

Gemeinde Buttisholz, LU

# Revision der Ortsplanung Buttisholz

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV für die Urnenabstimmung



22.04.2021

Vom Gemeinderat am 22. April 2021 zuhanden der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 verabschiedet.

Auftrag	Revision der Ortsplanung Buttisholz
Auftraggeber/in	Gemeinde Buttisholz
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern 041 469 44 44, luzern@planteam.ch
Projektleiter	Roger Michelin, 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	but_raumplanungsbericht_urnenabstimmung_210422

## Zur Urnenabstimmung gelangen folgende Unterlagen

- Bau- und Zonenreglement (BRZ), vom 22. April 2021
- Zonenplan Gesamt und Teil Siedlung 1:5'000 / 1:2'500, vom 22. April 2021
- Teilzonenplan Gewässerraum Gesamt und Teil Siedlung 1:4'000 / 1:2'500, vom 22. April 2021
- Bebauungsplan Ortskern inkl. Bebauungsplanvorschriften, vom 22. April 2021

Die Unterlagen wurden am 22. April 2021 vom Gemeinderat Buttisholz für die Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 verabschiedet.

## Zur Orientierung liegen vor

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, vom 22. April 2021
- Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 05. Dezember 2019 sowie Stellungnahmen vom 01. Mai 2020 und vom 27. Mai 2020.
- Zusammenstellung «Beurteilung der Anträge/Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung» vom 10. September 2020
- Mitwirkungsbericht, vom 22. April 2021
- Teilzonenplan Gefahrengebiete 1:5'000, vom 22. April 2021
- Siedlungsleitbild Buttisholz vom 16. August 2018
- Quartieranaysen Buttisholz vom 20. Juni 2018
- Berechnung der neuen Ortsplanung gemäss LUBAT (Luzerner Bauzonenanalysentool)
- Bebauungs- und Baulinienplan Ortskern, Änderungen, vom 22. April 2021
- Reklamekonzept vom 10. September 2020, Reklamezonen vom 10. September 2020
- Richtlinien Bauberatung
- Zusammenstellung «Beurteilung der Anträge/Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung» vom 10. September 2020
- Richtlinien Bauberatung

### **Weitere Planungen, die vom Gemeinderat beschlossen werden und darum nicht Gegenstand der Urnenabstimmung sind:**

- Aufhebung Baulinien Gewässer, vom 22. April 2021
- Baulinienplan Ortskern, vom 22. April 2021
- Richtplan öffentliche Fusswege, vom 22. April 2021

### **Weitere bisher schon gültige Planungen, nicht Gegenstand der Gesamtrevision:**

- Richtplan Arbeitsgebiet Moos mit redaktionellen Anpassungen aufgrund der Ortsplanung 2021, 10. September 2020

# Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand .....	6
1.1	Ausgangslage und Motivation.....	6
1.2	Ablauf der Ortsplanungsrevision.....	6
1.3	Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung.....	8
1.4	Öffentliche Auflage .....	9
1.5	Urnenabstimmung .....	9
2.	Gemeindeentwicklung (Stand 2017) .....	10
2.1	Bevölkerung.....	10
2.2	Arbeitsplätze.....	12
2.3	Bau- und Wohnungswesen .....	13
2.4	Fazit .....	15
3.	Siedlungsleitbild .....	16
3.1	Umsetzung des Siedlungsleitbildes in der Ortsplanung .....	18
4.	Quartieranalyse .....	19
4.1	Umsetzung Ergebnisse der Quartieranalyse in der Ortsplanung .....	19
5.	Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung .....	21
5.1	Neue Definitionen der Baubegriffe.....	21
5.2	Die Überbauungsziffer .....	21
5.3	Die neuen Höhenmasse .....	23
6.	Änderungen im Zonenplan .....	27
6.1	Digitalisierung und Auflage des Zonenplans zur Mitwirkung.....	27
6.2	Grundsätzliche Änderungen .....	27
6.3	Wohnzonen.....	29
6.4	Misch- und Arbeitszonen.....	30
6.5	Zentrum und Ortskern.....	30
6.6	Weilerzonen und Sonderbauzonen .....	31
6.7	Zone für öffentliche Zwecke und Sport- und Freizeitanlagen .....	31
6.8	Umzonungen .....	32
6.9	Gestaltungs- und Bebauungspläne .....	40
6.10	Schutz des Ortsbildes.....	43
6.11	Naturschutz und Naturobjekte .....	44
6.12	Grundwasserschutzzonen .....	44
6.13	Geotopschutz .....	44
6.14	Wildtierkorridor.....	44
7.	Änderungen im Bau- und Zonenreglement.....	45
7.1	Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz.....	45
7.2	Generelle Anpassungen im BZR.....	45
7.3	Anpassungen im Detail.....	45
8.	Bauzonkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT) .....	58

8.1	Ausgangslage Kantonaler Richtplan.....	58
8.2	Berechnungen LUBAT .....	58
8.3	Flächenbilanz.....	59
9.	Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen.....	61
9.1	Abstimmung von Siedlung und Verkehr.....	61
9.2	Baulandverflüssigung .....	62
9.3	Mehrwertausgleich.....	62
9.4	Lärmbeurteilung .....	64
9.5	Geruchsabstandslinien (FAT) .....	64
9.6	Nicht ionisierende Strahlung, Störfallverordnung.....	64
9.7	Altlasten .....	65
9.8	Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz .....	65
9.9	Fruchtfolgeflächen .....	65
10.	Weitere vorliegende Planungsinstrumente .....	66
10.1	Bebauungs- und Baulinienplan Ortskern.....	66
10.2	Fusswegrichtplan.....	67
11.	Teilzonenplan Gewässerraum .....	68
11.1	Allgemeines .....	68
11.2	Planungsablauf .....	69
11.3	Gewässernetz und Gewässerachsen .....	69
11.4	Theoretischer Gewässerraum.....	70
11.5	Allgemeine Anpassung der Gewässerräume .....	70
11.6	Anpassungen des Gewässerraumes im Detail.....	77
11.7	Gewässerräume in der Nutzungsplanung .....	83
12.	Berücksichtigung übergeordneten Rechts.....	85
12.1	Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes .....	85
12.2	Ziele gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG).....	85
12.3	Grundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG).....	86
12.4	Kantonaler Richtplan .....	88
12.5	Räumliche Entwicklungsstrategie der Region Sursee-Mittelland.....	88

# 1. Planungsgegenstand

## 1.1 Ausgangslage und Motivation

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Buttisholz wurde im Jahr 2007 genehmigt, Teilrevisionen am Bau- und Zonenreglement sowie am Zonenplan wurden 2009, 2013 sowie 2015 umgesetzt.

Seit der letzten Gesamtrevision im Jahr 2007 hat sich die Raumplanung in der Schweiz stark gewandelt und die Rahmenbedingungen haben sich insbesondere durch diverse neue oder revidierte Gesetzgebungen verändert. Das Ziel der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist es daher, die Instrumente der Gemeinde Buttisholz den aktuellen Gegebenheiten anzupassen und so das übergeordnete Recht umzusetzen. Zentrale Grundlagen sind hierfür das revidierte Raumplanungsgesetz (1. Etappe), welches im März 2013 von der Stimmbevölkerung angenommen worden ist, sowie das im Anschluss revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern. Mit diesen beiden einher geht auch die Überarbeitung des Kantonalen Richtplans, welcher ebenfalls als wichtige Grundlage in die Gesamtrevision der Ortsplanung Buttisholz eingeflossen ist.

Zu Beginn der Ortsplanungsrevision Buttisholz wurde das Siedlungsleitbild aus dem Jahr 2006 überarbeitet und aktualisiert. Inhaltlich basiert es auf dem Vorgängerdokument «Strategie der räumlichen Entwicklung», es erscheint jedoch in einem neuen Kleid und ist mit zusätzlichen aktuellen Inhalten ergänzt. Insbesondere die abgebildeten Pläne zur Strategie der räumlichen Entwicklung sowie zur Innenentwicklung sind detaillierter und aussagekräftiger aufbereitet.

Die Absicht des Gemeinderates ist es, Buttisholz als selbstbewusste ländliche Gemeinde in die Zukunft zu führen. Die Weiterentwicklung der heutigen räumlichen Struktur soll die Attraktivität der Gemeinde Buttisholz weiter stärken. In Buttisholz soll auch künftig mit hoher Lebensqualität gewohnt, gearbeitet und gelebt werden können. Dazu soll die Ortsplanungsrevision insbesondere auch zum Erhalt und der Weiterentwicklung der Arbeitsplätze im Arbeitsgebiet Moos und dem übrigen Gemeindegebiet beitragen, den Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohnzonen umfassen, ein vielseitiges Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs ermöglichen sowie attraktive Freizeitmöglichkeiten erhalten.

## 1.2 Ablauf der Ortsplanungsrevision

Die Überarbeitung der Revision der Ortsplanung begann im Jahr 2017 mit der Aktualisierung des Siedlungsleitbildes. Am 19. Oktober 2017 wurde dieses vom Gemeinderat zuhanden der Mitwirkung beschlossen. Dieses Planungsinstrument diente als Grundlage für die Revision der kommunalen Planungsinstrumente.

Aufgrund der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurde für die Überarbeitung der kommunalen Planungsinstrumente (u.a. Zonenplan und BZR) ab dem 1. Januar 2014 mit dem «neuen» kantonalen Planungs- und Baugesetz gearbeitet und die daraus notwendigen Änderungen in der Revision berücksichtigt.

Die Planungsinstrumente werden den Stimmberechtigten am 13. Juni 2021 zum Beschluss vorgelegt.

### 1.2.1 Bisherige Planungsschritte

Technische Bereinigung LUBAT	Dez. 2016
Erarbeitung Grundlagen	
- Arbeitspapier Gemeindeentwicklung	März - April 2017
Aktualisierung Siedlungsleitbild	
- Überarbeitung in OPK	März 2017 – Jan. 2018
- Orientierungsveranstaltung u. Mitwirkung	
- Eingabe beim rawi	
Entwurf BZR im technischen Ausschuss	Aug. – Nov. 2017
Entwurf BZR in der OPK	Dez. 2017 – Juli 2018
Erarbeitung Quartieranalyse	Dez. 2017 – April 2018
Entwurf Zonenplan	Mai – Juli 2018
Entwurf TZP Gewässerraum	
- inkl. Besprechung uwe	Feb. – Juli 2018
Überarbeitung Fussweg- und Verkehrsrichtplan	Juli - August 2018
Verabschiedung OP-Unterlagen z. H. Gemeinderat	2. Juli 2018
Verabschiedung OP-Unterlagen durch GR z. H. Kantonale Vorprüfung	16. August 2018
Kantonale Vorprüfung/Mitwirkung	Sept. 2018 – Dez. 2019
- Infoveranstaltung	
- Quartiergespräche	
- Information Gestaltungspläne	Sept. – Dez. 2018
Überarbeitung gem. Mitwirkung	Jan. - Mai 2019
Überarbeitung gem. Vorprüfung	Dez. 2019 – August 2020
Entscheid GR zur öffentlichen Auflage	10. Sept. 2020
Öffentliche Auflage und Bekanntmachung	16. Sept. – 15. Okt. 2020
Einspracheverhandlungen	Nov. 2020 bis März. 2021
Entscheid GR zur Unrenabstimmung	22. April 2021

### 1.2.2 Weitere Schritte für die Revision der Ortsplanung

Urnenabstimmung	13. Juni 2021
Beschwerdefrist	Anschliessend 20 Tage
Eingabe an Regierungsrat	anschliessend
Genehmigung Regierungsrat	anschliessend

### 1.2.3 Beteiligte

Die folgenden Personen arbeiteten während der Ortsplanungsrevision Buttisholz in der Ortsplanungskommission mit:

- Zemp Franz, Gemeindepräsident (Vorsitz)
- Bühler Roland (Gemeinderat Ressort Bau, bis 31.08.2020)
- Oscar Küng (Gemeinderat Ressort Bau, ab 01.09.2020)
- Häfliger Erwin
- Helfenstein Reto, Gemeindeschreiber (Protokoll)
- Jans Kevin (ab Mai 2018)
- Käch Matthias
- Küng Roland
- Lampart Markus
- Schmid Lisbeth (bis Ende 2017)
- Utz Sybille
- Ziswiler Franz
- Ziswiler Patrik
- Ziswiler René

Ortsplaner Planteam S AG

- Michelon Roger (Projektleitung)
- Zängerle Marion (Projektmitarbeit bis Ende 2020)

Das Bau- und Zonenreglement wurde von einem dafür einberufenen «Technischen Ausschuss BZR» zu Händen der Ortsplanungskommission und des Gemeinderates erarbeitet:

- Bühler Roland, Gemeinderat Ressort Bau
- Helfenstein Reto, Gemeindeschreiber
- Imhof Mark, Bauberatung Ortsbild Buttisholz
- Winiger Martina, Abteilungsleiterin Zentrale Dienste
- Ziswiler Patrik, Bauberatung Ortsbild Buttisholz und Mitglied OPK
- Michelon Roger, Planteam S AG
- Zängerle Marion, Planteam S AG

## 1.3 Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung

Die kantonale Vorprüfung wurde mit dem Vorprüfungsbericht vom 05. Dezember 2019 abgeschlossen. Die darin enthaltenen Vorbehalte, Hinweise und Anträge wurden geprüft und umgesetzt oder deren Nichtumsetzung begründet. Folgende Anpassungen wurden basierend auf den Hinweisen im Vorprüfungsbericht vorgenommen:

- Redaktionelle Anpassungen in allen Planungsinstrumenten
- Diverse Anpassungen im BZR
- Überarbeitung Teilzonenplan Gewässerraum
- Ergänzung des Raumplanungsberichts

Eine detaillierte Übersicht zum Umgang mit den Hinweisen aus dem Vorprüfungsbericht liegt in der separaten Zusammenstellung vor. Die bereinigten



Unterlagen wurden dem Kanton nochmals zur Schlussprüfung vorgelegt und mit den Stellungnahmen vom 01. Mai 2020 und vom 27. Mai 2020 bestätigt.

## 1.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage wurde vom 16. September bis 15. Oktober 2020 durchgeführt. Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt 19 Eingaben eingegangen.

Von den 19 Eingaben betrafen

- 18 Einsprachen im rechtlichen Sinn den Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement, den Teilzonenplan Gewässerraum und den Bebauungsplan Ortskern.
- 1 Stellungnahmen den Richtplan öffentliche Fusswege: da dieser Richtplan vom Gemeinderat und nicht von den Stimmberechtigten beschlossen wird, muss er im Rahmen der Urnenabstimmung nicht behandelt werden.

Der Gemeinderat hat zu allen Eingaben Einspracheverhandlungen geführt.

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen zu den 18 Einsprachen:

- wurden 11 Einsprachen zurückgezogen oder wurden gütlich erledigt
- konnten 7 Einsprachen nicht gütlich erledigt werden. Sie werden in der Botschaft zur Urnenabstimmung behandelt. Der Gemeinderat beantragt die Abweisung dieser Einsprachen.

Die Eingaben zum Richtplan öffentliche Fusswege betraf die Schliessung der Netzlücke in der Arbeitszone am Tannenbach. Der Gemeinderat hält an der Realisierung des noch fehlenden Verbindungsstückes fest.

## 1.5 Urnenabstimmung

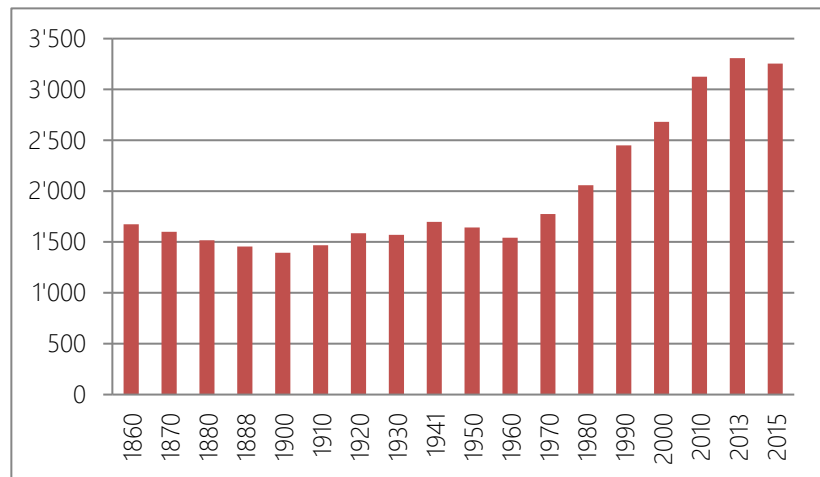
Die Urnenabstimmung findet am 13. Juni 2021 statt.

## 2. Gemeindeentwicklung (Stand 2017)

### 2.1 Bevölkerung

#### 2.1.1 Mittlere Wohnbevölkerung

Die Bevölkerung der Gemeinde Buttisholz lag von 1860 bis 1960 zwischen 2700 und 3200 Einwohnern mit einigen Zu- und Abnahmen. Seit 1960 ist die Zahl bis ins Jahr 2013 stark gewachsen, nun ist sie wieder leicht zurückgegangen.



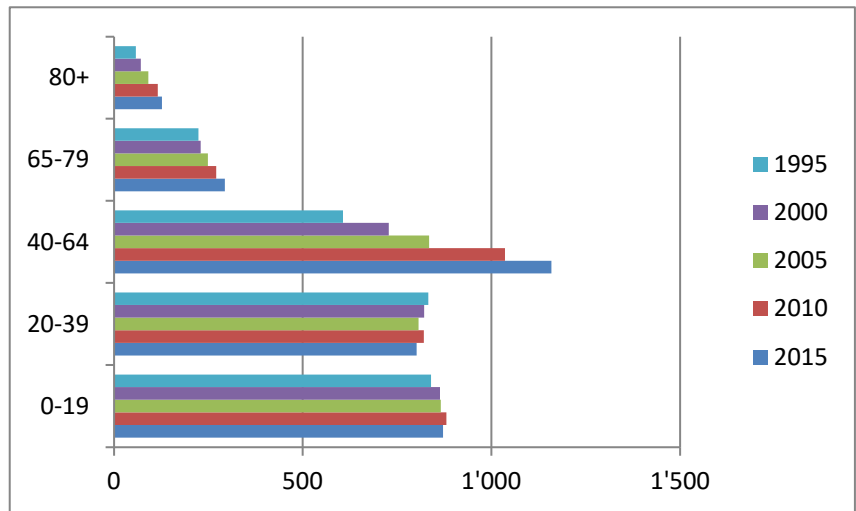
Grafik: Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Buttisholz seit dem Jahr 1860 (1674 Einwohner), 1980 (2058 Einwohner) bis 2015 (3263 Einwohner)

Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (07.03.2017)

#### 2.1.2 Altersstruktur

Die grösste Altersklasse in Buttisholz stellt die Altersklasse 40 - 64 mit 35.6 % dar, womit die Gemeinde leicht über dem kantonalen und nationalen Schnitt liegt. An zweiter Stelle folgt die Klasse 0 - 19, welche in Buttisholz mit 26.8 % im Vergleich zum kantonalen und nationalen Wert überdurchschnittlich vertreten ist. Die Altersklasse 20 - 39 ist tiefer als die Vergleichswerte, während die Klassen 65 - 79 und 80+ in Buttisholz untervertreten sind.

In den letzten 15 Jahren hat in Buttisholz der Anteil der Altersklassen 0 - 19 sowie 20 - 39 an der Wohnbevölkerung um etwa 5 % abgenommen. Auch im Kanton Luzern und in der Schweiz haben diese Altersklassen Anteile verloren, jedoch weniger stark als in Buttisholz. Besonders stark zugenommen hat in der Gemeinde Buttisholz die Altersklasse 40 - 64. Der Zuwachs liegt im kantonalen und vor allem im nationalen Vergleich deutlich über dem Mittelwert. Auch in den Klassen 65 - 79 und 80+ ist ein schwaches Wachstum zu verzeichnen.

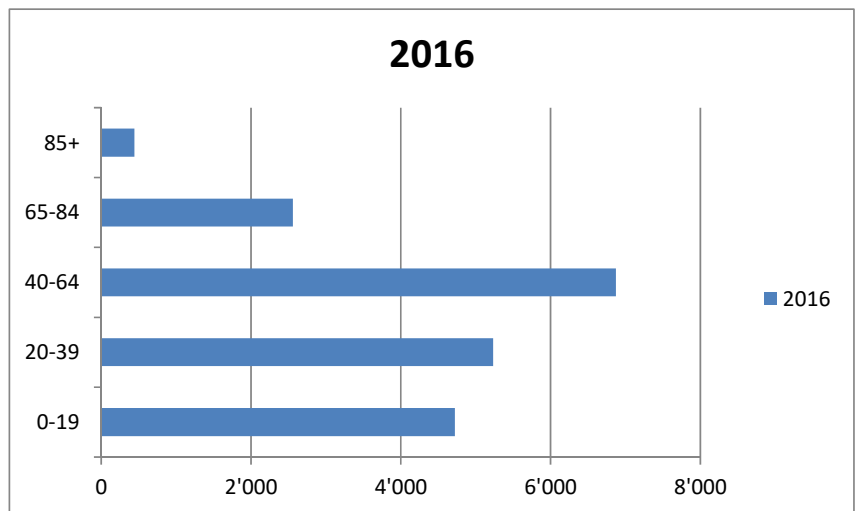


Grafik: Aufteilung der Bevölkerung von Buttisholz nach Altersklassen

Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (08.03.2017)

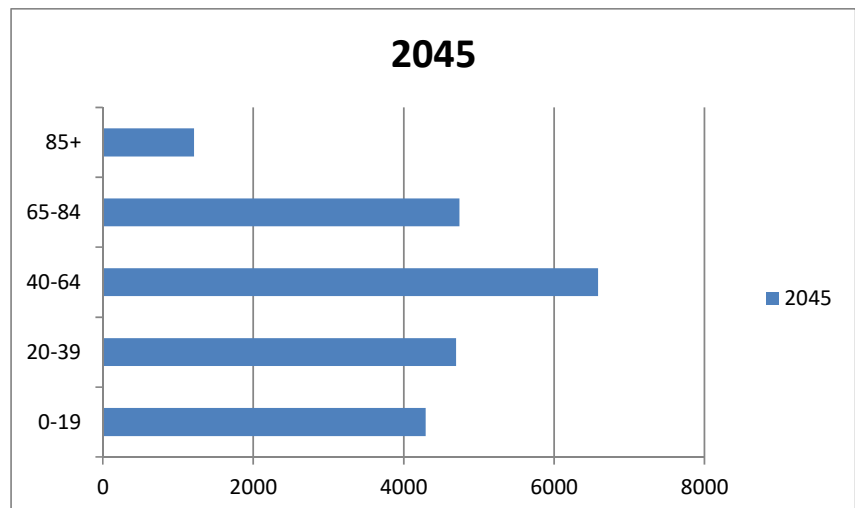
### 2.1.3 Bevölkerungsentwicklung bis 2045

Die folgenden Diagramme zeigen die Altersstruktur in der Analyseregion Rottal-Wolhusen für das Jahr 2016 und eine Prognose für das Jahr 2045 auf. Die Analyseregion Rottal-Wolhusen umfasst die Gemeinden Buttisholz, Grosswangen, Ruswil, Werthenstein und Wolhusen.



Grafik: Aufteilung der Bevölkerung der Analyseregion Rottal-Wolhusen nach Altersklassen

Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (04.04.2017)



Grafik: Aufteilung der Bevölkerung der Analyseregion Rottal-Wolhusen nach Altersklassen, Prognose 2045.

Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (04.04.2017)

Gemäss der Prognose wird sich die Alterspyramide in der Analyseregion in den nächsten 30 Jahren voraussichtlich nach oben verschieben: Die Altersgruppe 85+ wird sich gemäss Prognose bis ins Jahr 2045 verdreifachen, die Altersklasse 65-84 fast verdoppeln. Leicht rückläufig sind gemäss Prognosen die jüngeren Altersklassen. Die Diagramme zeigen für die Analyseregion Rottal-Wolhusen eine Entwicklung in Richtung Überalterung der Bevölkerung bei einem gesamten Bevölkerungswachstum von gut 2'000 Einwohnern.

## 2.2 Arbeitsplätze

### 2.2.1 Anzahl Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren

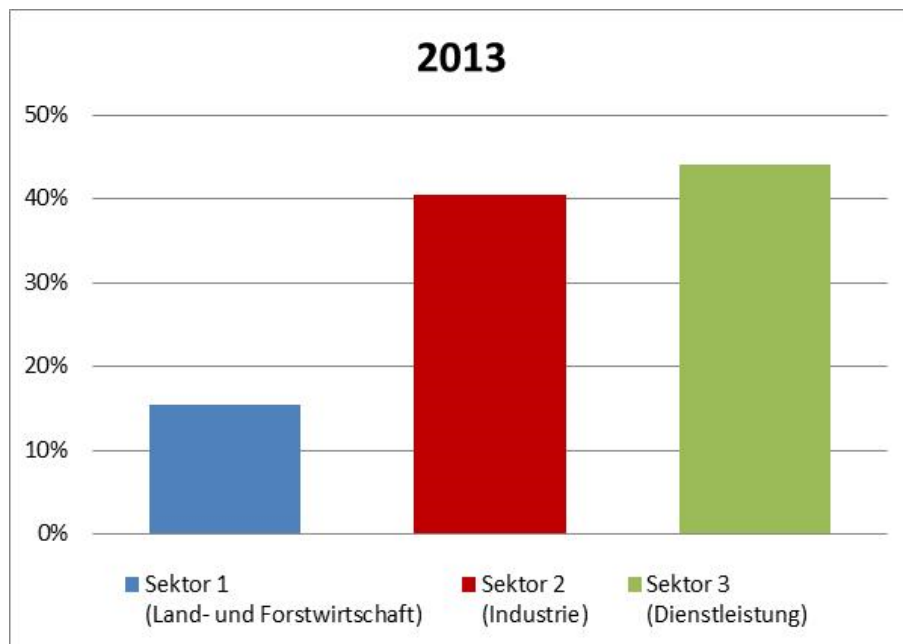
Beim Amt für Statistik Luzern, LUSTAT, liegen für die Erwerbstätigen und die Verteilung auf die einzelnen Wirtschaftssektoren nur Zahlen für die Jahre 2011 bis 2013 vor. Somit ist eine Analyse für den relevanten Beobachtungszeitraum von 15 Jahren nicht möglich. Da sich die Anzahl der Erwerbstätigen ausserdem von 2011 bis 2013 nicht markant verändert hat, wird auf einen Vergleich verzichtet.

Der erste Sektor (Land- und Forstwirtschaft) ist mit rund 15 % am schwächsten vertreten, im nationalen Vergleich (~3 %) ist er allerdings überdurchschnittlich repräsentiert. Im zweiten Sektor (Industrie) arbeiteten im Jahr 2013 40.5 % und im dritten Sektor (Dienstleistung) 44.1 % der Erwerbstätigen.

Jahr	Erwerbstätige			Erwerbstätige nach Wirtschaftssektoren in %		
	Anzahl	Anteil an Wohnbevölkerung	Anteil Frauen	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3
2011	1'552	48.9 %	34.1 %	16.8 %	41.6 %	41.6 %
2012	1'573	48.5 %	33.9 %	16.4 %	39.3 %	44.3 %
2013	1'621	49.4 %	34.0 %	15.4 %	40.5 %	44.1 %

Tabelle: Prozentuale Aufteilung der Erwerbstätigen in der Gemeinde Buttisholz auf die Wirtschaftssektoren.

Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (09.03.2017)



Grafik: Verteilung der arbeitenden Erwerbstätigen in Buttisholz auf Sektoren

Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (09.03.2017)

## 2.2.2 Arbeitsstätten nach Wirtschaftssektoren

Die Gemeinde Buttisholz bietet überwiegend Arbeitsstätten im 3. Sektor, also im Dienstleistungsbereich. Die Sektoren 1 und 2 fassen zusammen etwa gleich viele Arbeitsstätten.

