

**BOTSCHAFT**

  
Buttisholz

# ZUR GESAMTREVISION ORTSPLANUNG

**URNENABSTIMMUNG VOM 13. JUNI 2021**

Wir  Buttisholz

# WAS FINDE ICH WO?



|  |           |
|--|-----------|
| <b>Vorwort des Gemeinderates</b>   | <b>3</b>  |
| <b>Darüber stimmen Sie ab</b>  | <b>6</b>  |
| <b>Kurzfassung für eilige Leserinnen und Leser</b>                           | <b>8</b>  |
| <b>Kapitel 1</b> - Verfahren zur Gesamtrevision Ortsplanung                  | <b>11</b> |
| <b>Kapitel 2</b> - Wesentliche Änderungen gegenüber der heutigen Ortsplanung | <b>15</b> |
| <b>Kapitel 3</b> - Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage     | <b>27</b> |
| <b>Kapitel 4</b> - Nichtgütlich erledigte Einsprachen                        | <b>32</b> |
| <b>Kapitel 5</b> - Bericht und Empfehlung der Controlling-Kommission         | <b>54</b> |
| <b>Kapitel 6</b> - Antrag des Gemeinderates                                  | <b>56</b> |
| <b>Kapitel 7</b> - Abstimmungsfrage  | <b>58</b> |

Bild Frontseite: Erwin Arnet, Buttisholz

# **GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG**



## **VORWORT DES GEMEIN- DERATES**

## Vorwort des Gemeinderates

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Im November 2007 hatten die Stimmberechtigten von Buttisholz letztmals Gelegenheit über eine Gesamtrevision der Ortsplanung abzustimmen. Seither hat sich vieles verändert. Die gesetzlichen Grundlagen haben mit der Inkraftsetzung vom neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) am 01.01.2014 im Kanton Luzern neue Massstäbe und Hoffnungen gesetzt. Das kurz zuvor vom Schweizer Volk gutgeheissene Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt den schonungsvollen Umgang mit dem Kulturland. Neueinzonungen sind damit für Buttisholz in den nächsten Jahren kein Thema mehr. Somit verfolgte die nun vor dem Abschluss stehende Gesamtrevision der Ortsplanung zwei wesentliche Ziele:

Erstens mussten die neuen Vorgaben aus dem Kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) im neuen Bau- und Zonenreglement (BZR) für Buttisholz zweckdienlich angepasst und komplett überarbeitet werden. Zweitens gilt es in Zukunft die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Damit soll für die Bevölkerung und Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer grösstmögliche Planungssicherheit für die nächsten 10 bis 15 Jahre geschaffen werden.

Gleichzeitig haben wir mit der Gesamtrevision der Ortsplanung auch die vom Bund geforderte Gewässerraumausscheidung innerhalb und ausserhalb der Bauzone bearbeitet. Mit dem Hochwasserschutzprojekt wurden schon 2015 einzelne Teilbereiche ausgeschieden. Die Ausscheidung von Gewässerräumen hat immer auch mit Einschränkungen für die Eigentümerinnen und Eigentümer und Landbewirtschafterinnen und Landbewirtschafter zu tun, soll aber auch zum Erhalt einer grösstmöglichen Lebensqualität beitragen.

Bei der Ortsplanungsrevision, wie auch bei der Ausscheidung der Gewässerräume haben wir immer nach der bestmöglichen Lösung gesucht und so viel wie möglich zu ermöglichen versucht. Mit dem vorliegenden Ergebnis hoffen wir für die nächsten Jahre wieder gut gerüstet zu sein und die Grundlagen für eine nachhaltige und erfolgreiche Entwicklung für Buttisholz geschaffen zu haben.

Ich bedanke mich an dieser Stelle schon heute ganz herzlich bei den Planerinnen und Planern und Mitgliedern der Ortsplanungskommission für das grosse Engagement in den letzten vier Jahren sowie bei den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern für die konstruktiven Gespräche.

Im Namen des Gemeinderates

Franz Zemp  
Gemeindepräsident und Präsident Ortsplanungskommission

## Ortsplanungskommission

### **Mitglieder Ortsplanungskommission**

Franz Zemp (Gemeindepräsident, Vorsitz)

Roland Bühler (Gemeinderat Bau, bis Ende August 2020)

Oscar Küng (Gemeinderat Bau, ab September 2020)

Reto Helfenstein (Geschäftsführer, Protokoll)

Erwin Häfliger

Kevin Jans (ab Mai 2018)

Matthias Käch

Roland Küng

Markus Lampart

Lisbeth Schmid (bis Ende Dezember 2017)

Sybille Utz

Franz Ziswiler

Patrik Ziswiler

René Ziswiler

### **Verantwortliche Planer**

*Planteam S AG, Inseliquai 10, 6005 Luzern*

Roger Michelon (Ortsplaner)

Marion Zängerle (bis Ende Dezember 2020)

# **GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG**



Buttisholz

**DARÜBER STIMMEN  
SIE AB**

## Darüber stimmen Sie ab

Die vorliegende Botschaft informiert über die wesentlichen Punkte der Gesamtrevision der Ortsplanung inkl. der Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen.

Sämtliche Unterlagen können während den üblichen Schalter-Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Buttisholz, Oberdorf 4, 6018 Buttisholz und auf der Website [www.buttisholz.ch](http://www.buttisholz.ch) (Gemeinde; Politik; Aktuelle Projekte; Ortsplanungsrevision) eingesehen werden. Es liegen vor:

### **Verbindliche Unterlagen, Gegenstand der Urnenabstimmung:**

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

### **Orientierende Unterlagen, nicht Gegenstand der Urnenabstimmung:**

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

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

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

Weitere bisher schon gültige Planungen, die nicht Gegenstand der Gesamtrevision sind:

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

# **GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG**



## **KURZFASSUNG FÜR EI- LIGE LESERINNEN UND LESER**



## Kurzfassung für eilige Leserinnen und Leser

### **Fokus Gesamtrevision Ortsplanung**

- Siedlungsentwicklung nach innen
- Bauen mit Qualität
- Stärkung des Dorf- und Siedlungscharakters
- Zeitgemässe Entwicklung des Dorfkerns unter Wahrung der vorhandenen Werte
- Etwas ermöglichen
- Anpassung an das neue kantonale Baugesetz PBG

### **Planungsschritte (Kapitel 1.2)**

Die Revision der Ortsplanung begann anfangs 2017 mit der Überarbeitung des Siedlungsleitbildes aus dem Jahr 2006. Die Bevölkerung konnte von Oktober bis Dezember 2018 mitwirken. Als zweiter Schritt wurden die im Siedlungsleitbild formulierten Entwicklungsabsichten in die grund-eigentümergebundene Nutzungsplanung überführt. Daraus resultieren das Bau- und Zonenreglement, der Zonenplan, der Teilzonenplan Gewässerraum, der Fusswegrichtplan und weitere Rechtsdokumente. Die Auflagen aus der kantonalen Vorprüfung, welche von Oktober 2018 bis Mai 2020 dauerten, wurden umgesetzt. Die öffentliche Auflage fand vom 16. September bis 15. Oktober 2020 statt. Anschliessend wurden die Einspracheverhandlungen durchgeführt.

### **Wesentliche Änderungen im Bau- und Zonenreglement (Kapitel 2.1)**

- Anpassung Begrifflichkeiten an übergeordnetes Recht
- Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ)
- Nutzungstransporte sind nicht mehr möglich (Ausnahme Gestaltungs- und Baubauungspläne)
- Festlegung Fassadenhöhe und Gesamthöhe
- Massgebendes Terrain ist das natürlich gewachsene Terrain
- Grenzabstände aufgrund der zulässigen Gesamthöhe
- Dach- und Attikageschoss darf voll ausgebaut werden

### **Wesentliche Änderungen im Zonenplan (Kapitel 2.2)**

Hier wird auf die Ziffer 2.2 dieser Botschaft und den beiliegenden Zonenplan verwiesen. Es werden keine neuen Flächen eingezont und keine Flächen ausgezont. Generell soll in den einzelnen Zonen im Sinne der inneren Verdichtung in Zukunft etwas mehr möglich sein. In der Arbeitszone fällt die Grünflächenziffer weg. Viele Gestaltungspläne werden entweder mit der Zustimmung des Regierungsrates zu dieser Ortsplanungsrevision oder per 31. Dezember 2023 aufgehoben. Einzelne Bestimmungen der Gestaltungspläne wurden im Anhang Nr. 1 des Bau- und Zonenreglements aufgenommen.

### **Ausscheidung Gewässerraum (Kapitel 2.4)**

Der Raumbedarf der Gewässer wird aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung neu festgelegt. Der minimale Gewässerraum beträgt 11 Meter. Dies gilt für Gewässer mit einer natürlichen Gerinnsolenbreite bis zu 2 Meter und erhöht sich entsprechend bei grösseren natürlichen Gewässersolenbreiten und in Schutzgebieten.

### **Geringfügige Änderungen (Kapitel 3)**

Aufgrund der Einspracheverhandlungen hat sich gezeigt, dass einige geringfügigen Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) und im Zonenplan sinnvoll sind und zur Rechtssicherheit beitragen.

### **Einsprachen (Kapitel 4)**

Von den 18 Einsprachen wurden 11 Einsprachen zurückgezogen oder gütlich erledigt. Der Gemeinderat beantragt die 7 offenen Einsprachen abzuweisen. Es handelt sich um folgende Einsprachen, welche im Kapitel 4 im Detail aufgeführt sind:

- Swisscom Immobilien AG, Alte Tiefenaustrasse 6, 3050 Bern
- Schröder Jürgen und Gabriele, Fürtiring 2
- Bösch Urs, Ottiger-Bösch Esther, Bösch Marcel, Rogger Alois, Helfenstein Balz (St. Ottilienstrasse/Hinterdorf)
- Hofer Urs, Allmend 16
- Ziswiler Kurt, Rothus
- Zemp Ueli und Beatrice, Dorf 16
- BirdLife Luzern, Luzern, Pro Natura – Schweizer Bund für Naturschutz, Basel; Pro Nature Luzern, Luzern; WWF Schweiz, Zürich; WWF Luzern, Luzern

Der Gemeinderat beantragt, alle nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen.

### **Empfehlung der Controlling-Kommission (Kapitel 5)**

Die Controlling-Kommission schlägt den Stimmberechtigten vor, der Gesamtrevision zuzustimmen.

### **Antrag Gemeinderat (Kapitel 6)**

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus

- Bau- und Zonenreglement (BZR),
- Zonenplan 1:5'000 / 1:2'500,
- Teilzonenplan Gewässerraum 1:4'000 / 1:2'500 und
- Bebauungsplan Ortskern inkl. Bebauungsplanvorschriften

unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zuzustimmen.

### **Abstimmungsfrage (Kapitel 7)**

Wollen Sie der Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus

- Bau- und Zonenreglement (BZR),
- Zonenplan 1:5'000 / 1:2'500,
- Teilzonenplan Gewässerraum 1:4'000 / 1:2'500 und
- Bebauungsplan Ortskern inkl. Bebauungsplanvorschriften

unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zustimmen?

# KAPITEL 1



Buttisholz

## VERFAHREN ZUR GESAM- TREVISION ORTSPLA- NUNG

# Verfahren zur Gesamtrevision Ortsplanung

## 1.1 Ausgangslage und Motivation

Wo und wie wird zukünftig gebaut? Antwort hierauf geben das revidierte Bau- und Zonenreglement (BZR) und der Zonenplan. Diese beiden Planungsinstrumente geben mittelfristig die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Buttisholz vor. Der Teilzonenplan Gewässerraum wiederum setzt die Anforderungen aus dem Bundesgesetz über den Gewässerschutz (GSchG) und die zugehörige Gewässerschutzverordnung (GSchV) um. Mit dem Teilzonenplan Gewässerraum wird der Raumbedarf der oberirdischen Gewässer, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist, festgelegt.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in Zusammenarbeit mit Fachplanenden und der Ortsplanungskommission erarbeitet und vom Gemeinderat am 22. April 2021 zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

Die Gemeinde orientiert ihr planerisches Handeln an der Vision, eine Gemeinde zwischen Stadt und Land inmitten schönster Natur, in verkehrsgünstiger Lage und mit grossem Angebot für die Alltagsgestaltung zu sein. Sie sieht sich als ein Ort mit vielen Gesichtern und einer aktiven und engagierten Bevölkerung.

Den Fokus bei der Gesamtrevision der Ortsplanung setzt Buttisholz auf der Umsetzung folgender Aspekte:

- Siedlungsentwicklung nach innen
- Bauen mit Qualität
- Stärkung des Dorf- und Siedlungscharakters
- Zeitgemässe Entwicklung des Dorfkerns unter Wahrung der vorhandenen Werte
- Etwas ermöglichen
- Anpassung an das neue kantonale Baugesetz PBG

## 1.2 Die Planungsschritte seit 2016

### 1.2.1 Siedlungsleitbild

Die Revision der Ortsplanung begann anfangs 2017 mit der Überarbeitung des Siedlungsleitbildes aus dem Jahr 2006. Am 16. August 2018 wurde dieses vom Gemeinderat beschlossen. Das Siedlungsleitbild dient als Grundlage für die Revision der kommunalen Planungsinstrumente. Es zeigt die kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde auf. Die Entwicklungsziele wurden politisch konsolidiert, die konzeptionellen Aussagen im Siedlungsleitbild konkretisiert. Für die Grundeigentümerschaft sind damit keine Verpflichtungen, aber auch keine Rechtsansprüche verbunden. Das Siedlungsleitbild hat keine rechtliche Verbindlichkeit. Es ist ein Führungsinstrument des Gemeinderates.

### 1.2.2 Erarbeitung der Zonenpläne und des Bau- und Zonenreglements

Als zweiter Schritt wurden die im Siedlungsleitbild formulierten Entwicklungsabsichten in die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung überführt. Daraus resultieren das Bau- und Zonenreglement (BZR), der Zonenplan, der Teilzonenplan Gewässerraum und der überarbeitete Bauungsplan Ortskern mit zugehörigen Bestimmungen.

### 1.2.3 Ablauf der Ortsplanung

#### **Siedlungsleitbild Gemeinde Buttisholz**

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Erarbeitung Siedlungsleitbild durch Gemeinderat und Planungskommission | Januar bis Oktober 2017 |
| Mitwirkung Bevölkerung   | Herbst 2017             |
| Kantonale Stellungnahme  | Mai 2018                |
| Verabschiedung des Siedlungsleitbildes durch den Gemeinderat           | 16. August 2018         |

#### **Revision kommunale Planungsinstrumente**

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Erarbeitung Bau- und Zonenreglement, Zonenplan (inkl. Gewässer-raum) und Bebauungsplan Ortskern durch Gemeinderat und Planungskommission           | Herbst 2017 bis Juli 2018 |
| Verabschiedung der revidierten kommunalen Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung | 16. August 2018           |

#### **Mitwirkung der Bevölkerung**

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Auflage zur Mitwirkung                                    | Oktober bis Dezember 2018 |
| Überarbeitung Unterlagen aufgrund der Mitwirkungseingaben | Januar bis März 2019      |

#### **Kantonale Vorprüfung**

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Einreichung zur kantonalen Vorprüfung                              | Oktober 2018 / Mai 2019 |
| Vorliegen Vorprüfung durch Kanton                                  | 5. Dezember 2019        |
| Einreichung der überarbeiteten Unterlagen zur Stellungnahme Kanton | März 2020               |
| Vorliegen abschliessende Stellungnahme Kanton                      | Mai 2020                |

#### **Öffentliche Auflage**

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Verabschiedung der revidierten kommunalen Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage | 10. September 2020                 |
| Öffentliche Auflage   | 16. September bis 15. Oktober 2020 |
| Einspracheverhandlungen   | November 2020 bis Februar 2021     |

#### **Urnenabstimmung und Genehmigung Regierungsrat**

|  |               |
|--|---------------|
| Urnenabstimmung  | 13. Juni 2021 |
| Genehmigung Regierungsrat und Behandlung allfälliger Beschwerden | Anschliessend |

### 1.2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Entwürfe der Planungsvorhaben sind vom 27. Oktober bis 17. Dezember 2018 im Sinne von § 6 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Mitwirkung aufgelegt. Anlässlich einer Orientierungsversammlung am 27. Oktober 2018 und während der Fragestunden vom 5. und 6. November 2018 konnte sich die Bevölkerung umfassend informieren.

Es sind insgesamt 34 Eingaben zu den vorliegenden Planungsvorhaben eingegangen. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat haben diese Eingaben behandelt und wo sinnvoll und möglich die Planung angepasst.

### **1.2.5 Kantonale Vorprüfung**

Der Kanton beurteilte die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Buttisholz als «weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig». Im Rahmen der Überarbeitung der Planungsinstrumente wurden die Vorbehalte von Seiten Kanton überwiegend bereinigt.

### **1.2.6 Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage wurde vom 16. September bis 15. Oktober 2020 durchgeführt.

Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt 18 Einsprachen eine Stellungnahme zum Richtplan öffentliche Fusswege eingegangen.

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

Der Gemeinderat hat zu allen Einsprachen Einspracheverhandlungen geführt.

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen zu den 18 Einsprachen:

- wurden 11 Einsprachen zurückgezogen oder gütlich erledigt (vgl. Kap 3):
  - Affentranger Hanspeter, Zinzerswil 1
  - Bühlmann Patrick, Dietschlismatt 2
  - Fischer Fabian, Obersagi
  - Hodel René, Chäppelirain 7
  - Iten Kurt, Fürtiring 11
  - Kapellenstiftung St. Ottilien
  - Korporation Buttisholz
  - Marti Kilian, Schürmatt 1
  - Moos Philippe, St. Ottilien 10
  - Muff Othmar, Brüggere 1
  - Tschopp Daniel, Rainacher 9
- konnten 7 Einsprachen nicht gütlich erledigt werden. Sie werden in dieser Botschaft im Kapitel 4 behandelt. Der Gemeinderat beantragt die Abweisung dieser Einsprachen.

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

# KAPITEL 2



## WESENTLICHE ÄNDERUN- GEN GEGENÜBER DER HEU- TIGEN ORTSPLANUNG

## Wesentliche Änderungen gegenüber der heutigen Ortsplanung

### 2.1 Wesentliche Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Das neue Bau- und Zonenreglement (BZR) kann bei der Gemeindeverwaltung und unter der Website [www.buttisholz.ch](http://www.buttisholz.ch) (Politik; aktuelle Projekte; Ortsplanungsrevision) eingesehen werden.

