

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

per E-Mail

Gemeinde Altishofen

Luzern, 14. August 2026 KUD / ROV

VORPRÜFUNGSBERICHT Gemeinde Altishofen: Vorprüfung Bebauungsplan «Dorf»

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 26. September 2025 ersuchen Sie um die Vorprüfung des Bebauungsplans «Dorf». Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. Einleitung

1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans «Dorf» Altishofen liegt auf der Parzelle Nr. 43, GB Altishofen, in der Kernzone C und umfasst rund 13'541 m². Es befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem Ober- und dem Unterdorf, grenzt nördlich an die Dorfstrasse, westlich an einen landwirtschaftlich genutzten Grünstreifen, östlich an ein bestehendes Wohnquartier und südlich an die offene Landwirtschaftszone. Aufgrund dieser Lage handelt es sich um einen sensiblen Übergangsraum zwischen Siedlung und Landschaft, welcher der Pflicht für eine Sondernutzungsplanung unterliegt.

Die Entwicklung des Gebiets stützt sich auf mehrere vorgängige Planungsschritte. Nach einer ersten Bebauungsstudie vom 3. Februar 2014 wurde das betroffene Teilgebiet der Parzelle Nr. 43, GB Altishofen, mit der Teilrevision der Ortsplanung vom 24. April 2014 eingezont. Mit der Ortsplanungsrevision vom 23. Januar 2024 wurden im Bau- und Zonenreglement (BZR; Anhang 3) verbindliche Bebauungsvorgaben definiert. Auf Antrag der Eigentümerschaft wurde anschliessend ein begleitetes Verfahren durchgeführt, das nach Rückmeldungen der Denkmalpflege durch ein Spiegelgremium ergänzt wurde. Das daraus hervorgegangene Richtprojekt bildet die Grundlage des Bebauungsplans.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige und etappierte Arealentwicklung geschaffen werden. Vorgesehen ist in erster Linie zusätzlicher Wohnraum auf einem heute weitgehend unbebauten Areal. Gleichzeitig sind die ortsbaulichen, freiräumlichen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen des Standorts zu berücksichtigen, insbesondere die Lage im Übergang zur Landschaft sowie die bestehende historische Hofgruppe.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt. Der Planungsbericht für den vorliegenden Bebauungsplan genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

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

- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew)
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa)
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe)
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif)
- Regionaler Entwicklungsträger (RET) Region Luzern West
- Verkehrsverbund Luzern (VVL)

In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen gemäss Anhang. Für die nicht erledigten Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf dem Kapitel B entnommen werden.

B. Beurteilung

1 Würdigung der Vorlage

Der vorliegende Bebauungsplan «Dorf» ist grundsätzlich nachvollziehbar hergeleitet. Er stützt sich auf ein begleitetes Workshopverfahren mit Spiegelgremium und schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine etappierte Arealentwicklung im Übergangsbereich zwischen Ober und Unterdorf. Das Vorhaben ermöglicht zusätzlichen Wohnraum innerhalb der bestehenden Bauzone und leistet damit einen Beitrag zu einer qualitätsvollen Innenentwicklung.

Die Setzung und Massstäblichkeit der Bauten sowie die Gliederung des Areals nehmen Bezug auf den dörflichen Kontext und auf die besondere Lage am Siedlungsrand. Positiv hervorzuheben ist der sorgfältige Umgang mit dem ISOS-Gebiet und der historischen Hofgruppe. Das schützenswerte Bauernhaus, die bestehende Scheune und die weiteren prägenden Bauten bilden einen wichtigen Ausgangspunkt für die Planung. Ihre Einbindung trägt dazu bei, die Identität des Ortes zu bewahren und zugleich eine zeitgemässe Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Auch der Freiraum ist sorgfältig geplant. Der zentrale Baumgarten, die offenen Grünflächen, die ortstypischen Pflanzungen und die Übergänge zur angrenzenden Landschaft schaffen eine hohe räumliche und gestalterische Qualität. Besonders positiv ist die Einbindung der geschützten und ortsbildprägenden Winterlinde. Sie bleibt als identitätsstiftendes Element der historischen Hofsituation erhalten und wird angemessen in die Umgebungsgestaltung integriert.

Die Erschliessung des Areals erfolgt gebündelt ab der Dorfstrasse. Dadurch kann der motorisierte Verkehr weitgehend auf den nördlichen Bereich konzentriert werden. Die innere Arealstruktur ist auf eine verkehrsberuhigte Wohnumgebung ausgerichtet. Im weiteren Verfahren sind die Fragen der Parkierung, der Dimensionierung der Einstellhalle und der Mobilität sorgfältig weiterzuführen und mit den Anforderungen an Freiraum, Ortsbild und Siedlungsqualität abzustimmen.

Insgesamt liegt ein kleinräumiger und fachlich begleiteter Bebauungsplan vor, der eine qualitätsvolle Entwicklung an einem ortsbaulich anspruchsvollen Standort ermöglicht. Darüber hinaus halten wir fest, dass die Umsetzung der aufgezeigten Massnahmen von der Gemeinde mit der notwendigen Sorgfalt dauerhaft unterstützt und begleitet werden muss. Nur so kann der eingeschlagene Weg der qualitätsorientierten Innenentwicklung konsequent weitergeführt und umgesetzt werden.