Jahr	Arbeitsstätten total	Nach Wirtschaftssektor		
		Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3
2011	274	90	47	137
2012	277	91	48	138
2013	272	92	46	134

Tabelle: Arbeitsstätten nach Wirtschaftssektoren in Buttisholz

Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (07.03.2017)

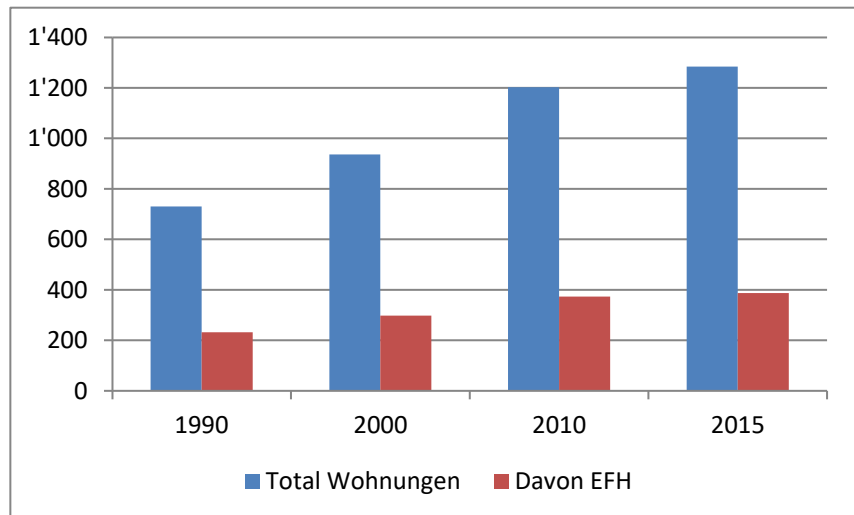
## 2.3 Bau- und Wohnungswesen

Von 1990 bis 2015 wurden in Buttisholz 554 Wohneinheiten gebaut. Davon waren 155 Einfamilienhäuser. Der Einfamilienhaus-Anteil von Buttisholz liegt bei 30.1 % und damit deutlich über dem Schnitt des Kantons Luzern, welcher 16.9 % beträgt.

Jahr	Total Wohnungen			Davon Einfamilienhäuser		
	Absolut	Zunahme zu 1990		Absolut	Zunahme zu 1990	
1990	730			232		
2000	936	+ 206	+ 28.2 %	298	+ 66	+ 28.4 %
2010	1'202	+ 472	+ 64.7 %	373	+ 141	+ 60.8 %
2015	1'284	+ 554	+ 75.9 %	387	+ 155	+ 66.8 %

Tabelle: Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Buttisholz seit 1990

Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (09.03.2017)

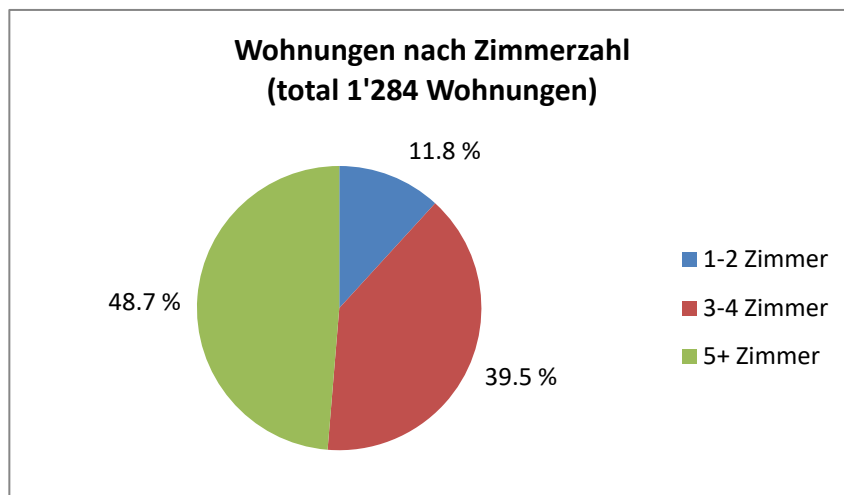


Grafik: Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Buttisholz

Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (09.03.2017)

### 2.3.1 Wohnungsbestand nach Anzahl Zimmer, Stand 2014

Die Gemeinde Buttisholz hat, im Vergleich mit der Region Rottal-Wolhusen sowie dem Kanton Luzern, mit rund 40 % einen kleineren Anteil an 3- und 4-Zimmerwohnungen. Der Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen liegt in Buttisholz und in der Region Rottal-Wolhusen bei rund 11-12 % und befindet sich damit unter dem kantonalen Mittelwert von 15.5 %. Der Anteil an Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern ist im Vergleich zur Region und dem Kanton Luzern klar am grössten mit 48.7 %.



Grafik: Wohnungsbestand in der Gemeinde Buttisholz 2015 nach Anzahl Zimmer  
Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (10.03.2017)

## 2.4 Fazit

Die Bevölkerungszahl (mittlere Wohnbevölkerung) der Gemeinde Buttisholz hat im relevanten Beobachtungszeitraum von 15 Jahren von 2'678 Einwohner im Jahr 2000 auf 3'263 im Jahr 2015 zugenommen. Dies entspricht einer Zunahme von 21.8 % oder um 585 Einwohnerinnen und Einwohner über 15 Jahre, das heisst pro Jahr im Schnitt um gut 39 Einwohner. Mit einem jährlichen Wachstum von 1.5 % liegt Buttisholz leicht über der kantonalen Entwicklung.

Bei der Altersstruktur der Bevölkerung von Buttisholz ist – im Vergleich zum Kanton Luzern und zur gesamten Schweiz – ein überdurchschnittlicher Rückgang der Altersklassen der 0-19-jährigen sowie der 20-39-jährigen innerhalb der letzten 15 Jahre zu beobachten. Gleichzeitig hat die Altersgruppe der 40-64-jährigen ein überdurchschnittliches Wachstum von +8.8 % erlebt.

Die Prognose fürs Jahr 2045 zeigt eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung in der Analyseregion Rottal-Wolhusen.

Bei den Haushaltsgrössen sind die 1-Personenhaushalte gegenüber den Mehrpersonenhaushalten ein wenig stärker angestiegen, jedoch ist der Anteil der 1-Personenhaushalte prozentual immer noch tiefer als im Kanton Luzern.

Durch den grossen Anteil an verarbeitenden Stellen im Arbeitsgebiet Moos weist Buttisholz in etwa gleich viele Arbeitsplätze im 2. Sektor (produzierender Sektor) wie im 3. Sektor (Dienstleistungen) auf. Dies ist schweizweit gesehen eher selten. Zudem liegt der Beschäftigungsanteil des 1. Sektors (Land- und Forstwirtschaft) im nationalen Vergleich über dem Durchschnitt.

### 3. Siedlungsleitbild

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde das Siedlungsleitbild von Buttisholz an die heutigen Gegebenheiten angepasst und aktualisiert. Es befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsräume. Das Siedlungsleitbild hat das Ziel

- die Entwicklung von Siedlung, Verkehr und Landschaft,
- die verschiedenen Bedürfnisse und Ansprüche an den gemeinsamen Lebensraum sowie
- die Herausforderungen des haushälterischen Umgangs mit der begrenzten Ressource Boden

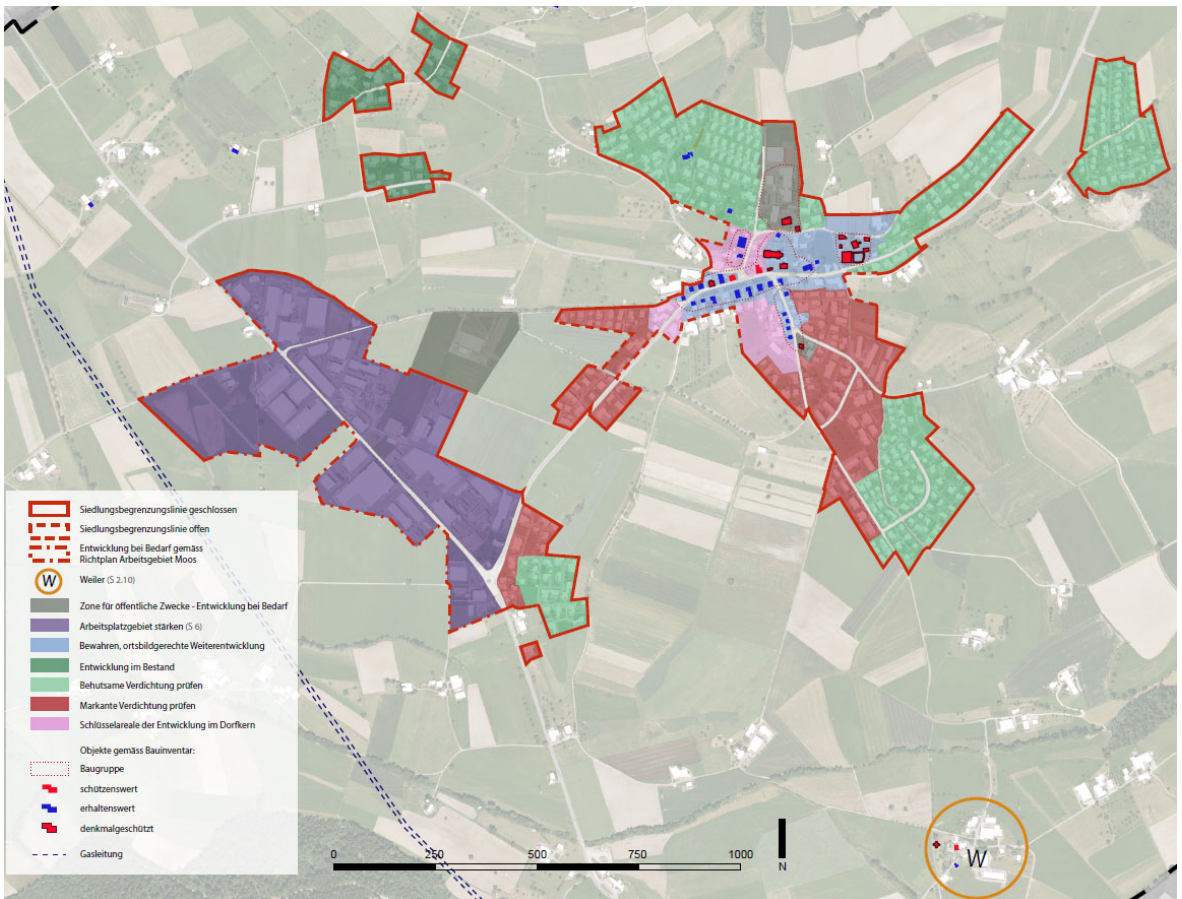
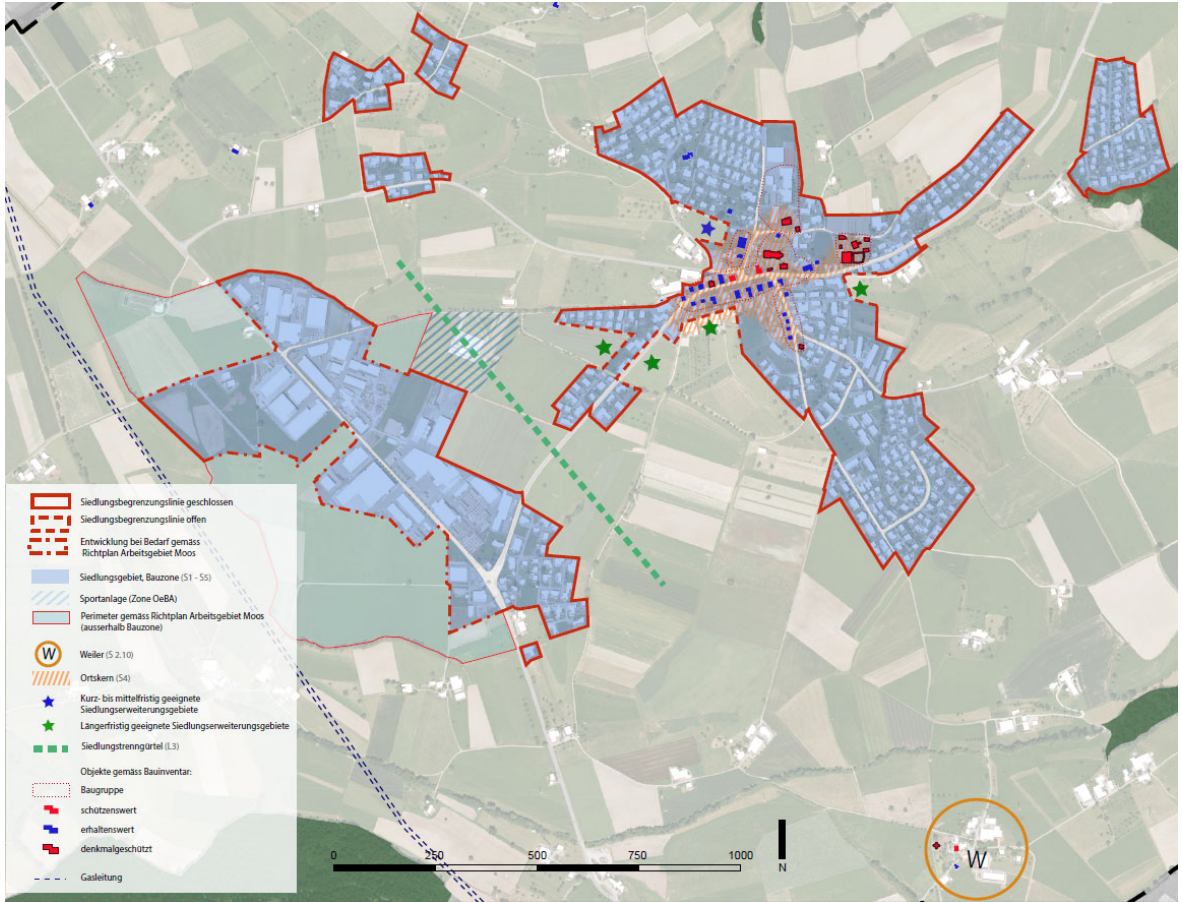
in einen Zusammenhang zu stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzuzeigen und Koordinationsaufgaben zu bezeichnen. Ein spezieller Fokus wird auf die Siedlungsentwicklung nach innen gelegt. Auch hier sollen Siedlungsentwicklung, Landschaft, Freiräume und Mobilität qualitativ und aufeinander abgestimmt weiterentwickelt werden.

Die Gemeinde Buttisholz soll sich auch künftig nachhaltig weiterentwickeln. Die folgenden Absichten geben diese Stossrichtung vor:

- Das Siedlungsleitbild zeigt auf, wie sich Buttisholz künftig räumlich entwickeln soll. Behörden und Verwaltung richten ihre Planungen auf die Ziele und Grundsätze des Siedlungsleitbildes aus.
- Buttisholz wächst sorgfältig gegen innen. Bestehende Qualitäten werden erhalten und gestärkt. Die Weiterentwicklung der heutigen räumlichen Struktur soll die Attraktivität der Gemeinde Buttisholz weiter stärken.
- Für die einzelnen Quartiere werden Strategieansätze der künftigen Innenentwicklung festgelegt. Die angestrebten Veränderungen sind je nach Typologie und Struktur des Quartiers markanter oder behutsamer.
- Buttisholz geht sorgfältig mit seinen baulichen Zeitzeugen um und pflegt eine zeitgemässe und gute Baukultur. Insbesondere zum Ortsbild von nationaler Bedeutung trägt die Gemeinde Sorge und entwickelt dieses qualitativ weiter.
- Das Arbeitsgebiet Moos hat regionale wirtschaftliche Bedeutung. Die Arbeitsplätze sollen erhalten und weiterentwickelt werden.
- Ein attraktives Mobilitätsangebot soll die Anbindung an die nahe gelegenen Regionalzentren und die Nachbargemeinden sicherstellen.
- Die Verkehrsbedürfnisse werden aufeinander abgestimmt und alle Verkehrsträger entsprechend berücksichtigt.
- Im Landschaftsraum werden die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, der Schutz der Natur- und Landschaftswerte sowie die Ansprüche an ein attraktives Naherholungsgebiet aufeinander abgestimmt.

Das Siedlungsleitbild nimmt den Stimmberechtigten keine Entscheide vorweg. Es ist für die Planungstätigkeit der kommunalen Behörden begleitend, jedoch nicht grundeigentümergebunden. Die rechtskräftige Umsetzung erfolgt in den folgenden erläuterten Instrumenten der kommunalen Planung.





### 3.1 Umsetzung des Siedlungsleitbildes in der Ortsplanung

- Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Buttisholz richtet sich nach den im Siedlungsleitbild formulierten Zielen. Schliessen von Baulücken, angemessene bauliche Verdichtung speziell in den Kernzonen und die Beibehaltung einer qualitativollen Baukultur führen in der Umsetzung im BZR zu einer angemessenen und quartiergerechten Erhöhung der Überbauungsziffer. Zudem kann ein Bonus gewährt werden, wenn ein Areal mit einem Gestaltungs- oder Bebauungsplan entwickelt wird.
- Bei Gestaltungsplänen kann die Gemeinde neu die Art des Wohnens mitbestimmen.
- Geplante Umzonungen werden mit den Zielen des Siedlungsleitbildes abgestimmt (Entwicklung, Verkehr, Bauqualität, Landschaft).
- In allen Gebieten wird die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt, entsprechende Zonenbestimmungen schaffen die Voraussetzungen dazu.
- In den Schlüsselgebieten der Entwicklung im Dorfkern werden massgeschneiderte Zonenbestimmungen formuliert für eine qualitativolle und dichte Zentrumsentwicklung mit vielseitigen Nutzungen.
- Die im Siedlungsleitbild definierten Siedlungsbegrenzungslinien werden grundsätzlich nicht tangiert.
- Die bestehenden Schutzzonen werden nicht tangiert und bleiben erhalten.
- Der Siedlungstrenggürtel zwischen Dorf und Arbeitsgebiet Moos bleibt erhalten.

## 4. Quartieranalyse

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision Buttisholz wurde durch einen Ausschuss bestehend aus Mitgliedern der Bauberatung eine detaillierte Quartieranalyse erarbeitet. Diese beruht auf einem Analysemodell für Quartiere, welches auf eine systematische Bewertung von bestehenden Quartierstrukturen abzielt. Dadurch stellt die Quartieranalyse eine fundierte Grundlage für bevorstehende raumplanerische Massnahmen dar. Das Modell basiert auf vier Hauptthemen und 16 Unterthemen, welche sowohl soziale, raumplanerische als auch ökonomische und ästhetische Aspekte umfassen. Für die Beurteilung der einzelnen Quartiere dient ein fiktives «ideales» Quartier als Massstab.

Für die Quartieranalyse wurde das Siedlungsgebiet der Gemeinde Buttisholz in 9 räumlich sinnvolle Quartiere aufgeteilt. Für jedes Quartier wurde auf Basis einer Begehung ein Beschrieb erstellt und konkrete Empfehlungen formuliert. Diese sind dem Dokument «Buttisholz – Quartieranalysen» zu entnehmen.



Abb.: Quartiereinteilung gemäss Quartieranalyse Buttisholz

### 4.1 Umsetzung Ergebnisse der Quartieranalyse in der Ortsplanung

- Im Gebiet Fürti (Quartier 1) werden die Zonenbestimmungen so formuliert, dass die qualitativ wertvollen Freiräume im nördlichen Teil erhalten werden. Zudem werden die Höhen im Gebiet Fürti Nord bei 9.0 m talseitige Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe festgelegt (mit Schrägdach bei 10.5 m), um die einheitliche Bebauungsstruktur zu

erhalten. Für den Quartierteil Fürti Süd werden die Höhen bei 10.5 m respektive 12.0 m festgelegt, um eine freiwilligen Nachverdichtung zu ermöglichen.

- Im Gebiet Mülacher (Q 2) wird die Abgrenzung der Mischzonen in der ersten Bautiefe ab Kantonsstrasse überprüft und sinnvoll angepasst (Teilbereich II gemäss Darstellung).
- Das Quartier Sebaldematt weist Qualitäten einer Gartensiedlung vor. Diese sollen durch die Zonenbestimmungen als Teil der Zone W-C erhalten und gestärkt werden. Die Höhen werden wie im Quartier Fürti Nord auf 9.0 m respektive 10.5 m talseitige Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe beschränkt. Die freiwillige Nachverdichtung erfolgt über die zulässige ÜZ von 0.25, welche in den grossen Gartenparzellen verträglich ist.
- Im Zentrum (Quartiere 5a und 5b, sowie angrenzend Q 7 und Q 8) wird die Zonenabgrenzung im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft und neu festgelegt. Zudem werden neu die Zentrumszonen A, B, C und D definiert, welche die Kernzonen A und B umgeben.
- Im Gebiet Guglern (Q 9) wird die Zonenabgrenzung zwischen der Mischzone sowie der reinen Wohnzone im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft und sinnvoll angepasst.



## 5. Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung

### 5.1 Neue Definitionen der Baubegriffe

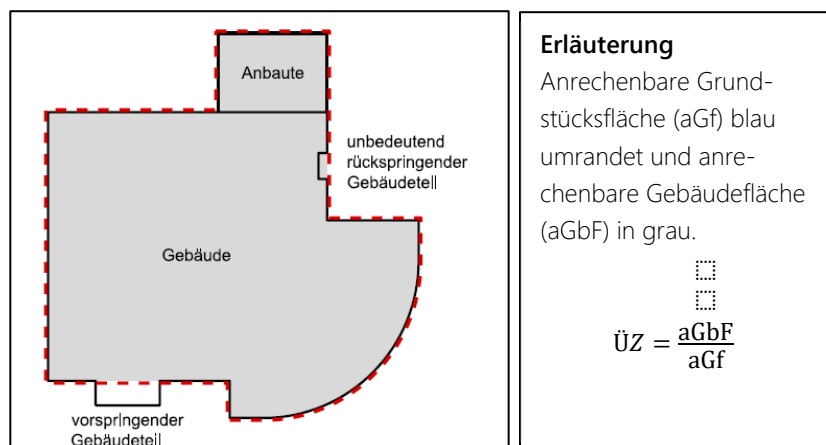
Aufgrund der harmonisierten Begriffsdefinitionen gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im neu revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz werden folgende Definitionen übernommen:

- Es findet ein Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur **Überbauungsziffer (ÜZ) statt.**
- Da das PBG neu auf die Definition der Geschosse (bisher Unter-, Voll- und Dachgeschosse) verzichtet, werden die zulässigen Höhen und die damit realisierbaren Stockwerke neu über die **talseitige Fassadenhöhe** festgelegt. Die **Gesamthöhe** dient vorwiegend der Bestimmung des Grenzabstandes. Dies hat zur Folge, dass die Bezeichnung der Zonen nicht mehr über die Geschosszahl definiert wird (z. B. W2), sondern über ihre Lage und Baudichte (z. B. W-A) (vgl. Kapitel 6.3).

### 5.2 Die Überbauungsziffer

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes gilt im Kanton Luzern neu die Überbauungsziffer (ÜZ) als massgebende Ziffer zur Festlegung der Dichte in einem Quartier bzw. der möglichen Bebauung einer Parzelle.

Die Überbauungsziffer stellt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Gebäudefläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche dar, wobei die anrechenbare Gebäudefläche der überbauten Grundfläche entspricht.



Mit der Überbauungsziffer wird also ein maximal möglicher «Fussabdruck» bzw. der «Schattenwurf» eines Gebäudes definiert. Mit der überbaubaren Fläche können z. B. die Körnigkeit, die Dichte und die Durchsichten in einem Quartier beeinflusst werden. Sie macht aber keine Aussage über die zulässige Höhe. Das zulässige Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich neu aus dem Zusammenspiel von Überbauungsziffer (Fussabdruck) und der zulässigen Höhe (Fassadenhöhe

resp. Gesamthöhe). Die Überbauungsziffern werden für alle Wohnzonen, die Wohn- und Geschäftszonen sowie die Arbeitszonen im Art. 11 BZR festgelegt.

#### 5.2.1 Mehrere Überbauungsziffern (Art. 7 BZR)

##### **Überbauungsziffer 1 (ÜZ 1)**

Mit der Überbauungsziffer 1 wird das maximale Bauvolumen geregelt, bei dem alle realisierbaren Geschosse im Rahmen der maximalen Höhenmasse erstellt werden.

##### **Überbauungsziffer 2 – Verzicht auf ein Geschoss (ÜZ 2)**

Bisher war es durch die AZ möglich, mit dem Verzicht auf ein Geschoss die zusätzlich gewonnene Fläche in die Länge- und Breite des Gebäudes zu «investieren». Mit der neuen Regelung wäre dies nicht mehr möglich, da die maximale anrechenbare Gebäudefläche unabhängig der Höhe gilt. Zu diesem Zweck wird in den Wohnzonen C und D (bisher W2) eine zweite ÜZ eingeführt, die bei einem Verzicht auf ein Geschoss (-3 m Gesamthöhe) zum Tragen kommt. Die ÜZ-2 ist insbesondere mit Augenmerk für Lagen am Hang (Aussicht) sowie für altersgerechtes Wohnen (weniger Treppen innerhalb des Hauses) entwickelt worden. Innerhalb des Quartieres sind so verschiedene Körnigkeiten und Höhen möglich – was wiederum etwas mehr architektonische Freiheit ermöglicht. In den bisherigen 3-geschossigen Zonen sollen Geschossbauten entstehen, die die zulässigen Geschosse auch ausschöpfen. Hier wird darum auf die ÜZ-2 verzichtet.

##### **Überbauungsziffer 3 – Dachterrasse/Rückversatz (ÜZ 3)**

Mit der ÜZ-3 wird ermöglicht, dass bei einem Rückversatz des obersten Geschosses (Terrasse) der Verlust dieses Volumens mit einem leicht grösseren Fussabdruck ausgeglichen wird. Dadurch entsteht kein Verlust der nutzbaren Wohnflächen, auch wenn das oberste Geschoss als Attika ausgestaltet wird.

##### **Überbauungsziffer 4 – Klein- und Anbauten (ÜZ 4)**

Klein- und Anbauten wie zum Beispiel Garagen, Carports und Gartenhäuschen müssen bei der Überbauungsziffer mitgerechnet werden. Um solche Klein- und Anbauten zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohnfläche verloren geht, wird für sie eine separate Überbauungsziffer geschaffen. Die ÜZ-4 für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten, beträgt – wo vorhanden – für alle Wohnzonen 0.08 (8 %) der anrechenbaren Grundstücksfläche, wobei mindestens 50 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden dürfen (entspricht etwa 3 Autoabstellplätzen).

#### 5.2.2 Spezialfälle

##### **Abgrabungen, Umgang mit dem Terrain**

Bei Gebäuden am Hang, insbesondere bei Abgrabungen, greifen die Definition der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe zu kurz und es müssen unerwünschte Nutzungserhöhungen vermieden werden: Je grösser eine Abgrabung ist, desto mehr nutzbare Geschosse können freigelegt werden. Darum werden mit Art. 9 (Abgrabungen) und Art. 41 (Terraingestaltung) im BZR spezielle Regelungen geschaffen, die das unerwünschte Freilegen von Geschossen verhindern und einen behutsamen Umgang mit dem Terrain sicherstellen (vgl. Erläuterung zu den einzelnen Artikeln).

### Schrägdächer

Damit Schrägdächer durch die neuen Regelungen nicht benachteiligt werden, werden für die Wohnzonen höhere Gesamthöhen definiert, wenn ein klar definiertes Schrägdach erstellt wird. Mit dieser Mehrhöhe dürfen allerdings keine zusätzlichen Geschosse realisiert werden.

