

GEMEINDE ETTISWIL  
GEMEINDERAT

## Botschaft und Einladung

für die ausserordentliche

## Gemeindeversammlung

**Dienstag, 12. Oktober 2021, 20.00 Uhr,  
in der Büelacherhalle Ettiswil**

---

### **Gesamtrevision der Nutzungsplanung Ettiswil**

Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, unter Berücksichtigung der nicht gütlich erledigten Einsprachen, mit folgenden Inhalten:

- Zonenplan Siedlung 1:2'500, inkl. Ausscheidung der Gewässerräume
- Zonenplan Landschaft 1:6'000
- Bau- und Zonenreglement, mit Aufhebung der Bebauungs- und Gestaltungspläne

Verschiedenes / Umfrage

*Die zur Beschlussfassung vorgesehenen Dokumente können auf der Gemeindekanzlei und auf der Webseite der Gemeinde Ettiswil eingesehen werden. Zusätzlich stehen auf der Webseite der Gemeinde alle weiteren relevanten Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung zur Verfügung.*



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Traktandenliste .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Grundlagen und Voraussetzungen .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Organisation und Vorgehen .....</b>	<b>5</b>
2.1. Planungskommission .....	5
2.2. Übersicht Verfahren .....	5
<b>3. Vorgaben und Systematik .....</b>	<b>6</b>
3.1. Begriffe .....	6
3.2. Herausforderungen und Ziele .....	6
3.3. Systematik .....	6
3.4. Einteilung der Bauzonen .....	8
<b>4. Änderungen im Zonenplan .....</b>	<b>9</b>
4.1. Einzonungen .....	9
4.2. Umzonungen .....	13
4.3. Ausscheidung Gewässerräume .....	24
4.4. Änderungen weitere Überlagerungen .....	27
4.5. Grössere technische Bereinigung .....	29
<b>5. Anpassungen Bau- und Zonen- reglement .....</b>	<b>30</b>
<b>6. Begleitende Massnahmen .....</b>	<b>31</b>
6.1. Aufhebung Sondernutzungspläne .....	31
6.2. Umgang mit Gestaltungsplanpflicht .....	31
<b>7. Verfahren .....</b>	<b>32</b>
7.1. Öffentliche Mitwirkung .....	32
7.2. Kantonale Vorprüfung .....	32
7.3. Auflage und Einsprachen .....	33
<b>8. Bericht der Controllingkommission .....</b>	<b>37</b>
<b>9. Abstimmungsvorlage .....</b>	<b>38</b>

Gemäss Anordnung des Gemeinderates Ettiswil findet am

**Dienstag, 12. Oktober 2021, 20.00 Uhr, in der Büelacherhalle Ettiswil**

die ausserordentliche **Gemeindeversammlung** mit folgendem Traktandum statt.

## **Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Ettiswil**

- 1. Ausgangslage und Orientierung über die Anpassungen an der Nutzungsplanung**
- 2. Mitwirkungs-, Auflage- und Einspracheverfahren**
- 3. Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen:**
  - 3.1 Anträge und Begründungen der Einsprecher:**

**Achermann David, Ausserdorf 37c, Ettiswil**  
**Gemeinsame Einsprache BirdLife Luzern / Pro Natura Luzern / WWF Luzern**
  - 3.2 Erwägungen und Antrag des Gemeinderates**
- 4. Fragen und Anträge**
- 5. Abstimmungen**
  - 5.1 Abstimmung über die Einsprachen**
  - 5.2 Schlussabstimmung über die revidierte Nutzungsplanung unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Einsprachen, mit folgenden Inhalten:**

**Zonenplan Siedlung 1:2'500, inkl. Ausscheidung der Gewässerräume**  
**Zonenplan Landschaft 1:6'000**  
**Bau- und Zonenreglement, mit Aufhebung der Gestaltungspläne gemäss Ziffer 9 in der Botschaft**

### **Verschiedenes/Umfrage**

Stimmberechtigt sind alle Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr vollendet haben, nicht nach Art. 369 ZGB bevormundet sind und spätestens am 5. Tag vor der Gemeindeversammlung ihren politischen Wohnsitz geregelt haben.

Die Unterlagen zum Traktandum liegen während zwei Wochen vor der Gemeindeversammlung auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf (§ 22 Stimmrechtsgesetz). Jede Haushaltung erhält eine Botschaft des Gemeinderates. Weitere Exemplare können bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden. Im Übrigen können die Unterlagen auch im Internet unter „[www.ettiswil.lu/Online-Schalter](http://www.ettiswil.lu/Online-Schalter)“ heruntergeladen werden.

Wir laden die Stimmberechtigten zur Teilnahme an der Gemeindeversammlung freundlich ein.

Ettiswil, 14. September 2021

**GEMEINDERAT ETTISWIL**

#### **Hinweis Covid-19 / Schutzkonzept**

Personen, die sich krank oder unwohl fühlen, bleiben der Versammlung fern. Das Tragen von Schutzmasken und die Einhaltung der Sicherheitsmassnahmen sind obligatorisch. Für weitere Informationen verweisen wir auf unser Schutzkonzept auf der Webseite [www.ettiswil.ch](http://www.ettiswil.ch).

# 1. GRUNDLAGEN UND VORAUSSETZUNGEN

Mit der Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) des Bundes 2013 wurden neue Vorgaben für die Raumplanung geschaffen, mit folgenden Hauptzielen:

- Verlangsamung des Landverbrauchs, Schonung des Landwirtschaftslandes
- Reduktion von zu grossen Bauzonen
- Schaffung kompakter Siedlungen.

Als Instrumente zur Erreichung dieser Ziele sah der Bund unter anderem folgende Massnahmen vor:

- Auszonungen, wenn die Bauzonenreserven höher sind als der 15-jährige Bedarf
- Eine Mehrwertabschöpfung auf Neueinzonungen von mind. 20 % zur Förderung bedarfsgerechter Auszonungen
- Massnahmen zur Verbesserung der Verfügbarkeit von Bauland
- Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung.

