



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Gemeinderat
Oberdorf 4
6018 Buttisholz

Luzern, 5. Dezember 2019 JV/LIA
2018-602

Gemeinde Buttisholz; Gesamtrevision der Ortsplanung 2019

Vorprüfungsbericht

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 30. Oktober 2018 und vom 24. Mai 2019 (Nachreichung bereinigte Unterlagen) ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Buttisholz stammt aus dem Jahr 2008 (RRE Nr. 698 vom 13. Juni 2008). Die letzte Planungsänderung betreffend die Gebiete Mülimoos und St. Ottilienstrasse wurde mit Entscheid Nr. 199 am 23. Februar 2016 genehmigt. In sachlicher und zeitlicher Hinsicht ist eine gesamthafte Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung zweckmässig.

Für die kantonale Beurteilung der vorliegenden Planung sind insbesondere das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG), das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die zugehörige Verordnung (PBV) sowie der kantonale Richtplan Luzern 2009, teilrevidiert 2015 (KRP), massgebend. Wesentlich sind auch die Wegleitung Ortsplanungsverfahren 2018 (WL OP 2018, insbesondere Kap. 4 «Kantonale Vorprüfung») sowie verschiedene weitere Arbeitshilfen (vgl. Anhang 2 der WL OP 2018).

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan Teil Siedlung (1:2'500 / 1:6'000), Entwurf vom 9. Mai 2019;
- Zonenplan Gesamt (1:5'000), Entwurf vom 9. Mai 2019;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 24. Mai 2019;
- Teilzonenplan Gewässerraum, Entwurf vom 16. August 2018;
- Richtplan der öffentlichen Fusswege vom 17. Oktober 2018;
- Bebauungsplan / Baulinienplan Ortskern; Entwurf vom 16. August 2018;
- Bebauungs- und Baulinienplan Ortskern Buttisholz, Bebauungsplanvorschriften; Entwurf vom 16. Oktober 2018;
- Aufhebung Baulinien (Übersichtsplan, Teil 1, 2 und 3), Entwurf vom 16. August 2018.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 24. Mai 2019;
- Siedlungsleitbild Gemeinde Buttisholz vom 16. August 2018;
- Buttisholz - Quartieranalysen vom 20. Juni 2018;
- Berechnung der neuen Ortsplanung gemäss LUBAT;
- Teilzonenplan Gefahrengebiete (orientierend) vom 26. August 2018;
- Rinnsalplan vom 31.10.2018;
- Bebauungs- und Baulinienplan Ortskern Planänderung vom 16. August 2018;
- Bebauungs- und Baulinienplan Ortskern, Änderungen Bebauungsplanvorschriften vom 16. Oktober 2018;
- Reklamekonzept und Plan Reklamezonen vom 16. August 2018;
- Zuordnungstabelle Datenmodell Nutzungsplanung.

Der Raumplanungsbericht für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung mit der Revision des Bebauungsplans / Baulinienplans Ortskern genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf wird im nachfolgenden Kap. B näher ausgeführt.

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle rawi (zuständiger Projektleiter: Jérôme Vonarburg, Tel. 041 228 61 48) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 14. November 2018 und 14. Februar 2019;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 15. November 2018;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 4. Dezember 2018;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 14. Dezember 2018;
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew), am 20. Dezember 2018;
- Luzerner Wanderwege, am 18. Februar 2019.

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

B. BEURTEILUNG

1. Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsrahmen

1.1. Kantonale Grundlagen

Die Gemeinde Buttisholz gehört gemäss KRP zur Kategorie L3 (Ländliche Gemeinde). Die Koordinationsaufgabe (KA) R 1-5 im KRP weist dieser Kategorie folgende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsschwerpunkte zu: Ortskerne stärken, ländliche Siedlungsqualität erhalten, Qualitäten traditioneller ländlicher Siedlungsstrukturen aufnehmen und mit angemessener Dichte punktuell weiterentwickeln und Konzentration auf kommunale Arbeitsplatznachfrage.

Das Wachstum und die Entwicklung haben primär durch Siedlungsentwicklung nach innen zu erfolgen. Neueinzonungen können nur bei nachgewiesenem Bedarf und in Abstimmung mit den Vorgaben des KRP vorgenommen werden. Innerhalb der bestehenden Bauzonen kann sich die Gemeinde unabhängig von den Wachstumswerten gemäss KA R1-5 im KRP, auch hinsichtlich der Bevölkerungszunahme, entwickeln. Der Median des Bauzonenflächenbedarfs pro Einwohner (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) der Gemeinden der Kategorie L3 beträgt $240 \text{ m}^2 / \text{Einwohner}$. Dieser Wert darf nicht überschritten werden, respektive ein aktuell tieferer Wert muss «gehalten» werden. Der zulässige Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen liegt bis 2035 in den Gemeinden der Kategorie L3 bei 0,40 % pro Jahr.

1.2. Regionale Grundlagen

Auf regionaler Ebene sind insbesondere die räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland (2016) in der Form eines regionalen Konzeptes und das regionale Gesamtverkehrskonzept (rGVK) (2013 / 2014) massgebend. Die räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland (2016) besteht aus einem Zukunftsbild, einem Massnahmenplan und einer Verbindlichkeitserklärung.

Vorliegend sollen für Buttisholz die gemeindeübergreifenden Aufgaben sowie die Aspekte der guten grossräumigen Verkehrsanbindung, der landschaftlichen Werte für Naherholung und Freizeit und der grossen landschaftlichen und dörflichen Qualitäten als Teil der Region berücksichtigt werden.

1.3. Siedlungsleitbild, Entwicklungsstrategie

Als Grundlage der eingereichten Gesamtrevision der Ortsplanung dient das von der Gemeinde erarbeitete Siedlungsleitbild (SLB), das der Gemeinderat am 16. August 2018 beschlossen hat. Die Dienststelle rawi nahm am 25. Mai 2018 zum Entwurf Stellung und hat das SLB insgesamt zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Buttisholz hat zwischen 2000 und 2015 von rund 2'700 auf knapp 3'300 zugenommen. Dies entspricht einem Wachstum von etwa 600 Einwohnern oder ca. 22 % insgesamt oder einem jährlichen durchschnittlichen Zuwachs von rund 40 Einwohnern respektive einem jährlichen Wachstum von 1.3 %. Ein Vergleich dieser Werte mit den Zahlen des Kantons zeigt, dass das Bevölkerungswachstum der Gemeinde Buttisholz in den vergangenen 15 Jahren etwas über dem kantonalen Wachstum lag. Der Kanton Luzern verzeichnet für denselben Zeitraum ein Wachstum von 14.5 % resp. 0.94 % pro Jahr.

1.4. Kapazitätsbeurteilung, Grösse des Baugebiets

Die Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Zonenplans wurde gemäss den Vorgaben der technischen Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung ermittelt und bereinigt sowie im Schreiben der Dienststelle rawi vom 9. November 2017 zuhanden der Gemeinde festgehalten. Vor der Eingabe der Ortsplanung wurde die LUBAT-Bereinigung nicht nochmals zur Aktualisierung eingegeben. Die Dienststelle rawi hat im März 2018 die LUBAT-Berechnung geprüft und punktuell bereinigt. Beim theoretischen Fassungsvermögen des Zonenplanentwurfes gemäss eingereichter LUBAT-Berechnung vom 18. Oktober 2018 mussten noch Anpassungen vorgenommen werden. Die Dienststelle rawi hat die aktuelle LUBAT-Berechnung vom 14. August 2019 selber erhoben. Diese aktualisierte LUBAT-Tabelle ist als Beilage angefügt.

Aufgrund der vorhandenen Kapazitäten im rechtskräftigen Zonenplan im Vergleich zur massgebenden Einwohnerzahl im Jahr 2035 ist die Gemeinde Buttisholz eine sogenannte «Kompensationsgemeinde». Das heisst, die heutige Bauzonkapazität entspricht in etwa der künftigen Einwohnerzahl gemäss Wachstumswert für Neueinzonungen. In Kompensationsgemeinden sind Neueinzonungen in Wohn- und Mischzonen grundsätzlich möglich, aber nur unter flächengleicher kompensatorischer Auszonung eines vergleichbaren Zonentyps.

Gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan strebt die Gemeinde Buttisholz mit dem Zonenplanentwurf eine Erhöhung der Kapazitäten an. Aufgrund der vorgenommenen Bereinigung weist der Zonenplanentwurf eine Erhöhung der theoretischen Einwohnerkapazität von 3'900 auf 4'750 Einwohner für das Jahr 2035 oder ein Plus von rund 875 Einwohnerinnen und Einwohnern gegenüber der heutigen Kapazität auf. Dieses Wachstum findet innerhalb der bestehenden Bauzonen statt. Der Bauzonenflächenbedarf soll inklusive die vorgelegten Um- und Aufzonungen und mit den neuen Nutzungsmassen von heute 150 m²/Einwohner (E) auf 115 m²/E. reduziert werden. Der Medianwert für die Gemeinden der Kategorie L3 liegt heute bei 240 m²/E. Die Vorgaben des KRP werden damit sehr deutlich übertroffen.

Gemäss Koordinationsaufgabe (KA) S1-1 KRP dürfen die Entwicklungsreserven (Reservezonen Stand 2014) für L-Gemeinden maximal 4 % der Bauzonenflächen umfassen; davon ausgenommen sind Reservezonen für strategische Arbeitsgebiete oder kantonale Entwicklungsschwerpunkte bzw. regionale Arbeitsplatzgebiete. Die Gemeinde Buttisholz hebt im Zonenplanentwurf alle heutigen übrigen Gebiete auf. Die Entwicklungsreserve von 4 % bleibt für die Gemeinde auch ohne räumliche Festlegung bestehen.

Zum Arbeitsgebiet Moos ist der KRP zu beachten, wonach die Vergrösserung einer bestehenden Arbeitszone ausserhalb von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten oder regionalen Arbeitsplatzgebieten nur im Zusammenhang mit der begründeten Erweiterung eines bestehenden Betriebs erfolgen kann (KA S1-6). Das vom übrigen Siedlungsgebiet abgetrennte Arbeitsgebiet Moos bietet Reserven für bedarfsgerechte Erweiterungen bestehender Betriebe.

1.5. Siedlungsstruktur, geordnete Besiedlung

Um die Kernzonen A und B (KeA und KeB) soll das Zentrum mit vier unterschiedlichen Zentrumszonen A bis D (ZeA bis ZeD) gestärkt werden. Während die Kernzonen der qualitätsvollen Weiterentwicklung des historischen Ortskerns dienen, ist es bei den Zentrumszonen die qualitätsvolle Weiterentwicklung des nicht-historischen Ortskerns. Beabsichtigt wird ein dichtes Ortszentrum um den historischen Kern, in welchem insbesondere auch gewerbliche Nutzungen für ein belebtes Ortszentrum Platz finden sollen. Wir begrüssen eine Konzentration der Nutzungsvielfalt des Ortskerns. Die Unterteilung in vier verschiedene Zentrumszonen erachten wir indes als sehr detailliert. Zu den definierten Baumassen und Abweichungsregelungen äusseren wir uns in Kap. B.8.

Die Arbeitszonen sowie die bestehenden Wohn- bzw. Mischzonen bleiben beibehalten. Die Zonierung wird gemäss ihrer bestehenden Dichte dem entsprechenden Zonentyp zugewiesen. Damit bleibt die Siedlungsstruktur im Wesentlichen unverändert bestehen. Es sind keine Siedlungserweiterungen vorgesehen. Insgesamt wird das Ziel der geordneten Besiedlung erfüllt.

1.6. Siedlungsentwicklung nach innen

Gemäss KRP wird unter Kapitel S2 eine optimale Erschliessung und Nutzung der Bauzonen, eine Siedlungsentwicklung nach innen sowie eine hohe ortsbauliche und gestalterische Siedlungsqualität gefordert. Es ergeben sich daraus, wie auch aus § 39 Abs. 1 und 2 PBG, konkrete Aufgaben für die Gemeinden. Bei Neuüberbauungen ist der Boden haushälterisch zu nutzen. Bestehende Überbauungen sind, wo zweckmässig, zu verdichten und zu erneuern. Für die Siedlungsentwicklung nach innen sind geeignete Gebiete zu ermitteln. Zur Bewältigung dieser Aufgaben stehen den Gemeinden unter anderem die Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen» zur Verfügung, die auf der Homepage der Dienststelle rawi bezogen werden kann (www.rawi.lu.ch).

Mit dem vorliegenden Zonenplanentwurf wird eine Verdichtung verfolgt. Die neuen Zonenbezeichnungen erfolgen insbesondere aufgrund der Ablösung der Ausnützungsziffer und den neuen Definitionen gemäss PBG. Wie bereits im Kap. B.1.4. festgehalten, wird der Flächenbedarf pro Einwohner mit dem Zonenplanentwurf gesenkt. Dies entspricht dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen.

