



Siedlungsleitbild zur Entwicklung der Gemeinde Ufhusen

Stand:01.02.2022

Der Gemeinderat Ufhusen hat das vorliegende Siedlungsleitbild am **XX** genehmigt.

Namens des Gemeinderates:

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Claudia Bernet-Bättig

Patricia Bühlmann

Absicht des Gemeinderats

■ Zweck des Siedlungsleitbilds

Das Siedlungsleitbild befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs- und Landschaftsräume. Der Gemeinderat will

- die Entwicklung von Siedlung und Landschaft
- Verkehrsbedürfnisse von Einwohnern und Gewerbe
- Umwelt- und Erschliessungsfragen
- den ökonomischen Einsatz der begrenzten finanziellen Mittel

in einen Zusammenhang stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzeigen und die Koordinationsaufgaben bezeichnen.

■ Wirkung und Planungshorizont des Siedlungsleitbilds

Das Siedlungsleitbild

- zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung der Gemeinde Ufhusen auf. Der Gemeinderat und die Verwaltung richten ihre nachfolgenden Planungen auf die Ziele und Grundsätze des Siedlungsleitbilds aus.
- konzentriert sich auf die Bestimmung der strategischen Ziele und die Prüfung der Einzonungen der Priorität A mit einem Planungshorizont von 15 Jahren.
- erlaubt sich längerfristige Überlegungen zur Raumentwicklung, die über den Planungshorizont von 15 Jahren hinausgehen (Prioritäten B) und über die künftige Siedlungsbegrenzung Aufschluss geben.
- fasst alle relevanten Aspekte der Raumnutzung zu einem Gesamtbild zusammen.
- nimmt keine Entscheide der Gemeindeversammlung vorweg.
- entspricht nicht zwingend dem heutigen Willen der Grundbesitzer, hat aber auch keine eigentümerverbindliche Wirkung.
-

■ Verhältnis des Siedlungsleitbilds zu anderen Planungsinstrumenten

Das Siedlungsleitbild

- ist das Fundament einer weitsichtigen Ortsplanung.
- fügt sich in den Planungsablauf ein, der „vom Übergeordneten zum Detail“ führt.
- dient bei der Erarbeitung des Bau- und Zonenreglements, des Zonenplans sowie bei weiteren nachfolgenden Planungen als Grundlage.

■ Beteiligte

Das vorliegende Siedlungsleitbild wurde durch die Ortsplanungskommission erarbeitet und am 12. Juli 2010 zu Händen des Gemeinderats verabschiedet; die Genehmigung durch den Gemeinderat erfolgte am 20. Juli 2010. Nach der Vorprüfung der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde das Siedlungsleitbild punktuell überarbeitet und am 5. August 2011 durch den Gemeinderat genehmigt. Aufgrund der Revision des Raumplanungsgesetzes, des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und des Kantonalen Richtplans wurde das Siedlungsleitbild im Hinblick auf die Gesamtrevision der Ortsplanung Ende 2020 von der Arbeitsgruppe Ortsplanung überprüft und aktualisiert. Im Vorprüfungsbericht des BUWD vom 21. Oktober 2021 wird die Gesamtrevision inkl. des Siedlungsleitbilds als gut und zweckmässig beurteilt. Die beantragten Anpassungen wurden grösstenteils umgesetzt.

Mitglieder der Arbeitsgruppe Ortsplanung:

- Fuhrmann Ueli
- Graf Thomas
- Schmid Marcel (Vorsitz)
- Schwegler Hans
- Bühlmann Patricia (Protokoll)

Die Arbeitsgruppe Ortsplanung wurde begleitet durch Romeo Venetz und Anna Reiter, Kost + Partner AG, Sursee.