Als Folge des neuen Raumplanungsgesetzes musste der Kanton Luzern seinen kantonalen Richtplan anpassen. Dieser wurde 2015 vom Kantonsparlament beschlossen. Der kantonale Richtplan steuert die räumliche Entwicklung, indem er Vorgaben zum Bevölkerungswachstum und zum Bauzonenflächenbedarf in den einzelnen Gemeinden macht.

Die Gemeinde Ettiswil wurde im Richtplan als ländliche Gemeinde (L3) eingestuft, deren Wachstum für die nächsten Jahre maximal 0.5 % jährlich betragen soll. Zum Vergleich: Das Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Ettiswil (inkl. Kottwil) lag in den vergangenen 15 Jahren bei durchschnittlich 1.3 % pro Jahr, das kantonale Mittel in derselben Periode bei rund 0.8 % jährlich. Gemäss Raumplanungsgesetzgebung dürfen die Baulandreserven einer Gemeinde maximal den Bedarf für das vom Kanton vorgesehene Wachstum für die nächsten 15 Jahre abdecken.

Unter Berücksichtigung der unbebauten und unternutzten Grundstücke weist die Gemeinde Ettiswil gemäss den kantonalen Vorgaben genügend grosse Reserven für die Entwicklung der nächsten 15 Jahre aus. Einzonungen, welche zu einer Erhöhung der Einwohnerkapazität führen, wären somit nur möglich, wenn sie durch entsprechende Auszonungen kompensiert würden.

Auf kommunaler Ebene hat die Gemeinde Ettiswil 2015/16 ein Siedlungsleitbild erarbeitet, welches die strategischen Vorgaben für die vorliegende Nutzungsplanung enthält. Das Siedlungsleitbild wurde, wie die vorliegende Revision der Nutzungsplanung, mit einer begleitenden Ortsplanungskommission erarbeitet und der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollen folgenden Ziele erreicht werden:

- Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton
- Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Umsetzung der Strategie und der Ziele aus dem Siedlungsleitbild der Gemeinde Ettiswil von 2016.



## 2. ORGANISATION UND VORGEHEN

### 2.1. Planungskommission

Die vorliegende Gesamtrevision wurde zwischen 2016 und 2020 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitz:	Katharina Jauch, Ettiswil, (Bauverwalterin bis 31.8.2021) CVP
Mitglieder:	Peter Obi, Ettiswil, (Gemeindepräsident) CVP
	Andreas Dietz, Ettiswil FDP
	Hans Egli, Kottwil FDP
	Daniel Felber, Ettiswil FDP
	Martin Heller, Ettiswil CVP
	Urs Kaufmann, Ettiswil CVP (bis 2019)
	Sven Kilchmann, Ettiswil SVP
	Daniel Vonwyl, Ettiswil SVP
Protokollführung:	Elmar Stöckli (Gemeindeschreiber)
Fachliche Erarbeitung:	Burkhalter Derungs AG, Markus Burkhalter und Elena Wiss

### 2.2. Übersicht Verfahren

Die Erarbeitung der Ortsplanungsrevision erfolgte in folgenden Verfahrensschritten:

Öffentliche Mitwirkung Gemeinde Ettiswil	1. Juli – 30. September 2017
Kantonale Stellungnahme	18. Oktober 2018
Kantonaler Vorprüfungsbericht	29. November 2019
Ergänzung Vorprüfungsbericht Regiochäsi	23. Januar 2020
Anpassung und Bereinigung	Dezember 2019 – August 2020
1. Öffentliche Auflage (30 Tage)	26. Oktober – 24. November 2020
Einsprachebehandlung	Dezember 2020 – April 2021
2. Öffentliche Auflage	14. Juni – 13. Juli 2021
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	12. Oktober 2021
Genehmigung durch den Regierungsrat	Anschliessend

## 3. VORGABEN UND SYSTEMATIK

### 3.1. Begriffe

Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement bilden zusammen die Nutzungsplanung und somit die rechtliche Grundlage für das Bauen in einer Gemeinde. Mit dem Zonenplan wird das Baugebiet in verschiedene Bauzonen unterschieden, welche sich hinsichtlich ihrer Nutzungsart und der baulichen Dichte unterscheiden. Im Bau- und Zonenreglement sind die entsprechenden Vorschriften auf Ebene der Gemeinde enthalten. Die Nutzungsplanung wird alle rund 15 Jahre gesamthaft überprüft. In Ettiswil erfolgte die letzte Gesamtrevision 2004.

2010 folgte eine Anpassung, mit welcher insbesondere die Nutzungsplanungen der zuvor fusionierten Gemeinden Kottwil und Ettiswil zusammengeführt wurden.

2012 wurde eine Teilrevision der Nutzungsplanung vorgenommen, welche insbesondere Einzonungen in den Gebieten Bilacher, Chappelmatt und Riedbrugg beinhaltete.

### 3.2. Herausforderungen und Ziele

Wichtige raumplanerische Herausforderungen für die nächsten 15 Jahre in der Gemeinde Ettiswil sind aus Sicht der Raumplanung:

- Die Entwicklung der Bevölkerung hin zu einer älteren Gesellschaft (Wohnraum für ältere Menschen, ermöglichen eines Generationenwechsels innerhalb des Siedlungsgebietes, Nähe zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs).
- Die Ermöglichung und Förderung einer baulichen Erneuerung und eines (wenn auch gegenüber heute geringeren) Wachstums, trotz der Einschränkungen durch die Raumplanungsgesetzgebung und den langwierigen Rechtsverfahren bei Einsprachen.
- Das Aufrechterhalten eines attraktiven Angebots an Arbeitsplätzen, mit der Möglichkeit, dass sich bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe weiter entwickeln können, sofern dies aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung möglich ist.
- Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr.
- Die Schonung der Landschaft und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Aufgrund der Vorgaben und Herausforderungen für die Zukunft könnte die vorliegende Gesamtrevision unter dem Motto «Weniger Wachstum nach aussen – mehr Flexibilität nach innen» zusammengefasst werden.

