

STADT WILLISAU

TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG

Einbindung Ortsteil Gettnau, Änderungen Zonenplan Landschaft



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

17. September 2024 – Öffentliche Auflage

ABKÜRZUNGEN

AV	Amtliche Vermessung
AZ	Ausnützungsziffer
BZR	Bau- und Zonenreglement
BFF	Biodiversitätsförderflächen
DZV	Direktzahlungsverordnung
EFH	Einfamilienhaus
EH	Einstellhalle
FFF	Fruchtfolgeflächen
FH	Fassadenhöhe
GH	Gesamthöhe
GP	Gestaltungsplan
GSchV	Gewässerschutzverordnung des Bundes
GWR	Gewässerraum
MBZR	Muster Bau- und Zonenreglement Kt. Luzern
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OPR	Ortsplanungsrevision
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz Kt. LU
PBV	Planungs- und Bauverordnung
REFH	Reihen-Einfamilienhaus
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
RP	Richtplan
SLB	Siedlungsleitbild
ÜG	Übriges Gebiet
ÜZ	Überbauungsziffer
WBG	Wasserbaugesetz Kt. LU

IMPRESSUM

GEMEINDE

Stadt Willisau
Zehntenplatz 1
6130 Willisau
www.willisau.ch

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

STAND

Öffentliche Mitwirkung: Sommer 2023
Kantonale Vorprüfung: Juli 2023 – Mai 2024
Öffentliche Auflage: 14.10. – 12.11.2024
Beschlussfassung:
Genehmigung:

INFORMATION

Projektnummer: 92025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangslage und Vorgehen	5
1.1.	Einleitung	5
1.2.	Stand der Ortsplanung	5
1.3.	Handlungsbedarf	5
1.4.	Ziele der Teilrevision	6
1.5.	Vorgehen	6
1.6.	Organisation	7
1.7.	Öffentliche Mitwirkung	7
1.8.	Verfahren	7
2.	Naturobjekte	8
2.1.	Inventar Naturobjekte	8
2.2.	Umsetzung im Zonenplan	9
3.	Zonenplan Gettnau	11
3.1.	Analyse	11
3.2.	Siedlungsleitbild	12
3.3.	Revision Zonenplan Siedlung	14
3.3.1.	Dorfzentrum	14
3.3.2.	Bauzonen West	15
3.3.3.	Bauzonen Nord	16
3.3.4.	Wohnzonen Süd	18
3.3.5.	Arbeitszone Hofmatt	18
3.3.6.	Arbeitszonen Ziegelei und Ausserstalden	19
4.	Anpassungen Zonenplan Siedlung Willisau	20
4.1.	Aufhebung Gestaltungspläne	20
4.2.	Weitere Anpassungen	21
5.	Gewässerraum	23
5.1.	Ausgangslage	23
5.2.	Erarbeitung	23
5.3.	Teilzonenplan Gewässerraum	24
5.4.	Grosse Fliessgewässer	24
5.5.	Bäche	24
6.	Zonenplan Landschaft	25
6.1.	Wildtierkorridore	25
6.2.	Weiler	26
6.3.	Landschaftsschutzzone	27
6.4.	Weitere Anpassungen	27
7.	Anpassungen BZR	29
7.1.	Handlungsbedarf	29
7.2.	Ergänzende BZR-Artikel	29
7.3.	Erläuterungen zu den Artikeln	29
7.4.	Anpassungen BZR-Anhang	32
8.	Verfahren	33
8.1.	Mitwirkung Bevölkerung	33
8.2.	Kantonale Vorprüfung	34
8.3.	Öffentliche Planaufgabe	35

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

- Zonenplanung:
- Bau- und Zonenreglement
 - Merkblätter Bauvorhaben in den Kernzonen C und D
 - Zonenpläne Siedlung Willisau und Gettnau, M 1:2'500
 - Zonenpläne Landschaft Nord und Süd, M 1:10'000
 - Teilzonenpläne Gewässerraum:
 - o Gewässerraum Willisau, M 1:2'500
 - o Gewässerraum Gettnau, M 1:2'500 / M 1:5'000
 - o Gewässerraum West, M 1:5'000
 - o Gewässerraum südlich Stadt und Ostergau, M 1:5'000
 - o Gewässerraum Süd, M 1:5'000
- Siedlungsleitbild:
- Siedlungsleitbild Willisau, Ergänzung Ortsteil Gettnau
 - Strategieplan Gettnau, 1:7'000
- Inventar Naturobjekte:
- Inventar Naturobjekte im Zusammenhang mit Revision Ortsplanung Willisau / Gettnau
 - Inventarpläne:
 - o Siedlungsgebiet Gettnau, M 1:5'000
 - o Siedlungsgebiet Willisau, M 1:5'000
 - o Gemeindegebiet Willisau Nord, M 1:10'000
 - o Gemeindegebiet Willisau Süd, M 1:10'000
 - o Überprüfung Hecken, Gemeindegebiet Nord + Süd, M 1:10'000
- Dokumentation:
- Beilage 1: Quartieranalyse Gettnau
 - Beilage 2: Dokumentation Gewässerraum
 - Beilage 3: Übersicht aufzuhebende Gestaltungspläne
 - Beilage 4: Daiwil, Optionen im Nutzungsplan
 - Beilage 5: Mitwirkungsbericht

1. AUSGANGSLAGE UND VORGEHEN

1.1. Einleitung

Die Stadt Willisau hat ihre Nutzungsplanung mit der Gesamtrevision 2019 an die übergeordnete Gesetzgebung angepasst und auf einen aktuellen Stand gebracht. Dabei mussten gewisse raumplanerische Aufgaben im Zonenplan Landschaft offengelassen werden. Zwischenzeitlich fusionierten die beiden Gemeinden Willisau und Gettnau per 1.1.2021. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die Gemeindefusion auch in der Nutzungsplanung vollzogen und gleichzeitig die offenen Aufgaben aus der Gesamtrevision 2019 erledigt.

1.2. Stand der Ortsplanung

Das Siedlungsleitbild der Stadt Willisau aus dem Jahr 2015 ist noch weitgehend aktuell. Das Siedlungsleitbild Gettnau wurde 2011 beschlossen. Siedlungsleitbild

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Willisau wurde am 11.03.2019 beschlossen und am 17.09.2019 vom Regierungsrat genehmigt. Gesamtrevision Willisau 2019

Bei der Gesamtrevision blieben gewisse Themen offen, weil die Rahmenbedingungen seitens Kanton und Region noch nicht definitiv bekannt waren. Dies betrifft insb. die Festlegung des Gewässerraums ausserhalb Bauzone sowie der Umgang mit den Weilerzonen. Pendenzen Willisau

Die letzte Gesamtrevision in der ehemaligen Gemeinde Gettnau stammt aus dem Jahr 1994. Zwischenzeitlich erfolgten sieben Teilrevisionen. Die gültige Nutzungsplanung basiert noch auf dem alten Recht (PBG vor Revision). Nutzungsplanung Gettnau

1.3. Handlungsbedarf

Als Aufgabe aus der Gemeindefusion sind die beiden Nutzungsplanungen zu fusionieren. Die Nutzungsplanung des Ortsteils Gettnau muss auf das neue Recht angepasst und in die Nutzungsplanung der Stadt Willisau integriert werden. Gemeindefusion

Im Ortsteil Gettnau ist die Siedlungsstrategie auf die heutigen Anforderungen anzupassen und in das Siedlungsleitbild von Willisau zu integrieren. Siedlungsleitbild

In Willisau wurde der Gewässerraum innerhalb Bauzone im Rahmen der Gesamtrevision 2019 rechtskräftig festgelegt. Pendent ist die Festlegung ausserhalb Bauzone, im Ortsteil Gettnau zusätzlich innerhalb der Bauzone. Gewässerraum

Im Rahmen der Gesamtrevision Willisau wurde der Wildtierkorridor «Willisau-Alberswil» (LU16) zwischen Wydenmatt und Wydenmühle als Freihaltezone ausgeschieden. In der Zwischenzeit sind seitens Kanton zwei weitere Wildtierkorridore nördlich und südlich von Daiwil hinzugekommen, für welche im Zonenplan ebenfalls Freihaltezonen festzulegen sind. Zusätzlich ist im Ortsteil Gettnau der Wildtierkorridor «Zell-Gettnau» im Zonenplan aufzunehmen. Wildtierkorridore

Mit der PBG-Revision 2018 wurden die Weilerzonen gem. Vorgabe Bund den Nicht-Bauzonen zugewiesen (§ 59a PBG). In diesem Zusammenhang haben Kanton und Region die bestehenden Weilerzonen untersucht und nach Weilertypen (A/B/C) kategorisiert. Die Einteilung wurde im Teilrichtplan Weiler 2019 festgelegt. Die Weilerzonen

Umsetzung in die kommunale Nutzungsplanung wird in der vorliegenden Teilrevision vorgenommen.

Naturobjekte

Im Zonenplan Willisau sind bisher keine Naturobjekte erfasst, obwohl das BZR einen entsprechenden Artikel enthält. Im Auflageverfahren der abgeschlossenen Gesamtrevision wurde dieser Mangel beanstandet und als Aufgabe für die anstehende Teilrevision definiert.

Erfahrungen aus der Praxis

Mit der Gesamtrevision 2019 wurden ein neues System zur Festlegung der Bau- und Nutzungsmasse eingeführt sowie verschiedene Bestimmungen im BZR geschärft. Aus den inzwischen gemachten Erfahrungen in der praktischen Anwendung ergibt sich punktueller Anpassungsbedarf.

1.4. Ziele der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung verfolgt die Stadt folgende Ziele:

Ziele

- Anpassung der Nutzungsplanung von Gettnau an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton und Integration in die Planungsinstrumente der Stadt Willisau.
- Festlegung der noch offenen, übergeordneten Regelungsinhalte im Zonenplan: Gewässerraum ausserhalb Bauzone, Wildtierkorridor, Weilerzonen (Umsetzung Teilrichtplan Weiler).
- Erledigung von raumplanerischen Pendenzen aus der Gesamtrevision: Erhebung eines Inventars der Naturobjekte und Umsetzung in die Nutzungsplanung
- Punktuelle Anpassungen der Nutzungsplanung anhand von Erfahrungen aus der Praxis.
- Überprüfung alter Gestaltungspläne und deren Aufhebung bzw. Überführung ins neue System.

1.5. Vorgehen

Teilprojekte

Die initiale Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision erfolgte in zwei Teilprojekten:

- a) Fusion Gettnau
- b) Gewässerraum, Weiler und Naturobjekte (Bäume, Grünstrukturen)

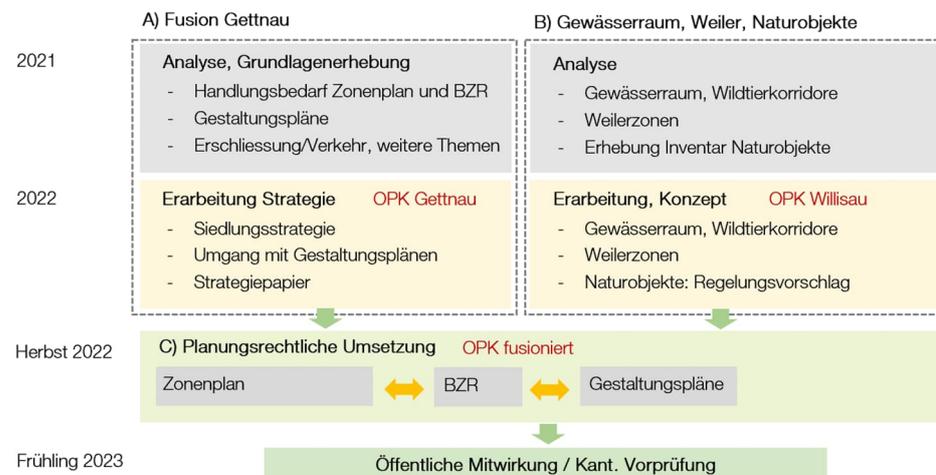


Abb. 1 Vorgehen zur Erarbeitung der Teilrevision mit zwei Kommissionen

Für die Erarbeitung der beiden Teilprojekte wurden zwei Ortsplanungskommissionen (OPK) gebildet: Zwei Kommissionen

- Ortsplanungskommission Gettnau zur Erarbeitung einer zukunftsgerichteten Siedlungsstrategie für den Ortsteil Gettnau.
- Ortsplanungskommission Willisau zur Bearbeitung der raumplanerischen Tendenzen (Gewässerraum, Weiler, Naturobjekte, etc.) welche das gesamte Gemeindegebiet betreffen.

Im Sommer 2022 wurden die beiden Kommissionen zusammengelegt, um gemeinsam die planungsrechtliche Umsetzung festzulegen.

1.6. Organisation

Die Ortsplanungskommissionen (OPK) setzten sich wie folgt zusammen:

André Marti (Stadtpräsident/Vorsitz), Daniel Bammert (Stadtammann), Cornelia Graber (Stv. Leiterin Bau und Infrastruktur), Philipp Dobmann (Stadtschreiber-Substitut, Protokoll)	Vertretung Stadt
Anton Grob, Urs Gut, René Meier, Thomas Röthlisberger	Mitglieder Gettnau
Daniel Aregger (Weiler), Guido Häfliger (Umwelt- und Energiekommission), Pius Scherrer (Landwirtschaft), Andreas Heini (Heini Geomatik AG)	Mitglieder Willisau
Stadtlandplan AG (vormals Burkhalter Derungs AG): Reto Derungs, Silvan Feer	Planende

1.7. Öffentliche Mitwirkung

Im Planungsverfahren werden die betroffenen Kreise themenspezifisch abgeholt und der Bevölkerung Gelegenheit zur Mitwirkung geboten.

