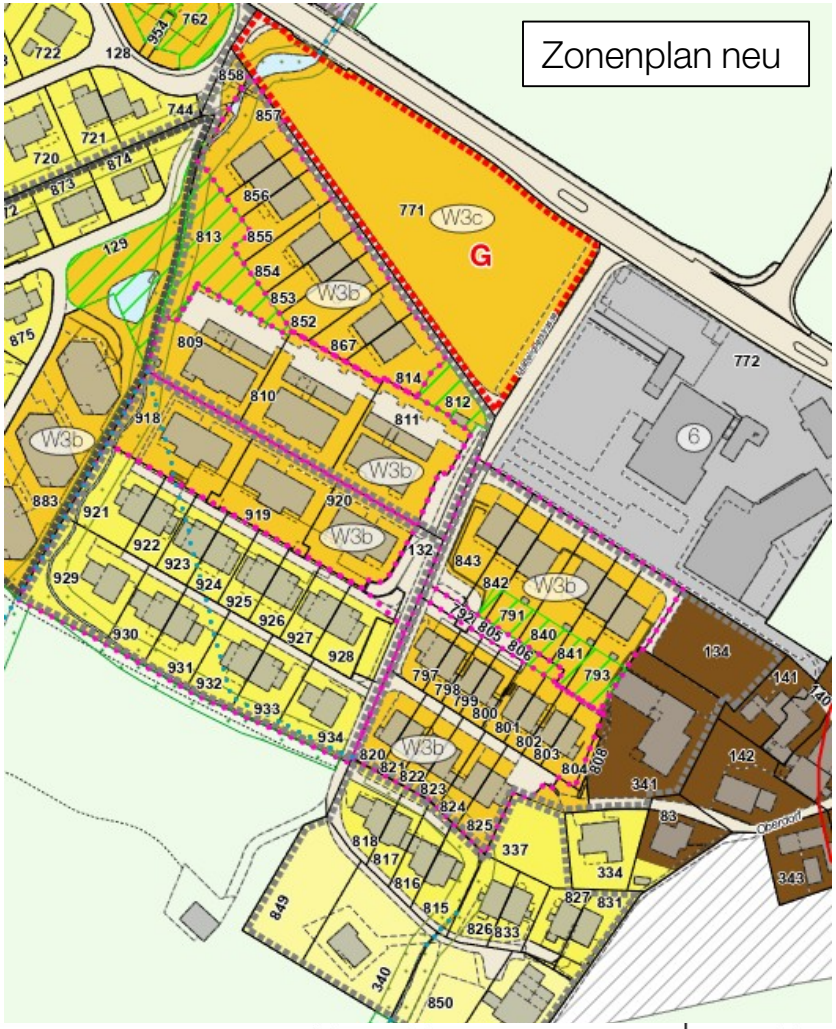


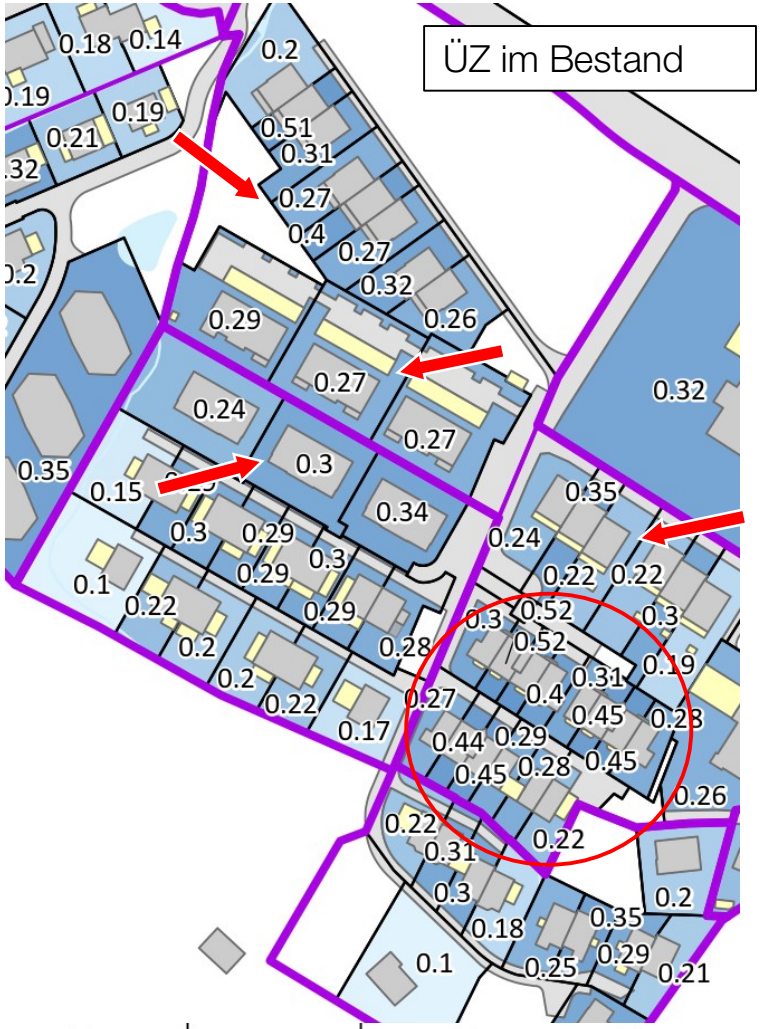
Wohnzone 1	W1	W1 Hang	--	0.30	0.30	0.30	0.09	--	7.5 m	9.5 m
Wohnzone 2	W2	W2	--	0.24	0.27	0.30	0.09	--	9.0 m	11.0 m
		W3 normal	--	0.24	0.27	0.30	0.09	--	11.0 m	13.0 m
		W3 dicht	0.20	0.27	0.30	0.33	0.09	--	11.0 m	13.0 m

Unterschied W3a und W3b

ZONENPLANÄNDERUNGEN: WOHNZONEN SCHACHEN

Mätteliguet

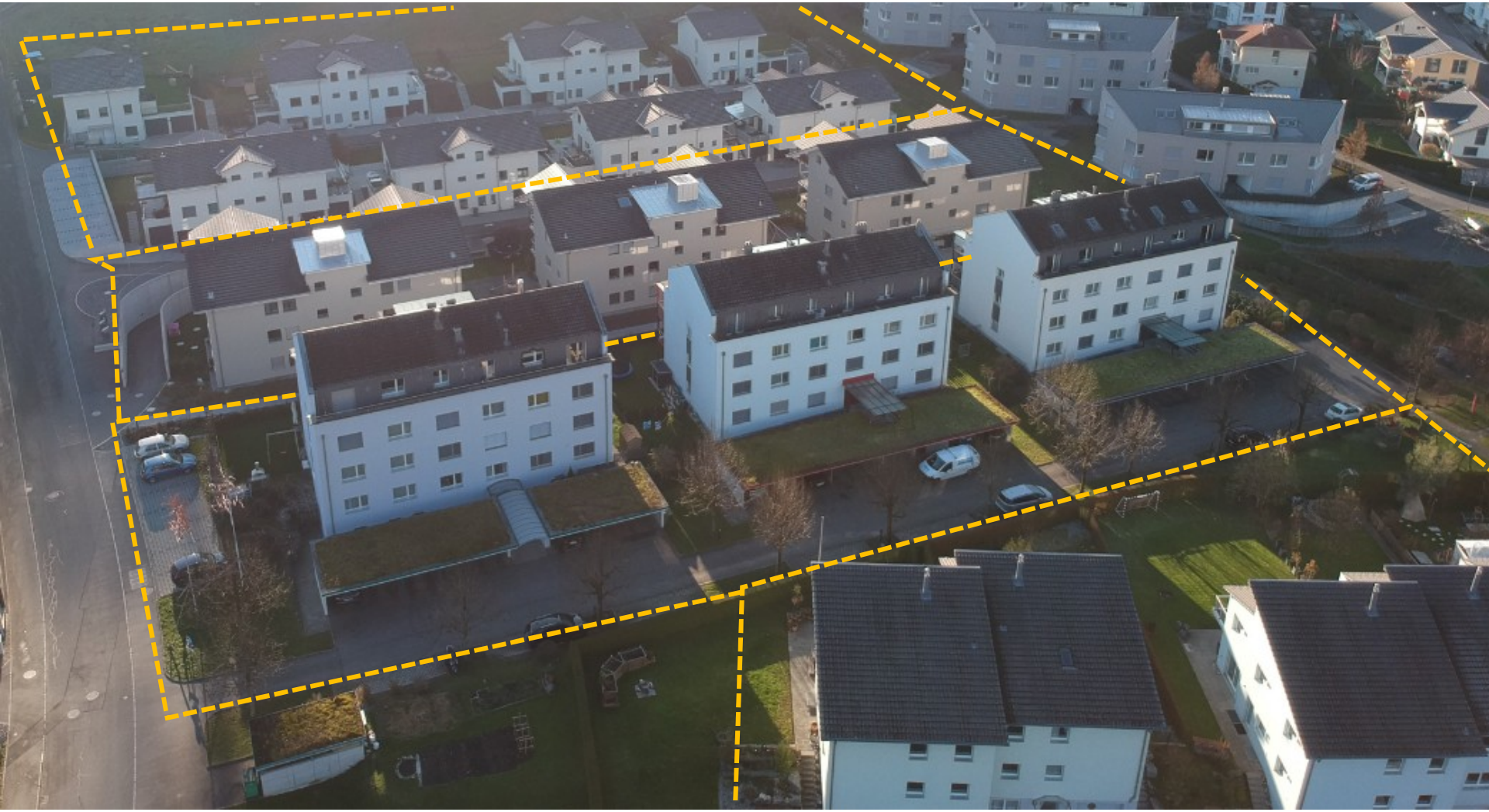




Wohnzone 2	W2	W2	--	0.24	0.27	0.30	0.09	--	9.0 m	11.0 m
	W3a	W3 normal	--	0.24	0.27	0.30	0.09	--	11.0 m	13.0 m
Wohnzone 3	W3b	W3 dicht	0.20	0.27	0.30	0.33	0.09	--	11.0 m	13.0 m

ZONENPLANÄNDERUNGEN: WOHNZONEN SCHACHEN

Mätteliguet: Festlegung «Gestalterische Einheit»



