



Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Per E-Mail an:
Gemeinderat Ufhusen

Luzern, 21. Oktober 2021 WB/KRM
2021-135

Gemeinde Ufhusen, Gesamtrevision der Ortsplanung 2021

Vorprüfungsbericht

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes und § 65 des Strassengesetzes

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 23. Februar 2021 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung sowie der Änderung der Baulinien an der Kantonsstrasse K 41a. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Ufhusen stammt aus dem Jahr 2012 (RRE Nr. 790 vom 3. Juli 2012). Die letzte Planungsänderung betreffend Erweiterung der Abbau- und Deponiezone Ruefswil sowie geringfügige Aktualisierung der Ortsplanung wurde mit Entscheid Nr. 435 am 15. April 2014 genehmigt. Die kantonalen und kommunalen Strassenbaulinien entlang der Kantonsstrasse K 41a wurden mit RRB Nr. 1124 am 17. August 1999 genehmigt und in Kraft gesetzt.

In sachlicher und zeitlicher Hinsicht ist eine gesamthafte Überprüfung der Nutzungsplanung zweckmässig, weil mehrere übergeordnete Gesetzes- und Richtplanvorgaben geändert haben: 2013 ist eine Totalrevision des kantonalen Planungs- und Baurechts in Kraft getreten, welche die Gemeinden bis 2023 in ihren Nutzungsplanungen umsetzen müssen (§ 224 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Sodann ist gemäss Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) entlang der Gewässer der Gewässerraum festzulegen, was im Kanton Luzern durch die Gemeinden in der Nutzungsplanung erfolgt. Laut dem Planungsbericht dient die vorliegende Gesamtrevision auch der Anpassung an diese Vorgaben.

Parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung wird eine Teilrevision zur Ausscheidung einer Deponiezone im Gebiet Engelprächtigen durchgeführt. Dazu erfolgt ein separater Vorprüfungsbericht.

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan Siedlung (1:2'000), Entwurf vom 24. Februar 2021;
- Zonenplan Gesamt (1:5'000), Entwurf vom 24. Februar 2021;
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung (1:2'000), Entwurf vom 24. Februar 2021;
- Teilzonenplan Gewässerraum Gesamt (1:5'000), Entwurf vom 24. Februar 2021;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 3. August 2021;
- Kommunalen Richtplan Dorfkern Ufhusen, Entwurf vom 17. August 2021;
- Baulinienplan, Entwurf vom 9. Februar 2021.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 16. Februar 2021;
- LUBAT-Berechnung vom 14. Januar 2021;
- Gesuch um die Schaffung einer Speziallandwirtschaftszone auf der Parzelle Nr. 606 Eimatt vom 17. Juli 2020;
- Siedlungsleitbild, Entwurf vom 14. Januar 2021;
- Siedlungsleitbild-Plan, Entwurf vom 24. Februar 2021;
- GIS-Auswertung Überbauungsziffer, ohne Datum;
- GIS-Zuordnungstabelle, Entwurf vom 5. Januar 2021;
- Plan der Gefahrenggebiete vom 16. August 2021.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde am 15. Juni 2021 die Revisionsunterlagen zwischen der Gemeinde Ufhusen, der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) und dem Rechtsdienst des BUWD betreffend Umsetzung des kommunalen Richtplans, Reservezone, Terrassenhauszone, Umgang mit Naturgefahren und BZR besprochen. Der kommunale Richtplan Dorfkern und das Bau- und Zonenreglement wurden anschliessend bereinigt und der Dienststelle rawi am 17. August 2021 erneut zur Vorprüfung eingereicht. Weiter hat am 18. Juni 2021 eine Koordinationssitzung betreffend Speziallandwirtschaftszone Eimatt mit dem Gesuchsteller, den kantonalen Dienststellen rawi, Umwelt und Energie (uwe) und Landwirtschaft und Wald (lawa) sowie den betroffenen Gemeinden (u.a. Ufhusen) stattgefunden. Die Ergebnisse sind im Vorprüfungsbericht integriert.

Der Planungsbericht für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf kann aus dem Kapitel B entnommen werden.

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle rawi (zuständiger Projektleiter: William Barbosa, 041 228 51 93) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) am 11. März und 23. April 2021;
- Luzerner Wanderwege am 19. März 2021;
- REGION LUZERN WEST am 19. März 2021;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege am 29. März und 27. April 2021;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Archäologie am 7. April 2021;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL) am 12. April 2021;

- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew) am 28. April 2021;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) am 4. Mai 2021;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) am 17. Mai 2021.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Im vorliegenden Bericht sind die darin enthaltenen Anträge integriert sowie die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde festgehalten und begründet. Wo notwendig wird auf die beiliegenden Stellungnahmen verwiesen. Für die Nachvollziehbarkeit des vorliegenden Berichts sind die eingereichten Prüfungsdokumente der Gemeinde und die Stellungnahmen der kantonalen Stellen heranzuziehen.

B. BEURTEILUNG

1. Allgemeines

Insgesamt legt die Gemeinde Ufhusen im Wesentlichen eine gute und zweckmässige Ortsplanungsrevision vor. Die verschiedenen Planänderungen entsprechen grossmehrheitlich den übergeordneten Vorgaben. Unter den nachfolgenden Ziffern werden Vorbehalte und Anträge zu einzelnen Gebieten und weiteren Aspekten der Ortsplanung erläutert. Die nicht erwähnten Planänderungen und Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) beurteilen wir als recht- und zweckmässig.

2. Entwicklungsrahmen

2.1. Kantonale Grundlagen

Die Gemeinde Ufhusen gehört gemäss Kantonaalem Richtplan (KRP) zur Gemeindekategorie L3 (ländliche Gemeinde). Die Koordinationsaufgabe (KA) R1-5 im KRP weist dieser Kategorie folgende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsschwerpunkte zu: Ortskerne stärken, ländliche Siedlungsqualität erhalten, Qualitäten traditioneller ländlicher Siedlungsstrukturen aufnehmen und mit angemessener Dichte punktuell weiterentwickeln, Konzentration auf kommunale Arbeitsplatznachfrage.

2.2. Regionale Grundlagen

Massgebend für die Gemeinde Ufhusen ist der Regionale Entwicklungsplan (REP) Willisau-Wiggertal des regionalen Entwicklungsträgers (RET) Luzern West aus dem Jahr 2007. Die Region Luzern West würdigt in ihrer Stellungnahme die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Ufhusen positiv und begrüsst die gemeindeübergreifend koordinierte Planung für die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen. Zum Umgang mit den regionalen Siedlungsbegrenzungslinien verweisen wir auf das Kapitel B.2.3.

2.3. Siedlungsleitbild, Entwicklungsstrategie

Das eingereichte Siedlungsleitbild (SLB) ist eine Anpassung des bestehenden Dokuments aus dem Jahr 2010. Wir begrüssen die erfolgte Aktualisierung. Insbesondere befürworten wir die Aufnahme der Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben des Bundes für den Dorfkern Ufhusen sowie der Innenentwicklung als Schwerpunktthema. Wir stellen fest, dass die Bevölkerungsprognosen der Gemeinde Ufhusen der Wachstumsrate des KRP für L-Gemeinden für die Beurteilung von Neueinzonungen entsprechen, was wir begrüssen. Die strategischen Stossrichtungen des Kapitels «Siedlungsentwicklung» nehmen wir zustimmend zur Kenntnis.

Wir beantragen, den fünften Aufzählpunkt des Teils «Wirkung und Planungshorizont des Siedlungsleitbilds» («Das Siedlungsleitbild kann Widersprüche enthalten...») zu streichen. Ein SLB mit widersprüchlichen Aussagen schafft aus unserer Sicht Planungsunsicherheit in der Nutzungsplanungsrevision sowie Verunsicherung seitens der Stimmberechtigten und der Grundeigentümer. Das Siedlungsleitbild als wichtiges räumlich-strategisches Führungsinstrument des Gemeinderates ist widerspruchsfrei zu gestalten. Auf allfällige fachliche Widersprüche bzw. auf Interessenkonflikte ist einzugehen. Es kann jedoch sein, dass nicht alle Elemente gleich detailliert sind und noch Abstimmungsbedarf besteht. Diese Elemente sind konkret zu benennen und es ist aufzuzeigen, wie die Abstimmung erfolgen soll.

Der erste Grundsatz der Gemeindeentwicklung zur Positionierung als «sanftes und nachhaltiges Naherholungsgebiet» ist nicht verständlich. Wir beantragen, das SLB zu präzisieren.

Die Region Luzern West stellt fest, dass die auf dem SLB-Plan dargestellten Siedlungsbegrenzungslinien in den Gebieten Undere Seppe und Weibelhus den regionalen Siedlungsbegrenzungslinien «hart» gemäss REP Willisau-Wiggertal widersprechen. Die regionalen Siedlungsbegrenzungslinien sind für die Gemeinde Ufhusen behördenverbindlich und in den kommunalen Planungen zu berücksichtigen. Wir beantragen, die Siedlungsbegrenzungslinien gemäss REP auf dem SLB-Plan zu übernehmen.

Die erforderliche Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist grundsätzlich in der Koordinationsaufgabe R7-2 des KRP sowie in § 36 Abs. 2 Ziff. 11 PBG verankert. Der VVL weist diesbezüglich darauf hin, dass die Siedlungsentwicklung rund um die bestehende Bushaltestelle priorisiert werden soll. Wir beantragen, dies im SLB aufzunehmen.

Im Bereich der Mobilität empfiehlt der VVL, im SLB Themen zum Mobilitätsmanagement sowie zur Anpassung an den Anforderungen des BehiG aufzunehmen. Die Luzerner Wanderwege begrüssen den Umgang mit dem Wanderwegnetz.

2.4. Kapazitätsbeurteilung, Grösse des Baugebiets

Die Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Zonenplans wurde gemäss den Vorgaben der technischen Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung ermittelt und bereinigt. Die Berechnung ist auf Basis der im Jahr 2019 generierten Zahlen erfolgt (Luzerner Bauzonentool [LUBAT] Version 2020).

Im Wesentlichen wird festgestellt, dass die Gemeinde Ufhusen ausreichend Bauzonen für das gemäss dem KRP vorgesehene Wachstum von 0,4 % pro Jahr bis 2035 aufweist und somit eine sogenannte «Kompensationsgemeinde» ist. Der KRP sieht ein Wachstum bis zu einer Einwohnerzahl von 950 vor (massgebend für den Bedarf von Neueinzonungen). Der Zonenplanentwurf weist eine theoretische Einwohnerkapazität von ca. 1'225 Einwohner/innen (Ew) für das Jahr 2035 oder eine Überkapazität von ca. 275 Ew auf. Dieses Wachstum findet innerhalb der bestehenden Bauzonen statt. Die Vorgaben des KRP zur Einwohnerdichte werden damit erfüllt (vgl. KA R1-5 KRP).

2.5. Siedlungsentwicklung nach innen

Im Vordergrund steht eine Erhöhung der baulichen Dichte aufgrund des Wechsels von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ). Es werden keine Neueinzonungen in die Wohn-, Misch-, oder Zentrumszone vorgenommen, was begrüssenswert ist. Dies sollte zu einer Reduktion des Baulandbedarfs pro Einwohner/in führen (vgl. LUBAT Tabelle: 175 m²/Ew, neuer ZP: 130 m²/Ew).