Zur Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets sollen die bestehenden Bauzonenreserven konsequent genutzt werden. Mit den vorgesehenen neuen Bau- und Nutzungsmassen, namentlich in den Wohnzonen und den Zentrumszonen, wird die Einwohnerkapazität der bestehenden Bauzonen erheblich erhöht. Die Nachverdichtung kann beispielsweise mit der Strategie der zusätzlichen Einliegerwohnungen, Aufstockungen etc. gefördert werden. Bei baulichen Neuentwicklungen im Ortskern sind teils qualifizierte Verfahren vorgesehen, die angemessene Dichtemasse bei gleichzeitig guter Siedlungsqualität sicherstellen sollen. Diese Massnahmen zur Innenentwicklung der Siedlung entsprechen der Strategie des Raumplanungsgesetzes sowie des KRP und werden ausdrücklich begrüsst.

1.7. Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Die erforderliche Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist grundsätzlich in der KA R7-2 des KRP sowie in § 36 Abs. 2 Ziff. 11 PBG verankert. Für Sondernutzungspläne kommt zudem § 65 Abs. 2 PBG zur Anwendung. Die Bewältigung des künftig erwarteten Verkehrsaufkommens ist auf das regionale Gesamtverkehrskonzept (rGVK) (2013 / 2014) und die räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland (2016) abzustimmen.

Um die weitere Belastung des Strassennetzes zu minimieren ist es unabdingbar, möglichst viele Fahrten zu vermeiden oder mit dem Bereitstellen einer guten Netzinfrastruktur auf den öffentlichen Verkehr (öV) und den Fuss-/Veloverkehr zu verlagern. Die Bemessung der Anzahl Parkplätze, in Abhängigkeit der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr, ist eine der wichtigsten und effektivsten Massnahmen für die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Denkbar wäre beispielsweise die Verringerung der Anzahl Pflichtparkplätze bei Arealen mit guter ÖV-Erschliessung und der Erlass der Ersatzabgabe nach Art. 45 Abs. 1 des Bau- und Zonenreglements (BZR) bei Vorliegen eines verbindlichen Mobilitätsmanagementkonzeptes. Bei den angestrebten Um- und Aufzonungen an zentralen Lagen kann dies vorgegeben werden. Wir empfehlen Ihnen, Vorgaben zur Reduktion von Pflichtparkplätzen in die Ortsplanung einfließen zu lassen (vgl. Kap. B.8.17).

Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen der vorliegenden Revisionsvorlage hervor. Der Planungsbericht ist diesbezüglich zu ergänzen.

2. Weitere Sachbereiche

2.1. Lärm

Die Dienststelle uwe stellt fest, dass eine standortgerechte Zuweisung / Beibehaltung der Empfindlichkeitsstufen in den zur Umzonung vorgeschlagenen Bauzonen erfolgte. Zudem sind keine Einzonungen vorgesehen, welche eine lärmrechtliche Beurteilung erfordern. Für weitere Ausführungen verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe.

2.2. Siedlungsentwässerung

Die Dienststelle uwe weist darauf hin, dass Änderungen des Zonenplans Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben können. Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement sind mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Buttisholz in Einklang zu bringen. Die Entwässerung von Gebieten, die umgezont werden, ist frühzeitig zu klären. Im Weiteren wird auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe verwiesen.

2.3. Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet von Buttisholz sind mehrere Standorte im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Gemäss Dienststelle uwe ist von den Umzonungen einzig der Betriebsstandort mit der ID-Nr. 10838002 im Gebiet der Kreuzung Unterdorf/Tannenbach betroffen. Für die Gesamtrevision der Ortsplanung ergeben sich daraus keine Auflagen oder Bedingungen.

2.4. Wald, Natur und Landschaft

Die Wildtierkorridore (LU 18 Grosswangen – Buttisholz und LU 19 Ruswil - Buttisholz) sind im KRP behördenverbindlich verankert. Der Wildtierkorridor LU 19 beinhaltet einen Freihaltbereich. Davon ausgehend wurde im Zonenplan eine überlagernde «Freihaltzone Wildtierkorridor» ausgeschieden sowie ein entsprechender BZR-Artikel gemäss Muster-BZR aufgenommen (Art. 35).

2.5. Siedlungsökologie

Die Gemeinden sorgen dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind. Wir begrüssen die Aufnahme des BZR-Artikels zur Siedlungsdurchgrünung (Art. 48). Gemäss Stellungnahme der Dienststelle lawa ist auch der Gestaltung eines ökologisch wertvollen Siedlungsrandes Beachtung zu schenken; wir empfehlen die Aufnahme eines entsprechenden BZR-Artikels (vgl. Kap. B.8.22).

2.6. Störfallvorsorge

Die Gemeinde Buttisholz liegt teilweise im Gefahrenbereich einer Erdgashochdruckleitung. Im Siedlungsgebiet gemäss Zonenplan Gesamt vom 16. August 2018 befinden sich das Gebiet Bänzibüel und ein Teil des Gebietes Moos im Gefahrenbereich. Innerhalb dieses Gefahrenbereichs können Menschen bei einem Störfall verletzt oder getötet werden.

Die Dienststelle ume begrüsst, dass im Sinne der Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge ein entsprechender Artikel ins BZR aufgenommen wurde (Art. 58 Technische Gefahren).

2.7. Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS)

Angesichts des Ortsbildes von nationaler Bedeutung (ISOS) ist das Erhaltungsziel bei den betreffenden Zonen und Einzelbauten auch künftig griffig umzusetzen. Die kantonale Denkmalpflege hält in ihrer Stellungnahme fest, dass sie sich mit der Stossrichtung der Gesamtrevision der Ortsplanung Buttisholz weitgehend einverstanden erklärt. Die Anträge der Denkmalpflege zum Ergänzungsbedarf der Regelungen im Perimeter des Bebauungsplans Ortskern unterstützen wir. Wir verweisen auf die nachfolgenden Ausführungen in den Kap. B.8 und B.13.

2.8. Öffentliche Aufgaben

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung Buttisholz ist der Bedarfsnachweis der Zonen für öffentliche Aufgaben für die nächsten 15 Jahre zu erbringen und in den Unterlagen zu ergänzen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen in den Kap. B.4.2 und B.4.3.

2.9. Reklamekonzept

Gemäss Art. 49 BZR erlässt der Gemeinderat ein Reklamekonzept, welches derzeit im Entwurf vorliegt. Darin wird der Umgang mit permanenten Reklameanschlagstellen und digitalen Folgeleistungen geregelt. Für temporäre Reklamen gelten die kantonalen Bestimmungen. Wir weisen darauf hin, dass im Reklamekonzept die geänderte Artikel-Nummerierung des BZR noch nachzuführen ist.

3. Zonenplan Gesamt

Mit dem vorliegenden Zonenplan Gesamt (1:5'000) sind wir einverstanden. Dieser umfasst sowohl das Siedlungsgebiet (siehe nachfolgendes Kap. B.4) als auch die Landschaft.

Wir haben einzig den folgenden Hinweis zu den archäologischen Fundstellen: während in Art. 42 BZR bereits der Begriff der «Archäologischen Fundstellen (AFS)» verwendet wird (was der gegenwärtig benützten Terminologie entspricht), findet sich in den Planunterlagen (bspw. Legende im ZP Gesamt) noch der alte Begriff «Schutzzone Archäologie (SchA)». Dieser ist in allen Planunterlagen durch «Archäologische Fundstellen (AFS)» zu ersetzen. Die AFS werden im ZP zudem nur orientierend dargestellt (vgl. Formulierung von Art. 42 Abs. 1 BZR), dies ist in der Legende (sowohl ZP Gesamt als auch Siedlung) entsprechend zu korrigieren.

4. Zonenplan Siedlung

4.1. Allgemeines

Gemäss Siedlungsleitbild ist ersichtlich, dass für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Buttisholz eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Siedlungsgebiet sinnvoll ist. Zur qualitativen Beurteilung der Quartiere (Kern- und Zentrumszonen sowie Wohnzonen und Mischzonen) bzw. derer zukünftigen Entwicklung wurden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision umfassende Quartieranalysen erstellt. Die detaillierte Analyse und die daraus erfolgten Umzonungen sind in Kapitel 4 des Planungsberichts sowie in einem separaten Bericht (Buttisholz – Quartieranalysen) ausgeführt und in einem Online-Auftritt aufbereitet.

Unter dem Online-Auftritt <https://luucy.ch/buttisholz> sind der Entwurf des Zonenplans sowie die Quartieranalyse mit einer Potentialkarte für die Gemeinde Buttisholz in einer 3D Applikation einsehbar. Im Quartieranalyse-Modell werden entwicklungsrelevante Aspekte der einzelnen Quartiere auf der Grundlage der bestehenden Strukturen bewertet. Das Modell basiert auf vier Hauptthemen und sechzehn Unterthemen, die sowohl soziale, raumplanerische, als auch ökonomische und ästhetische Aspekte umfassen. Die frei zugänglichen Visualisierungen eröffnen neue Einsichtsmöglichkeiten in den ortsbaulichen Bestand und bieten eine gute Grundlage, um raumplanerische Massnahmen zu begründen. Sowohl der Online-Auftritt wie auch der Bericht zur Quartieranalyse sind als vorbildlich zu bewerten.

In der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung werden keine Einzonungen vorgenommen. Im Zonenplanentwurf werden Anpassungen anhand der Vorgaben des revidierten PBG vorgenommen, beispielsweise der Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) und zur Gesamthöhe als neue Nutzungs- und Baumasse. Grundsätzlich wurde die ÜZ in jenen Zonen definiert, die bis anhin über eine AZ verfügten. Die ÜZ sind für die Wohnzonen, die Wohn- und Arbeitszonen sowie die Arbeitszonen festgelegt. Bei einigen Zonentypen sind je nach der Bautypologie mehrere Überbauungsziffern differenziert. Durch den Wegfall der Geschossregelungen werden für die Wohnzonen neue Bezeichnungen eingeführt.

Der Wechsel zu den neuen Bau- und Nutzungsmassen entspricht den Vorgaben des PBG. Im Übrigen verweisen wir auf den Überarbeitungsbedarf des BZR gemäss Kap. B.8.

Die Gemeinde Buttisholz legt insgesamt einen guten und zweckmässigen Zonenplanentwurf vor. Die meisten Umzonungen entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben des KRP. Im Planungsbericht sind die Umzonungen aber nur sehr knapp umschrieben. Zur Nachvollziehbarkeit sind die Umzonungen etwas ausführlicher zu begründen. Die Erläuterungen sind beispielsweise der Quartieranalyse zu entnehmen.

Zu den Planänderungen in den Gebieten «Guglern», «Unterdorf / Tannenbach», «Neuheim», «Bösgass», «Sebaldematt / Bünzmätteli / Längacher», «Mülacher» und «Fürti» bestehen aus übergeordneter Sicht keine Vorbehalte oder Anträge. Zu den weiteren Gebieten werden nachfolgend Vorbehalte und Anträge sowie weitere Aspekte der Ortsplanung erläutert.

4.2. Gebiet Gass und Hirschen

Aufgrund laufender Planungen soll das Gebiet von der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) und der Kernzone A (KeA) in die neue Zentrumszone C (Ze-C) umgezont und mit einer Bebauungsplanpflicht belegt werden. Die Zuweisung in die Zentrumszone C erscheint plausibel und die Bebauungsplanpflicht zur Gesamtbetrachtung und Entwicklung ist in diesem ortsbaulich sensiblen Zentrumsgebiet angebracht. Gemäss BZR-Artikel zur Zentrumszone C sind öffentliche Nutzungen möglich. Zulässig sind aber auch andere Nutzungen (Wohnen, Dienstleistung- und Gewerbebetriebe). Es ist deshalb zu begründen, warum die Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) an diesem Ort nicht mehr benötigt wird oder dann ist der erforderliche Bedarf für OeZ andernorts planungsrechtlich zu sichern. Alternativ könnte der Anteil in der neuen Zentrumszone C für Nutzungen zur Erfüllung öffentlicher Zwecke im BZR auch genauer festgelegt werden.

Mit den Umzonungen wird die Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) insgesamt verkleinert. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wie die vorhandenen und voraussehbaren öffentlichen Aufgaben in der verbleibenden Zone für öffentliche Zwecke der Gemeinde Buttisholz erfüllt werden können. Es ist der Bedarfsnachweis der Zone für öffentliche Zwecke für die nächsten 15 Jahre zu erbringen und in den Unterlagen zu ergänzen.

4.3. Gebiet Hinderdorf

Die Parzelle Nr. 1254 wird gemäss laufender Planung von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF) in die Wohnzone A (W-A) überführt. Weitere Teile der SpF werden zum Erhalt eines Grünpuffers gegenüber der Kernbebauung in die Grünzone Allgemein umgezont. Im Planungsbericht wird nicht begründet, welche Nutzungen in der bestehenden Zone für Sport- und Freizeitanlagen ursprünglich vorgesehen waren und weshalb die SpF an diesem Ort nun nicht mehr benötigt wird. Dies ist zu ergänzen (siehe Bemerkungen oben zum Bedarfsnachweis).

4.4. Gebiet Allmend

Mit der vorgesehenen Umzonung soll die Weilerzone im Gebiet der Weiler Ober und Unter-Allmend der neuen Wohnzone Allmend zugewiesen werden. Gemäss Art. 23 BZR sollen in der Wohnzone Allmend auch landwirtschaftliche Neubauten bei nachweislichem Bedarf zulässig sein.

