

Gemeinde Werthenstein  
Gemeinderat  
Marktweg 2  
Postfach 64  
6110 Wolhusen-Markt

Schachen, 10. Februar 2023

### Einsprache Gesamtrevision der Ortsplanung

Sehr geehrter Gemeinderat

hiermit erheben wir als Verein Einsprache gegen die vom 16. Januar 2023 bis 14. Februar 2023 öffentlich aufgelegte Gesamtrevision der Ortsplanung. Wir beantragen folgende Anträge zu berücksichtigen:

#### Antrag 1

Entfernung des Eintrages der (Stand 2023) nicht existierenden Strasse auf Grundstück 177 (in Abbildung 1 rot markiert)

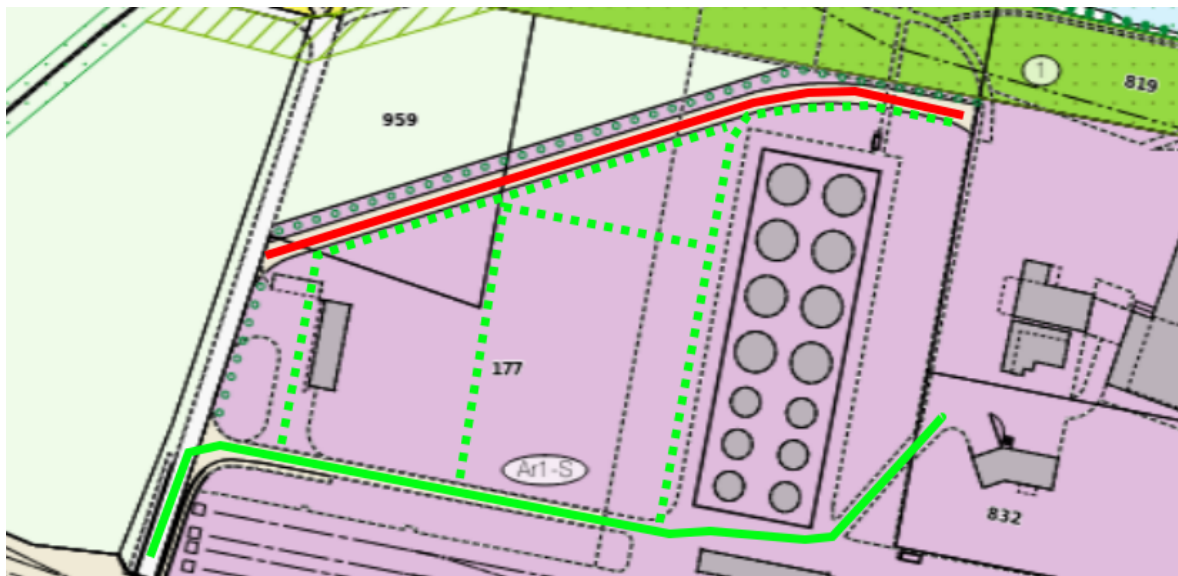


Abbildung 1

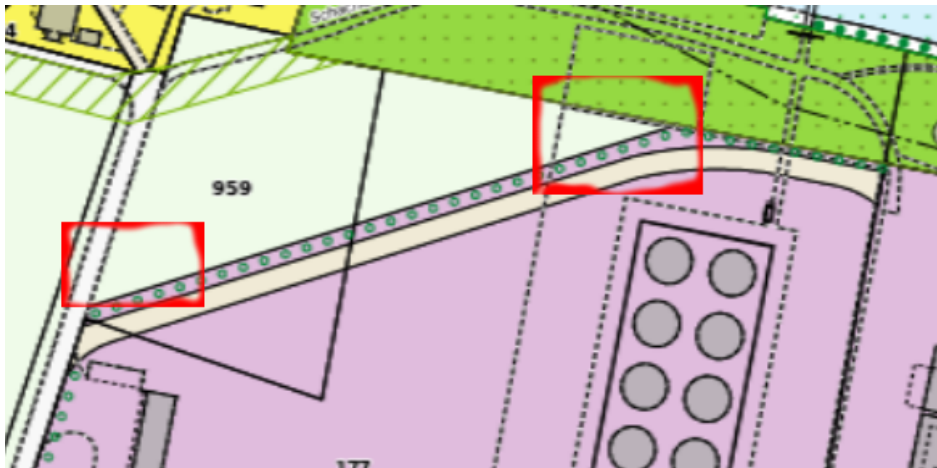
#### Begründung:

1. Es gibt bereits eine Zufahrt zur Industriezone Schachenweid (in Abbildung 1 grün durchgezogen markiert) die alle Parzellen erschliesst und deren Eintrittspunkt die Zufahrt zum Emmenuferweg minimal belastet. Das Positionspapier Schachenweid der Gemeinde sagt dazu: „Die

- Erschliessung des Husmann-Areals in der heutigen Form ist aus raumplanerischer Sicht zweckmässig, weil damit die gesamte Arbeitszone zentral und flächeneffizient erschlossen ist“
2. Die Notwendigkeit eines weiteren Eintrittspunktes bzw. einer zusätzlich verlängerten Zufahrt über die schmalere Strasse auf Landwirtschaftsland ist nicht ersichtlich und evtl. nicht zulässig (notwendiger Ausbau der Erschliessung auf der Zufahrt zum Emmenuferweg unter Nutzung von Landwirtschaftszone). Ausserdem würde sich die Sicherheit für die zahlreichen Personen, die diesen Weg zu Fuss oder mit dem Velo nutzen, durch weitere Kreuzungen mit dem Schwerverkehr weiter verringern. Dies könnte nur teilweise mit teuren baulichen Massnahmen und weiterem Landverbrauch migriert werden. Ausserdem ist nicht klar, wer alles für den Unterhalt der massiv stärker befahrenen Zufahrt zum Emmenweg aufkommen müsste. (Laut Grundbuch ist diese aktuell im Besitz der Eidgenössischen Alkoholverwaltung (EAV)).
  3. Soll der Verlauf der Zufahrt auf dem Areal Schachenweid geändert werden, ist dies Sache der Eigentümer in Absprache mit den ansässigen Unternehmen. Dies sollte im Zuge eines konkreten Gesamt-Überbauplanes, losgelöst von der Ortsplanung, in einem Bewilligungsverfahren mit Mobilitätskonzept erfolgen. Das Grundstück 177 ist zu einem Grossteil unbebaut und der Strassenverlauf mitten durch das heute landwirtschaftlich genutzte Land scheint willkürlich und ist nicht nachvollziehbar. Der Verlauf hat ausserdem einen Umfahrungs- statt Erschliessungscharakter. Viele andere Varianten sind je nach künftiger Nutzung und Bebauung denkbar (in Abbildung 1 grün gepunktet markiert). Diese können auch kosteneffizienter sein, wenn sie dereinst von mehreren Parteien genutzt werden. Ausserdem scheint die vorgeschlagene Zufahrt auch zu schmal für das Kreuzen von LKWs und ein Wendepplatz, Warteraum oder ähnliches ist in der Planung nicht ersichtlich. Die Problematik der nötigen Terrainveränderungen (Höhenunterschiede / Entwässerung) ist ebenfalls nicht adressiert. Eine voreilige Eintragung im Rahmen der Ortsplanung verhindert später eine optimale Auswahl des Verlaufes bei einem konkreten Bauprojekt unter Einbezug eines gesamtheitlichen Mobilitätskonzeptes (vgl. neues BZR Art. 23).

## **Antrag 2**

Aufheben der Arrondierung Grundstücke 959 / 177



### **Begründung:**

Wir verstehen das Bedürfnis nach einer Arrondierung dieser Grundstücke. Die heutige Form ist nicht ideal für eine künftige Nutzung durch das Gewerbe. Auch können die Abstände zum Wanderweg erhöht werden, was diesen attraktiver macht.