### 3.3. Systematik

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll zudem das schweizweit harmonisierte Baurecht auch für die Gemeinde Ettiswil eingeführt werden. Dabei wird insbesondere die heute gebräuchliche Ausnutzungsziffer gegen eine Überbauungsziffer ersetzt und die heute geltende Geschosigkeit gegen maximale Fassaden- und Gesamthöhen.

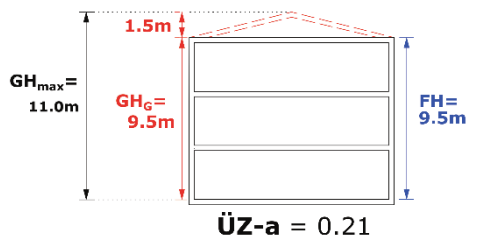
Überbauungsziffer (ÜZ): Die bisher gebräuchliche Ausnutzungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt (PBG § 23+25; PBV § 12). Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zum Grundstück. Eine ÜZ von 0.20 beschränkt den Fussabdruck der Hauptbaute (inkl. Aussenmauern) beispielsweise auf max. 20 % der Grundstücksfläche.

**Gesamthöhe:** Die bisher gebräuchliche Festlegung der Gebäudehöhe über die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe eines festen Wertes, der sogenannten Gesamthöhe, ersetzt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem gewachsenen Terrain.

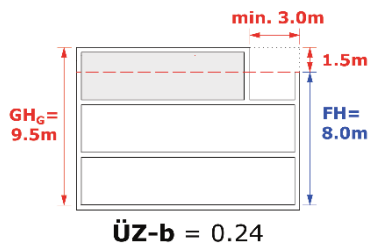
Das maximal zulässige Bauvolumen ergibt sich aus der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe.

Die vom PBG des Kantons Luzern vorgegebene Regelung definiert in ihrer einfachsten Ausprägung somit eine kubische Baute (Grundfläche mal Höhe). Damit bildet sie den baulichen Bestand nur schlecht ab und nimmt direkten Einfluss auf Gebäudetypologie und Dachform zukünftiger Bauten. Um dem entgegenzuwirken, wird für Hauptbauten ein System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern umgesetzt. Damit sollen verschiedene Gebäudetypologien und Dachformen bezüglich erzielbarer Nutzfläche möglichst gleichgestellt werden. Ein durch die Wahl der Dachform bedingter Verlust an Nutzfläche wird über die Erhöhung der ÜZ kompensiert. Für Bauten mit Attika oder herkömmlichem Satteldach gilt daher eine erhöhte ÜZ-b. Für Bauten, welche auf ein ganzes Vollgeschoss verzichten, gilt die zusätzlich erhöhte ÜZ-c.

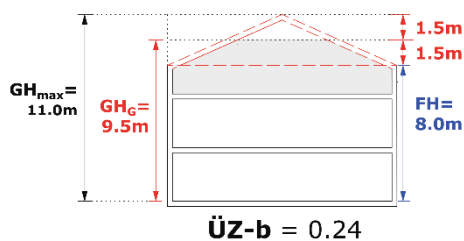
Dieses System wird anhand der nachfolgenden Skizzen im Detail erläutert (Beispiel Wohnzone W2a):



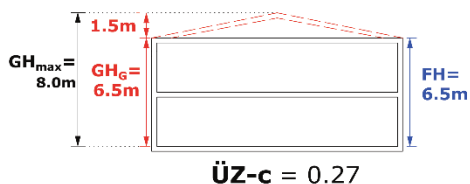
Die Gesamthöhe bezeichnet den Grundwert und gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel und mindestens zweiseitig geneigten Dächern erhöht sich die maximal zulässige Gesamthöhe am Giebel um 1.5 m. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen.



Das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht und mit einem Flächenmass von 2/3 der Grundfläche der darunterliegenden Geschossfläche zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen.



Diese Variante regelt die Dachgeschosshöhe für herkömmliche Schrägdachbauten (z.B. Satteldach) nach altem Recht. Die traufseitige Fassadenhöhe (FH) muss auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. Dies ergibt eine Höhendifferenz von 3.0 m zwischen First und Traufe.



Dieser Wert gilt für Bauten, bei denen auf ein Vollgeschoss verzichtet wird. D.h. die maximal zulässige Gesamthöhe (Grundwert) gemäss BZR wird um mindestens 3.0 m unterschritten.

Abb. 1: Skizzen des Beispiels Wohnzone 2a

Grenzabstand: Der Grenzabstand ist neu direkt von der Gesamthöhe abhängig (PBG § 122). Die Werte sind im PBG § 122 vor. Bis 11 m Gesamthöhe gelten 4 m, bis 14 m sind es 5 m und bis 17 m sind 6.5 m Abstand einzuhalten.

Verkehrszonen: Mit Ausnahme der Hauszufahrt dürfen Erschliessungsflächen nicht mehr als anrechenbare Grundstücksfläche berücksichtigt werden (PBV § 11). Innerhalb der Bauzone sind sie deshalb neu als Verkehrszonen gemäss PBG § 52 auszuscheiden.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden zudem die Gewässerräume innerhalb der Bauzonen festgelegt. Grundlage dazu ist die Gewässerschutzverordnung des Bundes 2011. Die Festlegung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen ist nicht Gegenstand dieser Vorlage. Sie erfolgt separat und wird voraussichtlich in den nächsten 1-2 Jahren zur Beschlussfassung vorgelegt.

