Gemeinde Altishofen
Schloss
6246 Altishofen
www.altishofen.ch

GEMEINDE ALTISHOFEN

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG

PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

22. Dezember 2023 – Beschlussfassung

ABKÜRZUNGEN

AZ	Ausnützungsziffer
BZR	Bau- und Zonenreglement
DEFH	Doppel-Einfamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus
EH	Einstellhalle
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 Kt. Luzern
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OPR	Ortsplanungsrevision
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Planungs- und Bauverordnung
REFH	Reihen-Einfamilienhaus
REP	Regionaler Entwicklungsplan
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
RP	Richtplan
SLB	Siedlungsleitbild
ÜG	Übriges Gebiet
ÜZ	Überbauungsziffer

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeinde Altishofen
Schloss
6246 Altishofen
gemeindeverwaltung@altishofen.ch

BEARBEITUNG

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

STAND

Mitwirkung Bevölkerung:	15.01. – 24.02.2020
1. Kantonale Vorprüfung:	April 2020 – März 2021
2. Kantonale Vorprüfung:	Februar – August 2022
1. Öffentliche Auflage:	21. November – 20. Dezember 2022
2. Öffentliche Auflage:	24. Juli – 22. August 2023
Beschlussfassung:	23. Januar 2024
Genehmigung:	

INFORMATION

Projektnummer:	91809, 91839
Bearbeitet durch:	Michèle Willimann, Reto Derungs

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN 4
1.1. Übergeordnete Planung 4
1.2. Stand der Ortsplanung 4
1.3. Ziele 5
1.4. Organisation 5
1.5. Verfahren 5

2. VORGABEN UND SYSTEMATIK 6
2.1. Vorgaben 6
2.2. Systematik ÜZ und Gesamthöhe 6
2.3. Einteilung Bauzonen 9

3. ÄNDERUNGEN AM BZR 14

4. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN 20
4.1. Allgemeines 20
4.2. Anpassungen Bauzonen 20
4.3. Flächenbilanz 34
4.4. Bauzonenkapazität 35
4.5. Mehrwertausgleich 36
4.6. Begleitende Massnahmen 36

5. VERFAHREN 37
5.1. Mitwirkung Bevölkerung 37
5.2. Kantonale Vorprüfung 37
5.3. 1. Öffentliche Auflage 46
5.4. 2. Öffentliche Auflage 46
5.5. Beschlussfassung 46

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

Nutzungsplanung:
- 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

Richtplanung:
- Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan, M 1:2’500
- Bericht zum Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

Dokumentation:
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Beilage 1: Quartieranalyse Altishofen und Ebersecken
- Beilage 2: Dokumentation Gewässerraum
- Beilage 3: Kapazitätsnachweis
- Beilage 4: BZR Vergleich neu – alt
- Beilage 5: FFF-Kompensationsprojekt Einzonung Buswendeschlaufe
- Beilage 6: Plan Aufhebung Gewässerbaulinien
- Beilage 7: Vorprüfungsbericht 1
- Beilage 8: Vorprüfungsbericht 2

1. AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN

1.1. Übergeordnete Planung

Vorgaben RPG, PBG

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 (GSchV).

Neue Baubegriffe

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

Bauzonenkapazität

Die Bauzonenkapazität wird durch die Dienststelle rawi mit dem sog. Luzerner Bauzonen-Analysetool (LUBAT) ermittelt. Mit Schreiben vom 9. Juli 2019 werden die Gemeinden Altishofen und Ebersecken je als «Kompensationsgemeinden» eingestuft. Das heisst, dass der Bauzonenbedarf über eine Planungsperiode von 15 Jahren aus heutiger Sicht gedeckt ist. Einzonungen sind damit nur bei kompensatorischer Rückzonung möglich. Das LUBAT wurde per 8. April 2020 für die Eingabe zur kantonalen Vorprüfung bereinigt und aufgrund einer Zonenanpassung im Rahmen der öffentlichen Auflage im Frühling 2023 aktualisiert.

Anpassungsbedarf

Mit der vorliegenden Gesamtrevision passt die Gemeinde ihre Nutzungsplanung, d. h. Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR) an das übergeordnete Recht an. Gleichzeitig werden mit der Gemeindefusion per 1.1.2020 die bisher eigenständigen Nutzungsplanungen von Altishofen und Ebersecken zusammengelegt.

1.2. Stand der Ortsplanung

Letzte Gesamtrevision

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.

Siedlungsleitbild

Die Gemeinden Altishofen und Ebersecken haben 2013 je ein Siedlungsleitbild erarbeitet. Die aktuellen Siedlungsleitbilder datieren auf den April 2014. Sie wurden im Zuge der Gesamtrevision überprüft. Eine Anpassung drängt sich vorderhand nicht auf. Zu den vorgesehenen Erweiterungsetappen ist jedoch anzumerken, dass sich diese aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zeitlich deutlich verschieben werden.

Teilrevisionen

Im Gemeindeteil Altishofen wurden 2006, 2009 und 2012 kleinere Teilrevisionen mit Zonenplanänderungen in den Gebieten Herrematte, Teechmatte und Stämpfelfeld vorgenommen. In Ebersecken wurden 2009 und 2013 Einzonungen für die Deponie Wergigen sowie zur Erweiterung der Arbeitszone im Unterdorf beschlossen.

Im Ortsteil Altishofen beschloss die Gemeindeversammlung im März 2014 eine grössere Teilrevision mit Einzonungen in den Gebieten Dorf (neue Dorfzone II) und Feldmattring. Da kurz darauf das Bauzonenmoratorium nach Art. 38a des revidierten RPG in Kraft trat, wurde das Genehmigungsverfahren sistiert und konnte erst mit Regierungsratsentscheid vom 22. November 2016 abgeschlossen werden.

Bislang liegt nur ein Teil-Erschliessungsrichtplan für die Einzonungsgebiete im Rahmen der letzten Teilrevision von Altishofen vor.

Erschliessungsrichtplan

1.3. Ziele

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.

1.4. Organisation

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

- Vertreter Gemeinderat: Urs Kaufmann (Gemeindepräsident, Vorsitz), Thomas Roos (Gemeindepräsident bis 30.06.2023), Stefan Meier (Gemeinderat Altishofen),
- Vertreterinnen und Vertreter Ortsteil Altishofen: Michaela Wenger, Marianne Hodel, Gregor Häfliger,
- Vertreterinnen und Vertreter Ortsteil Ebersecken: Carmen Rölli, Patrick Bircher
- Verwaltung: Stefan Mehr (Gemeindeschreiber, Protokollführung), Daniel Pfister (Regionales Bauamt Dagmersellen),
- Fachbearbeitung: Michèle Willimann, Reto Derungs (Burkhalter Derungs AG).

1.5. Verfahren

Die Meilensteine für das Verfahren sind wie folgt:

Öffentl. Mitwirkung

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 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt und waren über die Website der Gemeinde sowie auf der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Kant. Vorprüfung

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurden im April 2020 beim Bau, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der erste Vorprüfungsbericht datiert auf den 26. März 2021. Im Februar 2022 stellte die Gemeinde ein Wiedererwägungsgesuch. Am 19.08.2022 folgte schliesslich der zweite Vorprüfungsbericht.

1. öffentl. Auflage

Die erste öffentliche Auflage gem. § 61 PBG erfolgte vom 21.11. bis 20.12.2022. Dabei gingen 11 Einsprachen zur Nutzungsplanung sowie zwei Stellungnahmen zum Verkehrs- und Erschliessungsplan ein. Mit den Einsprechenden wurden Einspracheverhandlungen geführt und die Lösungsansätze in der Ortsplanungskommission besprochen. Daraus resultierten zwei Anpassungen am Zonenplan und drei am Bau- und Zonenreglement.

2. öffentl. Auflage

Die Anpassungen aus den Einspracheverhandlungen erforderten eine zweite öffentliche Auflage, welche vom 24.07.2023 bis 22.08.2023 erfolgte.

Beschlussfassung

Die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung erfolgt an der Gemeindeversammlung vom 23. Januar 2024.

Genehmigung

Die Unterlagen werden nach Ablauf der Beschwerdefrist beim BUWD zur Genehmigung durch den Regierungsrat eingereicht.

2. VORGABEN UND SYSTEMATIK

2.1. Vorgaben

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

Nutzungsziffer

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

Gesamthöhe

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 (PBG § 139). Bei Schrägdächern darf die Oberkante der Dachfläche gem. PBV § 34 zusätzlich max. 50 cm höher liegen.

Grenzabstand

Der Grenzabstand ist neu direkt von der Gesamthöhe abhängig und ist auf alle Seiten gleich. Die Werte gibt PBG § 122 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.

Verkehrszonen

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

Ausscheidung Gewässerräume

Das Gewässerschutzgesetz fordert die Ausscheidung des Gewässerraums bis zum 31. Dezember 2018. Wird diese Frist überschritten, gelten weiterhin die strikten Übergangsbestimmungen. Die erforderlichen Gewässerraumbreiten 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. Die Dokumentation der Gewässerräume liefert die Beilage 2.

2.2. Systematik ÜZ und Gesamthöhe

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.

2.2.1. Überbauungsziffer

Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen. — Unterteilung

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. Ihre Werte reichen bei den Wohnzonen von 0.21 bis 0.27. — ÜZ-Hauptbauten

Unter den Begriff der Nebenbaute fallen alle Bauten oder Anbauten bis 4.5 m Gesamthöhe, unabhängig von der Nutzungsart. Ihr Wert beträgt für Wohnzonen 0.06. — ÜZ-Nebenbauten

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

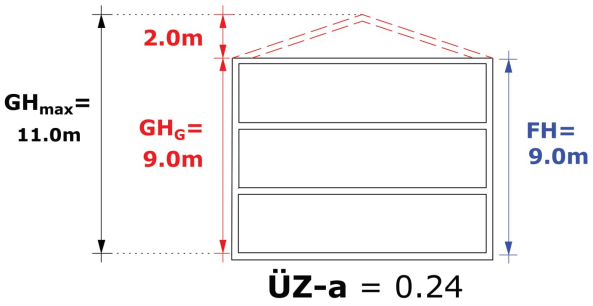
2.2.2. Gesamt- und Fassadenhöhe

Die Gesamthöhe bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten, ab dem gewachsenen Terrain gemessen (Definition s. Kap. 2.1 oder PBG § 139). Die Grundwerte variieren zwischen 7.5 m und 13.0 m in der Wohnzone und reichen bis 25.0 m in der Arbeitszone IV (Gäuerhof). Der Grundwert gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten in herkömmlicher Bauweise erhöht sich die zulässige Gesamthöhe am First um 2.0 m. In den Arbeitszonen sind der Grundwert und die zulässige Gesamthöhe identisch. — Gesamthöhe

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. 39 - 41. — Fassadenhöhe

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. — Abgrabungen

Beispiel W2c:



Gesamthöhe (GH_{max}) = 11.0 m,
Grundwert = 9.0 m;
Zuschlag für Satteldach: + 2.0 m am First (rot);
Fassadenhöhe (FH) = 9.0 m

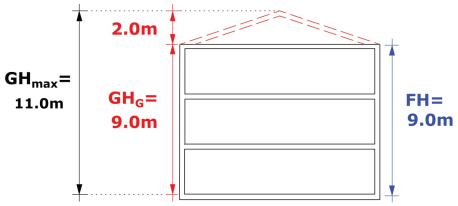
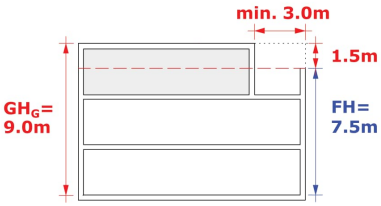
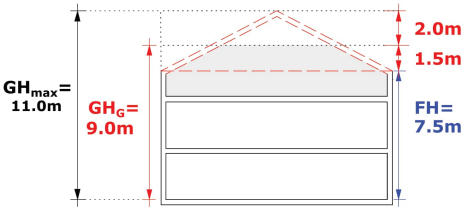
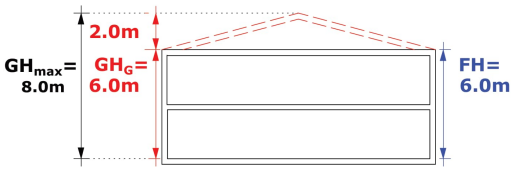
Abb. 1 Gesamthöhe: Grundwert + Zuschlag für Schrägdach

Abb. 2 Beispiel Gesamt- und Fassadenhöhe

2.2.3. 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 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)	Voraussetzungen
ÜZ-a	 **ÜZ-a** = 0.24	Die Gesamthöhe bezeichnet den Grundwert und gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel und mindestens zweiseitig geneigten Dächern erhöht sich die maximal zulässige Gesamthöhe (GH_{max}) am First um 2.0 m. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen. (vgl. BZR Art. 39)
ÜZ-b	 **ÜZ-b** = 0.27	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. BZR Art. 41) Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche betragen. Dies entspricht der bisherigen Regelung gem. PBG § 138 (alt).
	 **ÜZ-b** = 0.27	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 gem. PBG § 139 (alt). (vgl. BZR Art. 40)
ÜZ-c	 **ÜZ-c** = 0.30	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. BZR Art. 7, Abs. 3; Art. 39 Abs. 2)

Tab. 1: Skizzen zum System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern

2.2.4. Regelung von gemischten Nutzungen

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 gem. Typ 1 festgelegt. Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.

Zwei 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

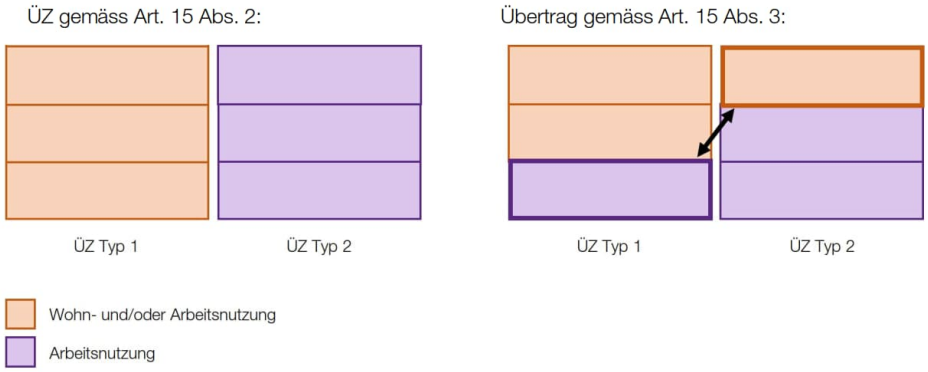


Abb. 3 Nutzungsverteilung mit zwei ÜZ-Typen für Wohnen und Arbeiten sowie der Möglichkeit zum Übertrag

2.3. Einteilung Bauzonen

Die Umstellung auf die neuen Nutzungsmasse, bestehend aus ÜZ und Gesamthöhe, kann nicht einfach pauschal über die bestehenden Bauzonen erfolgen. Die neuen Werte 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 im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision eine umfassende Quartieranalyse vorgenommen, welche die notwendigen Grundlagen lieferte. Die Zuteilung der Bauzonen und der neuen Nutzungsmasse erfolgte anschliessend nach folgenden Grundsätzen.

Anpassung Zonenplan gem. Quartieranalyse und Entwicklungsstrategie

2.3.1. Grundsätze

In den Kernzonen ist der bauliche Bestand bzgl. der Baumasse rel. heterogen. Die Festlegung einheitlicher ÜZ-Werte und Gesamthöhen 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 daher verzichtet. Bauvorhaben müssen v. a. qualitativen Anforderungen genügen und sich gut in den Bestand eingliedern.

Kernzonen

Kernzonennahe Flächen, für die ein öffentliches Interesse an einer guten baulichen Eingliederung ins historische Ortsbild besteht und bei denen die Festlegung von

Erweiterung Kernzonen

einheitlichen Nutzungs- und Baumassen schwierig ist (z. B. grosse ÜZ im Bestand), werden ebenfalls der Kernzone zugeschlagen.

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. Für bestehende Bauten, welche die neuen Baumasse überschreiten, gilt Bestandesgarantie nach PBG § 178.

Erhaltung Nutzungspotenzial

Die bisher gültige Ausnützung soll auch weiterhin möglich bleiben. Grundlage bildet der massgebende Wert der Bauzone oder des Gestaltungsplans. Dabei ist zu beachten, dass die zulässige Ausnützung auf vielen Grundstücken nicht konsumiert wurde und die Bebauung dadurch deutlich lockerer ist, als rechtlich möglich wäre.

Innenentwicklung

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.

Erhaltung Quartiercharakter

Die heutigen Wohnzonen sollen ihren Charakter und ihre spezifischen Qualitäten grundsätzlich behalten. In den EFH-Quartieren werden daher tendenziell zurückhaltende Gesamthöhen festgelegt, um den Quartiercharakter zu wahren.

Gestaltungspläne

Über Gestaltungspläne wurde die Zonierung aus dem Zonenplan zum Teil übersteuert und auf Quartierebene eine Unterteilung in MFH- und EFH-Zone gemacht. Diese Einteilung aus den Gestaltungsplänen wird in den Zonenplan übertragen, um einerseits die effektive Siedlungsstruktur abzubilden und andererseits die Voraussetzung für eine (spätere) Aufhebung der Gestaltungspläne zu schaffen.

Quartierweise Entwicklungsstrategie

Mit der Quartieranalyse wurde für jedes einzelne Quartier die heutige Situation untersucht und eine spezifische Entwicklungsstrategie festgelegt (vgl. Beilage 1).

Kompensation

Ein allfälliger Verlust an anrechenbarer Grundstücksfläche infolge Ausscheidung von Verkehrs- oder Grünzonen wird grundsätzlich durch eine entsprechende Erhöhung der ÜZ kompensiert.

2.3.2. Unterteilung der Kernzonen

Die Kernzonen decken die wichtigen öffentlichen Räume mit Zentrumscharakter ab, welche nicht der öffentlichen Zone angehören. Es werden drei Kernzonen unterschieden:

Kernzone A

Die bisherige «Schutzzone» wird in Anpassung an die Systematik gemäss PBG neu in «Kernzone A» umbenannt. Sie deckt das historisch und landschaftlich äusserst wertvolle Bauensemble mit den geschützten Bauten am Schlosshubel ab (Gebiet 1 gem. ISOS).

Kernzone B

Ebenso wird die «Dorfzone» von Altishofen in «Kernzone B» umbenannt. Sie deckt den alten Dorfkern im Oberdorf ab, für den ebenfalls ein hoher Schutzbedarf besteht (Gebiete 1 und 2 gem. ISOS).

