



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Per E-Mail an:
Gemeinderat Altishofen

Luzern, 26. März 2021 CL / ZUS
2020-349

Gemeinde Altishofen, Gesamtrevision der Ortsplanung 2020

Vorprüfungsbericht

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 16. April 2020 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision stammt aus dem Jahr 2000 (RRE Nr. 313 vom 22. Februar 2000). Seither wurden in einzelnen Gebieten Anpassungen mit separaten Vorlagen vorgenommen. Da in den letzten Jahren zudem übergeordnete Vorgaben, namentlich das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) geändert wurden, ist in sachlicher und zeitlicher Hinsicht eine gesamthafte Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung zweckmässig.

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Bau- und Zonenreglement (BZR), Entwurf vom 15. April 2020;
- Zonenplan Siedlung (1:2'500), Entwurf vom 15. April 2020;
- Zonenplan Landschaft (1:10'000), Entwurf vom 15. April 2020;
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung (1:2'500), Entwurf vom 15. April 2020;
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Nord (1:5'000), Entwurf vom 15. April 2020;
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Süd (1:5'000), Entwurf vom 15. April 2020;

- Aufhebung Gewässerbaulinien (1:2'500), Entwurf vom 15. April 2020;
- Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan (1:2'500), Entwurf vom 15. April 2020.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 15. April 2020;
- Quartieranalyse Altishofen und Ebersecken vom 15. April 2020;
- Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplans, LUBAT, Tabelle T1 vom 12. Juli 2020;
- BZR Vergleich neu - alt vom 15. April 2020;
- Dokumentation Gewässerraum vom 15. April 2020;
- Bericht zum Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan vom 15. April 2020;
- Nachweis FAT-Abstände vom 31. März 2020.

Der Planungsbericht für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Die Unterlagen enthalten wenige formelle Ungenauigkeiten, wie z.B. fehlende Platzhalter für den Genehmigungsvermerk. Der zuständige Projektleiter Raumentwicklung kann dazu näher Auskunft geben. Der notwendige Anpassungsbedarf ergibt sich aus den Ausführungen unter Kapitel B.

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter: Christoph Lampart, Tel. 041 228 51 77 [direkt]) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Region Luzern West, am 5. Mai 2020;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 8. Mai 2020;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 21. April und 15. Mai 2020;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 28. Mai 2020;
- Luzerner Wanderwege (LWW), am 4. Juni 2020;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 4. Juni 2020;
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew), am 1. Juli 2020;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL), am 2. Juli 2020.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

B. BEURTEILUNG

1. Gesamtwürdigung der Planung

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung passt die Gemeinde Altishofen ihre Nutzungsplanung an das übergeordnete Recht an. Zudem steht die Zusammenführung mit der fusionierten Gemeinde Ebersecken (per 1. Januar 2020) im Vordergrund. Gemäss Planungsbericht wurden die Anpassungen in einer breit abgestützten Kommission erarbeitet und der Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung präsentiert.

Die Gemeinde legt insgesamt eine umfassende, zweckmässige und sachgerechte Nutzungsplanung vor. Diese basiert im Wesentlichen auf einer quartierbasierten Analyse und der Wahrung sowie Ausrichtung des Ortsbilds auf das Bauensemble am Schlosshubel.

In den nachfolgenden Kapiteln werden Vorbehalte und Anträge zu einzelnen Gebieten und weiteren Aspekten der Ortsplanung erläutert. Die nicht erwähnten Planänderungen und Änderungen des BZR beurteilen wir aus heutiger Sicht als recht- und zweckmässig.

2. Entwicklungsmöglichkeiten und -rahmen

2.1. Kantonale Grundlagen

Die Gemeinde Altishofen gehört gemäss dem kantonalen Richtplan (KRP) zur Kategorie A (Gemeinde auf der Hauptentwicklungssachse). Die Koordinationsaufgabe (KA) R1-5 im KRP weist dieser Kategorie u.a. folgende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsschwerpunkte zu: Ortskerne stärken, urbane Qualitäten in Zentrumslagen schaffen, Gebiete mit hoher Dichte an zentralen, gut erschlossenen Lagen entwickeln sowie kantonale Entwicklungsschwerpunkte und regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen. Alternativ: Ortskerne stärken, ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln, zentrale und gut erschlossene Lagen verdichten sowie regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen.

2.2. Regionale Grundlagen

Gemäss den Zielsetzungen des regionalen Entwicklungsplans (REP) Willisau-Wiggertal hat die Gemeinde u.a. das Siedlungswachstum zu begrenzen und den Ortskern als attraktiven Begegnungsraum zu gestalten. Darüber hinaus wird das Arbeitsgebiet von Altishofen-Nebikon als Entwicklungsschwerpunkt von regionaler Bedeutung bezeichnet.

2.3. Siedlungsleitbild, Entwicklungsstrategie

Die Dienststelle rawi hat die Siedlungsleitbilder von Altishofen und Ebersecken im April 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen.

2.4. Kapazitätsbeurteilung, Grösse des Baugebiets

Gemäss der LUBAT-Berechnung stellen wir fest, dass die Gemeinde Altishofen ausreichend Bauzonen aufweist und somit eine sogenannte «Kompensationsgemeinde» ist. Bei dieser Gemeindekategorie gilt, dass allfällige Einzonungen durch mindestens flächengleiche Auszonungen zu kompensieren sind.

Der Zonenplanentwurf weist eine theoretische Einwohnerkapazität von ca. 2'400 Einwohnern (Ew) für das Jahr 2035 auf. Dieses Wachstum findet im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Bauzonen statt. Die Vorgaben des KRP zur Einwohnerdichte werden erfüllt (Dichte bleibt gleich; vgl. KA R1-5 KRP).

Das Siedlungsgebiet (Bauzonen plus Reservezonen) der Gemeinden der Kategorie A ist maximal auf die Bauzonen per 2014 plus 6 % begrenzt (KA S1-1 des KRP). Die Vorgaben des KRP sind eingehalten.

Auf den Bedarf für die Arbeitsplatzentwicklung gehen wir nicht weiter ein. Der KRP sieht für die Arbeitsplatzzonen vor, dass diese ausserhalb der kantonalen Entwicklungsschwerpunkte und der regionalen Arbeitsplatzgebiete nur auf konkrete Nachfrage eines bestehenden Betriebs hin erweitert werden dürfen (KA S1-6).

2.5. Siedlungsentwicklung nach innen

Die Gemeinde legt Mindest-Überbauungsziffern (ÜZ) fest (§ 39 PBG). Wir begrüssen dies. Wir halten jedoch fest, dass die Festlegung einer Mindest-Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.15

für die zwei Wohnzonen und die Wohn- und Arbeitszone sehr tief ist. Wir beantragen Ihnen, die Bestimmungen zu überprüfen. Ziel ist es, dass die Bauzonen effizient und vollständig ausgenutzt werden; Unternutzungen sind zu vermeiden.

Zur Siedlungsentwicklung nach innen tragen diverse Umzonungen bei, was insgesamt zu einer Reduktion des Baulandbedarfs pro Einwohner führen sollte. Weiter halten wir fest, dass die Umsetzung der aufgezeigten Massnahmen von der Gemeinde Altishofen mit der notwendigen Sorgfalt dauerhaft unterstützt und begleitet werden muss. Nur so kann der eingeschlagene Weg der qualitätsorientierten Innenentwicklung konsequent weitergegangen werden.

3. Zonenpläne Siedlung und Landschaft

3.1. Generelles

Der Zonenplan Siedlung wurde als Ausschnitt aus dem Zonenplan Landschaft zur Vorprüfung eingereicht. Wir weisen darauf hin, dass sich die Inhalte der beiden Zonenpläne klar voneinander trennen lassen müssen, da der Papierplan der rechtsverbindliche Plan ist. Es ist eine geeignete Darstellung zu wählen, womit die Elemente auf dem Zonenplan Siedlung und jene auf dem Zonenplan Landschaft verbindlich festgelegt sind. Nachfolgend differenzieren wir in unseren Ausführungen nicht nach den beiden Plänen.

3.2. Festlegung der Bau- und Nutzungsmasse

In den Kernzonen B und C sind keine ÜZ und Gebäudemasse (Ausnahme im Ortsteil Ebersacken) vorgesehen. Die baulichen Eckwerte ergeben sich aus den ordentlichen Grenzabständen und den im Einzelfall durch den Gemeinderat konkret festgelegten Gebäudedimensionen, welche anhand der Eingliederungsvorschriften von Art. 13 und 14 BZR festzulegen sind. Der Zonenzweck verfolgt den Erhalt des gewachsenen Ortskerns in seiner Struktur und Funktion sowie dessen qualitätsvolle Weiterentwicklung und Stärkung des öffentlichen Raumes. Aus den genannten Gründen kann aus raumplanerischer Sicht auf die Festlegung einer ÜZ und einer Gesamthöhe verzichtet werden.

Die Teilparzelle Nr. 43 weist eine unüberbaute Fläche von knapp 13'500 m² auf und wird gemäss Zonenplanentwurf von der Dorfzone II in die Kernzone C umgezont sowie mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Dies wird begrüsst. Wir weisen jedoch darauf hin, dass es nicht zweckmässig ist, wenn gemäss Anhang 4 BZR weiterhin die baurechtlichen Bestimmungen der Bebauungsstudie «Gärbi» aus dem Jahr 2014 massgebend sein sollen, da diese im altrechtlichen AZ-System erarbeitet wurde und sich nicht in das ÜZ-System umrechnen lassen. 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.

3.3. Lärmschutz in Mischzonen

Reine Wohnbauten sind in der Kernzone B und C sowie in der Wohn- und Arbeitszone zulässig. Wir weisen darauf hin, dass in den Mischzonen reine Wohnbauten jedoch der Lärmschutz-Verordnung (LSV) widersprechen, wonach Wohnzonen grundsätzlich der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuweisen sind (Art. 43 LSV).