### 3.4. Einteilung der Bauzonen

Die Umstellung auf die neuen Nutzungsmasse, bestehend aus ÜZ und Gesamthöhe, kann nicht pauschal über die bestehenden Bauzonen erfolgen. Die neuen Werte müssen den Gegebenheiten vor Ort Rechnung tragen. Dabei gilt es, bestehende Qualitäten zu erhalten und Raum für Entwicklungen zu schaffen, wo dies sinnvoll ist. Die Grundlagen dazu wurden im Siedlungsleitbild 2016 erarbeitet. Die darin hergeleiteten Strategien sowie die Quartieranalyse im Rahmen der Ortsplanungsrevision bilden die Basis für die Zuteilung der Bauzonen und der neuen Nutzungsmasse. Dabei wurde nach den folgenden Grundsätzen verfahren:

- Erweiterung Kernzonen: An zentrumsnahen Lagen mit erhöhtem Entwicklungspotenzial oder besonderem öffentlichen Interesse wird auf die Festlegung einer Überbauungsziffer verzichtet. Es gelten maximale Fassaden- und Gesamthöhen sowie maximale Gebäudelängen. Bauvorhaben müssen qualitativen Anforderungen genügen und sich gut in den Bestand eingliedern.
- Im Siedlungskern soll grundsätzliche ein höheres Nutzungspotenzial möglich sein als an den Siedlungsrändern. Damit soll die bestehende Siedlungsstruktur weitergeführt und ein passender Übergang zur Landschaft erreicht werden.
- Abdeckung des baulichen Bestandes: Der in einer Bauzone vorhandene Gebäudebestand soll mit den neuen Bestimmungen möglichst gut abgedeckt werden. Angestrebt wird eine Abdeckung von 80 %.
- Hinweis: Eine Abdeckung von 100 % würde bedeuten, dass sich die Nutzungsmasse ausschliesslich an der am dichtesten und höchsten bebauten Parzelle einer Quartiereinheit orientieren. Dies würde die Möglichkeit einer flächendeckenden, massiven Verdichtung mit sich bringen – mit erheblichen Auswirkungen auf den Quartiercharakter und die Siedlungsqualität. Eine Abdeckung von 50 % des Bestandes würde hingegen zu einer Orientierung der Nutzungsmasse am Durchschnitt der jeweiligen Quartiereinheit bedeuten. Dies würde längerfristig kaum zu einer Entwicklung nach innen führen.
- Mit dem Grundsatz der Abdeckung von 80 % des Bestandes durch die Festlegung entsprechender Nutzungsmasse wird daher generell eine gewisse Entwicklung nach innen ermöglicht. Eine zusätzliche Innenentwicklung konzentriert sich auf die im Siedlungsleitbild aufgeführten Gebiete. Bestehende Bauten, welche im heutigen Zustand die neu festgelegten Baumasse überschreiten, geniessen Bestandesgarantie nach PBG § 178.
- Kompensation: Ein allfälliger Verlust an anrechenbarer Grundstücksfläche infolge Ausscheidung von Verkehrs- oder Grünzonen wird durch eine entsprechend angepasste Festsetzung der ÜZ kompensiert.
- Umsetzung der Entwicklungsstrategie aus dem Siedlungsleitbild (SLB) 2016 (vgl. Plan «Entwicklungsstrategie» in der Beilage des SLB). Je nach Strategie werden die Werte grosszügiger oder restriktiver angesetzt.

## 4. ÄNDERUNGEN IM ZONENPLAN

### 4.1. Einzonungen

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden Ein- und Auszonungen vorgenommen, welche keine Auswirkungen auf die Einwohnerkapazität haben. Dies namentlich in folgenden Gebieten:

#### Sässhof, Schnarzen

Einzonung einer Teilfläche von 2'168 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Kernzone Ettiswil.

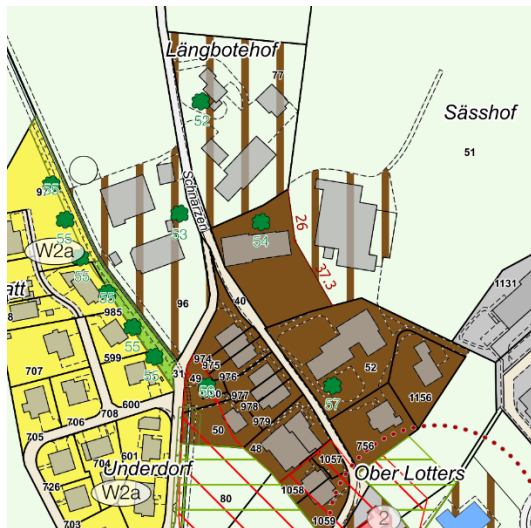


Abb. 2: Zonenplan neu



Abb. 3: Zonenplan alt

#### Änderung

Die Eigentümerschaft plant für das bestehende Wohnhaus Nr. 53 einen Ersatzneubau. Das neue Gebäude soll südseitig des bestehenden realisiert werden. Mit der neu angedachten Erschliessung soll zudem das Problem der fehlenden Wendemöglichkeiten im gesamten Gebiet Schnarzen gelöst werden. Das neue Gebäudevolumen orientiert sich als Ersatzneubau am bestehenden Wohngebäude und soll sich gut in die Umgebung einfügen. Die entsprechende Erweiterung der Bauzone ist vorliegend zulässig, da die Realisierung der Wohneinheiten beschränkt und das bestehende Gebäude rückgebaut wird. Zur Beschränkung der Bebaubarkeit wird im Zonenplan und BZR eine entsprechende Formulierung definiert sowie ein Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümern gemäss § 38 PBG abgeschlossen.