### Balkone / Auskragungen

Bisher waren Balkone, Wintergärten usw. nicht in die AZ miteinzurechnen. Mit der neuen Überbauungsziffer zählen diese aber durch die anrechenbare Gebäudefläche auch zur ÜZ dazu. Insbesondere Terrassen und Balkone sind davon betroffen. Um diesen «Nachteil» in der Berechnung angemessen auszugleichen, wurde das errechnete angestrebte Mass der ÜZ jeweils um 0.02 (2 %) erhöht, damit auch angemessene Balkone realisiert werden können. Ob Balkone realisiert werden oder nicht, bleibt der Bauherrschaft überlassen. Die Erhöhung um 2 % ermöglicht bei einer Parzelle von 600 m<sup>2</sup> einen Balkon von 12 m<sup>2</sup>. Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen gilt ergänzend § 154a PBG, der zusätzlich angemessene Aussengeschossflächen (z. B. Balkone und Terrassen) sowie Umgebungsflächen verlangt.

#### 5.2.3 Welches Mass der Überbauungsziffer ist das Richtige?

Genauso wie bei der Definition der Ausnutzungsziffer in der Vergangenheit, stellt sich auch bei der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe die Frage nach dem richtigen Mass für ein Quartier. Diese Thematik wird in den Kapiteln zu den einzelnen Zonen (Kapitel 6.3 und folgende) behandelt.

Es zeigt sich (und es war die Absicht), dass mit den neu festgelegten Überbauungsziffern generelle Nutzungserhöhungen gegenüber der heutigen Ausnutzungsziffer ermöglicht werden. Die resultierenden Mehrnutzungen werden allerdings auch für die künftige Realisierung von Balkonen oder für eine flexiblere Architektur zu verwenden sein (siehe oben).

## 5.3 Die neuen Höhenmasse

### 5.3.1 Neue Definition der Höhen

Bis anhin wurden die Gebäudehöhen in Buttisholz über die Vollgeschosszahl und teilweise über eine Firsthöhe festgelegt. Mit dem Verzicht des PBG auf die Definition von Geschossen muss eine neue Grösse für die Gebäudehöhe definiert werden. Dazu werden die **Gesamthöhe** und die **talseitige Fassadenhöhe** gemäss § 139 PBG eingeführt.

Die **talseitige Fassadenhöhe** definiert den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain an der Talseite des Gebäudes.

Die **Gesamthöhe** ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

### 5.3.2 Generelles zu den neuen Höhenmassen

**Für die Höhe und das Volumen massgebend: Talseitige Fassadenhöhe**

Mit der talseitigen Fassadenhöhe wird diejenige Höhe des Gebäudes festgelegt, die für die Erscheinung und die Eingliederung ins Quartier massgebend ist. Zusätzlich wird geregelt, dass kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen darf. Damit wird festgelegt, dass die talseitige Fassadenhöhe die höchste Höhe ist, die ein Gebäude künftig erreichen kann. Mit diesen beiden Regeln wird eine **umhüllende Linie /Fläche** definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Bergseitig sind damit die Fassadenhöhen immer geringer als talseitig. Die bisherige Geschossigkeit mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt, was eine wesentliche Vereinfachung darstellt.

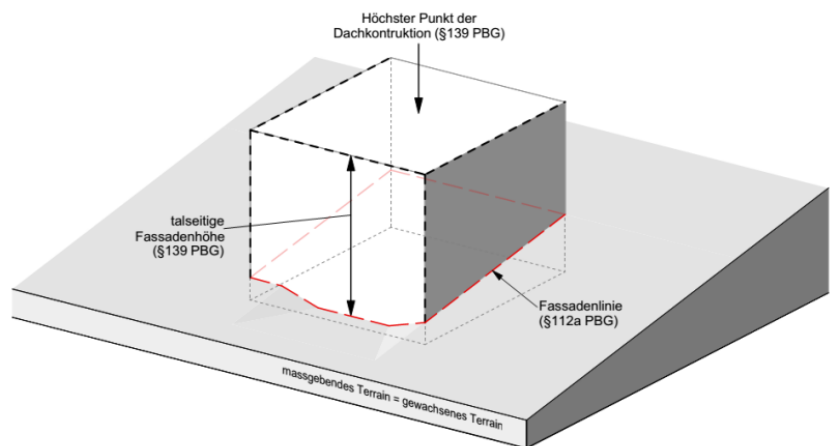


Abbildung: «Umhüllende Linie» mit talseitiger Fassadenhöhe und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf.

Bei «unruhigem» Hangverlauf oder bei Parzellen, die innerhalb ihrer Grenzen sehr stark kuptiert sind (z. B. bei Bachtobel), kann sich die Frage stellen, wo die Talseite ist. Diese wird quartierweise festgelegt und orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurve. Das heisst, dass die Talseite nicht parzellenweise wechseln kann und so in der direkten Nachbarschaft nicht unterschiedliche Auslegungen vorkommen können. Unterschiedliche Quartiere hingegen können je nach Geländeverlauf auch unterschiedliche Talseiten aufweisen.

Da je nach gewählter Dachform unterschiedliche Höhen resultieren, werden in den Wohnzonen für Schrägdächer eine um 1.5 m höhere Gesamt- und Fassadenhöhe festgelegt. Damit wird verhindert, dass Schrägdächer gegenüber Flachdächern benachteiligt werden. Generell gilt eine freie Dachwahl bzw. ist die mögliche Dachgestaltung inkl. Aufbauten innerhalb der vorgegebenen Gesamthöhen bzw. talseitigen Fassadenhöhen frei.

### Massgebendes Terrain und Abgrabung

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Für die Überbauungsziffer ist nur diejenige Gebäudegrundfläche massgebend, die über dem gewachsenen Terrain liegt. Wird nun das Terrain abgegraben, können



Gebäudeteile freigelegt oder realisiert werden, die nicht angerechnet werden müssen. Abgrabungen wären darum ein probates Mittel, um die Nutzung zu optimieren. Dies soll verhindert werden. Das ist relativ einfach möglich, wenn die Fassadenhöhe ab dem tiefergelegten Terrain gemessen würde (wie bisher). Eine solche Regelung würde aber nicht der Definition der Fassadenhöhe entsprechen, so dass der gewünschte Effekt indirekt geregelt werden muss: Mit der Regelung, dass sich die zulässige talseitige Fassadenhöhe um das Mass der talseitigen Abgrabung reduziert (vgl. Art. 9 BZR), wird das Gleiche erreicht. Garageneinfahrten und Hauszugänge bis insgesamt 6.5 m Breite sind von dieser Regelung ausgenommen.

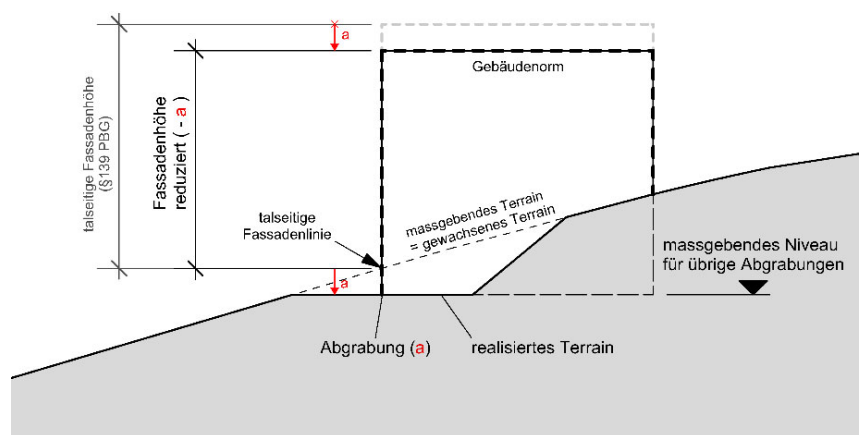


Abbildung: Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei der Abgrabung

### Untergeschoss

Bisher konnte gemäss PBG ein Untergeschoss bis zu 2/3 über das gewachsene oder tiefergelegte Terrain hinausragen, ohne dass es zur Ausnützung hinzugezählt werden musste. Dies hat in der Vergangenheit bei vielen Gebäuden zu höheren Gebäudehöhen geführt. Neu ist die talseitige Fassadenhöhe massgebend – unabhängig, wie viele (Unter-)Geschosse tatsächlich gebaut werden.

### Dachhaut

Die Gesamthöhe bzw. talseitige Fassadenhöhe definiert die Höhe bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Auf diese Gesamthöhe sind jedoch nochmals bis zu 50 cm zu addieren, da gemäss § 34 PBV die Oberkante der Dachfläche noch maximal 50 cm über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen darf. Somit können Gebäude gegenüber den Gesamthöhen gemäss Art. 8 respektive Art. 40 BZR noch bis zu 50 cm höher werden.

### Freigabe der bisherigen Dachgeschosse

Flächen von Dach- und Attikageschosse durften bisher nicht grösser sein als 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses. Künftig wird in Buttisholz darauf verzichtet, die Dachfläche zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun wie alle übrigen Geschosse zu 100 % genutzt werden kann. Dies stellt eine wichtige Möglichkeit zur inneren Verdichtung dar, da der Vollausbau des

Dachgeschosses bei vielen Gebäuden möglich ist. Damit können insbesondere auch zusätzliche Kleinwohnungen geschaffen werden. Die Häuser werden im obersten Geschoss damit aber massiver und erhalten damit auch markantere Fassaden.

### **Mögliches Bauvolumen**

Das mögliche Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Überbauungsziffer ÜZ und der talseitigen Fassadenhöhe: Die Gebäudgrundfläche (aus ÜZ) multipliziert mit der möglichen Anzahl Stockwerke (aus talseitiger Fassadenhöhe) ergibt diejenige Fläche, die genutzt werden kann. Da die Überbauungsziffer inkl. Aussenwände berechnet wird, ist die Aussenwandflächen, die bei einem Einfamilienhaus rund 15 % der Grundfläche ausmacht, noch in Abzug zu bringen.

Die maximale Nutzung wird also dann erreicht, wenn die zulässige talseitige Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe ausgeschöpft wird. Somit können und dürften künftig auch vermehrt Dachgeschosse vollständig genutzt werden. Niedrigeres Bauen (Verzicht auf ein Geschoss) wird nur in den Wohnzonen B und C mit einer höheren ÜZ-2 ausgeglichen.

### **Gesamthöhe bestimmt den Grenzabstand**

Gemäss PBG muss in jeder Zone eine Gesamthöhe festgelegt werden, da sich gemäss § 122 PBG der Grenzabstand davon ableitet. Neu beträgt der Grenzabstand nicht mehr die Hälfte der Fassadenhöhe, sondern ergibt sich zonenweise fix aus der zugewiesenen Gesamthöhe. Mit Ausnahme der Arbeitszonen ist die Gesamthöhe für die Höhe der Gebäude nicht relevant, da die talseitige Fassadenhöhe mit umhüllender Linie das beschränkendere Mass ist. Für die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe wird darum jeweils das gleiche Mass festgelegt, womit die Grenzabstände möglichst klein gehalten werden können. Bei gleichem Höhenmass entspricht die Gesamthöhe in der Ebene der talseitigen Fassadenhöhe, in Hanglagen folgt sie dem Hangverlauf und ist nur talseitig mit der Fassadenhöhe identisch, womit hier die Fassadenhöhe die massgebende Höhe des Gebäudes bestimmt.

In den Arbeitszonen hat sich die Regelung mit Gesamthöhe bewährt, diese liegen in der Regel eher im flachen Gelände. Damit kann auf eine talseitige Fassadenhöhe verzichtet werden.

## 6. Änderungen im Zonenplan

### 6.1 Digitalisierung und Auflage des Zonenplans zur Mitwirkung

Der gesamte Zonenplan wurde gemäss den Anforderungen des kantonalen Datenmodells GIS neu erstellt. Aus diesem Grund wird der komplette Zonenplan zur Mitwirkung aufgelegt. Die Detailumsetzung soll im Rahmen der Mitwirkung überprüft werden.

### 6.2 Grundsätzliche Änderungen

#### 6.2.1 Neue Zonenbezeichnungen

Das revidierte kantonale PBG erfordert für die Zonenbezeichnungen, insbesondere für die Wohnzonen, neue Definitionen. Anstelle der bisher üblichen Bezeichnungen mittels Anzahl möglicher Vollgeschosse (z.B. W2), orientiert sich die neue Zonenbezeichnung an der zulässigen Dichte: mittels Buchstaben werden die Zonen von der dichtesten Zone W-A (bisher W3D) zur lockersten Wohnzone W-C (bisher W2L) bezeichnet.

Die folgende Tabelle zeigt, welche neuen Zonenbezeichnungen die bisherigen Bezeichnungen ablösen. Die Definitionen der jeweiligen Zonen sind in den nachfolgenden Kapiteln des Raumplanungsberichts im Detail erläutert.

Bisherige Zonenbezeichnung	Neue Zonenbezeichnung
Kernzone A (KeA)	Kernzone A (Ke-A)
Kernzone B (KeB)	Kernzone B (Ke-B)
-	Zentrumszone A (Ze-A)
-	Zentrumszone B (Ze-B)
-	Zentrumszone C (Ze-C)
-	Zentrumszone D (Ze-D)
3-geschossige Wohn- und Arbeitszone (W-Ar3)	Wohn- und Arbeitszone (W-Ar)
3-geschossige Wohnzone Dicht (W3D)	Wohnzone A (W-A)
3-geschossige Wohnzone (W3)	Wohnzone B (W-B)
2-geschossige Wohnzone (W2)	Wohnzone C (W-C)
2-geschossige Wohnzone Locker (W2L)	Wohnzone D (W-D)
-	Wohnzone D (W-D)
Arbeitszone (Ar)	Arbeitszone (Ar)
Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)
Sonderbauzone Eglisberg (SE)	Sonderbauzone Eglisberg (S-E)

Grünzone (Gr)	Grünzone Allgemein (Gr-A)
-	Grünzone Gewässerraum (Gr-G)
-	Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)
Weilerzone (We)	Bauzone Unter Allmend (B-UA)
	Erhaltungsbauzone Ober Allmend (E-OA)
	St. Ottilien: Weilerzone (We)
Übriges Gebiet (UeG-C)	Übriges Gebiet (UeG-C)
Landwirtschaftszone (LW)	Landwirtschaftszone (LW)
-	Verkehrszone (VZ)
Naturschutzzone /im Wald überlagert (Na)	Naturschutzzone /im Wald überlagert (Na)

### 6.2.2 Verzicht auf die Reservezonen (Übrige Gebiete ÜG-B)

Die bisherigen Übrigen Gebiete B (ÜG-B) dürfen gemäss kantonalem Richtplan (2015) einen je nach Gemeindekategorie festgelegten Prozentsatz der Bauzonenfläche nicht überschreiten. Für die Gemeinde Buttisholz als L3-Gemeinde (ländliche Gemeinde) beträgt diese maximale Reserve 4 %.

Die Reservezonen waren bisher als strategische Siedlungserweiterungsgebiete im Zonenplan festgelegt. Künftig wird auf diese Festlegung im Zonenplan verzichtet. Die strategische Grundlage für die Siedlungserweiterung stellt neu das Siedlungsleitbild dar. In diesem werden geeignete Gebiete mit Sternen und offenen Siedlungsbegrenzungslinien gekennzeichnet.

Da die Gemeinde Buttisholz bereits im rechtsgültigen Zonenplan auf die Auscheidung von ÜG-B-Flächen verzichtet hat, wird an dieser Umsetzung festgehalten und Reservezonen nicht räumlich fixiert. Damit behält Buttisholz die «Kontingentlösung» gemäss kantonalem Richtplan bei, bei der die Reservezonen nicht verortet sind und damit zwischen den Grundeigentümern ausserhalb der Bauzone Rechtsgleichheit geschaffen wird.

Bei ausgewiesenem Bedarf sowie bei Vorhaben, welche mit dem kantonalen Richtplan übereinstimmen, können Einzonungen aus der Landwirtschaftszone jederzeit geprüft werden.

### 6.2.3 Verkehrsfläche / Verkehrszone

Die Verkehrsanlagen wurden bisher als Übriges Gebiet A (ÜG-A) erfasst. Damit gehörten sie formell zu den Nichtbauzonen. Das PBG und das neue Datenmodell des Bundes sehen nun vor, dass diese Flächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung Buttisholz nach. Massgebend für die Verkehrszonen (=Bauzonen) ist § 52 PBG. Die Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzonen sind im Zonenplan als „Verkehrsflächen“ dargestellt, welche rechtlich dem Übrigen Gebiet A gemäss § 56 Abs. 1 lit a. PBG zugewiesen sind.

## 6.2.4 Systemwechsel Gefahrenbereich

Hinsichtlich des Umgangs mit Naturgefahren im Zonenplan findet ein Systemwechsel gegenüber der heutigen Vorgehensweise statt. Die Gefahrengebiete gemäss Gefahrenkarte sind im aktuellen Zonenplan als verbindliche Gefahrenzonen festgelegt. Aktuell muss darum bei einer Veränderung der Gefahrensituation auch der Zonenplan entsprechend angepasst werden. Das neue «Hinweismodell» ist hingegen flexibel. Es gilt die Gefahrenkarte, die im Zonenplan nur orientierend (als «Gefahrengebiete») dargestellt wird. Die Gefahrengebiete sind demnach nicht mehr Gegenstand der Ortsplanungsrevision und unterliegen nicht dem Beschluss der Stimmberechtigten.

In der Gemeinde Buttisholz werden die Gefahren Wasser, Rutschung und Sturz ausgewiesen. Je nach Gefahrenpotenzial werden mittlere, geringe und erhebliche Gefährdungen unterschieden. Innerhalb des Perimeters der Gefahrenkarte sind aufgrund der Ausscheidungskriterien nur die eigentlichen Bachläufe der erheblichen Gefährdung zugeteilt. Die Gefahrengebiete sind nur in den Bauzonen dargestellt. Ausserhalb der Bauzonen ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

Die Gefahrenkarte wird in der Ortsplanung wie folgt umgesetzt:

- Im Zonenplan werden die Gefahrengebiete orientierend dargestellt. Sie entsprechen der Gefahrenkarte und überlagern die Bauzonen.
- Das BZR wird mit Vorschriften zur Abwehr der Naturgefahren ergänzt; diese Vorschriften gehen den anderen Bauvorschriften vor.
- Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung beziehungsweise auf der Homepage des Kantons (<http://www.geo.lu.ch/map/gefahrenkarte/>) zur Einsicht auf.
- Über die Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten Auskunft. Sie können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die Gefahrenkarte der Gemeinde Buttisholz wird nach Abschluss der noch nicht abgeschlossenen Hochwasserschutzprojekte überprüft und überarbeitet, damit so die aktuelle Gefahrensituation abgebildet werden kann.

## 6.3 Wohnzonen

Mit der Revision der Ortsplanung, des Bau- und Zonenreglements, der Einführung der Überbauungsziffer und den Änderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes ergeben sich für die Raumplanung in den Quartieren bzw. den bisherigen Wohnzonen einige Änderungen.

Die bisherigen Wohnzonen W2L, W2, W3 und W3D werden durch die neuen Wohnzonen W-A, W-B und W-C ersetzt. Die Abgrenzung der Zonen basiert auf den Analysen im Siedlungsleitbild sowie der erarbeiteten Quartieranalyse (siehe Beilagen). Es gilt im Grundsatz folgender Ansatz:

- Wohnzone W-A in den dichteren Mehrfamilienhausquartieren in ebenen Lagen, Grundtyp 13.5 m resp. 15.0 m mit Schrägdach, ÜZ 0.3
- Wohnzone W-B in den etwas lockereren Mehrfamilienhausquartieren in ebenen Lagen, Grundtyp 13.5 m resp. 15.0 m mit Schrägdach, ÜZ 0.25

- Wohnzone W-C in den Einfamilienhausquartieren, welche teilweise am Hang liegen, Grundtyp 10.5 m resp. 12.0 m mit Schrägdach, ÜZ 0.25
- Wohnzone W-D für spezielle Quartiere wie Sebaldematt und Fürti Nord mit qualitätsvollen Baustrukturen oder Aussenraumgestaltung, Grundtyp 9.0 m resp. 10.5 mit Schrägdach, ÜZ 0.25

## 6.4 Misch- und Arbeitszonen

Die gemischte Wohn- und Arbeitszone W-Ar wird beibehalten, ihre Ausdehnung und Zonenabgrenzung wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision jedoch geprüft und leicht angepasst. Im Sinne der Nachverdichtung ist neu eine Gesamthöhe von 13.5 m zulässig, während die Vollgeschosszahl bisher auf 3 Vollgeschosse beschränkt war. Die ÜZ wird bei 0.32 festgelegt, im Vergleich zur rechts-gültigen AZ bei 0.7 (wovon für Wohnen maximal eine AZ von 0.6 gilt).

In der Arbeitszone, welche das Arbeitsgebiet Moos betrifft, gilt der «Richtplan Arbeitsgebiet Moos» vom 30. Oktober 2008. Dieser wurde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung redaktionell angepasst. Es wurden keine inhaltlichen und materiellen Anpassungen am Richtplan Arbeitsgebiet Moos vorgenommen. Zusätzlich wird die Gesamthöhe bei 20.0 m festgelegt (bisher als maximale Firsthöhe ebenfalls bei 20.0 m definiert).

## 6.5 Zentrum und Ortskern

Im Dorfzentrum von Buttisholz werden neu zu den bestehenden Kernzonen vier verschiedene Zentrumzonen definiert, welche sich wie ein Mantel um den Kern herum anordnen. Das Areal nördlich des Hirschen wird von der Kernzone der neuen Zentrumszone C zugewiesen. Während die Kernzonen der qualitätsvollen Weiterentwicklung des historischen Ortskerns dienen, ist es bei den Zentrumszonen die qualitätsvolle Weiterentwicklung des nicht-historischen Ortskerns. Durch die Zonenbestimmungen wird auf ein dichtes Ortszentrum um den historischen Kern herum gezielt, in welchem insbesondere auch gewerbliche Nutzungen für ein belebtes Ortszentrum realisiert werden sollen.

Die neu geschaffenen Zentrumszonen A, B, C und D sind massgeschneiderte Zonen für die unterschiedlich ausgeprägten zentrumsnahen Gebiete. Die Zonenbestimmungen ermöglichen bei allen vier Zentrumszonen eine deutlich höhere Nutzung, welche an qualitative Kriterien geknüpft wird: Bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung in die quartiertypischen Vorgaben kann die Gemeinde beispielsweise in den Zentrumszonen A und B zwischen 3.0 und 6.0 m höhere Gesamthöhen gewähren. Bei den Zentrumszonen C und D ist die Mehrnutzung über die Sondernutzungsplanpflicht an qualitative Anforderungen geknüpft.

Der Kontrollbereich Ortsbild wurde so angepasst, dass sämtliche Flächen der Zentrumszonen davon umfasst werden. So kann die Gemeinde die hohen qualitativen Anforderungen sicherstellen und einfordern.

## 6.6 Weilerzonen und Sonderbauzonen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Weilerzonen den neuen gesetzlichen Grundlagen und Weisungen angepasst. Aufgrund einer durch die Regionen durchgeführten Überprüfung der bestehenden Weilerzonen wird neu nur noch der Weiler St. Ottilien als Weilerzone (d.h. Nichtbauzone) ausgeschieden.

Die Weiler Ober und Unter Allmend entsprechen den härteren Kriterien und Bestimmungen der Weilerzone nicht mehr. Daher werden für die Allmend zwei massgeschneiderte Bauzonen mit eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten definiert.

Die Erhaltungsbauzone Ober Allmend trägt dem landwirtschaftlichen Charakter des Siedlungsteiles Rechnung: Es gibt heute noch bestehende land- und forstwirtschaftlich genutzte Bauten, sowie einige Wohnhäuser. Dieser Charakter soll erhalten werden. Daher sind die Umnutzung von Ökonomiegebäuden sowie Neubauten für nicht land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen nicht zulässig. Bereits bestehende Wohngebäude dürfen ersetzt oder umgebaut werden, sowie mit Anbauten versehen werden. Ersatzneubauten sind auf der Grundlage der heute realisierten Gebäudeflächen und Höhen zulässig. Die Gemeinde kann von diesen Massen Abweichungen bis zu 12.0 m Gesamthöhe zulassen, wenn es bezüglich Nutzung und Quartierbild verträglich ist oder sich daraus sogar ein besseres Gesamtbild ergibt. Die Höhe von 12.0 m orientiert sich an den bestehenden, zum Teil grobkörnigen landwirtschaftlichen Bauvolumen.

Bei der neuen Bauzone Unter Allmend handelt es sich um eine eingeschränkte Bauzone. Der Siedlungsteil Unter Allmend ist bereits heute eine fast reine Wohnsiedlung ohne landwirtschaftlichen Charakter. Neubauten sind nicht zulässig, die Umnutzung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäuden zu Wohnzwecken sowie die massvolle Vergrösserung von bestehenden Wohn- und Ökonomiegebäuden ist gestattet. Bei Ersatzneubauten von nicht landwirtschaftlichen Bauten kann die Gemeinde grössere Gebäudeflächen und Mehrhöhen bis 10.5 m zulassen. Diese Höhe richtet sich nach der lockersten Wohnzone.

Im Zonenplan wird die Erhaltungsbauzone Ober Allmend von der Bauzone Unter Allmend farblich differenziert, um die lokal unterschiedlichen Bestimmungen anzuzeigen und umzusetzen.

Die Sonderbauzonen Eglisberg wird beibehalten, ihre Zonenbestimmungen grossmehheitlich übernommen. Der rechtsgültige Gestaltungsplan, welcher über die ganze Zone gilt, bleibt zudem in Kraft.

## 6.7 Zone für öffentliche Zwecke und Sport- und Freizeitanlagen

Im Gebiet Gass wird die rechtsgültige Zone für öffentliche Zwecke aufgrund der laufenden Planungen respektive bekannten Planungsabsichten in die neue Zentrumszone C umgezont. Es wird eine Bebauungsplanpflicht festgelegt; der Bebauungsplan ist auf der Grundlage eines Variantenverfahrens zu erarbeiten. Im Zonenreglement werden Richtwerte für die Höhen definiert, die exakten Masse werden im Bebauungsplan festgelegt.

Interne Bedarfsabschätzungen haben ergeben, dass die Gemeinde aktuell keinen Bedarf für die heutige Zone für öffentliche Zwecke im Gebiet Gass hat. Die heutigen Standorte der öffentlichen Nutzungen (Schule, Gemeindeverwaltung etc.) bieten genügend Weiterentwicklungsmöglichkeiten, so dass auch in der kommenden Planungsperiode von ca. 15 Jahren kein Bedarf nach weiteren Flächen besteht. Heute sind keine öffentlichen Nutzungen in der Zone für öffentliche Zwecke im Gebiet Gass angesiedelt. Einzelne öffentliche Nutzungen wären zudem künftig auch innerhalb der neuen Zentrumszone C denkbar und wären im Rahmen des Bebauungsplans zu definieren und zu planen.

Ein Teil der Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Hinterdorf wird neu der Wohnzone B (W-B) zugewiesen, aufgrund von bekannten Planungsabsichten, welche bereits mit der Gemeinde koordiniert worden sind. Die an die Kernzone B angrenzenden Parzelleile werden der Grünzone zugewiesen, um eine Pufferung zur Kernzone beizubehalten.

Die bestehende Zone für Sport- und Freizeitanlagen wurde bisher nicht als solche genutzt, sondern diente landwirtschaftlichen Zwecken. Die Gemeinde Buttisholz hat keinen Bedarf nach zusätzlichen Flächen für Sport- und Freizeitanlagen. Die bestehenden Flächen im Gebiet Lischenmatte / Mülmoos decken den Bedarf der Gemeinde Buttisholz ab.