Wir weisen darauf hin, dass der gemessene Wert des Baulandbedarfs (210 m²/Ew) deutlich über dem Wert des rechtskräftigen Zonenplans (175 m²/Ew) und noch deutlicher über dem

mit dem vorliegenden Zonenplanentwurf angestrebten Wert (130 m²/Ew) liegt. Die Kernaussage der vorliegenden Dichtewerte ist, dass die effektive Entwicklung aktuell nicht der geplanten entspricht, da die Bauzone unternutzt wird. Als Beispiel weisen wir auf das Einfamilienhausprojekt auf der Parzelle Nr. 46 in der Dorfzone hin, obwohl die Zonenbestimmungen Mehrfamilienhausüberbauungen zulassen (eBAGE-Nr. 2020-3597). Der Indikator des Flächenbedarfs pro Einwohner/in kann auch auf eine tiefgreifende strukturelle Herausforderung in der Gemeinde hinweisen oder die Differenz ist auf eine erklärbare, demografisch bedingte Wellenbewegung in der Bevölkerungszahl zurückzuführen. Wir empfehlen Ihnen, diese Entwicklung im Auge zu behalten, um frühzeitig Massnahmen ergreifen zu können.

Infolge des Modellvorhabens des Bundes «Netzwerk kooperative Umsetzung der Innenentwicklung (LU, BL)» wurde für den Dorfkern Ufhusen ein Richtkonzept erarbeitet. Das Richtkonzept wird als kommunaler Richtplan behördenverbindlich verankert. Mit dieser Massnahme sollen wichtige Ansätze zur Aufwertung des Dorfkerns umgesetzt werden.

3. Kommunalen Richtplan Dorfkern Ufhusen

3.1. Würdigung und kantonale Interessen

Das Richtkonzept Dorfkern Ufhusen wurde im Jahr 2015 im Rahmen des Modellvorhabens des Bundesamts für Raumentwicklung «Netzwerk kooperative Umsetzung der Innenentwicklung (LU, BL)» erarbeitet. Mit Beschluss der Gemeinde wurde das Richtkonzept Dorfkern Ufhusen als kommunaler Richtplan im Sinne vom §9 PBG erklärt. Wir unterstützen die Erkenntnisse des Richtkonzepts, da diese unter Begleitung von Fachexperten sowie unter Einbezug der Dienststelle rawi erarbeitet wurden.

Wir stellen fest, dass der kommunale Richtplan Dorfkern Ufhusen Ziele und Massnahmen beinhaltet, welche die Kantonsstrasse K 41a sowie eine archäologische Verdachtsfläche betreffen. Der kommunale Richtplan bedarf daher der Genehmigung des Regierungsrates (§9 Abs. 3 PBG). Zu beachten sind sodann die Verfahrensvorschriften nach § 13 PBG (öffentliche Auflage, Mitwirkung). Die Dienststellen vif und uwe sowie die kantonale Denkmalpflege bzw. Archäologie haben gegen den kommunalen Richtplan keine Einwände. Die Dienststelle vif weist darauf hin, dass für Umklassierungen von Strassen der Kantonsrat zuständig ist.

3.2. Denkmalpflege und Archäologie

Zu den archäologischen Verdachtsflächen ist bei künftigen Bauprojekten die kantonale Archäologie frühzeitig einzubeziehen. Zudem weisen wir auf die Meldepflicht gemäss §13 des kantonalen Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG) hin. Der Richtplan ist mit diesem Sachverhalt zu ergänzen. Weiter regt die kantonale Denkmalpflege an, im Ziel Nr. 7 (Fasadengestaltung) Holzfassaden statt «helle Putzfassaden» zu fördern. Wir empfehlen, die Hinweise der kantonalen Denkmalpflege zu berücksichtigen.

3.3. Siedlungsrandgestaltung

Die Dienststelle lawa beantragt, im Ziel 5 das Thema der ökologischen Aufwertung und die Raumsicherung am Siedlungsrand für ökologische Aufwertung im Umfang von 10-15 m aufzunehmen. Weiter empfiehlt sie die Ausscheidung von Grünachsen im Dorfkern.

Dem Siedlungsrand kommt bei der Gestaltung des Aussenraums eine wichtige Bedeutung zu. Mit der Siedlungsrandgestaltung soll ein Beitrag an die Biodiversität geleistet und ökolo-

gische Ausgleichsflächen sollen geschaffen werden. Die Lage bzw. die ortsspezifischen Gegebenheiten sind bei der Ausgestaltung zu berücksichtigen. Davon ausgehend sollen die Anträge der Dienststelle lawa situativ und an zweckmässigen Orten für eine Siedlungsrandgestaltung geprüft werden. Dazu verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa und auf das [Merkblatt Am Rand – Planen am Übergang von Siedlung und Kulturlandschaft](#).

Wir empfehlen Ihnen, den kommunalen Richtplan Dorfkern mit den oben erwähnten Themen zu ergänzen. Spätestens in der Umsetzung des kommunalen Richtplans Dorfkern sollen der Siedlungsrandgestaltung, den Grünachsen sowie der ökologischen Aufwertung Bedeutung zugemessen werden, beispielsweise im Rahmen eines Bebauungsplans oder unter Beizug eines Fachgremiums (vgl. Kapitel B 3.4).

3.4. Umsetzung Richtkonzept Dorfkern in der Nutzungsplanung

Wir beantragen im Sinne einer grundeigentümergebundenen Umsetzung des Richtkonzepts Dorfkern Ufhusen, die Festlegung einer Bebauungsplanpflicht für die Ortskernentwicklung strategischen Parzellen zu prüfen. Mit Bebauungsplänen können die jeweiligen Ziele eines Richtkonzepts grundeigentümergebunden mittels planerischer Massnahmen (bspw. Pflichtbaulinien, Freihalteflächen, Umgebungsflächen) umgesetzt und zugleich Flexibilität in der Umsetzung gewährleistet werden. Dies ermöglicht die Qualitätssicherung sowie eine kohärente Dorfkernentwicklung. Der Bebauungsplan hat sich in anderen vergleichbaren Gemeinden bewährt und trägt erfahrungsgemäss zur Akzeptanz seitens der Bevölkerung für die Dorfkernentwicklung wesentlich bei.

Sollte keine Bebauungsplanpflicht festgelegt werden, beantragen wir, mit der Genehmigung des Richtplans Dorfkern auch ein fixes Fachgremium einzurichten, welches dem Gemeinderat bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Dorfkern Ufhusen beratend zur Seite steht. Ein Fachgremium ermöglicht die Kontinuität in der Interpretation des Richtplans und damit eine langfristige Umsetzung des Richtkonzepts. Desweiteren wird damit die Gleichbehandlung der Grundeigentümer bei der Beurteilung von Bauvorhaben sichergestellt. Für vertiefte Anmerkungen zur Zusammensetzung des Fachgremiums verweisen wir auf unseren Antrag in Kapitel B.7 zu Art. 5 BZR.

4. Zonenplan

4.1. Dorfzone (D)

In der Dorfzone (D) wird eine minimale ÜZ-A (Grundwert) von 0.20 sowie eine maximale ÜZ-A von 0.28 unter Berücksichtigung einer minimalen Gesamthöhe (GH) von 8.0 m bzw. einer maximalen GH von 14.0 m festgelegt. Gemäss Planungsbericht bezweckt die Festlegung von minimalen und maximalen Baumassen die Schaffung eines homogenen und attraktiven Quartierbilds. Aus der Quartieranalyse ergibt sich jedoch, dass die Bebauungsstruktur des historisch gewachsenen Dorfkerns von heterogenen Bauten mit verschiedensten Baumassen geprägt wird.

Die Festlegung einer ÜZ in Kern- oder Dorfzonen ist raumplanerisch sinnvoll, wenn eine bauliche Verdichtung vorgesehen wird. Die Dorfzone in Ufhusen bezweckt hingegen auf Basis des kommunalen Richtplans Dorfkern Ufhusen eine massvolle bauliche Entwicklung sowie den Erhalt von wichtigen Qualitäten des Dorfkerns. Im Richtplan erwähnt werden die Ausblicke von der Dorfstrasse in die umliegende Landschaft (Ziel 1), die bauliche Heterogenität der Dorfstruktur (Ziel 3), sowie die Vorplatz- und Vorgartenbereiche (Ziel 5). Minimale und maximale ÜZ tragen diesen Qualitäten nur bedingt Rechnung und können zu ortsbaulich unzweckmässigen Bauten führen. Dadurch könnte auch der Handlungsspielraum des Gemeinderats zur Umsetzung der Zielsetzung und der Massnahmen des kommunalen Richtplans Dorfkern eingeschränkt werden. Weiter besteht die Gefahr, dass ein erheblicher Bestandteil

der Bausubstanz des Dorfkerns in die Bestandsgarantie gemäss §°178 PBG fällt. Vor diesem Hintergrund sind die ÜZ-Festlegungen in der Dorfzone raumplanerisch unzweckmässig.

In der Dorfzone wäre grundsätzlich auch der Verzicht auf eine ÜZ möglich. Die Gemeinde hat davon abgesehen und (im Gegensatz zum alten BZR) eine Nutzungsziffer festgelegt. Dies liegt in der Kompetenz der Gemeinde. Wir weisen allerdings darauf hin, dass sich die ÜZ für gewisse Bauprojekte allenfalls als nachteilig erweisen kann. Wir empfehlen deshalb, in Anlehnung an die Bestimmung des heutigen BZR (Art. 3), in der Dorfzone die zulässige ÜZ im Einzelfall unter Berücksichtigung einer maximalen Gesamthöhe vom Gemeinderat festzulegen.

4.2. Festlegung der Überbauungsziffer in der Wohn- und Mischzone

Minimale ÜZ-Festlegungen

Neben der Dorfzone (vgl. vorangehendes Kapitel B.4.1) wird auch in der Wohnzone sowie in der Arbeits- und Wohnzone (AW) eine minimale ÜZ sowie eine minimale GH festgelegt. Aus der Siedlungsanalyse ergibt sich, dass die minimal geforderten ÜZ im Verhältnis zum baulichen Bestand tief sind. Es ist deshalb fraglich, ob die vorgesehenen minimalen ÜZ tatsächlich einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung der baulichen Dichte leisten würden. Zudem weisen wir darauf hin, dass die festgelegten minimalen ÜZ keine Mindestnutzungen im Sinne vom §°39 PBG sind, da sie nicht gezielt für Gebiete gelten, die sich nachweislich für eine Siedlungsentwicklung nach innen eignen. Ob die minimalen ÜZ beibehalten werden sollen, oder ob eine Mindesthöhe und –breite vorgegeben wird, liegt jedoch im Gemeindeermessen.

Maximale ÜZ-Festlegungen

Wir haben die ÜZ-Festlegungen in der Wohnzone, in der Terrassenhauszone sowie in der Arbeits- und Wohnzone geprüft und haben aus raumplanerischer Sicht dagegen keine Einwände. Die ÜZ-Festlegungen sind auf die realisierten Gebäudeflächen abgestimmt und liegen insgesamt im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, die innerhalb des Siedlungsgebiets den Gemeinden zustehen.

4.3. Gebiet Kreuzmatte

Die Überführung der Wohnzone Kreuzmatte in die Wohnzone Wa (nördlicher Teil) bzw. in die Wohnzone Wc (südlicher Teil) ist raumplanerisch unzweckmässig. Aus der Siedlungsanalyse ergibt sich, dass die Überbauungen aus dem aufzuhebenden Gestaltungsplan Kreuzmatte ÜZ aufweisen, welche weder den Bestimmungen der Wohnzone Wa, noch den Bestimmungen der Wohnzone Wc entsprechen. Als Folge würde ein Grossteil der baulichen Substanz aus dem Gestaltungsplan Kreuzmatte in die Bestandsgarantie gemäss §°178 PBG fallen.