Kernzone C

Die Kernzone C umfasst einerseits die «Dorfzone II», welche mit der Teilrevision 2014 neu geschaffen wurde. Gleichzeitig wird sie auf den Baubestand entlang der Dorfstrasse ausgeweitet. Dieser setzt sich aus historischen, schützenswerten

Bauten sowie neueren Bauten, welche die traditionelle Struktur aufnehmen und weiterführen, zusammen. An der Erhaltung und qualitätsvollen Weiterentwicklung dieses Strassenbildes besteht ein grosses öffentliches Interesse. Es ist im ISOS dem Gebiet 2 und im kant. Bauinventar der Baugruppe Oberdorf zugeordnet. Mit der Zuordnung zur Kernzone wird dieser Bedeutung Rechnung getragen. Die bisherige Dorfzone von Ebersecken wird ebenfalls der Kernzone C zugewiesen, da sie bzgl. Schutzanspruch und Entwicklungsmöglichkeiten mit dem entsprechenden Siedlungsraum im Ortsteil Altishofen vergleichbar ist.

2.3.3. Herleitung der Werte für die Gesamthöhe

Bestandesanalyse

Die Werte für ÜZ und Gesamthöhe wurden anhand einer umfassenden Bestandesanalyse in den bestehenden Bauzonen hergeleitet (vgl. Quartieranalyse Beilage 1). Diese führte zu folgenden Ergebnissen:

Kernzonen A, B, C

In den Kernzonen wird mit Ausnahme von Ebersecken keine fixe Gebäudehöhe festgelegt. Die Gebäudehöhen müssen sich am Bestand orientieren und sind auf eine gute Eingliederung auszurichten. In Ebersecken werden zusätzlich eine max. Fassadenhöhe (Grundwert) von 11.0 m und eine max. Firsthöhe (Gesamthöhe) von 15.0 m festgelegt.

Wohnzonen W2

Die bisherige zweigeschossige Wohnzone W2 wird in Zonen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen mit Grundwerten von 7.5 m bzw. 9.0 m unterteilt. Der tiefere Wert gilt für die klassischen EFH-Quartiere, welche im Bestand geringe Gebäudehöhen aufweisen und in ähnlichem Stil erhalten bleiben sollen. Bisher wären in der W2-Zone theoretisch höhere Gebäude zulässig gewesen, die zonengemässe Ausnützung wurde aber entweder gar nicht, oder dann in die Fläche konsumiert, so dass die Firstkoten heute tief liegen. So zeigen die gemessenen Gebäudehöhen in der eingeschossigen und zweigeschossigen Wohnzone kaum Unterschiede.

W2 klassisch: W2a, b

Der Trend zur Nutzungsmaximierung in Kombination mit dem neuen System aus ÜZ und Gesamthöhe dürfte dazu führen, dass bei Erweiterungs- und Neubauten vermehrt die zonengemässen Maximalhöhen realisiert werden. Es wurde daher entschieden, zur Erhaltung des Quartiercharakters die Gesamthöhen in den typischen EFH-Quartieren moderat anzusetzen (Grundwert = 7.5 m, Firsthöhe = 9.5 m). Damit kann die bisherige W1 Hübelirain den W2-Zonen gleichgestellt werden.

Wohnzone W2c

W2-Zonen, welche im Bestand bereits höhere Werte aufweisen oder wo bewusst ein gewisses Innenentwicklungspotential geschaffen werden soll (bspw. Gebiet Unterdorf – Gerbefeld), werden der Wohnzone W2c mit einem Grundwert von 9.0 m zugewiesen. Die nachfolgenden Visualisierungen vom Gebiet Unterdorf – Gerbefeld zeigen mögliche Volumen mit den neuen Baumassen (grau) über dem Bestand (blau) überlagert auf. Für diese Zone war ursprünglich ein Grundwert von 7.5 m vorgesehen (Abb. 4). Aufgrund der Einspracheverhandlungen im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage wurde das Gebiet schliesslich der Wohnzone W2c zugeordnet (Höhen gem. Abb. 5).

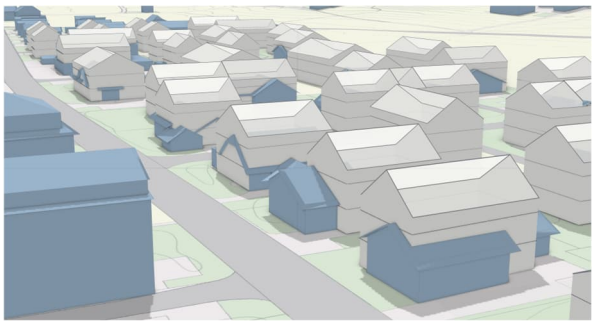


Abb. 4 Visualisierung Grundwert/Gesamthöhe 7.5/11 m (ÜZ-b)

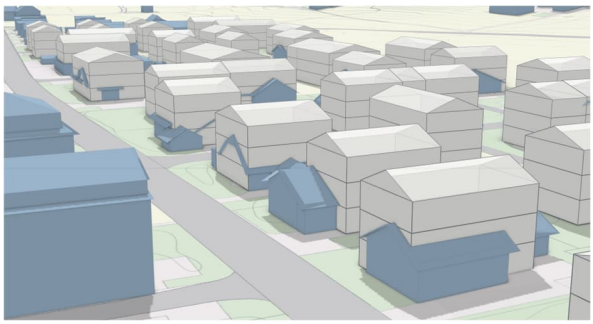


Abb. 5 Visualisierung Grundwert/Gesamthöhe 9/11 m (ÜZ-a)

Wohnzone W3

In den Wohnzonen W3 wird der Grundwert auf 13.0 m und die maximale Gesamthöhe auf 15.0 m festgesetzt. Damit wird der Bestand gut abgedeckt und bei älteren Bauten Potenzial für den Ausbau des Dachstockes geschaffen.

Wohn- und Arbeitszone, WA

In Altishofen bleiben die fünf Teilgebiete bei der Chilchstrasse, Wegere, Feld, Unterdorf sowie entlang der Kantonsstrasse unverändert in der Wohn- und Arbeitszone. Die Höhenwerte wurden auf die höheren Gebäude im Bestand abgestimmt und ein Grundwert von 9.0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 11.0 m festgelegt. Sie entspricht damit der Höhe in der Wohnzone 2c.

Arbeitszone AIII

Die Arbeitszonen und ihre zulässigen Gebäudehöhen werden aufgrund ihrer Lage weiter differenziert. Bei der Arbeitszone AIII wird zwischen einer Zone westlich (AIIIa) und östlich (AIIIb) der Kantonsstrasse unterschieden. In der westlichen Zone müssen die max. Gebäudehöhen in Relation zu den Wohnbauten stehen, für welche in der W3 eine max. Gesamthöhe von 15.0 m gilt. Gegenüber bisher wird die Gesamthöhe neu auf 15 m angehoben. Dafür werden die Ausnahmebestimmungen beschränkt. Mehrhöhen können nur noch für einzelne, betriebsbedingte Gebäudeteile und nicht mehr flächig gewährt werden. Östlich der Kantonsstrasse sind die Werte in Relation zur Arbeitszone Nebikon zu setzen. Der Wert wird auf 20.0 m festgelegt.

Arbeitszone AIV

In der Arbeitszone IV war im BZR bisher keine max. Gebäudehöhe definiert. Für die direkt angrenzende Arbeitszone 3 der Gemeinde Dagmersellen gilt eine max. Gesamthöhe von 25.0 m. Es ist daher naheliegend, in Altishofen dieselbe Obergrenze festzusetzen.

2.3.4. Überbauungsziffer

Hohe Abdeckung Bestand

Innerhalb der bestehenden Bauzonen gibt es bisweilen deutliche Unterschiede hinsichtlich der ÜZ. Mit der vorliegenden Systematik aus drei Überbauungsziffern (a, b und c) können die bestehenden Bauten jeweils der entsprechenden ÜZ zugeordnet werden. Damit ist es möglich, innerhalb einer Raumeinheit ähnlicher Bauweise, mit den neuen ÜZ-Werten eine sehr hohe Abdeckung zu erreichen.

ÜZ-a, -b und -c

Nebst der Einteilung nach Gesamthöhe werden die Bauzonen nach ÜZ-Werten weiter unterteilt. Die Abstufung geschieht in Schritten von 3 % (0.03), was der Differenz zwischen ÜZ-a und ÜZ-b, bzw. ÜZ-b und ÜZ-c entspricht.

Umsetzung Überbauungsziffer (ÜZ)

Wohnzonen

Die Überbauungsziffern wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Quartieranalyse festgelegt. Dies hat zu nachfolgender Einteilung der Wohnzonen geführt. Zu beachten ist, dass die Bezeichnungen gegenüber heute ändern und keinen direkten Bezug mehr zur Geschossigkeit haben.

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH_G	GH_{max}
Wohnzone 2	W2a	W2 EFH locker	0.21	0.24	0.27	7.5 m	9.5 m
	W2b	W2 EFH dicht	0.24	0.27	0.30	7.5 m	9.5 m
	W2c	W2 dicht	0.24	0.27	0.30	9.0 m	11.0 m
Wohnzone 3	W3a	W3 normal	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
	W3b	W3 dicht	0.27	0.30	0.33	13.0 m	15.0 m

Tab. 2: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Die ÜZ für Nebenbauten beträgt bei den Wohnzonen überall 0.06.

Mischnutzungen

In der Wohn- und Arbeitszone werden zwei Überbauungsziffern Typ 1 und Typ 2 festgelegt, um die Nutzungsanteile zu regeln (vgl. Kap. 2.2.4). Wird reine Wohnnutzung realisiert, gilt eine ÜZ-a von 0.24. Zur Realisierung von Arbeitsnutzungen kann eine zusätzliche ÜZ geltend gemacht werden. Die ÜZ Typ 2 ist demnach ein Anreiz zur Förderung von Mischnutzungen. Der Fussabdruck kann damit fast verdoppelt werden.

Mindestnutzung

Das revidierte PBG verlangt unter § 39 Abs. 4 die Festlegung einer baulichen Mindestnutzung, mindestens für Teilgebiete. Darauf wird im neuen BZR mit der Definition von Minimalwerten sowohl für die Überbauungsziffer wie auch die Gesamthöhe reagiert.

3. ÄNDERUNGEN AM BZR

Aufbau

Der Aufbau des BZR wird beibehalten, bzw. leicht angepasst und auf das Muster-BZR des Kantons abgestimmt. Die Hinweise auf das PBG werden gestrichen.

Inhalt

Inhaltliche Änderungen erfolgen in erster Linie als Anpassung an das revidierte, übergeordnete Recht. Viele Artikel bleiben unverändert. Zusätzlich werden einige neue Artikel eingeführt. Zahlreiche Artikel werden obsolet, da die übergeordnete Planung gilt. Die beiden Bau- und Zonenreglemente der fusionierten Gemeinden Altishofen und Ebersecken waren bisher sehr ähnlich und hatten viele identische Artikel. Alle Änderungen sind aus der Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen BZR in Beilage 4 zum Planungsbericht gut ersichtlich.

Muster-BZR (MBZR)

Im Rahmen der PBG Revision hat der Kanton ein Muster-BZR mit Muster-Artikeln erstellt. Wo sinnvoll, werden die entsprechenden Formulierungen übernommen.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art.	Überschrift	Regelung
1	Zweck	Neuer Artikel gemäss MBZR
2	Zuständigkeit	Abs. 1-3: Übernahme MBZR; Abs. 4: Sicherstellung der Planungskoordination in baulich sensiblen Räumen sowie bei Innenentwicklungsprojekten, welche zur baulichen Verdichtung beitragen.
3	Voranfrage	Pflicht zur Voranfrage in baulich sensiblen Räumen sowie bei Innenentwicklungsprojekten, welche zur baulichen Verdichtung beitragen, damit die Planungskoordination sichergestellt werden kann.
4	Begutachtung	Der Gemeinderat kann sich bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung der Qualitätsanforderungen durch Fachleute oder durch eine Fachkommission beraten lassen. Bei Bauvorhaben in den Kernzonen B und C ist dies verpflichtend. Dieser Artikel ersetzt die alten Art. 33/24 (Alti/Ebe).
5	Qualität	Die qualitativen Anforderungen an die Gestaltung von Bauten waren bisher in den Art. 31 (Altishofen) bzw. 23. (Ebersecken) geregelt. Aufgrund der Bedeutung werden die Qualitätsvorschriften auf Basis des MBZR ergänzt und an den Anfang des BZR gestellt.
	- Abs. 3:	Dieser Absatz soll die Erstellung von qualitätsvollen Aussengeschossflächen (insb. Balkone) garantieren. Er stützt sich auf § 154a PBG. Als Richtwert gilt ein Umfang von min. 10 % der HNF der zugehörigen Wohnungen (gem. Botschaft B72 zur Änderung des PBG).
	- Abs. 5:	Mit der zunehmenden Innenentwicklung gewinnt die Gestaltung von qualitätsvollen Aussenräumen an Bedeutung. Die notwendigen Nachweise sind mit dem Baugesuch zu erbringen.
6	Überbauungsziffer (ÜZ)	Definition der neuen Nutzungsziffer (ÜZ). Ersetzt den alten Art. 3 bzw. 2, welcher Bezug zur Ausnützungsziffer nahm.
7	Überbauungsziffer für Hauptbauten	Die ÜZ-a bildet den Grundwert. In Kombination mit der Gesamthöhe nach Art. 39 ergibt sich daraus eine kubische Baute mit Flachdach. Für die herkömmliche Bauweise mit Satteldach oder Attika wird eine erhöhte ÜZ-b gewährt. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften zu Fassadenhöhe und Dachgestaltung nach Art. 40 und 41. Bei Unterschreitung der Gesamthöhe um ein Vollgeschoss kann die nochmals höhere ÜZ-c geltend gemacht werden.
8	Überbauungsziffer für Nebenbauten	Definition einer eigenen ÜZ für Nebenbauten, d. h. Gebäude oder Gebäudeteile mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m.
9	Mindestausnützung	Hinweis auf die Erfordernis einer minimalen Ausnützung gem. § 39 Abs. 4 PBG.

Tab. 3: Allgemeine Bestimmungen, BZR

II. ZONENBESTIMMUNGEN

Art.	Überschrift	Regelung
ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN		
10	Zoneneinteilung	Die Bezeichnungen und die Einteilung werden an das neue System angepasst.
	Wohnzonen:	Mit der neuen Systematik werden die Wohnzonen weiter unterteilt. D. h. die Anzahl Wohnzonen nimmt zu und deren Bezeichnungen ändern. Die generellen Bestimmungen werden neu in einem einzigen Artikel zusammengefasst. Die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse sind in Anhang 1 des BZR aufgeführt.
	Arbeitszonen, WA:	Es werden die gängigen Bezeichnungen übernommen.
	Neue Bauzonen:	Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden folgende neue Bauzonen eingeführt: Grünzone (Gr), Grünzone Freiraum (GrF) und Verkehrszone (V).
	Neue Nicht-Bauzonen:	Neu sind die Reservezone (R) und die Freihaltezone Gewässerraum (FrG).
	Schutzzonen:	Die archäologische Schutzzone entfällt. Sie ist durch das kant. Fundstelleninventar abgedeckt, welches im Zonenplan neu als Information dargestellt wird.
BAUZONE		
11	Kernzone A (KA)	Entspricht der bisherigen Schutzzone (SZ) und wird gem. kant. Datenmodell umbenannt. Die Vorschriften bleiben gleich.
12	Kernzone B (KB)	Entspricht der bisherigen Dorfzone (DZ) Altishofen und wird gem. kant. Datenmodell umbenannt. Die Vorschriften bleiben gleich. Anpassung der Höhenbegriffe gem. § 139 PBG.
13	Kernzone C (KC)	Fasst die Bestimmungen der bisherigen Dorfzone (D) Ebersecken sowie der Dorfzone II (DZ II) Altishofen zusammen. Die Formulierung wird in Abs. 2 an diejenige im MBZR angepasst. Neubauten und bauliche Veränderungen sind auf eine gute Eingliederung in den Bestand auszurichten. Auf die Festlegung einer ÜZ wird verzichtet. Der Gemeinderat legt die Gebäudedimensionen, Abstände etc. unter gebührender Rücksicht dieser Kriterien fest. Da in Ebersecken bereits bisher eine max. Geschossigkeit vorgegeben war, wird dort auch zukünftig eine max. Gesamthöhe festgelegt. Der neue Abs. 5 macht qualitative Vorgaben zur Freiraumgestaltung.
14	Wohnzone (W)	Die allgemeinen Bestimmungen zu den Wohnzonen werden in einem Artikel zusammengefasst. Dieser verweist auf die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse in Anhang 1 des BZR. Mit der Umsetzung der neuen Zoneneinteilung werden die bisherigen Artikel zu den Wohnzonen W3, W2 und W1 obsolet und daher gestrichen. Der dritte Absatz übernimmt die Gestaltungsvorschriften der bisherigen eingeschossigen Wohnzone W1 Altishofen und bezieht sich neu auch auf die Wohnzone Wergigen in Ebersecken. Zudem gilt dies auch für die W2b im Hübelirain.
15	Wohn- und Arbeitszone (WA)	Für die Wohn- und Arbeitszone wird die Nutzungsverteilung dem ÜZ-System angepasst. Dazu werden zwei Überbauungsziffern (Typ 1 und Typ 2) festgelegt (vgl. Kap. 2.3.4). Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung. Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.
16	Arbeitszone III (AIII)	Umformulierung auf Basis MBZR. Die bisherigen Nutzungsbestimmungen werden übernommen. Die zulässige Gesamthöhe ist neu in Anhang 1 geregelt. Sie wird auf 15.0 m (AIIIa) bzw. östlich der K11 (AIIIb) auf 20.0 m angehoben. Dafür sind Mehrhöhen nur noch für einzelne, betriebsbedingte Gebäudeteile, zulässig. Zudem wird die zulässige Wohnnutzung präzisiert.
17	Arbeitszone IV (AIV)	Umformulierung auf Basis MBZR. Die bisherigen Nutzungsbestimmungen werden übernommen. Die Arbeitszone ist mit einem rechtskräftigen Gestaltungsplan belegt. Die GP-Vorgaben gem. altem Abs. 2 können daher gestrichen werden. Die Bestimmungen zur Wohnnutzung werden analog