2 Planungsbericht

2.1 Kapitel 3.2.3 Historische Scheune

Die erwähnte Freiwilligkeit zum Erhalt der historischen Scheune im vierten Absatz des Kapitels 3.2.3 im Planungsbericht impliziert aktiv die Möglichkeit, im Verlauf der Ausführungsplanung die Scheune allenfalls doch abzubauen. Zwar ist die Scheune nicht als Einzelobjekt eingestuft, aber als Teil der Baugruppe des ISOS und des Bauinventars, ebenso wie aus Gründen des Umgebungsschutzes zum schützenswerten Bauernhaus, ist sie indirekt doch Teil des Schutzzumfangs. Zudem hat das qualitätssichernde Verfahren die hohe Bedeutung des historischen Gebäudes für die Arealentwicklung bestätigt.

Hinweis: Aus diesem Grund ist folgender Satz «Da die Scheune kantonal nicht inventarisiert und geschützt ist, erfolgt der Erhalt auf freiwilliger Basis» aus dem Planungsbericht zu streichen.

3 Allgemeines

3.1 Parkierung

Die Anzahl Parkplätze entspricht der VSS Norm 40 281 und damit Art. 36 Abs. 1. Konkret sind 152 Parkplätze für 73 Wohnungen gemäss Richtprojekt vorgesehen. Das entspricht 2.1 Parkplätzen pro Wohnung. Selbst wenn der öffentliche Verkehr (öV) in dünn besiedelten Gebieten mit geringer Nachfrage lediglich der Grundversorgung dient, erscheint diese Zahl unverhältnismässig hoch und entspricht nicht der Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Zu berücksichtigen ist der geplante Ausbau des öV-Angebots durch den VVL. Bereits in der in der Gesamtrevision der Ortsplanung 2020 wurde darauf hingewiesen, dass ein sensiblerer Umgang in diesem Thema gewünscht ist.

Hinweis: Die Anzahl der Parkplätze ist im weiteren Verfahren zu überprüfen und unter Berücksichtigung der künftigen öV-Angebotsstufe im Sinne von Art. 36 Abs. 4 BZR anzupassen.

3.2 Mobilitätskonzept

Die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts nach Art. 52 BZR ist in der vorliegenden Planung mehr als angezeigt. Aus dem Planungsbericht geht nicht hervor, wie mit dem Thema umgegangen werden soll. Üblicherweise sind Mobilitätskonzepte integrierender Bestandteil der Gesuchsunterlagen zur kantonalen Vorprüfung.

Hinweis: Es wird empfohlen, im weiteren Verfahren ein Mobilitätskonzept nach Art. 52 BZR zu erarbeiten und einzureichen.

3.3 Bodenschutzkonzept

Gemäss Bebauungsplan wird mittelfristig Boden in erheblichen Masse beansprucht (innerhalb Bauzone $\geq 5'000 \text{ m}^2$ Boden). Aufgrund des Umfangs der vorgesehenen Bodenbeanspruchung sind entsprechende Massnahmen zum Schutz des Bodens erforderlich.

Antrag: Mit dem Bebauungsplan ist ein Bodenschutzkonzept gemäss [Merkblatt «Anforderungen an ein Bodenschutzkonzept»](#) einzureichen. Zudem ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) beizuziehen.

4 Klimaschutz und Klimaadaptation

Den Themen «Klimaschutz und die Klimaadaptation» ist bei allen Planungs- und Bauvorhaben auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Versiegelung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung und Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen. Wir empfehlen, das vorliegende Richtprojekt diesbezüglich zu überprüfen und spätestens im Baubewilligungsverfahren entsprechende verbindliche Auflagen zu formulieren.

Hinweis: Das Richtprojekt ist auf die Themen «Klimaschutz und Klimaanpassung» zu prüfen.

C. Ergebnis

Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan kann insgesamt als gut und vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse
(ohne Unterschrift gültig)

Pascal Wyss-Kohler
Leiter Rechtsdienst

Zustellung an:

- Planungsbüro stadtlandplan AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Regionaler Entwicklungsträger Region Luzern West
- Verkehrsverbund Luzern

Anhang geprüfter Planungsinstrumente

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Situationsplan (1:500), Entwurf 10. Juli 2026
- Sonderbauvorschriften, Entwurf 10. Juli 2026

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Vorprüfungsgesuch Gemeinderat vom 26. September 2025
- Planungsbericht vom 10. Juli 2026
- Richtprojekt Architektur vom 10. Juli 2026
- Richtprojekt Freiraum vom 10. Juli 2026
- Bericht Freiraumkonzept vom 10. Juli 2026
- Feuerwehrkonzept vom 10. Juli 2026
- Erschliessungsnachweis vom 10. Juli 2026
- Lärmschutznachweis vom 2. Juni 2025
- Wasserversorgung und Abwasserversorgung vom 4. September 2025