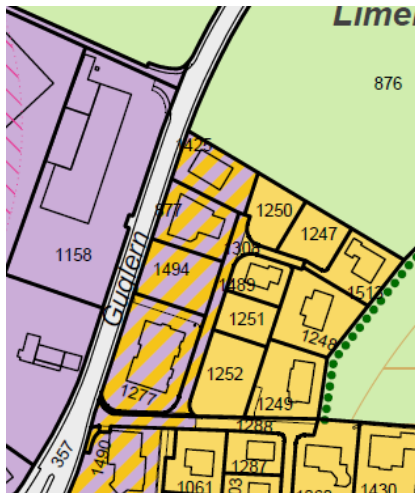
## 6.8 Umzonungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision Buttisholz werden diverse Umzonungen vorgenommen, welche auf den Erkenntnissen des Siedlungsleitbildes und der Quartieranalyse basieren. Die einzelnen Umzonungen werden hier im Detail erläutert.



## Rechtsgültiger Zonenplan

2-geschossige Wohnzone (W2)



## Zonenplanentwurf

Wohnzone B (W-B)

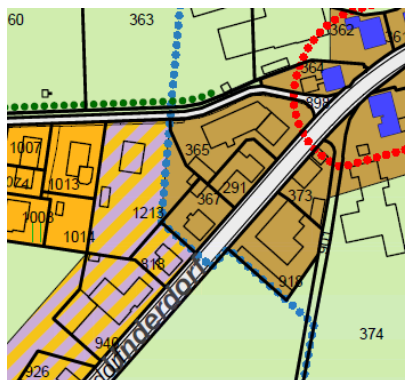


Umzonung der zweiten und dritten Bautiefe ab der Kantonsstrasse im Gebiet Guglern von der 2-geschossigen Wohnzone in die höherwertige neue Wohnzone B. Massnahme der inneren Entwicklung und Nachverdichtung, basierend auf dem Siedlungsleitbild und der Quartieranalyse.

Die Abgrenzung der umgezonten Fläche basiert auf der vorgefundenen Topographie: Die höhere Dichte und Gesamthöhe wurde im flacheren Teil des Gebiets Guglern als quartierverträglich eingestuft.

## Rechtsgültiger Zonenplan

3-geschossige Wohn- und Arbeitszone (W-Ar3); Kernzone A (KeA)

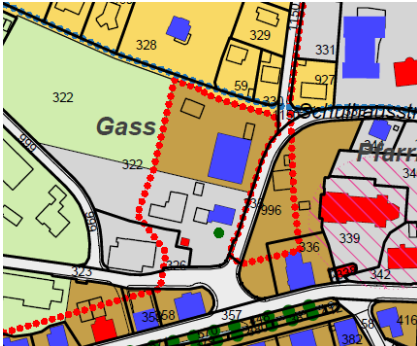
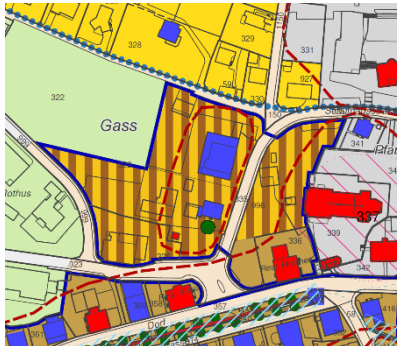


## Zonenplanentwurf

Zentrumszone B (ZeB)  
Anpassung Kontrollbereich

Schaffung der neuen Zentrumszone B am Ortseingang bei der Kreuzung Unterdorf / Tannenbach, Umzonung von der 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone sowie der Kernzone A. Massnahme zur qualitätsvollen Entwicklung des Schlüsselgebiets der Entwicklung im Dorfkern gemäss Siedlungsleitbild (Areal mit Potenzial für andere als die bestehende Nutzung), sowie gestützt auf die Quartieranalyse. Ausdehnung des Kontrollbereichs Ortsbild gekoppelt an die Umzonung zur neuen Zentrumszone B: Die neu

relativ offen formulierte Zonenbestimmung erfordert zur Sicherstellung von hohen qualitativen Anforderungen den Einbezug des Fachgremiums.

Rechtsgültiger Zonenplan	Zonenplanentwurf
Zone für öffentliche Zwecke (OeZ); Kernzone A (KeA)	Zentrumszone C (ZeC) mit BP- Pflicht
	

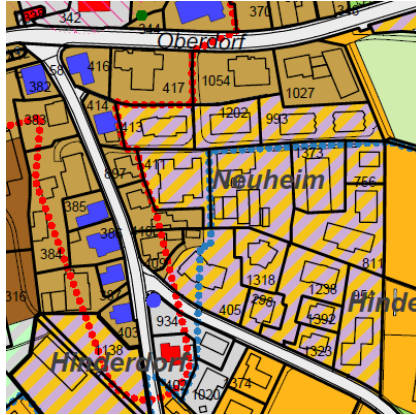
Schaffung der neuen Zentrumszone C im Gebiet Gass und Hirschen, überlagert mit einer Bebauungsplanpflicht. Der Hirschen in der ersten Bautiefe ab der Allee verbleibt in der rechtsgültigen Kernzone A, der Rest des Gebietes wird in die Zentrumszone umgezont zur qualitätsvollen Weiterentwicklung des nicht-historischen Ortskerns. Durch die Bebauungsplanpflicht wird das Areal als Ganzes betrachtet und entwickelt.

Für die heutige Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) besteht kein Bedarf; sämtliche kommunalen Bedürfnisse sind mit den übrigen Flächen der OeZ abgedeckt. Eine untergeordnete öffentliche Nutzung wäre auch in der neuen Zentrumszone C möglich.

Die zulässigen Dichten und Gebäudemasse werden im Rahmen des Bebauungsplanes auf der Grundlage des zwingend durchzuführenden Variantenverfahrens gem. BZR Art. 5 festgelegt. So kann sichergestellt werden, dass innerhalb der Zentrumszone C massgeschneiderte, qualitätsvolle und insbesondere ortsbildverträgliche Dichten definiert werden, die der sensiblen Lage innerhalb des Kontrollbereichs Ortsbild gerecht werden.

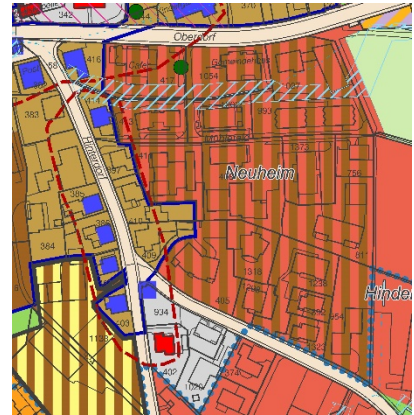
## Rechtsgültiger Zonenplan

Kernzone A (KeA); 3-geschossige  
Wohn- und Arbeitszone (W-Ar3)



## Zonenplanentwurf

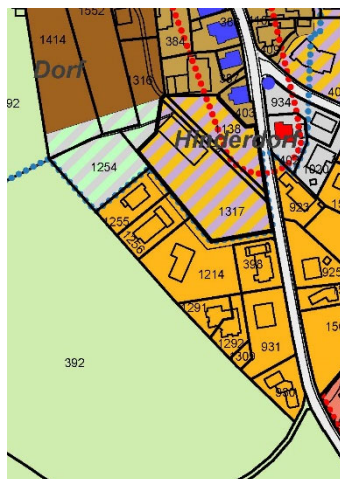
Zentrumszone A (ZeA)  
Anpassung Kontrollbereich



Das Gebiet Neuheim hinter der Oberdorfstrasse und dem Gemeindehaus weist gemäss Quartieranalyse hohes Potenzial für die Innenentwicklung auf. Dieses soll durch die Umzonung von der Kernzone A und der 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone in die neue Zentrumszone A ausgeschöpft werden. Die Gemeinde nimmt eine aktive Rolle bei der Weiterentwicklung des Gebiets ein, indem sie federführend bei der Erarbeitung des Gesamtkonzeptes über die Entwicklung der Zentrumszone A mitwirkt. Der Perimeter des Kontrollbereichs Ortsbild wird entsprechend angepasst; die hohen qualitativen Anforderungen können so über das im Ortskern bewährte System in Austausch mit dem Fachgremium sichergestellt werden.

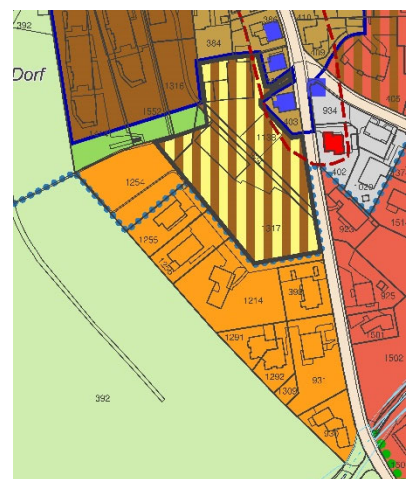
## Rechtsgültiger Zonenplan

3-geschossige Wohn- und Arbeits-  
zone (W-Ar3) mit GP-Pflicht; Zone  
für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)



## Zonenplanentwurf

Zentrumszone D (ZeD) mit GP-Pflicht;  
Wohnzone B (W-B); Grünzone Allge-  
mein (Gr-A)

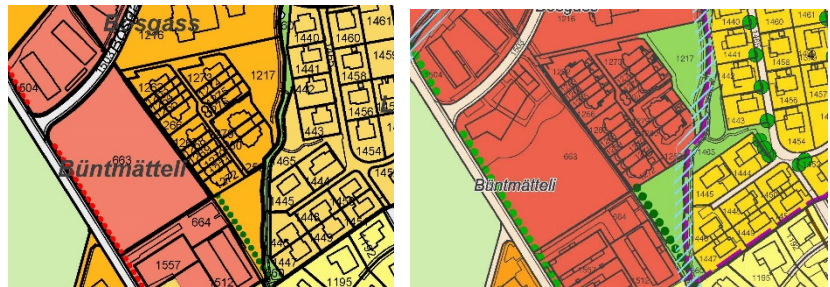


Umzonung der bisherigen 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone im Hinterdorf in die neue massgeschneiderte Zentrumszone D, deren

Zonenbestimmungen auf dem Ergebnis des laufenden Studienauftrags aufbauen. Die Gestaltungsplanpflicht bleibt bestehen.

Parzelle Nr. 1254 wird gemäss laufender Planung von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die angrenzende Wohnzone B umgezont. Zum Erhalt des Grünpuffers zwischen der Kernbebauung und der Bebauung im Hinterdorf wird der Rest der trennenden Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Grünzone Allgemein umgezont. Für die heute rechtsgültige Zone für Sport- und Freizeitanlagen besteht in der Gemeinde Buttisholz kein Bedarf; sie wurde bisher nicht als solche genutzt.

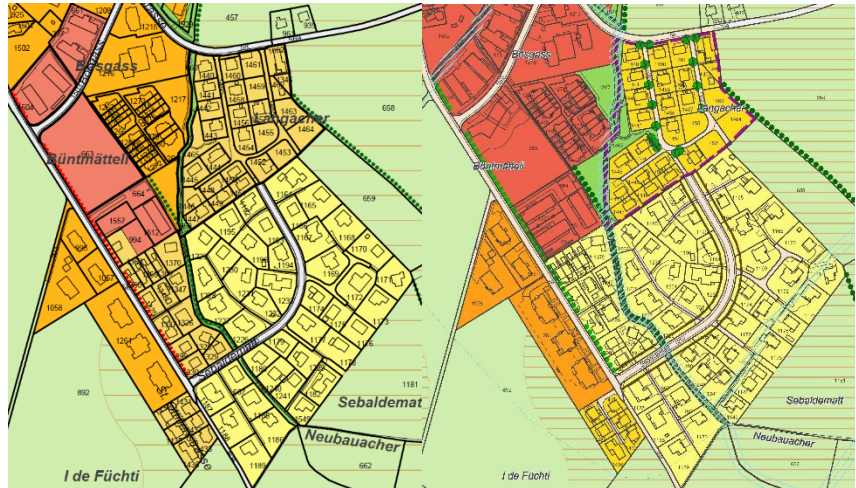
Rechtsgültiger Zonenplan	Zonenplanentwurf
3-geschossige Wohnzone (W3)	Grünzone Allgemein (Gr-A)



Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die rechtsgültigen Gestaltungspläne Bösgass EFH und MFH aufgehoben. Um die im Gestaltungsplan gesicherten Freiflächen auch künftig zu erhalten, wird die entsprechende Fläche von der 3-geschossigen Wohnzone in die Grünzone Allgemein umgezont. Die ausgeschiedene Fläche dient dem im BZR genannten Zonenzweck der Freihaltung des Bachufers sowie als Spiel- und Freizeitfläche in den Quartieren.



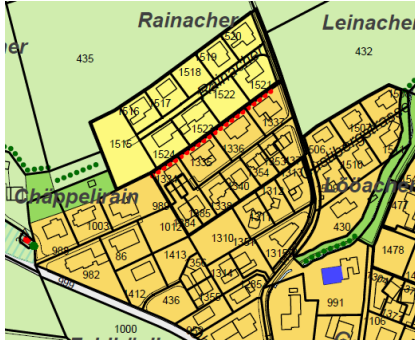
Rechtsgültiger Zonenplan	Zonenplanentwurf
2-geschossige Wohnzone Locker (W2L); 2-geschossige Wohnzone (W2); 3-geschossige Wohnzone (W3)	Wohnzone A (W-A); Wohnzone B (W-B); Wohnzone C (W-C); Wohnzone D (W-D) Grünzone Allgemein (Gr-A)



Auf der Grundlage der detaillierten Quartieranalyse wurde die Zoneneinteilung und -abgrenzung im Gebiet Sebaldematt / Büntmätteli / Längacher überprüft und angepasst. Im Gebiet Büntmätteli wird vereinheitlicht die dichteste Wohnzone A (W-A) eingeführt. Das Gebiet am Zonenrand in Richtung «I de Füchti» wird der etwas weniger dichten Wohnzone B (W-B) zugewiesen. Die Gebiete Längacher und St. Ottilienstrasse / I de Füchti werden der neuen Wohnzone C zugeteilt. Für das Gebiet Sebaldematt wurde (analog zum Gebiet Fürti Nord) basierend auf der Quartieranalyse eine spezielle Zone geschaffen, welche die Freiraumstrukturen, die qualitätsvolle Bebauung sowie die Ein- und Durchsichtbarkeit erhalten soll. Die Höhen sind in der Wohnzone D auf 9.0 m beschränkt (plus Schrägdachbonus von 1.5 m). An der lockeren und durchgrünzten Bebauungsstruktur wird mit der quartierverträglichen Festlegung der Überbauungsziffer festgehalten.

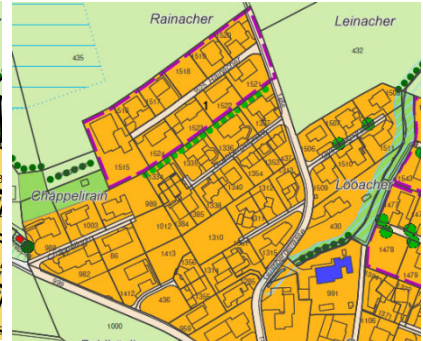
## Rechtsgültiger Zonenplan

2-geschossige Wohnzone (W2);  
2-geschossige Wohnzone Locker  
(W2L)



## Zonenplanentwurf

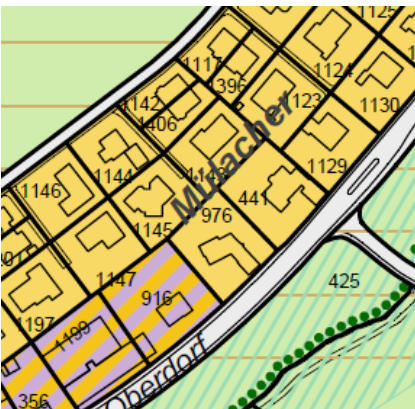
Wohnzone B; Gebiet mit ergänzen-  
den Bestimmungen



Die zwei rechtsgültigen Wohnzonen W2 und W2L werden vereinfacht und zur neuen Wohnzone B (W-B) zusammengefasst. Zur Sicherung von bestehenden Qualitäten im bisherigen Gestaltungsplangebiet Rainacher werden im BZR ergänzende Bestimmungen formuliert. Die Qualitäten werden nach der Aufhebung des Gestaltungsplans über die Ortsplanung gesichert. Die ergänzenden Bestimmungen im BZR regeln die Stellung der Baukörper zur Sicherung der Durchsichten, sowie die Dach- und Umgebungsgestaltung.

## Rechtsgültiger Zonenplan

2-geschossige Wohnzone (W2)



## Zonenplanentwurf

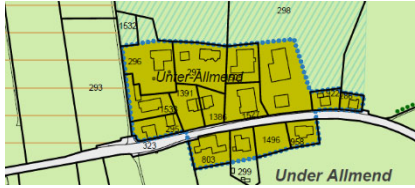
Wohn- und Arbeitszone (W-Ar)



Umzonung der beiden Parzellen Nr. 976 und 411 in die Wohn- und Arbeitszone aufgrund der Quartieranalyse. Die Parzellen gehören räumlich und erschliessungstechnisch zur Mischzone entlang der Hauptstrasse.

## Rechtsgültiger Zonenplan

Weilerzone (We)



## Zonenplanentwurf

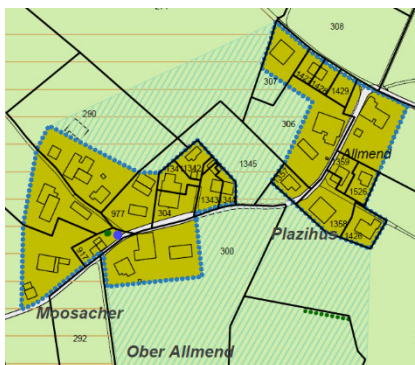
Bauzone Unter Allmend (B-UA)



Die rechtsgültige Weilerzone wird im Gebiet des Weilers Unter Allmend in die neue Bauzone Unter Allmend umgezont. Die Weiler entsprechen gemäss Kriterien nicht mehr einem landwirtschaftlichen Weiler, weshalb eine neue Zone geschaffen wurde, welche auf den rechtsgültigen Zonenbestimmungen der Weilerzonen basiert. Neubaustandorte sind nicht zulässig. Die Zone stellt eine Volumenerhaltungszone mit eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten dar, welche dem kaum mehr landwirtschaftlich genutzten Siedlungsteil gerecht wird.

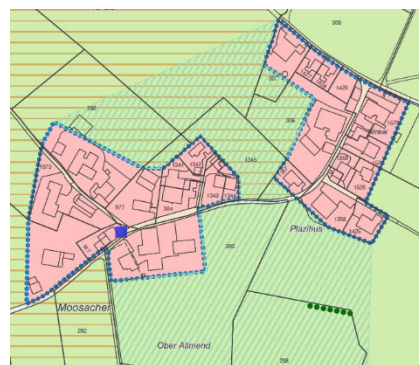
## Rechtsgültiger Zonenplan

Weilerzone (We)



## Zonenplanentwurf

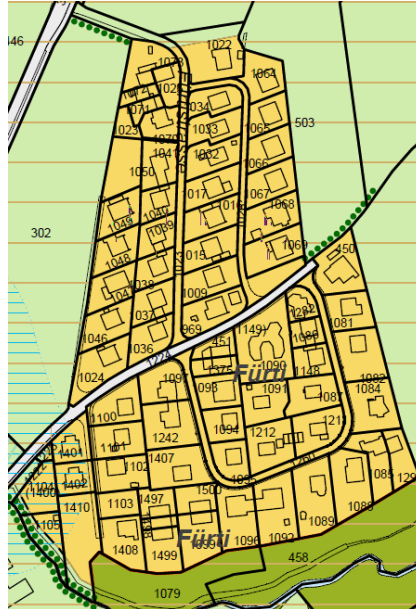
Erhaltungsbauzone Ober Allmend (E-OA)



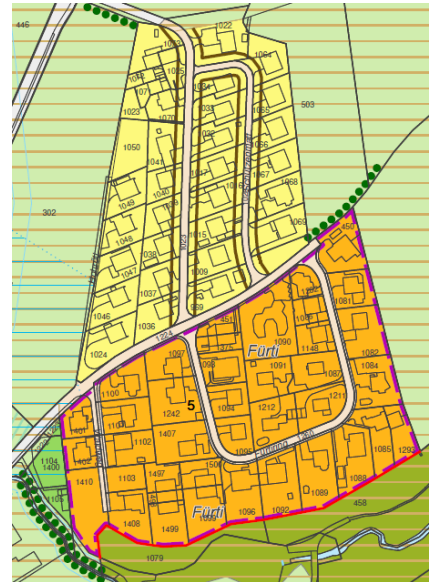
Die rechtsgültige Weilerzone wird im Gebiet der Weiler Ober Allmend in die neue Erhaltungsbauzone Ober Allmend umgezont. Die Weiler entsprechen gemäss Kriterien nicht mehr einem landwirtschaftlichen Weiler, weshalb eine neue Zone geschaffen wurde, welche auf den rechtsgültigen Zonenbestimmungen der Weilerzonen basiert. Neubaustandorte zu Wohnzwecken sind nicht zulässig, Neubauten für die Land- und Forstwirtschaft sind in der Erhaltungsbauzone Ober Allmend zugelassen. Die Umnutzung von Ökonomiegebäuden zu Wohnzwecken ist jedoch nicht zulässig. Die Zone stellt eine Volumenerhaltungszone mit eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten dar.

## Rechtsgültiger Zonenplan

2-geschossige Wohnzone (W2)



## Zonenplanentwurf

Wohnzone C (W-C), Gebiet mit ergänzenden Bestimmungen;  
Wohnzone C (W-D)

Gemäss Grundtypen der Wohnzonen wird die 2-geschossige Wohnzone im Gebiet Fürti Süd künftig der neuen Wohnzone C zugewiesen (analog anderer Einfamilienhausquartiere, keine eigentliche Umzonung). Da der bisherige Gestaltungsplan Fürti im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden soll, werden bestehende Qualitäten in die Ortsplanungsrevision übernommen und über die ergänzenden Bestimmungen gemäss BZR gesichert.

Für das Gebiet Fürti Nord wurde (analog zum Gebiet Sebaldematt) basierend auf der Quartieranalyse eine spezielle Zone geschaffen, welche die Freiraumstrukturen, die qualitätsvolle Bebauung sowie die Ein- und Durchsichtbarkeit erhalten soll. Die Höhen sind in der Wohnzone D auf 9.0 m beschränkt (plus Schrägdachbonus von 1.5 m).

## 6.9 Gestaltungs- und Bebauungspläne

### 6.9.1 Sondernutzungspläne im neuen PBG

Gestaltungspläne sind ein wichtiges Instrument für die Quartierentwicklung. In ihnen werden z. B. die konkrete Bauweise, die zulässigen Höhen, die Abstände und die Erschliessungen detailliert geregelt.

Gemäss §22, Abs. 3 PBG sind altrechtliche Sondernutzungsplanungen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Werden sie nicht angepasst, können sie nach Inkrafttreten der neuen Ortsplanung nicht mehr angewendet werden, da sie dem übergeordneten Recht widersprechen. Die darin enthaltenen altrechtlichen Definitionen, wie z. B. Ausnutzungsziffer und Firshöhen sind im Baugesetz nicht mehr geregelt. Seit 1. Januar 2018 ist im PBG in § 224 Abs. 2 eine Übergangsregelung



enthalten, die für nicht oder nur teilweise realisierte Gestaltungspläne die Frist bis Ende 2023 zugesteht.

Für alle bestehenden Gestaltungspläne ergeben sich daraus folgende Handlungsmöglichkeiten:

- Ersatzlose Aufhebung → es gilt die Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung.
- Aufhebung und direkte Überführung in eine massgeschneiderte Zone. Die Zone kann definierte Baubereiche, Höhenkoten und Gestaltungsvorschriften enthalten.
- Beibehaltung des Gestaltungsplanes: Dabei ist spätestens mit dem ersten Baugesuch der Gestaltungsplan den neuen Vorschriften anzupassen. Es gilt neu die Übergangsbestimmung gemäss § 224 Abs. 2 PBG.
- Gestaltungsplanpflichtgebiet: Über das Areal des bestehenden Gestaltungsplanes wird im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Diese dient der Qualitätssicherung eines bestehenden Gestaltungsplanes oder verlangt, dass auch künftig ein allenfalls neuer/geänderter Gestaltungsplan erforderlich ist. Zudem kann der bestehende Gestaltungsplan von den erhöhten Abweichungen gemäss § 75 PBG profitieren.

Die Gemeinde Buttisholz hat zu diesem Zweck alle existierenden Gestaltungspläne überprüft und wird diese mit Ausnahme der Gestaltungspläne Bünträtteli und Eglisberg aufheben. Dabei werden für einige Gebiete Bestimmungen im BZR Anhang 3 zusätzlich festgelegt. Einige Gestaltungspläne bleiben in Kraft oder erhalten eine Übergangsbestimmung. Im Rahmen der Vorprüfung und Mitwirkung werden die betroffenen Eigentümer informiert.

### 6.9.2 Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen

Das neue Baugesetz regt an, zu prüfen, ob vorhandene Gestaltungspläne noch zeitgemäss sind und ob sie – falls das Gebiet vollständig überbaut ist - aufgehoben werden können. Bei der Prüfung gilt es zu beurteilen, ob beim Wegfall wichtige Rechte und Pflichten wegfallen würden, auf die z. B. aus Gründen des Nachbarschutzes nicht verzichtet werden sollte. Nach der Überprüfung aller rechtsgültigen Gestaltungspläne wurde entschieden, dass folgende, heute vollständig überbaute und/oder veraltete Gestaltungspläne im Ortsplanungsverfahren aufgehoben werden können:

- Gassmatt 2. Etappe vom 22. April 2010
- Leinacher vom 21. November 2008
- Käppeliacher vom 23. Mai 1996
- Längacher vom 14. Oktober 1981
- Bösgass vom 28. Oktober 1981
- Bösgass (MFH) vom 28. Februar 2001
- Fürti Süd vom 06. Februar 1975

Folgende Gestaltungspläne werden zudem per 31. Dezember 2023 aufgehoben:

- Rainacher vom 15. Dezember 2008
- Gassmatt 1. Etappe vom 22. Juli 2005

Einige dieser Gestaltungspläne weisen jedoch wichtige ortsbauliche Qualitäten auf, welche entsprechend gesichert werden sollen. Zu diesem Zweck werden im Zonenplan zur Sicherung von Spiel- und Freizeitflächen Grünzonen ausgedehnt bzw. einige Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen überlagert (vgl. Art. 27 BZR). Die Bestimmungen sind im Anhang 1 BZR zu finden. Im Zonenplan werden diese Gebiete mit einer gestrichelten Linie in pink umrahmt dargestellt.

Durch die Aufhebung der Gestaltungspläne sind in rund 10 Fällen nicht im Grundbuch eingetragene Rechte betroffen (u.a. Näherbaurechte). Die Grundeigentümerschaften werden im Rahmen der Mitwirkung informiert, dass die im Gestaltungsplan gesicherten privaten Rechte bis zur öffentlichen Auflage im Grundbuch eingetragen werden sollen. Eine Rückmeldung der betroffenen Grundeigentümerschaften auf das von der Gemeinde vorgeschlagene Vorgehen wird im Rahmen der Mitwirkung erwartet. Sollten die nicht ausreichend gesicherten Rechte nicht bis zum vereinbarten Zeitpunkt eingetragen werden, wird auf die Aufhebung der betroffenen Gestaltungspläne verzichtet. Dadurch kann verhindert werden, dass ungesicherte Rechte einzelner Grundeigentümer verloren gehen.

### 6.9.3 Weiterbestehende Gestaltungspläne

Die Gestaltungspläne Bünträtteli und Eglisberg bleiben in Kraft. Damit soll garantiert werden, dass die unbebauten Parzellen entsprechend dem Gestaltungsplankonzept überbaut werden. Zudem betreffen diese zwei Gestaltungspläne nur je eine Grundeigentümerschaft, welche flexibel entscheiden kann, ob der Gestaltungsplan zu gegebener Zeit im Gestaltungsplanverfahren aufgehoben werden soll.