		der Arbeitszone III präzisiert. Die Gesamthöhe wird an die Bestimmungen der angrenzenden Arbeitszone Dagmersellen angepasst und auf 25.0 m festgelegt.
18	Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	Anpassung der Formulierung gemäss MBZR. Anhang direkt in Artikel integriert.
19	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SFA)	Anpassung der Formulierung gemäss MBZR. Anhang direkt in Artikel integriert.
20	Grünzone (Gr)	Die Grünzone gab es bisher nur im BZR Ebersecken. Neu wird die Bestimmung etwas offener formuliert, um bei Bedarf und unter Auflagen auch naturnahe Spiel- und Freizeitnutzungen bewilligen zu können.
21	Verkehrszone (V)	Definiert die neu ausgeschiedenen Verkehrszonen gem. § 52 PBG (s. Kap. 2.1).
NICHTBAUZONE, SCHUTZZONE		
22	Landwirtschaftszone	Formulierung gem. MBZR und Antrag Kanton, keine inhaltliche Änderung.
23	Reservezone (R)	Das PBG bezeichnet das bisher bekannte «Übrige Gebiet» (ÜG B) neu als Reservezone. Die Formulierung entspricht derjenigen in § 55 PBG. Der alte Art. 17 zum ÜG wird gestrichen, da der Zonenplan nur noch ÜG-A enthält, womit Gewässer sowie Strassen ausserhalb Bauzone abgebildet sind. Dazu gilt das übergeordnete Gesetz aus § 56 PBG bzw. GSchV und StrG.
24	Naturschutzzone (NS)	Die Formulierung wird dem MBZR angepasst und entsprechend ergänzt.
ÜBERLAGERUNG		
25	Grünzone Freiraum (GrF)	Neue überlagerte Grünzone zur Sicherung von gemeinschaftlichen oder öffentlichen Freiräumen. Dies u. a. als Voraussetzung für die Aufhebung von Gestaltungsplänen.
26	Grünzone Gewässerraum (GrG)	Anpassung der Bezeichnung gem. den Vorgaben Kanton
27	Freihaltezone (FZ)	Unveränderte Übernahme aus BZR Altishofen.
28	Freihaltezone Gewässerraum (FrG)	Formulierung Artikel gemäss MBZR.
29	Deponiezone Wergigen (DW)	Unverändert aus dem BZR von Ebersecken übernommen. Gilt gem. § 59b PBG neu als Nicht-Bauzone
30	Ortsbildschutzzone (OS)	In Abs. 1 wird der Zonenzweck präzisiert. In diesem Sinne wird auch der Abs. 3 mit Bezug zum ISOS umformuliert. Der alte Abs. 4 ist obsolet. Dafür wird ein neuer Abs. 4 eingefügt, welcher die Voraussetzungen für eine finanzielle Unterstützung durch die Gemeinde schafft und die max. Beitragsgrenze festlegt.
31	Naturobjekte (NO)	Das zugehörige Inventar wurde in Anhang 4 aktualisiert.
32	Kulturdenkmäler	Der bisherige Art. 21 bzw. 15 «Kulturobjekte (KO)» wird an die Formulierung im MBZR angepasst (ausführliche Variante). Der bisherige Anhang 4 «Inventar der Kulturobjekte» wird durch das kant. Bauinventar ersetzt und gestrichen.
33	Archäologische Fundstellen	Der Artikel ersetzt den bisherigen Art. 14 «Archäologische Schutzzone (AS)» im BZR von Ebersecken und verweist auf das kant. Fundstelleninventar. Damit kann der bisherige Anhang 3 aus dem BZR Ebersecken gestrichen werden.
SONDERNUTZUNGSPLANUNG		
34	Bebauungs- und Gestaltungspläne	Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan wird von 4'000 auf 3'000 m^2 reduziert, wie es in anderen Gemeinden üblich ist. Für die bisherige Gestaltungsplanpflicht auf der Parz. Nr. 43 gilt neu eine Bebauungsplanpflicht. Die Vorgaben zum Bebauungsplan befinden sich im Anhang 3.

Tab. 4: Zonenbestimmungen, BZR

III. BAUVORSCHRIFTEN

Art.	Überschrift	Regelung
35	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	Der Artikel wird an die Formulierung im MBZR angepasst.
36	Abstellplätze für Personenwagen	Für die Berechnung der Parkplatzangebots wird neu auf die VSS-Norm verwiesen. In Wohnzonen sind bei Neubauten sowie bei der Erstellung zusätzlicher Wohnungen, ab einem Gesamtbedarf von > 5 PP mindestens zwei Drittel der geforderten Plätze im Gebäude oder unter Terrain zu erstellen. Abs. 5 wird ergänzt, so dass eine Reduktion der Anzahl Parkplätze auch für die Realisierung energieeffizienter Bau- und Nutzungskonzepte im Sinne der 2000 Watt Gesellschaft gewährt werden kann.
37	Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen	Der Artikel wird angepasst. Die Bedarfsermittlung erfolgt neu nach Schweizer Norm SN 40 065 und wird damit an heutige Bedürfnisse angepasst.
38	Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen	Der Minimalabstand von Abgrabungen und Aufschüttungen neben Hochstammbäumen wird auf den gebräuchlichen Wert, d. h. um 1 m erhöht.
39	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Umsetzung der Gesamthöhen-Definition gem. PBG/IVHB sowie der neuen Systematik gem. Kap. 2.2. In Abs. 3 werden Abgrabungen beschränkt.
40	Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	Voraussetzungen für die ÜZ-b bei Schrägdachbauten gem. Kap. 2.2.3. Dazu muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 1.5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. D. h. die traufseitige Fassadenhöhe reduziert sich um 1.5 m.
41	Gesamt- und Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	Voraussetzungen für die ÜZ-b bei Flachdachbauten gem. Kap. 2.2.3. Dazu muss das oberste Geschoss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein und darf maximal 2/3 des darunter liegenden Geschosses abdecken. Auf der rückversetzten Seite muss der Abstand zwischen Brüstung und OK Dachkonstruktion mindestens 1.5 m betragen.
42	Dachgestaltung	Die Formulierung wird an diejenige im MBZR angepasst. Abs. 2 ersetzt die bisherige Regelung zu Solaranlagen und verweist auf das massgebende Bundesrecht. Abs. 4 und 5 sind Präzisierungen zu Schrägdachbauten, bei denen die max. Gesamthöhe zur Anwendung kommt. Abs. 6 fordert, dass Flachdächer auf Hauptbauten nach Möglichkeit extensiv begrünt werden. Der bisherige Abs. 1 wird durch den neuen Art. 5 (Qualität) und Abs. 4 durch den Art. 55 (Terrainveränderungen) ersetzt.
43	Terrassenbauten	Die neuen Regelungen aus ÜZ und Gesamthöhe könnten an Hanglagen den Bau von Terrassenhäusern begünstigen. Aus diesem Grund wird dieser Artikel aufgenommen, um allfällige Entwicklungsabsichten zu kontrollieren.
44	Technische Gefahren	Neuer Artikel zu Technischen Gefahren mit Bezug zur Konsultationskarte «Technische Gefahren». Formulierung analog MBZR.
45	Geologisch-geomorphologische Objekte von regionaler Bedeutung	Neuer Artikel zu Geologisch-geomorphologischen Objekten mit einem Verweis auf das entsprechende kantonale Inventar.
46	Beleuchtung/Lichtemissionen	Neuer Artikel zur Regelung von Beleuchtungsanlagen und zur Verhinderung von störenden Lichtemissionen. Formulierung analog Musterartikel Lichttoolbox, welcher unter anderem durch das BAFU erarbeitet wurde.
47	Klimaschutz und Klimaadaption	Neuer Artikel analog MBZR.
48	Umgebungsflächen und Bepflanzung	Neuer Artikel zur Förderung einer guten Siedlungsdurchgrünung und hoher Qualität der Umgebungsflächen. Formulierung auf Basis MBZR.
49	Gestaltung des Siedlungsrandes	Neuer Artikel analog MBZR.
50	Umweltschutz, Energie	Neuer Artikel zu Umweltschutz und Energie mit Verweis auf das kant. Energiegesetz. Im Rahmen von Gestaltungs- und Bebauungsplänen legt der Gemeinderat erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz, den Anteil erneuerbarer Energien und die Eigenstromproduktion fest.

		Zur Förderung von Wärmeverbünden wird die Grundlage für eine Anschlusspflicht an ein Wärmenetz geschaffen, wenn die Voraussetzungen gegeben sind und dies wirtschaftlich vertretbar ist.
51	Naturgefahren	Neuer Artikel zu Naturgefahren mit Verweis auf die Gefahrenkarte.
52	Mobilitätskonzept	Dieser neue Artikel schafft die Grundlage zur Einforderung von Mobilitätskonzepten bei Bauprojekten, welche bedeutende Auswirkungen auf das Verkehrsnetz haben. In einem solchen Konzept hat der Gesuchsteller den Nachweis einer verträglichen Mobilitätsabwicklung für sein Areal zu erbringen. Der Artikel basiert auf einer Vorlage von Energie-Schweiz (MIPA – Mobilitätsmanagement in Planungsprozessen).
53	Reklamen	Neuer Artikel zu Reklamen. Die Bestimmungen zu den Reklamen werden unter Bezugnahme auf die kantonale Reklameverordnung vom 3. Juni 1997 präzisiert. Mit den Präzisierungen sollen neu einheitliche und klar formulierte Spielregeln gelten. Zudem wird auf das entsprechende Merkblatt des regionalen Bauamts verwiesen.
54	Eingliederung von Einstellhallen	Neuer Artikel zur Eingliederung von Einstellhallen. Diese sollen im Normalfall nicht über das gewachsene oder um max. 1 m höher gelegte Terrain hinausragen.
55	Terrainveränderungen	Übernahme des Artikels aus dem MBZR. Der neue Artikel ersetzt den bisherigen Abs. 4 der Art. 31 bzw. 23. Terrainveränderungen sind möglichst gering zu halten. Stützmauern ab einer Höhe von 1.2 m sind zu begrünen.
56	Wiederverwertung von Boden für die landwirtschaftliche Produktion	Artikel wird unverändert übernommen.
57	Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen	Artikel wird bis auf die Präzisierung der Indexierung unverändert übernommen.

Tab. 5: Bauvorschriften, BZR

IV. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art.	Überschrift	Regelung
58	Gebühren	Der Artikel wird an die Formulierung im MBZR angepasst.
59	Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte	Wird bis auf die Aktualisierung der entsprechenden Verweise unverändert übernommen.
60	Schlussbestimmungen	Ergänzung Abs. 3 zur Aufhebung von Gestaltungsplänen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Tab. 6: IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen, BZR

ANHANG

Anh.	Überschrift	Regelung
1	Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen	Der neue Anhang 1 zeigt für jede Zone die zulässigen Nutzungsmasse und Gesamthöhen.
2	Skizzen zum BZR	Die Skizze veranschaulicht das neue System mit den drei Überbauungsziffern ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c.
3	Bebauungs- und Gestaltungsplanvorgaben	Vorgaben für die Bebauungsplanpflicht (ursprünglich Gestaltungsplanpflicht) für die Parz. Nr. 43 sowie Vorgaben für die neue Gestaltungsplanpflicht im Oberfeld
4	Liste der geschützten Naturobjekte	Die Liste der Naturobjekte wurde über das gesamte Gemeindegebiet überprüft und überarbeitet.
5	Skizze zur Wohn- und Arbeitszone	Die Skizze veranschaulicht die Nutzungsregelung in der Wohn- und Arbeitszone mit den beiden ÜZ-Typen 1 + 2 und zeigt den möglichen Nutzungsübertrag über die Geschosse.

Tab. 7: Anhang, BZR

Aus den bestehenden Bau- und Zonenreglementen wurden folgende Anhänge gestrichen:

- Nutzung in der öffentlichen Zone: Anhang entfällt, da Zonenzweck direkt in Artikel integriert wurde.
- Nutzung in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen: Anhang entfällt, da Zonenzweck direkt in Artikel integriert wurde.
- Liste der Naturschutzzonen (Altishofen) bzw. Detailpläne der Naturschutzzonen (Ebersecken): Diese enthielten keine relevanten zusätzlichen Informationen gegenüber dem Zonenplan und werden daher weggelassen.
- Inventar der Kulturobjekte (Altishofen und Ebersecken): Neu wird im Zonenplan das kantonale Bauinventar als Information dargestellt, das Inventar der Kulturobjekte entfällt.
- Liste der archäologischen Schutzzonen (Ebersecken): Die Archäologische Schutzzone wird aufgehoben. Neu wird das kantonale Fundstelleninventar als Information im Zonenplan dargestellt.
- Auszug aus dem übergeordneten Recht (Altishofen und Ebersecken): Die Auszüge aus dem übergeordnetem Recht sind nicht mehr zweckmässig und werden daher gestrichen.

4. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

4.1. Allgemeines

Neue Zonen

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

- Verkehrszone: Diese Flächen waren bisher als ÜG-A oder als Bauzone ausgeschieden. Erstere deckten insb. das übergeordnete Verkehrsnetz und teilweise die Groberschliessung ab, letztere v. a. die Feinerschliessung. Neu sind alle Strassen, mit Ausnahme der Hauszufahrt, als Verkehrszone ausgeschieden.
- Grünzone Freiraum (GrF): Sie dient der Freihaltung von Freiflächen im Siedlungsraum und überlagert andere Zonen.
- Grünzone Gewässerraum (GrG): Diese Zone wurde auf kurzen Gewässerabschnitten bereits im Rahmen der letzten Teilrevision ausgeschieden. Neu deckt sie den gesamten Gewässerraum nach GSchV Art. 41 ab und ist anderen Zonen überlagert. Für sie wurde zusätzlich ein vermasster Teilzonenplan Gewässerraum erstellt. Detaillierte Erläuterungen zur Ausscheidung finden sich in Beilage 2 (Dokumentation Gewässerraum).
- Freihaltezone Gewässerraum: Überlagerte Zone zur Festlegung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone.

Wohnzonen

Die farbliche Unterscheidung der Wohnzonen geschieht neu nach Gruppen gleicher oder ähnlicher Gesamthöhe. Die detaillierte Zuordnung erfolgt über eine Kreis-Signatur mit dem entsprechenden Kürzel der Bauzone.

4.2. Anpassungen Bauzonen

Im folgenden Kapitel wird auf die Anpassungen an den Bauzonen eingegangen.

4.2.1. Dorfkern Altishofen, Kernzonen

Kernzone A

Die bisherige Schutzzone von Altishofen wird neu zur Kernzone A. Die Flächen bleiben unverändert.

Kernzone B

Die bisherige Dorfzone von Altishofen wird unverändert zur Kernzone B.

Kernzone C

Die bisherige Dorfzone II von Altishofen wird neu zur Kernzone C. Gleichzeitig wird sie auf den Baubestand entlang der Dorfstrasse ausgeweitet (vgl. folgende zwei Abbildungen). Dabei wird ein Teil der bestehenden zweigeschossigen Wohnzone in die Kernzone C umgezont.

Begründung

Die für das historisch gewachsene Ortsbild massgebenden Siedlungsräume werden ihrer ortsbaulichen Bedeutung entsprechend einer Kernzone zugewiesen. Mit der Erweiterung der Kernzone C erhält der zusammengehörende Raum entlang der Dorfstrasse einheitliche Vorschriften. Diese sind deutlicher auf die Anforderungen im Ortskern zugeschnitten, als es mit einer Wohnzone mit überlagerter Ortsbildschutzzone der Fall wäre. Aufgrund des räumlichen und baulichen Bezugs zum Ortskern wird der nördliche Teil der bisherigen W2 Grünauring ebenfalls einbezogen. Dabei wird eine saubere Trennung zwischen den höheren Bauten im Ortskern und der klassischen EFH-Siedlung südlich davon vollzogen. Mit dem Verzicht auf eine ÜZ erhalten die Grundstücke in der Kernzone C zudem etwas Spielraum für die zukünftige bauliche Entwicklung.

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.

Bebauungsplanpflicht

Die Ortsbildschutzzone wird grundsätzlich belassen, aber im Bereich Gärbifeld (bisherige Dorfzone II) auf die erste Bautiefe entlang der Dorfstrasse ausgedehnt.

Ortsbildschutzzone (OS)

Die südliche Fläche des Perimeters Gestaltungsplan Dorf (1987, Parz. Nr. 36) wird mit einer Grünzone Freiraum (GrF) überlagert. Dies geschieht als Vorkehrung für eine allfällige, zukünftige Aufhebung des Gestaltungsplans.

Grünzone Freiraum (GrF)

Die Parzelle Nr. 39 südlich der Überbauung Eichbühlmatte wird neu der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen. Dadurch werden der Siedlungstrennraum gem. Siedlungsleitbild sowie die öffentliche Nutzung gesichert. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite wird auf Grundstück Nr. 43 eine Fläche von 550 m² in die Verkehrszone eingezont, um den Raum für die Erstellung einer Bus-Wendeschlaufe zu sichern (vgl. dazu auch Kap. 4.2.10).

Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

Abb. 6 Zonenplan neu, Altishofen Dorf

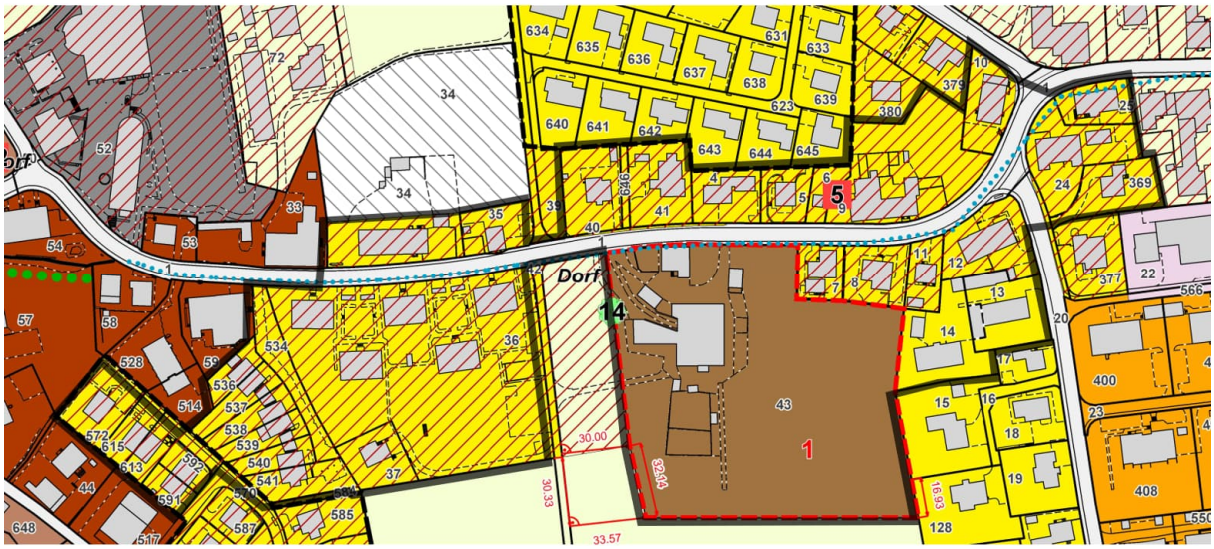


Abb. 7 Zonenplan bisher, Altishofen Dorf, schwarz umrandet ist grob die Zonenabgrenzung der neuen Kernzone C eingezeichnet

Begründung Parz. Nr. 39, ÖZ

Grundstück Nr. 39 gehört der Einwohnergemeinde Altishofen und ist bis auf einen kleinen Containerabstellplatz ungenutzt und grün. Gem. Strategie im Siedlungsleitbild gehört die Fläche zum Siedlungstrennraum zwischen Ober- und Unterdorf und ist grundsätzlich von Hochbauten freizuhalten. Aufgrund der zentralen Lage könnte sich die Gemeinde in Zukunft eine Nutzung zu Mobilitätszwecken, wie bspw. ein Angebot von Elektroladestationen, vorstellen.