Am 3. Mai 2022 wurden zwei Informationsveranstaltungen zur Ausscheidung der Gewässerräume abgehalten (Nachmittag und Abend), wozu alle betroffenen Grundeigentümer eingeladen waren. Die Planentwürfe wurden im Internet aufgeschaltet. Im Anschluss bot die Stadt Sprechstunden zur Besprechung konkreter Fragestellungen und Problemfälle an. Das Angebot wurde rege genutzt. Gewässerraum

Am 24. Juni 2022 waren die Grundeigentümer der Weilerzonen zur Information und Besprechung der vorgesehenen Anpassungen in den Weilerzonen eingeladen. Weilerzone

Zur Informationsveranstaltung Wildtierkorridore vom Mittwoch, 15. Februar 2023 waren alle betroffenen Grundeigentümer der neu festzulegenden Freihaltezonen eingeladen. Wo Bedarf bestand, wurden im April Ortsbegehungen mit Vertretern der Dienststelle Lawa durchgeführt. Wildtierkorridore

Parallel zur kant. Vorprüfung wurden alle Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Zonenplan/BZR

1.8. Verfahren

Das offizielle Verfahren zur Ortsplanung erfolgt in den folgenden Schritten:

Eingabe kant. Vorprüfung:	06.07.2023
Vorprüfungsbericht Kanton	08.05.2024
Öffentliche Mitwirkung	Sommer 2023
Bearbeitung nach öffentlicher Mitwirkung und kant. Vorprüfung	Sommer 2024
Öffentliche Auflage (30 Tage)	14.10.-12.11.24

Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung
Genehmigung durch Regierungsrat

anschliessend
anschliessend

2. NATUROBJEKTE

2.1. Inventar Naturobjekte

Erarbeitung

Auftrag Für das Inventar wurden die Naturobjekte im Feld erhoben. Mit dem Auftrag wurde die «Arbeitsgemeinschaft Natur und Landschaft», Pius Häfliger Grosswangen beauftragt.

Erarbeitung Die Feldaufnahmen wurden zwischen Frühjahr 2022 und Spätsommer 2022 vorgenommen.

Inventar

Objektblätter Alle Naturobjekte sind auf Objektblättern beschrieben und mit Fotos dokumentiert (s. Beilage 6). Sie sind in folgende Kategorien eingeteilt:

- Bäume Siedlung
- Bäume Landschaft
- Hecken Siedlung und Weiler
- Quartiere (Fledermäuse, Alpensegler)
- Weiher
- Gruben, Abbrüche

Bewertung Auf den Objektblättern wurden die Naturobjekte von den Erfassern bzgl. ihres ökologischen Wertes bewertet. In der Planungskommission wurden sie anschliessend auch auf ihre Bedeutung im Ortsbild und in der Landschaft beurteilt.

Plan Die Naturobjekte sind in vier Plänen räumlich verortet:
- Pläne Siedlungsgebiet Willisau und Gettnau, M 1:5'000
- Pläne Gemeindegebiet Willisau Nord und Süd, M :10'000

Im Plan werden sie nach Objektkategorien und landschaftlicher Bedeutung unterschieden:

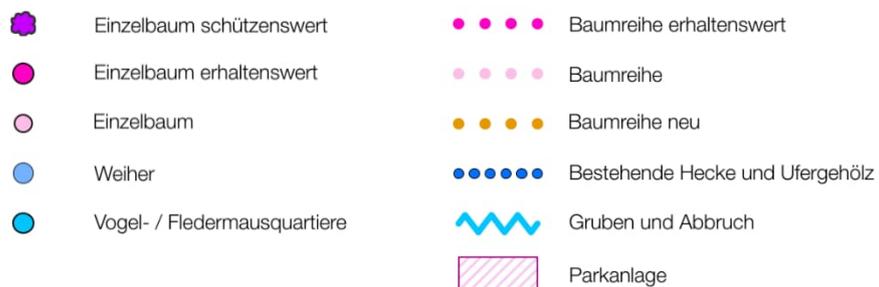


Abb. 2 Legende zum Plan der Naturobjekte

Verwendung

Umwelt- und Energiekommission Das Inventar dient der Umwelt- und Energiekommission als Grundlage für die Umsetzung von Massnahmen zum Schutz und zur Förderung von Naturobjekten und -strukturen.

Die Naturobjekte von öffentlichem Interesse sollen in den Zonenplan übernommen und ihr Schutz im BZR geregelt werden. Zonenplan

2.2. Umsetzung im Zonenplan

Strategie zur Sicherung der Naturobjekte im Zonenplan

Naturobjekte mit kommunaler Zuständigkeit, für welche ein grosses öffentliches Interesse besteht, werden in den Zonenplan übernommen und über die Nutzungsplanung gesichert. Grundsatz

Das öffentliche Interesse zum Schutz via Nutzungsplanung ist insb. für die folgenden Naturobjekte gegeben: Objekte

- Einzelbäume innerhalb der Siedlung oder in unmittelbarer Siedlungsnähe
- Landschaftlich markant in Erscheinung tretende, alte Solitäräume (hauptsächlich Linden)
- Spezielle Naturobjekte wie Brutplätze gefährdeter Arten.

Bei Einzelbäumen und Baumreihen mit dem Status schützenswert oder erhaltenswert wird eine Übernahme in den Zonenplan geprüft.

Bäume und Hecken in der Landwirtschaftszone, welche über die kant. Hecken- schutzverordnung (Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbe- stockungen) geschützt sind und welche als Biodiversitätsförderflächen gem. DZV anrechenbar sind, werden nicht in den Zonenplan aufgenommen. Abgrenzung zur Landwirtschaft

Zonenplan Gettnau

Im Zonenplan Gettnau sind die Naturobjekte «markanter Einzelbaum» und «Einzel- baum» eingetragen. Die markanten Einzelbäume geniessen einen strengen Schutz gem. Art. 28 Abs. 1. Die weiteren Einzelbäume dürfen «bei einer allfälligen Beseiti- gung ungefähr am alten Standort» ersetzt werden. Zonenplan Gettnau



Abb. 3 Naturobjekte im geltenden Zonenplan Gettnau

Die Einzelbäume Gettnau wurden im Rahmen der Feldaufnahmen zum Naturinven- tar überprüft. Zonenplan Gettnau

Umsetzung im Zonenplan

Mit der Umsetzung der Strategie zur Sicherung der Naturobjekte werden im Zonen- plan neue Strukturen und Objekte eingefügt.

Die im Inventar als erhaltenswert klassierten Baumreihen werden in den Zonenplan übertragen. Zusätzlich sollen auch Baumreihen eingetragen werden, welche im Sinne der Siedlungsdurchgrünung und Freiraumaufwertung langfristig anzulegen sind. Dies gilt speziell für die Siedlungsstrategie Gettnau entlang der Dorfstrasse. Baumreihe

Der Umgang mit bestehenden und neuen Baumreihen ist im neuen Art. 72 BZR geregelt.

Im Zonenplan werden zwei Kategorien von Einzelbäumen mit unterschiedlichem Schutzstatus dargestellt:

Einzelbaum /
Baumgruppe
schützenswert



Schützenswerte Einzelbäume sind besonders wertvoll und prägen das Orts- und Landschaftsbild. Sie sollen einen strengen Schutz genießen. Der Schutz ist über den neuen Art. 71 BZR geregelt. Die Bäume sind im Zonenplan nummeriert und in Anhang 8 BZR aufgelistet.

Einzelbaum /
Baumgruppe



Einzelbäume und Baumgruppe dieser Kategorie entsprechen dem Schutzstatus «erhaltenswert» im Inventarplan der Naturobjekte. Ihr Schutz ist über den neuen Art. 72 BZR geregelt.



Abb. 4 Einzelbäume und Baumreihen Dorfstrasse Gettnau (links); Schützenswerte Einzelbäume Schlossfeld

Naturobjekte



Unter diese Kategorie fallen nur drei Objekte, welche in Anhang 8 BZR aufgeführt sind: Höhle Stuelebode Gettnau, Fledermaus Wochenstuben-Quartier Schülen und die Alpanseger-Brutkolonie beim Untertor Willisau. Ihr Schutz ist über Art. 70 BZR geregelt.

Grünzonen

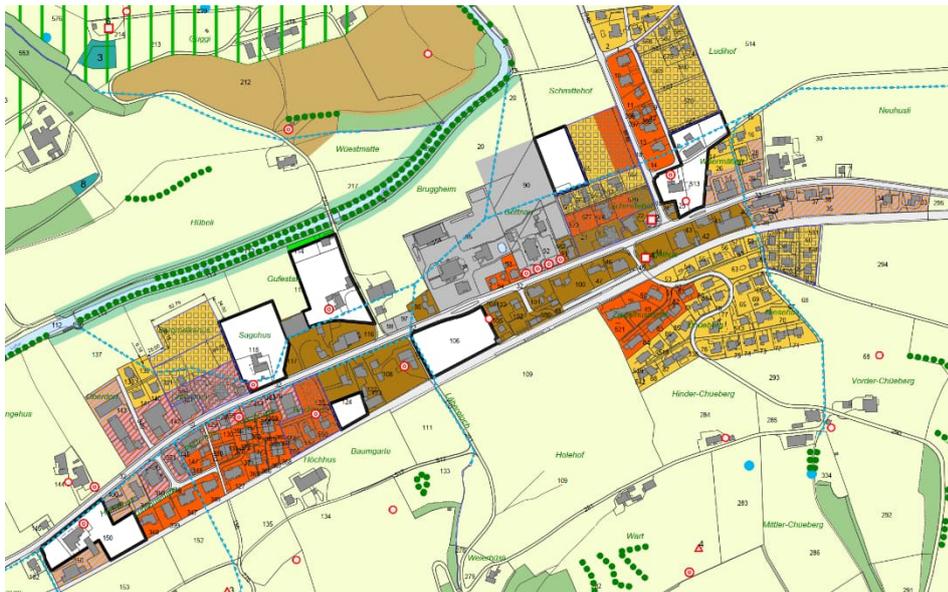
Im BZR wird Art. 29 (Grünzonen) mit einem Absatz zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet ergänzt. Grünzonen müssen einen angemessenen Anteil an ökologisch wertvollen Flächen und Strukturen aufweisen. Wo diese fehlen, sind Massnahmen zur ökologischen Aufwertung vorzusehen. Die Massnahmen sind mit der Stadt abzusprechen.

3. ZONENPLAN GETTNAU

3.1. Analyse

In der ersten Hälfte des 20. Jh. hat sich das Dorf entlang der Kantonsstrasse entwickelt und die noch heute bestehende Ost-West Ausdehnung erreicht. Im Zonenplan wurde der ganze Abschnitt zwischen den alten Kleinsiedlungen Oberdorf/Gufenstatt und Unterdorf/Ziegelhaus als Dorfzone festgelegt. Ab den 1970er-Jahren begann sich die Siedlung an einzelnen Orten von der Strasse weg zu entwickeln und es entstanden die heutigen Wohnquartiere. Zentrumsnah und entlang der Strassen wurden W3-Zonen ausgeschieden und mit MFH bebaut, dahinter folgen die zweigeschossigen Wohnzonen mit klassischen EFH-Quartieren.

Dorfentwicklung



Rechtskräftiger Zonenplan Dorf

Abb. 5 Rechtskräftiger Zonenplan Siedlung Gettnau

Wohl aufgrund der Entwicklung als «Strassendorf» hat sich nie ein eigentliches Dorfzentrum gebildet. Die Gebäude mit Dorfkerncharakter reihen sich zwischen Kapelle/Ziegelhaus im Osten und Schulhaus im Westen entlang der Kantonsstrasse auf. Die noch vorhandenen Altbauten widerspiegeln den ländlichen Dorfcharakter und sind als Identitätsstifter wertvoll.

Fehlendes Dorfzentrum

Die Kantonsstrasse und auch die Schötzerstrasse sind stark verkehrsbelastet, wobei der Anteil an Durchgangsverkehr hoch ist. Das Dorf und der öffentliche Freiraum sind stark durch die Verkehrsinfrastruktur und den Verkehr geprägt.

Verkehrsbelastung

Die Wohn- und Arbeitszonen am westlichen Dorfrand bilden ein kleines Gewerbegebiet im Dorf. Die eigentlichen Arbeitszonen liegen aber ausserhalb, an der Gemeindegrenze zu Alberswil und gehen darüber hinaus. Ihr Ursprung liegt im ausgehenden 19. Jh. mit dem Bau der Ziegelei. In der Hofmatt begann die Siedlungsentwicklung ab Mitte der 1970er Jahre und erlebte einen Schub in den letzten 20 Jahren. Die Arbeitszonenflächen sind heute alle bebaut oder im Falle der Ziegelei als betriebliche Entwicklungsreserve besetzt.

Arbeitszonen

Im Zonenplan sind noch zwei Abbauzonen eingetragen, welche nicht mehr aktiv und vollständig rekultiviert sind. Sie können aufgehoben werden.