Die Unter-Allmend ist bereits heute faktisch eine Wohnzone. Die Zuweisung in die vorgeschlagene Wohnzone mit Erhaltung und qualitätsvoller Gestaltung der ländlichen Kleinsiedlung ist daher sinnvoll. Im Gebiet der Weiler Ober-Allmend bestehen hingegen vier aktive Landwirtschaftsbetriebe. Für diese beiden Siedlungsbereiche ist die Zuweisung in dieselbe Wohnzone Allmend daher unzweckmässig. Konflikte zwischen Erweiterungen von Landwirtschafts- und Wohnnutzungen wären vorprogrammiert. Zudem sind landwirtschaftliche Neubauten in Wohnzonen unzulässig. Die Ober-Allmend ist einer Spezialzone (Erhaltungszone; Nichtbauzone) mit bestimmtem Zonenzweck nach Art. 18 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG) zuzuweisen. Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden bei Aufgabe der Landwirtschaftsbetriebe sind auszuschliessen.

4.5. Gebiet Weiler St. Ottilien

Der Weiler St. Ottilien ist als Weilerzone (d.h. Nichtbauzone) ausgeschieden. Gemäss der kantonalen Denkmalpflege ist angesichts der besonderen Ausgangslage des Weilers mit seiner Kapelle ein angemessener Schutz des zentralen Objektes und seiner Umgebung sicherzustellen. Die Bedeutung der Funktion des Weilers als Wallfahrtsort regionaler Bedeutung wurde in der vorliegenden Überarbeitung des BZR-Artikels zur Weilerzone (We; Art. 31) berücksichtigt.

5. Teilzonenplan Gewässerraum

5.1. Generelles

Auf der Grundlage des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz [GSchG]) wird der Gewässerraumfreihaltung und der Revitalisierung von Gewässern vermehrt Bedeutung zugemessen. Die Gemeinde hat den Gewässerraum festzulegen. Das Vorgehen ist in der Arbeitshilfe «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung» festgelegt. Verschiedene Aspekte sind gemäss Stellungnahmen der Dienststellen uwe und vif anzupassen, für die Details wird auf diese verwiesen. Nachfolgend sind nur die Anträge aufgeführt:

- Der Teilzonenplan Gewässerraum ist in Teilplänen mit grösserem Massstab darzustellen.
- Die theoretischen Gewässerräume sind über das gesamte Gewässernetz der Gemeinde darzustellen.
- Die Freihalteflächen sind klarer (z.B. mit Schraffur) darzustellen.

- Die Gewässerräume sind auch bei Naturschutzonen auszuscheiden. Der Text im Planungsbericht ist entsprechend anzupassen.
- Die Anzahl der Massangaben ist deutlich zu erhöhen, sodass für jeden Abschnitt klar wird, welche Breite gilt.
- Sämtliche Abschlüsse sind zu überprüfen und anzupassen.
- Die pendelnden Gewässerräume sind durch Gewässerraumkorridore zu ersetzen.
- Die Baulinien sind im Einzelnen auf ihre Konformität mit dem GSchG zu überprüfen und wo nötig anzupassen.
- Die Gewässerräume sind symmetrisch auszuscheiden. Allenfalls kann ein Abschnitt asymmetrisch ausgeschieden werden, wenn ein Härtefall vorliegt.
- Der Gewässerraum ist generell über Gebäude zu legen, wo kein Härtefall nachzuweisen ist.
- Auf den Parzellen Nrn. 325, 426, 518, 579, 684, 685, 687, 723, 953 und 1160 sind auch bei eingedolten Abschnitten die Gewässerräume auszuscheiden.
- Kapitel 11.5.10 des Planungsberichts ist mit einer klaren (rechtskonformen) Definition von dicht überbauten Gebieten zu ergänzen.
- In Kapitel 11.6.1 des Planungsberichts ist der Text zu sogenannten «Nicht-Gewässern» anzupassen.
- Die Freihaltezone Gewässerraum ist in Flächen mit und ohne Bewirtschaftungseinschränkungen aufzuzeigen.
- Der Gewässerraum entlang eines Waldes ist nur auszuscheiden, wenn diese Restfläche breiter als drei Meter ist.

5.2. Soppensee

Für den Soppensee wurde ein Fachgutachten als Grundlage für die Festlegung der Gewässerräume erarbeitet. Es ergeben sich dabei Pufferbreiten von 30 bis 40 Meter ab den schützenswerten Biotopen am Seeufer. Zur Verbesserung des Zustandes des Soppensees erachten es die Dienststellen uwe und lawa als notwendig, die vorgeschlagenen Pufferzonen im Rahmen der Gewässerraumfestlegung umzusetzen, um eine Verbesserung des Zustandes des Soppensees gestützt auf Art. 41b Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung zu erreichen.

Wir unterstützen den Antrag der Dienststellen uwe und lawa, wonach die bereinigte Pufferlinie gemäss Fachgutachten als Berandung des Gewässers zu übernehmen und der Gewässerraum entsprechend zu verbreitern ist. Die Einzelheiten sind den Stellungnahmen der Dienststellen uwe und lawa zu entnehmen.

5.3. Fazit

Der Teilzonenplan Gewässerraum (Pläne und Planungsbericht, Kapitel 11) ist gemäss den Stellungnahmen der Dienststellen uwe, vif und lawa zu überarbeiten.

6. Aufhebung Baulinien

Mit dem Teilzonenplan Gewässerraum werden bisher ausgeschiedene Baulinien aufgehoben und durch die neuen Gewässerräume abgelöst. Dazu liegen die Pläne «Aufhebung Baulinien» bei. Zu den notwendigen Korrekturen betreffend Gewässerräume verweisen wir auf das vorangehende Kapitel B.5.

Bezüglich «eingedeckte Gewässerabschnitte», «Chottegraben» (Gewässer ID 463104) und «Dorfbach/Tannenbach» (Gewässer ID 463038) ist die Stellungnahme der Dienststelle vif zu berücksichtigen.

7. Teilzonenplan Naturgefahren

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wurde darauf verzichtet, die Gefahrengebiete wie bisher gemäss Gefahrenkarte im Zonenplan oder als Teilzonenplan mit verbindlichen Gefahrenzonen festzulegen. Neu wird das sogenannte Hinweismodell angewandt, d.h. die Gefahrenkarte wird im Zonenplan nur orientierend (als überlagerte «Gefahrengebiete») dargestellt. Die Gefahrengebiete sind demnach nicht mehr Gegenstand der Ortsplanungsrevision und unterliegen nicht dem Beschluss der Stimmberechtigten. Die orientierende Darstellung der Gefahrengebiete ist somit flexibler, da bei Anpassungen der Gefahrenkarte der (Teil)zonenplan nicht angepasst werden muss.

Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung beziehungsweise online (<http://www.geo.lu.ch/map/gefahrenkarte/>) zur Einsicht auf. Das BZR wird mit Vorschriften zur Abwehr der Naturgefahren ergänzt (Art. 33 BZR). Diese Vorschriften gehen den anderen Bauvorschriften vor.

Gemäss Dienststelle vif sind noch nicht alle auf dem Gemeindegebiet geplanten Hochwasserschutzprojekte fertiggestellt, weshalb die Gefahrenkarte wohl noch nicht nachgeführt wurde. An den bereits ausgebauten Stellen dürfte die Karte daher nicht mehr aktuell sein und sollte möglichst bald nachgeführt werden.

8. Bau- und Zonenreglement

8.1. Generelles

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) wurde grundlegend überarbeitet und dabei insbesondere an das geänderte übergeordnete Recht (namentlich neue Bau- und Nutzungsmasse) angepasst, wobei einige Formulierungen des kantonalen Muster-BZR übernommen wurden. Die wichtigsten Änderungen sind im Planungsbericht chronologisch und nachvollziehbar erörtert. Die neu eingeführten Gesamthöhen und Überbauungsziffern wurden aus den heute gültigen Massen hergeleitet.

Das geänderte BZR kann als insgesamt recht- und zweckmässig beurteilt werden. Nachfolgend wird zu den einzelnen Artikeln mit Anpassungsbedarf Stellung genommen.

8.2. Artikel 2 Bauen mit Qualität

Regelungen zu Antennenanlagen finden sich sowohl in Abs. 6 dieser Bestimmung, wie auch in Art. 37 Abs. 5 und Art. 51 BZR, dies ist nicht sehr anwenderfreundlich. Wir empfehlen, die Antennenanlagen in einer einzigen Bestimmung zu regeln.

8.3. Artikel 4 Koordination vor Planungsbeginn

In dieser Bestimmung werden sowohl die Begriffe «bauliche Veränderungen» als auch «bauliche Vorhaben» verwendet. Sofern zwischen den Begriffen kein Unterschied besteht, empfehlen wir eine einheitliche Begriffswahl. Zudem stellt sich die Frage, ob jegliche baulichen Änderungen gemeint sind oder nur baubewilligungspflichtige Vorhaben.

Bst. c: Es ist unklar, was mit «Rahmenbedingungen» gemeint ist, bzw. wie weit die Gemeinde zusätzliche Vorgaben machen kann, die über die grundeigentümergebundene Vorgaben im BZR hinausgehen. Dies ist im Planungsbericht zu präzisieren.

8.4. Artikel 7 Talseitige Fassaden-/Gesamthöhe

In Absatz 6, letzter Satz, wird der Begriff der Gebäudehöhe verwendet. Dies ist zu korrigieren, der Begriff kommt im neuen PBG nicht mehr vor. Wir gehen davon aus, dass damit die Gesamthöhe gemeint ist.

8.5. Artikel 14 Kernzonen A und B

Die Kernzonen sollen in erster Linie der Erhaltung und qualitätsvollen Weiterentwicklung des historischen Ortskerns von Buttisholz dienen. Es gilt eine Bebauungsplanpflicht; das Gebiet wird zudem abgedeckt vom bestehenden Bebauungs- und Baulinienplan Ortskern aus dem Jahr 1994, der im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision ebenfalls revidiert wird (siehe nachfolgendes Kap. B.13). Auf die Festlegung einer ÜZ in den Kernzonen wird verzichtet, diese wird von der Gemeinde festgelegt (Art. 14 Abs. 7 BZR). Die Bestimmung legt auch keine Gesamthöhe für die Kernzonen fest, diese soll im Bebauungsplan festgelegt werden (Abs. 4). Dieses Vorgehen ist für Kernzonen recht- und zweckmässig, wir weisen allerdings darauf hin, dass im bestehenden Bebauungs- und Baulinienplan Ortskern bisher nur die Gesamthöhe für die darin festgelegten Baubereiche bestimmt wird (diese beträgt 14 m, vgl. Art. 14 der Bebauungsplanvorschriften).

8.6. Artikel 15, 16 Zentrumszonen Ze-A und Ze-B

In den Zentrumszonen A und B wird auf die Festlegung einer ÜZ in den Zonenbestimmungen verzichtet, diese wird von der Gemeinde festgelegt. Für die beiden Zonen sind reguläre Gesamthöhen von 13,5 m (Ze-A) respektive 10,5 m (Ze-B) definiert. Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde in beiden Zonen bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung in die quartiertypischen Vorgaben bis zu 6 m höhere Gesamthöhen gewähren kann (vgl. Abs. 5 resp. 4 der Zonenbestimmungen). Für die Beurteilung dieser Vorgaben erarbeitet die Gemeinde ein Gesamtkonzept. Da der grosszügige Höhenbonus bereits in der Regelbauweise vorgesehen ist, ist er zulässig. Aus unserer Sicht nicht mehr zulässig wäre damit aber ein weiterer Bonus im Sinne von § 75 Abs. 2 PBG im Rahmen eines Gestaltungsplans.

8.7. Artikel 17 Zentrumszone Ze-C

In der Zentrumzone C wird auf die Festlegung von Nutzungsmassen gänzlich verzichtet, allerdings gilt eine Bebauungsplanpflicht. Die zulässigen Masse sollen im Bebauungsplan festgelegt werden. Dies ist für eine Zentrumszone wie die vorliegende grundsätzlich zulässig, wir empfehlen allerdings eine Umschreibung der geplanten Entwicklung oder die Festlegung von Richtwerten im BZR oder zumindest im Planungsbericht.

8.8. Art. 18 Zentrumszone Ze-D

In dieser Bestimmung wird keine Zonennutzung (bspw. analog zu Art. 17 Abs. 2 BZR) definiert, diese ist noch zu ergänzen.

8.9. Artikel 19 Wohnzonen W-A, W-B und W-C

In Absatz 3 ist unter Bst. c der Grenzabstand 2 zu korrigieren, dieser beträgt gemäss § 122 Abs. 1 PBG 6,5 m.

8.10. Artikel 21 Arbeitszone Ar

Gemäss Absatz 6 ist im Rahmen eines Gestaltungsplans ein Höhenzuschlag von 5 m (auf insg. 25 m) zulässig, im Rahmen eines Bebauungsplans darf noch höher gebaut werden.

Gemäss § 75 Abs. 1 PBG ist in Gestaltungsplan-Pflichtgebieten eine Mehrhöhe von maximal 3 m erlaubt, bzw. ohne Gestaltungsplanpflicht eine Abweichung von 10 %. Die Bestimmung ist entsprechend umzuformulieren (z.B. in den Gebieten, die vom Richtplan gemäss Abs. 2 umfasst werden, gilt eine andere Gesamthöhe als in den anderen Gebieten).

