

Gemeinde Buttisholz | Teilbebauungsplan Dorf Nord (1. Etappe)



Teilbebauungsplan Dorf Nord (1. Etappe)

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

16. Februar 2026

Impressum

Auftrag	Teilbebauungsplan Dorf Nord
Auftraggeber	Gemeinde Buttisholz
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	David Waltisberg, david.waltisberg@planteam.ch Claudio Birnstiel, claudio.birnstiel@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	but_BBP Dorf Nord_RPB_260216
Auftragsnummer	625.110
Hinweis	plan:team greift für die Bearbeitung und Erarbeitung von Dokumenten allenfalls auf Unterstützung von AI-Tools zurück.

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Perimeter und räumlicher Kontext	5
1.3	Ziel der Planung	6
1.4	Umfang der Planungsvorlage	6
2.	Planungsablauf	7
2.1	Beteiligte	7
2.2	Bisherige Planungsschritte	7
2.3	Weitere Planungsschritte	7
3.	Rahmenbedingungen und Grundsätze	8
3.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	8
3.2	Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS	8
3.3	Kantonale Vorgaben	9
3.3.1	Kantonaler Richtplan	9
3.3.2	Planungs- und Baugesetz (PBG)	10
3.4	Regionale Grundlagen	11
3.4.1	Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland	11
3.4.2	Teilrichtplan Siedlungslenkung	12
3.5	Kommunale Planungsinstrumente	12
3.5.1	Richtplan Dorfzentrum	12
3.5.2	Siedlungsleitbild 2018	13
3.5.3	Zonenplan und Bau- und Zonenreglement	14
3.5.4	Weitere kommunale Grundlagen	17
3.6	Weitere übergeordnete Grundlagen	17
3.6.1	Naturgefahren	17
3.6.2	Lärm	18
3.6.3	Belastete Standorte / Störfall	18
3.6.4	Denkmalverzeichnis und Bauinventar	18
4.	Konzeptentwicklung	20
4.1	Studienauftrag	20
4.2	Richtprojekt Architektur	21
4.3	Richtprojekt Umgebung	25
4.4	Gesamtkonzept	27

4.5	Erschliessung und Brandschutz	27
4.6	Energie und Nachhaltigkeit	28
4.7	Entwässerung	29
4.8	Lärm	29
5.	Teilbebauungsplan Dorf Nord	31
5.1	Situationsplan 1:500	31
5.1.1	Baubereiche	31
5.1.2	Umgebungsbereiche	32
5.1.3	Erschliessung	33
5.2	Sonderbauvorschriften	33
5.2.1	Einleitende Bestimmungen	33
5.2.2	Art und Mass der baulichen Nutzung	34
5.2.3	Umgebung und Freiraum	35
5.2.4	Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung	36
5.2.5	Umwelt und Energie	37
5.2.6	Qualitäts- und Schlussbestimmungen	37
6.	Würdigung der Planung	38

1. Anlass der Planung

1.1 Ausgangslage

Die Grundstücke Nrn. 322, 326, 999, 323, und 335 (GB Buttisholz) liegen zentral im historischen Dorfkern der Gemeinde Buttisholz und sind im Eigentum der Gemeinde. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde für das Gebiet, zusammen mit den Parzellen Nrn. 996 und 336, eine Bebauungsplanpflicht festgelegt, um ein funktionales, belebtes, qualitativ gut gestaltetes und architektonisch ansprechendes Zentrum – mit Blick auf die historische Bausubstanz – zu entwickeln. Mit dem vorliegenden Teilbebauungsplan Dorf Nord (1. Etappe)¹ nimmt die Gemeinde dieses Vorhaben nun in Angriff. Geplant sind u.a. ein neues Gebäude für die Gemeindeverwaltung sowie zusätzliche Wohn- und Gewerbebauten. Die Wohnungen werden in erster Linie für das Wohnen im Alter realisiert. Dies ist insbesondere im Ortskern mit seinen nahen Angeboten zweckmässig (siehe Kapitel 4.3)

Mit dem Teilbebauungsplan und dem anschliessenden Bau- und Umgebungsprojekt setzt die Gemeinde somit ein zentrales Vorhaben der Dorfentwicklung gemäss dem Richtplan von 2013 und dem Siedlungsleitbild von 2018 um (siehe Kapitel 3.5.2).

1.2 Perimeter und räumlicher Kontext

Das Areal befindet sich zentral im Siedlungsgebiet von Buttisholz und ist somit Teil des Ortskerns. In unmittelbarer Nähe befinden sich u.a. die Kirche St. Verena, das Schulhaus, die Restaurants Hirschen und Kreuz, der Volg mit Postagentur, die Bäckerei Brot & Co. sowie die Käserei Schmid. Zudem halten die verschiedenen Buslinien (u.a. aus der Stadt Luzern und Sursee) heute direkt neben dem Perimeter, was zur Belebung des Gebietes beiträgt.

Im Perimeter selbst befinden sich die Kreuzscheune, das erhaltenswerte Gasshaus und der historische und schützenswerte Spycher. Das Gebiet ist mit Blick auf sein ortsbauliches, soziokulturelles und sein Innenentwicklungspotenzial heute unternutzt, weshalb eine Transformation und Modernisierung zweckmässig und von einigem öffentlichem Interesse ist. Dazu gehört insbesondere die Schaffung von Wohnraum an zentral gelegenen und gut erschlossenen Lagen.

¹ Im Folgenden wird ausschliesslich die Bezeichnung Teilbebauungsplan verwendet.



Abbildung 1: Perimeter Teil-BBP Dorf Nord gemäss Plan 1:500 (schematisch), Quelle: map.geo.admin.ch, eigene Darstellung

1.3 Ziel der Planung

Die erstellten Richtprojekte «Architektur» und «Umgebung» und die Fachgutachten (Verkehr, Lärm) dienen als Grundlage für die Entwicklung des Teilbebauungsplan und der Umsetzung des Richtplans Dorfzentrum vom 15. März 2013. Dessen Ziel ist es, die Qualitäten der Richtprojekte (inkl. Freiraumgestaltung und Erschliessung) planungsrechtlich zu sichern. Mit diesem Verfahrensschritt wurde die Planteam S AG, Luzern beauftragt.

1.4 Umfang der Planungsvorlage

Der Teilbebauungsplan setzt sich aus verbindlichen, wegleitenden und orientierenden Bestandteilen zusammen.

Verbindliche Bestandteile:

- Situationsplan 1:500 vom 23. Januar 2026
- Sonderbauvorschriften vom 16. Februar 2026

Wegleitend sind folgende Unterlagen beigelegt:

- Richtprojekt «Architektur» vom 09. Januar 2026
- Richtprojekt «Umgebung» (Konzept und technisch) vom 04. Februar 2026

Orientierend sind folgende Unterlagen beigelegt:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 16. Februar 2026
- Teilbericht Verkehr vom 20. November 2025
- Lärmschutzgutachten vom 02. Dezember 2025
- Würdigung Studienauftrag vom 30. Juni 2025
- Verkehrs- und Siedlungsentwicklung Dorfzentrum, 15. März 2013
- Studienauftrag, Studienprogramm 1. Phase, 17. September 2024

2. Planungsablauf

2.1 Beteiligte

Auftraggeberin ist die Gemeinde Buttisholz. Sie wird begleitet durch folgende Fachpersonen

- Teilbebauungsplan: Planteam S AG, Luzern
- Richtprojekte
 - Architektur: A6 Architekten, Buttisholz
 - Freiraum: LAND SCHAFFT GmbH, Sursee
- Teilbericht Verkehr: Metron Verkehrsplanung AG, Brugg
- Lärmschutzgutachten: SINUS AG, Oensingen
- Energie: RSP Bauphysik AG, Luzern

2.2 Bisherige Planungsschritte

Studienauftrag	Frühling 2024
Erarbeitung Richtprojekt	Herbst 2024 bis Sommer 2025
Erarbeitung Teilbebauungsplan	Dezember 2025 bis Januar 2026
Verabschiedung Gemeinderat zur kant. Vorprüfung	Januar 2026

2.3 Weitere Planungsschritte

Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung	Ab Februar 2026
Überarbeitung Teilbebauungsplan	anschliessend
Verabschiedung Gemeinderat zur öffentlichen Auflage	anschliessend
Öffentliche Auflage	anschliessend
Ggf. Einspracheverhandlungen	anschliessend
Genehmigung durch Gemeinderat	anschliessend

3. Rahmenbedingungen und Grundsätze

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Im März 2013 wurde das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) von der Schweizer Bevölkerung angenommen mit dem Ziel, die Zersiedlung in der Schweiz zu stoppen, mit dem Boden haushälterisch umzugehen und die Schaffung kompakter Siedlungen konsequenter umzusetzen. Das revidierte RPG trat per 1. Mai 2014 in Kraft. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll durch eine verdichtete Bauweise und einer besseren Ausnutzung der bereits bebauten und brachliegenden Flächen gefördert werden.

Da die vorliegende Planung genau diese Stossrichtungen verfolgt, entspricht sie den übergeordneten bundesrechtlichen Zielen der Raumplanung. (vgl. Kapitel 1.2).

3.2 Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS

Buttisholz ist Teil des Bundesinventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS. Der Teilbebauungsplanperimeter ist Teil der Baugruppe Ortskern mit dem höchsten Erhaltungsziel A (siehe Abbildung 2). Dies gilt gemäss ISOS auch für den alten Spycher. Das Erhaltungsziel A bedeutet, dass Substanz, Struktur und Erscheinungsbild zu erhalten sind und Neubauten das Dorfbild stärken müssen. Massstab, Volumen und Gestaltung der Bauten müssen dem bestehenden Ortsbild entsprechen. Der Teilbebauungsplan und das spätere Bauprojekt haben sich somit ortsbaulich damit auseinanderzusetzen und sich stimmig in das historische Ortsbild einzugliedern (siehe Kapitel 4).

Mit dem Studienauftrag und dessen Anforderungen an die Teams, dem daraus folgenden Umgang mit der historischen Bausubstanz und verschiedener Qualitätssicherungsmassnahmen (Bauberatung, Bebauungsplan) wird dem ISOS adäquat Rechnung getragen. Sowohl der Bericht aus dem Studienauftrag wie auch die hier vorliegende Interessensabwägung (Raumplanungsbericht) zeigen, dass das vorliegende Projekt den Ortskern und das ISOS insgesamt stärkt.

