KOST+PARTNER AG Ingenieure und Planer
Industriestrasse 14 | Postfach | 6210 Sursee
T 041 926 06 06 | F 041 926 06 07
info@kost-partner.ch | www.kost-partner.ch

KOST+PARTNER
Ingenieure und Planer

GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG

- **PBG-UMSETZUNG**
- **GEWÄSSERRAUM-FESTLEGUNG**
- **ÄNDERUNG BAULINIENPLAN**

EINWOHNERGEMEINDE UFHUSEN

Kanton Luzern / 21'664.Z.

PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Stand Gemeindeversammlung

Sursee, 20. September 2022

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

SLB	Siedlungsleitbild
BZR	Bau- und Zonenreglement
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Planungs- und Bauverordnung
GschV	Gewässerschutzverordnung
KGschV	Kantonale Gewässerschutzverordnung
StrG	Strassenverkehrsgesetz
kWBG	Kantonales Wasserbaugesetz
REP	Regionaler Entwicklungsplan Willisau-Wiggertal
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern
rawi	Dienststelle Raum und Wirtschaft
lawa	Dienststelle Landwirtschaft und Wald
uwe	Dienststelle Umwelt und Energie
vif	Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
AV	Amtliche Vermessung
AZ	Ausnützungsziffer
ÜZ	Überbauungsziffer
GB	Grundbuch
GewR	Gewässerraum
GP	Gestaltungsplan
GS	Grundstück

IMPRESSUM

Auftraggeber/in

Einwohnergemeinde Ufhusen

Auftragnehmerin

Kost + Partner AG

Bearbeitung

Romeo Venetz, dipl. Kultur-Ingenieur ETH, MAS ETH in Raumplanung

Lisa Mühlebach, BSc FHO in Raumplanung

Anna Reiter, MSc Geographie

Lukas Huber, dipl. Umwelt-Natw. ETH/SIA, Raumplaner FSU/REG A

Ella Ernst, MSc Geographie

Stand

Öffentliche Mitwirkung:	13. Juni – 31. August 2018
Kantonale Vorprüfung:	Februar – Oktober 2021
Öffentliche Auflage:	21. März – 25. April 2022
Beschluss Gemeindeversammlung:	1. Dezember 2022
Genehmigung Regierungsrat:	

INHALTSVERZEICHNIS

1	**AUSGANGSLAGE**	**5**
1.1	Stand der Ortsplanung	5
1.2	Handlungsbedarf	5
1.3	Absichten des Gemeinderats	5
2	**BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION**	**6**
2.1	Öffentliche Mitwirkung	6
2.2	Kantonale Vorprüfung	6
2.3	Öffentliche Auflage	10
2.4	Unwesentliche Änderungen nach der öffentlichen Auflage	10
3	**SIEDLUNGSLEITBILD**	**11**
4	**PBG-UMSETZUNG**	**12**
4.1	Rahmenbedingungen	12
4.2	Vorgehen	13
4.3	Baumasse	15
4.4	Zonenkonzept	16
4.5	Weitere Änderungen	19
5	**ÄNDERUNG BAULINIENPLAN**	**21**
6	**UMGANG MIT SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN**	**21**
6.1	Grünzone	22
6.2	Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht	23
7	**GEWÄSSERRAUM-FESTLEGUNG**	**23**
7.1	Allgemein	23
7.2	Planungsablauf und Vorgehensweise	26
7.3	GewR ohne Bewirtschaftungseinschränkungen	32
7.4	Ergebnisse	34
8	**ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN**	**34**
8.1	Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	34
8.2	Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung	34
8.3	Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan	35
8.4	Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	35
9	**KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION**	**35**
9.1	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	35
9.2	Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität	35

9.3 Berechnung der Bauzonenkapazitäten 36
9.4 Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität, Sondernutzungsplanungen 37
9.5 Sondernutzungsplanungen 38
9.6 Begründung der Zonenplan-Änderungen 38
9.7 Begründung des zusätzlichen Bauzonenbedarfs, Verfügbarkeit und Mehrwert 39
9.8 Begründung von kompensatorischen Ein- und Auszonungen, Mehrwertausgleich 39
9.9 Rückzonungen 39
9.10 Fruchtfolgeflächen 39
9.11 Stand der Erschliessung, Erschliessungsrichtplan 39
9.12 Abstimmung von Siedlung und Verkehr 39
9.13 Weilerzonen 39
9.14 Reglementsänderungen 40

10 WEITERE THEMEN 41

10.1 Nachweis der Umweltverträglichkeit 41
10.2 Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz 41
10.3 Mindestabstände zu Tierhaltungsanlagen (FAT-Abstände) 41
10.4 Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder 41
10.5 Gewässerraum-Freihaltung 41
10.6 Grundwasserschutz 41
10.7 Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung 41
10.8 NIS-Verordnung (Mobilfunk und dergleichen) 41
10.9 Risikovorsorge 41
10.10 Vorhandene oder vermutete Altlasten 42
10.11 Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz, Siedlungsrandgestaltung 42
10.12 Denkmalschutzobjekte 42
10.13 Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen 42
10.14 Energieplanungen 42
10.15 Verkehrsintensive Einrichtungen 42
10.16 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen 42
10.17 Sonderzonen 42
10.18 Abbau- und Deponieprojekte 42

Beilagen

Verbindlich	Orientierend
▪ Zonenplan, Ausschnitt Siedlungsgebiet ▪ Zonenplan ▪ Teilzonenplan Gewässerraum, Ausschnitt Siedlungsgebiet ▪ Teilzonenplan Gewässerraum ▪ Plan der Gefahrengebiete ▪ Bau- und Zonenreglement (BZR) ▪ Änderung Baulinienplan ▪ Kommunaler Richtplan über die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Dorfkerns Ufhusen	▪ Vorprüfungsbericht des BUWD vom 21.10.2021 ▪ Siedlungsleitbild und Siedlungsleitbildplan ▪ LUBAT

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Stand der Ortsplanung

An der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2011 haben die Ufhuser Stimmberechtigten die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Mit Entscheid (RRE) Nr. 790 vom 3. Juli 2012 erfolgte die Genehmigung durch den Regierungsrat. Am 11. November 2013 beschlossen die Stimmberechtigten an der Urne über eine nachgelagerte Teilrevision der Ortsplanung, die mit RRE Nr. 435 vom 15. April 2014 durch den Regierungsrat genehmigt wurde.

Die Bell Schweiz AG besitzt in den Gemeinden Hergiswil, Luthern und Ufhusen mehrere Geflügelställe. Am Standort Eimatt in Ufhusen bestehen 2 Ställe aus den 1970er Jahren, die in den nächsten Jahren erneuert werden müssen. Im Herbst 2018 hat die Bell Schweiz AG bei der Dienststelle rawi ein Vorabklärungsgesuch für die Erweiterung oder einen Ersatzneubau der Bauten eingereicht. Aufgrund der Stellungnahme der Dienststelle rawi vom 6. Dezember 2018 hat die Bell Schweiz AG mit Schreiben vom 17. Juli 2020 beim Gemeinderat Ufhusen ein Gesuch um Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone eingereicht. Daraufhin wurde die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone in die Gesamtrevision aufgenommen. Im Vorprüfungsbericht des BUWD wird der Gemeinde aber empfohlen, die Einzonung in die Speziallandwirtschaftszone in einer separaten Teilrevision auszulagern, da weitergehende Abklärungen notwendig sind und die Gesamtrevision nicht dadurch verzögert werden soll. Der Gemeinderat hat sich darum entschieden, die Speziallandwirtschaftszone nicht in der Gesamtrevision zu behandeln und als Teilrevision koordiniert mit den anderen Gemeinden weiterzuführen.

1.2 Handlungsbedarf

Der Gemeinderat will die Instrumente der Ortsplanung an die aktuellen Anforderungen anpassen. Folgende Themenschwerpunkte werden behandelt:

- Aktualisierung des Siedlungsleitbilds (SLB) betreffend Siedlungsentwicklung nach innen und Bauland-Mobilisierung – zu beachten ist insbesondere das Richtkonzept über die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Dorfkerns Ufhusen.
- Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der neuen Planungs- und Bauverordnung (PBV) in die kommunale Nutzungsplanung – die Einführung der neuen Baubegriffe und die Thematik der Siedlungsentwicklung nach innen haben sowohl auf das Bau- und Zonenreglement (BZR) wie auch auf den Zonenplan Auswirkungen, betreffen aber auch den Baulinienplan 1999 und die bestehenden Gestaltungspläne.
- Gewässerraum-Festlegung gemäss der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung

1.3 Absichten des Gemeinderats

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wollen der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe Ortsplanung eine gute Grundlage mit Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Bauvorhaben und für die Gemeindeentwicklung insgesamt schaffen. Das neue PBG soll in den Planungsinstrumenten umgesetzt und die Gewässerräume festgelegt werden. Das Ziel ist die PBG-Umsetzung ohne wesentliche Um- und Einzonungen.

2 BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION

2.1 Öffentliche Mitwirkung

Die Bevölkerung wurde an der Orientierungsversammlung vom 13. Juni 2018 betreffend Richtkonzept Dorfkern Ufhusen, die PBG-Umsetzung und die Festlegung der Gewässerräume innerhalb der Bauzonen informiert. Vom 13. Juni 2018 bis 31. August 2018 bestand die Möglichkeit zur Meinungsäusserung. Innert der gesetzten Frist gingen 2 Eingaben ein.

Am Workshop vom 14. November 2018 wurde über die Entwicklung des Dorfkerns diskutiert. In den folgenden Monaten wurden Interviews mit diversen Grundeigentümern geführt, um einzelne Ideen im Dorfkern zu konkretisieren.

Im Herbst 2020 wurden die Gewässerräume ausserhalb der Bauzone ergänzt. Die Gewässerraumfestlegung wurde vor der Eingabe zur kantonalen Vorprüfung mit einem Vertreter der Landwirte der Gemeinde Ufhusen besprochen. Auch nach der kantonalen Vorprüfung wurden die Anträge des BUWD besprochen und der Umgang abgestimmt.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Im Februar 2021 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung zur Vorprüfung eingereicht. Am 15. Juni 2021 wurden die Planungsentwürfe mit Vertretungen der Gemeinde, des Planungsbüros, der Dienststelle rawi und dem Rechtsdienst des BUWD besprochen. Im Anschluss daran wurden der kommunale Richtplan Dorfkern und das Bau- und Zonenreglement punktuell überarbeitet und am 17. August 2021 zur Vorprüfung nachgereicht.

Am 21. Oktober 2021 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht des BUWD. Darin wird festgehalten, dass Ufhusen «im Wesentlichen eine gute und zweckmässige Ortsplanungsrevision» vorlegt. Unter Beachtung der Anträge und Hinweise des Vorprüfungsberichts stimme die Vorlage mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein. Die im Vorprüfungsbericht nicht erwähnten Planänderungen und Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) werden als recht- und zweckmässig beurteilt. Die Gesamtrevision könne somit für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigen vorbereitet werden.

Auf Anträge und Empfehlungen in den Stellungnahmen der verschiedenen Dienststellen, die nicht in den Vorprüfungsbericht aufgenommen wurden, wird im vorliegenden Planungsbericht nicht eingegangen. Diesbezüglich wird an dieser Stelle auf die Stellungnahmen der Dienststellen und den Vorprüfungsbericht verwiesen.

Aufgrund der Anträge, Empfehlungen und Hinweise im Vorprüfungsbericht vom 17. August 2021 wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Leichte Anpassung der Nutzungsmasse (Erhöhung der minimalen ÜZ, keine maximale ÜZ in der Dorfzone, Erhöhung der ÜZ in den Zonen Wa, Wb, Wc und AW). Anlässlich eines Antrags im Vorprüfungsberichts betreffend den maximalen ÜZ in einem Gebiet wurde die Festlegung der ÜZ für sämtliche Zonen überprüft. Aufgrund der Überprüfung wurden die ÜZ in den Zonen Wa, Wb, Wc und AW um 0.03 er-

höht. Damit wird der Bestand besser abgebildet und ca. 80% der bestehenden Bauten liegt innerhalb der maximalen Nutzungsmasse.

- Diverse Anpassungen im BZR-Entwurf, vgl. Erläuterungen im BZR-Entwurf
- Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie im Gebiet Undere Seppen
- Diverse Anpassungen bezüglich Verkehrszonen und Grünzonen
- Diverse Anpassungen der Gewässerraumfestlegung (kein Verzicht auf Gewässerraum bei einigen kleinen Gewässern und bei teils eingedolten Gewässern möglich)
- Die Recht- und Zweckmässigkeit der Speziallandwirtschaftszone Eimatt kann im Rahmen der Gesamtrevision nicht beurteilt werden, weshalb sie in einer separaten Teilrevision behandelt wird. Auf weitere Ausführungen zu diesem Thema wird daher im vorliegenden Planungsbericht verzichtet.
- Das Richtkonzept zum Dorfkern wird als Kommunaler Richtplan behördenverbindlich verankert. Die qualitative und längerfristige Umsetzung des Kommunalen Richtplans wird mithilfe eines Fachgremiums sichergestellt.

Betreffend untergeordnete Anträge und Hinweise sowie weitere Details wird auf den Vorprüfungsbericht verwiesen.

In der nachstehenden Tabelle werden lediglich Anträge und Hinweise im Vorprüfungsberichts behandelt, welche nicht wie beantragt umgesetzt wurden.

Betreff	**Anträge**	**Erwägungen des Gemeinderats und der Arbeitsgruppe**
Siedlungsleitbild		
Siedlungsbegrenzungslinien	Die Siedlungsbegrenzungslinien in den Gebieten Undere Seppen und Weibelhus widersprechen den regionalen Siedlungsbegrenzungslinien des Regionalen Entwicklungsplans (REP) Willisau-Wiggertal. Die Siedlungsbegrenzungslinien sind im SLB zu übernehmen.	Die Siedlungsbegrenzungslinien im Gebiet Undere Seppen werden angepasst, sodass sie mit den Siedlungsbegrenzungslinien des REP Willisau-Wiggertal übereinstimmen. Die Siedlungsbegrenzungslinien im Gebiet Weibelhus werden unverändert belassen. Dabei handelt es sich um eine Konkretisierung des REP, welcher in diesem Gebiet eine flexible Siedlungsgrenze festgelegt hat.
Abstimmung Siedlungs- und Verkehrsentwicklung	Die Siedlungsentwicklung rund um die bestehende Bushaltestelle soll priorisiert werden und im Siedlungsleitbild aufgenommen werden.	Im Siedlungsgebiet gibt es eine Bushaltestelle. Allfällige Siedlungserweiterungen sind im Einzugsgebiet dieser Bushaltestelle. Aufgrund der Buserschliessung ist die Bedeutung des ÖV in Ufhusen von untergeordneter Bedeutung. Auf eine Ergänzung im Siedlungsleitbild wird darum verzichtet.
Mobilität	Im Siedlungsleitbild sind Themen zum Mobilitätsmanagement und Anpassungen an die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes aufzunehmen.	Die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes sind übergeordnet verankert. Entsprechende Anpassungen sind ohnehin vorzunehmen. Auf Ergänzungen im Siedlungsleitbild wird darum verzichtet.