8.11. Art. 22 Sonderbauzone Eglisberg S-E

Die Nutzungsmasse (im Minimum die Gesamthöhe und ÜZ) sind in der Grundnutzung festzulegen, die Bestimmung ist entsprechend zu ergänzen.

8.12. Artikel 23 Wohnzone Allmend W-All

Dieser Artikel kann nur für das Gebiet Unter-Allmend verwendet werden. Für die beiden Siedlungsgebiete Ober-Allmend ist ein gesonderter BZR-Artikel mit Bestimmungen für eine Nichtbauzone nach Art. 18 Abs. 1 RPG aufzunehmen. Wir verweisen auf die Ausführungen in Kap. B.4.4.

Absatz 4 ist zudem umzuformulieren: der Verweis auf die Nichtfestlegung von Nutzungsmassen ist zu streichen. Es sind minimale Nutzungsmasse festzulegen, die Bestimmung ist entsprechend zu ergänzen.

8.13. Artikel 27 Grünzone Allgemein Gr-A

Abs. 1 d) besagt, dass auf Parzelle Nr. 1254 der Bereich der Grünzone für die unterirdische Erschliessung und Nutzung als Tiefgarage dienen soll. Gemäss Zonenplanentwurf wird die Parzelle Nr. 1254 allerdings der Wohnzone A (W-A) zugewiesen. Aus den Planunterlagen entnehmen wir, dass die Grünzone Allgemein nördlich auf den Parzellen Nr. 1316, 1552 und 1414 liegt. Dieser Widerspruch ist zu bereinigen.

Der Hinweis am Ende von Abs. 2 betreffend die Geltung von Art. 37 BRZ (Kontrollbereich Ortsbild) ist zudem überflüssig, dies ergibt sich bereits aus dem Zonenplan.

8.14. Artikel 29 Verkehrszone

In Buttisholz umfasst die Verkehrszone nur Strassenflächen, Art. 29 ist entsprechend zu vereinfachen.

8.15. Artikel 39 Geotopschutz

Das kantonale Inventar der geologischen und geomorphologischen Objekte und Elemente wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 786 vom 2. Juli 2019 umbenannt in Inventar der geologischen und geomorphologischen Elemente (Kurzform *Geotopinventar*). Absatz 1 ist entsprechend zu korrigieren.

8.16. Artikel 41 Kulturdenkmäler

Gemäss Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ist der neue Art. 41 zwar an die Minimalvariante gemäss Muster-BZR angelehnt, die Regelung der Erhaltungsziele resp. von Abbrüchen erachtet sie aber angesichts des Ortsbildes nationaler Bedeutung (ISOS) als ungenügend. Die Regelungen des bisherigen BZR seien detaillierter und somit griffiger gewesen. Die Denkmalpflege beantragt daher, den Artikel entsprechend dem Formulierungsvorschlag auf S. 20 des kantonalen Muster-BZR (Stand Juli 2019) anzupassen. Nur so könne eine um-

fassende eigentümergebundene Umsetzung des kantonalen Bauinventars in die kommunale Bau- und Zonenordnung erzielt werden. Der bestehende Abs. 3 ist daher zu streichen und es sind die folgenden neuen Absätze einzufügen:

- Abs. 3:
Kommunal geschützte Kulturdenkmäler unterstehen den kommunalen Bestimmungen und werden durch die Aufnahme im Zonenplan eigentümergebunden. Es wird zwischen schützenswerten, erhaltenswerten Kulturdenkmälern unterschieden und Kulturdenkmälern, die aufgrund ihrer Wirkung in einer Baugruppe schützenswert sind.

- Abs. 4:
Schützenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Sie sind in ihrer baulichen Struktur, Substanz und Erscheinung zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei baulichen Veränderungen ist die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

- Abs. 5:
Erhaltenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals nachweislich unverhältnismässig ist. Ein Ersatzbau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen.

- Abs. 6:
Baugruppen sind in Bezug auf die Wirkung des Ensembles und auf den Ortsbild- und Landschaftsschutz den schützenswerten Objekten gleichgestellt. Für bauliche Veränderungen innerhalb einer Baugruppe ist die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

- Abs. 7:
Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

Für Ausführungen zum Bebauungs- und Baulinienplan Ortskern verweisen wir auf Kap. B.13.5.

8.17. Artikel 45 Abstellflächen für Fahrzeuge

Die Festlegung von hohen Mindestzahlen für Parkplätze ist nicht mehr zeitgemäss und im Hinblick auf die Abstimmung von Siedlung und Verkehr mit der gewünschten Verschiebung des Modalsplits zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs zu überprüfen (vgl. dazu Kap. B.1.7). In kommunalen Reglementen wird heute nicht die minimale, sondern die maximale Parkplatzzahl vorgegeben. Das Angebot an Parkplätzen wird entsprechend auf die Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr abgestimmt und ist konsequent nach den Vorgaben der VSS-Norm zu bemessen. Bei Vorlegen eines verbindlichen Mobilitätskonzeptes im Planungs- und Bewilligungsverfahren soll die Gemeinde von der Ersatzabgabe pro eingesparrte Abstellfläche absehen können.

Wir beantragen, den Artikel grundsätzlich zu überarbeiten.

8.18. Artikel 46 Dachgestaltung

Absatz 1 ist wie *folgt* zu ergänzen: «[...] mindestens die Gebäudegrundfläche *extensiv mit einheimischen standorttypischen Arten* zu begrünen [...]».

8.19. Artikel 51 Antennenanlagen

Diese Bestimmung regelt einzig Mobilfunkanlagen. Wir schlagen daher folgende Präzisierung von Abs. 1, Satz 1 vor: «Als Mobilfunkanlagen gelten Antennenanlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung (Mobilfunk usw.) dienen.»

8.20. Artikel 58 Technische Gefahren

Massnahmen im Sinne von Absatz 1 sind nicht nur bei einer Änderung des Bau- und Zonenreglements zu prüfen, sondern bei Änderung der Bau- und Zonen*ordnung* generell. Der Begriff ist entsprechend anzupassen.

8.21. Artikel 61 Schlussbestimmungen

In Absatz 5 dieser Bestimmung werden zwei Gestaltungspläne angeführt, für die § 224 Abs. 2 PBG gelten soll und die per 31. Dezember 2023 aufgehoben werden sollen.

§ 224 Abs. 2 PBG besagt, dass zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision nicht oder nur teilweise realisierte Bebauungs- und Gestaltungspläne bis spätestens Ende 2023 noch nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen gemäss Anhang 1 zum PBG fertiggestellt werden können. Diese Regelung gilt nicht für die von der Gemeinde in der Bau- und Zonenordnung speziell bezeichneten Bebauungs- und Gestaltungspläne.

Die Systematik dieser Bestimmung ist folgendermassen: alle nicht oder nur teilweise realisierten Gestaltungspläne, die im BZR *nicht* speziell erwähnt werden, können nach dem Anhang PBG/PBV fertiggestellt werden. Nur die speziell erwähnten können nicht nach altem Recht fertiggestellt werden, d.h. für alle übrigen (zum Zeitpunkt der Gesamtrevision nicht aufgehobenen) gilt § 224 Abs. 2 PBG ohnehin. Die Übergangsfrist im PBG führt nicht dazu, dass die genannten Gestaltungspläne per Ende 2023 automatisch aufgehoben werden – ein solcher vorausseilender Automatismus ist nicht zulässig. Vielmehr ist zur Aufhebung dann ein erneuter Beschluss der Stimmberechtigten erforderlich (analog zur Aufhebung in Abs. 4). Der Absatz ist folglich in dieser Hinsicht zu überprüfen bzw. zu streichen.

8.22. Neuer Artikel Gestaltung des Siedlungsrandes

Im Sinn des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsraum empfehlen wir gemäss der Stellungnahme der Dienststelle lawa die Aufnahme eines zusätzlichen Artikels zur Gestaltung des Siedlungsrandes:

- Abs.1:
Die Gestaltung des Siedlungsrandes bezweckt eine optimale Eingliederung des Siedlungsgebietes in die Umgebung. Der Siedlungsrand soll ökologisch wertvoll sein und kann Möglichkeiten zur Erholungsnutzung bieten.
- Abs.2:
Bei jeder sich bietenden Gelegenheit ist der Siedlungsrand aufzuwerten. Als Aufwertungen gelten insbesondere Pflanzungen von einheimischen standorttypischen Sträuchern, Hecken und Bäumen, Ansaaten von einheimischen standorttypischen

extensiven Wiesen oder Ruderalflächen, Gewässeraufwertungen, der Rückbau von Stützmauern oder anderen geradlinigen Elementen.

- Abs. 3:

Der Siedlungsrand kann in der Bauzone und/oder in der angrenzenden Umgebung liegen (z. B. Landwirtschaftszone). Bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen und Baugesuchen für Neubauten am Siedlungsrand ist der Siedlungsrand darzustellen.

- Abs. 4:

Die Pflege des Siedlungsrandes hat naturnah zu erfolgen.

8.23. Bemerkungen zu Anhang 7 BZR

Die kantonale Denkmalpflege erachtet die Richtlinien für die Bauberatung im Kontrollbereich Ortsbild Buttisholz als vorbildlich. Wir begrüßen den Einsatz der Bauberatung, die sowohl Empfehlungen wie auch Anträge an den Gemeinderat stellen kann. Zusätzlich empfehlen wir, dass im Sinne der Transparenz die Beurteilung des Beratergremiums öffentlich zugänglich gemacht wird.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass die formale Rechtsnatur dieses Anhangs nicht ganz klar ist, insb. die Bedeutung des Hinweises «richtungsweisend» (im Gegensatz zu verbindlichen oder orientierenden Anhängen). Da die Richtlinien im Anhang des BZR enthalten sind, gilt grundsätzlich, dass der Gemeinderat diese nicht von sich aus ändern kann, ohne die Gemeindeversammlung darüber beschliessen zu lassen. Aufgrund der mutmasslich angestrebten Systematik (Verordnungsstufe) und dem Detaillierungsgrad scheint dies allerdings eher unzweckmässig. Wir empfehlen, dies nochmals zu überprüfen.

9. Digitales Datenmodell Zonenpläne

Für die korrekte Abbildung des genehmigten Zonenplans im Raumdatenpool bzw. im Raumkataster sind die Zonencodierungen gemäss Richtlinien zur Erstellung digitaler Zonenpläne vorzunehmen. Seit dem Mai 2019 liegt die dritte Version des Datenmodells vor (siehe unter: <https://www.raumdatenpool.ch/downloads.shtml>); Datenmodell und Nachführungskonzept Nutzungsplanung [Version 3.1]).

10. Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen

Mit der Genehmigung der Gesamtrevison der Ortsplanung Buttisholz gelten für das gesamte Gemeindegebiet die neuen Bestimmungen des PBG. Für die Anwendung von altrechtlichen Bestimmungen in Sondernutzungsplanungen fehlt dann die Rechtsgrundlage. Nicht fertig gebaute Sondernutzungspläne können aber gemäss § 224 Abs. 2 PBG bis spätestens Ende 2023 nach dem alten Recht fertiggestellt werden.

Gemäss Planungsbericht werden die meisten Gestaltungspläne mit der Gesamtrevison der Ortsplanung aufgehoben (s. oben Ausführungen zu Art. 61 BZR, Kap. B.8.21). Zudem werden nicht mehr sinnvolle Gestaltungsplanpflichtgebiete zur Aufhebung vorgeschlagen (vgl. Planungsbericht). Die Gestaltungspläne Büntmätteli und Eglisberg bleiben in Kraft.

Für das Zentrumsgebiet Areal Gass und Hirschen wird zur gewünschten Qualität und Entwicklung eine Bebauungsplanpflicht im Zonenplan festgelegt. Wir beurteilen dieses Vorgehen aufgrund des planerischen Koordinationsbedarfs und des sorgsamem Umgangs mit dem bauhistorischen Zentrumsgebiet als zweckmässig.

11. Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

Im Rahmen der Gesamtrevision wurde kein Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan erarbeitet. Für die Dienststelle rawi ist das nachvollziehbar, da vorliegend keine Einzonungen geplant sind. Zudem geht die Dienststelle davon aus, dass die bestehenden Bauzonen weitgehend erschlossen sind. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter Kap. B.1.7 verwiesen.

12. Richtplan öffentliche Fusswege

Die Dienststelle rawi nimmt zur Kenntnis, dass das bestehende Fusswegnetz eine gute Netzstruktur aufweist. Im Richtplan ist eine Fusswegverbindung im Tannemoos als geplant aufgeführt. Die Dienststelle lawa stellt den Antrag, den neuen Fussweg entlang des Tannenbachs (Parzellen Nr. 826 und 1405) ausserhalb des Gewässerraums anzulegen.

13. Bebauungs- und Baulinienplan Ortskern

13.1. Einleitung

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Buttisholz ist parallel zur Überarbeitung des Zonenplans auch der Bebauungs- und Baulinienplan Ortskern geprüft worden. Der Bebauungsplan Ortskern ist von grosser Bedeutung für den Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen ortsbaulichen Qualitäten. Wie im Planungsbericht erläutert, soll die Überarbeitung des Bebauungs- und Baulinienplans insbesondere der Entschlackung sowie der Anpassung an die geltenden gesetzlichen Grundlagen und Definitionen dienen.