Abbauzonen

Freihaltezone	Entlang der Luthern ist eine Freihaltezone eingetragen. Sie entspricht in ihrer Breite in etwa der neuen Freihaltezone Gewässerraum und wird durch diese ersetzt.
Übriges Gebiet	Im Dorf sind grössere Flächen als übriges Gebiet im Zonenplan ausgeschieden. Bei den Flächen handelt es sich um Lücken im Siedlungsgebiet, welche auf lange Sicht für eine Bebauung in Frage kommen. Eine Reduktion dieser Reservezonen drängt sich daher nicht auf.
Quartieranalyse	Eine detaillierte Analyse der Bauzonen findet sich in der Beilage 1 «Quartieranalyse Gettnau». Darin sind für jedes Grundstück die Bau- und Nutzungsmasse (ÜZ, Gesamthöhe) im Bestand ersichtlich. Zudem werden für jedes Quartier strategische Aussagen und Massnahmen zur Zonenplanrevision formuliert.

3.2. Siedlungsleitbild

Siedlungsleitbild	Das Siedlungsleitbild Gettnau datiert auf den 30.11.2011 und damit noch auf die Zeit vor der RPG-Revision. Das Siedlungsleitbild Willisau wurde als Grundlage für die letzte Gesamtrevision erarbeitet und 2015 vom Stadtrat verabschiedet. Die strategischen Aussagen sind nach wie vor gültig.
Anpassungsbedarf	Die Siedlungsstrategie aus dem Siedlungsleitbild Gettnau von 2011 ist zu überprüfen und auf die aktuellen, übergeordneten Vorgaben anzupassen. Der Fokus liegt auf den Potenzialen zur Innenentwicklung. Dabei gilt es, langfristige Entwicklungspotenziale zu eruieren und gleichzeitig die Basis für die Revision der Nutzungsplanung zu legen.
Erarbeitung	Die Erarbeitung erfolgte in der Ortsplanungskommission Gettnau im Rahmen der vorliegenden Teilrevision. Das Ergebnis wird als Ergänzung dem bestehenden Siedlungsleitbild Willisau angefügt.

Strategie

Priorität Innenentwicklung	Erste Priorität hat die Innenentwicklung, wobei v.a. das Potenzial im Zentrum und in Bahnhofsnähe optimal in Wert zu setzen ist, um den Dorfkern zu stärken und mittelfristig einen Zentrumscharakter zu entfalten. Im Fokus steht das Gebiet zwischen Kapelle/Ziegelhaus und Schulhaus.
Zentrums-Entwicklung	Zum Zweck der Zentrumsbildung wird mittelfristig eine Bebauung auf der Siedlungslücke zwischen Schulhaus und Bahnlinie (bisheriges ÜG) angestrebt. Hier besteht das Potenzial, um eine auf den Ort angepasste Zentrumsbebauung in angemessener Dichte zu realisieren.



Abb. 6 Siedlungsstrategie: Stärkung des Dorfkerns und Aufwertung zu einem Dorfzentrum

Gettnau soll mittelfristig ein Dorfzentrum erhalten, welches baulich und funktional als solches erkennbar ist und optimal an die Quartiere und den Bahnhof angebunden ist. Die Aufenthalts- und Freiraumqualität entlang der Kantonsstrasse und speziell im Dorfzentrum wird verbessert und die Trennwirkung der Kantonsstrasse deutlich reduziert. Der öffentliche Raum und die Quartiere sind gut durchgrünt.

Aufwertung Dorfzentrum



Abb. 7 Illustration zur angestrebten Dorfkernentwicklung und Aufwertung des öffentlichen Strassenraums

Die Wohnzonen behalten ihre quartierspezifischen Qualitäten und verfügen über eine hohe Freiraumqualität. An den gut erschlossenen, zentralen Lagen ist eine zeitgemässe Dichte mit MFH-Bauten anzustreben.

Wohnzonen

Siedlungserweiterungen sind eher langfristig vorzusehen. Priorität haben Flächen, welche zur Stärkung des Dorfkerns beitragen und das Siedlungsgebiet arrondieren. Bei den Arbeitszonen soll bei nachgewiesenem Bedarf mittel- bis langfristig eine Entwicklung in Richtung Westen ermöglicht werden.

Erweiterungen langfristig



- Nutzungsverteilung
- Dorfzentrum / langfristig
 - Dorfzone / Mischzone
 - Zone für Sport- und Bildung
 - Wohnen EFH
 - Wohnen MFH / langfristig
 - Arbeiten mit Wohnen
 - Arbeitszone III
 - Arbeitszone IV

Abb. 8 Siedlungsstrategie: Nutzungsverteilung und langfristige Erweiterungspotenziale

3.3. Revision Zonenplan Siedlung

Die Bauzonen von Gettnau werden in die Systematik der Nutzungsplanung Willisau überführt. Dabei ist zu beachten, dass die Zonenbezeichnung neu keinen direkten Bezug mehr zur Geschossigkeit hat. So werden die bisherigen W2-Zonen neu als W1 bezeichnet. Die realisierbaren Gebäudehöhen bleiben aber in etwa gleich.

3.3.1. Dorfzentrum

Dorfzone wird
Kernzone

Die bisherige Dorfzone wird zur Anpassung an das BZR Willisau in «Kernzone D» umbenannt und in ihrer Ausdehnung reduziert. Sie soll den Zentrumsraum gem. Siedlungsleitbild abdecken. Von ihrer Bedeutung entspricht sie der Kernzone C von Willisau. Neben dem Erhalt der identitätsstiftenden Substanz steht v.a. die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Zentrums im Vordergrund. Im BZR wird ein neuer Artikel «Kernzone D Gettnau» mit spezifischen Bestimmungen eingeführt.



Abb. 9 Zonenplan neu

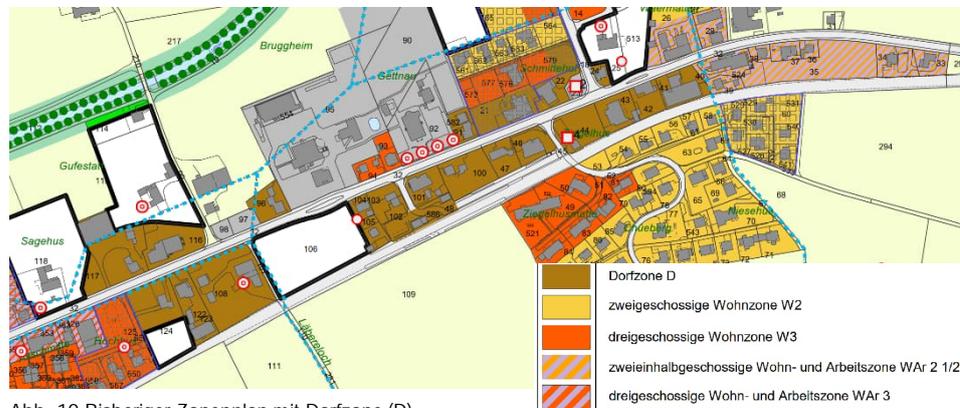


Abb. 10 Bisheriger Zonenplan mit Dorfzone (D)

Bauinventar

Das kantonale Bauinventar wird neu im Zonenplan dargestellt. Die Gebäude sind gem. ihrer baukulturellen Bedeutung als schützenswert (rot) oder erhaltenswert (blau) dargestellt.

Grünstrukturen

Die vorhandenen Grünelemente und Strukturen (Einzelbäume, Baumreihen) sind zu erhalten und im Rahmen von zukünftigen Projekten zu ergänzen. Die erhaltenswerten Einzelbäume sind im Zonenplan als Punktobjekte, die langfristig vorgesehenen Baumreihen als Linienelemente dargestellt. Die zugehörigen Bestimmungen sind im BZR unter dem neuen Art. 72 formuliert.

Wohn-/Arbeitszone
WA3b

Die bisherigen Dorfzonen im Westen werden neu der Wohn- und Arbeitszone WA3b zugewiesen. Diese hat eine zusätzliche ÜZ für Arbeitsnutzung, was gute Voraussetzungen für die Nutzungsdurchmischung bringt.

Die bisherige «zweieinhalbgeschossige Wohn- und Arbeitszone WAR2½» wird der neuen Wohn- und Arbeitszone WA2 zugewiesen. Damit bleibt die realisierbare Gebäudehöhe am Siedlungsrand im bisherigen Rahmen.

WA2

Das unbebaute Grundstück Nr. 35 am östlichen Dorfeingang wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, um eine gesamtheitliche Planung über das gesamte Grundstück mit einem qualitätsvollen Konzept für Erschliessung, Lärmschutz und Strassenbild sicherzustellen. Die Nachweise sind im Gestaltungsplan zu erbringen.

GP-Pflicht

3.3.2. Bauzonen West

Die Bauzoneneinteilung bleibt weitgehend bestehen. Durch die Überführung in das neue System ergeben sich jedoch gewisse Anpassungen sowie Unterschiede was z.B. Wohn- und Arbeitsanteile betrifft.

Revision Zonenplan

Die bisherigen WA3-Zonen im Westen werden in WA3c mit grosser ÜZ für Arbeiten überführt. Östlich davon darf der Wohnanteil höher sein. Ab der Oberdorfmatte werden die Grundstücke der WA3b zugeteilt. Dies betrifft auch die bisherigen Dorfzonen im Bereich Sagehus und gegenüberliegend.

Wohn-/Arbeitszone WA3

Für die bisherigen WA2 wird im BZR eine neue WA2 mit Fassadenhöhe von 9 m und 11 m Firsthöhe (GH_{max}) aufgenommen.

Wohn-/Arbeitszone WA2

Die Wohnzonen W2 werden neu in die Wohnzone W1d mit Fassadenhöhe von 9 m und 11 m Firsthöhe (GH_{max}) sowie grosser ÜZ-a von 0.27 aufgenommen. Die Überbauung Altschmitte sowie die EFH Baumgartenweg werden zur Abstimmung der Gesamthöhe auf den Bestand ebenfalls der W1d zugewiesen. Die MFH Züntihausmatte kommen neu in die W2b mit Fassadenhöhe von 11 m und 13 m Firsthöhe. Mit den neuen Zonenbestimmungen ist der bauliche Bestand gut abgedeckt.

Wohnzonen

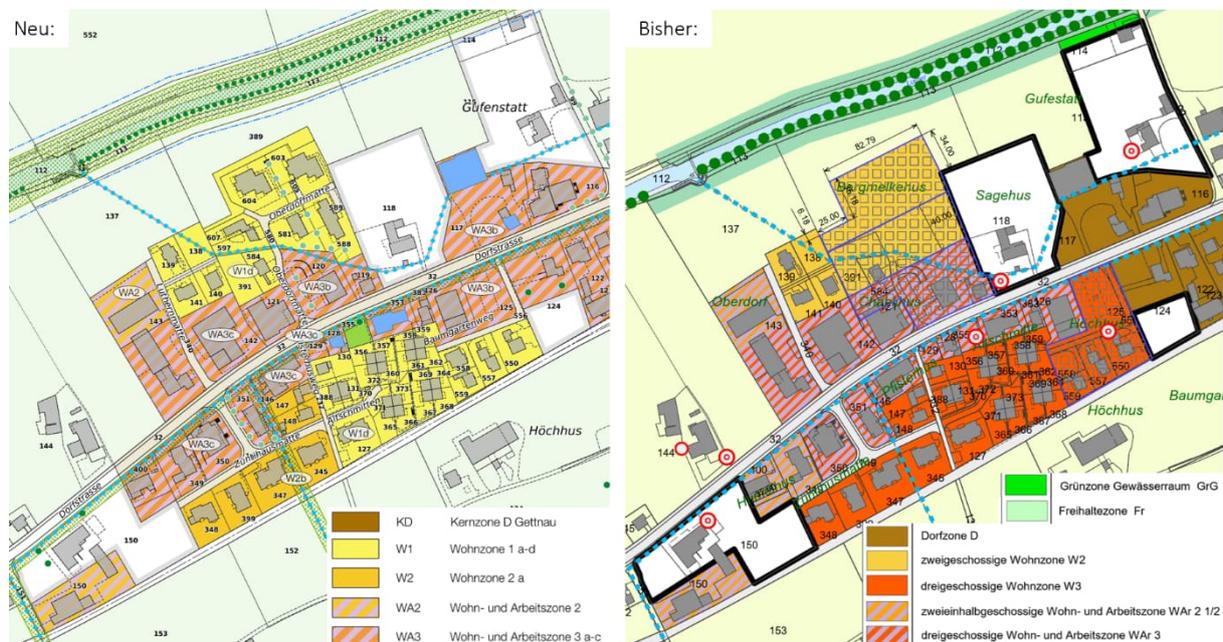


Abb. 11 Vergleich Neu – bisher: Bauzonen West

Entlang der Gewässer wird die neue, überlagernde Grünzone Gewässerraum (GrG) ausgeschieden. Nicht davon betroffen ist der künstliche Mülibachkanal, welcher von der Luthern abzweigt.

Gewässerraum

Freihaltezone Gewässerraum

Entlang der Luthern ersetzt die neue, überlagerte «Freihaltezone Gewässerraum» (FrG) die bisherige Freihaltezone (Fr), welche als Grundnutzung eingetragen ist. Die alte Grünzone Gewässerraum (GrG) auf Parz. 114 wird aufgehoben, da sie als isolierte Kleinbauzone nicht rechtskonform ist.

Umgang mit GP

Die rechtskräftigen Gestaltungspläne basieren noch auf altem Recht und werden aufgehoben: Bergmelkenhaus Süd (2005), Bergmelkenhaus Nord (2011/16), Oberdorfmatte II (2016), Höchhus (2002).

