

Gemeinde Entlebuch
Wir leben neue Energie.



BURKHALTER
DERUNGS AG
RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

GEMEINDE ENTLEBUCH

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

29. Januar 2024 – Öffentliche Auflage

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Entlebuch
Marktplatz 2
6162 Entlebuch
www.entlebuch.ch

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

STAND

Mitwirkung Bevölkerung: 23.1. – 28.2.2023
Kantonale Vorprüfung: 18.1.2024
Öffentliche Auflage: 12.2. – 12.3.2024
Beschlussfassung:
Genehmigung:

INFORMATION

Projektnummer: 92115
Bearbeitet durch:
Markus Burkhalter, Lukas Fischer

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	5
1.1.	Übergeordnete Planung	5
1.2.	Stand der Ortsplanung	5
1.3.	Bestandteile	5
1.4.	Ziele	6
1.5.	Organisation	6
1.6.	Vorgehen	6
2.	VORGABEN UND SYSTEMATIK	7
2.1.	Grundlagen	7
2.2.	Vorgaben	7
2.3.	Systematik ÜZ und Gesamthöhe	8
3.	SONDERNUTZUNGSPLÄNE	12
3.1.	Handlungsbedarf	12
3.2.	Handlungsoptionen	12
3.3.	Übertragung in die Nutzungsplanung	12
3.4.	Umgang mit den bestehenden Bebauungs- und Gestaltungsplänen	13
3.5.	Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht	14
4.	ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN	15
4.1.	Neue Zonen	15
4.2.	Anpassungen Bauzonen	16
4.3.	Technische Gefahren/Störfallvorsorge	34
4.4.	Anpassungen Zonenplan Landschaft	35
5.	ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)	42
6.	BEGLEITENDE MASSNAHMEN	46
6.1.	Anpassung Baulinien	46
6.2.	Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan	46
6.3.	Mehrwertabgabe	46
7.	VERFAHREN	48
7.1.	Mitwirkung Bevölkerung	48
7.2.	Kantonale Vorprüfung	49
7.3.	Weitere Anpassungen	54
8.	Verabschiedung Gemeinderat	57

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

Nutzungsplanung: - Zonenplan Siedlung Dorf M 1:2'000
- Zonenplan Siedlung Ortsteile (Althus, Baumgarten, Ebnet, Finsterwald, Gfellen, Schwändi, Feldmoos), M 1:2'000
- Zonenplan Landschaft, M 1:10'000
- Bau- und Zonenreglement
- Baulinienplan Dorf, M 1:2'000
- Baulinienplan Ortsteile, M 1:2'000

Dokumentation: - Planungsbericht
- Beilage 1: BZR Vergleich neu-alt
- Beilage 2: Quartieranalyse
- Beilage 3: Gewässerräume Plan, M 1: 10'000
- Beilage 4: Gewässerräume Dokumentation
- Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 18. Januar 2024

Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan: - Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan (VERP) Dorf, M 1: 2'000
- VERP Plan Ortsteile, M 1: 2'000
- VERP Plan Landschaft, M 1:10'000
- VERP Bericht

Anpassung Pläne zur Waldfeststellung - Ackermann / Kleine Emme
- Russacherschwändi
- Baumgarte
- Gfelle
- Schache

ABKÜRZUNGEN

AZ	Ausnützungsziffer
BZR	Bau- und Zonenreglement
EFH	Einfamilienhaus
FFF	Fruchtfolgeflächen
FH	Fassadenhöhe
GH	Gesamthöhe
GP	Gestaltungsplan
GSchV	Gewässerschutzverordnung des Bundes
GWR	Gewässerraum
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LUBAT	Luzerner Bauzonen-Analysetool
MBZR	Muster Bau- und Zonenreglement Kanton Luzern
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OPR	Ortsplanungsrevision
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Planungs- und Bauverordnung
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
RP	Richtplan
SLB	Siedlungsleitbild
ÜG	Übriges Gebiet
ÜZ	Überbauungsziffer

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Übergeordnete Planung

Das übergeordnete Planungsrecht hat in den letzten Jahren zahlreiche Änderungen erfahren. So sind auf kantonaler Ebene am 1. Januar 2014 das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und auf Bundesebene am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Die darauf abgestimmte Revision des kantonalen Richtplans wurde im Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt. Ebenfalls von Bedeutung ist die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung 2011 (GSchV) des Bundes.

Vorgaben RPG,
PBG

Im Kanton Luzern geht die Einführung der harmonisierten Baubegriffe gemäss IVHB mit einem grundsätzlichen Systemwechsel einher. Dabei werden die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.

Neue Baubegriffe

Die Bauzonenkapazität wird durch die Dienststelle rawi mit dem Luzerner Bauzonen-Analysetool (LUBAT) ermittelt. Auf Basis des LUBAT wurde die Gemeinde Entlebuch 2018 als sogenannte Rückzonungsgemeinde definiert. Die entsprechende Teilrevision der Nutzungsplanung wurde am 28. November 2021 von der Stimmbürgerin beschossen und am 6. September 2022 vom Regierungsrat genehmigt. Die Gemeinde Entlebuch wird somit als sogenannte «Kompensationsgemeinde» eingestuft. Das heisst, dass der Bauzonenbedarf über eine Planungsperiode von 15 Jahren aus heutiger Sicht gedeckt ist. Einzonungen für Wohnnutzungen sind damit grundsätzlich nur bei kompensatorischer Rückzonung möglich.

Bauzonenkapazität

1.2. Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde am 1. Mai 2006 von der Gemeindeversammlung beschossen. Seither gab es neun Anpassungen an der Nutzungsplanung.

Letzte Revisionen

Als strategische Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung erarbeitete die Gemeinde gemeinsam mit der Ortsplanungskommission ein Siedlungsleitbild, welches 2016 vom Gemeinderat beschossen wurde. Darin werden strategische Aussagen zur Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren gemacht. Gleichzeitig stellt das Siedlungsleitbild auch konkrete Handlungsanweisungen zur vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung dar.

Siedlungsleitbild

1.3. Bestandteile

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst die folgenden, grundeigentümerverbindlichen Dokumente:

Grundeigentümer-
verbindliche Doku-
mente

- Zonenplan Siedlung Dorf, M 1:2'000
- Zonenplan Siedlung Ortsteile (Althus, Baumgarten, Ebnet, Finsterwald, Gfellen, Schwändi, Feldmoos), M 1:2'000
- Zonenplan Landschaft, M 1:10'000
- Bau- und Zonenreglement
- Baulinienplan Entlebuch Dorf, M 1:2'000
- Baulinienplan Entlebuch Ortsteile, M 1:2'000

Parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird auch der kommunale Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan überarbeitet. Dieser ist behördenverbindlich.

1.4. Ziele

Ziele und Aufgaben	<p>Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung verfolgt die Gemeinde die folgenden übergeordneten Ziele und Aufgaben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Schaffung der rechtlichen Grundlage für die qualitätsvolle, bauliche Weiterentwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren 2. Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton 3. Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan 4. Umsetzung der Strategie und der Ziele aus dem Siedlungsleitbild 5. Einführung des neuen Baurechts (gemäss Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) IMHB 6. Überprüfung und Aufhebung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen 7. Ausscheidung der Gewässerräume innerhalb und ausserhalb der Bauzone 8. Erstellung Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan
--------------------	--

1.5. Organisation

Ablauf	Die vorliegende Gesamtrevision wurde ab Mitte 2021 erarbeitet. Gewisse Grundlagen (namentlich die Quartieranalyse wurden bereits vor der Durchführung der Rückzonungsstrategie) in den Jahren 2016 bis 2018 erstellt. Die gesamte Erarbeitung erfolgte unter Einbezug einer Ortsplanungskommission. Diese setzt sich (Stand 1.1.2023) wie folgt zusammen:
Vorsitz	Vreni Schmidlin (Gemeindepräsidentin)
Mitglieder	Tanja Bieri-Baumeler, Peter Hofstetter, Theres Felder-Lötscher, Ivo Müller, Christian Renggli, Larissa Schumacher, Martin Stalder, Peter Thalmann, Benno Unternährer, Robert Vogel
Fachberater	Thomas Tanner (Bauamt), Toni Portmann
Protokoll	Pius Stadelmann
Fachbearbeitung	Burkhalter Derungs AG: Elena Wiss, Lukas Fischer, Markus Burkhalter

1.6. Vorgehen

Terminplan	Die Ortsplanungsrevision wird in folgenden Schritten erarbeitet:
	Erarbeitung Gesamtrevision 2016-2018, ab Mitte 2021
	Informationsveranstaltung Mitwirkung GWR 1. Dezember 2022
	Mitwirkung GWR 1. Dezember bis 28. Febr. 2023
	Infoveranstaltung Siedlung und Landschaft 6. Februar 2023
	Mitwirkung Siedlung und Landschaft 23. Januar bis 28. Febr. 2023
	Beschlussfassung Gemeinderat 25. Mai 2023
	Kantonale Vorprüfung Ab Ende Mai 2023
	Zwischenbesprechung Vorprüfung Kanton 14. September 2023
	Vorprüfungsbericht 18. Januar 2024
	Öffentliche Auflage (30 Tage) 12. Februar bis 12. März 2024
	Einspracheverhandlung und Anpassung
	Urnenabstimmung
	Genehmigung durch den Regierungsrat

2. VORGABEN UND SYSTEMATIK

2.1. Grundlagen

Für die vorliegende Ortsplanung sind insbesondere folgende Grundlagen relevant:

(1)	Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG), 2014	Bundesgesetze
(2)	Revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV), 2011	
(3)	Revidiertes Planungs- und Baugesetz (PBG), 2018	Kant. Gesetze
(4)	Revidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV), 2018	
(5)	Revidierter kantonaler Richtplan, 2016	Kant. Planung
(6)	Bericht Gefahrenkarte, 2008/2017	
(7)	Siedlungsentwicklung nach innen, 2013	Kant. Arbeitshilfen
(8)	Darstellung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen in Zonenplänen, 2014	
(9)	Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung, 2020	
(10)	Muster Bau- und Zonenreglement (MBZR), 2022	
(11)	Regionaler Entwicklungsplan, REP UBE, 2012	Regionalplanung
(12)	Bauinventar (BILU), Denkmalpflege und Archäologie Kanton Luzern, 2020	Inventare
(13)	Siedlungsleitbild der Gemeinde Entlebuch, 2016	Gemeinde
(14)	Diverse Gestaltungspläne	

2.2. Vorgaben

Die Gemeinde muss in ihrer Nutzungsplanung die Vorgaben aus den übergeordneten Grundlagen umsetzen.

Die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt (§§ 23 und 25 PBG, § 12 PBV). Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zum Grundstück. Eine ÜZ von 0.20 beschränkt den Fussabdruck der Hauptbaute (inkl. Aussenmauern) beispielsweise auf max. 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche. Das maximal zulässige Bauvolumen ergibt sich aus der ÜZ und der Gesamthöhe. Balkone, deren Ausmass die zulässigen Werte vorspringender Gebäudeteile gemäss § 112a PBG übertreffen, sind ebenfalls der ÜZ anzurechnen.

Die bisher gebräuchliche Festlegung der Gebäudehöhe über die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe eines festen Wertes, der sogenannten Gesamthöhe, ersetzt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem gewachsenen Terrain (§139 PBG). Bei Schrägdächern darf die Oberkante der Dachfläche gemäss § 34 PBV zusätzlich max. 50 cm höher liegen.

Der Grenzabstand ist neu direkt von der Gesamthöhe abhängig und ist auf alle Seiten gleich. Die Werte gibt § 122 PBG vor. Bis 11 m Gesamthöhe gelten 4 m, bis 14 m sind es 5 m und bis 17 m sind 6.5 m Abstand einzuhalten.

Mit Ausnahme der Hauszufahrt dürfen Erschliessungsflächen nicht mehr als anrechenbare Grundstücksflächen mitberücksichtigt werden (§ 11 PBV). Innerhalb der Bauzone sind sie neu als Verkehrszonen gemäss § 52 PBG auszuscheiden.

Das Gewässerschutzgesetz fordert die Ausscheidung des Gewässerraums. Die erforderlichen Gewässerraumbreiten gibt der Bund in Art. 41a GschV vor.

2.3. Systematik ÜZ und Gesamthöhe

Ausgangslage Die übergeordneten, kantonalen Vorgaben aus PBG und PBV legen die Systematik der neuen Messweisen nicht abschliessend fest. Diese sind auf kommunaler Ebene zu präzisieren. Dazu wurde nachfolgender Ansatz gewählt:

2.3.1. Überbauungsziffer (ÜZ)

Unterteilung Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen.

ÜZ-Hauptbauten Die ÜZ für Hauptbauten ist die massgebende Nutzungsziffer. In Kombination mit der Gesamthöhe bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bzgl. Körnung und Dichte. In Abhängigkeit von der Dachform werden drei unterschiedliche Ziffern festgelegt: ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c. Die ÜZ-a bildet den Grundwert.

ÜZ-Nebenbauten Unter den Begriff der Nebenbaute fallen alle Bauten oder Anbauten bis 4.5 m Gesamthöhe, unabhängig von der Nutzungsart.

Einstellhallen Einstellhallen, welche höchstens zur Hälfte aus dem Terrain herausragen, müssen wie bisher nicht an die Nutzungsziffer angerechnet werden (vgl. §13a PBV).

2.3.2. Gesamt- und Fassadenhöhe

Gesamthöhe Die Gesamthöhe bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten, ab dem gewachsenen Terrain gemessen (Definition s. Kap. 2.1 oder § 139 PBG). Der Grundwert gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten in herkömmlicher Bauweise erhöht sich die zulässige Gesamthöhe am First um 2.0 m.

Fassadenhöhe Die traufseitige Fassadenhöhe dient der Regelung herkömmlicher Schrägdachbauten. Sie bezeichnet den Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Terrain und der Dachtraufe. Das BZR legt keinen fixen Wert fest. Dieser ergibt sich indirekt über die Bestimmungen in Art. 45 - 47.

Abgrabungen Abgrabungen von mehr als einem Meter sind in der Gebäudehöhe zu kompensieren. D.h. die zulässige Fassadenhöhe reduziert sich an dieser Stelle um das entsprechende Mass.

2.3.3. Abhängigkeit von ÜZ, Gesamthöhe und Dachform

Gleichbehandlung verschiedener Dachformen Die vom PBG vorgegebene Regelung der Nutzungs- und Baumasse über ÜZ und Gesamthöhe definiert in ihrer einfachsten Ausprägung (Grundfläche mal Höhe) eine kubische Baute. Damit bildet sie den baulichen Bestand nur schlecht ab und nimmt direkten Einfluss auf Gebäudetypologie und Dachform zukünftiger Bauten. Um dem entgegenzuwirken, wird für Hauptbauten ein System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern umgesetzt. Damit sollen alle Gebäudetypologien und Dachformen bezüglich erzielbarer Nutzfläche möglichst gleichgestellt werden. Ein durch die Wahl der Dachform bedingter Verlust an Nutzfläche wird über die Erhöhung der ÜZ kompensiert. D. h. für Bauten mit Attika oder herkömmlichem Satteldach gilt eine erhöhte ÜZ-b. Für Bauten, welche auf ein ganzes Vollgeschoss verzichten, gilt die ÜZ-c.

Typ	Skizze (Beispiel Wohnzone W2c)	Erläuterungen
ÜZ-a	<p>$GH_{max} = 11.0m$ $GH_G = 9.0m$ $FH = 9.0m$ $ÜZ-a = 0.24$</p>	<p>Die ÜZ-a ist die Ausgangs-ÜZ einer Bauzone und gilt für ein kubisches Gebäude als Produkt aus ÜZ und Gesamthöhe. Für Schrägdächer gilt am First ein Höhenzuschlag von 2.0 m = max. Gesamthöhe GH_{max} (vgl. Art. 45 BZR).</p>
ÜZ-b	<p>$GH_G = 9.0m$ $FH = 7.5m$ $min. 3.0m$ $1.5m$ $ÜZ-b = 0.27$</p>	<p>Das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen (vgl. Art. 47 BZR).</p> <p>Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche betragen. Dies entspricht der bisherigen Regelung gemäss § 138 PBG (alt).</p>
ÜZ-b	<p>$GH_{max} = 11.0m$ $GH_G = 9.0m$ $FH = 7.5m$ $2.0m$ $1.5m$ $ÜZ-b = 0.27$</p>	<p>Diese Variante regelt die Dachgeschosshöhe für herkömmliche Schrägdachbauten (z. B. Satteldach) nach altem Recht. Die traufseitige Fassadenhöhe (FH) muss auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. Dies ergibt eine Höhendifferenz von 3.5 m zwischen First und Traufe. Unter Annahme eines Kniestocks von 1.5 m entspricht dies der bisher gebräuchlichen max. Firsthöhe von 5.0 m gemäss § 139 PBG (alt) (vgl. Art. 46 BZR).</p>
ÜZ-c	<p>$GH_{max} = 8.0m$ $GH_G = 6.0m$ $FH = 6.0m$ $2.0m$ $ÜZ-c = 0.30$</p>	<p>Dieser Wert gilt für Bauten, bei denen auf ein Vollgeschoss verzichtet wird. D.h. die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) werden jeweils um mindestens 3.0 m unterschritten. (vgl. Art. 7, Abs. 3 BZR)</p>

Tab. 1: Skizzen mit Erläuterungen zum System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern

2.3.4. Anwendung der neuen ÜZ auf die Bauzonen

Die neuen Nutzungsmasse, bestehend aus ÜZ und Gesamthöhe müssen den Gegebenheiten vor Ort Rechnung tragen. Dabei gilt es, bestehende Qualitäten zu erhalten und Raum für Entwicklungen zu schaffen, wo dies sinnvoll ist. Dazu wurde eine Quartieranalyse vorgenommen (vgl. Beilage 2). Die Zuteilung der Bauzonen und der neuen Nutzungsmasse erfolgte anschliessend nach folgenden Grundsätzen:

Ausgangslage

Kernzonen In der Kernzone sind die Bau- und Nutzungsmasse heterogen, speziell hinsichtlich der ÜZ. Die Festlegung einheitlicher Werte wird der gewachsenen Siedlungsstruktur nicht gerecht. Zudem besteht an diesen Lagen ein gesteigertes öffentliches Interesse, welches im Einzelfall auch höhere Dichten oder spezifische bauliche Entwicklungen verlangt. Auf die Festlegung von fixen Nutzungsmassen wird in der Kernzone 1, welche den Ortsteil Entlebuch mit einigen erhaltens- und schützenswerten Bauten umfasst, daher verzichtet. In den angrenzenden Kernzonen Dorf wird auf die Festlegung einer Überbauungsziffer verzichtet, es gelten jedoch maximale Gesamthöhen. In den beiden kleineren Kernzonen in den Ortsteilen Ebnet und Finsterwald gelten sowohl maximale Überbauungsziffern als auch Gesamthöhen. Über alle Kernzonen bestehen Vorgaben bezüglich der Eingliederung und Gestaltung neuer Bauten.

Abdeckung baulicher Bestand Der in einer Bauzone vorhandene Gebäudebestand soll mit den neuen Bestimmungen möglichst gut abgedeckt werden. Angestrebt wird eine Abdeckung von rund 80 %. Eine Abdeckung von 100 % sowohl bzgl. Gebäudehöhe als auch bzgl. ÜZ würde eine flächendeckende, massive Verdichtung nach sich ziehen – mit unvorhersehbaren Auswirkungen auf die Siedlungsqualität. Die heutigen Wohnzonen sollen ihren Charakter und ihre spezifischen Qualitäten grundsätzlich behalten, eine massvolle Innenentwicklung jedoch ermöglicht werden. Für bestehende Bauten, welche die neuen Baumasse überschreiten, gilt die Bestandesgarantie nach § 178 PBG.

2.3.5. Regelung von gemischten Nutzungen

Unterscheidung In der Gemeinde Entlebuch haben bereits vor der Gesamtrevision der Ortsplanung unterschiedliche, gemischte Zonen bestanden, welche alle als «Arbeits- und Wohnzonen» bezeichnet wurden. Zum besseren Verständnis wird bei der Bezeichnung neu zwischen «Wohn- und Arbeitszonen» und «Arbeits- und Wohnzonen» unterschieden.