Aufgrund der harmonisierten Begriffsdefinitionen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im neu revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) kommt es auch im Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Buttisholz zu Änderungen. Nachfolgend sind die wesentlichsten Änderungen aufgrund der neuen übergeordneten Gesetzgebung erläutert:

- Es findet ein Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur **Überbauungsziffer** (ÜZ, § 12 – 17 PBV) statt. Im BZR sind in Art. 10 vier verschiedene Überbauungsziffern definiert, die auch weiterhin einen gewissen architektonischen Spielraum ermöglichen. Die zonenweise Zuteilung der Überbauungsziffern ist in den entsprechenden Zonenbestimmungen zu finden.
- Bei der **anrechenbaren Grundstücksfläche** (§ 11 PBV) dürfen neu nur noch die Hauszufahrten mit angerechnet werden. Die bisherige Anrechenbarkeit von Strassenflächen, soweit deren Fläche nicht grösser war als 10 % der Parzellenfläche, entfällt. Als Hauszufahrt gilt eine Strasse dann, wenn sie auf der letzten Parzelle nur noch diese erschliesst («Y-Prinzip» sinngemäss wie z.B. bei Hausanschlüssen). Dies bedeutet, dass viel weniger Strassen als bisher angerechnet werden dürfen. Bei der Umrechnung der zulässigen Nutzung von der AZ zur ÜZ muss dies mit einer entsprechend erhöhten Ziffer berücksichtigt werden.
- Der **Nutzungstransport** (§ 16 PBV, Übertragung nicht beanspruchter Gebäudeflächen), bei dem bisher die Ausnützung von einer Parzelle zu einer anderen Parzelle erfolgen konnte, ist künftig ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen nicht mehr möglich. Bisher getätigte Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen entfallen, resp. werden «auf Null gestellt». Konkret hat dies zur Folge, dass eine Parzelle, die bisher von einem Nutzungstransport profitierte (Nehmerparzelle) künftig wieder nur aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden darf. Die Parzelle, die bisher die Nutzung ganz oder teilweise abgegeben hat (Geberparzelle), «erhält diese zurück» und darf ebenfalls aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden. Privatrechtliche (grundbuchliche) Sicherungen allfälliger Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen sind mangels Rechtsgrundlage gegenstandslos.
- Da das PBG neu auf die Definition der Geschosse (bisher Unter-, Voll- und Dachgeschosse) verzichtet, werden die zulässigen Gebäudehöhen und die damit realisierbaren Stockwerke neu nur noch über die **Fassadenhöhe** (§ 139 Abs. 3 PBG) und die **Gesamthöhe** (§ 139 Abs. 1 PBG) festgelegt. Dies hat zur Folge, dass die Bezeichnung der Zonen nicht mehr wie bisher über die Geschosszahl erfolgt (z.B. W2 oder W3), sondern über ihre Lage und Baudichte (W-A bis W-D).



- Ausgangslage für alle Höhenberechnungen und die Bestimmung der ÜZ ist neu das **massgebende Terrain** (§ 112a Abs. 2a PBG). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. Es gilt demnach nicht mehr das «gewachsene oder tiefergelegte Terrain» wie bisher. Damit aufgrund der neuen ÜZ-Regelung (bei der nur diejenigen Gebäudeteile berücksichtigt werden müssen, die über dem massgebenden Terrain liegen) nicht durch Abgrabungen zusätzlich nutzbare und nicht anrechenbare Geschosse freigelegt werden, kommt den neuen Regelungen zu den Abgrabungen am Gebäude eine wichtige Rolle zu.
- Die **Grenzabstände** (§§ 120 ff PBG) werden ebenfalls neu definiert. Galt bisher jeweils die Hälfte der realisierten Fassadenhöhe, wobei je nach Zone mindestens 4 m und maximal 10 m eingehalten werden musste, wird der Grenzabstand neu zonenweise einheitlich festgelegt. Der bisherige Mehrlängenzuschlag entfällt. Gemäss § 122 PBG ist jeweils die maximal zulässige Gesamthöhe der Zone massgebend – und dies unabhängig davon, ob ein Gebäude diese Höhe auch tatsächlich erreicht:

| zulässige Gesamthöhe | Grenzabstand |
|----------------------|--------------|
| bis 11 m             | 4 m          |
| bis 14 m             | 5 m          |
| bis 17 m             | 6.5 m        |
| bis 20 m             | 8 m          |
| über 20 m            | 10 m         |

In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sowie in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können in der Bau- und Zonenordnung oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden. Buttisholz macht in den Kernzonen, den Zentrumszonen und der Arbeitszone von dieser Möglichkeit Gebrauch.

Flächen von **Dach- und Attikageschossen** durften bisher nicht grösser sein als 2/3 der Flächen des darunterliegenden Vollgeschosses. Da die Geschosse nicht mehr definiert werden, sind die Gemeinden frei, die Dachgeschosse (oder nach neuer Terminologie: die «obersten zulässigen Geschosse») nach ihren eigenen Entwicklungsabsichten zu definieren. Künftig wird in Buttisholz darauf verzichtet, die Nutzung des obersten Geschosses zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun wie alle übrigen Geschosse zu 100 % genutzt werden kann. Dies stellt eine wichtige Möglichkeit zur raumplanerisch erforderlichen inneren Verdichtung dar, da der Vollausbau des Dachgeschosses bei vielen Gebäuden möglich und damit eine der ersten zu prüfenden Massnahmen zur Nachverdichtung von bestehenden Häusern ist. Entsprechend gilt diese Regelung auch bei Neubauten. In der Folge können Häuser so im obersten Geschoss optisch massiver werden und erhalten so auch höhere Fassaden.

## **2.2 Wesentliche Änderungen im Zonenplan**

### **2.2.1 Generelles**

Der Zonenplan liegt dieser Botschaft bei. Massgebend ist der Originalzonenplan im Massstab 1:5'000 / 1:2'500, der auch bei der Gemeindeverwaltung und unter der Website [www.buttisholz.ch](http://www.buttisholz.ch) eingesehen werden kann. Das Zonenkonzept der Gemeinde Buttisholz wurde im revidierten Zonenplan vereinfacht. Die Bezeichnung der Bauzonen wurde den kantonalen Vorgaben angepasst.

### **2.2.2 Verkehrszonen, Verkehrsflächen**

Die bisherigen Flächen, welche als Übriges Gebiet A (ÜG-A) erfasst waren, dienten ausschliesslich den Verkehrsanlagen. Das neue Datenmodell des Bundes sieht vor, dass diese Flächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung Buttisholz nach. Massgebend dafür ist § 52 PBG. Die Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzonen sind im Zonenplan als «Verkehrsflächen» dargestellt, welche rechtlich dem Übrigen Gebiet gemäss § 56 Abs. 1 lit a. PBG zugewiesen sind.

### **2.2.3 Keine neuen Einzonungen, keine Auszonungen**

Die Gemeinde Buttisholz verfügt noch über genügend, bislang unüberbaute Bauzonen respektive Bauzonen, welche aktuell erst überbaut werden. Demnach werden keine neuen Flächen eingezont und keine Flächen ausgezont.

### **2.2.4 Wohnzonen**

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

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

- **Wohnzone W-A** in den dichteren Mehrfamilienhausquartieren in ebenen Lagen, Grundtyp 13.5 m resp. 15.0 m mit Schrägdach, ÜZ 0.3
- **Wohnzone W-B** in den etwas lockereren Mehrfamilienhausquartieren in eher peripheren Lagen am Zonenrand, Grundtyp 13.5 m resp. 15.0 m mit Schrägdach, ÜZ 0.25
- **Wohnzone W-C** in den Einfamilienhausquartieren, welche teilweise am Hang liegen, Grundtyp 10.5 m resp. 12.0 m mit Schrägdach, ÜZ 0.25; die bisherigen 2-gschossigen Wohnzonen W2 und W2 locker werden im Grundsatz neu in der Wohnzone C zusammengefasst.
- **Wohnzone W-D** für spezielle Quartiere mit heute schon geringeren Bauhöhen wie Sebalde matt und Fürti Nord mit qualitätsvollen Baustrukturen oder Aussenraumgestaltung, Grundtyp 9.0 m resp. 10.5 mit Schrägdach, ÜZ 0.25

### **2.2.5 Wohn- und Arbeitszonen**

Die gemischte Wohn- und Arbeitszone W-Ar wird beibehalten, ihre Ausdehnung und Zonenabgrenzung jedoch leicht angepasst. Im Sinne der Nachverdichtung ist neu eine Gesamthöhe von 13.5 m zulässig. In der Wohn- und Arbeitszone dürfen maximal 90 % der realisierbaren Hauptnutzfläche für Wohnzwecke verwendet werden.

### **2.2.6 Arbeitszone**

In der Arbeitszone im Arbeitsgebiet Moos gilt der «Richtplan Arbeitsgebiet Moos» vom 30. Oktober 2008. Dieser wurde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung redaktionell an das neue PBG angepasst. Die Zone behält ihre Abgrenzung. Anstelle der bisherigen Firsthöhe von 20.0 m wurde neu die Gesamthöhe von 20.0 m festgelegt. Mit den Vorgaben des neuen Art. 49 BZR zur Umgebungsplanung und Siedlungsdurchgrünung kann auf die bisherige Grünflächenziffer verzichtet werden.

### **2.2.7 Zentrum und Ortskern**

Im Dorfzentrum von Buttisholz werden neu zu den bestehenden Kernzonen vier verschiedene Zentrumszonen definiert, welche sich wie ein Mantel um den Kern herum anordnen. Während die Kernzonen der qualitätsvollen Weiterentwicklung des historischen Ortskerns dienen, ist es bei den Zentrumszonen die qualitätsvolle Weiterentwicklung des nicht-historischen Ortskerns. Die Zonenbestimmungen ermöglichen ein dichtes Ortszentrum mit Qualität, in welchem insbesondere auch gewerbliche Nutzungen für ein belebtes Ortszentrum realisiert werden sollen.

Das Areal Gass nördlich des Hirschen wird von der Kernzone und der Zone für öffentliche Zwecke der neuen Zentrumszone C mit Bebauungsplanpflicht zugewiesen. Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage eines Variantenverfahrens zu erarbeiten.

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

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

### **2.2.8 Weilerzonen und Sonderbauzonen**

Der Bund hat vom Kanton verlangt, dass die Weilerzonen im Kanton Luzern den Bundesvorgaben angepasst werden müssen. Markantester Wechsel ist, dass Weilerzonen neu keine Bauzonen mehr sind und ihre Entwicklung damit künftig stärker eingeschränkt wird. Die Zuteilung derjenigen Weiler, die einer Weilerzone zugeordnet werden können, obliegt gemäss PBG dem regionalen Entwicklungsträger Sursee-Mittelland. Er nahm die Zuteilung nach vom Kanton klar vorgegebenen Kriterien vor. Demnach wird neu nur noch der Weiler St. Ottilien als Weilerzone (d.h. neu als Nichtbauzone) ausgeschieden.

Die Weiler Ober- und Unter-Allmend sind aufgrund ihrer bisherigen baulichen Entwicklung nicht mehr den Weilerzonen zuzuordnen. Daher werden für die Allmend zwei massgeschneiderte Bauzonen mit eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten definiert.

Die Erhaltungsbauzone Ober-Allmend trägt dem landwirtschaftlichen Charakter Rechnung: Daher sind die Umnutzung von Ökonomiegebäuden sowie Neubauten für nicht land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen nicht zulässig. Bereits bestehende Wohngebäude dürfen ersetzt oder umgebaut werden, sowie mit Anbauten versehen werden. Ersatzneubauten sind auf der Grundlage der heute realisierten Gebäudeflächen und Höhen zulässig, wobei der Gemeinderat Abweichungen davon zulassen kann.

Bei der neuen Bauzone Unter-Allmend handelt es sich um eine eingeschränkte Bauzone. Die Unter-Allmend ist bereits heute eine beinahe reine Wohnsiedlung ohne landwirtschaftlichen Charakter. Neubauten sind nicht zulässig, die Umnutzung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäuden zu Wohnzwecken sowie die massvolle Vergrösserung von bestehenden Wohn- und Ökonomiegebäuden ist gestattet.

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

### **2.2.9 Zone für öffentliche Zwecke und Sport- und Freizeitanlagen**

Interne Bedarfsabschätzungen haben ergeben, dass die Gemeinde aktuell keinen Bedarf für die bisherige Zone für öffentliche Zwecke im Gebiet Gass mehr hat. Die heutigen Standorte der öffentlichen Nutzungen (Schule, Gemeindeverwaltung etc.) bieten genügend Weiterentwicklungsmöglichkeiten, so dass auch in der kommenden Planungsperiode von ca. 15 Jahren kein Bedarf nach weiteren Flächen besteht. Einzelne öffentliche Nutzungen blieben zudem künftig auch innerhalb der neuen Zentrumszonen möglich.

Die Gemeinde Buttisholz hat keinen Bedarf nach zusätzlichen Flächen für Sport- und Freizeitanlagen. Die bestehenden Flächen im Gebiet Lischenmatte / Mülimoos decken den Bedarf der Gemeinde Buttisholz ab. Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Hinterdorf kann darum neu der Wohnzone zugewiesen werden. Die dort ebenfalls neu geschaffene Grünzone dient als Puffer zur Kernzone und sichert den wichtigen öffentlichen Fussweg.

### **2.2.10 Wesentliche Umzonungen**

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision Buttisholz werden diverse Umzonungen vorgenommen, welche auf den Erkenntnissen des Siedlungsleitbildes und der Quartieranalyse basieren. Die einzelnen Umzonungen werden im Kapitel 6 des Planungsberichtes im Detail erläutert. Es handelt sich insbesondere um folgende Umzonungen:

- Guglern Nord: Umzonung einer Teilfläche von der heutigen W2 in die neue Wohnzone B (13.5 m)
- Unterdorf: Neue Zentrumszone B anstelle der bisherigen Kernzone und der Wohn- und Arbeitszone
- Gass: Umzonung von der bisherigen Kernzone und der Zone für öffentliche Zwecke in die neue Zentrumszone C mit Bebauungsplanpflicht und Variantenverfahren
- Neuheim: Neue Zentrumszone A anstelle der bisherigen Kernzone und der Wohn- und Arbeitszone
- Hinterdorf: Neue Zentrumszone D anstelle der bisherigen Kernzone und der Wohn- und Arbeitszone
- Hinterdorf: Wohnzone B und Grünzone allgemein anstelle der bisherigen Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Büntmätteli: Zuweisung der Spiel- und Freizeitanlagen neu zur Grünzone Allgemein
- Sebaldematt: Neu differenzierte Zonenzuteilung zu den Wohnzonen C und D
- Rainacher: Ganzes Quartier neu einheitlich der Wohnzone C zugewiesen
- Mülacher: Erweiterung der Wohn- und Arbeitszone auf die Parz. Nrn. 967 und 441
- Allmend: neue spezielle Bauzonen für die Ober- und Unter-Allmend
- Fürti Nord: Neu der Wohnzone D zugeteilt

### **2.2.11 Überprüfung und Aufhebung von Gestaltungsplänen**

Alle Gestaltungspläne der Gemeinde Buttisholz wurden im Zuge der Ortsplanungsrevision überprüft. Dabei gilt es zu beurteilen, ob die vorhandenen Gestaltungspläne den neuen Definitionen des Planungs- und Baugesetzes PBG noch entsprechen und somit zeitgemäss sind oder ob sie, falls das Gebiet weitgehend überbaut ist, aufgehoben werden können. Es gilt zu beurteilen, ob

z.B. beim Wegfall wichtige Rechte und Pflichten verloren gehen würden oder ob wesentliche Gestaltungselemente weiterhin gelten sollen. Wird ein Gestaltungsplan aufgehoben, können solch wichtige Elemente ins Bau- und Zonenreglement (BZR) übernommen werden. Entsprechende Bestimmungen finden sich im Anhang 1 des BZR. Es wurde entschieden, dass neun Gestaltungspläne aufgehoben werden. Relevante Regelungen aus den Gestaltungsplänen Rainacher, Gasmatt, Längacher und Fürti Süd werden im Anhang 1 des BZR verbindlich aufgenommen.

Folgendes Gestaltungspläne werden mit der Ortsplanungsrevision aufgehoben:

- Gasmatt 2. Etappe vom 22. April 2010
- Leinacher vom 21. November 2008
- Käppeliacher vom 23. Mai 1996
- Längacher vom 14. Oktober 1981
- Bösgass vom 28. Oktober 1981
- Bösgass (MFH) vom 28. Februar 2001
- Fürti Süd vom 6. Februar 1975

Folgende Gestaltungspläne werden per 31. Dezember 2023 aufgehoben:

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

Folgende Gestaltungspläne bleiben weiterhin in Kraft:

- Eglisberg vom 22. April 2010
- Buntmätteli vom 21. November 2016

### **2.2.12 Neue Gestaltungs- und Bebauungsplanpflichtgebiete**

#### **Gestaltungsplanpflicht im Hinterdorf**

In der Zentrumszone D wird neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Der Gestaltungsplan Hinterdorf, der gestützt auf ein Variantenverfahren erarbeitet wurde, liegt bereits vor. Er wurde gleichzeitig mit der Ortsplanung öffentlich aufgelegt und kann nach Inkrafttreten der Ortsplanung vom Gemeinderat genehmigt werden. Vorbehalten bleibt die baupolizeiliche Prüfung durch das Bauamt Buttisholz.

#### **Bebauungsplanpflicht im Gebiet Gass**

Für die Dorfkernerweiterung im Gebiet Gass gilt für die gesamte neue Zentrumszone C eine Bebauungsplanpflicht.

#### **Anpassung Bebauungsplan Ortskern**

Der Bebauungsplan Ortskern vom Dezember 1994 wurde seither verschiedentlich geringfügig angepasst. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde der Bebauungsplan Ortskern überprüft, den neuen Definitionen angepasst und stark vereinfacht. Vgl. dazu auch das ausführlichere Kapitel 2.3.

### **2.2.13 Mehrwertabgabe**

Gemäss kantonaler Vorgabe hat die Grundeigentümerschaft, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder der Änderung eines Bebauungsplanes oder Gestaltungsplanes einen Mehrwert erfahren, eine Abgabe von 20 % des Mehrwertes zu entrichten. 80 % des von der Gemeinde geschaffenen Mehrwertes behält die Grundeigentümerschaft. Für die Abgabepflicht müssen mehrere Tatbestände erfüllt sein. Diese sind in § 105 des kantonalen PBG geregelt.

Gemäss § 105 PBG ist dies der Fall, wenn bei einer Einzonung ein Mehrwert von mehr als CHF 50'000.00 anfällt (Abs. 3) und falls bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Baubauungs- und Gestaltungsplanpflicht ein solcher vom mehr als CHF 100'000.00 anfällt (Abs. 3bis). Die Mehrwertabgabe wird zum Zeitpunkt der Überbauung oder der Veräusserung des Grundstücks fällig. Bei Um- und Aufzonungen kommt die Mehrwertabgabe vollumfänglich der Gemeinde zu Gute. Anstelle einer finanziellen Abgabe kann diese auch durch Gegenleistungen abgegolten werden, wenn dies in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag so vereinbart wird (§ 105a).

Da in Buttisholz keine Einzonungen vorgenommen werden, ist die Mehrwertabgabe nur in den Gestaltungs- und Bebauungsplanpflichtgebieten zu prüfen:

- Gestaltungsplanpflichtgebiet Hinterdorf (Zentrumszone D)
- Bebauungsplanpflichtgebiet Gass (Zentrumszone B und Kernzone A)

Die Ermittlung der Mehrwertabgabe erfolgt in diesen beiden Gebieten nach dem Inkrafttreten des Gestaltungs-, resp. Bebauungsplanes. Bei Gemeindeparzellen entfällt eine Mehrwertabgabe. Für die Umzonung der Zone für Sport und Freizeit im Hinterdorf in die Wohnzone W-C hat die Gemeinde mit der Eigentümerschaft einen Vertrag über eine Abgabe von CHF 132'000.00 abgeschlossen.

Mit dem angepassten Bebauungsplan Ortskern fallen voraussichtlich keine Mehrwertabgaben an, da gegenüber den bisherigen Nutzungsmöglichkeiten keine wesentlichen Erweiterungen ermöglicht werden.

### **2.3 Der angepasste Bebauungsplan Dorfkern**

Mit der Ortsplanungsrevision wird auch der Bebauungs- und Baulinienplan Ortskern aus dem Jahr 1994 überarbeitet. Die Überprüfung fand in enger Zusammenarbeit mit der Bauberatung statt.

Die Überarbeitung dient insbesondere der Entschlackung von nicht mehr zeitgemässen Bestimmungen sowie der Anpassung an die neu geltenden gesetzlichen Grundlagen und Definitionen. Die ursprüngliche Strategie des Bebauungsplanes bleibt erhalten und wird an die aktuellen Gegebenheiten und die Praxis angepasst. Da die Stellung der Bauten mit Baufeldern, Baulinien und weiteren Gestaltungsgrundsätzen beibehalten wird, konnte auf die Durchführung eines neuen qualitätssichernden Verfahrens verzichtet werden.