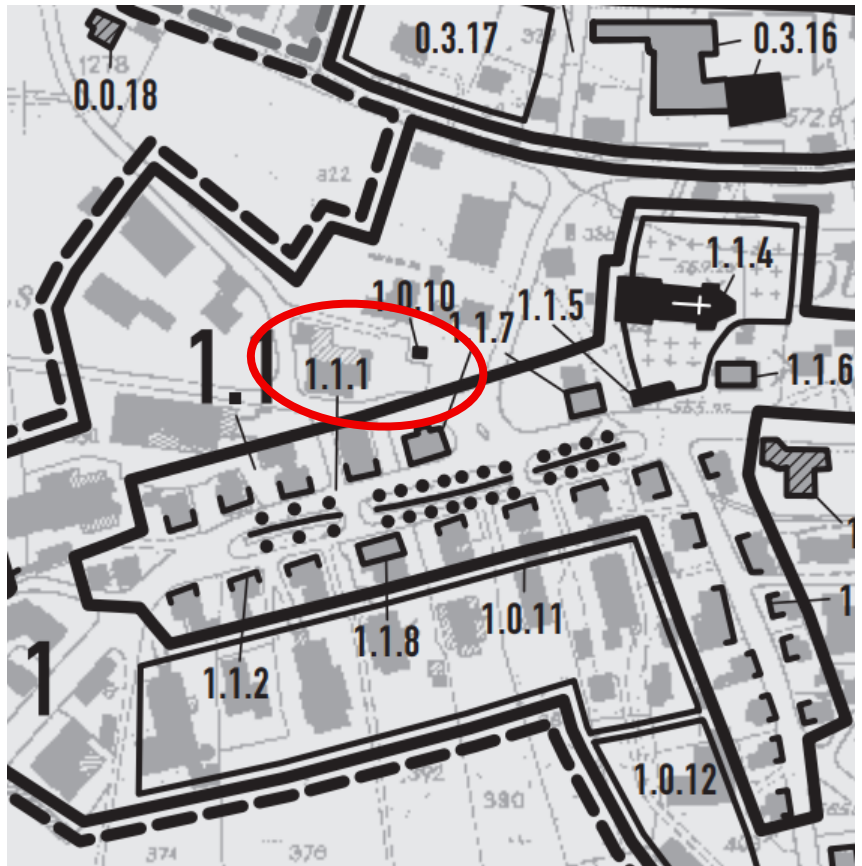


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem ISOS Buttisholz. Der Teilbebauungsplanperimeter ist rot umkreist.

3.3 Kantonale Vorgaben

3.3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan des Kantons Luzern wird derzeit totalrevidiert.

Der Entwurf des revidierten kant. Richtplans zeigt, dass sich das Gebiet im Siedlungsgebiet befindet. (Kapitel 21 des revidierten Richtplans). Ebenso sollen die Ortszentren bzw. gut erschlossene ÖV-Lagen verdichtet werden.

Somit stehen dem Teilbebauungsplan auf Stufe des neuen Richtplans und somit der langfristigen gesamträumlichen Entwicklung des Kantons keine übergeordneten Interessen entgegen. Weitere Festlegungen, die den Perimeter des Bebauungsplans und dessen Umgebung betreffen, enthält der Richtplanentwurf nicht.

Legende

Ausgangslage	Koordinationsbedarf
	Siedlungsgebiet
	Entwicklungsschwerpunkt (ESP)
	Strategisches Arbeitsgebiet (SAG)
	Siedlungsverbindung über die Nationalstrasse A2
	Kantonaler Freihalteraum
	Intensiv genutztes Tourismus- und Freizeitgebiet
	Militärische Anlage (grossflächig)



Abbildung 3: Ausschnitt aus der Richtplankarte (Entwurf) des totalrevidierten kant. Richtplans. Das Gebiet des Teilbebauungsplans ist umkreist.

Dasselbe gilt für den gültigen kant. Richtplan (Abbildung 4).

Ausgangslage	Koordinationsbedarf	Gen.-vermess.	Ausgangslage	Koordinationsbedarf	Gen.-vermess.
Siedlung			Mobilität		
	Siedlungsgebiet (Bauzone / Reservezone)	S1-1/57/8/9		Nationalstrasse	M2-1
	Entwicklungsschwerpunkt für Arbeitsnutzung (Bauzone / Reservezone)	S6-1/51-1		Anschluss Nationalstrasse	M2-1
	Siedlungstrennraum	S1-2		Schieneinfrastruktur	M3-1/3/3
	Objekt von nat. oder reg. Bedeutung	SS-1		Bahnhof / Haltestelle	M5-3
	Strategisches Arbeitsgebiet	S7-1/51-1		Bushaltestelle	M5-4/5/6
Landschaft				Schiffahrt ganzjährig	M5-6
	Landschaft von nat. oder reg. Bedeutung	L1-1		Wichtige Schiffsstation	M5-6
	Naturobjekt (grosser Tha)	L1-2		Luftseilbahn	M7-1
	Naturobjekt (kleiner Tha)	L1-2		Umladeterminale Strasse - Schiene	M8-10
	Linearisches Naturobjekt	L1-2		Flugfeld	M8-10
	Wildtierkorridor und Wildtierwechsel-Bereich	L1-3	Ver- und Entsorgung		
	Vernetzungsaachse für Kleinere (Engnisse)	L1-4		Abbaugelände von kant. Bedeutung	E1-1
	Gewässernetz	L2-1		Abbau / Auffüllung inkl. Anlagenummer	E1-1/2
	Landwirtschaftsgebiet	L6-1		Deponie inkl. Anlagenummer	E2-2
	Fruchtgebiet	L6-2		Abfallverbrennungsanlage	E2-2
	Wald	L7-1		Grundwasserschutzzone	E3-1
	Unproduktives Gebiet			Grundwasserzuströmbereich	E3-2
Raumstrukturen / Besondere Anlagen				Wasserkraftwerk	E6
	Intensiv genutzte Tourismus- und Freizeitanlagen sowie -gebiete als Grundnutzung	R6-3/51-1		Unterwerk, Unterstation	E7-5
	Intensiv genutzte Tourismus- und Freizeitanlagen sowie -gebiete als Überlagerung (genereller)	R6-3/51-1		Hochspannungskleitung	E7-5
	Militärische Anlagen und Bauten (grossflächig)	R9-1		Erdspeicherung (in Stollen)	E8-1
	Militärische Anlagen und Bauten (kleinflächig)	R9-1		Erdspeicherung (in Stollen) / Verlektion	E8-1
Geografische Basisinformation				See	
	Flussgewässer			Flussgewässer	
	Kantonsgrenze			Kantonsgrenze	

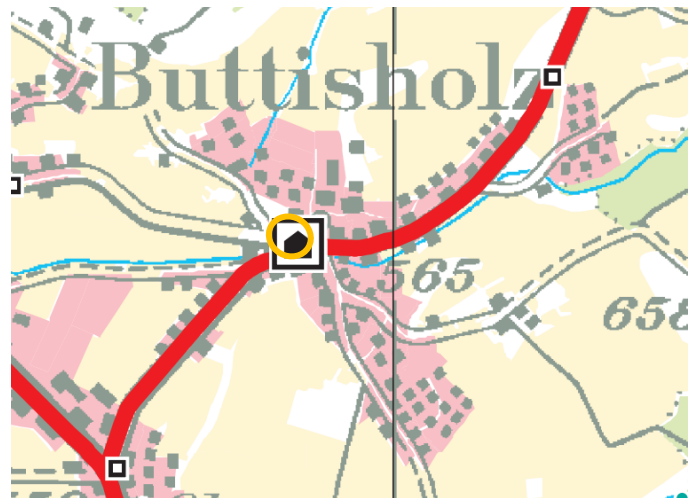


Abbildung 4: Ausschnitt kant. Richtplan

3.3.2 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Buttisholz unterliegt als Gemeinde dem Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern. Bestimmungen zum Teilbebauungsplan können dem PBG entnommen werden (§ 68 ff).

3.4 Regionale Grundlagen

3.4.1 Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland

Buttisholz liegt im Wirkungsbereich der räumlichen Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland 2016. Für Buttisholz gilt folgendes:

- Für die Identität der Region wichtige Ortsbilder erhalten und aufwerten. Dazu gehört namentlich der Dorfkern Buttisholz (S2_12) (siehe Abbildung 5).
 - Die spezifischen Absichten sind, wertvolle Gebäude- und Freiraumsubstanzen zu identifizieren, zu schützen und sorgfältig zu erneuern.
- Vermehrte Bewältigung kurzer und kürzester Distanzen innerhalb der Subzentren und Dörfer zu Fuss (und per Velo) (M.3_11).
 - Die spezifischen Absichten sind, Zugang zu Ortszentren und wichtigen ÖV-Haltestellen verbessern (LV-Netz analysieren, Lücken & Problemstellen identifizieren, i.R. Unterhalt der Gemeindestrassen verbessern).
- In der Region ist ein sowohl deutlich über dem schweizerischen als auch über dem kantonalen Durchschnitt liegendes Bevölkerungswachstum zu erwarten. Deshalb ist gemäss Strategie eine effiziente Nutzung des bestehenden Siedlungsgebietes und eine behutsame Innenentwicklung «das Gebot der Stunde».

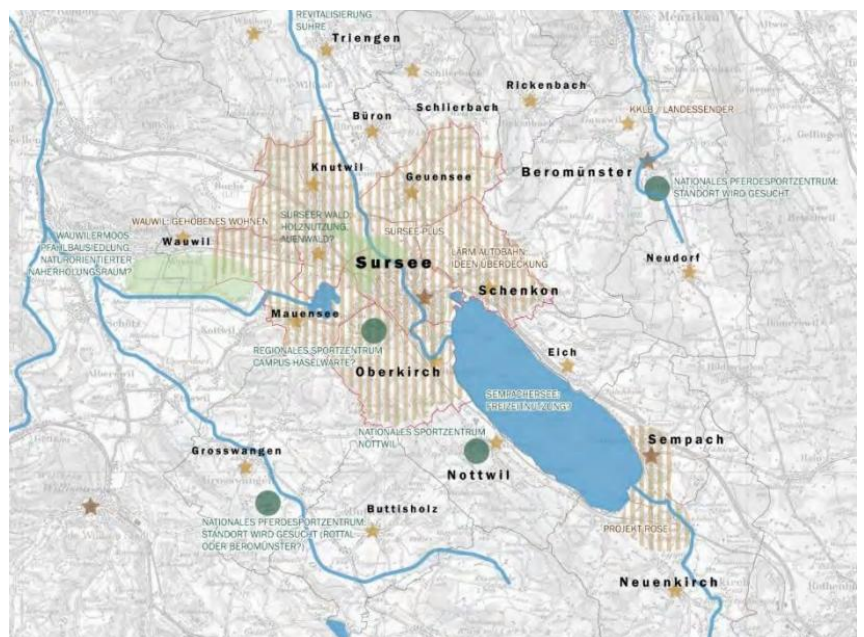


Abbildung 5: Analyse und Ideen gemäss räumlicher Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland 2016.

Mit dem Richtprojekt und dem Teilbebauungsplan wird diesen den Regionalen Zielen Rechnung getragen.

3.4.2 Teilrichtplan Siedlungslenkung

Der Teilrichtplan Siedlungslenkung zeigt aus regionaler Sicht auf, wo die Siedlungserweiterung gezielt eingegrenzt werden soll. Da sich der Perimeter innerhalb der Bauzone befindet, entspricht das Projekt ohnehin diesen regionalen Vorgaben.



Abbildung 6: Ausschnitt regionaler Teilrichtplan Siedlungslenkung vom 17. Juni 2022.