Kommunaler Richtplan:		
Grundsatz		Beim kommunalen Richtplan handelt es sich um das Richtkonzept, welches 2015 im Rahmen des ARE-Modellvorhabens in Zusammenarbeit mit der Dienststelle rawi erarbeitet und 2016 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Daran sollen im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision keine Änderungen vorgenommen werden.
Archäologische Verdachtsflächen	Ergänzung mit Hinweis, dass bei den archäologischen Verdachtsflächen die kantonale Archäologie bei zukünftigen Bauprojekten frühzeitig miteinzubeziehen ist. Grundsätzlich gelten alle historischen Dorfkerne als Verdachtsflächen.	Der kommunale Richtplan soll grundsätzlich nicht angepasst werden. Das Anliegen der kantonalen Archäologie ist genereller Natur und passt thematisch nicht in den kommunalen Richtplan. Es wird keine Ergänzung vorgenommen.
Denkmalpflege	Anstelle der hellen Putzfassaden sollen Holzfassaden gefördert werden.	Im Richtplan wird bereits festgehalten, dass die Farben und Fassaden sich auf das bisherige Spektrum (Holz, heller Putz) beschränken sollen. Es besteht kein Bedarf dies weiter zu konkretisieren.
Siedlungsrandgestaltung	Empfohlen wird, das Ziel 5 mit Themen der ökologischen Aufwertung und Raumsicherung sowie Grünachsen anzupassen.	Mit den Massnahmen zu Vorplätzen und Durchblicken wird diesen Themen Rechnung getragen. Zudem gibt es im BZR-Artikel zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sowie zur Siedlungsökologie weitere Bestimmungen zu diesem Thema. Der Kommunale Richtplan betrifft denn auch nur wenige Flächen am Siedlungsrand. Es wird darum darauf verzichtet, Anpassungen vorzunehmen.
Umsetzung	Der Kommunale Richtplan ist mit einer Bebauungsplanpflicht grundeigentümerverbindlich festzulegen. Alternativ ist mit der Genehmigung des Richtplans ein fixes Fachgremium einzurichten.	Der Gemeinderat hat sich für die Variante mit einem Fachgremium entschieden. Die Erarbeitung eines Bebauungsplans ist aufwändig, zeitintensiv und kostspielig. Die Umsetzung des Richtkonzepts wurde bereits im Rahmen des ARE-Modellvorhabens diskutiert und mit der Verankerung als Richtplan im BZR festgelegt. Das Fachgremium kann zudem auch bei anderen Fragen zur Gestaltung beigezogen werden.
Zonenplan		
Codierung digitales Datenmodell	Die Zonencodierung des digitalen Datenmodells sind zu korrigieren: - Arbeitszone IV: 4551 - Abbau- und Deponiezone: 7951 und 7952	Die Codierung der Arbeitszone IV wurde korrigiert. Die Codes für die Abbau- und Deponiezone sind gemäss Nachführungskonzept Nutzungsplanung (Version 3.1.3, S. 60) korrekt.

Gewässerraum (GewR)		
2c (Zufluss Ibach)	Ab der Einmündung des Gewässers ID 443030 gilt das Gewässer mit ID 443029 nicht mehr als Rinnsal. Der Gewässerraum ist auszuscheiden oder zu begründen, dass es sich um ein Rinnsal handelt. Bei der Eindolung auf Grundstück Nr. 164 ist der GewR auch auszuscheiden, da ein erhebliches öffentliches Interesse an der Längsvernetzung besteht.	Beim Gewässer mit ID 443029 wird auf die Gewässerraum-Festlegung verzichtet. Es handelt sich um ein sehr kleines Gewässer, im Sinn eines Rinnsals. Die Eindolung ist Bestandteil des Gewässers. Mit dem Verzicht auf die Gewässerraumfestlegung beim gesamten Rinnsal wird auch bei der Eindolung kein Gewässerraum festgelegt.
Bau- und Zonenreglement (BZR)		
Art. Grundsätze der Siedlungsentwicklung	Aufgrund der Annahme des Gegenvorschlags zur Kulturlandinitiative ist es angezeigt, auch einen Absatz zur Erhaltung des Kulturlandes und von Fruchtfolgeflächen (§ 39a ff. PBG) zu ergänzen.	Die Bestimmungen zum Gegenvorschlag der Kulturlandinitiative sind bereits im PBG geregelt und müssen nicht zwingend im BZR wiederholt werden.
Art. Naturobjekte	Es wird empfohlen, die Bestimmung gemäss Stellungnahme der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) zu ergänzen «Abs. 3: Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind gegenüber Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen mindestens 6 m Abstand einzuhalten.»	Die Arbeitsgruppe Ortsplanung hat sich für geringere Abstände entschieden.
Art. Kulturdenkmäler	Die Denkmalpflege bevorzugt eine eigentümerverbindlichere Variante und beantragt die Ergänzungen der Bestimmungen zu den verschiedenen Schutzkategorien, und die Möglichkeit, dass der Gemeinderat Beiträge entrichten kann.	Die Definition der Kategorien (z.B. was bedeutet erhaltenswert) ist nicht zwingend im BZR zu wiederholen. Diese Kategorien sind kantonal geregelt. Auf eine Ergänzung des BZR wird darum verzichtet.
Art. Abstellplätze für Motorfahrzeuge	Im Sinn der Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sollte die Anzahl maximal notwendiger Parkplätze anstatt minimaler Parkplätze vorgegeben werden. Diesbezüglich wird auf die VSS-Norm SN 640 281 verwiesen.	Die Arbeitsgruppe hat ausführlich über die Anforderungen bzgl. Anzahl Abstellplätze diskutiert. Mit dem Fazit, dass in der Gemeinde Ufhusen die festgelegte Anzahl Abstellplätze zweckmässig ist.
Art. Übergangsbestimmungen	Die Rechtssicherheit bis zum Inkrafttreten der revidierten Ortsplanungsrevision soll erhöht werden. Die Bestimmung wiederholt allerdings lediglich § 85 Abs. 2 PBG. Insofern bringt die Bestimmung keinen Mehrwert. Empfehlung. Bestimmung streichen.	Die Übergangsbestimmung wird als zweckmässig und notwendig erachtet. Damit wird Klarheit geschaffen.
Art. Klimaschutz und Klimaadaption	Aufgrund der Dringlichkeit der Themen wird empfohlen, den neuen Artikel aus dem kantonalen Muster-BZR oder eine vergleichbare Bestimmung zu übernehmen.	Der Artikel im Muster-BZR ist zu unkonkret und offen formuliert. Daher wird auf eine Ergänzung im BZR verzichtet.

2.3 Öffentliche Auflage

Vom 21. März bis 25. April 2022 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen 4 Einsprachen betreffend Zonenplan, Gewässerraumfestlegung und Baulinie ein. Mit allen Einsprechenden wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

Zwei Einsprachen wurden im Nachgang zur Einspracheverhandlung ohne Änderungen zurückgezogen.

Bei zwei Einsprachen konnte eine gütliche Einigung gefunden werden, welche zu unwesentlichen Änderungen geführt haben, vgl. nachfolgende Ausführungen. Die Einsprechenden haben ihre Einsprache aufgrund dieser Änderungen zurückgezogen.

2.4 Unwesentliche Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurden zwei unwesentliche Änderungen gegenüber den Auflageakten vorgenommen.

2.4.1 Gewässerraumfestlegung Grundstück Nr. 336

Simone und Bruno Roos-Züger haben eine Einsprache betreffend der Gewässerraumfestlegung auf dem Grundstück Nr. 336 eingereicht. Auf den Gewässerraum sei zu verzichten, da ein grosser Terrainsprung zwischen der Landwirtschaftsfläche und der Luther (ca. 10-15 m) bestehe, vgl. untenstehende Fotos aus der Einsprache vom 25. April 2022.

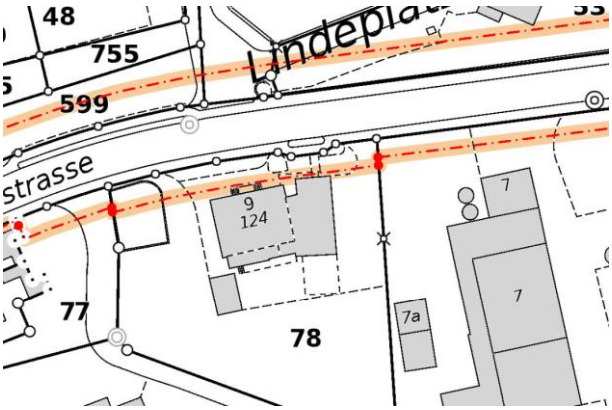
An der Einspracheverhandlung wurde zudem erläutert, dass die Neigung der Flächen oberhalb der Böschungskante auf die gewässerabgewandte Seite abfallend ist. Der Gemeinderat hat darum beschlossen, eine leicht asymmetrische Festlegung des Gewässerraums vorzunehmen. Der Gewässerraum wird entlang der Böschungsoberkante gemäss Daten der amtlichen Vermessung festgelegt. Auf der anderen Seite wird der Gewässerraum entlang der Grundstücksgrenze generalisiert.

Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, GS Nr. 336 (Stand öffentliche Auflage)

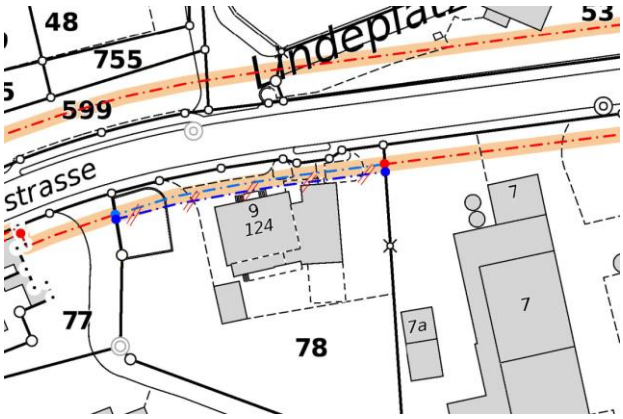
Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, GS Nr. 336 (Stand Gemeindeversammlung)

2.4.2 Baulinie Grundstück Nr. 78

Anita und Leo Kneubühler haben Einsprache betreffend Baulinie auf dem Grundstück Nr. 78 eingereicht. Die Baulinie weise einen Rücksprung auf dem Grundstück auf, welcher nicht zu erklären sei. Die Baulinie sei auf die Höhe der Baulinie auf den angrenzenden Grundstücken anzupassen. Mit Email vom 27. Juli 2022 bestätigt die Dienststelle rawi, dass die Änderung der Baulinie eine Verbesserung darstelle und die Dienststelle vif keine Einwände habe. Im Sinn der Einsprechenden hat der Gemeinderat beschlossen, eine Änderung der Baulinie auf dem Grundstück Nr. 78 vorzunehmen, vgl. folgende Ausschnitte.



Ausschnitt Baulinienplan, GS Nr. 78 (Stand öffentliche Auflage)



Ausschnitt Baulinienplan, GS Nr. 78 (Stand Gemeindeversammlung)

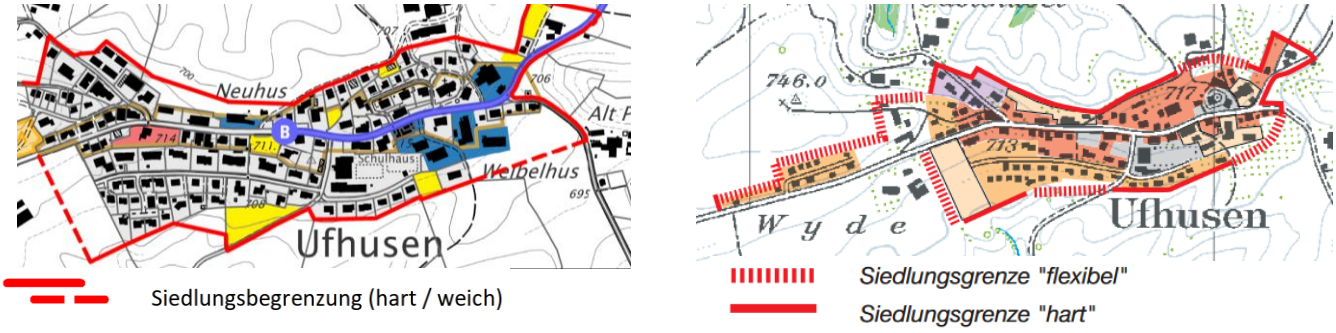
3 SIEDLUNGSLEITBILD

Das Siedlungsleitbild von 2011 wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung aktualisiert. Die Arbeitsgruppe Ortsplanung sowie der Gemeinderat sind der Meinung, dass mit dem Richtkonzept Dorfkernentwicklung und der aktuell laufenden Konkretisierung durch die OrtsWerte GmbH konkretere Aussagen zur Siedlungsentwicklung nach innen und deren Umsetzungen für den Dorfkern vorhanden sind.

Im Rahmen des ARE Modellvorhabens «Netzwerk kooperative Umsetzungsverfahren in der Innentwicklung» wurde 2015 ein Analysebericht erarbeitet. Das Richtkonzept Dorfkernentwicklung basiert auf diesem Analysebericht über den Bereich der westlichen Dorfstrasse in Ufhusen. Für die weitere Dorfkernentwicklung wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ebenfalls eine Analyse als Grundlage für die Konzeptideen ausgearbeitet. Aktuell sind weitere Bevölkerungsumfragen und eine Machbarkeitsstudie zur Dorfkernentwicklung Ufhusen im Gang.

Das Siedlungsleitbild sowie der Siedlungsleitbild-Plan wurden daher nicht grundsätzlich überarbeitet. Das Leitbild wurde mit dem aktuellen Gemeindeleitbild abgeglichen und insbesondere Leitsätze betreffend der Siedlungsentwicklung nach innen und Baulandmobilisierung ergänzt.

Aufgrund des Antrags im Vorprüfungsberichts des BUWD, dass die Siedlungsbegrenzungslinien nicht mit dem Regionalen Entwicklungsplan (REP) Willisau-Wiggertal übereinstimmen, wurde die Siedlungsbegrenzungslinie im Gebiet Undere Seppen angepasst. Im Gebiet Weibelhus ist im REP eine flexible Siedlungsgrenze festgelegt und die Siedlungsbegrenzungslinie im Siedlungsleitbild stellt eine Präzisierung des REP dar.



links: Ausschnitt Siedlungsleitbild, rechts: Ausschnitt REP Willisau-Wiggertal

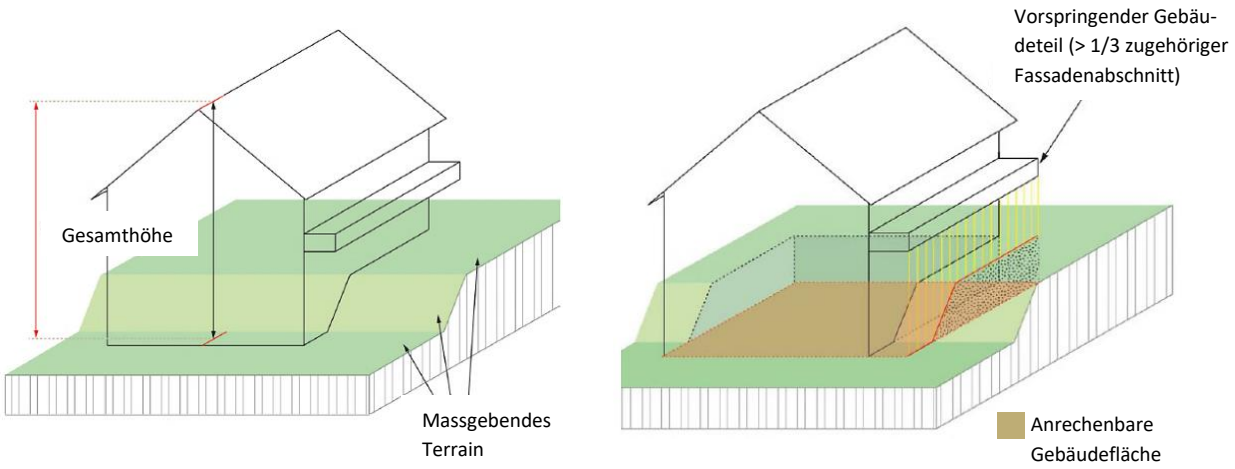
4 PBG-UMSETZUNG

4.1 Rahmenbedingungen

Per 1. Januar 2014 sind das revidierte PBG und die neue PBV in Kraft getreten. Die Gemeinden müssen bis Ende 2023 die Ortsplanungsinstrumente an die neue Gesetzgebung anpassen. So steht beispielsweise die bisher in der Gemeinde Ufhusen verwendete Ausnützungsziffer (AZ) nicht mehr zur Verfügung und muss durch eine Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt werden, deren Berechnungsweise ebenfalls geringfügig geändert hat. Andere Neuerungen wie die neu eingeführten Verkehrszonen sind massgebend für die Berechnung der ÜZ und werden ebenfalls Auswirkungen auf den Zonenplan haben.