Der bisherige Bebauungsplan Dorfkern regelte auch Baulinien entlang der Strassen. Da der Bebauungsplan gemäss neuem Planungs- und Baugesetz (PBG) von den Stimmberechtigten beschlossen wird, für die Baulinien aber weiterhin der Gemeinderat zuständig bleibt, werden die Inhalte des Bebauungs- und Baulinienplans Ortskern neu in zwei separaten, sich ergänzenden Plänen dargestellt: Sämtliche Inhalte innerhalb des Bebauungsplanperimeters werden über den Bebauungsplan Ortskern geregelt. Die verbleibenden Baulinien ausserhalb des Perimeters werden über den neuen Baulinienplan nach Strassengesetz festgelegt.

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

Neu werden im Plan die Objekte gemäss neuem kantonalen Bauinventar orientierend dargestellt. Das Bauinventar ersetzt die bisherigen Schutzkategorien.

An den Strassen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters wird teilweise in Rücksichtnahme auf den Ortscharakter auf die Baulinien verzichtet. Hier gilt es Neubauten situationsgerecht so zu platzieren, dass sie sich optimal ins Ortsbild einfügen.

## **2.4 Der neue Teilzonenplan Gewässerraum**

### **2.4.1 Die gesetzlichen Grundlagen**

Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) und die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene zugehörige Gewässerschutzverordnung (GSchV) verpflichten die Kantone unter anderem, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist (Art. 36a GSchG). Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Dies ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision Buttisholz erfolgt. Als Grundlage für die Erstellung des Teilzonenplans Gewässerraum dienen die Daten der amtlichen Vermessung und die Vorgaben des Kantons zu den Gewässerraumbreiten.

Die Detailberechnungen zu den Gewässerräumen sind ausführlich im Planungsbericht dargestellt. Dieser kann zusammen mit den Originalteilzonenplänen Gewässerraum 1:4'000 / 1:2'500 auf der Gemeindeverwaltung und unter der Website [www.buttisholz.ch](http://www.buttisholz.ch) eingesehen werden.

### **2.4.2 Die Berechnung der Gewässerraumbreite bei Fliessgewässern**

Die Gewässerraumbreite wird nach Art. 41a und 41b GSchV berechnet. Grundlage bilden die Daten über den ökomorphologischen Zustand der Fliessgewässer. Insbesondere ist daraus die natürliche Gerinnesohlenbreite zu ermitteln, aus welcher der Gewässerraum dann mit den gesetzlich vorgegebenen Formeln ermittelt wird. Bei vielen Gewässern in Buttisholz entspricht die heutige Breite nicht der natürlichen Gerinnesohlenbreite. Verbaute und damit kanalisierte Fliessgewässer weisen eine sog. «eingeschränkte oder fehlende Breitenvariabilität» auf. Die aktuelle bestehende Gerinnesohlenbreite ist in dem Fall noch mit dem Faktoren 1.5 (bei eingeschränkter Breitenvariabilität) resp. 2.0 (bei fehlender Breitenvariabilität) zu multiplizieren. Die Anwendung dieser Faktoren wird vom Kanton vorgegeben.

Die einzelnen Abschnitte, die sich auf Basis dieser Berechnungen ergeben, sind in ihrer Länge sehr unterschiedlich. Die Abschnittsgrenzen fallen normalerweise nicht auf Parzellengrenzen. Daher wurden sie vom Kanton zu sinnvollen Abschnitten zusammengefasst. Kriterien für Abschnittsgrenzen sind beispielsweise Zuflüsse von grösseren Nebengewässern, aber auch Übergänge von bzw. zu Gebieten mit gewässerbezogenen Schutzzielen. Für die Abschnitte werden die Resultate der einzelnen Breitenberechnung vom Kanton längengewichtet gemittelt und auf Meter gerundet.

Der minimale Gewässerraum beträgt 11.0 m. Gemessen wird ab Gewässermittle (Gewässerachse), also 5.5 m auf beiden Seiten. Dies gilt für Gewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite bis zu 2.0 m und erhöht sich entsprechend bei grösseren natürlichen Gerinnesohlenbreiten und in Schutzgebieten.

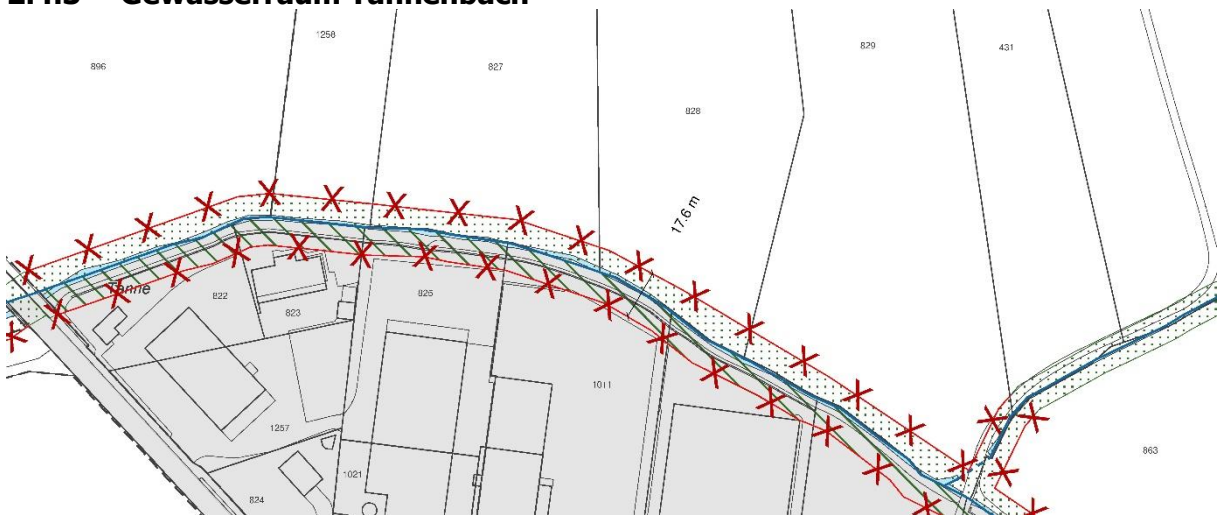
Der Gewässerraum ersetzt den bisherigen Gewässerabstand gemäss kantonalem Gewässerschutzgesetz. Dieser wurde bisher ab Oberkante Böschung resp. ab Aussenkante des Rohres bei Eindolungen bemessen und betrug in der Regel 6.0 m. Damit ist der neue Gewässerraum mehrheitlich kleiner als der bisherige Gewässerabstand. Wo kein Gewässerraum ausgeschieden wird, gilt neu ein Gewässerabstand von 3.0 m ab Gewässergrenze resp. ab Aussenkante des Rohres.

### 2.4.3 Berechnung der Gewässerraubbreite beim Soppensee

Bei stehenden Gewässern bemisst sich der Gewässerraum ab der Uferlinie und muss mindestens 15.0 m betragen (Art. 41b Abs. 1 GSchV). Als Uferlinie gilt die Begrenzungslinie eines Gewässers. Bei deren Bestimmung wird in der Regel auf einen regelmässig wiederkehrenden höchsten Wasserstand abgestellt, wobei im Rahmen des vom Bund belassenen Ermessungsspielraums auch die jeweiligen Gegebenheiten berücksichtigt werden können (z.B. Jährlichkeiten Wasserstand, Böschungsoberkante bei kleineren stehenden Gewässern). Um eine einheitliche Festlegung des Gewässerraubes zu gewährleisten, müssen alle an einen See anstossenden Gemeinden von der gleichen Uferlinie ausgehen.

Zum Soppensee hat der Kanton eine kantonale Schutzverordnung erlassen. Innerhalb solcher Schutzverordnung gelten gemäss Art. 41b Abs. 2 GSchV erhöhte Anforderungen an den Gewässerraum. Der Gewässerraum am Soppensee wird darum einheitlich mit 30.0 m ab Uferlinie festgelegt.

### 2.4.3 Gewässerraum Tannenbach



*Ausschnitt aus dem Plan «Aufhebung Baulinien» am Tannenbach. Die roten Linien sind die im Jahr 2005 rechtsgültig festgelegten Baulinien Gewässerraum, die mit der neuen Ortsplanung durch den Gewässerraum ersetzt werden und darum aufgehoben werden.*

Mit der Sanierung des Tannenbaches im Jahr 2017 wurden mit dem Wasserbauprojekt Baulinien für den künftigen Gewässerraum festgelegt. Mit Regierungsratsentscheid vom 10. März 2015 zur Festlegung dieser Baulinien traten diese in Kraft. In seinem Entscheid hält der Regierungsrat fest: «Die Gemeinde Buttisholz hat den Gewässerraum gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer noch nicht raumplanerisch festgelegt. Zur Freihaltung des Gewässerraumes werden daher Baulinien festgelegt, welche nach der Festlegung des Gewässerraums in der kommunalen Nutzungsplanung aufzuheben sind.»

Die Gemeinde kommt dem nach. Die neuen Gewässerräume entlang des Tannenbaches entsprechen genau diesen Baulinien und variieren demnach über den ganzen Bereich zwischen 17.6 m und 16.5 m Gesamtbreite. Die Baulinien wurden teilweise asymmetrisch zur Gewässerachse festgelegt, so dass dort der grössere Teil des Gewässerraumes in die Landwirtschaftszone zu liegen kommt. Gemäss Regierungsratsentscheid hat hier die Gemeinde keinen Handlungsspielraum. Verschiedene Grundeigentümer und Bewirtschafter der Landwirtschaftszone am Tannenbach haben gegen die Übernahme des damals rechtsgültig festgelegten Gewässerraubes Einsprache erhoben (vgl. Kapitel 4 dieser Botschaft).



Der entsprechende Baulinienplan (siehe Ausschnitt oben) wird gleichzeitig mit der Ortsplanung aufgehoben. Zuständig für die Aufhebung sind der Gemeinderat und der Regierungsrat. Diese Baulinienpläne sind daher nicht Gegenstand der Urnenabstimmung.

#### **2.4.5 Ausscheidung des Gewässerraums in der Nutzungsplanung** **Ausscheidung des Gewässerraums innerhalb der Bauzone**

In der Bauzone wird der Gewässerraum gemäss Art. 29 BZR als überlagerte Grünzone Gewässerraum (Gr-G) ausgeschieden. Es wird grundsätzlich zwischen dicht überbautem Gebiet und nicht dicht überbautem Gebiet unterschieden. Je nachdem gelten andere Bestimmungen zur Festlegung des Gewässerraumes. Innerhalb der Bauzonen sind Anpassungen des Gewässerraumes möglich, sofern Gebiete als «dicht bebaut» gelten, die Gewässerraumbreiten an die bestehenden baulichen Gegebenheiten angepasst werden, wenn der Hochwasserschutz nicht gewährleistet ist und die Nutzung gemäss Zonenplan nicht umsetzbar ist. Allerdings müssen in einem solchen Fall ausreichende Objektschutzmassnahmen getroffen werden, es darf keine Tangierung von zukünftigen Hochwasserschutzprojekten vorliegen und es dürfen keine weiteren überwiegenden Interessen dagegenstehen. In Buttisholz liegen Situationen dieser Art nicht vor. In den Bauzonen in Buttisholz können darum keine Gewässerraumbreiten reduziert werden.

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



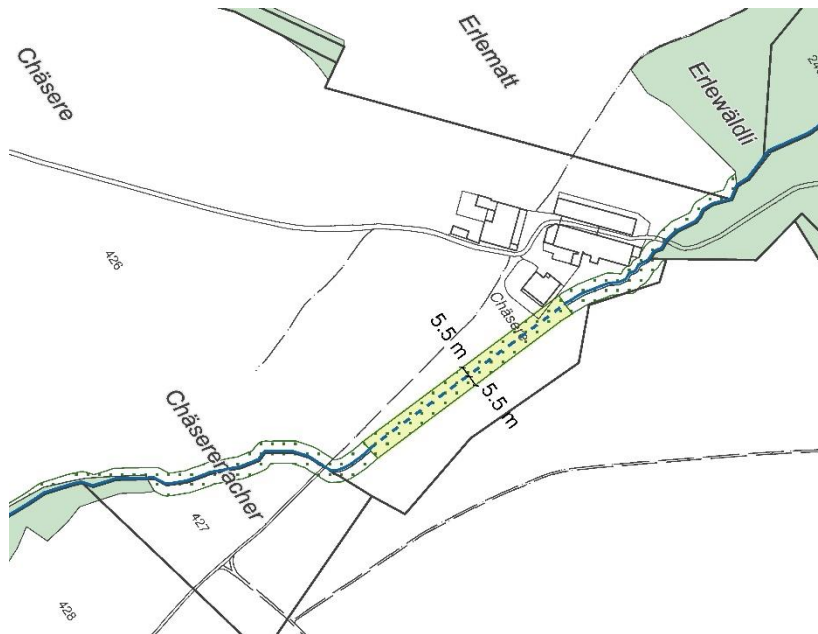
*Ausschnitt aus dem Teilzonenplan Gewässerraum: Der Gewässerraum wird innerhalb der Bauzone als Grünzone Gewässerraum (Gr-G) ausgeschieden.*

#### **Ausscheidung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone**

In der Nichtbauzone, primär also in der Landwirtschaftszone sowie in der Naturschutzzone wird gemäss Art. 37 BZR überlagernd eine Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) ausgeschieden. Ausnahmen bilden Gewässer im Wald bzw. fallweise eingedolte Gewässer und sehr kleine Gewässer (sogenannte «Rinnsale»). Gemäss Art. 41a Abs. 5d GSchV kann auf die Festlegung eines Gewässerraumes entlang von Rinnsalen gegebenenfalls verzichtet werden. Im Wald wird grundsätzlich auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet. Auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes kann bei eingedolten Gewässern gemäss Art. 41a Abs. 5b GSchV verzichtet werden.

Dies jedoch nur, wenn keine überwiegenden Interessen (Hochwasserschutz oder Renaturierung / Offenlegung) entgegenstehen.

Gewässer, die in der kommunalen Naturschutzzone liegen, werden nur dann mit einem Gewässerraum überlagert, falls dieser die Naturschutzzone überschreitet oder eine allfällige Naturschutzbestimmung weniger streng ist als es die Nutzungsvorgaben gemäss Gewässerschutzgesetz vorsehen.



*Ausschnitt aus dem Teilzonenplan Gewässerraum: Der Gewässerraum wird ausserhalb der Bauzone als Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) ausgeschieden. Wo der Chäserebach eingedolt ist, gelten keine Bewirtschaftungseinschränkungen (gelb).*

#### **2.4.6 Bewirtschaftungseinschränkungen**

Innerhalb der Gewässerräume gelten Bewirtschaftungseinschränkungen. Wo für eingedolte Gewässerabschnitte ein Gewässerraum ausgeschieden werden muss, gelten per Gesetz keine Bewirtschaftungseinschränkungen. Im Teilzonenplan Gewässerraum sind diese Flächen orientierend als «Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung» mit eigener Schraffur dargestellt. Mit der Genehmigung des Teilzonenplanes Gewässerraum werden dem Kanton die entsprechenden Gewässerabschnitte ohne Bewirtschaftungseinschränkungen gemeldet.

# KAPITEL 3



## GERINGFÜGIGE ÄNDERUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUF- LAGE

## Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Aufgrund der Einspracheverhandlungen hat sich gezeigt, dass die nachfolgend beschriebenen geringfügigen Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) und im Zonenplan sinnvoll sind und zur Rechtssicherheit beitragen. Gestützt auf diese Änderungen wurden verschiedene Einsprachen gütlich erledigt und in der Folge zurückgezogen. Die entsprechenden Änderungen sind nachfolgend und im Bau- und Zonenreglement (BZR) *grün* dargestellt.

Geringfügige Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR):

- Art. 28 BZR: Grünzone Allgemein (3.1)
- Art. 32 BZR: Weilerzone (3.2)
- Anhang 1 BZR: Nr. 5, Fürti Süd, lit. b (3.3)

Geringfügige Änderung im Zonenplan und im Bebauungsplan Dorfkern:

- Anpassung der Grünzone und der Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Hinterdorf (3.4)

Geringfügige Änderung im Teilzonenplan Gewässerraum:

- Verzicht auf Gewässerraum beim Rinnsal in der Schürmatt und Anpassung beim Strasshüsli (3.5)

### 3.1 Korrektur des Artikels 28 BZR: Grünzone Allgemein

Im Art. 28 Abs. 2 BZR hat sich ein bisher unbemerkter Fehler eingeschlichen, der inhaltlich keinen Sinn ergibt und darum korrigiert wird. An Stelle von «Gebäudekultur» ist die «Gebäudekubatur» gemeint.

Art. 28 Abs. 2 BZR, Grünzone Allgemein (Gr-A), wird wie folgt geändert (Änderung *grün*):

*<sup>2</sup> Die bestehenden privaten Bauten auf den Parz. 343, 1560 und 945 dürfen belassen und unterhalten werden. Der Besitzstand in ~~Gebäudekultur~~ Gebäudekubatur und Gebäudeausmass bleibt gewährleistet. Die Nutzung und die Gebäudemasse von Um- und Neubauten legt die zuständige Stelle von Fall zu Fall fest. ...*

### 3.2 Ergänzung des Artikels 32 Abs. 4 BZR: Weilerzone St. Ottilien

Die Kapellenstiftung St. Ottilien hat Einsprache gegen die aus ihrer Sicht zu strengen Nutzungsbestimmungen bezüglich Wohnen in der Weilerzone St. Ottilien erhoben. Es betrifft die Parzelle Nr. 1333 im Eigentum der Stiftung, auf der heute das Waschhäuschen steht. Im Rahmen der Einspracheverhandlung hat die Stiftung nachvollziehbar dargelegt, dass Wohnnutzungen für den Wallfahrtsort wichtig sind. Einerseits als Ergänzung des Angebots des Ortes mit hoher Ausstrahlung und andererseits auch als Möglichkeit, mit deren Erträgen den Unterhalt der Kapelle zu unterstützen. Wohnnutzungen mit ideellem Bezug zum Ort sollen darum künftig möglich sein. Eine weitergehende Öffnung für Wohnnutzungen erachtet die Gemeinde nicht als sinnvoll und mit den neuen Vorgaben von Bund und Kanton zu den Weilerzonen auch nicht als zulässig. Die Kapellenstiftung St. Ottilien hat ihre Einsprache mit der nachfolgenden Ergänzung bzw. Anpassung zurückgezogen.

Art. 32 Abs. 4 BZR, Weilerzone (We), wird wie folgt geändert (Änderung grün):

*<sup>4</sup> Auf der Parzelle Nr. 1333 können für die Bedürfnisse des Wallfahrtsortes Neubauten und Anlagen erstellt werden. ~~Wohnungen sind nicht zulässig.~~ Wohnnutzungen und / oder Unterkunftsmöglichkeiten sind nur zulässig, wenn sie mit der Wallfahrt in engem Bezug stehen. Der enge Bezug zur Wallfahrt ist gegeben durch Pilgerbetreuung, Wallfahrtsbetreuung, Auszeitbeherbergung, Sakristanendienst sowie für die Pflege und Hege des Wallfahrtsortes. Die Veräusserung dieser Wohnnutzungen sowie die nicht dem Zonenzweck entsprechende Dauervermietung sind nicht zulässig.*

### **3.3 Ergänzung Anhang 1 BZR**

Der Gestaltungsplan Fürti Süd wird aufgehoben. Vergleiche dazu Kapitel 2.2.11 dieser Botschaft. Jürgen und Gabriele Schröder haben gegen die Übernahme der Anschlusspflicht an den privaten Wärmeverbund Fürti aus dem Gestaltungsplan ins neue BZR Einsprache erhoben. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass ein Wärmeverbund grundsätzlich sinnvoll ist. Die in der Einsprache vorgebrachten Mängel des Verbundes in der Energieeffizienz erachtet der Gemeinderat als Fragestellung, die das Quartier Fürti Süd intern zu behandeln hat. Es obliegt der Heizgenossenschaft Fürti und damit den Grundeigentümerschaften des Quartiers, über den Bestand und den Betrieb des Wärmeverbundes zu entscheiden. Der aus dem Gestaltungsplan Fürti Süd entnommene Passus im Anhang 1 des neuen BZR soll deshalb so angepasst werden, dass die Heizgenossenschaft in ihren Entscheidungen frei bleibt und das BZR nicht einen Wärmeverbund dauernd verlangt. Zudem gilt gemäss § 6 Abs. 1 des revidierten neuen kantonalen Energiegesetzes: *Der Anschluss kann nur verfügt werden, wenn er zweckmässig und zumutbar ist.*

Die Einsprechenden haben ihre Einsprache auch mit dieser Ergänzung nicht zurückgezogen. Die Einsprache bleibt darum bestehen und wird im Kap. 4.2 vom Gemeinderat zur Abweisung beantragt. Unabhängig der Einsprache erachtet der Gemeinderat die nachfolgende Ergänzung aber als sinnvoll.