Wir beantragen daher die Festlegung eines Gewerbe- und/oder Wohnanteils für die Kernzone B und C resp. die Wohn- und Arbeitszone. Mindestens jedoch ist eine Ausnahmeregelung aufzunehmen, wonach mit einem erhöhten Wohnanteil (bis zu 100 %) in Mischzonen verschärfte Lärmschutzanforderungen einhergehen müssen. So kann z.B. festgelegt werden, dass reine Wohnbauten nur realisiert werden dürfen, wenn mit dem Bau die Einhaltung des

massgeblichen Grenzwertes der ES II (Planungswerte bei Einzonungen, Immissionsgrenzwerte bei Umzonungen) angestrebt wird. So können bspw. im Rahmen von Sondernutzungsplanungen die Wohn- und Gewerbeanteile auf ein ganzes Areal angewandt werden, so dass reine Wohnbauten in den lärmgeschützten Bereichen der Überbauung zulässig sind.

3.4. Zonenplanänderungen in einzelnen Gebieten

Zu einzelnen Gebieten werden nachfolgend Vorbehalte und Anträge sowie weitere Aspekte der Ortsplanung erläutert. Zu den nicht genannten Planänderungen bestehen aus übergeordneter Sicht keine Einwände.

Dorfkern Altishofen, Kernzone A

Die Kernzone A bezweckt die Erhaltung der historischen Bauensembles am Schlosshubel sowie des freien Umgeländes. Ergänzungs- und Erweiterungsbauten sind nur zulässig, wenn sie auf den Standort in der Kernzone angewiesen sind. Die Kernzone A kommt in diesem Sinne einer «Nichtbauzone» in der Bauzone gleich, deren Zonenbestimmungen auf denjenigen der bisherigen Schutzzone basieren. Dies wird begrüsst. Wir erachten die heutige Zonenabgrenzung als Grundlage für den Umgang mit der wertvollen Bausubstanz jedoch als nicht zielführend. Um den Zweck der nicht kapazitätsrelevanten Bauzone im Plan unmissverständlich darzustellen, beantragen wir, die Kernzone A soweit als möglich auf die historischen Bauten und Anlagen zu reduzieren, die Restflächen gemäss der heutigen Nutzung der Landwirtschaftszone zuzuweisen und mit der Freihaltezone (Freihalten von landwirtschaftlichen Bauten) zu überlagern. Alternativ dazu könnte das ganze Areal einer Schutzzone gemäss § 60 PBG zugewiesen werden.

Dorfkern Altishofen, Kernzone B

Für die Kernzone B ist die Überlagerung mit der Ortsbildschutzzone zu prüfen.

Dorfkern Altishofen, Kernzone C

Aus raumplanerischer Sicht werden die einheitlichen Zonenbestimmungen entlang der Dorfstrasse begrüsst. Wir halten jedoch fest, dass Zonen ohne ÜZ nur in Gebieten zweckmässig sind, in welchen der Erhalt der bestehenden Bebauungsdichte und nicht die Weiterentwicklung bzw. bauliche Verdichtung im Vordergrund stehen. Die Erweiterung der Kernzone C auf die Parzellen Nrn. 13 und 14 sowie auf den Bereich zwischen der Unterdorfstrasse und der Wohn- und Arbeitszone (Parzellen Nrn. 24, 25, 30 und 369) ist aus diesem Grund nicht nachvollziehbar. Die genannten Grundstücke sind aufgrund ihrer Lage, dem baulichen Bestand sowie dem Entwicklungspotenzial einer anderen Bauzone zuzuweisen.

Dorfkern Altishofen, weitere Punkte

Die kantonale Denkmalpflege beantragt, die Überlagerung der beiden Parzellen Nrn. 33 und 53 mit der Ortsbildschutzzone zu prüfen, die historische Kegelbahnanlage auf der Parzelle Nr. 33 im Zonenplan einzuzeichnen sowie im östlichen Teil der Parzelle Nr. 34 einen noch zu bestimmenden Bereich mit der Freihaltezone zu überlagern. Wir stützen die Anträge und verweisen auf die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass im Zonenplan weitere schützenswerte Kulturdenkmäler (Punktsignatur; Bsp. Friedhofskreuz auf der Parzelle Nr. 56) nicht eingezeichnet sind. Dies gilt es zu korrigieren.

Die zulässigen Nutzungen in der ÖZ (Anhang 3a BZR) auf der Parzelle Nr. 39 erfordert keine Überlagerung mit der Grünzone Freiraum. Sollte an der strassenbegleitenden öffentlichen Parkierung festgehalten werden, ist die Parzelle Nr. 39 gemäss der «Richtlinien zur Erstellung von digitalen Zonenplänen» (jedenfalls teilweise) der Verkehrszone zuzuweisen.

Oberfeld, Altishofen

Wir empfehlen zu prüfen, ob die Verkehrszone über die Parzellen Nrn. 183 bis 186 die Entwicklungsabsichten des Gebiets planungsrechtlich tangiert. Wäre dies der Fall, so ist zweckmässigerweise auf die Verkehrszone zu verzichten. Zusätzlich empfehlen wir zu prüfen, ob

die Parzellen Nrn. 189, 190, 191 und 395 mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden sollen. Dadurch liesse sich der Standort koordiniert entwickeln, was angesichts dessen Nähe zur Kantonsstrasse und zum Bahnhof Nebikon zweckmässig ist.

Ebersecken

Die Umzonung der Parzelle Nr. 25 basiert auf einem Hochwasserschutzprojekt. Da sich der entsprechende Projektperimeter auf die ganze Parzelle bezog, ist die ganze Parzellenfläche der Grünzone zuzuweisen.

Die Umzonung der Seilziehanlage in die ÖZ ist zweckmässig. Wir stellen Ungenauigkeiten bei der Zonenabgrenzung (bspw. Parzelle Nr. 239), der Bodenbedeckung, des Zonenrandabstands (bspw. Parzelle Nr. 276) sowie der Ausscheidung der Grünzone entlang des Fliessgewässers fest. Der Zonenplan ist entsprechend zu überprüfen und anzupassen.

Einzonung im Bestand, Unterdorf Nord, Altishofen

Die Parzellen Nrn. 99 bis 102 liegen in der Landwirtschaftszone und verfügen gemäss Planungsbericht über Bauten sowie Nutzungen, die nicht zonenkonform sind. Mit der Einzonung der Parzellen in die Wohn- und Arbeitszone respektive die Arbeitszone III soll die Situation bereinigt und der Zonenplan den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Wir beurteilen die Einzonung der genannten Parzellen unter Berücksichtigung der Grundsätze und Ziele der Raumplanung als nicht recht- und zweckmässig. Mit dem neuen Siedlungsansatz würde an dieser peripheren Lage eine Kleinstbauzone geschaffen, welche negative Folgen auf die künftige strukturierte Siedlungsentwicklung haben könnte. Die Einzonung ist daher nicht weiterzuerfolgen, weshalb sich auch die Frage betreffend die Kompensation erübrigt.

Einzonung im Bestand, Unterdorf Süd, Altishofen

Ein vergleichbares Begehren zur Teileinzonung der Parzelle Nr. 30 wurde im Rahmen der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung 2013 bereits vorgeprüft. Dem Vorprüfungsbericht vom 15. Januar 2014 ist zu entnehmen, dass die vorgesehene kleinteilige Zoneneinteilung und die «Zerschneidung» einer insgesamt kleinen Landwirtschaftszone innerhalb des Siedlungsgebietes nicht zweckmässig sei und aus übergeordneter Sicht daher nicht unterstützt werden könne. Nach Prüfung der vorliegenden Projektunterlagen hat diese Einschätzung nach wie vor Bestand. Aus raumplanerischer Sicht ist an dieser zentrumsnahen Lage eine qualitätsvolle Weiterentwicklung über die ganze Parzelle Nr. 30 vorzusehen. Zum andern würde eine Einzonung voraussetzen, dass mit der vorgesehenen Erschliessung gemäss der im Planungsbericht aufgezeigten Projektstudie die tatsächliche und rechtliche Erschliessbarkeit gegeben ist. Das Begehren ist aus raumplanerischer Sicht daher nicht recht- und zweckmässig. Auf die Teileinzonung ist zu verzichten, weshalb sich auch die Frage betreffend die Kompensation erübrigt.

Einzonung Buswendeschlaufe, Altishofen

Die Erstellung der Buswendeschlaufe beansprucht eine Landwirtschaftsfläche von 550 m², welche als Fruchtfolgefläche (FFF) von sehr guter Qualität ausgeschieden ist. FFF dürfen nur in Anspruch genommen werden, wenn dies durch andere, höher zu gewichtenden öffentliche und private 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. Darüber hinaus halten wir fest, dass für die 550 m² FFF kein Kompensationsprojekt oder eine entsprechende Absichtserklärung im entsprechenden Umfang vorliegt. Den Anforderungen gemäss Art. 3 Abs. 5 der Planungs- und Bauverordnung (PBV) wird somit nicht entsprochen. Gemäss dem Zonenplanentwurf wird die Fläche der Buswendeschlaufe der ÖZ zugewiesen. Die kantonale Denkmalpflege begrüsst, dass an diesem Standort keine Hochbauten vorgesehen sind. Aus raumplanerischer Sicht ist die Buswendeschlaufe anstatt der ÖZ der Verkehrszone zuzuweisen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Einzonung «Buswendeschlaufe» erst nach Vorliegen des Nachweises nach § 39c PBG und des entsprechenden Kompensationsprojekts im Zonenplan vorgenommen werden kann. Die Einzonung ist somit nur unter der Voraussetzung genehmigungsfähig, dass die Umsetzung der oben genannten Vorgaben positiv beurteilt wird. Die Nachweise sind der Dienststelle rawi zu einer erneuten Prüfung einzureichen.