ZONENPLANÄNDERUNGEN: WOHNZONEN SCHACHEN

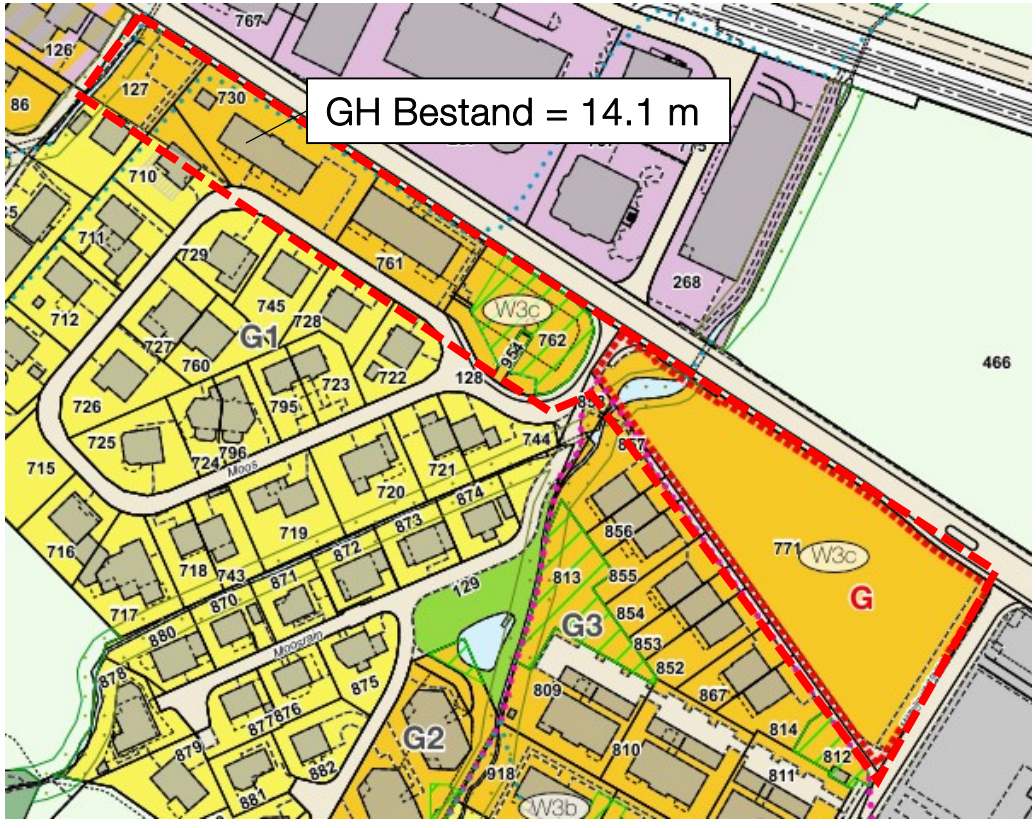
Mätteliguet: Festlegung «Gestalterische Einheit»



ZONENPLANÄNDERUNGEN: WOHNZONEN SCHACHEN

Mätteliguet:

- Bauzonenreserve Parz. 771
- Aufzonung in Wohnzone W3c mit höheren Gebäudehöhen



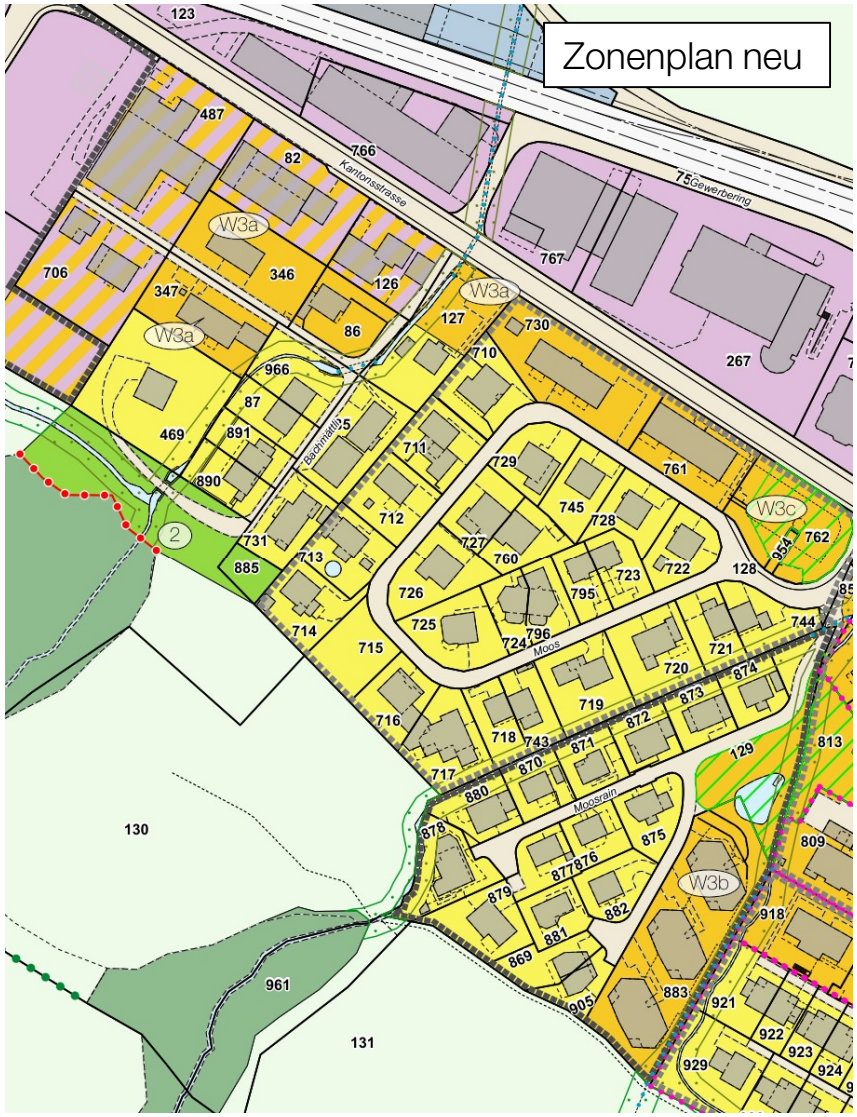


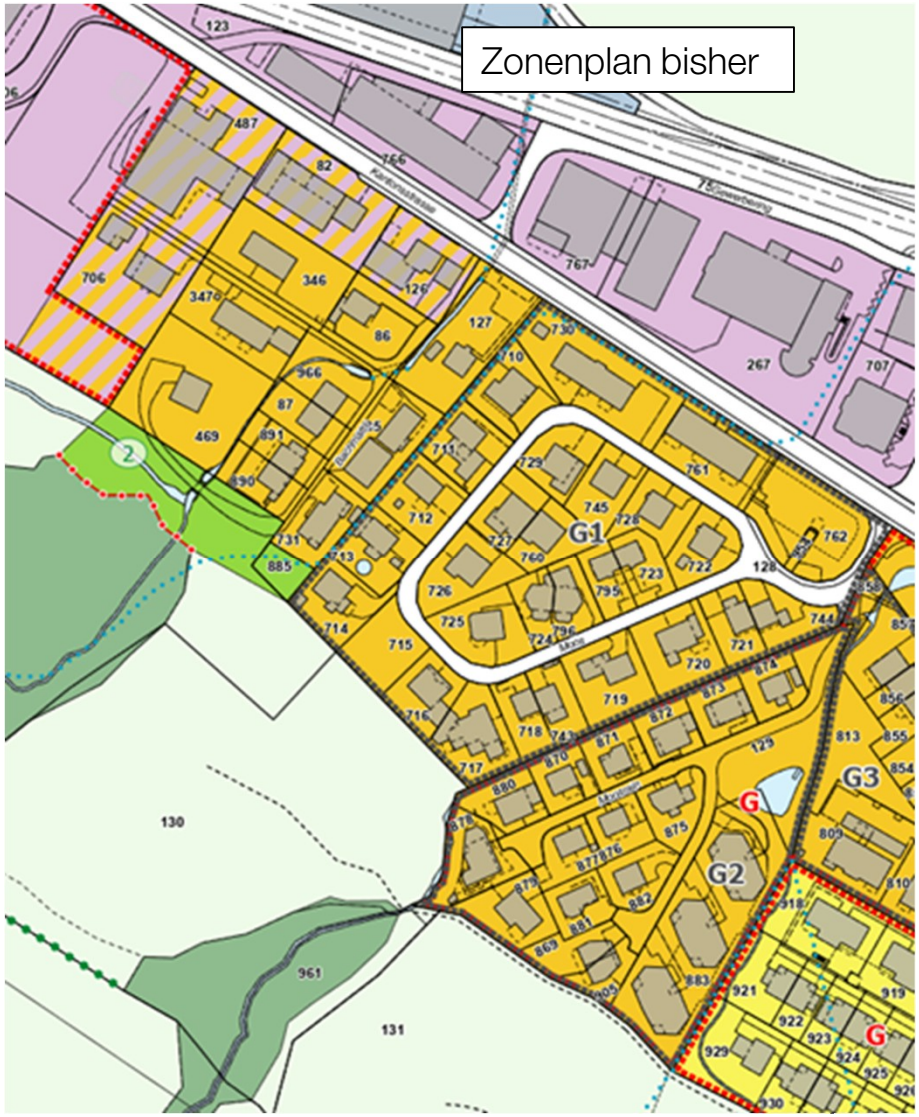
Wohnzone 3	W3a	W3 normal	--	0.24	0.27	0.30	0.09	--	11.0 m	13.0 m
	W3b	W3 dicht	0.20	0.27	0.30	0.33	0.09	--	11.0 m	13.0 m
	W3c	W3 hoch	0.20	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m

ZONENPLANÄNDERUNGEN: WOHNZONEN SCHACHEN

ZONENPLANÄNDERUNGEN: WOHNZONEN SCHACHEN

Bachmättli, Moos, Moosrain





ZONENPLANÄNDERUNGEN: WOHNZONEN SCHACHEN

Bachmättli, Moos, Moosrain: Referenzen bzgl. Gebäudehöhe



Wohnzone 2	W2	W2	--	0.24	0.27	0.30	0.09	--	9.0 m	11.0 m
Wohnzone 3	W3a	W3 normal	--	0.24	0.27	0.30	0.09	--	11.0 m	13.0 m
	W3b	W3 dicht	0.20	0.27	0.30	0.33	0.09	--	11.0 m	13.0 m
	W3c	W3 hoch	0.20	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m