Wohn- und Arbeitszonen In den Wohn- und Arbeitszonen besteht ein Anreizsystem, jedoch keine Verpflichtung zur Realisierung einer Arbeitsnutzung. Reine Wohnnutzungen sind in dieser Zone somit möglich, sofern die entsprechenden, maximalen Baumasse (ÜZ-Werte und Gesamthöhen) eingehalten werden. Die differenzierte Unterscheidung in drei verschiedene Wohn- und Arbeitszonen erfolgt anhand der bestehenden Bestimmungen sowie der Resultate aus der Mitwirkung.

Arbeits- und Wohnzonen In den Arbeits- und Wohnzonen sind reine Wohnnutzungen nicht zulässig. Es sind nur geringe ÜZ-Werte für die Wohnnutzung festgelegt, primär wird eine Arbeitsnutzung vorgesehen. Die Arbeitsnutzung ist vorrangig oder gleichzeitig mit der Wohnnutzung zur realisieren, was auch bei einer etappierten Bebauung gilt. Über einen Teil der Arbeits- und Wohnzonen wird zudem eine Mindestnutzung für das Arbeiten festgelegt. Damit soll sichergestellt werden, dass bei einer Neubebauung in diesen Gebieten die Arbeitsnutzungen auch in einem relevanten Umfang realisiert werden. Die differenzierte Unterscheidung in drei verschiedene Wohn- und Arbeitszonen erfolgt anhand der bestehenden Bestimmungen sowie der Resultate aus der Mitwirkung.

In Anpassung an das neue System ist die Nutzungsverteilung von Wohnen und Arbeiten neu zu regeln. Dazu werden in der Wohn- und Arbeitszone zwei Überbauungsziffern (Typ 1 und Typ 2) festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung. D.h. die max. zulässige Wohnnutzung auf dem Grundstück wird durch die ÜZ und Gesamthöhe gemäss Typ 1 festgelegt. Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.

ÜZ-Typen in der Wohn- und Arbeitszone

Die Umsetzung erfordert nicht zwingend die Erstellung von zwei Bauten. Die Werte nach Typ 1 und Typ 2 können auch auf eine Baute angewendet werden, in welcher die Nutzungen frei angeordnet werden können. So kann z.B. ein Gebäude erstellt werden, dessen Fussabdruck der Summe aus Typ 1 und Typ 2 entspricht und dessen EG komplett der Arbeitsnutzung dient. Die Wohnnutzung kann in den Obergeschossen kompensiert werden (vgl. folgende Abbildung).

Flexible Nutzungsanordnung



Abb. 1: Nutzungsverteilung mit zwei ÜZ-Typen für Wohnen und Arbeiten sowie der Möglichkeit zum Übertrag

3. SONDERNUTZUNGSPLÄNE

3.1. Handlungsbedarf

Ausgangslage

Gestaltungspläne (GP) und Bebauungspläne (BP), welche noch die alten Baubegriffe wie AZ, anrechenbare Geschossfläche (aGF) oder Geschossigkeit verwenden, sind ab 2024 nicht mehr oder nur noch teilweise anwendbar. Grundlage dazu bildet § 224 Abs. 2 PBG. Baugesuche, welche eine Veränderung von Gebäudevolumen, -höhe oder der Ausnützung bedingen, können nicht mehr bewilligt werden, solange der GP nicht dem neuen Recht entspricht. Somit sind die betreffenden Gestaltungspläne entweder anzupassen oder aufzuheben. Dies erfolgt koordiniert mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung.

3.2. Handlungsoptionen

Für GP oder BP, welche mit dem neuen Recht nicht kompatibel sind, bestehen zwei Handlungsoptionen:

Aufhebung in OPR

1. Aufhebung im Rahmen der Ortsplanungsrevision/Zuständigkeit Gemeinde

Der GP oder BP wird im revidierten BZR unter den Schlussbestimmungen als «aufzuhebend» aufgelistet und mit Beschluss durch die Stimmberechtigten und anschliessender Genehmigung durch den Regierungsrat definitiv aufgehoben. Nach der Genehmigung gelten somit nur noch die Zonenbestimmungen gemäss BZR. Obwohl die GP oder BP aufgehoben werden, können wichtige Bestimmungen in den Zonenplan und ins BZR übertragen werden (vgl. Kap. 3.3 Übertragung in die Nutzungsplanung).

Anpassung durch Grundeigentümer

2. Anpassung durch Grundeigentümer

Der GP oder BP wird beibehalten, im Wissen darum, dass dieser ab Ende 2023 nicht mehr anwendbar ist. Die Grundeigentümer passen den GP oder BP von sich aus bei Bedarf an. Die entsprechenden Verfahren werden somit zu einem späteren Zeitpunkt separat durchgeführt.

Empfehlung

Aus Sicht der Raumplanung wird empfohlen, die GP/BP wenn immer möglich aufzuheben. Wichtige, im öffentlichen Interesse liegende Inhalte können dabei durch die Nutzungsplanung weiterhin gesichert werden.

Bezug Quartieranalyse

Mit der Quartieranalyse (vgl. Beilage 2) wurden auch die GP und BP untersucht und daraus mögliche Übertragungen in die Nutzungsplanung geprüft, gemäss den nachfolgenden Erläuterungen:

3.3. Übertragung in die Nutzungsplanung

Zonierung

Der GP oder BP nimmt oftmals eine Differenzierung des Zonenplans vor und schafft beispielsweise Bereiche mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Bebauungsdichten. Diese Differenzierung kann in den Zonenplan überführt werden (Unterteilung in verschiedene Zonen).

Gebiete mit gestalterischer Einheit

Mit der Aufhebung von Gestaltungsplänen gelten für die betreffenden Flächen neu die Vorgaben der sogenannten Regelbauweise, d. h. die in Anhang 1 BZR definierten maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gebäudehöhen. Allfällig weitergehende Bestimmungen aus den Gestaltungsplänen, beispielsweise betreffend Fassaden- oder Dachgestaltung, werden dabei aufgehoben. Auf Grundlage der

Quartieranalyse wurden Gebiete mit einheitlichen Gestaltungsmerkmalen eruiert. Diese werden im Zonenplan neu als sogenannte «Gebiete mit gestalterischer Einheit» bezeichnet. Über diese Gebiete gelten differenzierte Vorgaben gemäss Anhang 4 des BZR.

Wertvolle Freiräume oder Gemeinschaftsflächen wie Spielplätze können mit einer Grünzone überlagert werden und sind damit als Freiflächen gesichert. Die Fläche kann weiterhin an die ÜZ angerechnet werden. Ist dies nicht notwendig, kann die Grünzone als Grundnutzung ausgeschieden werden.

Grünzone Freiraum

Die Sicherung von gemeinschaftlichen Erschliessungs- oder Parkierungsflächen wird durch die Ausscheidung der Verkehrszone vorgenommen.

Verkehrszone

Bestehende oder zu realisierende Erschliessungen aus GP oder BP für den Langsamverkehr können im Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan abgebildet und gesichert werden. Dies gilt insbesondere für öffentliche Fusswege.

Öffentliche Fusswege

3.4. Umgang mit den bestehenden Bebauungs- und Gestaltungsplänen

Auf Grundlage der Quartieranalyse (vgl. Beilage 2) und der erwähnten Übernahme einzelner Inhalte in die Nutzungsplanung, gemäss den vorangehenden Erläuterungen, werden 13 der 14 bestehenden BP und GP aufgehoben.

Aufhebung GP/BP

Einzig der 2019 beschlossene Bebauungsplan Marktplatz bleibt bestehen, da er bereits den neuen Baubegriffen gemäss IMHB entspricht und aus Gründen der Rechtssicherheit nicht bereits nach der relativ kurzen Dauer des Inkrafttretens wieder aufgehoben werden kann.

Bebauungsplan
Marktplatz

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung werden somit folgende Bebauungs- und Gestaltungspläne inklusive deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen aufgehoben, gemäss nachfolgender Auflistung:

Liste Aufhebungen

1. Bebauungsplan Ortskern (1992)
2. Gestaltungsplan Alpenhof (1997)
3. Gestaltungsplan Bachwil (2009, 2014)
4. Gestaltungsplan Bodenmatt (2013)
5. Gestaltungsplan Emscha (2014)
6. Gestaltungsplan Gfellen (1995)
7. Gestaltungsplan Geugelhusen (1981)
8. Gestaltungsplan Hofmattenbühl (1992)
9. Gestaltungsplan Lindenhof (1996, 1997)
10. Gestaltungsplan Ob Chile Etappe 1 (1985)
11. Gestaltungsplan Ob Chile Etappe 2 (1992)
12. Gestaltungsplan Schwändi (1989, 1991)
13. Gestaltungsplan Wilgut (1997, 2011, 2015)

3.5. Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht

Bestehende Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht

Die Pflicht zur Erstellung eines GP oder BP wird über die oben genannten Gebiete sowie am Marktplatz aufgehoben. Eine Pflicht zur Erstellung eines BP oder GP besteht für die folgenden Gebiete:

Bebauungsplanpflicht:

- Bahnhof (Businesspark)

Gestaltungsplanpflicht:

- Bachwil (Parzellen Nrn. 257, 1980)
- Schlössli (Parzellen Nrn. 158, 2049)
- Wilgut (Parzellen Nrn. 1848, 1849)
- Gfellen (div. Parzellen)

Über keines der genannten Gebiete besteht derzeit ein rechtsgültiger Bebauungs- oder Gestaltungsplan. Über die Gebiete Bahnhof (Businesspark), Bachwil und Schlössli hat heute bereits eine Pflicht bestanden. Neu ist über die folgenden Gebiete eine GP-Pflicht vorgesehen:

Wilgut

Die neu vorgesehene Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Wilgut umfasst die Parzellen Nrn. 1848 und 1849. Diese sind aufgrund der Topografie einzeln nur schwer und mit hohem Aufwand zu erschliessen. Gemeinsam mit der Zuweisung zur niedrigen dreigeschossigen Wohozone (W3a) soll mit dem Gestaltungsplan eine gemeinsame Erschliessung aufgezeigt werden.

Gfellen

Im Gebiet Gfellen bestehen auf der Parzelle Nr. 1519 (Wohn- und Arbeitszone 3c) erhebliche Nutzungsreserven. Gleichzeitig wird die rückwärtig gelegene Siedlung «Gfellen» über diese Parzelle erschlossen, der Anschluss an den öffentlichen Verkehr erfolgt ebenfalls hier. Daher wird über die Parzelle Nr. 1519 sowie die weiteren Grundstücke in der Umgebung, welche der Erschliessung, Parkierung oder der Skilift-Infrastruktur im Tal dienen, eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Ziel dabei ist es, die unterschiedlichen Nutzungsansprüche und -möglichkeiten im Gestaltungsplangebiet aufeinander abzustimmen.

4. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

4.1. Neue Zonen

Der Zonenplan enthält neue Zonentypen, welche in Anpassung an das übergeordnete Recht ausgedehnt wurden:

4.1.1. Verkehrszonen und -flächen

Das neue Datenmodell des Bundes für Nutzungspläne sieht für Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone eine besondere Verkehrszone vor. Im revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde dazu eine neue Verkehrszone eingeführt (§ 52 PBG). Heute sind Verkehrsflächen entweder dem Übrigen Gebiet A (ÜG-A) oder, im Fall von Erschliessungsstrassen, der jeweils angrenzenden Bauzone zugewiesen.

Verkehrszone

Ausserhalb der Bauzone werden die vom Verkehr beanspruchten Flächen als «Verkehrsfläche» ausgedehnt. Diese Änderungen werden nicht als Umzonungen, sondern als technische Bereinigung im Zonenplan vorgenommen.

Verkehrsfläche

4.1.2. Grün- und Freihaltezonen

Die bestehenden Grünzonen wurden gesamtheitlich überarbeitet. Grünzonen, welche in erster Linie landwirtschaftlich genutzt werden, wurden der Landwirtschaftszonen zugewiesen. Die übrigen, weiterhin bestehenden Grünzonen wurden anhand ihrer Nutzung in drei Kategorien unterteilt (gemäss Art. 21 des neuen BZR). Diese Unterscheidung ersetzt die bisherigen Zweckbestimmungen in Anhang 2 des alten BZR. Mit der Einführung der Grünzone B ist in spezifischen Gebieten auch die Erschliessung und Parkierung zulässig. Diese Zuweisung erfolgt nur auf bereits weitgehend zur Parkierung oder Erschliessung genutzten Flächen. Einige dieser Flächen waren bereits in den aufgehobenen Gestaltungsplänen zu diesem Zweck vorgesehen.

Grünzonen

Innerhalb der Bauzonen wurde die Grünzone Gewässerraum in Zusammenhang mit geringfügigen Anpassungen am Zonenplan in der jüngeren Vergangenheit im BZR bereits eingeführt. Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum neu über eine Freihaltezone gesichert. Entlang der Kleinen Emme und der Grossen Fontanne wird zusätzlich eine «Baulinie Gewässerraum» zur Sicherung eines nicht bebaubaren Korridors festgelegt. Für den überlagerten Gewässerraum innerhalb und ausserhalb der Bauzone wurde ein vermasster Plan zur verbesserten Darstellung erstellt (Beilage 3). Details zur Ausscheidung sind aus der Beilage 4 (Dokumentation Gewässerräume) ersichtlich.

Freihaltezone Gewässerraum

4.1.3. Neue Zonen ausserhalb des Siedlungsgebiets

Wildtierkorridore
und
Naturschutzzonen

Ausserhalb der Bauzonen werden aufgrund übergeordneter, eidgenössischer und/oder kantonaler Vorgaben folgende Zonen neu in den Zonenplan Landschaft aufgenommen:

- Freihaltezone Wildtierkorridor
- Naturschutzzone Aue und Amphibienlaichgebiete (teilweise über Wald)

Wildruhezonen und
Schutzzone
«Dunkle Biene»

Zudem werden folgende Zonen neu eingeführt:

- Wildruhezonen (inkl. erlaubter Wege und Routen)
- Innere und äussere Schutzzone Dunkle Biene

Neue Standorte
Windkraftanlagen

Im Gebiet «Wissenegg – Alpilegg» werden zudem gegenüber den heute bestehenden drei Anlagen vier zusätzliche Standorte für Windkraftanlagen festgelegt.

Die Erläuterungen zu den Zonen ausserhalb des Siedlungsgebiets sind aus Kap. 4.4 zu entnehmen.

4.2. Anpassungen Bauzonen

4.2.1. Ebnet

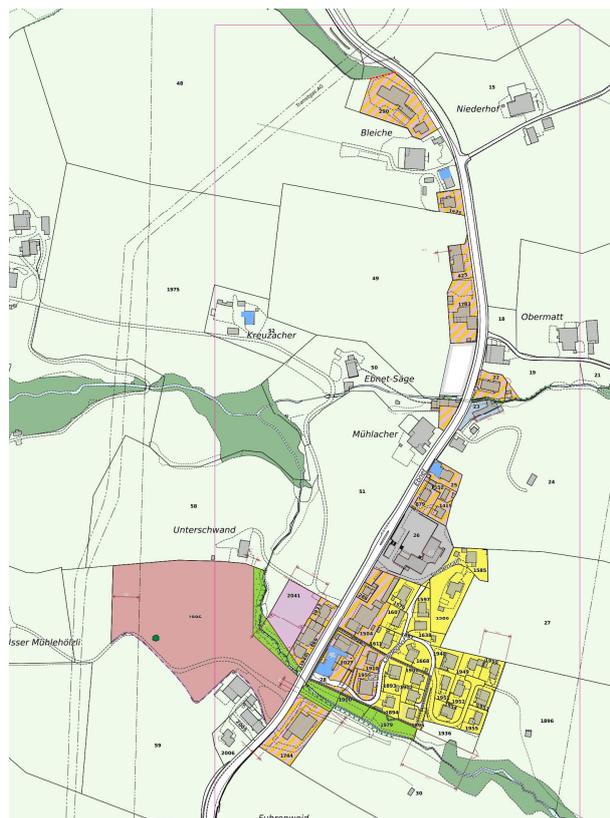


Abb. 2: Zonenplan bisher

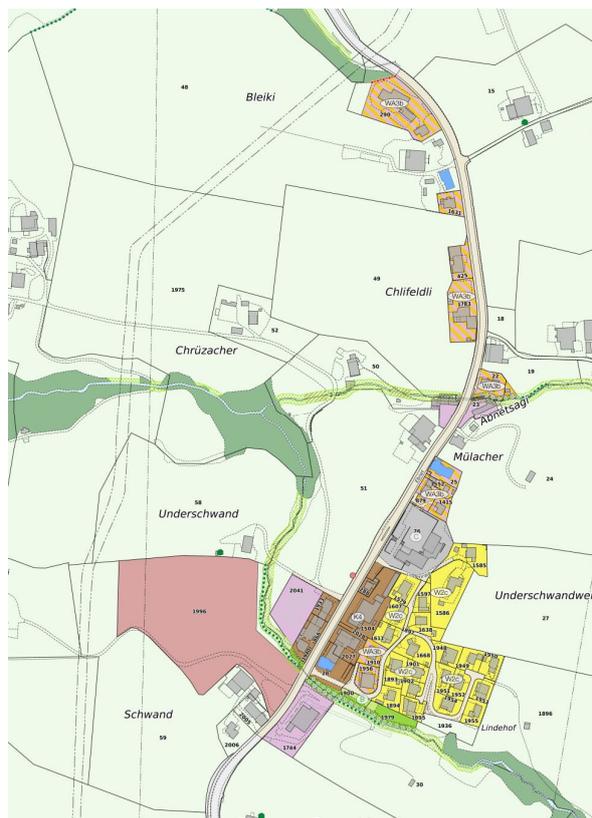


Abb. 3: Zonenplan neu

Bleiche – Ebnetsagi

Im nördlichen Bereich des Ortsteils Ebnet (bis zur Ebnetsagi) bleiben die bestehenden Zonentypen unverändert (dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone). Die Reservzone an der Kantonsstrasse auf der Parzelle 49 wird aufgehoben.

Die heutigen Wohn- und Arbeitszonen zwischen Schulhaus und Zeugmoosbach werden beidseitig der Strasse in die Kernzone umgezont. Damit sollen die bestehenden Nutzungen gestärkt und eine gut gestaltete, landschaftlich angepasste Weiterentwicklung im zentralen Teil von Ebnet ermöglicht werden. Die Nutzungsmöglichkeiten entsprechen denjenigen der heutigen gemischten Zone. Die Parzellen 1910 und 1956 verbleiben in der dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone.

Einführung Kernzone

Das Areal der Ebnetasagi wird neu beidseitig der Kantonsstrasse der Arbeitszone zugewiesen. Ebenso die Parzelle Nr. 1744 (Jagdhof). Die Umzonungen in die Arbeitszone erfolgen mit dem Ziel, die bestehenden Nutzungen zu stärken und die Wohnnutzungen nicht weiter auszudehnen.

Umzonung in Arbeitszone

Nördlich des Zeugmoosbaches wird ein Teil der Grünzone in die Grünzone B umgezont. In dieser Zone sind zusätzlich zu den bisherigen Nutzungen auch Parkierung und Erschliessung zulässig, sofern die Flächen mit versickerungsfähigem Belag ausgestattet sind.

Grünzone

In den Zonen sollen neu folgende Werte für ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Baumasse

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Kernzone	K4	Ortsteile	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
Wohnzone 2	W2c	W2 dicht	0.24	0.27	0.30	9.0 m	11.0 m
Wohn- und Arbeitszone	WA3b	Typ 1	0.21	0.21	0.24	11.0 m	13.0 m
		Typ 2	0.15	0.18	0.21		
Arbeitszone 2	Ar2	Arbeiten	--	--	--	13.0 m	15.0 m

Tab. 1: Zusammenstellung der Baumasse (gemäss Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Der bestehende Gestaltungsplan Lindenhof wird im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben.

Umgang mit Sondernutzungsplänen

Entlang des Mülibachs und des Zeugmoosbachs wird der Gewässerraum ausgetrennt. Bei letzterem kommt dieser mehrheitlich auf die bestehende Grünzone zu liegen.