3.5. Weitere Zonenplaninhalte

Sondernutzungspläne

Im Planungsbericht wird der Umgang mit den Sondernutzungsplänen richtig wiedergegeben. Die Gemeinde hat die bestehenden Sondernutzungspläne geprüft und entschieden, zwei Gestaltungspläne im Gebiet Oberdorf aufzuheben sowie bei geltenden Gestaltungsplänen die Spiel- und Aufenthaltsflächen bereits im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung zu sichern. Das gewählte Vorgehen wird begrüsst. Darüber hinaus stellen wir fest, dass die Gestaltungspläne Feldmatt und Wydenbach fertiggebaut sind. Wir empfehlen daher, diese im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung direkt aufzuheben.

Zonierung entlang von Gewässern

Die Zonierung entlang der Gewässer im Baugebiet wurde nicht vollständig nach den Vorgaben der massgebenden Richtlinien vorgenommen. Gemäss Änderung zu den Gewässern und dem Gewässerraum im Datenmodell Nutzungsplanung vom März 2020 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.

Archäologische Fundstellen

Zum Antrag betreffend der Nachführung der archäologischen Fundstellen verweisen wir auf die Stellungnahmen der Dienststelle Archäologie.

Grundwasserschutzzonen

Im Zonenplan Landschaft sind die provisorischen Grundwasserschutzzonen um die Trinkwasserfassungen Eichbühl sowie Wergigen nicht eingezeichnet. Diese gilt es zu ergänzen. Falls das öffentliche Interesse an den Schutzzonen nicht mehr besteht, ist dies der Dienststelle uwe schriftlich mitzuteilen. Wir verweisen auf die entsprechende Stellungnahme.

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 ganze Gemeindegebiet zu überprüfen und anzupassen.

Weitere Sachbereiche

Im Weiteren verweisen wir auf die Empfehlungen und Hinweise in der Stellungnahme der Dienststelle uwe zu den Themen Altlasten, Energie, Lärm, Luft, Siedlungsentwässerung und der Störfallvorsorge. Diese sind zu beachten und bei Bedarf mit der Dienststelle zu klären. Darüber hinaus weisen die Luzerner Wanderwege auf verschiedene Grundsätze bei der Weggestaltung hin.

3.6. Bereinigung des Zonenplans

Wir weisen darauf hin, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung zum Anlass genommen werden soll, allfällige Unstimmigkeiten bei der Zonenabgrenzung (bspw. Parzellen Nr. 238 und 239), soweit diese zweckmässig sind, zu bereinigen. Wir beantragen, den Zonenplan diesbezüglich zu prüfen.

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.

4. Teilzonenplan Gewässerraum

4.1. Generelles

Das Vorgehen und die Festlegung der Gewässerräume ist nachvollziehbar. Die oberirdischen und eingedolten Gewässer sind im Zonenplan vollständig aufgezeigt und die ausgewiesenen Gewässerraumbreiten entsprechen grundsätzlich den gesetzlichen Vorgaben. Der erforderliche Anpassungsbedarf im Einzelnen ist den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

Die Flächen ohne Bewirtschaftungseinschränkungen (Art. 41c Abs. 3 und 4 der Gewässerschutzverordnung [GSchV] und § 11b^{bis} und 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung [KGSchV]) sind im Teilzonenplan Gewässerraum korrekt dargestellt (vgl. Arbeitshilfe «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung» vom 22. Januar 2019, Kapitel 6.2). Hingegen sind die Flächen mit Bewirtschaftungseinschränkungen nicht darzustellen, da dies für Gewässerräume der Regelfall ist. Dargestellt werden soll nur die Ausnahme. Dieser Antrag der Dienststelle lawa ist deshalb nicht umzusetzen.

Die Dienststelle uwe weist darauf hin, dass in der Dokumentation Gewässerraum die Begründungen zu «dicht bebaut» nicht überall rechtskonform sind. Wir weisen darauf hin, dass die Feststellung, ob ein Gebiet als «dicht überbaut» i.S.v. Art. 41a und 41c GSchV bezeichnet werden kann, im Einzelfall geprüft werden muss und nicht abstrakt als unverbindlicher Informationsinhalt über das ganze Gemeindegebiet festgelegt werden kann. Dies kann bei betroffenen Grundeigentümern zu Missverständnissen und damit zu vermeidbaren Rechtsstreitigkeiten führen (z.B. bei späteren Baubewilligungsverfahren nach Art. 41c GSchG). Dieser Informationsinhalt ist aufzuheben und die Dokumentation ist anzupassen. Grün- und Freihaltezonen Gewässerraum können aber bereits im Ortsplanungsverfahren verkleinert werden, wenn ein Grundstück im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung als dicht überbaut i.S.v. Art. 41a und 41c GSchV gilt.

4.2. Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung, Ortsteil Altishofen

Bei der Parzelle Nr. 589 wurde nicht nur die Garage sondern auch der nördliche Bereich der Parzelle ausgespart. Aufgrund der Bebaubarkeit der Parzelle ist dies für die Nebenbaute zulässig. Der nördliche Teil des Gewässerraums ist ab der Garage jedoch auf die gleiche Flucht wie bei der Parzelle Nr. 563 auszurichten.

4.3. Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung, Ortsteil Ebersecken

Auf der Parzelle Nr. 8 darf gemäss den Stellungnahmen der Dienststellen vif und uwe das Gebäude der Mühle nicht ausgespart werden. Der Gewässerraum ist deshalb ordentlich auszuscheiden.

Die Parzelle Nr. 25 hat der Kanton für das Hochwasserschutzprojekt erworben. Der Gewässerraum auf dieser Parzelle ist deshalb (und abweichend von der Stellungnahme der Dienststelle vif) für die ganze Parzelle auszuscheiden.

Bei der Parzelle Nr. 238 ist der Gewässerraum über das bestehende Gebäude zu legen, da das Grundstück genügend Raum für einen Neubau ausserhalb des Gewässerraums aufweist und das periphere Gebiet nicht als dicht überbaut gilt.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln im Wald sowie in einem Streifen von drei Metern Breite entlang der Bestockung ist verboten (Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung). Deshalb kann bei Reststreifen bis zu drei Metern entlang der Waldgrenze auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden (vgl. Parzelle Nr. 185).

4.4. Aufhebung von Gewässerbaulinien

Wir begrüßen die Aufhebung der kantonalen Baulinien gemäss § 30 PBG, die im Zusammenhang mit einem Wasserbauprojekt festgelegt worden sind. Die Aufhebung ist mit der Zonenplanrevision zu koordinieren.

5. Übersicht Naturgefahren

Die Umsetzung der Gefahrenkarte in die Nutzungsplanung wurde nicht nach den Vorgaben der gleichnamigen Richtlinie vorgenommen. Die Unterlagen sind entsprechend anzupassen.

6. Digitales Datenmodell Nutzungsplanung

Den Unterlagen fehlt die GIS-Zuordnungstabelle. Diese ist wichtig für die Überprüfung der korrekten Anwendung des digitalen Zonenplandatenmodells. Die Tabelle ist spätestens mit dem Genehmigungsgesuch einzureichen.

7. Bau- und Zonenreglement

7.1. Generelles

Das geänderte BZR ist im Wesentlichen recht- und zweckmässig. Nachfolgend wird zu einzelnen Artikeln mit Anpassungsbedarf Stellung genommen; die Vorbehalte und Anträge sind zu berücksichtigen. Der Anpassungsbedarf aufgrund der Ausführungen in den vorangehenden Kapiteln wird hier nicht nochmals erwähnt.

7.2. Artikel im Einzelnen

Art. 2 Zuständigkeit

Abs. 4 ist für viele Bauvorhaben relevant und deshalb wichtig. Wir empfehlen Ihnen, diesen Absatz in einen eigenen Artikel zu überführen, um ihn besser erkennbar zu machen.

Art. 6 Überbauungsziffer für Hauptbauten

Im Anhang 1 ist die Fussnote 1 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.

Bei Abs. 3 ist unklar, ob die Bauten den Grundwert *oder* die max. Gesamthöhe um mind. 3 m unterschreiten müssen. Wir empfehlen Ihnen, dies zur Klarheit zu präzisieren.

Art. 10 Ausnahmegewilligung

Die Bewilligung von Ausnahmen von den Vorschriften des BZR richten sich in allgemeiner Weise nach § 37 Abs. 1 PBG und, wo besondere Ausnahmen gelten (z.B. § 68 PBG für Gestaltungspläne) nach diesen Bestimmungen. Im BZR können lediglich bei einzelnen Bestimmungen Ausnahmemöglichkeiten vorgesehen werden (§ 37 Abs. 3 PBG); eine Blankonorm ist jedoch nicht zulässig.

Art. 12 Kernzone A

Die Bezeichnung «Amtes für Denkmalpflege und Archäologie» ist durch «kantonale Denkmalpflege und Archäologie» zu ersetzen.

Art. 13 und 14 Kernzonen B und C

Wir stellen fest, dass die Beurteilung der Qualitätsanforderungen gemäss Art. 4 BZR für Bauprojekte in den Kernzonen bspw. durch eine Fachkommission nach Art. 3 BZR nicht verpflichtend vorgegeben werden. Wir beantragen daher, die entsprechenden BZR-Bestimmungen mit einer Verpflichtung zu präzisieren.

Art. 17 Wohn- und Arbeitszone (WA)

Abs. 2 ist möglicherweise schwer verständlich. Wir empfehlen stattdessen z.B. folgende Formulierung: *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).*

Mit der Kumulation der beiden ÜZ Typen 1 und 2 (entspricht 0.45) kann eine markante Verdichtung erzielt werden. Diese ÜZ-Kumulation ist aus raumplanerischer Sicht eher zu hoch und deshalb nicht zweckmässig.

In Teilen der WA sind aufgrund des BZR-Entwurfs Bauten mit reiner Wohnnutzung zulässig. Für Zonen mit reiner Wohnnutzung gilt gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) die strengere Lärmempfindlichkeitsstufe II. Es sollte deshalb verhindert werden, dass mit reinen Wohnbauten in der WA die Lärmschutzvorschriften umgangen werden. Wir beantragen deshalb, Art. 17 so zu ergänzen, dass reine Wohnbauten nur dann bewilligt werden, wenn die Anforderungen der ES II (z.B. mit baulichen Massnahmen) zumindest *angestrebt* werden.

