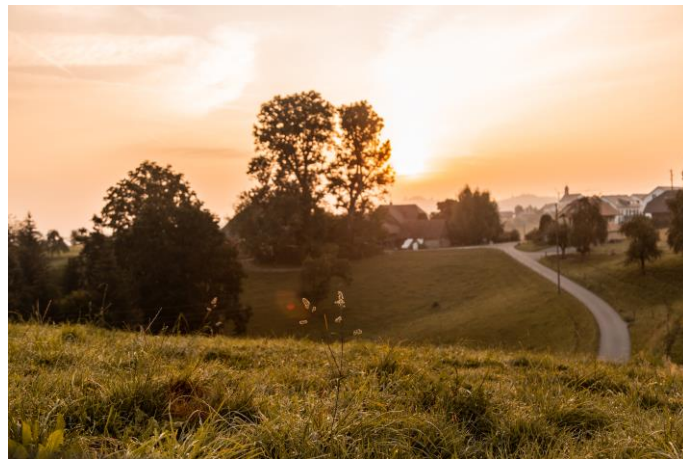


Gesamtrevision der Ortsplanung Ufhusen

Öffentliche Auflage vom 21. März bis 25. April 2022

Informationsveranstaltung vom 29. März 2022, 19.30 Uhr, Singsaal Fridli-Buecher-Halle



Die relevanten Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung können im Internet unter www.ufhusen.ch eingesehen werden. Die vollständigen Ortsplanungsakten sind in der Gemeindeverwaltung verfügbar.

Dieser Flyer gibt zusammenfassend eine Übersicht über die Anpassungen der Ortsplanungs-Instrumente und zeigt die Schwerpunkte auf. Für einen vollständigen Überblick können detailliertere Informationen zu allen Inhalten der Gesamtrevision der Ortsplanung im Planungsbericht nachgelesen werden.

Gegenstand der öffentlichen Auflage:

- Zonenplan, Ausschnitt Siedlungsgebiet und Zonenplan
- Teilzonenplan Gewässerraum, Ausschnitt Siedlungsgebiet und Teilzonenplan Gewässerraum
- Plan der Gefahrenggebiete
- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Änderung Baulinienplan

Gegenstand des Auflageverfahrens mit der Möglichkeit zur Stellungnahme sind:

- Kommunalen Richtplan über die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Dorfkerns Ufhusen

Weiter stehen folgende orientierende Unterlagen zur Verfügung:

- Planungsbericht für die öffentliche Auflage
- Vorprüfungsbericht des BUWD vom 21. Oktober 2021
- Siedlungsleitbild und Siedlungsleitbildplan
- Diverse Ortsplanungsakten (aufgrund des Umfangs nur in der Gemeindeverwaltung)

Ausgangslage

Die aktuell geltende Ortsplanung entspricht nicht mehr in allen Teilen den aktuellen gesetzlichen Anforderungen und wird daher gesamthaft überarbeitet. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wollen der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe Ortsplanung zudem eine gute Grundlage mit Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Bauvorhaben und für die Gemeindeentwicklung insgesamt schaffen. Die Planungsinstrumente sollen eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Gemeinde Ufhusen ermöglichen.

Mit der Gesamtrevision wurde vor längerem gestartet. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung im Sommer 2018 wurden das Richtkonzept Dorfkern, die PBG-Umsetzung und die Festlegung der Gewässerräume innerhalb der Bauzone vorgestellt. Inzwischen sind das Siedlungsleitbild aktualisiert und die Gewässerräume ausserhalb der Bauzone ergänzt worden. Folgende Themenschwerpunkte werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt und an der Orientierungsversammlung vom 29. März 2022 näher vorgestellt: Die Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes in die kommunale Nutzungsplanung und die Gewässerraum-Festlegung gemäss der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung.

Die kantonale Vorprüfung fand vom Februar bis Oktober 2021 statt. Im Vorprüfungsbericht vom 21. Oktober 2021 werden die Gesamtrevision insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt. Aufgrund der Anträge, Empfehlungen und Hinweise im Vorprüfungsbericht mussten an den Planungsinstrumenten dennoch diverse Anpassungen vorgenommen werden.