Anhang 1 zu Art. 27 BZR, Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen, wird im Gebiet Nr. 5, Fürti Süd, wie folgt geändert (Änderung grün):

*b) ~~Es Solange im Gebiet Fürti Süd die Gemeinschaftsheizung der Heizgenossenschaft Fürti betrieben wird, besteht eine Anschlusspflicht gemäss § 6 des kantonalen Energiegesetzes KEnG. So lange sind eigene Heizungen in den Häusern untersagt und es besteht aus Grundwasserschutzgründen ein Verbot für Öllagerhaltung jeglicher Art.~~*

### **3.4 Anpassung der Grünzone im Gebiet Hinterdorf**

In der neuen Zentrumszone D im Hinterdorf wurde gleichzeitig mit der Ortsplanung gestützt auf ein Variantenverfahren der erforderliche Gestaltungsplan erarbeitet und zeitgleich mit der Ortsplanung öffentlich aufgelegt. Die künftige Parzellierung in diesem Gebiet ergibt sich aus dem Richtprojekt zum Gestaltungsplan. Dabei hat sich gezeigt, dass die Abgrenzung der Zentrumszone dort noch leicht angepasst werden muss. Dies ist im Gestaltungsplan bereits so erfolgt, wurde aber im Zonenplan für die öffentliche Auflage so noch nicht nachvollzogen. Dies wird nun als geringfügige Anpassung nachgeholt.

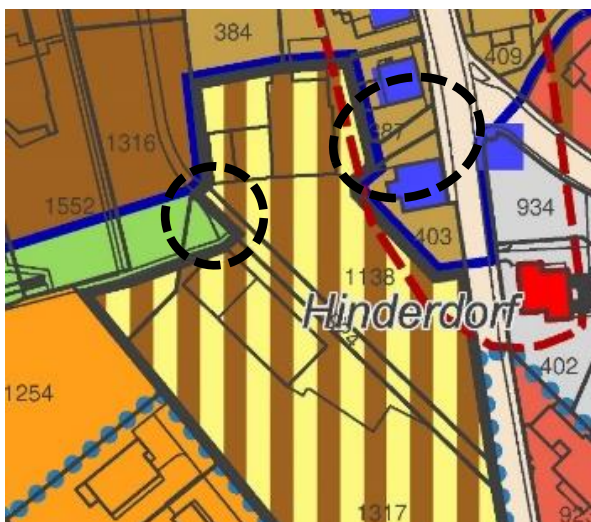
Zur Sicherung der Zufahrt ab St. Ottilienstrasse wird die ganze Parz. Nr. 1138 der Zentrumszone D zugewiesen.

Die Grünzone wird ebenfalls an die neue Parzellierung angepasst und die Notzufahrt zur Parz. Nr. 1316 mit der Zuweisung zur Kernzone B gesichert.

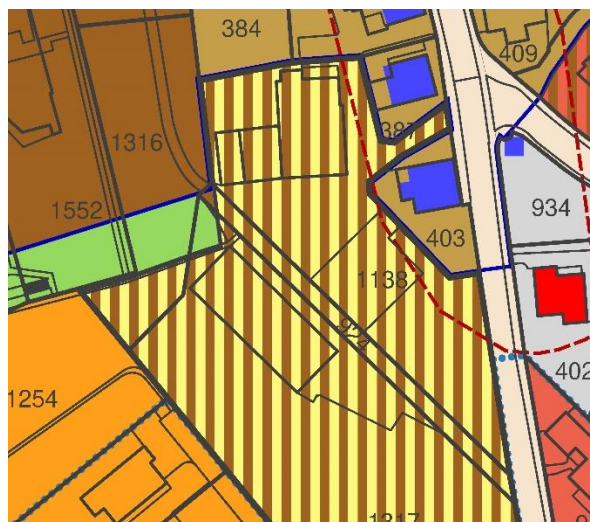


Der Perimeter des Bebauungsplans Dorfkern wird ebenfalls entsprechend angepasst (siehe Originalplan in der Auflage).

Alle beteiligten Grundeigentümerschaften sind mit dieser Anpassung einverstanden. Gestützt darauf haben zwei Einsprechende ihre Einsprache zurückgezogen.



Öffentliche Auflage: Zentrumszone D Hinterdorf



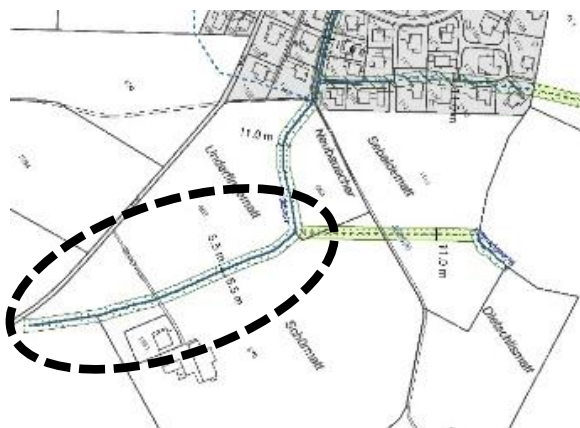
Urnenabstimmung: Zentrumszone D Hinterdorf  
Einbezug Zufahrt und Anpassung Grünzone

### 3.5 Geringfügige Änderungen im Teilzonenplan Gewässerraum nach der öffentlichen Auflage

Aufgrund von zwei Einspracheverhandlungen hat sich gezeigt, dass die beiden nachfolgend beschriebenen geringfügigen Änderungen im Teilzonenplan Gewässerraum sinnvoll sind. Gestützt auf diese Änderungen wurden diese Einsprachen zurückgezogen.

#### Rinnsal Schürmatt

Gemäss Art. 41a Abs. 5d GSchV kann auf die Festlegung des Gewässerraumes entlang von Rinnsalen, also von sehr kleinen Gewässern, verzichtet werden. Gestützt auf eine Einsprache wurde der westliche Abschnitt des Mülibächlis in der Schürmatt nochmals überprüft und in Absprache mit dem Kanton als Rinnsal eingestuft. Demnach kann auf den Gewässerraum in diesem Abschnitt verzichtet werden.



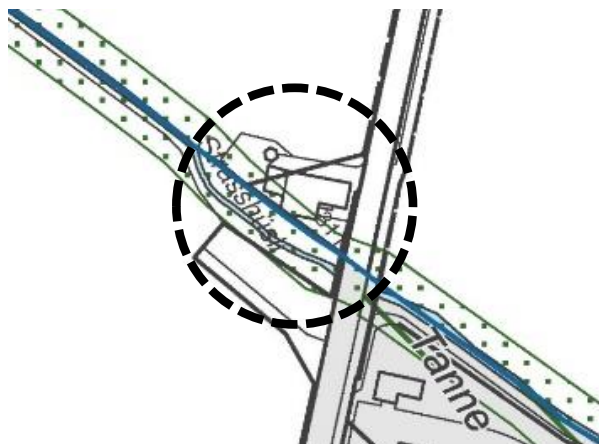
Öffentliche Auflage: Mülibächli mit Gewässerraumausscheidung



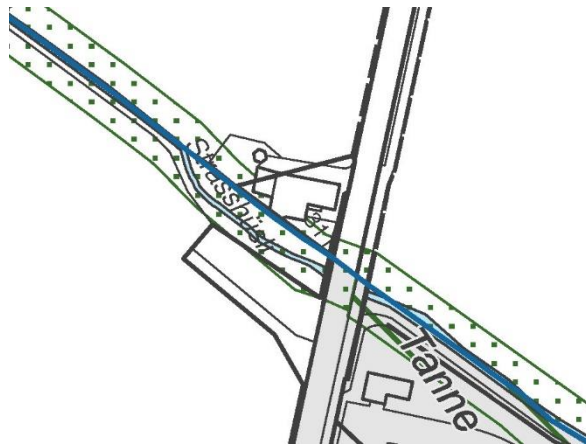
Urnenabstimmung: Verzicht auf Gewässerraumausscheidung westlicher Abschnitt Mülibächli

### **Gewässerraum Strasshüsli**

Eine Einsprecherin hat darauf hingewiesen, dass ein Ersatzbau des Strasshüsli z.B. nach einem Elementarschadenfall kaum mehr möglich wäre, wenn der Gewässerraum wie im Plan der öffentlichen Auflage das Gebäude überlagert. Die zugehörige Parzelle ist zu klein, um ausweichen zu können. In solchen „Härtefällen“ kann auf die Überlagerung des Gebäudes mit Gewässerraum verzichtet werden, was die Gemeinde als sinnvoll erachtet. Gestützt auf diese Änderungen wurde diese Einsprache zurückgezogen.



*Öffentliche Auflage: Gewässerraum überlagert Strasshüsli*



*Urnenabstimmung: Strasshüsli liegt ausserhalb Gewässerraum*

# KAPITEL 4



Buttisholz

## NICHT GÜTLICH ERLEDIGTE EINSPRACHEN



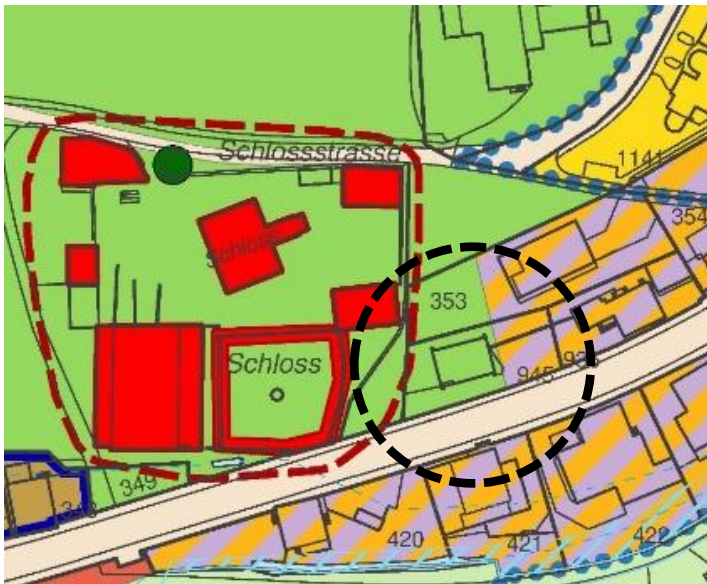
## Nicht gütlich erledigte Einsprachen

Die 7 nicht gütlich erledigten Einsprachen werden bezüglich Anträgen und Begründungen der Einsprechenden im Folgenden ungekürzt wiedergegeben. Der Gemeinderat begründet anschliessend, wieso er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprachen beantragt.

Es handelt sich um folgende Einsprachen:

- Grünzone Schlössli: Swisscom Immobilien AG (4.1)
- Energieversorgung Fürti Süd: Schröder Jürgen und Gabriele (4.2)
- Zentrumszone Hinterdorf: Dr. med Bösch Urs, Ottiger-Bösch Esther, Bösch Marcel, Helfenstein Balz und Rogger Alois (4.3)
- Gewässerraum Tannenbach: Hofer Urs (4.4)
- Gewässerraum Tannenbach: Ziswiler Kurt (4.5)
- Gewässerraum Tannenbach und Gustibergbächli: Zemp Ueli und Beatrice (4.6)
- Gewässerraume Hinterdorf und Tannenbach, Reduktion der Bauzonen: BirdLife Luzern, Pro Natura – Schweizerischer Bund für Naturschutz, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, WWF Luzern (4.8)

### 4.1 Einsprache der Swisscom Immobilien AG, c/o Swisscom AG, Alte Tiefenausstrasse 6, 3050 Bern, vertreten durch Dr. iur. Stefan Eichenberger, Hardturmstrasse 11, 8005 Zürich



#### Anträge der Einsprecherin

1. Art. 28 Abs. 2 des zu revidierenden BZR sei wie folgt anzupassen (Änderungen hervorgehoben bzw. durchgestrichen):

*<sup>2</sup> Die bestehenden privaten Bauten auf den Parz. 343, 1560 und 945 dürfen belassen und unterhalten werden. Der Besitzstand in Gebäudekultur und Gebäudeausmass bleibt gewährleistet. Die Nutzung und die Gebäudemasse von Um- und Neubauten legt die zuständige Stelle von Fall zu Fall fest. Zusätzlich gilt folgendes:*

~~a) Parzellen Nr. 1560 und 343: Zulässig sind Nutzungen, die dem Wohnen und / oder dem nicht störenden Gewerbe und Dienstleistungszwecken und / oder öffentlichen Zwecken dienen.~~

~~b) Parzelle Nr. 945: Eine allfällige Umnutzung ist nur im Sinne der heutigen Nutzung sowie entsprechenden künftigen Folgenutzungen zulässig.~~

2. Eventualiter sei Art. 28 Abs. 2 des zu revidierenden BZR wie folgt anzupassen (Änderungen hervorgehoben bzw. durchgestrichen):

<sup>2</sup> Die bestehenden privaten Bauten auf den Parz. 343, 1560 und 945 dürfen belassen und unterhalten werden. Der Besitzstand in Gebäudekultur und Gebäudeausmass bleibt gewährleistet. Die Nutzung und die Gebäudemasse von Um- und Neubauten legt die zuständige Stelle von Fall zu Fall fest. Zusätzlich gilt folgendes:

~~a) Parzellen Nr. 1560 und 343: Zulässig sind Nutzungen, die dem Wohnen und / oder dem nicht störenden Gewerbe und Dienstleistungszwecken und / oder öffentlichen Zwecken dienen.~~

~~b) Parzelle Nr. 945: Eine allfällige Umnutzung ist nur im Sinne der heutigen Nutzung sowie entsprechenden künftigen Folgenutzungen zulässig.~~

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Einsprachegegnerin (zuzüglich Mehrwertsteuer).

## **Begründung der Einsprecherin**

### **II FORMELLES**

#### **1. Vollmacht**

1. ....

#### **2. Prozessgeschichte**

2. Die öffentliche Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision fand vom 27. Oktober bis am 17. Dezember 2018 statt. Mit Schreiben vom 10. Dezember 2018 nahm der Unterzeichnende im Namen und im Auftrag zu den Bestimmungen Stellung, welche die Swisscom betreffen - sei dies als Eigentümerin der Parzelle Nr. 945 (Swisscom Immobilien AG) oder in ihrer Eigenschaft als Anbieterin von Mobilfunkdienstleistungen

3. Am 26. August 2020 gab die Einsprachegegnerin der Einsprecherin eine Rückmeldung zu ihren Anträgen. In Bezug auf die vorliegend in Frage stehende Parzelle Nr. 945 hielt sie an den Einschränkungen der Nutzung fest.

#### **3. Wahrung der Frist**

4. Gemäss Publikation im Kantonsblatt Luzern Nr. 37 vom 12. September 2020 liegen die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung und damit verbunden das Bau- und Zonenreglements («BZR») vom 16. September 2020 bis 15. Oktober 2020 öffentlich auf. Die vorliegende Einsprache wird während der Auflagefrist erhoben und ist somit fristgerecht eingereicht (vgl. § 61 Abs. 1 und 5 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern «PBG/LU»).

#### **4. Beschwer / Legitimation**

5. Die Einsprecherin ist Eigentümerin der in Frage stehenden Parzelle Nr. 945. Das revidierte BZR sieht Einschränkungen zu deren Nutzung vor. Die Einsprecherin ist somit durch die vorgesehene Revision des BZR unmittelbar in ihren eigenen wirtschaftlichen und damit schutzwürdigen Interessen betroffen und deshalb zur Einsprache legitimiert (vgl. § 207 Abs. 1 PBG/LU).

## **II FORMELLES**

### **1. Ausgangslage:**

6. Die Parzelle Nr. 945 der Einsprecherin befindet sich einerseits in der Grünzone (Gebäude), andererseits in der 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone («W-Ar3») mit der Empfindlichkeitsstufe III («ES III»), was die Erschliessung und Parkierung betrifft. Vorliegend geht es um die (Um-)Nutzung des Gebäudes, welche eingeschränkt werden soll.

### **2. Eigentumsgarantie, Art. 26 BV**

7. Die Eigentumsgarantie ist in Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft («BV») geregelt. Diese enthält erstens eine Institutsgarantie, welche das Privateigentum als Institut des schweizerischen Privatrechts gewährleistet. Zweitens umfasst diese eine Bestandsgarantie, die einen individual-rechtlichen Schutz der konkreten Vermögenswerten Rechtsposition vor staatlichem Zugriff bietet. Konkret bedeutet dies, dass die Verfügungsmacht über Besitz und Nutzung des Eigentums beim Privaten verbleibt. Drittens bietet diese auch eine Wertgarantie, d.h. es besteht ein Anspruch auf Entschädigung bei verfassungskonformem staatlichem Zugriff auf das Eigentum in Form einer (formellen) Enteignung oder einer ihr gleichkommenden Eigentumsbeschränkung (materielle Enteignung). Entsprechend besteht ein Leistungsanspruch des Betroffenen gegenüber dem Staat.

8. Eine Einschränkung der Eigentumsgarantie bedarf einer gesetzlichen Grundlage sowie eines öffentlichen Interesses, sie muss verhältnismässig sein und darf den Kerngehalt (Institutsgarantie) nicht verletzen (vgl. Art. 36 BV). Andererseits besteht bei einem rechtmässigen Eingriff ein Anspruch auf volle Entschädigung, sofern dies einer formellen oder materiellen Enteignung gleichkommt (Wertgarantie; vgl. Art. 26 Abs. 2 BV).

### **3. Kantonale Regelung betr. Grünzone, § 50 PBG/ LU**

9. Gemäss § 50 Abs. 1 PBG/LU dient die Grünzone der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen im Baugebiet (lit. a), der Gliederung grösserer zusammenhängender Baugebiete, insbesondere zur Trennung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie von Quartieren und Gemeinden (lit. b), oder der Freihaltung von Bach-, Fluss- und Seeufern sowie Waldrändern im Siedlungsgebiet (lit. c) oder der Sicherung von Grund- und Quellwasserschutz zonen im Siedlungsgebiet (lit. d). Zulässig sind demnach Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zonenzweck entsprechen und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht (vgl. 50 Abs. 2 PBG/LU).

### **4. Geltende Regelung, Art. 14 BZR**

10. In der geltenden BZR ist die Grünzone in Art. 14 geregelt. Gemäss Abs. 1 bezweckt die Grünzone innerhalb des Siedlungsgebietes die Freihaltung von Bachufern, Waldrändern und Feldgehölzen vor Bauten, Anlagen und Lagerplätzen, wobei Fusswege gestattet sind (lit. a), den Umgebungsschutz des Schlosses Buttisholz (lit. b) sowie Hochwasserentlastung des Mülibächli mit Teilverlegung entlang der Rigistrasse, wobei das Gewässergerinne und die Zugänge zu den geplanten Bauten zugelassen sind (lit. c).