4.2.2. Hübelirain, Altishofen

Wohnzone 2b

Die bestehende eingeschossige Wohnzone im Hübelirain wird neu als Wohnzone 2b bezeichnet, für welche im BZR die Gestaltungsvorschriften der bisherigen Wohnzone W1 übernommen werden. Der Gestaltungsplan Oberdorf von 1986 wird aufgehoben.

Begründung

Aufgrund der sensiblen Hanglage sowie der räumlichen Nähe zum Schlosshubel (Bestandteil der Baugruppe Oberdorf im kant. Bauinventar) ist die lockere Bebauungsstruktur zu bewahren. Die wichtigsten Gestaltungsplan-Vorschriften waren bereits bisher im BZR (W1) festgehalten und werden übernommen.

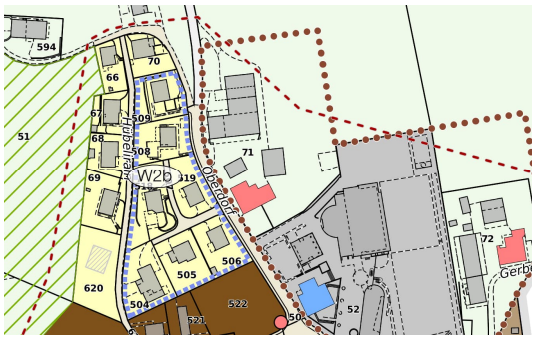


Abb. 8 Zonenplan neu, Hübelirain, Altishofen

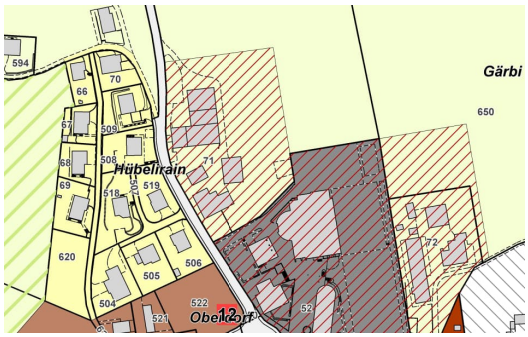


Abb. 9 Zonenplan bisher, Hübelirain, Altishofen

4.2.3. Grünauring, Altishofen

Wohnzone 2a

Die bestehende zweigeschossige Wohnzone im Grünauring wird verkleinert (vgl. Kap. 4.2.1) und neu der Wohnzone 2a zugewiesen. Der Gestaltungsplan Oberdorf von 1999 wird aufgehoben.

Begründung

Die Zonenordnung wird dem baulichen Bestand und den Vorgaben im Gestaltungsplan angepasst.

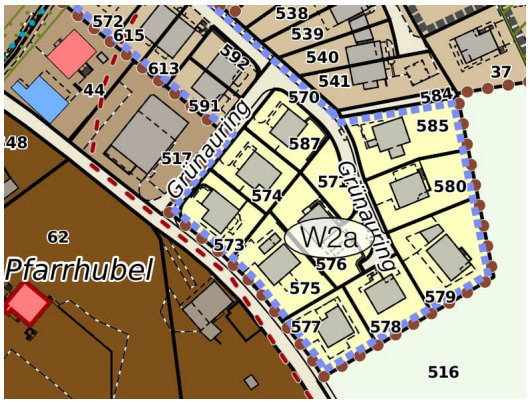


Abb. 10 Zonenplan neu, Grünauring, Altishofen

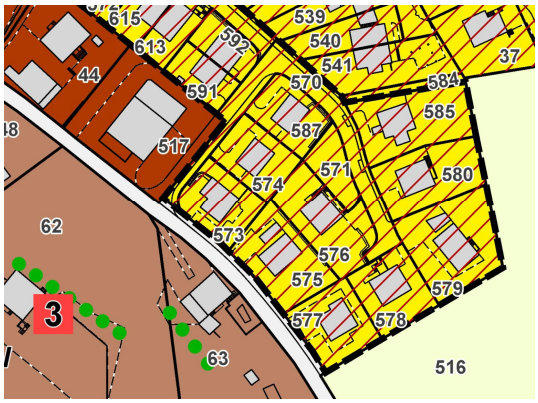


Abb. 11 Zonenplan bisher, Grünauring, Altishofen

4.2.4. Eichbühlmatte, Altishofen

Mit dem Gestaltungsplan Eichbühlmatte (2008) wurde die zweigeschossige Wohnzone W2 aufgeteilt in eine MFH-Zone im Norden sowie eine EFH-Zone südlich davon. Diese Unterteilung wird mit den neuen Wohnzonen W3b («W3 dicht») und W2b nun auch im Zonenplan nachvollzogen. In der W3b entspricht der ÜZ-Wert im BZR dem Durchschnittswert über alle betroffenen Parzellen. In der W2b wird er auf allen Parzellen untertroffen. Die Spielfläche auf der Parz. Nr. 625 wird mit einer Grünzone Freiraum (GrF) überlagert. Zudem werden die Parzellen Nrn. 378 bis 380 aus der Ortsbildschutzzone entfernt.

Neue Zonierung

Mit dem Gestaltungsplan wurde eine neue Zonierung geschaffen, welche die Nutzung klar verteilt. Mit der Revision soll der Zonenplan dem baulichen Bestand angepasst und möglichst gut auf den Gestaltungsplan abgestimmt werden, so dass dieser dereinst einfach angepasst oder auch aufgehoben werden könnte.

Begründung

Die Ortsbildschutzzone wird auf den effektiv notwendigen Raum und damit auf die Kernzone beschränkt.

Ortsbildschutzzone

Abb. 12 Zonenplan neu, Eichbühlmatte, Altishofen

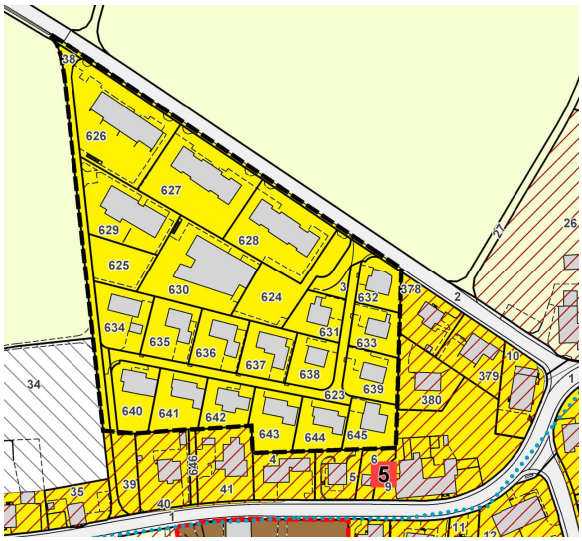


Abb. 13 Zonenplan bisher, Eichbühlmatte, Altishofen

4.2.5. Gebiet Feld (Feldmatt, Feldmattring), Altishofen

Die erste Bautiefe entlang der Dorfstrasse wird aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild in die Kernzone C verschoben. Zusätzlich werden die altrechtlichen Bauten der Parzellen 13 und 14 dieser Zone zugewiesen, da sie bzgl. Gebäudehöhe nicht in die W2 passen.

Neue Zonierung: Kernzone C

Die Wohnzone W3a wird auf den mit MFH bebauten Bestand ausgedehnt und im Süden um eine Parzellentiefe erweitert. Im Sinne einer Arrondierung wird auch Parz. 377 im Norden miteinbezogen. Zudem wird der westliche Teil der Parzelle Nr. 22 von der Arbeitszone in die W3a umgezont. Das Gebäude im Westen der Parzelle Nr. 22 wird bereits heute als Wohngebäude genutzt. Beim Zwischengebäude handelt es sich um ehemalige Büroflächen, welche aufgrund von Umstrukturierungen nicht mehr genutzt werden. Das Gebäude wird heute teilweise zwischengenutzt. Zukünftig sollen darin Wohnungen realisiert werden können.

W3a

Die übrige, zweigeschossige Wohnzone wird der neuen Wohnzone 2c zugeteilt. Dies bietet dem heute noch mehrheitlich von EFH geprägten Quartier ein

W2c

zeitgemässes Innenentwicklungspotential. Diese Entwicklung wurde mit der Realisierung verschiedener Gestaltungspläne in den letzten Jahren bereits etwas vorgespurt.

Grünzone Freiraum (GrF)

In den Gestaltungsplan-Perimetern Feldmatt (2002) und Wydenbach (1991) werden die Gemeinschafts- und Grünflächen mit der Grünzone Freiraum überlagert, um die Voraussetzungen für zukünftige Gestaltungsplan-Anpassungen zu schaffen.

Begründung

Zonenplan und baulicher Bestand weichen teilweise deutlich voneinander ab. Grund dafür sind entweder altrechtliche Bauten oder Nutzungsverteilungen und Mehrhöhen via Gestaltungsplan. Mit der Revision soll der Zonenplan auf den Bestand sowie die Gestaltungsplan-Bestimmungen angepasst werden. Damit werden gute Voraussetzungen für spätere Anpassungen der Gestaltungspläne geschaffen. Gleichzeitig soll die neue Grundnutzung ein massvolles Entwicklungspotenzial ermöglichen. In der W3a ist die Gesamthöhe so gewählt, dass bei den meisten Gebäuden ein Ausbaupotenzial im Dach besteht.

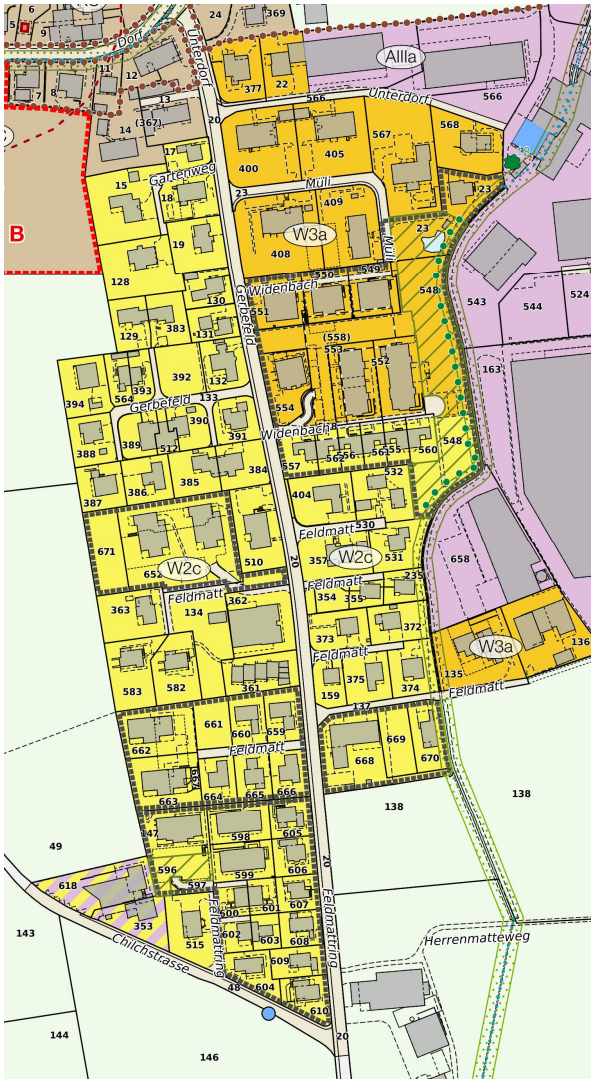


Abb. 14 Zonenplan neu, Feld- Gerbefeld, Feldmatt, Feldmattring

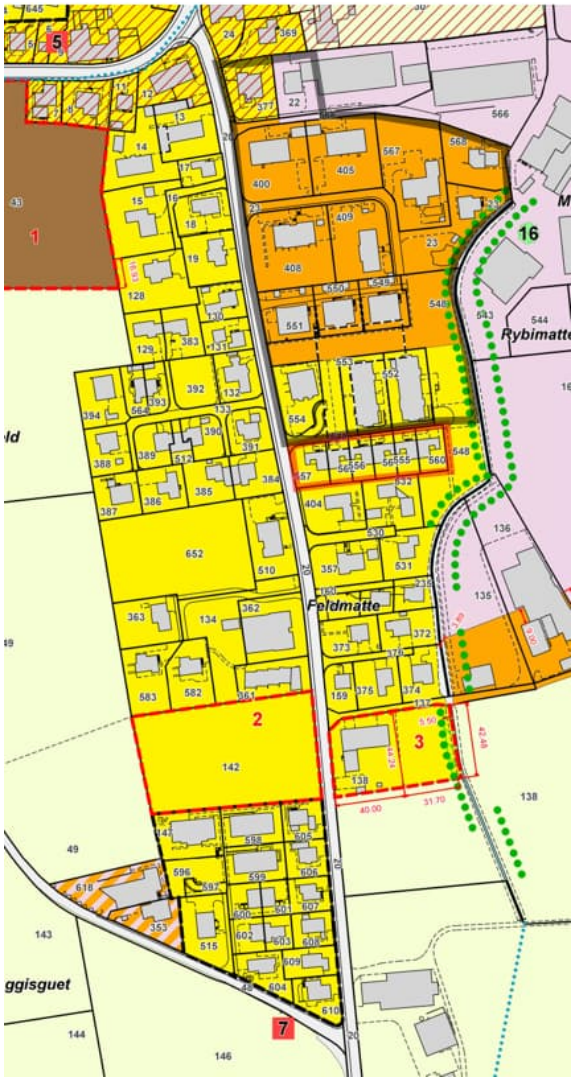


Abb. 15 Zonenplan bisher, Feld- Gerbefeld, Feldmatt, Feldmattring; neue W3a schwarz umrandet

4.2.6. Oberfeld, Altishofen

Zonierung

Die bestehende, zweigeschossige Wohnzone wird 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.

Begründung

Der Zonenplan wird an den baulichen Bestand angepasst. Mit der Zuteilung zur W3b wird in erster Linie der bauliche Bestand im Oberfeld abgedeckt und teilweise ein gewisses Entwicklungspotenzial ermöglicht. Zur Sicherung einer koordinierten Entwicklung wurde dem südlichen Teil eine Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Nördlich davon franst die Siedlung in die Landschaft aus. Das Verdichtungspotenzial ist beschränkt, der ländliche Charakter ist zu bewahren. Aus diesem Grund wird hier die W2c mit Gesamthöhen von 9.0 bzw. 11.0 m gewählt. Damit wird der Bestand in der Höhe gesichert. Gleichzeitig wird ein massvolles Entwicklungspotenzial über die ÜZ gewährt.

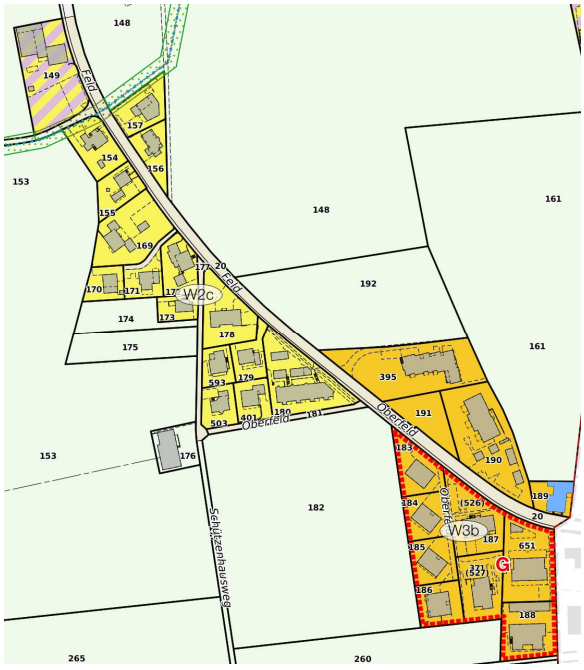


Abb. 16 Zonenplan neu, Oberfeld, Altishofen

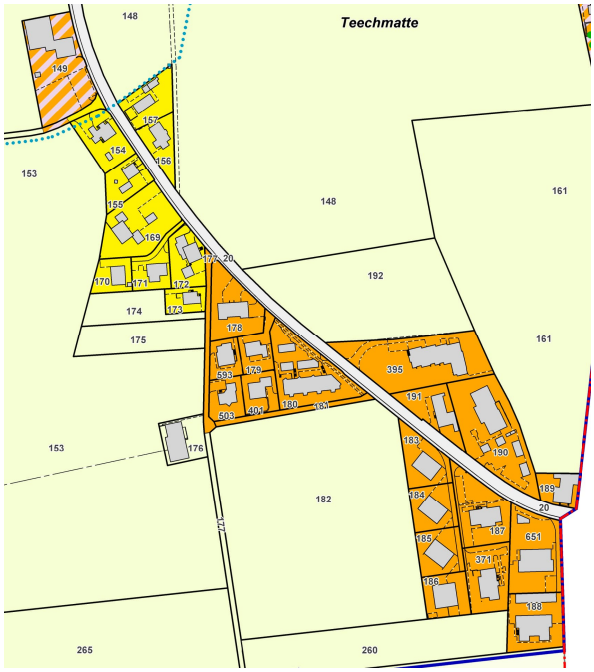


Abb. 17 Zonenplan bisher, Oberfeld, Altishofen

4.2.7. Arbeitszonen, Wohn- und Arbeitszonen, Altishofen

Arbeitszonen

Die bestehenden Gewerbe- und Industriezonen von Altishofen bleiben unverändert und werden den neuen Begrifflichkeiten angepasst. Die bisherige Gewerbezone heisst neu Arbeitszone III und die Industriezone wird neu als Arbeitszone IV bezeichnet. Betreffend Höhe wird für die Arbeitszone III östlich der Kantonsstrasse eine 5 m höhere maximale Gesamthöhe als westlich der Kantonsstrasse zugelassen (vgl. Kap. 2.3.3).

Wohn- und Arbeitszonen

Die bisherigen zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezonen bleiben in ihren Flächen unverändert und werden neu als Wohn- und Arbeitszone (WA) bezeichnet.

4.2.8. Farbmatte, Altishofen

Zonierung

Die bestehende Gewerbezone wird unverändert zur Arbeitszone III. Die bisherige zweigeschossige Wohnzone wird neu der Wohnzone 2c zugewiesen.

Begründung Angrenzend an die Arbeitszone und aufgrund der Lage sind hier etwas höhere Gebäude als in den Wohnzonen W2a und W2b gut verträglich.