Für die Areale wird auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan verzichtet. Damit besteht die Möglichkeit, nach Fertigstellung der Quartiere zu entscheiden, ob die Gestaltungspläne aufgehoben werden können. Würde eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, so müsste für eine Aufhebung zwingend die Ortsplanung angepasst werden, womit das ordentliche Gestaltungsplanverfahren nicht mehr möglich wäre.

### 6.9.4 Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplanpflichtgebieten

In Zusammenhang mit der Prüfung der Gestaltungspläne gemäss Kapitel 6.9.2 werden nicht mehr sinnvolle Gestaltungsplanpflichtgebiete zur Aufhebung vorgeschlagen. Es sind dies Gebiete, in welchen bereits ein Gestaltungsplan erarbeitet und teilweise oder ganz realisiert worden ist. Folgende Gestaltungsplanpflichten werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben:

- Bünträtteli, Parzelle Nr. 1504
- Bösgass, Parzelle Nr. 663
- Längacher, Parzellen Nr. 1440-1465
- Gassmatt, Parzellen Nr. 1470-1484 und Parzellen Nr. 1536-1548
- Lööacher, Parzellen Nr. 430 und 1506-1511

- Käppeliacher, Parzellen Nr. 437, 1334-1338, 1340, 1353-1354, 1384, 1486
- Rainacher, Parzellen Nr. 1515-1524, 1486

#### 6.9.5 Neue Bebauungsplanpflicht

Für folgende Gebiete beschliesst die Gemeinde aufgrund der Zonenvorschriften bzw. der gewünschten Qualität und Entwicklung neu eine Bebauungsplanpflicht, welche im Zonenplan blau umrahmt dargestellt ist:

- Areal Gass und Hirschen

#### 6.9.6 Darstellung im Zonenplan

Gestaltungsplanpflichtgebiete werden schwarz umrandet und sind als verbindlicher Inhalt im Zonenplan dargestellt. Gebiete mit überlagerten Bestimmungen werden pink gestrichelt dargestellt.

### 6.10 Schutz des Ortsbildes

#### 6.10.1 Kontrollbereich Ortsbild

Der rechtsgültige Kontrollbereich Ortsbild, in welchem durch den Gemeinderat ein Fachgremium für Beratungs- und Beurteilungsaufgaben der baulichen Veränderungen eingesetzt wird, wird beibehalten. Der Perimeter wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision gemeinsam mit dem Fachgremium geprüft und sinnvoll angepasst. Der Perimeter umfasst, wie bereits rechtsgültig, auch die Weiler Allmend (neu Erhaltungsbauzone Ober Allmend und Bauzone Unter Allmend) und den Weiler St. Ottilien.

#### 6.10.2 Kulturdenkmäler

Das kantonale Bauinventar für die Gemeinde Buttisholz liegt vor. Die entsprechenden Objekte sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Mit dem orientierenden Eintrag im Zonenplan sind diese Objekte (noch) nicht geschützt. Dazu braucht es noch die entsprechenden Rechtsverfahren, in denen die betroffenen Grundeigentümerschaften ihre Rechte wahrnehmen können. Art. 28 BZR verweist auf die jeweiligen Zuständigkeiten:

- Für die «schützenswerten» Objekte (rot dargestellt) ist der Kanton abschliessend zuständig. Soll ein solches Objekt ganz oder teilweise geschützt werden, muss es per Rechtsentscheid des Regierungsrates ins kantonale Denkmalverzeichnis aufgenommen werden. Der Regierungsrat kann auch auf den Schutz verzichten.
- Für die «erhaltenswerten» Objekte (blau dargestellt) ist der Gemeinderat abschliessend zuständig. Soll ein solches Objekt ganz oder teilweise geschützt werden, muss dies per Verfügung des Gemeinderates erfolgen. Gegen diese Verfügung können ebenfalls Rechtsmittel ergriffen werden. Der Gemeinderat kann auf den Schutz verzichten. Die erhaltenswerten Objekte dürfen nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt und qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist nur dann zulässig, wenn die Erhaltung des Objekts unverhältnismässig ist. Die Unverhältnismässigkeit kann neben baulichen Gründen auch finanzieller oder wirtschaftlicher Natur sein oder aus der

zukünftigen Nutzbarkeit abgeleitet werden. Sind die Kosten einer Instandsetzung beispielsweise untragbar oder ist das Objekt durch die bauliche Struktur oder die Raumaufteilung künftig nicht nutzbar, respektive ist auch eine Umnutzung nicht möglich, kann die Unverhältnismässigkeit der Erhaltung des Objektes geprüft werden. Sie ist im Einzelfall nachzuweisen und zu beurteilen.

Bei baulichen Veränderungen an Kulturdenkmälern ist zwingend das Fachgremium beizuziehen und vor Planungsbeginn sind mit der zuständigen Behörde die Veränderungen zu koordinieren. Bei den «schützenswerten» Objekten ist die kantonale Denkmalpflege zuständig, innerhalb der Baugruppe ist sie zur Stellungnahme einzubeziehen.

## 6.11 Naturschutz und Naturobjekte

Im Zonenplan sind neben der Naturschutzzone auch verbindliche und orientierende Naturobjekte wie Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen oder Einzelbäume dargestellt. Diese wurden im Rahmen des Ortsplanungsrevisionsverfahrens durch die Natur- und Umweltkommission überprüft und aktualisiert.

## 6.12 Grundwasserschutzzonen

Die Grundwasserschutzzonen werden orientierend im Zonenplan dargestellt.

## 6.13 Geotopschutz

Auf das Inventar der schützenswerten geomorphologischen Objekte wird neu im BZR in Art. 34 hingewiesen. Diese dienen dem Schutz der vom Gletscher geformten Landschaft. Ziel ist es, den Charakter dieser Landschaft zu erhalten. Das BZR regelt darum, dass landschaftsprägende Terrainveränderungen wie Abbaugelände oder grössere Deponien nicht zulässig sind. Nicht landschaftsprägende Terrainveränderungen (z. B. im Zusammenhang mit Bauten) bleiben weiterhin möglich. Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht tangiert.

## 6.14 Wildtierkorridor

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird neu die Freihaltezone Wildtierkorridor gemäss kantonalen Vorgaben im Zonenplan dargestellt und damit verbindlich festgelegt. Gleichzeitig wird im Bau- und Zonenreglement die entsprechende Bestimmung aufgenommen.

## 7. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

### 7.1 Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz

Der Kanton Luzern ist dem Konkordat der gesamtschweizerischen Baurechtsharmonisierung (IVHB) beigetreten und hat in der Folge das Baugesetz grundlegend revidiert. Es ist seit Januar 2014 in Kraft und verlangt von den Gemeinden verschiedene Anpassungen in den Zonenbestimmungen. So verzichtet der Kanton künftig auf die Festlegung von Geschossezahlen. Anstelle der bisherigen Voll-, Unter- und Dachgeschosse treten neu die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe, was bei gleichen Höhen neue Freiheiten in der Anordnung der Geschosse schafft. Anstelle der bisherigen Ausnützungsziffer tritt die Überbauungsziffer.

### 7.2 Generelle Anpassungen im BZR

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Buttisholz wurden sämtliche Artikel des Bau- und Zonenreglements überprüft und bei Bedarf angepasst. Die Prüfung hat gezeigt, dass viele Bestimmungen nicht mehr der übergeordneten Gesetzgebung entsprechen und dass neue Aspekte auf Gemeindeebene geregelt werden müssen. Es werden insbesondere folgende Anpassungen vorgenommen:

- Verzicht auf die Hinweise aufs PBG, dadurch angepasster Aufbau des BZR nach Thema
- Verschiedenen Artikel können ersatzlos gestrichen werden, da sie in übergeordneten Gesetzen, insbesondere aber dem PBG, bereits enthalten sind.
- Die Bestimmungen der Bauzone werden aufgrund der hohen Komplexität nicht mehr in einer zusammenfassenden Tabelle dargestellt, sondern Zone für Zone in separaten Artikeln unter Kapitel 2 BZR Bauzonen.

### 7.3 Anpassungen im Detail

#### **Ingress**

Aufführung der neusten gesetzlichen Grundlagen, welche das Bau- und Zonenreglement legitimieren, respektive veranlassen.

#### **Art. 1 Zuständigkeit (neu)**

Dieser Artikel regelt die Zuständigkeiten der Gemeinde und ersetzt den bisherigen Ingress und sowie Artikel 1 Rechtscharakter. Durch die Formulierung von Absatz 2 («die Gemeinde») muss das BZR bei einer Kompetenzdelegation durch den Gemeinderat (z. B. an das Bauamt) nicht überarbeitet werden.

#### **Art. 2 Bauen mit Qualität (neu)**

Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten. Weiter ist die Eingliederung ins Quartier- und Ortsbild zu berücksichtigen. Ferner kann die Gemeinde einen Gestaltungsplan oder ein Variantenverfahren verlangen, falls es nötig erscheint.

Mit diesem Artikel wird klar dokumentiert, dass die Gemeinde auch weiterhin ein qualitätsvolles Bauen als unerlässlich erachtet.

Aus dem rechtsgültigen Bau- und Zonenreglement ist zur Eröffnung eines Fonds zur Unterstützung und Förderung der Ortsbildpflege durch die Gemeinde Absatz 5 in den neuen Artikel integriert worden.

In Anlehnung an das kantonale Muster-BZR wird eine Bestimmung aufgenommen, dass für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschos- und Umgebungsflächen zu erstellen sind. Dies ist im Zuge der Innenentwicklung ein massgebender Faktor für die Qualität der Lebensräume.

### **Art. 3 Fachgremium (neu)**

Der neue Artikel 3 ersetzt die Aussagen zum Fachgremium in den rechtsgültigen Art. 16 und 45 BZR an prominenter Stelle im BZR. Das Fachgremium ist in Buttisholz bereits etabliert, seine beratende Funktion wird künftig beibehalten. Zentral ist die Aussage, dass die Stellungnahme des Fachgremiums empfehlenden Charakter hat. Bewilligungsinstanz ist nach wie vor die Gemeinde. Das Fachgremium wird insbesondere bei baulichen Veränderungen im Kontrollbereich Ortsbild beigezogen. Das Fachgremium ist keine eigenständige Behörde, sondern hat die Kompetenz, begründete Beurteilungen mit empfehlendem Charakter für die Gemeinde zu erstellen.

### **Art. 4 Koordination von Planungsbeginn (neu)**

Je nach Standort müssen Bauvorhaben frühzeitig mit der Gemeinde koordiniert werden. Dies soll das Verfahren erleichtern und frühzeitig Rahmenbedingungen klären. Bei den genannten Rahmenbedingungen handelt es sich beispielsweise um bereits vorliegende Planungen oder zu berücksichtigende Vorgaben, welche nicht in den Zonenbestimmungen abgebildet sind. Dies ist insbesondere im Ortskern, wo die Zonenbestimmungen relativ offen formuliert sind, qualitätsvolle Umsetzungen jedoch unerlässlich sind, von Bedeutung. Besonders «zwingend» ist dies, wo eine frühzeitige Begleitung durch das Fachgremium sinnvoll ist (insb. im Kontrollbereich Ortsbild, wo kein rechtsgültiger Gestaltungs- oder Bebauungsplan vorhanden ist). Die Gemeinde ist sich bewusst, dass dieses Vorgehen streng rechtlich nicht eingefordert werden kann. Die Bauherrschaften werden damit aber deutlich darauf hingewiesen, dass dieses Vorgehen sinnvoll ist.

### **Art. 5 Variantenverfahren (neu)**

Die Gemeinde kann gemäss Art. 5 Variantenverfahren verlangen. Gemäss Art. 42 hat die Grundeigentümerschaft bei Gestaltungsplänen mittels Variantenverfahren die Möglichkeit, eine grössere Abweichung zur Normalbauweise zu erreichen. In Art. 5 wird geregelt, wie ein solches Variantenverfahren durchzuführen ist. Wichtig ist dabei, dass die Gemeinde in allen Schritten involviert ist und so darauf achten kann, dass ein faires Verfahren mit hoher Qualität durchgeführt wird.

### **Art. 6 Verfügbarkeit von Bauland (überarbeitet)**

Artikel 6 ersetzt den bisherigen Artikel 2 BZR, die Formulierung ist aktualisiert. Gemäss Artikel 6 kann mit der betroffenen Grundeigentümerschaft vor der Einrespektive Umzonung vereinbart werden, dass die Verfügbarkeit des Landes sichergestellt wird. Die Gemeinde erhält dadurch Möglichkeiten, im Sinne des

öffentlichen Interesses die Verfügbarkeit von ein- oder umgezontem Land sicherzustellen.

#### **Art. 7 Talseitige Fassaden- / Gesamthöhe (neu)**

Dieser Artikel legt anstelle der bisherigen Geschosshöhen die Berechnungsweise der Höhen fest. Er definiert die talseitige Fassadenhöhe und der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Eine detaillierte Erläuterung dazu findet sich in Kapitel 5.3.

Mit der talseitigen Fassadenhöhe und dem «höchsten Punkt der Dachkonstruktion» wird eine «umhüllende Linie resp. Fläche» definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Die bisherige Geschosshöhe mit Unterteilung in Voll-, Dach- und Untergeschosse entfällt.

**Abs. 4** definiert die Dachvorsprünge: Ein Dachvorsprung kann bis zu 1.00 m in der Verlängerung der Dachfläche herausragen und somit über die eigentliche talseitige Fassadenhöhe herausragen. Zudem regelt der Absatz den Verlauf der Höhenkurve bzw. definiert, wo die talseitige Fassadenhöhe liegt (Quartierweise).

**Abs. 6** definiert eine zweite Fassaden- resp. Gesamthöhe für Schrägdächer.

#### **Art. 8 Abgrabungen am Gebäude (neu)**

Da die Höhen neu ab gewachsenem Terrain und nicht mehr ab dem tiefer gelegten Terrain gemessen werden, müssen Abgrabungen so geregelt werden, dass nicht mittels grosser Abgrabungen Mehrnutzungen durch freigelegte Geschosse ermöglicht werden. Die neue Regelung bewirkt, dass die Höhen faktisch wieder wie bisher auch das tiefer gelegte Terrain berücksichtigen. Hauseingänge und Garageneinfahrten (bis 6.50 m) sind von dieser Beschränkung ausgenommen. Bei Abgrabungen gelten die weiteren Vorschriften des BZR sinngemäss. Zum Beispiel kann sich bei einem Gebäude mit Abgrabung weiterhin unter den Bedingungen gemäss Art. 8 Abs. 6 bei einem Schrägdach die Gesamthöhe um 1.5 m erhöhen («Schrägdachbonus»).

Um zu verhindern, dass ein Gebäude bis zu einem gewissen Grad im Terrain «versenkt» wird um die Nutzungen zu optimieren, dürfen Geschosse mit Hauptnutzflächen gemäss Abs. 3 nicht unter dem massgebenden respektive tiefer gelegten Terrain der talseitigen Fassade liegen. Wäre dies zulässig, könnten innerhalb der vorgegebenen Masse bei sehr optimierter Bauweise zusätzliche Nutzungen (z. B. ein weiteres Geschoss) realisiert werden. Dies soll mit der entsprechenden Formulierung verhindert werden.

#### **Art. 9 Terrassenhäuser (neu)**

Dieser Artikel regelt die Zulässigkeit von Terrassenhäusern, ihren Rückversatz, die Anzahl zulässiger Gebäudestufen, die Überbauungsziffer, die Höhe der Gebäudeteile und die Dachform. Durch Terrassenhäuser sollen nicht mehr Nutzflächen ermöglicht werden als bei anderen Bauformen. Deshalb werden sie auf drei Geschosse beschränkt (Normalbauweise talseitige Fassadenhöhe von 10.5 m ergibt 3 nutzbare Geschosse) und weiteren Regelungen unterworfen. Die zonengemässe ÜZ erhöht sich je nach talseitiger Gebäudebreite um 20 % bzw. 30 %. Unter dem ersten talseitig vollständig sichtbaren Geschoss darf ein Sockelgeschoss (keine Hauptnutzfläche) mit oder ohne Rückversatz angeordnet werden.

**Art. 10 Überbauungsziffer (ÜZ) (neu)**

Die Definition der Überbauungsziffer (ÜZ) richtet sich nach der kantonalen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz. Dabei werden noch die Überbauungsziffern für Nebenbauten, für rückversetzte oberste Geschosse (Dachterrassen) sowie für Bauten in den Wohnzonen, welche die zulässige Gesamthöhe nicht ausreizen, definiert. Damit wird ein «Ausgleichsmechanismus» geschaffen, der auch künftig für Neubauten eine angemessene architektonische Flexibilität ermöglicht. Siehe auch Kapitel 5.2.

**Art. 11 Verdichtete Bauweise in der Zone W-C (neu)**

Nachverdichtung entsteht dann, wenn auf der gleichen Fläche mehr Wohnungen geschaffen werden. Buttisholz fördert dies mit dem vorliegenden Artikel. Mit der Möglichkeit, die zulässige anrechenbare Gebäudefläche zu erhöhen, wenn eine zusätzliche Wohnung von mindestens 60 m<sup>2</sup> HNF (ca. 2-3-Zimmerwohnung) errichtet wird, wird die Nachverdichtung in der Wohnzone W-B (bisherige Einfamilienhauszone) gefördert. Die Anwendung dieser Möglichkeit ist freiwillig. Dieser Artikel bezieht sich auf Wohnzonen, in welchen nicht im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut wird.

**Art. 12 Mindestnutzungen (neu)**

Die Festlegung von Mindestnutzungen in den «höherwertigen» Zonen W-A und W-B, den Zentrumszonen und den Kernzonen sowie in den Wohn- und Arbeitszonen zielen auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden ab. Der Bau von neuen Einfamilienhäusern («Gebäude mit weniger als 3 Wohnungen») wird in diesen Zonen damit explizit ausgeschlossen. Bei kleinen oder ungünstig begrenzten Parzellen, bei denen die Realisierung von mindestens 3 Wohnungen nicht möglich oder unverhältnismässig ist, kann die Gemeinde Ausnahmen zulassen. Dies gilt ebenso bei Bauprojekten, bei denen die Wohneinheiten auf der gleichen Parzelle in mehrere Baukörper aufgeteilt integriert werden.

Die haushälterische Bodennutzung gilt insbesondere auch in den Arbeitszonen. Hier sind künftig bei Neubauten mindestens zwei gewerblich nutzbare Geschosse gefordert. Wohnungen sowie Parkierungsflächen für Beschäftigte oder für Kunden gelten dabei nicht als «gewerblich genutzt». Die Gemeinde kann betriebsbedingte Ausnahmen zulassen.

**Art. 13 Nutzungen für das Sexgewerbe (neu)**

Der neue Artikel «Nutzungen für das Sexgewerbe» schliesst diese in sämtlichen Zonen bis auf die Arbeitszone aus. Ein flächendeckendes Verbot des Sexgewerbes über das gesamte Gemeindegebiet wäre nicht zulässig.

**Art. 14 Kernzonen Ke-A und Ke-B (überarbeitet)**

Durch die neue Darstellung im BZR mit Verzicht auf die bisherige Tabelle «Grundmasse Bauzone» wird für sämtliche Bauzonen neu ein BZR-Artikel eingeführt. Dieser ersetzt die bisherige Zeile in der Tabelle sowie allfällige Ergänzungsbestimmungen.

Die Kernzonen A und B dienen der qualitätsvollen Entwicklung des historischen Ortskerns. Ke-B regelt insbesondere die Entwicklung des zum Ortskern rückwärtig gelegenen Gebiets. Der rechtsgültige Bebauungsplan Ortskern wird im



Rahmen der Ortsplanungsrevision überarbeitet und den aktuellen raumplanerischen Gegebenheiten angepasst.

Die Gesamthöhe der Kernzone B wird über die bezeichneten Baufelder im Bebauungsplan Ortskern festgelegt. In der Kernzone A gilt eine Gesamthöhe von 11.0 m. Die Gemeinde kann bei besonders guter Gestaltung oder dort, wo bereits heute höhere Bauten bestehen, Gesamthöhen bis zu 14.0 m zulassen.

Die Formulierung in Absatz 5 zum Abbruch von Gebäuden und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebung wurde aus dem rechtsgültigen Gestaltungsplan übernommen und aufgrund seiner generellen Relevanz ins BZR integriert.

#### **Art. 15 Zentrumszone Ze-A (neu)**

Die neu geschaffene Zentrumszone A dient der qualitätsvollen Weiterentwicklung des nicht historischen Ortskerns und umfasst das Gebiet Neuheim / Mühlefeld / Arigstrasse / Dorf. Die Zonenvorschriften stellen die Weichen für eine dichte qualitätsvolle Entwicklung des sehr zentral liegenden Gebietes und sollen insbesondere die Ansiedlung von Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben in den Erdgeschosses entlang der Mühlefeldstrasse sichern (keine Wohnnutzungen). Bei der baulichen Entwicklung liegt der Schwerpunkt auf der qualitätsvollen Gestaltung der Aussenräume und platzartigen Öffnungen.

Die Gemeinde ist bei der Entwicklung der Zentrumszone insofern im Lead, als dass sie ein Gesamtkonzept über das Gebiet erarbeiten soll, welches für die Beurteilung von einzelnen Bauprojekten massgebend ist. Aufgrund des erarbeiteten Konzepts kann die Gemeinde bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung in die festgeschriebenen quartiertypischen Vorgaben bis zu 6 m höhere Gesamthöhen gewähren. Diese sind der Grundeigentümerschaft jedoch nicht geschuldet. Ein zusätzlicher Bonus resp. eine zusätzliche Abweichung im Sinne von § 75 Abs. 2 PBG im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist zusätzlich zu den Mehrhöhen nicht zulässig.

#### **Art. 16 Zentrumszone Ze-B (neu)**

Die neue Zentrumszone B liegt am westlichen Ortseingang aus Richtung Ruswil / Guglern kommend und dient der qualitätsvollen Entwicklung des nicht-historischen Ortskerns. Das Gebiet, welches bereits im Siedlungsleitbild als Schlüsselgebiet eingestuft worden ist, weist ein hohes Entwicklungspotenzial auf. Besteht ein durch die Grundeigentümerschaften erarbeitetes Gesamtkonzept über das Gebiet, ist dieses für die Beurteilung massgebend; die Gemeinde kann bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung sowie Berücksichtigung der Stossrichtungen des Konzepts bis zu 6 m höhere Gesamthöhen gewähren. Diese sind der Grundeigentümerschaft jedoch nicht geschuldet. Ein zusätzlicher Bonus im Sinne von § 75 Abs. 2 PBG im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist zusätzlich zu den Mehrhöhen nicht zulässig.

#### **Art. 17 Zentrumszone Ze-C (neu)**

Die neue Zentrumszone C umfasst das Gebiet Gass und Hirschenplatz nördlich des Gasthofs Hirschen. Sie dient der qualitätsvollen Weiterentwicklung des nicht-historischen Ortskerns. Über die ganze Zone sowie zusätzlich auch über den Hirschen gilt eine Bebauungsplanpflicht. Als Grundlage für den Bebauungsplan ist

ein Variantenverfahren durchzuführen. Die zulässigen Dichten und Gebäudemasse werden im Rahmen des Bebauungsplanes auf der Grundlage des zwingend durchzuführenden Variantenverfahrens gem. BZR Art. 5 festgelegt. So kann sichergestellt werden, dass innerhalb der Zentrumszone C massgeschneiderte, qualitätsvolle und insbesondere ortsbildverträgliche Dichten definiert werden, die der sensiblen Lage innerhalb des Kontrollbereichs Ortsbild gerecht werden.

#### **Art. 18 Zentrumszone Ze-D (neu)**

Die neue Zentrumszone D umfasst das Gebiet Hinterdorf, auf welchem in einem Variantenverfahren ein Richtprojekt erarbeitet wird. In der Zentrumszone D sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig. Auf dem Areal besteht bereits rechts gültig eine Gestaltungsplanpflicht, welche beibehalten wird. Die Zonenbestimmungen und die festgelegte Masse der Zentrumszone D entsprechen dem Siegerprojekt des Variantenverfahrens.

#### **Art. 19 Wohnzonen W-A, W-B, W-C und W-D (überarbeitet)**

Durch die neue Darstellung im BZR mit Verzicht auf die bisherige Tabelle «Grundmasse Bauzone» wird für sämtliche Bauzonen neu ein BZR-Artikel eingeführt. Dieser ersetzt die bisherige Zeile in der Tabelle sowie wo vorhanden die Ergänzungsbestimmungen.

Die Masse der Wohnzonen werden in der Tabelle in Artikel 19 festgelegt. Die Wohnzone A umfasst grob zusammengefasst die typischen Mehrfamilienhausquartiere oder -gebiete, die Wohnzone B die dichteren Gebiete am Siedlungsrand, die Wohnzone C typische Einfamilienhausgebiete und die Wohnzone D umfasst die etwas spezielleren Quartiere Sebaldematt und Fürti Nord (entsprechend den Ergebnissen der Quartieranalyse). Für die Wohnzonen wurden drei Typen definiert: 9.0 m in der Wohnzone D, 10.5 m in der Wohnzone C sowie 13.5 m in den Wohnzonen A und B. In der Wohnzone B wird gegenüber der Wohnzone A eine tiefere Überbauungsziffer von 0.25 festgelegt (vgl. W-A: 0.3), um qualitativ und quartierverträglich auf die sensible Lage der Gebiete am Siedlungsrand, am Übergang zur Landschaft, einzugehen. In allen vier Zonen wird ein Schrägdachbonus von 1.5 m gewährt, um dieses gegenüber von anderen Dachformen nicht zu benachteiligen. Es gilt in allen Zonen die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

#### **Art. 20 Wohn- und Arbeitszone W-Ar (überarbeitet)**

Die bisherige 3-geschossige Wohn- und Arbeitszone wird zur Wohn- und Arbeitszone W-Ar. Die zulässige Gesamthöhe von 13.5 m ist etwas höher als die bisherigen 3 Vollgeschosse und lässt dadurch eine moderate Nachverdichtung zu.

Der Gewerbebonus wird mit der Regelung in Absatz 2 beibehalten: Bei reinen Wohnbauten dürfen maximal 90 % der realisierbaren Hauptnutzfläche realisiert werden. Der Wert ist aus städtebaulichen Überlegungen jedoch bewusst nicht zu tief gewählt.

**Art. 21 Arbeitszone Ar (überarbeitet)**

Die Arbeitszone im Gebiet Moos wird in ihrer Ausdehnung beibehalten, die Definitionen in der Zonenbestimmung wurden aktualisiert. Beibehalten wird die Bestimmung, dass die Gemeinde bei einem Gestaltungs- oder Bebauungsplan von den vorgeschriebenen Höhen abweichen kann. Der zulässige Gestaltungsplanbonus im Umfang von 3.0 m kann jedoch nicht überschritten werden, d.h. die Gemeinde kann im Rahmen eines Gestaltungsplanes Gesamthöhen von bis zu 23.0 m zulassen.

In der Arbeitszone gilt in der Regelbauweise unabhängig von der realisierten Dachform eine Gesamthöhe von 20.0 m. Auf die Festlegung einer talseitigen Fassadenhöhe wird verzichtet. Ein Schrägdachbonus (abweichende Gesamt- resp. Fassadenhöhe 2) ist bei dieser Bauweise und der vorgesehenen Nutzung nicht notwendig.

Aufgrund von Mitwirkungseingaben wurden die Grenzabstände in der Arbeitszone gestützt auf § 122 Abs. 2 PBG im BZR festgelegt und nicht die «Norm-Grenzabstände» der Wohnzonen verwendet. Für Bauten mit einer bewilligten Gesamthöhe bis 13.0 m gilt demnach ein Grenzabstand von 4.0 m, für solche mit Gesamthöhe über 13.0 m ein Grenzabstand von 5.0 m. Die Grenzabstände können jedoch nur unter Wahrung der im PBG aufgeführten Gesichtspunkte Gesundheit, Feuerschutz und Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gewährt werden. Die angepasste Festlegung der Grenzabstände trägt dem Innenentwicklungsgedanken auch im Arbeitsgebiet Rechnung und nähert sich den heute rechtsgültigen Bestimmungen an.