Gültige GP

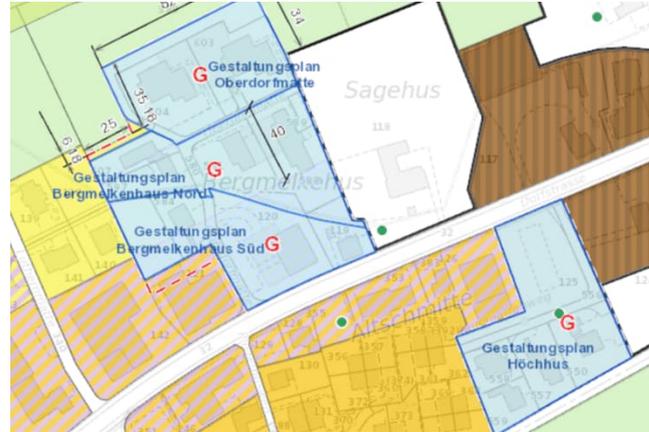


Abb. 12 Darstellung der gültigen Gestaltungspläne im kant. Geoportal

Übertragung von GP-Regelungen

Zur Ablösung der Gestaltungspläne werden wichtige GP-Inhalte nach Möglichkeit in den Zonenplan übertragen. Gemeinschaftliche Spielflächen werden mit der Grünzone Freiraum (GrF) überlagert. Baumreihen werden als Linienelemente eingetragen.

Verkehrszone

Die Quartierserschliessungsstrassen werden als Verkehrszone ausgedehnt.

3.3.3. Bauzonen Nord

Gültiger Zonenplan, GP

Beidseitig der Schötzerstrasse wurde je eine Bautiefe der W3 zugewiesen. Dahinter folgt die zweigeschossige Wohnzone W2. Mit dem GP Schmitthenhof/Wohn-oase wurde eine homogene Bebauung aus 6 MFH mit je zwei Vollgeschossen und Attika erstellt, wodurch die Unterscheidung W2/W3 obsolet ist. Ostseitig der Schötzerstrasse entspricht die Bebauung der W3-Zone. Im GP Ludihof ist die Gebäudehöhe auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Die realisierten Gebäudehöhen liegen zwischen 7.0 und 9.0 m.

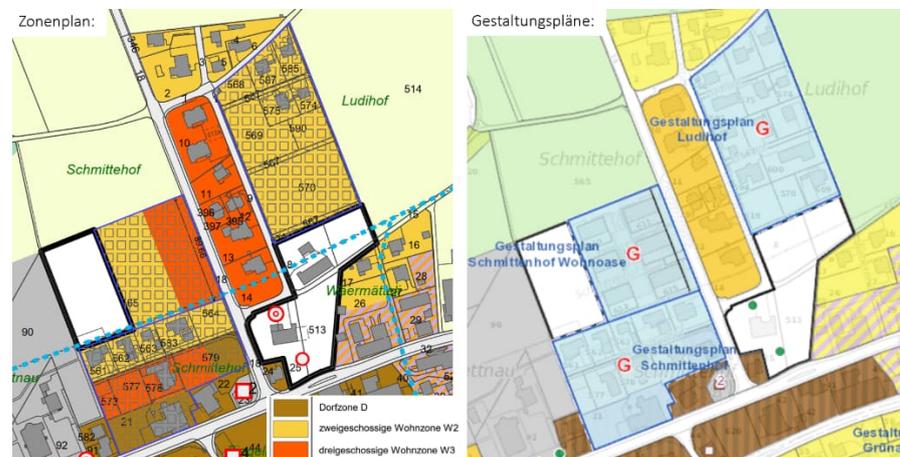


Abb. 13 Rechtskräftiger Zonenplan (links) und Gestaltungspläne (rechts, Auszug kant. Geoportal)

Die rechtskräftigen Gestaltungspläne basieren noch auf altem Recht und werden aufgehoben: Schmitthenhof (2004), Ludihof (2001/16), Schmitthenhof Wohnoase (2015). Beim GP Schmitthenhof Wohnoase ist im Falle von zukünftigen baulichen Veränderungen die Nutzungsverteilung aufgrund der kleinen Gebäudeparzellen wieder über einen Gestaltungsplan vorzunehmen. Aus diesem Grund und zur Wahrung der baulichen Einheit wird der Perimeter mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Umgang mit GP

Der Zonenplan wird auf die Bestimmungen der geltenden Gestaltungspläne bzw. die realisierte Bebauung angepasst. Die Quartierschliessungsstrassen werden als Verkehrszone ausgeschieden.

Revision Zonenplan

Der GP Schmitthenhof wird der W1d mit hoher ÜZ-a von 0.27 und Fassadenhöhe von 9.0 m zugewiesen. In diese dichte W1-Zone kommen auch die bisherigen W2-Zonen Schmitthenhof und Weermättli. Der nördliche Zonenrand wird einer W1-Zone geringerer Dichte zugeordnet (W1b mit ÜZ-a = 0.21). Für das GP-Gebiet Ludihof wird eine neue Zone W1e mit max. Fassadenhöhe von 7.5m bzw. 9.5 m am First ausgeschieden, um die GH auf den Bestand abzugleichen. Mit den neuen Bau- und Nutzungsmassen ist der bauliche Bestand gut abgedeckt.

Wohnzonen W1

Die dreigeschossigen Wohnzonen W3 an der Niederwilstrasse sowie beim Schmitthenhof werden neu der W3a mit max. Fassadenhöhe von 13 m bzw. 15 m am First zugeteilt. Parz. 579 wird einheitlich der W3a zugewiesen.

Wohnzonen W3

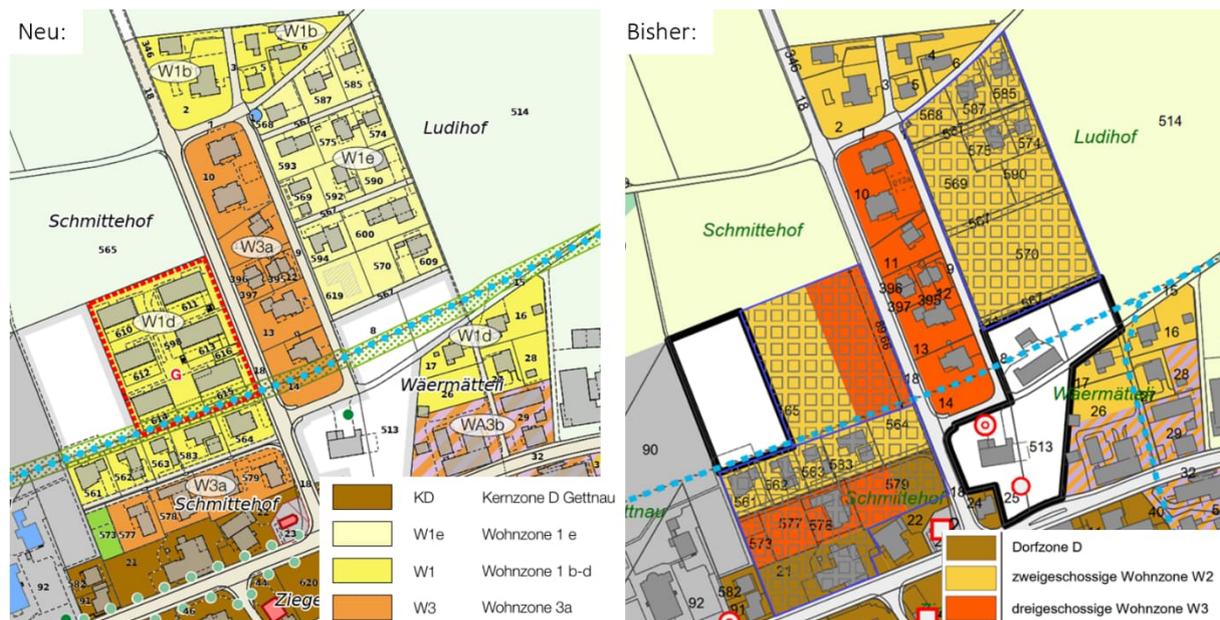


Abb. 14 Vergleich Neu – bisher: Bauzonen Nord

Entlang des Mülibachs wird die überlagernde Grünzone Gewässerraum (GrG) ausgeschieden. Im Bereich der Reservezone auf den Parz. 8 und 514 wird sie asymmetrisch festgelegt, so dass die Option für eine zukünftige Bebauung offen steht.

Gewässerraum

3.3.4. Wohnzonen Süd

Revision Zonenplan Die Zonierung wird grundsätzlich beibehalten. Die Erschliessungsstrassen müssen neu als Verkehrszone ausgeschieden werden. Die beiden Spielplätze auf den Parz. 53 und 531 werden im Zonenplan als Grünzone gesichert.

Wohnzonen Die zweigeschossigen Wohnzonen werden einheitlich der W1c mit ÜZ-a von 0.24 und max. Fassadenhöhe von 9.0 m zugewiesen. Die dreigeschossige Wohnzone wird der W3a mit max. Fassadenhöhe von 13 m bzw. 15 m am First zugeteilt. Der bauliche Bestand ist mit diesen Werten gut abgedeckt. Bei den drei MFH Ziegelhausrain sind die grossen ÜZ-Werte im Bestand über die ÜZ-c abgedeckt.

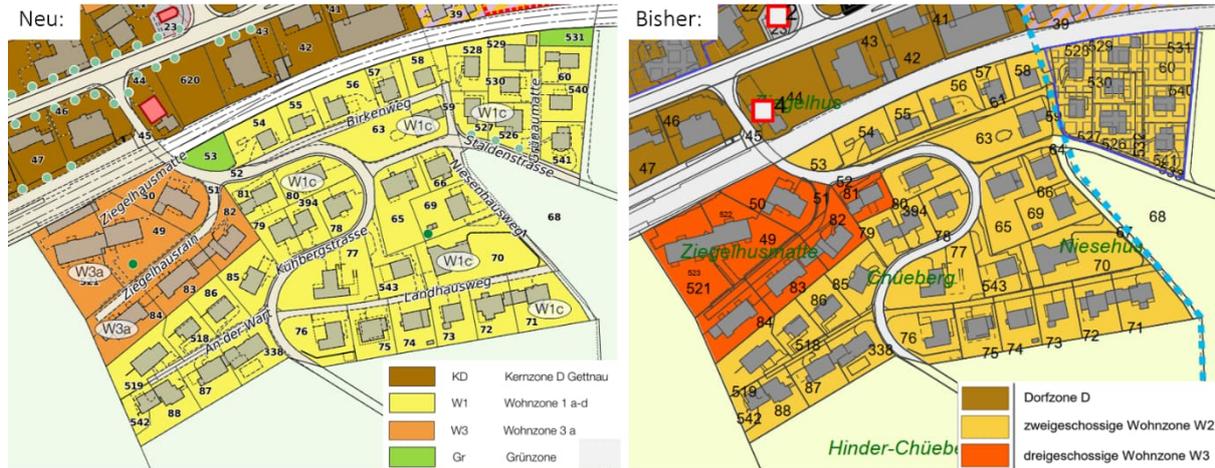


Abb. 15 Vergleich Neu – bisher: Wohnzonen Süd

Aufhebung GP Der Gestaltungsplan Grünaumatte (1995) wird aufgehoben. Der Spielplatz wird im Zonenplan als Grünzone gesichert.

3.3.5. Arbeitszone Hofmatt

Revision Zonenplan Die Zonierung wird grundsätzlich beibehalten. Die beiden Grünzonen werden in die neue Systematik überführt. Als Grundnutzung wird die ordentliche Grünzone ausgeschieden und beim Mülibach zusätzlich mit der Grünzone Gewässerraum (GrG) überlagert.

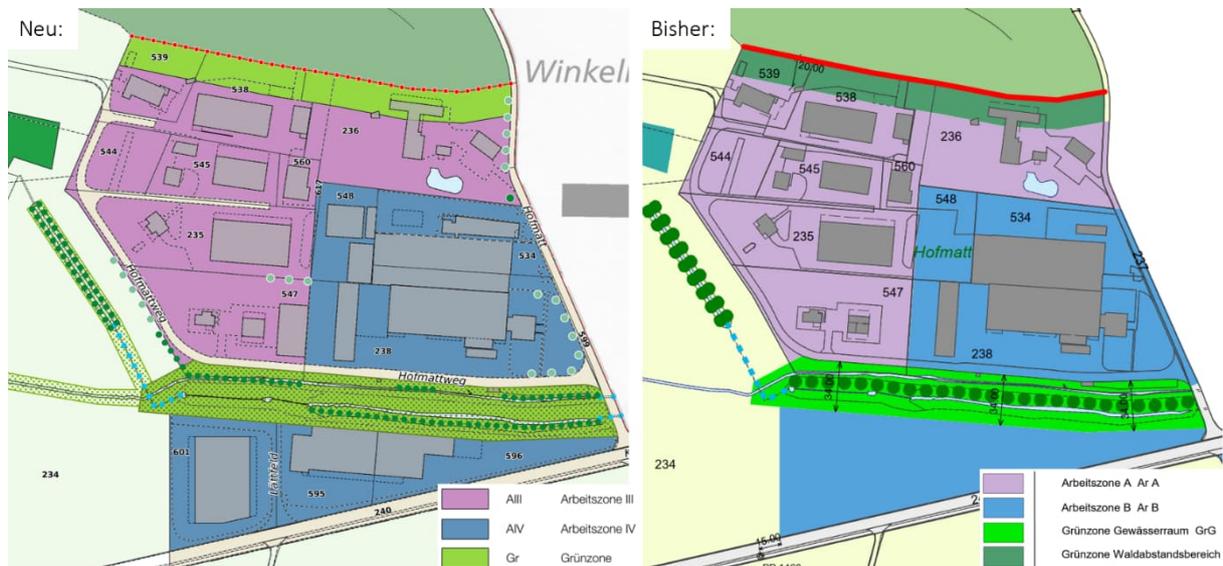


Abb. 16 Vergleich Neu – bisher: Arbeitszone Hofmatt

Die Bezeichnung der Arbeitszonen wird der Systematik von Willisau angepasst. Damit kommen neu auch die Vorschriften gem. BZR Willisau zur Anwendung, wodurch sich der Spielraum bei den Gebäudehöhen etwas vergrössert. In der AIII erhöht sich die max. zulässige Fassadenhöhe von 12 m auf 15 m.