Jedoch scheint die Wahl der neuen Form alleine auf die eingezeichnete neue Zufahrtsmöglichkeit ausgelegt, gegen die in Antrag 1 Einsprache erhoben wird. Ob die neu dreieckige Form für den

Eigentümer des Grundstückes 177 so einen Vorteil bringt, können wir nicht beurteilen, da kein Bebauungskonzept vorliegt. Für die landwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Fruchtfolgefläche auf Grundstück 959 ergeben sich jedenfalls erhebliche Nachteile durch die neue Form mit den spitzen Winkeln (mit roten Quadraten markiert), insbesondere an der Nordostseite hinter dem Reitplatz. Aus diesen Gründen ist die Wahl der neuen Grundstücksformen für uns nicht nachvollziehbar und zu diesem Zeitpunkt abzulehnen.

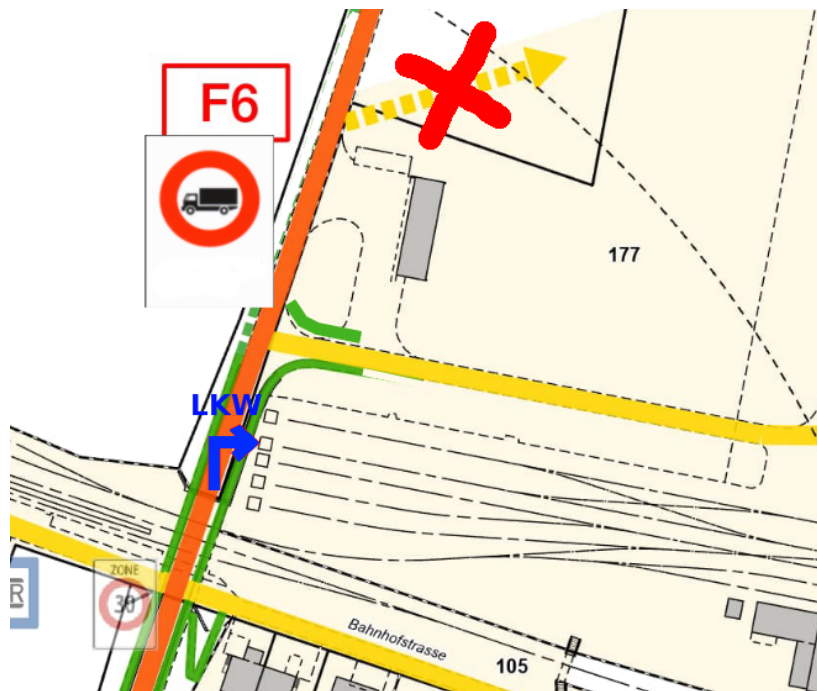
### **Antrag 3**

F6 Trottoir Schachenweidstrasse.

Es soll eine Alternative bzw. Ergänzung zur vorgeschlagenen Lösung mit einem Trottoir hinzugefügt werden:

Eine Entflechtung zwischen dem (LKW-) Verkehr zur Arbeitszone Schachenweid und der Mobilität zur Erschliessung des Emmenuferwegs und des Wohnquartiers. Dies könnte durch einfache Signalisation gelöst werden:

- LKW Verbot nach der Zufahrt Arbeitszone Schachenweid
- Bodenmarkierung auf Zufahrt (Bereich Unterführung).



### **Begründung:**

Kostengünstiger, sicherer und mit weniger Landverbrauch verbunden ist die konsequente Entflechtung von LKW und Naherholungs/Quartiermobilität durch die Berücksichtigung von Antrag 1. Alternativ zum dann nur teilweise benötigten Trottoir soll deshalb eine Einführung verkehrsberuhigender Massnahmen und/oder besserer Signalisation ab bzw. vor der bestehenden Einfahrt Industriezone Schachenweid geprüft werden. Dies würde auch das korrekte Abbiegen der LKWs in die Industriezone fördern. Ausserdem werden die Trottoirs bei Veranstaltungen zugепarkt, was das Problem noch verschärft.

#### **Antrag 4**

BZR Art. 23-1 Anpassung

##### *Ortsplanung Gemeinde:*

Zu vermeiden sind:

- gegenüber dem Ausgangszustand 2019 zusätzliche güterverkehrsintensive Betriebe oder Nutzungen,
- offene Waren- und Materiallager

##### *Antrag Einsprache:*

Nicht zulässig sind:

- gegenüber dem Ausgangszustand 2019 zusätzliche güterverkehrsintensive Betriebe oder Nutzungen

Zu vermeiden sind:

- ~~- gegenüber dem Ausgangszustand 2019 zusätzliche güterverkehrsintensive Betriebe oder Nutzungen,~~
- offene Waren- und Materiallager

##### Begründung:

Die Formulierung „zu vermeiden“ sorgt für Rechtsunsicherheit. In Art. 22-1 wurde das auch mit der Formulierung „Nicht Zulässig“ gelöst. Die Gemeinde schreibt in Ihrem Positionspapier zur Schachenweid selber „Die Lage ist für emissionsverursachendes Gewerbe oder Risikoanlagen wenig geeignet. Der weitere Ausbau **muss** sich auf siedlungsverträgliche Gewerbenutzungen mit niedrigen Emissionen konzentrieren.“

#### **Antrag 5**

BZR Art. 23-2 Anpassung

##### *Ortsplanung Gemeinde:*

Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 20 m. Sie ist auf maximal der Hälfte der anrechenbaren Gebäudefläche zulässig. Für die verbleibende Fläche sowie auf einem 50 m breiten Streifen parallel zur Schachenweidstrasse und auf einem 30 m breiten Streifen parallel zur Grünzone im Norden gelten die max. Gesamthöhen der Arbeitszone 1 (Ar1) gem. Anhang 1

##### *Antrag Einsprache:*

~~Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 20 m. Sie ist auf maximal der Hälfte der anrechenbaren Gebäudefläche zulässig. Für die verbleibende Fläche sowie auf einem 50 m breiten Streifen parallel zur Schachenweidstrasse und auf einem 30 m breiten Streifen parallel zur Grünzone im Norden gelten die max. Gesamthöhen der Arbeitszone 1 (Ar1) gem. Anhang 1.~~

Es gelten die max. Gesamthöhen der Arbeitszone 1 (Ar1) gem. Anhang 1.

##### Begründung:

1. **Alle** anderen Arbeitszonen haben eine maximale Höhe von 12 m. Die Ausnahmen sind geregelt. Warum ausgerechnet diese Arbeitszone mit der grössten Auswirkung auf das Ortsbild im Grundsatz eine Bauhöhe von 20 m erhält ist nicht nachvollziehbar.
2. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind auf dem wenig bebauten Schachenweidareal auch mit 12 m Höhe erheblich. Auf der grössten Parzelle 177 sind weniger als 20% des Gebäudepotenzials in der Fläche genutzt. Eine Verfünffachung wäre also möglich und dabei ist das noch nicht genutzte Potenzial in der Höhe noch nicht einmal eingerechnet. Dies obwohl es verkehrstechnisch am schlechtesten gelegen ist und das Potenzial deshalb eher eingeschränkt und in die Industriezone im Westen verlegt werden sollte.
3. Die Maximalhöhe von 12 m ist von den ansässigen Betrieben (Stand 2022), bei den Gebäuden bis auf eine Ausnahme nicht ausgenutzt.

4. Für das eine bestehende Gebäude (264c) das die 12m überschreitet, ist eine Bestandsgarantie angezeigt. Alternativ könnte für die Grundstücke 892 und 832 eine Ausnahme gemacht werden. Da bereits ein Baugesuch mit einer Gesamthöhe von 20m gestellt wurde, könnte dort ein entsprechender Streifen ca. 50m entlang des Rümli's ausgeschieden werden. Dies ermöglicht auch der Husmann Transporte AG, die kaum mehr Landreserven mehr hat, noch ein moderates Wachstum.
5. Die Schachenweid beeinflusst nicht nur das Ortsbild im Dorf, sondern auch die Wahrnehmung vom Emmenuferweg aus, wo sich auch touristisch der Eindruck von Schachen bildet. Mit einer dereinst überbauten Schachenweid und dem geplanten Hochwasserschutz ist das Dorf und der Blick auf den Pilatus fast auf der kompletten Strecke verbaut. Mit Gebäudehöhen von 20m wird das noch schlimmer.

### **Antrag 6**

BZR Art. 23-3 Ergänzung (in Blau)

Verkehrsaufkommen: Bei Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen, welche das Verkehrsaufkommen aus der Arbeitszone gegenüber dem Ausgangszustand (2019) erhöhen, ist ein Mobilitätskonzept gem. Art. 55 vorzulegen. Mit diesem sind insbesondere Massnahmen zur Vermeidung von Mehrverkehr in den Wohn- und Kernzonen sowie zur Optimierung der Verkehrssicherheit aufzuzeigen. **Das Verkehrsaufkommen darf gegenüber dem Ausgangszustand (2019) insgesamt ein Wachstum um 20% nicht überschreiten.**

#### Begründung:

1. Ohne klare Zielvorgabe gibt es keine Sicherheit, dass ein Verkehrsaufkommen künftig limitiert werden kann. Mit den verlangten Mobilitätskonzepten kann eine Wachstumslimitierung von 20% eingehalten werden.
2. Ist der Mobilitätsbedarf höher, kann dieser dank dem guten Anschluss an das Schienennetz über die Eisenbahn (Personen wie auch Güter) abgewickelt werden.

### **Antrag 7**

BZR Art. 23-5 Anpassung

#### *Ortsplanung Gemeinde:*

Schienenverkehr: Das Rangieren auf den Geleisen zwischen dem Schachenweidareal und dem übergeordneten Schienennetz ist in der Regel nur von 06.00 bis 22.00 Uhr zulässig. Verladearbeiten auf dem Areal sind auch nachts zulässig, sofern die Vorgaben gem. Abs. 4 eingehalten sind.

#### *Antrag Einsprache:*

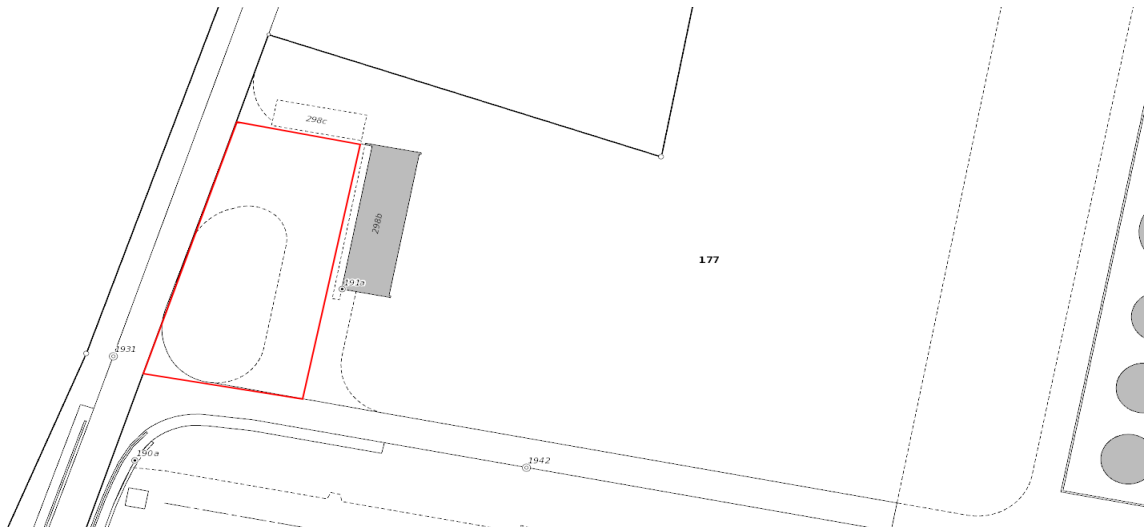
Schienenverkehr: Das Rangieren auf den Geleisen **auf dem Schachenweidareal im Freien, sowie** zwischen dem Schachenweidareal und dem übergeordneten Schienennetz ist **in-der-Regel** nur von 06.00 bis 22.00 Uhr zulässig. Verladearbeiten auf dem Areal sind auch nachts zulässig, sofern die Vorgaben gem. Abs. 4 eingehalten sind.

#### Begründung:

1. Rangierarbeiten auf der Schiene im Freien sind sehr laut und es ist ohnehin nicht davon auszugehen, dass die Vorgaben gemäss Art. 23 Abs. 4 mit den Nachtgrenzwerten nach Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.
2. Es werden heute (Stand 2022) keine Rangierarbeiten in der Nacht durchgeführt. Dies schränkt den Betreiber also nicht ein.
3. Der Ausdruck „In der Regel“ sorgt für Rechtsunsicherheit und soll deshalb gestrichen werden

## **Antrag 8**

### **Einzonung Zone für öffentliche Zwecke**



#### **Antrag Einsprache:**

Der Spielplatz Schachenweid und der umliegende Asphaltplatz sollen in eine Zone für öffentliche Zwecke umgezont werden. Der bisherige Besitzer soll, falls nötig, finanziell entschädigt werden.

#### **Begründung:**

1. Der Spielplatz Schachenweid hat eine jahrzehntelange Tradition für die Schachner Dorfbevölkerung. Er wird sehr stark frequentiert, sowohl von Familien, als auch von anderen Personen, die Ihre Mittagspause unter dem Schatten des einladenden Baumes machen. Auch Jugendliche nutzen den Platz bei Nacht und stören dort kaum Anwohner.
2. Der Platz bietet seit Jahren eine angenehme Atmosphäre für das traditionelle Dorfmorge, wie auch für den Anlass „Kino mal Anders“. Der Platz ist ideal, da relativ wenige Anwohner gestört werden und eine grosse versiegelte Fläche zum Aufstellen von Leinwand / Festbänken und auch für Kickboardfahrer etc. zur Verfügung steht.
3. Bei Anlässen im Dorf (Nutzung der Schachenweidstrasse für Parkierung) und auch bei anderen durch den Schwerverkehr verursachten Verkehrsproblemen bietet die Asphaltfläche die Möglichkeit zum Wenden und Kreuzen oder Warten.

Die IG sieht in der vorliegenden Ortsplanung keine konkreten gleichwertigen oder besseren Alternativvorschläge für den Verlust dieser wichtigen Freizeitanlage mit Mehrfachnutzen. Einzig eine Option für eine nur als Spielplatz nutzbare Alternative wurde unverbindlich in Aussicht gestellt. Die vom Kanton vorgebrachten, zonenbedingten Auflagen schränken jedoch sehr ein, falls dieser überhaupt bewilligt würde. Aus all diesen Gründen soll die bestehende Anlage mit Spielplatz und Asphaltplatz durch die Gemeinde für die öffentliche Nutzung (durch Bevölkerung und Gewerbe) gesichert werden.

Mit freundlichen Grüssen

Im Namen der IG Lebensqualität Schachen

Der Präsident

Der Aktuar

Gabriel Vonwyl

Michael Walker