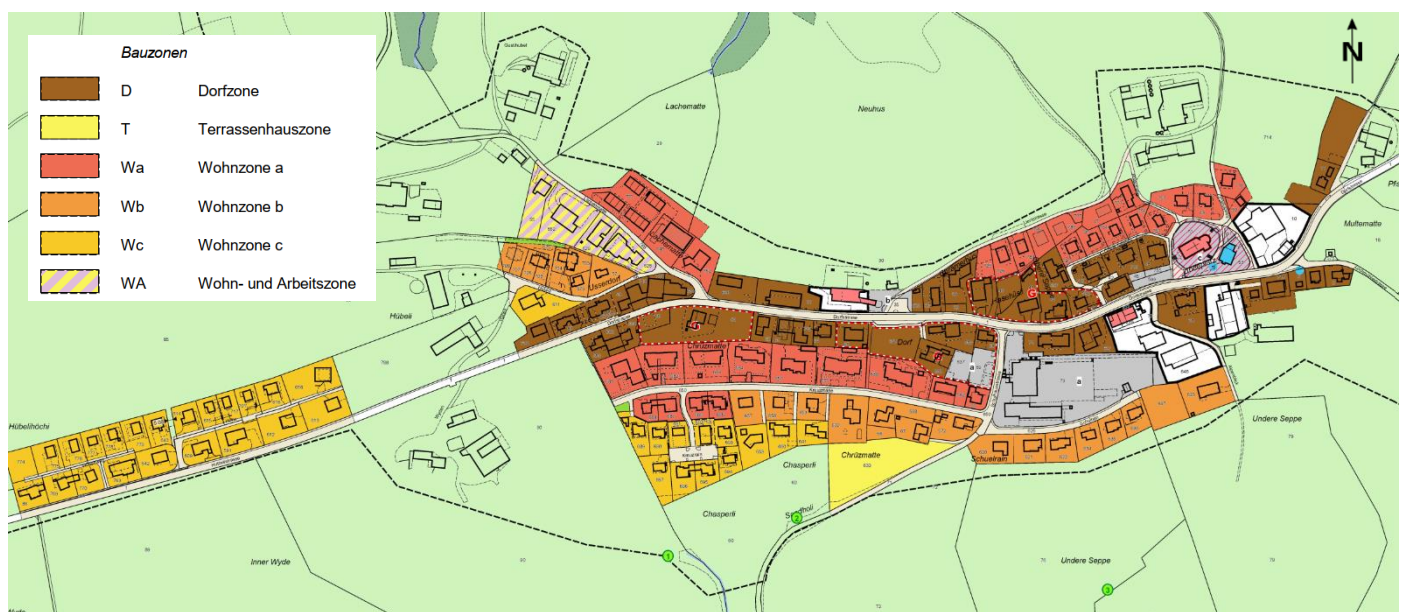
Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes

Per 1. Januar 2014 sind das revidierte Planungs- und Baugesetz sowie die neue Planungs- und Bauverordnung in Kraft getreten. Die Gemeinden müssen bis Ende 2023 ihre Ortsplanungsinstrumente an die neue Gesetzgebung anpassen.

Beispielsweise steht die bisher in der Gemeinde Ufhusen verwendete Ausnützungsziffer nicht mehr zur Verfügung und muss durch eine Überbauungsziffer ersetzt werden. Ebenso muss die vorgeschriebene Anzahl an Vollgeschossen durch die Gesamthöhe ersetzt werden. Andere Neuerungen – wie die Ausscheidung von Erschliessungsflächen in Verkehrszonen oder Verkehrsflächen – sind massgebend für die Berechnung der Überbauungsziffer und haben Auswirkungen auf den Zonenplan.

Da die Baubegriffe und deren Messweisen ohnehin ändern, wird die Chance gepackt, das geltende Zonenkonzept und das Bau- und Zonenreglement an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Zonenplan, Ausschnitt Dorf



Es handelt sich um folgende wesentliche Änderungen; detaillierte Ausführungen dazu können dem Planungsbericht entnommen werden:

- Wechsel der Nutzungsmasse, z.B. von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer
- Ausscheidung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen
- Umzonung einzelner Quartiere bzw. Grundstücke aufgrund des aktuellen Gebäudebestands
- Teilweise Aufhebung von Gestaltungsplan-Pflichten und altrechtlichen Gestaltungsplänen
- Festlegung von neuen Gebieten mit Gestaltungsplan-Pflicht
- Verankerung des Richtkonzepts über die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Dorfkerns als Kommunalen Richtplan, sowie Einführung eines Fachgremiums zwecks dessen Umsetzung
- Änderungen der Baulinien im Dorfkern aufgrund des Kommunalen Richtplans
- Erstellung Plan der Gefahrengebiete zwecks Umsetzung der kantonalen Praxis bzgl. Naturgefahren
- Darstellung von diversen kantonalen Datensätzen, z.B. kantonales Bauinventar, Landschaftsschutzzone, etc.