Diese Nutzungstransfer- und Kompensationsmöglichkeit in Abs. 4 und 5 ist an sich rechtmässig. Wir bezweifeln allerdings, dass sie im Vollzug aufgrund ihrer Komplexität verständlich und transparent sein wird. Wir überlassen es Ihnen, ob Sie daran festhalten wollen. Jedenfalls müssten Sie zur Verhinderung von Umgehungen und zur Wahrung der Transparenz dafür sorgen, dass die Nutzungstransfers und Kompensationen rechtlich gesichert werden, z.B. mittels Grundbucheintrag.

Wir verstehen Abs. 4 und 5 so, dass der Transfer nur zwischen Bauten auf demselben Grundstück möglich ist. Das ergibt sich aus Abs. 2 Satz 2. Wir empfehlen Ihnen, dies zur Klarheit explizit zu erwähnen.

Art. 18 Arbeitszone III (AIII)

Abs. 1: Wir beantragen, den Höchstanteil für mehrere Wohnungen nicht anhand von Geschossflächen zu berechnen, sondern dafür die Hauptnutzflächen nach § 4 Abs. 1c PBV zu verwenden.

Art. 19 Arbeitszone IV (AIV)

Wir beantragen zu prüfen, ob eine Wohnnutzung in einer Zone mit ES IV zweckmässig ist. Allenfalls ist diese gänzlich auszuschliessen.

Art. 22 Grünzone (Gr)

Die Nutzung der einzelnen Grünzonen sind im BZR konkret aufzulisten. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die landwirtschaftliche Nutzung in der Gr (Bauzone) nicht zweckmässig ist.

Art. 23 Grünzonen Freiraum (GrF)

Die in Abs. 2 vorgesehenen oberflächlichen Parkieranlagen lassen sich mit dem Zonenzweck im Abs. 1 nicht vereinbaren. Wir beantragen Ihnen deshalb, die Bestimmungen zu überprüfen.

Art. 24 Grünzone Gewässerraum (GrG)

Wir beantragen, die Bestimmungen des Muster-BZR zu übernehmen, worin zusätzlich festgehalten wird, dass die überlagerte Fläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählt (§ 11 PBV).

Art. 28 Freihaltezone (FZ)

Für die Freihaltezone Gewässerraum ist ein eigener Artikel zu formulieren, da er nicht die Bestimmungen der Landwirtschaftszone ergänzt, wie dies bei der Freihaltezone gemäss Abs. 1 der Fall ist, sondern dieser vorgeht. Zudem empfehlen wir, die Bestimmungen gemäss Art. 15a Muster-BZR vollständig zu übernehmen, da im Zonenplan Gewässerräume ohne Bewirtschaftungseinschränkungen festgelegt werden.

Art. 37 Abstellplätze für Personenwagen

Wir beantragen, konsequent die VSS-Norm SN 640 281 anzuwenden. Zudem empfehlen wir, im BZR im Minimum die Pflicht zu verankern, bei Neubauten (allenfalls auch bei grösseren Umbauten) die Grundinfrastruktur für Lademöglichkeiten für die Elektromobilität zu erstellen.

Art. 39 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen

Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa und beantragen, den Abstand bei «Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch» auf 6 m festzulegen.

Art. 45 Technische Gefahren

Die Dienststelle uwe beantragt, die vollumfängliche Bestimmung des Muster-BZR zu verwenden. Wir unterstützen den Antrag. Der Artikel ist entsprechend anzupassen.

Art. 47 Beleuchtung/Lichtemissionen

Wir empfehlen den Betrieb von himmelwärts gerichteten Anlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktionen von Bauten erfüllen (bspw. Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen), zum Schutz von Arten, Biotopen oder der Landschaft zu untersagen oder, sofern das nicht möglich ist, so weit einzuschränken, als es für deren Betreiber/in technisch und betrieblich möglich resp. wirtschaftlich tragbar ist.

Art. 48 Bepflanzung

Wir beantragen die Ergänzung, dass invasive, gebietsfremde Arten untersagt sind (vgl. Art. 27 Muster-BZR).

Art. 50 Mobilitätskonzept

Abs. 2 Bst. a (Mobilitätskonzepte müssen folgende Mindestinhalte aufweisen) ist nicht Teil der Aufzählung, weshalb Bst. a gelöscht werden muss.

Art. 51 Reklamen

Abs. 1: Der Begriff «Fremdkörper» ist möglicherweise unklar. Wir nehmen an, dass damit «Fremdreklamen» nach § 6 Abs. 1a der Reklameverordnung gemeint sind.

Art. 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.

Art. 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, empfehlen wir, Abgrabungen im BZR zu beschränken.

Art. xx Gestaltung des Siedlungsrandes

Wir beziehen uns auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa und beantragen, einen separaten Artikel zur Gestaltung des Siedlungsrandes im BZR aufzunehmen.

Art. xx Klimaschutz und Klimaadaptation

Aufgrund der Dringlichkeit der Themen Klimaschutz und Klimaadaptation empfehlen wir, den folgenden Artikel aus dem kantonalen Muster-BZR oder eine vergleichbare Bestimmung zu übernehmen: «Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen.» Allenfalls lässt sich dies auch in Artikel 49 BZR integrieren.

Art. xx Übriges Gebiet A (Verkehrsfläche und Gewässer)

Es ist ein Artikel im BZR aufzunehmen, welcher die Übrigen Gebiete A regelt.

8. Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde für Altishofen sowie den Ortsteil Ebersecken die Verkehrssituation analysiert und ein neuer Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan inkl. Fusswegnetz erstellt. Das neue Planungswerk, welches neun verkehrspolitische Zielsetzungen umfasst, ersetzt den Verkehrsrichtplan Altishofen aus dem Jahr 2000 (teilrevidiert 2014). Für Ebersecken bestand bislang kein solches Planungsinstrument.

Die Dienststelle vif hält fest, dass Massnahmen auf den Kantonsstrassen nur geplant und realisiert werden können, wenn diese im Bauprogramm für die Kantonsstrassen enthalten sind.

Mit der vorgesehenen Buswendeschleufe wird die Erschliessung des Oberdorfs mit dem öffentlichen Verkehr massgeblich verbessert. In diesem Zusammenhang stellt der VVL fest, dass im Bericht zum Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan Aussagen zum Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) fehlen. Zudem hat die Gemeinde aufzuzeigen, wie sie den öffentlichen Verkehr im kommunalen Verantwortungsbereich fördert oder fördern will. Wir beantragen im Sinne der Ausführungen des VVL, den Planungsbericht mit einem separaten Kapitel zu ergänzen. Werden daraus Massnahmen abgeleitet, sind bei Bedarf die entsprechenden Planungsinstrumente anzupassen.

Die Anpassungen und Ergänzungen des Erschliessungs- und Verkehrsrichtplans sind recht- und zweckmässig. Das Planungsinstrument berührt mit dem Tempo-30-Vorhaben auf der Kantonsstrasse und der Buswendeschleufe Oberdorf kantonale Interessen und bedarf daher der Genehmigung des Regierungsrats.

9. Mehrwertausgleich

Mit den per 1. Januar 2018 und 1. Dezember 2019 in Kraft getretenen §§ 105 ff. PBG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung einen Mehrwert von mehr als 50'000 (Einzonung) bzw. 100'000 Franken (Umzonung mit Sondernutzungsplanpflicht) erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Diese beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts.

Im Planungsbericht wird bei den «Eckwerten» zu den Einzonungen jeweils darauf hingewiesen, dass diese der Mehrwertabgabe nach § 105 PBG unterliegen, der genaue Mehrwert jedoch erst nach der Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ermittelt wird. Wir weisen darauf hin, dass bei kompensatorischen Ein- und Auszonungen 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 ist (vgl. Wegleitung zum Mehrwertausgleich vom 13. Juli 2018, Anhang 1).

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass bei den auf- bzw. umgezonten Parzellen mit der Festlegung bzw. Beibehaltung einer Gestaltungsplanpflicht gemäss § 105 Abs. 3^{bis}a bzw. b PBG eine Mehrwertabgabepflicht entsteht.

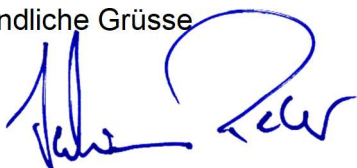
C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Altishofen kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Unter Beachtung der unter Kapitel B. angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge ergibt sich, dass der Entwurf mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Wir weisen auf folgende Vorbehalte hin:

- Die Einzonung «Unterdorf Nord» in eine Wohn- und Arbeitszone (WA) resp. die Arbeitszone III (Alla) ist nicht genehmigungsfähig.
- Die Einzonung «Unterdorf Süd» in die Kernzone C (KC) ist nicht genehmigungsfähig.
- Die Vorprüfung der Einzonung «Buswendeschlaufe» kann erst nach Vorliegen des Nachweises nach § 39c PBG und des entsprechenden Kompensationsprojekts im Zonenplan vorgenommen werden. Die revidierten Unterlagen sind der Dienststelle rawi zu einer erneuten Prüfung einzureichen.
- Für die Teilparzelle Nr. 43 sind im BZR Bau- und Nutzungsmasse festzulegen.
- Die Kernzone C (KC) ist gemäss den Ausführungen im Kapitel B.3.4. zu reduzieren.
- Die Gewässerräume sind gemäss den Ausführungen im Kapitel B.4. anzupassen.
- Das BZR ist gemäss den Ausführungen im Kapitel B.7.2. anzupassen.
- Die Verkehrszonen und -flächen sind vollständig nach den Vorgaben der massgebenden Richtlinie auszuscheiden.