4.1.1 Definitionen Masse

Die wesentlichen Änderungen der neuen Nutzungsmasse sind diejenigen der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer (ÜZ). Im Folgenden werden diese kurz umschrieben:



Erläuternde Skizzen des BUWD zu den Baubegriffen und Messweisen gem. PBG 2013

Die **Gesamthöhe** ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und bemisst den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf (§ 139 PBG). Aus der Gesamthöhe leitet sich neu auch der Grenzabstand ab und ist auf alle Seiten gleich. Gemäss § 122 PBG gelten bis 11 m Gesamthöhe 4 m und bis 14 m Gesamthöhe 5 m Grenzabstand auf alle Seiten.

Die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die **Überbauungsziffer (ÜZ)** ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.21 bedeutet, dass die Gebäudefläche (Fussabdruck) der Hauptbaute maximal 21% der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen kann (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile, z.B. Balkone, welche die zulässigen Werte gem. § 112a PBG übertreffen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.

4.2 Vorgehen

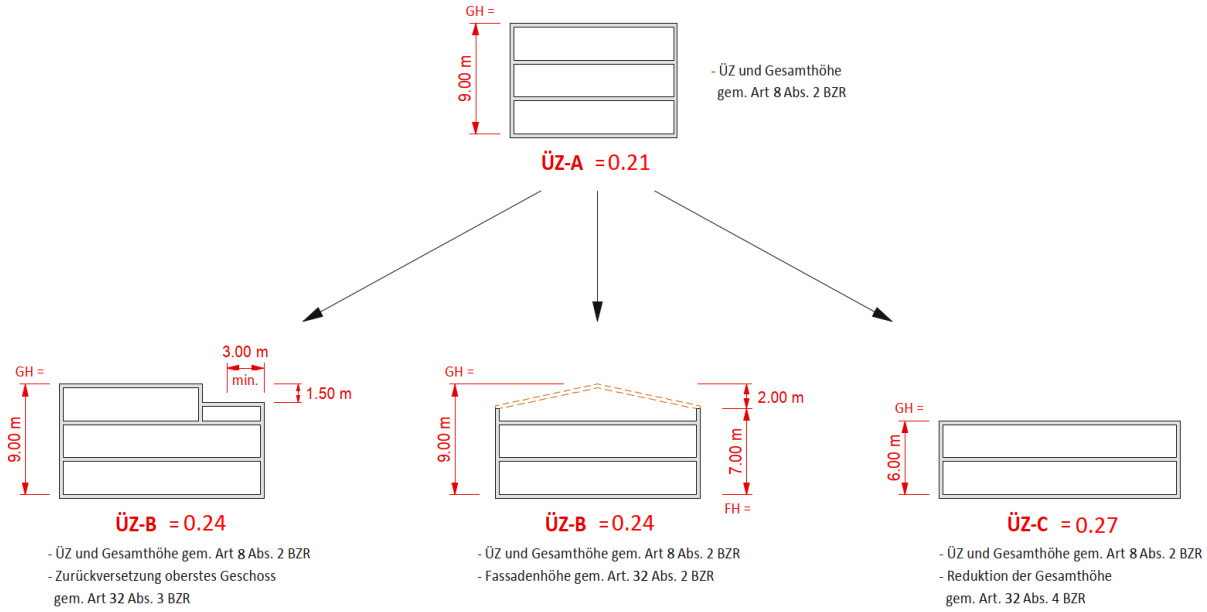
Bei der Festlegung der neuen Nutzungsziffern und Höhenmasse war ein schrittweises Vorgehen angezeigt:

- Ermittlung der ÜZ der bestehenden Gebäude mittels GIS-Analyse.
- Bestimmung der Gesamthöhen mit dem Basis-Viewer des Raumdatenpools (Version 3).
- Auswertung der Erkenntnisse aus dem Projekt „Netzwerk Innenentwicklung“ und des Richtkonzepts über die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Dorfkerns Ufhusen.
- Ergänzende Beurteilung des theoretischen Innenentwicklungspotenzials (Einwohner) gemäss den Daten des Luzerner Bauzonen-Analyse-Tools (LUBAT).
- Festlegung der erstrebenswerten Bebauungs- und Einwohner- bzw. Arbeitsplatzdichte unter Berücksichtigung erhaltenswerter Strukturen.
- Entwurf des neuen Zonenkonzepts durch Zusammenfassung von Quartierzellen mit ähnlichen Merkmalen zu neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 4.4).
- Festlegung von zweckmässigen Gesamthöhen und ÜZ für die neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 4.3):

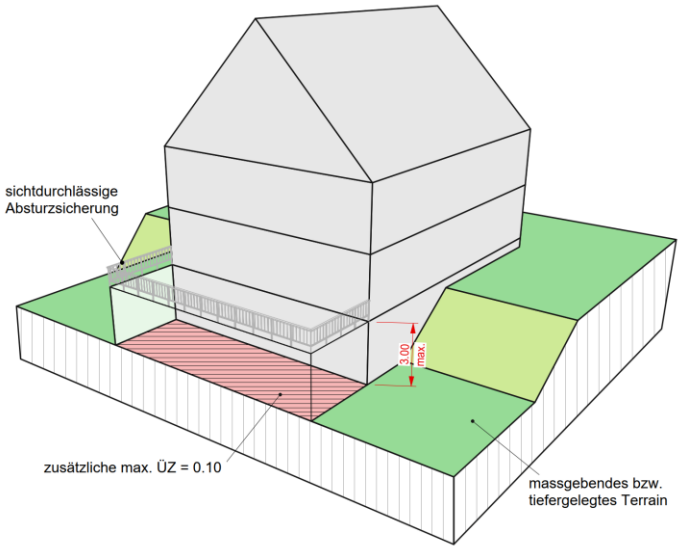
- Es sind minimale und maximale Gesamthöhen und ÜZ eingesetzt worden, um ein homogenes und attraktives Quartierbild sowie einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen. Die Spannbreiten zwischen minimaler und maximaler ÜZ wurden differenziert nach Zonentyp festgelegt. In dichteren Zonen sind die Spannbreiten grösser in weniger dichten Zonen kleiner.
- Die maximalen ÜZ und die Gesamthöhen wurden so festgelegt, dass die nicht zonenkonformen Bauten höchstens 20 % des heutigen Gebäudebestands betragen. Würden die Nutzungsziffern und Höhenmasse so festgelegt, dass alle Bauten wieder zonenkonform würden, wären unrealistische Innenentwicklungspotenziale und eine Beeinträchtigung der Siedlungs- und Lebensqualität die Folge. Der Anteil der Bauten, die aufgrund der minimalen ÜZ nicht mehr zonenkonform sind, d.h. die zu wenig dicht überbaut sind, liegt bei knapp 40%. Grundsätzlich sind die Grundstücke mit Bauten, die deswegen nicht mehr zonenkonform sind, bereits heute zu wenig gut ausgenutzt. Der relativ hohe Anteil ist im Hinblick auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine Siedlungsentwicklung nach innen zweckmässig. Für die nicht mehr zonenkonformen Bauten gilt Bestandesgarantie.
- Für auf bestimmte Weise von der kubischen Gebäudeform abweichende Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt. Ohne die Differenzierung der Überbauungsziffer würde nämlich die kubische Gebäudeform mit Flachdach bevorzugt, was ortsbildtechnisch nicht erwünscht ist. Deswegen werden in den Wohn- und Mischzonen jeweils drei verschiedene ÜZ festgelegt. Die ÜZ-A stellt den Grundwert für eine zonengemässe Überbauung dar. Die um 0.03 erhöhte ÜZ-B gilt für Schrägdachbauten und für Flachdachbauten mit Attikageschoss. Die gegenüber der ÜZ-A um 0.06 erhöhte ÜZ-C gilt für Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe. Mit dieser Regelung wird keine der Gebäudeformen bevorzugt und die Gestaltungsfreiheiten werden gewahrt (siehe Art. 32 BZR). In der Wohnzone Wc wird auf die Festlegung einer ÜZ-C verzichtet, da ansonsten eingeschossige Bauten gefördert würden.

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gem. Art. 32 BZR

Beispiel für Wohnzone Wb:



- Für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m und einer Fläche bis max. 50 m^2, die nur Nebennutzflächen enthalten, wurde jeweils eine separate ÜZ von 0.07 eingesetzt. Damit ist die Höhe der ÜZ für das Hauptgebäude unabhängig von allfälligen Nebenbauten und es wird kein ungewollter Anreiz zum Verzicht auf solche Bauten geschaffen.
- Für Bauten in Hanglagen wurde eine zusätzliche ÜZ von 0.10 für das unterste Geschoss festgelegt. Diese bezweckt die Möglichkeit untergeordnete Bauten in Hanglagen unterhalb der Hauptbaute zu realisieren. Diese Bauten treten optisch unwesentlich in Erscheinung und sollen im Sinn einer Verdichtung nach innen und eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden ermöglicht werden.
- Die ÜZ der Terrassenhauszone ergab sich aus dem bestehenden Bebauungskonzept für diese Zone. Eine zusätzliche ÜZ für Neben- und Unterniveaubauten, eine minimale ÜZ sowie ÜZ-B und ÜZ-C werden in der Terrassenhauszone nicht festgelegt.
- Zur Prüfung und Plausibilisierung der gewählten Baumasse wurde der Zonenplanentwurf 2017 in das LUBAT überführt. Die theoretischen Einwohnerkapazitäten des Zonenplanentwurfs verglichen mit dem Bestand waren damals nur wenig höher (+ca. 30 Einwohnende). Eine generelle Aufzonung und damit die Schaffung grosser neuer Kapazitäten ist auch nicht das Ziel der vorliegenden Gesamtrevision. Als Hilfe dienten auch die automatisch generierten ÜZ bei der Umstellung des LUBAT auf die Berechnung mit neuer ÜZ. Hinweis: in den Jahren 2017 bis 2020 wurde das LUBAT weiterentwickelt und Kennwerte verändert, vgl. auch Ausführungen in Kapitel 9.3.
- Zur Plausibilisierung wurde ein Vergleich mit den ÜZ anderer Gemeinden durchgeführt und die Nutzungsziffern eines aktuellen Baugesuchs berechnet.
- Des Weiteren wurden die Baumasse an der Sitzung vom 8. März 2017 mit M. Mächler von der Dienststelle rawi sowie A. Liniger und E. Lustenberger vom Rechtsdienst des BUWD vorbesprochen.



- Erstellung des neuen BZR mit möglichst einfachen Bestimmungen, die bei Bauprojekten einen gewissen Spielraum bieten und gleichzeitig für ein stimmiges Siedlungsbild sorgen. Zur Veranschaulichung der verschiedenen ÜZ sind im BZR-Anhang Skizzen abgebildet.

4.3 Baumasse

Für die Zonenvorschriften wurden in Übereinstimmung mit dem revidierten PBG folgende Baumasse gewählt:

- Überbauungsziffer (ÜZ-A, ÜZ-B, ÜZ-C)
- Gesamthöhe
- Gebäudelänge

Auf weitere Baumasse wie z.B. die Fassadenhöhe wurde der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet. In einer kleinen, ländlichen Gemeinde wie Ufhusen sind allzu komplizierte Zonenvorschriften nicht sinnvoll und notwendig.

Es gelten folgende Masse für die Bauzonen (grau = neue Zone):

Bauzonen	**Gesamthöhe**		**ÜZ**					**Gebäudelänge**	**Wohnanteil**
	Min. (m)	Max. (m)	Min.	Max. **ÜZ-A**	Max. **ÜZ-B**	Max. **ÜZ-C**	Klein- und Anbauten*	Max.	Max. Anteil an Hauptnutzfläche
Dorfzone (D)	8.0	14.0	0.20	Im Einzelfall festzulegen					100%
Wohnzone a (Wa)	8.0	12.0	0.18	0.24	0.27	0.30	0.07	25 m	100%
Wohnzone b (Wb)	5.0	9.0	0.15	0.21	0.24	0.27	0.07	25 m	100%
Wohnzone c (Wc)	5.0	8.0	0.12	0.18	0.21	-	0.07	25 m	100%
Terrassenhauszone (T)	-	7.5	-	0.40	-	-	-	-	100%
Wohn- & Arbeitszone (WA)	6.	10.5	0.21	0.30	0.33	0.36	0.07	-	75%
Arbeitszone III (A III)	-	11.5	-	0.50	-	-	-	-	0%
Arbeitszone IV (A IV)	-	11.5	-	0.50	-	-	-	-	0%
Übrige (SS, SH, ÖZ, GR, VZ)									

* Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m und einer Fläche von max. 50 m^2, die nur Nebennutzflächen aufweisen

4.4 Zonenkonzept

4.4.1 Übersicht

Die folgende Tabelle zeigt aufgrund der oben genannten Erkenntnisse die Überführung des bisherigen in das neue Zonenkonzept. Es wird aufgezeigt, zu welchen Anteilen die bisherigen Bauzonen in neue Zonen umgezont werden (grau hinterlegt) bzw. in den bisherigen Zonen bleiben. Die Tabelle ist von links nach rechts zu lesen; das Lesen von oben nach unten führt zu irreführenden Aussagen. Die Zahlen sind gerundet. Die bisherigen Wohnzonen werden mit Ausnahme der Terrassenhauszone neu benannt und die Flächen neu verteilt. Neu wird eine Wohn- und Arbeitszone eingeführt.

Bisherige Bauzonen	**Neue Bauzonen**						
	Dorfzone (D)	Wohnzone a (Wa)	Wohnzone b (Wb)	Wohnzone c (Wc)	Terrassenhauszone (T)	Wohn- u. Arbeitszone (WA)	Übrige (A III, A IV, SS, SH, ÖZ, GR, VZ)
Dorfzone (D)	55 %	35 %	5 %				5 %
Terrassenhauszone (T)			5 %		90 %		5 %
Wohnzone Kreuzmatte (WK)		50 %		40 %			10 %
Zweigeschossige Wohnzone (W2)	5 %		75 %	15 %			5 %
Zweigeschossige Wohnzone locker (W2L)				90 %			10 %
Arbeitszone III						15 %	85 % (v.a. verbleiben in A III)
Übrige (A IV, SS, SH, Ö, GR)							100 % (v.a. verbleiben in bisheriger Zone)

Zonenplan Siedlung, Ausschnitt Dorf, Bestand

Zonenplan Siedlung, Ausschnitt Dorf, Neu (Stand öffentliche Auflage)

4.4.2 Erläuterungen zu einzelnen Gebieten

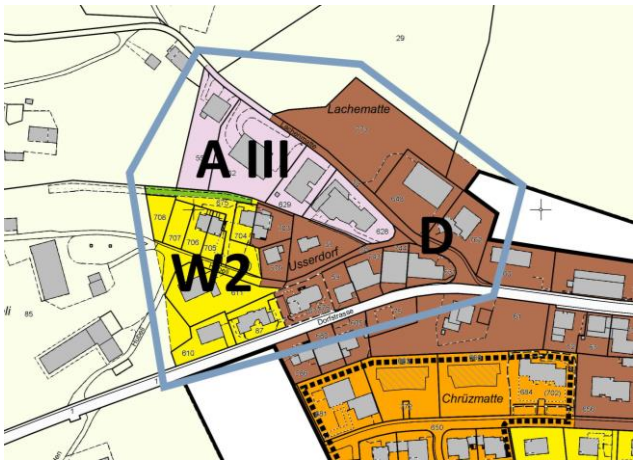
In den Gebieten Usserdorf, Kreuzmatte und Obere Seppen wirkt das neue Zonenkonzept wie eine Umzonung. Im Folgenden werden die Zonenplanänderungen dieser Gebiete detaillierter behandelt. In den übrigen Gebieten hat das neue Zonenkonzept weniger Auswirkungen, da die Hauptnutzung und die Zonengrenzen nicht ändern. Es ändern einzig die Zonenbenennungen und -vorschriften.