Die Anpassung des Bebauungsplans soll im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgen. Dadurch können die Verfahren im Sinne der Verfahrenseffizienz koordiniert und gleichzeitig durchgeführt werden.

13.2. Verhältnis des Bebauungsplans zum Zonenplan

Gemäss § 68 PBG kann der Bebauungsplan die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen. Die Grundordnung hat die wesentlichen Parameter bereits zu definieren (Zonenzweck, Nutzungsart mit Empfindlichkeitsstufen sowie Nutzungsdichte im Sinne eines Richtwerts, allenfalls Zielsetzungen für die Bebauungspläne).

Laut Planungsbericht betrifft die Überarbeitung des Bebauungsplans insbesondere die definierten Baubereiche sowie Vorbau- und Baulinien. Es werden nur diejenigen Baubereiche und Baulinien beibehalten, welche aus heutiger Sicht noch sinnvoll sind. Neu werden im Plan der Perimeter des Kontrollbereichs Ortsbild und die Objekte gemäss kantonalem Bauinventar orientierend dargestellt.

Der Bebauungs- und Baulinienplan samt Vorschriften entfaltet als Sondernutzungsplan grundeigentümergebundene Wirkung im Geltungssperimeter. Darüber hinaus wird dieser gemäss Planungsbericht bei baulichen Veränderungen im Ortskern respektive innerhalb des Kontrollbereichs Ortsbild als richtungweisendes Instrument beigezogen.

13.3. Plan im Massstab von 1: 1'000

Wir stellen fest, dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 (genehmigt 1996) plangrafisch nicht wirklich erneuert worden ist. Eine generelle Aktualisierung liegt im Ermessen der Gemeinde. Folgende Änderungen sind aber mit der vorliegenden Revision vorzunehmen:

Die Signatur für die zwingende Bauflucht / Baulinie der Baubereiche im Bebauungsplan kann nicht von der Signatur zur Baulinie 1 unterschieden werden. Es sind zwei unterschiedliche Signaturen zu verwenden. Weiter ist für den baulichen Bestand eine orientierende Signatur aufzunehmen. Zudem sind die Verweise auf das BZR noch zu aktualisieren.

13.4. Baulinien

Entlang wichtiger Strassen werden gemäss Art. 2 der Bebauungsplanvorschriften Baulinien über den Perimeter des Bebauungsplans hinaus festgelegt. Die Baulinienverfahren nach §§ 64 ff. Strassengesetz (StrG) und §§ 30 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) sind nicht zu vermischen. Wir empfehlen die folgenden Varianten:

- Es ist entweder ein Baulinienplan nach StrG über das gesamte Gebiet zu erstellen; wobei im Bebauungsplan Ortskern die Baulinien nach StrG orientierend aufgeführt werden können.
- Oder es werden die Baulinien innerhalb des Bebauungsplanperimeters Ortskern nach PBG festgelegt. Für die Baulinien ausserhalb des Bebauungsplanperimeters wäre sodann ein separater Baulinienplan nach StrG zu erstellen.

13.5. Bebauungsplanvorschriften

Art. 5 Verhältnis zum Bau- und Zonenreglement

Die Bestimmung ist umzuformulieren: die Vorschriften zum Bebauungs- und Baulinienplan gelten ergänzend zu den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements.

Art. 6 Baulinien

Beim Begriff «ordentliche Baulinie» in Abs. 4 ist nicht klar, welche Baulinie damit gemeint ist. Dieser Begriff ist zu ersetzen.

Art. 7 Baubereiche

Es ist nicht klar, worin die in Abs. 1 genannte Abweichung zu § 30 Abs. 5 PBG besteht. Die PBG-Bestimmung hält fest, dass vorspringende Gebäudeteile nach § 112a Absatz 2h über eine Baulinie oder einen Baubereich hinausragen dürfen. Wir empfehlen eine Präzisierung (bspw., dass die Gebäudeteile die Baubereiche nur auf der Süd- und Westseite überragen dürfen).

Art. 8 Dachgestaltung / Bauvolumen

Gemäss Art. 14 Abs. 3 BZR darf in den Kernzonen A und B nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden. Wesentliche Anpassungen und Ergänzungen von bestehenden Bebauungsplänen haben auf der Grundlage eines Variantenverfahrens gemäss Art. 5 BZR erfolgen.

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob die vorliegende Überarbeitung des Bebauungsplans auf der Grundlage eines solchen Variantenverfahrens erfolgt ist. Im Bebauungsplan werden auch keine Vorschriften zu den Bauvolumen definiert. Die Vorschrift zu den Bauten und Standorten ist im vorliegend überarbeiteten Bebauungsplan ersatzlos gestrichen worden. Entsprechend ist unklar, wo zwischen den Baulinien 1 und 2 Bauten erstellt werden dürfen und wie der Umgang mit den Objekten gemäss kantonalem Bauinventar geregelt wird. Dies ist im Bebauungsplan zu ergänzen und zu konkretisieren.

Art. betr. Bauten und Standorte (gestrichen)

Die kantonale Denkmalpflege stellt fest, dass im vorliegenden Bebauungsplanentwurf konkrete Erhaltungsvorschriften ersatzlos gestrichen wurden. Die entsprechenden Inhalte fehlen nun völlig. Sofern allerdings Art. 41 BZR gemäss den Ausführungen in Kap. B.8.16 angepasst wird, kann die Streichung dieser Bestimmungen abgefangen werden. Sollte auf die Anpassung von Art. 41 BZR verzichtet werden, so beantragt die Denkmalpflege die Rückkehr zur ursprünglichen Regelungsdichte im Bebauungsplan.

14. Mehrwertausgleich

Das PBG regelt seit 1. Januar 2018 den Mehrwertausgleich (§§ 105 ff. PBG). Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Land durch eine Einzonung oder eine Um- oder Aufzonung in einem Sondernutzungsplanpflichtgebiet oder durch den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes einen Mehrwert von mehr als 100'000 Fr. erfährt, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten (vgl. § 105 Abs. 3 PBG). Wir weisen darauf hin, dass die Freigrenze des Mehrwerts für Einzonungen per 1. Dezember 2019 auf 50'000 Fr. reduziert wird, die Freigrenze von 100'000 Fr. für Um- oder Aufzonungen sowie beim Erlass oder bei der Änderung eines Bebauungsplanes bleibt bestehen (neuer Abs. 3^{bis}). Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts. Es wird grundsätzlich auf <https://mehrwertausgleich.lu.ch>, auf die Erläuterungen zum PBG und auf die Wegleitung zum Mehrwertausgleich verwiesen.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Buttisholz sind keine Einzonungen geplant. Gemäss Planungsbericht ist infolge Umzonung innerhalb der Sondernutzungsplanpflicht das Areal Hinderdorf auf die Mehrwertabgabepflichtigkeit gemäss (neuem) § 105 Abs. 3^{bis} Bst. b bzw. c PBG zu prüfen. Beim Areal Gass / Hirschen ist die Einwohnergemeinde Buttisholz als Grundeigentümerin von der Abgabe befreit.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Buttisholz kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und der Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Namentlich sind folgende Vorbehalte zu bereinigen und vor der öffentlichen Auflage der Dienststelle rawi zur Stellungnahme einzureichen:

- Bedarfsnachweis Zone für öffentliche Aufgaben für die nächsten 15 Jahre gemäss Kap. B.2.8.
- Bereinigung des Zonenplans gemäss Kap. B.3 und B.4.;
- Anpassung des Gewässerraums gemäss Kap. B.5;
- Bereinigung sowie Aufnahme verschiedener BZR-Artikel gemäss Kap. B.8;
- Anpassungen des Bebauungs- und Baulinienplans Ortskern gemäss Kap. B.13.

Darüber hinaus ersuchen wir Sie, die weiteren Änderungsanträge, Empfehlungen und Hinweise zu berücksichtigen.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und nach der Stellungnahme der Dienststelle rawi für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten (Nutzungsplanung) und den Gemeinderat

(Richtplanung) vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung ist die Nutzungsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (digital inkl. Beilagen):

- Planungsbüro Planteam S AG, Inselquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Regionaler Entwicklungsträger Sursee-Mittelland, Centralstrasse 9, 6210 Sursee
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern
- Luzerner Wanderwege, Güterstrasse 5, 6005 Luzern
- Wirtschaftsförderung Luzern, Alpenquai 30, CH-6005 Luzern
- Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK
Bundesamt für Energie BFE, Dienst Aufsicht Rohrleitungen; Mühlestrasse 4, 3063 Ittigen,
Postadresse: Bundesamt für Energie, 3003 Bern

Archäologie

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

Raum und Wirtschaft (rawi)
z.H. Herr Jérôme Vonarburg
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 14. November 2018

Vernehmlassung: Gemeinde Buttisholz; Gesamtrevision der Ortsplanung 2018; Stellungnahme Archäologie

Sehr geehrter Herr Vonarburg,

Besten Dank für Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung 2018 in der Gemeinde Buttisholz.

Danke für die Aufnahme des kantonalen Standardartikels in das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buttisholz unter Art. 39.

Von archäologischer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände gegenüber der vorgeschlagenen Gesamtrevision der Ortsplanung Buttisholz.

Einen Änderungsvorschlag möchte ich dennoch anmerken. Im Bau- und Zonenreglement ist unter Art 39 von Archäologischen Fundstellen (AFS) die Rede, was der gegenwärtig benutzten Terminologie entspricht. Im Zonenplan Gesamt wie auch im Zonenplan Teil Siedlung, in welchen die archäologischen Fundstellen eingetragen sind, werden sie aber in der Planlegende als "Schutzzone Archäologie (SchA)" bezeichnet. Können Sie bitte veranlassen, dass auch in den Plänen und restlichen Dokumenten der alte Begriff "Schutzzone Archäologie (SchA)" durch "Archäologische Fundstellen (AFS)" ersetzt wird.

Grundsätzlich ist seitens der Archäologie zur Revision der Ortsplanung 2018 in Buttisholz festzuhalten, dass das archäologische Fundstelleninventar für diese Gemeinde bis Ende 2020 aktualisiert werden wird. Dabei können sich verschiedene Änderungen in der Ausdehnung und der Anzahl der heute vorhandenen archäologischen Fundstellen ergeben. Der jeweils aktuelle Stand des archäologischen Fundstelleninventars des Kantons Luzern kann im kantonalen Geoportal (www.geo.lu.ch/map/fundstelleninventar) eingesehen werden.

Besten Dank und freundliche Grüsse



Hermann Fetz Dr. phil., MSc.
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Tel. +41 41 228 53 06
Mobil: +41 79 334 47 58
hermann.fetz@lu.ch
www.da.lu.ch

Dienststelle Hochschulbildung- und Kultur

Denkmalpflege

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

INTERN

Raum und Wirtschaft (rawi)
z.H. Herr Jérôme Vonarburg
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 14. Februar 2019

Vernehmlassung: Gemeinde Buttisholz; Gesamtrevision der Ortsplanung 2018; Stellungnahme Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Vonarburg

Besten Dank für Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung 2018 in der Gemeinde Buttisholz.

Zur vorliegenden Gesamtrevision beziehen wir uns auf folgende Punkte:

BZR

Angesichts des Ortsbildes nationaler Bedeutung (ISOS) und angesichts der detaillierten bestehenden Regelungen des bisherigen BZR ist das Erhaltungsziel bei den betreffenden Zonen und Einzelbauten auch künftig griffig umzusetzen. Mit der Stossrichtung der Ortsplanung Buttisholz in diversen Punkten können wir uns einverstanden erklären.

Der neue Art. 3 ist wichtig und ausgesprochen positiv zu werten. Insgesamt ist aber die Regelung des Erhaltungsziele, resp. von Abbrüche ungenügend. Die vorliegende Fassung entspricht wohl einer Minimalvariante der Musterbaugesetzes. Ziel ist aber eine umfassende eigentümerverbindliche Umsetzung des kantonalen Bauinventars in die kommunale BZR.

Art. 38 Kulturdenkmäler wäre wie folgt anzupassen:

Abs. 1 (bestehend) Der Kanton erfasst.....

und

Abs. 2 (bestehend) Kantonal geschützte Kulturdenkmäler....
bleiben unverändert.

Die Einfügung eines neuen Absatzes wäre anschliessend geboten:

Abs. 3:

Kommunal geschützte Kulturdenkmäler unterstehen den kommunalen Bestimmungen und werden durch die Aufnahme im Zonenplan eigentümerverbindlich. Es wird zwischen schützenswerten, erhaltenswerten Kulturdenkmälern unterschieden und Kulturdenkmälern, die aufgrund ihrer Wirkung in einer Baugruppe schützenswert sind.

Schützenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Sie sind in ihrer baulichen Struktur, Substanz und Erscheinung zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei baulichen Veränderungen ist die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

Erhaltenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals nachweislich unverhältnismässig ist. Ein Ersatzbau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen.

Baugruppen sind in Bezug auf die Wirkung des Ensembles und auf den Ortsbild- und Landschaftsschutz den schützenswerten Objekten gleichgestellt. Für bauliche Veränderungen innerhalb einer Baugruppe ist die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

Abs. 4 (neu): Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

Bebauungsplan Ortskern:

Im Grundsatz stimmen wir den Änderungen zu. Insbesondere der Vereinfachung der verschiedenen Bereiche. Die Anpassung der Baulinien ist nachvollziehbar. Die Richtlinien zur Bauberatung erachten wir als vorbildlich.