11. Zusätzlich enthält Art. 14 Abs. 2 BZR eine spezielle Regelung für die Parzelle 945: Demnach dürfen die bestehenden privaten Bauten darauf belassen und unterhalten werden. Der Besitzstand in Gebäudekubatur und Gebäudeausmass bleibt gewährleistet. Die Nutzung und die Gebäudemasse von Um- und Neubauten legt die zuständige Stelle von Fall zu Fall fest (vgl. Art. 16 BZR betreffend den Kontrollbereich Ortsbild).

### **5. Revidierte Bestimmung, Art. 28 revBZR**

12. Gemäss Art. 28 Abs. 2 der revidierten BZR bleibt der Besitzstand betreffend den bestehenden Bauten zwar gewährleistet sowie die Nutzung und die Gebäudemasse von Um- und Neubauten legt weiterhin die zuständige Stelle von Fall zu Fall fest. Allerdings wird neu zusätzlich festgehalten, dass eine allfällige Umnutzung nur noch im Sinne der heutigen Nutzung sowie entsprechenden künftigen Folgenutzungen zulässig sei.

## **6. Würdigung von Art. 28 revBZR**

13. Diese letztgenannte Ergänzung stellt für die Einsprecherin eine wesentliche Verschlechterung der Rechtslage dar, indem eine Umnutzung praktisch ausgeschlossen wird, während sie bisher im Rahmen einer fallweisen Betrachtung möglich war. Die Einsprecherin betreibt heute in der Liegenschaft eine Telefonzentrale, welche aufgrund des technischen Fortschritts mittelfristig nicht mehr benötigt wird resp. nur noch ein Bruchteil der verfügbaren Fläche benötigt. Eine entsprechende Folgenutzung gibt es nicht. Wenn nun eine Umnutzung nur noch im Sinne der heutigen Nutzung sowie entsprechenden künftigen Folgenutzungen möglich ist, führt dies unweigerlich zu einem dauerhaften Leerstand eines Grossteils des Gebäudes. Die Liegenschaft wird somit für die Einsprecherin weitgehend unbrauchbar, was einen schwerwiegenden Eingriff in ihre Eigentumsrechte darstellt. Eine solch massive Einschränkung kommt zudem einer materiellen Enteignung gleich, für welche die Einsprachegegnerin entschädigungspflichtig wird.

14. Eine solche Vorschrift liegt weder im öffentlichen Interesse noch ist sie verhältnismässig, weshalb sie die durch Art. 26 BV gewährleistete Eigentumsgarantie verletzt. Zudem ist eine solche Regelung auch nicht sinnvoll; bereits im Rahmen der jetzigen Regelung besteht ein weit gehendes Mitspracherecht der Einsprachegegnerin bei einer allfälligen Umnutzung. Es sind überdies zahlreiche Nutzungen dieser zentral gelegenen Liegenschaft denkbar, welche im öffentlichen Interesse liegen (z.B. eine Kindertagesstätte).

15. Einen Leerstand eines Grossteils des Gebäudes zu provozieren, dürfte überdies weder im Interesse der Einsprecherin noch der Einsprachegegnerin liegen.

16. Anstelle eines absoluten Verbots einer Umnutzung hält die Einsprecherin folgende Regelungen für zielführender: Idealerweise gilt der neue Art. 28 Abs. 2 lit. a BZR auch für die Parzelle 945. Dann wären künftig Nutzungen, die dem Wohnen, dem nicht störenden Gewerbe und Dienstleistungszwecken oder öffentlichen Zwecken dienen, zulässig, was sinnvoll erscheint. Zudem wäre das Mitspracherecht der Einsprachegegnerin weiterhin gewährleistet.

17. Eventualiter soll einfach die bisherige Regelung von Art.14 Abs. 2 BZR beibehalten und auf die zusätzliche Einschränkung verzichtet werden, welche unverhältnismässig ist und einer materiellen Enteignung gleichkommt.

## **7. Schlussfolgerung: Verbot der Umnutzung von Parzelle 945 ist rechtswidrig**

18. Der vorgeschlagene Art. 28 Abs. 2 lit. b der revidierten BZR liegt nicht im öffentlichen Interesse und greift ausserdem in unverhältnismässiger Weise in die Eigentumsrechte der Einsprecherin ein. Er verletzt die Eigentumsgarantie (Bestandesgarantie) gemäss Art. 26 Abs. 1 BV und ist somit rechtswidrig. Zudem kommt er einer materiellen Enteignung gleich, für welche die Einsprachegegnerin entschädigungspflichtig wird. Schliesslich liegt eine solche Verunmöglichung der Umnutzung weder im Interesse der Einsprecherin noch der Einsprachegegnerin und ist somit auch nicht sinnvoll.

## **Erwägungen des Gemeinderates**

Das Gebäude der Einsprecherin war schon in den bisherigen Ortsplanungen jeweils der Grünzone zugewiesen. An dieser Zuteilung ändert sich auch mit dem neuen Zonenplan nichts. Begründet ist dies mit der Nähe zum denkmalgeschützten Schloss. Das Schloss mit seiner Umgebung hat die höchste Schutzgarantie (ISOS «denkmalgeschützt»). Die Grünzone bildet einen Abstandspuffer, der dem Schloss einen angemessenen Umgebungsbereich sichert. In dieser Grünzone stehen heute drei Bauten, für die der Bestand gesichert ist. An prominentester Lage steht das Gebäude der Swisscom, direkt in einer der Hauptansichten zum Schloss.

Bisher war in Art. 14 Abs. 2 des BZR folgendes festgelegt: «Die bestehenden privaten Bauten auf den Parz. 343, 352 und 945 dürfen belassen und unterhalten werden. Der Besitzstand in Gebäudedekubatur und Gebäudeausmass bleibt gewährleistet. Die Nutzung und die Gebäudemasse von

Um- und Neubauten legt die zuständige Stelle von Fall zu Fall fest.» Schon bisher setzte die Umnutzung des Swisscomgebäudes die Zustimmung von Kanton und Gemeinde voraus. Die Umnutzung war damit nicht uneingeschränkt zugesichert und in Aussicht gestellt. Kulturelle Werte wie das Buttisholzer Schloss werden mit zunehmender Verdichtung und baulicher Entwicklung immer wichtiger für die Identität des Dorfes. Es besteht ein hohes öffentliches Interesse am Schutz dieser Werte. Der Gemeinderat gewichtet darum das öffentliche Interesse am Schloss höher als das Interesse der Swisscom an einer allfälligen Umnutzung des Gebäudes. Mit der neuen Formulierung in Art. 28 Abs. 2 neues BZR bleibt der Besitzstand und der Fortbestand der bisherigen Nutzung uneingeschränkt möglich. Eine auch schon heute nicht garantierte Umnutzung zu anderen Zwecken wird nun aber aus den oben genannten Gründen klar ausgeschlossen.

Zu Punkt 7: Das Eigentum war schon bisher und wird auch künftig nicht grundsätzlich eingeschränkt. Die Weiternutzung mit der ursprünglich bewilligten Nutzung - auch für eine Nachfolgenutzung - ist auch weiterhin garantiert. Eine Umnutzung des Gebäudes hätte schon heute einer Baubewilligung bedurft und war keineswegs zugesichert.

Zu Punkt 13: Es wird nicht bestritten, dass die neue Bestimmung für die Einsprecherin eine zusätzliche Einschränkung bedeuten kann. Eine Umnutzung war aber auch schon bisher nicht «geschuldet» und garantiert. Das öffentliche Interesse am Schutz des Schlosses ist klar gegeben. Da die Weiternutzung im bisherigen Umfang gewährleistet ist, ist die neue Bestimmung auch verhältnismässig. Die Frage der materiellen Enteignung mit Entschädigungsfolge wäre Gegenstand eines nachfolgenden Verfahrens und müsste durch die nachfolgenden Gerichtinstanzen entschieden werden.

#### **Antrag**

Die Anträge der Einsprecherin sind abzuweisen.

#### **4.2 Einsprache von Schröder Jürgen und Gabriele, Fürtiring 2, 6018 Buttisholz, vertreten durch Daniel Häller, Rechtsanwalt und Notar, Buchenstrasse 8, 6210 Sursee**

##### **Antrag der Einsprechenden**

1. Anhang 1, Nr. 5 lit. b des neuen Bau- und Zonenreglements sei ersatzlos zu streichen.
2. Art. 18 des Gestaltungsplans Fürti Süd sei infolgedessen aufzuheben.

##### **Begründung der Einsprechenden**

###### ***I FORMELLES***

###### ***1. Vollmacht***

1. Der unterzeichnete Anwalt ist bevollmächtigt
2. Die Einsprache erfolgt innert gesetzlicher Frist.

###### ***II MATERIELLES***

###### ***A. Verstoss gegen das kantonale Energiegesetz***

1. Konzept und technischer Stand der Gemeinschaftsheizung stammen aus den Achtzigerjahren des letzten Jahrhunderts. Aus heutiger Sicht sind sie nicht mehr zweckmässig und zumutbar und widersprechen daher den Vorgaben des kantonalen Energiegesetzes.
2. Das Energiegesetz hält in § 1 Abs. 2 fest: «*Es bezweckt eine sparsame, effiziente und nachhaltige Energienutzung namentlich durch eine verstärkte Nutzung von einheimischen und erneuerbaren Energien sowie von Abwärme, Erstellung, Betrieb, Sanierung und Unterhalt von Gebäu-*

*den und Anlagen mit möglichst geringem Energieeinsatz und möglichst geringen Energieverlusten, den Einsatz von Technologien, die dem Stand der Technik entsprechen und wirtschaftlich sind.»*

Damit hat der Kanton Luzern den möglichst sparsamen Umgang mit Energie gesetzlich vorge-schrieben. Dies ist heute wirtschaftlich sinnvoll und ökologisch notwendig. Dazu gehört auch die Erschliessung neuer Energiequellen für die Gebäudeheizung wie z.B. die Wärme von Seen (das Paraplegikerzentrum wird vom Sempachersee mittels Wärmepumpe beheizt), die Wärmegewin-nung mittels Erdwärmesonden wie z.B. im Quartier Fürti Nord oder die Nutzung von Abwärme aus Industrieanlagen, welche in Wärmeverbundnetze eingespeist wird.

4. Nicht immer sind jedoch die vorhandenen technischen Möglichkeiten auch wirtschaftlich um-setzbar. In Buttisholz wäre die Nutzung der Abwärme der Tschopp Holzindustrie im einem Wär-meverbund zur Beheizung der Schulhäuser technisch problemlos möglich. Aus wirtschaftlichen Gründen hat die Gemeinde Buttisholz jedoch die Beheizung der Schulhäuser mit einer eigenen Heizung bevorzugt. Die Gemeinde wird daher gebeten, durch Aufhebung der Anschlusspflicht für die Anlieger Fürti Süd an die Heizgenossenschaft Fürti Süd den Anliegern ebenfalls eigene wirt-schaftliche Entscheidungen zu ermöglichen.

5. Bei der Heizgenossenschaft wurden in der Heizperiode 2019/20 496'000 KWh an die Heizbe-züger abgegeben. Anmerkung: der Verbrauch ist dort irrtümlich mit KWh anstelle der tatsächlich genannten MWh angegeben (1MWh =1000 KWh). In der gleichen Heizperiode wurden 76'000 Itr Heizöl verbraucht.

6. Heizöl hat einen Brennwert von 10,68 KWh/ltr.

7. Dies bedeutet, dass die in der Heizperiode eingesetzten 76'000 Itr Heizöl eine Wärmemenge von  $76'000 \times 10,68 = 811'680$  KWh beinhalteten. Dies entspricht der nach dem heutigen Stand der Technik etablierten Brennwerttechnologie. Der bei der Verbrennung entstehende Wasser-dampf enthält ebenfalls Energie, welche man bei früher üblicher Heizwerttechnologie ungenutzt entweichen liess. Durch den Brennwert werden 6,5% mehr Energie als durch den Heizwert ge-wonnen.

8. Bei der Heizgenossenschaft Fürti wird das Heizöl nach der Heizwerttechnologie verbrannt. Die bedeutet, dass von der vorhandenen Gesamtenergie von 811'680 KWh bereits 49'400 KWh (6%) durch den Schornstein verlorengehen, sodass nur noch 762'280 KWh (94%) ins Wärmenetz ein-gespeist werden.

9. Bei den Heizbezügern sind jedoch nur 496'000 KWh (61%) angekommen. Dies bedeutet, dass von 100 Franken, die ein Heizbezüger zahlt, nur 61 Franken für tatsächlich gelieferte Wärme eingesetzt werden, während 39 Franken für Verluste verloren sind. Oder anders ausgedrückt, ein Heizbezüger, welcher für 100 Franken Wärme bezieht, zahlt zusätzlich 64 Franken für Verluste. Die Antragsteller haben in der Heizperiode 2019/20 für die von ihnen bezogene Wärmemenge 2901 SFr bezahlt. Davon wurden also nur 1770 SFr für Wärme eingesetzt, während 1131 SFr für Verluste bezahlt werden mussten.

10. Es ist nicht zumutbar, die Heizbezüger durch eine Anschlusspflicht jedes Jahr zu derartigen Verlustzahlungen zu zwingen. Dazu heisst es in § 6 des kantonalen Energiegesetzes: *«Thermische Netze: Die Gemeinde kann im Einzugsgebiet von thermischen Netzen im Einzelfall oder gestützt auf eine für Grundeigentümer verbindliche Planung verlangen, dass bestehende oder neue Bau-ten für die Nutzung von Wärme oder Kälte an diese thermischen Netze anzuschliessen sind und dass Durchleitungsrechte gewährt werden. Der Anschluss kann nur verlangt werden, wenn er zweckmässig und zumutbar ist.»* Das ist vorliegend nicht gegeben, die Situation ist weder zweck-mässig noch zumutbar. Würde an der Anschlusspflicht festgehalten, wird dadurch § 6 des Ener-giegesetzes verletzt.

11. Da es eindeutig weder zweckmässig noch zumutbar ist, den Antragsteller zu verpflichten, die Umwelt jährlich mit ca. 8'000 KWh zu belasten und allein dafür noch jährlich CHF 1'100.00 zu zahlen, ist die Anschlusspflicht zwingend aufzuheben.

### ***B. Verstoss gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz***

12. Beim Bau unseres Wohnquartiers vor ca. 35 Jahren hatten die Käufer des Hauses Waldweg 1, Grundstück Nr. 1100, die Anschlussgebühr für die Heizgenossenschaft an den Bauträger bezahlt, wobei diese Zahlung beim Konkurs des Bauträgers in die Konkursmasse fiel. Die Käufer haben sich geweigert, die Gebühr noch einmal direkt an die Heizgenossenschaft zu zahlen. Weder die Gemeinde noch die Heizgenossenschaft haben je versucht, unter Bezug auf die bestehende Anschlusspflicht den Anschluss der Liegenschaft an die Heizgenossenschaft zu erreichen. Daher ist dieses Haus, obwohl unter die Anschlusspflicht fallend, nicht an die Gemeinschaftsheizung angeschlossen, sondern es wird dort eine eigene Ölheizung betrieben.

13. Es kann nicht sein und wäre willkürlich, wenn der eine Grundeigentümer von der Anschlusspflicht befreit wird, der oder die anderen Nachbarn jedoch nicht. Mit der Aufhebung der Anschlusspflicht wird somit lediglich die Gleichbehandlung aller Anlieger im Quartier hergestellt.

14. Derzeit werden Pläne diskutiert, nach denen ein Teil des Wärmebedarfs der Heizgenossenschaft nicht mehr durch die Verbrennung von Heizöl, sondern von einem noch zu errichtenden externen Holzheizwerk bezogen werden könnten. Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass gemäss den o.g. Nachweisen im Netz der Heizgenossenschaft weiterhin ein Wärmeverlust von 35% zwischen Wärmeeinspeisung in das vorhandene Netz und den Verbrauchern auftritt. Damit ändert sich auch durch den Fremdbezug der Wärme nichts an den Gründen, welche eine Anschlusspflicht ausschliessen. Die Gemeinde sollte aus Gründen der Fairness gegenüber dem Planer des Holzheizwerkes die hohen Wärmeverluste im bestehenden Wärmeverbundnetz der Heizgenossenschaft offenlegen, da dadurch die Wirtschaftlichkeit stark beeinflusst wird. Gründe der Wirtschaftlichkeit waren ja für die Gemeinde eine zentrale Frage bei der Beheizung der Schulhäuser.

15. Der Wärmeverlust insbesondere bei alten Leitungen ist ein bekanntes Problem. Dies kann von Fachleuten wie beispielsweise beim Wärmeverbund Zofingen, StWZ Energie AG, Zofingen, bestätigt werden. Mit dem Einbau einer neuen Heizanlage wird das Problem nicht gelöst.

16. Im Planentwurf Nr. 5 Fürti Süd heisst es ausserdem unter b) ...»*Eigene Heizungen in den Häusern sind untersagt.*» Tatsächlich bestehen in den meisten Häusern Heizanlagen in unterschiedlichster Bauweise, welche mehr oder weniger regelmässig genutzt werden. Am häufigsten genutzt wird die Heizung in der Liegenschaft xy (Grundstück der Gemeinde bekannt) wobei in 2019/20 für diese Liegenschaft 0! KWh von der Heizgenossenschaft bezogen wurden und xy (Name der Gemeinde bekannt) dennoch gemäss Reglement der Heizgenossenschaft dafür 655 SFr zahlen musste. Aus den vorherigen Ausführungen folgt jedoch, dass xy (Name der Gemeinde bekannt) dadurch mehr gespart hat, als wenn er die Heizwärme von der Heizgenossenschaft bezogen hätte.

17. Es stellt sich die Frage nach den rechtlichen Grundlagen für ein generelles Verbot eigener Heizungen und deren Durchsetzbarkeit.

18. Ferner wird auch auf vorstehende Ziffer 4 verwiesen und auf den Umstand, dass nur für die Anlieger des Siedlungsgebiets Fürti Süd eine Anschlusspflicht besteht. Für die öffentlichen Schulhäuser wurde darauf verzichtet, obwohl die Umstände ja dieselben wären. Auch in anderen Wohnquartieren bestehen keine solchen Gemeinschaftsheizungen. Das Festhalten an dieser stellt somit auch unter diesem Blickwinkel einen Verstoss gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz dar.

### **C. Verstoss gegen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit**

19. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit fordert, dass eine Massnahme ein geeignetes und notwendiges Mittel darstellen muss, um das zu verwirklichende Ziel zu erreichen, und dass sie in einem vernünftigen Verhältnis zu der Einschränkung steht, die den Betroffenen auferlegt wird. Es wurde bereits erwähnt, dass das Festhalten an der Gemeinschaftsanlage zu Energieverlusten führt. Das ist weder geeignet, die ökologischen Vorgaben des Energiegesetzes zu erfüllen, noch notwendig. Die Einschränkung der betroffenen Anstösser ist massiv. Sinnvoller wäre es, wenn die Betroffenen direkt in ihrem Gebäude eine eigene Heizanlage, nach neuestem technischem Stand, installieren könnten. Das Festhalten am alten Zustand erweist sich somit auch als Verstoss gegen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit.