Arbeitszonen

Die Erschliessungsstrassen müssen neu als Verkehrszone ausgeschieden werden.

Verkehrszonen

Die bestehenden Baumreihen gem. Inventar der Naturobjekte werden als Linienelement Baumreihe in den Zonenplan übernommen.

Baumreihen

3.3.6. Arbeitszonen Ziegelei und Ausserstalden

Die Zonierung wird grundsätzlich beibehalten. Nördlich der Kantonsstrasse wird die Arbeitszone homogenisiert und die AIV bis an die Erschliessungsstrasse erweitert (Umzonung AIII zu AIV).

Revision Zonenplan

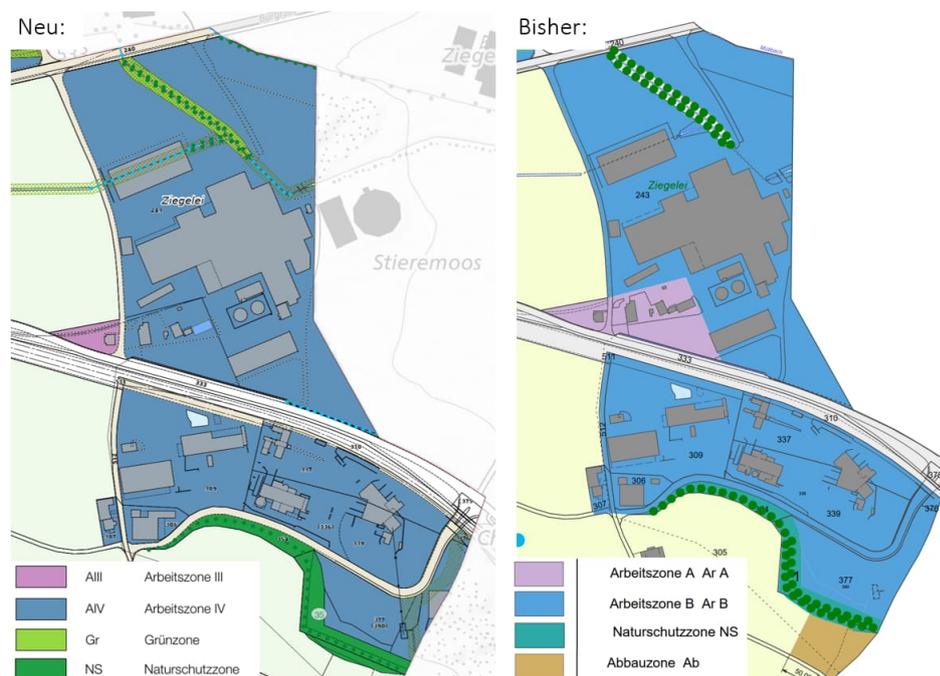


Abb. 17 Vergleich Neu – bisher: Arbeitszonen Ziegelei und Ausserstalden

Die Erschliessungsstrassen werden neu als Verkehrszone ausgeschieden.

Verkehrszonen

Das Ziegelbächli wird am Hang umgelegt und renaturiert. Der Gewässerraum wird auf den neuen Verlauf festgelegt.

Gewässerraum

Die südlich an die Arbeitszone angrenzende Abbauzone ist abgeschlossen und rekultiviert. Die Fläche wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Abbauzone

4. ANPASSUNGEN ZONENPLAN SIEDLUNG WILLISAU

4.1. Aufhebung Gestaltungspläne

Rechtlicher Rahmen	Gestaltungspläne (GP) und Bebauungspläne (BP), welche noch die alten Baubegriffe wie AZ, aGF oder Geschossigkeit verwenden, sind ab 2024 nicht mehr oder nur noch teilweise anwendbar. Baugesuche, welche eine Veränderung von Gebäudevolumen, -höhe oder der Ausnutzung bedingen, können nicht mehr bewilligt werden, solange der GP nicht dem neuen Recht entspricht. Somit sind die betreffenden GP entweder anzupassen oder aufzuheben.
Gesamtrevision 2019	Im Rahmen der 2019 genehmigten Gesamtrevision wurden in der Stadt Willisau insgesamt 32 altrechtliche Gestaltungspläne aufgehoben. Acht Gestaltungspläne blieben bestehen, weil die Bebauung noch nicht fertiggestellt war oder weitere Gründe dagegensprachen.
Handlungsbedarf	In der Stadt Willisau bestehen noch 9 und im Ortsteil Gettnau 9 altrechtliche Gestaltungspläne, welche anzupassen oder aufzuheben sind.
Überprüfung	Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wurden alle Gestaltungspläne geprüft. Eine inhaltliche Übersicht zu den einzelnen Gestaltungsplänen zeigt Beilage 4. Bei der Prüfung kam die Ortsplanungskommission zum Schluss, dass aus öffentlicher Sicht alle 18 Gestaltungspläne aufgehoben werden können.
Aufhebung GP	Die betroffenen Gestaltungspläne werden im aktuellen Zonenplanverfahren gem. §22 Abs. 3 PBG durch Beschluss an der Gemeindeversammlung und Genehmigung durch den Regierungsrat aufgehoben. Zu diesem Zweck sind sie in den Schlussbestimmungen des BZR in Art. 87 Abs. 4 aufgeführt.

Anpassungen im Zonenplan

Anpassungen im Zonenplan	Im Rahmen der Gesamtrevision Willisau 2019 wurde die Grundnutzung im Zonenplan bei allen GP-Gebieten bereits auf die Bebauungsordnung gem. GP angepasst. Zusätzlich wurden Gemeinschaftsflächen als Grünzonen und Erschliessungsstrassen als Verkehrszonen ausgeschieden. Für den Ortsteil Gettnau wurden diese Anpassungen in der vorliegenden Revision vorgenommen. Damit bestehen bei allen Gestaltungsplänen gute Voraussetzungen zur Aufhebung.
Ergänzungen im Zonenplan	Für einige Gestaltungspläne werden zusätzliche Regelungen in den Zonenplan übernommen, um eine faire Nutzungsverteilung bei zukünftigen baulichen Veränderungen zu gewährleisten oder die bauliche Einheit zu sichern.

Gestaltungsplan-Pflicht



Abb. 18 Neue GP-Pflicht für GP Bleikimatt (links) und GP Schmittenhof Wohnnoase (rechts)

Beim GP Bleikimatt wird die noch unbebaute Fläche mit einer GP-Pflicht überlagert, um eine gesamtheitliche Planung und Bebauung über die gesamte Fläche sicherzustellen. Die wesentlichen Vorgaben sind in Anhang 7 BZR aufgeführt. Beim GP-Schmittenhof dient die GP-Pflicht der Nutzungsverteilung und zur Sicherung der baulichen Einheit.

Die Überlagerung «Gestalterische Einheit» stellt sicher, dass bei der Umgestaltung einzelner Gebäude der Charakter der Gesamtbebauung gewahrt bleibt.

Gestalterische Einheit



Abb. 19 Überlagerung «Gestalterische Einheit» für GP Schwyzermatt (links) und GP Gulp (rechts)

Beim GP Gulp wird die gemeinschaftliche Grünfläche auf Parzelle 140 Grünzone Freiraum (GrF) überlagert.

Grünzone Freiraum

Im GP Oberschlossfeld/Obergeissburg (2010) ist die Lage und Stellung der Hauptbauten über eine Pflichtbaulinie fixiert, welche mit der Aufhebung des GP wegfällt. Diese Vorschrift wird neu in Art. 21 Abs. 5 BZR geregelt bzw. schriftlich formuliert.

Ergänzung BZR



Abb. 20 Baulinien im GP Oberschlossfeld/Obergeissburg

4.2. Weitere Anpassungen

Die farbliche Darstellung der Bauzonen wird an die Darstellung im kant. Geoportal angeglichen. Dadurch ändert insb. die Farbe der Arbeitszone IV.

Farbliche Darstellung

Bereits mit der Gesamtrevision 2019 kamen im Zonenplan neue Inhalte wie z.B. die Grünzone Gewässerraum hinzu. Die vorliegende Revision bringt weitere überlagernde Inhalte wie z.B. die Naturobjekte. Die Planlesbarkeit nimmt dadurch weiter ab. Um dem entgegenzuwirken, werden die Gefahrenzonen neu nicht mehr überlagert, sondern in einem separaten Planfenster dargestellt.

Gefahrenzonen

Nach der Gesamtrevision gingen bei der Stadt verschiedene Anträge für Anpassungen im Zonenplan ein. Diese wurden von der Ortsplanungskommission geprüft. Soweit die Begehren recht- und zweckmässig sind, werden die Anpassungen im Zonenplan vorgenommen.

Gesuche

Die Grundeigentümerschaft beantragt, die Verkehrszone unterhalb der Grünzone auf Parz. 607 in die Arbeitszone IV umzuzonen. Die Zonierung wird dadurch vereinfacht, es werden keine öffentlichen Interessen verletzt. Die Änderung wird umgesetzt.

Verkehrszone
Menznauerstr. 30

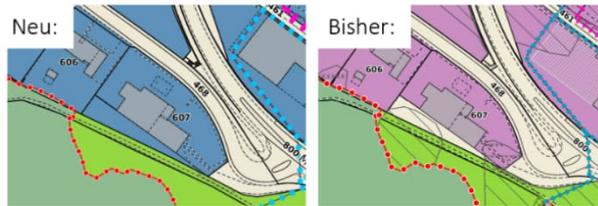


Abb. 21 Umzonung Verkehrszone zu Arbeitszone IV auf Parz. 607

Gewässerraum
Menznauerstr. 29

Im Rahmen eines Bauprojektes wird der Gewässerraum des eingedolten Gerinnes, welches Parz. Nr. 467 von SW nach NO quert, umgelegt und beim Bach am Siedlungsrand kompensiert. Der Gewässerraum wird im Zonenplan entsprechend angepasst. Die Kompensationsfläche wird vollständig der Grünzone und dem Gewässerraum zugewiesen.



Abb. 22 Umlegung Gewässerraum auf Parz. 467

Chäppelimmatt

Die bestehende Unterteilung der Bauzone Chäppelimmatt in Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SFA) im Westen sowie Zone für öffentliche Zwecke (Zoe) im Westen ist für die Realisierung zukünftiger öffentlicher Vorhaben hinderlich. So steht z.B. die Erstellung einer Fernwärmanlage zur Diskussion. Um mehr Planungsspielraum zu erhalten, werden die beiden Zonen zusammengelegt.

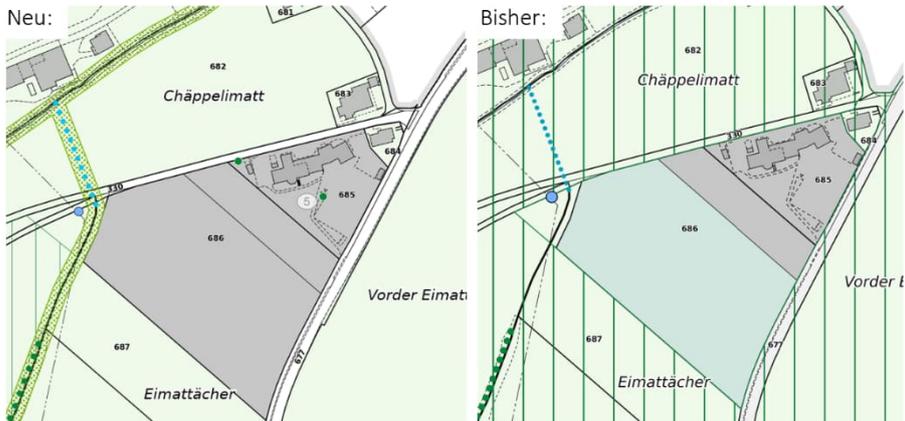


Abb. 23 Zusammenlegung der beiden öffentlichen Zonen Chäppelimmatt zur Zone für öffentliche Zwecke (Zoe)

Verkehrsfläche

Gleichzeitig wird der Abschnitt der Mühletalstrasse entlang der Bauzone von der Landwirtschaftszone zu Verkehrsfläche (ÜG A) umgezont.

Buswendeschlaufe
Schwyzermatt

Am westlichen Siedlungsrand bei der Schwyzermatt wird die Buswendeschlaufe vollständig der Verkehrszone zugewiesen. Dazu wird eine Teilfläche von 616 m² von der Wohnzone W3a in die Verkehrszone umgezont.

Statische
Waldgrenze

In den Gebieten «Sottike» und «I de Sänti» fehlte die statische Waldgrenze zwischen der Strasse (Verkehrszone) und dem Wald am Hang. Die Waldfeststellung wurde im Sommer 2024 vorgenommen und wird parallel zur Ortsplanung öffentlich aufgelegt.

5. GEWÄSSERRAUM

5.1. Ausgangslage

Am 1. Januar 2011 ist das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft getreten. Infolgedessen sind bei allen Gewässern Gewässerräume auszuscheiden. Der Kanton erarbeitete hierzu die Grundlagen (Vorgaben zu Gewässerraubreiten, Gewässerachsen). Die Gemeinden müssen diese in ihrer Nutzungsplanung umsetzen und grundeigentümergebundene Gewässerräume ausscheiden.