Gewässerraum

4.2.2. Althus/Innerschwand

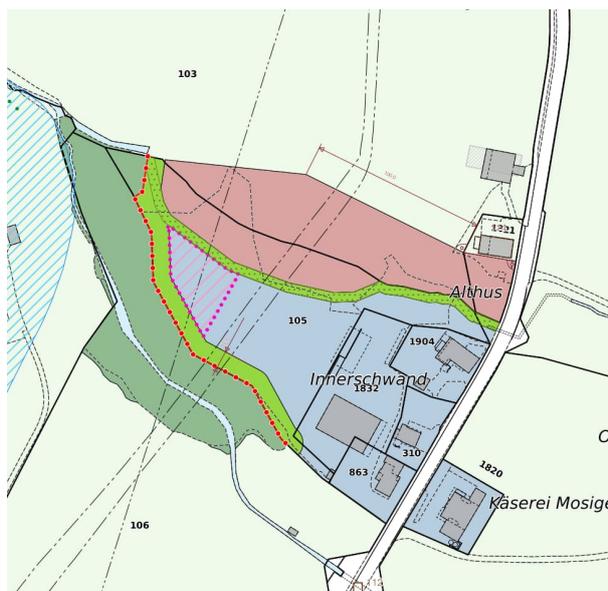


Abb. 4: Zonenplan bisher



Abb. 5: Zonenplan neu

Aufhebung Abbau- und Deponiezone

Die Deponie Althus kann aufgrund einer Einigung zwischen den Betreibern der Deponie, der Transitgas AG sowie der zuständigen Aufsichtsbehörde des Bundes nun abgeschlossen werden. Die strittige Überdeckungshöhe bei der Gasleitung konnte geklärt werden. Die Anpassungen am Terrain sowie die Ausdolung des Bachs sollen voraussichtlich 2024 abgeschlossen werden, gemäss dem Projekt der Landschaftsarchitekten 2016. Die Anpassungen gemäss diesem Projekt sind in der vorliegenden Zonenplanänderung bereits berücksichtigt. Die Deponiezone im Gebiet Althus/Innerschwand kann somit aufgehoben werden.

Anpassung und Erweiterung Arbeitszone Parz. 105

Mit dem Abschluss der Deponie wird auch der Bach (Schwandgraben) neu geführt, gemäss den bewilligten Projektunterlagen von 2016. Der Bach wird dabei auf die Parzellengrenze der Grundstücke Nr. 103 und 105 gelegt, ausgedolt und naturnah gestaltet. Auf Seiten der Parzelle Nr. 105 wird die Arbeitszone neu bis an den Gewässerraum geführt. Damit wird das Areal der Transport AG Entlebuch um ca. 2'500 m² arrondiert. Das arrondierte Areal wird bereits heute weitgehend durch die Transport AG genutzt und ist für deren Bestand und Entwicklung am Standort Entlebuch wichtig. Über den westlichen Teil der Parzelle, welcher von einer Hochspannungsleitung überquert wird, erfolgt eine entsprechende Erweiterung der Baubeschränkung; Hochbauten sind hier nicht zulässig (gemäss Art. 17, Abs. 5).

Einzonung Arbeitszone Parz. 103/1821

Ein Teil der Parzellen Nrn. 103 und 1821 war bisher ebenfalls der Deponie- und Abbauzone zugewiesen. Die Eigentümer der Parzelle Nr. 1821 haben mit Schreiben vom 4. April 2022 ein Gesuch um Einzonung in eine gemischte Wohn- und Arbeitszone gestellt. Aufgrund der Lage zwischen den Ortsteilen Ebnet und Entlebuch haben Kommission und Gemeinderat entschieden, dass die bestehende Arbeitsnutzung der Vogel Transport GmbH planungsrechtlich gesichert und die vorgesehene Erweiterung des Betriebs (Neubau Fahrzeughalle) ermöglicht werden soll. Die Lage am bestehenden Standort an der Kantonsstrasse und in unmittelbarer Nähe zu einem weiteren Transportunternehmen ist aus Sicht der Gemeinde ideal und entspricht einer häuslicheren Bodennutzung. Für die Erweiterung des Betriebs werden auch 530 m² der Parz. Nr. 103 beansprucht. Der Landkauf wurde von der Eigentümerschaft zugesichert. Dieser Teil des Grundstücks befindet sich heute

ebenfalls in der Abbau- und Deponiezone. Mit der vorgesehenen Ausdolung und Neuführung des Gewässerraums auf der Parzelle Nr. 1821 werden die Nutzungsmöglichkeiten gegenüber heute etwas eingeschränkt.

In den Zonen sollen neu folgende Werte für ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Baumasse

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _a	GH _{max}
Arbeitszone 2	Ar2	Arbeiten	--	--	--	13.0 m	15.0 m

Tab. 2: Zusammenstellung der Baumasse in der Arbeitszone 2 (gemäss Anhang 1 BZR),
GH_a = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Der Gewässerraum des Schwandgrabens wird entsprechend den Plänen des Landschaftsarchitekten umgelegt und je zur Hälfte auf die Parzelle Nr. 105 und auf den Parzellen Nrn. 103 geführt. Auf Seiten der Bauzone verbleibt der Gewässerraum nach wie vor in der Grünzone als Grundnutzung. Auf der Parzelle Nr. 1821 wird der Gewässerraum gegenüber heute leicht verändert geführt.

Gewässerraum

4.2.3. Russacher/Feld

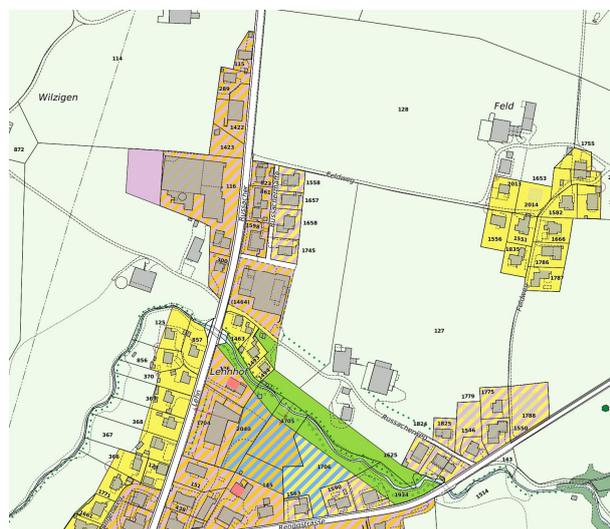


Abb. 6: Zonenplan bisher

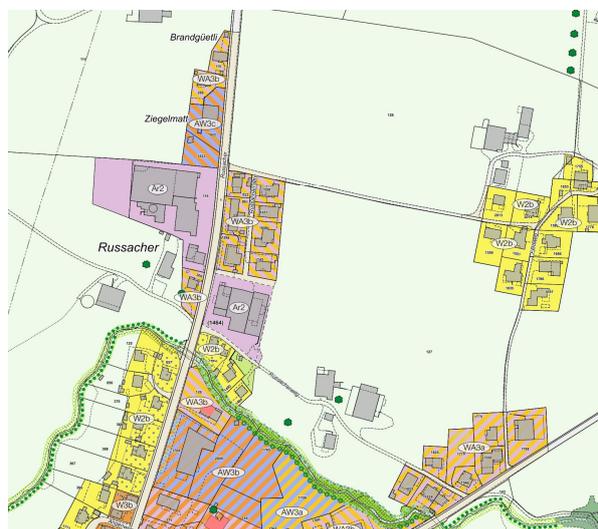


Abb. 7: Zonenplan neu

Die Gemeinde Entlebuch verfügt über grosse gemischte Zonen, welche schon seit langem bestehen. Dies unter anderem auch im Gebiet Russacher. Die Entflechtung dieser Zonen sowie die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe waren als Ziel bereits im Masterplan 2016 enthalten und spielten auch bei der 2021 beschlossenen Rückzonungsstrategie eine Rolle. Im Sinne dieser Strategie werden im Gebiet Russacher Umzonungen in die Arbeitszone vorgesehen, namentlich auf den Grundstücken Nrn. 116 und 1464. Die Parzellen Nrn. 1422 und 1423 werden einer Arbeits- und Wohnzone zugewiesen, welche einen reduzierten Wohnanteil aufweist.

Umzonung in Arbeitszone

Die übrigen Grundstücke verbleiben in der Wohn- und Arbeitszone. Aufgrund der bestehenden Höhenentwicklung werden die Parzellen im Gebiet Russachermatte neu gesamthaft der dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone WA3b zugewiesen.

Einheitliche Zuteilung zur Wohn- und Arbeitszone

Im Gebiet Feld erfolgt keine Anpassung der Zonenzuteilung.

Gebiet Feld

Grünzone Der landwirtschaftlich genutzte Teil der Grünzone wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die frühere, grossflächige Ausscheidung der Grünzone am Lustenberggraben macht durch die ordentliche Ausscheidung der Gewässerräume kaum mehr Sinn.

Baumasse In den Zonen sollen neu folgende Werte für ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 2	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m
Wohnzone 3	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
Wohn- und Arbeitszone	WA3a	Typ 1	0.18	0.21	0.24	11.0 m	13.0 m
		Typ 2	0.15	0.18	0.21		
	WA3b	Typ 1	0.21	0.24	0.27	11.0 m	13.0 m
		Typ 2	0.15	0.18	0.21		
Arbeitszone 2	Ar2	Arbeiten	--	--	--	13.0 m	15.0 m

Tab. 3: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohn- und Arbeitszonen (gemäss Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Gewässerraum Entlang des Lustenberggrabens wird der Gewässerraum ausgeschieden. Dieser kommt innerhalb der Bauzone weitgehend auf die bestehende Grünzone zu liegen.

4.2.4. Lehn, Renggstrasse, Feldli



Abb. 8: Zonenplan bisher



Abb. 9: Zonenplan neu

Gebiet Ange Das Gebiet Ange ist heute der Wohnzone zugewiesen, mit Ausnahme der Parzellen Nrn. 124, 1771, 1810, 174, 1060 und 262, welche sich in der gemischten Arbeits- und Wohnzone befinden, in welcher heute kein Pflichtanteil für das Arbeiten besteht (vgl. Erläuterungen 2.3.5). Heute befinden sich auf den genannten Parzellen kaum mehr Arbeitsnutzungen. Im Sinne einer Entflechtung der Wohn- und Arbeitsnutzungen im Gebiet und auf Antrag der Grundeigentümer werden die genannten Parzellen der 3-geschossigen Wohnzone b zugewiesen. Die bestehende, eher kleinteilige Parzellenstruktur entspricht derjenigen einer Wohnnutzung. Somit wird das bestehende Wohnquartier «Ange» westlich der Kantonsstrasse gesamthaft der Wohnzone zugewiesen.

Gebiet Lehn Im Gebiet Lehn (zwischen dem Lustenberggraben und den Grundstücken beidseitig der Renggstrasse) erfolgen keine Anpassungen der Zoneneinteilung, die Zonen werden aber im BZR gegenüber heute differenzierter geregelt (vgl. 2.3.5). Ein Teil dieser Grundstücke war bereits von der Rückzonungsstrategie 2021 betroffen, eine erneute Anpassung der Zonenzuweisung würde dem Gebot der rechtlichen Planbeständigkeit widersprechen. Bei den beiden Parzellen 1704 (Schreiner Huwiler) und 1643 (Garage Lustenberger) werden gegenüber heute geringere Wohnanteile

definiert, dies insbesondere aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen und der grosszügigen Parzellenstruktur.

Das Gebiet Feldli ist heute der zweigeschossigen Arbeits- und Wohnzone zugewiesen, in welcher heute kein Pflichtanteil für das Arbeiten besteht (vgl. Erläuterungen 2.3.5). Diese Zonenzuweisung bleibt in Analogie zum neuen Recht bestehen. Auf Antrag der Grundeigentümerschaft wird eine Zonenzuweisung von der 2-geschossigen in die niedrige 3-geschossige Wohnzone WA3a vorgesehen. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist diese Zonenzuweisung sinnvoll.

Gebiet Feldli

Entlang des Lustenberggrabens wird ein Teil der Grünzone neu der Landwirtschaftszone zugewiesen (vgl. 4.1.2). Auf Seite der Bauzone werden die angrenzenden gemischten Zonen bis zum neu auszuscheidenden Gewässerraum erweitert. Damit kann eine verbesserte Nutzung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erreicht werden. Der Verlauf und die Dynamik des Gewässers werden mit der Ausscheidung des Gewässerraums gesichert. Die bestehende Grundnutzung als Grünzone im Bereich des Lustenberggrabens bleibt unverändert. Auf der nördlichen Seite des Grabens wird die Grünzone an die Parzellengrenze angepasst.

Verringerung
Grünzonen

In den Zonen sollen neu folgende Werte für ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Baumasse

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 2	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m
Wohnzone 3	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
Wohn- und Arbeitszone	WA3a	Typ 1	0.18	0.21	0.24	11.0 m	13.0 m
		Typ 2	0.15	0.18	0.21		
	WA3b	Typ 1	0.21	0.24	0.27	11.0 m	13.0 m
		Typ 2	0.15	0.18	0.21		
	WA3c	Typ 1	0.21	0.24	0.27	13.0 m	15.0 m
		Typ 2	0.15	0.18	0.21		
Arbeits- und Wohnzone	AW3a	Typ 1	0.10	0.13	0.16	11.0 m	13.0 m
		Typ 2	0.30	0.33	0.36		
	AW3b	Typ 1	0.10	0.13	0.16	13.0 m	15.0 m
		Typ 2	0.30	0.33	0.36		

Tab. 4: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohn- und Arbeitszonen (gemäss Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Entlang des Lustenberggrabens wird der Gewässerraum ausgeschieden. Dieser kommt innerhalb der Bauzone mehrheitlich auf der bestehenden Grünzone zu liegen.

Gewässerraum

4.2.5. Schwändi

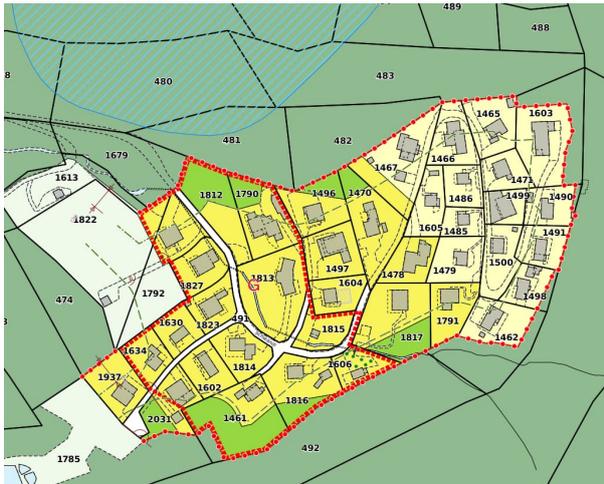


Abb. 10: Zonenplan bisher

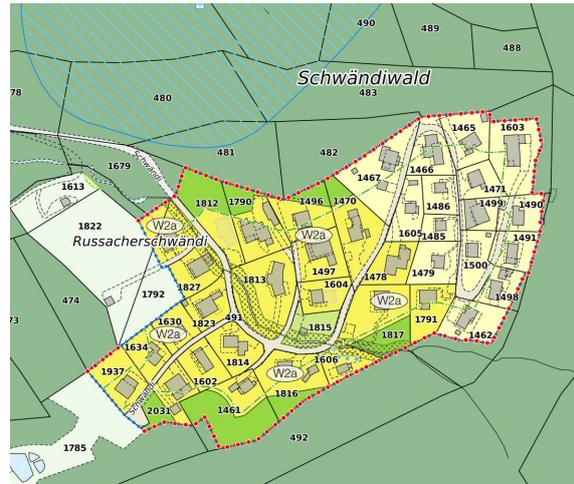


Abb. 11: Zonenplan neu

Wohnzonen

Die Unterscheidung der beiden Wohnzonen im Gebiet Schwändi, welche sich bezüglich der zulässigen Höhe und Dichte unterscheiden, bleibt bestehen. Auf der Parzelle 1467 wird ein schmaler Streifen von der Wohnzone 2 in die Wohnzone 1 umgezont, so dass die gesamte Parzelle derselben Zone zugewiesen ist.

Grünzone

Die Parzelle 1815 wird als Grünzone B ausgeschieden. Aufgrund ihrer Nutzung und Eigentümerschaft, mit gemeinsamen Einrichtungen für Parkierung sowie der Ver- und Entsorgung für die Siedlung Schwändi, ist die Zuweisung zur Grünzone B sinnvoll.

Baumasse

In den Zonen sollen neu folgende Werte für ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 1	W1	W1	0.18	0.21	0.24	7.5 m	9.5 m
Wohnzone 2	W2a	W2 locker	0.18	0.21	0.24	9.0 m	11.0 m

Tab. 5: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (gemäss Anhang 1 BZR),

GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Umgang mit Sondernutzungsplänen

Der bestehende Gestaltungsplan Schwändi wird im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben. Das gesamte Gebiet gilt neu als gestalterische Einheit mit Vorgaben bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung.

Gewässerraum

Entlang des Russachergrabens wird der Gewässerraum ausgeschieden. Dieser verläuft durch die Wohnzone.

4.2.6. Dorf Nord

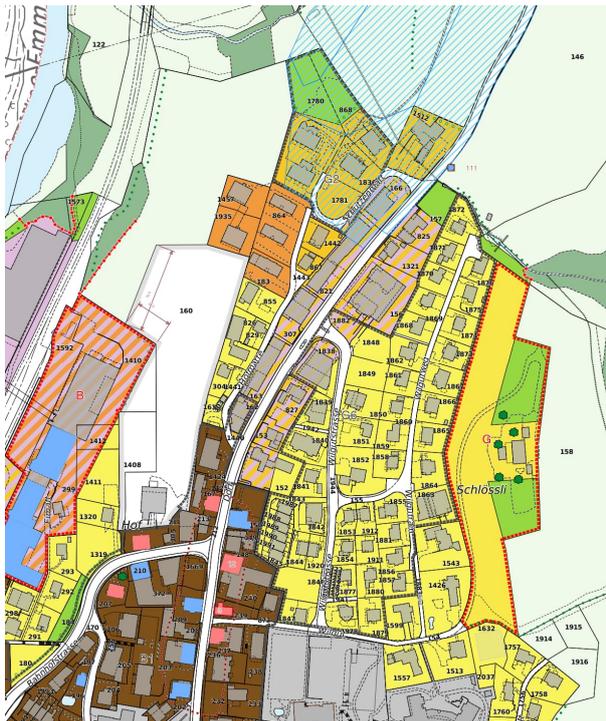


Abb. 12: Zonenplan bisher

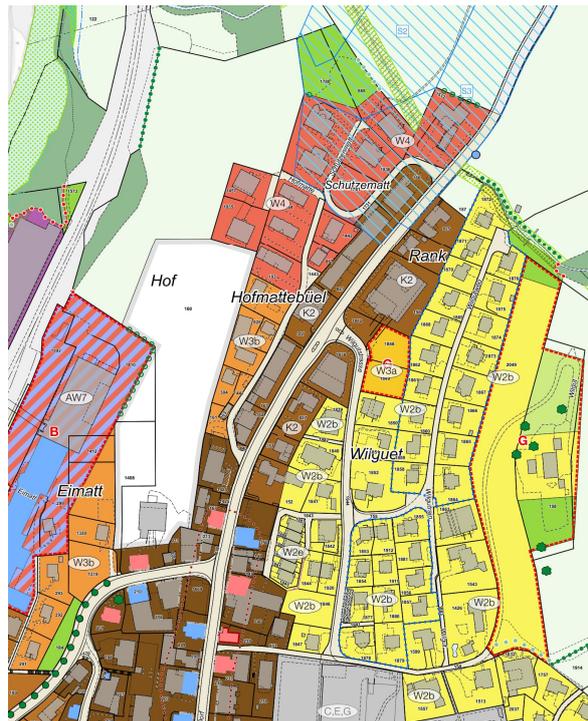


Abb. 13: Zonenplan neu

Die bestehende, dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone entlang der Kantonsstrasse wird der neu geschaffenen Kernzone 2 (Dorf Nord) zugewiesen. In dieser Zone wird keine Überbauungsziffer, jedoch eine maximale Gesamthöhe festgelegt. Es gelten zudem erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Eingliederung, gemäss Art. 10 BZR. Die bestehende Bebauung in diesem Gebiet zeichnet sich durch eine teilweise sehr hohe Dichte und einer gemischten, zum grossen Teil zur Kantonsstrasse hin orientierten Bebauung aus. Mit der Zuweisung zur Kernzone kann diese Nutzung gegenüber heute wesentlich besser abgebildet werden; zudem wird die Grundlage für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung geschaffen.