### **D. Anpassung oder Aufhebung Gestaltungsplan Fürti-Süd**

20. Ein Gestaltungsplan oder einzelne Bestimmungen sind aufzuheben, wenn sie auf nicht mehr gültigen Regelungen basieren oder unnötige Vorschriften enthalten. Mit der Streichung der Anschlusspflicht ist beides gegeben. Nach Rechtskraft des revidierten Bau- und Zonenreglements ist der Passus der Anschlusspflicht für eine Gemeinschaftsheizung und das Verbot eigener Heizungen vom Gemeinderat (Art. 18 des Gestaltungsplans) ersatzlos aufzuheben und diese Änderung dem Grundbuch bei den betroffenen Grundstücken zur Anmerkung anzumelden.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Der Gestaltungsplan Fürti Süd wird aufgehoben. Vergleiche dazu Kapitel 2.2.11 dieser Botschaft. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass ein Wärmeverbund grundsätzlich sinnvoll ist. Die in der Einsprache vorgebrachten Mängel des Verbundes in der Energieeffizienz erachtet der Gemeinderat als Fragestellung, die das Quartier Fürti Süd intern zu behandeln hat. Es obliegt der Heizgenossenschaft Fürti und damit den Grundeigentümerschaften des Quartiers, über den Bestand und den Betrieb des Wärmeverbundes zu entscheiden.

Das Anliegen der Einsprechenden, dass der Anschluss im Bau- und Zonenreglement nicht dauernd verlangt werden soll, ist nachvollziehbar. Entschliesst sich das Quartier zu anderen Lösungen, sollten diese künftig möglich sein.

Der aus dem Gestaltungsplan Fürti Süd entnommene Passus im Anhang 1 des neuen BZR wird darum als geringfügige Änderung des BZR so angepasst, dass die Heizgenossenschaft Fürti in ihren Entscheidungen frei bleibt und das BZR nicht dauernd einen Wärmeverbund verlangt. Zudem gilt gemäss § 6 Abs. 1 des revidierten neuen kantonalen Energiegesetzes: *Der Anschluss kann nur verfügt werden, wenn er zweckmässig und zumutbar ist.* Das Energiegesetz geht schon heute den Bestimmungen des Gestaltungsplanes und auch künftig den Bestimmungen des BZR vor. Ob der Anschluss *zweckmässig und zumutbar* ist, kann demnach jederzeit überprüft werden, unabhängig von den jeweils geltenden kommunalen Bestimmungen. § 6 des Energiegesetzes wird darum nicht verletzt, was mit der vorgesehenen Ergänzung unten zusätzlich verdeutlicht wird.

Auch wenn die nachfolgende Ergänzung des BZR nicht zum Rückzug der Einsprache geführt hat, erachtet sie der Gemeinderat als sinnvoll.

Anhang 1 zu Art. 27 BZR, Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen, wird im Gebiet Nr. 5, Fürti Süd, wie folgt geändert (Änderung grün):

*b) Es Solange im Gebiet Fürti Süd die Gemeinschaftsheizung der Heizgenossenschaft Fürti betrieben wird, besteht eine Anschlusspflicht gemäss § 6 des kantonalen Energiegesetzes KEnG. Solange sind eigene Heizungen in den Häusern untersagt und es besteht aus Grundwasserschutzgründen ein Verbot für Öllagerhaltung jeglicher Art.*

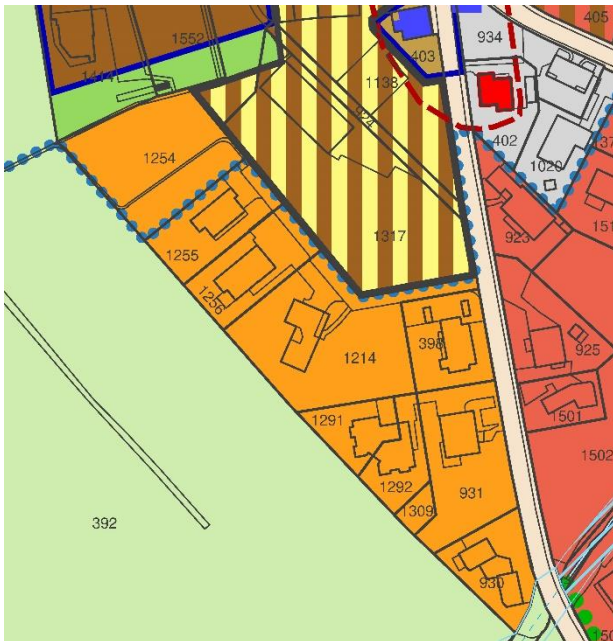


Zum Antrag 2 der Einsprache: Mit der Genehmigung der neuen Ortsplanung wird der Gestaltungsplan Fürti Süd aufgehoben (Art. 62 neues BZR). Es bleibt der Gemeinde aber überlassen, ob wesentliche Bestimmungen des Gestaltungsplanes ins Bau- und Zonenreglement überführt werden.

### **Antrag**

Die Anträge der Eissprechenden sind abzuweisen.

### **4.3 Einsprache Dr. med. Bösch Urs, Rotenhofstrasse 6, 6403 Küssnacht am Rigi; Ottiger-Bösch Esther, Kornfeld 12, St. Erhard; Bösch Marcel, Hallwilerweg 2, 6003 Luzern; alle vertreten durch Stadelmann Rechtsanwälte AG, Bernhard Stadelmann, Schöneggstrasse 6, 6048 Horw sowie Helfenstein Balz, St. Ottilienstrasse 24, 6018 Buttisholz und Rogger Alois, Guglern 75, 6018 Buttisholz**



### **Anträge des Eissprechenden**

1. Die Grundstücke Nrn. 1317, 1138 und 924 GB Buttisholz seien der Wohnzone W-A zuzuweisen.
2. Die Grundstücke Nrn. 1214, 1254, 1255, 1256, 398, 931, 930, 1291, 1292 und 1309 GB Buttisholz seien der Wohnzone W-A zuzuweisen.
3. Eventuell sei Art. 18 Zentrumszone Ze-D BZR so zu ändern, dass die Gesamthöhe 1 und 2 maximal 14.0 m, der Grenzabstand mindestens 6.5 m und die Überbauungsziffer höchstens 0.32 beträgt.

### **Begründung der Eissprechenden**

#### ***I FORMELLES***

1. Die Ortsplanungsrevision liegt vom 16. September 2020 bis 15. Oktober 2020 öffentlich auf. Die Einsprache erfolgt innert der Auflagefrist.

2. Die Einsprecher Bösch Urs, Ottiger-Bösch Esther und Bösch Marcel sind Gesamteigentümer des Grundstücks Nr. 1214 GB Buttisholz. Der Einsprecher Helfenstein Balz ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 1255 GB Buttisholz. Der Einsprecher Rogger Alois ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 1256 GB Buttisholz. Die Einsprecher sind Eigentümer von Grundstücken, welche durch die Ortsplanungsrevision betroffen sind. Sie sind zur Einsprache legitimiert.

3. Der unterzeichnende Rechtsanwalt ist bevollmächtigt.

## **II MATERIELLES**

4. Die Grundstücke Nrn. 924, 1317 und 1138 GB Buttisholz befinden sich heute in der dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone. Gemäss Art. 6 BZR sind in der dreigeschossigen Wohnzone 3 Vollgeschosse zulässig. Die Ausnutzungsziffer beträgt 0,7, wovon maximal für Wohnen 0,6. Bei 3 Vollgeschossen können Gebäude mit einer Höhe von ca. 12 - 13 m realisiert werden. Die Grundstücke der Einsprecher sowie das Gebiet südlich der Quartierstrasse ist heute der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugewiesen. In dieser Zone sind ebenfalls 3 Vollgeschosse zulässig. Die Ausnutzungsziffer beträgt 0,575.

Die bisherige Ortsplanung sieht vor, dass der Ortskern von Buttisholz dichter überbaut werden kann. Die Gebiete südlich des Ortskerns werden weniger dicht überbaut. Gemäss aktuellem Zonenplan und Bau- und Zonenreglement erfolgt eine leichte Abstufung zwischen dem Grundstück des Gestaltungsplanes Hinterdorf und den südlich und westlich gelegenen Grundstücken. Eine solche Abstufung der Dichte erweist sich als ortsbildverträglich und ist aus raumplanerischer Sicht vernünftig.

5. Mit der Ortsplanungsrevision soll das Gebiet des Gestaltungsplanes Hinterdorf der Zentrumszone Ze-D zugewiesen werden. In dieser Zone beträgt die Gesamthöhe 14,5 m, der Grenzabstand 4,0 m und die Überbauungsziffer 1 0,38. Die Grundstücke der Einsprecher werden der Wohnzone B zugewiesen. Gemäss Art. 19 BZR gilt für die Wohnzone W-B eine Gesamthöhe von 13,5 m, ein Grenzabstand von 5,0 m und eine Überbauungsziffer 1 von 0,25.

Die Gegenüberstellung der bisherigen Ortsplanung mit dem Entwurf der neuen Ortsplanung ergibt, dass im Bereich des Gestaltungsplanes Hinterdorf eine massive Verdichtung erfolgt, während demgegenüber die Grundstücke der Einsprecher nur noch locker überbaut werden können. Auf dem Gestaltungsplangebiet beträgt die Überbauungsziffer 0,38, auf den danebenliegenden Grundstücken 0,25. Die Differenz beträgt mehr als 50 %. Auch wird der gesetzliche Grenzabstand von 5 bzw. 6,5 m auf 4 m reduziert. Mit der Ortsplanungsrevision wird ein Massstabsprung zwischen den einzelnen Grundstücken geschaffen, der nicht mehr ortsbildverträglich ist. Die geplante Überbauung erdrückt die bestehende Überbauung auf den Grundstücken der Einsprecher. Selbst wenn dort nach neuem Recht gebaut würde, könnte nur noch die Hälfte realisiert werden, was auf dem Nachbargrundstück möglich ist.

Die Problematik der Zuweisung des Gestaltungsplangebietes Hinterdorf zur einer Zone mit einer derart hohen Überbauungsziffer besteht darin, dass zuerst in einem Studienauftrag die Architekten aufgefordert wurden, eine dichte Überbauung zu planen. Anhand des Ergebnisses des Studienauftrages werden dann die Zonenbestimmungen definiert.

Es wurde jedoch nicht hinterfragt, ob an diesem Standort eine solch dichte Überbauung Sinn macht. Auch zeigt der Gestaltungsplan auf, dass eine solch dichte Überbauung den wohngyienischen Ansprüchen am Standort Buttisholz nicht mehr genügen kann. Die Ortsplanungsrevision ist in diesem Punkt zu überarbeiten. Es bestehen folgende Möglichkeiten:

Die Grundstücke Nrn. 1317, 1138 und 924 GB Buttisholz sind anstelle der Zentrumszone Ze-D der Wohnzone W-A zuzuweisen. In diesem Fall würde die Überbauungsziffer auf 0,3 reduziert.

Eventuell besteht auch die Möglichkeit, die Bestimmungen der Zentrumszone D so zu ändern, dass die Gesamthöhe 1 und 2 auf 14,0 m beschränkt wird. Der Grenzabstand hat mindestens 5,0 bzw. 6.5 m zu betragen. Die Überbauungsziffer ist auf 0,32 zu reduzieren.

Demgegenüber sind die Grundstücke der Einsprecher der Wohnzone W-A zuzuweisen. Diese Zone sieht eine Überbauungsziffer von 0,3 vor. Mit einer solchen Zuweisung erfolgt kein erheblicher Massstabsprung zum angrenzenden Gestaltungsplangebiet Hinterdorf. Die Siedlungsentwicklung kann in diesem Bereich harmonisch fortgesetzt werden.

Auch handelt es sich um das einzige Gebiet in dieser Gegend, das einer Wohnzone mit einer Überbauungsziffer von 0.25 zugewiesen wird. Die nördlich gelegenen Grundstücke werden Zonen mit einer bedeutend höheren Überbauungsziffer und Gesamthöhen zugewiesen. Die östlich der St. Ottilienstrasse gelegenen Grundstücke sind der Wohnzone W-A zugewiesen mit einer Überbauungsziffer von 0.3.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Das neue Zonenkonzept beruht auf dem Gebot der qualitativ hochstehenden Siedlungsentwicklung nach innen. Unterschiedliche Dichten sind dabei je nach Lage gerechtfertigt. Wie nachfolgend dargelegt wird, unterscheiden sich die beanstandeten beiden Zonen nicht in der Höhe, sondern lagegerecht nur in der Nutzungsdichte.

Die neue Zentrumszone D mit dem beanstandeten Wettbewerbsprojekt Hinterdorf ist heute der 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone W-Ar3 zugewiesen. Zulässig sind ein Untergeschoss, drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Das Untergeschoss darf zu zwei Dritteln aus dem gewachsenen Terrain hinausragen – im weitgehend ebenen Gelände im Hinterdorf sind dies allseitig bis zu 2 m. Drei Vollgeschosse à 3 m ergeben 9 m. Das Dachgeschoss darf heute zu zwei Dritteln des darunterliegenden Vollgeschosses genutzt werden. Je nach Dachform kommen Höhen von 3 bis 5 m dazu (Schrägdach + 5m, Pultdach + 3.5 m, Attika mit Flachdach + 3 m). Entgegen der Annahme im Punkt 4 der Begründung der Einsprechenden ergeben sich damit maximale Höhen von 14 bis 16 m. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann der Gemeinderat gemäss § A1-138 PBG zusätzlich insgesamt 1.5 m Mehrhöhe gewähren. Die gleichen Höhen gelten heute auch in der 3-geschossigen Wohnzone W3, in der sich die Grundstücke der Einsprechenden befinden. Mit dem bisher schon erforderlichen Gestaltungsplan in der 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone W-Ar3 hätte der Gemeinderat zusätzliche nochmals die Möglichkeit, bei guter Gestaltung ein zusätzliches Geschoss oder +3 m zu gewähren.

Mit den neuen Zonenbestimmungen fallen die Höhen geringer aus. In der neuen Zentrumszone D des Gestaltungsplans (bisher 3-geschossige Wohn- und Arbeitszone W-Ar3) gelten neu Maximalhöhen von 14.5 m, dies unabhängig der Dachform. In der neuen Wohnzone B (bisher 3-geschossige Wohnzone W3) gilt bei Flachdach eine Höhe von 13.5 m und mit Schrägdach eine solche von 15.0 m. In allen Zonen in Buttisholz kann neu das oberste Geschoss zu 100 % genutzt werden, die bisherige Beschränkung auf zwei Drittel entfällt. In den beiden Zonen im Hinterdorf sind damit 4 voll nutzbare Geschosse möglich. In der Wohnzone B der Einsprechenden kann mit Schrägdach sogar leicht höher gebaut werden als im beanstandeten Gestaltungsplangebiet. Generell werden die Höhen wie dargelegt reduziert, was im Sinne einer guten Eingliederung ins Ortsbild richtig ist. Bezüglich Höhen resultieren für die Einsprechenden keine Benachteiligung.

Unterschiede bestehen in der zulässigen Nutzfläche. Dies ist erwünscht. In der neuen Zentrumszone D wird bewusst zentrumsnah verdichtet. Dies im Sinne des neuen Raumplanungsgesetzes RPG, das an gut gelegenen zentralen Lagen angemessene Dichten fordert. Mit dem vorliegenden Wettbewerbsergebnis, das im ebenfalls schon vorliegenden Gestaltungsplan umgesetzt wird, wird eine qualitativ hochstehende Überbauung ermöglicht, die eine hohe Wohnqualität mit grosszügigen Freiräumen sichert. Mit der Tiefgarage wird wertvoller Freiraum gewonnen, der in der Gesamtbetrachtung höhere Baudichten zulässt. Das Projekt wurde von der beurteilenden Fachjury,

in der auch die Denkmalpflege vertreten war, als ortsgerecht beurteilt. Da maximal 4-geschossig gebaut wird und im Bereich der St. Ottilienstrasse zur Eingliederung ins Ortsbild vorgelagert nur 3-geschossig, ergibt sich ein höherer «Fussabdruck» der Gebäude und damit auch eine erforderliche Überbauungsziffer ÜZ von 0.38. Diese hohe Dichte ist wesentlich auch möglich, weil hier gesamthaft über ein grosses Areal geplant werden konnte. Und dies in einem fachlich hochstehenden Qualitätsverfahren.

Die neue Wohnzone B der Einsprechenden wurde für Wohnnutzungen mit 4 voll nutzbaren Geschossen an exponierten Lagen am Siedlungsrand geschaffen. Schon bisher war die 3-geschossige Wohnzone in der Dichte differenziert: in die W3 und die W3 dicht. Auch bisher schon lag die W3 dicht nicht am Zonenrand, sondern an ausgewählten Lagen innerhalb der Siedlung. Die Analyse im 3D-Ortsmodell hat klar gezeigt, dass am Zonenrand im Hinterdorf eine Überbauungsziffer ÜZ von 0.3, wie sie in der Wohnzone A neu gilt, zu dicht wäre. Dabei darf aber nicht übersehen werden, dass auch in der neuen Wohnzone B gegenüber der heutigen W3 wesentliche Mehrnutzungen ermöglicht werden. Die Parzellen der Einsprechenden profitieren damit ebenfalls stark von der neuen Ortsplanung – lagebedingt aber nicht im selben Ausmass wie die angrenzende neue Zentrumszone D. Die Raumplanung hat nicht zum Ziel, alles gleich zu behandeln. Vielmehr geht es darum, Gleiches gleich zu behandeln. Die neue Wohnzone B wird auch in anderen vergleichbaren Lagen am jeweils südwestlichen Siedlungsrand festgelegt und ist im Hinterdorf kein Einzelfall. Die neue Zentrumszone D hingegen ist aufgrund ihrer Lage für eine dichtere Nutzung prädestiniert.

Der Antrag 1 der Einsprechenden hätte zur Folge, dass die bisherige Planung im Hinterdorf mit Wettbewerb und Gestaltungsplan nicht mehr realisiert werden könnte. Ein 2-jähriges, qualitativ hochstehendes Planungsverfahren müsste abgebrochen und neu gestartet werden. Dies liegt nicht im öffentlichen Interesse. Der Gemeinderat ist von der Qualität des vorliegenden Projekts überzeugt.

Würde die Wohnzone B gemäss Antrag 2 der Einsprechenden in die Wohnzone A umgezont, würde ein zu dichter Zonenrand entstehen, der nicht dem angestrebten dörflichen Charakter von Buttisholz entsprechen würde.

