



GEMEINDE ALTISHOFEN

## GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



## KURZBERICHT ZUR 2. ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

17. Juli 2023

# IMPRESSUM

## GEMEINDE

Gemeinde Altishofen  
Schloss  
6246 Altishofen  
gemeindeverwaltung@altishofen.ch

## BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
www.bdplan.ch

## STAND

Mitwirkung Bevölkerung:	15. Januar – 24. Februar 2020
1. Kantonale Vorprüfung:	April 2020 – März 2021
2. Kantonale Vorprüfung:	Februar – August 2022
1. Öffentliche Auflage:	21. November – 20. Dezember 2022
2. Öffentliche Auflage:	24. Juli – 22. August 2023
Beschlussfassung:	
Genehmigung:	

## INFORMATION

Projektnummer:	91809, 91839
Bearbeitet durch:	Reto Derungs, Michèle Willimann
Titelbild:	Geoportal der Gemeinde Altishofen, 2023

# AUSGANGSLAGE

Öffentliche Auflage Nov/Dez 2022	Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde vom 21. November bis 20. Dezember 2022 nach §§ 13 und 61 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnten Einsprachen gegen die vorgenommenen Änderungen am Zonenplan und Bau- und Zonenreglement sowie Stellungnahmen zum revidierten Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan eingereicht werden.
Anpassungsbedarf aus Einsprachever- handlungen	Es sind elf Einsprachen zur Nutzungsplanung sowie zwei Stellungnahmen zum Verkehrs- und Erschliessungsplan eingegangen. Die Ortsplanungskommission hat sich in der Folge mit den Einsprachen auseinandergesetzt und dem Gemeinderat zwei Anpassungen am Zonenplan sowie drei Anpassungen am Bau- und Zonenreglement (BZR) empfohlen. Der Gemeinderat ist den Empfehlungen der Ortsplanungskommission gefolgt. Es fand ein Schriftwechsel mit den verschiedenen Einsprechenden statt. Zudem wurden Einspracheverhandlungen geführt.
Korrektur Verkehrs- und Erschlies- sungsrichtplan	Im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan war eine bestehende Fusswegverbindung falsch eingetragen. Dieser Hinweis wurde im Rahmen einer Stellungnahme zum Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan eingebracht. Die falsche Fusswegverbindung wurde auf die zweite öffentliche Auflage hin entfernt (technische Bereinigung).
Zweite öffentliche Auflage	Die vorgenommenen Änderungen an der Nutzungsplanung bedürfen teilweise einer zweiten öffentlichen Auflage. Eine solche ist gemäss § 62 des Planungs- und Baugesetzes durchzuführen, wenn die gütliche Erledigung einer Einsprache wesentliche Änderungen an der Vorlage zur Folge hat. Die Änderungen, welche aufgrund der ersten öffentlichen Auflage erfolgten, sind im vorliegenden Bericht beschrieben und bilden Gegenstand der zweiten öffentlichen Auflage. Die Möglichkeit zur Einsprache besteht nur für diese Sachverhalte.
Auflagefrist	Die zweite öffentliche Auflage erfolgt während dreissig Tagen vom 24.07.2023 bis 22.08.2023. Die Dokumente können während dieser Frist auf <a href="http://www.altishofen.ch">www.altishofen.ch</a> oder am Schalter der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
Kurzbericht 2. öf- fentliche Auflage	Der vorliegende Kurzbericht zur 2. öffentlichen Auflage entspricht einer Kurzversion des Planungsberichts, welcher integraler Bestandteil der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist. Er beschränkt sich auf die nun aufliegenden Sachverhalte. Der Planungsbericht der ersten öffentlichen Auflage sowie alle weiteren Unterlagen der Nutzungsplanung wurden entsprechend überarbeitet und aktualisiert.
Dokumentenüber- sicht	Bestandteil der Ortsplanungsrevision sind die nachfolgend aufgeführten Dokumente. Gegenstand der zweiten öffentlichen Auflage sind jedoch nur die im vorliegenden Kurzbericht erläuterten Sachverhalte.

Nutzungsplanung: - Bau- und Zonenreglement  
 - Zonenplan Siedlung, M 1:2'500  
 - Zonenplan Landschaft, M 1:10'000  
 - Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung, M 1:2'500  
 - Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Nord, M 1:5'000  
 - Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Süd, M 1:5'000

Richtplanung: - Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan, M 1:2'500  
 - Bericht zum Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

Dokumentation: - Planungsbericht nach Art. 47 RPV  
 - Beilage 1: Quartieranalyse Altishofen und Ebersecken  
 - Beilage 2: Dokumentation Gewässerraum  
 - Beilage 3: Kapazitätsnachweis  
 - Beilage 4: BZR Vergleich neu – alt  
 - Beilage 5: FFF-Kompensationsprojekt Einzonung Buswendeschlaufe  
 - Beilage 6: Plan Aufhebung Gewässerbaulinien  
 - Beilage 7: Vorprüfungsbericht 1  
 - Beilage 8: Vorprüfungsbericht 2  
 - Beilage 9: Kurzbericht zur 2. öffentlichen Auflage

## ÄNDERUNGEN HÜBELIRAIN

Einsprache fordert Umzonung in W2b

Eine Einsprache aus dem Quartier Hübelirain fordert die Umzonung des Gebiets von der Wohnzone 2a in die Wohnzone 2b. Dies unter anderem, weil gewisse Bauten bereits heute hohe Überbauungsziffern aufweisen.