#### Begründung

Die Einzonungsfläche wird bereits heute durch die Ortsbildzone überlagert und ist Teil der historischen Siedlung von Ettiswil. Eine gegenüber heute grossflächigere Einzonung wurde 2011 bereits durch den Kanton vorgeprüft (mit positivem Vorprüfungsbericht vom 9. Dezember 2011). Die vorliegende Einzonung umfasst nur noch eine Teilfläche davon und ist in Verbindung mit einer Beschränkung der zusätzlichen Einwohnerkapazität zulässig.

## Regiochäsi, Kottwil

Einzonung einer Teilfläche von 402 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone und 268 m<sup>2</sup> vom übrigen Gebiet B in die Sonderbauzone Käserei.



Abb. 4: Zonenplan neu

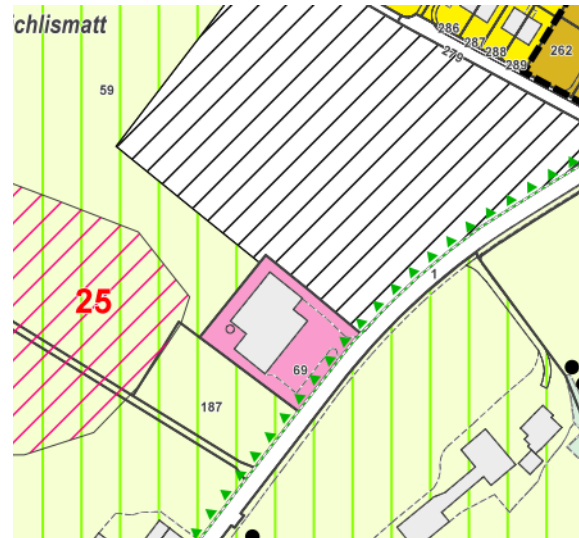


Abb. 5: Zonenplan alt

### Änderung

Bereits im Siedlungsleitbild 2016 hat die Regiochäsi Kottwil einen Erweiterungsbedarf ihrer bestehenden Käserei am Standort Kottwil geltend gemacht. Diese wurde im Rahmen eines Bebauungskonzepts konkretisiert. Der Anbau erfolgt unter Mitberücksichtigung der bestehenden Vertikalerschliessung (Nutzung des bestehenden Warenlifts) nordwest- und nordostseitig an das bestehende Gebäude. Durch die gewählte Anordnung des Anbaus kann auch die zusätzlich notwendige Verkehrsfläche für die Anlieferung minimiert werden.

### Begründung

Die Genossenschaft der Regiochäsi Willisau ist eine Fusion von kleinen und mittleren ehemaligen Käseigenossenschaften der Region Willisau-Schötz-Uffikon. In den Betrieben Kottwil (Gemeinde Ettswil) und Schülen (Gemeinde Willisau) verwerten und vermarkten weit über 100 Bauernfamilien ihre Rohmilch eigenständig.

Mit der geplanten, geringfügigen Erweiterung der Bauzone am bestehenden Standort, soll die Möglichkeit einer unabhängigen Produktionslinie zur Verarbeitung von biologischer Milch geschaffen werden. Diese Erweiterung erfolgt einerseits aufgrund der Bedürfnisse am Markt, andererseits aufgrund der entsprechenden lebensmittelhygienischen Vorgaben.

## Kottwil Dorf, Schnitzelheizung

Einzonung einer Teilfläche von 747 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Kernzone Kottwil. Auszonung einer Teilfläche von 747 m<sup>2</sup> von der Kernzone Kottwil in die Landwirtschaftszone auf demselben Grundstück.



Abb. 6: Zonenplan neu



Abb. 7: Zonenplan alt

### Änderung

Mit der vorliegenden Ein- und Auszonung soll unmittelbar angrenzend zur bestehenden Scheune der Bau eines Ökonomiegebäudes mit einer Schnitzelheizung ermöglicht werden, ohne dass dadurch die Bauzonenfläche vergrössert wird.

### Begründung

Mit der vorgesehenen Arrondierung der bestehenden Bauzone kann an gut erschlossener Lage eine Schnitzelheizung für den Ortsteil Kottwil realisiert werden. Als Alternative wurde ein Einbau der Anlage in die bestehende, bereits der Kernzone Kottwil zugewiesene Scheune geprüft. Dies ist aus Platzgründen aber nicht möglich, da die Scheune weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird. Mit einer vertraglichen Regelung wird für die Schnitzelheizung ein Realisierungshorizont von 5 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung vereinbart. Die Einzonung gilt somit ausschliesslich für den vereinbarten Zweck (Ökonomiegebäude mit Schnitzelheizung). Kommt der Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger der Verpflichtung nicht nach, wird der Gemeinderat der Gemeindeversammlung wieder das rückgängig machen der betreffenden Flächen beantragen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die eingezonte Fläche für den vereinbarten Zweck verwendet wird.



## Dorfzone Ausserdorf



Abb. 8: Zonenplan neu



Abb. 9: Zonenplan alt

### Änderung

Die heutige Weilerzone Ausserdorf kann aufgrund der veränderten gesetzlichen Vorgaben des Bundes und des Kantons nicht mehr als Weilerzone ausgeschieden werden. Die Definition Weiler umfasst einige streng gefasste Kriterien, welche das Ausserdorf nicht erfüllen kann. Da das Ausserdorf keiner Nicht-Bauzone (Weilerzone) zugewiesen werden kann, wird es in eine Bauzone mit eingeschränkten Nutzungsbestimmungen überführt. Die Voraussetzung für eine solche Zone ist, dass die Zone auf jene Flächen reduziert wird, welche bereits nach heutigem Recht überbaut werden konnten. Die übrigen Flächen werden Landwirtschaftszone zugeteilt.