Erweiterung Kernzone

Die Bebauung in diesem Gebiet besteht zum grossen Teil aus Mehrfamilienhäusern. Die heutige Zonierung bildet die bauliche Struktur nur bedingt ab. Die Bauten sind zu einem grossen Teil höher, als dies gemäss der Regelbauweise des BZR möglich wäre. Mit den Aufzonungen in die viergeschossige, bzw. in die dreigeschossige Zone kann der Bestand besser abgebildet werden, auf einzelnen Grundstücken bestehen Entwicklungsmöglichkeiten. Die Aufzonungen sind auch aufgrund der Nähe zum Ortskern sinnvoll.

Aufzonungen
Schützenmatt /
Hofmatte

Das Gebiet Schlössli war im bestehenden Zonenplan in einer zweigeschossigen Wohnzone mit sehr geringer Dichte (AZ 0.25) ausgeschieden. Im Rahmen der Rückzonungsstrategie 2021 wurde rund die Hälfte dieser unbebauten Reserve der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die verbleibende Zonenfläche wird nun der angrenzenden, normalen zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Damit werden die Voraussetzung für eine Wohnbebauung mit einer zeitgemässeren Dichte geschaffen. Unverändert besteht über das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht sowie die Vorgabe, dass ein wettbewerbsähnliches Verfahren durchzuführen ist.

Aufzoning
Schlössli

In den Zonen sollen neu folgende Werte für ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Baumasse

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Kernzone	K1	Dorfkern	gem. Art. 11 BZR			gem. Art 11 BZR	
	K2	Dorf Nord	gem. Art. 12 BZR			15.0m	17.0m
	K3	Dorf West/Süd	gem. Art. 12 BZR			13.0m	15.0m
Wohnzone 2	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	9.0m	11.0m
	W2c	W2 dicht	0.24	0.27	0.30	9.0m	11.0m
	W2e	W2 Reihe	0.57	--	--	10.0m	10.0m
Wohnzone 3	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	13.0m	15.0m
Wohnzone 4	W4	W4	0.24	0.27	0.30	16.0m	18.0m
Arbeits- und Wohnzone 7	AW7		gem. Art. 16 BZR			35.0m	40.0m

Tab. 6: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohn- und Arbeitszonen (gemäss Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Umgang mit Sondernutzungsplänen

Die Gestaltungspläne Hofmattenbühl und Wilgut werden im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben. Die Gebiete «Wilgutweg» und «Wilgutstrasse» werden mit Vorgaben zur gestalterischen Einheit überlagert, welche wichtige gestalterische Merkmale der Bebauung sichern, namentlich bezüglich Dachform, Firstrichtung sowie der Begrünung entlang des Wilgutwegs.

Gewässerraum

Entlang des Lehnweidgrabens wird der Gewässerraum ausgeschieden. Die teilweise bestehende Grünzone auf der landwirtschaftlich genutzten Parzelle Nr. 157 wird zudem aufgehoben.

4.2.7. Dorf Zentrum

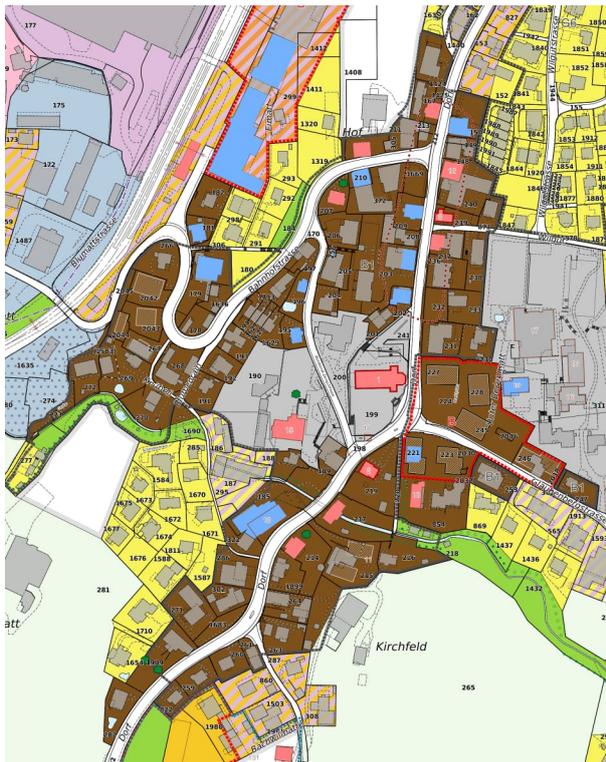


Abb. 14: Zonenplan bisher

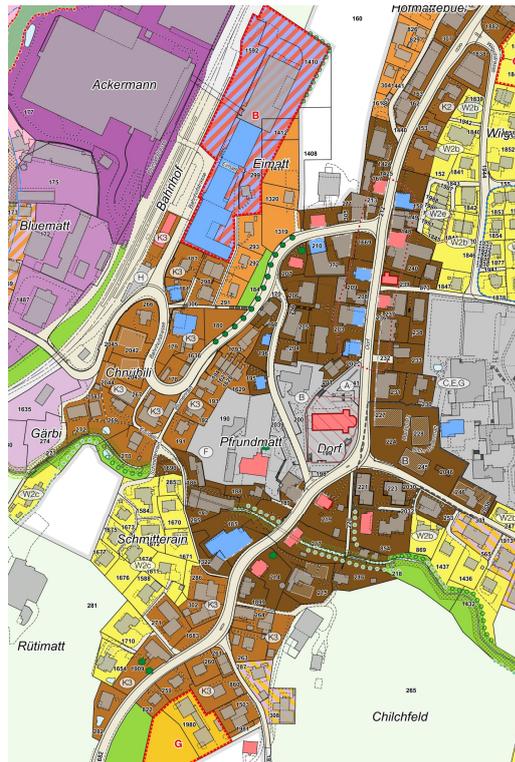


Abb. 15: Zonenplan neu

Die heutige, grossflächige Kernzone wird im Gebiet des Dorfs neu in zwei Zonen unterschieden. Die neue Kernzone 1 umfasst den Ortskern von Entlebuch mit einigen erhaltens- und schützenswerten sowie geschützten Bauten. Gemäss neuen BZR gelten hier keine maximalen Überbauungsziffern und Gebäudehöhen, das zulässige Nutzungsmass wird aufgrund Kriterien zur Eingliederung gemäss Art. 10 und 11 BZR bestimmt. Neu- und Umbauten mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind zudem durch das vom Gemeinderat eingesetzte Fachgremium zu beurteilen. Für die Kernzone 3 gelten ebenfalls detaillierte Bestimmungen zur Eingliederung. Es bestehen auch keine Vorgaben zur Ausnützung, jedoch maximal zulässige Gebäudehöhen von 13.0 und 15.0 m. Dies entspricht der heutigen Regelung, bei welcher keine Ausnützungsziffern, jedoch eine maximale Geschossigkeit vorgesehen war.

Unterscheidung Kernzone

An der Bachwilstrasse werden zwei Liegenschaften von der gemischten Zone in Kernzone 3 umgezont. Dies erfolgt einerseits aufgrund der bestehenden, dichten Bebauung (Parzelle Nr. 1503, 1981), andererseits aufgrund eines konkreten Gesuchs (Parzelle Nr. 860). Ziel dabei ist es, eine qualitätsvolle, angemessen dichte Entwicklung zu ermöglichen. Dies hat sich in den Ortskern und zu den unmittelbar südlich angrenzenden beiden schützens- und erhaltenswerten Bauten einzugliedern.

Erweiterungen Kernzone, Bachwilstrasse

Am Schmitterrain wird die kürzlich erneuerten Bauten im Bereich eines ehemaligen Schreinereibetriebs. Dies betrifft die Parzellen Nrn.185 (Teilfläche), 186, 187, 188 sowie 295. Aufgrund der zentralen Lage, der kleinteiligen Parzellierung und der hohen Dichte ist die Zuweisung zur Kernzone 1 sinnvoll. Die Grundstücke befinden sich zudem ebenfalls in unmittelbarer Lage zu schützens- und erhaltenswerten Bauten.

Erweiterungen Kernzone, Schmitterrain

Erweiterungen
Kernzone,
Bahnhof

Zwischen Bahnhof und Ortskern wird die Kernzone 3 um die Grundstücke Nrn. 180, 298 und 306 erweitert, welche sich heute in der zweigeschossigen Wohnzone befinden. Dies erfolgt aufgrund bestehender oder geplanter Bebauungen bzw. auf Antrag der jeweiligen Eigentümer. Aufgrund der Lage im Ortskern sowie der Nähe zu den erhaltenswerten Gebäuden in der Umgebung ist diese Umzonung angezeigt. Das schützenswerte Bahnhofsgebäude selbst wird von der gemischten Zone ebenfalls in die Kernzone 3 umgeteilt. In der Umgebung des Bahnhofs erfolgte eine Zonenbereinigung anhand der bestehenden Nutzung (öffentliche Zone, bzw. Verkehrszone).

W3b Eimatt

Im Gebiet Eimatt wird die bestehende zweigeschossige Wohnzone einer dreigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Aufgrund der Nähe zum Dorfzentrum und zum Bahnhof ist eine gegenüber heute dichtere und höhere bauliche Entwicklung sinnvoll.

Wohnzonen
Baumasse

In den Zonen sollen neu folgende Werte für ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Kernzone	K1	Dorfkern	gem. Art. 11 BZR			gem. Art 11 BZR	
	K2	Dorf Nord	gem. Art. 12 BZR			15.0m	17.0m
	K3	Dorf West/Süd	gem. Art. 12 BZR			13.0m	15.0m
Wohnzone 2	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	9.0m	11.0m
	W2c	W2 dicht	0.24	0.27	0.30	9.0m	11.0m
	W2e	W2 Reihe	0.57	--	--	10.0m	10.0m
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	0.24	0.27	0.30	11.0m	13.0m
	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	13.0m	15.0m
Wohn- und Arbeitszone	WA3	Typ 1	0.18	0.21	0.24	11.0m	13.0m
	c	Typ 2	0.15	0.18	0.21	11.0m	13.0m

Tab. 7: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohn- und Arbeitszonen (gemäss Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Umgang mit Sondernutzungsplänen

Der 2019 beschlossenen Bebauungsplan Marktplatz bleibt bestehen, da er inhaltlich bereits dem neuen Recht entspricht.

Gewässerraum

Entlang dem Grabenlochbach wird der Gewässerraum ausgeschieden.

4.2.8. Arbeitsgebiet Bahnhof

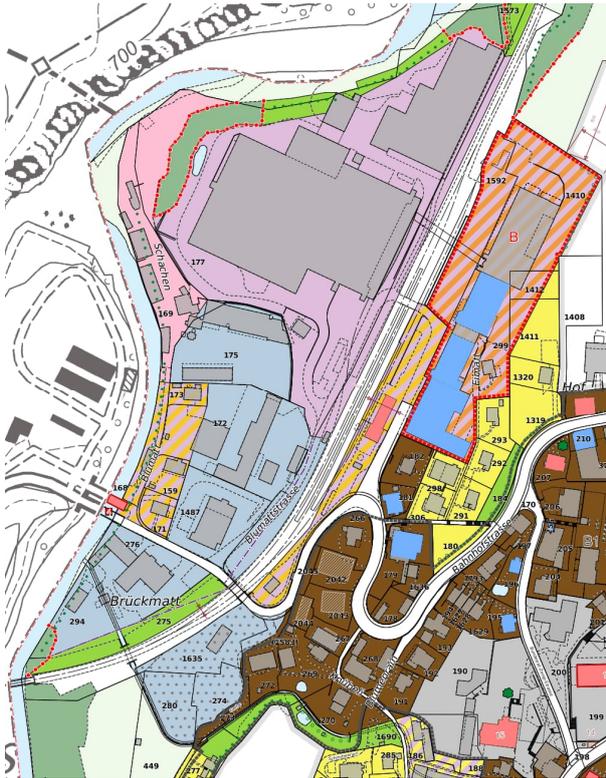


Abb. 16: Zonenplan bisher



Abb. 17: Zonenplan neu

Bisher waren die Arbeitszonen im Gebiet Ackermann/Versandzentrum in eine Arbeitszone 2 und 3 aufgeteilt. Die Arbeitszone 2 umfasste die Fläche des Versandzentrums und hat keine maximalen Dichtebestimmungen enthalten. Mit der vorliegenden Gesamtrevision bleibt die Arbeitszone 2 (neu als Arbeitszone 4 bezeichnet) in der Ausdehnung unverändert. Die Vorschriften werden geringfügig angepasst. Neue gilt eine Gesamthöhe von 40 m. Dies entspricht weitgehend der heutigen Bebauung. Zudem sind Verkaufsflächen ab 200 m² für Güter des täglichen Bedarfs sind nicht zulässig. Damit sollen die raumplanerisch besser gelegenen Verkaufsflächen, namentlich im Ortskern und entlang der Kantonsstrasse nicht zusätzlich konkurrenziert werden.

Arbeitszone Versandzentrum

Die Arbeitszone 3 umfasste bisher das Gewerbegebiet zwischen der Kernzone und der Grossen Entlen; hier haben eine maximale Dichte (AZ 1.0) und eine maximale Höhe (3 Vollgeschosse) gegolten. Diese Arbeitszone wird neu gesamthaft in die Arbeitszone 3 überführt. Es gilt eine Gesamthöhe von 13.0/15.0 m, was je nach Topographie in etwa der heute zulässigen, maximalen Gesamthöhe entspricht. Auf die Festlegung einer maximal zulässigen Dichte wird verzichtet, was zu einer Nutzungsverdichtung innerhalb dieser Zone führen kann. Verkaufsflächen ab 200 m² für Güter des täglichen Bedarfs sind zulässig.

Arbeitszone Bluematt/Brückmatt

Die dichte Arbeits- und Wohnzone beim Businesspark AEntlebuch (östlich der Bahnlinie) wird neu als Arbeits- und Wohnzone 7 bezeichnet. Auf die heutige Festlegung einer Bauziffer (bisher hat eine AZ von 2.5 gegolten) wird in Zukunft verzichtet. Anstelle der heutigen Vollgeschosshöhe (max. 7) wird neu eine Gesamthöhe von 35 m/bzw. 40 m festgelegt, was der maximalen Höhe des Bestands entspricht. Die Bebauungsplanpflicht bleibt unverändert bestehen.

Dichte Arbeits- und Wohnzone

Baumasse

In den Zonen sollen neu folgende Werte für ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Kernzone	K3	Dorf West/Süd	gem. Art. 12 BZR			13.0m	15.0m
Wohn- und Arbeitszone	WA3a	Typ 1	0.18	0.21	0.24	11.0m	13.0m
		Typ 2	0.15	0.18	0.21		
Arbeits- und Wohnzone	AW7	AW7	gem. Art. 16 BZR			35.0m	40.0m
Arbeitszone 2	Ar2	Arbeiten	--	--	--	13.0m	15.0m
Arbeitszone 3	Ar3	Arbeiten	--	--	--	15.0m	17.0m
Arbeitszone 4	Ar4	Arbeiten	--	--	--	--	40.0m

Tab. 8: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohn- und Arbeitszonen (gemäss Anhang 1 BZR), GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Gewässerraum

Entlang des Grabelochbachs wird der Gewässerraum ausgeschieden.

4.2.9. Bachwil/Meiershalde



Abb. 18: Zonenplan bisher



Abb. 19: Zonenplan neu

Teilweise Aufzoning

Die heute weitgehend in der zweigeschossigen Zone liegenden Siedlungen Bachwilmatte, Bachwilstrasse und Meiershalde werden auf Grundlage der Quartieranalyse teilweise von der zweigeschossigen in die niedrige dreigeschossige Wohnzone umgeteilt. Damit soll insbesondere auf den Grundstücken mit älterer Bausubstanz entlang der Bachwilstrasse eine gewisse Entwicklung ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung der gut einsehbaren Lage am Siedlungsrand wird diese aber mit Gebäudehöhen von max. 11 bzw. 13 m auf eine dreigeschossige Bauweise begrenzt.

Aufhebung Gestaltungsplan Bachwil

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wird der Gestaltungsplan Bachwil mit seinen Änderungen aufgehoben und in das neue Recht überführt. Die beiden dreigeschossigen Wohnbauten auf den Parzellen Nrn. 1966 und 1971 werden der niedrigen dreigeschossigen Wohnzone zugewiesen, die übrigen Grundstücke der

zweigeschossigen Wohnzone W2b. Als Folge der Aufhebung dieses Gestaltungsplans und auf Antrag aus der Mitwirkung wird im Gebiet «Bachwilmatte Süd» eine Pflicht zur Erstellung von Flachdächern eingeführt. Die Parzelle Nr. 1973, welche bereits gemäss Gestaltungsplan als Parkierungsfläche definiert ist, wird neu der Grünzone B zugewiesen.

Über die landschaftlich exponierten Parzellen Neuhausweg 1 bis 5 wird zudem eine Pflicht zur Erstellung von Walm- oder Satteldächern eingeführt.

Schrägdachpflicht
Neuhausweg

In den Zonen sollen neu folgende Werte für ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Baumasse

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 2	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	9.0m	11.0m
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	0.24	0.27	0.30	11.0m	13.0m

Tab. 9: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (gemäss Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Der bestehende Gestaltungsplan Bachwil wird im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben. Die Gestaltungsplanpflicht wird auf die Parzellen 257 und 1980 verkleinert.

Umgang mit Sondernutzungsplänen

4.2.10. Bodenmatt, Glaubenberg-/Lustenbergstrasse

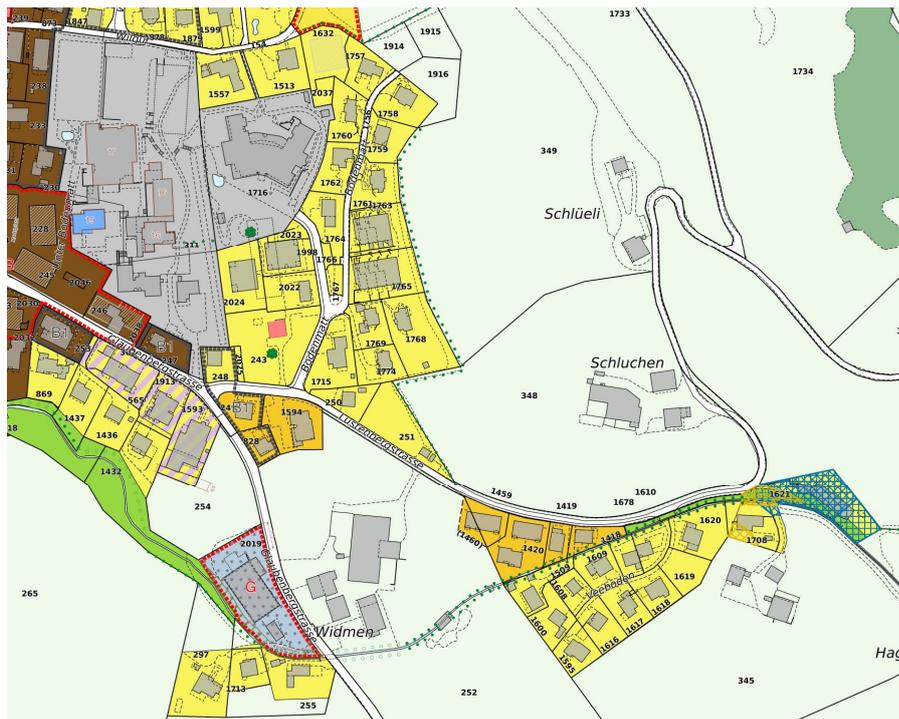


Abb. 20: Zonenplan bisher

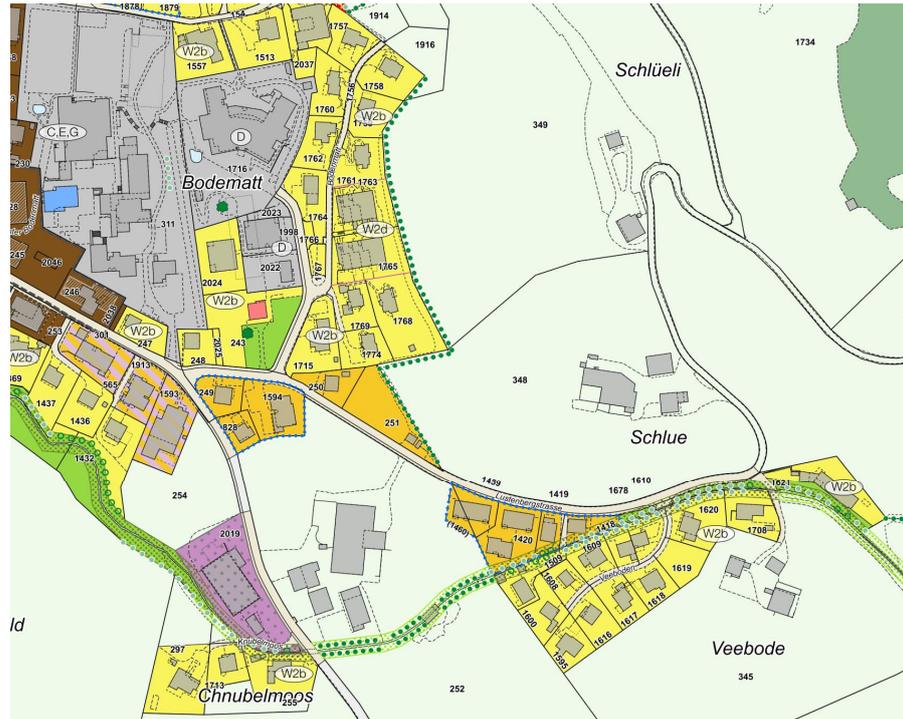


Abb. 21: Zonenplan neu

Aufgrund der bereits heute relativ dichten Bebauung und der Lage am Siedlungsrand wird die Zonierung in diesen Gebieten weitgehend beibehalten.