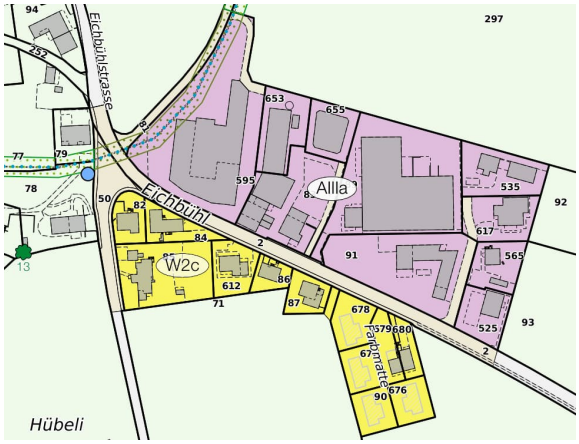


Abb. 18 Zonenplan neu, Farbmatte, Altishofen

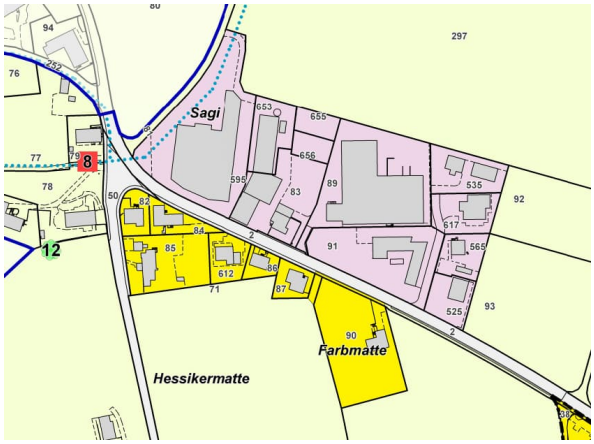


Abb. 19 Zonenplan bisher, Farbmatte, Altishofen

4.2.9. Ebersecken

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den neuen und den bisherigen Zonenplan. Die Zonenzuteilung und die Flächen bleiben praktisch unverändert.

Bauzonenfläche

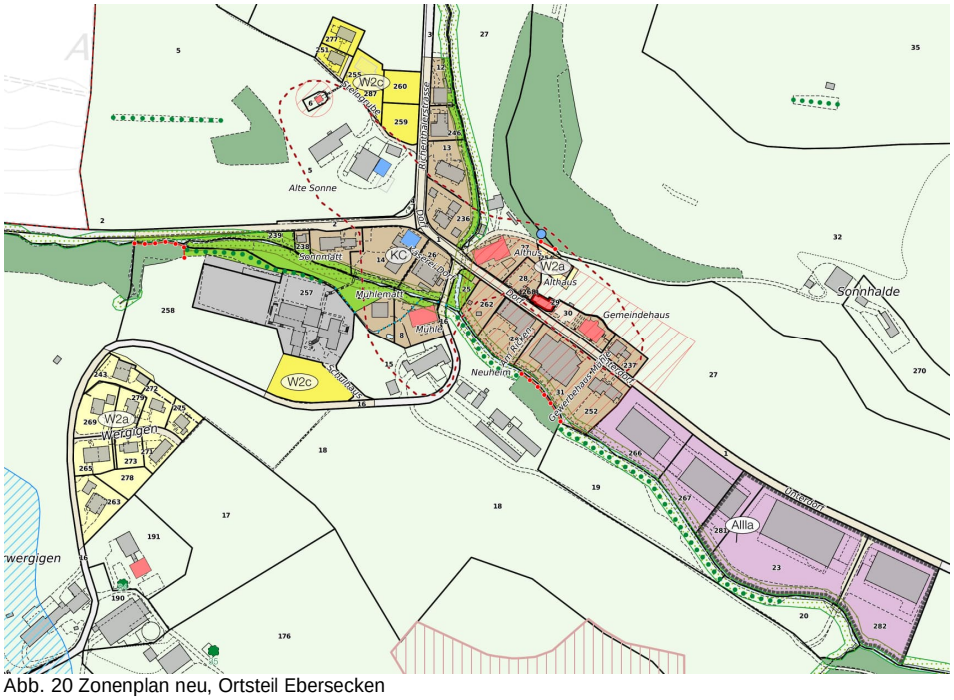


Abb. 20 Zonenplan neu, Ortsteil Ebersecken

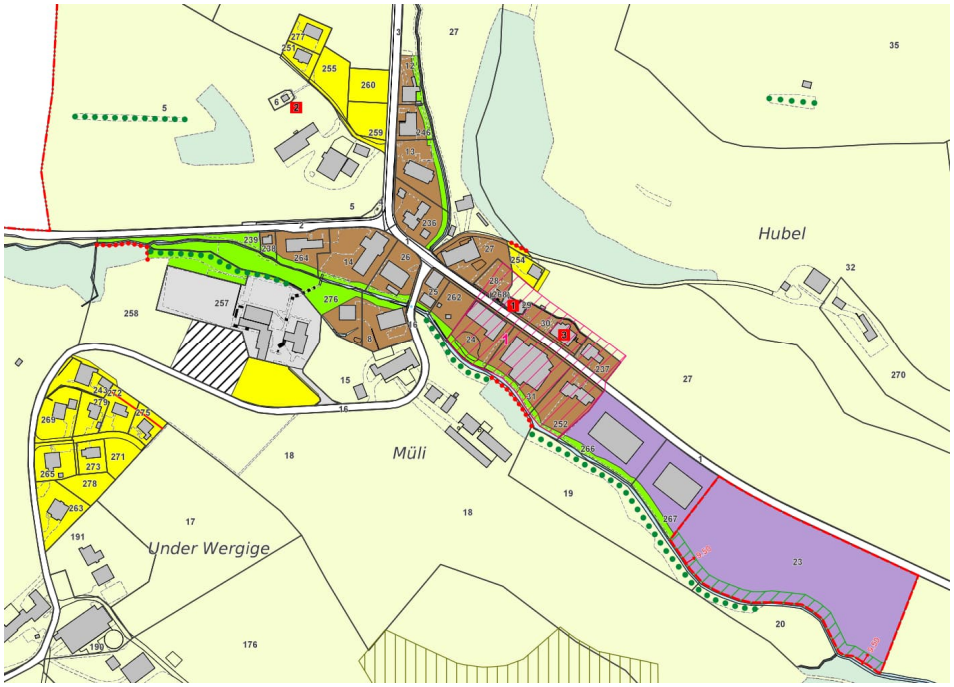


Abb. 21 Zonenplan bisher, Ortsteil Ebersecken

Wohnzonen W2

Die zweigeschossige Wohnzone Wergigen sowie die Parz. Nr. 254 werden aufgrund ihrer exponierten Lage der Wohnzone 2a zugewiesen. Damit wird der bauliche Bestand gesichert und der Zonencharakter bewahrt. Die W2-Zonen Schulhaus und Steingrube sind weniger heikel und können der Wohnzone W2c mit höherem Entwicklungspotenzial zugeordnet werden. Die bisherige Dorfzone wird nicht vergrössert und neu als Kernzone C bezeichnet. In Zukunft wird nicht mehr zwischen

einer Dorfzone Altishofen und Ebersecken unterschieden. Es gelten in beiden Ortsteilen dieselben Bestimmungen der Kernzone C.

Umzonung Parz. 25

Im Dorfzentrum wurde vor wenigen Jahren der Goldbach auf Parz. Nr. 25 offengelegt und aufgewertet (s. unten). Die Nutzungsänderung wird im Zonenplan mittels Umzonung in die Grünzone übernommen. Davon ausgenommen ist eine kleine Fläche, welche als potenzielle Zufahrt zu Parz. 262 in der Kernzone C verbleibt.

Abb. 22 Orthofoto heute, Geoportal Kanton Luzern

Abb. 23 Orthofoto 2014, Geoportal Kanton Luzern

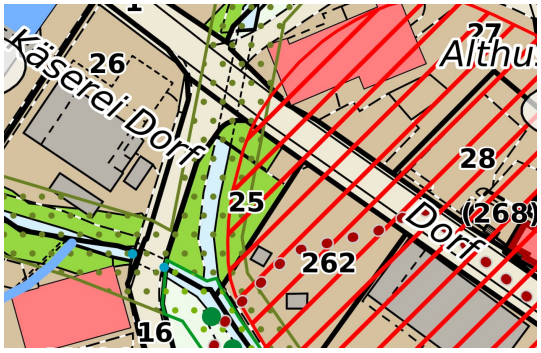


Abb. 24 Ausschnitt Goldbach Dorfzentrum Ebersecken neu

Abb. 25 Ausschnitt Goldbach Dorfzentrum Ebersecken bisher

Weitere Anpassungen

Die Gestaltungsplanpflicht Unterdorf wird gelöscht und als Gestaltungsplan bestehend dargestellt. Zudem wird das kant. Bauinventar im Zonenplan als Information dargestellt.

Gewässerraum

Im Zonenplan Ebersecken sind die Uferbereiche als Grünzone ausgewiesen. Mit der Teilrevision 2013 wurde der neu eingezonte Abschnitt Unterdorf mit einer Grünzone Gewässerraum (GRG) überlagert. Mit der Gesamtrevision soll der Gewässerraum ab Zusammenfluss von Rike und Goldbach einheitlich definiert werden. Auf die Grünzone als Grundnutzung wird verzichtet. Die Kern- und Arbeitszone reicht bis ans Gewässer und wird einheitlich mit der Grünzone Gewässerraum überlagert.

Seilziehanlage Ebersecken

Der Seilziehclub Ebersecken zählt national und international zu den Besten. Zahlreiche Welt- und Europameistertitel zeugen davon. Die zur Verfügung stehende Trainingsanlage (vgl. nachfolgende Abb.) steht in einem Widerspruch dazu und ist für die rund 45 Mitglieder zu knapp bemessen. Die Anlage ist stark sanierungsbedürftig und muss erneuert werden. Dabei soll sie gleichzeitig leicht vergrössert werden, um die akuten Bedürfnisse abzudecken. Die für die zukünftige Anlage notwendige Fläche von 510 m^2 wird von der Grünzone in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont. Dies betrifft einen Streifen von rund 63 m Länge und knapp 8 m Breite.

Abb. 26 Foto Seilziehanlage Ebersecken

Abb. 27 Foto Seilziehanlage Ebersecken

Abb. 28 Foto Seilziehanlage Ebersecken

Abb. 29 Foto Seilziehanlage Ebersecken

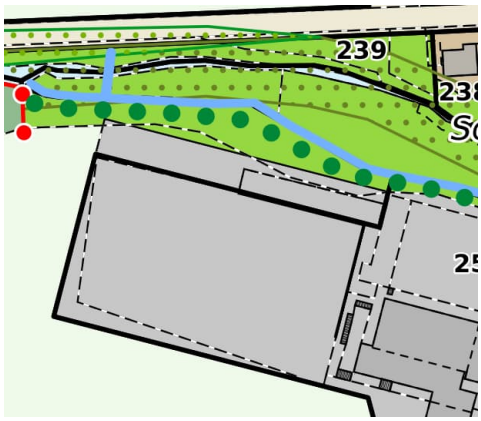


Abb. 30 Ausschnitt Seilziehanlage Zonenplatz neu

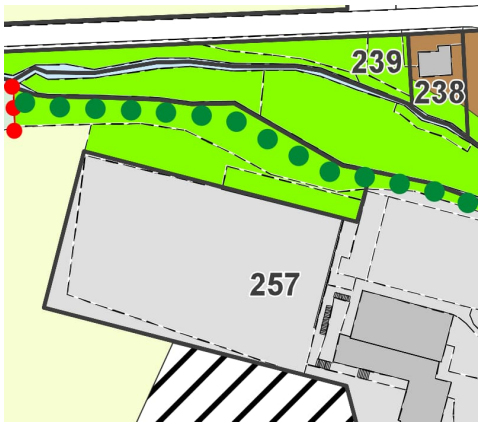


Abb. 31 Ausschnitt Seilziehanlage Zonenplatz bisher

Auswirkungen

Der Gewässerraum wird durch die Umzonung nicht tangiert. Aufgrund der guten Eingliederung mit der Uferbepflanzung ist die Umzonung landschaftlich gut vertretbar. Es stehen keine weiteren übergeordneten Interessen entgegen.

4.2.10. Einzonung Buswendeschlaufe

Ausgangslage

Altishofen ist zurzeit vor allem im Unterdorf gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Neu soll auch das Oberdorf eine Bushaltestelle und damit eine ansprechende ÖV-Erschliessung erhalten. Dazu ist eine Buswendeschlaufe im Dorfkern notwendig. Variantenstudien der Gemeinde haben gezeigt, dass diese idealerweise auf der Parzelle Nr. 43 realisiert wird. Die Fläche liegt in der Landwirtschaftszone.

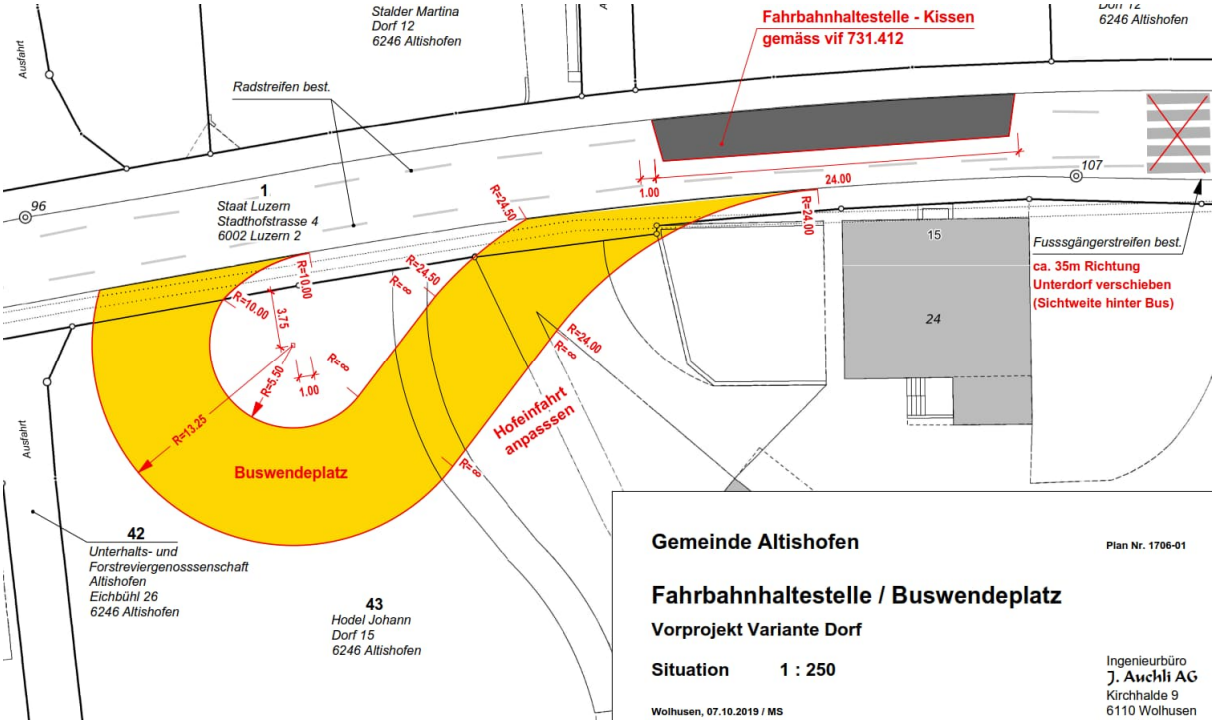


Abb. 32 Vorprojekt Fahrbahnhaltestelle / Buswendeplatz

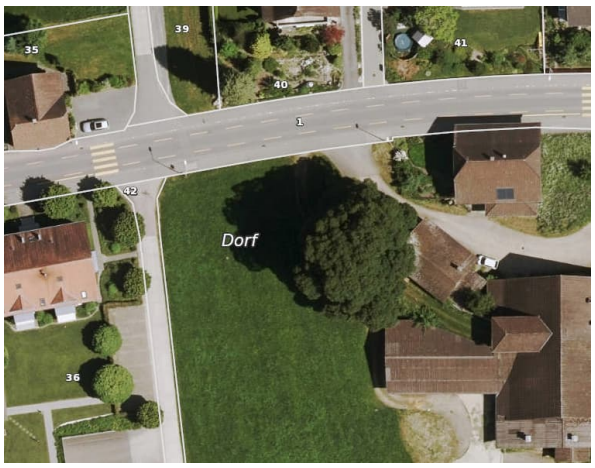


Abb. 33 Orthofoto heutige Situation (Geoportal Kanton Luzern)

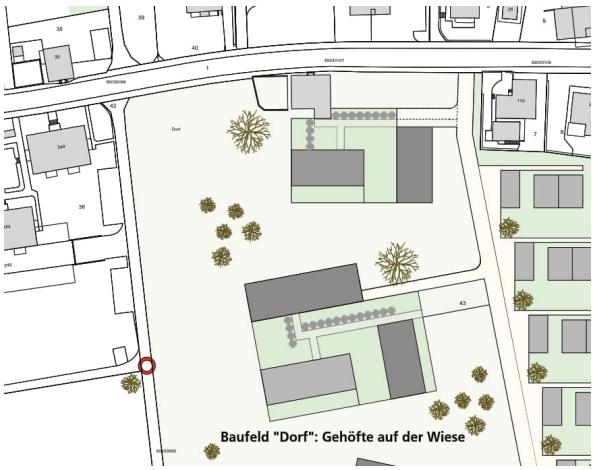


Abb. 34 Bebauungsstudie 2014 (Hanspeter Lüthi + Andi Schmid Architekten)

Eckwerte	
Gegenstand	Einzonung von 548 m² von der Landwirtschaftszone in die Verkehrszone (VZ)
Grundstück	Teilfläche der Parzelle Nr. 43
Lage	Die Parzelle Nr. 43 liegt zentral im Dorfkern von Altishofen. Der nordöstliche Teil wurde mit der Teilrevision 2013 in die Dorfzone II (neu Kernzone C) eingezont. Die Einzonung betrifft die Freifläche, welche Ober- und Unterdorf trennt.
Absicht	Die Buswendeschlaufe wird in Absprache mit den zuständigen ÖV-Stellen und Betrieben geplant und soll möglichst zeitnah realisiert werden. Die dafür notwendige Verkehrsfläche wird befestigt. Die Restflächen bleiben grün.
Begründung	Für die Verlängerung der Bus-Linie ist ein Wendeplatz notwendig. Der Standort geht aus einer Variantenstudie hervor.
Konflikte	- Landwirtschaft/FFF - Verkehr
Auflagen	- Einzonungen unterliegen der Mehrwertabgabe nach § 105 PBG. Es wird davon ausgegangen, dass bei der vorliegenden Einzonung der Buswendeschlaufe der Mehrwert unter 50'000.- liegt und daher keine Abgabe zu leisten ist. - Die beanspruchte Fruchtfolgefläche (FFF) ist zu kompensieren. Dazu wird ein Kompensationsprojekt erarbeitet.

