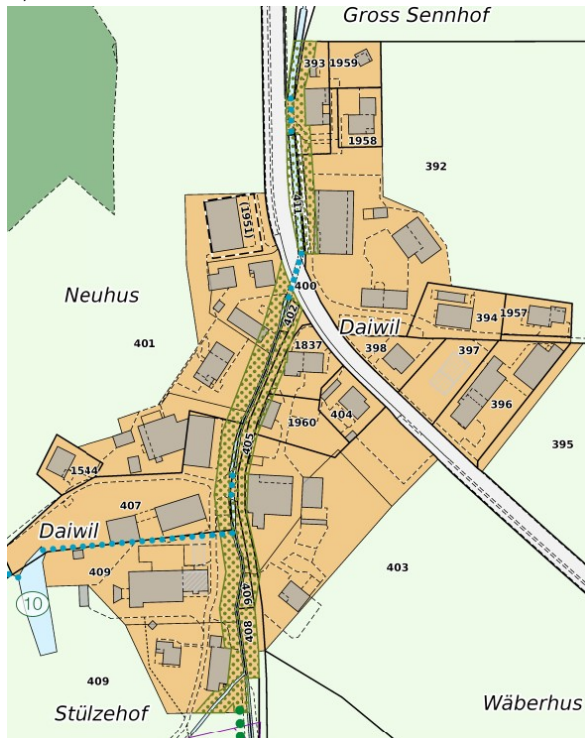


Daiwil: Optionen im Nutzungsplan

1. Optionen Zonenplan

A) Weilerzone wie bisher:



B) Wohn- und Arbeitszone Daiwil



Unter-Varianten:

- B1) WA entlang Menznauerstrasse, Weilerzone im Süden
- B2) Gesamte Zone WA mit Einschränkung im Süden

2. BZR-Artikel

2.1 Variante Weilerzone (Nicht-Bauzone)

Neue Formulierungen in blauer Schrift

Art. 42 Weilerzone

¹ Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung der ländlichen Kleinsiedlungen und der gewachsenen, das Ortsbild prägenden Strukturen.

² Für die Kleinsiedlungen Daiwil, Ostergau, Rohrmatt und Schülen gelten die folgenden Bestimmungen:

Ziele: Eine massvolle Entwicklung soll möglich sein. Die landwirtschaftlichen Bauten sowie der Siedlungscharakter sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Bei baulichen Veränderungen ist auf das bestehende Ortsbild besonders Rücksicht zu nehmen. Dem Landschaftsschutz im Gebiet Ostergau, Rohrmatt und Schülen ist besondere Beachtung zu schenken (s. Art. 45 BZR).

Nutzung: Wohnbauten, Oekonomiegebäude für Land- und Forstwirtschaft, Geschäfts- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten und Anlagen.

Bauten: Neue Neben- und Kleinbauten, Ersatzneubauten sowie bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten sind erlaubt, wenn sie den bestehenden Siedlungs-charakter nicht beeinträchtigen. Neue nicht land- oder forstwirtschaftliche Hauptbauten sind nicht gestattet.

³ Die Umnutzung bestehender Gebäude ist zulässig, wenn sie

- zur Erhaltung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes beiträgt und
- für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt werden.

Die Umnutzung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken ist zulässig, wenn sie mit einem bestehenden Wohngebäude zusammengebaut sind. Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

2.2 Variante Mischzone (Wohn- und Arbeitszone)

Entwurf neuer Artikel:

Art. 22 Wohn- und Arbeitszone Daiwil

¹ Zweck: massvolle Entwicklung des Siedlungsgebietes Daiwil unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen und Nutzungen.

² Erweiterungen der Wohn- und Arbeitsnutzungen sind zulässig, wenn

- die dafür notwendige Erschliessung vorhanden ist oder mit dem Projekt erstellt wird und
- sie mit den vor Ort ansässigen landwirtschaftlichen Nutzungen vereinbar sind und Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können.

³ In der mit der Überlagerung "Nutzungsverträglichkeit sichern" bezeichneten Zone¹ können nicht-landwirtschaftliche Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass die notwendigen Grenzwerte und Abstände zur Vermeidung von Geruchs- und Lärmimmissionen langfristig eingehalten werden können.