Vorgaben Bund und Kanton

Die Gewässerraubreitenkarte des Kantons gibt die theoretisch notwendige Breite des Gewässerraubes gem. Art. 41 GSchV vor. Bei den Seitenbächen an den Hängen beträgt diese i.d.R. 11 m (d.h. je 5.5 m ab Gewässerachse). Bei den mittleren und grossen Fliessgewässern sind folgende Breiten vorgegeben:

Gewässerraubbreite

- Rot: 18 m, in Naturschutzzone = 23 m
- Buchwigger: 21 m
- Enziwigger: 29 m
- Wigger: Abschnitt Hasenburg = 35 m, nach Zufluss Seewag = 54 m
- Luthern: 52 m

Die Grünzone, respektive die Freihaltezone Gewässerraub, schränken die Nutzung der darunterliegenden Zone gemäss den Vorgaben von Art. 41c GSchV ein. Die Nutzung muss extensiv erfolgen. Davon ausgenommen sind die in den Teilzonenplänen Gewässerraub speziell bezeichneten Flächen ohne Bewirtschaftungseinschränkungen.

Nutzungseinschränkungen

Die vom Gewässerraub überlagerte Bauzonenfläche kann weiterhin zur Berechnung der Ausnützung (Überbauungsziffer) mitgerechnet werden.

Anrechenbarkeit Bauzone

Für im Gewässerraub liegende, bestehende Bauten und Anlagen (inkl. Dauerkulturen) gilt die Bestandesgarantie.

Bestandesgarantie

5.2. Erarbeitung

Die Festlegung des Gewässerraubes im Zonenplan erfolgt gemäss den Vorgaben in der kantonalen Arbeitshilfe «Gewässerraubfestlegung in der Nutzungsplanung».

Kant. Arbeitshilfe

Bei der Festlegung der Gewässerräume besteht nur sehr wenig Spielraum für Anpassungen gegenüber den vom Kanton vorgegebenen Korridoren. Ausserhalb der Bauzone beschränkt sich dies i.d.R. auf die Generalisierung der äusseren Gewässerraublinie.

Spielraum

Im Wald, bei künstlich angelegten Gewässern sowie bei Rinnsalen wird auf eine Ausscheidung verzichtet. Ebenso wird bei eingedolten Gewässern darauf verzichtet, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist (entscheidend ist die Abflusskapazität des Rohres).

Verzicht auf Ausscheidung

Grundlagen, Methodik und Herleitung der Gewässerräume sind in der Beilage 2 «Dokumentation Gewässerraub» beschrieben. Darin sind auch die Anpassungen gegenüber den kant. Vorgaben dokumentiert sowie diejenigen Gerinneabschnitte, welche als Rinnsal eingestuft und daher nicht als Gewässerraub ausgeschieden werden.

Dokumentation

5.3. Teilzonenplan Gewässerraum

Teilzonenplan Gewässerraum	Die Festlegung der Gewässerräume erfolgte in den Teilzonenplänen Gewässerraum. Dazu wurden fünf Pläne erstellt: <ul style="list-style-type: none"> - Gewässerraum Siedlung Willisau und Gettnau, M 1:2'500 - Gewässerraum Landschaft, M 1:5'000
Verbindlicher Inhalt	In den Teilzonenplänen sind folgende verbindliche Inhalte dargestellt: <ul style="list-style-type: none"> - Grünzone Gewässerraum (GrG) innerhalb Bauzone  - Freihaltezone Gewässerraum (FrG) ausserhalb Bauzone  - Baulinie entlang Wigger und Luthern 
Informationsinhalt	Der Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen ist als Informationsinhalt dargestellt.

5.4. Grosse Fliessgewässer

Bei den grossen Fliessgewässern kann der Raumbedarf in zwei Korridore unterteilt werden. Der innere Korridor besteht aus dem Gewässer und beidseitigem Uferstreifen von 15 m Breite (ab Uferlinie gemessen). Er ist extensiv zu bewirtschaften.

Äusserer Korridor Der darüberhinausgehende Raumbedarf wird als äusserer Korridor bezeichnet. Dieser wird in der Regel von Bewirtschaftungseinschränkungen ausgenommen und kann normal bewirtschaftet werden. Im Gemeindegebiet kann entlang der Wigger sowie der Luthern jeweils ein äusserer Korridor ausgeschieden werden.

Baulinien-Lösung Der äussere Korridor kann mit Baulinien gesichert werden. Diese werden entlang der Luthern und der Wigger festgelegt.

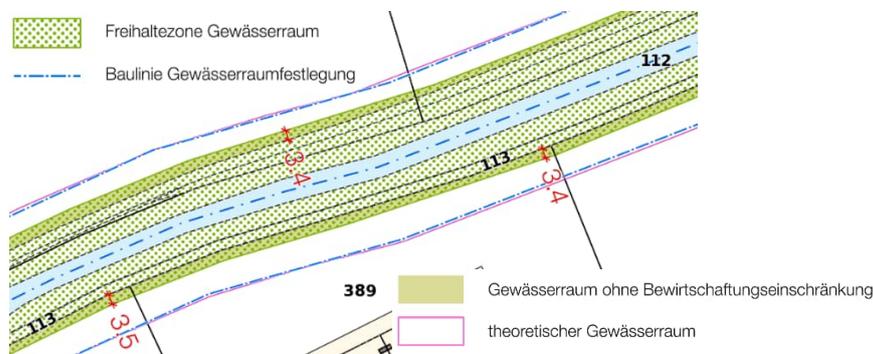


Abb. 24 Festlegung Gewässerraum und Baulinien entlang der Luthern in Gettnau

5.5. Bäche

Charakteristik Viele der Bäche bilden im Einzugsgebiet oftmals nur kleine Rinnen, welche nur bei Niederschlag Wasser führen. Die steilen Hanglagen sind i.d.R. bewaldet. Auf den darunter folgenden Landwirtschaftsflächen sind die Bäche teilweise über längere Abschnitte eingedolt (v.a. in den Hofbereichen). Schliesslich münden sie in der Talebene in die grossen Fliessgewässer.

Rinnsale Speziell in den Einzugsgebieten ist die Abgrenzung zwischen Rinnsal und Gewässer nicht eindeutig. Diese Frage gab denn auch in der Mitwirkung viel Diskussionsstoff. Wo die Situation unklar war, wurde sie überprüft und bei Bedarf angepasst. Diese Fälle sind in Beilage 2 unter Kap. 5.6 dokumentiert. Bei Rinnsalen wird kein Gewässerraum festgelegt.

6. ZONENPLAN LANDSCHAFT

6.1. Wildtierkorridore

Der Kanton gibt die Wildtierkorridore und die erforderlichen Freihaltezonen vor, welche im Zonenplan grundeigentümergebunden gesichert werden müssen. Mit der Gesamtrevision Willisau 2019 wurde dies für den Wildtierkorridor «Willisau-Alberswil» (LU16) zwischen Wydenmatt und Wydenmühle umgesetzt. In der Zwischenzeit sind seitens Kanton zwei weitere Wildtierkorridore «Willisau-Menznau» LU20A und LU20B nördlich und südlich von Daiwil hinzugekommen. Zusätzlich ist im Ortsteil Gettnau der Wildtierkorridor «Zell-Gettnau» (LU14) im Zonenplan aufzunehmen.

Vorgaben Kanton

Gem. Vorgaben Kanton müssen die als Freihaltezonen definierten Flächen (unten rot dargestellt) im Zonenplan gesichert werden.

Freihaltezonen

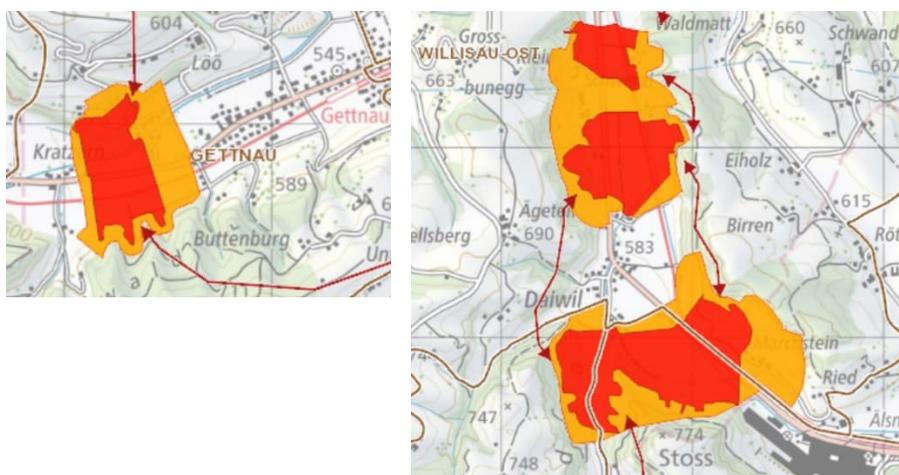


Abb. 25 Wildtierkorridor Gettnau (links) und Willisau-Menznau (rechts), Darstellung www.geo.lu.ch

Im Zonenplan wird eine überlagerte «Freihaltezone Wildtierkorridor» eingetragen.

Darstellung im Zonenplan



Abb. 26 Freihaltezone Wildtierkorridor (FW) im Zonenplan Landschaft Süd

Bei der Festlegung der Freihaltezone im Zonenplan werden gegenüber den kant. Vorgaben kleine Anpassungen vorgenommen:

Anpassungen

- Im Bereich von landwirtschaftlichen Liegenschaften wird keine Freihaltezone ausgeschieden.
- Aufgrund der Ergebnisse aus der öffentlichen Mitwirkung und den Ortsbegehungen mit der Dienststelle Lawa im April 2023 werden die Freihaltezonen teilweise an den Rändern leicht angepasst. Betroffen sind die folgenden Gebiete: Fahrberg (Parz. 188), Bodenacher (Parz. 261, 262), Trülletal (Parz. 436, 437), Stockerhof (Parz. 409, 442), Ober Marchstei (Parz. 447).

6.2. Weiler

Teilrichtplan Weiler Der Teilrichtplan Weiler der Region West von 2019 legt die Weilertypen A, B und C gem. kant. Richtplan fest und empfiehlt für jeden Weiler die zukünftige Zonierung. Die definitive Zonenfestlegung liegt in der Kompetenz der Gemeinden.

Weilertypen	Ortsname	Weilertyp	Empfohlene Zone	Massnahmen
	Ostergau	C	Weilerzone	Abgrenzungen eng am Bestand
	Daiwil	--	Erhaltungsbauzone	
	Rohrmatt	B	Weilerzone	Abgrenzungen eng am Bestand
	Schülen	B	Landwirtschaftszone	

Tab. 1: Festlegungen im Teilrichtplan Weiler (Weilertyp A = vorwiegend landwirtschaftlich, B = gemischt, C = vorwiegend nichtlandwirtschaftlich)

Musterartikel Im Teilrichtplan Weiler ist ein Muster-Artikel als Vorlage für die Nutzungsplanung formuliert. Dieser wird teilweise übernommen.

Beurteilung in Planungskommission

Die Planungskommission hat die Weiler beurteilt und Vorschläge für die zukünftige Zonierung gemacht. Diese wurden den betroffenen Grundeigentümern an einer Informationsveranstaltung präsentiert und diskutiert. Aus dem Bearbeitungsprozess ergeben sich folgende Zuteilungen und Anpassungen:

Ostergau Die Weilerzone bleibt bestehen, wird aber auf Parz. Nr. 798 hangseitig auf den baulichen Bestand angepasst und leicht reduziert.



Abb. 27 Weilerzonen Ostergau

Daiwil Entlang der Kantonsstrasse überwiegt der Bauzonencharakter und südlich davon die landwirtschaftliche Nutzung. In der Siedlung sind heute noch drei aktive Landwirtschaftsbetriebe mit Tierbeständen vorhanden. Mit der Einzonung in Bauzone würden die Abstandsvorschriften für die Tierhaltung verschärft (Erhöhung der Abstände bzgl. Geruchsemissionen gem. FAT). Demgegenüber böte eine Bauzone rel. wenig bauliches Entwicklungspotenzial, da kaum noch bebaubare Flächen vorhanden sind. Die Umnutzung bestehender Gebäude bildet das wahrscheinlichste Entwicklungsszenario und ist auch in der Weilerzone zulässig. Zudem sind die Erschliessungsvoraussetzungen für eine bauliche Verdichtung ungünstig (Vgl. raumplanerische Optionen und Beurteilung in Beilage 4). Insgesamt ist die Beibehaltung der Weilerzone zweckmässiger.

Rohrmatt Die Weilerzone bleibt bestehen. Eine teilweise Reduktion der Fläche wurde geprüft. Darauf wird jedoch aufgrund der Rückmeldungen aus der Mitwirkung verzichtet.

Schülen Der Weilercharakter und eine gewisse Stützpunktfunktion in der Landschaft sind aus Sicht der Kommission gegeben. Die Zonierung als Weilerzone soll beibehalten werden. Die Zone wird aber enger um den baulichen Bestand geführt.