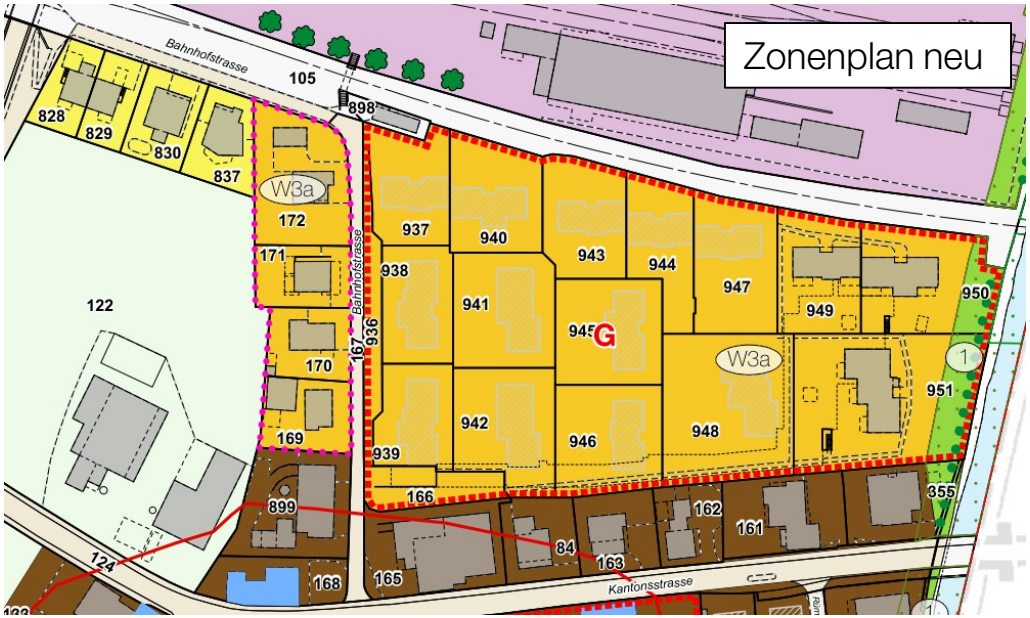
ZONENPLANÄNDERUNGEN: WOHNZONEN SCHACHEN

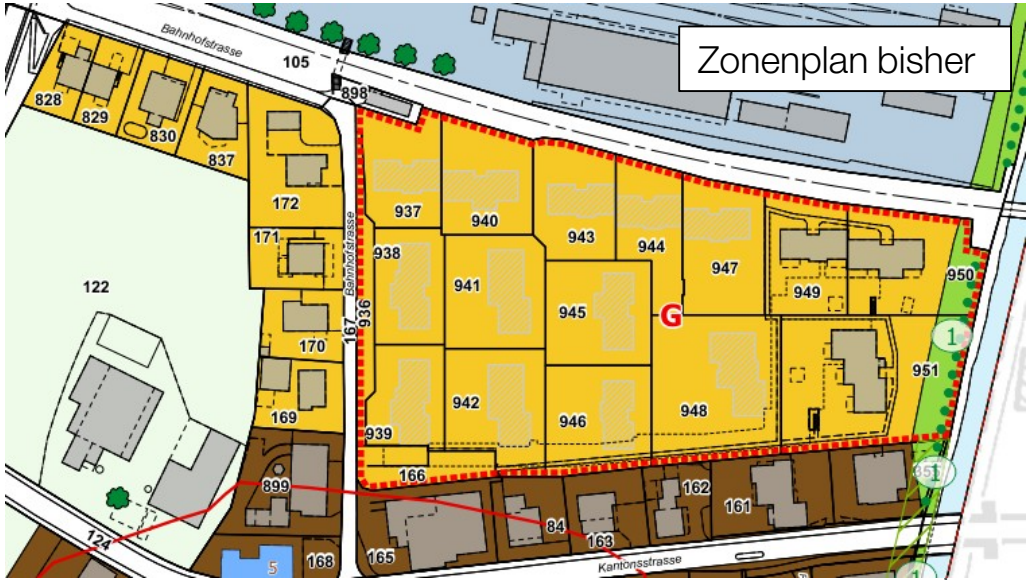
Bahnhofstrasse

- Unterscheidung W2/W3a
- «Gestalterische Einheit» zur Sicherung der Siedlungsstruktur

Postmatte

- Bestand gem. GP Optimo eng abbilden
- GP-Pflicht beibehalten

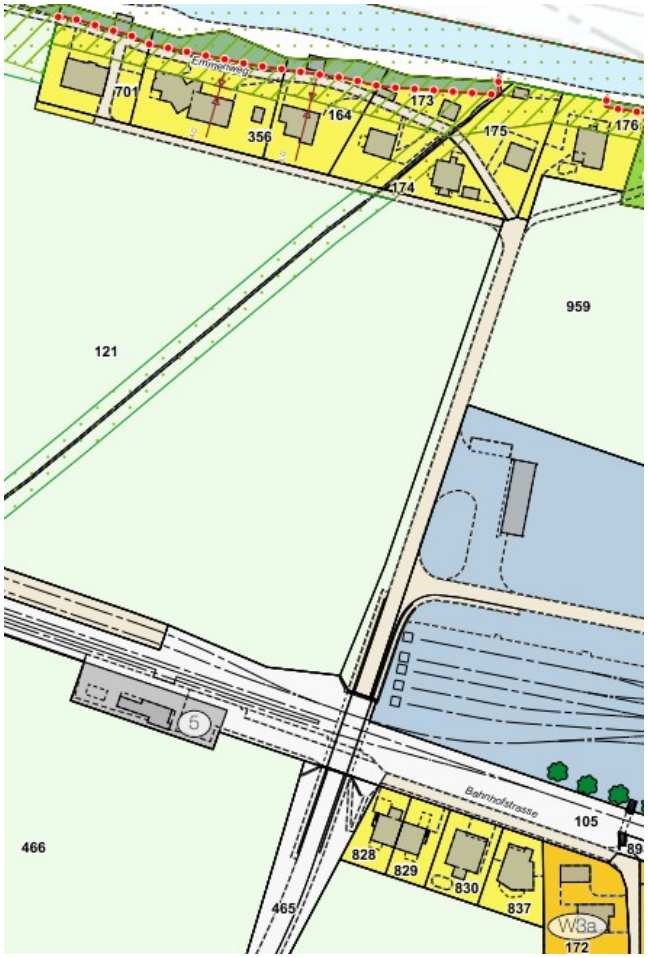




ZONENPLANÄNDERUNGEN: WEITERE WOHNZONEN

Ämsere, Emmenweg, Farnbüel, Werthenstein Oberdorf

– Keine materielle Änderungen, Überführung in entsprechende Zone nach neuem Recht









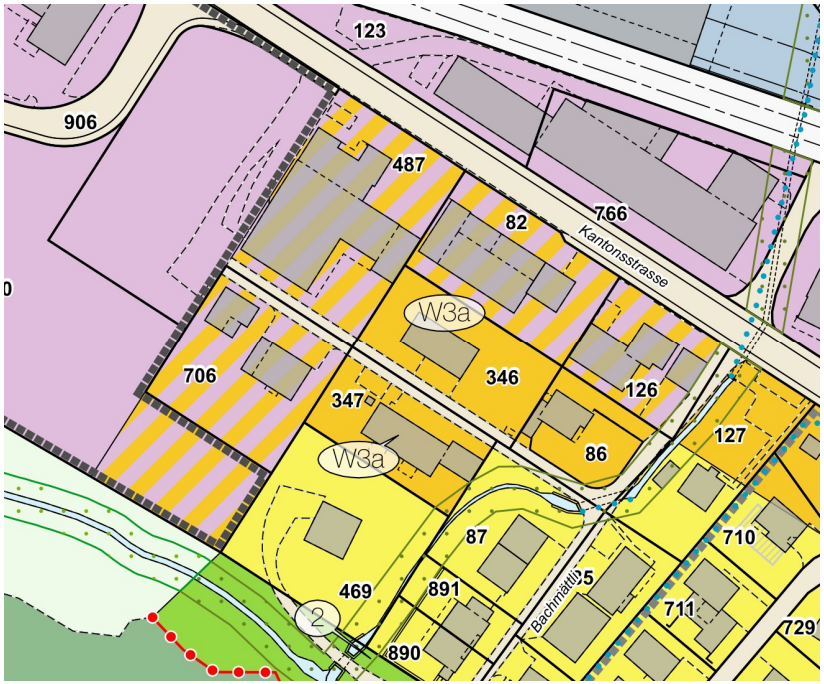
ZONENPLANÄNDERUNGEN: MISCHZONEN

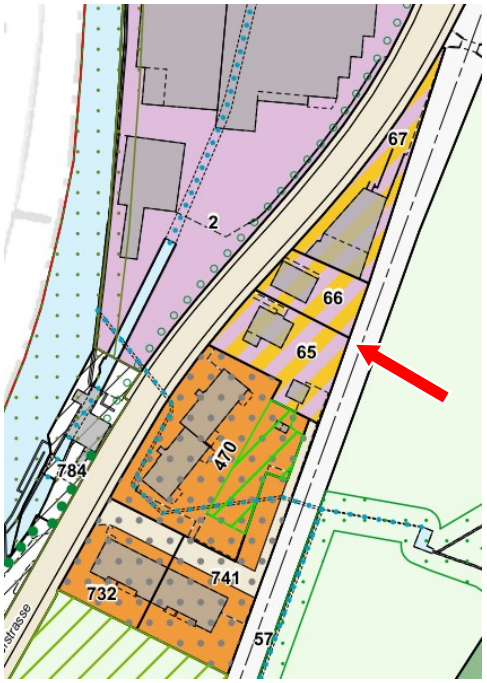
ZONENPLANÄNDERUNGEN: MISCHZONEN

- Diverse Standorte gem. Lagepotenzial und heutiger Nutzung
- Nur kleinere Zonenanpassungen
- Anreizsystem:
  - ÜZ-Bonus für Arbeitsnutzungen
  - Flexible Nutzungsanordnung









ZONENPLANÄNDERUNGEN: ARBEITSZONEN

Ziel gem. SLB:

- Arbeitsnutzungen angrenzend an Wohnzonen möglichst siedlungsverträglich gestalten
- Differenzierung BZR-Vorgaben sowie zulässige Gebäudehöhen

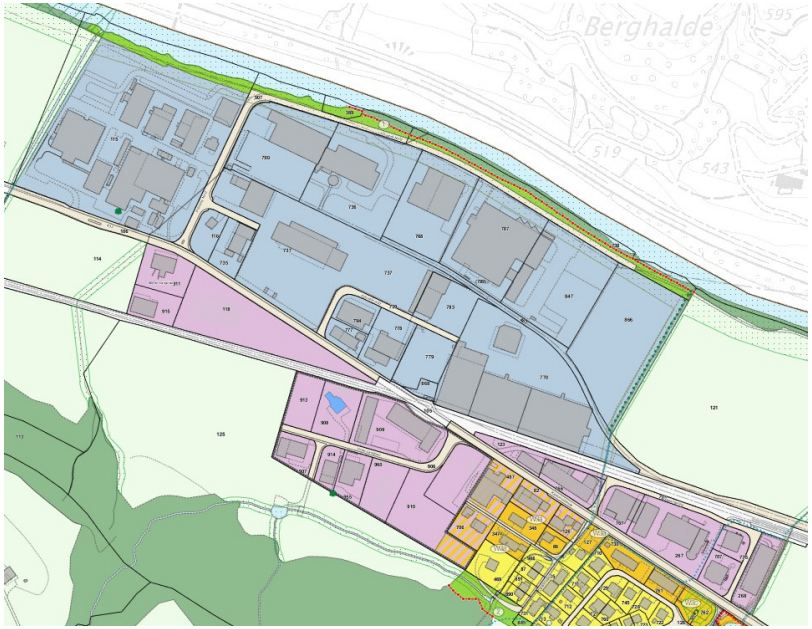
Drei Arbeitszonen:

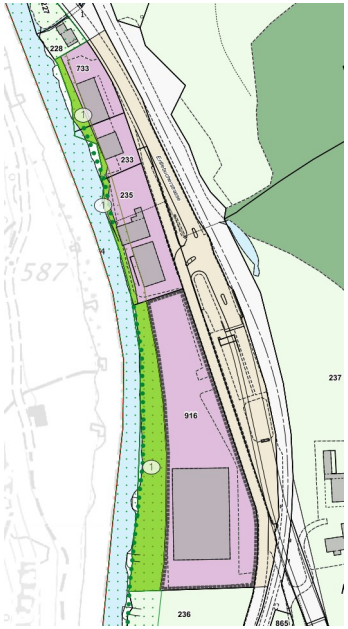
- Arbeitszone 1:
  - Übernahme bisherige Gebäudehöhen: 12.0 m (Grundwert), 15.0 m (First)
  - Verzicht auf ÜZ
- Arbeitszone 1, Schachenweid:
  - Präzisierung und Verschärfung der Vorgaben gem. SLB und Positionspapier Schachenweid
- Arbeitszone 2:
  - Abstufung zulässige Gebäudehöhen:
    - 20.0 m im Gebiet Industriestrasse zulässig
    - 15.0 m in den übrigen Gebieten
  - Verzicht auf ÜZ