Situationsanalyse

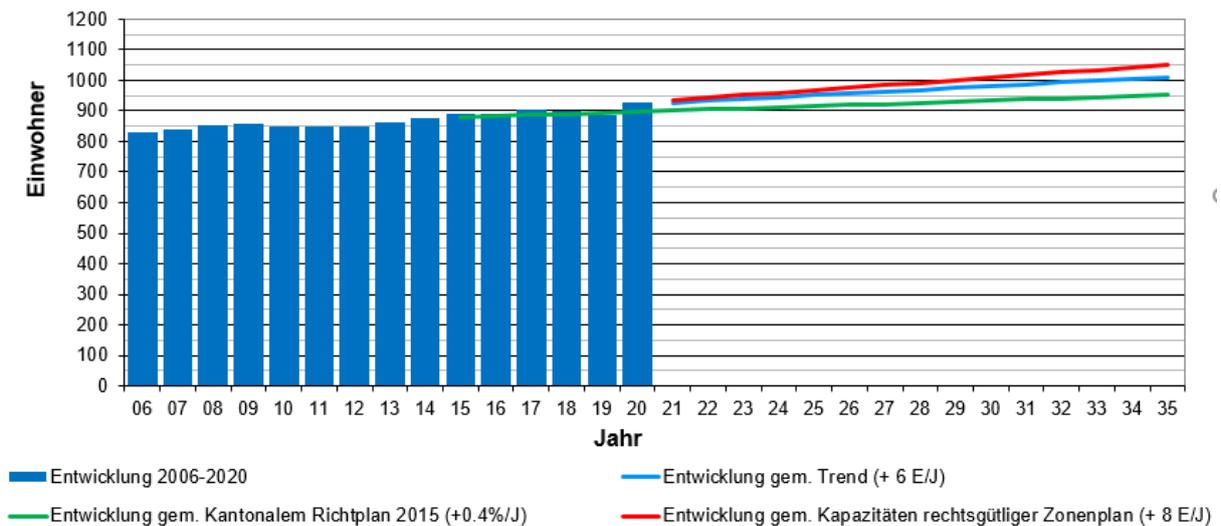
Im Rahmen des ARE Modellvorhabens «Netzwerk kooperative Umsetzungsverfahren in der Innentwicklung» wurde 2015 ein Analysebericht erarbeitet. Das Richtkonzept über die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Dorfkerns Ufhusen basiert auf diesem Analysebericht über den Bereich der westlichen Dorfstrasse in Ufhusen. Für die weitere Dorfkernentwicklung wurde im Jahr 2020 im Rahmen der Machbarkeitsstudie ebenfalls eine Analyse als Grundlage für die Konzeptideen ausgearbeitet.

Diese diversen Analysen bieten eine Übersicht über die Siedlungsstruktur, das Umfeld und die Positionierung der Gemeinde Ufhusen.

Bevölkerungsentwicklung

Die ständige Wohnbevölkerung der Gemeinde umfasste Ende 2020 ca. 930 Einwohner und Einwohnerinnen. Zwischen den Jahren 2006 und 2020 lag das durchschnittliche jährliche Wachstum bei + 0.65 %. Mit der Fortschreibung dieses Trends der letzten Jahre von durchschnittlich + 6 Einwohner / Jahr würde die Einwohnerzahl im Jahr 2035 auf rund 1'010 Einwohner und Einwohnerinnen steigen.

Einwohnerentwicklung 2006 - 2020 / Prognose 2021 - 2035



Planerische Leitsätze und Massnahmen

■ Grundsätze der Gemeindeentwicklung

- Die Gemeinde Ufhusen positioniert sich als Naherholungsgebiet mit sanftem und nachhaltigem Tourismus.
- Der Dorfkern der Gemeinde Ufhusen soll entwickelt, gestärkt und dadurch aufgewertet werden.
- Die Gemeinde Ufhusen profiliert sich als landschaftlich attraktiv gelegene und aktive Wohngemeinde mit einem gesunden Anteil von ruhigem Gewerbe im Dorf.
- Die Gemeinde strebt bis 2035 ein gesundes Bevölkerungswachstum bis zu 1'000 Einwohnern an.

■ Siedlungsentwicklung

Ufhusen bietet für alle Bevölkerungsschichten Lebensraum. Der Entwicklung und Aufwertung des Dorfkerns wird besondere Beachtung geschenkt.

- Die Gemeinde Ufhusen wächst von innen nach aussen und fördert die Schliessung von Siedlungslücken. Unbebaute und unternutzten Standorte werden im Siedungsleitbild-Plan markiert.
- Folgende Massnahmen zur Schliessung von Siedlungslücken können ergriffen werden:
 - Aktive Bodenpolitik z.B. durch Kauf und Vermittlung von Schlüsselgrundstücken, Lancierung und Förderung von ortsbaulichen Verfahren und Arealentwicklungen oder partnerschaftlichen, kooperativen Einbezug der Privaten.
 - Baulandverflüssigung gemäss § 38 PBG z.B. durch Verträge mit Grundeigentümern oder falls keine vertraglichen Einigungen zustande kommt durch Kaufrecht oder Auszonung. Da der zeitliche Horizont solcher Massnahmen der 1. Januar 2022 ist, werden die Grundeigentümer von gehorteten Baulandreserven darauf aufmerksam gemacht.
- Die Gemeinde wächst nicht über die harten Siedlungsbegrenzungslinien hinaus. Die Grenze zwischen Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet soll eindeutig erkennbar sein.
- Die Gemeinde strebt die Haltung bzw. Senkung des Bauzonenflächenbedarfs an. Folgende Massnahmen werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung ergriffen:
 - Anpassung Zonenplan an den aktuellen Gebäudebestand, damit insbesondere in neuen Quartieren keine unrealistischen und unzweckmässigen