Wir beantragen, zur Sicherung der Überbauungen aus dem Gestaltungsplan Kreuzmatte die heutige Wohnzone Kreuzmatte einer speziellen, massgeschneiderten Wohnzone zuzuführen. Weiter beantragen wir die Zuweisung des Spielplatzes auf der Parzelle Nr. 650 in die Grünzone. Zur Verkehrszone verweisen wir auf das Kapitel B.4.6.

Für weitere Informationen verweisen wir auf das [Infoblatt Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen \(2017\)](#).

4.4. Terrassenhauszone (T)

Die Einzonung der Terrassenhauszone (T) wurde mit RRE 790 vom 3. Juli 2012 genehmigt. Diese stützte sich damals auf eine Bebauungsstudie des Architekturbüros Leuenberger. Wir stellen fest, dass die Terrassenhauszone seither nicht bebaut wurde. Vor diesem Hintergrund ist es fraglich, ob eine Nachfrage für Terrassenhäuser in Ufhusen besteht. Weiter weisen wir auf die Regelung zur Verfügbarkeit von Bauland gemäss §°38 PBG hin. Der Bedarf für die

Terrassenhauszone ist zu überprüfen und geeignete Massnahmen gemäss §38 PBG sind umzusetzen.

4.5. Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen

Im Planungsbericht wird der Umgang mit den Sondernutzungsplänen richtig wiedergeben. Die Gemeinde hat die bestehenden Sondernutzungspläne geprüft und entschieden, zwei Gestaltungspläne aufzuheben. Zwei Gestaltungspläne sind gemäss Planungsbericht bereits mit dem neuen PBG konform und benötigen keine Anpassung. Das gewählte Vorgehen wird begrüsst.

4.6. Verkehrszone

Verkehrszonen sind auf all jenen Parzellenteilen zu bezeichnen, wo die Strasse hinterliegende Parzellen erschliesst. Dies wurde beim eingereichten Zonenplan vielerorts nicht beachtet. Wir haben diesbezüglich folgende Abweichungen von der [Richtlinie Darstellung der Verkehrszonen \(§ 52 PBG\) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen \(2017\)](#) festgestellt:

- Strassenparzelle Nr. 650: Verkehrsplatz entlang der Parzellen Nrn. 690 bis 697;
- Strassenparzelle Nr. 1: Abschnitt entlang der Parzellen Nrn. 86 bis 613;
- Strassenparzelle Nr. 324: Abschnitt entlang der Arbeitszone III;
- Strassenparzelle Nr. 711: Abschnitt innerhalb der Arbeitszone IV;
- Strassenparzelle Nr. 95: Abschnitt entlang der Parzellen Nrn. 94 und 748, Abschnitt entlang der Sonderbauzone für Hundeschule und Hundehaltung.

Weiter sind folgende Strassenabschnitten der Verkehrsfläche zuzuweisen:

- Strassenparzelle Nr. 1: Abschnitt zwischen der Einmündung Lochmühlestrasse und der Dorfzone auf der Parzelle Nr. 10;
- Parzelle Nr. 46: Abschnitte Pilatusweg/Lienistrasse ausserhalb der Bauzone;
- Parzelle Nr. 646: Abschnitt entlang der Parzelle Nr. 6 bis zur Parzelle Nr. 623.

4.7. Reservezone

Die Reservezonen der Gemeinden der Kategorie L3 ist maximal auf 4% der Bauzonen begrenzt (KA S1-1 KRP). Mit dem Zonenplanentwurf wurde die Reservezone von 2.7 ha (11.3%) auf 1.2 ha (5.1%) reduziert. Daraus ergibt sich, dass der Umfang der Reservezone im Vergleich zur Bauzone den im KRP zugestanden Wert für Gemeinden der Kategorie L3 überschreitet. Die Reservezone der Gemeinde Ufhusen erfüllt damit die Vorgaben des KRP nicht und ist somit nicht genehmigungsfähig. Die Reservezone ist nach den Vorgaben des KRP zu reduzieren.

4.8. Gefahrenzonen

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird das Hinweismodell gemäss der kantonalen [Wegleitung Naturgefahren im Kanton Luzern \(2009\)](#) umgesetzt. Die Dienststelle vif bestätigt mit Mail vom 25. August 2021, dass die Unterlagen mit der kantonalen Praxis bzgl. Naturgefahren übereinstimmen.

4.9. Weitere Hinweise zum Zonenplan

Die Darstellung der im kantonalen Bauinventar (BILU) als schützenswert eingetragenen Gebäude ist von der Wohnzone Wa kaum zu unterscheiden. Die Darstellung des Zonenplans ist zu überprüfen.

Wir beziehen uns auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe und beantragen, die Signatur der Grundwasserschutzzonen wie folgt zu ergänzen: "Grundwasserschutzzone nach Art. 20 Gewässerschutzgesetz".

4.10. Digitales Datenmodell Zonenplan

Für die korrekte Abbildung des genehmigten Zonenplans im Raumdatenpool bzw. im Raumkataster sind die Zonencodierungen gemäss den [Richtlinien zur Erstellung digitaler Zonenpläne](#) vorzunehmen. Folgende Zonencodierungen entsprechen nicht den Richtlinien und sind zu bereinigen:

- Arbeitszone IV: Der richtige Code lautet 4551;
- Abbau- und Deponiezone / Abbau- und Deponiezone Ruefswil: Die richtigen Codes lauten 7951 und 7952.

5. Speziallandwirtschaftszone Eimatt

5.1. Bedarfsnachweis

Das Stallbaukonzept der Bell Schweiz AG für die Erneuerung der Tierhaltungsanlage (Bruteierproduktion) auf der Parzelle Nr. 606 ist im Umzonungsgesuch vom 17. Juli 2020 beschrieben. Gemäss Schreiben der Dienststelle rawi vom 8. Dezember 2018 kann mit der heutigen Einteilung in der Landwirtschaftszone eine Ausnahmegewilligung für Ersatzbauten im Sinne vom Art. 24c des Raumplanungsgesetzes (RPG) nicht in Aussicht gestellt werden. Weiter ist anzumerken, dass der Betrieb ausschliesslich aus bodenunabhängigen Teilen ohne eigene Futtermittel besteht. Im Übrigen gehen die Ausbaupläne der Bell Schweiz AG auch über die innere Aufstockung im Sinne vom Art. 16a Abs. 3 RPG hinaus. Vor diesem Hintergrund ist für die Umsetzung des Stallbaukonzepts die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone gemäss § 54 Abs. 3 PBG erforderlich.

Die Erneuerung der Tierhaltungsanlage ist aufgrund des Alters und des Zustands des bestehenden Stalles aus betrieblichen und Sicherheitsgründen erforderlich. Es soll eine Rationalisierung der Produktion mit Skaleneffekten und Automation der Arbeitsprozesse ermöglicht werden. Dies stärkt die Wettbewerbsfähigkeit der Nahrungsmittelproduktion und entspricht der kantonalen Landwirtschaftsstrategie gemäss KRP (KA L6-3). Daneben sollen der Hygienestandard der Produktion verbessert und durch die Schaffung eines Aussenklimabereichs der Tierwohlstandard erhöht werden. Dies hat einen positiven Einfluss auf die Lebensmittelsicherheit. Aus übergeordneter Sicht kann der betriebliche Bedarf nachgewiesen werden.

5.2. Standortwahl

Einleitend weisen wir darauf hin, dass die geplante Speziallandwirtschaftszone als projektbezogene Zone zu betrachten ist. Es ist sicherzustellen, dass die ausgeschiedene Speziallandwirtschaftszone später auch ihrem Zweck entsprechend genutzt werden kann. Die Genehmigung der Speziallandwirtschaftszone setzt voraus, dass mindestens die Machbarkeit des Vorhabens geklärt ist.

Gemäss Gesuch der Bell Schweiz AG vom 17. Juli 2020 ist eine Vereinigung der vier Tierhaltungsanlagen in Ufhusen, Luthern und Hergiswil aus betrieblichen, sanitären, hygienischen und tiergesundheitlichen Gründen nicht möglich. Diese Begründung ist nachvollziehbar. Aus raumplanerischer Sicht kann festgestellt werden, dass der Standort Eimatt bereits erschlossen ist, und dass mit dem Stallbaukonzept keine zusätzlichen Landwirtschaftsflächen ausserhalb der Parzelle Nr. 606 beansprucht werden sollen. Dies kommt dem Gebot einer haushälterischen Bodennutzung entgegen. Auf die Konzentration der vier bestehenden Anlagen

kann verzichtet werden, da zumindest eine Erneuerung bzw. eine Verdichtung auf dem aktuellen Standort stattfindet.

Die raumplanerischen Bedingungen für die Standortwahl für eine Speziallandwirtschaftszone sind im §5 PBV festgelegt. Wir stellen fest, dass eine raumplanerische Aufbereitung der Gesuchunterlagen bezüglich diesen Voraussetzungen fehlt. Ob die Kriterien gemäss §5 PBV eingehalten werden können, kann deshalb vorliegend nicht beurteilt werden.

Weiter stellen wir fest, dass sich der Standort Eimatt (Parzelle Nr. 606) in einem «Ausschlussgebiet Speziallandwirtschaftszonen» gemäss dem regionalen Entwicklungsplan (REP) Willisau-Wiggertal befindet. Mit Mail vom 24. September 2021 hält der RET Luzern-West fest, dass der Standort Eimatt nicht in Widerspruch zum REP stehe, es sei jedoch eine Positivplanung gemäss Massnahme L4 des REP (u.a. Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild, der Umwelt und den Naturgefahren) durchzuführen. Die Vereinbarkeit der Umzonung mit dem REP Willisau-Wiggertal hat der Gemeindeverband LuzernWest zu klären. Die Gemeinde hat in diesen Punkt mit dem Gemeindeverband Kontakt aufzunehmen. Eine positive Vorprüfung der Umzonung ist von der Zustimmung des Gemeindeverbands abhängig.

5.3. Umweltrechtliche Aspekte

Gemäss Massnahme M6 des [Massnahmeplans Luftreinhaltung, Teilplan Ammoniak, der Dienststelle uwe \(2007\)](#) wird für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, für die zuerst eine raumplanungsrechtliche Speziallandwirtschaftszone für die Tierhaltung ausgeschieden werden muss, eine Reduktion der Ammoniak-Emissionen um 70% verlangt. Die Dienststelle uwe stellt in ihrer Stellungnahme vom 4. Mai 2021 fest, dass die Unterlagen keine Aussagen bzgl. Reduktion der Ammoniakemissionen beinhalten. Ohne Nachweis, dass die Ammoniakemissionen um 70% gegenüber dem Ist-Zustand reduziert werden können, und dass Wohngebiete von schädlichen oder lästigen Einwirkungen, insbesondere Lärm oder Luftverschmutzung, verschont werden (lit. d), könne dem Vorhaben und somit der Speziallandwirtschaftszone nicht zugestimmt werden.

Darüber hinaus befindet sich auf der Parzelle Nr. 608 ein betriebsfremdes Wohnhaus in der Landwirtschaftszone, das gemäss Planungsbericht vom Betriebsinhaber bewohnt wird. Die gesetzlichen Mindestabstände zum Wohnhaus können gemäss Dienststelle uwe nur bei unveränderten Wohnverhältnissen eingehalten werden. Sollte sich diese Ausgangslage ändern, ist mit übermässigen Geruchsmissionen zu rechnen, was für die Weiterführung der Speziallandwirtschaftszone rechtliche Unsicherheit schafft. Der Nachweis, dass die Mindestabstände zum betriebsfremden Wohnhaus jederzeit eingehalten werden können, ist deshalb zu erbringen.