Umzonung von W2a zu W2b

Nach Prüfung der Einsprache wird das Gebiet von der Wohnzone 2a in die Wohnzone 2b umgezont. Der Grundwert der Höhe sowie die maximale Gesamthöhe bleiben aufgrund der sensiblen Lage unverändert (7.5 m und 9.5 m). Die Überbauungsziffer (ÜZ) erhöht sich mit der Umzonung um je 0.03 (ÜZ-a neu 0.24 statt 0.21, ÜZ-b neu 0.27 statt 0.24 und ÜZ-c neu 0.30 statt 0.27). Somit ist eine etwas dichtere Bebauung im Hübelirain möglich. Die raumplanerischen Auswirkungen sind dabei gering. Die folgenden beiden Abbildungen zeigen den Vergleich des neuen Zonenplans zwischen der ersten und der zweiten öffentlichen Auflage.



Abb. 1 Zonenplan Stand 1. öffentliche Auflage mit W2a, Hübelirain



Abb. 2 Zonenplan Stand 2. öffentliche Auflage mit W2b, Hübelirain

# ÄNDERUNGEN GEBIET FELD

Mehrere Einsprachen fordern Aufzoning

Im Gebiet Feld sind gleich mehrere Einsprachen mit dem Antrag auf Aufzoning von der Wohnzone 2b in die Wohnzone 2c eingereicht worden. Dies zum einen, weil das Quartier bereits heute einige Bauten mit dem Charakter der Wohnzone 2c aufweist und zum anderen, weil die restriktive Höhenbeschränkung der Wohnzone 2b an dieser Lage nicht gerechtfertigt bzw. nicht mehr zeitgemäss sei.

Haltung OPK und Gemeinderat

Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat waren im Rahmen der Erarbeitung des neuen Zonenplans gegenüber einer Aufzoning des Gebiets Feld kritisch, da für die Gemeinde nur ein moderates Wachstum angestrebt wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Entwicklung im Quartier Feld gestaffelt erfolgt und sich das Wachstum zeitlich gut verteilen wird.

Umzoning von W2b zu W2c

Nach eingehender Prüfung wird den Anträgen entsprochen und das Gebiet Feld von der Wohnzone 2b in die Wohnzone 2c umgezont. Die Umzoning hat keine Auswirkungen auf die erlaubten maximalen Überbauungsziffern, jedoch erhöht sich der Grundwert der Gesamthöhe von 7.5 m auf 9.0 m sowie die maximale Gesamthöhe von 9.5 m auf 11.0 m. Diese Gebäudehöhen waren auch schon im bisherigen, rechtskräftigen Zonenplan realisierbar. Die Anpassung unterstützt die Innenentwicklung und ist raumplanerisch sinnvoll. Die folgenden beiden Abbildungen zeigen den Vergleich des neuen Zonenplans zwischen der ersten und der zweiten öffentlichen Auflage.