theoretische Bauzonenkapazitäten bestehen. Das heisst beispielsweise die Anpassung der Zone an die Nutzungsmasse des aktuellen Gebäudebestandes. Oder aufgrund des ausgewiesenen Bedarfs eine Zone mit einer höheren, ortsverträglichen Dichte als der aktuelle Gebäudebestand.

- Förderung Bewusstsein, dass Verdichtung auch durch andere Massnahmen erreicht werden kann z.B. Generationenwechsel in Einfamilienhäusern
- Im Rahmen der Ortsplanung können für ausgewählte Zonen minimale ÜZ oder Gesamthöhen festgelegt werden, um eine höhere Dichte zu erreichen, bzw. unternutzte Flächen zu vermeiden.
- Prioritäre Gebiete zur Siedlungserweiterung werden im Siedlungsleitbild-Plan dargestellt. Bei nachgewiesenem Bedarf können mittel- bis langfristig Siedlungserweiterungen geprüft werden.
- Die Siedlungsentwicklung wird auf die bestehenden Infrastrukturen abgestimmt.

■ **Richtkonzept Dorfkernentwicklung**

Im Rahmen des ARE Modellvorhabens «Netzwerk kooperative Umsetzungsverfahren in der Innentwicklung» wurde 2015 – 2016 für den Dorfkern Ufhusens von der Dost Stadtentwicklung Luzern und der HSLU in Zusammenarbeit mit Vertretern der Gemeinde und dem Ortsplaner ein Richtkonzept erarbeitet. Im Projekt «Ausblick Ufhusen» wurde ermittelt, wie sich das Dorfzentrum qualitativ weiterentwickeln kann. Das Konzept zeigt Anforderungen an die zukünftige Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Raums, sowie an private Bebauungen und Freiräume auf. Das Konzept konkretisiert die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen und legt Ziele und Massnahmen fest.

Das Richtkonzept wird nun konkretisiert und umgesetzt. Dazu wurden 2018 – 2020 wurden verschiedene Workshops, persönliche Gespräche mit Grundeigentümern und eine Bevölkerungsumfrage durchgeführt, um Konzeptideen für den Dorfkern weiterzuentwickeln.

Das Richtkonzept Dorfkernentwicklung ist massgebend für die Siedlungsentwicklung im Dorfkern.

- Im Dorfkern wird eine gute Durchmischung von Wohn- und Geschäftsnutzungen sowie nicht oder nur mässig störenden Gewerbebetrieben angestrebt.
- Das Richtkonzept Dorfkernentwicklung soll konsequent in Begleitung einer Baukommission angewendet werden.
- Im Dorfkern sollen Begegnungszentren erschaffen und gestärkt werden.
- Das Richtkonzept wird im Bau- und Zonenreglement verankert.

■ Wohnen

Ufhusen bietet für alle Bevölkerungsschichten Wohnraum.

- Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass die Wohnbedürfnisse aller Bevölkerungs- und Altersschichten abgedeckt werden können.
- Reiheneinfamilienhäuser und Terrassenhäuser mit geringem Baulandbedarf sind als Alternative zu Einfamilienhausbauten in Betracht zu ziehen.
- Der Bau von attraktiven Mietwohnungen wird als Ergänzung des Angebots an Wohneigentum begrüsst.
- Die Qualität und der Charakter der Quartiere (z.B. Ausblick ins Grüne, attraktive Spielflächen, reges Quartierleben etc.) sind zu erhalten; punktuell ist zudem eine grössere Ausnützung zu ermöglichen.

■ Wirtschaft (Arbeiten, Landwirtschaft, Tourismus)

Ufhusen begleitet und betreut bestehende und neue Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe.