Die Vorlage kann - mit Ausnahme der Einzonung «Buswendeschlaufe», die zu einer separaten kurzen Prüfung zu überarbeiten ist - weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten (Nutzungsplanung) und den Gemeinderat (Richtplanung) vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Richt- und Nutzungsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilage:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Burkhalter Derungs AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Region Luzern West, Geschäftsstelle, Menznauerstrasse 2, 6110 Wolhusen
- Luzerner Wanderwege, Güterstrasse 5, 6005 Luzern
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern



SK0038134

Kanton Luzern
Raum und Wirtschaft (rawi)
Frau Andrea Schaller
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Wolhusen, 05. Mai 2020

Gemeinde Altishofen; Gesamtrevision Ortsplanung 2020

Sehr geehrte Frau Schaller

Gestützt auf Ihr E-Mail vom 20. April 2020 haben wir die erwähnten Plan- und Reglementsänderungen geprüft. Unsere Beurteilung bezieht sich auf eine regionale Betrachtung. Wir haben die Unterlagen insbesondere mit dem in Erarbeitung stehenden regionalen Teilrichtplan Wasserversorgung verglichen. Ein Koordinationsbedarf ist nicht gegeben.

Aus unserer Sicht stehen den Änderungen damit keine Einwände gegenüber.

Bei der Umsetzung der Planungsinstrumente wünschen wir der Gemeinde Altishofen viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

REGION LUZERN WEST

Guido Roos, Geschäftsführer

Verkehr und Infrastruktur (vif)

Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Sternmatt
Telefon +41 41 318 12 12
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Dienststelle
Raum und Wirtschaft (rawi)
Frau Andrea Schaller
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 8. Mai 2020 zeu/Ho/DAr/VOP/ah/DBI
ID 20_331 / 2112.1225 / 2020-62

GEMEINDE ALTISHOFEN
Gesamtrevision der Ortsplanung 2020

Sehr geehrte Frau Schaller
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 20. April 2020 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHRSPANUNG/KANTONSSTRASSE

Massnahmen und Änderungen auf Kantonsstrassen können nur geplant und realisiert werden, wenn diese im Bauprogramm für Kantonsstrassen enthalten sind. Der Kantonsrat entscheidet über die Aufnahme von Vorhaben ins Bauprogramm. Massnahmen und Änderungen auf Kantonsstrassen werden vom Regierungsrat bewilligt.

Aus Sicht Verkehrsplanung/Kantonsstrasse sind keine Einwände zur Gesamtrevision der Ortsplanung 2020 gemäss den vorliegenden Unterlagen:

NATURGEFAHREN

Altishofen Wigger

Bei der Parzelle Nr. 589 wurde nicht nur die Garage (6c) aus dem Gewässerraum ausgespart, sondern auch nördlich der Garage auf dessen Flucht reduziert. Normalerweise dürfen nur Hauptgebäude ausgespart werden. Zudem gilt das Gebiet nicht als dicht bebaut. Aufgrund jedoch der Bebaubarkeit der Parzelle kann die Garage ausgespart werden. Der nördliche Teil ab der Garage ist jedoch gänzlich auszuscheiden.

Bei der Parzelle Nr. 563 sind zwar keine Bauten (nur Parkplatz) vorhanden. Trotzdem wurde der Gewässerraum reduziert. Im Sinne einer Baulücke (Art. 41c Abs. 1a Gewässerschutzverordnung [GSchV]) kann hier eine Ausnahme in Aussicht gestellt werden.

Ebersecken

Bei der Parzelle Nr. 8 Ebersecken wurde die Mühle ausgespart obwohl die aktuelle Gefahrenkarte ein Defizit zeigt und die Wasserbaulinie von 2015 durch das Gebäude läuft.

In den eingereichten Unterlagen wurde eine Gefahrenkarte nach Massnahme (Wasserbauprojekt) aufgezeigt die beim Haus Nr. 14 auf keine Gefährdung bezüglich HQ100 aufweist.

Diese Gefahrenkarte ist zu verifizieren und in die bestehende Gefahrenkarte aufzunehmen, beziehungsweise zu aktualisieren. Am Rike/Rickenbach (Gewässer ID 432013) wurden (noch) keine baulichen Hochwasserschutzmassnahmen gemacht. Die Parzelle Nr. 8 ist auch genügend gross um einen allfälligen Neubau in gleicher Grösse ausserhalb des Gewässerraums zu erstellen. Daher ist die Baulinie zu beachten und der Gewässerraum durch das Haus zu ziehen.

Bei der Parzelle Nr. 25 wurde im Hochwasserschutzprojekt ein öffentlicher Zugang zum Gewässer geschaffen. Dabei wurde die Parzelle vom Staat erworben. Daher ist der Gewässerraum zumindest im Osten der Parzelle an die bestehende Baulinie zu erweitern.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse



Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen



i.V. Zehnder
Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren

Dienststelle Hochschulbildung und Kultur

Denkmalpflege

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 53 05
sekretariat.denkmalpflege@lu.ch
www.da.lu.ch

BUWD, rawi
z. Hd. Frau Andrea Schaller

INTERN

Luzern, 21. April 2020

**Altishofen (mit Ortsteil Ebersecken): Ortsplanung Gesamtrevision
2020, Stellungnahme Denkmalpflege**

Sehr geehrte Frau Schaller
Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die elektronische Zustellung der Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung der fusionierten Gemeinde Altishofen. Ihrem Wunsch um eine fachliche Stellungnahme kommen wir hiermit fristgerecht nach.

Bezüglich der Zonenpläne, speziell dem **Zonenplan Siedlung Altishofen** gibt es aus unserer Sicht, gestützt auf das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS, folgendes zu bemerken:

Es wurde bei der Planung grundsätzlich richtig darauf geachtet, dass die räumliche Zäsur zwischen Ober- und Unterdorf spürbar bleibt. Für den nordwestlichen Teil der **Parzelle Nr. 43**, welcher entlang der Dorfstrasse neu einer öffentlichen Zone zugeteilt wird, heisst dies, dass dieser für eine künftige Buswendeschlaufe vorgesehene Bereich zusätzlich mit einer Freihaltezone überlagert werden sollte, analog der über der Strasse gelegenen Parzelle Nr. 39. Für die Planung und Gestaltung der Anlage der Buswendeschlaufe sowie der damit verbundenen Erschliessung des benachbarten Gestaltungsplanperimeters sollte unbedingt ein qualifiziertes Landschaftsarchitekturbüro beigezogen werden.

Antrag: Die neue öffentliche Zone auf Parzelle Nr. 43 ist mit einer Freihaltezone zu überlagern.

Obwohl die **Parzelle Nr. 34** noch keiner Nutzung zugeordnet werden kann und sich damit im übrigen Gemeindegebiet (Reservezone, BZR Art. 27) befindet, so ist es in Übereinstimmung mit PBG § 56, Abs. 1 c und d, bereits jetzt im Rahmen der Ortsplanungsrevision möglich, zumindest einen Streifen im Osten der Parzelle mit einer Freihaltezone zu überlagern. Dies um die angestrebte räumliche Zäsur zwischen Ober- und Unterdorf auch bei einer späteren Zonenzuteilung zu gewährleisten. Es stellt sich sogar die Frage, ob die Parzelle nicht auch bereits jetzt in einen der angrenzenden Ortsbildschutzperimeter aufgenommen werden soll oder die Ortsbildschutzperimeter damit direkt verbunden werden.

Antrag: Im Osten der Parzelle Nr. 34 ist ein noch zu bestimmender Bereich vorsorglich mit einer Freihaltezone zu überlagern.

Schliesst die Zuteilung der beiden **Parzellen-Nrn. 33 und 53** in die Kernzone B eine Überla-

gerung mit der Ortsbildschutzzone (BZR Art. 30) aus? Wenn nein, sollten die beiden Parzellen einem Ortsbildschutzperimeter zugeteilt werden.

Antrag: Die Überlagerung der beiden Parzellen-Nrn. 33 und 53 mit einer Ortsbildschutzzone ist zu prüfen.

Es wurde vergessen bei der **Parzelle-Nr. 33** die historische Kegelbahnanlage, **GVL-Nr. 29 a**, welche gemäss Bauinventar als schützenswertes Objekt gilt, im Zonenplan entsprechend einzutragen. Dies ist zu korrigieren.

Gegen die übrigen Punkte der Gesamtrevision der Ortsplanung von Altishofen haben wir keinen Einwand und bedanken uns bei allen Beteiligten für die umfangreiche und sorgfältige Planung.

Freundliche Grüsse



Hans-Christian Steiner, lic. phil.
Wiss. Mitarbeiter und Gebietsdenkmalpfleger
041 228 53 03
hans-christian.steiner@lu.ch

Archäologie

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 65 95
Telefax 041 210 51 40
sekretariat.archaeologie@lu.ch
www.da.lu.ch

INTERN
Raum und Wirtschaft (rawi)
z.H. Frau Andrea Schaller
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 15. Mai 2020

Vernehmlassung: Gemeinde Altishofen; Gesamtrevision der Ortsplanung 2020; Stellungnahme Archäologie

Sehr geehrte Frau Schaller
Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung in der Gemeinde Altishofen (inkl. Ebersecken), die wir geprüft haben.

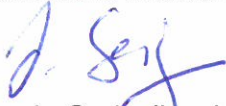
Vielen Dank für die Aufnahme des kantonalen Standardartikels der archäologischen Fundstellen unter Art. 34 im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Altishofen sowie die Bezeichnung derselben im Zonenplan.

Wir haben festgestellt, dass die archäologischen Fundstellen auf den Zonenplänen «Siedlung» und «Landschaft» nicht vollständig abgebildet wurden. Für die fusionierte Gemeinde Ebersecken sind die Fundstellen korrekt in die Zonenpläne eingeflossen. Die archäologischen Fundstellen der Gemeinde Altishofen wurden hingegen NICHT dargestellt.

Wir bitten Sie die archäologischen Fundstellen der Gemeinde Altishofen korrekt nachzutragen (vgl. Verordnung Denkmalschutzgesetz, Art. 2.2, §10). Den aktuellen Datensatz der archäologischen Fundstellen können im Gis-Geodatenshop des Kantons Luzern bezogen werden.