Die Dorfzone wird entlang der gesamten Dorfstrasse reduziert auf die ersten Bautiefen. Die neue Abgrenzung der Dorfzone richtet sich nach dem ungefähren Perimeter des Richtkonzepts Dorfkern. Durch die Beschränkung auf die für das Ortsbild und das öffentliche Leben besonders wichtigen Gebiete, wird die Aussagekraft und Legitimation der Dorfzone gestärkt.

Usserdorf

Das Gebiet am westlichen Dorfende erfährt eine Umstrukturierung. Die Dorfzone konzentriert sich neu ausschliesslich auf die erste Bautiefe entlang der Dorfstrasse. Nördlich davon werden die verschiedenen Gebiete einzeln in unterschiedliche Zonen eingeteilt. Die Grundstücke nördlich der Strasse Lachenmatte werden von der Dorfzone in die Wohnzone Wa umgezont, da sie aufgrund der Gestaltung und Nutzung der beste-

henden und neuen Bauten besser mit dieser Zone übereinstimmen. Die bisherige Arbeitszone wird in eine Wohn- und Arbeitszone umgezont. In dieser Arbeitszone besteht bereits heute ein hoher Wohnanteil, weswegen eine Wohn- und Arbeitszone den aktuellen Zustand besser abbildet und zudem besser in die Umgebung passt. Die Grundstücke nördlich der Strasse Hübeli werden in die Wohnzone Wb umgezont. Die bisherige Unterscheidung zwischen Dorf- und Wohnzone in diesem Gebiet ist nicht mehr sinnvoll. Das Grundstück zwischen Hübeli und neuer Dorfzone besitzt eine weniger dichte Bebauung und wird deswegen in die Wohnzone Wc umgezont.



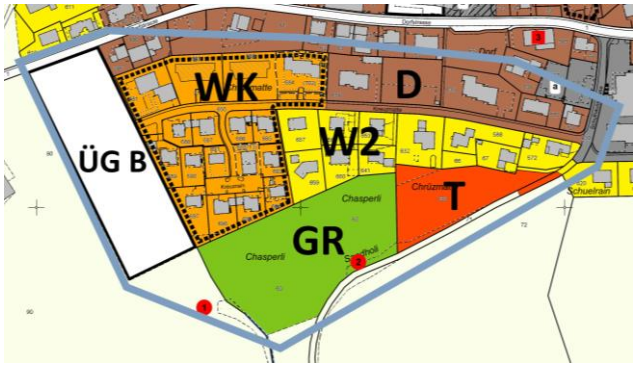
Zonenplan Bestand

Zonenplan Neu (Stand öffentliche Auflage)

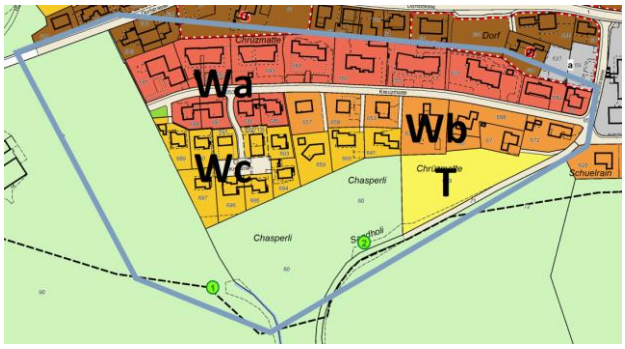
Betreffend Reduktion der Reservezonen siehe Kapitel 4.5.2.

Kreuzmatte

Im Gebiet Kreuzmatte soll mit dem neuen Zonenkonzept der Bestand der baulichen Dichten, Nutzungen und Gestaltungen im Zonenplan besser abgebildet werden. Die bestehende Wohnzone Kreuzmatte wird deswegen ungefähr zur Hälfte in die Wa bzw. die Wc umgezont. Weitere Umzonungen finden statt, da die bisherige Dorfzone entlang der Kreuzmatte besser der Wohnzone Wa und die bisherige Wohnzone W2 entlang der Siedlungsgrenze besser der Wohnzone Wc entsprechen. Die Terrassenhauszone bleibt bestehen. Entlang der Grenze des Grundstücks Nr. 632 findet aufgrund der bestehenden Gartenanlage eine Arrondierung der Terrassenhauszone statt.



Zonenplan Bestand



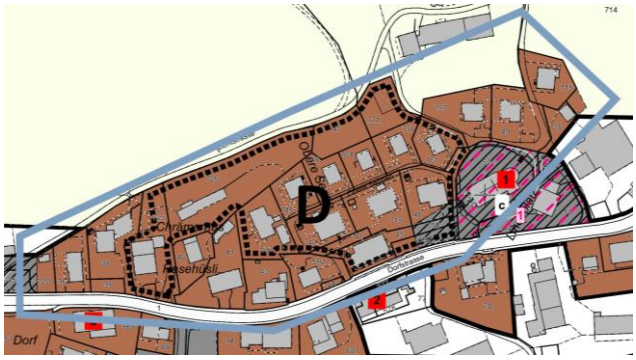
Zonenplan Neu (Stand öffentliche Auflage)

Das übrige Gebiet B an der westlichen Siedlungsgrenze und die Grünzone Chasperli werden in die Landwirtschaftszone überführt. Die Fläche der bisherigen Grünzone wird als Weide genutzt und passt deswegen besser in die Landwirtschaftszone.

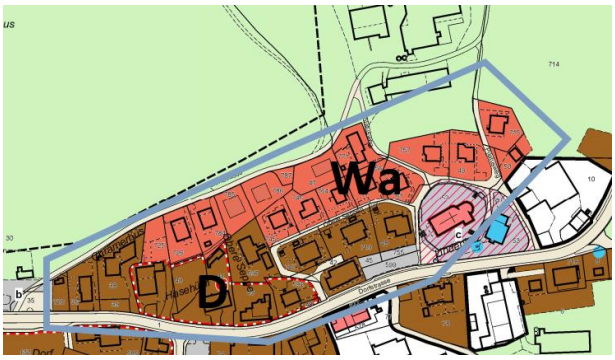
Betreffend Reduktion der Reservezone siehe Kapitel 4.5.2.

Betreffend Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht siehe Kapitel 6.

Obere Seppen



Zonenplan Bestand



Zonenplan Neu (Stand öffentliche Auflage)

Das Gebiet Obere Seppen bleibt grösstenteils in der Dorfzone wie bisher. Die Grundstücke an der nördlichen Siedlungsgrenze werden in eine Wohnzone Wa umgezont, weil sie durch reine Wohnnutzungen belegt bzw. zukünftig dafür vorgesehen sind.

Betreffend Änderung der Gestaltungsplanpflicht siehe Kapitel 6.

4.5 Weitere Änderungen

4.5.1 Verkehrszonen und Verkehrsflächen

Die Verkehrszonen und Verkehrsflächen wurden gemäss der kantonalen Richtlinie ausgeschieden. Das Bild des Zonenplans Siedlung verändert sich durch die Verkehrszonen. Aufgrund der Einführung von Verkehrszonen nahm die Zonenfläche der übrigen Bauzonen leicht ab. Ausserhalb des Siedlungsgebiets wurden nur die Legende und die Bezeichnung im BZR angepasst. Erschliessungsflächen am Bauzonenrand wurden als Verkehrszonen ausgeschieden, wenn eine Erschliessungsfunktion für die Bauzone vorliegt (z.B. Lischmatt, Pilatusweg, Alpenblick und Ellbach) bzw. als Verkehrsfläche, wenn es sich um eine landwirtschaftliche Erschliessung handelt.

Die Luzernstrasse entlang des Arbeitsgebiets Lischmatt wird nicht als Verkehrszone ausgeschieden, da sie nicht der Erschliessung der Grundstücke dient. Die Grundstücke werden über die Strasse Lischmatt auf der Seite des Baches erschlossen.

4.5.2 Reservezonen

Die bisherigen Übrigen Gebiete B werden neu als Reservezonen bezeichnet. Die Umbenennung betrifft nur die Legende des Zonenplans Siedlung und den entsprechenden BZR-Artikel. Ansonsten hat diese PBG-Änderung keine weiteren Konsequenzen.

Die gesamte Reservezone am westlichen Siedlungsrand (GS Nr. 90) und die unüberbaute Teilfläche der Reservezone am nördlichen Siedlungsrand (GS Nr. 30) werden gemäss den Vorgaben im kantonalen Richtplan in die Landwirtschaftszone zurückgeführt. Mit dieser Reduktion von knapp 1.5 ha Zonenfläche wird der An-

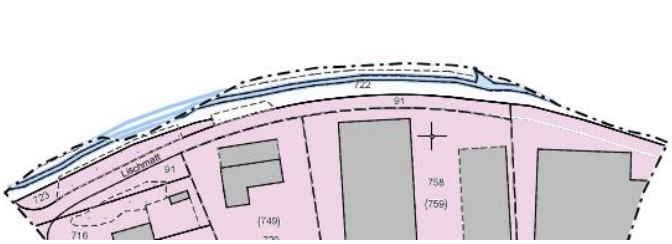
teil der Reservezonen an den Bauzonen gesenkt. Die verbleibenden Reservezonen liegen direkt an der Dorfstrasse und sind mit landwirtschaftlichen Bauten überbaut.

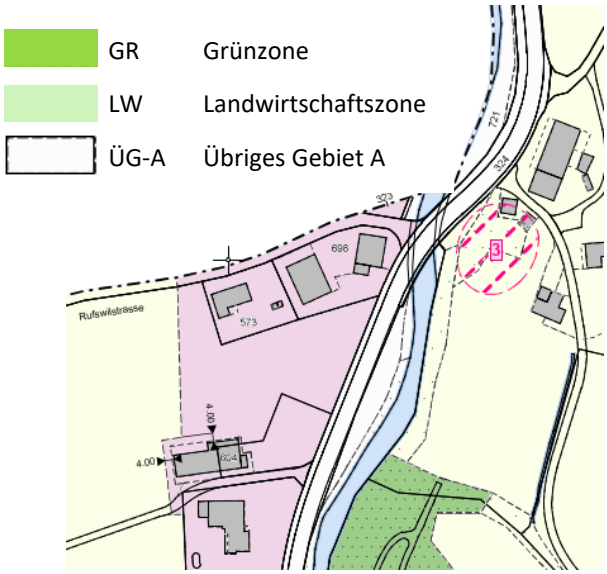
Gemäss Antrag im Vorprüfungsbericht ist die Reservezone weiter zu reduzieren, da sie noch nicht den Vorgaben im kantonalen Richtplan entspricht. Aus diesem Grund wird zusätzlich eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 6, welches in der Reservezone liegt, in die Landwirtschaftszone überführt.

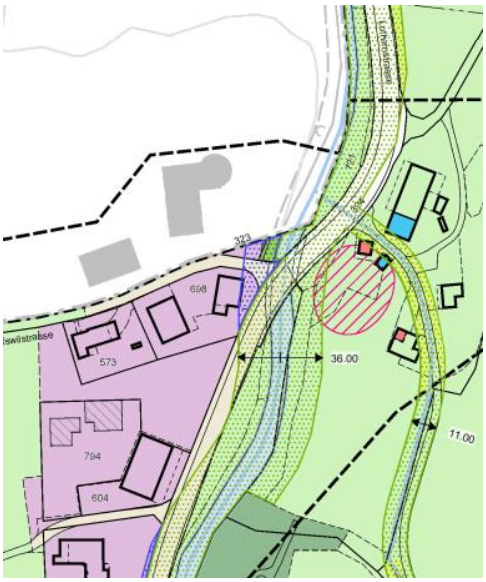
Grundsätzlich gelten in der Reservezone die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Mit den Reservezonen wird angezeigt, welche Flächen bei einer allfälligen Siedlungserweiterung in Betracht kommen. Für eine Einzonung müssen aber die übergeordneten Kriterien erfüllt werden, unabhängig davon ob die Fläche in der Reservezone oder in der Landwirtschaftszone liegt.

4.5.3 Übriges Gebiet A (ÜG-A)

Gemäss den Erfassungsrichtlinien sind Übrige Gebiete A (ÜG-A) ausserhalb von Gewässerflächen in eine Bau- oder Nichtbauzone, beispielsweise Landwirtschafts- oder Grünzone, umzuzonen. In Ufhusen sind die Fläche der dazugehörigen Gewässerparzelle im akutell rechtsgültigen Zonenplan entlang der Rot und der Luthern dem ÜG-A zugeteilt. In der Gesamtrevision der Ortsplanung werden die Flächen ausserhalb des Gewässers nun der Grünzone bzw. Landwirtschaftszone zugeordnet, vgl. Ausschnitte auf der vorangehenden Seite.







Ausschnitte links: rechtsgültiger Zonenplan

Ausschnitte rechts: Zonenplanentwurf für die öffentliche Auflage

4.5.4 Landschaftsschutzzone

Gemäss Muster-BZR wurde die Geotopschutz- in die Landschaftsschutzzone überführt. In den vorliegenden Entwürfen der Planungsinstrumente wird der rechtsgültige Stand der Landschaftsschutzzone abgebildet

4.5.5 Plan der Gefahrengebiete

Aufgrund der Besprechung während der kantonalen Vorprüfung wurde entschieden, zur Umsetzung der Naturgefahren in der Nutzungsplanung das Gefahrenhinweismodell gemäss kantonaler Wegleitung umzusetzen. Zu diesem Zweck werden in einem separaten Plan der Gefahrengebiete die Gefahrenzonen der Gefahrenkarte dargestellt. Der bestehende Artikel im BZR zu den Gefahrengebieten wird ergänzt und an die aktuelle Praxis angepasst.

5 ÄNDERUNG BAULINIENPLAN

Der Baulinienplan 1999 (genehmigt am 17. August 1999 mit RRB Nr. 1124) wird gemäss dem Richtkonzept Dorfkernentwicklung 2016 angepasst. Damit wird das Ziel Nr. 2 „Strassenraum fassen, Vorbereiche schaffen“ des Richtkonzepts umgesetzt. Die bestehenden Baulinien werden im Dorfkern entlang der Dorfstrasse an die örtliche Situation angepasst. Die Strassenabstände werden je nach örtlicher Situation verringert, um den Strassenraum zu fassen und zu betonen, oder erhöht, um erwünschte Vorbereichen zu schaffen (westlicher Dorfkerneingang, vor schützenswertem Hof, bei der Bushaltestelle). Mit dem Baulinienplan werden die massgebenden Grenzabstände definiert. § 122 Abs. 1 PBG ist somit im Bereich der Baulinien nicht relevant.

Das Verfahren der Baulinienplanänderung richtet sich gemäss § 65 des Strassenverkehrsgesetztes (StrG) und wird im Rahmen des Verfahrens der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung durchgeführt. Da es sich im östlichen Abschnitt der Dorfstrasse ab der Einmündung Lachenmatte um eine Kantonsstrasse (K41a Hüswil – Ufhusen) und kantonale Baulinien handelt, entscheidet grundsätzlich der Regierungsrat über den Baulinienplan und allfällige Einsprachen (§§ 66 Abs. 1 StrG). Der westliche Abschnitt der Dorfstrasse ist als Gemeindestrasse klassiert. Die kommunalen Baulinien in diesem Abschnitt sind ebenfalls im kantonalen Baulinienplan eingetragen und werden deswegen im selben Verfahren angepasst.

Im Vorprüfungsbericht des BUWD wird festgehalten, dass die Dienststelle vif aus verkehrstechnischen Gründen keine Einwände gegen die Anpassungen an den Baulinien hat. Gemäss Empfehlung aus dem Vorprüfungsbericht des BUWD wurde die Änderung der Baulinie auf dem Grundstück Nr. 31 rückgängig gemacht.

Nach der öffentlichen Auflage wurde die Baulinie auf dem Grundstück Nr. 78 leicht Richtung Strasse verschoben, um eine Gleichbehandlung mit den benachbarten Grundstücken zu gewährleisten.