3.5 Kommunale Planungsinstrumente

3.5.1 Richtplan Dorfzentrum

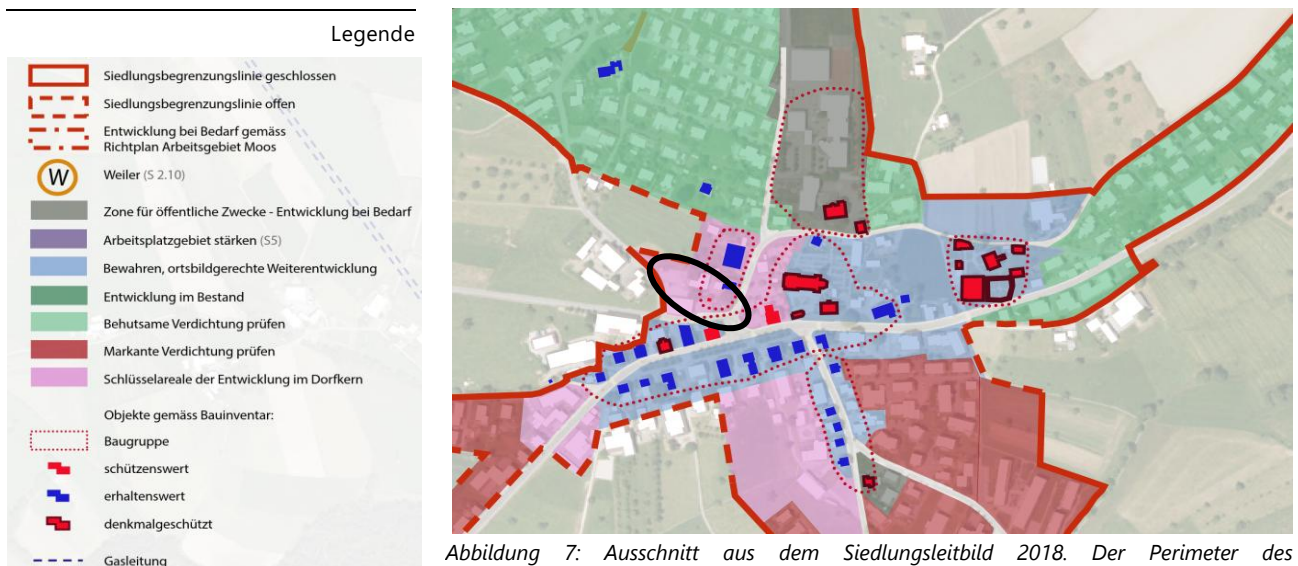
Der Richtplan Dorfzentrum von 2013 bildet die strategische Grundlage für die langfristige Entwicklung des Zentrums von Buttisholz. Er definiert das Dorfzentrum als identitätsstiftenden Ort mit hoher Aufenthaltsqualität, funktionaler Nutzungsmischung und klarer Ausrichtung auf den öffentlichen Raum. Zentrale Ziele sind die Stärkung des Dorfplatzes als Ort der Begegnung, die Belebung der Erdgeschosse entlang der Hauptachsen sowie die Sicherung einer qualitätsvollen räumlichen und funktionalen Entwicklung über mehrere Etappen hinweg.

Der vorliegende Teilbebauungsplan dient der konkreten Umsetzung dieser Zielsetzungen. Er übersetzt die im Richtplan formulierten Stossrichtungen in verbindliche Festlegungen zu Nutzung, Bebauung, Freiraumgestaltung und Erschliessung und schafft damit den rechtlichen Rahmen

für eine kohärente Weiterentwicklung des Dorfzentrums. Dabei werden die im Richtprojekt entwickelten räumlichen Konzepte aufgenommen und planerisch gesichert, ohne die notwendige Flexibilität für eine umsetzungsorientierte Realisierung einzuschränken. Der Bebauungsplan versteht sich somit als konsequenter Umsetzungsschritt des Richtplans Dorfzentrum und gewährleistet die Kontinuität der langfristigen Gemeindeentwicklung.

3.5.2 Siedlungsleitbild 2018

Als strategische Grundlage der Zentrumsentwicklung der Gemeinde Buttisholz dient das Siedlungsleitbild vom 16. August 2018. Darin wurden u.a. Schlüsselareale für die Entwicklung des Dorfkerns festgelegt. Der Perimeter des Teilbebauungsplans liegt in einem dieser Gebiete.



Das Fokusthema des Siedlungsleitbildes ist die Zentrumsentwicklung. Die Entwicklung des Gebietes des Teilbebauungsplans geniesst also in der kommunalen Raumentwicklung hohe Priorität.

Im Fokus der Zentrumsentwicklung stehen die folgenden Themen:

- Schaffung attraktiven Wohnraums
- Sicherstellung eines geeigneten Standorts für einen Dorfplatz (Spiel- und Begegnungsplatz im Dorfkern)
- Gestaltung der Strassen- und Freiräume
- Lage/Gestaltung der ÖV-Haltestellen und Buslinienführung
- Veloabstellplätze
- Lage/Bewirtschaftung von Parkierungsräumen

Im Siedlungsleitbild gelten die folgenden Grundprämissen:

- Der Dorfkern wird nach innen verdichtet und der östliche und westliche Dorfbereich werden gestalterisch besser an die Kernzone angebunden.
- Der Dorfkern ist ein Ort der Begegnung. Mit einer attraktiven Gestaltung werden die Allee und die bestehenden Freiräume aufgewertet und belebt. Der Bereich für Fussgänger wird attraktiver gestaltet.

Betreffend Mobilität äussert sich das Siedlungsleitbild etwas detaillierter wie folgt:

- Attraktive Rad-, Bike- und Fusswege im Dorf und zu den Nachbargemeinden gewährleisten eine gute Erreichbarkeit mit dem Langsamverkehr. Der Langsamverkehr wird mit Priorität auf den Verbindungsachsen zwischen den öffentlichen Räumen geführt (M 1.2).
- Anlagen der kombinierten Mobilität (z.B. Park+Ride, Bike+Ride) im Dorfzentrum fördern insbesondere den Umstieg vom motorisierten Individualverkehr auf den öffentlichen Verkehr (M 1.6).
- Die Bushaltestellen im Dorf werden im Rahmen der Gesamtstrategie zur Gestaltung des Dorfkerns geprüft und festgelegt (M 2.2).

Diese Vorgaben waren auch Teil der Vorgaben für den durchgeführten Studienauftrag. Folglich nehmen die Richtprojekte «Architektur» und «Umgebung» diese Stossrichtungen gezielt auf. Mit dem Teilbebauungsplan werden diese Prämissen rechtlich gesichert und ein Meilenstein auf dem Weg der Zentrumsentwicklung erreicht.

3.5.3 Zonenplan und Bau- und Zonenreglement

Zonenplan

Der Perimeter der Teilbebauungsplans liegt vollständig in der Zentrumszone C (Ze-C) gemäss Art. 17 des Bau- und Zonenreglements (BZR) sowie der Verkehrszone. Über das ganze Gebiet ist eine Bebauungsplanpflicht festgelegt.

Legende	
Wohnzone C (W-C)	
Zentrumszone C (Ze-C)	
Kernzone A (Ke-A)	
Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	
Landwirtschaftszone (LW)	
Gebiet mit Bebauungsplanpflicht	
Verkehrszone	

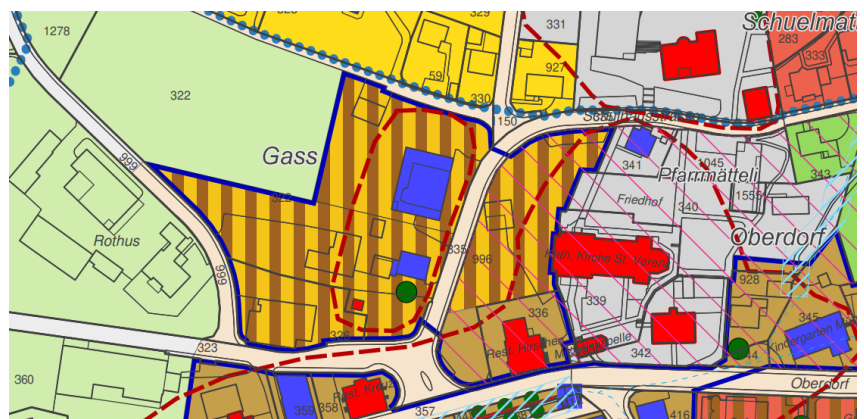


Abbildung 8: Ausschnitt Zonenplan Buttisholz, 2025

Bau- und Zonenreglement

Die Zonenbestimmungen der Zentrumszone C (Ze-C) lauten wie folgt:

Art. 17
Zentrumszone Ze-C

- ¹ Die Zentrumszone C dient der qualitätsvollen Weiterentwicklung des nicht historischen Ortskerns. Es gilt eine Bebauungsplanpflicht. Als Grundlage für den Bebauungsplan ist ein Variantenverfahren gemäss Art. 5 BZR durchzuführen.
- ² Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben sind zulässig. Die Gestaltung der Bauten ist auf die Aufwertung der Aussenräume im Quartier auszurichten.
- ³ Die zulässigen Dichten und Gebäudemasse werden im Bebauungsplan festgelegt.
- ⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Abbildung 9: Zonenbestimmungen der Zentrumszone C (Ze-C).

Um die gewünschten Qualitäten im Ortskern zu erreichen und gestalterisch und funktional möglichst gut und möglichst optimal abgestimmt zu entwickeln, wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung für das Gebiet «Gass» mit einer Bebauungsplanpflicht belegt (Absatz 1). Das BZR überlässt die zentralen architektonischen und ortsbaulichen Aspekte somit dem Bebauungsplanverfahren (Absatz 3) mit Varianzverfahren gemäss Art. 5 BZR. Dies ist insofern zweckmässig, als dadurch die bauliche, freiräumliche und funktionale Entwicklung detailliert und möglichst adäquat auf die vorliegenden Bedürfnisse angepasst und diskutiert werden kann. Die beteiligten Teams hatten somit weitgehend freie Hand, was zu unterschiedlichen Vorschlägen führt und einen Strauss an Ideen und Konzepten hervorbringt, aus dem das stimmigste ausgewählt werden kann.

Bebauungsplanpflicht

Die Bestimmungen zum Bebauungsplan sind in Art. 44 BZR festgehalten:

Art. 44
Bebauungsplan- und
Gestaltungsplanpflicht

- ¹ Als Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflichtgebiete gelten Gebiete, die im Zonenplan als solche eingetragen sind.
- ² In Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflichtgebieten muss als Grundlage für den Gestaltungsplan ein Variantenverfahren gemäss Art. 5 BZR durchgeführt werden.
- ³ Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bebauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.
- ⁴ Innerhalb des Perimeters von Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflichtgebieten dürfen nicht mehrere Bebauungspläne oder Gestaltungspläne erstellt werden. Die Gemeinde kann von diesem Grundsatz abweichen, wenn ein Gesamtkonzept über den gesamten Perimeter vorliegt, an dem sich die Teilbebauungspläne oder Teilgestaltungspläne orientieren.
- ⁵ Baubewilligungen in Gebieten ausserhalb von Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflichtgebieten, welche eine Mindestfläche von 2'000 m² in unbebautem Gebiet und 3'000 m² in bebautem Gebiet aufweisen, dürfen in der Regel nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden, sofern kein Bebauungsplan vorliegt. Dies gilt auch bei Bewilligungen für wesentliche bauliche Änderungen.

Abbildung 10: Bestimmungen für Bebauungspläne gemäss Bau- und Zonenreglement.

Teilbebauungsplan und
Erweiterung Perimeter

Gemäss Art. 44 Abs. 4 BZR sind innerhalb des Bebauungsplanpflichtgebietes grundsätzlich nicht mehrere Bebauungspläne zulässig.

Deshalb war die Gemeinde bemüht, die Eigentümerschaften des Grundstücks Nrn. 336 (GB Buttisholz) ins Boot zu holen. Der Zeitpunkt für die gemeinsame Entwicklung war jedoch nicht ideal, da für dieses Grundstück bei Projektstart kein Entwicklungskonzept vorlag. Deshalb wählt die Gemeinde die für diesen Fall vorgesehene Ausnahme gemäss Art. 44 Abs. 4 BZR und erstellt einen Teilbebauungsplan für die Grundstücke 322, 323, 326, 335 und 999 (GB Buttisholz). Denn die Gemeinde ist gewillt, den Ortskern im fraglichen Gebiet möglichst schnell zu entwickeln und somit die im kommunalen Siedlungsleitbild (siehe Kapitel 3.5.2) vor mehr als sieben Jahren formulierten Entwicklungsziele zeitnah umzusetzen. Von diesem Vorgehen profitieren verschiedene kommunale Anspruchsgruppen (Wohnungssuchende, Gemeindeverwaltung, ÖV-Nutzende usw..).