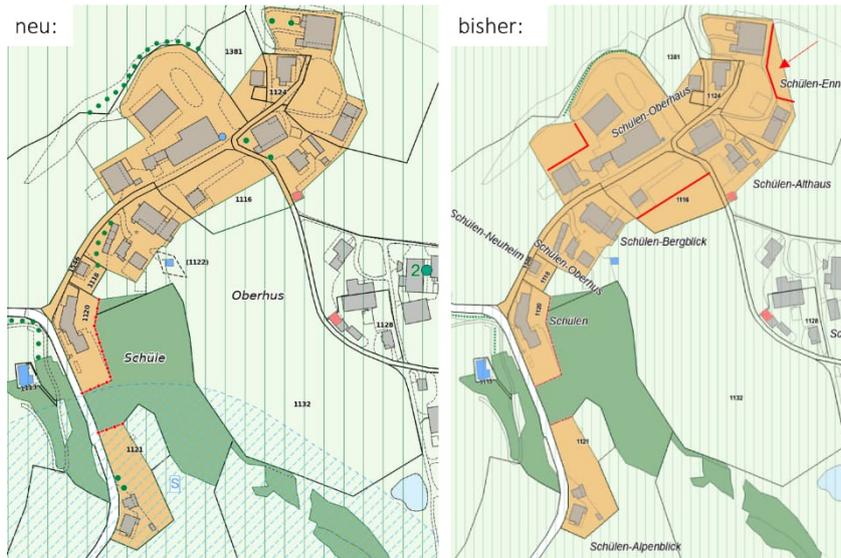


Abb. 28 Weilerzone Schülen: Reduktion von drei Flächen

6.3. Landschaftsschutzzone

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde die Landschaftsschutzzone überprüft. Grund dafür ist die Tatsache, dass diese Zonen seinerzeit grosszügig ausgeschieden worden sind und teilweise auch Flächen umfassen, bei denen die Schutzansprüche von untergeordneter Bedeutung sind. Sie sollen nicht unter die Einschränkungen von § 5 Abs. 2 PBV fallen, welche die Errichtung von Speziallandwirtschaftszonen in Landschaftsschutzzonen ausschliesst.

Ausgangslage

Die Landschaftsschutzzone deckt die typische Hügellandschaft rund um Willisau grossflächig ab und bezweckt die Erhaltung dieses charakteristischen Landschaftsbildes.

Lage und Zonen-zweck

Die Talflächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Der Landschaftsschutz ist hier von untergeordneter Bedeutung.

Talflächen

Die Landschaftsschutzzone soll sich auf den Raum mit ausgewiesenem öffentlichem Schutzinteresse konzentrieren. Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Tal-ebenen werden aus der Landschaftsschutzzone entlassen.

Anpassung im Zo-nenplan

6.4. Weitere Anpassungen

Im Zonenplan Gettnau sind zwei Abbauzonen in den Gebieten Reinsberg und Aus-serstalden eingetragen, welche inzwischen rekultiviert wurden. Sie werden wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Abbauzonen



Abb. 29 Ehemalige Abbauzonen Gettnau

- Naturschutzzonen** Die Naturschutzzonen Gettnau werden in den Zonenplan Willisau übertragen und damit neu nummeriert.
- Aussichtspunkte** Im Zonenplan Gettnau waren bisher vier Aussichtspunkte eingetragen und im BZR über Art. 29 und Anhang 4 geregelt. Ihre grundsätzliche Erhaltung gem. BZR ist in der Landwirtschaftszone ausreichend sichergestellt. Sie werden nicht in die fusionierte Nutzungsplanung übernommen.
- Hecken** Im Zonenplan werden die Hecken aktualisiert. Dazu wurden die Heckenelemente der Nutzungsplanung mit den beiden Hecken-Datensätzen verschnitten:
- Hecke, Feld- und Ufergehölz mit Krautsaum (Code 0852)
 - Hecke, Feld- und Ufergehölz mit Pufferstreifen (Code 0857); Sie zählen als BFF.
- Im Zonenplan werden die Hecken entsprechend ergänzt oder gestrichen. Im Zonenplan verzeichnete Hecken, welche in den Hecken-Datensätzen nicht aufgeführt sind, aber gem. Luftbild Bestockung aufweisen, wurden von der OPK speziell geprüft.

7. ANPASSUNGEN BZR

7.1. Handlungsbedarf

Das geltende BZR der Stadt Willisau ist seit 2019 rechtskräftig und entspricht dem Ausgangslage übergeordneten Recht.

Die Nutzungsplanung des Ortsteils Gettnau muss auf das neue Recht angepasst Handlungsbedarf und in die Nutzungsplanung der Stadt Willisau integriert werden. Darüberhinaus ergibt sich punktueller Anpassungsbedarf an bestehenden Artikeln aufgrund der Erfahrungen in der praktischen Anwendung des BZR nach neuem Recht. Dabei handelt es sich in erster Linie um Präzisierungen und Ergänzungen.

7.2. Ergänzende BZR-Artikel

Neu werden folgende Artikel ins BZR aufgenommen: Neue Artikel

- Art. 4: Planungskoordination
- Art. 20: Kernzone D Gettnau
- Art. 23: Gestalterische Einheit
- Art. 45: Freihaltezone Gewässerraum
- Art. 56: Abstellflächen für Motorfahrzeuge in den Arbeitszonen
- Art. 71: Schützenswerte Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen
- Art. 72: Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen
- Art. 73: Ersatzpflanzung
- Art. 75: Mobilfunk

Die Nummerierung der Artikel wird im BZR entsprechend angepasst.

7.3. Erläuterungen zu den Artikeln

Art.	Überschrift	Erläuterung
4	Planungs- koordination	Neuer Artikel zur Sicherstellung der Planungskoordination bei Neu- und Umbauten mit massgebenden räumlichen Auswirkungen. An ortsbaulich sensiblen Orten sind die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an ein Projekt frühzeitig mit der Abteilung Bau und Infrastruktur zu klären. Dies gilt insbesondere bei: <ul style="list-style-type: none">- Kernzonen und Kulturdenkmälern- Innenentwicklungsprojekten, welche zu einer wesentlichen baulichen Veränderung im Quartier führen- Flächen mit der Überlagerung "gestalterische Einheit"- Sondernutzungsplänen
10	Überbauungs- Ziffer für Hauptbauten	Der neue Absatz 4 bezeichnet für Reihenhäuser, welche die ÜZ überschreiten, die bestehende Gebäudefläche als massgebend (in Ergänzung und Erweiterung zur Bestandesgarantie).
17	Kernzone A	Das bisherige Verbot von Solaranlagen wird durch eine Bewilligungspflicht ersetzt.
19	Kernzone C	Ergänzung zu Abs. 3: Das Verfahren zum Einbezug der Baukommission Ortskern wurde inzwischen im Merkblatt «Bauvorhaben in der Kernzone C» definiert. Der Abs. 3 verweist darauf.
20	Kernzone D Gettnau	Neuer Artikel zur Kernzone im Dorf Gettnau. Dieser ersetzt den Artikel zur Dorfzone aus dem bisherigen BZR Gettnau. Zonenzweck ist eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des gewachsenen Ortskerns und des öffentlichen Raumes sowie die Stärkung der Funktion als Ortszentrum. Fixe Bau- und Nutzungsmasse sind in diesem Kontext wenig

Art.	Überschrift	Erläuterung
		zielführend. Wichtiger ist die Erfüllung des Zonenzwecks sowie eine gute bauliche Eingliederung. Zur Sicherstellung dieser Anforderungen sind Baugesuche der Baukommission Ortskern zur Stellungnahme vorzulegen. Das Verfahren richtet sich nach dem Merkblatt "Bauvorhaben in der Kernzone D".
21	Wohnzone	Neuer Abs. 5 zur Regelung der Lage und Stellung von Hauptbauten gem. dem aufzuhebenden GP Oberschlossfeld / Obergeissburg (2010) .
23	Gestalterische Einheit	Neuer Artikel zur entsprechenden Überlagerung im Zonenplan. Diese bezweckt die Sicherung des Quartiercharakters/Siedlungsbildes von einheitlich gestalteten Baugruppen, welche auf Basis eines Gestaltungsplans erstellt wurden.
24	Wohn- und Arbeitszone (WA)	Der Artikel war bisher auf die Mischzonen im Ortsteil Willisau zugeschnitten, welche nur kleine Flächen einnehmen. Durch die Fusion mit Gettnau vergrössern sich die Mischzonen und gewinnen an Bedeutung. Die Formulierung des Artikels wird analog zu anderen Gemeinden präzisiert. Aufgrund der Bedeutung der WA3b im Ortsteil Gettnau wird die Gesamthöhe für den Typ 2 dem Typ 1 angeglichen (Erhöhung auf 13 m bzw. 15 m am First). In den Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3c soll bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten ein minimaler Gewerbeanteil von 25 % der Hauptnutzfläche (HNF) realisiert werden.
25	Arbeitszone III - Abs. 1 Wohnungen: - Abs. 6, Parkierung:	Wohnungen innerhalb der Arbeitszone sind gem. PBG nur sehr restriktiv möglich. Im Rahmen der Gesamtrevision 2019 wurde deshalb eine zusätzliche Schwelle zum Bau von Wohnungen von max. 20% der Hauptnutzfläche (HNF) eingeführt. In der Praxis hat sich gezeigt, dass dies für kleinere Gewerbebauten sehr restriktiv ist. Die neue Formulierung lautet deshalb: <i>«Für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal ist die Erstellung von mehr als einer Wohnung nur zulässig, wenn die Wohnungsflächen pro Hauptgebäude höchstens 20 % der gesamten Geschossfläche ausmachen.»</i> Mit der Gesamtrevision 2019 wurde eine neue Regelung eingeführt, welche die Erstellung unterirdischer Parkplätze und damit eine flächeneffiziente Zonennutzung fördert. In der praktischen Anwendung zeigte sich, dass die gewählte Formulierung nicht alle Fälle abdeckt und teilweise unklar ist. Neu werden die Anforderungen an die Parkierung im neuen Artikel 56 aufgeführt. Im Artikel zur Arbeitszone wird auf diesen Artikel verwiesen.
26	Arbeitszone IV	Die Anpassungen zur Arbeitszone III werden analog übernommen: Abs. 1 (Wohnungen) und Abs. 3 (Parkierung).
29	Grünzone (Gr)	Ergänzung von Abs. 2 zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet. Grünzonen müssen einen angemessenen Anteil an ökologisch wertvollen Flächen und Strukturen aufweisen.
44	Freihaltezone Wildtierkorridor	Die bisherige Formulierung basiert auf einer alten Version des kant. Muster-Artikels (Stand bei der Gesamtrevision). Es wird die neuste Version übernommen.
45	Freihaltezone Gewässerraum	Neuer Artikel zur Festlegung des Gewässerraums ausserhalb Bauzone. Die Formulierung ist gem. MBZR.
46	Weilerzone	Mit der Gesamtrevision 2019 wurde der Artikel zu den Weilerzonen bereits an das revidierte, übergeordnete Recht angepasst und zu den Nicht-Bauzonen verschoben. Die Überprüfung der Weiler gem. regionalem Teilrichtplan Weiler erfolgte aber erst mit der vorliegenden Revision. In diesem Zusammenhang wird der neue Abs. 3 aus dem Muster-Artikel des Teilrichtplans übernommen, als Erläuterung der Voraussetzungen zur Umnutzung bestehender Gebäude. Damit wird Rechtssicherheit bzgl. der Möglichkeiten und Voraussetzungen für die Umnutzung von nicht mehr landwirtschaftlich notwendigen Bauten geschaffen.
50	Naturschutzzone	Die Absätze 1, 3 und 5 werden an die aktuelle Version des kant. Muster-BZR angepasst.

Art.	Überschrift	Erläuterung
52	Gestaltungsplanpflicht	Mit der Aufhebung der alten Gestaltungspläne wird für ein bereits bebautes Gebiet eine GP-Pflicht eingeführt (Schmittenhof Wohnoase), um die Nutzungsverteilung und die bauliche Einheit zu sichern. Dazu wird der neue Abs. 3 eingeführt. Er definiert die Voraussetzungen zur GP-Pflicht. Diese tritt ein, wenn bedeutende bauliche oder nutzungsmässige Veränderungen an Hauptbauten vorgesehen sind.
56	Abstellflächen für Motorfahrzeuge in den Arbeitszonen	Neuer Artikel zur Präzisierung der bisherigen Regelung unter Art. 22 Abs. 6 und Art. 23 Abs. 3. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind möglichst flächeneffizient anzuordnen. Als flächeneffizient gilt insb. die Anordnung in unterirdischen und/oder mehrgeschossigen oberirdischen Einstellhallen.
57	Mobilitätskonzept	Der Abs. 1 wird aufgrund von Eingaben in der öffentlichen Mitwirkung leicht angepasst. Die Voraussetzungen für die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts werden ergänzt (Verkehrssicherheit und Immissionen) und präzisiert (Schwelle von 50 PP).
61	Hecken und Ufergehölze, schützenswerte Einzelbäume	Der Artikel wird aufgrund der Aufnahme des Inventars der Naturobjekte (schützenswerte und erhaltenswerte Einzelbäume) in der Formulierung angepasst. Die Abstände werden an die Anforderungen innerhalb der Siedlung angepasst, wo der Schutz der Hecken und Ufergehölze mit der baulichen Innenentwicklung vereinbar sein muss.
64	Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ	Die Formulierung zur Attika-Regelung wird präzisiert, so dass auch das sichtbare (wahrnehmbare) Volumen des Attika-Geschosses klar beschränkt ist.
66	Terrassenbauten	Die Formulierung wird präzisiert, um klarzustellen, dass die GP-Pflicht auch bei massgebenden baulichen Veränderungen im Bestand gilt.
67	Dachgestaltung	Kleine textliche Anpassung zur klaren Unterscheidung zwischen Aufbauten und Einschnitten. Für Dacheinschnitte soll v.a. ausserhalb der Kernzonen A + B eine grössere Flexibilität möglich sein, um Dachterrassen/Balkone zu ermöglichen. In den Kernzonen sind Einschnitte zusätzlich über die Qualitätsbestimmungen geregelt, in der Kernzone A sind sie gar nicht zulässig.
70	Naturobjekte	Die Formulierung wird angepasst, da Bäume und Baumgruppen neu unter einem separaten Artikel aufgeführt sind.
71	Schützenswerte Einzelbäume und Baumgruppen	Der Artikel regelt den Schutz der besonders wertvollen Einzelbäume gem. der Strategie zur Sicherung der Naturobjekte im Zonenplan (vgl. Kap. 2.2). Schützenswerte Einzelbäume sollen einen strengen Schutz geniessen. Die Abs. 4 – 5 regeln die Voraussetzungen zur Erteilung einer Baumfällbewilligung. Grundlage dafür bildet ein Gutachten, welches durch eine ausgewiesene, unabhängige Fachperson zu erstellen ist.
72	Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen	Der Artikel regelt den Schutz und die Voraussetzungen für eine Baumfällbewilligung bei Einzelbäumen der Kategorie «erhaltenswert» gem. Strategie zur Sicherung der Naturobjekte im Zonenplan. Im Zonenplan sind auch Baumreihen eingetragen, welche noch nicht vorhanden sind, aber im Sinne der Siedlungsdurchgrünung und Freiraumaufwertung langfristig anzulegen sind. Ihre Pflanzung hat im Rahmen von Bauprojekten, welche Eingriffe im Aussenraum erfordern und in Absprache mit der Abteilung Bau- und Infrastruktur zu erfolgen.