5.4. Fazit und weiteres Vorgehen

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Bedarf an einer Speziallandwirtschaftszone zwar nachgewiesen werden kann, deren Rechtmässigkeit aufgrund des vorliegenden Planungsstands jedoch nicht beurteilt werden kann. Die Unterlagen sind gemäss obigen Ausführungen zu ergänzen.

Weiter ist eine raumplanerische Interessenabwägung gestützt auf §5 PBV und der [Wegleitung zur Anwendung von Spezialzonen \(2011\)](#) sowie der «[Empfehlung zur Behandlung von Speziallandwirtschaftszonen im Rahmen der Regional- und Ortsplanungen \(2003\)](#)» der Dienststelle rawi vorzunehmen.

Wir weisen im Weiteren darauf hin, dass sich die Speziallandwirtschaftszone erst dann als recht- und zweckmässig erweisen kann, wenn der Rückbau bzw. die zonenkonforme Umnutzung der Bauten nach Aufgabe der Geflügelhaltung sichergestellt sind. In diesem Sinn wäre Art. 18 Abs. 5 gemäss Stellungnahme der Abteilung Baubewilligungen der Dienststelle rawi zu ergänzen.

Zum ökologischen Ausgleich beantragen wir im Übrigen, den Antrag gemäss Stellungnahme der Dienststelle lawa zu prüfen.

Letztlich empfehlen wir, die Umzonung der Parzelle Nr. 606 in die Speziallandwirtschaftszone von der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung abzutrennen und im Rahmen eines separaten, projektbezogenen Teilrevisionsverfahrens der Ortsplanung vorzunehmen.

6. Teilzonenplan Gewässerraum

6.1. Allgemeines

Die Festlegung der Gewässerräume ist grundsätzlich rechtmässig erfolgt. Die festgelegten Gewässerraumbreiten entsprechen den übergeordneten Vorgaben. Die Dienststelle lawa hat zum Teilzonenplan Gewässerraum keine Bemerkungen.

Die Dienststelle uwe weist darauf hin, dass der Teilzonenplan Gewässerraum schwierig lesbar ist. Der Grundbuchplan ist anstelle des Übersichtsplans als Hintergrund anzuwenden, weil er lagengenau ist. Weiter ist im Sinne einer guten Lesbarkeit der Details der Massstab zu erhöhen.

6.2. Anpassungsbedarf

Die Dienststellen vif und uwe stellen fest, dass im Planungsbericht mehrere Gewässerabschnitte als Rinnsal betrachtet werden, welche in der amtlichen Vermessung nicht als solches bezeichnet sind. Auf den in den Stellungnahmen erwähnten Gewässerabschnitten ist der Gewässerraum auszuscheiden.

Weiter weist die Dienststelle uwe darauf hin, dass für die Eindolungen auf den folgenden Parzellen ein Interesse an einer Längsvernetzung besteht. Der Gewässerraum ist demzufolge auszuscheiden: Parzellen Nrn. 164, 277, 301, 310, 398, 443 und 594.

Bei der Eindolung auf der Parzelle Nr. 727 ist gemäss Stellungnahme der Dienststelle vif der Gewässerraum auszuscheiden, da der Hochwasserschutz nicht gewährleistet ist und weil der Gewässerabschnitt sich für eine ökologische Vernetzung eignet. Weiter ist zu prüfen, ob bei weiteren Eindolungen, auf denen das Gefahrenhinweismodell auf eine Gefährdung hindeutet, der Gewässerraum auszuscheiden ist.

7. Bau- und Zonenreglement

7.1. Generelles

Von Bedeutung ist insbesondere die Einführung der neuen Bau- und Nutzungsmasse gemäss der Änderung des PBG vom 17. Juni 2013. Dazu zählt der Wechsel von der AZ zur ÜZ, die neuen Höhenmasse sowie der Verzicht auf die Festlegung von Vollgeschossen und die damit verbundene neue Bezeichnung der Zonen.

7.2. Die Artikel im Einzelnen

Einleitung

Der Stand des PBG und des RPG im Einleitungssatz sind veraltet und zu aktualisieren.

Art. 3 Ausnahmen

Abs. 1: Es ist nicht klar, was mit den «Voraussetzungen des PBG» und mit «allfälligen anderen Vorschriften» gemeint ist. Die Bestimmung ist zu präzisieren.

Abs. 2: Die Ausnahmegewilligungen sollen unter anderem auch «widerrufbar» erteilt werden können. Dies ist mit Blick auf die Rechtssicherheit nicht zulässig. Es kann nicht im Ermessen der Gemeinde stehen, Bewilligungen jederzeit zu widerrufen. Gemeint ist wohl, dass gewisse Ausnahmen «unter Vorbehalt» erteilt werden, was wir als zulässig erachten würden. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen.

Art. 4 Grundsätze der Siedlungsentwicklung

Wir begrüßen die Aufführung der Grundsätze der Siedlungsentwicklung. Infolge der Annahme des Gegenvorschlags des Regierungsrats zu den beiden Kulturlandinitiativen an der Volksabstimmung vom 29. November 2020 ist es angezeigt, auch einen Absatz zur Erhaltung des Kulturlandes und von Fruchtfolgeflächen (§°39a ff. PBG) hinzuzufügen.

Abs. 4: Anstelle eines «Versiegelungsanteil» ist die «Grünflächenziffer» gemäss §°27 PBG zu verwenden. Zudem ist zumindest der Bereich der Ziffer (bsp. 0.1 bis 0.35) in der Nutzungsplanung festzulegen.

Art. 5 Richtplan Dorfkern Ufhusen

Abs. 2: Wie im Kapitel B.3 festgehalten, beantragen wir die Einrichtung eines fixen Fachgremiums, das dem Gemeinderat bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Perimeter des Richtplans Dorfkern Ufhusen beratend zur Seite steht. Wir empfehlen, die einzubeziehenden Fachdisziplinen in der Bestimmung aufzuführen, den Kompetenzbereich zu definieren und die Anforderungen an das Fachgremium festzulegen. Weiter empfehlen wir, Kriterien zum Verzicht auf eine Beurteilung durch das Fachgremium festzulegen.

Art. 6 Dorfzone (D)

In der Dorfzone sind reine Wohnbauten möglich. Reine Wohnbauten in den Mischzonen widersprechen dem Lärmschutz, der für Wohnzonen grundsätzlich die Zuteilung in die ES II vorsieht (Art. 43 der Lärmschutzverordnung [LSV]). Die Dorfzone ist jedoch der ES III zugewiesen. Deshalb sind in Mischzonen grundsätzlich Anteile für Gewerbe und Wohnen festzulegen (Mindestanteil Gewerbe und/oder Maximalanteil Wohnen).

Wir beantragen gemäss den obigen Ausführungen, zumindest eine Ausnahmeregelung aufzunehmen, wonach ein erhöhter Wohnanteil (bis zu 100 %) mit verschärften Lärmschutzanforderungen einhergehen muss. So kann z.B. festgelegt werden, dass reine Wohnbauten in Mischzonen nur realisiert werden dürfen, wenn mit dem Bau die Einhaltung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II (Planungswerte bei Einzonungen, Immissionsgrenzwerte bei Umzonungen) angestrebt wird.

Abs. 4: Eine zusätzliche ÜZ im Sinne der dem BZR angehängten Skizze erachten wir im Sinne von § 13 Abs. 1a PBV als recht- und zweckmässig. Jedoch erweist sich die im BZR gewählte Formulierung als missverständlich. Zu regeln ist, für welche *Bauten* (und nicht für welche Bauteile) die zusätzliche ÜZ gilt. Offenbar soll die Regelung für Bauten gelten, welche eine Gesamthöhe von max. 3.00 m aufweisen, Hauptnutzflächen enthalten und an eine Hauptbaute angebaut sind, die sich in einer Hanglage befindet.

Art. 7 Wohnzone (W)

Abs. 1: Gestützt auf der Stellungnahme der Dienststelle uwe ist die Bestimmung wie folgt zu ergänzen: «In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, (...)».

Art. 10 Arbeitszone III (A III) und Arbeitszone IV (A IV)

Abs. 1: Die Bestimmung ist wie folgt zu ergänzen: «In der Arbeitszone A III sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe zulässig, (...)».

Art. 14 Grünzone (GR)

Der Zweck der Grünzone auf der Parzellen Nrn. 722 ist in der Bestimmung aufzuführen.

Art. 18 Speziallandwirtschaftszone (SLW)

Wir verweisen auf unsere Ausführungen im Kapitel B.5.

Art. 20 Verkehrsfläche (VF) und Art. 21 Übriges Gebiet (ÜG)

Gemäss [Richtlinie Darstellung der Verkehrszonen \(§ 52 PBG\) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen \(2017\)](#) gelten die Verkehrsflächen als übriges Gebiet A und sind als solche auszuscheiden. Art. 20 und 21 sind zu überarbeiten und zusammenzuführen.

Art. 27 Naturobjekte

Wir empfehlen, die Bestimmung gemäss Stellungnahme der Dienststelle lawa zu ergänzen.

Art. 29 Kulturdenkmäler

Wir beantragen, die Bestimmung gemäss Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege anzupassen und zu ergänzen.

Art. 31 Gestaltungsplanpflicht und Minimalflächen

Gemäss § 75 PBG sind für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im BZR ergänzende Vorschriften namentlich zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen sowie zum Ausmass und zu den Kriterien für Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung zu erlassen. Zu jedem Gestaltungsplanpflichtgebiet sind Inhalt und Ziele festzulegen. Das BZR ist entsprechend zu ergänzen. Vorschriften zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen können beispielsweise die Erschliessung, die maximalen Gebäudekoten, die Dachformen, den Lärmschutz, die Schutzmassnahmen gegen Naturgefahren, die Störfallvorsorge oder die Landumlegung betreffen.

Art. 35 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Generell weisen wir darauf hin, dass im Sinne der Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung die Anzahl maximal notwendiger Parkplätze anstatt minimaler Parkplätze vorgegeben werden sollte und verweisen diesbezüglich auf die VSS-Norm SN 640 281.

Art. 43 Grenzabstand am Bauzonenrand

Die Bestimmung ist zu überarbeiten. Kleinere Grenzabstände nach § 122 Abs. 2 PBG können nur für bestimmte Zonen und nur im BZR selbst, nicht aber vom Gemeinderat festgelegt werden. Dies wurde bereits mit Mail des Rechtsdienstes des BUWD vom 5. Juni 2019 ausgeführt: «Die Festlegung kleinerer Abstände im BZR ist auch für die Abstände zum Zonenrand möglich, wenn die Voraussetzungen von § 122 Abs. 2 PBG erfüllt sind. Allerdings ist diese Bestimmung auf Grenzabstände innerhalb der dort erwähnten Zonen (z.B. der Kernzone) zugeschnitten, und nicht auf den Zonenrand. Von der Möglichkeit, im BZR kleinere Zonenrandabstände festzulegen, ist deshalb nur zurückhaltend Gebrauch zu machen. Praxisgemäss soll zumindest gegenüber der Landwirtschaftszone immer ein Abstand von mind. 2 m eingehalten werden, weil andernfalls die Bauzone nicht ohne Inanspruchnahme der Landwirtschaftszone bewirtschaftet werden könnte, was verhindert werden muss. Deshalb ist es

möglich, im BZR vorzuschreiben, dass Ausnahmegewilligungen nur bis 2 m Abstand erteilt werden können»

Art. 52 Übergangsbestimmung

Mit der Übergangsbestimmung soll die Rechtssicherheit bis zum Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung erhöht werden. Die Bestimmung wiederholt allerdings lediglich § 85 Abs. 2 PBG. Insofern bringt die Bestimmung materiell keinen Mehrwert. Der Hinweis auf das kantonale Recht kann auch im Planungsbericht erfolgen. Wir empfehlen, die Bestimmung zu streichen.