Auf die Festlegung einer Überbauungsziffer wird in der Arbeitszone künftig verzichtet. Neben der Bebauung muss jedoch die Erschliessung und die Parkierung sichergestellt werden.

**Art. 22 Sonderbauzone Eglisberg S-E (überarbeitet)**

Durch die neue Darstellung im BZR mit Verzicht auf die bisherige Tabelle «Grundmasse Bauzone» wird für sämtliche Bauzonen neu ein BZR-Artikel eingeführt. Dieser ersetzt die bisherige Zeile in der Tabelle sowie allfällige Ergänzungsbestimmungen.

Artikel 22 zur Sonderbauzone Eglisberg entspricht dem rechtsgültigen Artikel 10 mit den Ergänzungsbestimmungen für die Sonderbauzone und wurde gemäss Hinweisen aus der Vorprüfung mit den Dichtmassen und Zonenbestimmungen gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan ergänzt.

**Art. 23 Erhaltungsbauzone Ober Allmend E-OA (neu)**

Die bisherige Weilerzone wird in die zwei massgeschneiderten Bauzonen Erhaltungsbauzone Ober Allmend und Bauzone Unter Allmend differenziert und im Zonenplan entsprechend dargestellt. Sie sind wie bisher im Kontrollbereich Ortsbild, d. h. das Fachgremium wird für die Beurteilung von baulichen Änderungen beigezogen.

Die Erhaltungsbauzone Ober Allmend wurde aufgrund der Weilerüberprüfung von der ehemaligen Weilerzone Allmend in eine Bauzone mit beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten geändert. Neubauten zu Wohnzwecken sind im Gegensatz zu Neubauten für die noch aktive Forst- und Landwirtschaft nicht mehr

zulässig. Die Umnutzung von Ökonomiegebäuden zu Wohnzwecken ist in der Erhaltungsbauzone Ober Allmend nicht zulässig.

#### **Art. 24 Bauzone Unter Allmend B-UA (neu)**

Die neue Bauzone Unter Allmend dient dem Erhalt der bestehenden Kleinsiedlung, welche vor allem zu Wohn- und nicht mehr zu Landwirtschaftszwecken genutzt wird. Neubaustandorte sind hier nicht zulässig, jedoch können nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Wichtig ist, dass dabei keine Mehremissionen erzeugt werden sollen, die den ländlichen Charakter stören. Besucherintensive Nutzungen oder Dienstleistungen sind beispielsweise nicht zulässig.

Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzungen in der Bauzone Unter Allmend wird diese der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

#### **Art. 25 Zone für öffentliche Zwecke OeZ (überarbeitet)**

Die Zone für öffentliche Zwecke dient Bauten, Anlagen und Nutzungen, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Die Zonenbestimmung wurde aktualisiert.

#### **Art. 26 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF (überarbeitet)**

Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen dient Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel-, Freizeit- und Vereinsbedürfnisse. Die Zonenbestimmung wurde aktualisiert.

#### **Art. 27 Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen (neu)**

Durch die Aufhebung von veralteten Gestaltungsplänen sollen vorhandene Qualitäten neu über die Ortsplanung gesichert werden. In den im Zonenplan gekennzeichneten Gebiete gelten Ergänzungsbestimmungen gemäss Anhang zur Sicherung von quartiertypischen Qualitäten. Diese wurden im Rahmen der Quartieranalyse sowie bei der Überprüfung sämtlicher Gestaltungspläne festgelegt.

#### **Art. 28 Grünzone Allgemein Gr-A (überarbeitet)**

Die Zweckbestimmungen der Grünzone Allgemein sind in der Zonenbestimmung aufgeführt. Der Umgang mit den privaten Bauten auf den genannten Parzellen wurde aus dem rechtsgültigen Reglement übernommen und ergänzt respektive präzisiert.

#### **Art. 29 Grünzone Gewässerraum Gr-G (neu)**

Neu wird die Grünzone Gewässerraum Gr-G eingeführt. Diese dient der Sicherung des Gewässerraums innerhalb der Bauzonen und ist eine überlagerte Zone. Sie richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

#### **Art. 30 Verkehrszone VZ (neu)**

Die Verkehrszonen umfassen in Buttisholz Flächen für den Strassenverkehr. Es gelten die entsprechenden Gesetzgebungen.

#### **Art. 31 Landwirtschaftszone Lw (überarbeitet)**

Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Um die Zersiedlung im Landschaftsraum zu verhindern wird ergänzt, dass neue landwirtschaftliche Bauten im Kontext der bestehenden Bauten als zusammenwirkendes Ensemble zu erstellen sind.

**Art. 32 Weilerzone We (überarbeitet)**

Die überarbeitete Weilerzone regelt den Umgang mit dem Weiler St. Ottilien. Dieser gilt gemäss Überprüfung der Weiler durch den Regionalen Entwicklungsträger nach wie vor als Weiler und ist daher eine Nichtbauzone. Die Zonenbestimmungen wurden an die neusten Bestimmungen angepasst, Neubaustandorte sind nicht mehr zulässig. Aufgrund eingegangener Mitwirkungseingaben wurde die Weilerzone nach der Mitwirkung noch einmal überarbeitet und an die Bedürfnisse der Kapellenstiftung St. Ottilien angepasst. Dabei dient die Zonenbestimmung insbesondere der Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortes als Wallfahrtsort und landwirtschaftlicher Weiler.

**Art. 33 Übriges Gebiet C UeG-C (überarbeitet)**

Das ÜG-C umfasst den Perimeter der kantonalen Schutzverordnung des Soppensees. Für alle Massnahmen innerhalb des Perimeters ist der Kanton zuständig.

**Art. 34 Gefahrengelände G (neu)**

Dieser Artikel regelt zusammenfassend die Gefahrengelände und Gefahrenstufen. Im Zonenplan sind die Gefahrengelände orientierend dargestellt. Massgebend ist die Gefahrenkarte des Kantons.

**Art. 35 Freihaltezone Allgemein Fr-A (überarbeitet)**

Die Freihaltezone Allgemein ist der Landwirtschaftszone überlagert und dient der Freihaltung der Umgebung von Baugruppen oder Ensembles. Sie wurde aus dem rechtsgültigen Zonenplan übernommen.

**Art. 36 Freihaltezone Wildtierkorridor Fr-W (neu)**

Die Freihaltezone Wildtierkorridor bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere und wird als überlagernde Zone im Zonenplan dargestellt. Die Ausdehnung der Zone wird von der zuständigen kantonalen Dienststelle ermittelt.

**Art. 37 Freihaltezone Gewässerraum Fr-G (neu)**

Die Freihaltezone Gewässerraum dient der Freihaltung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone und ist der Landwirtschaftszone überlagert. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41 c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

**Art. 38 Kontrollbereich Ortsbild (Erweiterte Ortsbildschutzzone überlagert) KB (überarbeitet)**

Der Kontrollbereich Ortsbild wurde in seiner Ausdehnung überprüft und leicht angepasst. Die Zonenbestimmungen sind aktualisiert worden.

**Art. 39 Naturschutzzone Na (überarbeitet)**

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

**Art. 40 Geotopschutz (neu)**

In diesem Artikel ist der Umgang mit geologisch-geomorphologischen Landschaftselementen (Geo-Objekte gemäss Inventar) geregelt. Betroffen sind vorwiegend landschaftsprägende Terrainveränderungen wie grossflächige Aufschüttungen oder der Abbau von Materialien. Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht eingeschränkt.

#### **Art. 41 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume) (überarbeitet)**

Der rechtsgültige Artikel wurde übernommen und leicht angepasst. Abs. 3 ist neu ergänzt: Die strassenbegleitende Bepflanzung entlang der Kantonsstrasse im Arbeitsgebiet Moos ist zu realisieren (rechtsgültig unter Siedlungsdurchgrünung geregelt).

#### **Art. 42 Kulturdenkmäler (überarbeitet)**

Die ersten beiden Absätze wurden aus dem Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Die darauffolgenden Absätze wurden gemäss Hinweisen aus der kantonalen Vorprüfung der Denkmalpflege angepasst und ergänzt. Sie schreiben die Zuständigkeiten bei erhaltenswerten Objekten und Baugruppen sowie der Umgang mit den entsprechenden Objekten vor.

Erhaltenswerte Kulturobjekte sind insbesondere innerhalb des Kontrollbereichs Ortsbild, also in der Baugruppe an ihrem Standort, zu bewahren. Dies betrifft die meisten erhaltenswerten Kulturobjekte auf Gemeindegebiet von Buttisholz.

Der Abbruch von erhaltenswerten Objekten kann geprüft werden; ein Abbruch ist nur dann zulässig, wenn die Erhaltung des Objekts unverhältnismässig ist. Die Unverhältnismässigkeit kann neben baulichen Gründen auch finanzieller oder wirtschaftlicher Natur sein oder aus der zukünftigen Nutzbarkeit abgeleitet werden. Sind die Kosten einer Instandsetzung beispielsweise untragbar oder ist das Objekt durch die bauliche Struktur oder die Raumaufteilung künftig nicht nutzbar, respektive ist auch eine Umnutzung nicht möglich, kann die Unverhältnismässigkeit der Erhaltung des Objektes geprüft werden. Sie ist im Einzelfall nachzuweisen und zu beurteilen.

Ein allfälliger Ersatzneubau muss in Bezug auf die Gestaltung und die Stellung im Orts- und Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen, wie der ursprüngliche Baukörper. Dabei ist die Eingliederung in die gebaute und landschaftliche Umgebung massgeblich und nicht in erster Linie der Ersatz des ursprünglichen, erhaltenswerten Baukörpers. Der oder die neuen Baukörper haben sich qualitativ einzugliedern. Wenn es die Eingliederung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild erlaubt, sind dadurch Massnahmen zur Innenentwicklung von besonders hoher Qualität respektive eine quartiergerechte und zukunftsgerichtete Weiterentwicklung möglich. Es gelten die jeweiligen Zonenbestimmungen.

Die Gemeinde kann der Grundeigentümerschaft Beiträge an ihren Aufwand leisten. Die Gemeinde beabsichtigt weiterhin, jedes Jahr einen bestimmten Betrag zur Förderung der Ortsbildpflege ins Budget aufzunehmen.

#### **Art. 43 Archäologische Fundstellen AFS (überarbeitet)**

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Die archäologischen Fundstellen werden im Zonenplan orientierend dargestellt.

#### **Art. 44 Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht (überarbeitet)**

Überarbeiteter Artikel; insbesondere wurde ergänzt, dass die Pflichtgebiete im Zonenplan entsprechend bezeichnet sind.

**Art. 45 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen (überarbeitet)**

Aufgrund des neuen PBG wurden die ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen grundsätzlich überarbeitet. Neu werden für wesentliche Abweichungen vom BZR höhere Qualitätsansprüche durch ein Variantenverfahren verlangt. Wer eine höhere Qualität durch ein Variantenverfahren anstrebt, wird damit belohnt, dass die ÜZ um 10 % (ausserhalb Pflichtgebiet) bzw. 20 % (innerhalb Pflichtgebiet) erhöht wird. Ebenso sind Abweichungen von der Gesamthöhe vorgesehen (ausserhalb GP-Pflichtgebiet 10 %, innerhalb + 3.0 m). Wer dagegen ohne Variantenverfahren bauen will, erhält keinen Bonus auf die ÜZ. Innerhalb des Pflichtgebietes gibt es zusätzlich auch ohne Variantenverfahren einen Bonus von 10 % auf die Gesamthöhe.

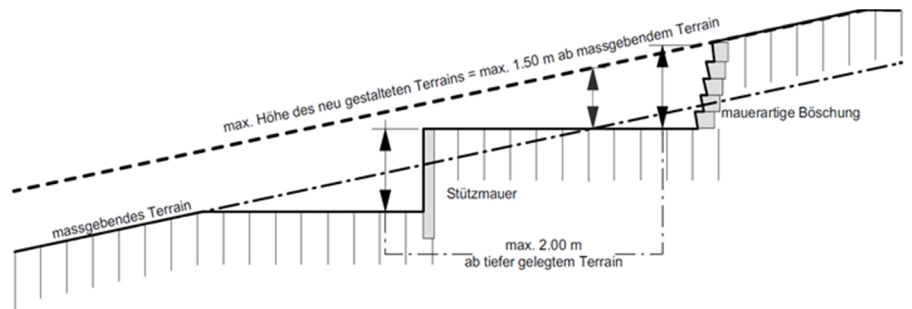
**Art. 46 Abstellflächen für Fahrzeuge (überarbeitet)**

Aktualisierung des Artikels, die Berechnung der Parkfelder wurde geprüft und angepasst. Die Ersatzabgabe für Parkplätze ist in diesem Artikel integriert. Wenn die Gemeinde auf Grundlage eines vorliegenden Mobilitätskonzeptes die Anzahl der zu realisierenden Parkplätze reduziert, kann sie von einer Ersatzabgabe absehen.

**Art. 47 Dachgestaltung (überarbeitet)**

Absatz 1 wurde aus dem rechtsgültigen BZR übernommen.

Es wird festgelegt, wann Dächer begrünt werden müssen und wie Dachaufbauten und -einschnitte auszuführen sind. Abs. 2 verschärft die Regeln des PBG. Aus



ortsbaulicher Sicht soll verhindert werden, dass unnötige technische Aufbauten auf den Dächern realisiert werden, wenn sie technisch im Gebäude platziert werden können. Damit wird einerseits eine ruhige Dachlandschaft gesichert und andererseits der Aussichtsschutz klar definiert. Dies liegt in hohem öffentlichen Interesse. Allfällige Mehraufwände für technische Installationen werden als zumutbar erachtet.

**Art. 48 Terraingestaltung (überarbeitet)**

Die angemessene Terraingestaltung ist einerseits wichtig für das Orts- und Quartierbild und schützt andererseits die Interessen der Nachbarschaft an sanften Terrainübergängen. Der bereits heute gültige Artikel wird an die neusten Anforderungen angepasst. Stützmauern und mauernartige Böschungen bleiben in der Höhe beschränkt.

Terrainveränderungen (gestaltetes Terrain) dürfen das massgebende Terrain weiterhin um nicht mehr als 1.5 m Vertikalmasse übertragen. Weiter wird die Rückversetzung von Stützmauern und Böschungen definiert.

**Art. 49 Siedlungsdurchgrünung (überarbeitet)**

Die Vorschriften in Art. 46 wurden aus den bisherigen «Richtlinien für die Siedlungsdurchgrünung» übernommen und angepasst. Neu ergänzt wurde der Absatz zu den Quartierbäumen, welche bisher über die Gestaltungspläne geregelt waren. Durch die Aufhebung von Gestaltungsplänen entfällt die Rechtsgrundlage für den Erhalt von quartierprägenden Bäumen.

Zudem regelt der Artikel die Gestaltung des Siedlungsrandes. Insbesondere sind übermässige Niveausprünge zu vermeiden, die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten und Abgrenzungselemente haben die ortstypischen Eigenheiten zu berücksichtigen.

**Art. 50 Reklamen (neu)**

Der neue Artikel regelt den Umgang mit permanenten Reklameanschlagstellen und digitalen Folgelösungen. Die Gemeinde genehmigt ein Konzept. Für temporäre Reklamen gelten die kantonalen Bestimmungen.

**Art. 51 Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie (neu)**

Neu wird der Umgang mit Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie im BZR geregelt. Insbesondere im Kontrollbereich Ortsbild ist auf eine besonders gute Einpassung ins Gebäude zu achten. Ausserhalb des Kontrollbereichs sind aufgeständerte Anlagen innerhalb der zulässigen Gebäudehöhen möglich. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

**Art. 52 Antennenanlagen (neu)**

Dieser Artikel nimmt den aktuellen Stand hinsichtlich der Eingliederung von Antennenanlagen auf, das sogenannte «Kaskadenmodell».

Der Zweck dieses Artikels ist es zudem, das (kooperative) Verfahren zwischen dem Mobilfunkanbieter und der Gemeinde für die Erteilung einer Baubewilligung festzulegen. Es wird für den Standort der Mobilfunkantennen eine Standortevaluation vorgeschrieben.

Der Artikel wird mit Ansätzen des rechtsgültigen BZR zu Aussenantennen und Parabolspiegel ergänzt.

**Art. 53 Beleuchtung/Lichtemissionen (neu)**

Dieser Artikel ermöglicht die Verhinderung respektive Reduktion der Lichtverschmutzung.

**Art. 54 Aussichtspunkte (überarbeitet)**

Artikel 54 entspricht dem rechtsgültigen Art. 35. Eine Aussage zur Bepflanzung wird neu ergänzt. Die Aussichtspunkte sind im Zonenplan dargestellt, auf das Verzeichnis im Anhang wird verzichtet.

**Art. 55 Nebenräume (neu)**

Artikel 55 BZR ersetzt den bisherigen Artikel «Einstellräume für Fahrräder / Kinderwagen» und richtet sich nach den VSS-Normen.

**Art. 56 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen (überarbeitet)**

Die Bestimmungen wurden aktualisiert, die Höhe der Ersatzabgabe angepasst.



**Art. 57 Kehrrichtabfuhr und Containerplätze (überarbeitet)**

Der Artikel wurde vereinfacht, aus politischen Gründen jedoch beibehalten.

**Art. 58 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (überarbeitet)**

Dieser Artikel weist auf die Besonderheiten in lärmbelasteten Gebieten hin und macht die Verweise auf die Lärmschutzverordnung. Er wurde den aktuellen Gegebenheiten und Gesetzesgrundlagen angepasst.

**Art. 59 Technische Gefahren (neu)**

Nutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen erfordern raumplanerische (Schutz-)Massnahmen. Diese sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen. Der Artikel wurde dem Muster-BZR entnommen.

**Art. 60 Gebühren (überarbeitet)**

Die Gebührenregelungen werden gegenüber dem alten Reglement vereinfacht. Neu werden die kostendeckenden Gebühren eingeführt.

**Art. 61 Strafbestimmungen (überarbeitet)**

Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

**Art. 62 Schlussbestimmung (überarbeitet)**

Der Artikel wurde angepasst. Gestaltungspläne, die über das Ortsplanungsverfahren aufgehoben werden, sind hier aufgeführt.

## 8. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT)

### 8.1 Ausgangslage Kantonaler Richtplan

#### Wachstumswert für Neueinzonungen

Die Gemeinde Buttisholz ist gemäss kantonalem Richtplan eine ländliche Gemeinde der Kategorie L3. Dieser wird ein Wachstumswert für Neueinzonungen von maximal 0.5 % pro Jahr bis 2030 zugewiesen. Das Einwohnerwachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen wird durch die Vorgaben im kantonalen Richtplan nicht beschränkt.

#### Bauzonenflächenbedarf / Innenentwicklung der Siedlungen

Der Baulandbedarf pro Einwohner wird in Buttisholz auf maximal 240 m<sup>2</sup> beschränkt. Mit rund 181 m<sup>2</sup>/E per Ende 2015 werden in Buttisholz die kantonalen Dichtevorgaben bereits erfüllt. Mit den im Rahmen der Ortsplanungsrevision verankerten Massnahmen zur Innenentwicklung soll dieser tiefe Flächenbedarf möglichst beibehalten oder sogar weiter gesenkt werden.

### 8.2 Berechnungen LUBAT

Mit dem Luzerner Bauzonen Analyse-Tool (LUBAT) wird die theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans geschätzt. Die LUBAT-Tabelle vergleicht das Einwohner-Fassungsvermögen des rechtsgültigen Zonenplans mit dem Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanentwurfs. Durch die geplanten Ein-, Um- und Aufzonungen zeichnet sich im LUBAT der Gemeinde Buttisholz das folgende Bild ab:

Fassungsvermögen	2017 (LUBAT 2018) (Ist Zustand = rechtsgültiger ZP)	2032 (15 Jahre) (Planungshorizont Entwurf ZP)
Fassungsvermögen Ew innerhalb Bauzone	3'223	4'054
Fassungsvermögen Ew ausserhalb Bauzone	586	586
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl	64	64
Korrektur EWG	-77	-77
<b>Total</b>	<b>3'796</b>	<b>4'626</b>

Der vorliegende Zonenplanentwurf der Gemeinde Buttisholz weist ein (theoretisches) Fassungsvermögen von 4'626 Einwohnenden auf. Die Differenz zum rechtsgültigen Zonenplan beträgt 831 Einwohnende. Die Zunahme der Einwohnerkapazität lässt sich durch die vorgenommenen Massnahmen zur Nachverdichtung begründen: Für jedes Quartier wird auf Grundlage der durchgeführten Quartieranalyse eine massgeschneiderte, quartiergerechte Nachverdichtung vorgeschlagen. In gewissen Gebieten geschieht die Nachverdichtung durch Aufzoning, in anderen Gebieten durch leicht erhöhte Dichtemasse und zulässige Höhen. Insbesondere in den zentrumsnahen Gebieten werden durch die Schaffung der neuen Zentrumszonen A, B, C und D deutliche Mehrnutzungen möglich.

Diese sind durch die Zonenvorschriften im BZR jedoch klar an Qualitätsanforderungen (Städtebau, Aussenräume, Platzgestaltung etc.) geknüpft. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Nachverdichtung in Buttisholz auch eine Qualitätssteigerung mit sich bringt.

Durch die vorgeschlagenen Nachverdichtungsmassnahmen liegt das jährliche Einwohner-Wachstumspotenzial deutlich über den gemäss kantonalem Richtplan zulässigen 0.5 % bei 2.3 %. Dieser Wert ist einzig auf die erläuterten Massnahmen zur Innenentwicklung zurückzuführen. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden keine Neueinzonungen vorgeschlagen.

### 8.3 Flächenbilanz

Die vorgenommenen Massnahmen zur Innenentwicklung widerspiegeln sich auch in der unten folgenden Flächenbilanz. Die Flächendifferenzen zwischen den einzelnen Zonen sind die Folge dieser Massnahmen.

Zonenart	Fläche rechtsgültig	Fläche Entwurf	Differenz
Wohnzonen	35.3	33.0	-2.3
Zentrumszonen	5.3	8.2	+2.9
Mischzonen	6.7	4.3	-2.4
Arbeitszonen	28.7	28.1	-0.6
Weiler	6.8	2.0	-4.8
Zone für öZ	4.0	3.5	-0.5
Zone für SpF	4.1	3.8	-0.3
Grünzonen	3.8	4.2	+0.4
Deponie-/Abbau	-	-	-
Sonderbauzonen	2.4	7.2	+4.8
Verkehrszonen	-	8.6	+8.6
<b>TOTAL Bauzonen</b>	<b>97.1</b>	<b>102.9</b>	<b>+5.8</b>
Reservezonen	-	-	-
Verkehrsflächen	13.7	7.9	-5.8
Weitere Zonen	1'558.9	1'558.8	-0.1
<b>TOTAL</b>	<b>1'669.7</b>	<b>1'669.6</b>	<b>+0.1</b>

Die folgenden Flächendifferenzen lassen sich auf erläuterte Massnahmen zurückführen:

- Die Flächenabnahme in den Wohn- und Mischzonen sowie bei den Zonen für SpF und öZ ist auf die Schaffung der neuen Zentrumszonen als Massnahme zur Innenentwicklung zurückzuführen.
- Aufgrund der regionalen Überprüfung der Weilerzonen verringert sich die entsprechende Fläche um 4.8 ha. Der bisherige Weiler Allmend wird neu der Sonderbauzone zugewiesen (+ 4.8 ha).
- Durch die Aufhebung von Gestaltungsplänen sowie die Schaffung der neuen Zentrumszonen werden neue Grünzonen im Siedlungsgebiet

ausgeschieden, um Grünpuffer oder Freiflächen zu sichern. Die Flächenzunahme ist darauf zurückzuführen.

- Neu werden Verkehrszonen innerhalb des Siedlungsgebietes ausgeschieden. Diese betragen rund 8.6 ha und erscheinen neu in der Flächenbilanz. Auf diese Zuweisung sind auch kleinere Abweichungen bei den übrigen Bauzonen (u.a. Arbeitszone) zurückzuführen.

Hinweis: Bei der Berechnung der Flächenbilanz ist aufgefallen, dass die Gesamtfläche des Zonenplanentwurfs (gesamtes Gemeindegebiet) (T3) nicht mit der in LUBAT erfassten Gesamtfläche des rechtsgültigen Zonenplans (T2) übereinstimmt. Bei der Nachprüfung wurde festgestellt, dass die in LUBAT-Tabelle T2 abgebildeten Flächenwerte zum Teil nicht mit den Flächen des rechtsgültigen Zonenplans gemäss Raumdatenpool übereinstimmten. Die entsprechenden Werte in T2 wurden korrigiert und rot eingefärbt.

## 9. Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen

### 9.1 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Mit den unter Kapitel 6 und 7 erläuterten räumlichen Massnahmen, die im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision vorgenommen werden, wird dem Grundsatz der Abstimmung von Siedlung und Verkehr gebührend Rechnung getragen. Die Massnahmen der Innenentwicklung beschränken sich auf ein quartierverträgliches Mass und werden in zentrumsnahen Gebieten stärker gefördert als in Quartieren am Siedlungsrand. So kann die Innenentwicklung zu einem Grossteil an die ÖV-mässig am besten erschlossenen Lagen von Buttisholz gelenkt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung werden keine Gebiete neu eingezont und bis auf zwei Ausnahmen keine Gebiete im Sinne einer Nutzungsänderung transformiert. Nutzungstransformationen werden im Gebiet Gass / Hirschen sowie im Gebiet Hinterdorf vorgenommen.

Im Gebiet Gass wird mit der neuen Zonierung zur Zentrumszone C zudem eine Bebauungsplanpflicht erlassen. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind Verkehrsfragen in Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung im Detail zu klären und aufzuzeigen.

Im Gebiet Hinterdorf liegt der Umzonung zur Zentrumszone D ein qualitätssicherndes Verfahren sowie der darauf aufbauende Gestaltungsplan zugrunde. In diesem wurde die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung vorgenommen. Die Umzonung der angrenzenden Parzelle Nr. 1254 von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zur Wohnzone A steht in Zusammenhang mit der Entwicklung der Parzellen Nr. 1552 und 1562 in der Kernzone B. Die Erschliessung der Parzelle Nr. 1254 erfolgt von Norden. Aufgrund der Grösse der umgezonten Fläche ist die verkehrliche Auswirkung auf das Gesamtsystem jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Im Rahmen der Zentrumsentwicklung hat die Gemeinde Buttisholz ein Verkehrs- und Siedlungskonzept zum Richtplan Dorfzentrum erarbeiten lassen, welches die Betriebs-, Gestaltungs- und Siedlungskonzepte in den Gebieten Gass und Alleebereich umfasst. Dieses zeigt die Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Ortskern und dem angrenzenden Gebieten im Detail auf.

## 9.2 Baulandverflüssigung

Die Gemeinde behält sich vor, im Sinne der Innenentwicklung bei vorhandenem öffentlichen Interesse die Verfügbarkeit von Bauland gemäss § 38 PBG aktiv anzugehen.

**§ 38 \***      *Verfügbarkeit von Bauland*

<sup>1</sup> Bauzonen sind mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen und anderen geeigneten Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen.

<sup>2</sup> Die Gemeinde schliesst mit interessierten Grundeigentümern Verträge ab über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland, die Etappierung und die Realisierung von neuen Baugebieten und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung.

<sup>3</sup> Kommt keine vertragliche Einigung zustande, kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 17. Juni 2013<sup>12</sup> oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein.

<sup>4</sup> Auf diesem Weg erworbenes Land ist so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, seiner Bestimmung zuzuführen.

<sup>5</sup> Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.

---

<sup>12</sup> K 2013 1885 und G 2013 490, in Kraft seit 1. Januar 2014.