⁴ Die maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Innerhalb eines Grundstücks sind Nutzungsübertragungen zwischen Wohnen und Arbeiten zulässig.

⁵ Alle baulichen Massnahmen müssen sich ins Siedlungsbild einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich der:

- Stellung der Baute,
- kubischen Erscheinung,
- Dach- und Fassadengestaltung,
- Material- und Farbwahl,
- Umgebungsgestaltung.

⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Anhang 1: Grundmasse

	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ Neben- bauten	Gesamthöhe		Gebäude- länge
					Grundwert	Max.	
Wohnen:	0.18	0.21	0.24	--	9.0 m	11.0 m	25 m
Arbeiten:	0.24	0.27	0.30	--	9.0 m	11.0 m	35 m

¹ Entspricht der braunen Fläche im Plan rechts, d.h. Unter-Variante B2

3. Raumplanerische Voraussetzungen: Eignung als Bauzone?

Erschliessung

- Zufahrt Nord:
- 3 Direktzufahrten ab Kantonsstrasse (Parz. 393, 398, 396) => OK im IST-Zustand, ungünstig für Entwicklung
 - Gebündelte Zufahrt bei Hof Parz. 392 (Unterhaus) für 3 Parzellen => Suboptimal bzgl. Lage in Innenkurve und Übersichtlichkeit/Sichtweiten; Unterhausstrasse zu wenig breit.
- ⇒ Die Erschliessungsvoraussetzungen für eine Nutzungsintensivierung sind nicht gegeben. Speziell ungünstig ist die Erschliessung für Lkw und damit für gewerbliche Nutzungen.
- Zufahrt Süd:
- Gebündelte Zufahrt auf Riedtalstrasse ab Aussenkurve => Übersichtlichkeit Ausfahrt ok, Linksabbiegen ab Menznauerstrasse nicht ideal.
 - Riedtalstrasse im IST-Zustand für eine weitere Entwicklung zu schmal (≤ 3.2 m). Übersichtlichkeit auf Riedtalstrasse schlecht. Die erforderlichen Sichtweiten der seitlichen Zufahrten sind v.a. im Bereich Sägerei ungenügend.
- ⇒ Die Erschliessungsvoraussetzungen für eine Nutzungsintensivierung sind nicht gegeben. Speziell ungünstig ist die Erschliessung für Lkw und damit für gewerbliche Nutzungen.
- Langsamverkehr:
- Radweg nach Willisau und Menznau
 - Kaum separate Fusswege vor Ort, v.a. Mischverkehr (Riedtalstrasse, Unterhausstrasse)
- ⇒ Übergeordnet LV-Anbindung gut
⇒ Bauzonen-Anforderungen bzgl. Wegnetz und Verkehrssicherheit aktuell nicht erfüllt.
- ÖV:
- Kein ÖV-Angebot. Gem. Richtplan (S1-6) sollte bei neuen Bauzonen mind. ÖV-Angebotsstufe 2 erfüllt sein.

Umwelt

- Lärm:
- Entlang der Menznauerstrasse sind die Immissionsgrenzwerte an allen Messpunkten überschritten, teilweise auch der Alarmwert. Voraussetzung für bauliche Erweiterungen ist mind. die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte, was aufgrund des Tempo-Regimes (60 km/h) sehr anspruchsvoll ist. Ev. könnte der Kanton auf Basis von Art. 29 LSV sogar die Einhaltung der Planungswerte als Voraussetzung Umzonung in Bauzone einfordern.
- FAT-Abstände:
- Aufgrund der notwendigen Abstände ist der Bau von zusätzlichen Wohnungen im südlichen Teil aufgrund des Tierbestandes nicht möglich. Die FAT-Abstände erhöhen sich in der Mischzone um bis zu 20 m (70 m statt 50 m).
- Gewässerraum:
- Die rechtskräftigen Gewässerräume durchschneiden die Weilerzone und beschränken das Nutzungspotenzial.
- Naturgefahren:
- Grössere Flächen in der Gefahrenstufe mittlerer Gefährdung => bauliche Massnahmen zum Hochwasserschutz notwendig.