Hingegen wurden bestehende konkrete Erhaltungsbestimmungen schlicht gestrichen ohne sie andernorts zu berücksichtigen.

Ehemaliger Art. 11 wurde gestrichen. Die entsprechenden Inhalte fehlen nun völlig.

Wie erwähnt hinsichtlich kant. Bauinventar, deckt die Aufnahme des kantonalen Standardartikels in das Bau- und Zonenreglement unter Art. 38 die Ziele nur ungenügend ab.

Wir beantragen eine Rückkehr zur ursprünglichen Regelungsdichte oder die obenstehende Anpassung des BZR.

Anmerkung: Da generell Bestimmungen des alten Bebauungsplanes entfernt und vereinfacht wurden wäre wohl zielführender, somit das BZR zu ergänzen.

Zonenplan:

- Weiler St. Ottilien

Der Weiler St. Ottilien ist als Weilerzone (d.h. Nichtbauzone) ausgeschieden, gemäss der entsprechenden Definition korrekt. Angesichts der besonderen Ausgangslage des Weilers mit seiner Kapelle stellt sich die Frage nach dem angemessenen Schutz des zentralen Objektes, der Kapelle und ihrer Umgebung. Einerseits müsste betreffend Kapelle ein Schutz der Umgebung verwirklicht werden, andererseits wäre die «zudienende» Funktion verschiedener Bauten und Anlagen im Umfeld zu berücksichtigen. Zweifellos kommt dem Weiler St. Ottilien eine Doppelfunktion 1. als Wallfahrtsort regionaler Bedeutung und 2. als landwirtschaftliche geprägter Weiler zu. Ersteres sollte in vorliegender OP besser abgebildet werden. Die Wege hierzu sind vielfältig, sodass unsererseits viele Varianten denkbar wären.

Für Fragen und weitere Auskünfte stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Marcus Casutt
Gebietsdenkmalpfefer
041 228 71 81
marcus.casutt@lu.ch



Landwirtschaft und Wald (lawa)

Geschäftsstelle

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

Raum und Wirtschaft (rawi)
Jérôme Vonarburg
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Sursee, 4. Dezember 2018 ETP

STELLUNGNAHME

Gemeinde Buttisholz; Gesamtrevision der Ortsplanung 2018 Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Vonarburg

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 6. November 2018 haben wir die erwähnten Plan- und Reglementsänderungen geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Jagd

Umsetzung des Wildtierwechselbereichs: «Freihaltezone Wildtierkorridor»

In der Gemeinde Buttisholz befinden sich zwei Wildtierwechselbereiche (**LU 18 Grosswangen – Buttisholz, LU 19 Ruswil – Buttisholz**). Diese sind im Richtplan behördenverbindlich verankert. Im Sommer 2018 wurde die Funktionalität der Wildtierwechselbereiche im Feld fachlich überprüft. Die Überprüfung wurde im Hinblick auf die anstehende Revision des Kantonalen Richtplans durchgeführt. Es hat sich gezeigt, dass die Wildtierwechselbereiche bezüglich ihrer Durchlässigkeit beeinträchtigt sind. Damit die noch durchlässigen Bereiche als solche erhalten werden können, sind sie als grundeigentümergebundene «Freihaltezone Wildtierkorridor» in der Ortsplanung zu verankern. Diese Anpassung ist zwingend, um zukünftig die grossräumige Lebensraumvernetzung zu gewährleisten.

Damit die Koordinationsaufgabe gemäss Richtplan wahrgenommen werden kann, müssen im BZR und im Zonenplan die Freihaltebereiche als „Freihaltezone Wildtierkorridor“ mit einer eigenen überlagerten Zone aufgenommen werden. Die Bestimmungen zu dieser «Freihaltezone Wildtierkorridor» sind den Muster-BZR-Vorschriften vom September 2017 unter www.baurecht.lu.ch zu entnehmen (Abschnitt B: Ergänzender Inhalt, II. Zonenbestimmungen, Art. x Freihaltezone Wildtierkorridor).

Anträge

- Die neuen Freihaltebereiche der **Wildtierkorridore LU 18 Grosswangen – Buttisholz und LU 19 Ruswil – Buttisholz** sind im Zonenplan als verbindlicher Planinhalt vollumfänglich überlagernd als «Freihaltezone Wildtierkorridor» darzustellen (vgl. Beilagen).

- Im BZR sind die Freihaltebereiche als „Freihaltezone Wildtierkorridor“ als eigenständige überlagernde Zone gemäss Muster BZR-Vorschriften aufzunehmen:

Art. x Freihaltezone Wildtierkorridor

¹ Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.

² Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet.

³ Ausnahmen für angemessene Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen können gewährt werden, wenn die Ziele nach Abs.1 nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

⁴ Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nicht zulässig mit Ausnahme von land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftungs- oder Fusswegen sowie Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume.

⁵ Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere Stacheldrahtzäune, Drahtgitterzäune, Hochleistungs-Elektrozäune, Mauern sowie weitere Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.

⁶ Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und in der Folge zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere untersagt sind Planierungen, Auffüllungen von Gräben, Abstossen von Böschungen oder die Begradigung von Waldrändern.

Gewässerraum

Darstellung Freihaltezone Gewässerraum

Die Freihaltezone Gewässerraum ist wie folgt zu unterteilen:

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

Die Unterteilung ist im Gewässerraumplan orientierend darzustellen. Damit sind Grundeigentümer im Nutzungsplanverfahren über die Einschränkungen auf den landwirtschaftlich genutzten Parzellen informiert. Zum Beispiel besteht auf der Parzelle 684 auf der südöstlichen Seite ist ein Randstreifen. Hier kann der Gewässerraum zwar ausgeschieden werden, teilweise besteht jedoch keine Bewirtschaftungseinschränkung.

Antrag

- Die Freihaltezone Gewässerraum sind in Flächen mit und ohne Bewirtschaftungseinschränkungen im Nutzungsplanverfahren aufzuzeigen.

Ausscheidung Gewässerraum

Der Gewässerraum ist symmetrisch in Form eines Korridors auszuscheiden. Die Ausscheidung als Pufferstreifen parallel zu einem mäandrierenden Gewässer verunmöglicht eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung. Als Beispiel wird das Gewässer auf der Parzelle 780 angefügt.

Antrag

- Der Gewässerraum ist als symmetrischer Korridor auszuscheiden.

Gewässerraum am Wald

Die Verwendung von Düngern und Pflanzenschutzmittel im Wald sowie in einem Streifen von drei Metern Breite entlang der Bestockung ist verboten (ChemRRV). Deshalb kann bei Reststreifen bis zu drei Metern entlang der Waldgrenze auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden, beispielsweise bei Parzelle 262.

Antrag

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

Fusswegrichtplan

Der neue Fussweg führt entlang des Tannenbachs (Parzellen 826, 1405). Der Gewässerraum ist gemäss Gewässerraumplan (Vorprüfung) in diesem Bereich 8.5 m breit.

Antrag

- Der neue Fussweg ist ausserhalb des Gewässerraums anzulegen.

Erweiterter Gewässerraum Soppensee

Gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV SR 814.201) Art. 41b Abs. 2 lit. c ist die Breite des Gewässerraums bei überwiegenden Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes zu erhöhen. Dies ist innerhalb des Perimeters kantonaler Schutzverordnungen der Fall. Aktuell ist der Soppensee überdüngt. Ohne verbreiterten Gewässerraum wird sich das Problem weiter verschärfen. Spätestens bei einer Überarbeitung der Schutzverordnung wird die Festlegung einer ausreichenden Pufferzone nach Pufferzonenschlüssel unumgänglich. Es ist anzustreben, dies im Rahmen der Gewässerraumfestlegung umzusetzen.

Antrag

- Der Gewässerraum entlang des Soppensees ist gemäss Pufferzonenschlüssel (BAFU) zu erweitern (vgl. beigelegter Plan).

Natur und Landschaft

Art. 37 Naturobjekte

Wir empfehlen den Art. 37 gemäss Muster-BZR mit einer konkreten Abstandsgrösse gegenüber Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen zu ergänzen.

Antrag

- Art. 37 ist mit folgendem Absatz zu ergänzen:
⁴ Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben von Naturobjekten einen Abstand von mindestens 6 m einzuhalten.

Art. 43 Dachgestaltung (BZR)

Bei der Dachgestaltung (Art. 36) ist das ökologische Potenzial möglichst auszuschöpfen und standorttypisches Saatgut gemäss der Richtlinie der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) zu verwenden. Vgl. dazu auch www.gruendach-luzern.ch.

Antrag

- Der Art. 43 Dachgestaltung Abs. 1 ist wie folgt anzupassen:
... mindestens die Gebäudegrundfläche **extensiv mit einheimischen standorttypischen Arten** zu begrünen.

Siedlungsökologie

Die Gemeinden sorgen dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (NLG § 9, SRL 709a). Weitere Grundlagen vgl. Strategie Landschaft des Kantons Luzern (2017), Kantonaler Richtplan S2-6, Strategie Biodiversität Schweiz des Bundes (2012).

Wir begrüssen den Art. 45 Siedlungsdurchgrünung (BZR). Auch der Gestaltung eines ökologisch wertvollen Siedlungsrandes empfehlen wir Beachtung zu schenken.

Antrag

- Im Sinn des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsraum empfehlen wir zuhanden der Gemeinde zudem noch den folgenden weiteren Artikel im BZR aufzunehmen:

Art. X Gestaltung des Siedlungsrandes

¹ Die Gestaltung des Siedlungsrandes bezweckt eine optimale Eingliederung des Siedlungsgebietes in die Umgebung. Der Siedlungsrand soll ökologisch wertvoll sein und kann Möglichkeiten zur Erholungsnutzung bieten.

² Bei jeder sich bietenden Gelegenheit ist der Siedlungsrand aufzuwerten. Als Aufwertungen gelten insbesondere Pflanzungen von einheimischen standorttypischen Sträuchern, Hecken und Bäumen, Ansaaten von einheimischen standorttypischen extensiven Wiesen oder Ruderalflächen, Gewässeraufwertungen, der Rückbau von Stützmauern oder anderen geradlinigen Elementen.

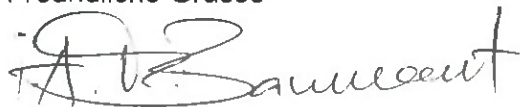
³ Der Siedlungsrand kann in der Bauzone und/oder in der angrenzenden Umgebung liegen (z. B. Landwirtschaftszone). Bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen und Baugesuchen für Neubauten am Siedlungsrand, ist der Siedlungsrand darzustellen.

⁴ Die Pflege des Siedlungsrandes hat naturnah zu erfolgen.

Aus waldrechtliches Sicht haben wir keine Bemerkungen.

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

Freundliche Grüsse



Pius Etter
Fachbereichsleiter Geschäftsstelle
041 349 74 26
pius.etter@lu.ch

Beilagen:

- Plan Gewässerraum Soppensee «SVOSO_Plan3_Pufferzone»
- Freihaltezone Wildtierkorridor LU 18 «WTK_LU18_für_OP_16.11.2018»
- Freihaltezone Wildtierkorridor LU 19 «WTK_LU19_für_OP_16.11.2018»

SVO Soppensee Pufferzonenauscheidung

Ermittelte Pufferzone - Bereinigte Pufferzone gemäss NHV

Datum: 22.10.2018







Karten-Nr.: 3

1:3'500



2'649'000

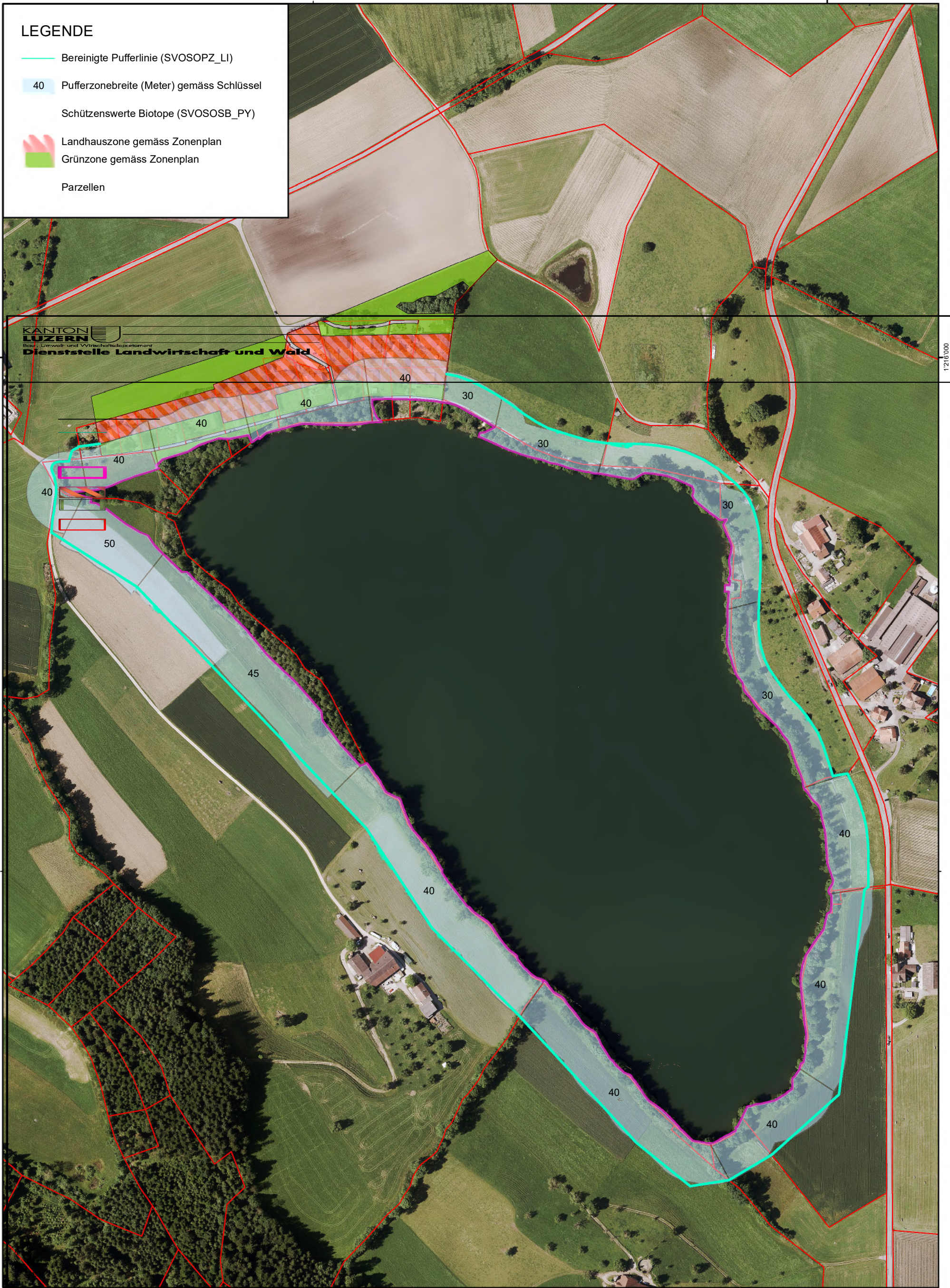
LEGENDE

-  Bereinigte Pufferlinie (SVOSOPZ_LI)
-  40 Pufferzonebreite (Meter) gemäss Schlüssel
-  Schützenswerte Biotope (SVOSOSB_PY)
-  Landhauszone gemäss Zonenplan
-  Grünzone gemäss Zonenplan
-  Parzellen

1'216'000

1'216'000

KANTON LUZERN
Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Dienststelle Landwirtschaft und Wald



2'649'000

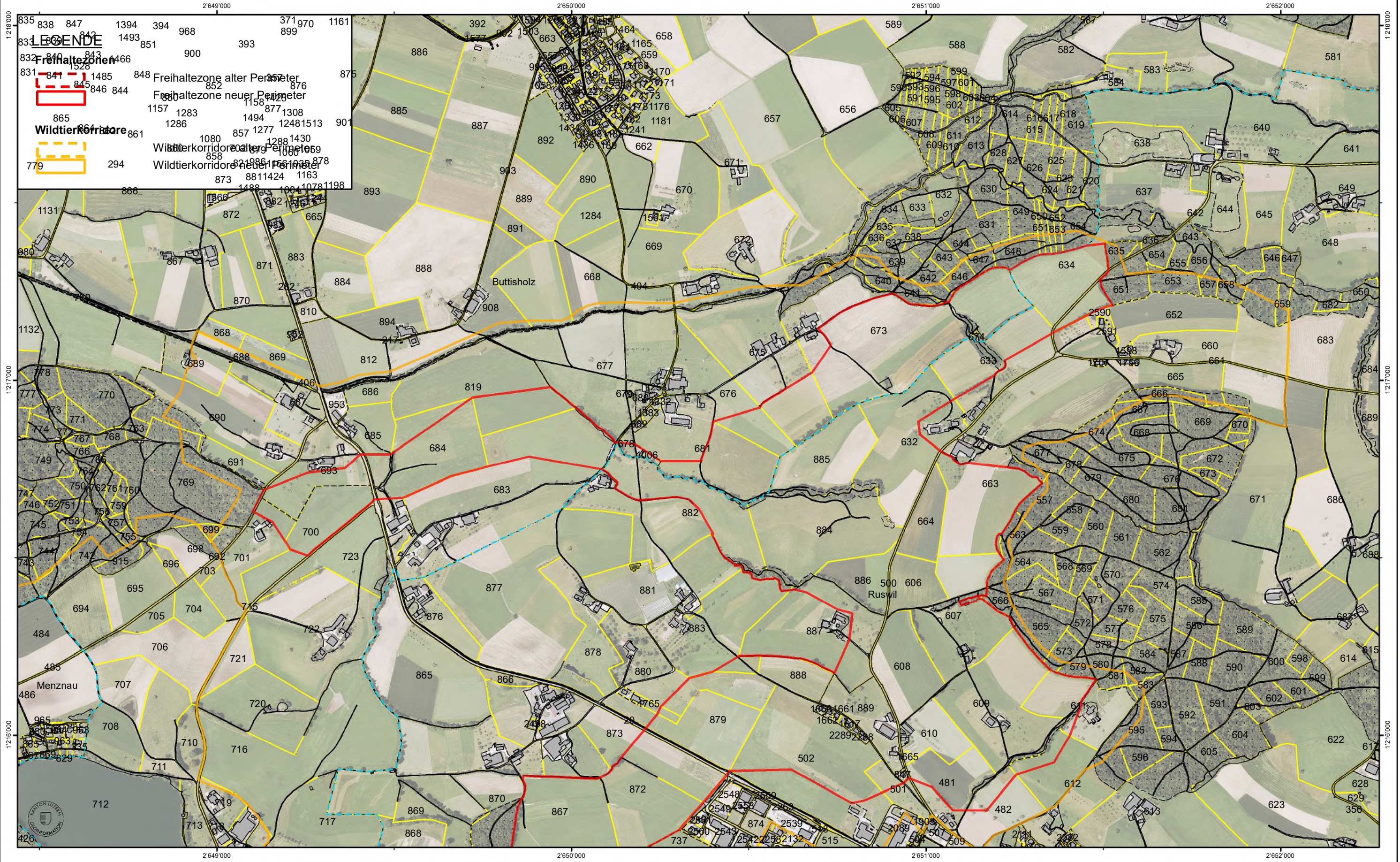
Wildtierkorridore Luzern LU 18 Ruswil - Buttisholz

Datum: 16.11.2018

Karten-Nr.:

1:15'000





Umwelt und Energie (uwe)

Zentrale Dienste

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

Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Jérôme Vonarburg
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 14. Dezember 2018 /ksc

2018-2755

**Gemeinde Buttisholz; Gesamtrevision der Ortsplanung 2018;
Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Vonarburg

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

Zusammenfassende umweltrechtliche Beurteilung

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

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

Beurteilung durch die Fachbereiche

1. Grundwasser (Jean-Claude Bernegger)

Ein Grossteil von Buttisholz liegt im Gewässerschutzbereich Au und im örtlichen Grundwasservorkommen (v.a. das Arbeitsgebiet Moos) entlang der Rot. Besonders im Gebiet Moos ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Im Gewässerschutzbereich Au dürfen generell keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen (z.B. Pfahlfundationen) sind nur möglich, wenn die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.

Die genauen Grundwasserverhältnisse sind somit in diesen Gebieten vor dem Einreichen von konkreten Baugesuchen abzuklären. Mit dem Baugesuch sind entsprechende Gesuchsunterlagen eines hydrogeologischen Fachbüros einzureichen. Wir empfehlen, in diesem Fall frühzeitig mit unserer Dienststelle Kontakt aufzunehmen.

In der Gemeinde Buttisholz sind um die beiden wichtigen Trinkwasserfassungen Fürti und Rotischer konforme, grundeigentümergebundene Schutzzonen ausgeschieden. Diese sind grundbuchamtlich (GB) angemerkt und im Zonenplan korrekt aufgezeigt. Ebenso sind die wichtigen gemeindequerenden Quellwasserfassungen Müsschwendi mit den zugehörigen Schutzzonen im Zonenplan korrekt aufgezeigt. Diese Schutzzonen

besitzen allerdings erst provisorischen Charakter. Sie sind heute behördenverbindlich, jedoch noch nicht grundeigentümergebunden und auch noch nicht im GB angemerkelt. Da die Fassungen Müsschwendi zur Versorgung der Bevölkerung von Buttisholz eine hohe Wichtigkeit aufweisen, genießt die Ausscheidung der definitiven Schutzzonen um diese Quellen hohe Priorität. Leitbehörde für das Schutzzonenverfahren ist die Dienststelle Umwelt und Energie (uwe). Das Verfahren zur Ausscheidung wurde 2005 zwar gestartet, jedoch nicht abgeschlossen. Ziel ist es, diese wichtigen Schutzzonen um die Quellwasserfassungen Müsschwendi möglichst zeitnah und eigentümergebunden zu verfügen und diese grundbuchamtlich anzumerken.

In der Legende (orientierender Planinhalt) der Zonenpläne wurden die Schutzzonen um Trinkwasserfassungen nicht korrekt mit 'Gewässerschutzzone' bezeichnet. Der korrekte Begriff heisst 'Grundwasserschutzzone'.

Antrag:

Der Begriff 'Gewässerschutzzone' ist in den Zonenplänen durch den korrekten Begriff 'Grundwasserschutzzone' zu ersetzen.

2. Oberflächengewässer (Riet Schocher)

Am 1. Januar 2011 ist eine Änderung des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) in Kraft getreten. Mit diesen neuen Vorgaben wird der Gewässerraumfreihaltung und der Revitalisierung von Gewässern vermehrt Bedeutung zugemessen. Die Gemeinde hat im Rahmen der Zonenplanung den Gewässerraum bis 2018 festzulegen. Das Vorgehen ist in der Arbeitshilfe 'Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung' festgelegt. Die Überarbeitung der Arbeitshilfe befindet sich zur Zeit in der Vernehmlassung. Die definitive Version wird im Januar 2019 publiziert. Für die Beurteilung des Hochwasserschutzes liegt das Wissen bei der Fachstelle Naturgefahren der DS vif. Wir gehen im Folgenden nicht darauf ein. Es gilt die Stellungnahme der DS vif.

Generell

Darstellung Teilzonenplan Gewässerraum

Der Teilzonenplan Gewässerraum wird über die ganze Gemeinde im Massstab 1:5000 dargestellt. Die Anpassungen insbesondere im Siedlungsgebiet ist schwer lesbar.

Antrag:

Der Teilzonenplan Gewässerraum ist in Teilplänen mit grösserem Massstab darzustellen.

Theoretischer Gewässerraum

Es hat sich als hilfreich erwiesen, den theoretischen Gewässerraum auch darzustellen.

Antrag:

Die theoretischen Gewässerräume sind über das gesamte Gewässernetz der Gemeinde darzustellen.

Darstellung der Freihalteflächen

Die Symbolisierung der Freihalteflächen Gewässerraum mit grüner Umrandung ist schwer lesbar.

Antrag:

Die Freihalteflächen sind klarer (z.B. mit Schraffur) darzustellen.

Naturschutzzonen

Gemäss dem neuen Zonenplanmodell und der Überarbeitung der Arbeitshilfe wird der Gewässerraum auch bei Naturschutzzonen überlagert.

Antrag:

Die Gewässerräume sind auch bei Naturschutzzonen auszuscheiden. Der Text im Planungsbericht ist entsprechend anzupassen.

Vermassung der Gewässerraumbreiten

Teilweise wurden im Plan die Breiten des Gewässerraumes ab Bachachse eingezeichnet. Das ist sehr hilfreich. Es bleibt aber über weite Strecken unklar, welche Breiten gelten.

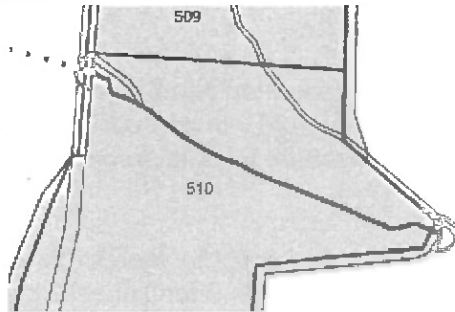
Antrag:

Die Anzahl der Massangaben ist deutlich zu erhöhen, sodass für jeden Abschnitt klar wird, welche Breite gilt.

Abschluss Gewässerraum als Puffer

Der Gewässerraum wurde als Puffer um die Gewässerachsen mit runden Enden errechnet. Das führt zu absurden halbkreisförmigen Kleingewässerräumen.

Beispiel:



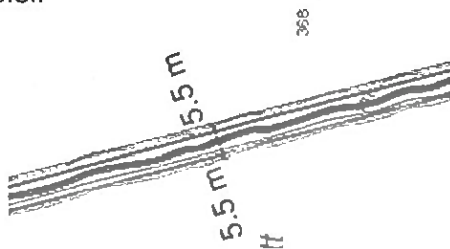
Antrag:

Sämtliche Abschlüsse sind zu überprüfen und anzupassen.

Pendelnder Gewässerraum

An verschiedenen Stellen wurde der Gewässerraum als Puffer um den pendelnden Bach gelegt. Das führt zu nicht umsetzbaren Gewässerräumen.