Wir bitten Sie unseren Nachtrag einfliessen zu lassen und stehen Ihnen für weitere Fragen und Auskünfte gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Jasmin Gerig, lic. phil.
Wissenschaftliche Mitarbeiterin
Tel. +41 228 71 78
Mobil: +41 79 319 41 06
jasmin.gerig@lu.ch
www.da.lu.ch



Landwirtschaft und Wald (lawa)

Centralstrasse 33
Postfach
6210 Sursee
Telefon 041 349 74 00
lawa@lu.ch
www.lawa.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Andrea Schaller
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Sursee, 28. Mai 2020 BAM

STELLUNGNAHME

Gemeinde Altishofen, Gesamtrevision der Ortsplanungsrevision 2020; Vorprüfung

Sehr geehrte Frau Schaller

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 20. April 2020 haben wir die erwähnten Plan- und Reglementsänderungen geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Landwirtschaft

Darstellung Freihaltezone Gewässerraum

Die Freihaltezone Gewässerraum ist wie folgt zu unterteilen:

- Freihaltezone mit Bewirtschaftungseinschränkungen: Flächen an offenen Gewässerabschnitten.
- Freihaltezone ohne Bewirtschaftungseinschränkungen: Eindolungen, Randstreifen.

Die Unterteilung ist im Gewässerraumplan orientierend darzustellen. Damit sind Grundeigentümer im Nutzungsplanverfahren über die Einschränkungen auf den landwirtschaftlich genutzten Parzellen informiert. Die Darstellung des GewR ohne Bewirtschaftungseinschränkung z.B. auf den Parzellen 529, 153, 145 ist verwirrend. Gemäss der Legende entsteht der Eindruck, dass beim GewR auf der Strasse Bewirtschaftungseinschränkung bestehen.

Antrag

- Die Freihaltezone Gewässerraum sind in Flächen mit und ohne Bewirtschaftungseinschränkungen im Nutzungsplanverfahren aufzuzeigen, dabei ist die Bodenbedeckung Strasse nicht zu berücksichtigen.

Gewässerraum am Wald

Die Verwendung von Düngern und Pflanzenschutzmittel im Wald sowie in einem Streifen von drei Metern Breite entlang der Bestockung ist verboten (ChemRRV). Deshalb kann bei Reststreifen bis zu drei Metern entlang der Waldgrenze auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden, beispielsweise bei Parzelle 185 am südlichen Rand.

Antrag

- Der Gewässerraum entlang eines Waldes wird nur ausgeschieden, wenn diese Restfläche breiter als drei Meter ist.

Natur und Landschaft

Gestaltung des Siedlungsrandes (Zonenplan und BZR)

Die Gemeinde sorgt dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungen genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (vgl. § 9 NLG). Sowohl im aktuellen Richtplan (S. 88, S2-5) als auch in der Strategie Landschaft (S. 50, Handlungsfeld 1: Siedlungsbegrenzung) ist die Siedlungsrandgestaltung klar verankert. Der Kanton wurde im Rahmen der Diskussion des Planungsberichtes Biodiversität Massnahme 5.4 «Biodiversität im Siedlungsraum stärken» beauftragt, die Biodiversität insbesondere an den Siedlungsändern zu fördern (Kantonsblatt Nummer 05 2020, S. 301).

Im ländlichen Gebiet kann der Siedlungsrand in starkem Kontrast stehen zur ländlichen Umgebung. Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten und insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

Anträge

- Ein separater Artikel X Gestaltung des Siedlungsrandes ist im BZR aufzunehmen:
Art. X Gestaltung des Siedlungsrandes
¹ Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten. Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen.
² Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und mit einheimischen Arten zu bepflanzen.
- Bei Einzonungen am Siedlungsrand (Parzelle 34 Altishofen, Parzelle 43 Altishofen, Parzelle 99 Altishofen) ist die Fläche für eine Siedlungsrandgestaltung (Mindestbreite 10-15 m) im Zonenplan als Grünzone zu sichern.

Art. 39 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen

In der Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen (SRL Nr. 717) sind keine Abstände bei Bauten und Anlagen festgeschrieben. Jedoch sind aus fachlicher Sicht grössere Abstände sinnvoll und entsprechen einer jahrelangen kantonalen Praxis.

Antrag

- Wir empfehlen den Art 39 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen Abs. 2 wie folgt abzuändern:
² Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten
 - Hochbauten aller Art: 6.0 m
 - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen 6.0 m
 - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch: **6.0 m**

Wald

Aus forstlicher Sicht sind keine Einwände gegen die bevorstehende Ortsplanungsrevision zu erkennen. Demnach sind keine Anmerkungen oder Anträge anzubringen.

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme. Für Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Manuela Bannwart
Sachbearbeiterin
041 349 74 21
manuela.bannwart@lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Andrea Schaller
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 4. Juni 2020

Gemeinde Altishofen, Gesamtrevision der Ortsplanung

Sehr geehrte Frau Schaller

Mit Mail vom 20. April 2020 fordern Sie uns auf, zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Altishofen Stellung zu nehmen. Diese Gelegenheit nehmen wir gerne wahr und äussern uns wie folgt:

Grundlagen

Der Regierungsrat des Kantons Luzern hat den Wanderwegrichtplan der Regionalplanung Oberes Wiggertal - Luthertal im Sinne von Art. 4 Abs. 1 des Fuss- und Wanderweggesetzes am 19. Januar 1994 genehmigt. Dieser bildet die Grundlage für die Planung der Wanderwege in den Gemeinden.

Ausgangslage

Über die Gemeinde Altishofen führt eine grosse Anzahl von Wanderrouten. Diese führen von Altishofen beispielsweise nach dem Ortsteil Ebersecken oder nach St. Urban. Das Wanderwegnetz hat für die Naherholung der Einwohner der Gemeinde Altishofen und der umliegenden Gemeinden eine grosse Bedeutung.

Die Wanderwege führen durch das Siedlungsgebiet von Altishofen und überschneiden sich teilweise mit dem Fusswegnetz der Gemeinde. Die Linienführungen sind im Wanderwegrichtplan von 1994 festgehalten.

Vorhaben

Das Wanderwegnetz der Gemeinde Altishofen wird im Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan vom 15.04.2020 abgebildet. Neue Fusswegverbindungen sollen die Erschliessung für Fussgänger zwischen den Quartieren verbessern.

Beurteilung

Das Wanderwegnetz der Gemeinde ist korrekt abgebildet. Die Erstellung von neuen Fusswegverbindungen begrüssen wir. In den folgenden Planungsschritten ist abzuklären, ob sich Teilstücke der neuen Fusswegverbindungen als Wanderwege eignen.

Anträge:

- An den Linienführungen der Wanderwege gemäss Richtplan Wanderwege ist festzuhalten.
- Wegstrecken, welche heute eine natürliche Wegoberfläche (Kies) aufweisen, sind als solche zu erhalten oder gemäss Rücksprache mit den Luzerner Wanderwegen zu ersetzen.
- Bei der Realisierung von neuen Fusswegverbindungen ist abzuklären, ob sich diese sinnvoll in das Wanderwegnetz integrieren lassen.

Für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme bedanken wir uns.

Freundliche Grüsse

LUZERNER WANDERWEGE



Andreas Lehmann

GESCHÄFTSLEITER/ TECHNISCHER LEITER



Umwelt und Energie (uwe)

Zentrale Dienste

Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
Telefax 041 228 64 22
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Frau Andrea Schaller
Murbacherstrasse 21
6003 Luzern

Luzern, 4. Juni 2020 sch

2020-1023

Gemeinde Altishofen, Gesamtrevision der Ortsplanung 2020, Vernehmlassung zur Vorprüfung

Sehr geehrte Frau Schaller

Wir beziehen uns auf die von Ihnen erhaltenen Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

Wir haben die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung 2020 bezüglich der Auswirkung auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft.

Wir beantragen deshalb, die untenstehenden Bemerkungen und Anträge in den Vorprüfungsbericht aufzunehmen und für die weitere Planung verbindlich zu erklären.

1. Grundwasser (Ernst Schnurrenberger)

Im Zonenplan Landschaft fehlen die folgenden provisorischen Grundwasserschutzzonen:

Nr. 000.323 um die Trinkwasserfassungen Eichbühl

sowie im Ortsteil Ebersecken

Nr. 000.362 um die Trinkwasserfassungen Wergigen.

Aufgrund des öffentlichen Interesses sind in der Gewässerschutzkarte die Grundwasserschutzzonen eingetragen (siehe unter Geoportal <https://www.geo.lu.ch/map/gewaesserschutz>).

Eine Trinkwasserfassung ist dann von öffentlichem Interesse, wenn:

- sie von einer kommunalen Wasserversorgung zur Abgabe von Trinkwasser genutzt wird.
- sie zur Versorgung eines Lebensmittelbetriebes (z. Bsp. Käserei, Hotel, Restaurant, Pflegeheim, usw.) genutzt wird.
- sie für die Abgabe von Wasser an Dritte (in der Regel mehr als fünf Haushalte) genutzt wird.
- Anderweitig nicht erschlossen werden kann.

Falls das öffentliche Interesse nicht mehr besteht, ist uns dies schriftlich zu begründen damit wir die provisorischen Grundwasserschutzzonen in der Gewässerschutzkarte aufheben können.

2. Oberflächengewässer (Riet J. Schocher)

Wir erachten das aufgezeigte Vorgehen und die eingereichten Unterlagen zur Festlegung der Gewässerräume als zweckmässig.

Für die Beurteilung des Hochwasserschutzes liegt das Wissen bei der Fachstelle Naturgefahren der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif). Wir gehen im Folgenden nicht darauf ein. Es gilt die Stellungnahme der Dienststelle vif.

Anpassungen Gewässerraum:

Anpassungen sind möglich in "dicht bebauten Gebieten", wenn der Hochwasserschutz gewährleistet ist und kein "Härtefall" vorliegt. Das bedeutet, dass die betroffene Parzelle nicht mehr nutzbar ist, also kein Ersatzbau ausserhalb des Gewässerraumes mehr möglich wäre. Für bestehende Bauten gilt die Bestandegarantie:

- Parzellen-Nr. 8, GB Ebersecken:

Die Parzelle bietet genügend Raum für einen Neubau.