6 UMGANG MIT SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN

In Ufhusen bestehen vier Gestaltungspläne (GP). Jeder liegt innerhalb eines GP-Pflicht-Perimeters gemäss Zonenplan. Aufgrund der erheblich geänderten Verhältnisse sind die Gestaltungspläne zu prüfen und nötigenfalls anzupassen (gem. Art. 21 RPG und §22 PBG). Im Folgenden wird die Absichtserklärung des Gemeinderates nach erfolgter Prüfung ausgeführt. Die Änderungen der GP-Pflichten werden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorgenommen. Es ist vorgesehen, die Aufhebungen der bestehenden GP gleichzeitig mit der Gesamtrevision öffentlich aufzulegen. Die Gestaltungspläne, welche beibehalten werden, entsprechen dem neuen PBG und müssen dementsprechend von den Grundeigentümern nicht angepasst werden.

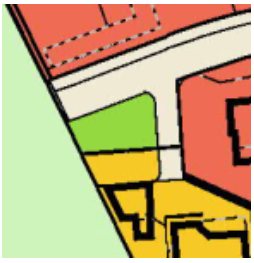
Die Prüfung ergab, dass die meisten bisherigen GP-Inhalte nicht zwingend weiterhin gültig sein müssen. Gestützt auf Art. 33 Abs. 1 BZR kann bei baulichen Veränderungen, die sich nicht genügend gut in ein ehemaliges GP-Gebiet eingliedern und deswegen nicht in einer qualitätsvollen Beziehung zur Umgebung stehen, die Baubewilligung verweigert werden.

Gestaltungsplan		**Absicht des Gemeinderates**		
	Grundstücke Nrn.	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung
Altweibelhaus / Obere Seppen (03.02.2000; 1. Planänderung 30.04.2021)	42, 45, 47, 48, 599, 719, 747, 597, 745, 746, 764, 771, 756, 761	Aufhebung	Änderung Perimeter: GP-Pflicht für GS Nr. 40, 41, 43, 44, 592, 725 (Teil)	Fläche innerhalb GP ist vollständig überbaut. Für die links aufgeführten Grundstücke soll mit einem oder mehreren GP eine zweckmässige und qualitätsvolle (Neu-) Überbauung sichergestellt werden.
Chrämerhus (06.11.2018; 1. Planänderung 02.06.2020)	726, 784, 785, 786, 787	Aufhebung		GP vollständig überbaut (letztes Gebäude projektiert)
Bare (22.12.2015)	700, 701, 711	Beibehaltung	Beibehaltung	GP ist PBG-konform und weiterhin zweckmässig.
Kreuzmatte (09.08.2004)	681, 682, 684, 685-697	Aufhebung	Aufhebung	GP-Perimeter ist vollständig überbaut

Für die Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht werden im Anhang 3 des BZR der Zweck und spezielle Bestimmungen festgelegt.

6.1 Grünzone

Zur Sicherung von Gemeinschaftsanlagen, die im Rahmen der zur Aufhebung vorgesehenen Gestaltungspläne erstellt wurden, wird für die bestehenden Spielflächen neu eine Grünzone ausgeschieden. Die Umzonung in eine Grünzone bewirkt keine Änderungen der Grundeigentümerverhältnisse, der Zugänglichkeit oder der Zuständigkeit betreffend Unterhalt. Die Grünzone ist eine Bauzone, erlaubt jedoch nicht die Bebauung mit Wohnbauten und ist somit eine Bauzone ohne Einwohnerkapazitäten. Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Nutzung als Spiel- und Begegnungsflächen sind zulässig, falls dies im BZR explizit erwähnt ist. Folgende Fläche wird in eine Grünzone umgezont: Teilfläche des Grundstücks Nr. 650.



Links: Luftbild aus dem Geoportal

Rechts: Ausschnitt Zonenplan

In den weiteren bisherigen Gestaltungsplänen-Perimetern wird keine Grünzone ausgeschieden, da keine gemeinschaftlichen Anlagen vorhanden sind, welche ausparzelliert sind und sich somit für eine Umzonung in die Grünzone eignen.

6.2 Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

Für drei Gebiete in der Dorfzone werden Gestaltungsplan-Pflichten festgelegt. Der Zweck aller drei GP-Pflichten ist, dass eine parzellenübergreifende Betrachtung vorgenommen wird. Die aktuelle Parzellenstruktur ist zu hinterfragen und allenfalls neu zu festzulegen.

- Im Gebiet Hasehüsli (GS Nrn. 40, 41, 43, 44, 725 (Teil)) bestand teilweise bereits im rechtsgültigen Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht. Aufgrund der kürzlich realisierten Bauten wird diese angepasst. Die Erschliessung einer allfälligen Bebauung des Grundstücks Nr. 40 ist im Rahmen des Gestaltungsplanes zu regeln.
- Im Gebiet Dorf / West (GS Nrn. 75 und 61) wird ebenfalls eine parzellenübergreifende Betrachtung als zweckmässig erachtet. Insbesondere betreffend Erschliessung der Fläche, welche hinter dem Grundstück Nr. 75 liegt. Das Grundstück Nr. 61 liegt im Perimeter des Kommunalen Richtplans und weist noch grössere unbebaute Flächen im Dorfkern auf. Aufgrund dieses Potenzials und der Lage der unbebauten Flächen im Dorf wird ein qualitätssicherndes Verfahren vorgeschrieben.
- Auch im Gebiet Dorf / Käserei (GS Nrn. 65, 68, 69, 585, 637, 638, 651) besteht Potenzial für eine Bebauung der unüberbauten Flächen mit einer Gesamtbetrachtung über die Parzellengrenzen hinweg. Aufgrund des Kommunalen Richtplans wird auch hier ein qualitätssicherndes Verfahren vorgeschrieben, um den Qualitätsansprüchen gerecht zu werden. Es ist nicht per se die Absicht, dass die bestehenden Bauten ersetzt werden. Im Rahmen des GP ist zu prüfen ob und wie sich diese in ein Gesamtkonzept einordnen. Die angrenzende Zone für öffentliche Zwecke wird ausgeklammert, da die Nutzung mit dem Parkplatz in absehbarer Zeit nicht verändert wird.

7 GEWÄSSERRAUM-FESTLEGUNG

7.1 Allgemein

7.1.1 Gesetzliche Grundlagen

Definition Gewässerraum: Die Gewässerräume dienen zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Hochwasserschutz sowie der Gewässernutzung. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden (Art. 41c GSchV). Für bestehende Bauten im Gewässerraum gilt die Bestandesgarantie (§ 178 PBG).

Am 1. Januar 2011 ist eine Änderung des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) und am 1. Juni 2011 die zugehörige Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten. Mit diesen Vorschriften wird insbesondere der Gewässerraum-Freihaltung eine grössere Bedeutung zugemessen. Nach Art. 36a GSchG legen die Kantone den GewR unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung fest; der Kanton Luzern hat diese Aufgabe an die

Gemeinden delegiert. Die Gewässerraum-Festlegung hat nach den Vorgaben von Art. 41a und 41b GSchV zu erfolgen.

Als Grundlage dient die Richtlinie „Der Gewässerraum im Kanton Luzern“ vom 1. März 2012 und die Arbeitshilfe „Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung“ vom 22. Januar 2019.

Solange der GewR nicht gemäss Art. 41a und 41b GSchV festgelegt ist, gilt für die Abstände von Bauten und Anlagen zu Gewässern die noch strengere Übergangsbestimmung zur Änderung der GSchV vom 3. Mai 2011. Diese bundesrechtliche Bestimmung geht den Abstandsvorschriften des kantonalen Wasserbaugesetzes (kWBG) vor, soweit letztere nicht strenger sind.

Hinweis zum Wasserbaugesetz: Gemäss Art. 41a Abs. 5 und Art. 41b Abs. 4 GSchV (vgl. Kap. 7.3) kann unter bestimmten Bedingungen beispielsweise bei Eindolungen auf den GewR verzichtet werden. In diesen Fällen gilt das kantonale Wasserbaugesetz, in welchem für Bauten und Anlagen Mindestabstände zu einem Gewässer festgelegt sind. Das kantonale Wasserbaugesetz wurde umfassend revidiert; die Gewässerabstände gemäss Art. 25 Abs. 2 des neu geltenden Wasserbaugesetzes (WBG) betragen 3 m ab Gewässergrenze.

Zur Verhinderung nachteiliger Einwirkungen auf Gewässer sieht das eidgenössische Gewässerschutzgesetz (GSchG) unter Art. 36a Abs. 3 vor, dass der GewR extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Folgende Vorgaben von Art. 41c GSchV gelten sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone:

- Es dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Für bestehende und rechtmässig erstellte Bauten im Gewässerraum gilt die Bestandesgarantie.
- Es dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
- Es ist nur eine extensive Nutzung gemäss Art. 4c Abs. 4 GSchV erlaubt, auch für Flächen ausserhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche.
- Dauerkulturen nach Art. 22 Abs. 1 lit. a-c, e, g-i der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV) sind in ihrem Bestand zu schützen.

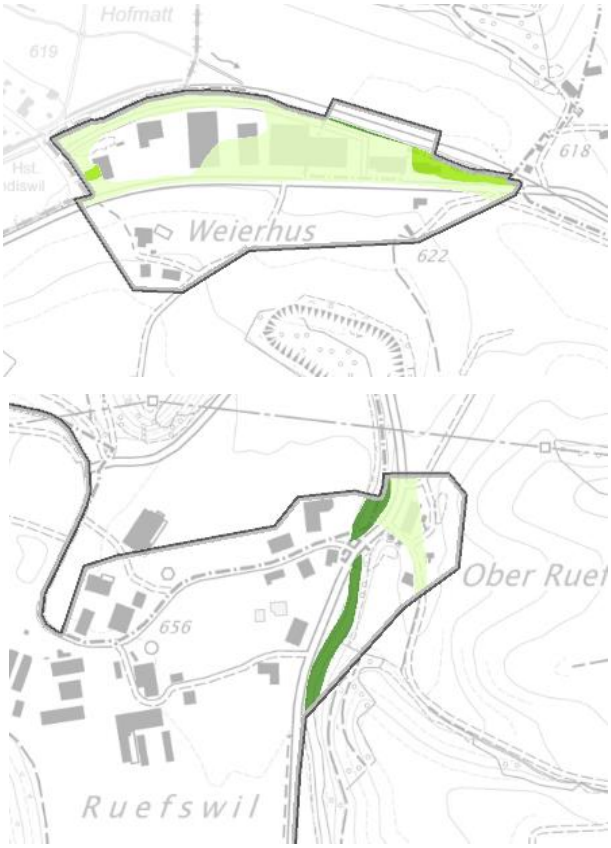
In drei Fällen können Ausnahmen vom Grundsatz der extensiven Bewirtschaftung der GewR gemacht wer-den, sofern keine übergeordneten Interessen dagegensprechen: Bei Eindolungen, Randstreifen und grossen Fliessgewässern, vgl. Kap. 7.3.

7.1.2 Grundlagen

- AV-Daten der Gewässer, Gewässerachsen und Gewässerbreiten des Kanton Luzern
- Geoportal „www.geo.lu.ch“ (Gewässernetz, Gefahrenkarte, Inventare Schutz und Landschaft etc.)

7.1.3 Hochwassergefährdung

Die Gefahrenkarte Wasser sowie die Intensitätskarte Wasser geben Aufschluss über die Gefährdungen – allerdings vor allem innerhalb des Siedlungsgebiets. Die fol-



Intensitätskarte Wasser für seltene Ereignisse [Zugriff: 23.09.2020]

genden Aussagen stützen sich auf die gültige Gefahren- und Intensitätskarte und fassen die für die GewR-Festlegung relevanten Gefahren entlang der Fliessgewässer zusammen.

- Für die Rot bzw. Ibach bei der Arbeitszone Lischmatt (Haltestelle Gondiswil) weist die Intensitätskarte bei seltenen Ereignissen eine mittlere Intensität und eine Überschwemmung der Grundstücke aus. Bei diesem Abschnitt besteht eine Hochwassergefährdung.
- Um das Siedlungsgebiet Ufhusen wird in der Intensitätskarte bei seltenen Ereignissen eine mittlere Intensität bei einigen Rinnsalen ausgewiesen. Die Gerinne zeigen eine genügende Abflusskapazität auf.
- In Ruefiswil weist die Luthern eine starke Intensität im Gerinne auf. Gemäss Gefahrenbericht (2009) weist das Gerinnebett der Luthern eine genügende Kapazität auf. Es wurde auf HQ100 ausgebaut und stellt erst ab HQ300 eine Gefährdung dar. Beim Eggstaldebächli weist die Intensitätskarte bei seltenen Ereignissen eine Überlastung mit schwacher Intensität auf. Gemäss Gefahrenbericht ist die Eindolung nicht ausreichend dimensioniert für ein HQ30.

Die detaillierten Gefahrenprozesse können dem technischen Bericht zur Anpassung der Gefahrenkarte vom Juli 2009 bzw. Ergänzungen 2012 und 2013 entnommen werden.

7.1.4 Geplante Wasserbauprojekte (Hochwasserschutz, Revitalisierung)

Es sind keine Wasserbauprojekte mit Auswirkungen auf die GewR-Festlegung geplant.

7.1.5 Biotope, Schutzgebiete, Landschaften gem. Art. 41a Abs. 1 GSchV

Im Inventar regionaler Naturobjekte (INR) sind folgende Objekte enthalten:

- Teil des Kathrinebächli/ Cholerlochbach sowie Warmisbach, Inventar Nr. 1145.011
- Luthern, Inventar Nr. 1135.013
- Rot, Inventar Nr. 1145.008
- Feuchtgebiete entlang des Kathrinebächli / Cholerlochbachs, Inventar Nrn. 1145.027, 1145.012
- Feuchtgebiet beim Eggstaldewald, Inventar Nr. 1145.018

Feuchtgebiete entlang Kathrinebächli/ Cholerlochbach - Ausschnitt Inventar regionaler Naturobjekte (INR), Geoportal [Zugriff: 23.09.2020]

Die Feuchtgebiete und die Waldlichtung im Äschwald sind als kommunale Naturschutzzonen ausgeschieden.

Die Fliessgewässer Rot, Luthern und Warmisbach sowie Teil des Kathrinebächli / Cholerlochbachs sind auch im Kantonalen Richtplan 2015 als linienhafte Naturobjekte verzeichnet.

7.1.6 Vernetzungsachsen Kleintiere / Wildtierkorridore

Es befinden sich keine Vernetzungsachsen für Kleintiere oder Wildtierkorridore im Perimeter.

7.2 Planungsablauf und Vorgehensweise

7.2.1 Hinweise Gewässernetz und Gewässerachse

In der Gemeinde wurden im Jahr 2016 die Gewässer in den Daten der amtlichen Vermessung (AV) im Rahmen des Projekts „Periodische Nachführung (PNF) Gewässer“ aktualisiert. Lediglich ausserhalb des Siedlungsgebiets bestehen drei unerledigten Pendenzen. Die Abteilung geo erfasste auf der Basis der aktualisierten AV-Daten die Gewässerachsen. Die Grundlagenkarten zum Gewässernetz und zu den Gewässerachsen innerhalb des Siedlungsgebiets sind vollständig und aktuell. Die zur Verfügung gestellten Gewässerachsen weichen jedoch teilweise vom tatsächlichen Gewässerverlauf gemäss AV-Daten ab. Dies musste manuell bereinigt werden.

7.2.2 Herkunft der Gewässerraumbreiten und Erarbeitung des theoretischen Gewässerraums

Die GewR-Breiten wurden von der Dienststelle uwe berechnet und sind massgebend. Die theoretischen GewR mit den jeweiligen Breiten werden pro Abschnitt zentral auf die Achsen der Fliessgewässer gelegt.