Art.	Überschrift	Erläuterung
73	Ersatzpflanzung	Der Artikel regelt die Anforderungen an Ersatzpflanzungen.
75	Mobilfunk	Neuer Artikel zur Festlegung von Antennen-Standorten gem. dem Kaskadenmodell, wie es in vielen Gemeinden geregelt ist.
77	Durchgrünung, ökologischer Ausgleich	Ergänzung eines neuen Abs. 2: Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.
87	Schlussbestimmungen	Ergänzung Abs. 4 zur Aufhebung von Gestaltungsplänen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung.

7.4. Anpassungen BZR-Anhang

Anhang	Überschrift	Erläuterung
1	Übersicht über die Grundmasse	Mit der Überführung der Nutzungsplanung von Gettnau ins BZR Willisau werden zwei neue Bauzonen W1e und WA2 eingefügt (vgl. dazu Kap. 3.3). Bei der Wohn- und Arbeitszone WA3b wird bei der ÜZ für reine Arbeitsnutzung die Gesamthöhe auf den Wert der ÜZ für Wohnen/Arbeiten angeglichen.
3	Skizze zu Art. 24, Wohn- und Arbeitszone	Zur Erläuterung der Nutzungsregelung in der Wohn- und Arbeitszone wird die Skizze in Anhang 3 ergänzt. Sie zeigt die Nutzungsverteilung mit den beiden ÜZ-Typen 1 und 2 sowie die Möglichkeit zum Nutzungsübertrag.
5	Nutzungen in der Zone für öffentliche Zwecke	Mit der Überführung der Sport und Freizeitzone Chäppelimmatt in die Zone für öffentliche Zwecke wird der Zonenzweck unter Nr. 5 ergänzt mit «Familiengärten, Fernwärmeanlage».
6	Nutzungen in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Die bisherige Nr. 3 (Chäppelimmatt) wird gestrichen, da die Fläche neu der Zone für öffentliche Zwecke angehört.
7	Übersicht über die Naturschutzzonen	Die Tabelle wird mit den Naturschutzzonen Gettnau ergänzt.
8	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	Die Tabelle wird mit Vorgaben für die Perimeter Bleikimmatt (Parz. 1966) und Gettnau Underdorf (Parz. 35) ergänzt.
9	Naturobjekte und schützenswerte Einzelbäume und Baumgruppen	Die Tabelle enthält die Naturobjekte und die schützenswerte Einzelbäume und Baumgruppen, welche im Zonenplan mit einer Nummer versehen sind.

8. VERFAHREN

8.1. Mitwirkung Bevölkerung

Zu den spezifischen Themen «Gewässerraum ausserhalb Bauzone», «Wildtierkorridore» und «Weilerzonen» wurde mit den betroffenen Grundeigentümern und Interessengruppen zwischen Frühling 2022 und Frühling 2023 Informations- und Mitwirkungsveranstaltungen sowie Sprechstunden durchgeführt (vgl. Kap. 1.7). Dabei gingen zahlreiche Anträge ein, welche von der Ortsplanungskommission geprüft wurden. Soweit die Anträge als recht- und zweckmässig beurteilt wurden, flossen sie direkt in die Planungsinstrumente ein.

Spezifische Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung für die Gesamtbevölkerung erfolgte parallel zur kantonalen Vorprüfung im Sommer 2023. Die Mitwirkungsphase startete mit einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 28.08.2023 im Ortsteil Gettnau.

Öffentliche Mitwirkung

Alle Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung wurden in der Ortsplanungskommission beraten. Der Umgang mit den Eingaben ist im Mitwirkungsbericht (Beilage 6) dokumentiert.

Mitwirkungsbericht

Anpassungen

Anpassungen

Aufgrund der Eingaben wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

BZR:

BZR

- In Art. 17 wird das Solaranlagen-Verbot in der Kernzone A durch eine Bewilligungspflicht ersetzt.
- Anpassung in Art. 26 Abs. 1: der Ausschluss von neuen güterverkehrsintensiven Betrieben bleibt weiterhin auf den Ortsteil Willisau beschränkt.
- Leichte Anpassung Art. 57 (Mobilitätskonzept).
- Ergänzung von Art. 77 (Durchgrünung) mit neuem Abs. 2 («Neophyten-Verbot»).

Zonenplan:

Zonenplan

- Das Eisenbahn-Grundstück Nr. 48 im Bereich Parz. 109 und 111 (GB Gettnau) wird vollständig als Verkehrsfläche (ÜG A) ausgeschieden.
- Auf den Parz. Nr. 250 und 251 (Geissburgstrasse, GB Willisau-Land) wird die Verkehrszone auf die effektiv notwendige Fläche reduziert.
- Anpassung der Freihaltezone Wildtierkorridor im Gebiet Under Marchstei (Parz. 442, 444, 448), nach Absprache mit DS Lawa und Zusicherung von Kompensationsmassnahmen.
- Entfernung eines alten/obsoleten Heckenelements bei Riedmatt (Parz. 834 GB Willisau-Land).
- Arbeitszone Ziegelei Gettnau: das Linielement H53 aus dem Inventar der Naturobjekte wird nicht in den Zonenplan übernommen.

Inventar Naturobjekte:

Inventar Naturobjekte

- Das Heckenelement H57 sowie ein Teil von H56 werden aus dem Plan gelöscht, da sie im Rahmen von bewilligten Bauprojekten entfernt wurden.

8.2. Kantonale Vorprüfung

Verfahren	Die Planungsdokumente wurden am 6. Juli 2023 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Am 1. Dez. 2023 fand eine Bereinigungsbesprechung mit Vertretern der kant. Dienststellen statt. Im Anschluss wurden diverse Anpassungen an Planungsdokumenten vorgenommen und im Februar 2024 beim Kanton zur Weiterbearbeitung nachgereicht.
Vorprüfungsbericht	Der kant. Vorprüfungsbericht datiert vom 8. Mai 2024. Die vorliegende Teilrevision wird als vollständig sowie recht- und zweckmässig beurteilt. Davon ausgenommen sind wenige Punkte, welche in der Folge angepasst wurden.
	<h3>Anpassungen</h3> <p>Aufgrund der Anträge im kant. Vorprüfungsberichts wurden folgende Anpassungen vorgenommen:</p> <p>Zonenplan:</p>
Gewässerraum	<ul style="list-style-type: none">- Beim kantonalen Schutzgebiet Ostergau wurde die gesamte Pufferzone als erweiterter Gewässerraum aufgenommen.- Beim Mülitalbach wurde der Gewässerraum auf der Westseite der Bodenbedeckung (Oberkante Bachböschung) angepasst.- Bei der Liegenschaft Ober-Stalde (Parz. 301, GB Gettnau) wird der Gewässerraum durchgehend festgelegt, da der Hochwasserschutz nicht gewährleistet ist (ungenügende Abflusskapazität der Eindolung).- Unterhalb des Grabens bei Chumschick wird der Gewässerraum auch innerhalb der Siedlung (Parz. 458 und 560) festgelegt, da die Abflusskapazität der Eindolung ungenügend ist.- Bei Rybelirüti wird die bisher als ÜG ausgeschiedene Fläche des Bachs auf Parz. 652 neu der Wohnzone zugewiesen. Damit bleibt die statische Waldgrenze bestehen.
Wald	<ul style="list-style-type: none">- Dem Zonenplan wurden die aktuellsten AV-Daten hinterlegt.- Gestützt auf die Waldfeststellungen bei Sottike und «I de Sänti» vom Sommer 2024 werden die statischen Waldgrenzen in den Zonenplan übernommen.- Beim Äschtobel (Parz. 807, GB Willisau-Land) wird die Naturschutzzone dem Wald überlagert.
	<p>BZR:</p>
Naturschutzzone	<ul style="list-style-type: none">- Der Art. 50 (Naturschutzzone) wird an die aktuelle Formulierung aus dem MBZR angepasst. Dies betrifft insb. Abs. 5.
Gesamthöhe	<ul style="list-style-type: none">- Bei Art. 62 (Gesamt- und Fassadenhöhe) wird der ursprünglich neu vorgesehene Abs. 4 gestrichen.
	<h3>Nicht berücksichtigte Anträge</h3> <p>Zonenplan:</p>
Freihaltezone Wildtierkorridor	<ul style="list-style-type: none">- Mit der vorliegenden Teilrevision werden die Freihaltezonen Wildtierkorridor erstmalig grundeigentümergebunden festgelegt. Das vorgegebene Verfahren sieht die öffentliche Mitwirkung ausdrücklich vor, wodurch Anpassungen an den vom Kanton vorgeschlagenen Flächen möglich sein müssen. Aufgrund der Mitwirkungseingaben sowie der gemeinsamen Feldbegehungen mit Grundeigentümern und Vertretern der DS Lawa wurden kleinflächige Anpassungen vorgenommen. Die Forderung nach Kompensationsmassnahmen auf den Parz. 188, 261 und

- 262 (GB Willisau-Gettnau) im Rahmen der initialen Festlegung der Freihaltezone steht im Widerspruch zum Verfahren. Kompensationen sollen erst eingefordert werden, wenn auf Antrag von Grundeigentümern die Festlegung der Wildtierkorridore später geändert werden sollen.
- Die Festlegung einer Freihaltezone Wildtierkorridor auf Parz. 424 (GB Willisau-Land) ergibt keinen Sinn, weil diese Kleinstparzelle den entsprechenden Zonenzweck nie erfüllen können.
 - Bei kleinen Waldflächen macht die Überlagerung einer Naturschutzzone über Wald aufgrund des dynamischen Waldbegriffs keinen Sinn. Die Abgrenzung wäre bereits bei der Erfassung unklar, da keine Waldfeststellung vorhanden ist. Anschliessend müsste die Zone ständig nachgeführt werden. Auf die geforderten Anpassungen bei den Parz. 429 und 1287 (GB Willisau-Land) wird daher verzichtet. Wald
 - Aufgrund der hängigen Beschwerden gegen die Sicherung des Gewässerraums entlang der grossen Fliessgewässer mit Baulinien, besteht im Kanton Luzern aktuell keine Rechtssicherheit bei der Festlegung. Daher hält die Stadt an ihrem Vorschlag der Gewässerräume mit Randstreifen entlang von Luthern und Wigger fest. Die Festlegung erfolgte im Sinne einer Interessenabwägung auf kommunaler Ebene und entspricht einem guten Kompromiss, welcher den Gewässerschutz und die Vorgaben der GSchV gebührend berücksichtigt. Gewässerraum
Grossgewässer
 - Der Antrag, den Gewässerraum an der Rot auf dem kurzen Abschnitt in der Landschaftsschutzzone auf 23 Meter zu erhöhen, wird abgelehnt, da dies eine Verschärfung gegenüber den Schutzvorschriften bedeuten würde (Verordnung zum Schutz der Weiherlandschaft Ostergau). Gewässerraum Rot
 - Beim Entwässerungsgraben auf Parz. 157 im Under Ried (GB Willisau-Gettnau), welcher als Rinnsal in der AV verzeichnet ist, war kein Gewässerraum vorgesehen. Aufgrund der Anträge in der Vorprüfung wurde der unterste Abschnitt als Gewässerraum mit 11 m Breite festgelegt, um die Vernetzungsfunktion zu sichern. Diese Breite ist in Bezug auf die minimale Gerinnebreite adäquater als die geforderten 18 m und wird beibehalten. Under Ried
- BZR:**
- Der beantragte Ergänzungsvorschlag zu Art. 46 Abs. 3 (Weilerzone) ist unnötig und inhaltlich kaum anwendbar, bzw. mit der bestehenden Formulierung besser abgedeckt. Es wird darauf verzichtet. Gleiches gilt für den Antrag zur Präzisierung der Begrifflichkeit «Erhaltung der bestehenden Bausubstanz». Dies wäre in einem kommunalen BZR nicht stufengerecht und sollte kantonal einheitlich, z.B. über ein Merkblatt, definiert werden. Weilerzone, Art. 46

8.3. Öffentliche Planaufgabe

Die öffentliche Planaufgabe erfolgt vom 14. Oktober bis 12. November 2024. Parallel dazu liegen auch die Waldfeststellungspläne öffentlich auf.