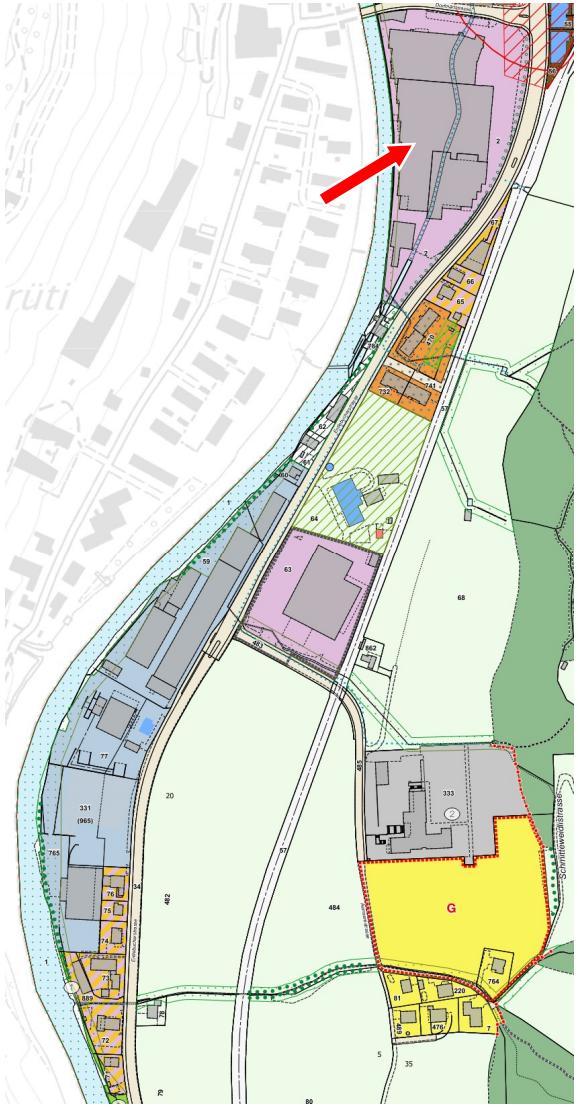
ZONENPLANÄNDERUNGEN: ARBEITSZONEN

Arbeitszone 1

- Schachen: Gewerbering, Langnau
- Wolhusen-Markt: Rossei, Landi-Tankstelle, Sägerei-strasse, Stewo-Areal



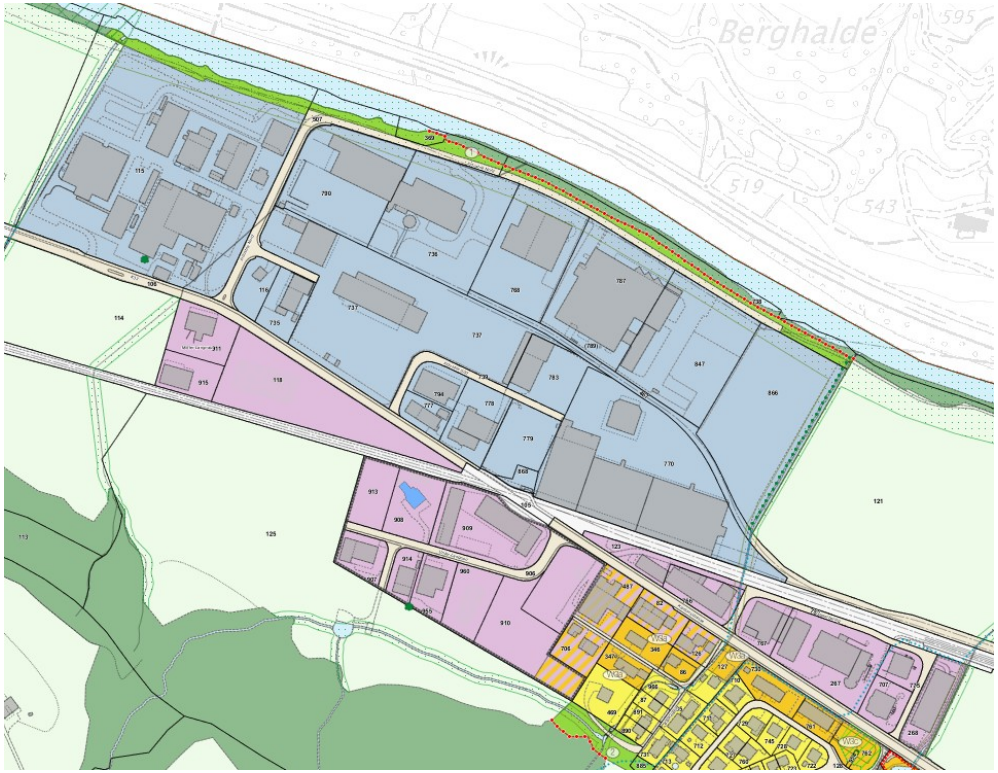


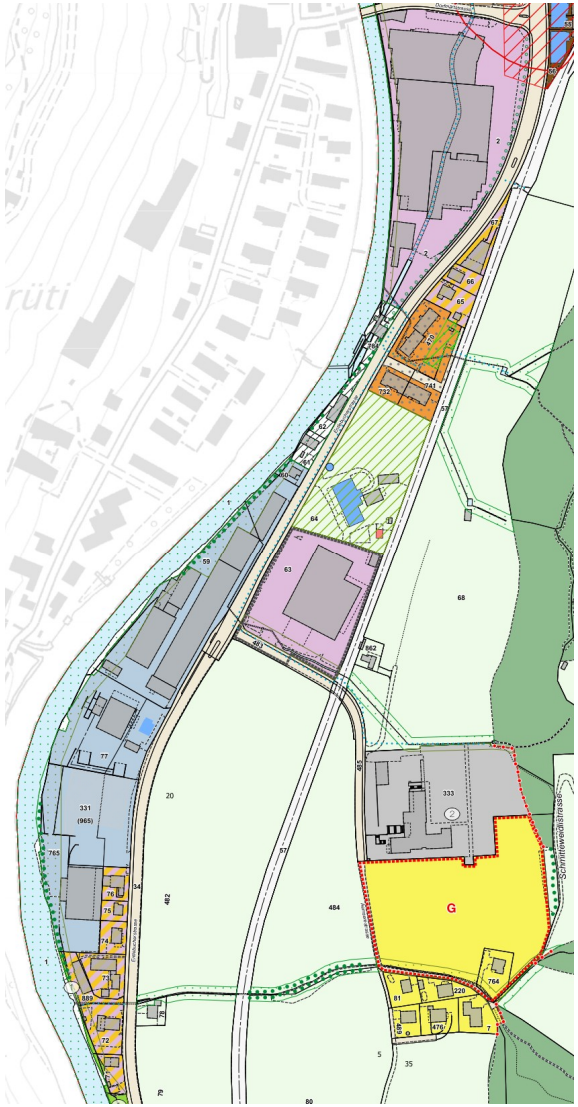


ZONENPLANÄNDERUNGEN: ARBEITSZONEN

Arbeitszone 2

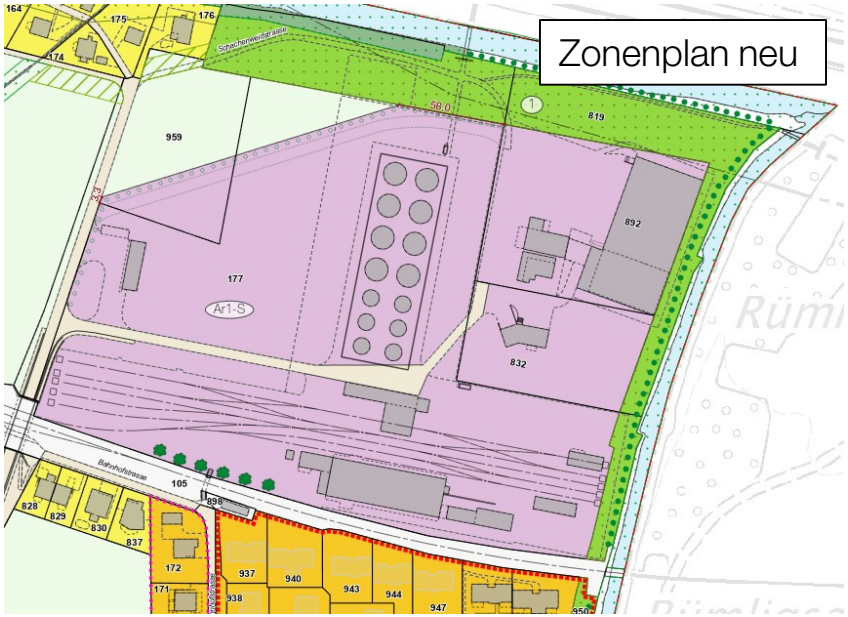
- Schachen: Industrie
- Wolhusen-Markt: Sandmätteli

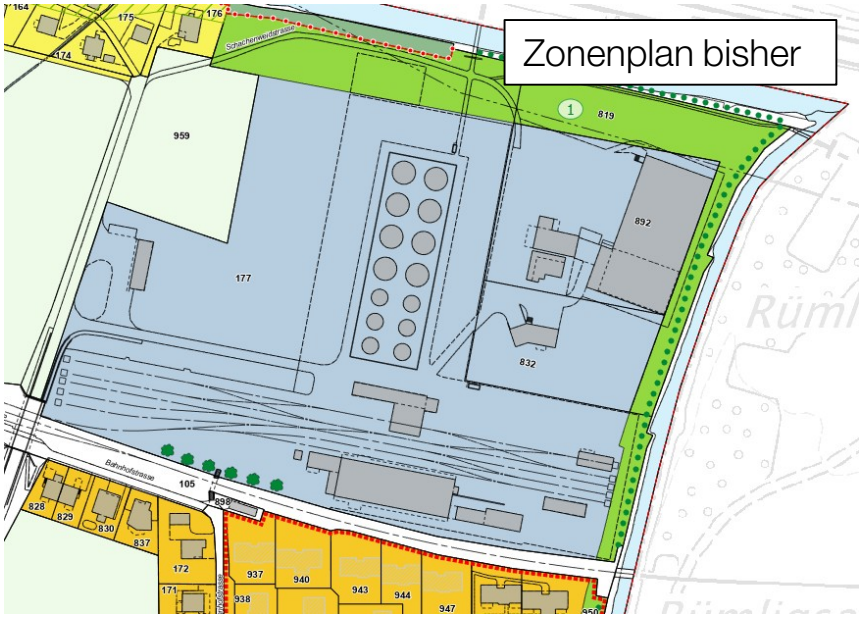




ZONENPLANÄNDERUNGEN: ARBEITSZONEN

Arbeitszone 1, Schachenweid:





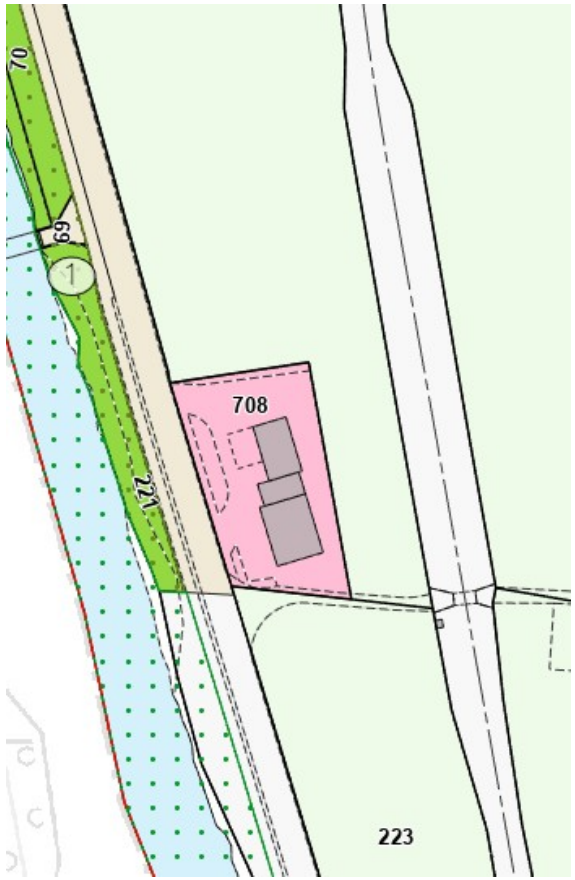
2 Hauptänderungen:

- Separate Arbeitszone mit diversen separaten Vorschriften gem. BZR
- Arrondierung der Bauzonenfläche

ZONENPLANÄNDERUNGEN: SONDERBAUZONE

Einzonung Sonderbauzone Tankstelle

- Ämsere-Tankstelle soll auf Antrag des Eigentümers eingezont werden
  - In Landwirtschaftszone nur Bestandesgarantie
  - Absicht: Anpassung an zukünftige Herausforderungen (z.B. alternative Treibstoffe)



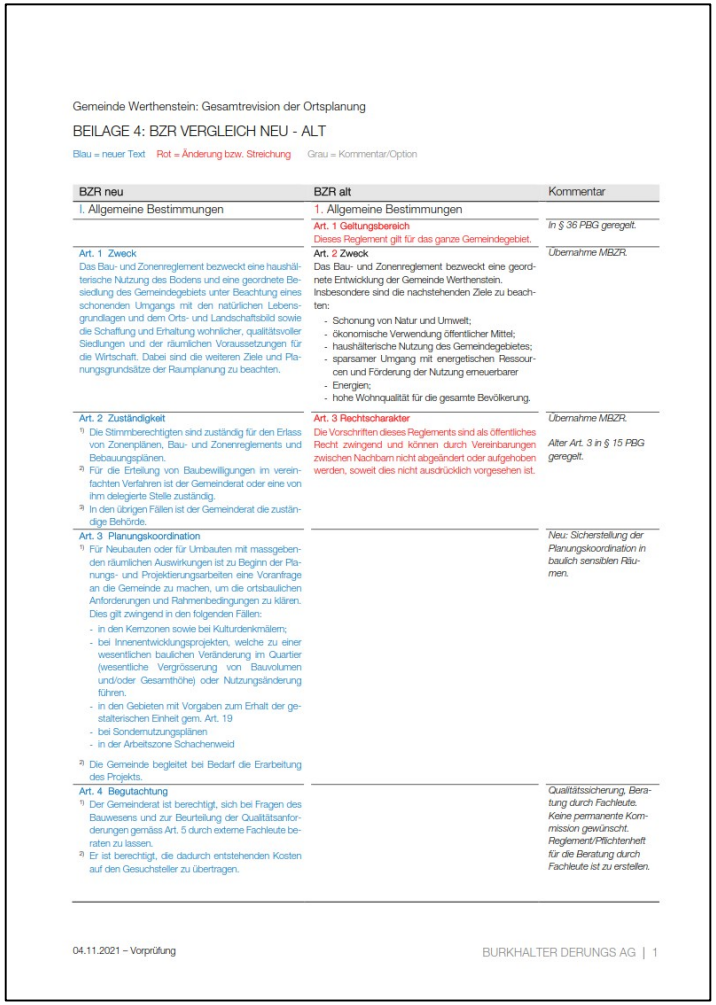
- Ausgangslage:
  - Einzonung widerspricht gesetzlichen Vorgaben
  - Rechtsgutachten seitens Eigentümerschaft kommt zum Schluss, dass eine Sonderbauzone bewilligungsfähig sein könnte

- Haltung OPK/Gemeinderat:
  - Einzonung vorprüfen lassen
  - Bereinigung der Ist-Situation, jedoch unter Einhaltung strenger Vorgaben
  - Weiterentwicklung nur im Rahmen der heutigen Nutzung, keine räumliche Weiterentwicklung als Arbeitszone

ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT

ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT

Vergleichsversion neu-alt: Beilage 4 zum Planungsbericht



Gemeinde Werthenstein: Gesamtrevision der Ortsplanung

BEILAGE 4: BZR VERGLEICH NEU - ALT

Blau = neuer Text Rot = Änderung bzw. Streichung Grau = Kommentar/Option

BZR neu	BZR alt	Kommentar
I. Allgemeine Bestimmungen	1. Allgemeine Bestimmungen	
	Art. 1 Geltungsbereich Dieses Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	*In § 36 PBG geregelt.*
Art. 1 Zweck Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.	Art. 2 Zweck Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine geordnete Entwicklung der Gemeinde Werthenstein. Insbesondere sind die nachstehenden Ziele zu beachten: - Schonung von Natur und Umwelt; - ökonomische Verwendung öffentlicher Mittel; - haushälterische Nutzung des Gemeindegebietes; - sparsamer Umgang mit energetischen Ressourcen und Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien; - hohe Wohnqualität für die gesamte Bevölkerung.	*Übernahme MBZR.*
Art. 2 Zuständigkeit 1) Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglements und Bebauungsplänen. 2) Für die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren ist der Gemeinderat oder eine von ihm delegierte Stelle zuständig. 3) In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde.	Art. 3 Rechtscharakter Die Vorschriften dieses Reglements sind als öffentliches Recht zwingend und können durch Vereinbarungen zwischen Nachbarn nicht abgeändert oder aufgehoben werden, soweit dies nicht ausdrücklich vorgesehen ist.	*Übernahme MBZR.* *Alter Art. 3 in § 15 PBG geregelt.*
Art. 3 Planungskoordination 1) Für Neubauten oder für Umbauten mit massgebenden räumlichen Auswirkungen ist zu Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten eine Voranfrage an die Gemeinde zu machen, um die ortsbaulichen Anforderungen und Rahmenbedingungen zu klären. Dies gilt zwingend in den folgenden Fällen: - in den Kernzonen sowie bei Kulturdenkmälern; - bei Innenentwicklungsprojekten, welche zu einer wesentlichen baulichen Veränderung im Quartier (wesentliche Vergrösserung von Bauvolumen und/oder Gesamthöhe) oder Nutzungsänderung führen. - in den Gebieten mit Vorgaben zum Erhalt der gestalterischen Einheit gem. Art. 19 - bei Sondernutzungsplänen - in der Arbeitszone Schachenweid 2) Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts.		*Neu: Sicherstellung der Planungskoordination in baulich sensiblen Räumen.*
Art. 4 Begutachtung 1) Der Gemeinderat ist berechtigt, sich bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung der Qualitätsanforderungen gemäss Art. 5 durch externe Fachleute beraten zu lassen. 2) Er ist berechtigt, die dadurch entstehenden Kosten auf den Gesuchsteller zu übertragen.		*Qualitätssicherung, Beratung durch Fachleute. Keine permanente Kommission gewünscht. Reglement/Pflichtenheft für die Beratung durch Fachleute ist zu erstellen.*

04.11.2021 – Vorprüfung BURKHALTER DERUNGS AG | 1

Allgemein:

- Anpassung an das revidierte, übergeordnete Recht
- Abstimmung auf kant. Muster-BZR (MBZR)
- Umsetzung neue Systematik aus ÜZ und Gesamthöhe

ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT

Spezifische Änderungen:

- Art. 49: Minimale Fläche für freiwilligen Gestaltungsplan neu ab 2’000 m^2
- Art. 53: Präzisierungen Abstellplätze für Fahrzeuge
- Art. 56: Präzisierung Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen
- Art. 62: Präzisierungen Vorgaben zur Dachgestaltung
- Art. 66: Umgebungsgestaltung und Bepflanzung
- Anhang 6: Präzisierung Gestaltungsplanvorgaben

Neue Artikel:

- Art. 50: Reklamen (Verweis kant. Reklameverordnung + Weisungen Gemeinde)
- Art. 55: Mobilitätskonzept
- Art. 57: Ersatzabgabe für Spielplätze
- Art. 63: Vorgaben zu Terrassenbauten (nur mit Gestaltungsplan)
- Art. 67: Zonenrandbepflanzung
- Art. 68-71: Vorgaben zu Themen Lärm, Beleuchtung, technische Gefahren, Antennen
- Art. 72/73: Umweltschutz/Energie, Anschluss Fernwärmenetz

1. Einleitung
2. Rahmenbedingungen
3. BZR- und Zonenplanänderungen
4. **Begleitende Massnahmen**
5. Ausblick
6. Fragen

4.

BEGLEITENDE MASSNAHMEN

AUFHEBUNG GESTALTUNGSPLÄNE

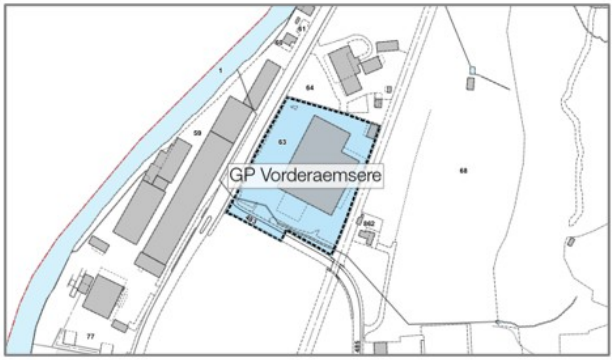
Aufhebung:

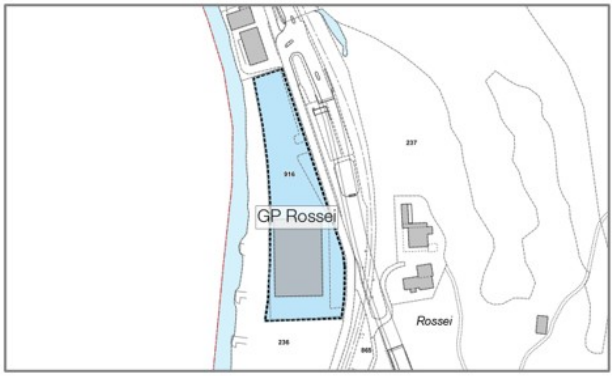
– Gewerbering 2, La Familia, Mätteliguet 1. und 2. Etappe, Moos, Schachenmoos

Beibehalten:

– Moosrain, Optimo, Rossei, Unter Langnau, Vorderämsere







AUSSCHEIDUNG GEWÄSSERRÄUME



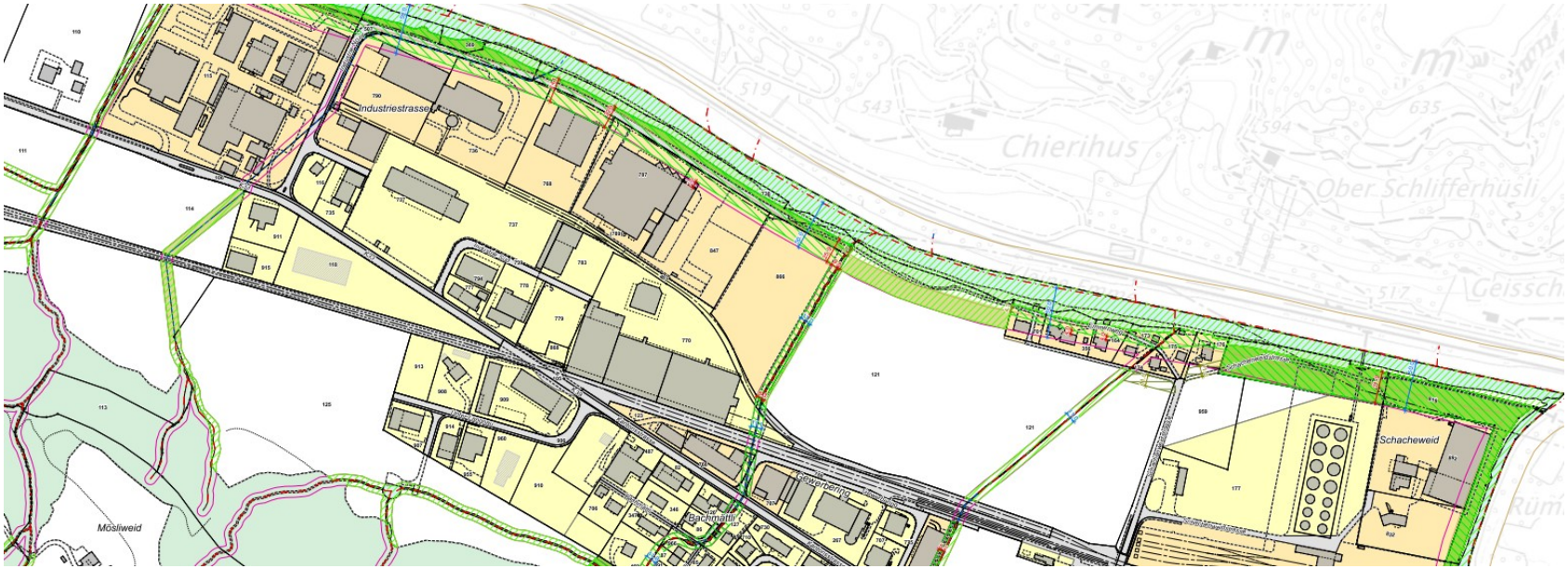


- Umsetzung Bundesvorgaben
- Ausscheidung innerhalb und ausserhalb Bauzone

GRUNDLAGEN AUSSCHEIDUNG GEWÄSSERRÄUME

Bund: Revidiertes Gewässerschutzgesetz (GSchG) 2011

- Ziele:
  - Natürliche Funktionen der Gewässer gewährleisten
  - Schutz vor Hochwasser gewährleisten
  - Gewässernutzung gewährleisten
- Gewässerräume sind extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften
- Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung



AUSSCHEIDUNG GEWÄSSERRÄUME: GEWÄSSERRAUMBREITE

Eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV) Art. 41a:

Gewässerraumbreite für Fliessgewässer mit natürlicher Gerinnesohlenbreite

	Gerinnesohlenbreite	Gewässerraumbreite
1	0 – 2 m	11 m
2	2 – 15 m	2.5-fache Breite der Gerinnesohle plus 7 m

Kanton Luzern:

- Gerinnesohlenbreite > 15 m: Festlegung Gewässerraumbreite durch Kanton 3
- Grossgewässer in der Gemeinde Werthenstein:

Grossgewässer	Abschnitt	GWR gesamt	GWR je Seite
Kleine Emme	Schachen	100 m	50 m
	Werthenstein Dorf	85 m	42.5 m
	Wolhusen Markt	75 m	37.5 m
Rümlig		60 m	30 m

AUSSCHEIDUNG GEWÄSSERRÄUME: GEWÄSSERRAUMBREITE

Handlungsspielraum Gemeinden

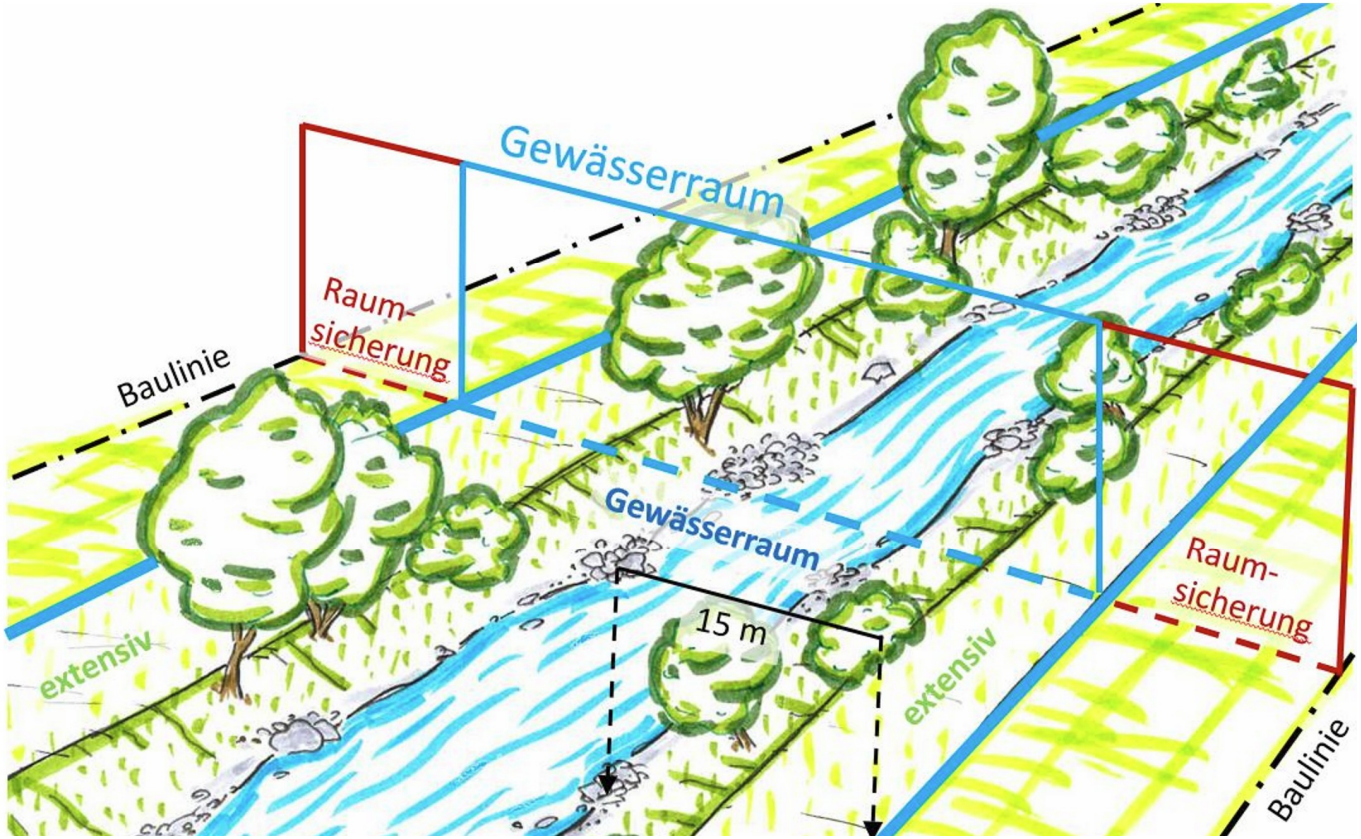
- Theoretischer Gewässerraum Kanton kann gem. GSchV innerhalb von Bauzonen reduziert werden, wenn:
  - hochwassersicher (= 100-jähriges Ereignis) und
  - dicht bebaut

- Handlungsspielraum bei «Härtefällen» (z.B. wenn Parzelle durch GWR unbebaubar wird)

- Gewässerraum muss nicht ausgeschieden werden:
  - bei eingedolten Gewässern, sofern sie hochwassersicher sind und keine höheren Interessen (z.B. Naturschutz) dagegen sprechen
  - bei Rinnsalen
  - bei künstlichen Gewässern
  - in Wäldern
  - im Sömmerungsgebiet

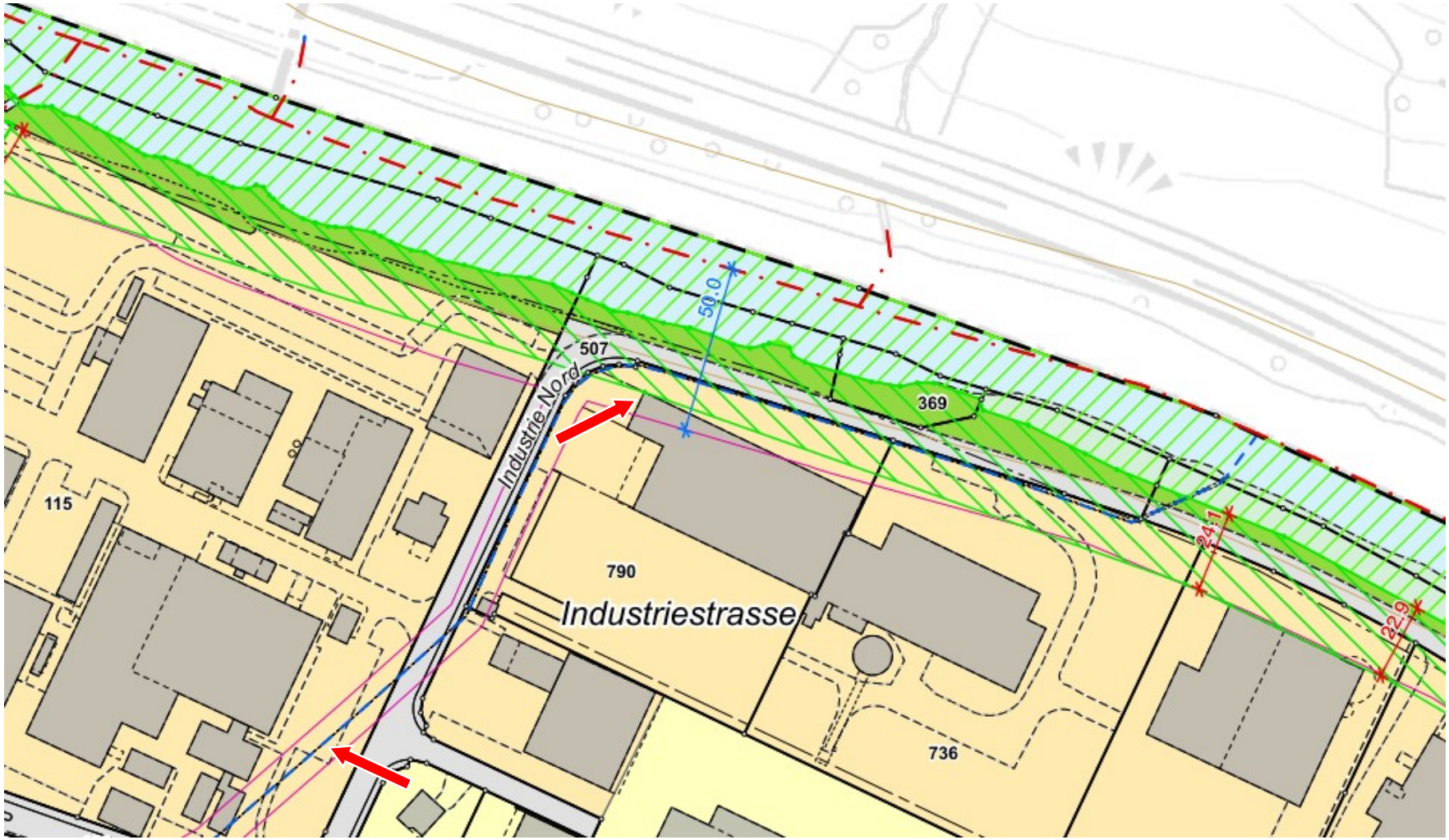
AUSSCHEIDUNG GEWÄSSERRÄUME: BEWIRTSCHAFTUNG