Die Gewässerraumbreite werden nach Art. 41a und 41b GSchV berechnet. Die Grundlage zur Berechnung bilden die Daten über den ökomorphologischen Zustand der Fliessgewässer. Insbesondere wird daraus die natürliche Gerinnesohlenbreite ermittelt, aus welcher der Gewässerraum hergeleitet wird. Verbaute und damit kanalisierte Fliessgewässer weisen aktuell eine eingeschränkte oder fehlende Breitenvariabilität auf. Die aktuelle Gerinnesohlenbreite (vor Ort messbare Gerinnesohlenbreite) ist in dem Fall mit Faktoren wie folgt zu korrigieren bzw. zu erweitern:

- um den Faktor 1,5 bei eingeschränkter Breitenvariabilität der Gerinnesohle
- um den Faktor 2,0 bei fehlender Breitenvariabilität

Die minimale Breite des Gewässerraums wird entweder nach der Biodiversitätskurve, vgl. Art. 41a Abs. 1 GSchV, oder für die übrigen Gebiete, vgl. Art. 41a Abs. 2 GSchV, folgendermassen berechnet. Die Biodiversitätskurse kommt beispielsweise in Schutzgebieten oder bei Objekten im Inventar der Naturobjekte regionaler Bedeutung (INR) sowie linienhaften Naturobjekten im Kantonalen Richtplan 2015 zur Anwendung.

Nach der Biodiversitätskurve:	Minimale Breite in den übrigen Gebieten:
▪ Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 1 m natürlicher Breite: 11 m ▪ Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von 1-5 m natürlicher Breite: 6-fache Breite der Gerinnesohle plus 5 m ▪ Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von mehr als 5 m natürlicher Breite: Breite der Gerinnesohle plus 30 m	▪ Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite: 11 m ▪ Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2-15 m natürlicher Breite: 2,5-fache Breite der Gerinnesohle plus 7 m

7.2.3 Übersicht Anpassung der Gewässerräume

Die theoretischen GewR und mögliche Anpassungen gemäss GSchV wurden geprüft. Bei den meisten Gebieten wird der theoretische GewR übernommen.

Bei der Arbeitszone Lischmatt (Haltestelle Gondiswil) wird keine Anpassung der theoretischen Gewässerräume vorgenommen. Die Nutzungen gemäss Zonenplan sind weiterhin möglich. Anpassungen sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Verzicht auf Gewässerraumfestlegung: Anforderungen gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV nicht erfüllt (nicht im Wald, eingedolt oder künstlich angelegt)
- Verringerung der Gewässerraumbreite: Anforderungen gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV nicht erfüllt (nicht „dicht überbaut“, Hochwasserschutz nur teilweise gewährleistet)
- Erhöhung der Gewässerraumbreite / spezielle Raumsicherung für Gewässerverlegungen: Anforderungen gemäss Art. 41a Abs. 3 GSchV nicht erfüllt (nicht notwendig für Hochwasser- / Objekt- / Natur- oder Landschaftsschutz, sowie für Revitalisierung oder Gewässernutzung)

In der Arbeitszone Ruefswil wird der GewR der Luthern auf folgende Weise angepasst:

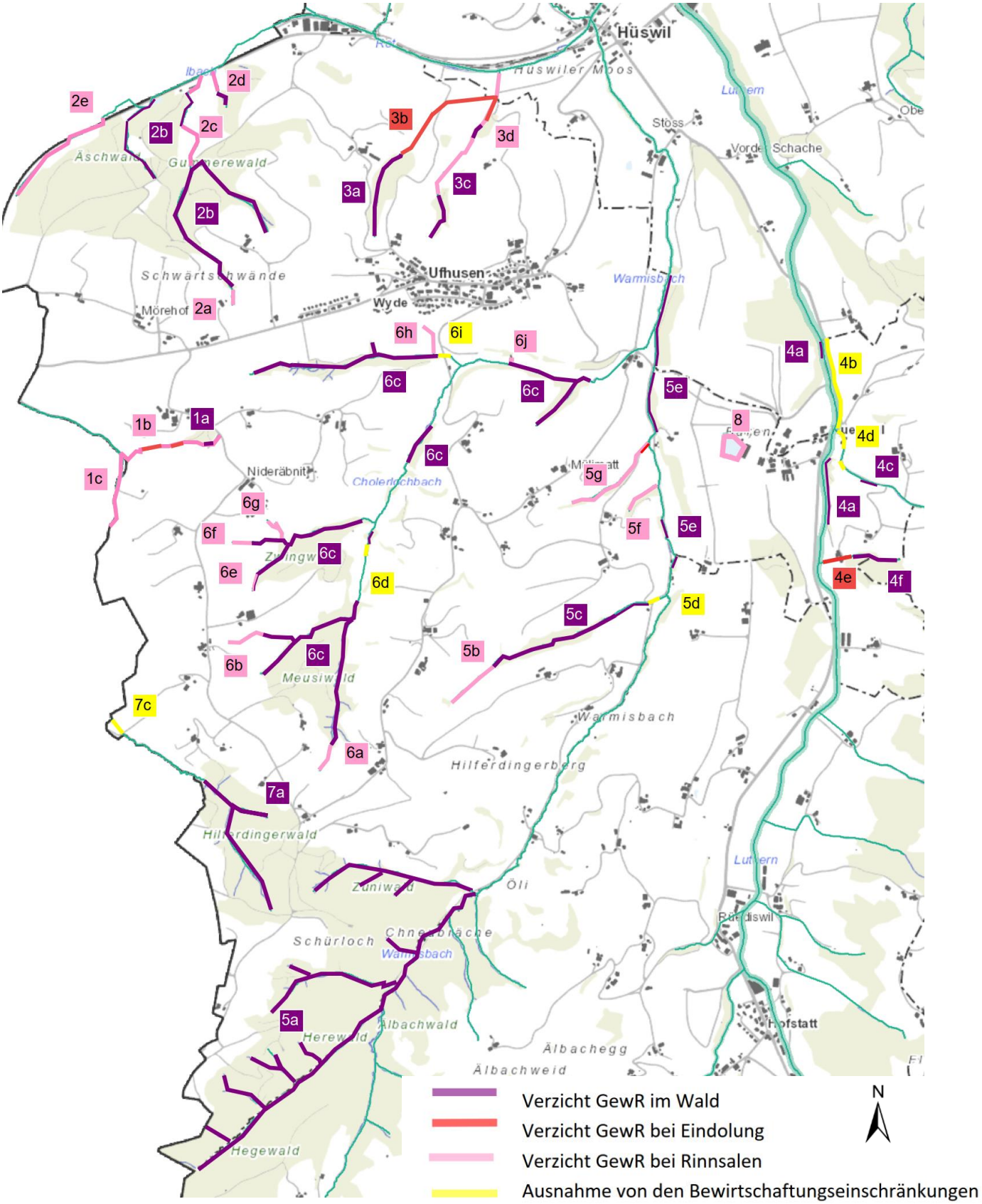
- Innerhalb der Waldfläche auf den Grundstücken Nr. 331 und Nr. 336, GB Ufhusen wird gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV auf die GewR-Festlegung verzichtet.
- Bei grossen Fliessgewässern, wie der Luthern, kann in einem äusseren Korridor auf die Bewirtschaftungseinschränkungen verzichtet werden. Dies wurde entlang der Luthern wo möglich, vorgenommen, vgl. Ausführungen in Kap. 7.3 und Darstellung 4b im Übersichtsplan.
- Die Voraussetzungen für weitere Anpassungen gemäss Art. 41a sind nicht erfüllt.

Liegen Gebäude innerhalb des Gewässerraums, gilt eine Bestandesgarantie.

An mehreren weiteren Standorten wird der theoretische GewR angepasst. Die Anpassungen werden im folgenden Übersichtsplan verortet und in den nachfolgenden Kapiteln genauer beschrieben und begründet.

Grundsätzlich wird bei Rinnsalen auf den Gewässerraum verzichtet. Weiter wird grundsätzlich bei sämtlichen Eindoungen in der Landwirtschaft auf den Gewässerraum verzichtet. Bei den eingedolten Abschnitten des Eggstaldebächlis (4d) kann jedoch nicht auf den Gewässerraum verzichtet werden, da der Hochwasserschutz gemäss Intensitätskarte und Gefahrenbericht bzw. gemäss Erfahrungen der Gemeinde nicht gewährleistet ist. Weiter besteht bei den Eindolungen Nyffelbach (7c), Katrhinerbach / Cholerlochbach (6d), Zufluss Katrhinerbach / Cholerlochbach (6i) und Roschbach (5d) ein übergeordnetes Interesse an der Längsvernetzung und es kann darum nicht auf die Gewässerraum-Festlegung verzichtet werden. Auf diesen Abschnitten wird der Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen festgelegt, vgl. Kap. 7.3.

Übersicht der Anpassungen



7.2.4 Verzicht auf Gewässerraumfestlegung

Wenn keine überwiegenden Interessen (wie Hochwasserschutz oder ökologischer Mehrwert) entgegenstehen, kann gemäss Art. 41a Abs. 5 und Art. 41b Abs. 4 GSchV in folgenden Fällen auf die GewR-Festlegung verzichtet werden:

- Gewässer innerhalb Waldfläche
- Eingedoltes Gewässer
- Künstlich angelegtes Gewässer
- Sehr kleines Gewässer (= Rinnsale im Sinn der amtlichen Vermessung) gemäss § 11c Abs. 1bis KGSchV
- Stehende Gewässer mit einer Wasserfläche von weniger als 0.5 ha

Die Voraussetzung für den Verzicht auf einen GewR ist gemäss Auslegung des Kantons Luzern die Gewährleistung des Hochwasserschutzes im 100-jährigen Ereignisfall (HQ100), bzw. dass gemäss Intensitätskarte das Gewässer nur bei maximal sehr seltenen Ereignissen zu Überflutungen führt.

In der untenstehenden Tabelle werden diejenigen Gewässerabschnitte in der Gemeinde aufgeführt, bei denen auf eine GewR-Festlegung verzichtet wird.

GEWÄSSER					**VERZICHT AUF GewR**
Nr.	*Name*	*Gewässer -ID*	*GS-Nr.*	*Gebiet*	*Begründung*
1a	-	443024	257	Moswäldli	Gewässer im Wald
1b	-	443024	257, 255, 260, 259, 253	Chammere	Rinnsal (kleine Gerinnesohlenbreite, keine ganzjährige Wasserführung) nur bis Zusammenfluss mit Gewässer ID 443044, teilweise eingedolt, der Hochwasserschutz ist gewährleistet; kein überwiegender ökologischer Mehrwert
1c	-	443044	Diverse	Chammere	Rinnsal (kleine Gerinnesohlenbreite); kein überwiegender ökologischer Mehrwert
2a	Zufluss Ibach	443029	239	Schwärtschwände	Rinnsal gem. AV; kein überwiegender ökologischer Mehrwert
2b	Zuflüsse Ibach	953173 / 443029 / 443028	Diverse	Äschwald / Gummerewald	Gewässer im Wald
2c	Zufluss Ibach	443029	95, 153, 162, 163, 164, 172, 173	Spannstöckliweid / Ibachmatte	Rinnsal (kleine Gerinnesohlenbreite), teilweise eingedolt, der Hochwasserschutz ist gewährleistet; kein überwiegender ökologischer Mehrwert
2d	Zufluss Ibach	443028	95, 164, 166	Ibachmatte	Rinnsal (kleine Gerinnesohlenbreite), teilweise eingedolt, der Hochwasserschutz ist gewährleistet; kein überwiegender ökologischer Mehrwert

2e	Ibach	443027	Diverse	Bölimätteli / Moosmatte / Ibachmatte	Rinnsal (kleine Gerinnesohlenbreite) nur bis Zusammenfluss mit Weiherausbach (Kt. Bern); kein überwiegender ökologischer Mehrwert
3a	-	443026	106, 111, 112, 113	Herewald	Gewässer im Wald
3b	-	443026	106, 107, 111, 113, 115	Fuchsmatt	Unterirdischer Verlauf teilweise unbekannt, daher ist eine Gewässerraumfestlegung bei dieser Eindolung nicht zweckmässig
3c	-	443025	30, 113, 115	Gustihubel / Baderwäldli	Gewässer im Wald
3d	-	443025	113, 115, 698, 697, 281	Hüselermoos	Rinnsal (kleine Gerinnesohlenbreite, keine ganzjährige Wasserführung), teilweise eingedolt, der Hochwasserschutz ist gewährleistet; kein überwiegender ökologischer Mehrwert
4a	Luthern	431001	331, 336, 721	Diverse	Gewässer im Wald (tlw. einseitig)
4c	Eggstaldebächli	442002	331, 332	Eggstalde	Gewässer im Wald (einseitig)
4e	-	953176	331	Unter Eggstalden	Verlauf der Eindolung unbekannt, daher ist eine GewR-Festlegung auf diesem Abschnitt nicht zweckmässig
4f	-	953176	330, 588	Unter Eggstalden	Gewässer im Wald
5a	Warmisbach	443002	Diverse	Hegewald	Gewässer im Wald
5b	Roschbach	443011	425, 433	Roschbech	Rinnsal gem. AV; kein überwiegender ökologischer Mehrwert
5c	Roschbach	443011	Diverse	Roschbech	Gewässer im Wald (tlw. einseitig)
5e	Warmisbach	443001	Diverse	Stooswäldli, Rainacher	Gewässer im Wald (einseitig)
5f	-	953164	309	Fuchs	Rinnsal gem. AV (tlw. im oder am Wald); kein überwiegender ökologischer Mehrwert
5g	-	443013	295, 296, 307, 309	Mülimatt	Rinnsal gem. AV (tlw. im oder am Wald, tlw. eingedolt); kein überwiegender ökologischer Mehrwert
6a	Kathrinebächli / Cholerlochbach	443014	389, 781	Hilferdinge	Rinnsal gem. AV; kein überwiegender ökologischer Mehrwert
6b	Zufluss Kathrinebächli / Cholerlochbach	443017	344, 385	Chäspihof	Rinnsal gem. AV; kein überwiegender ökologischer Mehrwert

6c	Kathrinebächli / Cholerlochbach	443014	diverse	Zwingwald / Meusiwald / Chilchwäldli / Alpechrüti	Gewässer im Wald (tlw. einseitig)
6e	Zufluss Kathrinebächli / Cholerlochbach	443019	344	Lättacher	Rinnsal gem. AV (tlw. im oder am Wald); kein überwiegender ökologischer Mehrwert
6f	Zufluss Kathrinebächli / Cholerlochbach	953117	277, 278	Lättacher	Rinnsal gem. AV; kein überwiegender ökologischer Mehrwert
6g	Zufluss Kathrinebächli / Cholerlochbach	953118	275, 276, 277	Nideräbnet	Rinnsal gem. AV; kein überwiegender ökologischer Mehrwert
6h	-	443022	60, 90	Wydeloch	Rinnsal (kleine Gerinnesohlenbreite, keine ganzjährige Wasserführung), der Hochwasserschutz ist gewährleistet; kein überwiegender ökologischer Mehrwert
6j	Zufluss Kathrinebächli / Cholerlochbach	443041	81, 727	Lischmatte	Rinnsal gem. AV; kein überwiegender ökologischer Mehrwert
7a	Nyffelbach	443015	Diverse	Hilferdingerwald	Gewässer im Wald
8	Schlammweiher	-	299	Ruefswil	Kleines Gewässer, künstliche Anlage erstellt in Zusammenhang mit der Deponie; keine landwirtschaftlich bedingten Einträge da keine Bewirtschaftung vorhanden

7.2.5 Verringerung der Gewässerraumbreite

In dicht überbauten Gebieten kann der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Ob ein Gebiet dicht überbaut ist, ist im Einzelfall abzuwägen. Die Anpassung des Gewässerraums ist jedoch grundsätzlich nur zulässig, wenn der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

Der Kanton Luzern konkretisiert die Definition mit der Gewässerschutzverordnung (KGSchV). § 11b Abs. 2 KGSchV lautet: „Als dicht überbaute Gebiete gelten in der Regel weitgehend überbaute Bauzonen im engeren Siedlungsgebiet“. Im Grundsatz gelten Kern- und Dorfzonen als dicht überbaut.

In der Gemeinde Ufhusen verlaufen keine Gewässer innerhalb Kern- oder Dorfzonen.