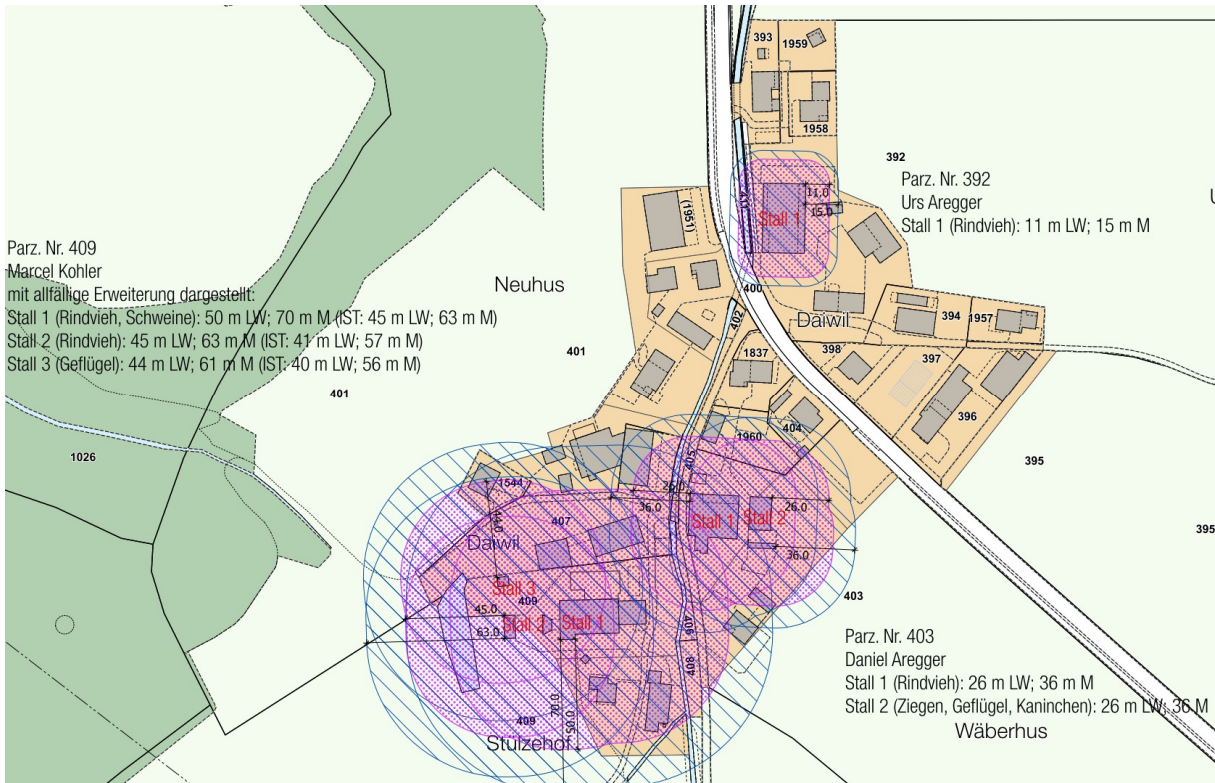
Nutzungspotenzial



- Arbeiten:
- Aufgrund der engen Platzverhältnisse beschränkt sich die Eignung auf Kleingewerbe mit geringem Verkehrsaufkommen und wenigen Arbeitsplätzen.
- Wohnen:
- Die Einhaltung der Lärm-Emissionsgrenzwerte entlang der Kantonsstrasse begrenzt das Ausbaupotenzial für Wohnungen. Dies betrifft speziell die Nordseite, wo die Wohnräume nach Süden auf die Kantonsstrasse ausgerichtet werden.
- Verdichtung:
- Ein Potenzial für Neu- bzw. Ergänzungsbauten entsteht erst bei Aufgabe von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben und baulichem Ersatz von Gebäuden oder Aufhebung des Parkplatzes beim Rest. Linde.
- ⇒ Das effektive Entwicklungspotenzial dürfte mittelfristig äusserst bescheiden sein.

Umnutzungen: Die Umnutzung bestehender Gebäude bildet das wahrscheinlichste Entwicklungsszenario und ist auch mit einer Weilerzone zulässig.