Aufzonen entlang der Glaubenbergstrasse

Entlang der Glaubenbergstrasse wird in unmittelbarer Nähe zum Ortskern die heute zweigeschossige gemischte Zone einer normalen dreigeschossigen gemischten Zone (Wohn- und Arbeitszone) zugewiesen. Ebenso wird die noch weitgehend unbebaute zweigeschossigen Wohnzone (Parz. 251) einer niedrigen dreigeschossigen Wohnzone zugewiesen.

Aufhebung Gestaltungsplan Bodenmatt

Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans Bodenmatt wird die Zonierung entsprechend den Inhalten des Gestaltungsplans angepasst: Die für Alterswohnen vorgesehenen, im Eigentum der Gemeinde stehenden Flächen werden damit der Zone für öffentliche Zwecke, der aus Gründen des Sichtschutzes (Bundesrat-Zemp-Haus) unbebaubare Teil der Parzelle Nr. 243 der Grünzone zugewiesen. Die übrigen Flächen verbleiben in der zweigeschossigen Wohnzone.

Baumasse

In den Zonen sollen neu folgende Werte für ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 2	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	9.0m	11.0m
Wohnzone 2	W2d	W2 Terrasse	0.38	--	--	10.0m	10.0m
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	0.24	0.27	0.30	11.0m	13.0m
Wohn und Arbeitszone	WA3b	Typ 1	0.21	0.24	0.27	13.0m	15.0m
		Typ 2	0.15	0.18	0.21		

Tab. 10: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (gemäss Anhang 1 BZR), GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

4.2.11. Farb

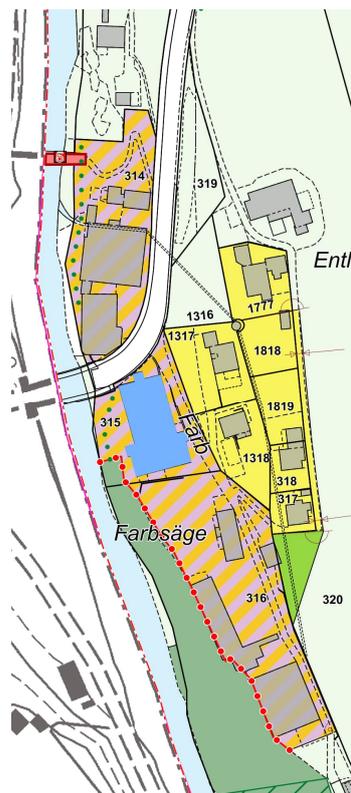


Abb. 22: Zonenplan bisher

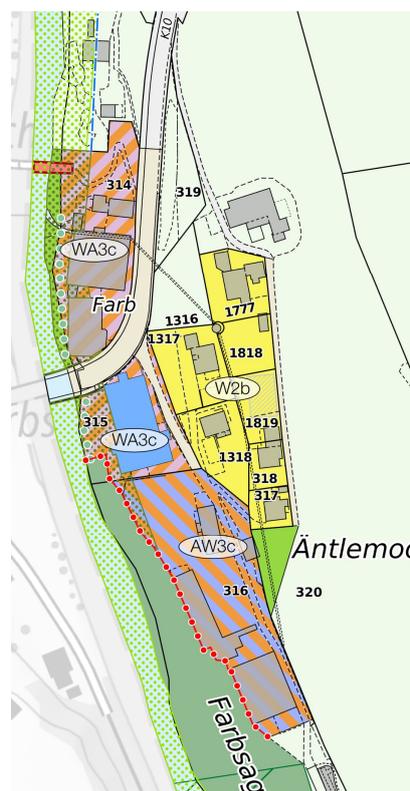


Abb. 23: Zonenplan neu

Im Gebiet Farb bleibt die Zoneneinteilung grundsätzlich bestehen. Die heutige dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone wird jedoch unterteilt, in die Wohn- und Arbeitszone 3c nördlich und in die Arbeits- und Wohnzone 3c südlich der Kantonsstrasse. Diese unterscheiden sich bezüglich der max. zulässigen Wohnnutzung, gemäss den Erläuterungen unter 2.3.5. Wie bei allen Arbeits- und Wohnzonen (AW) ist auch in der Arbeits- und Wohnzone AW3c die Arbeitsnutzung vorrangig oder gleichzeitig mit der Wohnnutzung zu realisieren. Auf die Festlegung einer baulichen Mindestdichte für das Arbeiten wird für diese Zone jedoch verzichtet, da diese bereits vollständig durch eine Sägerei genutzt wird, welche einen hohen Anteil an oberirdischen Lagerflächen aufweist. Diese zählen nicht als Gebäude und somit nicht zur Überbauungsziffer.

In den Zonen sollen neu folgende Werte für ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 2	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	9.0m	11.0m
Wohn- und Arbeitszone	WA3c	Typ 1	0.21	0.24	0.27	13.0m	15.0m
		Typ 2	0.15	0.18	0.21		
Arbeits- und Wohnzone	AW3c	Typ 1	0.10	0.13	0.16	13.0m	15.0m
		Typ 2	0.30	0.33	0.36		

Tab. 11: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (gemäss Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Gemischte Zonen

Baumasse

4.2.12. Finsterwald

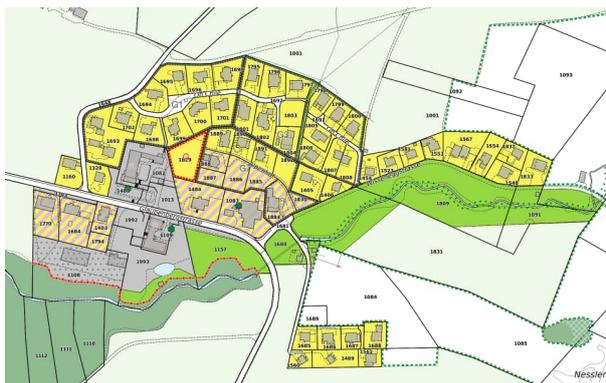


Abb. 24: Zonenplan bisher

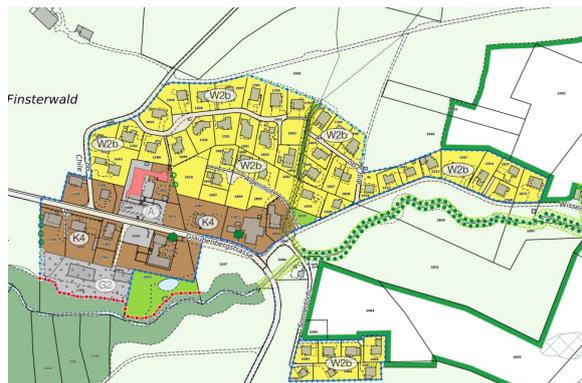


Abb. 25: Zonenplan neu

- Neue Kernzone** Der Ortsteil Finsterwald soll durch die Schaffung einer neuen Kernzone 4 entlang der Glaubenbergstrasse gestärkt werden. Diese umfasst grösstenteils die bisherigen, gemischten Zonen, das ehemalige Schulhaus sowie die heute der Wohnzone zugewiesenen Parzellen Nrn. 1160 und 1328. Im Bereich der Kirche erfolgt die Abgrenzung zwischen der Zone für öffentliche Zwecke und der Kernzone anhand der bestehenden Nutzung und des Potenzials.
- Verkleinerung Zone für öffentliche Zwecke** Die Zone für öffentliche Zwecke wird auf diejenigen Flächen verkleinert, die heute und in absehbarer Zukunft für öffentliche Zwecke im Ortsteil Finsterwald verwendet werden. Dies umfasst die Kirche mit dem Friedhof, die öffentliche Parkierung beim ehemaligen Schulhaus sowie das Holzheizwerk. Das ehemalige Pfarrhaus mit seiner Umgebung, die unbebaute Parzelle Nr. 1013 sowie das ehemalige Schulhaus mit seiner teilweise unbebauten Umgebung werden der Kernzone 4 zugewiesen.
- Grünzone** Mit den oben genannten Umzonungen erfolgt auch eine Anpassung der Grünzonen zwischen der Kernzone und dem Stöcklgraben. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzend zum Ortsteil Finsterwald wird die Grünzone aufgehoben.
- Ausscheidung Gewässerraum** Der heute teilweise als Grünzone (Grundnutzung) ausgeschiedene Gewässerraum wird neu als überlagerter Gewässerraum ausgeschieden. Im Bereich der Parzellen Nrn. 1892, 1405 und 1884 erfolgt die Ausscheidung des Gewässerraums im Bereich des eingedolten Hüttlgrabens teilweise einseitig. Dies auf Antrag der Grundeigentümerschaft zur verbesserten Bebaubarkeit der anliegenden Grundstücke.
- Umgang mit Sondernutzungsplänen,** Die Gestaltungspläne Ob Chile (Etappe 1), Ob Chile (Etappe 2), Alpenhof und Geugelhusen Sonnedörfli werden aufgehoben. Die Gestaltungsplanpflicht entfällt ebenfalls.
- Gestalterische Einheit** In den Wohnzonen W2b im Gebiet Finsterwald sowie im «Sonnendörfli» gilt neu die «gestalterische Einheit», mit Vorgaben bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung. Damit soll die bestehende, landschaftlich gut eingegliederte Siedlung Finsterwald qualitativ weiterentwickelt werden.
- Baumasse** In den Zonen sollen neu folgende Werte für ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Kernzone	K4	Ortsteile	0.24	0.27	0.30	13.0m	15.0m
Wohnzone 2	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	9.0m	11.0m

Tab. 12: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (gemäss Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

4.3. Technische Gefahren/Störfallvorsorge

Durch das Gemeindegebiet von Entlebuch verläuft eine Transitgasleitung, für welche einen Konsultationsbereich besteht.

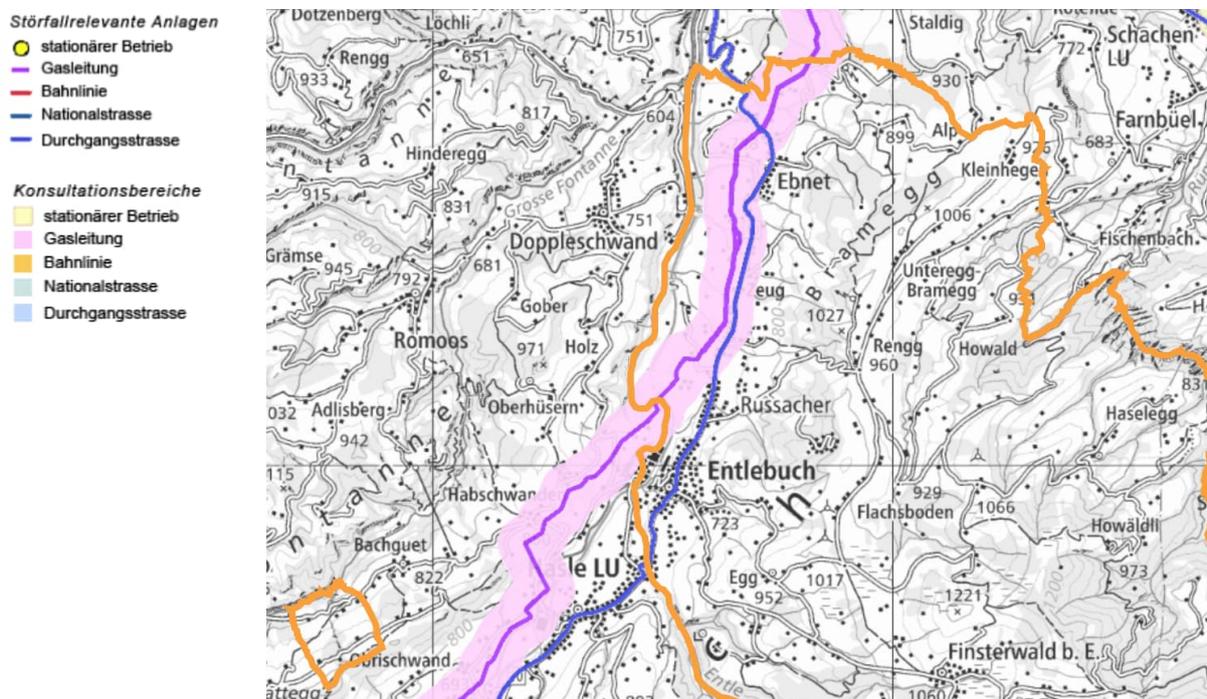


Abb. 28: Ausschnitt Geoportal, technische Gefahren (orange Linie: Gemeindegrenze Entlebuch)

Bei einem Störfall könnten Personen innerhalb dieses Bereichs geschädigt werden. Daher braucht es eine Koordination zwischen Planungstätigkeit und Störfallvorsorge. Auf folgenden Parzellen innerhalb des Konsultationsbereichs werden Änderungen vorgenommen:

Parzelle	Zone alt	Zone neu	Begründung	Veränderung Personenanzahl (geschätzt)
1423	Mischzone	Mischzone	Abbildung Bestand	+/- 0
1422	Mischzone	Mischzone	Abbildung Bestand	+/- 0
289	Mischzone	Mischzone	Abbildung Bestand	+/- 0
115	Mischzone	Mischzone	Abbildung Bestand	+/- 0
1821	Landwirtschaftszone	Arbeitszone	Abbildung Bestand	~ +10
103	Landwirtschaftszone	Arbeitszone	Abbildung Bestand	+/- 0
1744	Mischzone	Arbeitszone	Abbildung Bestand	+/- 0
866	Mischzone	Kernzone	Abbildung Bestand	+/- 0
1933	Mischzone	Kernzone	Abbildung Bestand	+/- 0
28	Mischzone (teilweise)	Kernzone (teilweise)	Abbildung Bestand	+/- 0
2027	Mischzone	Kernzone	Abbildung Bestand	+/- 0
2028	Mischzone	Kernzone	Abbildung Bestand	+/- 0
1504	Mischzone	Kernzone	Abbildung Bestand	+/- 0
288	Mischzone	Kernzone	Abbildung Bestand	+/- 0
26	Mischzone (teilweise)	Kernzone (teilweise)	Abbildung Bestand	+/- 0
1783	Mischzone	Mischzone	Abbildung Bestand	+/- 0
425	Mischzone	Mischzone	Abbildung Bestand	+/- 0
1631	Mischzone	Mischzone	Abbildung Bestand	+/- 0
290	Mischzone	Mischzone	Abbildung Bestand	+/- 0

Die Übersicht zeigt, dass die meisten der Änderungen vorgenommen wird, um die bestehende Nutzung besser abzubilden. Die Parzelle 1821 und ein Teil der Parzelle 103 wird neu der Arbeitszone zugeordnet. Auf der betroffenen Fläche besteht heute ein Gebäude, welches zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt wird. Es bestehen Pläne zum Ausbau, wofür die Fläche der Arbeitszone zugeordnet wird. Es wird damit gerechnet, dass die Personendichte an diesem Standort gegenüber der heutigen Nutzung um maximal 10 zusätzliche Personen zunehmen wird. Die anderen Entwicklungen sind im Rahmen der normalen Bautätigkeit. Die detaillierte Risikoanalyse ist im Rahmen der Baugesuche zu erbringen.

4.4. Anpassungen Zonenplan Landschaft

4.4.1. Sonderbauzonen Windenergieanlagen

Zusätzlich zu den zwei bestehenden «Sonderbauzonen Windenergieanlagen (SW)» mit insgesamt drei Windenergieanlagen wurden vier weitere Zonen SW mit je einer Anlage festgelegt. Diese bilden die nutzungsplanerische Grundlage für das aktuell laufende Windenergieprojekt «Wissenegg – Alpiilegg».

Bereits im kommunalen Gesamtkonzept Windenergie vom November 2011 wurden in diesem Gebiet Windenergieanlagen vorgesehen.

Die vorgesehenen aktuellen Standorte orientieren sich an den Standorten Nrn. 5, 12, 13 und 15 der kommunalen Planung, wobei die Standorte 5 und 15 im Projektverlauf nach Nordwesten, respektive Nordosten verschoben wurden, um ein besseres Verhältnis von Nutzungs- zu Schutzinteressen zu erreichen.

Mit der vom Kantonsrat beschlossenen Teilrevision Windenergie 2023 des kantonalen Richtplans wurden das Windenergiegebiet sowie die vier Standorte festgesetzt (Windenergiegebiet Nr. 19) und damit die richtplanerische Grundlage geschaffen.

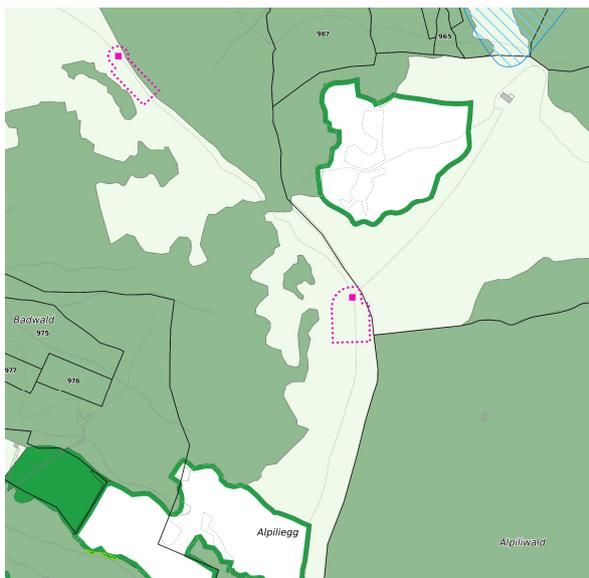


Abb. 29: Zonenplan Landschaft neu

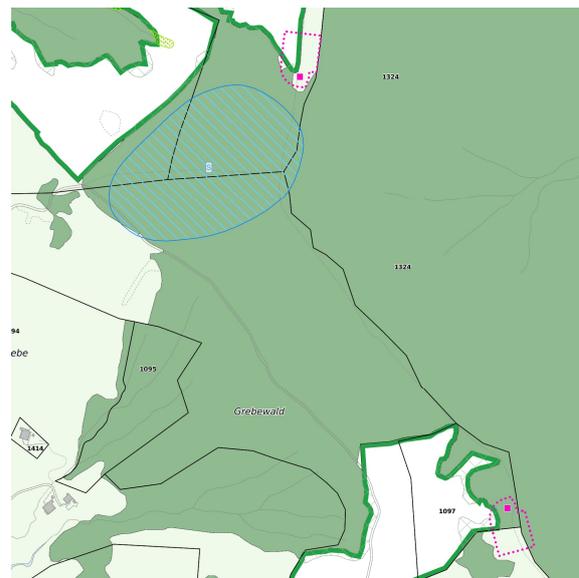


Abb. 30: Zonenplan Landschaft neu

4.4.2. Naturschutzzonen

Naturschutzzone
Aue und Amphibi-
enlaichgebiete

Die im Bundesinventar verzeichneten Auen- und Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB) an der Kleinen Emme und an der Grossen Entlen werden gemäss kantonomer Vorgabe als Naturschutzzone ausgeschieden. Die Ausscheidung erfolgt dabei zwischen der Kappelbodenbrücke über die kleine Emme bis zur Stillaubbrücke über die Grosse Entlen auf einer Länge von rund 13 Kilometern. Unterhalb bzw. oberhalb der beiden Brücken wurde auf die Ausscheidung kleiner Restflächen verzichtet. Die Ausscheidung der Naturschutzzone Aue und Amphibienlaichgebiete erfolgt in Abstimmung zu den angrenzenden Gemeinden Doppleschwand und Hasle. Beim Wald wird die Naturschutzzone als Überlagerung festgelegt.