Die Gemeinde sieht vor, dass der vorliegende Teilbebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt auf genannten Grundstücken im Rahmen einer Teilrevision des Bebauungsplans erweitert werden soll, sollten die Grundeigentümerschaften Entwicklungsabsichten haben. Dies ist dahingehend zweckmässig, als dadurch die mit dem vorliegenden Teilbebauungsplan vorgenommenen räumliche, ortsbauliche und funktionale Gesamtkonzeption auf die östlich gelegenen Parzellen übertragen und diese somit stimmig eingebunden werden können. Die im Rahmen des vorliegenden Teilbebauungsplans vorgesehene Verlegung der Parkplätze östlich der Chrüzschüür auf die Parzelle Nr. 996 nimmt diese Gesamtkonzeption bereits auf.

Richtplan Dorfzentrum

Gemäss Art. 44 Abs. 4 BZR ist ein Teilbebauungsplan insofern zulässig, wenn er gestützt auf ein Gesamtkonzept erstellt wird. Mit dem Dokument «Gemeinde Buttisholz, Verkehrs- und Siedlungsentwicklung Dorfzentrum» vom 15. März 2013 liegt ein solches vor. Dieses enthält neben gesamträumlichen Analysen des Dorfkerns – inkl. Verkehr, Freiraum und Städtebau auch einen behördenverbindlichen Teil Richtplan Dorfzentrum, der die räumliche und funktionale Entwicklung des Gebiets aus dieser Gesamtsicht ableitet und klare Handlungsanweisungen formuliert (Details finden sich auf Seite 52 des Dokuments, Beilage im Dossier)

Sowohl der Studienauftrag wie auch die daraus abgeleiteten Richtprojekte folgen den Handlungsanweisungen aus dem Richtplan. Für zukünftige Vorhaben ausserhalb vom Bebauungsplanperimeter entstehen keine nachteiligen Verhältnisse oder Widersprüche.



Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Richtplan Dorfczentrum für das Gass-Areal.

3.5.4 Weitere kommunale Grundlagen

Fusswegrichtplan

Gemäss dem kommunalen Richtplan öffentliche Fusswege von 2022 verlaufen im Perimeter des Teilbebauungsplans zwei Fusswege (Schulhaus- und Ober-Allmendstrasse). Der Teilbebauungsplan hat keinen Einfluss auf diese Fusswege.

3.6 Weitere übergeordnete Grundlagen

3.6.1 Naturgefahren

Am westlichen Ende des Perimeters im Bereich der Oberen Allmendstrasse ist eine Fläche mit einer geringen Gefährdung – Gefahrenstufe Wasser gekennzeichnet. Auf grossen Teilen des Perimeters herrscht eine Restgefährdung durch Wasser. In Art. 34 BZR ist festgelegt, wie im Rahmen von baulichen Massnahmen damit umzugehen ist.

Auf der Oberflächenabflusskarte ist ersichtlich, dass im Falle eines Starkniederschlags oder Gewitters im Teilbebauungsplanperimeter stellenweise mit Oberflächenwasser mit mehr als 25 cm Abflusstiefe gerechnet werden muss. Entsprechend sind Massnahmen im Baubewilligungsverfahren darzulegen.

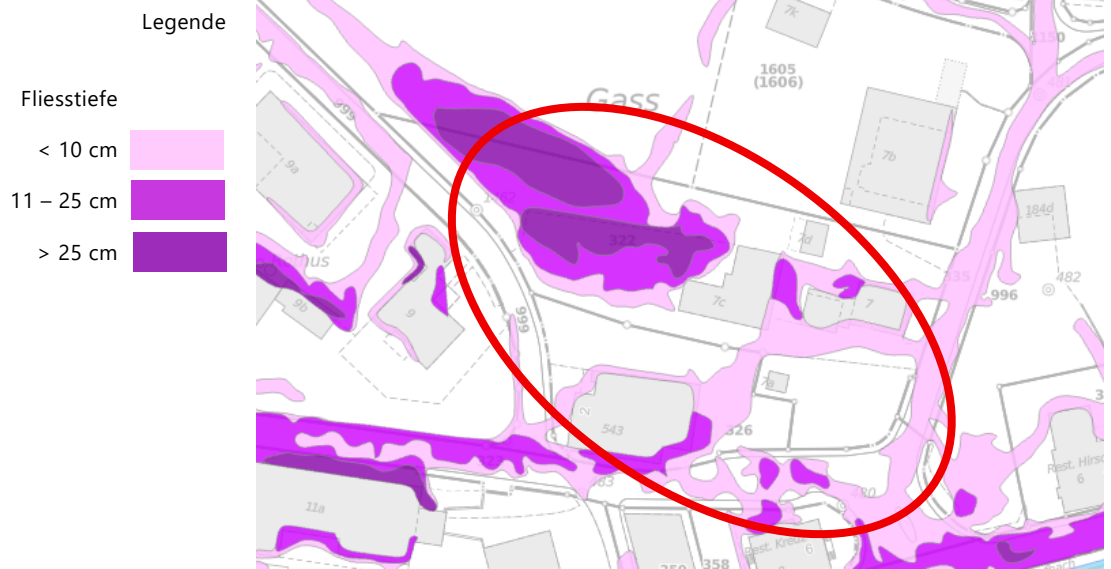


Abbildung 12: Ausschnitt Oberflächenabflusskarte Buttisholz, der Teilbebauungsplanperimeter ist rot umkreist.

3.6.2 Lärm

Für die Parzellen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Die Lärmgrenzwerte werden eingehalten.

3.6.3 Belastete Standorte / Störfall

Der Perimeter verfügt über keinen Eintrag im Kataster der belasteten Standorte und liegt nicht im Konsultationsbereich Störfall.

3.6.4 Denkmalverzeichnis und Bauinventar

Wie in Kapitel 3.4.1 erläutert, ist der Erhalt des bedeutenden Ortsbildes von Buttisholz sowie der Schutz wertvoller Gebäude eine wichtige Stossrichtung der regionalen räumlichen Entwicklungsstrategie.

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters befinden sich mit dem alten Spycher (schützenswert) und dem Gasshaus (erhaltenswert) zwei ortsbildprägende Bauten. Sie sind überdies Teil einer Baugruppe. Der Umgang damit im Rahmen des vorliegenden Projekts wird in Kapitel 4 näher erläutert. Im unmittelbaren Umfeld des Teilbebauungsplans gibt es weitere wertvolle Gebäude, die den Ortskern prägen und identitätsstiftend wirken. Der Teilbebauungsplan und das spätere Bauprojekt haben sich somit ortsbaulich damit auseinanderzusetzen (Kapitel 4).



Abbildung 13: Kantonales Denkmalverzeichnis und Bauinventar, Ausschnitt Buttisholz

4. Konzeptentwicklung

4.1 Studienauftrag

Für den vorliegenden Bearbeitungsperimeter wurde vom Herbst 2024 bis im Frühling 2025 ein Studienauftrag durchgeführt. Als Vorgabe dienten die oben genannten raumplanerischen und ortsbaulichen Grundlagen. Ziel war, mithilfe des Studienauftrages für das Areal Dorf Nord bestehend aus Chrüzschür, Gassareal und Hirschenplatz eine Auswahl von Projekten zu haben mit dem Ziel, ein Projekt zu erhalten, das die Anforderungen am besten umsetzen kann.

Auch die Parzelle Nr. 996 war Teil des Studienauftrags.

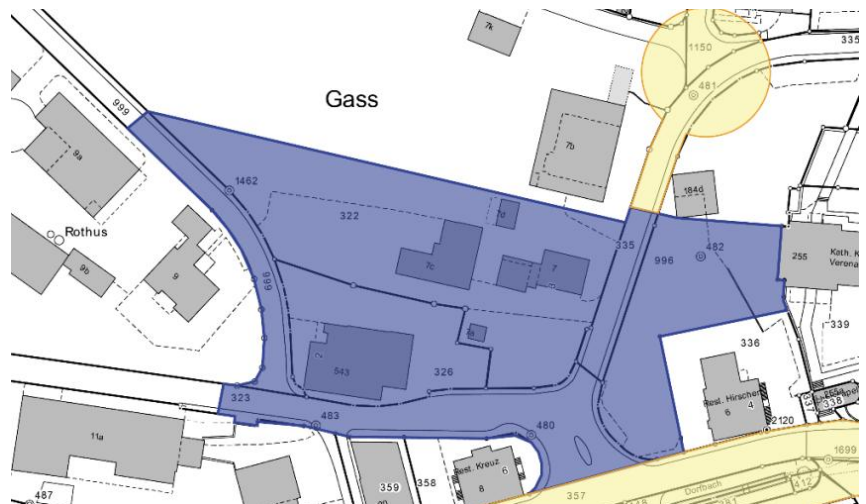


Abbildung 14: Perimeter Studienauftrag

Für den Studienauftrag wurden 8 Teams eingeladen. Das Beurteilungsgremium setzte sich aus Fachpersonen und Sachverständigen sowie beratenden Mitgliedern zusammen. Mitglied der Jury war auch die kantonale Denkmalpflege. Nach einer ersten Phase (Ausarbeitung Projektidee) wurde mit 4 Teams ein vertiefter Projektvorschlag ausgearbeitet.

Als bestes Projekt ging das Projekt der A6 Architekten AG in Zusammenarbeit mit Land Schafft GmbH hervor. Es wurde einstimmig vom Begleitgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Zitat aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums:

«Das Projekt zeigt eine solide städtebauliche Ausrichtung mit einer problemlosen Anordnung der einzelnen Gebäude. Die Neubauten wirken gleichzeitig als Ensemble oder Solitäre. Hinsichtlich der Nutzung ist der Ersatzbau Kreuzscheune, welcher das Mobilitätzentrum mit wahlweisen Nutzungen zusammenbringt, eine Stärke. Das Raumprogramm im Ganzen ist gut umgesetzt und lässt in der Ausführung zahlreiche Optionen offen.»

Insgesamt stehen Kosten und Ertrag in einem guten Verhältnis. Eine weitere Entwicklung, ein späteres Weiterbauen auf dem Areal, ist grundsätzlich denkbar. Der ausgewählte Beitrag dient nun der Gemeinde als Ausgangslage für den Bebauungsplan und nicht als direkt auszuführendes Bauprojekt. Vor diesem Hintergrund kann die Jury der Gemeinde das Projekt mit seinen diesbezüglichen Qualitäten einstimmig empfehlen.»

Im Anschluss hat das Projektteam im Herbst 2025 das Projekt präzisiert und als Grundlage für den Teilbebauungsplan ein Richtprojekt Architektur und ein Richtprojekt Umgebung erarbeitet. Ebenso wurden parallel die nötigen Fachgutachten (Lärm, Verkehr) ausgearbeitet.



Abbildung 15: Visualisierung «Siegerprojekt» der A6 Architekten AG und Land Schafft GmbH.

4.2 Richtprojekt Architektur

Nutzung

Gemäss der Zentrumszone C (Ze-C) ist eine Mischnutzung vorzusehen. Das Richtprojekt zeigt folglich eine differenzierte Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe/Büros und öffentliche Dienstleistungen (Gemeindeverwaltung) auf. Dafür, und um innerhalb des Perimeters einen belebten Platz mit publikumsorientierten Nutzungen zu schaffen, sind in den Erdgeschoss keine Wohnungen zugelassen.