- Extensive Bewirtschaftung innerhalb des Gewässerraums
- Ab 15 m ab Uferlinie:
  - Fokus auf Raumsicherung
  - Intensive Bewirtschaftung weiter zulässig



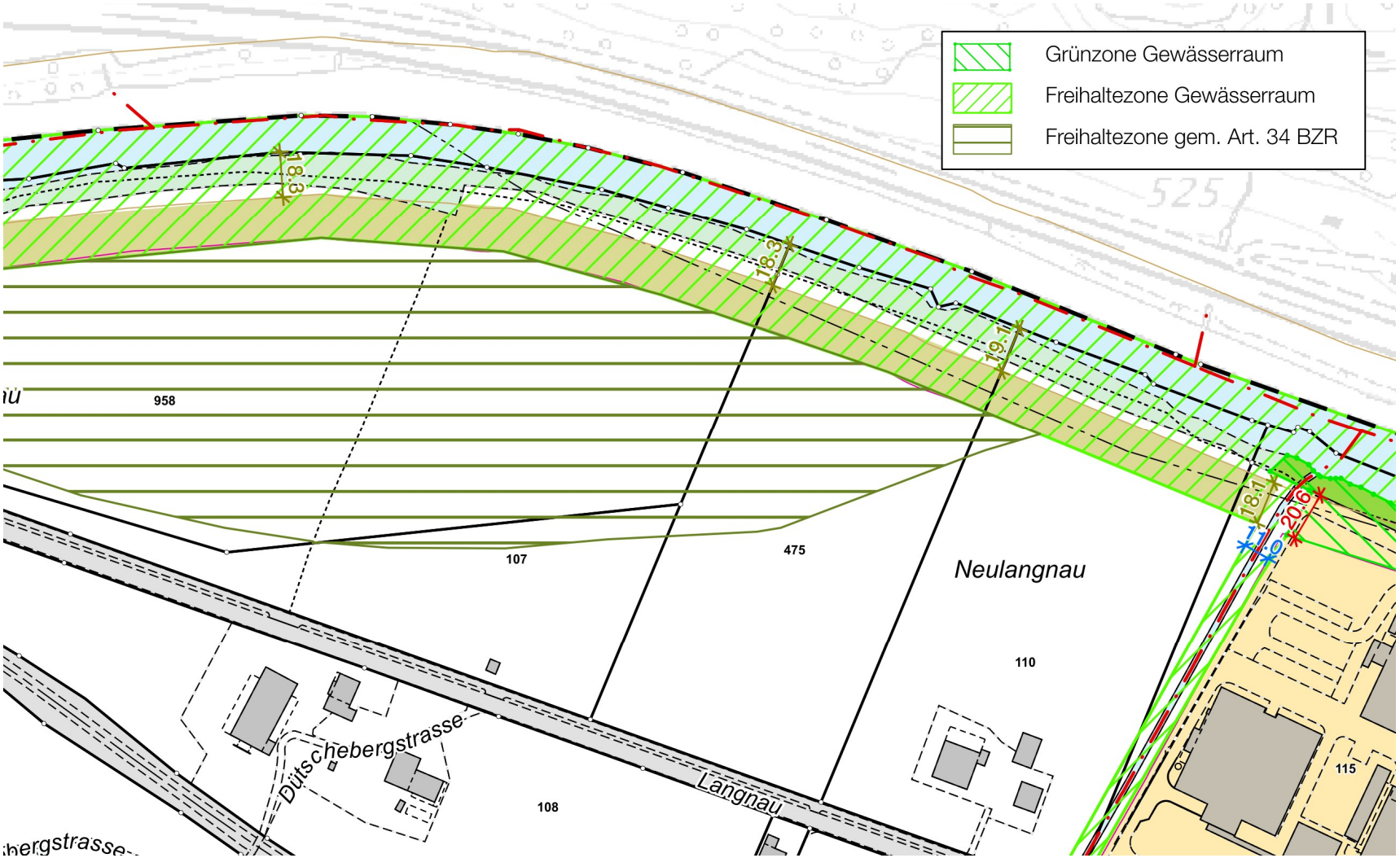
AUSSCHEIDUNG GEWÄSSERRÄUME: BEISPIELE

Innerhalb Bauzone: Industriestrasse



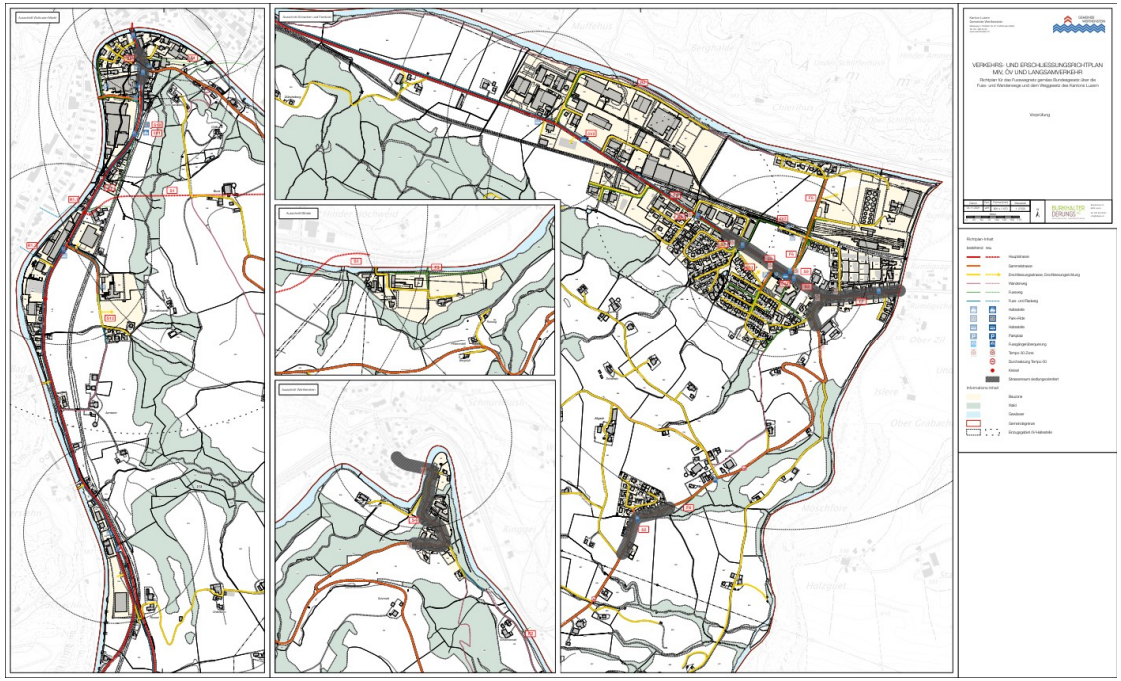
AUSSCHEIDUNG GEWÄSSERRÄUME: BEISPIELE

Ausserhalb Bauzone: Langnau



ANPASSUNGEN VERKEHRS- UND ERSCHLIESSUNGSRICHTPLAN

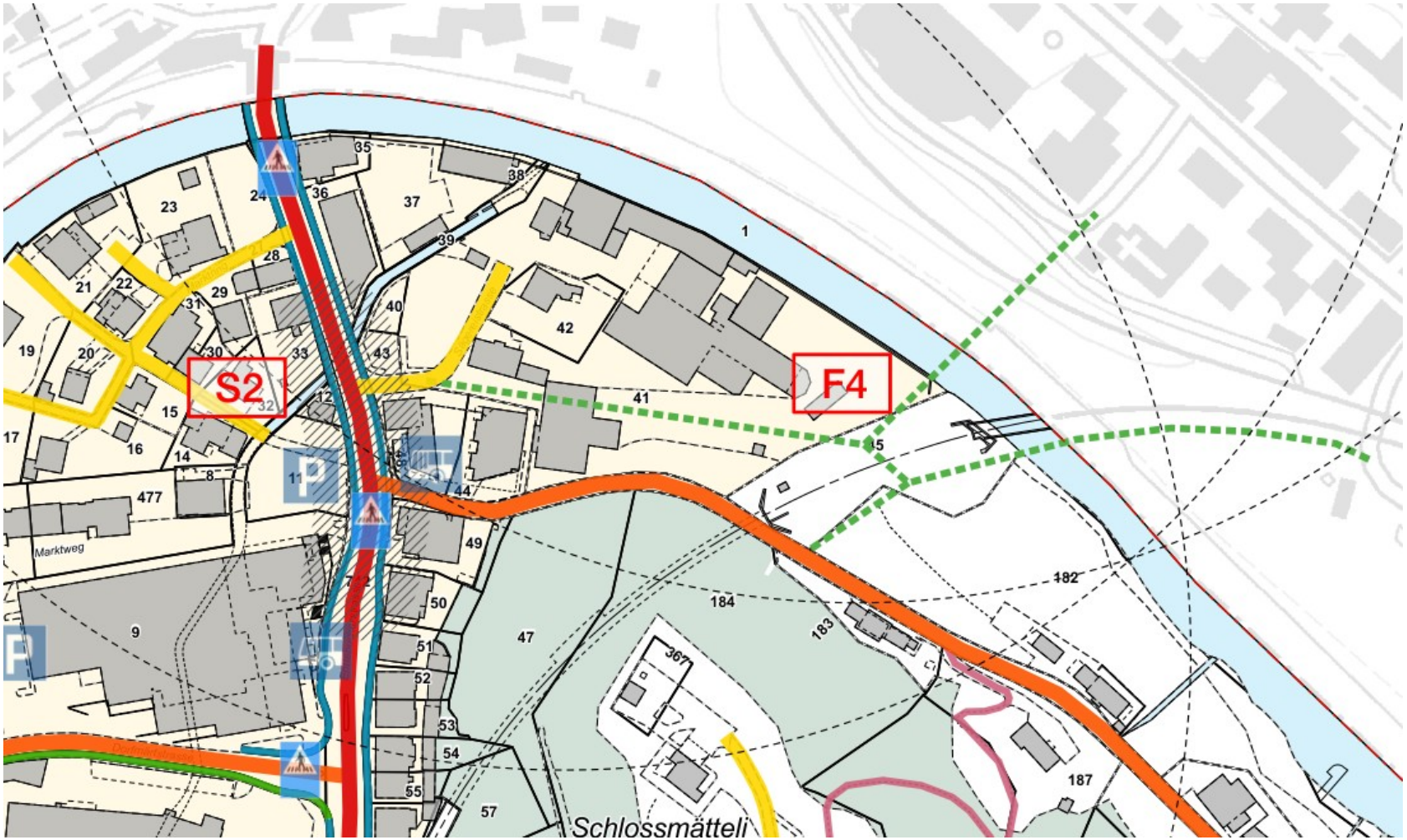




- Überarbeitung bestehender VERP
- Überarbeitung bestehende Massnahmenblätter
- Strategien gem. SLB in behördenverbindliches Instrument übertragen