Tab. 8: Faktenüberblick Einzonung Buswendeschlaufe in die Verkehrszone

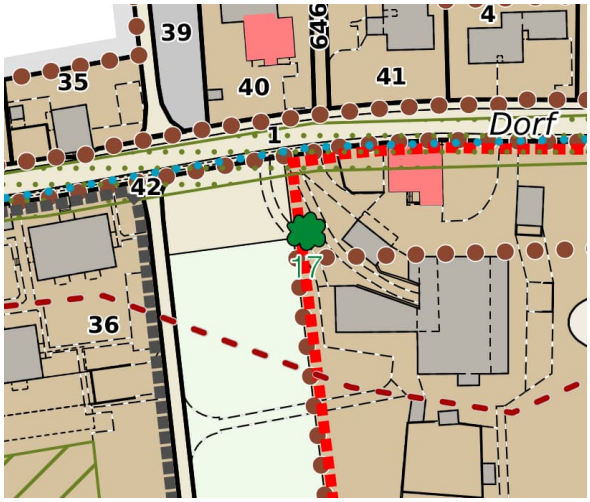


Abb. 35 Zonenplan neu, Einzonung VZ

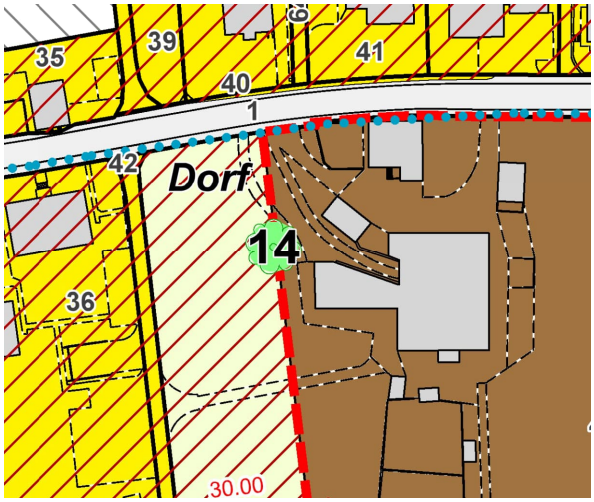


Abb. 36 Zonenplan bisher, Einzonung im Bestand

Auswirkungen	Beurteilung
Effiziente Bodennutzung	Eine geeignete Fläche in der Bauzone steht nicht zur Verfügung. Die Buswendeschlaufe wird so platziert, dass möglichst wenig Land beansprucht wird.
Landwirtschaft, FFF	Mit der Einzonung und der Realisierung der Buswendeschlaufe werden rund 550 m² Landwirtschaftsland beansprucht. Die Fläche weist gem. Kartierung des Kantons FFF-Qualität auf. Interessenabwägung nach § 39c PBG: Gemäss § 39c PBG dürfen Fruchtfolgeflächen nur dann beansprucht werden, wenn die Voraussetzungen gemäss § 39a Abs. 3 eingehalten sind, überwiegende öffentliche Interessen die Beanspruchung rechtfertigen und alternative Varianten und Alternativen ohne Beanspruchung von FFF geprüft wurden. Die Voraussetzungen nach § 39 a Abs. 3 werden eingehalten. Die Schaffung einer Buswendeschlaufe ermöglicht eine deutliche Verbesserung des ÖV-Anschlusses, was im öffentlichen Interesse liegt und sehr hoch zu gewichten ist. Die heutige Lösung über die Feldstrasse und Einfahrt beim Adler in die Kantonsstrasse ist unbefriedigend, weil die Einfahrt einen grossen Zeitverlust zur Folge hat. Eine Ampellösung wurde durch das vif abgelehnt. Eine Lösung über den Kreisel würde einen noch grösseren Verlust von Kulturland nach sich ziehen. Fahrversuche (Umfahrung über bestehende Strassen) zeigten, dass der Zeitverlust zu gross wird, damit der Fahrplan eingehalten werden kann. Die alternative, heutige Lösung über das Firmenareal Unterdorf ist von Grundeigentümern lediglich geduldet und nicht zweckmässig. Das Firmenareal kann derzeit nur zu den Abendzeiten befahren werden. Damit die Anforderungen für eine zeitgemässe Erschliessung des Dorfes Altishofen an den öffentlichen Verkehr erfüllt werden können, ist die Wendeschlaufe erforderlich. Innerhalb der bestehenden Bauzonen sind keine geeigneten Flächen für eine Buswendeschlaufe vorhanden. Ein Blick auf die Übersicht der Fruchtfolgeflächenqualität rund um das Siedlungsgebiet von Altishofen zeigt, dass mit Ausnahme des westlichen Teils die Böden um die bestehende Siedlungsstruktur praktisch ausschliesslich FFF-Qualität aufweisen (vgl. folgende Abbildung). Im westlichen Teil von Altishofen liegt die Kernzone A sowie die Freihaltezone. Neue Bauten und Anlagen sind darin verboten. Ein Ausweichen auf das Gebiet rund um das Schoss Altishofen ist daher nicht möglich. Zudem ist der Standort der Buswendeschlaufe aufgrund des Fahrplanes, der Erschliessung und des Nutzens für die Bevölkerung nicht beliebig wählbar. Ein Alternativstandort ohne Beanspruchung von FFF existiert daher nicht. Werden die verschiedenen Interessen gegeneinander abgewogen, ist die Einzonung aufgrund des hohen Nutzens für die Bevölkerung und des Mangels an geeigneten Alternativstandorten ohne FFF-Beanspruchung gerechtfertigt. Abb. 37 Ausschnitt FFF gemäss Neukartierung seit 2009 (braun = FFF zu 100 % anrechenbar, orange FFF zu 50 % anrechenbar, grau = keine FFF, Kanton Luzern, 2021l)

	Die verloren gehenden FFF müssen flächengleich kompensiert werden. Die Kompensation wird durch eine Bodenaufwertung erfolgen (vgl. Beilage 5).
Landschaft	Bei der Einzonung des nordöstlichen Teils der Parz. Nr. 43 im Rahmen der Teilrevision 2013 wurde bewusst ein Streifen Landwirtschaftsland auf Parz. Nr. 43 erhalten, um die räumliche Trennung zwischen Ober- und Unterdorf zu sichern. Diese Raumtrennung ist auch mit dem Bau einer Buswendeschlaufe gewährleistet. Südlich der Wendeschlaufe befindet sich eine grosse Linde, welche als Naturobjekt im Zonenplan eingetragen ist (alt 14, neu 17). Diese ist zu erhalten. Das Bauprojekt ist so zu optimieren, dass der Wurzelraum nicht betroffen ist.
Gewässer	Nördlich der Parzelle fliesst der eingedolte Dorfbach. Der Gewässerraum wird mit der vorliegenden Revision ausgeschieden.
Naturgefahren	Die Parzelle ist durch Hochwasser geringer Gefährdung betroffen, d.h. schwache Intensität bei sehr seltenen Ereignissen (HQ300). Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist diese Gefährdung wenig problematisch und akzeptabel. Die Fläche ist gut zu entwässern.
Erschliessung	Es wird darauf geachtet, dass die bestehende Infrastruktur genutzt werden kann und damit die bestehende Einfahrt (Parz. Nr. 42) mit der zukünftigen Einfahrt der Busse kombiniert wird. Dies wurde im Vorprojekt noch nicht berücksichtigt.
Verkehr	Das Vorprojekt in Abb. 32 zeigt eine mögliche Lage der Schlaufe. Diese wird aber noch optimiert, so dass die Kantonsstrassenzufahrt sinnvoll gebündelt wird und die Verkehrssicherheit auf der Kantonsstrasse sowie aus den Nebenstrassen sichergestellt ist.
Baulinien	Die kant. Strassenbaulinien entlang der Dorfstrasse haben keinen Einfluss auf das Projekt, da keine Hochbauten vorgesehen sind.
Lärm	Die Wendemanöver erzeugen keinen grossen Lärm. Zudem bleiben die Frequenzen bescheiden. Störende Immissionen sind nicht zu erwarten.
Umwelt	Der Standort ist nicht belastet. Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorgesehenen Nutzung halten sich im üblichen Rahmen. Das Schwerverkehrsaufkommen nimmt leicht zu.

Tab. 9: Beurteilung nach Art. 47 RPV

Fazit

Mit der Erstellung der Buswendeschlaufe erhält das Gebiet Oberdorf eine Bus-Haltestelle und damit eine deutliche Verbesserung der ÖV-Erschliessung. Im Gegenzug wird Landwirtschaftsland mit einer Fläche von 550 m² und FFF-Qualität beansprucht. Diese Fruchtfolgeflächen sind zu kompensieren. Weitere negative Auswirkungen sind nicht absehbar.

4.3. Flächenbilanz

Differenzierung der Bauzonen

Mit der Einteilung der Bauzonen nach neuem System erfolgt eine weitere Differenzierung gegenüber den bisherigen Zonen. Dies führt zu den nachfolgenden flächenmässigen Verschiebungen. Damit verbunden sind auch kleinere materielle Umzonungen, wie sie in Kap. 4.2 beschrieben sind.

Zone alt	Zone neu	Fläche [m²]	%	Lage
W1	W2b	9’151	88.9	Hübelirain
	Verkehrszone	1’139	11.1	Hübelirain
	Landwirtschaftszone	3	0.0	Hübelirain
	Total	**10292**	**100**	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m²]	%	Lage
W2	Wohnzone 2a	14’583	9.2	Grünau, Wergigen (E), Althaus (E)
	Wohnzone 2b	11’074	7.0	Eichbühlmatte
	Wohnzone 2c	77’236	48.6	Farbmatte, Feldmatte/Widenbach, Feld, Steingrube (E), Schulhaus (E)
	Wohnzone 3a	5’580	3.5	Müli
	Wohnzone 3b	9’639	6.1	Feld, Eichbühlmatte
	Kernzone C	30’286	19.0	Dorfzentrum Altishofen entlang Kantonsstr.
	Zone für öffentliche Zwecke	429	0.3	Parz. Nr. 39 Dorf
	Verkehrszone	10’237	6.4	Div.
	Landwirtschaftszone	3	0.0	Techn. Bereinigung
	Übriges Gebiet A Verkehrsfläche	4	0.0	Techn. Bereinigung
	Total	**159’070**	**100**	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m²]	%	Lage
W3	Wohnzone 2c	5’248	12.3	Oberfeld Nord
	Wohnzone 3a	19’924	46.6	Müli, Feldmatt Ost
	Wohnzone 3b	15’237	35.6	Oberfeld
	Verkehrszone	2’753	6.4	Div.
	Landwirtschaftszone	145	0.3	Feldmatte
	Total	**42’748**	**100**	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m²]	%	Lage
WG2	Wohn- und Arbeitszone	15’686	93.5	Unterdorf, Wegere, Kantonsstrasse, Feld, Chilchstrasse
	Verkehrszone	1’023	6.1	Div.
	Landwirtschaftszone	61	0.4	Technische Bereinigung
	Total	**16’770**	**100**	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m²]	%	Lage
DZ	Wohnzone 2a	1	0.0	Techn. Bereinigung
	Kernzone B	14’581	42.1	Dorfzentrum Altishofen
	Kernzone C	18’513	53.4	Dorfzentrum Ebersecken
	Arbeitszone III	5	0.0	Techn. Bereinigung
	Verkehrszone	1’122	3.2	Div.
	Grünzone	417	1.2	Bachöffnung Goldbach Ebersecken
	Landwirtschaftszone	4	0.0	Techn. Bereinigung
	Total	**34’644**	**100**	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m²]	%	Lage
DZ II	Kernzone C	13’541	100	Parz. Nr. 43 Altishofen Dorf
	Total	**13’541**	**100**	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m²]	%	Lage
SZ	Kernzone A	48’047	96.1	Historischer Dorfkern Altishofen
	Verkehrszone	1’933	3.9	Historischer Dorfkern Altishofen
	Total	**49’980**	**100**	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m²]	%	Lage
GZ	Wohnzone 3a	891	0.5	Unterdorf
	Arbeitszone III	162’225	98.0	Eichbühl, Unterdorf
	Verkehrszone	1’933	3.9	Eichbühl, Unterdorf
	Total	**165’533**	**100**	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m²]	%	Lage
A III (Ebersecken)	Arbeitszone III	18’025	97.9	Arbeitszone Ebersecken
	Verkehrszone	386	2.1	Arbeitszone Ebersecken
	Total	**18’411**	**100**	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m²]	%	Lage
IZ	Arbeitszone IV	76’325	97.6	Gäuerhof
	Verkehrszone	1’909	2.4	Gäuerhof
	Total	**78’234**	**100**	

Auswirkungen der Ausscheidung der Verkehrszonen

Mit der Einführung der Verkehrszone findet eine Verschiebung von Flächen statt. Gesamthaft werden mit der vorliegenden Gesamtrevision rund 7.6 ha Verkehrszonen ausgeschieden. Der Grossteil betrifft Flächen, welche bisher als «Übriges Gebiet» bezeichnet waren (rund 67 %). Rund 19 % der Verkehrszone betrifft bisherige reine Wohnzonen. Damit fällt auch stellenweise, bisher anrechenbare Bauzone weg.

Veränderungen der verschiedenen Zonentypen

Alle Flächenverschiebungen eingerechnet, reduzieren sich die Wohnzonen um ca. 4.3 ha, die Mischzonen um ca. 1.1 ha sowie die Arbeitszonen um rund 0.4 ha, während sich die Kernzonen um rund 2.8 ha vergrössern. Die Verkehrszonenausscheidung ist dabei klar als entscheidender Treiber zu nennen. Zudem werden die Kernzonen im Dorfzentrum von Altishofen grösser gefasst und es findet teilweise eine Umzonung von Wohnzone in Kernzone statt.

4.4. Bauzonenkapazität

Bereinigtes LUBAT

Die Kapazität in den bestehenden Bauzonen wurde anhand des Luzerner Bauzonen-Analysetools LUBAT in einem ersten Schritt für die Gemeindeteile Altishofen und Ebersecken separat berechnet. Eine erste Bereinigung mit der Dienststelle rawi erfolgte im Frühling 2019. Im Juli 2019 folgte die offizielle Stellungnahme des Kantons zur Bauzonenkapazität und teilte beide Gemeinden als Kompensationsgemeinden ein. Im Frühjahr 2020 erfolgte eine erneute Bereinigung des LUBATs aufgrund der erfolgten Fusion. Die Version vom 8. April 2020 fasst die gesamte Gemeinde Altishofen in einer LUBAT-Berechnung zusammen. Die Aufstufung des Gebietes Feld zur W2c nach der ersten öffentlichen Auflage wurde im LUBAT im Frühling 2023 manuell nachgeführt.

Theoretische Einwohnerkapazität

Die in Beilage 3 für den Zonenplanentwurf hergeleiteten Kapazitätswerte basieren auf den angepassten Parametern gemäss Bereinigung mit dem rawi 2019. Mit der Neuberechnung weist der rechtsgültige Zonenplan eine theoretische Kapazität von rund 2’500 Einwohnern auf. Dies entspricht einer Kapazitätserhöhung um rund 300 zusätzliche Personen gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan.

4.5. Mehrwertausgleich

Einzonung, Bebauungsplan

Einzonungen unterliegen der Mehrwertabgabe nach § 105 PBG. Es wird davon ausgegangen, dass bei der Einzonung der Buswendeschlaufe der Mehrwert unter 50'000.- liegt und daher keine Abgabe zu leisten ist. 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. Für den zu erarbeitenden Bebauungsplan auf Parz. Nr. 43 ist eine vertragliche Regelung vorgesehen.

4.6. Begleitende Massnahmen

Die Revision der Nutzungsplanung hat Auswirkungen auf weitere Planungsinstrumente, welche in der Folge anzupassen oder aufzuheben sind.

4.6.1. Baulinien Gewässerraum Ebersecken

Aufhebung der Baulinien Gewässerraum

Die Baulinien Gewässerraum werden mit der Ausscheidung der Gewässerräume über das ganze Gemeindegebiet obsolet und werden deshalb im entsprechenden Verfahren, parallel zur Ortsplanungsrevision aufgehoben (vgl. Beilage 6).

4.6.2. Aufhebung Sondernutzungspläne

Vorgehen mit bestehenden Bebauungs- und Gestaltungsplänen

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind bestehende Bebauungs- und Gestaltungspläne (GP) nach alten 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.

Aufhebung zweiter Gestaltungspläne

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 aufgehoben. Dazu werden die Schlussbestimmungen in Art. 60 BZR mit dem Abs. 3 wie folgt ergänzt:

Art. 60 BZR Abs. 3

[3] Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:

a) Oberdorf (1999)
b) Oberdorf (1986)

5. VERFAHREN

5.1. Mitwirkung Bevölkerung

Die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision lagen vom 15. Januar bis 24. Februar 2020 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Die Dokumente waren über die Website der Gemeinde sowie auf der Gemeindeverwaltung einsehbar. Die Information der Bevölkerung erfolgte über den Schlosskurier, über das Mitteilungsblatt sowie über eine Orientierungsversammlung am 15. Januar 2020. Während der öffentlichen Mitwirkung gingen 15 Beiträge ein, welche nachfolgende relevante Änderungen an den Unterlagen mit sich brachten:

BZR und Zonenplan:
- Die beiden vorderen Gebäudeteile der Parz. Nr. 22 werden gemäss Antrag im Zonenplan neu der Wohnzone 3a statt der Arbeitszone IIIa zugewiesen. In diesem Zusammenhang wird der Artikel zum Zusammenbau (ehemals Art. 28 BZR Altishofen) gestrichen. Bereits vor dieser Anpassung war die Streichung des ersten Satzes dieses Artikels vorgesehen.
- Die Darstellung der denkmalgeschützten Kulturdenkmäler im Zonenplan wurde überprüft und korrigiert.
- Der Perimeter des Gestaltungsplans «Feldmatt», 2018 wird im Zonenplan korrigiert und auf die neu abparzellierte Parz. Nr. 671 gemäss Gestaltungsplan ausgeweitet.

Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan sowie dazugehöriger Bericht:
- Im Bericht zum Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan wird die Erstellung eines Verkehrsgutachtens über das ganze Siedlungsgebiet zwecks Ermittlung von Tempo30 ergänzt.
- Bei den verkehrspolitischen Zielen werden die Bestrebungen zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr präzisiert.
- Das Fahrverbot S2.1 und S2.2 wird mit «Fahrverbot MIV» wird im Bericht und Plan präzisiert.