### Begründung

Die entsprechenden Bestimmungen im BZR werden präzisiert. Die Möglichkeiten für Umnutzungen und Erweiterungen für das nicht-landwirtschaftliche Wohnen werden dabei begrenzt. Für gewerbliche Nutzungen gelten grosszügigere Bestimmungen, die landwirtschaftliche Nutzung bleibt ohne Einschränkungen zulässig. Damit soll eine gewisse Weiterentwicklung der bestehenden, unterschiedlichen Nutzungen im Ausserdorf ermöglicht werden. Ein «Auffüllen» der landwirtschaftlich genutzten Zwischenflächen im Ausserdorf war aber bereits bisher nicht möglich: Die entsprechenden Flächen werden daher in die Landwirtschaftszone ausgezont. Ziel dabei ist es, den speziellen Charakter des Ausserdorfs als Streusiedlung langfristig zu erhalten. Die entsprechenden Flächen werden daher in die Landwirtschaftszone ausgezont. Ziel dabei ist es, den speziellen Charakter des Ausserdorfs als Streusiedlung langfristig zu erhalten.

Im Übrigen werden mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung diverse Umzonungen vorgenommen:



## 4.2. Umzonungen

In diesem Kapitel werden die Anpassungen am Zonenplan aufgelistet, welche zu einer Nutzungsänderung oder -erhöhung führen.

### Anpassungen Kernzonen Ettiswil

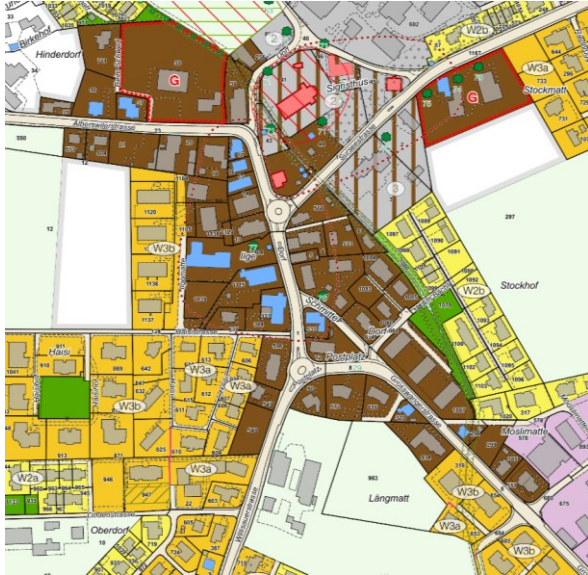


Abb. 10: Zonenplan neu

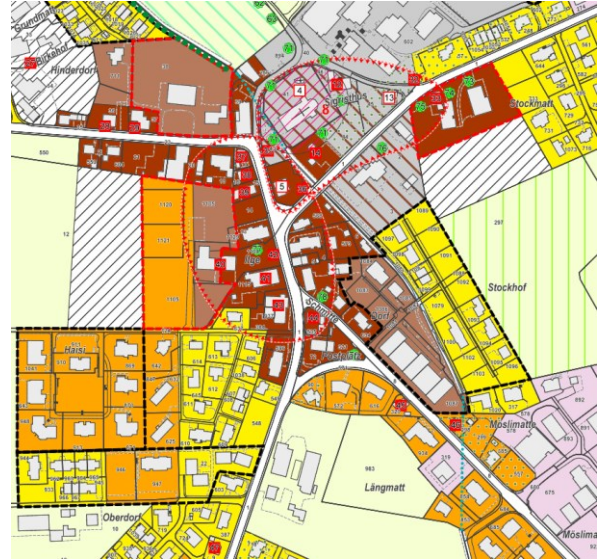


Abb. 11: Zonenplan alt

#### Änderung

Die bestehenden Dorfzonen A und B werden neu zu einer «Kernzone Ettiswil» zusammengefasst. Mit der Zuweisung in die Kernzone wird auf die Festlegung einer Dichte­ziffer verzichtet. Die maximal zulässige Ausnützung regelt sich aufgrund der im Bau- und Zonenreglement festgelegten Gesamthöhe, der traufseitigen Fassadenhöhe sowie der Gebäudelänge und der einzu­haltenden Grenzabstände. In der Kernzone gelten gemäss BZR weiterhin erhöhte Anforderungen an die Eingliederung sowie an die bau­liche Gestaltung von Neubauten.

#### Begründung

Bereits heute gilt in der Dorfzone A keine Ausnützungsziffer, in der Dorfzone B gilt eine Ausnützungsziffer von max. 0.55. Diese relativ geringe Ausnützung widerspricht dem Grundsatz einer Entwicklung nach innen. Im Rahmen des Gestaltungsplans am Bächli wurde mit entsprechenden Nutzungsumlagerungen zudem bereits eine gegenüber der AZ von 0.55 wesentliche dichtere Bebauung erreicht. Insgesamt soll der strassenraumprägende, historische Ortskern von Ettiswil gesamthaft einer Kernzone mit einheitlichen Bestimmungen zugewiesen werden. Der Dorfkern soll dadurch in guter Gestaltung weiterentwickelt werden können. Dies entspricht auch den Aussagen zum Ortskern im Siedlungsleitbild.



Parzelle 319 (umgenutzte Scheune) befindet sich heute in der Arbeitszone III und wird auf Antrag der Grundeigentümer in die Wohnzone 3b umgezont.

#### Begründung

Im Sinne einer Entwicklung nach innen, sollen die Kernzonen entlang der Hauptstrassen in und um das Dorfzentrum erweitert werden. Mit der Zuweisung in die Kernzone wird auf die Festlegung einer Dichteziffer verzichtet.