Verzicht auf Aus-
scheidung in inten-
siv genutzten Ge-
bieten

Die nachfolgend beschriebenen, intensiver genutzten und mit Gebäude oder Anlagen belegten Gebiete werden nicht als Naturschutzzone ausgeschieden. Die Ausscheidung dieser Gebiete als Naturschutzzone ist aufgrund der bestehenden Nutzungen nicht zielführend. Die Flächen bleiben jedoch Teil des Bundesinventars, ebenso stehen sie teilweise im Gewässerraum.

Erschliessungsstrasse ehemaliger Bahnhof Doppleschwand Romoos: Die Strasse dient der Erschliessung des Gebiets Emmenschachen: Auf die Ausscheidung der Strassenfläche als Naturschutzzone ist zu verzichten.



Abb. 31: Erschliessungsstrasse ehemaliger Bahnhof Doppleschwand/Romoos

Im Gebiet Schwändililoch besteht ein Landwirtschaftsgebäude, welches durch eine kleine Seilbahn erschlossen ist. Die Naturschutzzone wird in diesem Bereich entsprechend angepasst.

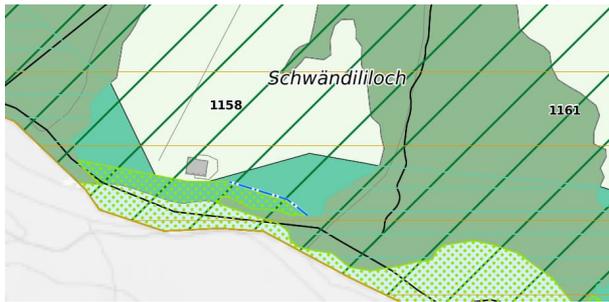


Abb. 32: Schwändililoch

Der Parkplatz Stillaub inkl. des gekiesten Zugangs zur Entlen wird nicht als Naturschutzzone ausgeschieden.

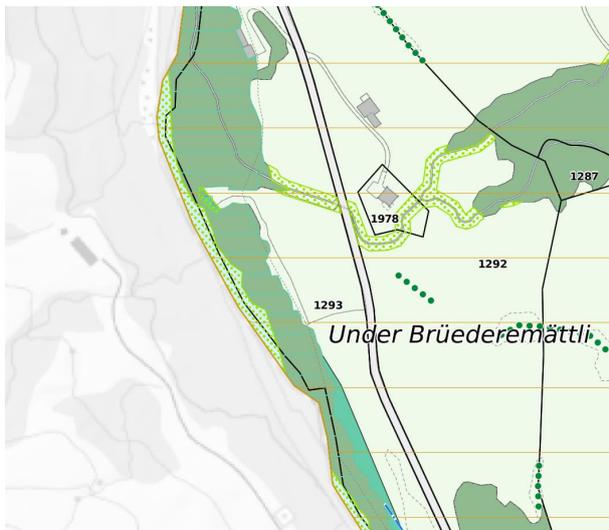


Abb. 33: Parkplatz Stillaub

Im Bereich Brüderesagi, in unmittelbarer Nähe zur Stillaubbrücke wird die Naturschutzzone Aue auf die Gewässerraumausseidung beschränkt.



Abb. 34: Zonenplan Landschaft

4.4.3. Wildruhezonen

Ausscheidung neu

Die Gemeinde Entlebuch hat bisher keine Wildruhezonen auf kommunaler Ebene ausgeschieden. Vorgesehen ist nun, dass entlang der Pilatuskette und Richtung Wasserfallenegg und Glaubenberg Wildruhezonen ausgeschieden werden. Dies betrifft die Gebiete

- a. Riseten
- b. Lauenberg
- c. Gugel
- d. Breitwang
- e. Risch/ Schlierengrat

Für diese Gebiete werden in Art. 35 des BZR's differenzierte Bestimmungen, namentlich zum Weggebot und zum Campingverbot, erlassen. Im Übrigen gelten für alle Gebiete gemeinsame Bestimmungen. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist im Rahmen der Bestimmungen der Grundnutzung ganzjährig uneingeschränkt gewährleistet. Ebenso werden im Zonenplan die ganzjährig begehbaren Wanderwege, Waldbewirtschaftungswege oder Skirouten bezeichnet.

Die Erarbeitung der Wildruhezonen erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen Kanton und Gemeinde sowie unter Berücksichtigung der Interessen aus Jagd und Freizeitnutzung.

Auf die Ausscheidung von Wildruhezonen im Talbereich und entlang der Hügelzüge im nördlichen Gemeindeteil wird bewusst verzichtet. Die Ausscheidung würde hier zu erheblichen Nutzungskonflikten führen.

4.4.4. Wildtierkorridore

Ausscheidung neu

In der Gemeinde Entlebuch befindet sich der Wildtierkorridor LU 24. Mit der Ausscheidung der Freihaltezonen sind die zentralen und minimalen Bereiche mit dem höchstens Potenzial für den Wildtierwechsel auszuscheiden, um die Durchwanderbarkeit für Wildtiere sicherzustellen. Damit sollen bestehende Lebensräume vernetzt sowie der genetische Austausch zwischen den Populationen sichergestellt werden.

Mitwirkung Landwirte

Die betroffenen Landwirte haben sich in der Mitwirkung der Gemeinde teilweise negativ zur Ausscheidung der Wildtierkorridore und den damit einhergehenden Nutzungseinschränkungen geäußert. Im März 2023 wurde eine Begehung zwischen den Vertretern der zuständigen Kantonalen Fachstelle und dem Landwirtschaftsbeauftragten der Gemeinde durchgeführt, um die Situation vor Ort zu erörtern. Dabei ging es insbesondere auch um bestehende Schutzzäune für die Schafhaltung. Der Kanton steht auch in direktem Kontakt zu einzelnen Grundeigentümern.

Ausscheidung neu

Die Wildtierkorridore werden gemäss den Kantonalen Vorgaben ausgeschieden. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe dabei ausgenommen.

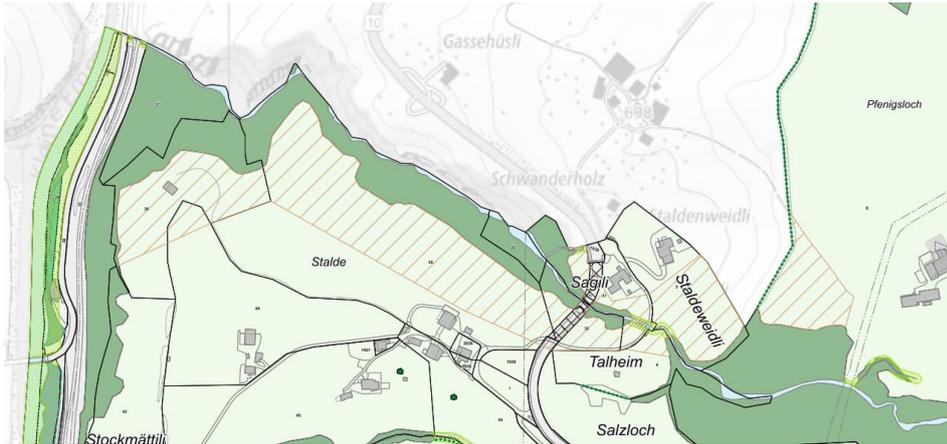


Abb. 35: Wildtierkorridor Stalde



Abb. 36: Wildtierkorridor Fure



Abb. 37: Wildtierkorridor Grabewald



Abb. 38: Wildtierkorridor Innerschwand

4.4.5. Schutzzone Dunkle Biene

Ausscheidung neu Die Belegstation Rothbach auf rund 1300 m ü.M. ist für die Zucht der «dunklen Biene» von grosser Bedeutung. Sie ist eine von fünf sogenannter A-Belegstellen in der Schweiz, besteht seit rund 50 Jahren und wird vom Imkerverein Entlebuch betrieben. Die dunkle Biene ist die einzige nördlich der Alpen einheimische Bienensrasse. Für den Erhalt dieser Art ist es essenziell, dass keine Bienenvölker anderer Rassen im Gebiet aufgestellt werden. Mit der Schaffung einer entsprechenden Schutzzone kann diese Anforderung rechtlich verankert werden. In der Gemeinde Hasle ist eine analoge Schutzzone vorgesehen, ebenso im angrenzenden Kantonsgebiet von Obwalden. Durch die Einführung der Schutzzone kann ein wichtiger Beitrag zum Erhalt einer robusten und auf die örtlichen Verhältnisse angepassten Biennenart geleistet werden. Es entstehen dadurch keine Einschränkungen ausserhalb der Bienenzucht.

4.4.6. Weitere Anpassungen

Baulinien Die Anpassung von Baulinien wird einem separaten Plan dargestellt. Nicht mehr benötigte Baulinien im Bereich Bahnhof werden aufgehoben. Im Dorf wird die Baulinie entlang der Kantonsstrasse geringfügig angepasst, dies unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung und Bebauung im Dorfkern.

Waldfeststellungen Die Grundnutzung Wald wurde anhand der AV-Daten (geschlossener Wald) auf dem gesamten Gemeindegebiet auf den heutigen Stand bereinigt. Bei Bedarf wurden auch die statischen Waldgrenzen auf die aktuelle Grundnutzung Wald übernommen.

Gemäss Bundesgesetz über den Wald gilt jede Fläche als Wald, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Waldfunktionen erfüllen kann. Da es verboten ist, Wald zu roden, kann sich die Waldfläche in der Landschaft ausdehnen, jedoch nicht kleiner werden. Im Rahmen der Gesamtrevision grenzen neu einige Baulandflächen an den Wald. Um ein Einwachsen in die Bauzone zu verhindern, wird die vorhandene Waldfläche durch eine Fachperson der Dienststelle Landwirtschaft und Wald beurteilt und ein Waldfeststellungsverfahren gemäss Waldgesetzgebung durchgeführt.

Dieses Verfahren wird gemäss Waldgesetzgebung in einem separaten Verfahren parallel zur Gesamtrevision durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens werden die statischen Waldgrenzen festgelegt und so die Abgrenzung zwischen Wald und Bauland rechtlich fixiert. Bestockungen, welche ins Bauland ragen bzw. über der Linie sind, gelten rechtlich nicht als Wald. Die Waldabgrenzung wird in Form eines beschwerdefähigen Entscheides erlassen und im Kantonsblatt öffentlich bekannt gemacht, sowie öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage haben die Betroffenen im Rahmen des rechtlichen Gehörs die Möglichkeit, sich zum Entwurf der Waldabgrenzung zu äussern.

Archäologische Schutzzone Die archäologischen Schutzzone werden gemäss Kantonalem Datensatz übernommen. Einzig im Gebiet der Katholischen Pfarrkirche Entlebuch ist eine Anpassung der Schutzzone vorgesehen. Mit der Verkleinerung des Friedhofs und der Neugestaltung des Terrains im südlichen Bereich der Kirche entfällt die Begründung für diese Schutzzone. Dies gilt ebenso für den als Platz genutzten Bereich nördlich des noch bestehenden Friedhofs.

Die Flächen des übrigen Gebiets C, welche in der Gemeinde Entlebuch in erster Linie die Hochmoore umfassen, wurden technisch bereinigt. Dabei wurden einerseits die bestehenden Vertragsflächen sowie der aktuelle Wald gemäss geoportal berücksichtigt, andererseits erfolgte bei Bedarf eine sinnvolle Bereinigung auf die Grundstücksgrenzen und Kulturlächen gemäss amtlicher Vermessung.

Technische Bereini-
gung Übriges Ge-
biet C

Die im Zonenplan enthaltenen Naturobjekte wurden aktualisiert und punktuell angepasst.

Anpassung Naturo-
bjekte

5. ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

Aufbau	Der Aufbau des BZR wird beibehalten, bzw. leicht angepasst und auf das Muster-BZR des Kantons abgestimmt.
Inhalt	Inhaltliche Änderungen erfolgen in erster Linie als Anpassung an das revidierte, übergeordnete Recht. Die Änderungen sind aus der Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen BZR in der Beilage ersichtlich.
Abgleich	Die Formulierungen im neuen BZR Entlebuch sind in Abstimmung zum Kantonalen Musterbaureglement (MBZR) sowie zu den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements von Schüpfheim erfolgt. Die Beurteilung der Bau- und Zonenreglemente von Entlebuch und Schüpfheim erfolgt einheitlich durch das regionale Bauamt.

5.1.1. Allgemeine Bestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
1	Zweck	Übernahme Artikel gemäss MBZR
2	Zuständigkeit	Übernahme Artikel gemäss MBZR

5.1.2. Nutzungsplanung

Art.	Überschrift	Regelung
3	Qualität	Übernahme Artikel gemäss MBZR mit Zusatz der landschaftlichen Eingliederung
4	Voranfrage	Anlehnung an BZR Schüpfheim Qualitätssicherung in Kernzone (Ausweitung auf «gestalterische Einheit»)
5	Begutachtung	Bisher ähnliches in Art. 54 geregelt. Übernahme BZR Schüpfheim
6	Überbauungsziffer und Gebäudedimensionen (ÜZ)	Umsetzung PBG und IVHB ÜZ für Einstellhallen: Grundlage bildet PBV § 13 a neu
7	Überbauungsziffer für Hauptbauten	Umsetzung PBG, PBV + IVHB
8	Überbauungsziffer für Nebenbauten	Umsetzung PBG, PBV + IVHB

5.1.3. Zonenbestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
9	Zoneneinteilung	Auflistung aller Zonen

Bauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
10	Kernzonen (K1-K4)	Systemwechsel auf vier Kategorien der Kernzone: Grundlegende Bestimmungen zum Zweck, Nutzung, Grenzabstand und Gestaltung
11	Kernzone K1, ergänzende Bestimmungen	Vorgeschriebene Gewerbenutzung im Erdgeschoss
12	Kernzonen K2 bis K4, ergänzende Bestimmungen	Überbauungsziffern für bestimmte Nutzungen
13	Wohnzone 1 bis 4 (W1/W2/W3/W4)	Die allgemeinen Bestimmungen zu den Wohnzonen werden in einem Artikel zusammengefasst. (zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse in Anhang 1 des BZR)

14	Wohn- und Arbeitszone 3a/b/c (WA3a/WA3b/WA3c)	Wohnnutzung in Verbindung mit mässig störenden Arbeitsnutzungen
15	Arbeits- und Wohnzone 3 (AW3a/AW3b/AW3c)	Mässig störende Gewerbenutzungen in Verbindung mit Arbeitsnutzungen
16	Arbeits- und Wohnzone 7 (AW7)	Übernahme aus bestehendem BZR (Verweis auf Anhang 1 des BZR für Nutzungsziffern und Baumasse)
17	Arbeitszone 2 und 3 (Ar2/Ar3)	Mässig störende und güterverkehrsintensive Dienstleistungs- und Arbeitsnutzungen, keine ÜZ sondern Festlegung durch Gemeinderat
18	Arbeitszone 4 (Ar4)	Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen durch Grossbetrieben, keine ÜZ sondern Festlegung durch Gemeinderat, Wohnungen nur noch für Betriebsinhaber oder für betrieblich an den Standort gebundenes Personal
19	Zone für öffentliche Zwecke (Oe)	Parkplätze neu in Verkehrszone
20	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)	Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben, Nutzungsbestimmungen werden angepasst und konkretisiert
21	Grünzone A, B und C (GrA/GrB/GrC)	Aufteilung in Grünzone A – C, grundlegende Bestimmungen Abs. 3: Bestimmungen zu GrB, Erschliessung und Parkierung zulässig Abs. 4 Bestimmungen zu GrC, Talstation des Skillifts
22	Grünzone Gewässerraum überlagert (GG)	Überlagerte Grünzone zur Freihaltung des Gewässerraums.
23	Verkehrszone (Ve)	Flächen für Strassen und Bahnverkehr
24	Sonderbauzone Information (SI)	Übernahme aus bestehendem BZR mit Zusatz zu Nutzungsbestimmungen
25	Sonderbauzone Kiesaufbereitung (SK)	Übernahme aus bestehendem BZR
26	Sonderbauzone Windenergieanlagen (SW)	Übernahme aus bestehendem BZR mit Zusatz betreffend sehr steilen Zufahrtsstrassen

Nichtbauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
27	Landwirtschaftszone (Lw)	Geringfügige Umformulierung des bestehenden Artikels gemäss MBZR und BZR Schüpfheim
28	Reservezone (Re)	Übernahme Artikel gemäss MBZR
29	Übriges Gebiet A und C (ÜGA/ÜGC)	Übernahme Artikel gemäss MBZR und Präzisierung der Gebiete
30	Abbau- und Deponiezone (AD)	Übernahme aus bestehendem BZR
31	Freihaltezone Gewässerraum (FrG)	Neue, überlagerte Freihaltezone zur Sicherung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone. Formulierung gemäss MBZR
32	Freihaltezone Wildtierkorridor (FrW)	Neuer Artikel zur Freihaltezone Wildtierkorridor. Formulierung gemäss MBZR mit Ergänzungen

Schutzzonen und Schutzobjekte

Art.	Überschrift	Regelung
33	Naturschutzzone (Ns)	Übernahme Artikel gemäss MBZR
34	Naturschutzzone Aue und Amphibienlaichgebiete (NsAA)	Formulierung analog Gde. Doppleschwand

35	Wildruhezonen (WrZ)	Übernahme Artikel gemäss MBZR, mit Präzisierung zu Betretungsverbot
36	Innere und Äussere Schutzzone Dunkle Biene (ISB/ASB)	Neuer Artikel, gemäss Vorschlag Imkerverein Entlebuch
37	Landschaftsschutzzone Moorlandschaft (LsM)	Übernahme aus bestehendem BZR
38	Allgemeine Landschaftsschutzzone (LsA)	Ergänzende Formulierungen gemäss MBZR
39	Naturobjekte	Geringfügige Umformulierung
40	Ergänzende Bestimmungen	Übernahme aus bestehendem BZR

Weitere Festlegungen

Art.	Überschrift	Regelung
41	Bebauungsplanpflicht	Vorgaben für Bebauungspläne neu im Anhang
42	Freiwilliger Gestaltungsplan	Mindestfläche, Verweise auf übergeordnetes Recht
43	Gestaltungsplanpflicht	Anlehnung an Artikel gemäss MBZR, Vorgaben für Gestaltungspläne neu im Anhang
44	Gestalterische Einheit	Neuer Artikel; Vorgaben für einzelne Gebiete im Anhang