7.2.6 Erhöhung der Gewässerraumbreite

Bei vorliegenden Wasserbau-, Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsprojekten sowie bei geplanten Gewässerverlegungen sind die GewR-Breiten falls nötig entsprechend zu erhöhen. Dies trifft in Ufhusen jedoch nicht zu. Zudem können die GewR-Breiten auch bei bestimmten, besonders ins Gewicht fallenden Schwachstellen erhöht werden. Die Begründung für eine Erhöhung der GewR-Breiten liegt ebenfalls nicht vor.

7.2.7 Generalisierung der Gewässerräume

Der Gewässerraum wurde generalisiert und begradigt. Wo möglich wurde er an die Daten der amtlichen Vermessung wie z.B. Fixpunkte oder Parzellengrenzen angepasst. Im Rahmen der Generalisierung fand keine wesentliche Unterschreitung der Gesamtfläche des Gewässerraums statt, da eine flächenneutrale Kompensation von Minderbreiten zu Mehrbreiten angestrebt wurde.

Grundsätzlich wurden die GewR symmetrisch, also mittig ab der Gewässerachse, ausgeschieden. An einzelnen Stellen wurde der GewR aufgrund der lokalen Situation asymmetrisch ausgeschieden und/oder begradigt. Dies ist der Fall, wenn der GewR einseitig an bestehende Bebauungen, Parzellengrenzen oder sonstigen AV-Daten wie die Waldgrenze angepasst wurde.

Beispielsweise an folgenden Abschnitten:

- Begradigung des Gewässerraums entlang des Ibach / Rot (Gewässer-ID 443027 / 442001) an die Strassengrenze der Strasse Lischmatt (Arbeitszone Ruefswil / Haltestelle Gondiswil)
- Begradigung des Gewässerraums auf Abschnitt der Parzelle Nr. 113 / 30 (Gustihubel) mit Gewässer-ID 443025 an die Grundstücksgrenze
- Begradigung des Gewässerraums Eggstaldebächli (Gewässer-ID 442002) an den daneben liegenden Strassenverlauf
- Begradigung des Gewässerraums entlang des Warmisbachs an den Strassenrand
- Asymmetrische Festlegung und Generalisierung entlang der Böschungsoberkante und der Grundstücksgrenze an der Luther beim Grundstück Nr. 336

7.3 GewR ohne Bewirtschaftungseinschränkungen

7.3.1 Grundlagen

Zur Verhinderung nachteiliger Einwirkungen auf Gewässer sieht das GSchG unter Art. 36a Abs. 3 vor, dass der Gewässerraum extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Folgende Vorgaben von Art. 41c GSchV gelten sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone:

- Es dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden.
- Es dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
- Es ist nur eine extensive Nutzung gemäss Art. 4c Abs. 4 GSchV erlaubt, auch für Flächen ausserhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche.
- Dauerkulturen nach Art. 22 Abs. 1 lit. a-c, e, g-i der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV) sind in ihrem Bestand zu schützen.

Flächen innerhalb der Bauzone wie z.B. Gärten, Freizeit-, Sport- und Parkanlagen sind somit im Bereich des Gewässerraums nur extensiv zu nutzen.
Der Gewässerraum kann landwirtschaftlich extensiv genutzt werden, sofern die Nutzung den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung (DZV) und den nachfolgenden Biodiversitätsflächen (BFF) entspricht: Streufläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide, Waldweide. Diese BFF-Typen sind beitragsberechtigt und als landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) anrechenbar.

In drei Fällen können Ausnahmen vom Grundsatz der extensiven Bewirtschaftung der GewR gemacht werden:

- Eindolungen (Art. 41c Abs. 6b GSchV): Für den GewR auf eingedolten Gewässerabschnitten bestehen keine Bewirtschaftungseinschränkungen. Die übrigen Einschränkungen bzgl. Anlagen gelten jedoch auch bei Eindolungen.

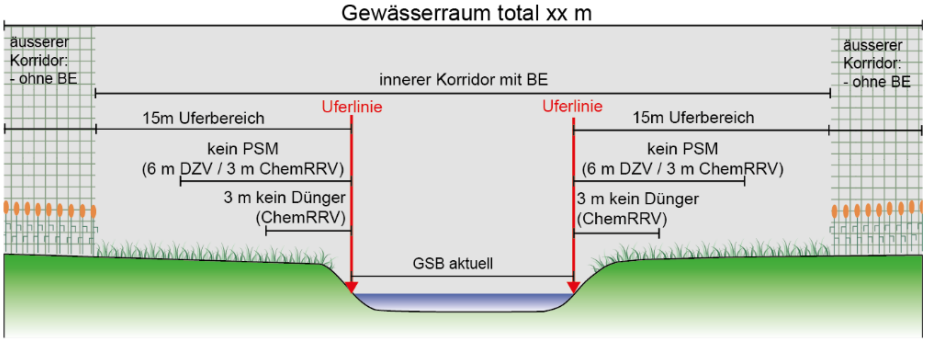


Abb. 10: Gewässerraum bei grossen Fliessgewässern mit Unterteilung in inneren Korridor mit Bewirtschaftungseinschränkungen (BE) und äusseren Korridor mit Ausnahmen von den BE

- Randstreifen (über Strassen oder Wege hinausreichend)
- Grosse Fliessgewässer (natürliche Gerinnesohlenbreite von über 15 m): Bei grossen Fliessgewässern wie der Luthern kann in einem äusseren Korridor auf die Bewirtschaftungseinschränkungen verzichtet werden, vgl. Abbildung aus der Arbeitshilfe Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung (2019), S. 31.

7.3.2 Übersicht Ausnahme Bewirtschaftungseinschränkungen

Im Folgenden wird die einzigen Ausnahmen der GewR ohne Bewirtschaftungseinschränkungen aufgeführt.

GEWÄSSER					**AUSNAHME EXTENSIVE BEWIRTSCHAFTUNG**
Nr.	*Name*	*Gewässer-ID*	*GS-Nr.*	*Gebiet*	*Begründung*
4b	Luthern	431001	665	Ruefswil	Grosses Fliessgewässer: Unterteilung in inneren Korridor (15 m ab Uferlinie) mit normalem Gewässerraum und restlicher Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen
4d	Eggstaldebächli	442002	331, 333, 336	Eggstalde	Eingedoltes Gewässer (Hochwasserschutz nicht gewährleistet)
5d	Roschbach	443011	310, 443, 594	Warmisbach	Eingedoltes Gewässer (übergeordnetes Interesse an der Längsvernetzung)
6d	Kathrinebächli / Cholerlochbach	443014	301	Länderhüsli	Eingedoltes Gewässer (übergeordnetes Interesse an der Längsvernetzung)
6i	Zufluss Kathrinebächli / Cholerlochbach	443020	727	Wydeloch	Eingedoltes Gewässer (übergeordnetes Interesse an der Längsvernetzung)

7c	Nyffelbach	443015	398	Risertheimet	Eingedoltes Gewässer (übergeordnetes Interesse an der Längsvernetzung)

7.4 Ergebnisse

7.4.1 Teilzonenplan „Gewässerraum, Ausschnitt Siedlungsgebiet“

Das Hauptergebnis der GewR-Festlegung ist der Teilzonenplan „Gewässerraum, Ausschnitt Siedlungsgebiet“ im Massstab 1:1‘000 und der Teilzonenplan Gewässerraum (gesamtes Gemeindegebiet) mit generalisierten GewR und Vermassungen. Vermasst wurden pro zweckmässigem Abschnitt je nach lokaler Situation die Gesamtbreiten des GewR oder die Abstände zwischen GewR-Grenzen und AV-Daten. Die Massangaben haben orientierenden Charakter. Im Detail gilt der Verlauf der Zonengrenze im rechtsverbindlichen Plan.

7.4.2 Änderung Bau- und Zonenreglement

Das BZR wird durch je einen Artikel zur „Grünzone Gewässerraum“ und zur „Freihaltezone Gewässerraum (FG)“ mit den Zonenbestimmungen gemäss dem kantonalen Muster-BZR und der Arbeitshilfe „Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung innerhalb Bauzonen“ ergänzt. Die neuen Artikel verweisen auf die Gewässerschutzverordnung des Bundes.

8 ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN

8.1 Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die **PBG-Umsetzung** entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung:

- Die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungsentwicklung nach innen werden mit dem neuen Zonenkonzept unterstützt, da damit für viele Gebäude eine höhere Ausnützung als im Bestand möglich ist.
- Die Zonenpläne und BZR der Gemeinden werden ähnlicher, was die gegenseitige Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten erleichtert.

Auch die **GewR-Festlegung** entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG:

- Die natürlichen Gegebenheiten und die Lebensgrundlage Wasser werden bei raumwirksamen Tätigkeiten stärker berücksichtigt.
- Bachufer werden freigehalten und der öffentliche Zugang sowie die Begehung wird erleichtert.
- Die GewR als wichtige Grün- und Freiflächen innerhalb und ausserhalb der Siedlungen werden gesichert. Dies erhöht die Siedlungs- und Landschaftsqualität.

8.2 Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung

vgl. Kapitel 2.1

Im Rahmen der öffentlichen Auflage werden die Betroffenen nötigenfalls von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen können.

8.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan

Der Kantonale Richtplan (KRP) 2009 und der teilrevidierte KRP 2015 wie auch der regionale Entwicklungsplan Willisau-Wiggertal enthalten keine Festlegungen, die offensichtlich gegen die vorliegenden Änderungen der Planungsinstrumente sprechen.

8.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Die Auswertung des technisch und gemeindespezifisch bereinigten LUBAT 2020 zeigt, dass gewisse Bauzonen- bzw. Nachverdichtungsreserven vorhanden sind. In der Gemeinde Ufhusen gibt es total 1.3 ha unüberbaute Bauzonen. Davon liegt die Mehrheit in den Dorf- und Wohnzonen. Die grösste unüberbaute Fläche stellt die Terrassenhauszone dar.

9 KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION

9.1 Bisherige Entwicklung der Gemeinde

Bis zu den 1970er Jahren bestand Ufhusen vorwiegend aus über das gesamte Gemeindegebiet verteilten Weilern und einem aus zwei bis drei Bautiefen bestehenden Dorfkern entlang der Dorfstrasse. In den 80er- und 90er-Jahren fand um den Dorfkern herum eine verstärkte bauliche Entwicklung statt. Anschliessend ist die Siedlung kontinuierlich leicht nach aussen in die Landschaft weitergewachsen.

In den Jahren 2006 bis 2020 lag die durchschnittliche Einwohnerentwicklung pro Jahr bei + 6 Einwohner-/innen bzw. + 0.65 %. Per Ende 2020 betrug die ständige Wohnbevölkerung knapp 930 Einwohner und Einwohenrinnen.

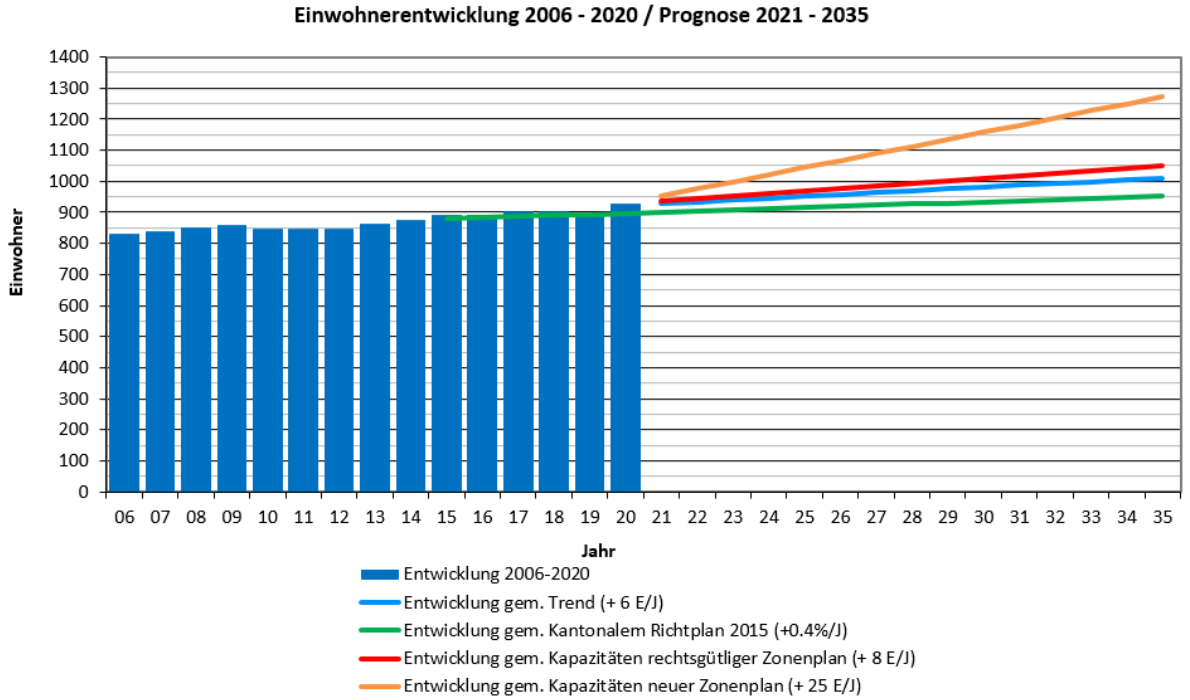
9.2 Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung entspricht den Zielen des Entwurfs Siedlungsleitbilds zur Entwicklung der Gemeinde Ufhusen von 2020. Durch die Revision entstehen keine Zielkonflikte.

Die blaue Linie, vgl. Abbildung folgende Seite, stellt die Fortschreibung des Trends der letzten Jahre dar. Hält der Trend der letzten Jahre an, hat die Gemeinde im Jahr 2035 knapp 1’010 Einwohner und Einwohnerinnen.

Die grüne Linie kennzeichnet das prognostizierte Einwohnerwachstum gemäss kantonalem Richtplan Luzern (KRP LU) 2015, welches massgebend für die Beurteilung von Neueinzonungen ist und in einer kantonalen Gesamtbetrachtung festgelegt wurde. Für Ufhusen liegt die Wachstumsprognose bei +0.4% pro Jahr. Ausgehend vom Bevölkerungsstand im Jahr 2014 würde die Gemeinde damit im Jahr 2035 einen Stand von

rund 950 Einwohnern erreichen. Eine Bevölkerungsentwicklung über den errechneten Wachstumswert ist



innerhalb der bestehenden Bauzonen mittels Um- und Aufzonungen möglich.

9.3 Berechnung der Bauzonenkapazitäten

Die Bauzonenkapazität (rote Linie) zeigt auf, wie viele Einwohner in den Bauzonen Platz haben, wenn das Maximum, welches die Nutzungsmasse theoretisch zulassen, realisiert wird. Mit dem Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) wird diese Kapazität errechnet und von der Dienststelle rawi geprüft. Die technische Bereinigung des LUBAT durch die Gemeinde und die Dienststelle rawi erfolgte im Dezember 2020.

Gemäss LUBAT 2020 bieten die bestehenden Bauzonen in der Gemeinde theoretisch Platz für ca. 1’050 Einwohner. Im Vergleich zum Einwohnerstand von Ende 2019 mit Total ca. 890 Einwohner, bieten die Bauzonen des rechtsgültigen Zonenplans bei voller Ausnutzung Platz für zusätzlich rund 150 Einwohner.

Mit dem Zonenplan-Entwurf der Gesamtrevision (orange Linie) ist theoretisch ein maximales Wachstum von zusätzlich rund 375 Einwohner möglich, die Bauzonenkapazität Zonenplans beträgt dadurch rund 1'275 Einwohner. Im Vergleich zu den Bauzonenkapazitäten des bestehenden Zonenplans bedeutet dies eine Erhöhung um 225 Einwohner.