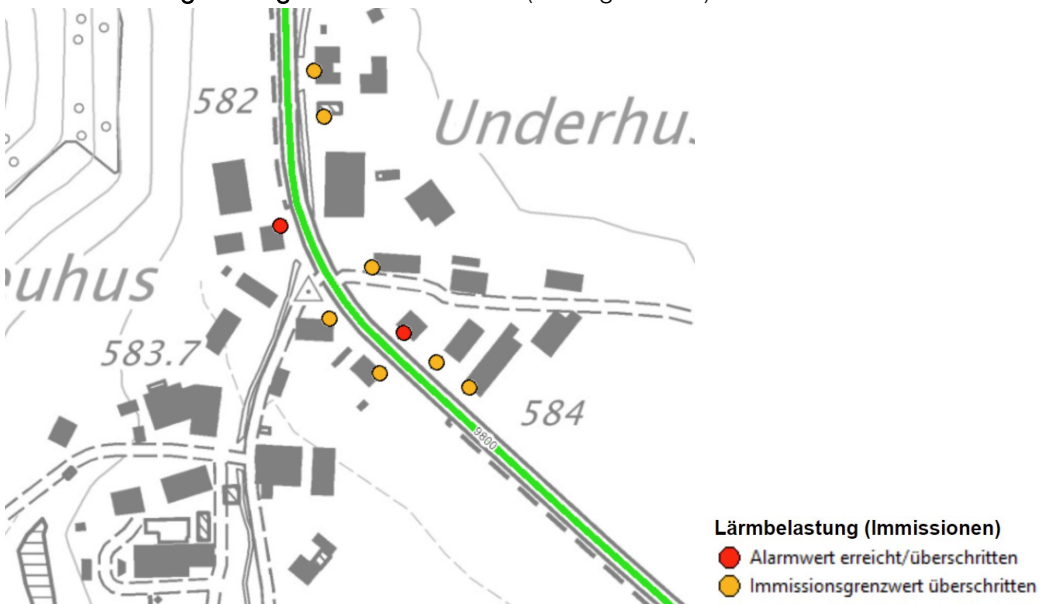
Anhang

FAT-Abstände

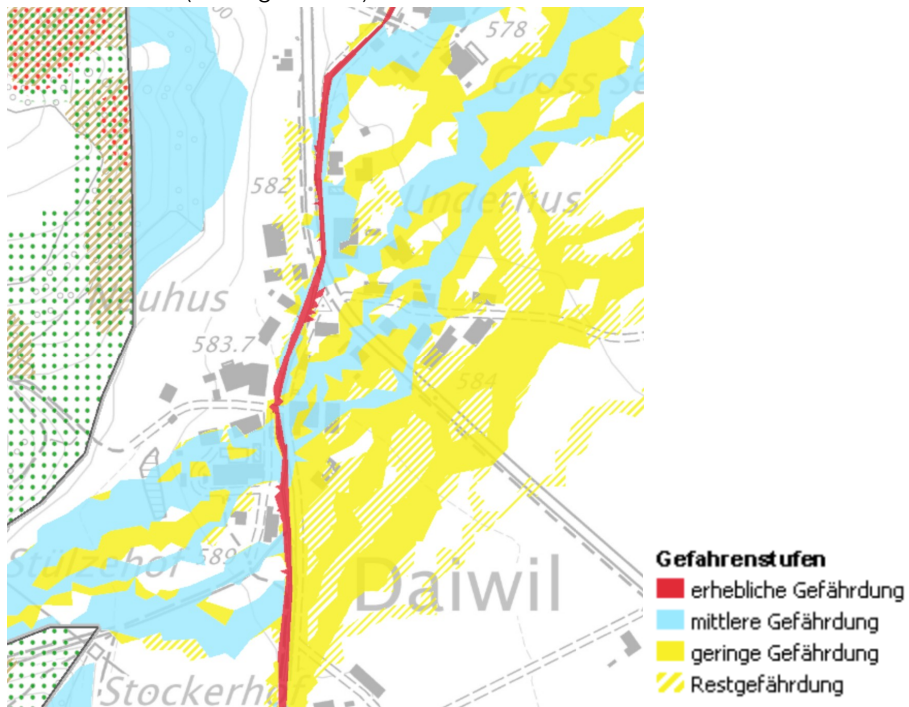


-  Mindestabstand Landwirtschaftszone
-  Mindestabstand Mischzone

Lärm-Belastung entlang Menznauerstrasse (www.geo.lu.ch)



Gefahrenkarte (www.geo.lu.ch)



Luftbild (www.geo.lu.ch): Konfliktstellen Erschliessung