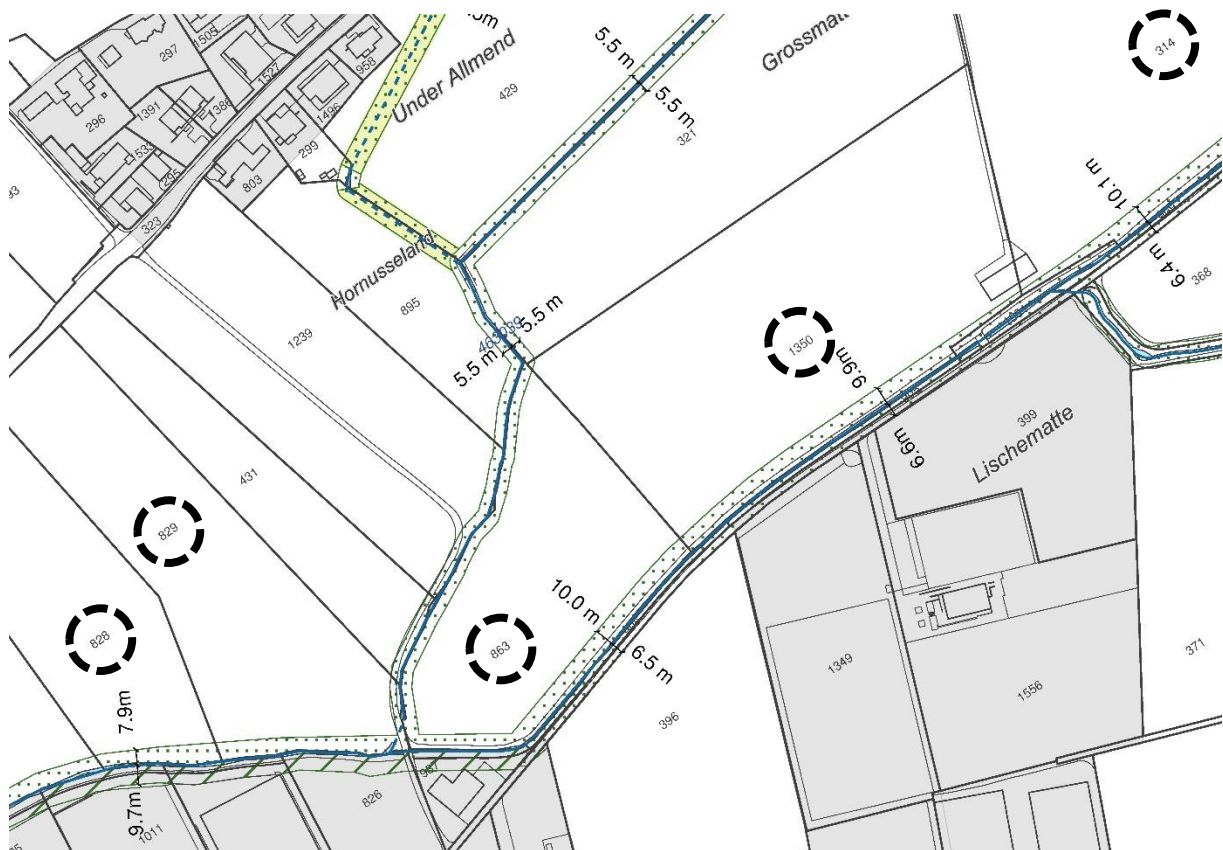
Der Eventualantrag 3 der Einsprechenden mit Reduktion der Baumasse in der Zentrumszone D, hätte ebenfalls zur Folge, dass das Projekt nicht wie geplant realisiert werden könnte. Tatsächlich schöpft das Projekt die zulässigen Höhen nicht überall aus. Zudem wäre eine Reduktion um 50 cm nur unwesentlich wahrnehmbar, es könnten gleich viele Geschosse gebaut werden, wie sie im Projekt vorgesehen sind. Da die Überbauung nordöstlich der Parzellen der Einsprechenden liegt, ist auch kein unzulässiger Schattenwurf zu befürchten. Bezüglich Grenzabstand ist dieser gegenüber den Einsprechenden nicht massgebend. Im Bereich der Quartierstrasse gilt nicht der Grenzabstand, sondern der Strassenabstand von 4 m zu Privatstrassen. Zudem sichert der Gestaltungsplan, dass nur die Balkone bis 4 m an den Strassenrand gebaut werden dürfen. Die Hauptfassade muss einen Abstand von 6 m einhalten.

Mit Schreiben vom 12. März 2021 hat Vertreter Bernhard Stadelmann dem Gemeinderat mitgeteilt, dass er die Interessen von Alois Rogger, Guglern 75, 6018 Buttisholz und von Balz Helfenstein, St. Ottilienstrasse 24, 6018 Buttisholz nicht mehr vertritt und sie sich bei der Gemeinde selber melden werden. Alois Rogger und Balz Helfenstein haben die Einsprache bis zum Drucktermin dieser Botschaft nicht zurückgezogen.

## **Antrag**

Die Anträge der Einsprechenden sind abzuweisen.

#### 4.4 Einsprache Hofer Urs, Allmend 26, 6018 Buttisholz



#### Antrag des Einsprechenden

Mit den publizierten Abständen von 16.5 m bzw. 17.6 m entlang des Tannenbach bei den Parzellen 829, 863 als Eigentümer, sowie bei den Parzellen 828, 1350 und 341 (Hinweis Gemeinderat Buttisholz: Richtig ist Parzelle Nr. 314) als Pächter, bin ich nicht einverstanden.

#### Begründung des Einsprechenden

Laut Gesetz darf in der Landwirtschaft bis 6 m an die Gewässer gedüngt und Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. Andere Abstände sind für mich nicht akzeptabel.

#### Erwägungen des Gemeinderates

Die Vorgaben von Bund und Kanton zur Ausscheidung der Gewässerräume sind im Kapitel 2.4 dieser Botschaft eingehend erläutert. Der Gewässerraum wird ab Bachmitte gemessen und beträgt im Abschnitt des Einsprechenden auf der nördlichen Tannenbachseite zwischen 7.9 m und 10.1 m. Innerhalb der Gewässerräume gelten Bewirtschaftungseinschränkungen. Die bisherigen Bewirtschaftungseinschränkungen wurden ab dem Bachrand gemessen und betragen je nach Düngemittel zwischen 3 m und 6 m. Es ist unbestritten, dass mit dem neuen Gewässerraum am Tannenbach grössere Bewirtschaftungseinschränkungen gelten als bisher. Allerdings ist die unterschiedliche Messweise ab Bachmitte (neu) / ab Bachrand (bisher) zu berücksichtigen, was beim Tannenbach einen Unterschied von mindestens 1 m bis 1.5 m ausmacht.

Mit der Sanierung des Tannenbachs im Jahr 2017 wurden mit der Genehmigung des Wasserbauprojektes Baulinien für den künftigen Gewässerraum festgelegt. Mit Regierungsratsentscheid vom 10. März 2015 zur Festlegung dieser Baulinien traten diese in Kraft. Diese Baulinien mit dem Ziel, den künftigen Gewässerraum zu sichern, waren damals nicht bestritten. In seiner Entscheidung hält der Regierungsrat fest: «Die Gemeinde Buttisholz hat den Gewässerraum gemäss Art. 36a des



*Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer noch nicht raumplanerisch festgelegt. Zur Freihaltung des Gewässerraumes werden daher Baulinien festgelegt, welche nach der Festlegung des Gewässerraums in der kommunalen Nutzungsplanung aufzuheben sind»*

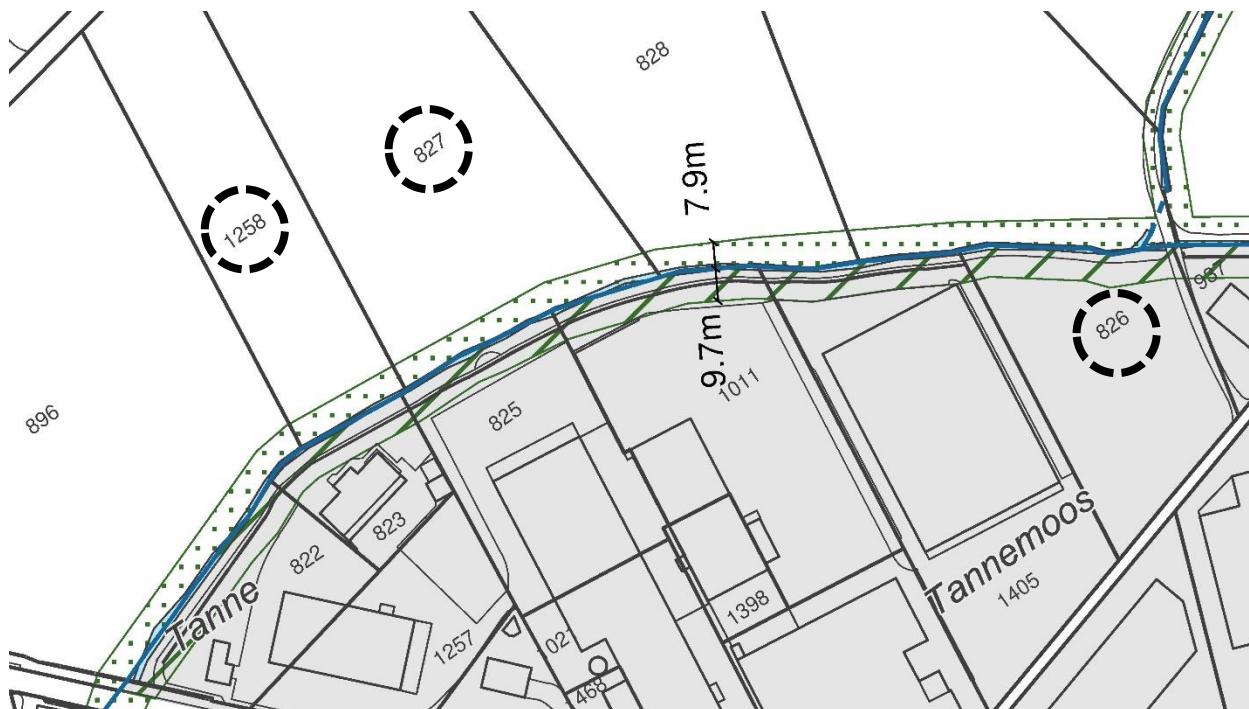
Die Gemeinde kommt dem nach. Die neuen Gewässerräume entlang des Tannenbaches entsprechen diesen Baulinien. Die Baulinien wurden teilweise asymmetrisch zur Gewässerachse festgelegt, so dass auf den Parzellen Nr. 863, 1350 und 314 der grössere Teil des Gewässerraums in die Landwirtschaftszone zu liegen kommt, bei den Parzellen Nr. 828 und 829 hingegen in die Bauzone. Gemäss Regierungsratsentscheid hat hier die Gemeinde keinen Handlungsspielraum.

Der entsprechende Baulinienplan (Beispiel siehe Kapitel 2.4 dieser Botschaft) wird gleichzeitig mit der Ortsplanung aufgehoben.

### **Antrag**

Der Antrag des Einsprechenden ist abzuweisen.

## **4.5 Einsprache Ziswiler Kurt, Rothus, 6018 Buttisholz**



### **Antrag des Einsprechenden**

Ich bin nicht einverstanden, dass die Freihaltezone Gewässerraum auf der Parzelle 827, Parzelle 1258 und Parzelle 826 17.6 m breit eingetragen und dadurch die Bewirtschaftung eingeschränkt wird.

### **Begründung des Einsprechenden**

Bewirtschaftungseinschränkung gemäss Antrag.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Die Vorgaben von Bund und Kanton zur Ausscheidung der Gewässerräume sind im Kapitel 2.4 dieser Botschaft eingehend erläutert. Der Gewässerraum wird ab Bachmitte gemessen und beträgt im Abschnitt des Einsprechenden auf der nördlichen Tannenbachseite 7.9 m (Parzellen Nr. 827 und 1258) und auf der südlichen Tannebachseite 9.7 m (Parzelle Nr. 826) auf. Innerhalb der

Gewässerräume gelten Bewirtschaftungseinschränkungen. Die bisherigen Bewirtschaftungseinschränkungen wurden ab dem Bachrand gemessen und betragen je nach Düngemittel zwischen 3 m und 6 m. Es ist unbestritten, dass mit dem neuen Gewässerraum am Tannenbach grössere Bewirtschaftungseinschränkungen gelten als bisher. Allerdings ist die unterschiedliche Messweise ab Bachmitte (neu) / ab Bachrand (bisher) zu berücksichtigen, was beim Tannenbach einen Unterschied von mindestens 1 m bis 1.5 m ausmacht.

Mit der Sanierung des Tannenbachs im Jahr 2017 wurden mit der Genehmigung des Wasserbauprojektes Baulinien für den künftigen Gewässerraum festgelegt. Mit Regierungsratsentscheid vom 10. März 2015 zur Festlegung dieser Baulinien traten diese in Kraft. Diese Baulinien mit dem Ziel, den künftigen Gewässerraum zu sichern, waren damals nicht bestritten. In seinem Entscheid hält der Regierungsrat fest: *«Die Gemeinde Buttisholz hat den Gewässerraum gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer noch nicht raumplanerisch festgelegt. Zur Freihaltung des Gewässerraumes werden daher Baulinien festgelegt, welche nach der Festlegung des Gewässerraums in der kommunalen Nutzungsplanung aufzuheben sind»*

Die Gemeinde kommt dem nach. Die neuen Gewässerräume entlang des Tannenbaches entsprechen genau diesen Baulinien. Die Baulinien wurde im vorliegenden Abschnitt asymmetrisch zur Gewässerachse festgelegt, so dass hier der grössere Teil des Gewässerraumes in die Bauzone zu liegen kommt. Gemäss Regierungsratsentscheid hat hier die Gemeinde keinen Handlungsspielraum.

Der entsprechende Baulinienplan (Beispiel siehe Kapitel 2.4 dieser Botschaft) wird gleichzeitig mit der Ortsplanung aufgehoben.

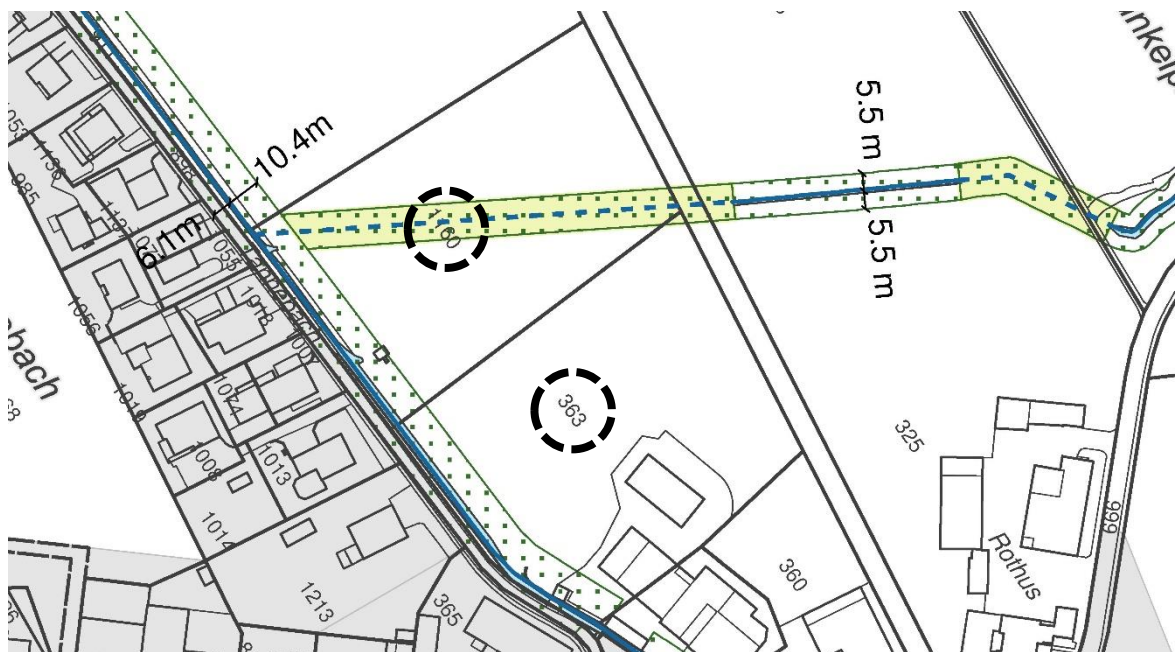
Anlässlich der Einsprache-Verhandlung wurde auf Antrag des Einsprechenden auf der Parzelle Nr. 325 auf den zwei eingedolten Bachabschnitten je eine eingedolte Fläche markiert.

Der Antrag auf einen Verzicht des Fussweges auf der Parzelle Nr. 826 betrifft den Fusswegrichtplan. Gegen den Fusswegrichtplan sind nur Meinungsäusserungen zulässig.

### **Antrag**

Der Antrag des Einsprechenden ist abzuweisen.

#### 4.6 Einsprache Zemp Ueli und Beatrice, Dorf 16, 6018 Buttisholz



#### Antrag der Einsprechenden

1. Die Breite des Gewässerraums entlang des Tannenbachs auf Parzelle 363 und 1160 ist auf das gesetzliche Minimum zu reduzieren, so dass der Eingriff in meine Grundrechte (Art. 26 und 27 BV) kleinstmöglich ausfällt.
2. Auf die geplante Ausscheidung des Gewässerraums beim eingedolten Gewässer «Gustibergbächli», das quer durch die Parzelle 1160 fliesst, ist zu verzichten.

#### Begründung der Einsprechenden

##### **FORMELLES**

1. Gemäss Mitteilung und öffentlicher Publikation läuft die Einsprachefrist vom 16. September bis zum 15. Oktober 2020.
2. Als Anstösser, Eigentümer und Bewirtschafter von Landflächen im Perimeter des Teilzonenplan Gewässerraum bin ich namentlich betroffen. Ich habe ein schutzwürdiges (aktuelles und praktisches) Rechtsschutzinteresse und bin somit zur Einsprache legitimiert (§ 207 PBG). Ich bin partei- und prozessfähig im Sinne von §§ 18 f. VRG.

##### **MATERIELLES**

1. Auf der Parzelle 363 und 1160 befindet sich gemäss der Gewässerkarte des Kantons Luzern der Tannenbach (Gewässer-ID 463038). Laut Angaben im Internet verfügt dieses Gewässer entlang den oben genannten Parzellen über eine effektive Gerinnesohlenbreite von 1.2 m und verfügt über eine eingeschränkte Breitenvariabilität. Gemäss der Arbeitshilfe zur Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung des Kantons Luzern vom 22. Januar 2019 ist im vorliegenden Fall ein Gewässerkorridor von 11 m auszuscheiden, 5.5 m ab Mitte Gewässer. Im publizierten Teilzonenplan Gewässerraum ist ein Gewässerraum von 10.1 m ab Mitte Gewässer ausgeschieden. Diese übertriebene Ausscheidung ist zwingend auf das gesetzliche Minimum zu reduzieren. Zudem ist ein Überlaufen bei Hochwasser in diesem Abschnitt nicht möglich. Die Überbordzone beginnt erst unterhalb des «Gustibergbächlis».
2. Auf die geplante Ausscheidung des Gewässerraums entlang des eingedolten Gustibergbächlis (Gewässer-ID 463041), welches quer durch die Parzelle 1160 fliesst, ist grundsätzlich zu verzichten. Gemäss Gefahrenkarte des Kantons Luzern ist auf der Parzelle lediglich eine Restgefährdung



vorhanden, welche kein überwiegendes Interesse für eine Ausscheidung des Gewässerraums rechtfertigt.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Antrag 1: Die Vorgaben von Bund und Kanton zur Ausscheidung der Gewässerräume sind im Kapitel 2.4 dieser Botschaft eingehend erläutert.

Massgebend für die Berechnung des Gewässerraumes ist die sogenannte «natürliche Gerinnesohlenbreite», die beim Tannenbach nicht mit der tatsächlichen Breite übereinstimmt. Die Gewässerraumbreite wird nach Art. 41a und 41b GSchV berechnet. Grundlage bilden die Daten über den ökomorphologischen Zustand der Fliessgewässer. Insbesondere ist daraus die natürliche Gerinnesohlenbreite zu ermitteln, aus welcher der Gewässerraum dann mit den gesetzlich vorgegebenen Formeln ermittelt wird. Verbaute und damit kanalisierte Fliessgewässer weisen eine sog. «eingeschränkte oder fehlende Breitenvariabilität» auf. Die aktuell bestehende Gerinnesohlenbreite ist in diesem Abschnitt des Tannenbaches noch mit dem Faktoren 1,5 (bei eingeschränkter Breitenvariabilität) resp. 2,0 (bei fehlender Breitenvariabilität) zu multiplizieren. Die Anwendung dieser Faktoren wird vom Kanton vorgegeben.

Der Gewässerraum wird ab Bachmitte gemessen und beträgt im Abschnitt des Einsprechenden auf der nördlichen Tannenbachseite 10.4 m. Innerhalb der Gewässerräume gelten Bewirtschaftungseinschränkungen. Die bisherigen Bewirtschaftungseinschränkungen wurden ab dem Bachrand gemessen und betragen je nach Düngemittel zwischen 3 m und 6 m. Es ist unbestritten, dass mit dem neuen Gewässerraum am Tannenbach grössere Bewirtschaftungseinschränkungen gelten als bisher. Allerdings ist die unterschiedliche Messweise ab Bachmitte (neu) / ab Bachrand (bisher) zu berücksichtigen, was beim Tannenbach einen Unterschied von mindestens 1 m bis 1.5 m ausmacht.