Das Gebäude A (Gemeindehaus) wird als zukünftiges Gemeindehaus realisiert und wird in erster Linie Verwaltungsbüros beinhalten. Wohnnutzung in den obersten Geschossen sind ebenfalls realisierbar.

Das Gebäude B (Chrüzschüür) und das Gebäude C (Chrüzhus) werden als Wohngebäude realisiert. Im Erdgeschoss sind Gewerbenutzungen / Ateliers und ein Gemeinschaftsraum geplant.

Das Gebäude D (Gasshaus) ist eines der wenigen Gebäude, das den Dorfbrand von 1861 unversehrt überstanden hat. Auf Grund der geringen Raumhöhen und der Auflagen im Bereich Brand- und Schallschutz eignet

sich das Haus nicht als Mehrfamilienhaus. Es wird deshalb eine Nutzung angestrebt, die auf den vorhandenen Raumstrukturen aufbauen kann.

Mit der punktuellen Entfernung von einzelnen Geschossdecken könnten überhohe Räume für eine gewisse Grosszügigkeit sorgen, ohne die Grundstruktur des Gebäudes zu zerstören. Die künftige Nutzung des Gasshauses ist für öffentliche und private Nutzungen denkbar. Bei Bedarf könnte die Erschliessung des Hauses mit einem Lift- und einem Treppenanbau behindertengerecht gemacht werden.

Ortsbauliches Konzept

Das Richtprojekt Architektur der A6-Architekten beschreibt das Bebauungskonzept wie folgt:

Für die neue Bebauung im Bereich des Gass-Areals soll die ortstypische Körnung von Buttisholz übernommen werden. Das Raumprogramm, bestehend aus Wohnungen, Gewerbe, einem Mobilitätszentrum und Flächen für die Gemeindeverwaltung, wird in drei Baukörpern mit unterschiedlicher Volumetrie und Fussabdruck untergebracht. Dadurch wird eine ortsverträgliche Körnung und Massstäblichkeit der Gebäudevolumen generiert. Die verschiedenen Bebauungsmuster, welche im Ortskern abgelesen werden können, werden weitergeführt und miteinander verwoben. Das neue Gemeindehaus orientiert sich in seiner geometrischen Ausrichtung an der strengen Anordnung der klassizistischen Bauten entlang der Kantonsstrasse und schafft so einen Bezug zum ortsprägenden städtebaulichen Muster des Wiederaufbaus von 1862. Diese Setzung unterstützt und betont den öffentlichen Anspruch des neuen Gemeindehauses und spannt mit den prägenden Bauten der Gasthäuser Kreuz und Hirschen einen für das Dorfbild wichtigen Freiraum auf.

Die neue «Chrüzschüür» orientiert sich in Volumen und Setzung an den Scheunen, deren Setzung sich an dieser Stelle am Verlauf der Strasse orientieren und mit ihren Giebelseiten zur Landschaft, respektive zum Dorf zeigen. Der Bau übernimmt die wichtige Torfunktion aus Richtung Grosswangen und fasst gemeinsam mit Gemeinde- und Gasshaus den neuen Dorfplatz. Das «Chrüzhus» übernimmt in seiner Setzung die Geometrie der beiden Gassbauten und bildet gleichzeitig den westlichen Abschluss zum Parkplatz. Es ist, ähnlich wie die rückwärtigen Bauten auf der Südseite des Dorfes, das Haus in der zweiten Reihe. Der alte Spicher findet seinen neuen Standort zwischen dem Gasshaus und der Gassscheune und vermittelt so zwischen den beiden historischen Hofelementen und vervollständigt die ortsprägende Baugruppe. Die unterschiedliche Setzung der einzelnen Gebäude in unterschiedlichen Grössen generiert ein dörfliches Bebauungsmuster, welches eine Ähnlichkeit mit der unregelmässigen Anordnung des mittelalterlichen Haufendorfes aufweist. Bei genauer Betrachtung handelt es sich um die Zusammenführung von drei, für das Dorf wichtige Siedlungsstrukturen aus verschiedenen Zeitepochen, welche durch ihr Zusammenspiel spannende Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen. Die neue Bebauung integriert sich als

Ensemble auf selbstverständliche Weise in das Siedlungsmuster des Dorfes und sorgt für die gewünschte unverwechselbare Identität.

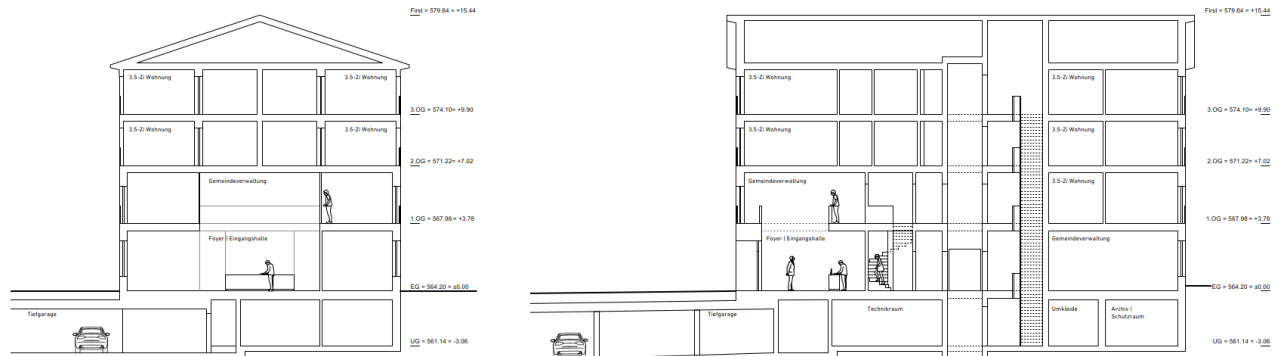


Abbildung 16: Schnitt Haus A

Städtebau und Architektur

Die Bauten A, B und C weisen alle eine mittlere Höhe auf und reihen sich somit in die gebaute Umgebung im Dorfkern ein. Im Haus A werden die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung gezielt auf zwei Geschosse verteilt, um den Fussabdruck des Gebäudes stimmig ins wertvolle Ortsbild (u.a. ISOS) einzupassen und um genügend Freiräume zu erhalten bzw. zu schaffen.

Das Gebäude B (Chrüzschüür) tritt vor allem durch seine Lauben optisch in Erscheinung. Diese sind bereits beim heutigen Bau prägend. Sie bildet zudem einen gedeckten Platz bei den neu anzuordnenden Bushaltestellen. Das Gebäude fasst und definiert in West-Ost-Richtung den Strassenraum, während das Gebäude A vor allem die Platzsituation definiert.

Das Gebäude C (Chrüzhus) markiert den nordwestlichen Schlusspunkt des neuen Ensembles. Hier befinden sich ein Gemeinschaftsraum für das gesamte Areal und die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle. Deren Platzierung ganz im Nordwesten im Zusammenspiel mit dem Verkehrsregime führt dazu, dass der motorisierte Individualverkehr (MIV) das Areal umfährt und ein autofreier «Boulevard» und Platz entsteht. Ebenfalls im Gebäude C sind Bike-Sharing-Angebote vorgesehen.

Das Gebäude D (Gasshaus) wird instandgesetzt. Mit der Instandstellung des erhaltenswerten Gasshofs soll der bestehende Bau wieder bewohnbar gemacht werden. Durch gezielte und zurückhaltende Eingriffe kann das Gebäude energetisch verbessert werden, ohne dessen historische Authentizität zu beeinträchtigen. Alle Massnahmen sind behutsam, materialgerecht und bauphysikalisch verträglich auszuführen. Die Instandstellung erfolgt in enger Begleitung mit der Denkmalpflege. Der Spycher wird verschoben. Geplant ist ein Standort zwischen Gasshaus und Gemeindehaus. Im Rahmen des konkreten Projekts ist zu prüfen ob aus Brandschutzgründen eine Verschiebung an diesen Standort zulässig ist. Falls sich aus Brandschutzgründen der Standort nicht eignet bzw. die dafür nötigen Massnahmen unverhältnismässig sind, so wird der Spycher

an einen anderen Standort innerhalb vom Perimeter des Bebauungsplans oder angrenzt gesucht.

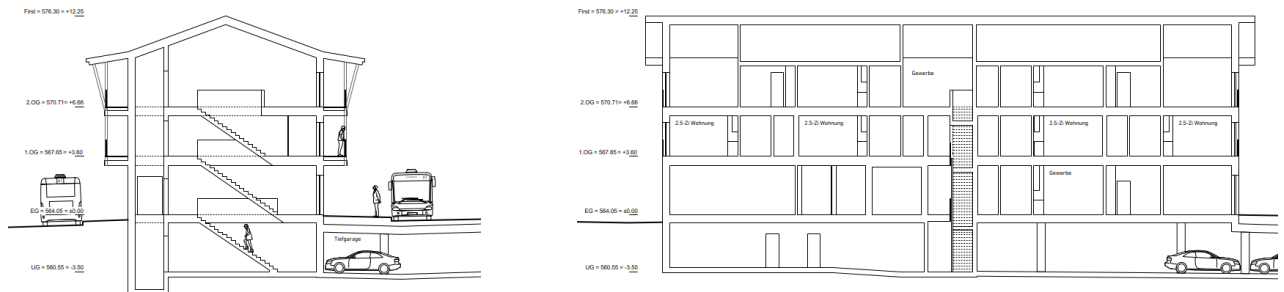


Abbildung 17: Schnitte Haus B

Farbe, Materialisierung, Gestaltung

Das neue Gemeindehaus (Gebäude A) soll gemäss Richtprojekt, mit einem Einsteinmauerwerk erstellt und mit einem grobkörnigeren, mineralischen Putz versehen werden. Die Fenstergewände mit feinem Putz lehnen sich an die Bauten im Dorf an. Dadurch werden die Fenster optisch hervorgehoben und in Szene gesetzt. Das Dachgeschoss wird von einem mit Tonziegeln eingedeckten Satteldach aus Holz überdacht. Es weist eine Neigung von 12 – 20° auf. PV-Anlagen sind nur integral zulässig.

Das Gebäude B (Chrüzschüür) nimmt in seiner architektonischen Ausdrucksweise Bezug auf die traditionelle Scheunenarchitektur. Sie besteht aus einem Holzbau. Die Neigung des Satteldachs beträgt ebenfalls 12 – 20°, PV-Anlagen sind ebenfalls nur integral erlaubt. Die Fassade besteht im Sockelgeschoss aus einem Massivbau mit Backsteinsicht. Ein naturbelassener Holzbau bildet die Obergeschosse.

Das Gebäude C (Chrüzhus) kann entweder in Massiv- oder in Holzbauweise erstellt werden. Das Erdgeschoss mit der Gewerbenutzung soll sich optisch klar von den Obergeschossen unterscheiden und als muraler Sockel wahrgenommen werden. Die oberen Geschosse sollen ein Fassadenkleid aus Holz erhalten. Das Dach wird mit braunroten Tonziegeln oder Indach-PV-Anlagen (nur integral) eingedecktem Satteldach aus Holz ausgeführt. Das Dach weist eine Neigung von 12 – 20° auf.

Beim Gebäude D (erhaltenswertes Gasshaus in Baugruppe) wird eine Instandstellung vorgenommen. Bei der äusseren Erscheinung sind keine Änderungen vorgesehen. Der Innenraum wird allenfalls dahingehend baulich angepasst, dass die Räumlichkeiten für öffentliche und private Zwecke dienen.

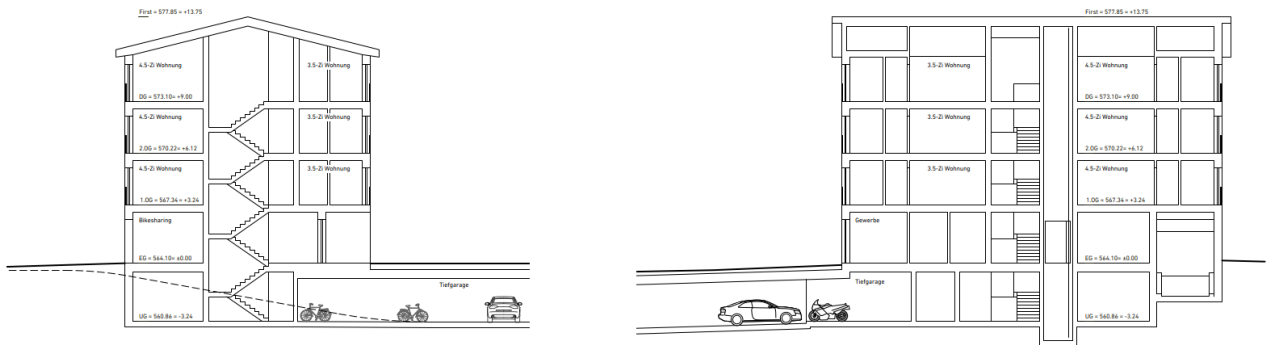


Abbildung 18: Schnitte Haus C

4.3 Richtprojekt Umgebung

Das geplante Zentrumsentwicklungsprojekt befindet sich im historischen Dorfkern von Buttisholz. Das Potenzial für die Gemeinde liegt folglich insbesondere in ansprechend gestalteten Aussenräumen, Aufenthaltsflächen und einer stimmigen Verkehrsführung. Somit trägt das Projekt zu einer nachhaltigen Entwicklung in den drei Sphären Ökologie, Wirtschaft und Gesellschaft auf lokaler Ebene bei.

Zentral für die Aufenthaltsqualität und die ortsbauliche Erscheinung ist die Materialisierung der Oberflächen. Der Dorfplatz wird mit einem hochwertigen Bodenbelag ausgeführt (regionaler Naturstein, alternativ Ort beton) und trägt damit zur Aufwertung des Ortsbildes bei. In den übrigen Flächen wird der Versiegelungsgrad auf das notwendige Mass reduziert. In Verbindung mit der Materialisierung der Baukörper entsteht so ein stimmiges und qualitätsvolles Gesamtbild.

Wichtige Bestandteile des Richtprojekts sind weiter die Bepflanzungen mit Bäumen und Stauden. Die grosskronigen Bäume sind so angeordnet, dass Flächen ausserhalb der Erschliessungs- und Durchwegungsbereiche überwiegend in deren Wirkungsbereich liegen. Dadurch werden Beschattung und mikroklimatische Effekte wie Kühlung gezielt genutzt.

Ökologie Die Parkierungsflächen im Nordwesten befinden sich am Übergang zum Nichtsiedlungsgebiet (Landwirtschaftszone). Eine umweltverträgliche Gestaltung mit schattenspendenden Bäumen und begleitenden Ruderalflächen trägt zur Verbesserung des lokalen Klimas, zur Förderung der Biodiversität bei und schafft zugleich einen ästhetischen Mehrwert.

Auch in diesem für den Autoverkehr vorgesehenen Bereich wird die versiegelte Fläche so klein wie möglich gehalten. Sämtliche oberirdische Parkplätze werden mit einem sickerfähigen Belag versehen. Das angrenzende nördliche Landschaftsfenster wird erhalten, in den Dorfkern

erweitert und durch ökologisch wertvolle Baumarten an der Parzellengrenze ergänzt, um einen fließenden Übergang zum offenen Raum zu schaffen.

Sozialraum und Ökonomie

Dem Umgebungskonzept liegt die Prämisse zugrunde, dass im Gebiet des Teilbebauungsplan ein funktional, gestalterisch und ortsbaulich zusammenhängendes Ensemble entsteht und die verschiedenen Nutzungen miteinander verbindet, damit ein «echter» Dorfplatz entsteht, der sich nicht nur durch seine bauliche und gestalterische Erscheinung, sondern mittel- bis langfristig auch durch soziokulturelle Aspekte und Entwicklungen (saisonale Bespielungsmöglichkeiten) auszeichnet und dank der attraktiven Gewerbeflächen mit Aussenraumbezug (u.a. Gastroangebot des Hirschen) und unmittelbarem ÖV-Anschluss auch zur lokalen Wertschöpfung und Wirtschaft beiträgt.

Die Gemeinde plant, die zu erstellenden Wohnungen in erster Linie für das Wohnen im Alter auszurichten. Mit Blick auf die zentrale Lage des Gebietes im Dorf und die Nähe zu diversen Angeboten (Volg mit Postagentur, Bäckerei, Kirche, Gastronomie, ÖV etc.) ist dies sozialräumlich und demografisch zweckmässig. Entsprechend sieht das Richtprojekt eine weitgehend hindernisfreie Umgebungsgestaltung und einen Gemeinschaftsraum vor.

Spiel- und Freizeitflächen, Aufenthalt

Die nötige Anzahl Spiel- und Freizeitflächen gemäss § 158 PBG können innerhalb des Perimeters erstellt werden. Im Plan 1:500 sind entsprechende Flächen aufgezeigt. Die Berechnung der Flächen ist dem Richtprojekt Umgebung (technisch) zu entnehmen.



Abbildung 19: Richtprojekt Umgebung

4.4 Gesamtkonzept

Die Umgebungsgestaltung zeigt bewusst auch die Weiterführung der Konzeption auf die Parzelle des Hirschen und Kreuz sowie die Parzelle 996 auf. Für ein zusammenhängendes Ortsbild und die Weiterführung der hier vorliegenden Qualitäten muss das Umgebungskonzept auch auf den umliegenden Parzellen vorgeführt werden und dient als wichtige Grundlage in zukünftigen Verfahren. Somit liefert auch das Richtprojekt Umgebung eine Gesamtkonzeption über den Bebauungsplanperimeter hinaus, wie sie in BZR Art. 44, Abs. 4 gefordert ist.

4.5 Erschliessung und Brandschutz

Langsamverkehr

Der Langsamverkehr (LV) wird über den gesamten Perimeter des Teilbebauungsplans abgewickelt. Sämtliche Aussenflächen sind öffentlich zugänglich. Zudem ist der Umgebungsbereich «Dorfplatz» (siehe Kapitel 5.2) barrierefrei zu gestalten. Die Durchwegung und Erschliessung für den LV sind somit gewährleistet.

Für den Veloverkehr ist umfassende Infrastruktur vorgesehen. Bei sämtlichen Gebäuden sind Veloabstellflächen vorhanden. Zudem wird an geeigneter Stelle Ladeinfrastruktur für E-Bikes sowie eine Bike-Sharing-Anlage zu realisieren. Für die Bewohnenden des Areals wird im Gebäude B ein grosser Veloraum erstellt, wo auch Lastenvelos und Fahrzeuge für Kinder untergebracht werden können.

Die Berechnung der Abstellplätze erfolgt gemäss VSS-Norm im Baugesuchsverfahren (siehe Teilbericht Verkehr vom 20. November 2025)

ÖV

Der ÖV wird im vorliegenden Projekt als wichtiges Element mitgedacht. Die Bushaltestellen der verschiedenen Linien (u.a. nach Sursee und in die Stadt Luzern), die sich heute bei der Allee entlang des Baches befinden, werden in den Perimeter des Teilbebauungsplans verlegt. Da insbesondere die Wartebereiche ansprechend gestaltet und mit entsprechender Infrastruktur versehen werden (Überdachung, Warteraum in Gebäude B, schattenspendender Baum) soll die ÖV-Nutzung attraktiver werden.

Zudem werden alle Haltekanten gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz (BeHiG) barrierefrei ausgeführt. Das Areal ist somit gut mit dem ÖV erschlossen bzw. ist ein Dreh- und Angelpunkt der zukünftigen ÖV-Erschliessung von Buttisholz. Die Überbauung übernimmt also nicht nur eine ortsbauliche Zentrumsfunktion wahr, sondern wird durch einen Mobilitätshub ergänzt. Die Anlagen und Infrastrukturen des ÖV haben sich gleichzeitig in die ortsbaulichen Strukturen einzugliedern, sodass das Gebiet nicht als grosser Bushub wahrgenommen wird.

MIV

Die Neubauten werden über die Ober Allmendstrasse erschlossen. Dies über eine direkte Zufahrt zur Tiefgarage, wo sich die Parkplätze für die Bewohner:innen befinden sowie zusätzliche öffentliche Parkplätze.

Ebenso ist eine oberirdische Parkierung (inkl. IV-Parkierung) im nord-westlichen Teil des Areals vorgesehen. Insgesamt sind gemäss Richtprojekt rund 41 oberirdische und 44 unterirdische Abstellplätze geplant. Die genaue Anzahl (Berechnung) erfolgt im Baugesuchsverfahren. Zwei Abstellplätze sind für Car-Sharing vorgesehen. Innerhalb des Areals sind überdies Schnellladestationen für E-Autos geplant.

Anlieferung

Die Anlieferung erfolgt im ganzen Areal gebäudespezifisch über den Dorfplatz und / oder über die Tiefgarage. Fahrten für die Erbringung für Dienstleistungen (Handwerksleute, Lieferdienste usw.) sind über die Erschliessungsbereiche für den MIV hinaus zulässig. Die entsprechende Signalisation und konkrete Ausgestaltung werden im Rahmen des Bauprojekts vorgenommen.

Temporegime

Das Verkehrsgutachten der Metron AG empfiehlt die Einführung von Tempo 30 auf der K47 im Zentrum Buttisholz. Ebenfalls soll die Schulsicherheitszone in Form einer Begegnungszone auf der Schulhausstrasse eingeführt werden. Beide Ziele sind jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans bzw. ausserhalb des Perimeters. Die Gemeinde stützt aber die geplanten Massnahmen.

Entsorgung

Die Erschliessungsfläche für Sonderfahrzeuge sowie die ausgewiesenen Standorte für Hubrettungs- und Löschfahrzeuge gewährleisten den Brandschutz der Überbauung. Die genaue Lage ist dem Richtprojekt «Umgebung» zu entnehmen.

Die Bereitstellung der Entsorgung erfolgt bei den öffentlichen oberirdischen Parkplätzen.

4.6 Energie und Nachhaltigkeit

Das gesamte Areal wird an das Fernwärmenetz der Gemeinde Buttisholz angeschlossen. Gemäss Konzessionsvertrag basiert die gelieferte Energie zu 100% auf biologischen Materialien wie Holzschnitzel und -Pellets (Heizblockkraftwerk).

Bezüglich Energiestandard hat die Gemeinde eine breite Auslegung vorgenommen und die verschiedenen Optionen geprüft. Dabei wurden die Vorbildfunktion der Gemeinde in Sachen Energieeffizienz und damit verbundene Erwartungen der Öffentlichkeit einerseits und die je nach Standard und Zertifizierung verbundenen Aufwände andererseits berücksichtigt, da sich letztere später wiederum u.a. in den Mieten für die Wohnungen und die Gewerbeflächen niederschlagen. Die Gemeinde sieht sich diesbezüglich in der Verantwortung, die Basis dafür zu legen, dass die künftigen Mieten für möglichst viele Gruppen erschwinglich sind.

Hinzu kommt, dass aus ortsbaulichen Gründen (siehe Kapitel 3.5.4 und 3.5.5) das Gebäude A (Gemeindeverwaltung) gemäss Richtprojekt mit einem Einsteinmauerwerk ausgeführt werden könnte, was das Erreichen höherer Energiestandards herausfordernd macht.

Für die Neubauten A, B und C gilt daher mindestens der Gebäudestandard 2015. Dies entspricht der kantonalen Energieverordnung, wonach zumindest Gemeinden bei eigenen Vorhaben mindestens diesen Standard erfüllen müssen. Durch den Bebauungsplan ist gesichert, dass unabhängig wer die Bauten realisiert, der Gebäudestandard 2015 gilt.

In der Wettbewerbsausschreibung war für das Projekt der Effizienzpfad SIA-2040 vorgesehen. Der gewählte Gebäudestandard 2015 entspricht in weiten Teilen den Vorgaben gemäss SIA-2040, womit die Wettbewerbsvorgaben und die Vorgaben der kantonalen Energieverordnung erfüllt werden.

4.7 Entwässerung

Das Niederschlagswasser soll grundsätzlich versickert werden. In erster Priorität hat die Versickerung oberirdisch über nicht unterbaute, sickerefähige Flächen wie chaussierte Bereiche, Kiesrasenflächen, Staudenflächen und Grünflächen zu erfolgen.

Ist die oberirdische Versickerung nicht bzw. nicht vollumfänglich möglich, soll unterirdisch versickert werden. Der Anschluss der Retention darf dabei nicht über die Mischwasserkanalisation erfolgen, da Buttisholz heute bereits zu viel Niederschlagswasser in die ARA bringt.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist es nicht möglich, das gesamte Niederschlagswasser oberirdisch versickern zu lassen. Das Dachwasser ist beispielsweise in unterirdischen Anlagen wie Sickerschächte oder Sickergalerien versickern zu lassen. Das Platz- und Strassenabwasser wird teilweise in oberflächlichen Versickerungsanlagen versickern, welche einen Überlauf in die unterirdische Retention haben und danach gedrosselt der Regenabwasserleitung zugeführt werden kann.

4.8 Lärm

Das Lärmgutachten der Sinus AG vom 2. Dezember 2025 hat die Richtprojekte auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen geprüft.

Strassenlärm

Die massgebenden Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzung in der ES III von 65 dB(A) tags resp. 55 dB(A) nachts können überall an den geplanten Gebäuden eingehalten werden. Die Anforderungen von USG und LSV sind somit erfüllt. Mit Ausnahme der Südfassade und eines kleinen Teils der Ostfassade am Gebäude B können auch die anzustrebenden Planungswerte eingehalten werden.

Industrie- und Gewerbelärm

Auch die massgebende Planungswerte ES III von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts kann bei allen Gebäuden deutlich eingehalten werden.

Massnahmen

Gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV müssen neue Anlagen nicht nur die Planungswerte einhalten, sondern zusätzlich sind die Lärmemissionen im Rahmen

der technischen und betrieblichen Möglichkeit sowie der wirtschaftlichen Tragbarkeit zu begrenzen (Vorsorgeprinzip). Somit sollen die Wände und die Decke der Einstellhalleneinfahrt schallabsorbierend verkleidet werden. Das Garagentor und Regenrinnen sind so konstruiert und ist so zu warten, dass keine massgebenden Immissionen erzeugt werden.

Buslärm Ebenfalls zu prüfen war der Buslärm durch den neuen Mobilitätshub. Auch diese massgebende Planungswerte können bei allen Gebäuden tagsüber gut eingehalten werden. Nachts werden die Werte leicht überschritten – Allerdings nur für das Erdgeschoss im Gebäude B. Für die Wohnnutzung sind die Werte eingehalten.

5. Teilbebauungsplan Dorf Nord

5.1 Situationsplan 1:500

Der Bebauungsplan besteht aus den Sonderbauvorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500.

Verbindliche Inhalte

Der Situationsplan 1:500 zeigt den Perimeter des Bebauungsplans und

- die Dimension der Baubereiche (Baubereiche A, B, C, D und S für oberirdische Bauten,
- die Firstrichtung,
- den Baubereich für unterirdische Bauten,
- die Umgebungsbereiche und Erschliessungsbereiche,
- die Durchwegung und Parkierung inklusive der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle,
- die Bushaltekante,
- sowie die Entsorgung und
- die Bepflanzung.

Diese Elemente sind – sofern nicht anders vermerkt – in ihrer Ausführung, Lage und Dimension verbindlich.

Folgende Elemente im Plan 1:500 sind orientierend:

Orientierende Inhalte

- die Richtprojekte (Dimensionierung) und deren Hauszugänge,
- die Standorte die Löschfahrzeuge,
- die geplante Buserschliessung sowie
- das Retentionsbecken

dargestellt.

5.1.1 Baubereiche

Baubereiche A, B und C

Die Baubereiche definieren die maximal zulässigen Volumina der Bauten. Die Baubereiche gehen im Sinne von § 30 Abs. 4 PBG allen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor. Gegenüber dem Richtprojekt weisen diese in der Regel eine Toleranz von 1 m auf und soll bei der Umsetzung des Bauprojektes eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben. Im Baubereich B ist die Dimensionierung so gross, dass die geplanten Lauben innerhalb des Baubereiches angeordnet werden können.

Im Baubereich B ist zudem ein Durchgang/Passerelle im EG zu realisieren.

Baubereich D	<p>Bereits heute existiert ein Gebäude im Baubereich D. Entsprechend ist die Dimensionierung vorgegeben. Eine Aussentreppe kann ausserhalb des Baubereiches realisiert werden. Der Baubereich D enthält die heutige Aussentreppe auf der Südseite und den Aussenabgang zum Keller auf der Ostseite.</p> <p>Der Plan 1:500 ist georeferenziert. Für die technische Umsetzung ist deshalb keine weitergehende Vermessung erforderlich. Die wichtigsten Ecken der Baubereiche (ober- und unterirdisch) sind zudem als Koordinaten abgebildet.</p>
Baubereich S	<p>In diesem Bereich ist der Spycher zu verschieben. Falls dies aus baulichen, brandschutztechnischen oder weiteren Gründen nicht möglich ist, ist an dieser Stelle der Umgebungsbereich extensive Wiese massgebend für die Gestaltung. Für den Umgang mit dem schützenswerten Spycher ist in diesem Fall eine andere Lösung zu finden, die dem Denkmalschutz und dem ISOS angemessen Rechnung trägt. Dies findet im Rahmen des Baugesuches statt.</p>
Baubereich UG	<p>Der Baubereich UG definiert den Bereich, in welchem das Untergeschoss erstellt werden darf. Er ist gegenüber dem UG vom Richtprojekt zwecks Flexibilität vergrössert.</p>
Allgemein	<p>Die Schnitte zeigen die maximal zulässige Höhenkoten. Die EG-Koten und das massgebende Terrain sind orientierend eingezeichnet. Im Rahmen des Baugesuches kann davon abgewichen werden.</p>

5.1.2 Umgebungsbereiche

Umgebungsbereich «Dorfplatz»	<p>Der Umgebungsbereich «Dorfplatz» dient als Begegnungs- und Verkehrsraum (Bus und Langsamverkehr) und somit als gesellschaftlichen Treffpunkt und verbindet die verschiedenen Nutzungen miteinander zu einem gestalterisch und ortsbaulich zusammenhängenden und funktionalen Ensemble. Er ist autofrei.</p> <p>Der Bereich ist zu bepflanzen und mit Sitzmöglichkeiten auszugestalten. Die bestehende Linde ist zu erhalten. Der Wurzelbereich ist von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten und mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen. Es ist Platz für einen grossen Baum zu schaffen. Der gesamte Umgebungsbereich ist zudem soweit möglich barrierefrei zu gestalten.</p>
Umgebungsbereich «Spielplatz»	<p>Der Umgebungsbereich «Spielplatz» dient als Spielfläche und als Aufenthaltsbereich mit Sitzelementen. Der Belag ist sickerfähig auszuführen.</p>
Umgebungsbereich «extensive Wiese»	<p>Der Umgebungsbereich «extensive Wiese» markiert den Übergang der Siedlung zum Nichtbaugelände und ist entsprechend zu bepflanzen. (Sträucher, Bäume, Wiese).</p>

Umgebungsbereich «Kreuz»

Der Umgebungsbereich «Kreuz» kann dem im dortigen Gebäude beherbergten Gastrobetrieb als Gartenrestaurant dienen. Er ist ebenfalls mit Bäumen und einem sickerfähigen Belag zu versehen.

Umgebungsbereich «Bepflanzung»

Der Umgebungsbereich «Bepflanzung» ist dem Erschliessungsbereich Parkierung überlagert. An dieser Stelle sind Bäume und Wildstauden zu pflanzen

5.1.3 Erschliessung

Im Teilbebauungsplan wird die Erschliessung bzw. die Verkehrsabwicklung über die verschiedenen Erschliessungsbereiche (die Zugänge für den Langsamverkehr zu den Gebäuden, die Ein- und Ausfahrt für den MIV, die oberirdischen Parkplätze, den Busverkehr sowie die Entsorgung) geregelt. Die Abstellplätze für die Feuerwehr sind ebenfalls gesichert.

An den gekennzeichneten Orten sind zudem die Veloabstellplätze zur realisieren.

Die Erschliessung gliedert sich in drei Erschliessungsbereiche:

- Der Erschliessungsbereich «Parkierung» dient der oberirdischen Parkierung von Autos und Motorrädern. Der Belag ist sickerfähig auszuführen.
- Der Erschliessungsbereich «Allgemeine Erschliessungsfläche» dient dem MIV, dem Fuss- und Radverkehr und schafft weitere Querungsmöglichkeiten. Die versiegelte Fläche ist auf das technisch erforderliche Minimum zu reduzieren.
- Der Erschliessungsbereich «Bus» dient dem Bushub und dem Busverkehr. Die Ausgestaltung richtet sich nach den gängigen Normen.

5.2 Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften (SBV) zum Bebauungsplan gliedern sich in sechs Hauptkapitel, die nachfolgend erläutert werden:

5.2.1 Einleitende Bestimmungen

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung. Der vorliegende Bebauungsplan sichert die geplante Überbauung und Umgebungsgestaltung. Die dazugehörigen Ziele und Grundsätze werden definiert. Der Bebauungsplan stützt sich auf die Richtprojekte, die behördlichen Vorgaben sowie auf die orientierenden Fachgutachten.