#### Ausserdorf



Abb. 16: Zonenplan neu

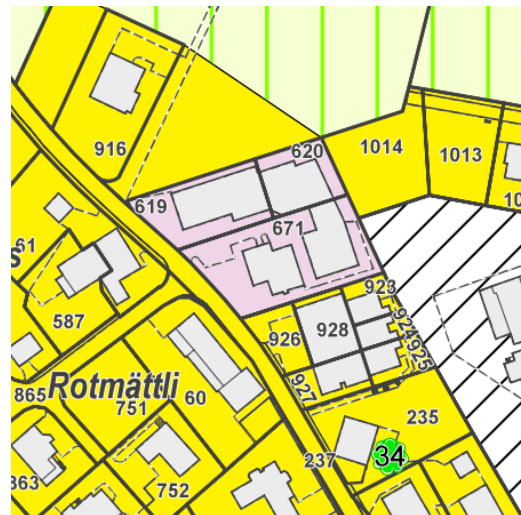


Abb. 17: Zonenplan alt

#### Änderung

Die Parzellen Nrn. 619, 620 und 671 (Schreinerei Wüest AG) werden von der Arbeitszone III der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone 3a zugewiesen. Gemäss BZR sind in dieser Zone Bauten mit einer Gesamthöhe von 11.5 bzw. 13.0 m zulässig.

#### Begründung

Die vorliegende Anpassung erfolgt auf Antrag der Grundeigentümer der betreffenden Parzellen. Sie entspricht der effektiven heutigen Nutzung sowie den Absichten der Grundeigentümer. Die Festlegung einer gemischten Zone anstelle einer reinen Wohnzone ist an der vorliegenden Lage, umgeben von reinen Wohnzonen, auch aus raumplanerischer Sicht sinnvoll. Ähnlich der heutigen Regelung wird in den Arbeits- und Wohnzonen über die Gewährung eines Ausnützungsbonus ein Anreiz zur Realisierung einer Arbeitsnutzung geschaffen. Voraussetzung für zusätzliche Wohn- oder Arbeitsnutzungen in dieser Zone ist allerdings der Nachweis der entsprechenden Parkplätze.







## Sagi

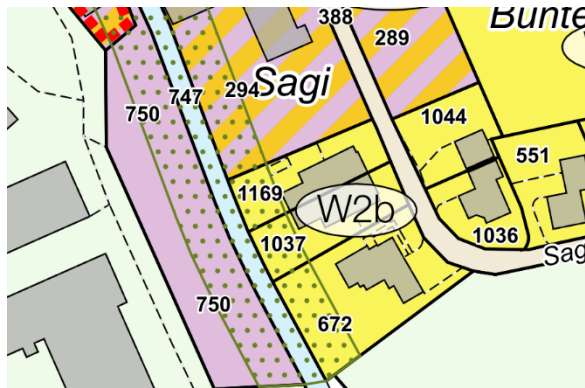


Abb. 26: Zonenplan neu

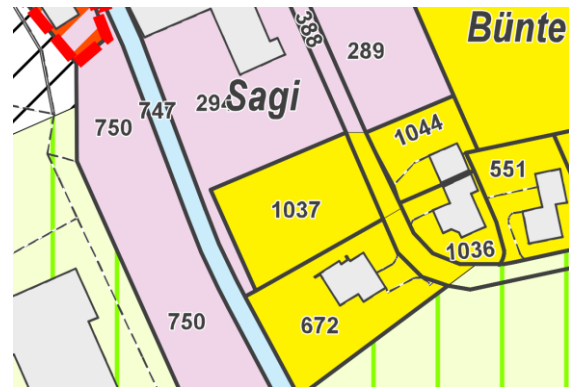


Abb. 27: Zonenplan alt

### Änderung

Umzonung von 92 m<sup>2</sup> des südlichen Teils der Parzelle Nr. 294 von der Arbeitszone III in die Wohnzone 2b.

### Begründung

Aufgrund eines konkreten Gesuchs zur Neuparzellierung des Grundstücks 1037 bis an die Bachparzelle, wird dieser Zwischenbereich der angrenzenden W2b zugewiesen.

## Längmattweg

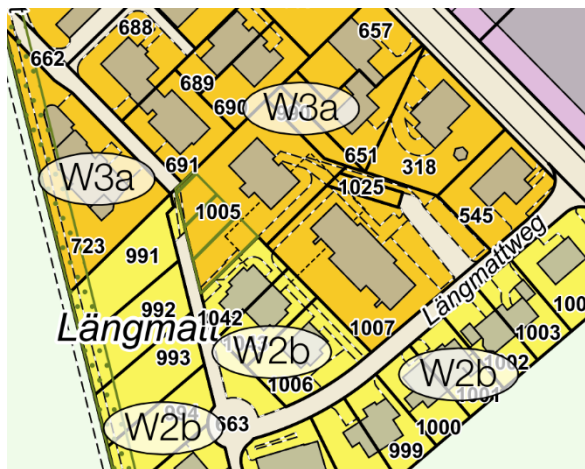


Abb. 28: Zonenplan neu



Abb. 29: Zonenplan alt

### Änderung

Aufzoning der Parzellen Nrn. 1005, 1007, 1025 von der Wohnzone 2 in die Wohnzone 3a.

### Begründung

Mit Nutzungsübertragungen und der Ausschöpfung entsprechender Boni wurden im Rahmen von Gestaltungsplänen gegenüber der zulässigen Grundnutzung teilweise um ein Geschoss höhere Bauten realisiert. Mit der Aufhebung der Gestaltungspläne sollen diese Bauten entsprechend ihrer Gebäudehöhe einer passenden Zone zugeführt und damit ihr Bestand planungsrechtlich gesichert wird.



## Oberdorf, Willisauerstrasse, Baumgartenweg



Abb. 30: Zonenplan neu



Abb. 31: Zonenplan alt

### Änderung

Aufzoning diverser Grundstücke südlich des Ortskerns in den Gebieten Oberdorf, Willisauerstrasse und Baumgartenweg von der Wohnzone 2 in die Wohnzone 3a. Gemäss BZR sind in dieser Zone Bauten mit einer Gesamthöhe von 11.5 bzw. 13.0 m zulässig.

