

ZU VERKAUFEN

CH-6110 Wolhusen, Kleinburst 1

Ein Zuhause mit Land für Kleintiere

CHF 875'000.-

PLATTFORM TERRA

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Angaben	5
Bilder	6
Kontakt	22
Situationsplan Gebäude	23
Situationsplan Grundstücke	24
OEREB Auszug Grundstück 186	25
OEREB Auszug Grundstück 348	36



Daten ohne Gewähr: 24.11.2026

Beschreibung

Der Betrieb eignet sich nicht für die Pferdehaltung.

Kurzbeschrieb
Idyllisch gelegen, fernab vom Alltag und mit herrlicher Aussicht auf Wolhusen – ein besonderer Ort, an dem Natur, Ruhe und ländliches Leben Raum für die ganze Familie finden. Die besondere Ruhe der ländlichen Lage verbindet sich mit der Nähe zum Dorfzentrum – eine attraktive Kombination für Menschen, die Natur und Alltag harmonisch vereinen möchten.
Die vielfältigen landwirtschaftlichen Flächen bieten Möglichkeiten für diverse Tierhaltungsformen. Bis vor kurzem wurden Dammhirsche gehalten, denkbar sind auch Schafe, Ziegen oder Alpakas, welche sich im steileren Gelände gut zurechtfinden. Oberhalb der Liegenschaftsparzelle befinden sich flachere Grundstücke, welche mit zwei Teichen und einem Gartenhaus die idyllische Lage abrunden.

Landwirtschaftsland
Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 4,2 ha und liegt auf ca. 650 m.ü.M. Alle Grundstücke sind arrondiert, die Flächenverteilung ist wie folgt:

- 2.1 ha Waldfläche
- 2.1 ha landwirtschaftliche Nutzfläche
  - davon 0.40 ha Hangneigung kleiner 18%
  - davon 0.47 ha Hangneigung 18% - 35%
  - davon 0.66 ha Hangneigung 35% - 50%
  - davon 0.60 ha Hangneigung grösser 50%

Gebäude
Das Hauptgrundstück Nr. 348 Werthenstein mit dem Wohnhaus ist abparzelliert. Im gleichen Gebäude befinden sich der alte Heustock und Kleintierstallungen. Auf dem Grundstück Nr. 186 Werthenstein, welches das Wohnhaus umschliesst (siehe Situationsplan) befinden sich der ehemalige Hirschunterstand, das Hühnerhaus und der Autounterstand. Ebenfalls auf dieser Parzelle, jedoch etwas weiter abgelegen, befindet sich das Gartenhaus. Die Wasserversorgung ist durch die öffentliche Netzversorgung sichergestellt.

Da das Grundstück Nr. 348 nicht mehr dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB) untersteht, erfolgt die Finanzierung dieses Grundstücks nach den üblichen Grundsätzen einer privaten Wohnliegenschaftsfinanzierung. Es gilt hierfür keine landwirtschaftliche Belastungsgrenze gemäss BGBB. Massgebend sind vielmehr die banküblichen Anforderungen an die Eigenmittel, den Belehnungswert sowie insbesondere die Tragbarkeit der Finanzierung.

Vorgehen und Bewerbung
Alle Grundstücke werden zusammen verkauft und bilden eine Einheit. Deshalb sind nachfolgende Punkte für den Erwerb zu beachten.
Bei Interesse bitten wir Sie, sich per E-Mail an info@plattformterra.ch zu wenden und uns kurz über folgende Punkte zu informieren:

- persönliche und berufliche Ausgangslage
- bisherige landwirtschaftliche Erfahrung und Ausbildung
- Motivation für den Erwerb und die zukünftige Bewirtschaftung des Grundstückes
- vorgesehenes Bewirtschaftungskonzept bzw. geplante Nutzung der landwirtschaftlichen Grundstücke
- Angaben zur geplanten Kauffinanzierung und zum verfügbaren Eigenkapital

Für die Durchführung einer Besichtigung wird ein entsprechender Eigenkapitalnachweis vorausgesetzt. Wir bitten darum, von unangekündigten Besuchen der Liegenschaft abzusehen. Individuelle Besichtigungstermine werden zu gegebener Zeit für Interessierte organisiert.

Wichtige Hinweise zu den gesetzlichen Bestimmungen

Bodenrecht
Alle Grundstücke, landwirtschaftliche sowie das abparzellierte Grundstück Nr. 348 Werthenstein mit dem Wohnhaus, werden **als Einheit** verkauft. Die landwirtschaftlichen Grundstücke unterliegen somit

den Bestimmungen des Bundesgesetzes BGBB. Der Erwerb der Gesamtliegenschaft ist deswegen bewilligungspflichtig. Die Erwerbsbewilligung wird durch die zuständige kantonale Bodenrechtsbehörde erteilt. Voraussetzung für den Erwerb ist grundsätzlich die Selbstbewirtschaftung.

Raumplanung

Da die Gebäude ausserhalb der Bauzone liegen, richtet sich die Nutzungsmöglichkeit nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG). Falls Sie bauliche Veränderungen am Kaufobjekt vornehmen möchten, beachten Sie bitte die Wegleitung der kantonale Raumplanungsbehörde:

Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzone

Bitte beachten Sie folgende Kapitel: Kapitel 10: Altrechtliche Wohnbauten Kapitel 13: Bauten und Anlagen für die hobbymässige Tierhaltung

Angaben

Verfügbarkeit	**Nach Absprache**
Typ	**Hobbybetrieb**
Referenz	**6298939**
Zimmer	**5.5**

Grundstücke	**6**
Höhenlage ü. M.	**650 m**
Grundstück erschlossen	**Ja**
Grundstücksfläche	**44'178 m²**

Preis des Objekts	**CHF 875'000.-**

Daten ohne Gewähr: 24.11.2026

PLATTFORM TERRA

Foto(s)



Überdeckter Sitzplatz










Vögele









Schopf



Wohnhaus von Osten



Wohnhaus von Süden



Gartenteich



Teich auf landw. Grundstück



Sicht auf Gartenhaus



Zufahrtsweg

Kontakt

Plattform Terra AG

Bahnhofstrasse 2
6210 Sursee

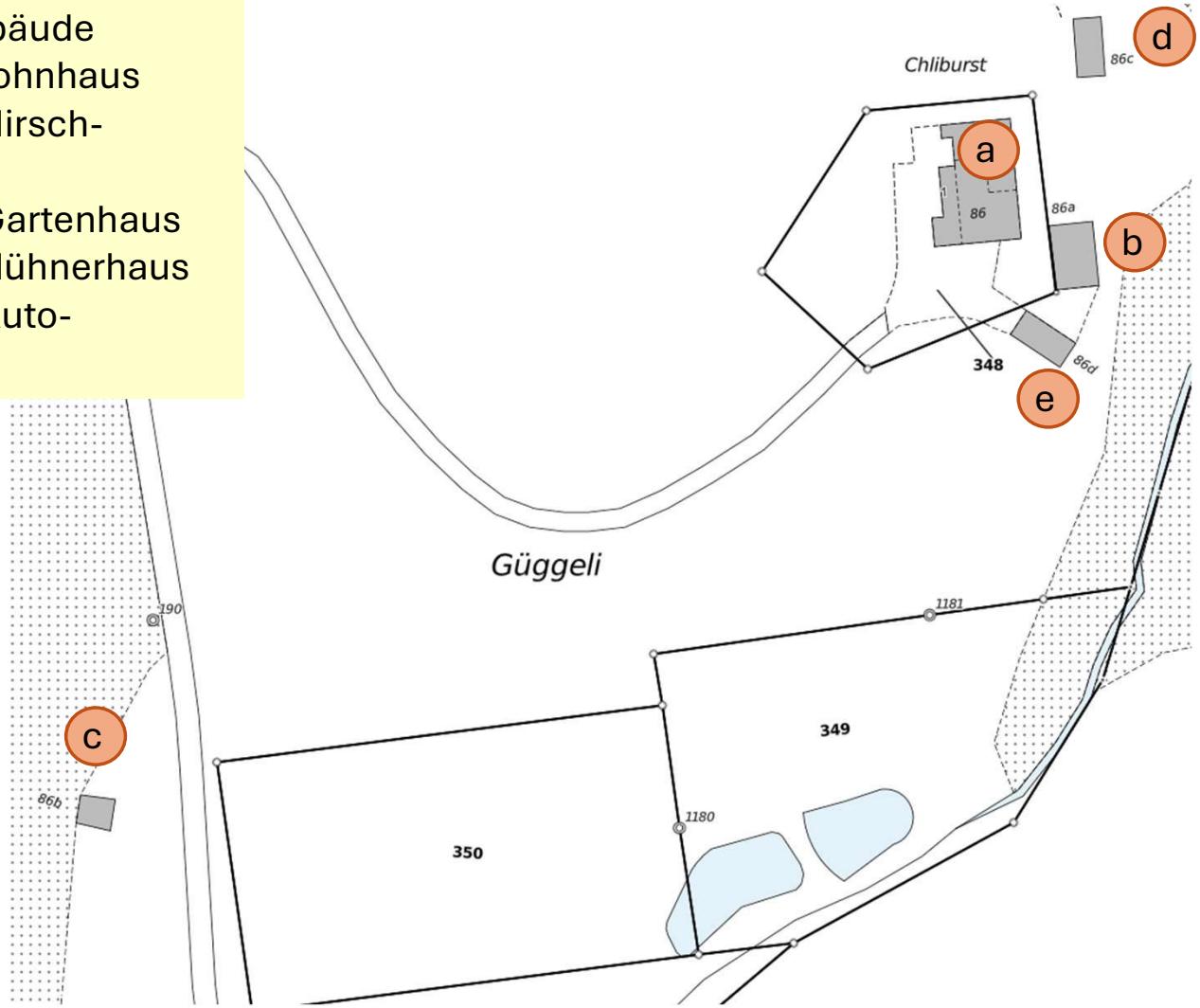
Telefon: 041 925 66 00
info@plattformterra.ch

Notizen

Situationsplan Gebäude «Chliburst»

Situationsplan Gebäude

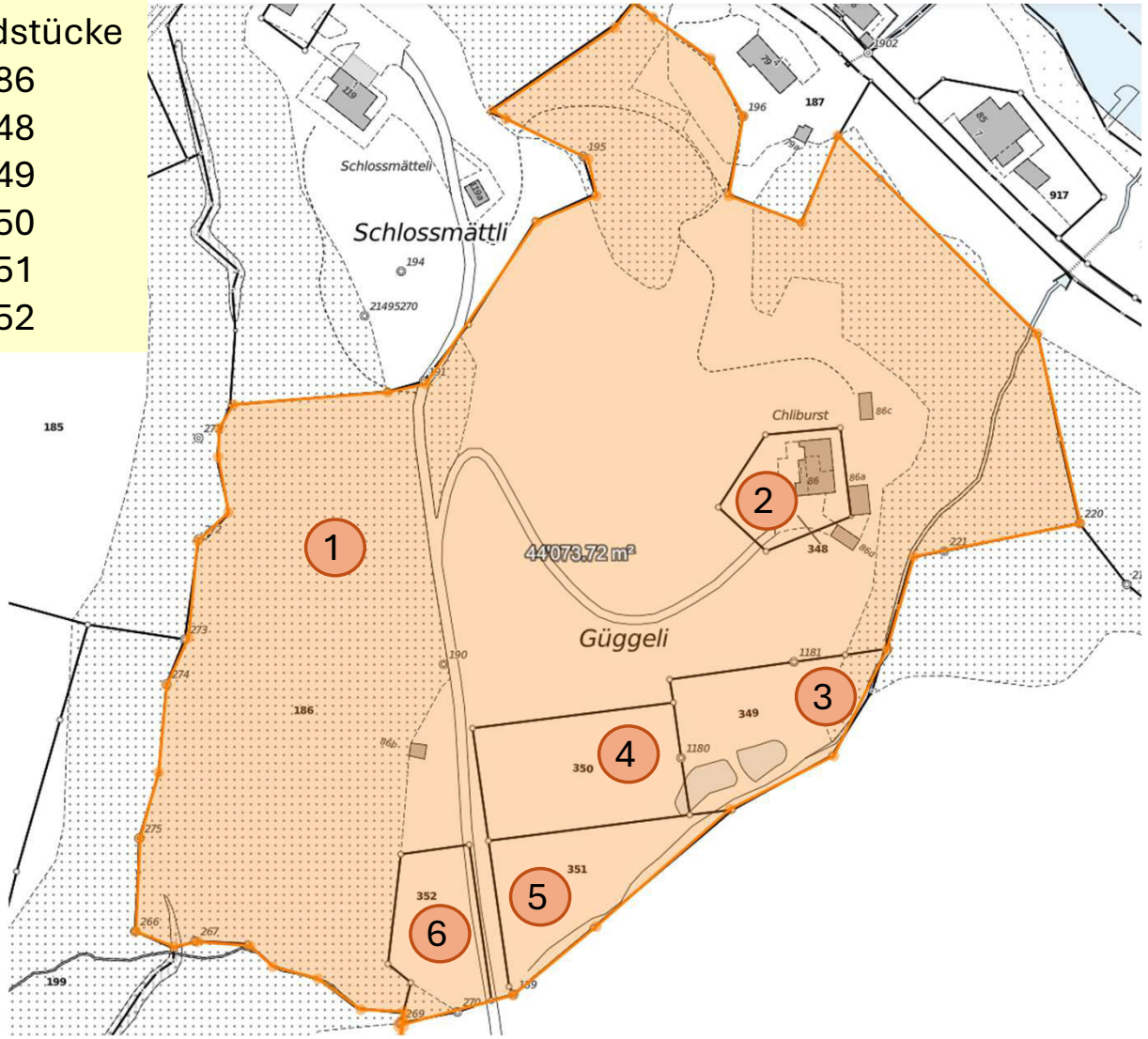
a. Gebäude 86 Wohnhaus
b. Gebäude 86a Hirsch-Unterstand
c. Gebäude 86b Gartenhaus
d. Gebäude 86c Hühnerhaus
e. Gebäude 86d Auto-Unterstand



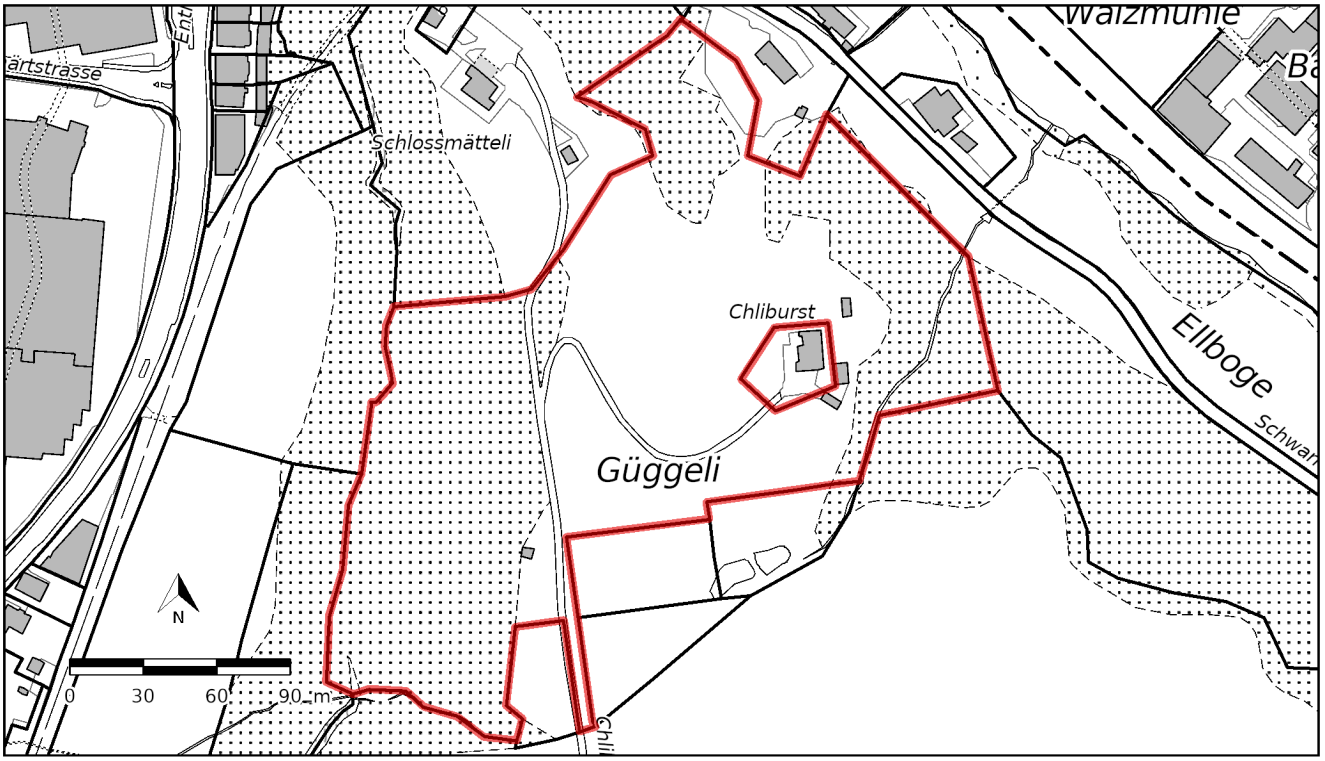
Situationsplan Grundstücke «Chliburst»

Situationsplan Grundstücke

1. Grundstück Nr. 186
2. Grundstück Nr. 348
3. Grundstück Nr. 349
4. Grundstück Nr. 350
5. Grundstück Nr. 351
6. Grundstück Nr. 352



Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr.	**186**
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH295074393542
Gemeinde (BFS-Nr.)	Werthenstein (1009)
Grundbuch	Werthenstein
Fläche	36'643 m^2
Stand der amtlichen Vermessung	22.10.2026

Auszugsnummer	**ch.LU.20261024132137589**
Erstellungsdatum des Auszugs	24.10.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Raum und Wirtschaft (rawi) Murbacherstrasse 21 6002 Luzern rawi.lu.ch

Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 186 in Werthenstein betreffen

Seite	
3	Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)
5	Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
6	Gefahrenzonen
7	Gefahrenkarte
9	Archäologische Fundstellen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen kantonal
Planungszonen kommunal
Sondernutzungsplanung
Mehrwertabgabe
Gebäudeflächenübertrag
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Baulinien kantonal
Baulinien kantonal (Änderungen mit Vorwirkung)
Baulinien kommunal
Baulinien kommunal (Änderungen mit Vorwirkung)
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Sicherheitszonenplan (Änderung mit Vorwirkung)
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Gewässerraum
Statische Waldgrenzen
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen
Kantonale Schutzverordnungen
Kulturdenkmäler
Trockensubstanzpotential
Zusatzinformation: Technische Gefahren
Zusatzinformation: Prüfperimeter Bodenverschiebungen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

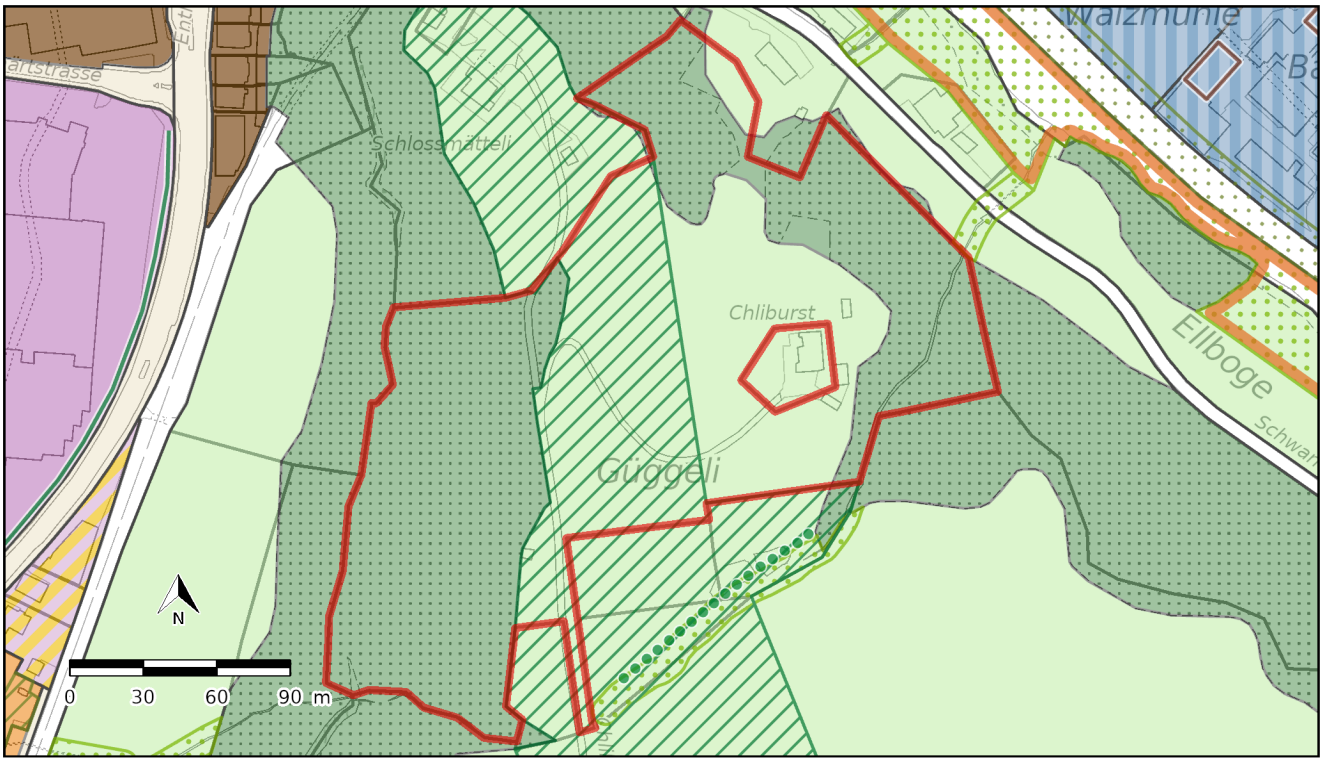
Allgemeine Informationen
Der Inhalt des Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Luzern ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Mit der Beglaubigung des Auszugs wird seine Übereinstimmung mit dem Kataster zum Erstellungszeitpunkt des Auszugs bestätigt.

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch
Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

Rechtskräftig



		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		Landwirtschaftszone	15'952 m²	44%
		Wald	20'627 m²	56%
		Landschaftsschutzzone	8'551 m²	23%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Hecke, Feld- und Ufergehölz, linear		
		weiteres Natur- und Landschaftselement, linear		
		Kulturgüterschutz, flächig		
		Freihaltezone Gewässerraum		
		Grünzone		
		Grünzone Gewässerraum		
		Wohnzone bis 17m		
		Kern- oder Dorfzone über 14m		
		Mischzone bis 14m		
		Arbeitszone III bis 20m		
		Weitere Arbeitszone IV		
		Strassen		
		Übriges Gebiet A		

Rechtsvorschriften

Bau- und Zonenreglement:
www.geo.lu.ch/doc/ZONPLANX_COL/ZONPLANX_COL_V3/wert_BZR.pdf

Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700:
www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19790171

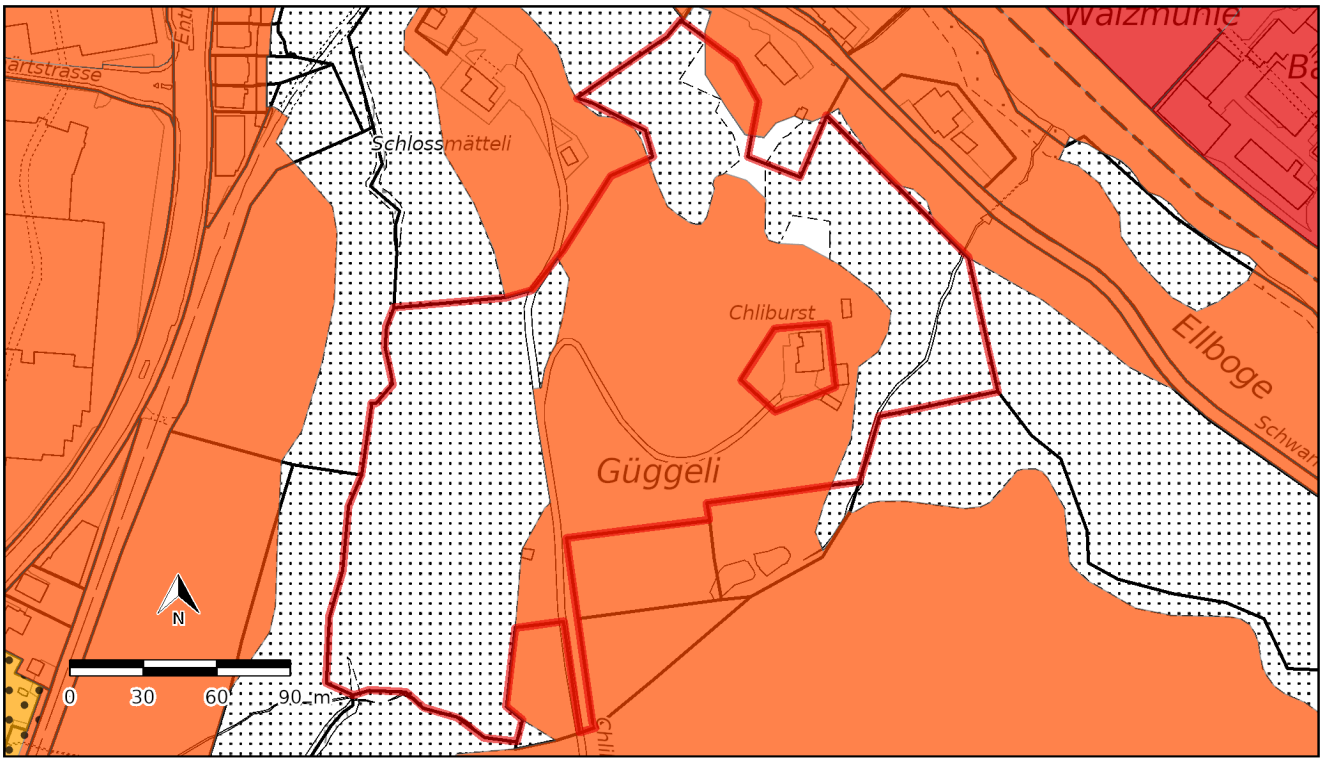
Planungs- und Baugesetz (PBG), SRL 735:
srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/453

Planungs- und Bauverordnung (PBV), SRL 736:
srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/304

Weitere Informationen und Hinweise	Im Bau- und Zonenreglement (BZR) legen die Gemeinden für alle Grundstücke die Art und Dichte der baulichen Nutzung fest. Die im ÖREB-Kataster und Geoportal angezeigten Zonen sind rechtsverbindlich. Allfällige Unstimmigkeiten mit dem genehmigten Papierplan sind der Gemeinde zu melden. Detaillierte Angaben zum Zonentyp gemäss BZR sind auf folgender Webkarte im Geoportal abrufbar: Webkarte Nutzungsplanung (Zonenplan) im Geoportal Zonenpläne im Geodatenshop
Zuständige Stelle	Regionales Bauamt Wolhusen www.wolhusen.ch

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

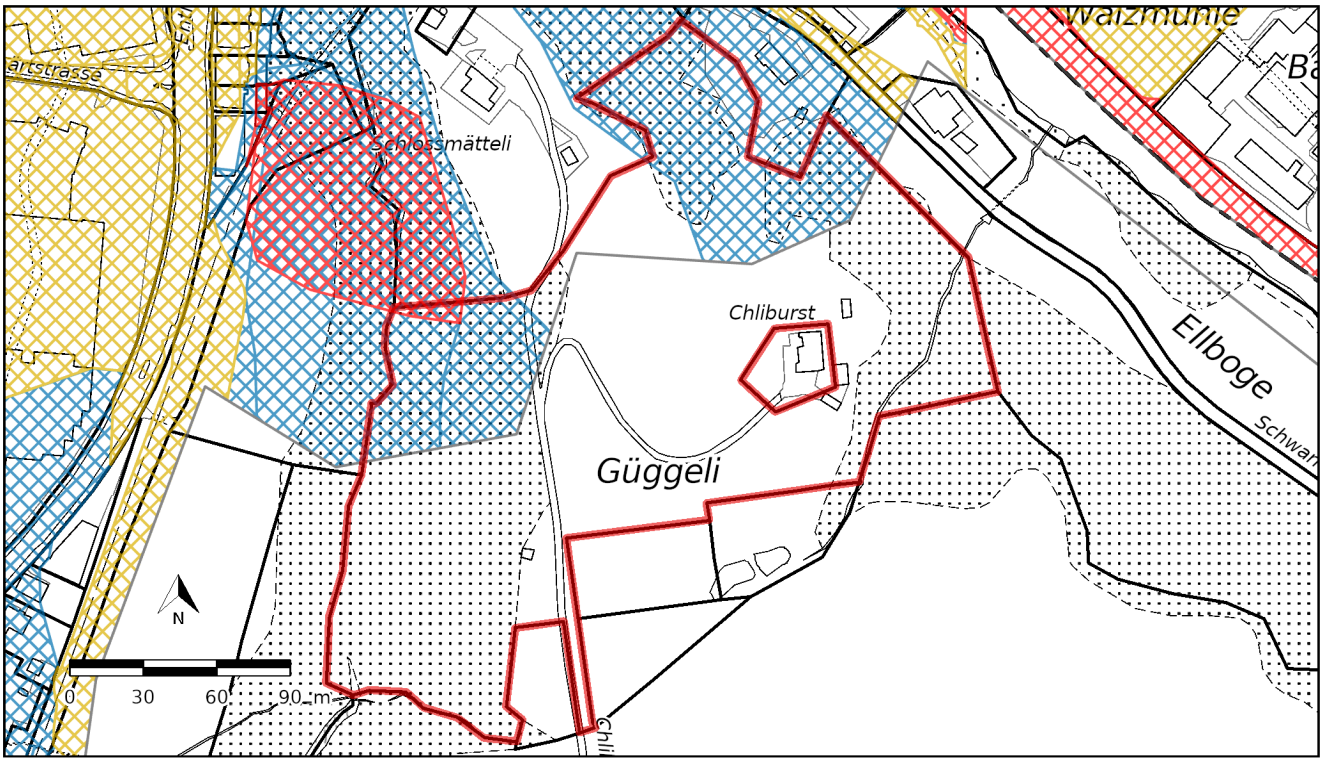
Rechtskräftig



		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		Empfindlichkeitsstufe III	15'952 m²	44%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Empfindlichkeitsstufe II Empfindlichkeitsstufe IV ES-Aufstufung (II zu III)		
Rechtsvorschriften		Bau- und Zonenreglement: www.geo.lu.ch/doc/ZONPLANX_COL/ZONPLANX_COL_V3/wert_BZR.pdf		
Gesetzliche Grundlagen		Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41: www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19860372 Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (EGUSG), SRL 700: srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/366 Planungs- und Baugesetz (PBG), SRL 735: srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/453 Planungs- und Bauverordnung (PBV), SRL 736: srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/304		
Weitere Informationen und Hinweise		In den kommunalen Zonenplänen werden gebietsweise Empfindlichkeitsstufen festgelegt um die zulässige Lärmbelastung zu regeln. Lärmempfindlichkeitsstufen im Geoportal Lärmempfindlichkeitsstufen im Geodatenshop (via geodienste.ch) Mehr über ES und Grenzwerte in der Nutzungsplanung		
Zuständige Stelle		Regionales Bauamt Wolhusen www.wolhusen.ch		

Gefahrenzonen

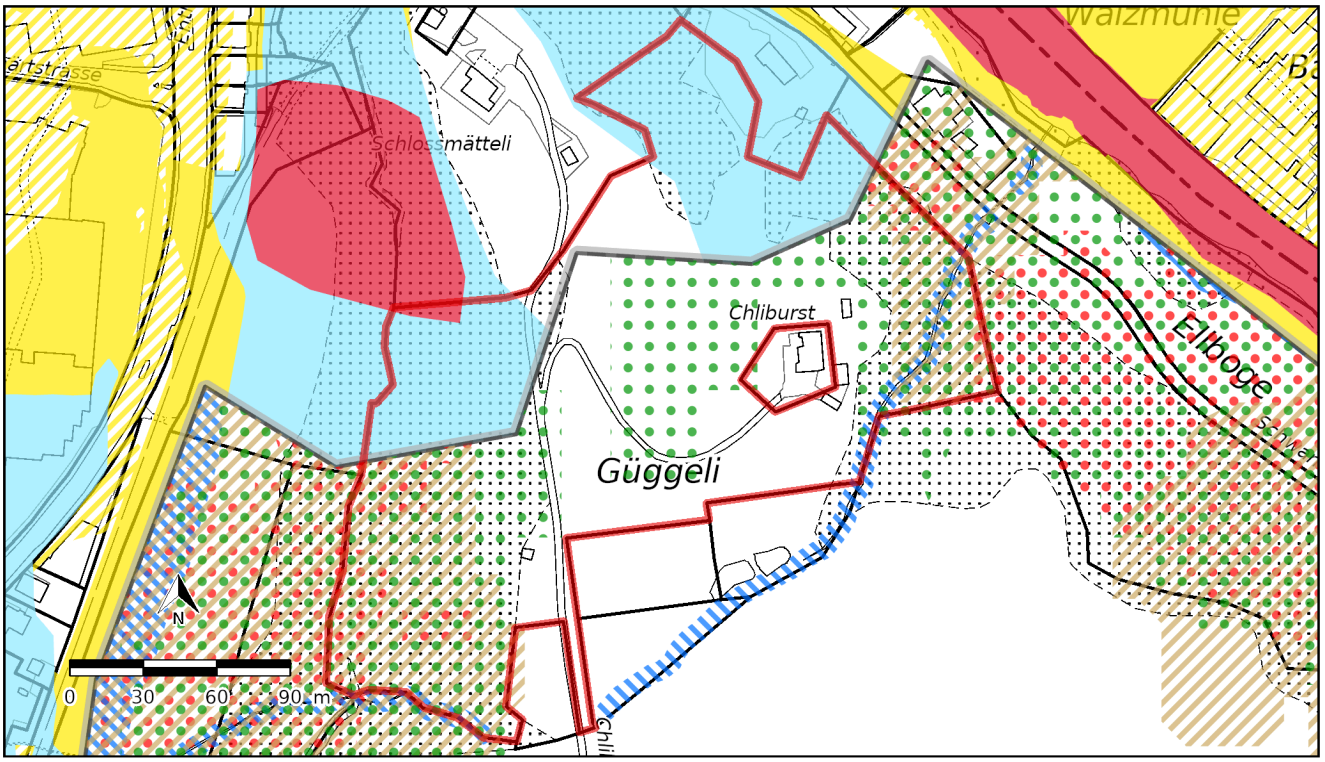
Rechtskräftig



		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		Gebotszone (Bauen mit Auflagen)	10'468 m²	29%
		Verbotszone (erhebliche Gefährdung)	155 m²	< 1%
		Perimeter Gefahrenzonen	10'730 m²	29%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Hinweiszone (geringe Gefährdung)		
Rechtsvorschriften		Bau- und Zonenreglement: www.geo.lu.ch/doc/ZONPLANX_COL/ZONPLANX_COL_V3/wert_BZR.pdf		
Gesetzliche Grundlagen		Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700: www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19790171 Planungs- und Baugesetz (PBG), SRL 735: srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/453 Planungs- und Bauverordnung (PBV), SRL 736: srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/304		
Weitere Informationen und Hinweise		Die Gefahrenzonen als Bestandteil des Zonenplans zeigen auf, wo Bauen aufgrund von Naturgefahren verboten ist oder nur mit Auflagen zulässig ist. Teilzonenpläne Gefahrenzonen im Geoportal Zonenpläne im Geodatenshop		
Zuständige Stelle		Regionales Bauamt Wolhusen www.wolhusen.ch		

Gefahrenkarte

Rechtskräftig



		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		Gebiet vertiefter Gefahrenbeurteilung	10'730 m²	29%
		mittlere Gefährdung	8'804 m²	24%
		erhebliche Gefährdung	154 m²	< 1%
		Spontanrutschungen / Hangmuren	18'323 m²	50%
		Überschwemmung / Übersarung	1'034 m²	3%
		Permanente Rutschungen	9'265 m²	25%
		Gefahrenhinweisbereich	25'849 m²	71%
		Sturzprozesse	3'317 m²	9%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		geringe Gefährdung		
		Restgefährdung		

Rechtsvorschriften

Bau- und Zonenreglement:
www.geo.lu.ch/doc/ZONPLANX_COL/ZONPLANX_COL_V3/wert_BZR.pdf

Gesetzliche Grundlagen

Kantonales Waldgesetz (KWaG), SRL 945:
srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/400

Planungs- und Baugesetz (PBG), SRL 735:
srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/453

Wasserbaugesetz (WBG) , SRL 760:
srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/474

Kantonale Waldverordnung (KWaV), SRL 946:
srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/402

Planungs- und Bauverordnung (PBV), SRL 736:
srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/304

Wasserbauverordnung (WBV), SRL 760a:
srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/475

Weitere Informationen und Hinweise

Gefahrenkarten zeigen die Gefährdung durch Hochwasser, Erdrutsch, Steinschlag und Lawinen und dienen unter anderem als baulichen Auflagen in der Nutzungsplanung.

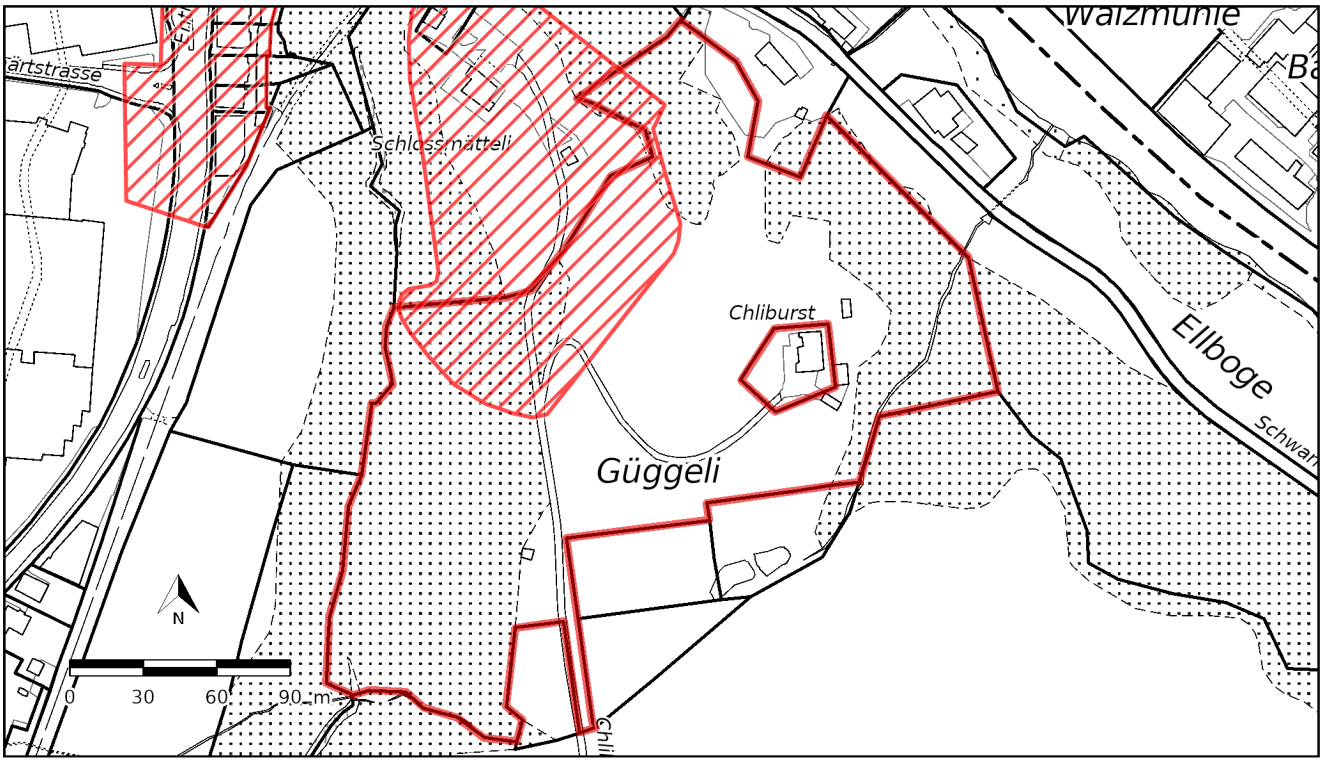
Webkarte Gefahrenkarte im Geoportal

Gefahrenkarte im Geodatenshop

Zuständige Stelle	Regionales Bauamt Wolhusen www.wolhusen.ch

Archäologische Fundstellen

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Fundstelle	5'552 m²	15%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)

Rechtsvorschriften

Die Rechtsvorschriften können bei begründeten Anträgen bei der zuständigen Stelle eingesehen werden.

Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG), SR 451:
www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19660144

Planungs- und Baugesetz (PBG), SRL 735:
srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/453

Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler, SRL 595:
srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/308

Verordnung zum Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler, SRL 595a:
srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/310

Weitere Informationen und Hinweise

Archäologische Fundstellen beinhalten Fundorte und/oder Fundmeldungen. Alle Fundmeldungen werden analysiert, überprüft und bewertet. Basierend darauf werden die eigentlichen Fundstellen definiert.

Webkarte Archäologische Fundstellen im Geoportal

Archäologische Fundstellen im Geodatenshop

Zuständige Stelle

Denkmalpflege und Archäologie (da)
archaeologie.lu.ch/

Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eineindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende, rechtmässig erstellte Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte

Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

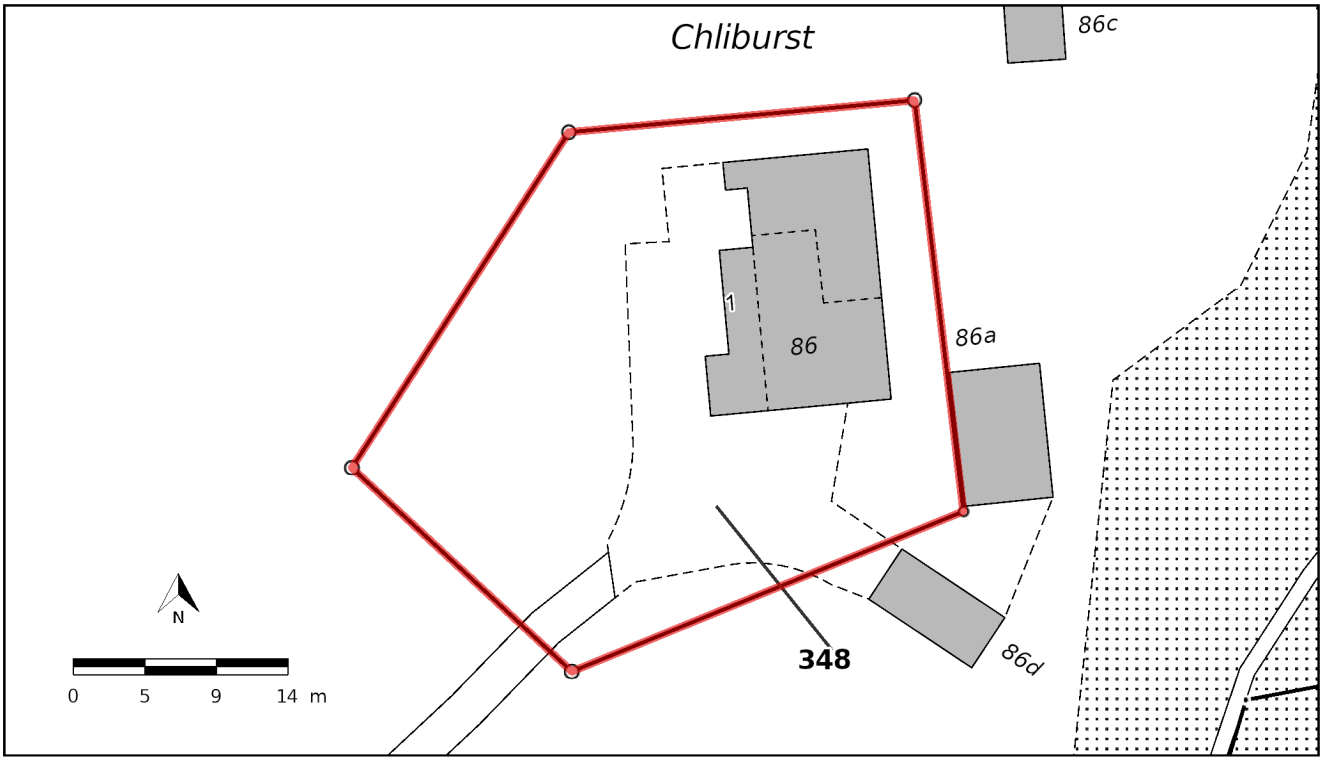
Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr.	**348**
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH983150357405
Gemeinde (BFS-Nr.)	Werthenstein (1009)
Grundbuch	Werthenstein
Fläche	934 m^2
Stand der amtlichen Vermessung	22.10.2026

Auszugsnummer	**ch.LU.20261024131905277**
Erstellungsdatum des Auszugs	24.10.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Raum und Wirtschaft (rawi) Murbacherstrasse 21 6002 Luzern rawi.lu.ch

Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 348 in Werthenstein betreffen

Seite	
3	Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)
4	Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
5	Gefahrenkarte

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen kantonal
Planungszonen kommunal
Sondernutzungsplanung
Mehrwertabgabe
Gebäudeflächenübertrag
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Baulinien kantonal
Baulinien kantonal (Änderungen mit Vorwirkung)
Baulinien kommunal
Baulinien kommunal (Änderungen mit Vorwirkung)
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Sicherheitszonenplan (Änderung mit Vorwirkung)
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Gewässerraum
Statische Waldgrenzen
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen
Gefahrenzonen
Kantonale Schutzverordnungen
Kulturdenkmäler
Archäologische Fundstellen
Trockensubstanzpotential
Zusatzinformation: Technische Gefahren
Zusatzinformation: Prüfperimeter Bodenverschiebungen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

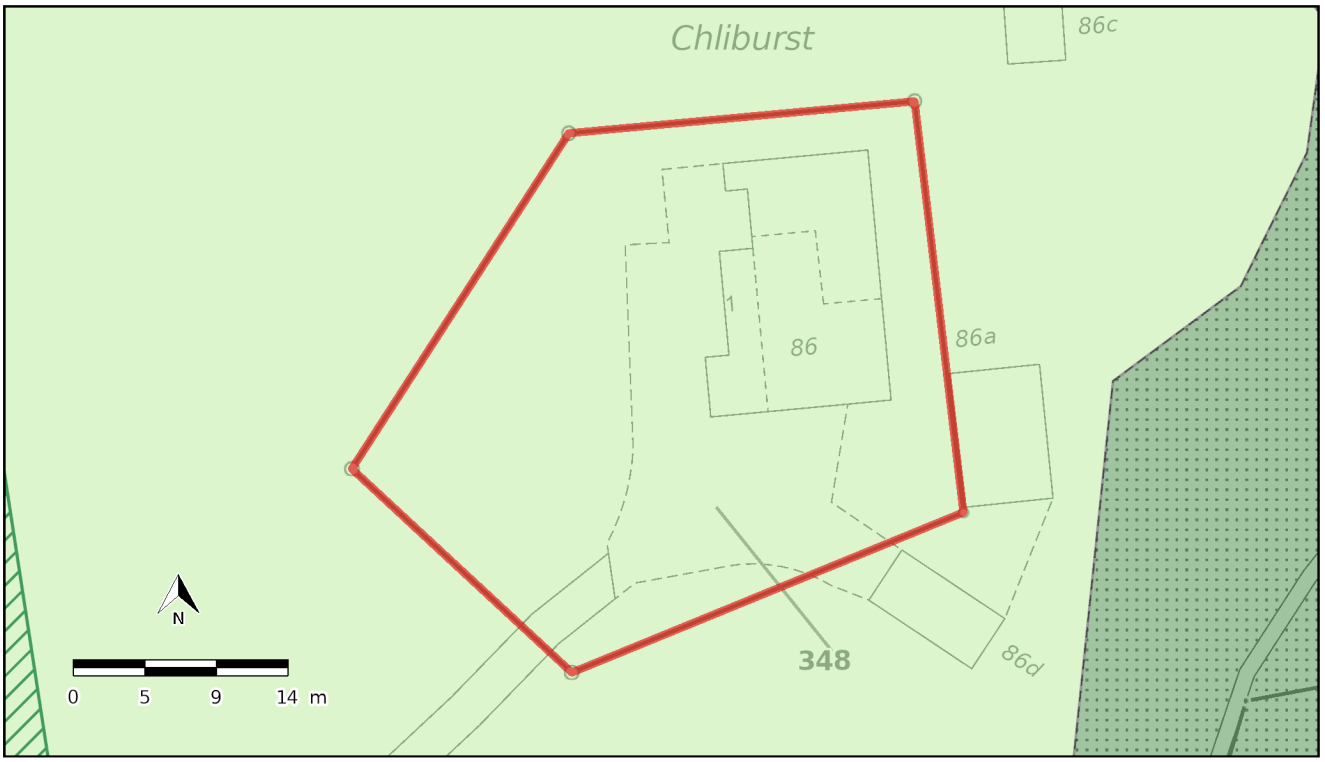
Allgemeine Informationen
Der Inhalt des Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Luzern ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Mit der Beglaubigung des Auszugs wird seine Übereinstimmung mit dem Kataster zum Erstellungszeitpunkt des Auszugs bestätigt.

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch
Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

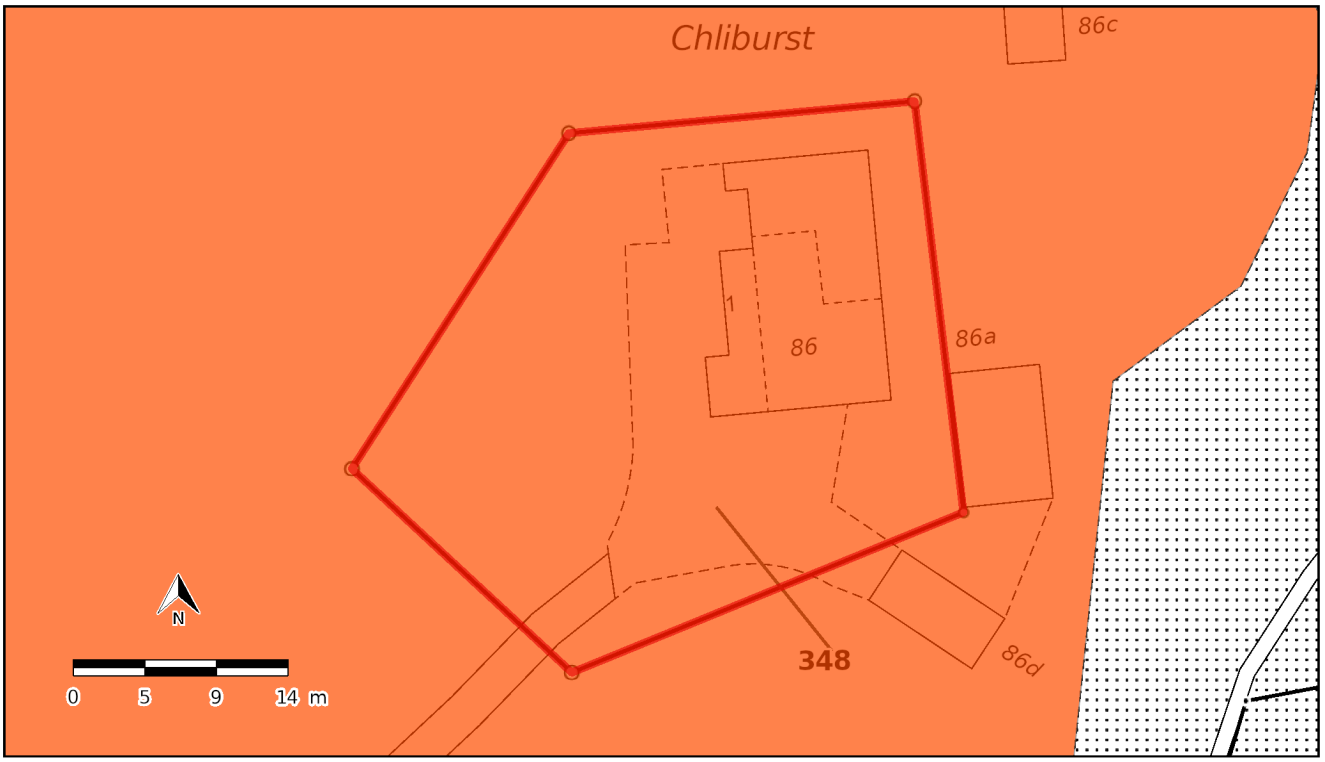
Rechtskräftig



		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		Landwirtschaftszone	934 m²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Landschaftsschutzzone Wald		
Rechtsvorschriften	Bau- und Zonenreglement: www.geo.lu.ch/doc/ZONPLANX_COL/ZONPLANX_COL_V3/wert_BZR.pdf			
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700: www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19790171 Planungs- und Baugesetz (PBG), SRL 735: srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/453 Planungs- und Bauverordnung (PBV), SRL 736: srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/304			
Weitere Informationen und Hinweise	Im Bau- und Zonenreglement (BZR) legen die Gemeinden für alle Grundstücke die Art und Dichte der baulichen Nutzung fest. Die im ÖREB-Kataster und Geoportal angezeigten Zonen sind rechtsverbindlich. Allfällige Unstimmigkeiten mit dem genehmigten Papierplan sind der Gemeinde zu melden. Detaillierte Angaben zum Zonentyp gemäss BZR sind auf folgender Webkarte im Geoportal abrufbar: Webkarte Nutzungsplanung (Zonenplan) im Geoportal Zonenpläne im Geodatenshop			
Zuständige Stelle	Regionales Bauamt Wolhusen www.wolhusen.ch			

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Empfindlichkeitsstufe III	934 m²	100%

Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)

Rechtsvorschriften

Bau- und Zonenreglement:
www.geo.lu.ch/doc/ZONPLANX_COL/ZONPLANX_COL_V3/wert_BZR.pdf

Gesetzliche Grundlagen

Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41:
www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19860372

Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (EGUSG), SRL 700:
srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/366

Planungs- und Baugesetz (PBG), SRL 735:
srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/453

Planungs- und Bauverordnung (PBV), SRL 736:
srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/304

Weitere Informationen und Hinweise

In den kommunalen Zonenplänen werden gebietsweise Empfindlichkeitsstufen festgelegt um die zulässige Lärmbelastung zu regeln.

Lärmempfindlichkeitsstufen im Geoportal

Lärmempfindlichkeitsstufen im Geodatenshop (via geodienste.ch)

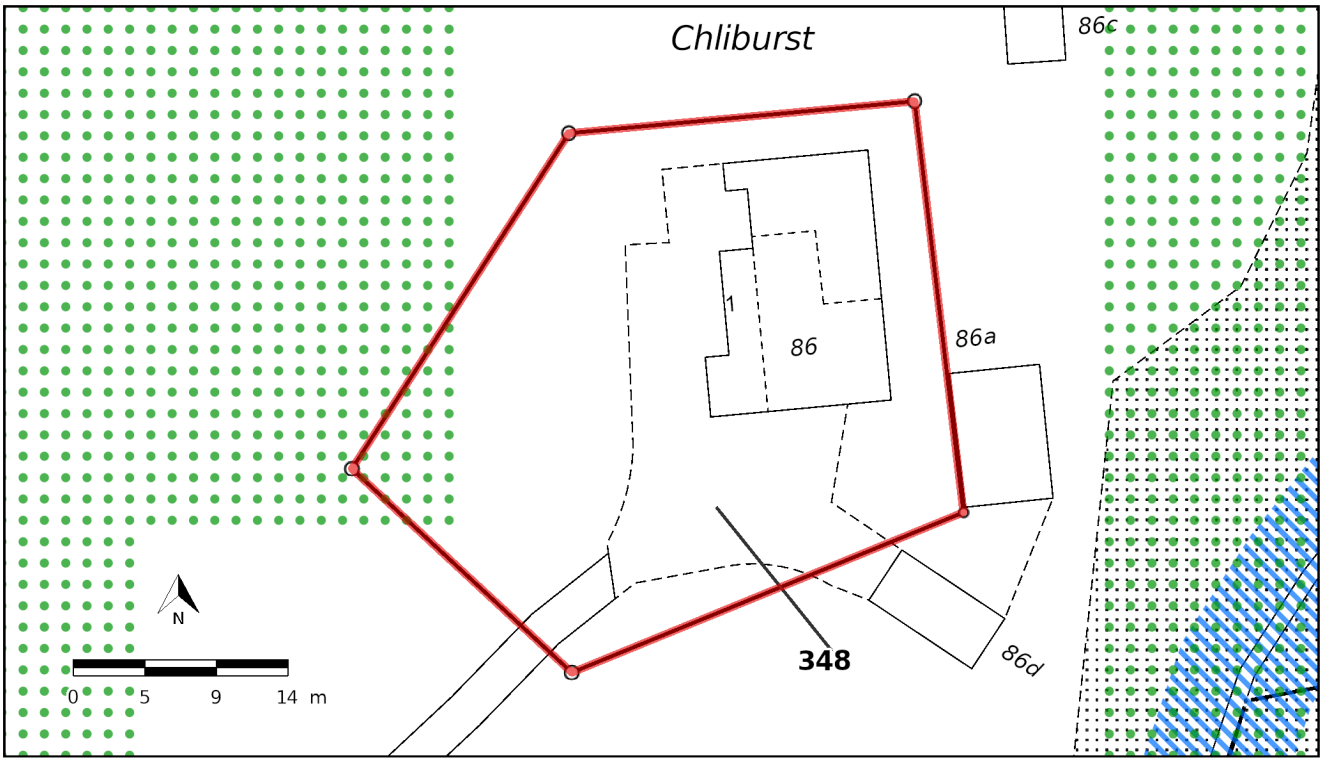
Mehr über ES und Grenzwerte in der Nutzungsplanung

Zuständige Stelle

Regionales Bauamt Wolhusen
www.wolhusen.ch

Gefahrenkarte

Rechtskräftig



		Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte		Spontanrutschungen / Hangmuren	52 m²	6%
		Gefahrenhinweisbereich	934 m²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Überschwemmung / Übersarung		

Rechtsvorschriften	Bau- und Zonenreglement: www.geo.lu.ch/doc/ZONPLANX_COL/ZONPLANX_COL_V3/wert_BZR.pdf
Gesetzliche Grundlagen	Kantonales Waldgesetz (KWaG), SRL 945: srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/400 Planungs- und Baugesetz (PBG), SRL 735: srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/453 Wasserbaugesetz (WBG) , SRL 760: srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/474 Kantonale Waldverordnung (KWaV), SRL 946: srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/402 Planungs- und Bauverordnung (PBV), SRL 736: srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/304 Wasserbauverordnung (WBV), SRL 760a: srl.lu.ch/frontend/texts_of_law/475
Weitere Informationen und Hinweise	Gefahrenkarten zeigen die Gefährdung durch Hochwasser, Erdrutsch, Steinschlag und Lawinen und dienen unter anderem als baulichen Auflagen in der Nutzungsplanung. Webkarte Gefahrenkarte im Geoportal Gefahrenkarte im Geodatenshop
Zuständige Stelle	Regionales Bauamt Wolhusen www.wolhusen.ch

Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eineindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende, rechtmässig erstellte Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte

Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.