- Die Gemeinde schafft die nötigen Rahmenbedingungen, um ruhige Gewerbebetriebe im Dorf erhalten und integrieren zu können. Er unterstützt auch die Entwicklung der bestehenden Betriebe in den Arbeitszonen ausserhalb des Dorfes.
- Die Gemeinde Ufhusen setzt sich für die Optimierung der bestehenden Einkaufs- und Dienstleistungsangebote ein.
- Die geltenden Rahmenbedingungen für den Kiesabbau und Deponiebetrieb bleiben unverändert erhalten.
- Die Landwirtschaft trägt auch in Zukunft wesentlich zum Erhalt des Landschaftsbildes bei. Die Entwicklung zukunftsgerichteter Landwirtschaftszweige wird nach Möglichkeit unterstützt.
- Die Gemeinde unterstützt im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten Angebote im Bereich des sanften und nachhaltigen Tourismus. Die Gemeinde bietet eine Plattform für Werbung und fördert die überregionale Zusammenarbeit.

■ Freizeit / Sport / Kultur

Ufhusen motiviert: Sportliche, kulturelle und gemeinnützige Organisationen werden durch die Gemeinde unterstützt und in ihrer Tätigkeit gefördert.

- Den Vereinen werden intakte Infrastrukturen zur Verfügung gestellt.

- Die Gemeinde Ufhusen kooperiert bezüglich der Mitbenutzung der vorhandenen Sport-, Freizeit- und kulturellen Infrastrukturen mit den umliegenden Gemeinden sowie mit den Zentren Zell, Willisau und Huttwil.
- Das Wanderweg-, Jogging- und Bike-Netz sowie Grillstellen und Sitzbänke werden den Bedürfnissen angepasst und erhalten.
- Die Gemeinde wirbt mit ihrem vielfältigen Wanderwegnetz und profiliert sich als Etappenort auf dem Jakobsweg und dem Grenzpfad Napfbergland.
- Die Gemeinde setzt sich für Lancierungen oder Ergänzungen von Wander- und Radrouten ein.

■ Schule / Kinderbetreuung

Ufhusen bietet ein attraktives Volksschulangebot mit einem hohen Qualitätsstandard.

- Die Gemeinde setzt sich für die Erhaltung des bestehenden Schulangebots (Kindergarten und Primarschule) ein.
- Die Oberstufe wird in Zusammenarbeit mit umliegenden Gemeinden organisiert.
- Die Gemeinde unterstützt im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten Kinderbetreuungsangebote in der Gemeinde (Tagesstrukturen) und ist offen für gemeindeübergreifende Angebote (z.B. Hort, Krippe).

■ Soziales und Gesundheit

Ufhusen fördert die Selbständigkeit in allen Lebensphasen.

- Betagte und Pflegebedürftige sollen möglichst lange in ihrer vertrauten Umgebung und im Gemeindeleben integriert bleiben können. Eine enge Zusammenarbeit mit bestehenden Institutionen wird gesucht.
- Die Gemeinde setzt sich für die Erhaltung und Optimierung des bestehenden medizinischen Angebots ein.
- Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass Senioren und gehbehinderten Personen Fahrdienste zur Verfügung stehen.
- Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass auf Heimpflege angewiesene Seniorinnen und Senioren in den Altersheimen der umliegenden Gemeinden ein neues Zuhause finden.

■ **Mobilität**

Ufhusen gewährleistet die Mobilität durch ein sicheres Strassennetz und den öffentlichen Verkehr.

- Die Gemeinde engagiert sich für die Optimierung des Verkehrsknotens Hüswil und prüft Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit auf dem eigenen Gebiet.
- Die Gemeinde setzt sich für ein bedarfsgerechtes Angebot und einen Ausbau des öffentlichen Verkehrs ein.
- Die Gemeinde engagiert sich für die Realisierung einer sicheren und attraktiven Fussweg- und Radwegverbindung nach Hüswil und Huttwil.
- Die Unterhaltsgenossenschaften werden von der Gemeinde im Unterhalt der Güterstrassen unterstützt.

■ **Umweltschutz, Ver- und Entsorgung, Energie**

Ufhusen fördert den eigenverantwortlichen Umgang zwischen Menschen und Natur.

- Die Gemeinde fördert das umweltbewusste Verhalten von Bevölkerung und ansässigen Betrieben.
- Die öffentlichen Wege und Plätze werden regelmässig unterhalten.
- Die Gemeinde Ufhusen verfügt über windreiche Höhenzüge und das Dorf ist der Sonne zugeneigt. Projekte zur Nutzung von Wind- und Sonnenenergie werden deshalb im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten unterstützt. Auch die Nutzung von Holz und Biomasse als Energieträger wird begrüsst.
- Die Gemeinde nimmt bei Gebäudeerneuerungen und Neubauten eine Vorbildfunktion ein. Energiesparende Bauweisen und der Einsatz von erneuerbaren Energien werden bei kommunalen Bauprojekten konsequent geprüft.
- Eine generelle Entwässerungsplanung wird erarbeitet.