5.2. Kantonale Vorprüfung

5.2.1. Erste Vorprüfung

In der folgenden Tabelle werden die einzelnen Rückmeldungen aus dem ersten Vorprüfungsbericht vom 26. März 2021 aufgeführt und dessen Umsetzung erläutert.

Nach der kantonalen Vorprüfung wurden die Vorbehalte mit dem zuständigen Raumplanern des Kantons besprochen. Im Februar 2022 wurde ein Wiedererwägungsgesuch eingereicht.

Rückmeldung Vorprüfungsbericht	Umsetzung
2.5 Siedlungsentwicklung nach innen: Mindest-ÜZ von 0.15 überprüfen	Es handelt sich um einen strategischen Beschluss der Kommission, an welchem festgehalten werden soll.
3.2 Festlegung der Bau- und Nutzungsmasse: Verweis auf Bebauungsstudie Gärbi nicht mehr sinnvoll, da noch im alten AZ-System. Die Vorgaben im Anhang 4 sind entsprechend auf ihre PBG-Konformität zu prüfen. Zudem gilt es, auch aufgrund der Grösse des Areals, für die Teilparzelle zweckmässige Bau- und Nutzungsmasse im BZR festzulegen.	Es wird eine Bebauungsplan- statt eine Gestaltungsplanpflicht für die Parz. Nr. 43 eingeführt. Die entsprechenden Vorgaben im Anhang wurden leicht auf die Bebauungsplanpflicht angepasst.
3.3 Lärmschutz in Mischzonen: Forderung von Mindest-Gewerbeanteil in Mischzone -> Mindestens Ausnahmeregelung, wonach mit einem erhöhten Wohnanteil verschärfte Lärmschutzanforderungen einhergehen.	In Kernzonen ist dies nicht üblich; Die Problematik mit dem Lärm entschärft sich mit der vorgesehenen T-30-Zone.
3.4 Zonenplanänderungen in einzelnen Gebieten	
Dorfkern Altishofen, Kernzone A: Kernzone soweit möglich auf historischen Bauten und Anlagen reduzieren und Restflächen gem. heutiger Nutzung der Landwirtschaftszone zuführen sowie mit Freihaltezone überlagern.	Die Kernzone A wird in ihrer Grösse belassen.
Dorfkern Altishofen, Kernzone B: Überlagerung Kernzone B mit Ortsbildschutzzone prüfen.	Der Artikel der Kernzone B ist genug scharf formuliert, deshalb ist keine zusätzliche Überlagerung notwendig.
Dorfkern Altishofen, Kernzone C: Für Parz. Nrn. 13 und 14 sowie Parz. Nrn. 24, 25, 30, 369 Zonenzuteilung überdenken	Die Kernzone C ist zweckmässiger, sowohl räumlich wie auch bzgl. Gebäudehöhen (Parz. 13, 14) und ÜZ (Parz. 25).
Dorfkern Altishofen, weitere Punkte: Antrag Parz. Nrn. 33 und 53 mit Ortsbildschutzzone überlagern und fehlende Punktelemente des BILUs ergänzen. Östlichen Teil der Parz. Nr. 34 mit Freihaltezone überlagern. Überlagerung mit Freihaltezone auf Parz. Nr. 39 ist nicht notwendig. Falls an strassenbegleitender öffentlicher Parkierung festgehalten wird, ist die Parzelle in die Verkehrszone umzuzonen.	Die beiden Parz. sind nicht mit der Ortsbildschutzzone überlagert, da sie sich in der Kernzone B befinden (vgl. oben). Das BILU wurde ergänzt. Nicht erforderlich, da ohnehin LW-Zone und Bebauungsstudie Freihaltung ebenfalls vorsieht. Die überlagerte Freihaltezone wurde entfernt und im Anhang des BZRs für die öffentliche Zone die Parkierung ergänzt. Eine Umzonung in die Verkehrszone wird nicht als zweckmässig erachtet.
Oberfeld, Altishofen: Prüfen, ob Verkehrszone über die Parzellen Nrn. 183 bis 186 die Entwicklungsabsichten des Gebiets tangieren und deshalb darauf verzichtet werden soll. Gestaltungsplanpflicht über Parz. Nrn. 189, 190, 191 und 395 prüfen.	Auf die Ausscheidung der Verkehrszonen wird verzichtet. GP-Pflicht ist kaum zielführend. Es wird darauf verzichtet.
Ebersecken: Gesamte Parz. Nr. 25 der Grünzone zuweisen. Ungenauigkeiten bei Zonenabgrenzung (bspw. Parz. Nr. 239), der Bodenbedeckung, des Zonenrandabstands (bspw. Parz. Nr. 276) sowie Ausscheidung Grünzone entlang Fliessgewässer.	Aufgrund der Einfahrt (Fuss- und Fahrwegrecht gemäss GB) wird der nördlichste Teil in der Kernzone belassen. Für die Baute auf Parz. Nr. 239 gilt die Bestandesgarantie. Der Zonenrand wird jedoch nicht angepasst.

Einzonung im Bestand, Unterdorf Nord, Altishofen: Einzonung im Bestand nicht recht- und zweckmässig. Einzonung nicht weiterverfolgen.	An der Einzonung im Bestand Unterdorf Nord wurde zuerst festgehalten (Wiedererwägungsgesuch). Nach der zweiten Vorprüfung wurde sie jedoch verworfen.
Einzonung im Bestand, Unterdorf Süd, Altishofen: Einzonung im Bestand nicht recht- und zweckmässig. Einzonung nicht weiterverfolgen.	Auf die Einzonung im Bestand Unterdorf Süd wird verzichtet bzw. diese evtl. zu einem späteren Zeitpunkt über die ganze Parzelle nochmals geprüft. Der entsprechende Abschnitt wurde im Planungsbericht entfernt.
Einzonung Buswendeschlaufe, Altishofen: FFF dürfen nur in Anspruch genommen werden, wenn dies durch andere, höher zu gewichtenden öffentlichen und privaten Interessen gerechtfertigt erscheint. Zudem ist ein Nachweis gemäss § 39c PBG erforderlich, dass Varianten und Alternativen ohne die Beanspruchung von FFF unter Inkaufnahme vertretbarer qualitativer Einbussen geprüft worden sind. Der Planungsbericht ist grafisch und textlich dahingehend zu konkretisieren. Zudem braucht es ein Kompensationsprojekt. Aus raumplanerischer Sicht ist die Buswendeschlaufe anstatt der ÖZ der Verkehrszone zuzuweisen. Die Nachweise sind der Dienststelle rawi zu einer erneuten Prüfung einzureichen.	Die Buswendeschlaufe wird neu der Verkehrszone zugewiesen. Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst, zudem wurde die Interessenabwägung betreffend Beanspruchung von FFF ergänzt. Das Kompensationsprojekt liegt vor. Die Einzonung Buswendeschlaufe ist Bestandteil des Wiedererwägungsgesuches.
3.5 Weitere Zonenplaninhalte	
Sondernutzungspläne: Empfehlung, GP Feldmatt und Wydenbach aufzuheben.	Die Gestaltungspläne werden beibehalten. Gründe sind die ungleiche Parzellierung und Nutzungsverteilung sowie grosse Gemeinschaftsflächen (Wydenbach). Eine korrekte Verteilung muss über GP erfolgen.
Zonierung entlang von Gewässern: Gemäss Änderung im Datenmodell der Nutzungsplanung sind innerhalb der Bauzonen Uferbereiche entlang von Gewässern als Grundnutzung einer Grünzone oder der angrenzenden Bauzone zuzuweisen. Ausserhalb der Bauzone gilt analog, dass Uferbereiche der angrenzenden Nichtbauzone (i.d.R. der Landwirtschaftszone) zuzuweisen sind. Die Zonierung entlang der Gewässer ist entsprechend zu überprüfen und anzupassen.	Beim Breitwyden- und beim Rickenbach wurde das ÜG jeweils der direkt angrenzenden Zone zugewiesen. Die heutige Zonierung bei der Wigger wird belassen.
Archäologische Fundstellen: Archäologische Fundstellen von Altishofen ergänzen.	Die aktualisierten Daten wurden beim Kanton bestellt und im ZP ersetzt.
Grundwasserschutzzonen: Im Zonenplan Landschaft sind die provisorischen Grundwasserschutzzonen um die Trinkwasserfassungen Eichbühl sowie Wergigen nicht eingezeichnet. Diese gilt es zu ergänzen.	Die provisorischen Grundwasserschutzzonen wurden ergänzt.
Verkehrszonen und -flächen: Die Zuweisung der Verkehrszonen und -flächen wurde nicht vollständig nach den Vorgaben der massgebenden Richtlinie vorgenommen. Die Ausscheidung (bspw. Parzellen Nrn. 135 und 136) ist für das Gemeindegebiet zu überprüfen und anzupassen.	Die eingezonte Fläche der Parz. Nr. 138 dient nicht der Erschliessung von Bauzonen und wird auch nicht als Bauzone genutzt. Sie wird ausgezont. Die Ausscheidung der Verkehrszonen wurde nochmals für das gesamte Gemeindegebiet geprüft und kleinere Anpassungen vorgenommen.

Weitere Sachbereiche: Verweis auf Stellungnahmen Dienststelle uwe sowie Luzerner Wanderwege.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.6 Bereinigung Zonenplan Hinweis, dass Gesamtrevision zum Anlass genommen werden soll, allfällige Unstimmigkeiten bei der Zonenabgrenzung zu bereinigen (bspw. Parz. Nrn. 238, 239 EB).	Zonenplan bei Parz. Nrn. 238 und 239 wird so belassen. Es handelt sich um den gleichen Besitzer und es gilt die Bestandesgarantie. Keine weiteren Bereinigungen.
3.7 Zonenplan Legende Die Legende ist in Abstimmung mit dem BZR zu überarbeiten. Hinsichtlich der Darstellung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe.	Die Legende wurde mit dem BZR abgeglichen. Auf die Verweise der ES wurde in der Legende verzichtet. Diese sind im BZR unter den verschiedenen Artikeln sowie im Anhang 1 aufgeführt.
4. Teilzonenplan Gewässerraum	
4.1 Generelles Definition «dicht bebaut» nicht überall rechtskonform. Information «dicht bebaut» aus Teilzonenplan entfernen und Dokumentation anpassen.	Die Unterlagen wurden entsprechend überarbeitet. Zudem wurde von der Korridor- auf die Baulinienlösung umgestellt.
4.2 Teilzonenplan GWR Siedlung, Ortsteil Altishofen Der nördliche Teil der Parz. Nr. 589 ist ab der Garage auf die gleiche Flucht wie bei der Parzelle Nr. 563 auszurichten.	Die Anpassung schränkt die Bebaubarkeit der Parzelle stark ein. Es wird deshalb darauf verzichtet.
4.3 Teilzonenplan GWR Siedlung, Ortsteil Ebersecken Auf Parz. Nr. 8 Gebäude der Mühle nicht aussparen. Auf Parz. Nr. 25 soll der Gewässerraum für die ganze Parzelle ausgeschieden werden. Bei der Parzelle Nr. 238 ist der Gewässerraum über das bestehende Gebäude zu legen. Bei Reststreifen bis zu drei Metern entlang der Waldgrenze kann auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden (vgl. Parzelle Nr. 185), da die Verwendung von Dünger und PSM ohnehin verboten ist.	Dies wurde entsprechend angepasst. Der Gewässerraum wird bereits vollständig ausgeschieden. Auf eine zusätzliche Vergrösserung wird verzichtet. Die Gewässerraumfestlegung auf den Gebäudeecken liegt innerhalb der Toleranzgrenzen der Generalisierung. Die Gewässerraumausscheidung wurde auf diese Thematik überprüft.
4.4 Aufhebung Gewässerbaulinien Die Aufhebung ist mit der Zonenplanrevision zu koordinieren.	Dies ist bekannt und wird so gemacht.
5. Übersicht Naturgefahren Die Umsetzung der Gefahrenkarte in die Nutzungsplanung ist nach der gleichnamigen Richtlinie vorzunehmen.	Der Artikel Naturgefahren wurde im BZR ergänzt.
6. Digitales Datenmodell Nutzungsplanung Die GIS-Zuordnungstabelle ist spätestens mit dem Genehmigungsgesuch einzureichen.	Dies ist bekannt.
7. Bau- und Zonenreglement	Das BZR und der Zonenplan wurden betreffend Zonenbezeichnung und -einteilung aufeinander abgeglichen.
Art. 2 Zuständigkeit Abs. 4 als eigener Artikel, da für viele Bauvorhaben relevant.	Abs. 4 wurde in eigenen Artikel überführt.
Art. 6 Überbauungsziffer für Hauptbauten Fussnote 1 Anhang 1 ist ungenau, weil die ÜZ-a nicht nur auf kubische Bauten anwendbar ist, sondern auch auf Schrägdächer, die die Voraussetzungen von Art. 41 BZR nicht erfüllen.	Die Fussnote 1 wurde präzisiert. Aus Art. 7 Abs. 3 wird deutlich, dass bei der ÜZ-c sowohl Grundwert als auch

Bei Abs. 3 ist unklar, ob Bauten den Grundwert *oder* die max. Gesamthöhe um mind. 3 m unterschreiben müssen.	Gesamthöhe um mind. 3.0 m unterschritten werden muss. In Art. 39 Abs. 2 zu Gesamthöhe und Fassadenhöhe wurde das Wort «und» ergänzt.
Art. 10 Ausnahmebewilligung Bewilligung von Ausnahmen von den Vorschriften des BZRs richten sich in allgemeiner Weise nach § 37 PBG. Im BZR können lediglich bei einzelnen Bestimmungen Ausnahmemöglichkeiten vorgesehen werden.	Der Artikel zur Ausnahmebewilligung wurde gestrichen.
Art. 11 (alt 12) **Kernzone A** Andere Bezeichnung für Denkmalpflege und Archäologie	Dies wurde entsprechend angepasst.
Art. 12, 13 (alt 13, 14) **Kernzonen B und C** Beurteilung durch eine Fachkommission für Bauvorhaben in Kernzonen verpflichtend vorgeben.	Dies wurde im Art. 4 Begutachtung entsprechend ergänzt.
Art. 15 (alt 17) **Wohn- und Arbeitszone (WA)** Abs. 2 schwer verständlich. Neuer Vorschlag: *Die maximal zulässigen Gesamthöhen und Überbauungsziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Es wird unterschieden zwischen einer Überbauungsziffer für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung (Typ 1) und einer Überbauungsziffer für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung (Typ 2).*	Neuer Formulierungsvorschlag wurde übernommen.
Mit der Kumulation der beiden ÜZ-Typen ist eine markante Verdichtung möglich. Aus raumplanerischer Sicht ist die Verdichtung eher zu hoch.	Hohe Werte sind nur mit grossem Gewerbeanteil realisierbar. Die ÜZ Typ 2 stellt den entsprechenden Anreiz. Für Gewerbeflächen ist dies zweckmässig.
Für reine Wohnbauten soll ES II gelten. Art. 17 so ergänzen, dass reine Wohnbauten nur dann bewilligt werden, wenn ES II eingehalten wird.	Ist nicht zweckmässig und wurde deshalb nicht angepasst.
Nutzungstransfer- und Kompensationsmöglichkeit eher komplex. Für bessere Transparenz Nutzungstransfers und Kompensationen evtl. mit Grundbucheintrag rechtlich sichern.	Nicht notwendig. Das System hat sich bewährt.
Präzisierung, dass Transfer nur innerhalb desselben Grundstücks möglich ist.	Nicht notwendig, da nichts anderes zulässig ist.
Art. 16 (alt 18) **Arbeitszone III (AIII)** Höchstanteil für mehrere Wohnungen anhand von Hauptnutzflächen und nicht anhand von Geschossflächen berechnen.	Die Geschossfläche passt als Grundlage und wird so belassen.
Art. 17 (alt 19) **Arbeitszone IV (AIV)** Allenfalls Wohnnutzung in AIV ausschliessen.	Eine Wohnnutzung soll nicht ausgeschlossen werden.
Art. 22 Grünzone (Gr) Nutzung der einzelnen Grünzonen im BZR konkret auflisten. Hinweis, dass landw. Nutzung in der Gr nicht zweckmässig ist.	Auf das Auflisten der Nutzungen und der Anpassung des Nutzungsbeschriebs wird verzichtet.
Art. 25 (alt 23) **Grünzone Freiraum (GrF)** Die in Abs. 2 vorgesehenen oberflächlichen Parkierungsanlagen lassen sich mit dem Zonenzweck im Abs. 1 nicht vereinbaren und sollen überprüft werden.	Die oberflächlichen Parkierungsanlagen wurden im BZR entfernt. Entsprechend musste aber die überlagerte Fläche auf Parz. Nr. 36 reduziert werden.
Art. 26 (alt 24) **Grünzone Gewässerraum (GrG)** Artikel aus MBZR übernehmen, da Hinweis enthalten ist, dass überlagerte Fläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählt.	Eine Anpassung des Artikels ist nicht nötig (dies gilt ohnehin).
Art. 27 (alt 28) **Freihaltezone (FZ)** Für die Freihaltezone Gewässerraum einen eigenen Artikel formulieren, da er nicht die Bestimmungen der Landwirtschaftszone	Der Artikel wurde in zwei Artikel aufgeteilt und für die Freihaltezone

ergänzt, wie dies bei der Freihaltezone gemäss Abs. 1 der Fall ist, sondern dieser vorgeht. Empfehlung dabei den Art. 15a Muster-BZR vollständig zu übernehmen, da im Zonenplan Gewässerräume ohne Bewirtschaftungseinschränkungen festgelegt werden.	Gewässerraum der Artikel aus dem MBZR übernommen.
Art. 36 (alt 37) **Abstellplätze für Personenwagen** Antrag: Konsequent VSS-Norm 640 281 anwenden. Empfehlung, im BZR m Minimum die Pflicht zu verankern, bei Neubauten (allenfalls auch bei grösseren Umbauten) die Grundinfrastruktur für Lademöglichkeiten für die Elektromobilität zu erstellen.	Der Artikel wurde überarbeitet und für die Berechnung des Parkplatzangebots auf die VSS-Norm verwiesen. Es wird auf einen eigenen Artikel zur Elektromobilität verzichtet.
Art. 38 (alt 39) **Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen** Abstand bei «Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch» auf 6 m festlegen.	Der Abstand von 4 m ist zweckmässig und ausreichend.
Art. 44 (alt 45) **Technische Gefahren** Vollumfängliche Übernahme des entsprechenden MBZR Artikels.	Die Formulierung gemäss MBZR wurde übernommen.
Art. 46 (alt 47) **Beleuchtung/Lichtemissionen** Himmelwärts gerichtet Anlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktion von Bauten erfüllen, verbieten.	Dies sollte mit den vorliegenden Bestimmungen erfüllt sein. Es ist keine Anpassung erforderlich.
Art. 48 Umgebungsflächen und Bepflanzung Ergänzung, dass invasive, gebietsfremde Arten untersagt sind.	Der Artikel wurde ergänzt.
Art. 52 (alt 50) **Mobilitätskonzept** Falsche Formatierung Aufzählung a) Abs. 2.	Die Formatierung wurde korrigiert.
Art. 53 (alt 51) **Reklamen** Begriff «Fremdkörper» durch «Fremdreklame» ersetzen.	Begriff wurde entsprechend ersetzt.
Art. 53 (alt 52) **Eingliederung von Einstellhallen** Die Formulierung «Einstellhallen, welche ausserhalb der ÜZ für Haupt- und Nebenbauten liegen» ist unklar. Falls damit Fälle von Art. 8 BZR gemeint sind (ÜZ für Einstellhallen), ergibt sich daraus ein Widerspruch. Bei Einstellhallen, welche die ÜZ-Privilegierung von Art. 8 beanspruchen wollen, dürfen die Mantelflächen bis zur Hälfte über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen. Art. 52 schreibt für diese Einstellhallen hingegen vor, dass sie überhaupt nicht über das gewachsene oder höhergelegte Terrain hinausragen dürfen.	Der Artikel 8 BZR wurde gestrichen.
Art. 55 (alt 53) **Terrainveränderungen** Zur anrechenbaren Gebäudefläche, die für die Berechnung der ÜZ massgebend ist, zählen nur Gebäudeteile, die über dem massgeblichen Terrain liegen (vgl. § 25 PBG). Um unerwünschte Abgrabungen zu verhindern, sollen Abgrabungen im BZR beschränkt werden.	Abgrabungen sind bereits unter dem Artikel zur Gesamt- und Fassadenhöhe geregelt.
Art. 49 Gestaltung des Siedlungsrandes Antrag für separaten Artikel zur Gestaltung des Siedlungsrandes.	Der Artikel aus dem MBZR wurde aufgenommen.
Art. 47 Klimaschutz und Klimaadaption Empfehlung, dass neuer Artikel zu Klimaschutz und Klimaadaption aufgenommen wird. Allenfalls Integration bei Art. 49.	Der Artikel aus dem MBZR wurde als neuer Artikel aufgenommen.
Art. xx Übriges Gebiet A (Verkehrsfläche und Gewässer) Neuen Artikel für Übriges Gebiet A	Es wird auf einen eigenen Artikel verzichtet (dies ist über das PBG geregelt).
8. Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan Aussagen zum Behindertengleichstellungsgesetzes fehlen im Bericht zum Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan. Zudem hat die	Das Behindertengleichstellungsgesetz gilt übergeordnet. Die Vorgaben sind für die bisherigen Bushaltestellen sowie für