Mit der Sanierung des Tannenbaches im Jahr 2017 wurden mit der Genehmigung des Wasserbauprojektes Baulinien für den künftigen Gewässerraum festgelegt. Mit Regierungsratsentscheid vom 10. März 2015 zur Festlegung dieser Baulinien traten diese in Kraft. Diese Baulinien mit dem Ziel, den künftigen Gewässerraum zu sichern, waren damals nicht bestritten. In seiner Entscheidung hält der Regierungsrat fest: *«Die Gemeinde Buttisholz hat den Gewässerraum gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer noch nicht raumplanerisch festgelegt. Zur Freihaltung des Gewässerraumes werden daher Baulinien festgelegt, welche nach der Festlegung des Gewässerraums in der kommunalen Nutzungsplanung aufzuheben sind»*

Die Gemeinde kommt dem nach. Die neuen Gewässerräume entlang des Tannenbaches entsprechen genau diesen Baulinien. Die Baulinien wurde im vorliegenden Abschnitt asymmetrisch zur Gewässerachse festgelegt, so dass hier der grössere Teil des Gewässerraumes in die Landwirtschaftszone zu liegen kommt. Gemäss Regierungsratsentscheid hat hier die Gemeinde keinen Handlungsspielraum.

Der entsprechende Baulinienplan (Beispiel siehe Kapitel 2.4 dieser Botschaft) wird gleichzeitig mit der Ortsplanung aufgehoben.

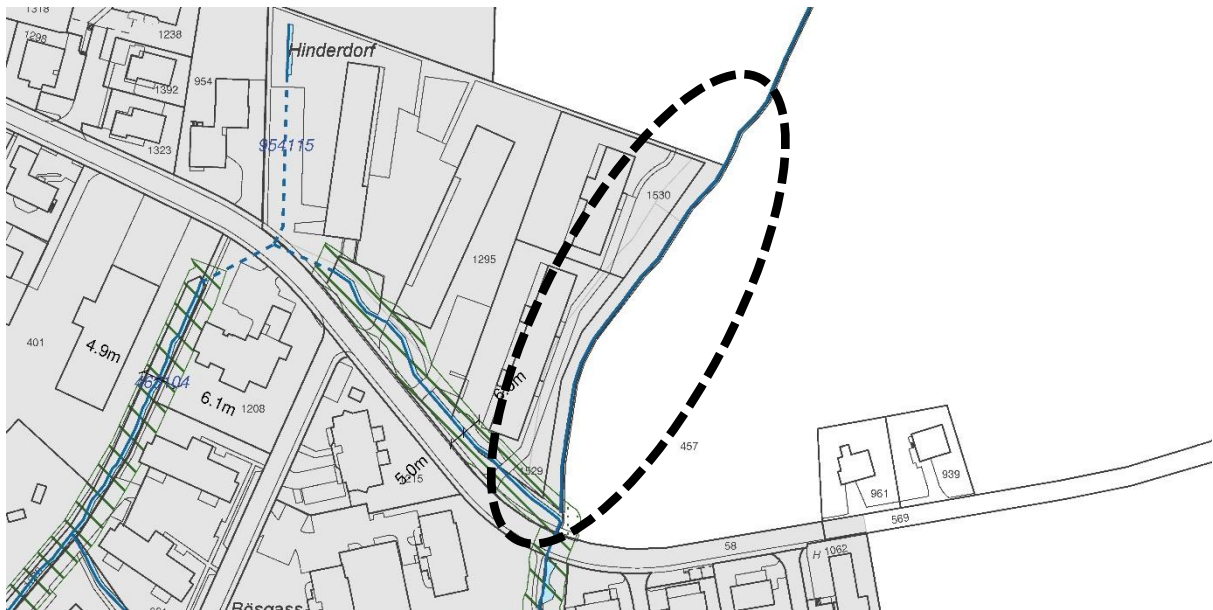
Antrag 2: In Buttisholz werden auch bei eingedolten Gewässern grundsätzlich Gewässerräume ausgeschieden, um den Raum für eine allfällige spätere Offenlegung zu sichern. Die Offenlegung ist dabei freiwillig. Es besteht kein gesetzlicher Anspruch von Kanton und Gemeinde, eine solche zu verlangen.

Wichtig für die Bewirtschaftenden ist dabei, dass gemäss Gesetz in Gewässerräumen bei eingedolten Gewässern keine Bewirtschaftungseinschränkungen gelten. Im Teilzonenplan Gewässerraum sind diese Abschnitte gelb als «Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung» markiert. Für die Einsprechenden bedeutet dies, dass über dem eingedolten Gustibergbächli wie bisher bewirtschaftet werden kann.

### Antrag

Die Anträge der Einsprechenden sind abzuweisen.

## 4.7 Einsprache von BirdLife Luzern, Luzern; Pro Natura – Schweizerischer Bund für Naturschutz, Basel; Pro Natura Luzern, Luzern; WWF Schweiz, Zürich; WWF Luzern, Luzern



### Anträge der Einsprechenden

1. Die Festlegung des Gewässerraums im Gebiet «Hinterdorf» sei zu überarbeiten. Der Gemeinderat scheidet auch am Bach-Abschnitt im «Hinterdorf» am Siedlungsrand einen Gewässerraum aus.
2. Allenfalls sei am Tannenbach der Gewässerraum asymmetrisch auf der rechten Bachseite zu verbreitern.
3. Die Bauzonengrösse sei zu reduzieren auf den ordentlichen Planungsbedarf von 10 — 15 Jahren.
4. Die Bestimmungen in Art. 23 und Art. 24 BZR seien zu überprüfen.

### Begründungen der Einsprechenden

#### A. FORMELLES

I. Bei den Einsprechenden handelt es sich um Umweltschutzorganisationen, die gemäss Art. 1 der Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen (VBO, SR 814.076) die Beschwerdeberechtigung nach Art. 55 des Umweltschutzgesetzes (USG, SR 814.01) sowie nach Art. 12 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) i.V.m. Art. 2 NHG sowie Art. 16a und Art. 24 RPG zukommt (vgl. Ziff. 3, 4 und 6 des Anhangs zur VBO). Sie sind legitimiert, Rügen in Rechtsbereichen vorzubringen, die seit mindestens zehn Jahren Gegenstand ihres statutarischen Zwecks bilden, was vorliegend gegeben ist.

Zudem verweisen wir auf das Urteil des Bundesgerichts (BG 1C\_315/2015 und 1C\_321/2015) vom 24. August 2016, in dem den Natur- und Heimatschutzorganisationen auch im Bereich der Neueinzonung von Bauland und bei Baulandkapazitäten das Verbandsbeschwerderecht zugesprochen wird.

Die nationalen Verbände (2, 4) haben ihre Kantonalverbände (3, 5) generell zur Erhebung von Einsprachen bevollmächtigt. Die Kantonalverbände (1, 3, 5) sind ausserdem gestützt auf § 207 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zur Einsprache legitimiert.

II. Die Ortsplanungsrevision betrifft Aspekte des Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutzes sowie der Raumplanung. Insbesondere sind auch die Gewässerräume und ihre ökologische Funktion gemäss Gewässerschutzrecht betroffen. Die einsprechenden Organisationen sind somit statuarisch zur Einsprache legitimiert, wie in der Begründung noch dargelegt wird.

III. Die Einsprachefrist vom 15. Oktober 2020 ist gewahrt. Die Einsprache wird im Doppel eingereicht.

## ***B) MATERIELLES***

In erster Linie möchten wir hier festhalten, dass die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Buttisholz sehr sorgfältig, umfassend und aus Sicht von Natur- und Umweltschutz sehr begrüssenswert angegangen wurde. Dafür danken wir Ihnen und dem beauftragten Raumplanungsbüro. Dennoch gibt es einige wenige Punkte, zu denen wir hiermit eine begründete Einsprache einreichen.

### ***1. Festlegung der Gewässerräume***

Die Gemeinde plant, in der vorliegenden Ortsplanungsrevision flächendeckend Gewässerräume (GWR) auszuscheiden. Dieses Vorgehen und die Darlegungen zu den GWR begrüssen wir sehr. Bei zwei Bächen sehen wir jedoch Handlungsbedarf.

#### ***Antrag 1: Verzicht auf GWR im Bereich «Hinterdorf»***

Am sogenannten «künstlichen Gewässer» im Bereich «Hinterdorf» am Rand der Bauzone soll auf den GWR verzichtet werden. Da dort jedoch eine Hecke stockt, gehen wir an dieser Stelle von einem erhöhten ökologischen Interesse aus, welches eine Ausscheidung eines GWR erfordert. Dies ist explizit auch bei allenfalls künstlichen Gewässern im Gewässerschutzrecht so vorgegeben. Zudem könnte so der Siedlungsrand besser landschaftlich gestaltet werden. Der Regierungsrat hat in seiner Entscheidung zur Gesamtrevision der Ortsplanung Schüpfheim am 18.10.2018 dargelegt, dass in jedem Fall eine Interessenabwägung und Begründung vorzunehmen sei, wenn auf die ordentliche Festlegung eines GWR verzichtet werden will. Dies daher, damit für Interessierte oder Betroffene nachvollziehbar ist, dass tatsächlich eine Abwägung der unterschiedlichen Aspekte (Hochwasserschutz, Ökologie, Potential, etc.) stattgefunden hat. Unseres Erachtens ist bei diesem Abschnitt am Dorfrand ein hohes ökologisches Aufwertungs- und Vernetzungspotential vorhanden.

#### ***Antrag 2: GWR Tannenbach und Fussweg bei Arbeitszone***

Der Gemeinderat beabsichtigt, im GWR am Tannenbach in der Arbeitszone einen Fussweg zu errichten. Dies ist jedoch im regionalen Wanderwegrichtplan nicht so vorgesehen. Zudem beeinträchtigt ein neuer Fussweg das ökologische Potential des GWR.

Antrag: Wir fordern den Gemeinderat auf, den gemäss Fusswegrichtplan vorgesehenen neuen Fussweg am Tannenbach in der Arbeitszone nicht im Gewässerraum zu planen. Eventualiter könnte der Fussweg wie geplant erstellt werden, dafür müsste jedoch kompensatorisch der GWR asymmetrisch an der rechten Bachseite im Landwirtschaftsland verbreitert werden.

## **2. Bauzonengrösse, Anträge 3 und 4**

Gemäss kantonalem Richtplan ist Buttisholz eine L3-Gemeinde mit einem erlaubten Wachstum von 0.5% pro Jahr. In der Vergangenheit wuchs Buttisholz um ca. 1.5 % pro Jahr. Die Bevölkerung stagniert jedoch seit ein paar Jahren. Mit dem nun geplanten neuen Zonenplan wächst die Bauzonenreserve jedoch - durch innere Verdichtung, ohne Einzonungen, was wir begrüssen - im Widerspruch zum Raumplanungsrecht um ca. 30%, wodurch der Bedarf der nächsten ca. 50 Jahre abgedeckt wäre (bzw. was ein übermässiges Wachstum von 2.3% pro Jahr ermöglichen würde). Diese Übergrösse an Bauzonenreserven beurteilen wir als widerrechtlich.

Antrag: Wir fordern den Gemeinderat auf, die Bauzonengrösse auf ein rechtmässiges Mass zu reduzieren. Als Anregung schlagen wir vor, die beiden Umzonungen in der «Ober Allmend» und der «Unter Allmend» sehr kritisch zu überprüfen und die dortigen planungsrechtlich fragwürdigen neuen Inselbauzonen auszuzonen und der Nicht-Bauzone zuzuweisen. Dazu braucht es auch eine Anpassung der beiden Art. 23 und 24 im neuen BZR.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Antrag 1: Beim beanstandeten Gewässerabschnitt oberhalb des Wohnzentrums Primavera handelt es sich nur noch um eine künstliche Hangentwässerung resp. um ein Rinnsal. Es läuft nicht regelmässig Wasser. Das Gewässer wurde entlang der Arigstrasse umgeleitet, wo auch entsprechender Gewässerraum ausgeschieden wird. Dass dies ein wichtiger Siedlungsrand ist, ist sich die Gemeinde bewusst. Sowohl im bisherigen wie auch im neuen Zonenplan ist als Puffer zwischen Gewässer und Wohnzentrum Primavera eine Grünzone Allgemein Gr-A festgelegt, die zusammen mit dem neuen Bachlauf entlang der Arigstrasse im Besitz der Gemeinde ist. Die Hecke ist durch die kantonale Heckenschutzverordnung geschützt. Mit diesen beiden Massnahmen sind der ökologische Erhalt und die gute Gestaltung des Siedlungsrandes ebenfalls gesichert. Es braucht dazu nicht noch zusätzlich einen Gewässerraum.

Antrag 2: Mit der Sanierung des Tannenbachs im Jahr 2017 wurden mit dem Wasserbauprojekt Baulinien für den künftigen Gewässerraum festgelegt. Mit Regierungsratsentscheid vom 10. März 2015 zur Festlegung dieser Baulinien traten diese in Kraft. Diese Baulinien mit dem Ziel, den künftigen Gewässerraum zu sichern, waren damals nicht bestritten. In seinem Entscheid hält der Regierungsrat fest: *«Die Gemeinde Buttisholz hat den Gewässerraum gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer noch nicht raumplanerisch festgelegt. Zur Freihaltung des Gewässerraumes werden daher Baulinien festgelegt, welche nach der Festlegung des Gewässerraums in der kommunalen Nutzungsplanung aufzuheben sind»*

Die Gemeinde kommt dem nach. Die neuen Gewässerräume entlang des Tannenbaches entsprechen genau diesen Baulinien. Die Baulinien wurden im vorliegenden Abschnitt asymmetrisch zur Gewässerachse festgelegt, so dass über weite Teile der grössere Teil des Gewässerraumes in die Landwirtschaftszone zu liegen kommt. Gemäss Regierungsratsentscheid hat hier die Gemeinde keinen Handlungsspielraum.

Der entsprechende Baulinienplan (Beispiel siehe Kapitel 2.4 dieser Botschaft) wird gleichzeitig mit der Ortsplanung aufgehoben.

Die Fusswegverbindung ist an sich nicht Gegenstand der Urnenabstimmung und des vorliegenden Einspracheverfahrens zur Nutzungsplanung. Da sie aber als Begründung zur asymmetrischen Festlegung des Gewässerraumes am Tannenbach gefordert wird, wird sie hier ebenfalls behandelt. Gemäss eidg. Gewässerschutzverordnung sind Fusswege innerhalb des Gewässerraumes zulässig und brauchen keinen Eintrag als Wanderweg im regionalen Richtplan. Diese Verbindung ist als kommunaler Erholungsweg wichtig, es fehlt nur noch ein Teilstück. Der Gemeinderat hält

darum an der Realisierung dieser Netzlücke fest und verzichtet auf die Anpassung des Fusswegrichtplanes.

Anträge 3 und 4: Der Kanton hat alle Gemeinden hinsichtlich der Grösse ihrer Bauzonen beurteilt und 21 Gemeinden verpflichtet, zu grosse Bauzonen rückzuzonen. Buttisholz gehört nicht zu diesen Gemeinden. Gemäss Kantonaalem Richtplan ist Buttisholz eine sog. «Kompensationsgemeinde» im ländlichen Raum (Typ L3). Dies bedeutet, dass Buttisholz nur einzonen könnte, wenn eine gleich grosse Fläche ausgezont würde.

Die von den Einsprechenden zitierten Wachstumswerte von 0.5 % jährlich hat der Kanton in seinem Kantonalen Richtplan festgelegt. Dieser Wert gilt auch für Buttisholz, dient aber nur der Beurteilung, ob bei einer allfälligen Einzonung die Wachstumsvorgaben überschritten würden. Nicht beschränkt hingegen ist das Wachstum in den bestehenden Bauzonen. Die haushälterische Bodennutzung und die innere Verdichtung sind wichtige Ziele des eidg. Raumplanungsgesetzes, das in einer Volksabstimmung im Jahr 2013 gerade deswegen auch angepasst wurde. Buttisholz setzt dies mit den massvollen Nachverdichtungsmöglichkeiten in der neuen Ortsplanung um. Damit erhöht sich rechnerisch das theoretische Fassungsvermögen des neuen Zonenplanes und führt zu einem höheren Wachstum. Es wird aber keine Zersiedelung gefördert. Die vorhandenen Bauzonenreserven liegen gemäss kantonalen Kriterien innerhalb des Siedlungsgebietes und stehen teilweise kurz vor der Überbauung.

Mit den Art. 23 und 24 BZR sprechen die Einsprechenden die Erhaltungsbauzone Ober Allmend (Art. 23 BZR) und die Bauzone Unter-Allmend (Art. 24 BZR) an. Die Zuweisung zu diesen eingeschränkten Bauzonen erfolgt in Absprache mit der Region und dem Kanton. Diese Zonen ersetzen die bisherige Weilerzone und sind in ihrer Nutzung stark beschränkt. Vgl. dazu auch Kapitel 2.2.8 dieser Botschaft. In der Erhaltungsbauzone Ober Allmend sind Neubauten nur für die Land- und Forstwirtschaft zulässig, in der Bauzone Unter-Allmend nur für Nebenbauten. Beide Zonen regeln im Wesentlichen die Umnutzung von bestehenden Gebäuden und liefern damit kaum einen Beitrag zum Einwohnerwachstum.

### **Antrag**

Die Anträge der Einsprechenden sind abzuweisen.

# KAPITEL 5



## BERICHT UND EMPFEH- LUNG DER CONTROLLING- KOMMISSION

## **Bericht und Empfehlung der Controlling-Kommission**

Die Controlling-Kommission war während der Ausarbeitung der Gesamtrevision nicht in der Ortsplanungskommission involviert. Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in Zusammenarbeit mit Fachplanern und der Ortsplanungskommission, inklusive Einbezug der Bevölkerung erarbeitet und vom Gemeinderat am 22. April 2021 zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

Die Controlling-Kommission unterstützt die Gesamtrevision der Ortsplanung und ist überzeugt, dass mit der Genehmigung die kantonalen Vorgaben umgesetzt und die Gemeinde Buttisholz für die Zukunft gerüstet ist.

# KAPITEL 6



## ANTRAG DES GEMEINDERATES



## Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus

- Bau- und Zonenreglement (BZR),
- Zonenplan 1:5'000 / 1:2'500,
- Teilzonenplan Gewässerraum 1:4'000 /1:2'500 und
- Bebauungsplan Ortskern inkl. Bebauungsplanvorschriften

unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zuzustimmen.

# KAPITEL 7



## ABSTIMMUNGSFRAGE

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus

- Bau- und Zonenreglement (BZR),
- Zonenplan 1:5'000 / 1:2'500,
- Teilzonenplan Gewässerraum 1:4'000 / 1:2'500 und
- Bebauungsplan Ortskern inkl. Bebauungsplanvorschriften

unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zustimmen?



Buttisholz

### Stimmzettel 1

für die

**Gemeindeabstimmung  
vom 13. Juni 2021**

Wollen Sie der Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus

- Bau- und Zonenreglement (BZR),
- Zonenplan 1:5'000 / 1:2'500,
- Teilzonenplan Gewässerraum 1:4'000 / 1:2'500,
- Bebauungsplan Ortskern inkl. Bebauungsplanvorschriften

unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zustimmen?

Antwort



Gemeinde Buttisholz  
Oberdorf 4  
6018 Buttisholz

[gemeinde@buttisholz.ch](mailto:gemeinde@buttisholz.ch)  
Tel. 041 929 60 70  
[www.buttisholz.ch](http://www.buttisholz.ch)



Scannen Sie diesen QR-Code  
mit Ihrem Smartphone um wei-  
tere Unterlagen einzusehen.

**IMPRESSUM**