5.1.4. Allgemeine Bauvorschriften

Art.	Überschrift	Regelung
45	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Allgemeine Bestimmungen zur Gesamthöhe und zur Fassadenhöhe. Sowie der traufseitigen Fassadenhöhe, welche für die verschiedenen Zonen gemäss Anhang 1 festgelegt werden.
46	Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	Spezifische Bestimmungen zur Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)
47	Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	Spezifische Bestimmungen zur Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)
48	Dachgestaltung	Vorgaben zu Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten, sowie zur Gestaltung von Flachdächern und Solaranlagen
49	Zusammenbau	Übernahme aus bestehendem BZR
50	Bepflanzung	Neuer Artikel zur Bepflanzung
51	Spielplätze und Freizeitanlage	Geringfügige Anpassungen des bestehenden Artikels
52	Kulturdenkmäler	Übernahme Artikel gemäss MBZR
53	Archäologische Fundstellen	Übernahme Artikel gemäss MBZR
54	Ausbau von Verkehrsanlagen, Sicherstellung der Erschliessung	Übernahme aus bestehendem BZR
55	Strassenabstände	Übernahme aus bestehendem BZR
56	Abstell- und Verkehrsflächen	Übernahme aus bestehendem BZR
57	Mobilitätskonzept	Neuer Artikel zum Mobilitätskonzept
58	Lichtemissionen	Neuer Artikel zum Thema Beleuchtung

59	Entwässerung und Versickerung	Übernahme aus bestehendem BZR
60	Gefahrenkarte	Gefahrenkartenmodell
61	Störfallvorsorge	Übernahme Formulierungen BZR Schüpfheim (angelehnt an MBZR)
62	Energie	Bezug zu Kant. Energiegesetz, teilweise analog Schüpfheim

5.1.5. Aufsicht und Vollzug

Art.	Überschrift	Regelung
63	Ausnahmebewilligungen	Übernahme aus bestehendem BZR
64	Gebühren	Anlehnung an Artikel gemäss MBZR
65	Strafbestimmungen	Übernahme aus bestehendem BZR

5.1.6. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
66	Inkrafttreten	Anlehnung an Artikel gemäss MBZR, mit Präzisierung zu den aufzuhebenden Gestaltungsplänen

5.1.7. Anhang

Anhang	Überschrift	Regelung
1	Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen	Zusammenstellung der ÜZ-Werte, Gesamthöhen und Gebäudelängen für die einzelnen Bauzonen
2	Skizze zum BZR (Erläuternde Skizze zu 0)	Neue Erläuterung des neuen Systems mit den drei ÜZ-Typen
3	Skizze zu ÜZ-Typen in Wohn- und Arbeitszonen bzw. Arbeits- und Wohnzonen	Erläuterung zur Umlagerung der zulässigen Arbeits- und Wohnnutzungen
4	Vorgaben für Bebauungs- und Gestaltungspläne	Allgemeine Vorgaben und gebietsspezifische Vorgaben
5	Vorgaben für Gebiete mit Festlegung der gestalterischen Einheit	Gebietsspezifische Vorgaben

6. BEGLEITENDE MASSNAHMEN

6.1. Anpassung Baulinien

Separater Plan	In einem separaten Plan werden statische Waldgrenzen, Baulinien bei Verkehrsanlagen, Gewässern und zum Wald dargestellt.
Baulinien im Ortskern	Die Baulinien im Ortskern werden aus dem aufzuhebenden Bebauungsplan übernommen und im Bereich zwischen der Parzelle Nr. 236 und 227 geringfügig angepasst, so dass unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung ein zur Strasse paralleler Abstand von rund 5 m geschaffen wird.
Verkehrsbaulinie	Die Verkehrsbaulinie nördlich des Bahndamms wird aufgehoben. Deren Herkunft ist unklar, vermutlich steht sie in Zusammenhang mit der nicht realisierten Talstrasse T10 und deren Anbindung an das Dorf Entlebuch. Mit der bestehenden Grünzone am Bahndamm bleibt die entsprechende Fläche ohnehin vor einer Bebauung geschützt.

6.2. Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

In der Gemeinde Entlebuch besteht heute kein flächendeckender Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan (EVRP). Entsprechende Inhalte sind jedoch in den aufzuhebenden Bebauungs- und Gestaltungsplänen sowie in den kommunalen Richtplänen für die einzelnen Ortsteile aus dem Jahr 1992 enthalten. Diese werden in den neuen EVRP überführt. Zudem werden die übergeordneten Kantonalen Grundlagen berücksichtigt. Aufgrund der Mitwirkung wurde der EVRP weiterbearbeitet und optimiert.

6.3. Mehrwertabgabe

Grundsatz	Gemäss § 105 Abs. 3 wird bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land in eine Bauzone eine Mehrwertabgabe erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als CHF 50'000 anfällt. Die Mehrwertabgabe beträgt gemäss § 105 b Abs. 1 20 % des Mehrwerts.
Einzonungen	Im Gebiet Innerschwand und Althus sind Umzonungen von der Abbau- und Deponie (welche als Nichtbauzone definiert ist) in die Arbeitszone vorgesehen. Diese Anpassungen am Zonenplan sind voraussichtlich mehrwertabgabepflichtig. Es betrifft dies die folgenden Grundstücke: <ul style="list-style-type: none">- 105, Innerschwand- 1821 Althus (inkl. Erweiterung der Parzelle Nr. 103, Althus)
Umzonungen	Bei Um- und Aufzonungen kann die Gemeinde ab einem Mehrwert von CHF 100'000 Franken 20 % des Mehrwerts abschöpfen, sofern über die entsprechende Fläche eine Sondernutzungsplanpflicht besteht. Alternativ kann bei Ein- und Umzonungen ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen werden.

Von dieser Regelung sind im Grundsatz folgende Gebiete mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht betroffen:

- Bachwil (Parzellen Nm. 257, 1980)
- Schlössli (Parzellen Nm. 158, 2049)
- Wilgut (Parzellen Nm. 1848, 1849)
- Gfellen (div. Parzellen)

Ob und in welcher Höhe ein Mehrwert entsteht, ist massgeblich von den künftigen Regelungen in den Gestaltungs- und Bebauungsplänen über die einzelnen Gebiete abhängig. Eine allfällige Mehrwertabgabe wird einerseits mit der Überbauung eines Grundstücks bzw. einer erheblichen Änderung an bestehenden Bauten bei Um- und Aufzonungen oder andererseits beim Verkauf des Grundstücks fällig.

7. VERFAHREN

7.1. Mitwirkung Bevölkerung

Die Information über die Mitwirkung durch die Bevölkerung erfolgte durch zwei Veranstaltungen:

- Am 1. Dezember 2022 betreffend der für die Landwirte relevanten Themen ausserhalb der Bauzone, namentlich über die Gewässerräume und die Wildtierkorridore.
- Am 6. Februar 2023 betreffend der übrigen Inhalte der Gesamtrevision.

Vom 16. Januar bis zum 28. Februar 2023 lagen die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung bei der Gemeindekanzlei und im Internet zur Einsicht auf. Es sind 54 Anträge eingegangen. Die Eingaben wurden im Anschluss in der OPK diskutiert und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten berücksichtigt. Namentlich wurden aufgrund der Mitwirkung folgende Änderungen vorgenommen:

- | | |
|--------------------|---|
| Entlebuch Dorf | <ul style="list-style-type: none">- Zuweisung der Parzelle Nr. 180 (Rest. Bahnhof) in die Kernzone 3- Bereinigung der Zuweisung zur Wohnzone und zur Grünzone nach Aufhebung des Gestaltungsplans über die Parzelle Nr. 243 (Bundesrat-Zemp-Haus)- Bereinigung der Zuweisung zur Arbeits- und Wohnzone und zur Grünzone über die Parzellen Nrn. 1705 und 1706 (Gebiet Lehn)- Anpassung der Zonenzuweisung im Gebiet Renggstrasse/Feldweg in die niedrige dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone- Anpassung der Zonenzuweisung über die Parzellen Nrn. 115, 289, 1422 und 1423 (Russacher) in gemischte Zonen.- Anpassung der Zonenzuweisung der Parzelle Nr. 316 im Gebiet Farb in die Arbeits- und Wohnzone AW3c.- Anpassung Art. 44 der Bestimmungen zur «gestalterischen Einheit» für einzelne Gebiete (Ergänzung Flachdachpflicht für das Gebiet Bachwilmatte Süd) |
| Übrige Ortsteile | <ul style="list-style-type: none">- Anpassung der Zonenzuweisung der Parzellen Nrn. 1910 und 1956 in die gemischte Zone im Gebiet Ebnet- Anpassung der Zonenzuweisung der Parzellen Nrn. 1160 und 1328 in die Kernzone K4 Finsterwald- Anpassung der Bestimmungen zur Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Gebiet «Bohrplatte» |
| Ausserhalb Bauzone | <ul style="list-style-type: none">- Anpassung diverser Gewässerräume innerhalb und ausserhalb der Bauzonen (gemäss sep. Bericht in Beilage 4)- Nichtausscheidung der Gewässerräume bei Rinnsalen und eingedolten Gewässern- Genereller Verzicht auf Wildruhezonen im Talgebiet, Beschränkung der Wildruhezonen auf Pilatuskette – Glaubenberg |
| BZR | <ul style="list-style-type: none">- Anpassung Art. 54 zur Bepflanzung |
| Weiteres | <ul style="list-style-type: none">- Diverse Anpassungen am Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan- Verzicht auf Fusswegverbindung F11 im Dorf, Parzelle Nr. 207- Anpassung Linienführung für eine mögliche Umlegung des Wanderwegs auf der Parzelle Nr. 1284 (Hinter Gfellen) |

7.2. Kantonale Vorprüfung

Sämtliche Unterlagen der Ortsplanung wurden am 17. Mai 2023 zur Kantonalen Vorprüfung eingereicht und am 7. September 2023 zwischen Vertretern von Kanton und Gemeinde besprochen. Anschliessend erfolgte eine Bereinigung der Unterlagen, welche mit Datum vom 21. November 2023 zur abschliessenden Vorprüfung an den Kanton eingereicht wurden.

Organisatorisches,
Termine

Mit Vorprüfungsbericht vom 18. Januar 2024 hat der Kanton zur Gesamtrevision der Ortsplanung Entlebuch Stellung genommen. Dabei wurde die Planung wie folgt gewürdigt: «Vorliegend handelt es sich um eine umsichtige Planung, welche die aktuellen fachlichen und rechtlichen Anforderungen grossmehrheitlich erfüllt. Die Gemeinde Entlebuch legt insgesamt eine umfassende, zweckmässige und sachgerechte Richt- und Nutzungsplanung vor. Das vorgesehene Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum findet, gemäss den Anforderungen des kantonalen Richtplans zur Innenentwicklung, innerhalb der bestehenden Bauzone statt.»

Abschliessender
Vorprüfungsbericht,
Würdigung

Aufgrund der Kantonalen Vorprüfung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Rückmeldung Kanton	Umsetzung
<p>Zonenplan Siedlung</p> <p>2.1 Einzonung Althus, Parzellen-Nrn. 103/1821 (tw.)</p> <p>Die Parzellen-Nrn. 103/1821 (tw.) werden neu in die Arbeitszone (ES III) eingezont. Aufgrund der Einzonung kommt auf diesen Parzellen Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) unter zwingender Einhaltung der Planungswerte zur Anwendung. Antrag: Eine allfällige erweiterte Wohnnutzung ist aufgrund der Lärmvorbelastung durch den Strassenverkehr und der daraus resultierenden übermässigen Lärmbelastung auszuschliessen.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Anpassung.</p> <p>Es gilt Art. 17 BZR (identisch zu § 46 PBG).</p>
<p>2.2 Umzonungen Kernzonen, Nutzungseinschränkung in Arbeitszonen</p> <p>Wir nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass Verkaufsflächen ab 200 m² für Güter des täglichen Bedarfs in den Arbeitszonen nicht zulässig sind. Damit sollen die raumplanerisch besser gelegenen Verkaufsflächen, namentlich im Ortskern, nicht zusätzlich konkurrenziert werden. Die Umzonungen in die Kernzone und die Nutzungseinschränkung in Arbeitszonen werden als recht- und zweckmässig beurteilt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2.3 Umzonung Entlebuch Dorf, Parzelle Nr. 243 (tw.)</p> <p>Das Gebäude mit der GVL-Nr. 438, Parz. 243 (Bodenmatt 1) ist im Kantonalen Bauinventar als «schützenswert» verzeichnet. Es handelt sich um das ehemalige Bundesrat-Zemp-Haus und ist nicht nur ein Objekt von hohem lokalgeschichtlichem Wert, sondern ein repräsentativer Bau im weitgehend ursprünglichen Zustand. Der umgebende Freiraum ist ein bedeutender Aspekt der Schutzwürdigkeit dieses Objekts. Um eine zweckmässige Parkierung zu ermöglichen, ohne dass dafür der sensible Bereich auf der Südwestseite in Anspruch genommen werden muss, ist es zweckmässig, die Grünzone nordostseitig um ca. 7 Meter zu verkürzen.</p> <p>Hinweis: Wir empfehlen, auf Parzelle Nr. 243 zur schonenden Anordnung der Parkierung die Grünzone nordostseitig geringfügig zu verkleinern.</p>	<p>Wurde nach Rücksprache mit dem Grundeigentümer gemäss dem Hinweis des Kantons angepasst.</p>

2.4 Gebiet «Ange», Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)

Antrag: Die Wohnzone westlich der Kantonsstrasse ist in der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse gestützt auf Art. 43 Abs. 2 LSV aufzustufen. Innerhalb der ersten Bautiefe ergeben sich aufgrund der Grundstücksgrössen Möglichkeiten einer zukünftigen Abparzellierung. Hier ist im Aufstufungsverfahren eine sinnvolle Aufteilung zwischen ES II und ES III zu suchen.

Wurde gemäss dem Antrag des Kantons angepasst, die Lärmaufstufung erfolgt in einer Bautiefe von 26 m ab der Kantonsstrasse.

2.4 Gebiet «Lehn, Renggstrasse, Feldli»

Antrag: Es ist zu prüfen, ob die Wohn- und Arbeitszonen im Gebiet «Lehn, Renggstrasse, Feldli» aufgrund der fehlenden bzw. nicht störenden gewerblichen Nutzungsanteile der Wohnzone (ES II) und entlang der Kantonsstrasse der Wohnzone ES III (aufgestuft) zuzuordnen sind.

Der Antrag des Kantons wird abgelehnt, da er im Widerspruch zum Zonenzweck und den entsprechenden Bestimmungen für die gemischten Zonen steht.

2.5 Zonenplanlegende, Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)

In den einzelnen Zonenbeschreibungen des BZR werden die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV den einzelnen Zonentypen zugeordnet. Die ES der jeweiligen Zonen sind im Zonenplan ebenfalls aufzuführen. Antrag: Im Zonenplan sind die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zu ergänzen.

Der Antrag des Kantons wird abgelehnt, die ES sind im BZR geregelt.

2.6 Wildtierkorridore

Bei der Freihaltezone handelt es sich um den für die Durchwanderbarkeit zentralen Bereich des Wildtierkorridors, also bereits eine gewichtete und reduzierte Teilfläche des gesamten Korridors. Wir begrüssen, dass die Freihaltezone Wildtierkorridor als überlagernde Zone aufgenommen wurde. Es ist aber – ausser um bestehende Betriebszentren herum – unzulässig, Inseln auszuschneiden oder die Freihaltezone Wildtierkorridor am Rand zu verkleinern. Namentlich haben wir nicht zulässige Abweichungen auf folgenden Parzellen festgestellt: Nrn. 31, 35, 41, 61, 65, 71, 73, 74, 75, 78, 80, 81, 90, 91, 101, 102, 121, 129, 132, 371, 528, 684, 1712 und 1898. Weiter wurde in der vorliegenden BZR-Bestimmung nicht der aktuelle Muster-BZR-Artikel übernommen. Antrag: Die gesamte Freihaltezone Wildtierkorridor (gemäss offiziellem GIS-Layer) ist als überlagernde grundeigentümergebundene Zone in die Nutzungsplanung zu übernehmen. Antrag: Es ist die neuste Version des Artikels des Muster-BZR zur Freihaltezone Wildtierkorridor zu übernehmen.

Die Abgrenzung der Wildtierkorridore wurde gemäss dem Antrag des Kantons angepasst.

Der Muster-BZR wird nicht übernommen, Herdenschutzmassnahme sollen auch im Wildtierkorridor zulässig sein.

2.7 Gewässerräume (GewR) – Allgemein

Die GewR-Festlegung in der Gemeinde Entlebuch ist sehr komplex und umfangreich. Es liegt in der Verantwortung der Gemeinde, die GewR-Festlegung gemäss den gesetzlichen Vorgaben korrekt umzusetzen. Ein Verzicht auf GewR-Festlegungen wird gemäss Planungsbericht jeweils mit der Begründung «eingedoltes Gewässer», bzw. «Rinnsal» vorgenommen. Die geforderte individuelle Abklärung zu den öffentlichen Interessen (Hochwasserschutz, Gewässer-Naturschutz, Nationale Inventare) fehlt teilweise. Gemäss Planungsbericht soll ein GewR nur festgelegt werden, wenn ein öffentliches Schutzinteresse besteht (kein Verzicht) und dieser keine Verschärfung der Bewirtschaftungseinschränkungen zur Folge hat.

Indessen: Auch wenn eine Gewässerraumfestlegung zu einer Verschärfung der Bewirtschaftungseinschränkungen führen sollte, ist ein solcher festzulegen. Denn die Bewirtschaftungseinschränkungen (Privatinteresse) sind nach Bundesrecht (vgl. insb. Art. 41a der Gewässerschutzverordnung GSchV, SR 814.201) gegenüber den öffentlichen (Schutz-) Interessen nachrangig. Wenn ein öffentliches (Schutz-) Interesse besteht, ist unabhängig von einer Verschärfung der Bewirtschaftungseinschränkungen ein GewR festzulegen.

2.7. Gewässerräume, Kappelgraben

Beim Kappelgraben (Gewässer ID 253301) darf auf den GewR nicht verzichtet werden, da hier der Hochwasserschutz bei den Parzellen Nrn. 74 und 1622 nicht gegeben ist. Hier ist der Gewässerraum beim offenen und eingedeckten Gewässerabschnitt auszuscheiden.

Es werden keine generellen Anpassungen am GWR-Plan ausserhalb der Bauzonen vorgenommen. Der Umgang bei der GWR-Festlegung zu den einzelnen Gewässern ist in der Dokumentation gemäss Beilage 4 dargelegt. Der Antrag des Kantons wird abgelehnt.

Die Gewässerraumfestlegung beim Kappelgraben wird gemäss dem Antrag des Kantons angepasst.

2.7 Gewässerräume, Brückmatt, Parzellen Nrn. 294 und 276

Weiter wurde auf den Parzellen Nrn. 294 und 276 der Gewässerraum allgemein auf 6 m ab Böschungsoberkante ausgeschieden. Dies ist nicht zulässig. Das Gebiet gilt nicht als dicht bebaut. Des Weiteren sind nur Nebengebäude betroffen, die bei einem Neubau auch ausserhalb des theoretischen Gewässerraumes aufgestellt werden können. Der Gewässerraum darf hier nicht verringert werden, weder bei den Nebengebäuden noch bei den Freiflächen. Antrag: Die GewR-Festlegung ist gemäss den kantonalen Vorgaben vollständig umzusetzen. GewR-Festlegungsverzichte sind zu begründen.

Die Reduktion des GWR wurde in der Dokumentation gemäss Beilage 4 begründet (Keine Gefährdung, grosser Geländesprung). Der Antrag des Kantons wird abgelehnt.

2.8 Moorschutzverordnung

Antrag: Das ÜGC muss gemäss kantonalen Moorschutzverordnung übernommen werden. Falls einzelne massstäbliche Planungenauigkeiten bestehen, sind diese nachvollziehbar (pro Parzelle und Fallweise) darzulegen, so dass die Abweichungen im Einzelfall beurteilbar sind. Wo unzulässige Abweichungen bestehen, geht die Moorschutzverordnung vor.

Der vom Kanton zur Verfügung gestellte Layer der Moorschutzverordnung beruht auf alten Vermessungsdaten. Die amtliche Vermessung wurde in den vergangenen Jahren neu berechnet. Das ÜGC wurde auf diese neuen Vermessungsdaten angepasst, so dass die Abgrenzungen der ursprünglichen Moorschutzverordnung gewährleistet bleiben. Der Antrag des Kantons kann aus rechtlichen Gründen nicht übernommen werden, da er zu einem offensichtlich falschen Ergebnis führen würde.