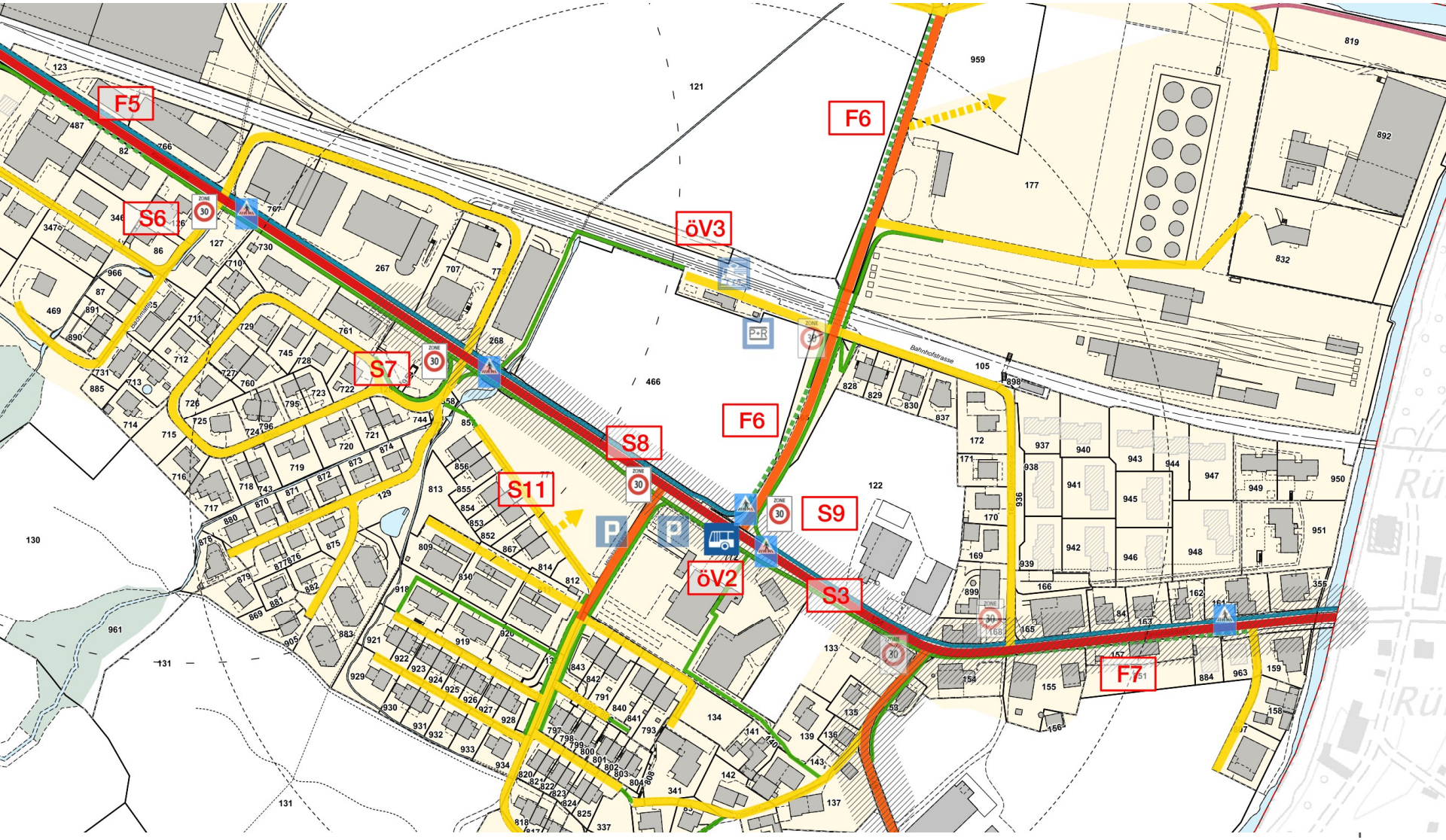
ANPASSUNGEN VERKEHRS- UND ERSCHLIESSUNGSRICHTPLAN

Beispiel Wolhusen-Markt



ANPASSUNGEN VERKEHRS- UND ERSCHLIESSUNGSRICHTPLAN

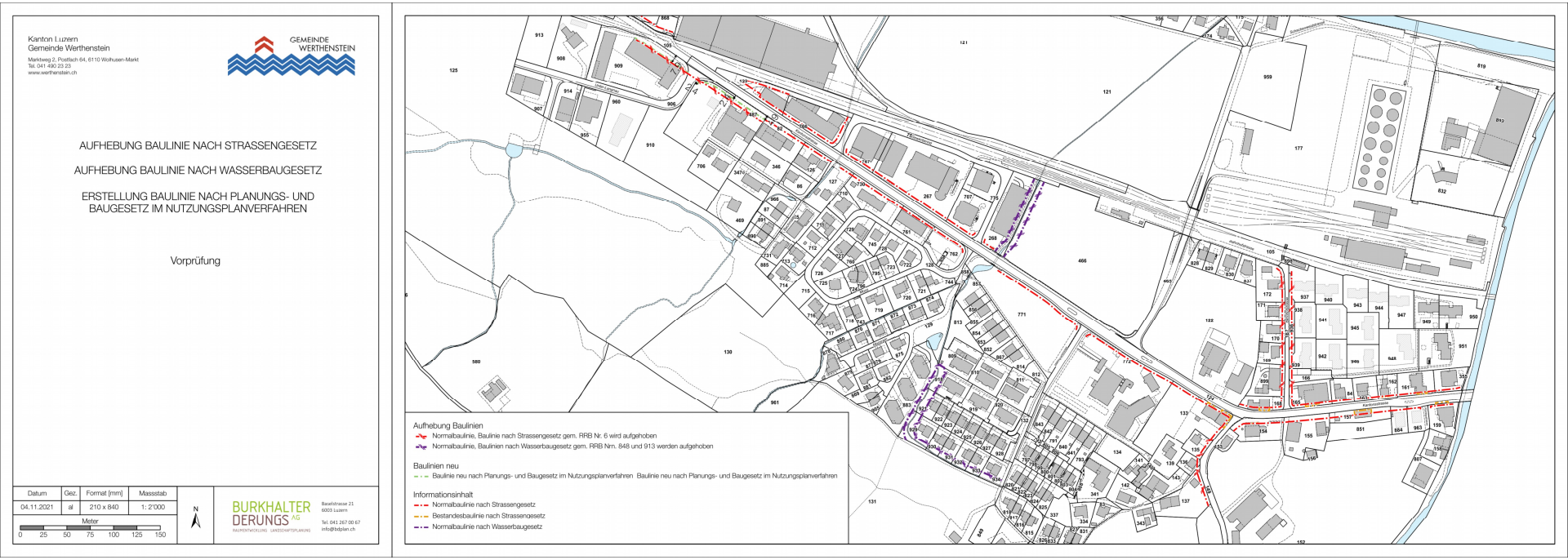
Beispiel Schachen



AUFHEBUNG BAULINIEN

- Baulinien im Rahmen der VERP-Überarbeitung diskutiert
- Anpassung Strassenbaulinie: Unter-Langnau
- Aufhebung Strassenbaulinien: Bahnhofstrasse, Renggstrasse
- Aufhebung Gewässerbaulinen: Gewerbering, Mätteliguet

vgl. Beilage 5



5.

AUSBLICK

1. Einleitung
2. Rahmenbedingungen
3. BZR- und Zonenplanänderungen
4. Begleitende Massnahmen
5. **Ausblick**
6. Fragen

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Mitwirkungsunterlagen

Nutzungsplanung:	- Bau- und Zonenreglement - Zonenplan Siedlung, M 1:2'500 - Zonenplan Landschaft, M 1:510'000 - Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung, M 1:2'500 - Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft West, M 1:5'000 - Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Ost, M 1:5'000
Richtplanung:	- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan, Plan, M 1:2’500 - Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan, Bericht
Dokumentation:	- Beilage 1: Quartieranalyse - Beilage 2: Dokumentation Gewässerraum - Beilage 3: Kapazitätsnachweis - Beilage 4: BZR Vergleich neu – alt - Beilage 5: Plan Anpassung Baulinien, M 1:2’000 - Beilage 6: Positionspapier Schachenweid vom 12.08.2020

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

- Termine:
  - Infoveranstaltung 10. November 2021
  - Mitwirkungsfrist 11. Nov. 2021 - 31. Januar 2022

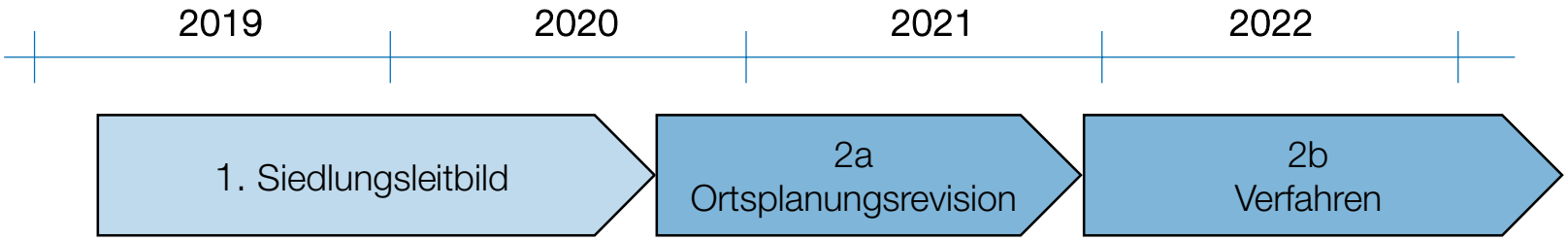
- Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision sind auf **www.werthenstein.ch** oder am Schalter der Gemeindeverwaltung einsehbar.

- Bei Fragen stehen zur Verfügung:
  - Gemeindepräsident Beat Bucheli
  - Ortsplaner Andreas Lingg, Burkhalter Derungs AG

Die Gemeinde freut sich über Ihre Rückmeldungen bis zum 31. Januar 2021.

ZEITPLAN

Ortsplanungsrevision Gemeinde Werthenstein



Meilensteine Ortsplanungsrevision

– Analyse, Erarbeitung, Umsetzung in BZR/Zonenplan	ab Januar 2019
– Infoveranstaltung Ortsplanungsrevision	10. November 2021
– Öffentliche Mitwirkung Bevölkerung	heute - 31. Januar 2022
– Kantonale Vorprüfung	ab November 2021
– Öff. Auflage mit Einsprachemöglichkeit	Frühling 2023
– Beschluss an Gemeindeversammlung	Herbst 2023
– Genehmigung Regierungsrat	Anfang 2024


FRAGEN?



HERZLICHEN DANK FÜR IHR INTERESSE UND IHRE MITWIRKUNG!

BURKHALTER DERUNGS AG

RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG