

## Bebauungsplan „Dorf“ – Altishofen

Planungsbericht

26.08.2026



**beplus Architekten AG** · Eichbühlstrasse 11 · 6246 Altishofen

T 062 748 96 10 · F 062 748 96 15 · [altishofen@beplus-architekten.ch](mailto:altishofen@beplus-architekten.ch) · [www.beplus-architekten.ch](http://www.beplus-architekten.ch)

**Inhaltsverzeichnis**

|           |                                                                   |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Ausgangslage .....</b>                                         | <b>3</b>  |
| 1.1       | Situation .....                                                   | 3         |
| 1.2       | Testplanung «Dorf» .....                                          | 3         |
| 1.3       | Vorhaben .....                                                    | 4         |
| <b>2.</b> | <b>Aufgabenstellung .....</b>                                     | <b>4</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Richtprojekt «Dorf» .....</b>                                  | <b>5</b>  |
| 3.1       | Projekterarbeitung.....                                           | 5         |
| 3.2       | Bebauungskonzept .....                                            | 5         |
| 3.2.1     | Ortsbauliches Konzept.....                                        | 5         |
| 3.2.2     | Gebäudetypologien / Wohnungen.....                                | 6         |
| 3.2.3     | Historische Scheune .....                                         | 7         |
| 3.2.4     | Nutzung und Nutzergruppen .....                                   | 7         |
| 3.3       | Freiraumkonzept.....                                              | 8         |
| 3.4       | Erschliessungskonzept .....                                       | 9         |
| 3.5       | Ver- und Entsorgung.....                                          | 9         |
| 3.5.1     | Wasserversorgung .....                                            | 9         |
| 3.5.2     | Siedlungsentwässerung .....                                       | 9         |
| 3.5.3     | Entsorgung .....                                                  | 10        |
| 3.5.4     | Feuerwehruzufahrt, Bewegungs- und Stellflächen .....              | 10        |
| 3.6       | Energie .....                                                     | 10        |
| <b>4.</b> | <b>Erläuterung zum Bebauungsplan .....</b>                        | <b>10</b> |
| 4.1       | Zweck und Bestandteil.....                                        | 10        |
| 4.2       | Sonderbauvorschriften.....                                        | 11        |
| 4.3       | Nachweis der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen ..... | 11        |
| <b>5.</b> | <b>Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange .....</b>       | <b>12</b> |
| 5.1       | Ortsbildschutz und Denkmalpflege .....                            | 12        |
| 5.2       | Verkehr .....                                                     | 12        |
| 5.3       | Erschliessung .....                                               | 13        |
| 5.3.1     | Parkierung .....                                                  | 13        |
| 5.3.2     | Verkehrstechnische und rechtliche Aspekte .....                   | 13        |
| 5.4       | Landschaft .....                                                  | 14        |
| 5.5       | Gewässer.....                                                     | 14        |
| 5.6       | Schutz vor Naturgefahren .....                                    | 15        |
| 5.7       | Lärmschutz .....                                                  | 16        |
| 5.8       | Bodenschutz .....                                                 | 16        |
| <b>6.</b> | <b>Weiteres .....</b>                                             | <b>16</b> |
| 6.1       | Mehrwertabgabe.....                                               | 16        |
| 6.2       | Verfahren .....                                                   | 16        |
| 6.2.1     | Übersicht Verfahren .....                                         | 16        |
| 6.2.2     | Öffentliche Auflage.....                                          | 17        |
| 6.2.3     | Vorprüfung .....                                                  | 17        |

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Situation

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans „Dorf“ Altishofen befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem Ober- und dem Unterdorf. Es liegt innerhalb der Kernzone C auf der Parzelle Nr. 43 und umfasst eine Teilfläche von rund 13'541 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich befindet sich in einem sensiblen Übergangsraum zwischen Siedlung und Landschaft und unterliegt der Bebauungsplanpflicht.

Am nördlichen Rand des Perimeters verläuft die Dorfstrasse (Kantonsstrasse). Westlich grenzt ein landwirtschaftlich genutzter Grünstreifen an, der eine Zäsur zwischen dem höher gelegenen Oberdorf und dem anschliessenden Unterdorf bildet. Östlich schliesst ein bestehendes Wohnquartier an. Südlich geht das Gebiet in die offene Landwirtschaftszone über und markiert damit den Übergang vom Siedlungsraum zur Landschaft.



Abb. 1 Luftbild des Gebiets «Dorf», rot: Perimeter Bebauungsplan (Quelle: Geoportal Luzern)

### 1.2 Testplanung «Dorf»

Die Entwicklung des Bebauungsplans «Dorf» Altishofen basiert auf mehreren vorgängigen Planungsschritten. Eine erste Bebauungsstudie für das Gebiet wurde durch Hanspeter Lüthi + Andi Schmid Architekten am 03.02.2014 erstellt. Mit der Teilrevision der Ortsplanung vom 24.04.2014 wurde das entsprechende Teilgebiet der Parzelle Nr. 43 in die Bauzone (Dorf II) eingezont. Im Zuge der Ortsplanungsrevision vom 23.01.2024 wurden im BZR-Anhang 3 verbindliche Bebauungsvorgaben für diese Parzelle definiert, womit eine Bebauungsplanpflicht ausgelöst wurde.

Auf Antrag der Eigentümerschaft wurde angeregt, den Bebauungsplan im Rahmen eines begleiteten Verfahrens zu entwickeln. Der Gemeinderat hat diesem Vorgehen mit dem Schreiben vom 22.02.2022 zugestimmt. In der Folge wurde am 01.09.2022 ein Workshopverfahren

lanciert. Die Gemeinde beauftragte Norbert Truffer (Cometti Truffer Hodel Architekten AG) mit der fachlichen Begleitung und Qualitätssicherung.

Das Verfahren umfasste sieben Workshops bis zum 21.02.2023, an denen auch die kantonale Denkmalpflege vertreten durch Isabella Meili-Rigert Stv. Kantonale Denkmalpflegerin zweimal beteiligt war. Auf deren Wunsch wurde das Verfahren erweitert und durch ein Spiegelgremium ergänzt, bestehend aus einer Vertreterin der Denkmalpflege, zwei externen Architekten und einer Landschaftsarchitektin. Parallel wurde das Planungsteam durch Norbert Truffer, Architekt, sowie Erwin Erhart, Landschaftsarchitekt, erweitert.

Im Zeitraum vom 07.08.2024 bis zum 27.02.2025 wurde im Rahmen des erweiterten Workshopverfahrens ein Richtprojekt erarbeitet, das als massgebende Grundlage für den Bebauungsplan dient. Das Projekt berücksichtigt sowohl die ortsbaulichen und gestalterischen Anforderungen als auch die Anliegen der Denkmalpflege und der Eigentümerschaft. Die im Prozess gewonnenen Erkenntnisse und abgestimmten Lösungsansätze flossen direkt in die Erarbeitung des Bebauungsplans ein.

### **1.3 Vorhaben**

Das Planungsgebiet eignet sich aufgrund seiner Lage, der Erschliessungsqualität sowie der bestehenden Siedlungsstruktur besonders für eine Arealentwicklung.

Basierend auf dem Konzept aus der Testplanung «Dorf» soll das Gebiet qualitativ weiterentwickelt und ortsbaulich aufgewertet werden. Auf dem heute weitgehend unbebauten Areal ist eine ortsverträgliche Verdichtung vorgesehen, mit dem Ziel, in erster Linie zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Der Bebauungsplan stärkt die Innenentwicklung, schützt das Ortsbild gemäss ISOS und Bauinventar und ermöglicht eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung im Übergang zur Landschaft.

## **2. Aufgabenstellung**

Basierend auf dem Richtkonzept von beplus Architekten AG, welches mit dem Spiegelgremium entwickelt wurde, ist ein Bebauungsplan zu erarbeiten.

Es sind jene Vorgaben und Kennwerte zu eruieren, welche einerseits die architektonische Qualität und Freiraumqualitäten des Projekts definieren und andererseits die Leitplanken für eine langfristige, etappierte Umsetzung ermöglichen. Diese Vorgaben werden in die Sonderbauvorschriften integriert.

Das Projekt sieht mindestens zwei Umsetzungsetappen vor.

### **3. Richtprojekt «Dorf»**

#### **3.1 Projekterarbeitung**

Das Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept wurde im Rahmen des Workshopverfahrens durch das folgende Planungsteam erarbeitet:

- beplus Architekten AG, Altishofen (Architekt)
- Norbert Truffer, Cometti Truffer Hodel Architekten AG (Architekt)
- Erwin Erhart, Erwin Erhart AG, Reiden (Landschaftsarchitekt)

Die Testplanung wurde in mehreren Workshops dem Spiegelgremium präsentiert, welches den Prozess aktiv begleitete. Rückmeldungen und fachliche Inputs aus dem Gremium wurden aufgenommen und gezielt in die Weiterentwicklung des Richtprojekts integriert.

Das Spiegelgremium setzte sich aus folgenden Fachpersonen zusammen:

- Isabella Meili-Rigert Stv. Kantonale Denkmalpflegerin
- Karin Meissle, Appert Zwahlen Partner AG (Landschaftsarchitektin)
- Fritz Schär, Schär Buri Architekten BSA SIA (Architekt)
- Patrik Ziswiler A6 Architekten AG (Architekt)

Im Zusammenhang mit der Weiterbearbeitung zum Bebauungsplan wurden durch die folgenden Teams weitere Konzepte und Nachweise erarbeitet:

- VIAPLAN AG, Sursee: Erschliessungsnachweis
- SINUS AG, Oensingen: Lärmschutznachweis
- TAGMAR AG, Dagmersellen: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

#### **3.2 Bebauungskonzept**

Das Richtprojekt Architektur ist ein wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans. Nachfolgend werden die wesentlichen Aspekte kurz erläutert. Näheres ist aus der Dokumentation der beplus Architekten AG (dat. 26.08.2026) zu entnehmen.

##### **3.2.1 Ortsbauliches Konzept**

Der Leitgedanke des Bebauungskonzepts basiert auf der Analyse des Ortes und der bestehenden Hofgruppe. Prägende Elemente des Ortes und der Landschaft sind der Grünstreifen, die bäuerlich geprägten Bauten entlang der Dorfstrasse, das angrenzende Wohnquartier im Osten sowie die ortsbildprägende bestehende Hofgruppe.

Im Bebauungskonzept wird die historische Hofgruppe als identitätsstiftendes Element aufgenommen und durch einen Ersatzbau im Osten entlang der Dorfstrasse ergänzt. Diese neue Baute dient der räumlichen Fassung des Hofes. Die Siedlungsstruktur der historischen Hofgruppe wird dadurch gewahrt. Südlich der historischen Scheune, am Standort des ehemaligen Gemüsegartens, entsteht ein Baumgarten, um den sich vier neue, präzise gesetzte Längsbauten gruppieren. Diese treten durch die unterschiedlichen trauf- und giebelständigen Ausrichtungen, sowie vor- und zurückspringende Gebäudefluchten in ein spannungsvolles Zusammenspiel mit der bestehenden Scheune. Dabei nimmt das Haus «Gala» eine besondere Stellung ein. Es markiert den Übergang zwischen der historischen Hofgruppe und dem neu entwickelten Areal. Aus Rücksicht auf die angrenzende Scheune wurde das Gebäude um ein

Geschoss niedriger ausgebildet. Dadurch entsteht eine massstäbliche Einfügung in die bestehende Siedlungsstruktur sowie ein ausgewogener Übergang zu den neuen Bauten. Mit seiner Lage und Gestaltung übernimmt das Haus «Gala» eine raum- und siedlungsbildende Funktion und stärkt die Identität des gesamten Bebauungskonzepts. Am östlichen Rand des Planungsgebiets, im Übergang zum bestehenden Wohnquartier, werden drei Punktbauten gesetzt. Sie sind in Höhe und Fassadenflucht gestaffelt, was die Massstäblichkeit wahrt und einen vermittelnden Übergang zur benachbarten Wohnzone schafft.

Durch das Zusammenspiel der bestehenden Hofgruppe mit den neuen Bauten entsteht eine heterogene Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypologien. Diese Vielfalt trägt wesentlich zur Identitätsbildung bei. Die differenzierte Bebauungsstruktur stärkt den dörflichen Charakter und schafft die Grundlage für eine qualitativ hochwertige Weiterentwicklung der Kernzone von Altishofen.



Abb. 2 Ortsbauliches Konzept (Quelle: beplus Architekten AG, 26.08.2026)

### 3.2.2 Gebäudetypologien / Wohnungen

Der Leitgedanke für das Bebauungskonzept des Planungsgebietes spiegelt sich auch in der Ausgestaltung der Gebäude und Wohnungen wider. Mit einer heterogenen Gestaltung der Baugruppen soll die dörfliche Atmosphäre und Qualitäten weiter gestärkt werden. Die geplante Dachlandschaft, die dezenten Gestaltungsmerkmalen und die ausgewogene Materialisierung der Fassaden in Holz oder mural, unterstützen diese Grundidee.

Die Mehrfamilienhäuser zeichnen sich durch überzeugende, differenzierte Grundrisse mit mehreren Wohneinheiten aus. Durch die unterschiedlichen Wohnungstypologien und den vielfältigen Wohnungsspiegel eignen sie sich für diverse Wohnbedürfnisse und Raumansprüche. Die 72 neuen Wohnungen sind als 2.5 bis 5.5-Zimmer-Wohnungen geplant, welche zusammen mit dem weiterhin bestehenden Bauernhaus 73 Wohnungen im Bebauungsplanperimeter ergeben. Der Wohnungsmix kann sich im Rahmen der Bauprojektierung noch verändern.

### 3.2.3 Historische Scheune

Die bestehende Scheune im Baubereich B soll erhalten, wo notwendig saniert und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Sie ist ein zentraler Bestandteil der Gesamtkomposition der Hofgruppe und für deren Identität und Charakter massgebend.

Im Sockelgeschoss sind Nebenräume wie Technikflächen, Veloabstellplätze sowie Atelier-räume vorgesehen. Ergänzend soll hier ein Gemeinschaftsraum für die Überbauung Platz finden. Im Erdgeschoss wird zudem der Zugang zur geplanten Arztpraxis angeordnet, welche im Dachraum der Scheune untergebracht ist. Die Praxis entwickelt sich über mehrere Geschosse und wird als „Haus-in-Haus“-Konstruktion in den Bestand eingefügt, sodass die historische Hülle erhalten bleibt.

Im nach Westen angebauten Gebäudeteil «Remise 2» entlang der Tenn-Einfahrt ist der Einbau einer Wohnung vorgesehen. Der bestehende Keller unterhalb der Tenn-Einfahrt bleibt weiterhin als Kellerraum nutzbar.

Angesichts der baulichen Dimensionen und der erforderlichen Eingriffe ist mit einer sehr aufwendigen Umnutzung zu rechnen. Eine fachgerechte Analyse der Bausubstanz soll die Planung begleiten und die Grundlagen für einen sorgfältigen Erhalt schaffen.

Der Erhalt der Scheune erfolgt in bewusster Abwägung zwischen ökonomischer Vernunft und baukultureller Verantwortung. Im Vordergrund steht der Mehrwert, den die Scheune als identitätsstiftendes Bauwerk für das gesamte Areal und für Altishofen entfaltet. Die Entwicklung des gesamten Areals schafft die Grundlage, um den Umbau der Scheune zu realisieren.

### 3.2.4 Nutzung und Nutzergruppen

Die Überbauung des Planungsgebietes sieht vorwiegend eine Wohnnutzung vor. Einzig in den Baubereichen B (bestehende Scheune) und C sind Flächen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe vorgesehen.

Das Bebauungskonzept verfolgt das Ziel, eine breite Nutzergruppe anzusprechen und eine heterogene Durchmischung unterschiedlicher Altersgruppen zu ermöglichen. Während in den Punktbauten 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen mit Loggien vorgesehen sind, entstehen in den Längsbauten 2.5-, 4.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen mit Lauben, die sich hin zum Baumgarten orientieren.

### 3.3 Freiraumkonzept

Das Richtprojekt Freiraum ist ein begleitender Bestandteil des Bebauungsplans. Nachfolgend werden die wesentlichen Aspekte des Freiraumkonzepts kurz erläutert. Näheres ist aus der Dokumentation der Erwin Erhart AG (dat. 26.08.2026) zu entnehmen.



Abb. 3 Richtprojekt Freiraum (Quelle: beplus Architekten AG, Erwin Erhart AG, 26.08.2026)

Der Freiraum spielt eine zentrale Rolle bei der Weiterentwicklung des Planungsgebietes. Die Gestaltung orientiert sich am ländlich geprägten Charakter des Orts und nimmt Bezug auf die landwirtschaftliche Vergangenheit sowie die umgebende Kulturlandschaft. Ziel ist ein naturnaher, vielfältig nutzbarer Aussenraum, der Biodiversität fördert und das Wohnen im dörflichen Kontext stärkt.

Die Grünflächen sind offen und durchlässig konzipiert, sodass eine Verzahnung mit der umgebenden Kulturlandschaft entsteht. Hochstammbäume, extensive Wiesenflächen, einheimische Gehölze und kleinteilige Gartenstrukturen schaffen ein lebendiges und ökologisch wertvolles Umfeld. Die Freiräume ermöglichen unterschiedlichste Nutzungen: gemeinschaftliche Treffpunkte, Spielbereiche mit Naturmaterialien und ruhige Rückzugsorte. Die Vorgärten orientieren sich gestalterisch an historischen Bauerngärten und bieten den Erdgeschosswohnungen private Aussenbereiche.

Die Topografie bleibt weitgehend bestehen und wird, wenn nötig sanft modelliert. Punktbauten erhalten leicht erhöhte private Gärten, gefasst durch Sockelmauern und Hecken. Die Terrainanhebungen übernehmen eine vermittelnde Rolle zum ebenfalls leicht erhöhten Wohnquartier im Osten der Überbauung.

Zufahrten im Norden, Wege und Plätze im Innern sowie private Vorgärten strukturieren die Zugänglichkeit. Die innere Erschliessung erfolgt über ein feinmaschiges Wegnetz für den Langsamverkehr. Die Tiefgarage wird so überdeckt, dass Pflanzungen von Bäumen und Gehölzen möglich bleiben. Die Freifläche mit einem Baumgarten bildet das identitätsstiftende Herzstück der Überbauung.

Trotz der Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstands durch Gebäude G bleibt die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Parzelle gewährleistet. Entlang der Grundstücksgrenze werden keine baulichen Anlagen oder Bepflanzungen erstellt, welche die Zufahrt oder den Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen beeinträchtigen. Der erforderliche Arbeitsraum bleibt erhalten. Zudem wird auf hohe Hecken, Mauern oder andere trennende Elemente verzichtet, sodass ein fließender Übergang zur Landwirtschaftsfläche entsteht und keine Nutzungskonflikte hervorgerufen werden.

### **3.4 Erschliessungskonzept**

Das Planungsgebiet wird für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie für die Ver- und Entsorgung direkt über die Kantonsstrasse «Dorf» erschlossen. Der Perimeter ist direkt ans übergeordnete Strassennetz angebunden, wodurch eine gebündelte und effiziente Erschliessung aller Gebäude ermöglicht wird. Die verkehrsbezogene Infrastruktur konzentriert sich auf den nördlichen Bereich der Parzelle, innerhalb des Areals erfolgt die Feinerschliessung ausschliesslich mittels Langsamverkehr. Eine Ausnahme bilden Blaulichtorganisationen und Zügeltransporte, für diese ist die direkte Erreichbarkeit aller Gebäude sichergestellt.

Der Veloverkehr wird über die Kantonsstrasse angebunden. Veloabstellplätze für Bewohnende sind in der Einstellhalle vorgesehen, während sich Kurzzeitabstellplätze dezentral vor den Gebäudeeingängen befinden.

Von der neuen Buswendeschleife «Dorf» wird ein Fussweg zur bestehenden Hofgruppe erstellt. Zusätzlich ist ein potenzieller Fuss- und Veloweg durch das Areal gemäss dem öffentlichen Erschliessungsrichtplan Altishofen eingeplant, der bei Bedarf auf angrenzende Parzellen weitergeführt werden kann.

Die vom motorisierten Individualverkehr getrennten Langsamverkehrsverbindungen sind eine optimale, qualitativ hochwertige und sichere Erschliessung für alle Fussgänger. Sie stellen zudem einen Gewinn für die Durchwegung und die Schulwege dar.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

#### **3.5.1 Wasserversorgung**

Die TAGMAR AG hat das Konzept zur Wasserversorgung erarbeitet (dat. 04.09.2025). Vorgeesehen ist ein Ringschluss, der zwischen der Dorfstrasse im Norden (im Bereich der künftigen Einstellhalleneinfahrt) und dem Grundstück Nr. 394 im Süden verläuft. Im Südosten des Bebauungsplangebietes ist zudem ein Seitenast zur Versorgung der Baubereiche H bis J angedacht.

Die einzelnen Liegenschaften werden jeweils separat an die Wasserversorgung angeschlossen. Diese dezentrale Erschliessung gewährleistet eine etappierte und unabhängige Entwicklung des Areals. Die konkrete Umsetzung ist in der weiteren Planung zu präzisieren und mit den zuständigen Stellen zu koordinieren.

#### **3.5.2 Siedlungsentwässerung**

Die TAGMAR AG hat das Entwässerungskonzept erarbeitet (dat. 04.09.2025). Das Entwässerungskonzept zeigt, welche Abwasserleitungen neu angelegt oder verlegt werden müssen. Das Areal wird vollständig im Trennsystem entwässert.

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser wird dezentral versickert. Dank der grosszügigen Aussenräume können die Grünflächen um die einzelnen Gebäude als Versickerungsflächen genutzt werden.

Für die Baubereiche A–C, welche die Hofgruppe der Baugruppe 2.1 gemäss ISOS umfassen, ist der besondere Schutz des ortsbildprägenden Ensembles massgebend. Um den Charakter der Hofgruppe zu bewahren, erfolgt die Versickerung des Dachflächenwassers hier über unterirdische Versickerungen, welche auch als Brauchwasseranlagen für die Bewässerung der Umgebung genutzt werden können. In den übrigen Baubereichen wird das Niederschlagswasser oberirdisch über die gemeinschaftlich genutzten Grünflächen versickert. Die Lage der Versickerungsanlagen ist mit der Dimension der Einstellhalle und den Erschliessungsflächen abgestimmt.

### **3.5.3 Entsorgung**

Die Entsorgung der Kehrrichtabfälle erfolgt über Normcontainer, welche im Gebäude Remise 1 vorgesehen sind. Die zentrale Lage der Anlage gewährleistet eine gute Zugänglichkeit für alle Bewohnenden und ermöglicht eine effiziente und platzsparende Entsorgungslösung.

### **3.5.4 Feuerwehrzufahrt, Bewegungs- und Stellflächen**

Die Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen werden auf Basis der Richtlinie der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) im Plan Feuerwehrkonzept (dat. 26.08.2026) der beplus Architekten AG nachgewiesen. Die Umgebungsgestaltung wird auf diesen Sachverhalt abgestimmt.

## **3.6 Energie**

Für die gesamte Überbauung ist ein nachhaltiges und gemeinschaftliches Heizsystem vorgesehen. Kern des Versorgungskonzepts bildet eine gemeinsame Grundwasserfassung. Die Wärmeversorgung der einzelnen Gebäude erfolgt mittels Grundwasser-Wärmepumpen, wodurch eine umweltschonende und ressourcensparende Lösung realisiert wird. Zudem werden zur Eigenstromproduktion die Satteldächer der Baufelder D bis G mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die Flachdächer der Baubereiche H bis J erhalten aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

## **4. Erläuterung zum Bebauungsplan**

### **4.1 Zweck und Bestandteil**

Der Bebauungsplan «Dorf» hat zum Zweck, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Richtprojekts aus der Testplanung zu schaffen. Ziel ist eine gesamtheitliche, qualitätvolle und zukunftsorientierte Entwicklung des Gebiets. Die Grünstreife zwischen Ober- und Unterdorf bleibt weiterhin klar erkennbar, wobei der Übergang zwischen Siedlungsraum und Landschaft strukturiert und gestärkt wird.

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften (SBV)

Die Festlegungen im Bebauungsplan und den Sonderbauvorschriften definieren die wesentlichen Elemente des Richtprojekts. Sie setzen die Leitplanken der Bebauung, der Umgebungsgestaltung und der Erschliessung und Parkierung. Das Richtprojekt Architektur und Freiraum, der Erschliessungsnachweis, das Wasserversorgungs- und das Abwasserentsorgungskonzept sowie das Lärmschutzgutachten sind begleitende Bestandteile des Bebauungsplans.

## 4.2 Sonderbauvorschriften

Nachfolgend werden wichtige Elemente kurz erläutert:

Geltungsbereich                      Art. 2

Der Geltungsbereich umfasst die Kernzone C, soweit sie mit einer Bebauungsplanpflicht belegt ist.

Art der Nutzung                      Art. 5

Im Sinne der Kernzone C sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortskerns einfügen zulässig.

Baubereiche                          Art. 7

Gegenüber dem Richtprojekt werden die Baubereiche etwas grösser ausgeschieden, dadurch entsteht ein gewisser Gestaltungsspielraum der für die weitere Projektierung angebracht ist. Gegenüber der Kantonsstrasse, dem Gewässerraum und der Landwirtschaftszone, mit Ausnahme dem Baufeld G, ist dieser Spielraum nicht ausgeschieden.

Fassadengestaltung                  Art. 12

Das Richtkonzept gibt keine fixe Vorstellung über die Fassadengestaltung wieder. Stattdessen werden Gestaltungsprinzipien genannt, die zu einer heterogen wirkenden Bebauung beitragen sollen. Diese Prinzipien sind in der Projektierung zu befolgen und werden daher in den Sonderbauvorschriften verankert.

Autoeinstellhalle                      Art. 24

Die Autoeinstellhalle soll so konzipiert werden, dass sie bei einer zukünftigen Einzonung des südlich angrenzenden Gebiets erweitert werden kann.

## 4.3 Nachweis der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen

Gemäss § 158 PBG sind genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen. Hier soll ein erster Nachweis über die erforderlichen Flächen gemacht werden. Der definitive Flächennachweis hat mit der Baueingabe zu erfolgen.

Der Flächenbedarf beträgt 15 m<sup>2</sup> pro Wohnung mit drei oder mehr Zimmer. Gemäss Wohnungsspiegel aus der Testplanung sind 55 entsprechende Wohnungen vorgesehen. Daraus ergibt sich, dass 825 m<sup>2</sup> für Spielplätze und Freizeitanlagen erforderlich sind. Dies kann gemäss dem Richtprojekt Umgebung bei weitem eingehalten werden. Im Situationsplan wird die Lage der Spielplätze und Freizeitanlagen festgelegt.

## 5. Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange

### 5.1 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

Die bestehende Hofgruppe entlang der Dorfstrasse stellt ein ortsbildprägendes Ensemble von historischer und gestalterischer Bedeutung dar. Sie ist im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) als Ensemble aufgeführt. Hervorgehoben wird das von einer mächtigen Linde akzentuierte Gehöft mit dem Bauernhaus und der grossen Scheune mit Sichtfachwerkteilen als einzige erhaltene bäuerliche Altbauten in einem Strassenabschnitt, der heute stark durch neuere Wohnbauten geprägt ist.

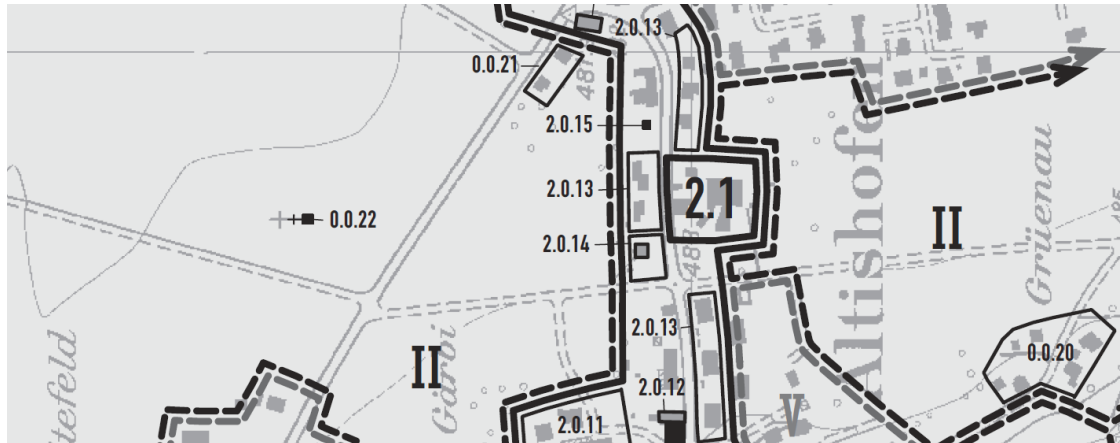


Abb. 4 Aufnahmeplan Altishofen (Quelle: ISOS Altishofen, 2. Fassung 10.2005)

Das Hauptgebäude der Hofgruppe, das Bauernhaus mit dem zugehörigen traditionellen Bauerngarten, wurde um 1800 errichtet und ist heute als schützenswertes Bauobjekt eingestuft. In seiner architektonischen Ausprägung und Stellung entlang der Dorfstrasse bildet es ein zentrales Element für die Identität des Ortsbildes.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird die bestehende historische Hofstruktur gezielt erhalten und gestalterisch gestärkt. Neue bauliche Eingriffe und Nutzungen nehmen Rücksicht auf die Massstäblichkeit, Materialisierung und Stellung der historischen Bauten. Die Freiraumgestaltung stützt sich auf die vorhandenen Qualitäten und entwickelt diese weiter, sodass die Bedeutung des Ensembles langfristig sichtbar und erlebbar bleibt.

### 5.2 Verkehr

Das Richtprojekt «Dorf» ermöglicht langfristig die Realisierung von insgesamt 73 Wohnungen. Im heutigen Zustand besteht auf dem Areal die historisch bedeutende Hofgruppe mit dem Bauernhaus als zentrales Element. Mit der angestrebten Bebauung und Verdichtung des Gebiets ist ein gewisses zusätzliches Verkehrsaufkommen verbunden.

Durch die gezielte Bündelung der Erschliessung entlang der Kantonsstrasse wird der motorisierte Verkehr klar geführt. Die Zufahrt erfolgt direkt ab der Kantonsstrasse in die unterirdische Einstellhalle. Diese Organisation trägt wesentlich zur Entlastung des Areals bei und schafft die Voraussetzung für eine attraktive, verkehrsberuhigte Wohnumgebung mit vielfältigen Freiraumqualitäten. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird in diesem Kontext insgesamt als ortsverträglich eingeschätzt.

### 5.3 Erschliessung

#### 5.3.1 Parkierung

Der Parkfeldbedarf für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wurde durch die VIAPLAN AG ermittelt. Die Berechnungen basieren auf dem Wohnungsmix des Richtprojekts und wurden sowohl nach den Vorgaben des Bau- und Zonenreglements (BZR) als auch gemäss der VSS-Norm 40 281 durchgeführt. Das Bebauungskonzept berücksichtigt verschiedene Nutzungen, darunter das bestehende Bauernhaus als Einfamilienhaus (EFH), mehrere Mehrfamilienhäuser (MFH) sowie Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen. Entsprechend wurde ein differenzierter Bedarf an Parkfeldern ausgewiesen.

| Gebäude                 | Mindestbedarf (Wohnen 100% / Gewerbe 70%) |                     |               | Maximalbedarf (Wohnen 100% / Gewerbe 90%) |                     |               |
|-------------------------|-------------------------------------------|---------------------|---------------|-------------------------------------------|---------------------|---------------|
|                         | Bewohnende / Personal                     | Besuchende / Kunden | Total         | Bewohnende / Personal                     | Besuchende / Kunden | Total         |
| Gala                    | 11,25                                     | 1,13                | 12,38         | 11,25                                     | 1,13                | 12,38         |
| Boskoop                 | 24,36                                     | 2,44                | 26,80         | 24,36                                     | 2,44                | 26,80         |
| Jonathan                | 22,16                                     | 2,22                | 24,38         | 22,16                                     | 2,22                | 24,38         |
| Spartan                 | 13,44                                     | 1,34                | 14,78         | 13,44                                     | 1,34                | 14,78         |
| Staffelhaus 1           | 10,58                                     | 1,06                | 11,64         | 10,58                                     | 1,06                | 11,64         |
| Staffelhaus 2           | 10,47                                     | 1,05                | 11,52         | 10,47                                     | 1,05                | 11,52         |
| Staffelhaus 3           | 10,47                                     | 1,05                | 11,52         | 10,47                                     | 1,05                | 11,52         |
| Remise 1                | 11,60                                     | 3,69                | 15,30         | 11,93                                     | 4,45                | 16,38         |
| Remise 2                | 1,27                                      | 0,13                | 1,40          | 1,27                                      | 0,13                | 1,40          |
| Bauernhaus              | 3,48                                      | 0,35                | 3,83          | 3,48                                      | 0,35                | 3,83          |
| Scheune                 | 11,16                                     | 4,71                | 15,87         | 14,35                                     | 6,05                | 20,40         |
| <b>Total Parkfelder</b> | <b>131,00</b>                             | <b>20,00</b>        | <b>151,00</b> | <b>134,00</b>                             | <b>22,00</b>        | <b>156,00</b> |

Tab. 1 Übersicht Parkfeldbedarf gem. Norm VSS 40 281 (Quelle: VIAPLAN AG, 08.07.2025)

Der maximale Bedarf gemäss Norm VSS 40 281 beträgt 156 Parkfelder für alle Nutzergruppen, der minimale Bedarf beträgt 151. Somit entspricht die Gesamtzahl der effektiv geplanten Parkflächen von 152 den einschlägigen Normen der VSS.

Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 37 BZR Altishofen und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss VSS-Norm 40 065 festgelegt. Die Parkplätze werden in 30 % Kurzzeit- und 70 % Langzeitparkplätze unterteilt. Kurzzeitparkplätze sind oberirdisch, ungedeckt und in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge anzuordnen. Langzeitparkplätze sind gedeckt vorzusehen.

Die Anzahl der Parkplätze ist mit dem ersten Baugesuch zu überprüfen und unter Berücksichtigung der künftigen ÖV-Angebotsstufe gemäss Art. 36 Abs. 4 BZR anzupassen. Im Rahmen des ersten Baugesuchs ist in Absprache mit dem Gemeinderat abzuklären, ob ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 52 BZR erforderlich ist.

#### 5.3.2 Verkehrstechnische und rechtliche Aspekte

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr sowie die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Kantonsstrasse Dorf. Die Grundstückzufahrten entsprechen den geltenden verkehrstechnischen Anforderungen. Die Anforderungen gemäss den VSS-Normen sind eingehalten. Einzig ist für einen Teil der Parzelle Nr. 7 eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung einzuholen.

## 5.4 Landschaft

Die sich im Planungsgebiet befindende Linde ist als geschütztes Naturobjekt im Zonenplan verzeichnet. Dieser Baum ist ein prägendes Element der historischen Hofgruppe und Teil des ortsbildprägenden Ensembles. Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang die sorgfältige Einbettung der zukünftigen Gebäude in das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Die vorhandene Topografie bleibt dabei erhalten.

Der Bebauungsplan definiert klare Gestaltungsprinzipien für gemeinschaftliche und private Freiräume. Die unbebauten Aussenräume, der Landschaftsraum und die Freizeitanlagen sollen naturnah gestaltet und durch ökologische Massnahmen aufgewertet werden. Ziel ist es, die heterogene Struktur, das typische Ortsbild sowie die räumliche Durchlässigkeit zu erhalten und gleichzeitig die Biodiversität und landschaftliche Vielfalt zu fördern. Der Übergang vom Siedlungsgebiet zur angrenzenden Kulturlandschaft wird dabei sowohl funktional als auch gestalterisch sorgfältig ausgebildet.

## 5.5 Gewässer

Entlang der Dorfstrasse verläuft der eingedolte Dorfbach. Für diesen ist ein 11 Meter breiter Gewässerraum ausgeschieden, der als Grünzone Gewässerraum ausgewiesen ist. Die zulässigen Nutzungen und Anlagen innerhalb dieses Gewässerraums richten sich nach Artikel 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Bestehende, rechtmässig bewilligte Bauten und Anlagen im Gewässerraum unterliegen der Besitzstandsgarantie.

Im Bebauungsplangebiet befindet sich das bestehende, als schützenswert eingestufte Bauernhaus (Baubereich A) innerhalb des ausgeschiedenen Gewässerraums.

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au und befindet sich über dem Grundwasserleiter Wiggertal. Aufgrund dieser Lage sind im Baubewilligungsverfahren die einschlägigen Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (GSchV, Anhang 4 Ziff. 211) einzuhalten.

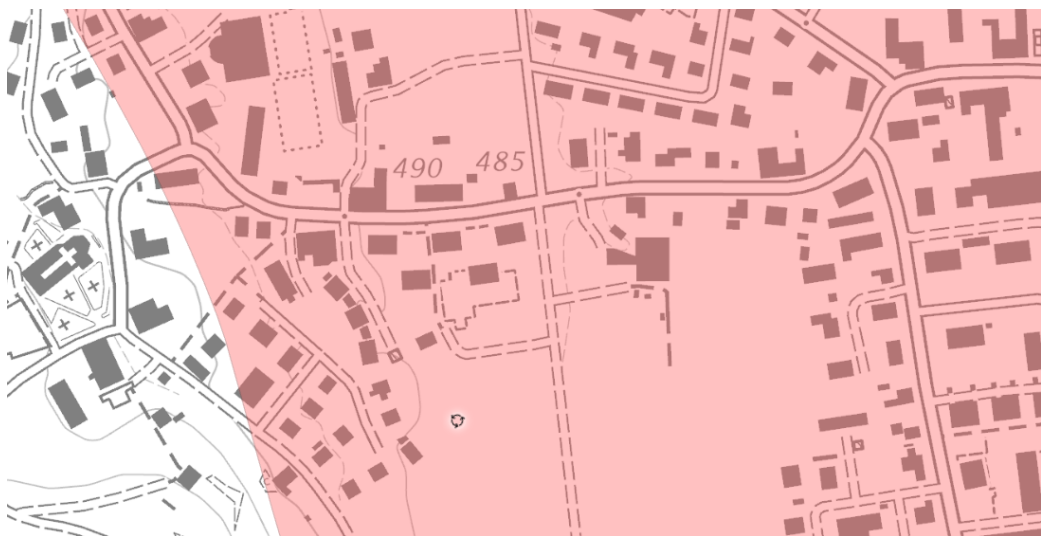


Abb. 5 Gewässerschutzkarte, rot: Gewässerschutzbereich Au (Quelle: Geoportal Luzern)

## 5.6 Schutz vor Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte ist der Planungsperimeter nur mit einer kleinen Fläche mit geringer Gefährdung durch Hochwasserereignisse entlang der Kantonsstrasse betroffen. Es gilt das Vorgehen nach Art. 51 BZR, wonach im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Gefährdung hingewiesen und allfällige Massnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. -minderung vorgeschlagen werden.



Abb. 6 Gefahrenkarte, gelb: geringe Gefährdung, blau: mittlere Gefährdung (Quelle: Geoportal Luzern)

Gemäss der Oberflächenabflusskarte ist der Bebauungsplanperimeter, insbesondere dessen östlicher Bereich, von erhöhtem Oberflächenabfluss betroffen. Durch das Anheben der im Osten gelegenen Staffelhäuser 1–3 gegenüber dem massgebenden Terrain wird ein permanenter Schutz vor Oberflächenwasser gewährleistet.

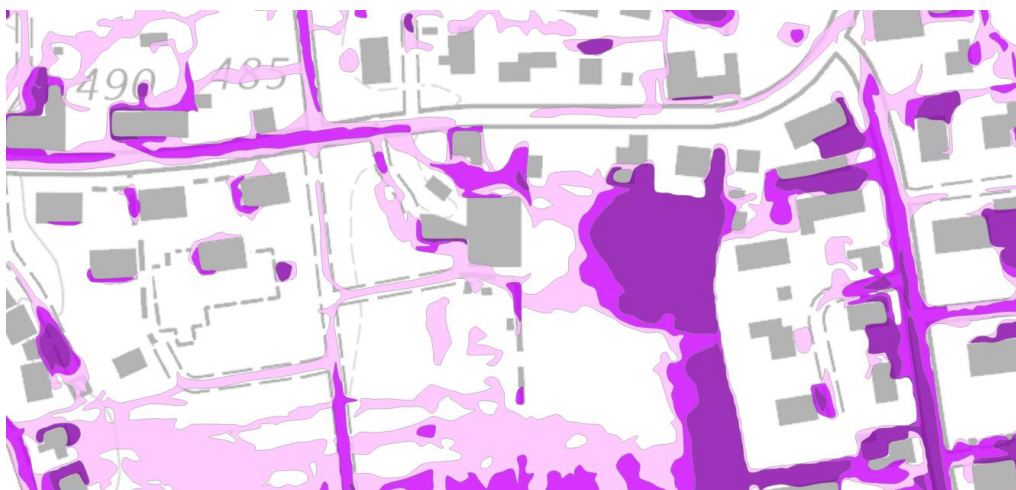


Abb. 7 Oberflächenabflusskarte, violett: Fliesstiefe (Quelle: Geoportal Luzern)

## 5.7 Lärmschutz

Das Planungsgebiet liegt in der Kernzone C mit einer Bebauungsplanpflicht, welche der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet ist. Es ist durch den Strassenverkehrslärm der Dorfstrasse (Kantonsstrasse K11c) lärmbelastet.

Der Lärmschutznachweis (dat. 02.06.2025) wurde durch SINUS AG erbracht. Der nördliche Teilbereich der Parz. Nr. 43 wurde im Jahre 2014 eingezont. Die Erschliessung erfolgt nun im Rahmen der aktuellen Bebauungsplanung. Folglich kommen bei der Beurteilung der Lärmimmissionen Art. 24 USG sowie Art. 29 und 30 LSV (Einhaltung der Planungswerte) zur Anwendung.

Die massgebenden Planungswerte können bei sämtlichen Gebäuden des Bebauungsplangebietes eingehalten werden.

## 5.8 Bodenschutz

Im Rahmen des Baugesuchs ist ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und einzureichen. Für die fachgerechte Umsetzung der bodenschutzrelevanten Massnahmen wird eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) beigezogen.

## 6. Weiteres

### 6.1 Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe soll mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag geregelt werden. Anstelle einer monetären Abgeltung werden von der Bauherrschaft andere Leistungen zu Gunsten der Öffentlichkeit erbracht (Ärztzentrum, Dorfplatz, Fusswegverbindungen, ermöglichen Anbindung an öffentlichen Verkehr / Buswendeschleife).

### 6.2 Verfahren

#### 6.2.1 Übersicht Verfahren

Die Planung erfolgt in den nachfolgend erwähnten Schritten:

| Datum                   | Schritt                                                                                                 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 03.02.2014              | Bebauungsstudie Dorf<br>(Hanspeter Lüthi + Andi Schmid Architekten)                                     |
| 24.04.2014              | Einzonung Teilgebiet Parzelle Nr. 43                                                                    |
| 22.02.2022              | Festlegung Verfahrensweg durch Gemeinde – Qualitätssicherung<br>begleiteten Verfahren                   |
| 11.04.2022              | Festlegung Qualitätssicherung durch Norbert Truffer<br>(Cometti Truffer Hodel Architekten AG)           |
| 01.09.2022 - 21.02.2023 | Durchführung Workshopverfahren I                                                                        |
| 21.12.2023              | Rückmeldung Denkmalpflege                                                                               |
| 28.05.2024              | Festlegung Verfahrensweg mit Denkmalpflege<br>Bestimmen des Spiegelgremiums<br>Erweiterung Planungsteam |

|                         |                                                                               |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 07.08.2024 – 09.12.2024 | Durchführung Workshopverfahren II                                             |
| 27.02.2025              | Verabschiedung Richtprojekt durch Spiegelgremium                              |
| bis Sommer 2025         | Erarbeitung Entwurf Bebauungsplan                                             |
| 04.09.2025              | Verabschiedung Bebauungsplan durch Spiegelgremium                             |
| 10.09.2025              | Verabschiedung Bebauungsplan durch Gemeinderat (GR)<br>und Eingabe Vorprüfung |
| 14.08.2026              | Rückmeldung Kantonale Vorprüfung                                              |
| 26.08.2026              | Auswertung und Bereinigung Vorprüfung                                         |
| xx.xx.xxxx              | Verabschiedung GR zur öffentlichen Auflage                                    |
| xx.xx.xxxx              | Öffentlich Auflage                                                            |
| xx.xx.xxxx              | Einsprachebehandlung und Bereinigung                                          |
| xx.xx.xxxx              | Beschluss Botschaft durch GR                                                  |
| xx.xx.xxxx              | Orientierungsversammlung                                                      |
| xx.xx.xxxx              | Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung                                    |
| xx.xx.xxxx              | Genehmigung Regierungsrat                                                     |

### 6.2.2 Öffentliche Auflage

Der Bebauungsplan wird vom xx.xx. bis am xx.xx.xxxx öffentlich aufgelegt. Innerhalb dieser Frist können schriftliche Einsprachen bei der Gemeinde Altishofen eingereicht werden. Mit den Einsprechern werden bei Bedarf Gespräche zur Behandlung ihrer Anliegen geführt.

### 6.2.3 Vorprüfung

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur Vorprüfung eingereicht.