Gewässerraum-Festlegung

Im Jahr 2011 sind Änderungen des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer und der zugehörigen Gewässerschutzverordnung in Kraft getreten. Mit diesen Vorschriften wird insbesondere der Freihaltung der Gewässer und ihrer Ufer eine grössere Bedeutung zugemessen. Im Kanton Luzern haben die Gemeinden den Gewässerraum unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung festzulegen.

Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Dazu gehören z.B. land- und forstwirtschaftliche Wege. Für bestehende Bauten im Gewässerraum gilt gemäss § 178 des Planungs- und Baugesetzes eine Bestandesgarantie. Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung hat extensiv zu erfolgen, für eingedolte Gewässerabschnitte gelten allerdings keine Bewirtschaftungseinschränkungen (Art. 41a Gewässerschutzverordnung).

Wenn keine überwiegenden Interessen wie Hochwasserschutz oder ökologischer Mehrwert entgegenstehen, kann gemäss Art. 41a und 41b Gewässerschutzverordnung in einigen Fällen auf die Festlegung der Gewässerräume verzichtet werden, z.B. bei eingedolten Gewässern oder im Wald. In diesen Fällen gilt das kantonale Wasserbaugesetz, in welchem Mindestabstände von Bauten und Anlagen zu einem Gewässer definiert sind.

Die Breite der Gewässerräume ergibt sich aus Art. 41a Gewässerschutzverordnung und ist abhängig von der natürlichen Gerinnesohlenbreite.



Ausschnitt Teilzonenplan
Gewässerraum

Verbindlicher Planinhalt

- GG Grünzone Gewässerraum
- FG Freihaltezone Gewässerraum

Orientierender Planinhalt

- Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung

Formelles und Termine

Zur Verfügung stehende Unterlagen

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wird im Sinn der §§ 6, 13, 61 Planungs- und Baugesetz (PBG) und § 65 Strassengesetz (StrG) vom **21. März bis 25. April 2022** öffentlich aufgelegt.

Die relevanten Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung können im Internet unter www.ufhusen.ch eingesehen werden. Die vollständigen Ortsplanungsakten sind in der Gemeindeverwaltung verfügbar.

Informationsveranstaltung

Am **Dienstag, 29. März 2022**, führt die Gemeinde für Interessierte eine Informationsveranstaltung zur Gesamtrevision der Ortsplanung durch. Die Veranstaltung findet um **19.30 Uhr im Singsaal der Fridli-Bucher-Halle** statt.

Einspracheberechtigung

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Anpassung der vorliegenden Zonenplänen, der Teilzonenpläne Gewässerraum, des Plans der Gefahrengebiete, des Baulinienplans sowie des Bau- und Zonenreglements haben, können bis spätestens 25. April 2022, (Datum des Poststempels) von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Zum Kommunalen Richtplan über die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Dorfkerns Ufhusen können ebenfalls bis spätestens 25. April 2022 Eingaben gemacht werden.

Einsprachen und Eingaben sind schriftlich mit Antrag und dessen Begründung im Doppel an den Gemeinderat Ufhusen zu richten.

Planungszone

Die neuen Nutzungspläne sowie die Bau- und Nutzungsvorschriften erhalten gemäss § 85 PBG mit der öffentlichen Auflage die Wirkung einer Planungszone. Nach dem Beginn der öffentlichen Auflage eingereichte Baugesuche sind gemäss § 85 Abs. 2 PBG zusätzlich nach den revidierten Planungsinstrumenten zu beurteilen.

Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat prüft allfällige Einsprachen und versucht, sich mit den Einsprechenden zu verständigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat dem Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache beantragen wird (§ 62 Abs. 3 PBG). Zu den eingegangenen Meinungsäusserungen betreffend Kommunalem Richtplan nimmt der Gemeinderat Stellung und beschliesst diesen.

Der Gemeinderat legt anschliessend die Gesamtrevision der Ortsplanung den Stimmberechtigten an einer Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vor.

Schliesslich reicht der Gemeinderat die von den Stimmberechtigten beschlossene Gesamtrevision der Ortsplanung mit den erforderlichen Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung ein (§§ 20 und 64 PBG).

6153 Ufhusen, 8. März 2022

Gemeinderat Ufhusen