Gemeinde aufzuzeigen, wie sie den öffentlichen Verkehr im kommunalen Verantwortungsbereich fördert oder fördern will. Es wird ein separates Kapitel zu diesem Thema empfohlen. Werden daraus Massnahmen abgeleitet, sind bei Bedarf die entsprechenden Planungsinstrumente anzupassen. Das Planungsinstrument berührt mit dem Tempo-30-Vorhaben auf der Kantonsstrasse und der Buswendeschlaufe Oberdorf kantonale Interessen und bedarf daher der Genehmigung des Regierungsrates.	die Erstellung von neuen Bushaltestellen projektspezifisch zu berücksichtigen. Sobald die Buswendeschlaufe realisiert wird, entfallen die Bushaltestellen Altishofen Unterdorf und Altishofen Bäckerei. Die neue Bushaltestelle bei der Buswendeschlaufe wird gesetzeskonform realisiert. Die Bushaltestelle entlang der Kantonsstrasse liegt im Zuständigkeitsbereich des Kantons. Im Kapitel 2.7 des entsprechenden Berichts wird spezifisch auf die Förderung des öffentlichen Verkehrs eingegangen. Es sind daher keine Anpassungen am Bericht notwendig.
9. Mehrwertausgleich Bei kompensatorischen Ein- und Auszonungen ist im Rahmen der Vorprüfung ein separater Bericht mit Angaben zur kompensatorischen Auszonung, zum Mehrwert der Einzonung, zum Verkehrswert des ausgezonten Grundstücks sowie der Bereitschaft der Grundeigentümer zur Ein- oder Auszonung beizulegen. Bei den auf- bzw. umgezonten Parzellen mit der Festlegung bzw. Beibehaltung einer Gestaltungsplanpflicht besteht ebenfalls eine Mehrwertabgabepflicht entsteht.	Die Einzonungen unterliegen der Mehrwertabgabepflicht. Nach der Genehmigung wird der Gemeinderat ein Gutachten zur Erhebung des Mehrwerts in Auftrag geben. Auch der Erlass eines Bebauungsplanes unterliegt der Mehrwertabgabepflicht, wobei auch ein vertraglicher Mehrwertausgleich möglich ist. Es wurde das Kapitel 4.5 ergänzt.

Zudem wurden nach der Vorprüfung die beiden Anhänge zu den erlaubten Nutzungen in der Zone für öffentliche Zwecke sowie in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zur besseren Übersicht direkt in den entsprechenden Artikel integriert.

5.2.2. Zweite Vorprüfung

Per 19. August 2022 ist der zweite Vorprüfungsbericht eingetroffen. In der folgenden Tabelle werden die einzelnen Rückmeldungen aus dem Vorprüfungsbericht aufgeführt und dessen Umsetzung erläutert.

Rückmeldung Vorprüfungsbericht	Umsetzung
Dorfkern Altishofen, Abgrenzung Kernzone C Die Erweiterung der Kernzone C ist nach wie vor nicht nachvollziehbar. Aus raumplanerischer Sicht sind Zonen ohne ÜZ nur in Gebieten zweckmässig, in welchen der Erhalt der bestehenden Bebauungsdichte und nicht die Weiterentwicklung bzw. die bauliche Verdichtung im Vordergrund stehen. Die genannten Grundstücke sind dem baulichen Bestand sowie dem Entwicklungspotential einer anderen Bauzone zuzuweisen. Sollte der Gemeinderat an vorliegender Abgrenzung festhalten wollen, beantragen wir die Festlegung eines Gewerbe- und/oder Wohnanteils für die Kernzone C. Mindestens jedoch ist eine Ausnahmeregelung aufzunehmen, wonach bei einem erhöhten Wohnanteil (bis zu 100 %) verschärfte Lärmschutzanforderungen gelten. So kann z. B. festgelegt werden, dass reine Wohnbauten nur realisiert werden dürfen, wenn mit dem Bau die Einhaltung des massgeblichen Grenzwertes der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II (Planungswerte bei Einzonungen, Immissionsgrenzwerte bei Umzonungen) angestrebt wird.	Diese Rückmeldung ist nach wie vor unverständlich. Lärmprobleme müssen an der Quelle behoben werden. Eine Formulierung mit «anzustreben» ist nicht zielführend. Aufgrund der heterogenen Bau- und Nutzungsmasse ist die Zuweisung zur Kernzone zweckmässiger, es wird daran festgehalten. Die Notwendigkeit ist dem Systemwechsel gemäss PBG geschuldet.
Dorfkern Altishofen, Parz. Nr. 34 Die kantonale Denkmalpflege beantragt, die räumliche Trennung	Bereits im SLB ist die Zäsur ersichtlich. Die Zäsur ist mit der vorliegenden

zwischen dem Ober- und Unterdorf im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung verbindlich zu sichern.	Landwirtschaftszone gewährleistet. Es ist keine Anpassung erforderlich.
Einzonung im Bestand, Unterdorf Nord Wir nehmen zur Kenntnis, dass der Gemeinderat gemäss dem überarbeiteten BZR eine künftige Erweiterung der Arbeitszone an diesem Standort ausschliesst. Dennoch halten wir an unserer Erstbeurteilung fest, dass an dieser Lage die Parzellen von Landwirtschaftszonen und von Strassen umgeben sind und mit der Einzonung somit eine Kleinbauzone geschaffen würde, die nicht bundesrechtskonform wäre. Die Parzellen Nrn. 99 bis 102 sind zwar teilweise überbaut. Die bestehenden Nutzungen sind aber nicht standortgebunden. Zudem wird durch die isolierte Lage das Gebot der Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet verletzt, weshalb überwiegende öffentliche Interessen gegen eine Einzonung sprechen. Die Einzonung der Parzellen Nrn. 99, 100, 101 und 102 ist aus Sicht des BUWD damit weder recht- noch zweckmässig und ist deshalb nicht genehmigungsfähig und nicht weiterzuverfolgen. Die bestehenden Nutzungen geniessen, falls sie rechtmässig bewilligt wurden, weiterhin Bestandesgarantie. Wir verweisen diesbezüglich auf die baulichen Erweiterungen auf der Parzelle Nr. 99, welche kantonal nicht aktenkundig sind sowie auf die Stellungnahme der Dienststelle rawi, Abteilung Bewilligungen, und das Bundesgerichtsurteil vom 28. April 2021 zu illegalen Bauten ausserhalb der Bauzone.	Auf die Einzonung im Bestand Unterdorf Nord wird verzichtet. Die Unterlagen werden entsprechend angepasst.
Einzonung Buswendeschlaufe Für die Einzonung der Buswendeschlaufe wurde der Planungsbericht gemäss den Ausführungen des Vorprüfungsberichts vom 26. März 2021 überarbeitet. Der Nachweis für die Beanspruchung von Fruchtfolgefläche (FFF) wird erbracht. Im Weiteren stellt die Dienststelle uwe fest, dass die bodenkundlichen Nachweise bezüglich der teilweisen Einzonung der Parzelle Nr. 43 vorliegen und den erforderlichen Grundlagen für die Stufe Vorprüfung entsprechen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Gefahrenkarte Die Umsetzung der Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung ist im Ortsteil Ebersecken zu verifizieren bzw. zu aktualisieren (bspw. Gewässerbau am Goldbach).	Die hinterlegten Intensitätskarten in den Gewässerraumplänen werden aktualisiert. Im BZR wird auf die Gefahrenkarte verwiesen und es werden keine Gefahrenzonen ausgeschieden.
Wald Die Dienststelle lawa weist darauf hin, dass in Gebieten, in denen Bau-, Abbau- und Deponiezonen sowie Weilerzonen an den Wald grenzen sollen, künftig ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Ist in Altishofen nicht der Fall.
Änderungen im Bau- und Zonenreglement	
Art. 22 (alt Art. 23) Landwirtschaftszone (LW) «Neue landwirtschaftliche Bauten sind innerhalb der Hofgruppe zu erstellen» statt der Formulierung «möglichst in Hofnähe».	Vorschlag wird übernommen.
Art. 25 (alt Art. 26) Grünzone Freiraum (GrF) Ergänzung (kursiv) «Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur für Spiel- und Freizeitnutzungen sowie öffentliche Nutzungen zulässig *und dürfen ausschliesslich mit leicht reversiblen Bodenbefestigungen ergänzt werden.*»	Vorschlag wird übernommen.
Art. 35 und Art. 36 Wir beantragen, die Bestimmungen dahingehend zu ergänzen, dass bei der Planung von reinen Wohnbauten in Mischzonen die	Auf die Anpassung wird verzichtet, siehe *Dorfkern Altishofen, Parz. Nr. 33*

Einhaltung der massgebenden Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II anzustreben ist.	
Art. 46 (alt Art. 47) Beleuchtung/Lichtemissionen Wir beantragen in Abs. 3 auf die BAFU-Vollzugshilfe zur Vermeidung von Lichtemissionen zu verweisen. Zudem ist zu prüfen, ob in Abs. 2 auf die himmelwärts gerichteten Lichtquellen verzichtet werden könnte.	Neuer Artikel gemäss Musterartikel Lichttoolbox (Massnahmenbuch BAFU) übernommen.
Abstimmung von Siedlung und Verkehr	
Abstell- und Verkehrsflächen: die Anforderung bezüglich Abstellflächen für Motorfahrzeuge nimmt keine Rücksicht auf die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Als Beispiel kann das Parkplatz-Musterreglement von LuzernPlus beigezogen werden.	Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm, welche Rücksicht auf den öffentlichen Verkehr nimmt. Es ist keine Anpassung erforderlich.
Die Standorte der zukünftigen Bushaltestellen sind festzulegen (Basis für den BehiG – Ausbau), unter Beachtung der Fusswege zu den Haltestellen.	Die Standorte werden im Plan festgelegt und eine Massnahme betreffend BehiG ergänzt.
In den eingereichten Plänen sind Bushaltestellen unvollständig und daher entsprechend zu ergänzen.	Die Bushaltestellen wurden überprüft und angepasst.
Fuss- und Veloverkehr: Förderung Zweiradverkehr, u. a. zu geschützten Abstellmöglichkeiten an Bushaltestellen wurden keine Angaben gefunden. Diese sind zu ergänzen.	Es wird eine Massnahme betreffend Abstellmöglichkeiten bei Bushaltestellen ergänzt.
Wahrnehmung der Vorbildfunktion der Gemeinde u. a. durch Einführung eines Mobilitätmanagements. Für neue grössere Bebauungen ist ein Mobilitätsmanagement zu fordern.	Mit Art. 52 BZR wird das Instrument des Mobilitätskonzept bereits eingeführt. Es ist keine Anpassung erforderlich.
Gewässerraumausscheidung im Einzelnen	
Die Parzelle Nr. 25 hat der Kanton im Rahmen eines Hochwasserschutzprojekts u. a. für einen öffentlichen Zugang zum Gewässer erworben. Daher ist der Gewässerraum zumindest im Osten der Parzelle an die bestehende Baulinie zu erweitern.	Auf der Parz. Nr. 25 liegt eine Dienstbarkeit (Wegrecht) für die Zufahrt auf Parz. Nr. 262 vor. Eine Ausweitung des GWR würde dieser widersprechen. Es wird an der Zonierung festgehalten.
Bei der Parzelle Nr. 589 wurde nicht nur die Garage (6c) aus dem Gewässerraum ausgespart, sondern er wurde auch nördlich der Garage auf dessen Flucht reduziert. Normalerweise dürfen nur Hauptgebäude ausgespart werden. Zudem gilt das Gebiet nicht als dicht bebaut. Zugunsten der Bebaubarkeit der Parzelle kann die Garage ausgespart werden. Nördlich der Garage ist der Gewässerraum jedoch in der ordentl. Breite festzulegen.	Anpassungsvorschlag wird entsprechend übernommen.
In der Dokumentation Gewässerraum fehlt bei mehreren Verkleinerungen des Gewässerraums eine rechtskonforme Begründung dafür, wieso es sich um ein dicht bebautes Gebiet handeln soll.	Dies ist einzig in der Arbeitszone von Altishofen und im Dorfkern von Ebersecken der Fall. Beides sind Innenentwicklungsgebiete und erfüllen die Anforderungen als dicht überbautes Gebiet.
Im Planungsbericht ist der Hinweis auf § 11b der kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV) zu aktualisieren.	Der Hinweis wird aktualisiert.
Die Vorgaben der kantonalen Baulinienlösung und die mit der Baulinienlösung ergänzte kantonale Gewässerschutzverordnung sind zu berücksichtigen.	Unter Kap. 2 wird die kant. Gewässerschutzverordnung ergänzt.
Grundlagen und nachfolgende Bewilligungsverfahren Hinweis auf den generellen Entwässerungsplan und den Abstimmungsbedarf mit der Ortsplanung.	Wird zur Kenntnis genommen.

5.3. 1. Öffentliche Auflage

11 Einsprachen, zwei Stellungnahmen

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage sind elf Einsprachen zur Nutzungsplanung sowie zwei Stellungnahmen zum Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan eingegangen. Zudem hat die Gemeinde Dagmersellen von der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Altishofen zustimmend Kenntnis genommen.

Anpassungen Nutzungsplanung

Die Einsprachen wurden eingehend geprüft und wo erwünscht, Einspracheverhandlungen geführt. Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage wurden folgende Änderungen an der Nutzungsplanung vorgenommen:

- Quartier Hübelirain: Umzonung Wohnzone 2a in Wohnzone 2b; Erhöhung der maximal zulässigen ÜZ-Werte (a, b, c) um je 0.03.
- Gebiet Feld: Umzonung Wohnzone 2b in Wohnzone 2c; Erhöhung der Gesamthöhe (Grundwert und max. Gesamthöhe) um je 1.5 m.
- Zusammenführung von Art. 14 und 15. Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung aus Art. 15 Wohnzone 2a beziehen sich neu auf die Wohnzone 2a sowie auf das Quartier Hübelirain (Wohnzone 2b) und werden im allgemeinen Artikel zu den Wohnzonen als eigener Absatz aufgeführt.
- Ergänzung von Art. 36 Abstellplätze für Personenwagen BZR: In Wohnzonen sind bei Neubauten sowie bei der Erstellung zusätzlicher Wohnungen mindestens zwei Drittel der geforderten Plätze im Gebäude oder unter Terrain zu erstellen.
- Anpassungen Art. 48 Umgebungsflächen und Bepflanzung: Striktere Vorgaben zur Umgebungsgestaltung. Ergänzung, dass die ausgeführte Umgebungsgestaltung innert Jahresfrist nach Bauabnahme des Bauprojektes durch die Baukontrolle zu überprüfen ist.

Anpassung VRP/ERP

Des Weiteren wurde eine falsche, bestehende Fusswegverbindung im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan entfernt (Hinweis einer Stellungnahme zum Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan).

Unerledigte Einsprachen

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnte bei den Einsprachen der Umweltverbände zur Festlegung des Gewässerraums der Wigger keine gütliche Einigung erzielt werden. Sie halten daran fest, dass der Gewässerraum breiter und ohne Baulinien auszuscheiden sei. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Abweisung der Einsprachen. Die Festlegung erfolgte gem. den Vorgaben von Bund und Kanton (insb. kant. Arbeitshilfe «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung» und kGSchV).

5.4. 2. Öffentliche Auflage

Wesentliche Änderungen

Da es sich bei den Anpassungen der Nutzungsplanung um wesentliche Änderungen handelt, wurde für diese Planinhalte eine zweite öffentliche Auflage durchgeführt, welche zwischen dem 24. Juli und 22. August 2023 erfolgte.

2 Einsprachen

Während der Auflagefrist gingen erneut 2 Einsprachen und eine Stellungnahme zur Nutzungsplanung ein. Mit den Einsprechern wurden Einspracheverhandlungen geführt. Im Sinne einer gütlichen Einigung wurde der Wortlaut von Art. 36 Abs. 2 BZR angepasst und die Schwelle für dessen Anwendung bei mehr als 5 Abstellplätzen gesetzt.

5.5. Beschlussfassung

Die Beschlussfassung erfolgt an der Gemeindeversammlung vom 23. Januar 2024.