Art. xx Klimaschutz

Aufgrund der Dringlichkeit der Themen Klimaschutz und Klimaadaptation empfehlen wir, den folgenden Artikel aus dem kantonalen Muster-BZR oder eine vergleichbare Bestimmung zu übernehmen: «Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessene Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen».

8. Baulinienplan

Die Anpassung des Baulinienplans vom 17. August 1999 ist im kommunalen Richtplan Dorfkern (Ziel 2) als Massnahme vorgesehen. Aus verkehrstechnischer Sicht hat die Dienststelle vif gegen die vorgenommenen Anpassungen an den Baulinien keine Einwände. Aus raumplanerischer Sicht kann festgestellt werden, dass der Verlauf der neu festgelegten Baulinien den Festlegungen des kommunalen Richtplans Dorfkern entspricht. Die neue Festlegung der Baulinien ist zweckmässig, da die Festlegungen des kommunalen Richtplans Dorfkern sich auf einer vertieften, durch Fachpersonen erarbeiteten Siedlungsanalyse abstützen. Dem angepassten Baulinienplan wird somit zugestimmt.

Wir empfehlen Ihnen, den neuen Verlauf der Baulinie auf der Parzelle Nr. 31 durch das Gebäude des ehemaligen Restaurants «Eintracht» im Planungsbericht zu begründen. Aufgrund der Bedeutung dieses Gebäudes für das Dorfleben wäre es angezeigt, die Absichten der Gemeinde für allfällige Umnutzungen bzw. Neu- oder Umbauten aufzuführen.

9. Mehrwertabgabe

Mit den per 1. Januar 2018 und 1. Dezember 2019 in Kraft getretenen Änderungen des PBG haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung einen Mehrwert von mehr als 50'000 (Einzonung) bzw. 100'000 Franken (Umzonung mit Sondernutzungsplanpflicht) erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Diese beträgt 20% des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts.

Im Gebiet Hasehüsli werden die Parzellen Nrn. 725, 726, 784, 785, 786 und 787 von der Dorfzone in die Wohnzone Wa mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Gestützt auf §°105 Abs. 3^{bis} PBG ist zu prüfen, ob die Zonenplanänderung der Mehrwertabgabepflicht unterliegt. Im Planungsbericht ist darzulegen, ob mit der Umzonung ein relevanter Mehrwert für die Erhebung der Mehrwertabgabe generiert wird.

Die Zuweisung der heute im übrigen Gebiet A liegenden Parzellen Nrn. 721 und 722 in die Grünzone stellt eine Einzonung im Sinne von §°105 Abs. 3 PBG dar. Auf diesen Grünzonen besteht aufgrund des überlagernden Gewässerraums jedoch grundsätzlich ein Bauverbot, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass mit der Einzonung kein abgaberelevanter Mehrwert entsteht, wie im Planungsbericht richtig dargelegt.

10. Weitere Sachbereiche

Die Dienststelle uwe weist auf den Generellen Entwässerungsplan (GEP) hin (siehe Stellungnahme der Dienststelle uwe).

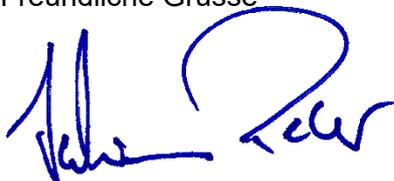
C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung, der kommunale Richtplan Dorkern und der Baulinienplan können insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmen.

Die Recht- und Zweckmässigkeit der Speziallandwirtschaftszone Eimatt kann in vorliegender Form nicht abschliessend beurteilt werden. Wir empfehlen Ihnen, das Umzonungsbegehren von der Gesamtrevision der Ortsplanung abzutrennen und separat weiterzubearbeiten.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten (Nutzungsplanung) und den Gemeinderat (Richtplanung) vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Richtplanung, die Nutzungsplanung und der Baulinienplan dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Kost + Partner AG, Industriestrasse 14, Postfach, 6210 Sursee
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- REGION LUZERN WEST, Geschäftsstelle, Menznauerstrasse 2, 6110 Wolhusen
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern
- Luzerner Wanderwege, Güterstrasse 5, 6005 Luzern

Verkehr und Infrastruktur (vif)

Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Sternmatt
Telefon +41 41 318 12 12
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Dienststelle
Raum und Wirtschaft (rawi)
Frau Andrea Schaller
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 11. März 2021 zeu/DAr/VOP/Ho/ah/DBI
ID 21_274 / 2112.1416 / 2021-324

GEMEINDE UFHUSEN

Vernehmlassung; Gesamtrevision der Ortsplanung 2021

Sehr geehrte Frau Schaller
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 5. März 2021 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHRSPLANUNG/KANTONSSTRASSE

Baulinien

Anpassungen von Baulinien bedürfen einer Bewilligung des Regierungsrats. Vor der Bewilligung ist die Anpassung während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Hierbei ist zu beachten, dass die Baulinienänderung am ersten Tag der Auflage im Geoportal als solche aufgeschaltet wird. Dazu muss der für die Gemeinde Ufhusen zuständige Nachführungsgeometer für die Umwandlung der Plangrundlage ins entsprechende Format sowie das Aufschalten im Geoportal beauftragt werden. Das Gesuch für die Anpassung der Baulinie kann nicht über das eBAGE abgewickelt werden. Die Gemeinde muss als Gesuchsteller das Gesuch beim BUWD einreichen. Dabei ist vorher zu prüfen, inwieweit sämtliche Baulinien des Strassenzuges überarbeitet werden müssten oder sogar entfallen sollten, damit diese Änderungen gegebenenfalls in das Gesuch gleichzeitig mit einfliessen können. Damit soll verhindert werden, dass für jede einzelne Parzelle eine Baulinienverschiebung beantragt wird.

NATURGEFAHREN

Rinnsale

Gemäss der AV Bodenbedeckung gibt es nicht so viele Rinnsale wie im Planungsbericht Seite 21–24 angegeben. Gemäss AV sind bloss 2a, 6j, 6g, 6f, 6e, 6b, 6a, 5b, 5g und 5f Rinnsale. Hier darf auf den Gewässerraum verzichtet werden. Bei den restlichen Gewässern die als Rinnsal bezeichnet sind, diese sind gemäss AV keine Rinnsale. Es ist aufzuzeigen, dass diese Gewässer auch Rinnsale sind oder der Gewässerraum ist hier entsprechend auszuscheiden.

Beispiel: 2e Warmisbach, Gewässer ID 443029 ist bei der Parzelle Nr. 153 gemäss AV mit bis zu 1 m Gerinnebreite, ist dies klar kein Rinnsal mehr.

Bei der Parzelle Nr. 301 ist das Gewässer ID 443014 zwar auf einem Zwischenabschnitt auch als Rinnsal bezeichnet (auch in der AV) jedoch vor und nachher nicht. Daher ist auch hier ein Gewässerraum sinnvollerweise auszuscheiden.

Verzicht bei Eindeckung ohne Gefährdung

Ausserhalb der Bauzone wo häufig auch keine Gefahrenkarte existiert ist die Gefahrenhinweiskarte als Indikator Hochwasserschutz beizuziehen.

Beispiel: Wydebächli, Gewässer ID 443020 hier ist der Hochwasserschutz nicht gegeben. Bei der Eindeckung 6i, Parzelle Nr. 727 ist gemäss Gefahrenhinweiskarte eine gewisse Gefährdung möglich. Zudem ist bzgl. Vernetzung der eingedeckte Abschnitt sicherlich auch attraktiv. Daher muss der Gewässerraum auch beim eingedeckten Abschnitt ausgeschieden werden.

Gefahrenkarte

Beim Gefahrenhinweismodell werden die Gefahrengebiete im Zonenplan orientierend als Hinweis eingetragen und im Bau und Zonenreglement werden allgemeine Vorschriften erlassen (keine Bauvorschriften). Im vorliegenden Zonenplan soll lediglich der Gefahrenkartenperimeter dargestellt worden sein. Diese ist jedoch nicht klar ersichtlich. Es wurde zwar im Bau- und Zonenreglement auf gewisse Parzellen in der Gefahrengebiet hingewiesen, trotzdem müssen die Gebiete orientierend im Zonenplan dargestellt werden. Siehe https://rawi.lu.ch/-/media/RAWI/Dokumente/Downloads/raumentwicklung/wegleitung_naturgefahren_09.pdf?la=de-CH

Hinweis

Der Verzicht Nr. 8 Schlammweiher ist auf Parzelle Nr. 791 und nicht Parzelle Nr. 299.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse



Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen



Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren

Barbosa William

Von: Amstad Heinz
Gesendet: Freitag, 23. April 2021 12:52
An: Barbosa William
Betreff: 21_274_Stellungnahme OPGR Ufhusen: Umgang mit Änderungen
Baulinienplan

Guten Tag William
Reicht dir diese Antwort per E-Mail

*Sehr geehrter Herr Barbosa
Sehr geehrte Damen und Herren*

*Wir beziehen uns auf die am 22. April 2021 gestellte Anfragen zum «Richtkonzept
Dorfkern» und äussern uns dazu wie folgt:*

VERKEHRSPANUNG/KANTONSSTRASSE

*Massnahmen und Änderungen auf Kantonsstrassen können nur geplant und
realisiert werden, wenn diese im Bauprogramm für Kantonsstrassen enthalten sind.
Der Kantonsrat entscheidet über die Aufnahme von Vorhaben ins Bauprogramm.
Massnahmen und Änderungen auf Kantonsstrassen werden vom Regierungsrat
bewilligt.*

Hinweis:

► *Umklassierungen von Strassen zum Beispiel Gemeindestrasse in eine
Kantonsstrasse obliegen gemäss Strassengesetz dem Kantonsrat.*

*Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der
Vernehmlassung.*

Freundliche Grüsse

Heinz Amstad
Koordinator Baugesuche

KANTON LUZERN
Verkehr und Infrastruktur (vif)
Planung Strassen
Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Sternmatt
Tel. +41 41 318 10 91
heinz.amstad@lu.ch
www.vif.lu.ch

Abwesend jeweils Donnerstag

Bitte beachten Sie beim E-Mail-Verkehr mit der kantonalen Verwaltung die Richtlinien im [Disclaimer](#).

Barbosa William

Von: Arnold Daniel
Gesendet: Mittwoch, 25. August 2021 11:43
An: Barbosa William
Betreff: AW: OPRG Ufhusen: Neue BZR-Bestimmung Naturgefahren

Tag William

Sollte nun gut sein so mit Ufhusen. Aus meiner Sicht kann man es so durchwinken bzgl. Gefahrenkarte in der Zonenplanung

Freundliche Grüsse

Dani Arnold
Projektleiter

KANTON LUZERN
Verkehr und Infrastruktur (vif)
Naturgefahren
Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Sternmatt

Tel. 041 318 11 26
daniel.arnold@lu.ch
www.vif.lu.ch

Bitte beachten Sie beim E-Mail Verkehr mit der kantonalen Verwaltung die Richtlinien im [Disclaimer](#)

Von: Barbosa William <William.Barbosa@lu.ch>
Gesendet: Montag, 23. August 2021 08:31
An: Arnold Daniel <Daniel.Arnold@lu.ch>
Betreff: OPRG Ufhusen: Neue BZR-Bestimmung Naturgefahren

Hallo Dani

Ich beziehe mich auf eure Stellungnahme vom 11. April 2021 bzgl. Gesamtrevision der Ortsplanung Ufhusen, nämlich auf eure kritische Rückmeldung bzgl. Naturgefahren.