2.9 Baulinienplan Dorf

Die Anpassung von Baulinien wird in einem separaten Plan dargestellt. Nicht mehr benötigte Baulinien im Bereich Bahnhof werden aufgehoben. Im Dorf wird die Baulinie entlang der Kantonsstrasse geringfügig angepasst, dies unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung und Bebauung im Dorfkern. Hinweis: Wir empfehlen mit Blick auf spätere Anpassungen der Baulinien zu erwähnen, ob die Baulinien nach StrG oder nach PBG erlassen werden. Bestehende Baulinien sind mit dem jeweiligen RRE zu beschriften. Es wird überdies empfohlen zu ergänzen, ob die Baulinien Ausnahmen im Sinne von (§ 88 StrG) zulassen oder nicht.

Auf eine Beschriftung der einzelnen Baulinien mit dem entsprechenden RRE kann verzichtet werden, da diese Information aus den Metadaten ohnehin ersichtlich ist.

Die Legende im Baulinienplan wird jedoch mit dem Hinweis ergänzt, nach welcher Gesetzgebung die unterschiedlichen Baulinientypen rechtlich ausgedehnt werden.

3 Bau- und Zonenreglement

Art. 16 Abs. 2 Arbeits- und Wohnzone 7 (AW7)

In Interpretation von Art. 16 Abs. 2 BZR sind güterverkehrsintensive Betriebe zulässig, sofern der Gütertransport teilweise auf der Bahn stattfindet. Güterverkehrsintensive Betriebe an diesem Standort sind lärmrechtlich als sehr kritisch zu beurteilen, da Wohnen zulässig ist und enge räumliche Verhältnisse zu angrenzenden Wohnzonen (Wohnzone 3b, ES II) bestehen. Antrag: Am Verzicht von güterverkehrsintensiven Betrieben in der Wohn- und Arbeitszone ist festzuhalten. Art. 16 Absatz 2 ist deshalb zu streichen.

Der Antrag kann nicht übernommen werden, da er dem 2012 genehmigten Zonenzweck widerspricht. Die Wohnnutzung ist ohnehin nur mit einem Bebauungsplan möglich, welcher wiederum kantonal vorgeprüft und der Bevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt werden müsste.

Art. 17 Abs. 4 Arbeitszonen 2 und 3 (Ar2/Ar3), Art. 18 Abs. 4 Arbeitszone 4 (Ar4)

Die Arbeitszone (Ar3/Ar4) ist aufgrund der isolierten Lage westlich der Bahngleise mit Anschluss an den Bahnhof Entlebuch gut geeignet für industriell/gewerbliche Nutzungen (ES III und ES IV). Hier sieht die Gemeinde daher auch güterverkehrsintensive Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe vor. Da solche Nutzungen mit störenden Lärmmissionen verbunden sein können, ist ein Nutzungskonflikt zu Wohnen innerhalb dieser Zone vorprogrammiert. Hinweis: Die Gemeinde hat im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen, dass Wohnungen für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal nur in begründeten Ausnahmefällen erstellt werden.

Kenntnisnahme

Art. 32 Freihaltezone Wildtierkorridor überlagert (FrW)

Antrag: Es ist gemäss Ziffer 2.6 die neuste Version des Muster-BZR Artikels zu übernehmen.

Der Antrag des Kantons wird abgelehnt, vgl. 2.6.

Art. 33 Abs. 1 und 5 Naturschutzonen (NS)

Der Artikel stimmt nicht vollständig mit der Muster-BZR überein. Damit der Zweck und die Mindestpflege garantiert sind, sind Abs. 1 und Abs. 5 gemäss Muster-BZR zu übernehmen. Davon abweichende Schnittzeitpunkte können, wo es naturschutzfachlich sinnvoll ist, in einer Bewirtschaftungsvereinbarung für spezifische Flächen festgelegt werden. Antrag: Um den Zweck und die Mindestpflege zu garantieren, sind Abs. 1 und Abs. 5 gemäss Muster-BZR zu übernehmen.

Der Antrag zu Abs. 1 von Art. 33 (Festlegung des Zonenzwecks gemäss Muster-Reglement) wird übernommen. Abs. 5 betreffend Mindestpflege mit Schnittzeitpunkten wird nicht in das BZR übernommen, nachdem alle Landwirte über die entsprechenden Flächen separate Vereinbarungen betr. Schnittanzahl, Zeitpunkt etc. haben.

Klimaschutz

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

Es wird auf die Ergänzung des Klimaschutz-Artikels gemäss Muster-Reglement im BZR verzichtet. Die Formulierung wird als zu allgemein angesehen.

4 Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

Gemäss § 9 PBG erlässt die Gemeinde einen Erschliessungsrichtplan. Darin wird nach § 10a PBG gestützt auf die erwünschte räumliche Ordnung der Gemeinde aufgezeigt, wie, wann und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung, ihr Ausbau oder Ersatz erfolgen. Der kommunale Richtplan berücksichtigt die Interessen der Nachbargemeinden und ist auf die übergeordneten Planungen abgestimmt. Positiv zu erwähnen sind die verkehrspolitischen Ziele, nämlich der Grundsatz «Verkehr vermeiden, Verkehr verlagern und Verkehr verträglicher machen». Weiter erwähnenswert ist die Zielsetzung, die Aufenthaltsqualität und Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr in allen Ortsteilen zu verbessern. Aus übergeordneter Sicht wird der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan ohne weitere Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Eine Genehmigung durch den Regierungsrat ist nicht notwendig, da weder kantonale, noch Interessen der Nachbargemeinden berührt werden (§ 9 Abs. 3 PBG).

Kenntnisnahme

5 Mehrwertausgleich

Gemäss §§ 105 ff. PBG haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung einen Mehrwert von mehr als 50'000 (Einzonung) bzw. 100'000 Franken (Umzonung mit Sondernutzungsplanpflicht) erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Diese beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts. Im Planungsbericht wird das Thema Mehrwertabgabe unter Kapitel 6.3 behandelt. Wir weisen darauf hin, dass für alle vorgesehenen Einzonungen zu prüfen ist, ob sie der Mehrwertabgabepflicht unterliegen oder allenfalls gestützt auf § 105 Abs. 2 und 3 PBG davon befreit sind (insb. Freigrenze 50'000 Franken oder Eigentum der Gemeinde). In jedem Fall ist

Kenntnisnahme

auch eine Verneinung der Abgabepflicht im Rahmen einer Verfügung knapp zu begründen, und dem BUWD als treuhänderischer Verwalter des Mehrwertabgabe-Fonds ist der Entscheid zu eröffnen. In den Fällen von § 105 Abs. 3 PBG ist zu begründen, von welchem Quadratmeterpreis ausgegangen wird, damit die Rechtmässigkeit der Abgabebefreiung überprüft werden kann.

7.3. Weitere Anpassungen

Seit der Einreichung zur Kantonalen Vorprüfung im Mai 2023 wurden an die Gemeinde einzelne zusätzliche Anträge für Anpassungen an der Nutzungsplanung gestellt (nach Ablauf der offiziellen Mitwirkung) oder Projekte zur Beurteilung in Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Ortsplanung eingereicht.

Die Behandlung dieser Anträge und Projekte führte zu folgenden zusätzlichen Anpassungen an der Gesamtrevision der Nutzungsplanung:

7.3.1. Gebiet Gärobi

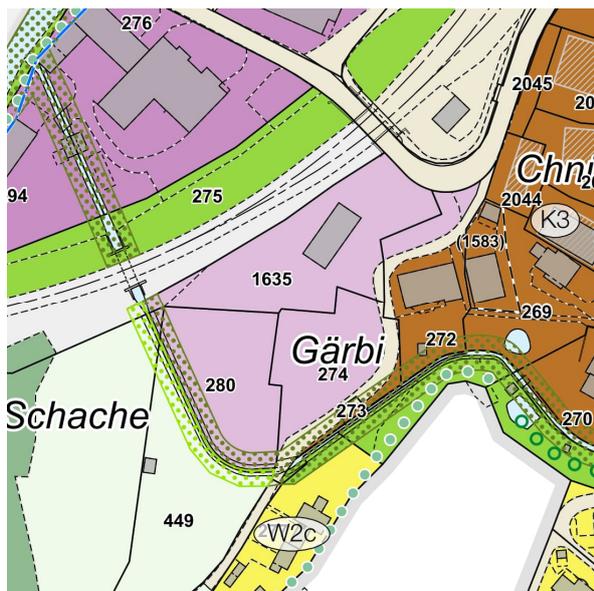


Abb. 39: Zonenplan Stand Einreichung zur Vorprüfung (15.5.23)

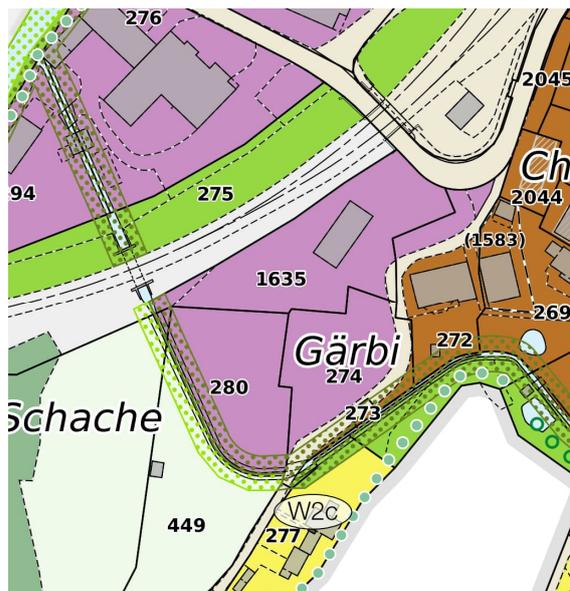


Abb. 40: Zonenplan neu

Arbeitszone Gärobi

Die Eigentümerschaft des Gewerbegebiets «Gärobi» ersuchte mit Schreiben vom 12. Mai 2023 um eine Umzonung von der Arbeitszone 2 in die Arbeitszone 3. Das Gewerbegebiet Gärobi umfasst eine Fläche von rund 4'800 m² auf den Parzellen Nm. 1635, 280, 274 und 272. Mit der Umzonung über das Gebiet Gärobi soll dieselbe Zone wie auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie gelten. Dies bedeutet eine Erhöhung der zulässigen Gesamthöhe von 13 m auf 15 m (Grundwert) gegenüber der zur Vorprüfung eingereichten Version. Damit soll eine verbesserte Nutzung der Fläche erreicht werden.

Die Erhöhung der Gesamthöhe um 2 m an dieser Lage im Talboden hat kaum negative Auswirkungen auf die Eingliederung. Die teilweise angrenzende Dorfzone K3 ist durch eine Erschliessungsstrasse getrennt und liegt zum grossen Teil topographisch wesentlich höher. Die Unterscheidung mit einer geringeren Höhe als in den angrenzenden Arbeitszonen ist daher nicht gerechtfertigt und war im bestehenden Zonenplan auch nicht enthalten. Im Sinne der Rechtsgleichheit und der haus-hälterischen Bodennutzung ist die Zuweisung des Gewerbegebiets Gärobi zur Arbeitszone 3 daher sinnvoll und logisch.

7.3.2. Gebiet Schlössli

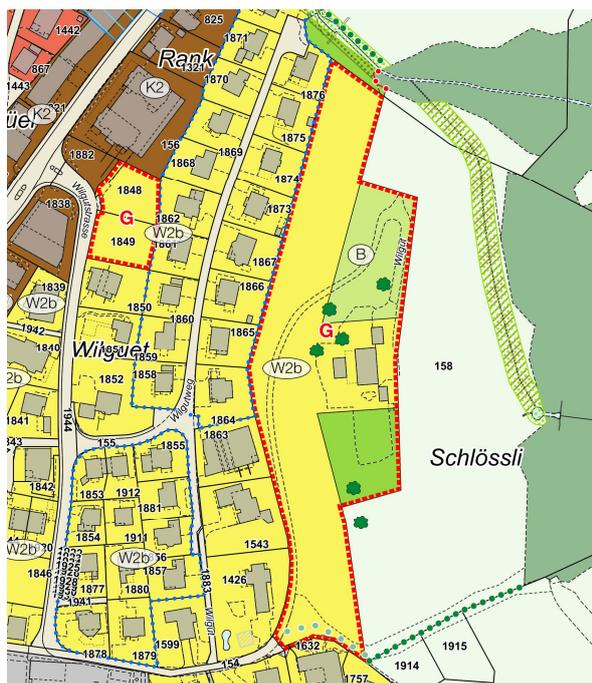


Abb. 41: Zonenplan Stand Einreichung zur Vorprüfung (15.5.23)

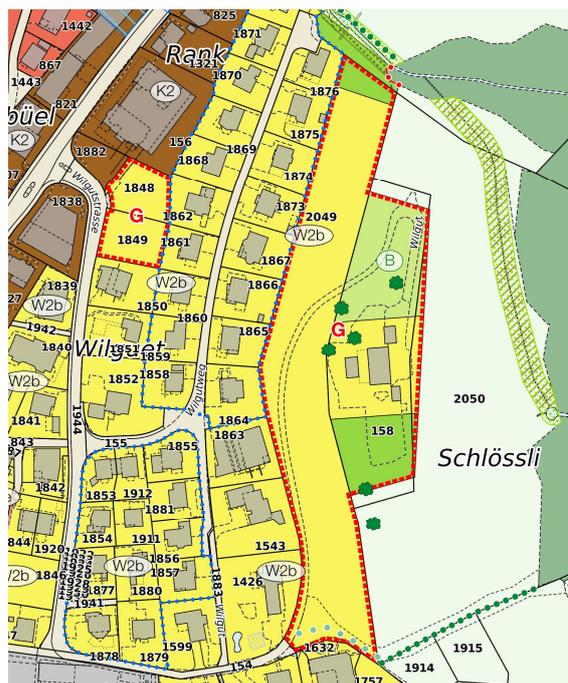


Abb. 42: Zonenplan neu

Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 158 (neu 158, 2049 und 2050) ersuchte mit Schreiben vom 28. September 2023, die Zonenzuweisung im Gebiet Schlössli geringfügig anzupassen. Namentlich soll die Wohnzone im Bereich des bestehenden Gebäudes «Schlössli» zu Lasten der Landwirtschafts- und der Grünzone vergrössert werden. Dies wird durch eine entsprechende Vergrösserung der Grünzone gegenüber dem angrenzenden Lehnweidgraben kompensiert. Die Zonenplanänderung erfolgt flächengleich. Die Anpassung ist auf das aktuelle Bauvorhaben für das «Schlössli» bzw. auf den vorgesehenen Gestaltungsplan über die Parzelle Nr. 2049 abgestimmt. Bereits im Rahmen der 2021 beschlossenen Rückzonungen für das Gebiet Schlössli wurde über die genaue Zonenabgrenzung diskutiert. Ziel war es, diese Zonenabgrenzung auf die aktuellen Bauvorhaben abzustimmen. Erst mit dem 2022 durchgeführten Wettbewerb über das Gebiet und der nachfolgenden Planung für den Umbau des heutigen «Schlössli» wurden die Pläne zur Entwicklung des Gebiets konkretisiert. Die Anpassungen der Zonen erfolgen flächengleich.

Zonenabtausch
Schlössli

7.3.3. Gebiet Wilgutstrasse

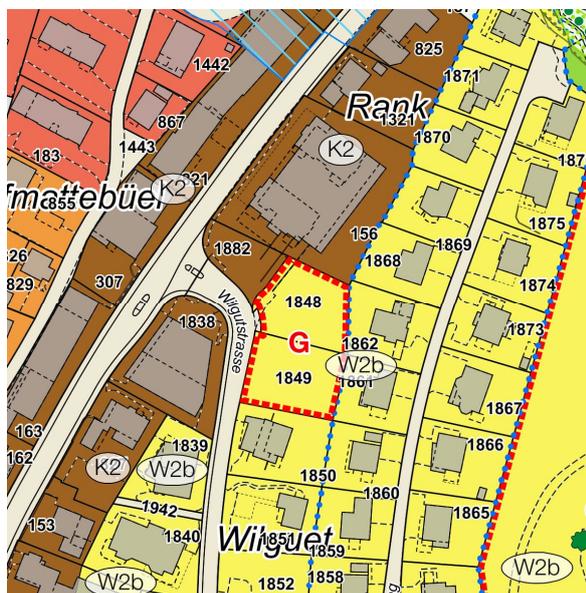


Abb. 43: Zonenplan Stand Einreichung zur Vorprüfung (15.5.23)

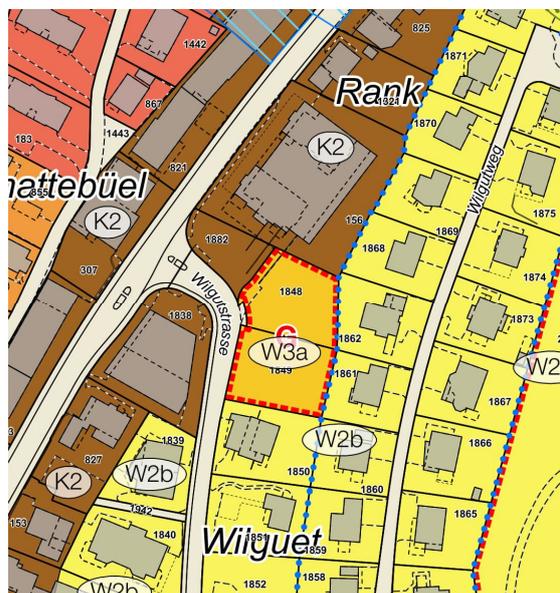


Abb. 44: Zonenplan neu

Die Eigentümerschaft der Parzellen Nrn. 1848 und 1849 ersuchte mit Schreiben vom 29. September 2023 um eine Anpassung der Zonenzuweisung der beiden Parzellen, damit eine der sehr steilen Hanglage angemessene Geschossigkeit erreicht werden kann.

Am Beginn der Wilgutstrasse sind die beiden Parzellen Nrn. 1848 und 1849 noch unbebaut. Die beiden Grundstücke befinden sich ebenfalls angrenzend zur Dorfzone. Aufgrund der schwierigen Topografie und der Nähe zum Dorfkern und der entsprechenden Zone K2 ist eine Aufzoning in eine niedrige 3-geschossige Wohnzone (W3a) gerechtfertigt. Die vorgesehene Umzoning bedeutet, dass eine zulässige Gesamthöhe von 11 bzw. 13 Metern möglich ist.

7.3.4. Abweichungen im Gestaltungsplan

Gemäss PBG § 75 sind für Gestaltungspläne maximale Abweichungen bei der Gesamthöhe von 3 m und bei der Überbauungsziffer von 20 % zulässig. Diese Boni werden im BZR auf je 10 % bei der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer begrenzt. Diese Regelung ist gegenüber anderen Gemeinden relativ streng. Es wurde daher diskutiert, ob bezüglich der Gesamthöhe unter gewissen Voraussetzungen auch eine maximale Abweichung von 3 m gemäss PBG möglich sein kann. Damit würde die bereits heute zulässige Abweichungsmöglichkeit im Gestaltungsplan von maximal einem Vollgeschoss (gemäss altem Recht mit max. 3 m) bestehen bleiben. Dies gilt für alle Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht. Diese Abweichungsmöglichkeit entspricht der Festlegung in anderen Gemeinden und wird vom Fachbeirat und der Ortsplanungskommission der Gemeinde Entlebuch befürwortet. Art. 43 Abs. 4 wird daher wie folgt ergänzt: «Im Rahmen eines Wettbewerbs oder wettbewerbsähnlichen Verfahrens kann mit dem Gestaltungsplan für Teilbereiche bei der Gesamthöhe die gemäss § 75 Abs. 1 PBG maximal zulässige Abweichung von 3 m bewilligt werden. Voraussetzung dafür ist der Nachweis, dass sich die höheren Bauten gut in die Landschaft und in die bauliche Umgebung eingliedern.»

8. Verabschiedung durch den Gemeinderat

Der Planungsbericht vom 29. Januar 2024 wurde vom Gemeinderat Entlebuch am 31. Januar 2024 zuhanden der öffentlichen Planaufgabe verabschiedet.

6162 Entlebuch, 31. Januar 2024

Gemeinderat Entlebuch