Beispiel:



Antrag:

Die pendelnden Gewässerräume sind durch Gewässerraumkorridore zu ersetzen.

Aufhebung von Wasserbaulinien

Die Wasserbaulinien werden in Gewässerräume überführt. Ein grosser Teil der Wasserbaulinien entstand vor der Revision des GSchG. Sie sind oft nicht konform mit dem GSchG.

Antrag:

Die Baulinien sind im einzelnen auf ihre Konformität mit dem GSchG zu überprüfen und wo nötig anzupassen.

Asymmetrische Gewässerräume

Der Gewässerraum ist symmetrisch auszuscheiden. Trotzdem soll an etlichen Abschnitten der Gewässerraum asymmetrisch ausgeschieden werden. Das ist nur in Härtefällen möglich. Normalerweise gilt Bestandesgarantie für vorhandene Gebäude. Ein Härtefall besteht nur dann, wenn die Parzelle keinen Neubau zulässt.

Antrag:

Die Gewässerräume sind symmetrisch auszuscheiden. Allenfalls kann ein Abschnitt asymmetrisch ausgeschieden werden, wenn ein Härtefall vorliegt.

Reduktion von Gewässerräumen (inkl. Anpassungen an Gebäude)

Der Gewässerraum kann in dicht bebauten Gebieten reduziert werden und in Härtefällen an die Gebäude angepasst werden. Normalerweise gilt Bestandesgarantie für vorhandene Gebäude. Ein Härtefall besteht nur dann, wenn die Parzelle keinen Neubau zulässt. Der Gewässerraum soll in vielen Fällen nicht rechtskonform ausgeschieden werden.

Antrag:

Der Gewässerraum ist generell über Gebäude zu legen, wo kein Härtefall nach zu weisen ist.

Härtefälle

Ein Härtefall besteht nur dann, wenn die Parzelle keinen Neubau zulässt. Härtefälle bestehen nur auf folgenden Parzellen: 311, 364 und 420. An den übrigen Stellen ist der Gewässerraum ordentlich auszuscheiden (Vorbehalt: Reduktion bei dicht bebaut).

Eingedolte Gewässer

Auf die Ausscheidung des Gewässerraumes kann verzichtet werden, wenn der Hochwasserschutz gewährleistet ist und kein überwiegendes öffentliches Interesse entgegensteht. In folgenden Fällen besteht ein öffentliches Interesse an der Längsvernetzung: Parzellen 325, 426, 518, 579, 684, 685, 687, 723, 953 und 1160.

Antrag:

Auf diesen Parzellen sind auch bei eingedolten Abschnitten die Gewässerräume auszuscheiden.

Planungsbericht

Dicht bebaut

Im Planungsbericht werden Gebiete als „dicht bebaut“ bezeichnet, weil sie in der Hinweiskarte „Dicht überbaute Gebiete“ aufgeführt sind. Die Karte ist als Hinweiskarte zu verstehen. Ob ein Gebiet gemäss aktueller Rechtsprechung als „dicht bebaut“ anzusprechen ist, lässt sich nicht mit der Hinweiskarte begründen.

Antrag

Der Text im Planungsbericht ist anzupassen. Das Kapitel 11.5.10 ist mit einer klaren (rechtskonformen) Definition von dicht überbauten Gebieten zu ergänzen.

Kap. 11.6.1 Anpassung AV-Daten (Verzicht auf Festlegung GWR)

Die sogenannten „Nicht-Gewässer“ werden nicht aufgehoben. Die AV-Daten können nicht einfach auf Wunsch angepasst werden. Die Gewässerabschnitte verbleiben im Gewässernetz. Sie wurden als künstlich angelegt charakterisiert. Damit lässt sich der Verzicht begründen.

Antrag:

Der Text ist anzupassen.

Soppensee

Für den Soppensee wurde ein Fachgutachten als Grundlage für die Festlegung der Gewässerräume erarbeitet, anhand des Leitfadens zur Ermittlung von ökologisch ausreichenden Pufferzonen ('Pufferzonenschlüssel'), BUWAL 1994. Es ergeben sich dabei Pufferbreiten von 30 bis 40 Meter ab den schützenswerten Biotopen am Seeufer. Zur Verbesserung des Zustandes des Soppensees erachten es die Dienststellen uwe und lawa als notwendig, die vorgeschlagenen Pufferzonen im Rahmen der Gewässerraumfestlegung umzusetzen, um eine Verbesserung des Zustandes des Soppensees zu erreichen. Rechtlich ist das Vorgehen abgestützt auf Art. 41b Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung, wonach *die Breite des Gewässerraumes erhöht werden muss, soweit dies erforderlich ist für die Gewährleistung überwiegender Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes*. Weiter ist eine Erhöhung der Gewässerraumbreiten auch im Interesse des Gewässerschutzes (Verbesserung der Wasserqualität, Senkung des Nährstoffeintrages) und der Fischerei (Sauerstoffmangel - Fischsterben). Die Daten können auch digital bei der Dienststelle lawa bezogen werden.

Antrag:

Die bereinigte Pufferlinie des Fachgutachtens ist als Berandung des Gewässerraumes zu übernehmen.

Zusammenfassung

Wir empfehlen den Teilzonenplan Gewässer (Pläne und Planungsbericht Kapitel 11) im Rahmen einer 2. Vorprüfung einzureichen.

3. Altlasten (Michael Rölli)

Auf dem Gemeindegebiet von Buttisholz sind mehrere Standort im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Betroffen von den Umzonungen ist einzig der Betriebsstandort mit der ID-Nr. 1083B002 im Gebiet der Kreuzung Unterdorf/Tannenbach. Für die Ortsplanungsrevision ergeben sich daraus keine Auflagen oder Bedingungen.

4. Siedlungsentwässerung (Marius Oetterli)

Die Gemeinde Buttisholz besitzt seit Oktober 2005 einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP), welcher auf Grundlage der am 19. Oktober 1993 (Gewerbegebiet) / 06. Februar 1996 und 28. Mai 1996 bewilligten Ortsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement) erstellt wurde.

Alle in der künftig zu verabschiedenden Gesamtrevisionen vorgesehenen Neu- und Umzonungsgebiete sind somit im GEP ins Entwässerungskonzept zu integrieren.

Das Abwassernetz der Gemeinde Buttisholz wird in Kürze neu in das Leitungsnetz des Gemeindeverbandes «ARA Oberes Wiggertal» eingebunden. Der Gemeindeverband «ARA Oberes Wiggertal» betreibt somit schon bald für neu 19 Verbandsgemeinden (Alberswil, Altshofen, Buttisholz, Dagmersellen, Ebersecken, Egolzwil, Ettiswil, Gettnau, Gondiswil (BE), Grosswangen, Hergiswil bei Willisau, Luthern, Menznau (Ortsteile Menznau und Geiss), Nebikon, Schötz, Ufhusen, Wauwil, Willisau, Zell) am Standort «Oberer Wiggere, 6262 Langnau bei Reiden / LU» eine gemeinsame Abwasserreinigungsanlage.

Zur künftigen Sicherstellung eines effizienten Ablaufs der rollenden Entwässerungsplanung über das Einzugsgebiet des gesamten Gemeindeverbandes, für eine wirkungsvolle Umsetzung der erforderlichen Massnahmen im Umfeld des GEP u.a. auch auf Verbandsstufe sowie für die Gewährleistung der Nachführung der GEP-Daten etc. könnte hierbei ein Verbands-GEP ein wertvolles und wegweisendes Instrument darstellen.

Die Erarbeitung sowohl eines Verbands- wie eines Gemeinde-GEPs hat sich nach untenstehend erwähnten Grundlagen des Verbandes Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) zu richten:

- Musterpflichtenheft für die Gesamtleitung im ARA Einzugsgebiet (Ausgabe 2010)
- Musterpflichtenheft für den GEP-Ingenieur (Ausgabe 2010).

Wir verweisen bei dieser Gelegenheit auf das Dokument «Erläuterung zum Musterpflicht für den Generellen Entwässerungsplan (GEP)» (<https://www.vsa.ch/publikationen/shop/>).

5. Risikovorsorge (Sarah Omlin)

Die Gemeinde Buttisholz liegt teilweise im Gefahrenbereich einer Erdgashochdruckleitung. Vom aktuellen Siedlungsgebiet (Zonenplan Gesamt vom 16. August 2018) befinden sich das Gebiet Bänzibüel und ein Teil des Gebietes Moos im Gefahrenbereich. Innerhalb dieses Gefahrenbereichs können Menschen bei einem Störfall verletzt oder getötet werden.

Wir begrüssen, dass im Sinne der Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge das BZR den Artikel 55 Technische Gefahren enthält. Der Muster-BZR wurde jedoch zwischenzeitlich angepasst. Wir bitten Sie den neuen Artikel zu übernehmen.

Antrag:

Der Artikel 55 des BZR ist durch den folgenden Artikel zu ersetzen:

Art. x Technische Gefahren

¹ Bei der Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.

² In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

³ In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z.B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung, technische Massnahmen an den Fassaden und Lüftungstechnik) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflage für Schutzmassnahmen sind Schutzmassnahmen bei Bauvorhaben freiwillig zu realisieren.

⁴ Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

6. Lärm (Sebastian Veit)

Die Revision der Ortsplanung Gemeinde Buttisholz geht unter Art. 54 des Bau- und Zonenreglements vom 25. Oktober 2018 abschliessend auf die lärmrechtlich relevanten Aspekte ein.

Wir nehmen zur Kenntnis, dass eine standortgerechte Zuweisung/Beibehaltung der Empfindlichkeitsstufen in den zur Umzonung vorgeschlagenen Bauzonen erfolgte. Ebenfalls sind keine Neueinzonungen vorgesehen, welche einer lärmrechtlichen Beurteilung erfordern.

Die angestrebte Verdichtung der Bauzonen u.a. durch die Möglichkeit des Ausbaus der Dachgeschosse zu Wohn- oder Gewerbebezwecken in lärmvorbelasteten Gebieten ist im Rahmen der Bewilligungsverfahren lärmrechtlich detailliert zu prüfen und mit Bedingungen/Auflagen verbunden.

Der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung kann aus lärmrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

7. Strahlen (Stephan Schneider)

Zur nichtionisierenden Strahlung gehören elektrische und magnetische Felder, Wärmestrahlung, Licht (Frequenzbereich 385 - 790 THz) sowie Ultraviolettstrahlung.

Im Zusammenhang mit störenden Lichteinflüssen wird in Fachkreisen der Begriff "Lichtverschmutzung" verwendet. Die Revision der Ortsplanung Gemeinde Buttisholz geht unter Art. 49 des Bau- und Zonenreglements vom 25. Oktober 2018 neu abschliessend auf die Vermeidung von Lichtemissionen durch Beleuchtungsanlagen ein. Es ist zu beachten, dass für Anlagen ausserhalb der Bauzonen, welche relevante Lichtimmissionen verursachen, die Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle erforderlich ist.

Im Bezug auf elektrische und magnetische Felder kennt die Bundesverordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) einen Immissionsgrenzwert (IGW) und einen Anlagengrenzwert (AGW), wobei letzterer ein eigentlicher Vorsorgewert darstellt. Die NISV sieht vor, dass Parzellen nur eingezont werden dürfen, wenn der Anlagengrenzwert an allen Orten eingehalten werden kann, wo sich Menschen dauernd aufhalten können (OMEN). Für das Bauen in bereits eingezonten Bauzonen und ausserhalb von Bauzonen muss lediglich der IGW eingehalten werden.

Die Einhaltung dieser Grenzwerte ist falls notwendig im Rahmen der Bewilligungsverfahren im Einzelfall zu überprüfen.

8. Weitere Fachbereiche

Die vorliegenden Unterlagen wurden im Übrigen von den Fachbereichen Energie und Boden geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Anträge zur vorliegenden Gesamtrevision.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse



Karin Schöpfer

Teamleiterin Geschäftsstelle & Empfang

+41 41 228 6050

karin.schoepfer@lu.ch

Vonarburg Jerome

Von: Andreas Lehmann <andreas.lehmann@luzerner-wanderwege.ch>
Gesendet: Montag, 18. Februar 2019 09:42
An: Vonarburg Jerome
Betreff: AW: FileXchange KTLU: Gemeinde Buttisholz; Gesamtrevision der Ortsplanung 2018

Guten Tag Herr Vonarburg

Ich habe die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Buttisholz studiert. Insbesondere der Richtplan öffentliche Fusswege ist für uns von Interesse. Die Wanderwege sind im Plan korrekt dargestellt, wir haben keine weiteren Bemerkungen und verzichten auf eine Stellungnahme.

Freundliche Grüsse
Andreas Lehmann

Von: Jerome Vonarburg [mailto:jerome.vonarburg@lu.ch]
Gesendet: Mittwoch, 13. Februar 2019 10:05
An: andreas.lehmann@luzerner-wanderwege.ch
Betreff: FileXchange KTLU: Gemeinde Buttisholz; Gesamtrevision der Ortsplanung 2018

Anhänge: [but_BZR_181025.pdf](#) (799 kB) [but_Leitbild Entwurf_180816_inkl Agenda.pdf](#) (23.16 MB) [but_LUBAT VP_181025.xlsx](#) (1.06 MB) ...

Wie telefonisch besprochen.

[Download starten](#)