Die Zielsetzung der Gesamtrevision ist, dass keine generelle Aufzonung stattfinden soll. Die zusätzliche Einwohner-Kapazität wird unter anderem in der Wohnzone Wa und der Wohn- und Arbeitszone WA geschaffen. Jedoch hat sich gezeigt, dass in jeder Gesamtrevision, in welcher die Nutzungsmasse vom alten ins neue PGB überführt werden, eine Zunahme der Einwohnerkapazitäten im LUBAT errechnet wird. Dies hängt mit den Kennwerten und Annahmen des Berechnungstools zusammen. Insbesondere bei kleineren Gemeinden mit einer tiefen Einwohnerzahl kann dies ins Gewicht fallen. Die Gemeinde Ufhusen bleibt auch mit diesen neuen Zahlen eine Kompensationsgemeinde.

Die effektive Dichte, also der Bauzonenbedarf pro Einwohner liegt bei 210 m^2. Bei voller Ausnutzung des bestehenden Zonenplans wird dieser auf 175 m^2/E geschätzt. Mit dem Zonenplanentwurf reduziert sich die Schätzung des Dichtewerts auf 125 m^2/E bei voller Ausnutzung des Zonenplans. Die Schätzungen der Dichtewerte sind massgebend für die Beurteilung bezüglich der Anforderung des KRP 2015. Der Dichtewert muss nach der Gesamtrevision unter dem massgebenden Median für L3-Gemeinden gemäss KRP 2015 liegen. Der Median für L3-Gemeinden ist 250 m^2/E. Mit dem neuen Zonenplanentwurf wird die Vorgabe eingehalten.

9.4 Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität, Sondernutzungsplanungen

9.4.1 BZR-Inhalte

Die Siedlungsentwicklung nach innen, die Siedlungsqualität und die Sondernutzungsplanungen stellen wichtige Teile der Ortsplanung dar. Insbesondere folgende Artikel des revidierten BZR betreffen diese Themen:

- Art. 2 Abs. 4, Art. 3 und 6, BZR: Planungs-, Bau- und Nutzungsfragen – insbesondere betreffend des Dorfkerns Ufhusen - sollen zweckmässigerweise von qualifizierten Fachleuten geprüft werden. Die Siedlungsqualität wird dadurch erhöht oder mindestens erhalten.
- Art. 5 Abs. 3 BZR: Im Baubewilligungsverfahren kann der Gemeinderat Auflagen machen, die der Sicherstellung der haushälterischen Nutzung des Bodens und einer angemessene Wohnqualität dienen (z.B. betreffend Wohnflächengrösse).
- Art. 6 BZR: Das Richtkonzept über die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Dorfkerns Ufhusen wird zusammen mit der revidierten Ortsplanung aufgelegt und im BZR behördenverbindlich als Kommunaler Richtplan verankert. Damit wird die Einordnung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Strassenbild des Dorfkerns sichergestellt. Aus diesem Grund kann auf eine Festlegung einer Ortsbildschutzzone verzichtet werden. Bauvorhaben im Richtkonzept-Perimeter müssen darauf geprüft werden, ob die Anforderungen des Richtkonzepts eingehalten werden. (siehe auch Kap. 9.4.2)
- Art. 7 Abs. 4 BZR: In der Dorfzone kann der Gemeinderat gemäss den Empfehlungen von Fachleuten Vorschriften zu Gestaltungselementen wie Dachformen, Fassaden oder Parkierungen festlegen. (siehe auch Kap.9.4.2)
- Art. 25 des BZR 2013: Dieser Artikel, der den Gemeinderat ermächtigt Bebauungspläne aufzustellen, wird gestrichen. Gemäss PBG 2014 müssen Bebauungspläne zwingend durch die Stimmberechtigen beschlossen werden.
- Art. 31 BZR: Die Regelung bezüglich Gestaltungsplanpflicht wird vom kantonalen Muster-BZR übernommen. Für die Abweichung von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan gilt dieselbe Minimalfläche wie bisher (3‘000m^2).
- Art. 45 BZR: Als Ersatzabgabe für Spielplätze wird Fr. 100.-- pro Quadratmeter fehlender Spielplatzfläche eingesetzt.

9.4.2 Richtkonzept über die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Dorfkerns Ufhusen

Das Richtkonzept für den Dorfkern Ufhusen wurde im Rahmen des ARE Modellvorhabens „Netzwerk kooperative Umsetzungsverfahren in der Innenentwicklung“ von der Dost Stadtentwicklung Luzern mit der HSLU in Zusammenarbeit mit Vertretern der Gemeinde und dem Ortsplanungsbüro Kost + Partner AG erarbeitet.

Bei einigen Inhalten des Richtkonzepts ergibt sich ein Handlungsbedarf für die Ortsplanungsrevision. Im Folgenden werden diese Ziele und Massnahmen des Richtkonzepts und ihre Umsetzung im Rahmen der Gesamtrevision aufgelistet:

Ziel (Nrn. aus Kommunalem Richtplan)	**Massnahme** (Inhalte gekürzt)	**Umsetzung**
Umsetzung aller Ziele		Art. 6: Behördenverbindliche Verankerung, Auflagen in der Baubewilligung
(1) Aussicht erhalten	(3) Längere Gebäudefronten erfordern grundsätzlich grössere seitliche Gebäudeabstände. Gebäudelängen und Durchblicke stehen zueinander in einem ausgewogenen Verhältnis.	Art. 7 Abs. 6: Gemeinderat kann weitere Vorschriften festlegen
(2) Strassenraum fassen, Vorbereiche schaffen	(1) Die Gemeinde erlässt einen Baulinienplan und legt die Baulinien nach örtlichen Bedürfnissen fest. Bei erwünschten Vorbereichen werden grössere Abstände festgelegt. Soll der Strassenraum gefasst und betont werden, so verringern sich die Strassenabstände.	Änderung Baulinienplan (siehe Kap. 5)
	(2) Die Gemeinde definiert Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht.	- (Gestaltungsplanpflichten für einzelne Parzellen nicht zweckmässig; Entwicklung schlecht voraussehbar)
(3) Erhalt Massstäblichkeit und Dorfstruktur	(3) Ein Vorentscheid gemäss Massnahme 2 (Ziel 3) ist im BZR als zwingender Verfahrensschritt festzulegen (Orientierung Neubauten an bestimmten Bautypen; fachliche Beratung vor Erarbeitung eines Bauprojekts).	Art. 6 Abs. 2, Art. 3
	(4) Weitere wichtige Zonenvorschriften zu Dachform, Fassadengestaltung, Gebäudelängen, Durchblicke sollen im BZR geregelt bleiben resp. werden.	Art. 7 Abs. 6: Gemeinderat kann weitere Vorschriften festlegen
(6) Öffentliche und halböffentliche Bereiche stärken	(2) Für die beiden Teilgebiete ist durch eine Fachperson (Landschaftsarchitekt) ein vertieftes Konzept zu erarbeiten. (als Grundlage für OPR)	- (Bisher wurde kein Landschaftskonzept erarbeitet)
(8) Parkierung muss sich ins Dorfbild einordnen	(5) Voraussetzung schaffen, um obengenannte Massnahmen (Ziel 8, Massnahmen 1 -4) umzusetzen → Integration ins BZR	Art. 7 Abs. 6: Gemeinderat kann weitere Vorschriften festlegen

9.5 Sondernutzungsplanungen

vgl. Kapitel 6

9.6 Begründung der Zonenplan-Änderungen

vgl. Kapitel 4.4, 4.5

9.7 Begründung des zusätzlichen Bauzonenbedarfs, Verfügbarkeit und Mehrwert

Keine Bemerkungen

9.8 Begründung von kompensatorischen Ein- und Auszonungen, Mehrwertausgleich

Es werden keine kompensatorischen Ein- und Auszonungen vorgenommen.

Grundeigentümer, deren Land durch Änderung des Zonenplans / BZR einen Mehrwert von mehr als CHF 50'000 (Einzonung) bzw. 100'000 (Umzonung mit Sondernutzungsplanpflicht) erfährt, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten (20% des Mehrwerts).

Aufgrund der Umsetzung der neuen Handhabung des ÜG-A vgl. Kap. 4.5.3. werden einige Flächen entlang Gewässern vom Übrigen Gebiet A (Nichtbauzone) in die Grünzone (Bauzone) umgezont. Dabei handelt es sich formell um eine Einzonung und damit ist eine Mehrwertabgabepflicht zu prüfen. Mit der überlagernden Grünzone Gewässerraum besteht jedoch ein grundsätzliches Bauverbot, daher kann davon ausgegangen werden, dass kein abgaberelevanter Mehrwert entsteht.

Weiter werden einige Gebiete neu mit einer Gestaltungsplan-Pflicht belegt. In diesen Gebieten wird jedoch keine Umzonung vorgenommen. Die Gebiete liegen vor und nach der Gesamtrevision in der Dorfzone. Auch werden die Nutzungsmasse im Einzelfall festgelegt. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Mehrwertabgabepflicht besteht.

9.9 Rückzonungen

Keine Bemerkungen

9.10 Fruchtfolgeflächen

Keine Bemerkungen

9.11 Stand der Erschliessung, Erschliessungsrichtplan

Änderungen des Zonenplans könnten Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben. Der Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement sind nach deren Genehmigung mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) in Einklang zu bringen.

9.12 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Im Rahmen der Gesamtrevision werden keine Änderungen vorgenommen, welche Auswirkungen auf den Verkehr hätten.

9.13 Weilerzonen

Keine Bemerkungen

9.14 Reglementsänderungen

Das Muster-BZR des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) auf der Basis des revidierten PBG und der neuen PBV diente als Grundlage für die Änderung des BZR Ufhusen. Die Reglementsänderungen werden im BZR und an diversen Stellen im vorliegenden Bericht erläutert. Daher wird an dieser Stelle nur auf die ansonsten nicht erwähnten Änderungen eingegangen. Ebenfalls nicht erwähnt werden Inhalte, die aus dem BZR 2013 übernommen werden.

Grundsätzlich sind die Mindestinhalte gemäss kantonalem Muster-BZR im BZR Ufhusen enthalten. Bei folgenden Punkten weicht das BZR Ufhusen vom kantonalen Muster-BZR ab:

- Fassadenhöhen: Auf die Festlegung von Fassadenhöhen wird der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet. Durch den Verzicht auf die Festlegung von Fassadenhöhen werden auch die Artikel betreffend Reduktion der Fassadenhöhe bei Terrainveränderungen sowie Zurückversetzung des obersten Geschosses hinfällig (Art. 23 Abs. 2 und Art. 24 Muster-BZR).
- Dachgestaltung: In Art. 39 Abs. 3 wird auf die im Muster-BZR vorgesehene Vorschrift zum Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden und zum First verzichtet, da dadurch Balkonaufbauten über das Eck nicht zugelassen wären.
- Qualitätsartikel gem. Muster-BZR: Der Gemeinderat beschliesst auf Empfehlung der Arbeitsgruppe Ortsplanung, den Qualitätsartikel gemäss Muster-BZR nicht in das BZR aufzunehmen. Mit dem Richtplan Dorfkernentwicklung, dem Fachgremium und dem Artikel zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes, Siedlungsökologie bestehen bereits Instrumente, um die Qualität in der Siedlung zu gewährleisten. Bereits jetzt besteht die Möglichkeit, in Baubewilligungen Auflagen zur Eingliederung festzuhalten.

Folgende Artikel enthalten zusätzlich zum kantonalen Muster-BZR weitere Inhalte:

- Zusätzliche ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, die nur Nebennutzfläche aufweisen und zusätzliche ÜZ für Untergeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 3 m (exkl. Sichtdurchlässiges Geländer), welche aus dem Terrain ragen: Für die die Wohnzonen, die Arbeits- und Wohnzone sowie die Arbeitszonen werden im BZR solche zusätzlichen Überbauungsziffern festgelegt. (Begründung siehe Kap. 4.2)
- Art. 8 Abs. 2 BZR: In den Wohnzonen kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten, wenn sich das Gebäude mit eingeschossigen Zwischenbauten gut in das Landschafts- und Ortsbild integriert.
- Art. 7 Abs. 5 BZR, Art. 11 Abs. 5 BZR, Art. 14 Abs. 3 BZR: Da § 122 Abs. 1 PBG insbesondere bei grossen Gesamthöhen zu unzweckmässigen Grenzabständen führen kann und teilweise eine zweckmässige Überbauung verunmöglichen würde, werden die Grenzabstände in der Dorfzone, Arbeitszone und Zone für öffentliche Zwecke explizit geregelt.
- Art. 27 Abs. 3 BZR: Zusätzlich zum Mindestinhalt des kantonalen Muster-BZR werden differenziertere Abstände zwischen Naturobjekten und Hochbauten bzw. Abgrabungen / Aufschüttungen festgelegt.
- Art. 32 BZR: Es wird je nach Gebäudeform eine differenzierte ÜZ festgelegt (Begründung siehe Kap. 4.2).
- Art. 36 BZR: In Mehrfamilienhäusern sind Einstellräume für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen zu erstellen. Die Dimensionierung der Einstellräume richtet sich nach dem Bedarf gemäss VSS-Normen.

10 WEITERE THEMEN

10.1 Nachweis der Umweltverträglichkeit

Keine Bemerkungen

10.2 Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz

Der Artikel bezüglich Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (bisher Art. 37, neu Art. 45 BZR) wird durch den Inhalt gemäss kantonalem Muster-BZR ersetzt. Die Möglichkeit zum Verzicht auf den Lärmschutznachweis, wenn fundierte Abklärungen im Zusammenhang mit bereits genehmigten und vergleichbaren Bauvorhaben vorliegen, fällt weg. Dafür werden neu die Möglichkeiten und Voraussetzungen einer Ausnahmebewilligung im BZR festgesetzt.

10.3 Mindestabstände zu Tierhaltungsanlagen (FAT-Abstände)

Keine Bemerkungen

10.4 Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder

Keine Bemerkungen

10.5 Gewässerraum-Freihaltung

vgl. Kapitel 7

10.6 Grundwasserschutz

Das Grundstück Nr. 606 liegt im Gewässerschutzbereich Au. Im Baubewilligungsverfahren sind entsprechende Auflagen zu erwarten.

10.7 Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung

Vgl. Ausführungen in Kap. 4.5.5.

10.8 NIS-Verordnung (Mobilfunk und dergleichen)

Keine Bemerkungen

10.9 Risikovorsorge

Keine Bemerkungen

10.10 Vorhandene oder vermutete Altlasten

Keine Bemerkungen

10.11 Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz, Siedlungsrandgestaltung

Die Naturschutzzonen wurden 2016 auf Änderungsbedarf geprüft. Daraufhin wurden geringfügige Änderungen im Anhang des BZR-Entwurfs vorgenommen. Zudem wurde die Naturschutzzone Nr. 2 in ihrer Abgrenzung aufgrund des anstehenden Deponieprojekts Engelprächtigen (separate Teilrevision) leicht angepasst. Die Fläche der Naturschuttzonen nimmt mit dieser Änderung um ca. 100 m^2 zu.

Die Naturobjekte wurden in der letzten Revision überprüft. Es besteht aktuell kein Handlungsbedarf.

10.12 Denkmalschutzobjekte

In Art. 29 werden die Kulturdenkmäler (bisher Kulturobjekte) behandelt. Die kommunalen Kulturobjekte sind orientierend im Zonenplan dargestellt. In der Zwischenzeit liegt das kantonale Bauinventars vor, welches die bisherigen Kulturobjekte vollständig ersetzt. Das BZR wurde entsprechend angepasst. Der im Muster-BZR enthaltene Absatz zur Möglichkeit der Entrichtung von Beiträgen durch die Gemeinde (Art. 20 Abs. 3 Muster-BZR) wird nicht ins BZR von Ufhusen übernommen, da solche Beiträge nicht explizit in Aussicht gestellt werden sollen.

10.13 Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen

Keine Bemerkungen

10.14 Energieplanungen

Keine Bemerkungen

10.15 Verkehrsintensive Einrichtungen

Keine Bemerkungen

10.16 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen

Die bisherige Grünzone auf dem Grundstück Nr. 60 im Gebiet Chasperli wird aufgehoben und in die Landwirtschaftszone zurückgeführt.

10.17 Sonderzonen

Keine Bemerkungen

10.18 Abbau- und Deponieprojekte

Keine Bemerkungen