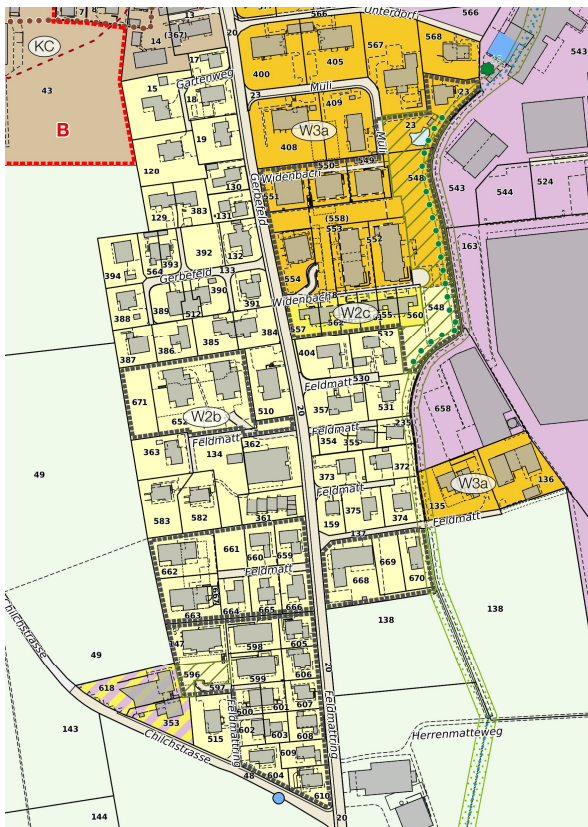


Abb. 3 Zonenplan Stand Erste öffentliche Auflage, Gebiet Feld



Abb. 4 Zonenplan Stand Zweite öffentliche Auflage, Gebiet Feld

# ANPASSUNGSBEDARF BZR

## Wohnzonen

In der Wohnzone 2a wurden auch Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung gemacht. Dies unter anderem, weil mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung bestehende Gestaltungspläne inklusive deren qualitative Vorgaben aufgehoben werden. Da das Quartier Hübelirain neu der Wohnzone 2b zugeordnet wird, die Qualitätsvorgaben aber weiterhin gelten sollen, werden Artikel 14 Wohnzone (W) und Artikel 15 Wohnzone 2a (W2a) zu einem Artikel zusammengefasst und die genannten Vorgaben für die Wohnzone 2a und das Quartier Hübelirain im allgemeinen Artikel zu den Wohnzonen aufgeführt (siehe Überarbeitung unten).

## Umgebungs- gestaltung

Der Ortsplanungskommission sowie dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, dass bei der zukünftigen inneren Verdichtung die Qualität der Umgebungsflächen erhalten bleibt. Daher sollen zum Ausgleich zusätzliche Bestimmungen zur Sicherung der Freiraum- und Umgebungsqualität in das Bau- und Zonenreglement aufgenommen werden. Dies betrifft die Beschränkung von oberirdischen Parkplätzen im Rahmen von Innenentwicklungsprojekten in Artikel 36 (Abstellplätze für Personewagen) sowie Ergänzungen beim Artikel 48 zu den Umgebungsflächen und Bepflanzung.

# ANPASSUNGEN BZR

Die Anpassungen am BZR sind folgend aufgeführt (blau = neu, rot durchgestrichen = entfällt).

## Art. 14 Wohnzone (W)

<sup>1</sup> In der Wohnzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

<sup>2</sup> Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

<sup>3</sup> In den Wohnzonen 2a (W2a) sowie im Quartier Hübelirain (Wohnzone 2b, W2b) sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zu realisieren. Die Dächer haben sich bzgl. Ausrichtung, Materialisierung und Farbgebung in die bestehende Bebauungsstruktur einzugliedern. In Bezug auf die Fassadengestaltung sind Holz, Verputz, unverputztes Mauerwerk sowie diskrete Farbtöne zulässig.

<sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: II

## ~~Art. 15 Wohnzone 2a (W2a)~~

~~<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone gem. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.~~

~~<sup>2</sup> Dachgestaltung: Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45°. Die Dächer gliedern sich bzgl. Ausrichtung, Materialisierung und Farbgebung in die bestehende Bebauungsstruktur ein.~~

~~<sup>3</sup> Fassadengestaltung: Holz, Verputz, unverputztes Mauerwerk, diskrete Farbtöne~~

#### **Art. 367** Abstellplätze für Personenwagen

- <sup>1</sup> Das zu schaffende Parkplatzangebot für Personenwagen richtet sich im Grundsatz nach der Schweizer Norm VSS 40 281.
- <sup>2</sup> In Wohnzonen sind bei Neubauten sowie bei der Erstellung zusätzlicher Wohnungen mindestens zwei Drittel der geforderten Plätze im Gebäude (Haupt- oder Nebenbaute) oder in einer unterirdischen Einstellhalle zu erstellen.
- <sup>3</sup> Die vorgeschriebenen Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Offene Abstellflächen sind in der Regel mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Sie dürfen nicht zweckentfremdet werden. Ausser bei Einfamilienhäusern gelten Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen, sowie die Anzahl Abstellplätze reduzieren oder untersagen, wenn besondere Gründe, insbesondere der Schutz des Ortsbildes oder die Realisierung energieeffizienter Bau- und Nutzungskonzepte im Sinne der 2000 Watt Gesellschaft, dies rechtfertigen.

#### **Art. 489** Umgebungsflächen und Bepflanzung

- <sup>1</sup> ~~In den Wohnzonen sind die~~ Umgebungsflächen sind, auf ihren Zonen- und Nutzungszweck abgestimmt, mit einem hohen Grünanteil aus mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten anzulegen. ~~Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs verlangen.~~ Dazu ist in der Regel ein Umgebungsplan einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann die zuständige Stelle auf diesen Plan verzichten. Die ausgeführte Umgebungsgestaltung ist innert Jahresfrist nach Bauabnahme des Bauprojektes durch die Baukontrolle zu überprüfen.
- <sup>2</sup> Nicht der Erschliessung oder dem Aufenthalt dienende Flächen sind zu begrünen.
- <sup>3</sup> Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.