Der Gewässerraum ist über das Gebäude Nr. 14 zu legen.

- Parzellen-Nr. 238, GB Ebersecken:

Die Parzelle bietet genügend Raum für einen Neubau.

Der Gewässerraum ist über das Gebäude Nr. 76 zu legen.

- Parzellen-Nr. 589 GB Altishofen:

Bei der Parzelle Nr. 589 umfährt der Gewässerraum nicht nur die Garage (6c) sondern er wird auch nördlich der Garage auf dessen Flucht reduziert. Normalerweise dürfen nur Hauptgebäude ausgespart werden.

Der nördliche Teil des Gewässerraumes ab der Garage ist auf die gleiche Flucht wie bei der Parzelle 563 auszurichten.

Dicht bebaut:

Die Begründungen zu dicht bebaut sind in Dokumentation Gewässerraum nicht überall rechtskonform.

Wir verweisen auf die Arbeitshilfe "Gewässerraum in der Nutzungsplanung" des BUWD vom 22.01.2019 und die Arbeitshilfe Gewässerraum des Bundes 2019.

Die Begründungen sind entsprechend anzupassen.

3. Boden (Matthias Grob)

Die Fruchtfolgeflächenausscheidungen im Planungsbericht (Burkhalter Derungs AG, 15.04.2020) wurden korrekt durchgeführt. Demnach gehen durch die Teileinzonung der Parzelle Nr. 43 rund 550 m² Fruchtfolgeflächen (FFF) verloren.

FFF umfassen das Beste, ackerfähige Landwirtschaftsland. Sie sind zu erhalten. Sollen FFF einer anderen als der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, so sind die Voraussetzungen gemäss § 3 der Planungs- und Bauverordnung (PBV) zu befolgen. Diese verlangt die vollumfängliche Wiederherstellung und Kompensation der beanspruchten FFF. Ebenfalls ist die gewählte Ersatzmassnahme im Vorprüfungsverfahren der Ortsplanungsrevision aufzuzeigen.

Für die Teileinzonung der Parzelle Nr. 43 liegen kein FFF-Kompensationsprojekte vor. § 3 PBV wird somit nicht entsprochen.

Antrag:

Betreffend der Kompensationspflicht wegen der Inanspruchnahme von FFF sind die Anträge der zuständigen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zu befolgen. Wir empfehlen die Ortsplanungsrevision Altishofen aufgrund fehlender Unterlagen bezüglich FFF nicht zu genehmigen.

4. Siedlungsentwässerung (Noëmi Zweifel)

Wir weisen darauf hin, dass Änderungen des Zonenplanes Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben können. Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement sind mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Altishofen in Einklang zu bringen. Die Entwässerung von Gebieten, welche neu eingezont oder umgezont werden, ist frühzeitig zu klären.

5. Risikovorsorge (Daniela Burkart)

In der Gemeinde Altishofen gibt es verschiedene Anlagen, welche der Störfallverordnung (StfV) unterstehen und ein Risiko für Personenschäden darstellen. Die Störfallverordnung sowie die Richtplanung des Kanton Luzern verlangen eine Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge im Konsultationsbereich (vgl. geoportal.lu - Karte Technische Gefahren). Das heisst, dass Ein- und Umzonungen sowie Verdichtungen innerhalb des Konsultationsbereiches nur in dem Ausmass zulässig sind, dass die Risiken der StfV-Anlagen im tragbaren Bereich bleiben.

Zusätzlich können Objektschutzmassnahmen an den Gebäuden Personen innerhalb der Gebäude bei einem Störfall schützen.

Durch das Ersetzen des Systems der Ausnützungsziffer in das neue System der Überbauungsziffer könnte es in den Arbeitszonen, welche im Konsultationsbereich der Bahn liegen, zu einer höheren Personendichte kommen. Gemäss dem Kapazitätsnachweis sollte jedoch die Arbeitsbevölkerung ungefähr gleichbleiben.

Im Bau- und Zonenreglement wurde der neue Artikel 45 "Technische Gefahren" aufgenommen. Er entspricht jedoch nur teilweise dem entsprechenden Artikel im aktuellen Muster BZR. In der vorliegenden Version fehlen wichtige Informationen.

Antrag:

Der Artikel 45 im Bau- und Zonenreglement ist gemäss dem Muster-BZR anzupassen:

1. *Bei der Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte "Technische Gefahren", die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.*
2. *In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.*
3. *In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z.B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung, technische Massnahmen an den Fassaden und Lüftungstechnik) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflage für Schutzmassnahmen sind Schutzmassnahmen bei Bauvorhaben freiwillig zu realisieren.*
4. *Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.*

6. Luft (Peter Bucher)

Wir nehmen zur Kenntnis, dass sich der Tierhaltungsbetrieb auf Grundstück Nr. 29 vertraglich verpflichtet hat, einen Wäscher einzubauen, damit die Abstände gemäss FAT-

Richtlinie eingehalten werden können. Die Wirksamkeit des Wäschers wird im Rahmen eines Projektänderungs- oder Baugesuches zu beurteilen sein.

Im Sinne der Vollständigkeit weisen wir darauf hin, dass Tierhaltungsanlagen in Siedlungsnähe auch bei Einhaltung der vorgeschriebenen Abstände generell ein Konfliktpotenzial bergen.

7. Lärm (Urs Schmied)

Empfindlichkeitsstufen (ES) / Aufstufungen:

Im Zonenplan Siedlung für die Vorprüfung vom 15. April 2020 sind die zugeordneten Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) nicht ausgewiesen, dies wird in Anhang 1 des BZR gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) umgesetzt. Dies kann so gemacht werden, erschwert jedoch unter Umständen den Überblick, da dies üblicherweise parallel im Zonenplan Siedlung sowie im BZR geschieht. Aufstufungen aufgrund einer Lärmvorbelastung sind keine vorgesehen. Dieses Thema wurde in der Gesamtrevision korrekt umgesetzt und es ergeben sich keine Anträge.

Neueinzonungen in lärmbelasteten Gebieten:

Es sind in der Gesamtrevision keine neuen Einzonungen vorgesehen, die eine Prüfung der lärmschutzrechtlichen Anforderungen aus Art. 29 LSV erfordern. Zum Thema neue Einzonungen ergeben sich keine Anträge.

Bau- und Zonenreglement (BZR):

Mit den Art. 35 "Gestaltungspläne" sowie Art. 36 "Lärmbelastete Gebiete" des revidierten BZR wurde ein neu formulierter Text zu den lärmbelasteten Gebieten aufgenommen, diese ersetzen Art. 23 und 24/17 im alten BZR. Die neue Formulierung geht auf die unterschiedlichen lärmschutzrechtlichen Grundlagen ein und hält fest, in welchen Konfliktsituationen eine Zustimmung bzw. Ausnahmegewilligung notwendig ist. Im Bereich des neuen BZR ergeben sich keine Anträge.

8. Energie (Jules Gut)

zu 1.3 Ziele, Planungsbericht:

Die Schweiz hat sich im Rahmen der Pariser Klimakonferenz verpflichtet, die eigenen Treibhausgasemissionen bis 2030 im Vergleich zu 1990 zu halbieren. Ende August 2019 hat dann der Bundesrat aufgrund der wissenschaftlichen Erkenntnisse des IPCC beschlossen, "dass die Schweiz bis 2050 nicht mehr Treibhausgase ausstossen soll, als natürliche und technische Speicher aufnehmen können. Dies bedeutet Netto-Null Emissionen bis zum Jahr 2050" (Bundesrat, 2019). Zurzeit erarbeitet der Kanton Luzern einen "Planungsbericht über die Klima- und Energiepolitik des Kantons Luzern". Für den Sektor Gebäude gehen wir davon aus, dass sich die Treibhausgasemissionen bis 2050 vollständig eliminieren lassen. Wir stellen daher den Antrag das übergeordnete Ziel "Netto-Null bis 2050" in die kommunalen Ziele aufzunehmen. Zudem ist die zukünftige Planung der Energieversorgung für den Sektor Gebäude (kommunale wie auch private) mit dem vollständigen Verzicht für den Einsatz von fossilen Energien bis 2050 aktiv anzugehen. Wir verweisen diesbezüglich auf Art. §5, Kommunale Energieplanung.

zu Art. 49, BZR:

Der Nachweis der wirtschaftlichen Tragbarkeit von neuen Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen wird anhand eines Vergleichs der Jahreskosten der verschiedenen Heizungsanlagen geführt. Die Jahreskosten ergeben sich aus der Summe der jährlichen Energiekosten, der jährlichen Betriebskosten und der Annuität der Investitionskosten. Mehrkosten bis 10 % sind diesbezüglich verhältnismässig.

Die vorliegenden Unterlagen wurden im Übrigen vom Fachbereich Altlasten geprüft. Dieser Fachbereich hat keine Bemerkungen oder Anträge zur vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse



Patrick Schaller

Geschäftsstelle

+41 41 228 6468

patrick.schaller@lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Christoph Lampart
Murbacherstrasse 21
6003 Luzern

Luzern, 1. Juli 2020 MF / IK
2020-349

STELLUNGNAHME

Gemeinde Altishofen, Gesamtrevision der Ortsplanung 2020

Sehr geehrter Herr Lampart
Lieber Christoph

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme zur Ortsplanungsgesamtrevision der Gemeinde Altishofen und die Übermittlung der entsprechenden Unterlagen mittels AXIOMA. Leider hat sich unsere Stellungnahme aufgrund von Ferienabwesenheiten sowie internen Abklärungen bei und mit anderen Fachstellen verzögert. Wir bitten um Verständnis.

Gewässerbaulinien

Die geplante Aufhebung der Gewässerbaulinien im Ortsteil Ebersecken wird begrüsst.