5.2.2 Art und Mass der baulichen Nutzung

Baubereiche, Nutzungsmasse	<p>Die im Situationsplan ausgeschiedenen Baubereiche legen die überbaubaren Flächen fest. Deren Grenzen dürfen von Hochbauten nicht überschritten werden. Für die Baubereiche A, B, C und gelten die maximal anrechenbaren Gebäudeflächen gemäss Art. 7 Abs. 1 SBV (aGbF).</p> <p>Dachvorsprünge dürfen höchstens 1.5 m über die Baubereiche ragen. Die ÜZ-Berechnung bleibt davon unberührt und richtet sich nach § 112a PBG und BZR.</p> <p>Die Höhe der Bauten wird in den SBV ebenfalls definiert. Sie wird in Form von Höhenkoten festgelegt (Kote des höchsten Punkts des Gebäudes). Gegenüber dem Richtprojekt ist diese Kote erhöht, um etwas Spielraum zu geben bei der Realisierung für die architektonisch und funktional beste Lösung</p>
Untergrund	<p>Nur innerhalb des definierten Baubereichs «UG» sind Unterniveaubauten und unterirdische Bauten erlaubt. Dies als Baumschutz und für die Versicherung. Nötige bauliche Massnahmen zur Erstellung der unterirdischen Bauten dürfen im Rahmen der Erstellung über den festgelegten Baubereich um das technisch notwendige abweichen.</p>
Kleinbauten	<p>Kleinbauten sind im ganzen Perimeter erlaubt. Sie sind hochwertig zu gestalten und gut in die Umgebung zu integrieren.</p>
Nutzung	<p>Die Nutzung der Baubereiche richtet sich nach den Bestimmungen des BZR und ist in Art. 7 Abs. 1 der SBV präzisiert.</p> <p>Die Regelung der Erdgeschossnutzungen in den Baubereichen A, B, C und D orientiert sich an den übergeordneten Zielsetzungen des Richtplans Dorfzentrum sowie am Richtprojekt. Erdgeschosse nehmen im Dorfzentrum eine besondere Funktion ein, da sie den Übergang zwischen öffentlichem Raum und Bebauung prägen und wesentlich zur Belebung des Dorfplatzes und der angrenzenden Strassenräume beitragen. Entsprechend werden in diesen Bereichen in erster Linie publikumsorientierte, öffentliche, gemeinschaftliche oder gewerbliche Nutzungen angestrebt.</p> <p>Die Sonderbauvorschriften schliessen Wohnen im Erdgeschoss jedoch – auch auf Wunsch des Gemeinderates – nicht grundsätzlich aus. Vielmehr wird eine differenzierte Regelung gewählt, die Wohnen im Erdgeschoss zulässt, sofern die ortsbaulichen und funktionalen Zielsetzungen des Bebauungsplans gemäss Art. 1 SBV sowie die Vorgaben des Richtplans Dorfzentrum und des Richtprojekts gewahrt bleiben. Ebenso sind selbstverständlich weitere übergeordneten Bedingungen (z.B. Lärm) einzuhalten. Damit wird sichergestellt, dass gut verträgliche Wohnnutzungen möglich bleiben, ohne die Funktionsfähigkeit und Belebung des Zentrums zu beeinträchtigen. Die Regelung schafft einen ausgewogenen Rahmen zwischen planerischer Zielbindung und Umsetzungsflexibilität und</p>

gewährleistet eine kohärente Umsetzung der strategischen planerischen Grundlagen.

Dachgestaltung

Die Hauptbauten sind mit einer Satteldachform auszuführen. Diese haben eine Neigung von 10° bis 20° auszuweisen. Die im Situationsplan 1:500 für die Baubereiche A, B und C dargestellte Firstrichtung ist verbindlich.

Anlagen zur Energiegewinnung sind (ausser im Baubereich D /Gass-Haus) zulässig und in die Dachhaut zu integrieren.

Dachgauben und Lukarnen sind nicht zulässig.

Insgesamt ist die Dachlandschaft als 5. Fassade zu betrachten und hochwertig zu gestalten. Ausnahmen sind grundsätzlich nicht erwünscht.

Materialisierung und Gestaltung

Art. 9 SBV sichert die architektonische Gestaltung. Dies ist insbesondere im Kontext des ISOS und des Ergebnisses aus dem Studienauftrag wichtig.

Der Artikel macht Vorschrift zur Gestaltung und Materialisierung der Bauten und sichert die Lauben in Baubereich B.

Photovoltaikanlagen an der Fassade sind nur im Baubereich B zulässig – ansonsten ist aus gestalterischen Überlegungen darauf zu verzichten.

5.2.3 Umgebung und Freiraum

In Art. 10 SBV werden die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze definiert. Dazu gehören:

- Hochwertige Umgebungsgestaltung
- Verzicht auf invasive Neophyten
- Pflicht zur Eingabe eines Umgebungsplans in der Baubewilligung

In den Art. 11 bis 15 SBV werden die spezifischen Anforderungen für die jeweiligen Umgebungsbereiche gemäss Kapitel 5.1.2 definiert. Sie enthalten Vorgaben zur Gestaltung, zur Art der Bepflanzung, zur Materialisierung und den zulässigen Nutzungen

Das Richtprojekt Umgebung sieht ein Wasserspiel als Bestandteil des Freiraumkonzepts im Bereich des Dorfplatzes vor. Dieses Element trägt zur Aufenthaltsqualität, zur Belebung des öffentlichen Raums und zur Identität des Zentrums bei und ist Teil des im Richtprojekt dargestellten Entwicklungsbildes. Deshalb wird es im Plan 1:500 als verbindliches Element aufgeführt.

Beim Wasserspiel handelt es sich um ein qualitätsprägendes Ausgestaltungselement, nicht jedoch um ein konzepttragendes Element der städtebaulichen Grundstruktur. Die konkrete Realisierung kann daher von finanziellen, betrieblichen oder praktischen Rahmenbedingungen abhängen, die sich im weiteren Projektverlauf ergeben.

Die Gemeinde behält sich darum vor, in begründeten Fällen, gestützt auf die Ausnahmebestimmung gemäss Art. 27 SBV, bzgl. des Wasserspiels vom Richtprojekt abzuweichen, sofern die angestrebten gestalterischen und funktionalen Qualitäten des Dorfplatzes durch alternative Massnahmen in gleichwertiger Weise sichergestellt werden (siehe Kapitel 5.2.6). Auf diese Weise bleibt der qualitative Anspruch des Richtprojekts gewahrt, während gleichzeitig eine umsetzungsorientierte und verhältnismässige Realisierung ermöglicht wird.

5.2.4 Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung

<p>Erschliessungsbereiche</p>	<p>Art. 16 regelt die Erschliessung und Abwicklung der verschiedenen Verkehrsarten.</p> <p>Oberirdische Auto- und Motorradparkplätze gibt es nur im Bereich «Parkierung» im Nordwesten des Areals. So wird das Areal von Autos freigehalten. Die Oberfläche ist sickerfähig zu gestalten.</p> <p>Der Erschliessungsbereich «Allgemeine Erschliessungsfläche» dient vor allem der Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle und wird versiegelt. Die Versiegelung ist auf das technisch notwendige Minimum zu reduzieren.</p>
<p>Öffentlicher Verkehr</p>	<p>Die Abwicklung des Busverkehrs erfolgt innerhalb des Umgebungsbereichs «Dorfplatz» mit dem überlagerten Erschliessungsbereich «Bus». Es sind an den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen Haltekannten zu realisieren und mit Infrastruktur wie Sitzgelegenheiten und Überdachungen zu versehen.</p>
<p>Fuss- und Veloverkehr</p>	<p>Gemäss Art. 18 sind an den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen oberirdische, ungedeckte Veloparkplätze zu realisieren. Diese befinden sich u.a. bei den Baubereichen A bis D. Die Zahl der Lang- und Kurzzeitabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065. Die gedeckten Langzeitabstellplätze befinden sich in der Einstellhalle und in den Baubereichen B und C. Der Artikel schreibt auch mindestens 8 Abstellplätze für Bike-Sharing-Angebote und Ladeinfrastruktur für E-Bikes vor. Der Bedarf an Ladestationen für E-Bikes orientiert sich an der Norm SIA 2060.</p>
<p>Motorisierter Individualverkehr</p>	<p>Die Erschliessung für den MIV erfolgt gemäss Art. 19 ausschliesslich im Nordwesten über die Obere Allmendstrasse. Die Zufahrt zur Einstellhalle über den Bereich «Allgemeine Erschliessungsfläche» gemäss Art. 16 Abs. 2. Die Parkplätze für die Bewohnenden befinden sich in der unterirdischen Einstellhalle. Die Parkplatzzahl richtet sich nach der VSS-Norm 40 281. Es sind mind. 2 Abstellflächen für Car-Sharing-Angebote und Schnellladestationen zu realisieren.</p>
<p>Entsorgung</p>	<p>Die Bereitstellung der Entsorgung erfolgt an dem im Situationsplan gekennzeichneten Standort «Entsorgung» in Form eines passenden Abstellplatzes und gemäss den Vorgaben des Verbandes GALL (Gemeindeverband für Abfallverwertung Luzern-Landschaft). Es sind Unterflurcontainer zu realisieren.</p>

5.2.5 Umwelt und Energie

Lärm	Die Lärmschutzanforderungen richten sich nach den Bestimmungen der Lärmschutzverordnung (LSV). Für die Einhaltung sind keine besonderen Massnahmen erforderlich.
Retention	Die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers hat in erster Linie über die oberirdische Versickerung zu erfolgen. Es sind jedoch unterirdische Retentionsbecken vorgesehen, um Regenwasser, das nicht natürlich abgeführt werden kann zurückzuhalten und an die entsprechenden Leitungen anzuschliessen. Die Lage der Becken wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
Energie	Das gesamte Areal wird an das Fernwärmenetz Buttisholz angeschlossen. Dieses wird von einem Heizblockkraftwerk mit Wärme versorgt. Neubauten sind mindestens nach dem Gebäudestandard 2015 zu realisieren. Nähere Ausführungen zum gewählten Standard finden sich in Kapitel 4.6.
Beleuchtung	Die Vorgaben zu Beleuchtung und Reklamen sind in Art. 53 BZR definiert. Im Rahmen des Teilbebauungsplans sind somit keine weiteren Festlegungen erforderlich.

5.2.6 Qualitäts- und Schlussbestimmungen

Etappierung	Die Überbauung kann bei Bedarf in Etappen realisiert werden. Gemäss aktuellem Projektstand ist dies jedoch nicht vorgesehen. Die Freiräume und Infrastrukturanlagen sind in jedem Fall entsprechend der in Angriff genommenen Etappe zu realisieren.
Dienstbarkeiten	Die notwendigen Rechte sind mittels Dienstbarkeiten spätestens mit der Baubewilligung sicherzustellen.
Ausnahmen	Die Gemeinde kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Sonderbauvorschriften und Festlegungen im Plan 1:500 bewilligen, sofern keine öffentlichen und weitere relevante Interessen entgegenstehen. Insgesamt haben alternative Lösung aber zu einer mindestens gleichwertigen Lösung zu führen.

6. Würdigung der Planung

Der Bebauungsplan Dorf Nord erfüllt die Ziele des Siedlungsleitbildes der Gemeinde Buttisholz und setzt nach fast sieben Jahren eines der zentralen dort festgehaltenen Ziele und Projekte um.

Mit dem Bebauungsplan werden die ortsbauliche Setzung, die Qualitäten des Richtprojektes, die Umgebungsgestaltung und Erschliessungsqualität gesichert und Rücksicht auf das schützenswerte Ortsbild (ISOS) genommen und dieses gezielt und sorgfältig weiterentwickelt.

Die Vorgaben gemäss § 68 PBG werden eingehalten. Durch die effiziente Nutzung des Bodens in der bestehenden Bauzone trägt das Projekt zur Innentwicklung bei und die Gemeinde kommt den Vorgaben von Art. 15a RPG nach.

Dank dem sauber ausgearbeiteten Richtprojekt kann ein Projekt realisiert werden, das auch ortsbaulich, funktional, wirtschaftlich und soziokulturell einen Mehrwert bringt und sich sehr gut in die Umgebung einfügt.

Mit der geplanten Freiraumgestaltung, den situationsgerechten Freiräumen und der Bepflanzung und dem autofreien zentralen Platz entsteht ein lebenswerter Ort, an dem auch ökologische Qualitäten vorhanden sind.

Die Planung stimmt mit den Vorstellungen der Raumplanung, der übergeordneten Planung des Kantons Luzern, der Region und der Gemeinde Buttisholz überein.