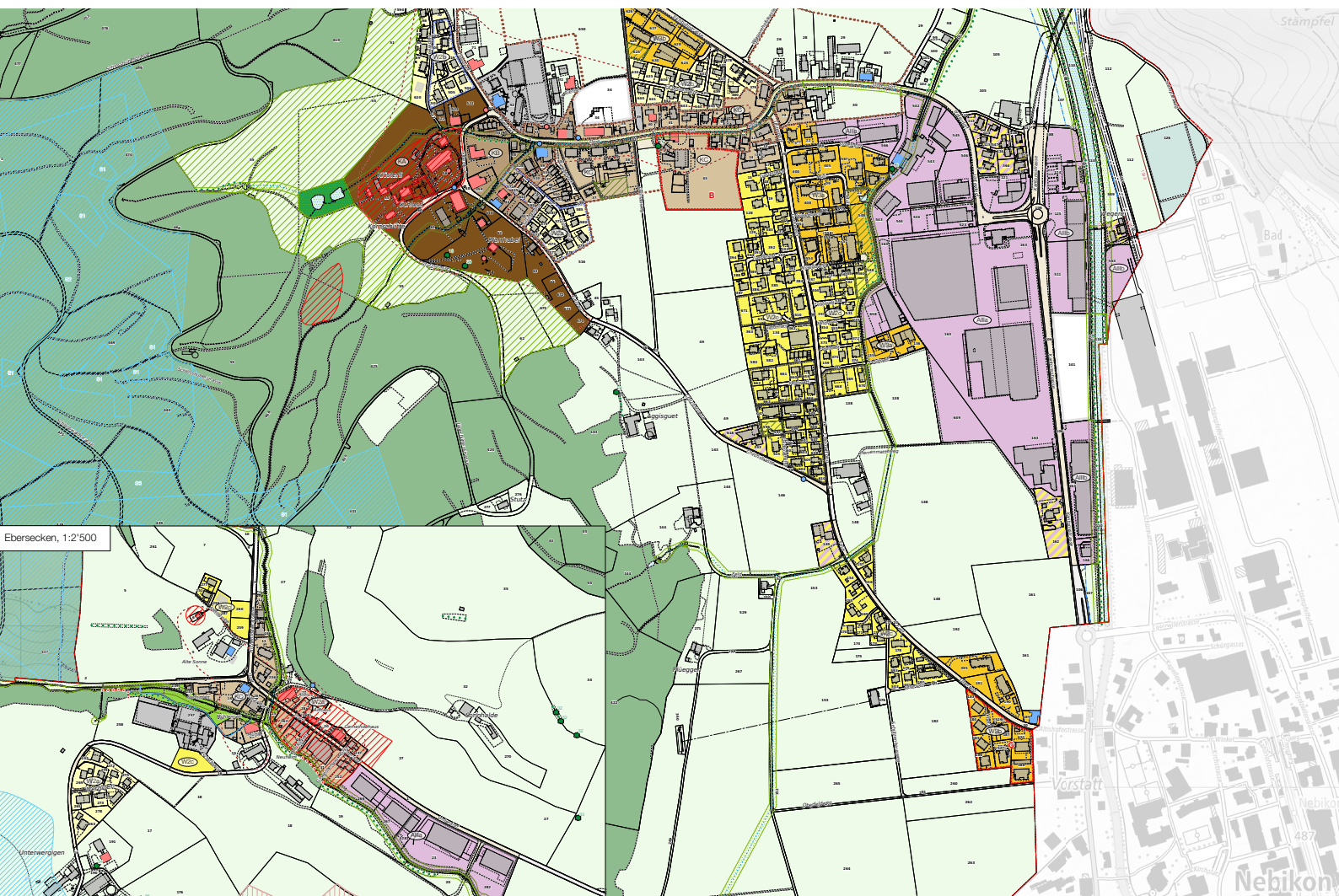




BOTSCHAFT

**GEMEINDEVERSAMMLUNG
VOM 23. JANUAR 2024
GEMEINDE ALTISHOFEN**

Einladung zur Gemeindeversammlung der Gemeinde Altishofen

Einladung zur Gemeindeversammlung

**Dienstag, 23. Januar 2024, 20.00 Uhr,
Restaurant Sonne, Ebersecken**

Traktanden

1. **Gesamtrevision der Ortsplanung**
 - 1.1 Bau- und Zonenreglement
 - 1.2 Zonenplan Siedlung, M 1:2'500
 - 1.3 Zonenplan Landschaft, M 1:10'000
 - 1.4 Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung, M 1:2'500
 - 1.5 Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Nord, M 1:5'000
 - 1.6 Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Süd, M 1:5'000

2. **Verschiedenes**

Stimmberechtigung

Stimmberechtigt sind Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und spätestens bis zum fünften Tag vor der Gemeindeversammlung in der Gemeinde Altishofen ihren politischen Wohnsitz geregelt haben.

Stimmregister

Das Stimmregister liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

Botschaft/Aktenauflage

Die Botschaft wird allen Haushaltungen zugestellt. Zusätzliche Exemplare können bei der Gemeindeverwaltung bezogen oder unter www.altishofen.ch heruntergeladen werden. Die der Abstimmungsvorlage zugrundeliegenden Akten liegen, soweit die Wahrung des Amtsgeheimnisses es zulässt, zwei Wochen vor dem Abstimmungstag auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.

Wir laden Sie herzlich ein, an der Gemeindeversammlung teilzunehmen.

Altishofen, 20. Dezember 2023

Gemeinderat Altishofen

Vorbemerkung

Alle relevanten Unterlagen der Gesamtrevision können auf der Website www.altishofen.ch abgerufen werden. Die vollständigen Unterlagen können zudem auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die Gemeindeversammlung hat über folgende Unterlagen der Nutzungsplanung zu beschliessen:

- Bau- und Zonenreglement
- Zonenplan Siedlung, M 1:2'500
- Zonenplan Landschaft, M 1:10'000
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung, M 1:2'500
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Nord, M 1:5'000
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Süd, M 1:5'000

Auf der Website sind auch die Unterlagen der ersten und zweiten Planaufgabe inklusive die erläuternden und orientierenden Dokumentationen zu finden. Diese sind nicht Bestandteil der Beschlussfassung.

Ausgangslage

Die aktuell geltende Ortsplanung entspricht nicht mehr in allen Teilen den aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Im Ortsteil Altishofen wurde die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung am 24. Januar 2000 durch die Gemeindeversammlung beschlossen. In Ebersecken erfolgte dies am 11. September 2003. Es erfolgten verschiedene Teilrevisionen in Altishofen (2006, 2009, 2012, 2014) und Ebersecken (2009 und 2013).

Ortsplanungskommission

Die vorliegende Gesamtrevision wurde ab 2018 in einer breit abgestützten Ortsplanungskommission erarbeitet. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

- Urs Kaufmann, Gemeindepräsident Altishofen (Vorsitz)
- Thomas Roos, Gemeindepräsident bis 30.6.2023
- Stefan Meier, Gemeinderat Bau und Infrastruktur
- Michaela Wenger (Vertreterin Ortsteil Altishofen)
- Marianne Hodel (Vertreterin Ortsteil Altishofen)
- Gregor Häfliger (Vertreter Ortsteil Altishofen)
- Carmen Rölly (Vertreterin Ortsteil Ebersecken)
- Patrik Bircher (Vertreter Ortsteil Ebersecken)
- Daniel Pfister, Regionales Bauamt Dagmersellen
- Stefan Mehr, Gemeindeschreiber (Protokoll)
- Michèle Willimann, Burkhalter Derungs AG (Fachbearbeitung, beratend)
- Reto Derungs, Burkhalter Derungs AG (Fachbearbeitung, beratend)

Ziele der Gesamtrevision

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung verfolgt die Gemeinde folgende Ziele:

- Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton
- Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan
- Umsetzung der Strategie und der Ziele aus dem Siedlungsleitbild der Gemeinden Altishofen und Ebersecken aus dem Jahr 2014
- Zusammenführung der Zonenpläne sowie der Bau- und Zonenreglemente der beiden fusionierten Gemeinden Altishofen und Ebersecken

Bauzonkapazität

Die Bauzonkapazität wird durch die Dienststelle rawi mit dem sog. Luzerner Bauzon-Analyse-tool (LUBAT) ermittelt. Mit Schreiben vom 9. Juli 2019 werden die Gemeinden Altishofen und Ebersecken je als «Kompensationsgemeinden» eingestuft. Das heisst, dass der Bauzonbedarf über eine Planungsperiode von 15 Jahren aus heutiger Sicht gedeckt ist. Einzonungen sind damit nur bei kompensatorischer Auszonung möglich. Das LUBAT wurde per 8. April 2020 erneut für die Eingabe zur kantonalen Vorprüfung bereinigt.

Innere Verdichtung

Die Gemeinde strebt eine massvolle Innenentwicklung an, welche die gewachsene Struktur und die vorhandenen Qualitäten respektiert. Mit der vorliegenden Gesamtrevision soll in erster Linie das bisherige Nutzungspotenzial ins neue Recht übertragen werden. Eine weitergehende Verdichtung ist nur an wenigen, spezifisch geeigneten Orten vorgesehen.

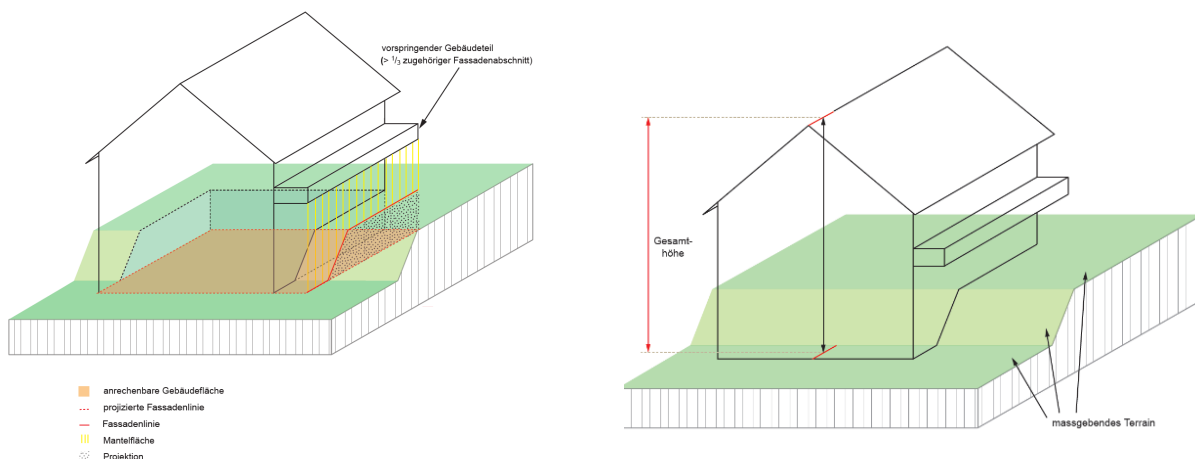
Der Zonenplanentwurf weist eine theoretische Einwohnerkapazität von ca. 2'450 Einwohnerinnen und Einwohnern für das Jahr 2035 auf. Dieses Wachstum findet im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Bauzonen statt.

Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes

Per 1. Januar 2014 ist das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die entsprechende Planungs- und Bauverordnung in Kraft getreten. Beispielsweise muss die bisher verwendete Ausnützungsziffer (AZ) durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt werden. Ebenso muss die vorgeschriebene Anzahl an Vollgeschossen durch die Gesamthöhe ersetzt werden. Andere Neuerungen wie die Ausscheidung von Erschliessungsflächen in Form von Verkehrszonen und Verkehrsflächen sind massgebend für die Berechnung der Überbauungsziffer und haben Auswirkungen auf den Zonenplan.

Neue Nutzungsmasse:

Die wesentlichen Änderungen der Nutzungsmasse sind diejenige der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer (ÜZ). Im Folgenden werden diese kurz umschrieben.



Erläuternde Skizzen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes zu den Baubegriffen und Messweisen gemäss PBG

Die Gesamthöhe ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und entspricht dem grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (§ 139 PGB), vgl. auch Abbildung obenstehend. Gemäss § 122 PGB gelten bis 11 m Gesamthöhe Grenzabstände von 4 m und bis 14 m Gesamthöhe solche von 5 m.

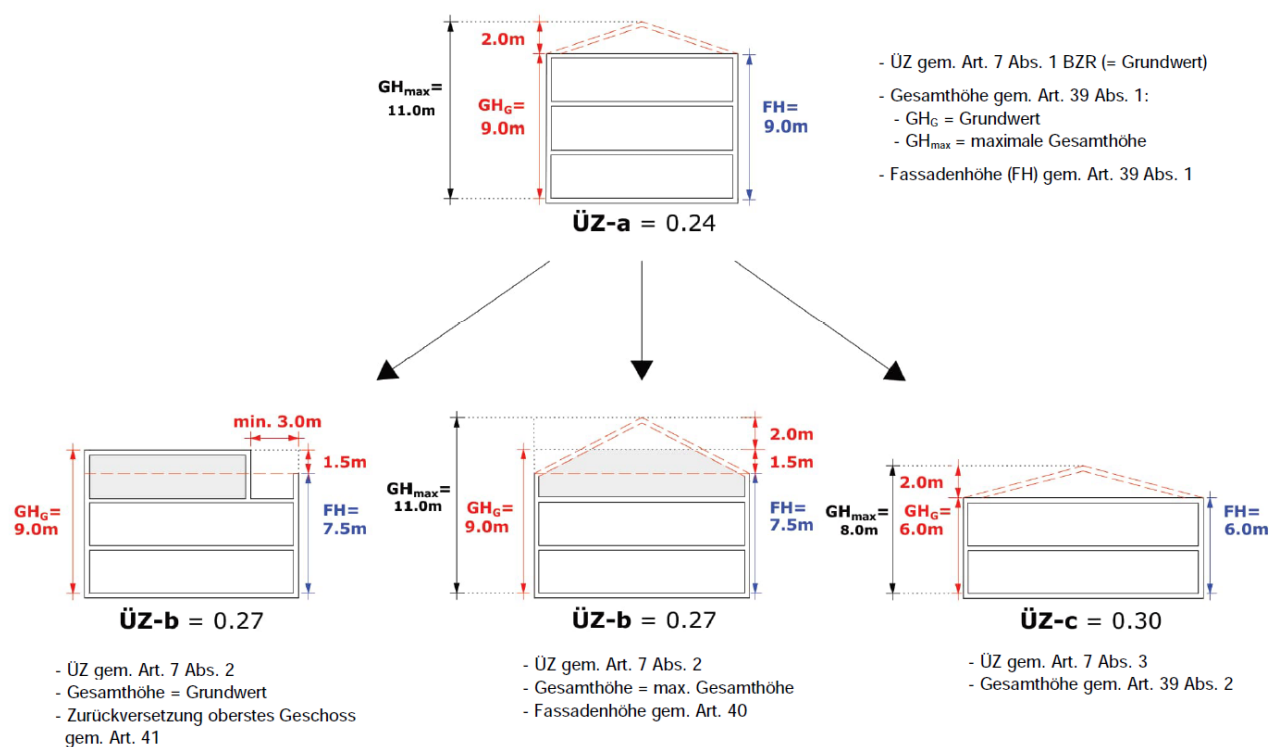
Die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstückfläche. Eine ÜZ von 0.24 bedeutet, dass die Gebäudefläche (Fussabdruck = orange Fläche in der obenstehenden Abbildung) der Hauptbaute maximal 24 % der anrechenbaren Grundstückfläche betragen darf (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile, z.B. Balkone, die als solche den zulässigen Wert gemäss § 112a PGB übersteigen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.

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 vorgeschlagen. Damit sollen alle Gebäudetypologien und Dachformen bezüglich erzielbarer Nutzfläche gleichgestellt werden. Ein durch die Wahl der Dachform bedingter Verlust an Nutzfläche wird über die Erhöhung der ÜZ kompensiert. Das heisst für Bauten mit Attika oder herkömmlichem Satteldach gilt eine erhöhte ÜZ-b. Für Bauten, welche auf ein ganzes Vollgeschoss verzichten, gilt die ÜZ-c.

Die Werte für die ÜZ und Gesamthöhe wurden anhand einer umfassenden Bestandesanalyse (Quartieranalyse) in den bestehenden Bauzonen hergeleitet.

Die nachstehende orientierende Skizze zum Entwurf des BZR (Anhang 2) veranschaulicht die Anwendung dieses Systems mit den verschiedenen Überbauungsziffern:

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gemäss Art. 7 Bau- und Zonenreglement, Beispiel Wohnzone 2c (W2c):



Neues Zonenkonzept:

Im neuen Bau- und Zonenreglement werden die Nutzungsmasse geregelt. Gemäss nachstehender Uebersicht über die Grundmasse und Lärm-Empfindlichkeitsstufen sind folgende Werte vorgesehen:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾				ÜZ Neben- bauten ²⁾	Gesamthöhe ³⁾		Gebäude- länge max. ⁴⁾	Lärm- ES ⁵⁾	
			min.	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c		min.	Grundwert			max.
Kernzone A	KA	Schlössli	--	gem. Art. 11			--	gem. Art. 11		--	III	
Kernzone B	KB	Historischer Kern	--	gem. Art. 12			--	gem. Art. 12		--	III	
Kernzone C	KC	Altishofen	--	gem. Art. 13			--	gem. Art. 13		--	III	
	KC	Ebersecken	--	gem. Art. 13			--	--	11.0 m	15.0 m	--	III
Wohnzone 2	W2a	W2 EFH locker	0.15	0.21	0.24	0.27	0.06	--	7.5 m	9.5 m	25 m	II
	W2b	W2 EFH dicht	0.15	0.24	0.27	0.30	0.06	--	7.5 m	9.5 m	25 m	II
	W2c	W2 dicht	0.15	0.24	0.27	0.30	0.06	--	9.0 m	11.0 m	25 m	II
Wohnzone 3	W3a	W3 normal	0.15	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0	13.0 m	15.0 m	30 m	II
	W3b	W3 dicht	0.15	0.27	0.30	0.33	0.06	9.0	13.0 m	15.0 m	30 m	II
Wohn- und Arbeitszone	WA	Typ 1	0.15	0.24	0.27	0.30	--	--	9.0 m	11.0 m	--	III
		Typ 2	--	0.21	0.21	0.21	--	--	9.0 m	11.0 m	--	III
Arbeitszone III	AIIIa	westlich K11	--	--	--	--	--	--	15.0 m	15.0 m	--	III
	AIIIb	östlich K11	--	--	--	--	--	--	20.0 m	20.0 m	--	III
Arbeitszone IV	AIV	Gäuerhof	--	--	--	--	--	--	25.0 m	25.0 m	--	IV

¹⁾ Überbauungsziffer gem. Art. 7: ÜZ-a für Bauten mit Grundwert, ÜZ-b bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ-c bei um 3.0 m reduzierter Gesamthöhe

²⁾ Überbauungsziffer für Nebenbauten gem. Art. 8 BZR

³⁾ Max. Gesamthöhe gem. Art. 39 Abs. 1 BZR

⁴⁾ Max. Gebäudelänge gem. § 112a PBG

⁵⁾ Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

Zonenplan

Im Zonenplan wurden diverse Anpassungen vorgenommen. In den meisten Gebieten hat das neue Zonenkonzept geringfügige Auswirkungen, da die Hauptnutzung und die Zonengrenzen nicht ändern. Die Änderungen sind in Kapitel 4 des Planungsberichtes dokumentiert. Nebst der Einzonung Buswendeschlaufe und der Anpassungen im Gebiet Oberfeld sind folgende Änderungen nennenswert:

- Im Gebiet Feld (Feldmatt, Feldmattring) wird die erste Bautiefe entlang der Dorfstrasse aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild in die Kernzone C verschoben. Die altrechtlichen Bauten der Parzellen 13 und 14 werden ebenfalls dieser Zone zugewiesen. Die Wohnzone W3a wird auf den mit Mehrfamilienhäusern bebauten Bestand ausgedehnt und im Süden um eine Parzellentiefe erweitert. Im Sinne einer Arrondierung wird auch die Parzelle Nr. 377 im Norden und der westliche Teil von Parzelle 22 miteinbezogen.
- Im Gebiet Eichbühlmatte wurde die Unterteilung MFH-Zone und EFH-Zone gemäss bestehendem Gestaltungsplan (2008) nun auch im Zonenplan nachvollzogen. Die Spielfläche auf Parzelle Nr. 625 wird mit einer Grünzone Freiraum überlagert. Die Parzellen Nr. 378 bis 380 wurden aus der Ortsbildschutzzone entfernt.
- Im Oberfeld wird die bestehende zweigeschossige Wohnzone der Wohnzone 2c zugewiesen. Diese wird nach Süden bis zum Schützenhaus erweitert. Aufgrund der baulichen Dichte wird die dreigeschossige Wohnzone Oberfeld der Wohnzone W3b zugewiesen. Der Zonenplan wird an den baulichen Bestand angepasst. Mit der Zuteilung zur W3b ergibt sich für das Gebiet Oberfeld ein angemessenes Entwicklungspotenzial, was aufgrund der Lage gerechtfertigt ist und die bauliche Erneuerung begünstigt. Zur Sicherung einer koordinierten Entwicklung wurde dem südlichen Teil eine Gestaltungsplanpflicht überlagert.
- Anstelle der bisherigen Bezeichnung der Kernzone (Schutzzone/Dorfzone) erfolgt neu die Unterteilung in Kernzone A bis C.
- Die Ortsbildschutzzone wird grundsätzlich belassen. Eine Ausdehnung erfolgt im Bereich Gärbfeld auf die erste Bautiefe entlang der Dorfstrasse und auf die Vergrösserung der W3a im östlichen Teil.

- Der Zonenplan enthält neue Zonentypen, welche in Anpassung an das übergeordnete Recht ausgeschrieben wurden. Es sind dies: Verkehrszone, Freihaltezone Gewässerraum (überlagert), Grünzonen Freiraum und Grünzonen Gewässerraum.
- Diverse kantonale Datensätze sind zur Orientierung neu im Zonenplan dargestellt (z.B. kantonales Bauinventar, kantonales Fundstelleninventar, Grundwasserschutzzonen/–areale).

Einzonung Buswendeschlaufe

Als Kompensationsgemeinde kann die Gemeinde Altishofen derzeit keine neuen Flächen von der Landwirtschaftszone in die Bauzone einzonen. Einzig der Einzonung einer Fläche zur Realisierung einer Buswendeschlaufe wurde im Rahmen der Vorprüfung die Zusicherung erteilt. Es handelt sich um die Einzonung einer Teilfläche von 548 m² auf Grundstück Nr. 43, Dorf, Altishofen von der Landwirtschaftszone in die Verkehrszone. Es ist beabsichtigt, die Buswendeschlaufe in Absprache mit den zuständigen Stellen zu planen und möglichst zeitnah zu realisieren. Die beanspruchte Fruchtfolgefläche ist gemäss Fruchtfolgeflächenkompensationsprojekt zu kompensieren. Die neue Bauzone war während der Planaufgabe im Gelände markiert.

Bau- und Zonenreglement (BZR)

Im BZR wurden diverse Anpassungen vorgenommen, beispielsweise die Festlegung der neuen Nutzungsmasse oder Angleichungen an das kantonale Muster-BZR. Das Ziel ist, möglichst einfache, übersichtliche und praxistaugliche Bestimmungen zu definieren. Generell wird der Qualität eine höhere Bedeutung zugemessen. Der Gemeinderat kann sich zur Beurteilung der Qualitätsanforderungen durch Fachleute oder durch eine Fachkommission beraten lassen. In den Kernzonen B und C ist dies für Neu- und Ersatzbauten verbindlich. In den Unterlagen befindet sich zur besseren Übersicht ein Dokument, in welchem das alte und das neue Bau- und Zonenreglement gegenübergestellt werden.

Mehrwertausgleich

Die Einzonung der Buswendeschlaufe unterliegt der Mehrwertabgabepflicht. Nach der Genehmigung wird der Gemeinderat ein Gutachten zur Erhebung des Mehrwerts in Auftrag geben. Die Fälligkeit tritt bei Grundstücksverkauf oder Überbauung in Kraft. Auch Um- und Aufzonungen mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht oder Änderungen von Bebauungsplänen unterliegen der Abgabepflicht. Dabei sieht das Planungs- und Baugesetz auch die Möglichkeit eines vertraglichen Mehrwerts vor.

Gestaltungspläne

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind bestehende Bebauungs- und Gestaltungspläne (GP) nach altem Recht nicht mehr mit dem neuen Recht kompatibel. Bisher unbebaute Flächen können zwar noch gemäss Gestaltungsplan und damit nach altem Recht bebaut werden (Übergangsregelung gem. PBG bis 2023), generell stellt sich aber das Problem, dass die bisherige AZ nicht einfach in die ÜZ umgerechnet werden kann. Ältere Gestaltungspläne sind daher aufzuheben oder bei Bedarf an das neue Recht anzupassen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Gestaltungspläne geprüft. Aus öffentlicher Sicht werden zwei Gestaltungspläne auf Grundlage von § 22 Abs. 3 PBG im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision mit der Genehmigung des BZR durch den Regierungsrat aufgehoben:

a) Oberdorf (1999)

b) Oberdorf (1986)

Dazu werden die Schlussbestimmungen in Art. 61 BZR mit dem Abs. 3 ergänzt.

Alle übrig bestehenden älteren Gestaltungspläne sind bei Bedarf an das neue Recht anzupassen.

Die bestehende Gestaltungsplanpflicht auf Parz. Nr. 43 wird in eine Bebauungsplanpflicht umgewandelt. Basis für den Bebauungsplan bildet weiterhin die «Bebauungsstudie Gärbi und Dorf Altishofen». Die Vorgaben im Anhang des BZR lassen jedoch unter den definierten Bedingungen grössere Abweichungen zu.

Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

Mit der letzten Gesamtrevision im Jahr 2000 trat für den Ortsteil Altishofen auch der Verkehrsrichtplan in Kraft. Im Jahr 2014 wurde mit der Teilrevision zudem ein Teil-Erschliessungsrichtplan beschlossen. In Ebersecken ist bis heute kein Verkehrs- und/oder Erschliessungsrichtplan vorhanden.

Mit der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde die Verkehrssituation in Altishofen und Ebersecken analysiert und ein neuer Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan erarbeitet.

Der Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan wird vom Gemeinderat genehmigt und ist nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Gewässerraum-Festlegung

Im Jahr 2011 sind Änderungen des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer und der entsprechenden Gewässerschutzverordnung in Kraft getreten und werden mit der vorliegenden Gesamtrevision umgesetzt. Mit den neuen Vorschriften wird insbesondere der Freihaltung der Gewässer und der Ufer eine grössere Bedeutung zugemessen.

Die Teilzonenpläne Gewässerraum sind integrierender Bestandteil des Zonenplanes. Sie bestimmen die Gewässerräume aller Gewässer der Gemeinde und sind verbindlich. Die erforderlichen Gewässerraubreiten gibt der Bund in GSchV Art. 41a direkt vor. Sie können in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.

Wo kein Gewässerraum ausgeschieden wird, haben Bauten und Anlagen weiterhin die Gewässerabstände gemäss kantonalem Gewässergesetz einzuhalten. Bis die Gewässerräume definitiv ausgeschieden werden, gelten weiterhin die strikten Übergangsbestimmungen.

Die bestehenden Gewässerbaulinien in Ebersecken werden koordiniert mit dieser Zonenplanrevision aufgehoben.

Im Abschnitt betreffend die Behandlung der unerledigten Einsprachen sind weitere Ausführungen zur Festlegung des Gewässerraumes ersichtlich.

Liste der geschützten Naturobjekte

Die bestehenden Listen der geschützten Naturobjekte der Ortsteile Altishofen und Ebersecken wurden zusammengeführt. Im Rahmen dieser Zusammenführung wurden alle Objekte überprüft. Zudem wurde die Liste mit weiteren Naturobjekten ergänzt.

Planungsverlauf

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde von den Gemeinderäten Altishofen und Ebersecken im Jahre 2018 im Anschluss an den Fusionsbeschluss (Abstimmung vom 23. September 2018) gestartet. Es wurde eine Ortsplanungskommission unter der Leitung von Urs Kaufmann eingesetzt.

Die Fachbearbeitung erfolgt durch die Burkhalter Derungs AG, Luzern.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung wurde die Bevölkerung am 15. Januar 2020 über die geplanten Anpassungen der Nutzungsplanung informiert. Alle Unterlagen der Ortsplanungsrevision wurden im Anschluss vom 15. Januar bis 24. Februar 2020 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt und waren über die Website der Gemeinde sowie auf der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Im April 2020 wurden die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung beim Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der 1. Vorprüfungsbericht datiert vom 26. März 2021. Es waren weitere Abklärungen und Besprechungen erforderlich. Im Februar 2022 wurde ein Wiederwägungsgesuch eingereicht. Der zweite Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde am 19. August 2022 zugestellt.

Aufgrund der Anträge, Empfehlungen und Hinweise in den Vorprüfungsberichten sowie der Diskussion in der Ortsplanungskommission wurden an den Planungsinstrumenten für die öffentliche Auflage noch Anpassungen vorgenommen. Die Umsetzung der einzelnen Rückmeldungen aus den beiden Vorprüfungsberichten sind im Planungsbericht detailliert beschrieben.

Erste Oeffentliche Auflage und Einsprachenbehandlung

Vom 21. November 2022 bis 20. Dezember 2022 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung das erste Mal aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen 11 Einsprachen zur Nutzungsplanung ein. Weiter gingen 2 Stellungnahmen zur Richtplanung ein.

Es wurde mit den Einsprechern Verhandlungen geführt. 9 Einsprachen konnten bereinigt werden. Diese wurden zurückgezogen. 2 Einsprachen konnten nicht bereinigt werden und werden der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Eine Stellungnahme betraf einen Fehler auf der Plandarstellung und wurde berücksichtigt. Die andere Stellungnahme konnte im Richtplan nicht berücksichtigt werden.

Zweite Oeffentliche Auflage und Einsprachenbehandlung

Infolge Behandlung der Einsprachen wurden verschiedene Anpassungen vorgenommen, welche eine zweite öffentliche Auflage erforderten. Die zweite Auflage erfolgte vom 24. Juli 2023 bis 22. August 2023. Gegenüber der 1. Auflage wurden Änderungen im Gebiet Hübelirain (Neu Wohnzone 2b anstelle von 2a), Gebiet Feld (Erhöhung Gesamthöhe) und Anpassungen im BZR (Qualitätsbestimmungen) vorgenommen.

Während der Auflagefrist gingen erneut 2 Einsprachen zur Nutzungsplanung ein. Weiter ging eine Stellungnahme/Hinweis ein, welche vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen wurde.

Mit den beiden Einsprechern wurden Einspracheverhandlungen geführt. Die beiden Einsprachen wurden zurückgezogen und haben eine Änderung von Art. 36 Abs. 2 BZR zur Folge. Neu lautet der Art. 36 Abs. 2 BZR wie folgt:

«In Wohnzonen sind bei Neubauten sowie bei der Erstellung zusätzlicher Wohnungen, ab einem Gesamtbedarf von mehr als 5 Abstellplätzen, mindestens zwei Drittel der geforderten Plätze im Gebäude (Haupt- oder Nebengebäude) oder in einer unterirdischen Einstellhalle zu erstellen.»

Behandlung der unerledigten Einsprachen

Es bestehen folgende zwei Einsprachen:

- Pro Natura – Schweizer Bund für Naturschutz, Basel und Pro Natura Luzern, Luzern
- Aqua Viva, Winterthur

Die Einsprache erfolgt gemeinsam mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 (Eingang 21. Dezember 2022). Die Einsprecher beantragen:

- a) die Genehmigung der Ortsplanungsrevision sei zu verweigern.
- b) der Gewässerraum der Wigger sei gemäss den Vorgaben des Gewässerschutzgesetzes (Art. 41a Abs. 3 GSchV) zu überarbeiten. Auf die Baulinienlösung sei ausserhalb der Bauzone zu verzichten und stattdessen sei der vom Gesetz vorgegebene Gewässerraum mit extensiver Nutzung auf der gesamten Fläche auszuscheiden.
- c) innerhalb der Bauzone sei die Beurteilung des Gebiets zu überarbeiten und als «nicht dicht überbaut» zu bezeichnen. Auf eine Reduktion des Gewässerraums sei zu verzichten und ebenfalls ein angemessener Gewässerraum auszuscheiden.
- d) Alles unter Kostenfolge zu Lasten des Einsprachegegners (Einwohnergemeinde Altishofen)

Begründet werden die Anträge zusammengefasst wie folgt:

- a) Fliessgewässer mitsamt Lebensräumen und –gemeinschaften sind überdurchschnittlich gefährdet sind. Um die natürlichen Funktionen von Gewässerökosystemen gewährleisten zu können, sind genügend grosse Gewässerräume erforderlich. Aus diesem Grund und auch aufgrund der anwendbaren Rechtsgrundlagen soll die Festlegung eines grösszügigen und ausreichenden Gewässerraumes die Regel sein.
- b) Der Gewässerraum ist gemäss Art. 36a GschG auszuscheiden, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz von Hochwasser und die Gewässernutzung. Bei grossen Gewässern wie der Wigger ist der Gewässerraum dementsprechend grosszügig auszuscheiden.
- c) Die Baulinienlösung, welche lediglich der Kanton Luzern kennt, ist in der Gewässerraumgesetzgebung des Bundes nicht vorgesehen und bundesrechtswidrig. Mit der Baulinienlösung kommen die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV sowie § 30 Abs.4 PGB nicht zur Anwendung.
- e) Die Baulinienlösung verhindert, dass der Gewässerraum vollumfänglich extensiv genutzt wird.
- f) Der innerhalb der Bauzone entlang der Wigger reduzierte Gewässerraum wird als «dicht überbaut» ausgeschieden. Vorliegend handle es sich um ein peripher gelegenes Gebiet mit wenig überbauten Parzellen und dürfe nicht als dicht überbaut beurteilt werden. Es solle auch hier ein Gewässerraum von insgesamt 65 m ausgeschieden werden.

Anlässlich der Einspracheverhandlung vom 15. Juni 2023 konnte keine gütliche Einigung erzielt werden. Die Einsprecherinnen halten ganz oder teilweise an der Einsprache fest. Die Organisationen (Pro Natura und Aqua Viva) erheben derzeit generell Einsprache bei der Gewässerraumausscheidung. Sie möchten die Praxis im Kanton Luzern über das Bundesgericht überprüfen lassen. Beim Bundesgericht sind bei anderen Gemeinden bereits entsprechende Verfahren eingeleitet und hängig.

Gestützt auf diese Einspracheverhandlung hat die Pro Natura – Schweizer Bund für Naturschutz und die Pro Natura Luzern den Antrag c betreffend den Gewässerraum innerhalb der Bauzone zurückgezogen (Teilrückzug).

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung sämtliche Anträge der Einsprache abzuweisen mit folgenden Erwägungen:

- a) Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Anpassung der vorliegenden Gesamtrevision nachweisen, können von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Die Einsprecherinnen sind danach zur Einsprache legitimiert.
- b) Die Festlegung des Gewässerraumes erfolgte aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen sowie der Arbeitshilfen «Ausscheidung Gewässerraum» des Kantons Luzern. Bei Grossgewässern legt der Kanton Luzern die Gewässerraumbreite im Einzelfall fest. Für die Wigger hat er dies mit dem Bericht «Gewässerraum Wigger, Luthern, Suhre und Ilfis, 14.11.2013, Flussbau AG Zürich» gemacht. Darin wurde für das Gemeindegebiet Altishofen eine Gewässerraumbreite von 65 m definiert.
- c) Gemäss Kantonsratsbeschluss über das Massnahmenprogramm 2020-2024 vom 30. November 2020 wurde beschlossen, dass die Abstände und Masse gemäss Gewässerschutzverordnung des Bundes einzuhalten sind, aber so gering wie möglich zu halten sind (Kantonssblatt Nr. 49 vom 5. Dezember 2020).
- d) Gemäss § 11b ^{bis} der kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV) kann ausserhalb der Bauzone der Gewässerraum bei Fliessgewässern mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von über 15 m zur Differenzierung der zulässigen Bewirtschaftung gemäss § 11e aufgeteilt werden in einen inneren Korridor, in dem das Gewässer verläuft und beidseitig je einen äusseren Korridor. Die Breite des inneren Korridors hat mindestens die aktuelle Gerinnesohlenbreite zuzüglich 30 m (beidseitiger Uferstreifen von je 15 m ab Uferlinie) zu betragen. Statt mittels Nutzungszone kann der äussere Korridor zur Sicherung des für eine Revitalisierung erforderlichen Raums auch durch eine Baulinie festgelegt werden. Zwischen dieser Baulinie und dem inneren Korridor

sind nur Bauten und Anlagen gemäss Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV zulässig. Die Nutzungseinschränkungen von Artikel 41c Abs. 3 und 4 GSchV sowie von § 30 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes kommen nicht zur Anwendung. Im Rahmen einer Revitalisierung des Gewässers ist der Gewässerraum bei Bedarf dem Projekt entsprechend auszuweiten und die Baulinie aufzuheben.

- e) Der Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung sieht die Raumsicherung über eine Zone (Freihaltezone Gewässerraum) und teilweise über eine Linie (Baulinie Gewässerraum) vor. In der Freihaltezone besteht die Verpflichtung zur extensiven Bewirtschaftung und soll nicht über die 15 m Breite hinausgehen, solange dies nicht durch ein Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsprojekt, durch Ufererosionen oder Ähnliches gefordert ist.
Durch die Ausscheidung der Baulinie Gewässerraum wird der Raum langfristig für allfällige Hochwasserschutz- oder Renaturierungsprojekte gesichert. Innerhalb dieser Baulinie sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig (Art. 41c Abs. 1 GSchV). Bewirtschaftungseinschränkungen gelten nur innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum.
- f) Die Arbeitszonen auf dem Gemeindegebiet von Altishofen entlang der Wigger sind dicht bebaut mit teilweise grossflächigen Gewerbegebäuden. Sie bilden zusammen mit den Arbeitszonen auf dem Gemeindegebiet Nebikon ein Zentrum für Arbeitsnutzung. Das Grundstück Nr. 588 GB Altishofen ist inzwischen ebenfalls bebaut. Das Grundstück Nr. 563 GB Altishofen bildet die Fortsetzung des Grundstückes Nr. 156 GB Nebikon und enthält eine Ecke des Gebäudes sowie die Verkehrsanlagen. Die Reservezone (Grundstück Nr. 141 GB Altishofen) wird als Baulücke im ansonsten dicht bebauten Gebiet betrachtet.
- g) Die Situation ist zusammen mit der Gemeinde Nebikon zu betrachten. Es handelt sich nicht um ein peripher gelegenes Gebiet.
- h) Bei diesem Abschnitt (Arbeitszonen entlang der Wigger) besteht keine Gefährdung durch Hochwasser bei seltenen Ereignissen.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, der Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bau- und Zonenreglement
- Zonenplan Siedlung, M 1:2'500
- Zonenplan Landschaft, M 1:10'000
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung, M 1:2'500
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Nord, M 1:5'000
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Süd, M 1:5'000

unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zuzustimmen.

Weiteres Vorgehen

Rechtsmittel gegen die Beschlüsse der Stimmberechtigten

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten vom 23. Januar 2024 können innert 20 Tagen seit dem Abstimmungstag mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PGB).

Genehmigung durch den Regierungsrat

Der Gemeinderat unterbreitet die beschlossenen Zonenpläne und das BZR dem Regierungsrat zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden gegen die Gesamtrevision der Ortsplanung (§ 64 Abs. 1 PGB).

Bericht der Rechnungskommission als strategisches Controlling-Organ an die Stimmberechtigten der Gemeinde Altishofen

Als strategisches Controlling-Organ haben wir den rechtsetzenden Erlass «Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Altishofen» und die dazugehörigen Unterlagen (Zonenpläne) beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar.

Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, den rechtsetzenden Erlass «Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Altishofen» und die dazugehörigen Unterlagen (Zonenpläne) zu genehmigen.

Altishofen, 18. Dezember 2023

Rechnungskommission Altishofen als Controlling-Organ:

Gregor Häfliger
Präsident

Kurt Steinmann
Mitglied

Andreas Bärtschi
Mitglied