Abbildung: § 38 PBG Verfügbarkeit von Bauland

Der Gemeinderat war in den vergangenen Jahren immer wieder in Kontakt mit den Grundeigentümerschaften von nicht überbauten Parzellen. Nach Abschluss der Ortsplanungsrevision wird die Gemeinde aktiv auf die Grundeigentümerschaften von unbebauten Bauparzellen zugehen und sie über § 38 PBG und dessen Auswirkungen informieren. Mit Verweis auf Art. 6 im Bau- und Zonenreglement werden die Grundeigentümerschaften auch schriftlich auf die Auswirkungen aufmerksam gemacht. Die Gemeinde ist gewillt, bei Nichtüberbauung innert nützlicher Frist § 38 PBG (Kaufrecht) anzuwenden.

## 9.3 Mehrwertausgleich

### 9.3.1 Grundsätzliches

Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes ist ab dem 1.1. 2018 der sogenannte Mehrwertausgleich in Kraft. Dieses sieht mit § 105 PBG vor, dass Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungsplanes einen Mehrwert erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben. Im Kanton Luzern beträgt diese Abgabe 20 % des Mehrwerts. Eine Mehrwertabgabe wird aber nur dann erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als 50'000 resp. 100'000 Franken anfällt. Weiter muss einer der folgenden Tatbestände erfüllt sein, damit die Mehrwertabgabe zur Geltung kommt (§ 105 Abs. 3 PBG):

- a) Einzonung (neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone) (Mehrwert > CHF 50'000.-)

- b) Umzonung von einer Bauzone in eine andere in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht (Mehrwert > CHF 100'000.-).
- c) Anpassung der Nutzungsvorschriften (Aufzonung) bei Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht (Mehrwert > CHF 100'000.-).
- d) Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes (Mehrwert > CHF 100'000.-).

Anstatt eine finanzielle Mehrwertabgabe zu leisten, ist es für die Fälle b), c) und d) möglich, einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft zu schliessen. Der Vertrag ermöglicht, dass Mehrwerte in Form von Verpflichtungen und Leistungen durch die Grundeigentümerschaft abgegolten werden können. Zum Beispiel kann sich die Grundeigentümerschaft an Infrastrukturbauten oder an der Aufwertung des öffentlichen Raumes beteiligen (vgl. § 105a PBG).

Gemäss § 105 Abs. 2 PBG sind Gemeinwesen im Sinne von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer nicht mehrwertabgabepflichtig (zum Beispiel Kirchgemeinde oder Einwohnergemeinde).

#### **Bestimmung des Mehrwertes:**

Gemäss § 105b PBG entspricht der Mehrwert der Differenz des Verkehrswertes des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

Im Rahmen der Vorprüfung wird der genaue Mehrwert noch nicht ermittelt. Es findet aber eine Abschätzung statt, ob bei einer Ein- oder Umzonung der Tatbestand der Mehrwertabgabe voraussichtlich erfüllt ist. Entsprechend wird die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft Gespräche führen und gegebenenfalls einen Vertrag ausarbeiten. Mit der Rechtskraft der Baubewilligung oder dem Verkauf des Grundstücks wird die Mehrwertabgabe fällig.

### 9.3.2 Mehrwertausgleich in Buttisholz

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision Buttisholz wird auf die Einzonung von neuen Flächen verzichtet. Folgende Gebiete werden durch Umzonung innerhalb einer Sondernutzungsplanpflicht mehrwertabgabepflichtig:

- Gebiet Gass / Hirschen  
Durch den Erlass einer Bebauungsplanpflicht und die Umzonung wird das Gebiet theoretisch mehrwertabgabepflichtig. Da es sich bei der Grundeigentümerin des Areals jedoch um die Einwohnergemeinde Buttisholz handelt, ist dieses von der Abgabe befreit.
- Areal Hinterdorf  
Das Gebiet ist bereits rechtsgültig mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Bei der Umzonung von Land in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht wird eine Mehrwertabgabe erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt. Ein entsprechendes Gutachten wurde durch die Gemeinde in Auftrag gegeben und hat spätestens bei der Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch den Regierungsrat vorzuliegen.

## 9.4 Lärmbeurteilung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision Buttisholz werden keine Einzonungen vorgenommen. Gutachten zur Lärmbeurteilung oder Lärmabklärungen sind daher keine vorgenommen worden.

## 9.5 Geruchsabstandslinien (FAT)

Mit den Zonenplanmassnahmen bestehen keine Konflikte mit Geruchsabständen (FAT). Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung Buttisholz werden in möglicherweise betroffenen Gebieten keine Einzonungen vorgenommen. Basierend auf der heutigen Zonierung sind keine Emissionsklagen bekannt oder hängig.

## 9.6 Nicht ionisierende Strahlung, Störfallverordnung

In der Gemeinde Buttisholz zeigt die Karte der technischen Gefahren des Geoportals des Kantons Luzern einzig den Konsultationsbereich Gasleitung an. Dieser Perimeter ist bereits im Siedlungsleitbild berücksichtigt und wird auch von der Gesamtrevision der Ortsplanung Buttisholz nicht tangiert.

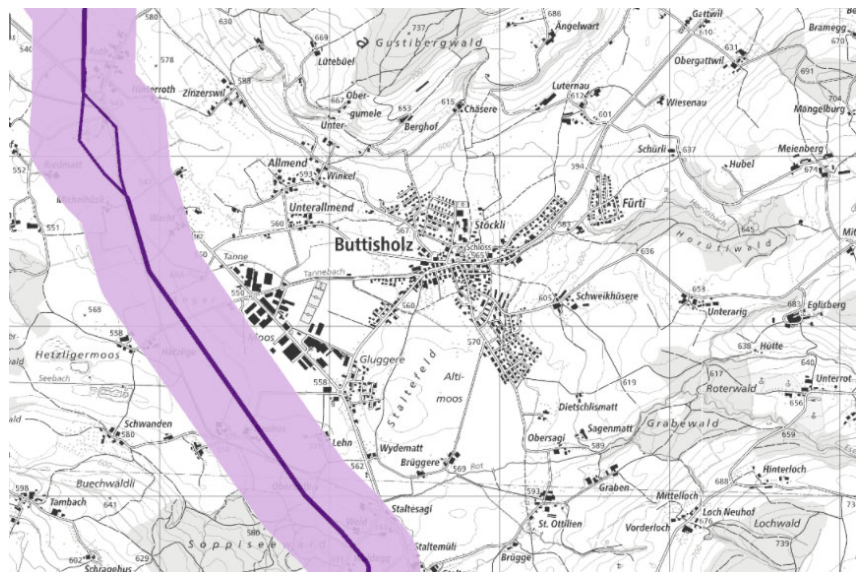


Abb.: Ausschnitt Geoportal Kanton Luzern, Technische Gefahren

Der Umgang mit der Gasleitung wird im rechtsgültigen Richtplan Arbeitsgebiet Moos vom 30. Oktober 2008 in § 7 Sicherheit Gasleitung wie folgt geregelt:

<sup>1</sup> Der Gemeinderat achtet bei der Ansiedlung von Betrieben südlich der Haupterschliessung H 4 darauf, dass das Gefährdungspotenzial durch die Gastransitleitung nur soweit erhöht wird, dass die Anforderungen gemäss Störfallverordnung eingehalten werden.

<sup>2</sup> Ständige Arbeitsplätze südlich der Haupterschliessung H 4 sind mit möglichst grossem Abstand zur Gastransitleitung im Bereich der Haupterschliessung zu konzentrieren (Richtwert: 160 m). Abweichungen davon sind zulässig, wenn von



der Bauherrschaft der Nachweis erbracht wird, dass Abs. 1 eingehalten werden kann.

<sup>3</sup> Arbeitsplatzintensive Betriebe bzw. Betriebsbereiche sind möglichst nördlich der Haupteinschliessung H 4 anzusiedeln.

Der Richtplan Arbeitsgebiet Moos wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision hinsichtlich rechtlicher Konformität mit der IVHB sowie aufgrund von vorgenommenen Änderungen an den anderen Instrumenten (z. B. Verzicht auf Grünflächenziffer) aktualisiert und bleibt in Kraft. Es werden keine materiellen inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

## 9.7 Altlasten

Auf Buttisholzer Gemeindegebiet gibt es mehrere kleinräumige «belastete Standorte durch Ablagerungen», einer davon liegt am Ufer des Soppensees. Zudem ist die Schiessanlage oberhalb Fürti als «belasteten Standort durch Betriebe» im Geoportal gekennzeichnet.

Durch die Gesamtrevision der Ortsplanung in Buttisholz werden die belasteten Standorte nicht tangiert.

## 9.8 Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz

Mit dem bereinigten Bau- und Zonenreglement werden die Anforderungen auf einen aktuellen und zeitgemässen Stand gebracht.

## 9.9 Fruchtfolgeflächen

Da in der Gemeinde Buttisholz mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung keine Einzonungen vorgenommen werden, sind davon auch keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

## 10. Weitere vorliegende Planungsinstrumente

### 10.1 Bebauungs- und Baulinienplan Ortskern

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde parallel zur Überarbeitung des Zonenplans auch der Bebauungs- und Baulinienplan Ortskern geprüft. Die Überprüfung fand in enger Zusammenarbeit mit der Bauberatung statt, welche den Bebauungs- und Baulinienplan bei baulichen Veränderungen im Ortskern respektive innerhalb des Kontrollbereichs Ortsbild als richtungsweisendes Instrument bezieht. Die Bauberatung ist der Meinung, dass der Bebauungsplan Ortskern von grosser Bedeutung für den Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen ortsbaulichen Qualitäten ist. Die Überarbeitung soll insbesondere der Entschlackung sowie der Anpassung an die geltenden gesetzlichen Grundlagen und Definitionen dienen. Bei der vorliegenden Überarbeitung handelt es sich nicht um eine wesentliche Anpassung oder Ergänzung gemäss BZR Art. 14 Abs. 3, da keine inhaltlichen, materiellen und das städtebauliche Konzept ändernde Anpassungen vorgenommen, sondern die ursprüngliche Idee des Bebauungsplanes beibehalten und an die aktuellen Gegebenheiten und die Praxis der Bauberatung angepasst wurden. Da die Stellung der Bauten mit Baufeldern, Baulinien und weitere Gestaltungsgrundsätze beibehalten wird, kann auf die Durchführung eines neuen qualitätssichernden Verfahrens verzichtet werden.

Die Anpassung des Bebauungsplanes soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgen. Dadurch können die beiden Verfahren im Sinne der Verfahrenseffizienz koordiniert und gleichzeitig durchgeführt werden.

Aufgrund der abweichenden Verfahren werden die Inhalte des Bebauungs- und Baulinienplans Ortskern neu in zwei separaten, sich ergänzenden Plänen dargestellt: Sämtliche Inhalte innerhalb des Bebauungsplanperimeters werden über den Bebauungsplan Ortskern geregelt. Die verbleibenden Baulinien ausserhalb des Perimeters werden über den neuen Baulinienplan nach Strassengesetz festgelegt.

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes betrifft insbesondere die definierten Baubereiche sowie Vorbau- und Baulinien. Hier wird eine Entschlackung des Instruments angestrebt und nur diejenigen Baubereiche und Baulinien beibehalten, welche aus heutiger Sicht noch sinnvoll sind. So wird beispielsweise auf die generell durchgängigen Baulinien verzichtet und diese an gewissen Orten auf die strassenseitige Fassade begrenzt. Im hinter liegenden Bereich der Kernzonen A und B wird auf einen Teil der bisherigen Baubereiche verzichtet. Es wird einzig an den bisherigen Baubereichen B festgehalten. Als Ersatz für die bisherigen Baubereiche A, welche die sogenannten Rucksackbauten definierten, wird eine rückwärtige Baulinie 2 definiert. Diese legt die südseitige Begrenzung allfälliger rückwärtiger Ergänzungsbauten zu den Hauptbauten an der Chäsistrasse fest.

Neu werden im Plan die Objekte gemäss kantonalem Bauinventar orientierend dargestellt. Auf die teilweise abweichende Darstellung aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan mit Ziffern 1, 2 und 3 wird verzichtet. Die rechtsgültigen Gebäude mit Situationswert werden durch die definierten Baulinien hinreichend gesichert. An den Ausfallsstrassen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters wird teilweise in Rücksichtnahme auf den Ortscharakter auf die Baulinien verzichtet.

Neu wird im Plan der Perimeter des Kontrollbereichs Ortsbild orientierend dargestellt.

## 10.2 Fusswegrichtplan

Der Richtplan öffentliche Fusswege der Gemeinde Buttisholz stammt aus dem Jahr 1994 und ist aufgrund der baulichen Entwicklung bereits überholt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird von der Gemeinde ein aktueller Fusswegrichtplan erarbeitet und verankert. Der Fusswegrichtplan wird als Teil des Gesamtpakets der Ortsplanungsrevision in die kantonale Vorprüfung sowie in die öffentliche Mitwirkung eingegeben.

Der Fusswegrichtplan zeigt das vorhandene Wegnetz der Gemeinde Buttisholz auf (grün). Zu ergänzende Fusswegverbindungen sind in roter Farbe im Plan dargestellt. Das bestehende regionale Wanderwegnetz ist im Fusswegrichtplan orientierend dargestellt.



Abb.: Ausschnitt Fusswegrichtplan der Gemeinde Buttisholz

Der geplante Wegabschnitt im Gebiet Tannenmoos entlang des Tannenbachs verläuft am Rand der Arbeitszone. Es handelt sich um eine fehlende Ergänzung des bereits bestehenden Wegnetzes. Die Ausführung des Wegs soll im Rahmen des Baugesuchs festgelegt werden; es soll dabei jedoch eine sinnvolle Wegverbindung zwischen den bestehenden Anschlüssen realisiert werden. Die Stellungnahme der Dienststelle lawa im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens kann dabei möglicherweise nur bedingt berücksichtigt werden.

# 11. Teilzonenplan Gewässerraum

## 11.1 Allgemeines

Der Teilzonenplan Gewässerraum ist ein integrierender Bestandteil des Zonenplans. Der Teilzonenplan Gewässerraum zeigt die Vermassung der Gewässerräume von sämtlichen Gewässern der Gemeinde Buttisholz.

### 11.1.1 Ausgangslage

Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) und die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene zugehörige Gewässerschutzverordnung (GSchV) verpflichtet die Kantone unter anderem, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist (Art. 36a GSchG). Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt, sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Der Kanton Luzern sieht in der kantonalen Gewässerschutzverordnung vor, dass die Gemeinden den Gewässerraum in ihrer Nutzungsplanung festlegen.

Gemäss Vorgaben des Bundes hätten sämtliche Gewässerräume bis zum 31.12.2018 festgelegt sein müssen. Bis zum Zeitpunkt der definitiven Festlegung der Gewässerräume gelten strengere Übergangsvorschriften.

#### Grundlagen

Auf Bundesebene stehen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Gewässerschutzgesetz (GSchG)
- Gewässerschutzverordnung (GSchV)
- Erläuternder Bericht zur Änderung der Gewässerschutzverordnung

Das kantonale Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) veröffentlichte 2012 eine Richtlinie, in welcher das Vorgehen zur Festlegung von Gewässerräumen definiert wurde. Im Jahr 2016 folgte eine Arbeitshilfe, in welcher die Festlegung von Gewässerräumen innerhalb der Bauzone detailliert erläutert wird. Die Arbeitshilfe «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung» des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements liegt mit Datum vom 22. Januar 2019 in aktualisierter Form vor. Die beiden Papiere bilden die Grundlage für die Festlegung der Gewässerräume in der Gemeinde Buttisholz.

Es gelten die folgenden Grundlagen auf kantonalen Ebene:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Kantonales Wasserbaugesetz (KWBG)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung (KGSchV)
- Richtlinie Gewässerraum im Kanton Luzern

Weiter liegen folgenden Daten vom Kanton vor, die als Grundlage für den Teilzonenplan Gewässerraum Buttisholz dienen:

- Hinweiskarte dicht überbaute Gebiete
- Gefahrenkarte Buttisholz mit technischem Bericht und Anhang

Als Grundlage für die Erstellung der Pläne dienen die Daten der amtlichen Vermessung (nach periodischer Nachführung (PNF) Gewässer, mit Gewässerachsen) und die Gewässerraumbreitenkarte des Kantons (Grundlagenkarte mit theoretischem Gewässerraum).

### 11.1.2 Verfahren

Das Verfahren Teilzonenplan Gewässerraum ist Teil der Gesamtrevision der Ortsplanung und läuft im selben Planungsverfahren. Er wird jedoch im Rahmen der Ortsplanungsrevision als eigenständiger Teilzonenplan in die Vorprüfung eingegeben sowie öffentlich aufgelegt. Bei einer allfälligen Verzögerung der Gesamtrevision könnte der Teilzonenplan Gewässerraum aus dem Gesamtgeschäft ausgekoppelt und die Verfahren voneinander losgelöst weitergeführt werden.

## 11.2 Planungsablauf

Gemäss der Arbeitshilfe «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung innerhalb der Bauzonen» gliedert sich der Planungsablauf für die Ausscheidung des Gewässerraumes in vier Hauptphasen. Diese werden nachfolgend beschrieben und wurden bei der Festlegung des Gewässerraums in Buttisholz durchlaufen.

### **A: Prüfung / Bereinigung Gewässernetz und Achse**

Dies geschieht auf Grundlage der vom Kanton zur Verfügung gestellten Daten. Dazu gehören die periodische Nachführung der Fliessgewässergewässer (PNF), eingedolte Fliessgewässer und die Gewässerachsen gemäss amtlicher Vermessung. Phase A entspricht Kapitel 11.3 in diesem Bericht.

### **B: Erarbeitung des theoretischen Gewässerraumes**

Die Grundlagenkarte Gewässerraumbreite wird vom Kanton bereitgestellt und ist die Grundlage für Schritt C. Phase B entspricht Kapitel 11.4 im vorliegenden Bericht.

### **C: Anpassung der Gewässerräume**

Unter bestimmten Bedingungen können Gewässerräume erweitert, verringert oder auf deren Festlegung verzichtet werden. Kapitel 11.5 und 11.6 erläutern für alle Gewässer in der Gemeinde Buttisholz die entsprechende Vorgehensweise.

### **D: Nutzungsplanung**

Im Anschluss wird in einer letzten Phase die Gewässerraumfestlegung in die Nutzungsplanung umgesetzt (Kapitel 11.7).

## 11.3 Gewässernetz und Gewässerachsen

Die vorliegenden PNF Gewässer und die zur Verfügung gestellte Grundlagenkarte wurde vom beauftragten Planungsbüro Planteam und der Gemeinde geprüft und grossmehrheitlich als korrekt befunden. Wo nötig wurde der Verlauf

der Gewässer an den Bachlauf angepasst. Bei einigen Gewässer gemäss PNF wurden unter Kapitel 11.6.1 Hinweise zur Anpassung der AV-Daten gemacht.

## 11.4 Theoretischer Gewässerraum

Für die Erarbeitung des theoretischen Gewässerraumplanes wurde die Vorlage des Kantons berücksichtigt. Auf Basis der vorliegenden Gewässerachsen wurden die vorgegebenen Gewässerraumbreiten definiert. Die Vorgaben bezüglich Gewässerraumbreiten wurden unter Berücksichtigung der Gesetzgebung überprüft. Ausgehend vom theoretischen Gewässerraumplan wurden die Gewässerräume der einzelnen Gewässer individuell angepasst. Der Arbeitsplan mit der Darstellung des theoretischen Gewässerraums liegt der Planungsvorlage orientierend bei.

## 11.5 Allgemeine Anpassung der Gewässerräume

### 11.5.1 Bauzone

Grundsätzlich wird zwischen Gewässer in der Bauzone und Gewässer ausserhalb der Bauzone unterschieden. Innerhalb der Bauzone wird zudem zwischen dicht überbautem Gebiet und nicht dicht überbautem Gebiet unterschieden. Je nachdem gelten andere Bestimmungen zur Festlegung des Gewässerraumes. In der Bauzone wird der Gewässerraum gemäss Art. 28 als überlagerte Grünzone G (Gr-G) ausgeschieden.

### 11.5.2 Gewässer ausserhalb der Bauzone

In der Nichtbauzone wird gemäss BZR Art. 35 überlagernd eine Freihaltezone Gewässerraum definiert. Falls nichts anderes erwähnt, wird ausserhalb der Bauzone der Gewässerraum standartgemäss ausgeschieden. Ausnahmen bilden Gewässer im Wald (Kapitel 11.5.4), eingedolte Gewässer (Kapitel 11.5.6) und sehr kleine Gewässer (Kapitel 11.5.7).

### 11.5.3 Bewirtschaftungseinschränkungen

Gemäss Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV ist die Nutzung von Gewässerraumflächen innerhalb sowie ausserhalb der Bauzone auf eine extensive Gestaltung und Bewirtschaftung beschränkt. Davon ausgenommen sind die Gewässerraumflächen eingedolter Gewässer. In speziellen Fällen (z. B. bei sogenannten Randstreifen) kann im Rahmen der Gewässerraumausscheidung ausserhalb der Bauzone ein Verzicht auf Bewirtschaftungseinschränkungen beantragt werden.

In der Gemeinde Buttisholz liegen einzelne entsprechende Fälle dort vor, wo eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone verlaufen und aufgrund von übergeordneten Interessen nicht auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet werden kann. In den meisten Fällen handelt es sich bei den überwiegenden Interessen um Gründe des Hochwasserschutzes.

### 11.5.4 Gewässer im Wald

Im Wald wird auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet (Art. 41 a, Abs. 5a GSchV).

### 11.5.5 Naturschutzzone, Schutzverordnung Soppensee

In der Gemeinde Buttisholz liegen verschiedene Gewässer in und an Naturschutz-zonen, beispielsweise im Gebiet Hetzligermoos. Entlang des Chräbsebachs (Rohrbachs) wird der Gewässerraum gemäss übergeordneter Vorgaben auch in-nerhalb der Naturschutzzone festgelegt.

Bei kantonalen Schutzverordnungen ist eine Abstimmung zwischen Kanton und Gemeinde notwendig. Dies ist der Fall, wenn sich die erforderlichen Gewässer-räume über die Schutzperimeter hinaus erstrecken oder wenn die ökologischen Anforderungen angrenzender Perimeter umfangreichere Gewässerräume erfor-dern. Ausserdem sind die Nutzungsvorgaben für den Gewässerraum mit denjen-igen der entsprechenden Naturschutzzone abzugleichen. Beim Soppensee wer-den die Gewässerräume zusätzlich zur Verordnung zum Schutze des Soppensees und seiner Umgebung (12. Juni 1968, Stand 1. Januar 2014) ausgeschieden, da die Bestimmungen gemäss GSchV Art. 41b und c insbesondere hinsichtlich der ex-tensiven Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraumes restriktiver sind als die Vorschriften der Schutzverordnung Soppensee.

Auf der Grundlage des theoretischen Gewässerraums ist für den Soppensee ein Raumbedarf von 15 m ab Uferlinie vorgesehen. Im Zusammenhang mit der lau-fenden Erarbeitung des Teilzonenplans Gewässerraum wurde in einer Bespre-chung zwischen dem Kanton und den betroffenen Gemeinden (Buttisholz, Menz-nau, Ruswil) der einheitliche Umgang bei der Gewässerraumfestlegung um den Soppensee thematisiert. Insbesondere von Seiten kantonalen Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) ist aufgrund der schlechten Wasserqualität des Soppensees ein Gewässerraum, welcher breiter als die vorgeschriebenen 15 m ist, wünschens-wert.

Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung liegt der Pufferzonenschlüssel ge-mäss Vorgaben des BAFU vor, welcher für die Uferbereiche auf Buttisholzer Ge-meindegebiet einen Gewässerraum von 30.0 m bis 40.0 m Breite als Pufferzone vorsieht. Nach Gesprächen mit den betroffenen Grundeigentümerschaften sowie den Nachbargemeinden legt die Gemeinde Buttisholz den Gewässerraum auf dem gesamten Abschnitt des Gemeindegebietes mit einer Breite von 30.0 m fest.

### 11.5.6 Eingedolte Gewässer

Auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes bei eingedolten Gewässer kann ge-mäss Art. 41a Abs. 5b GSchV verzichtet werden. Dies jedoch nur, wenn keine über-wiegenden Interessen (Hochwasserschutz oder Renaturierung/Offenlegung) entgegenstehen. Kurze Eindolungen (Strassen oder zwischen zwei offenen Ab-schnitten) werden im Sinne des homogenen Gewässerraumes mit einem Gewäs-serraum überlagert.

In Buttisholz gibt es keine Vernetzungsachsen für Kleintiere (Engnisse) gemäss kantonaalem Richtplan. Auf die zusätzliche Ausscheidung von Gewässerräumen in diesem Sinne kann daher verzichtet werden.

Im vorliegenden Teilzonenplan Gewässerraum Buttisholz wird auch über einge-dolte Gewässerabschnitte ein Gewässerraum festgelegt, um den Raumbedarf langfristig sicherzustellen. Ausserhalb der Bauzonen werden solche Abschnitte

mit einer Freihaltezone Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen ausgedehnt.

#### 11.5.7 Sehr kleine Gewässer

Bei sehr kleinen Gewässern kann auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet werden (Art. 41a, Abs. 5d GSchV), wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen bestehen. Als sehr kleine Gewässer gelten Rinnsale im Sinne der amtlichen Vermessung. In der Gemeinde Buttisholz gibt es gemäss neusten AV-Daten wenige Gewässer, welche als Rinnsal gelten. Es handelt sich dabei um kurze Gewässerabschnitte, welche grossmehrheitlich im Wald oder am Ufer des Soppensees liegen.

#### 11.5.8 Erweiterung des Gewässerraums

Wenn überwiegende Interessen dafür sprechen (Renaturierung, Uferwege, Naherholung, Hochwasserschutz), wird der Gewässerraum entsprechend erweitert.

#### 11.5.9 Bestandesgarantie

Bestehende Bauten innerhalb der Gewässerraumzone geniessen Bestandesgarantie, sofern sie rechtmässig erstellt worden sind und die Gefahrensituation und die zukünftigen Hochwasserschutzbauten dies erlauben. Der ordentliche Unterhalt bzw. sanfte Renovierungen sind gestattet. Die Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone richtet sich nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (§ 178).

#### 11.5.10 Anpassung Gewässerraumbreiten im dicht überbauten Gebiet

In dicht überbauten Gebieten kann die Gewässerraumbreite an die baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Als dicht überbautes Gebiet gelten Ortskerngebiete, welche beispielsweise im Zonenplan als Kern- und Zentrumszonen festgelegt werden. Die vom Kanton zur Verfügung gestellte «Karte dicht bebaut», welche über den Versiegelungsgrad ermittelt wird, ist als Hinweiskarte zu verstehen. Sie liefert Anhaltspunkte, ob ein Bereich des Baugebiets als «dicht überbaut» eingestuft werden kann. Weitere Anhaltspunkte liefern der Zonenplan («Kernzonen») sowie die aktuelle Rechtsprechung zu dieser Thematik. Als dicht überbaute Gebiete gelten insbesondere auch Gebiete, in denen die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden soll.

Eine Reduktion der Gewässerraumbreite aufgrund des Kriteriums «dicht überbaut» ist im Einzelfall abzuwägen und im Planungsbericht zu begründen.

#### 11.5.11 Härtefälle

In seltenen Fällen kann es vorkommen, dass der Gewässerraum so über die Parzelle zu liegen kommt, dass ein Neubau oder Wiederaufbau auf der bestehenden Parzelle nicht möglich ist. Ein Härtefall liegt dann vor, wenn eine Nutzung gemäss Nutzungsplanung durch die Festlegung des Gewässerraumes nicht mehr möglich ist.