Die Gemeinde hat die Unterlagen mit einer Gefahrenhinweiskarte sowie mit neuen BZR-Bestimmungen (Art. 23) überarbeitet, siehe Beilagen. Ich bitte dich, mir eine Rückmeldung zu geben, ob der Umgang der Gemeinde mit den Naturgefahren nunmehr mit der kantonalen Praxis übereinstimmt.

Bitte um eine Rückmeldung bis am Freitag 27.08.

Besten Dank!

Freundliche Grüsse

William Barbosa
Projektleiter Raumentwicklung

KANTON LUZERN
Raum und Wirtschaft (rawi)
Raumentwicklung
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Telefon +41 41 228 51 93
Zentrale +41 41 228 51 83
william.barbosa@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Frau Andrea Schaller
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 19. März 2021

Gemeinde Ufhusen, Gesamtrevision der Ortsplanung 2021

Sehr geehrte Frau Schaller

Mit Mail vom 5. März 2021 laden Sie uns ein, zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Ufhusen Stellung zu nehmen. Diese Gelegenheit nehmen wir gerne wahr und äussern uns wie folgt:

Grundlagen

Der Regierungsrat des Kantons Luzern hat den Wanderwegrichtplan der Regionalplanung Oberes Wiggertal - Luthertal im Sinne von Art. 4 Abs. 1 des Fuss- und Wanderweggesetzes 1994 genehmigt. Dieser bildet die Grundlage für die Planung der Wanderwege in den Gemeinden.

Weitere Grundlagen bestehen mit dem Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG), der Verordnung über Fuss- und Wanderwege (FWV) und dem Weggesetz des Kantons Luzern.

Ausgangslage

Das Wanderwegnetz der Gemeinde Ufhusen dient nicht nur den Wandernden, sondern ist für die Erholung, für die Gesundheit wie auch für die sportliche Betätigung der lokalen Bevölkerung von Ufhusen von grosser Bedeutung.

Über das Gemeindegebiet von Ufhusen führen beispielsweise die Wanderrouten Huttwil – Willisau und der Jakobsweg. Die Linienführungen der Wanderwege sind im Wanderwegrichtplan von 1994 festgehalten.

Vorhaben

Laut Siedlungsleitbild wirbt die Gemeinde mit ihrem vielfältigen Wanderwegnetz und will sich als Etappenort auf dem Jakobsweg profilieren. Das Wanderwegnetz soll sinnvoll ergänzt und auf die Bedürfnisse angepasst werden.

Beurteilung

Die Gemeinde Ufhusen setzt sich stark für das lokale Wanderwegnetz ein. Dies ist auch im Siedlungsleitbild verankert, was wir sehr begrüßen. Ergänzungen im Wanderwegnetz sind mit den Luzerner Wanderwegen abzusprechen und gemeinsam umzusetzen.

Anträge:

- An den Linienführungen der Wanderwege gemäss Richtplan Wanderwege ist festzuhalten.
- Wegstrecken, welche heute eine natürliche Wegoberfläche (Kies) aufweisen, sind als solche zu erhalten oder gemäss Rücksprache mit den Luzerner Wanderwegen zu ersetzen.
- Ergänzungen im Wanderwegnetz sind mit den Luzerner Wanderwegen abzusprechen und gemeinsam umzusetzen.

Für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme bedanken wir uns.

Freundliche Grüsse

LUZERNER WANDERWEGE



Andreas Lehmann

GESCHÄFTSLEITER/ TECHNISCHER LEITER



Kanton Luzern
Dienststelle Raum und Wirtschaft
Frau Andrea Schaller
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Wolhusen, 19. März 2021

Gemeinde Ufhusen: Gesamtrevision der Ortsplanung

Sehr geehrte Frau Schaller

Mit E-Mail vom 5. März 2021 haben Sie uns die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung Ufhusen zur Stellungnahme unterbreitet.

Wir haben die umfassenden Unterlagen geprüft. Aus unserer Sicht handelt es sich um sorgfältig ausgearbeitete Planungsinstrumente, die eine fundierte Basis für räumliche Weiterentwicklung der Gemeinde Ufhusen darstellen. Wir begrüssen insbesondere die überkommunal koordinierte Planung für die Ausscheidung eine Speziallandwirtschaftszone.

Wir weisen darauf hin, dass die kommunale Siedlungsbegrenzung im Gebiet Undere Seppe und Weibelhus gemäss Siedlungsleitbild nicht der regionalen Siedlungsbegrenzungen gemäss Anpassung des regionalen Entwicklungsplan Oberes Wiggertal Luthertal (OWL) im Jahr 2012 entspricht.

Bei der Umsetzung der Planungsinstrumente wünschen wir der Gemeinde Ufhusen viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

REGION LUZERN WEST

Guido Roos, Geschäftsführer

Barbosa William

Von: Guido Roos <g.roos@regionwest.ch>
Gesendet: Freitag, 24. September 2021 17:41
An: Barbosa William
Cc: frei@georegio.ch
Betreff: Bell AG / Speziallandwirtschaftszone

Sehr geehrter Herr Barbosa

Ich beziehe mich auf Ihr Telefongespräch vom 23. September 2021 mit unserem Regionalplaner Thomas Frei. Er hat mich über Ihr Anliegen informiert.

Aus unserer Sicht besteht kein Widerspruch zwischen den Festlegungen des REP Willisau Wiggertal und den Inhalten der Ortsplanungsrevision von Ufhusen. Allerdings stellen wir fest, dass die im REP festgehaltene Massnahme der Positivplanung noch nicht umgesetzt ist. Wir werden uns diesbezüglich mit allen betroffenen Gemeinden und der Bell AG in Verbindung setzen und nach Lösungen suchen. U.E. steht damit dem Abschluss der Vorprüfung der Ortsplanungsrevision Ufhusen nichts mehr im Weg.

Freundliche Grüsse

Guido Roos
Geschäftsführer



REGION LUZERN
WEST

T +41 (0)41 490 02 80

Menznauerstrasse 2
g.roos@regionwest.ch

CH-6110 Wolhusen
www.regionwest.ch

**Dienststelle Hochschulbildung und Kultur
Denkmalpflege und Archäologie**

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 53 05
www.da.lu.ch

BUWD, rawi
z. Hd. Frau A. Schaller

INTERN

Luzern, 29. März 2021

Ufhusen: Gesamtrevision Ortsplanung, Vernehmlassung, Stellungnahme Denkmalpflege

Sehr geehrte Frau Schaller
Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die Zustellung der Unterlagen in obgenannter Sache. Ihrem Wunsch um eine fachliche Stellungnahme kommen wir hiermit fristgerecht nach.

Neu soll im **BZR** unter **Art. 29** das Thema **Kulturdenkmäler** geregelt werden. Es wird die nicht eigentümerverbindliche Variante gemäss dem kantonalen «Muster Bau- und Zonenreglement» vorgeschlagen.

Aus unserer Sicht ist jedoch aus mehreren Gründen, nicht zuletzt der BenutzerInnenfreundlichkeit wegen, der eigentümerverbindlichen Variante, wie sie ebenfalls im ergänzenden Inhalt des «Muster Bau- und Zonenreglements» zu finden ist, der Vorzug zu geben. Die Regelungen können damit klar, schnell auffindbar und stufengerecht festgelegt werden. In diesem Sinne **beantragen wir den Art. 29 im BZR folgendermassen neu zu formulieren:**

Art. 29, Kulturdenkmäler (§ 142 PBG)

1 Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler dargestellt.

2 Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

3 Kommunal geschützte Kulturdenkmäler unterstehen den kommunalen Bestimmungen und sind durch die Aufnahme im Zonenplan eigentümerverbindlich geschützt. Es wird zwischen schützenswerten und erhaltenswerten Kulturdenkmälern und Kulturdenkmälern unterschieden, die aufgrund ihrer Wirkung in einer Baugruppe schützenswert sind.

4 Schützenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Sie sind in ihrer baulichen Struktur, Substanz und Erscheinung zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei baulichen Veränderungen ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.

5 Erhaltenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals nachweislich unverhältnismässig ist. Ein Ersatzbau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen.

6 Baugruppen sind in Bezug auf die Wirkung des Ensembles und auf den Ortsbild- und Landschaftsschutz den schützenswerten Objekten gleichgestellt. Für bauliche Veränderungen innerhalb einer Baugruppe ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.

7 Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

Wir sehen uns nicht zu einer Stellungnahme zu den übrigen Bestimmungen und Plänen der Ortsplanung veranlasst und haben somit auch keinen Einwand gegen deren Bewilligung.

Wir hoffen ihnen mit dieser Auskunft gedient zu haben und stehen für allfällige Rückfragen oder ergänzende Auskünfte gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Hans-Christian Steiner, lic. phil.
Wiss. Mitarbeiter und Gebietsdenkmalpfleger
041 228 53 03
hans-christian.steiner@lu.ch

Dienststelle Hochschulbildung und Kultur

Denkmalpflege

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 53 05
sekretariat.denkmalpflege@lu.ch
www.da.lu.ch

BUWD, rawi
z. Hd. Herr W. Barbosa

INTERN

Luzern, 27. April 2021

Ufhusen: Gesamtrevision Ortsplanung, Richtkonzept Dorfkern, Vernehmlassung, Ergänzende Stellungnahme Denkmalpflege

Sehr geehrter Herr Barbosa
Sehr geehrte Damen und Herren

Auf Grund ihrer Nachfrage vom 22.04.2021 bezüglich dem «Richtkonzept Dorfkern» von Ufhusen, halten wir ergänzend zu unserer am 29.03.2021 erfolgten Stellungnahme folgendes fest:

Grundsätzlich bestehen von Seiten Denkmalpflege keine Einwände gegen das Richtkonzept / Richtplan Dorfkern Ufhusen. Als Bemerkung möchten wir mitgeben, dass bei der Definition von **Ziel 7**, in dem es um die **Fassadengestaltungen** geht aus unserer Sicht dem Werkstoff Holz etwas mehr Gewicht gegeben werden könnte. Neue Fassaden mit Holzschalungen, Schindelungen, usw. tragen dem doch vorwiegend ländlichen Dorfcharakter mehr Rechnung als «Helle Putzfassaden», welche einer Verstädterung des Dorfbildes förderlich sind. Es sollte auch nicht allein von «hellen» Putzen gesprochen werden, da damit sofort «weiss» in Verbindung gebracht wird, was auch das «Material- und Farbkonzept» zeigt. Wenn überhaupt sollten Putze bezüglich Farbigkeit monochrom, nicht bunt und im Falle von Ufhusen mit Vorteil aus der Erdtonpalette gestaltet sein. Auch sind strukturierte Putze gegenüber flachen Putzen zu bevorzugen. Farbakzente beim Sonnenschutz (z. B. Jalousien in rot) können gesetzt werden.

Freundliche Grüsse



Hans-Christian Steiner, lic. phil.
Wiss. Mitarbeiter und Gebietsdenkmalpfleger
041 228 53 03
hans-christian.steiner@lu.ch

Dienststelle Hochschulbildung und Kultur

Archäologie

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 65 95
sekretariat.archaeologie@lu.ch
www.da.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
z.H. Frau Andrea Schaller
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 7. April 2021

**Vernehmlassung Gemeinde Ufhusen, Gesamtrevision der Ortsplanung
2021; Stellungnahme Archäologie**

Sehr geehrte Frau Schaller
Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für das Zusenden der Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Ufhusen.

Seitens der Archäologie bestehen grundsätzlich keine Einwände gegenüber der vorgeschlagenen Gesamtrevision der Ortsplanung. Für die Aufnahme des kantonalen Standardartikels zu den archäologischen Fundstellen unter Art. 42 im BZR sowie die orientierende Darstellung der Fundstellen im Zonenplan bedanken wir uns. Auch das Streichen der Fundstellenliste im Anhang des BZR ist sinnvoll.