Gewässerraumfestlegung innerhalb Bauzonen

Die Stellungnahmen der Dienststellen uwe und vif zur Gewässerraumfestlegung werden grundsätzlich gestützt.

Parzelle Nr. 589, GB Altishofen

Bei der Parzelle Nr. 589, GB Altishofen widersprechen sich die Stellungnahmen der Dienststellen vif und uwe, was die Festlegung des Gewässerraums im nördlichen Teil des Grundstücks betrifft. Bezüglich der Aussparung der bestehenden Garage, Gebäude-Vers.-Nr. 6c, sind sich die beiden Dienststellen einig. Was den nördlichen Verlauf der Baulinie betrifft, folgen wir dem Antrag der Dienststelle uwe, wonach der nördliche Teil des Gewässerraumes ab der Garage auf die gleiche Flucht wie bei der Parzelle Nr. 563, GB Altishofen, auszurichten ist (im Unterscheid dazu fordert das vif, den nördlichen Teil ab der Garage gänzlich auszuscheiden).

Parzelle Nr. 238, GB Ebersecken

Wir stützen den Antrag der Dienststelle uwe, wonach der Gewässerraum über das bestehende Gebäude, Vers.-Nr. 46, zu legen ist, da das Grundstück genügend Raum für einen

Neubau aufweist. Zudem kommt die vorhandene Baute dadurch nur geringfügig innerhalb des Gewässerraums zu stehen.

Parzelle Nr. 8, GB Ebersecken

Beim bestehenden Gebäude, Vers.-Nr. 14, auf der Parzelle Nr. 8, GB Ebersecken, handelt es sich um eine Mühle (ID50614), die im kantonalen Bauinventar schützenswerter Objekte aufgeführt ist. Nach Rücksprache mit der Denkmalpflege folgen wir den Anträgen der Dienststellen uwe und vif, wonach der Gewässerraum über das bestehende Gebäude zu legen ist, da das Grundstück genügend Raum bietet für einen Neubau. Die Interessenabwägung hat stattgefunden.

Darstellung Freihaltezone Gewässerraum

Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald lawa beantragt u.a.:

- Die Freihaltezone Gewässerraum sind in Flächen mit und ohne Bewirtschaftungseinschränkungen im Nutzungsplanverfahren aufzuzeigen, dabei ist die Bodenbedeckung Strasse nicht zu berücksichtigen.
- Der Gewässerraum entlang eines Waldes wird nur ausgeschieden, wenn diese Restfläche breiter als drei Meter ist.

Mit beiden Anträgen sind wir einverstanden.

Bauen ausserhalb der Bauzonen

Parzelle Nr. 30 GB Altishofen

Allgemein: Das Wohnhauses mit angebautem Ökonomieteil Geb. Nr. 15, Baujahr 1923 oder früher, wird aktuell bewohnt. Gemäss Angaben aus dem Planungsbericht befindet sich ein Schweinestall im Ökonomieteil Geb. Nr. 15. Es sind keine aktuellen Bauprojekte vorhanden.

Raumplanung: Die Parzelle Nr. 30 befindet sich in der Landwirtschaftszone und wird vom Betrieb LU3644 bewirtschaftet. Das nicht mehr genutzte Stallgebäude Geb. Nr. 15a soll abgerissen und der Teilbereich eingezont werden. Ob für den Betrieb noch Bedarf an landwirtschaftlichen Gebäuden besteht ist vorab zu prüfen. Der Abbruch der Remise Geb. Nr. 15b darf nicht zum Neubau zusätzlicher landwirtschaftlicher Gebäude auf der verbleibenden Parzelle Nr. 30 führen, dies wäre mit einem Bauverbot für Ökonomiegebäude im Grundbuch anzumerken.

Wir weisen darauf hin, dass die Fachstelle lawa hierzu keine Stellung genommen hat. Die Beurteilung hinsichtlich des landwirtschaftlichen Bedarfs an Ökonomiegebäuden für den Betrieb und seiner zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten hat durch die Fachstelle lawa zu erfolgen.

Umweltschutz / Geruchsemission: Die Beurteilung zur Geruchsemission hat durch die Fachstelle lawa zu erfolgen. Festzuhalten ist, dass durch privatrechtliche Vereinbarungen keine öffentlich-rechtlichen Interessen aufgehoben werden können.

Parzellen Nr. 43 GB Altishofen

Allgemein: Die Einzonung betrifft landwirtschaftliche Fläche, welche sich in Teilen im Gewässerraum befindet und als Fruchtfolgefläche gilt. Es sind keine aktuellen Bauprojekte vorhanden.

Fruchtfolgeflächen: Die Dienststelle rawi stützt die Beurteilung der Fachstelle uwe.

Gewässerraum: Das Erstellen des Buswendeplatzes im Gewässerraum des eingedolten Dorfbaches kann als standortbedingte Nutzung, welche im öffentlichen Interesse liegt, beurteilt werden.

Die Fachstellen vif und uwe nehmen keine Stellung zum vorliegenden Gewässerraum, diese sind noch einzuholen.

Parzelle Nrn. 99, 100, 101, 102 GB Altishofen

Allgemein: Es sind keine aktuellen Bauprojekte vorhanden.

Hinweis: Für die befestigende Fläche auf Parzelle Nr. 100 liegen der Dienststelle rawi keine Bewilligungsunterlagen vor, ob diese rechtmässig erstellt wurde ist somit nicht bekannt.

Bei Wohnhaus Geb. Nr. 139, Baujahr 1963, handelt es sich gemäss Angaben aus dem Gravis um ein Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung (Coiffeursalon). Ob es sich hier um eine rechtmässige Nutzung handelt, ist der Dienststelle rawi nicht bekannt.

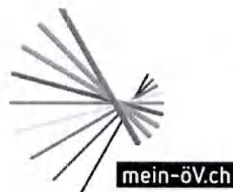
Im Weiteren haben wir keine Einwände bzw. Bemerkungen und Hinweise zur eingereichten Gesamtrevision der Ortsplanung Altishofen. Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Hinweise in geeigneter Form in die weitere Planung aufzunehmen.

Bei Fragen, Unklarheiten und für ergänzende Auskünfte stehen betreffend Bauen ausserhalb Bauzonen (ABZ) Ines Kulesch, Tel. 041 228 79 31 oder ines.kulesch@lu.ch und innerhalb Bauzonen (IBZ) Marianne Frei, Tel. 041 228 45 61 oder marianne.frei@lu.ch, gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Roland Emmenegger
Abteilungsleiter Baubewilligungen



SK0041892

Luzern, 2. Juli 2020 ts
Projekt Gemeinde Altishofen
Register br2020_071 10_107
Geschäft Stellungnahme Ortsplanungsrevision

Raum und Wirtschaft (rawi)
Christoph Lampart
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Stellungnahme Gesamtrevision der Ortsplanung Altishofen

Sehr geehrter Herr Lampart

Vielen Dank für die Zustellung der entsprechenden Unterlagen sowie die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Altishofen. Gerne geben wir Ihnen nachfolgend unsere Rückmeldung.

Seitens VVL bestehen keine Vorbehalte oder Einwände zum Ortsplanungsrevision der Gemeinde Altishofen. Elemente zum öffentlichen Verkehr werden korrekt aufgeführt.

Wir empfehlen das hinzufügen weitere Elemente/Aussagen wie die öV-Anbindung an die Bahn (Nebikon, Willisau, Dagmersellen) und Bus (Linien und Angebot) Aussagen zum aktuellen und geplanten Modalsplit der Gemeinde Altishofen und deren möglichen Steuerung. Bezogen auf den öffentlichen Verkehr gehören attraktive Standorte und Ausrüstungen von Bus- und Bahnhofstellen in das Portefeuille der Gemeinden. Wir begrüßen daher die Planung der Buswendeschleufe in Altishofen. Der VVL aktualisiert die öV Planung zwischen Sursee und Dagmersellen; rund um den Santenberg. Bestandteil dieser Planung ist auch die Prüfung der Erschliessung von Altishofen Dorf, worauf schlussendlich auch die Linienführung und die notwendige Infrastruktur definiert wird. Erste Aussagen sind anfangs 2021 zu erwarten. Aus heutiger Sicht (Planungsstand S77 Phase 3) wird die Linie 60.271 Willisau – Dagmersellen aus betrieblicher Sicht immer auf der Hauptstrasse bleiben (Haltestelle Kreisel) und nur punktuell zu Nebenzeiten das Dorf bedienen können.

Aus Sicht VVL wäre es sinnvoll, in Zusammenhang mit den BehiG Vorgaben die Standorte für Haltestellen zu überprüfen und festzulegen (Ausbau 22cm Kanten). Dies gilt auch für die Wendeschleufe. Es ist davon auszugehen, dass es zu betrieblichen Standzeiten kommt und in diesem Fall die Anordnung gemäss Vorprojekt ungeeignet ist (die Fahrbahn wird bei einer Standzeit blockiert).

Bei den Standorten der Haltestellen hat die Gemeinde sich um direkte und attraktive und falls notwendig beleuchtete Fusswege zu kümmern.

Bei der Ausrüstung der Haltestellen sorgt sie u.a. für einen Witterungsschutz und um Abstellplätze für Zweiräder.

Der VVL passt sich bei der Angebotsgestaltung (Konzept, Mengengerüst und Fahrplan) der effektiven Nachfrage stets an (Aus- und Abbau von öV-Leistungen). Es ist daher ratsam, dass die Gemeinde die Nutzung fördert und fordert. Dies gilt u.a. nicht alleine für den Schülerverkehr, sondern auch für Firmen, bei Bauprojekten, bei der Parktraumbewirtschaftung oder auch in einer gemeindeinternen Vorbildfunktion > Mobimangement.

Siehe <https://www.vvl.ch/fachinformationen/mobilitaetsmanagement/>

Wir hoffen mit dieser Rückmeldung zu dienen. Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Samuel Urech
Angebotsplanung



Thomas Schemm
Angebotsplanung
Direktwahl +41 41 228 47 24
thomas.schemm@vvl.ch