Ist im dicht überbauten Gebiet der Hochwasserschutz nicht gewährleistet und die Nutzung gemäss Zonenplan nicht umsetzbar, so ist eine Anpassung an die bestehenden baulichen Gegebenheiten nur möglich, wenn ausreichende Objektschutzmassnahmen getroffen werden, keine Tangierung von zukünftigen



Hochwasserschutzprojekten vorliegt und keine weiteren überwiegenden Interessen dagegen stehen. Diese Vorgaben gelten auch bei einer Ausnahmegewilligung für Neubauten bzw. die Anpassung der Gewässerraumbreiten bei unbauten Grundstücken.

Ist in nicht dicht überbauten Gebieten eine Nutzung gemäss Zonenplan auch unter Berücksichtigung der Bestandesgarantie nicht umsetzbar, so sind im Einzelfall – je nach Schwere des Eingriffs in das Privateigentum – unter Wahrung der öffentlichen Interessen, verhältnismässige Lösungen zu suchen.

#### 11.5.12 Symmetrische Festlegung

Sofern nicht anders definiert, wird eine Achse in den Bach gelegt und symmetrisch davon je  $\frac{1}{2}$  des Gewässerraumes ausgeschieden und mit Massangaben versehen.

#### 11.5.13 Übergangsbestimmungen

Mit Inkrafttreten des Teilzonenplans Gewässerraum entfallen die bisherigen Übergangsbestimmungen. Wo auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet wurde (insbesondere bei eingedolten Bächen) entfallen die Übergangsbestimmungen gemäss GSchV ebenfalls; es gelten dann die gesetzlichen Abstände gemäss § 5 WBG.

#### 11.5.14 Beschriftungen

Zur besseren Verständlichkeit werden auf dem Teilzonenplan Gewässerraum die Gewässernamen und die Gewässernummern (GWE-ID) dargestellt. Die Vermessung der Gewässerräume wird ausschliesslich im Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt.

#### 11.5.15 Aufhebung der Baulinien, Wasserbauprojekte

In Wasserbauprojekten können Gewässerbaulinien festgelegt werden. Dadurch werden die Gewässerräume im Sinne des GSchG gesichert. Da jedoch im Rahmen eines Wasserbauprojektes keine Zonen (Grünzone Gewässerraum o.a.) aufgehoben oder geändert werden können, ist bei zonenordnungsrelevanten Wasserbauprojekten die parallele Durchführung eines Nutzungsplanverfahrens anzustreben.

In Buttisholz sind zurzeit vier Hochwasserschutzprojekte des Kantons Luzern geplant oder bereits in Umsetzung. Die in den Projekten vorgesehenen Baulinien Gewässerraum respektive Raumbedarf Gewässer werden mit dem theoretischen Gewässerraum gemäss amtlicher Vermessung abgeglichen und wo abweichend übernommen. Dabei wurden die Gewässerbaulinien auch auf ihre Konformität mit dem Gewässerschutzgesetz überprüft und dort, wo sie diesem nicht entsprechen, aufgehoben und durch einen Gewässerraum ersetzt. Die Gewässerbaulinien werden entsprechend der Pläne «Aufhebung Baulinien» aufgehoben. Der Gewässerraum wird auf den betroffenen Abschnitten wie folgt ausgeschieden:

**Planausschnitt:****Begründung**

Im Gebiet Oberdorf / Pfarmätteli wird der heute eingedolte Dorf-/Stockbach auf dem Abschnitt Dorf bis Schuelmatt künftig offen und dadurch leicht angepasst geführt. Die Gewässerachse weicht vom heutigen eingedolten Bachlauf ab und ist entsprechend in hellblau (Gewässerachse Hochwasserschutzprojekt) dargestellt. Der Gewässerraum wird entsprechend der Gewässerbaulinie ausgeschieden. Zudem wird der Gewässerraum asymmetrisch so in Richtung Schuelmatt gelegt, dass zwar keine Bauten und Anlagen tangiert werden, dass aber auch die Schlossparzellen möglichst freigehalten werden können.



Entlang des Dorfbachs / Hochrütibachs wird der heute eingedolte Bachlauf freigelegt und die Bachachse leicht umgelenkt. Der Gewässerraum wird entsprechend den Baulinien Gewässerraum aus dem Hochwasserschutzprojekt des Kantons festgelegt. Dieser verursacht keine Konflikte mit der bestehenden Bebauung und wird in der projektierten Form übernommen.

Mit dem vorliegenden Hochwasserschutzprojekt gehen Vereinbarungen aus den Verhandlungen

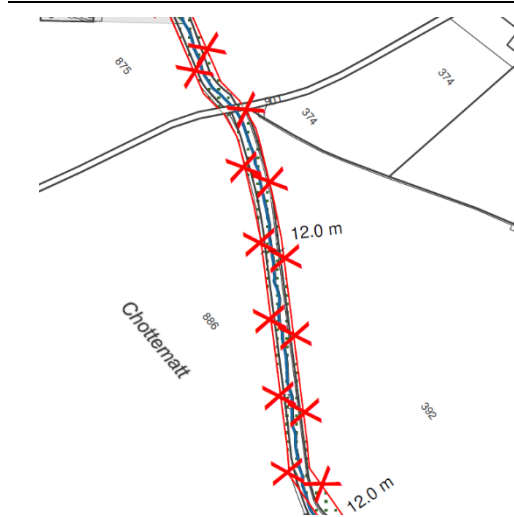
mit den betroffenen Grundeigentümerschaften einher. Mit der Gewässerraumfestlegung analog der Baulinien können diese Vereinbarungen eingehalten werden, was der Gemeinde ein grosses Anliegen ist.



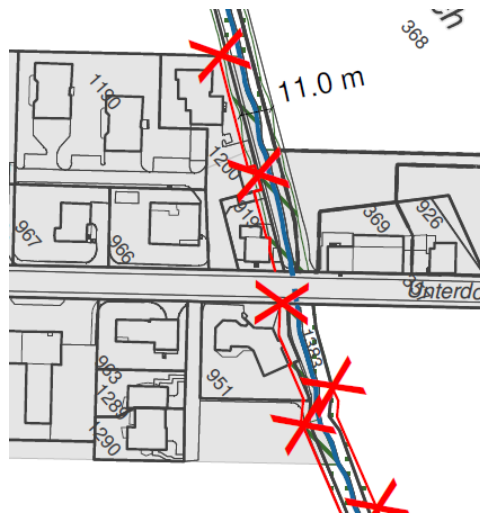
Am Chottengraben im Gebiet Hinterdorf wird der Gewässerraum durch die projektierten Gewässerbaulinien so angepasst, dass die bestehende Bebauung nicht tangiert wird. Dieser Raumbedarf wird im Teilzonenplan Gewässerraum übernommen, die Baulinie aufgehoben. Eine Anpassung zu einem späteren Zeitpunkt wird hinfällig.



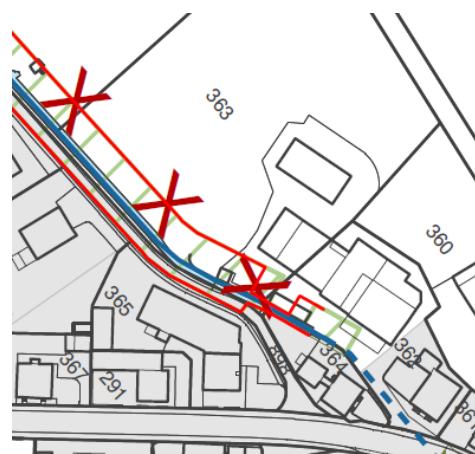
Im Gebiet Türlacher wurde die Gewässerbaulinie im Hochwasserschutzprojekt Los 1 am Chottegraben leicht breiter ausgeschieden als der theoretische Raumbedarf gemäss amtlicher Vermessung. Der Gewässerraum wird aus dem Projekt übernommen und im Teilzonenplan Gewässerraum bis auf die vom Projekt abweichend realisierte Stelle an der Parzellengrenze zwischen Parz. GB Nr. 886 und 887 gemäss Baulinien ausgeschieden.



In der Chottematt wurde der Gewässerraum gemäss projektiertem Hochwasserschutzprojekt resp. den darin festgelegten Baulinien ausgeschieden.



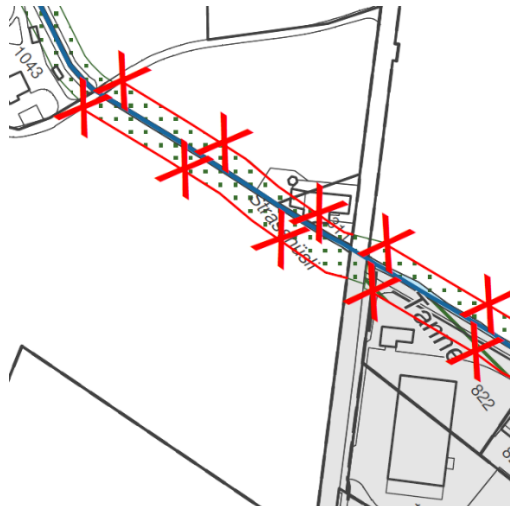
Im Gebiet Oberdorf entlang des Gewässers mit der ID 463104 besteht eine Normalbaulinie auf der Rechtsgrundlage des Wasserbaugesetzes aus dem Jahr 1999. Da diese nicht mehr mit dem revidierten Gewässerschutzgesetz (GSchG) konform ist, wird sie aufgehoben und durch einen rechtskonformen, symmetrischen Gewässerraum mit 11.0 m Breite ersetzt.



Am Tannebach direkt anschliessend an den Ortskern wurde der Gewässerraum in Anlehnung an die Gewässerbaulinie übernommen. Einzig auf Parzelle Nr. 362 wurde er so angepasst, dass das bestehende Gebäude davon nicht tangiert wird und die Aussparung somit weiter östlich geschoben.



Entlang des Tannenbachs wird der Gewässerraum auf dem gesamten Abschnitt gemäss Wasserbauprojekt resp. gemäss rechtsgültigen Gewässerbaulinien mit einer Breite von 16.5 m festgelegt.



Entlang des Tannebachs im Gebiet Tanne / ARA wird der Gewässerraum im Hochwasserschutzprojekt des Kantons so umgelegt, dass das bestehende Gebäude in der Landwirtschaftszone davon nur leicht tangiert wird. Diese Anpassung ist sinnvoll und wird im Teilzonenplan Gewässerraum entsprechend übernommen, wobei das Gebäude im Sinne der Härtefallregelung vom Gewässerraum ausgenommen wird.

## 11.6 Anpassungen des Gewässerraumes im Detail

Folgend werden in tabellarischer Form für jedes Gewässer die Anpassungen an den Gewässerraum erläutert. Wo keine Anpassungen erfolgten, sind keine weiteren Erläuterungen vorhanden. Die Planausschnitte dienen der Orientierung. Für die genaue Ansicht des Gewässerraumes und allfälliger Anpassungen ist der Teilzonenplan Gewässerraum zu konsultieren.

**Planausschnitt:****Begründung**

Im Gebiet Neuheim / Hinterdorf wird der Gewässerraum so weit verringert, dass er die tangierten Häuser umfährt statt überlagert. Nach GSchV Art. 41 a, Abs. 4 lit. a kann die Breite des Gewässerraums den baulichen Gegebenheiten in dicht überbauten Gebieten angepasst werden, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Die heutige Parzellierung und Bebauung der Parzellen liessen keine andere Bebauung zu. Der Gewässerraum wird so wenig wie möglich reduziert, da der Bachabschnitt gemäss Gefahrenkarte des Geoportals eine geringe bis erhebliche Gefährdung durch fließende Hochwasser aufweist. Diese Gefährdung wird durch das Hochwasserschutzprojekt im Oberdorf künftig angepasst.



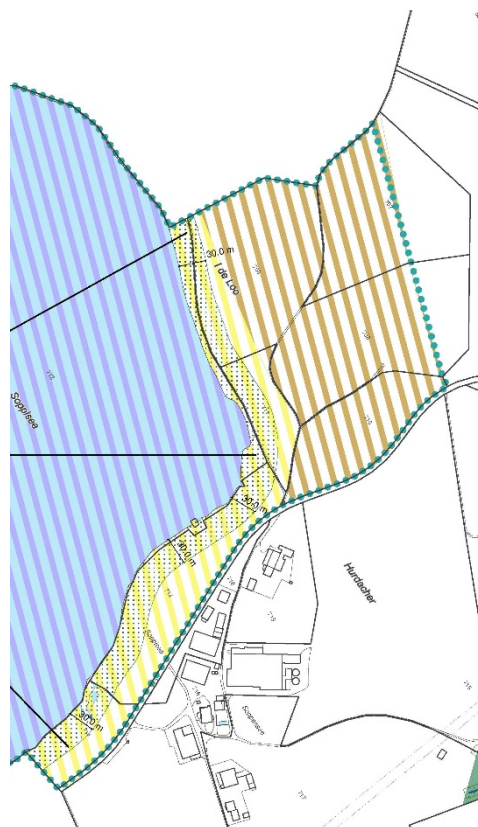




Im Gebiet Lööcher besteht eine rechtsgültige Grünzone Allgemein. Die Grünzone Gewässerraum wird in der gleichen Ausdehnung wie die Grünzone Allgemein ausgeschieden und dieser überlagert.



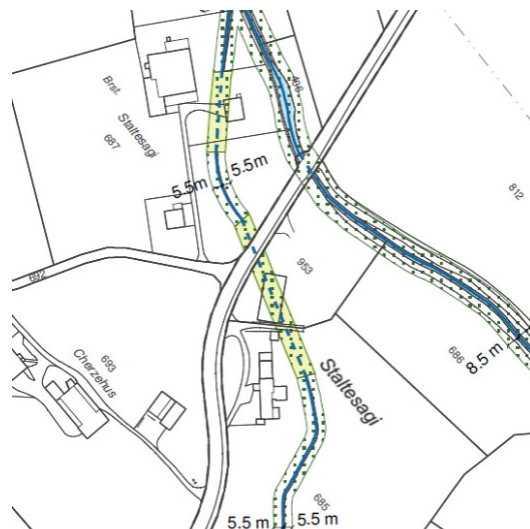
Beim Erlewädi / Hof Chäsere wird der Freihaltbereich Gewässerraum asymmetrisch gelegt, dass keine Bauten und Anlagen davon tangiert werden.



Rund um den Soppensee werden aufgrund der schlechten Wasserqualität des Sees breitere Pufferstreifen als Gewässerraum festgelegt. Auf Gebiet der Gemeinde Buttisholz wird der Gewässerraum mit einer Breite von 30.0 ausgeschieden.

In den folgenden Fällen wurde ausserhalb der Bauzone ein überlagerter Freihaltebereich Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen festgelegt:

**Planausschnitt:**



**Begründung**

Im Gebiet Zühl / Fürti wird der eingedolte Gewässerverlauf ausserhalb der Bauzone mit einem Freihaltebereich Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen überlagert.

Ausserhalb der Bauzone werden entlang des Schaubebrechli zwei eingedolte Gewässerabschnitte aufgrund der mittleren Gefährdung durch fließendes Hochwasser mit Gewässerräumen überlagert. Es handelt sich dabei um einen Freihaltebereich Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung (punktierte Signatur mit hellgrüner Einfärbung).

Im Gebiet der Stallesagi wird der eingedolte Gewässerabschnitt mit einem Freihaltebereich Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung überlagert. Im Falle eines Hochwassers fliesst das Wasser auf Parzelle Nr. 953.





Ausserhalb der Bauzone wird im Gebiet Stöckli entlang des eingedolten Bachverlaufs eine Freihaltezone ohne Bewirtschaftungseinschränkungen ausgeschieden, da der Hochwasserschutz auf dem entsprechenden Gewässerabschnitt nicht gegeben ist.



Im Gebiet Hornusseland / Under Allmend wird das eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone im Sinne des Hochwasserschutzes mit einem Freihaltebereich Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen überlagert.



Im Gebiet Sebaldematt wird aufgrund des Hochwasserschutzes entlang des eingedolten Bachlaufs ausserhalb sowie innerhalb der Bauzone ein Gewässerraum festgelegt. Ausserhalb der Bauzone wird eine Freihaltezone Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung der Landwirtschaftszone überlagert.

#### 11.6.1 Anpassung der AV-Daten (Verzicht auf Festlegung GWR)

Im Rahmen der Festlegung der Gewässerräume wurde bei den folgenden Gewässern gemeinsam mit der Gemeinde festgestellt, dass es sich um künstlich angelegte Elemente der Siedlungsentwässerung handelt. Diese werden juristisch als «Nicht-Gewässer» definiert und sollen im Rahmen der nächsten PNF

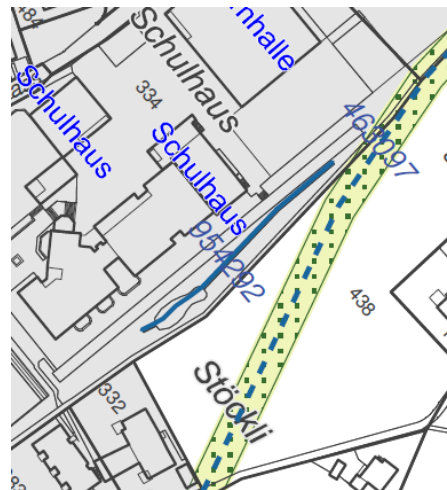
aktualisiert werden. Die Gewässerabschnitte verbleiben im Gewässernetz und werden als künstlich angelegt charakterisiert.

#### Planausschnitt:



#### Begründung

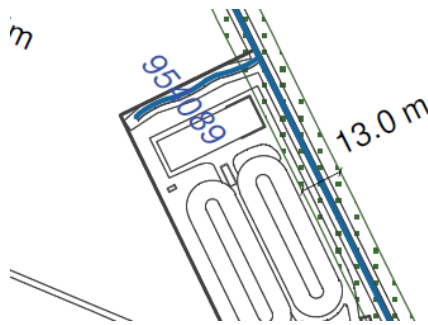
Entlang der in den AV-Daten erfassten Gewässerachse quer zum Chotegraben in Richtung Bösgrass / Bünzmätteli wird auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet, da es sich dabei um ein Element der Siedlungsentwässerung, rechtlich gesehen um ein «Nicht-Gewässer», handelt.



Beim Gewässer gemäss AV-Daten neben dem Schulhaus handelt es sich um ein künstlich angelegtes Element der Siedlungsentwässerung, welches rechtlich gesehen ein sogenanntes «Nicht-Gewässer» ist. Auf die Ausscheidung eines überlagerten Gewässerraums wird aus diesem Grund verzichtet.



Im Gebiet Hinterdorf wird entlang des Hochwasserentlastungskanals auf einen Gewässerraum verzichtet, da es sich dabei um ein sogenanntes «Nicht-Gewässer» handelt.



Für den Abschnitt quer zum Tannebach entlang der ARA wird auf die Auscheidung eines Gewässerraums verzichtet, da es sich bei dieser Entwässerungsanlage um ein sogenanntes «Nicht-Gewässer» handelt.

## 11.7 Gewässerräume in der Nutzungsplanung

In Buttisholz werden die Vorgaben des Bundes und des Kantons zur Freihaltung des Gewässerraumes in der Nutzungsplanung wie folgt umgesetzt:

### 11.7.1 Zonenplan

Die Gewässerräume werden im Zonenplan verbindlich dargestellt. Der separate Teilzonenplan Gewässerraum zeigt die Gewässerräume im Massstab 1:4'000 im Detail. Die Gewässerräume sind jeweils als überlagerte Grünzonen (Baugebiet) bzw. als Freihaltezone Gewässerräume definiert (Nicht-Baugebiet).

### 11.7.2 Bau- und Zonenreglement

Im Bau- und Zonenreglement wird Art. 28 Grünzonen Gewässerraum (Gr-G) neu geschaffen und lautet wie folgt:

#### **Art. 29 Grünzonen Gewässerraum (Gr-G)**

<sup>1</sup> Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

<sup>2</sup> Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>3</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41 der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

<sup>4</sup> Die Festlegung des Gewässerraums wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

Neu wird mit Art. 37 die Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) im BZR Buttisholz verankert.

#### **Art. 37 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)**

<sup>1</sup> Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.

<sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).

- <sup>3</sup> In den im Teilzonenplan Gewässerraum speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.
- <sup>4</sup> Die Festlegung des Gewässerraums wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

## 12. Berücksichtigung übergeordneter Rechts

### 12.1 Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes

Sachplan(-teil)	Relevanz / Betroffenheit
Luftfahrt	Nicht relevant.
Schiene	Nicht relevant.
Alptransit	Nicht relevant.
Strasse	Nicht relevant.
Übertragungsleitungen	Nicht relevant.
Geologische Tiefenlager	Nicht relevant.
Militär	Nicht relevant.
Fruchtfolgeflächen	Nicht relevant.

Konzept	Relevanz / Betroffenheit
Nationales Sportanlagenkonzept	Nicht relevant.
Raumkonzept Schweiz	Die Ortsplanung Buttisholz entspricht den Grundzügen des Raumkonzepts Schweiz

### 12.2 Ziele gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

12.2.1 Ziel 1: Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.

**a Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.**

Die Ortsplanung Buttisholz entspricht diesem Grundsatz. Sie orientiert sich an den diesbezüglichen Empfehlungen des Bundes und des Kantons (siehe nachfolgende Erläuterungen).

**b Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.**

Die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft werden im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes miteinbezogen. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat stehen in engem Kontakt mit der Bevölkerung. Sie kennen deren Anliegen und Bedürfnisse und lassen dieses Wissen vollumfänglich in das Siedlungsentwicklungskonzept und die Ortsplanung einfließen.

- 12.2.2 Ziel 2: Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen a, b, c, d und e
- a Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen.**  
Der Gemeinderat Buttisholz schützt mit entsprechenden Zonen und Bestimmungen die natürlichen Lebensgrundlagen.
  - a<sup>bis</sup> Die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.**  
In der Gemeinde Buttisholz werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine Einzonungen vorgenommen. Zudem wird in mehreren Zonen eine höhere Dichte ermöglicht, was der Siedlungsentwicklung nach innen entspricht.
  - b Kompakte Siedlungen zu schaffen.**  
Durch eine hohe Dichte, welche aufgrund von Machbarkeitsstudien und Konkurrenzverfahren festgelegt wird, werden die umgezonten Gebiete mit kompakten Siedlungen ohne Verlust der Wohnqualität bebaut.
  - b<sup>bis</sup> Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.**  
Die bereits bestehenden Zonen für Arbeitsplätze bleiben bestehen und können, wo betrieblich nötig, erweitert werden.
  - c Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken.**  
Der Gemeinderat legt Wert darauf, eine ausgeglichene und den räumlichen Begebenheiten entsprechende Entwicklung zu fördern.
  - d Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern.**  
Die Ortsplanungsrevision beansprucht keine Fruchtfolgeflächen.
  - e Die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.**  
Für die Landesverteidigung entstehen aufgrund der Ortsplanung Buttisholz weder Hindernisse noch Einschränkungen.

## 12.3 Grundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

- 12.3.1 Grundsatz 1: Die Landschaft ist zu schonen
- a Der Landwirtschaft sollen genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.**  
Die Ortsplanungsrevision beansprucht keine Fruchtfolgeflächen bzw. werden diese kompensiert.
  - b Siedlung, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen.**  
Dieser Grundsatz ist in der Landwirtschaftszone und im Art. 3 «Bauen mit Qualität» verankert.

**c See- und Flussufer sollen freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung sollen erleichtert werden.**

Die Fluss- und Bachufer werden durch das Ausscheiden des Gewässerraumes besser geschützt als bis anhin.

**d Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben.**

Verschiedene Schutzzonen wie die Schutzzone Geomorphologie sichern wertvolle grosse zusammenhängende Gebiete.

**e Wälder sollen ihre Funktion erfüllen können.**

In der Ortsplanung Buttisholz wird die Funktion von Wäldern nicht eingeschränkt.

12.3.2 Grundsatz 2: Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen.

**a Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.**

Die Ortsplanung von Buttisholz kommt diesem Grundsatz entgegen.

**a<sup>bis</sup> Es sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in den Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche.**

Der Gemeinderat weist im Siedlungsleitbild und an Veranstaltungen jeweils darauf hin, dass er die Möglichkeiten zur Baulandverflüssigung gemäss § 38 PBG und Art. 6 BZR bei Bedarf ausschöpfen wird.

**b Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.**

Bei der Planung wurden die Grundsätze der Lärmschutzverordnung des Bundes berücksichtigt.

**c Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.**

Grundsätzlich verbinden die Fusswege sämtliche wichtige Einrichtungen im Dorf miteinander.

**d Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.**

In der Gemeinde Buttisholz kann die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt werden.

**e Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.**

Die Gemeinde Buttisholz zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe der Wohngebiete zu Natur- und Kulturlandschaft aus.

12.3.3 Grundsatz 3: Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen.

**a Regionale Bedürfnisse sollen berücksichtigt und störende Ungleichgewichte abgebaut werden.**

Buttisholz setzt sich wenn möglich und sinnvoll dafür ein, Entwicklungsbedürfnisse mit den Nachbargemeinden zu koordinieren. Vor allem im Bereich Infrastruktur, Verkehr und Landschaftsraum wird eine Zusammenarbeit und Koordination mit den Nachbargemeinden angestrebt.

**b Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein.**

Öffentliche Einrichtungen sind in Buttisholz gut erreichbar.

**c Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden und gesamthaft gering gehalten werden.**

Es bestehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der in der Gemeinde verfolgten Aktivitäten.

## 12.4 Kantonaler Richtplan

Das revidierte RPG zielt auf einen Stopp der Zersiedlung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ab. Dörfer und Städte sollen nach innen weiterentwickelt werden: Beispielsweise durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen. Damit soll der Verschleiss von Kulturland eingedämmt und hohe Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Strom, Wasser und Abwasser vermieden werden. Zudem wird eine bessere Koordination von Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt verlangt. Der Bund verlangt dabei von den Kantonen, dass sie ihre Entwicklung auf die realen Bedürfnisse ausrichten und die Entwicklung regional abgestimmt, nach raumplanerischen Vorgaben, klar priorisieren. Der Kantonsrat hat im Herbst 2015 dazu den kantonalen Richtplan angepasst und der Bundesrat diesen am 22. Juni 2016 genehmigt. Im Richtplan werden alle Luzerner Gemeinden einer von 8 Gemeindekategorien zugeteilt, denen unterschiedlich starke Entwicklungen zugestanden werden. Buttisholz ist eine ländliche Gemeinde und wird darum als «L3-Gemeinde» mit tiefem Wachstum eingestuft.

Die wesentlichsten konkreten Vorgaben des kantonalen Richtplans betreffen die Kennwerte der Siedlungsentwicklung. Mit der Einhaltung der Ziele und Grundsätze des RPG (siehe oben) sind auch die Strategien des kantonalen Richtplans im Grundsatz erfüllt.

## 12.5 Räumliche Entwicklungsstrategie der Region Sursee-Mittelland

In der räumlichen Entwicklungsstrategie werden regionale Aufgaben koordiniert. Gemäss Entwicklungsstrategie wird Buttisholz zu einem lokalen Zentrum in der Landschaft. Für Buttisholz sind insbesondere die folgenden Strategien relevant:

- A. 1\_11 Gewicht des Rottals stärken
- L.1\_21-2 Hügelzug Leideberg / Nottelerberg bewahren
- L. 1\_29 Soppensee bewahren
- S. 2\_12 Mit historischen Ortsbildern sorgsam umgehen



- M. 2\_13 Aufwertung weiterer stark belasteter Ortsdurchfahrten
- M.3\_11 Lokale Alltags-Fussweg- (u. Velo-)Netze optimieren

Die Strategien sind in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt und verankert worden. Insbesondere die Landschaft wird durch die Massnahmen in der Nutzungsplanung gestärkt und ihre Qualitäten erhalten. Der Umgang mit dem historischen Ortsbild wird weiter verankert und, wie bereits gehabt, qualitativ weitergeführt. Die Optimierung der lokalen Alltags- und Fusswege wird im Rahmen des nachgeführten und aktualisierten Verkehrs- und Fusswegrichtplans verfolgt.