Gerne weisen wir aber darauf hin, dass das archäologische Fundstelleninventar der Gemeinde Ufhusen voraussichtlich nächstes Jahr überarbeitet wird. Dabei können sich verschiedene Änderungen in der Ausdehnung und Anzahl der archäologischen Fundstellen ergeben.

Zudem ist zu erwähnen, dass der alte Dorfkern von Ufhusen eine archäologische Verdachtsfläche darstellt. Bei zukünftigen Bauprojekten in diesem Gebiet muss die Kantonsarchäologie frühzeitig in die Planung miteinbezogen werden, da vorgängig archäologische Untersuchungen einzuplanen sind.

Für Fragen und Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Angela Bucher, lic. phil.
Leiterin archäologische Inventare und Planungen IPLU
041 228 71 78
angela.bucher@lu.ch



Luzern, 12. April 2021
Register br2021_030
Geschäft Stellungnahme Ortsplanungsrevision Ufhusen

Raum und Wirtschaft (rawi)
Andrea Schaller
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Stellungnahme: Ortsplanungsrevision Ufhusen

Guten Tag Frau Schaller

Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme zur Ortsplanungsrevision Ufhusen. Wir haben die Unterlagen angeschaut und geben Ihnen gerne folgende Rückmeldung aus Sicht des Verkehrsverbunds Luzern:

Der VVL passt das öV Angebot der effektiven Nachfrage regelmässig an (Konzept, Mengengerüst und Fahrplan). Es ist daher ratsam, dass die Gemeinde die öV-Nutzung fördert und fordert. Dies gilt nicht alleine für den Schülerverkehr, sondern auch für Firmen, bei Bauprojekten, bei der Parkraumbewirtschaftung oder auch in einer gemeindeinternen Vorbildfunktion mittels Mobilitätsmanagement. Siehe <https://www.vvl.ch/fachinformationen/mobilitaetsmanagement/>
Aus der Sicht VVL wäre eine Aussage in der Ortsplanungsrevision (z.B. im Siedlungsleitbild) dazu wünschenswert.

Sinnvoll wäre auch eine Aussage, wie und wann die Bushaltestelle BehiG nachgerüstet wird. Ebenfalls ist darauf zu achten, dass die Siedlungsentwicklung rund um die bestehende Bushaltestelle priorisiert wird.

Wir hoffen mit den Ausführungen zu dienen. Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Thomas Schemm
Angebotsplanung
Direktwahl +41 41 228 47 24

Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
William Barbosa
Murbacherstrasse 21
6003 Luzern

Luzern, 28. April 2021 RE
2021-135

STELLUNGNAHME

Gemeinde Ufhusen Gesamtrevision der Ortsplanung 2021

Sehr geehrter Herr Barbosa

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme und die Übermittlung der entsprechenden Unterlagen mittels AXIOMA.

Raumplanung

Umzonung

Das übrige Gebiet B an der westlichen Siedlungsgrenze und die Grünzone Chasperli sowie die gesamte Reservezone am westlichen Siedlungsrand (GS Nr. 90) und die unüberbaute Teilfläche der Reservezone am nördlichen Siedlungsrand (GS Nr. 30) werden in die Landwirtschaftszone überführt.

Im revidierten Zonenplan ist ersichtlich, dass auf dem Grundstück Nr. 30 das Gebäude Nr. 20a und die westlich davon gelegenen Bauten und Anlagen betroffen sind. Künftige bauliche oder in ihrer Nutzung Veränderungen sind eingeschränkt und sind im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens nach Art. 16a, den Ausnahmebestimmungen Art. 24ff oder Art. 37a RPG zu beurteilen.

Bau- und Zonenreglement

Speziallandwirtschaftszone (neu)

Mit dem Vorabklärungsbericht 2018-3455 vom 6. Dezember wurde die bauliche Entwicklung mit den raumplanerischen Rahmenbedingungen geprüft. Die Entwicklung der Bell Schweiz AG auf dem Grundstück Nr. 606 ist aktuell mit den Ausnahmebestimmungen nach Art. 24c und Art. 37a RPG eingeschränkt.

Es ist zu begrüßen, dass mit der Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone und den Formulierungen im Bau- und Zonenreglement die künftige Nutzung mit der baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung abgestimmt ist.

Wir beantragen, dass im Art. 18 Abs. 5 folgende Ergänzung aufgenommen wird:
«Zonenfremde Bauten sind zurückzubauen oder einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen.»

Verkehrs- und Fusswegrichtplan

Bauzone

Soweit erkennbar, sind die Erschliessungen in die Bauzonen in die Verkehrszonen überführt

Im Weiteren haben wir keine Einwände, Bemerkungen und Hinweise zur Gesamtrevision der Ortsplanung Ufhusen. Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Hinweise in geeigneter Form in die weitere Planung aufzunehmen.

Freundliche Grüsse



Roland Emmenegger
Abteilungsleiter Baubewilligungen
+41 41 228 61 45
roland.emmenegger2@lu.ch



Umwelt und Energie (uwe)

Zentrale Dienste

Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Frau Andrea Schaller
Murbacherstrasse 21
6003 Luzern

Luzern, 4. Mai 2021

2021-767

**Gemeinde Ufhusen, Gesamtrevision der Ortsplanung 2021;
Vorprüfung**

Sehr geehrte Frau Schaller, geschätzte Andrea

Wir beziehen uns auf die erhaltenen Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. Zusammenfassende umweltrechtliche Beurteilung

Wir haben das vorliegende Umzonungsbegehren bezüglich der Auswirkung auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft und beantragen, die untenstehenden Bemerkungen und Anträge in den Vorprüfungsbericht aufzunehmen und für die weitere Planung verbindlich zu erklären.

1.1. Grundwasser (Daniela Rechsteiner)

Die im Zonenplan Siedlung und Landschaft eingetragenen Grundwasserschutzzonen um Trinkwasserfassungen von öffentlichem Interesse sind nach unserer Kenntnis vollständig in den Planunterlagen eingetragen.

Antrag:

Im Legendentext sollte es anstatt mit "Grundwasserschutzzone" mit "Grundwasserschutzzone nach Art. 20 Gewässerschutzgesetz" beschriftet sein.

1.2. Oberflächengewässer (Riet Schocher)

Seit dem Jahre 2011 gelten die Vorgaben zum Gewässerraum gemäss Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG). Damit wird der Gewässerraumfreihaltung und der Revitalisierung von Gewässern vermehrt Bedeutung zugemessen. Die Gemeinde hat im Rahmen der Zonenplanung den Gewässerraum festzulegen (§ 11a kant. Gewässerschutzverordnung, kGSchV). Das Vorgehen ist in der Arbeitshilfe 'Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung' festgelegt.

Die Beurteilung des Gewässerraumes im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz liegt bei der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), Abt. Naturgefahren. Im Folgenden wird daher nicht detailliert auf Hochwasserschutzfragen eingegangen. Es gelten die Stellungnahmen der Dienststelle vif.

Teilzonenplan Gewässerraum

Der Teilzonenplan Gewässerraum ist schwer zu lesen. Der Massstab 1:5'000 ist zu klein um Details herauszulesen. Als Hintergrund wurde der Übersichtsplan verwendet. Dieser ist nicht lagegenau.

Antrag:

Als Hintergrund ist der Grundbuchplan zu verwenden. Der Karten Massstab ist zu erhöhen (wenn nötig in 2 Karten aufteilen).

Verzicht auf Gewässerraum

Die Rinnsale gemäss § 11c Abs. 1bis KGSchV wurden zu wenig differenziert abgehandelt. Bei kurzen Eindolungen besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Längsvernetzung.

Im Speziellen

1c: Ab Einmündung ID 443044 gilt ID 43024 nicht mehr als Rinnsal.

2c: Ab Einmündung ID 443030 gilt ID 43029 nicht mehr als Rinnsal. Für die Eindolung auf Parzelle 164 gilt das öffentliche Interesse an der Längsvernetzung.

2e: Ab Einmündung Weiherhausbach (Kt Bern) gilt ID 43027 nicht mehr als Rinnsal.

5d: Für die Eindolung auf den Parzellen 310, 443 594 gilt das öffentliche Interesse an der Längsvernetzung.

6d: Ab Einmündung ID 443017 gilt ID 443014 nicht mehr als Rinnsal. Für die Eindolung auf der Parzelle 301 gilt das öffentliche Interesse an der Längsvernetzung.

6i: Für die Eindolung auf der Parzelle 277 gilt das öffentliche Interesse an der Längsvernetzung.

7b: Ab Einmündung ID 953158 gilt ID 443015 nicht mehr als Rinnsal.

7c: Für die Eindolung auf der Parzelle 398 gilt das öffentliche Interesse an der Längsvernetzung.

Antrag:

Der Gewässerraum ist auf allen diesen Abschnitten auszuscheiden.

1.3. Abfallbewirtschaftung (Michael Lutz)

Das Deponieprojekt Engelprächtigen ist nicht Teil der vorliegenden Gesamtrevision, sondern wird im Rahmen eines Teilzonenplans behandelt. Die bestehenden Abbau- und Deponiezonen bleiben unverändert.

1.4. Siedlungsentwässerung (Noemi Zweifel)

Wir weisen darauf hin, dass Änderungen des Zonenplans Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben können. Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement sind mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Ufhusen in Einklang zu bringen. Die Entwässerung von Gebieten, welche umgezont werden, ist frühzeitig zu klären.

1.5. Luft (Delia Wolf)

Massnahmenplan Ammoniak

Gemäss kantonalem Massnahmenplan müssen bei Um- und Neubauten von Ställen die Ammoniakemissionen in landwirtschaftlichen Spezialzonen um 70% vermindert werden im Vergleich zur Situation vor dem Bauvorhaben.

Nach den Zonenbestimmungen (Ziffer 3) des geänderten Bau- und Zonenreglements soll der Nachweis betreffend Einhaltung der Anforderungen des Massnahmenplans Ammoniak erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden.

Aufgrund der strengen Vorgaben für die landwirtschaftliche Spezialzone sollte aus Gründen der Planungssicherheit vor einer Einzonung oder Umzonung überprüft werden, ob bei dem vorgesehenen Nutzungskonzept ein bewilligungsfähiges Vorhaben überhaupt möglich ist.

Im Vorprüfungsbericht wird nicht nachgewiesen, dass mit der vorgesehenen neuen Nutzung um 70% weniger Ammoniakemissionen aus der Tierhaltung anfallen werden, als vor der Umzonung angefallen sind.

Im Gesuch vom 17. Juli 2020 für die Schaffung einer Speziallandwirtschaftszone ist die Emissionsberechnung für Ammoniak (Agrammon) im Hinblick auf die aktuelle Tierhaltung ersichtlich. Die darin ausgewiesene Jahresfracht kann als Ausgangswert zur Beurteilung der zukünftig maximal zulässigen Jahresfracht in der Speziallandwirtschaftszone herangezogen werden.

Der in der Emissionsberechnung ausgewiesene Tierbestand von 9000 Tieren steht im Widerspruch sowohl zu dem in der Vorabklärung 2018 deklarierten Tierbestand von 8800 Tieren, als auch zu jenem in der landwirtschaftlichen Datenbank (LAWIS) seit 2016 erfassten Tierbestand von durchschnittlich 8000 Tieren. Ausgehend von einem durchschnittlichen Tierbestand von 8000 Tieren beträgt die um 70% reduzierte und in der zukünftigen landwirtschaftlichen Spezialzone maximal zulässige Jahresfracht 518.1 kg N/a.

Antrag:

Aufgrund des Dargelegten beantragen wir Ziffer 3 der Zonenbestimmungen in Art. 18 folgendermassen zu ändern:

Gestützt auf den kantonalen Massnahmenplan Ammoniak müssen Ammoniakemissionen aus der Tierhaltung innerhalb der Speziallandwirtschaftszone nach dem Bauvorhaben um 70% reduziert werden. Die Einhaltung der maximal zulässigen Jahresfracht der Ammoniakemissionen muss jeweils bei Um- und Neubauten, welche zu anderen oder höheren Emissionen führen, im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden. Die im Nachweis geltend gemachten Massnahmen zur Reduktion von Ammoniakemissionen müssen dem geltenden Stand der Technik entsprechen, in der Praxis umsetzbar und überprüfbar sein.

Vorsorgliche Emissionsbegrenzung von Geruch / Mindestabstand Tierhaltungsanlagen

Gemäss Kapitel 11.3 des Vorprüfungsberichtes können die vorsorglich gebotenen Mindestabstände, gestützt auf die Mindestabstandsberechnung, welche im Gesuch vom 17. Juli 2020 für die Schaffung einer Speziallandwirtschaftszone enthalten ist, gegenüber betriebsfremden Wohnhäusern in der Landwirtschaftszone sowie zu bewohnten Zonen eingehalten werden. Die Berechnung stützt sich auf die voraussichtliche Situation mit 12'000 Tieren nach der Realisation des Neubauprojektes und den Einsatz einer Abluftreinigungsanlage (ALURA) zur Abscheidung von Geruchsstoffen (Reinigungswirkung 80%).

Die volle Reinigungswirkung einer ALURA kommt jedoch nur bei vollständig geschlossenen Stallsystemen ohne Ausläufe zum Tragen und kann daher auch nur dann angerechnet werden. Ein Korrekturfaktor von 0.3 aufgrund der Geruchsreduzierung kann somit nicht angerechnet werden. Hinsichtlich Aufstallung/Entmistung kann hingegen der kleinere Korrekturfaktor von 0.8 verwendet werden.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Punkte ergibt unsere Korrekturberechnung folgende Mindestabstände: 107m zu Wohnzone, 75m zu Mischzone und 54 m zu Landwirtschaftszone. Der halbe Mindestabstand von 54m zum ca. 60m ent-

fernten betriebsfremden Wohnhaus in der Landwirtschaft auf Parzelle Nr. 330 kann eingehalten werden. Im 200_Planungsbericht_210215 wird festgehalten, dass die Parzelle 608 vom Betriebsleiter bewohnt wird. Der halbe Mindestabstand zu Parzelle 608 kann daher eingehalten werden, so lange dies der Fall ist. Andernfalls oder wenn die Parzelle zu einem späteren Zeitpunkt verkauft würde, könnte der halbe Mindestabstand zu Parzelle 608 nicht mehr eingehalten werden und es wäre mit übermässigen Geruchimmissionen zu rechnen.

1.6. Lärm (Sebastian Veit)

Der Entwurf des Bau- und Zonenreglements (BZR) geht unter Art. 46 abschliessend auf die lärmrechtlich relevanten Aspekte ein. Wir nehmen zur Kenntnis, dass eine standortgerechte Zuweisung/Beibehaltung der Empfindlichkeitsstufen in den vorgeschlagenen Bau- und Sonderbauzonen erfolgte. Die angestrebte innere Verdichtung der Bauzonen, wie sie im Siedlungsleitbild unter dem Abschnitt Siedlungsentwicklung erwähnt wird, findet in Bauzonen statt, welche durch eine Lärmvorbelastung z.B. durch Kantonsstrasse, Gewerbenutzung oder Kiesabbau gekennzeichnet sind. Lärmexponierte Bauvorhaben sind im Bewilligungsverfahren lärmrechtlich detailliert zu prüfen und an mit Bedingungen/Auflagen gebunden.

Gemäss Art. 7 des BZR ist in der Wohnzone auch die Zulässigkeit von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben erwähnt. Es gilt zu beachten, dass gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung in Wohnzonen mit zugewiesener Empfindlichkeitsstufe II keine störenden Betriebe zugelassen sind.

Antrag:

Art. 7 des BZR (Wohnzone) ist mit der Zulässigkeit nicht störender Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu ergänzen.

Die Vorliegenden Unterlagen wurden im Übrigen durch die Fachbereiche Bodenschutz und Störfallvorsorge geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen zur vorliegenden Zonenplanrevision formuliert.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse

sig. R. Gubler

Ruedi Gubler
Abteilungsleiter
+41 41 228 60 67
ruedi.gubler@lu.ch



Landwirtschaft und Wald (lawa)

Centralstrasse 33
Postfach
6210 Sursee
Telefon 041 349 74 00
lawa@lu.ch
www.lawa.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
William Barbosa
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Sursee, 17. Mai 2021 ETP

STELLUNGNAHME

Gemeinde Ufhusen; Gesamtrevision der Ortsplanung 2021 Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Barbosa

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 5. März 2021 haben wir die erwähnten Plan- und Reglementsänderungen geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Landwirtschaft

Speziallandwirtschaftszone

Die Schaffung einer Speziallandwirtschaftszone für die Bell Schweiz AG in Ufhusen wird grundsätzlich begrüsst, da somit die Möglichkeit besteht die Geflügelhaltung für die Bruteierproduktion den aktuellen Anforderungen anzupassen. Dies ist jedoch kein Präjudiz für die Beurteilung des zukünftigen Bauvorhabens.

Gewässerraum

Keine Anmerkung.

Natur und Landschaft

Art. 18 Speziallandwirtschaftszone (BZR): Ökologischer Ausgleich und landschaftliche Eingliederung

Die Gemeinde sorgt dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungen genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG, Art. 15 NHV, § 8 & 9 NLG). Die Erhöhung der Tierbestände führt zu einer intensiveren Nutzung.

Aus Sicht Natur und Landschaft bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die geplante Speziallandwirtschaftszone. Da die potentielle Einzonung zu einer intensiveren Nutzung führt, ist jedoch ökologischer Ausgleich zu leisten. Daher ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten, aufzuwerten und insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

Anträge

- Absatz 4 des Art.18 Speziallandwirtschaftszone SLW ist wie folgt zu ergänzen:
Abs. 4. Die Gemeinde legt die Gebäudedimensionen und Gestaltungsauflagen für eine gute Eingliederung in die landschaftliche Umgebung **sowie den ökologischen Ausgleich** im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest. **Die Eingliederung und der ökologische Ausgleich sind mit verschiedenen natürlichen Elementen gestaltbar und sollen auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt werden (z. B. Weiher, artenreiche Hecke, Einzelbäume, ...).** Bei der Bepflanzung sind einheimische standorttypische Arten zu wählen.
- Bei der Planung der Eingliederung und des ökologischen Ausgleichs ist eine Fachperson beizuziehen. Die Eingliederungsmassnahmen und die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sind langfristig zu sichern und zu pflegen.

Art. 27 Naturobjekte

Wir empfehlen aus fachlicher Sicht bei Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen innerhalb und ausserhalb der Bauzone einen Abstand von mindestens 6 Meter zu Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockungen und Einzelbäumen einzuhalten.

Antrag

- Wir empfehlen den Art. 27 Abs. 3 wie folgt anzupassen:
Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind **gegenüber Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen** mindestens **6 m Abstand** einzuhalten.

Richtkonzept: Siedlungsrandgestaltung und Siedlungsdurchgrünung

Die Gemeinde sorgt dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungen genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (vgl. § 9 NLG).

Aus Sicht Natur und Landschaft begrüssen wir das Ziel 5: Vorplätze, Vorgärten, Grenzen: Attraktivität und Vielfalt erhalten. Aus unserer Sicht fehlen im Ziel 5 die wichtigen Themen ökologische Siedlungsdurchgrünung und Siedlungsrandgestaltung.

Gemäss aktuellem Richtplan S. 88, S2-6 ist ökologische Vernetzung im Siedlungsraum zu beachten. Auch in der Strategie Landschaft (S. 51 Handlungsfeld 2: Siedlungsgestaltung) wurde festgehalten, dass Grünräume als wichtige Bestandteile der Siedlungsstruktur zu sichern und neu zu schaffen sind.

Sowohl im aktuellen Richtplan (S. 88, S2-6) als auch in der Strategie Landschaft (S. 50, Handlungsfeld 1: Siedlungsbegrenzung) ist die Siedlungsrandgestaltung klar verankert. Der Kanton wurde im Rahmen der Diskussion des Planungsberichtes Biodiversität Massnahme 5.4 «Biodiversität im Siedlungsraum stärken» beauftragt, die Biodiversität insbesondere an den Siedlungsändern zu fördern (Kantonsblatt Nummer 05 2020, S. 301).

Unter einer naturnahen, ökologischen Gestaltung verstehen wir eine Umgebung mit mehrheitlich einheimischen standorttypischen Arten (z. B. Sträucher, Einzelbäume, artenreiche Hecken, extensive Blumenwiese, passenden Kleinstrukturen, Kleingewässern, etc.) sowie die aktive Bekämpfung von invasiven Neophyten.

Anträge

- Für die ökologische Gestaltung des Siedlungsrandes ist im Richtkonzept genügend Raum zu sichern (ca. 10-15 Meter Breite).
- Wir empfehlen die Siedlungsdurchgrünung anhand von möglichst durchgängigen Grünachsen durch die Siedlung zu planen (Richtkonzept) und bei jeder sich bietenden Gelegenheit aufzuwerten.

- Die Erläuterungen des Ziel 5 (S. 12) sind wie folgt zu ergänzen:
«Das Dorfbild von Ufhusen ist stark geprägt von den abwechslungsreichen und "liebepoll" gestalteten Vorplatz- und Vorgartenbereichen. Diese Liebe zum gestalterischen Detail darf bei Neubauentwicklungen oder Umbauten nicht verloren gehen. Die Räume zwischen Fahrbahn und Gebäuden prägen das Dorfbild oft nachhaltiger als die Gebäude selber! Im nachfolgenden Plan sind die befestigten Flächen (grau), die grünen Rasen- und Gartenflächen (grün) und die Grenzmauern, -hecken und -zäune dargestellt. **Zudem sind auch die ökologisch aufzuwertenden Siedlungsränder und geplanten Grünachsen dargestellt.** Diese genannten Elemente dürfen durch die künftigen baulichen Massnahmen nicht verarmen oder gar verschwinden, sondern müssen in ihrer Attraktivität und ihrem Abwechslungsreichtum aufgewertet und gestärkt werden. **An den Siedlungsrändern und Grünachsen ist eine naturnahe, ökologische Gestaltung anzustreben. Invasive Neophyten sind generell zu bekämpfen.** »
- Die Massnahme 2 S. 12 ist wie folgt zu ergänzen:
Im Umgebungsplan ist aufzuzeigen, wie der Vorplatzbereich gestaltet wird. Dabei müssen befestigte Vorplatzflächen, grüne Wiesen resp. Gartenflächen, Grenzhecken, -zäune oder -mauern, sowie vereinzelt Hochstammbäume (s. Ziel 6, Landschaftskonzept) in einem ausgewogenen Verhältnis stehen.
Alle gestalterischen Massnahmen sollen sich an ortsüblichen Vorbildern orientieren und die bestehende Dorfkerngestaltung stärken und aufwerten. **Wo kein Hausgarten geplant ist, sind mehrheitlich standorttypische Arten zu pflanzen.**

Aus waldrechtlicher Sicht haben wir keine Anmerkungen zur geplanten Ortsplanungsrevision.

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme. Für Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Manuela Bannwart

Sachbearbeiterin

041 349 74 21

manuela.bannwart@lu.ch