### Begründung

Zwischen dem Ortskern und den bestehenden, dreigeschossigen Wohnzonen in den Gebieten Haisi und Oberdorf sollen Aufzonungen von der Wohnzone 2 in die Wohnzone 3a ermöglicht werden. Damit kann eine gewisse Möglichkeit zur Verdichtung in den gut erschlossenen Lagen entlang der Willisauerstrasse erreicht werden. Die am Siedlungsrand gelegenen Grundstücke am Baumgartenweg, in der Bühlmatt und am Mattenweg sowie östlich der Bresteneeggstrasse bleiben weiterhin der Wohnzone 2a zugewiesen. Damit soll eine Abstufung der Gebäudehöhen von aussen nach innen erreicht werden, wie sie bereits heute besteht.

## Bilacher



Abb. 32: Zonenplan neu

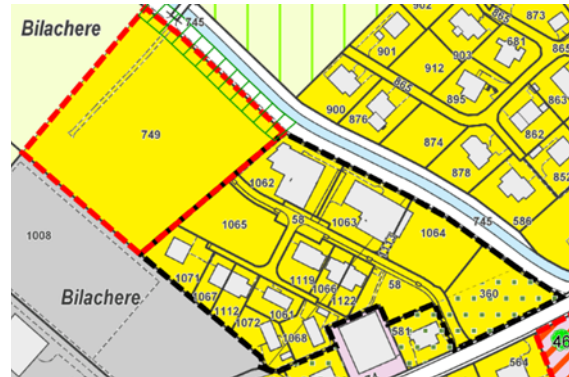


Abb. 33: Zonenplan alt

### Änderung

Aufzoning der Parzellen Nrn. 360, 1064, 1063, 1062, 1154, 1135, 1143, 1144 und 1145 von der Wohnzone 2 in die Wohnzone 3b.

### Begründung

Mit Nutzungsübertragungen und der Ausschöpfung entsprechender Boni wurden im Rahmen von Gestaltungsplänen gegenüber der zulässigen Grundnutzung teilweise um ein Geschoss höhere Bauten realisiert. Mit der Aufhebung der Gestaltungspläne sollen diese Bauten entsprechend ihrer Gebäudehöhe einer passenden Zone zugeführt und damit ihr Bestand planungsrechtlich gesichert wird.

## Riedbruggmatte

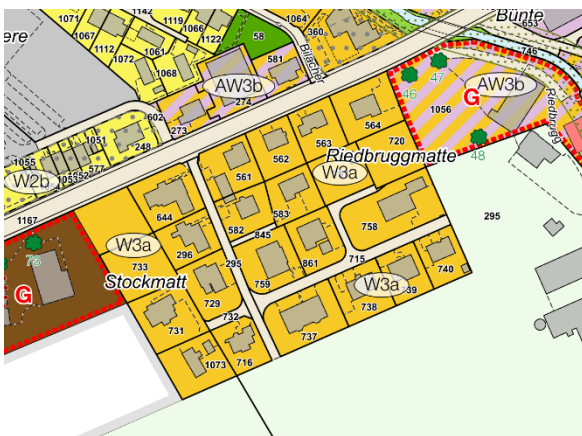


Abb. 34: Zonenplan neu

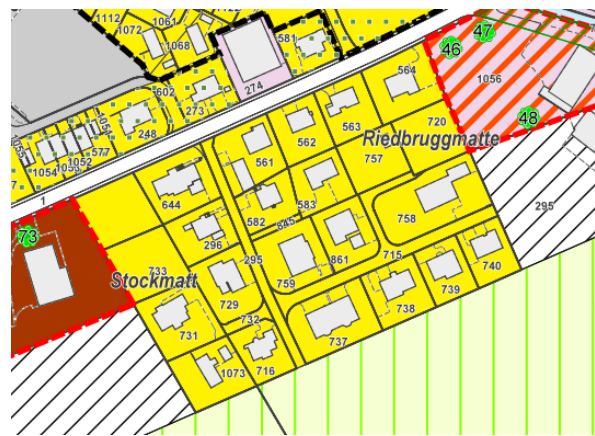


Abb. 35: Zonenplan alt

### Änderung

Aufzoning diverser Grundstücke südlich der Surseestrasse in den Gebieten Stockmatt und Riedbruggmatte von der Wohnzone 2 in die Wohnzone 3a. Gemäss BZR sind in dieser Zone Bauten mit einer Gesamthöhe von 11.5 bzw. 13.0 m zulässig.

### Begründung

Im Sinne einer Entwicklung nach innen und entsprechend der Umsetzung der Strategie aus dem Siedlungsleitbild erfolgen Aufzonungen von der Wohnzone 2 in die Wohnzone 3a, insbesondere in Zentrumsnähe. Aufgrund der relativ grosszügigen Parzellierung in diesem Gebiet befinden sich bereits heute gegenüber einer «normalen» Wohnzone 2 höhere Gebäude.







## Anpassungen übrige Gebiete B

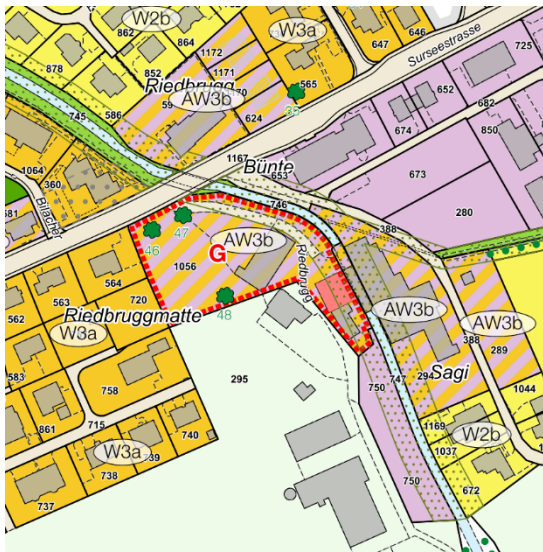


Abb. 42: Zonenplan neu

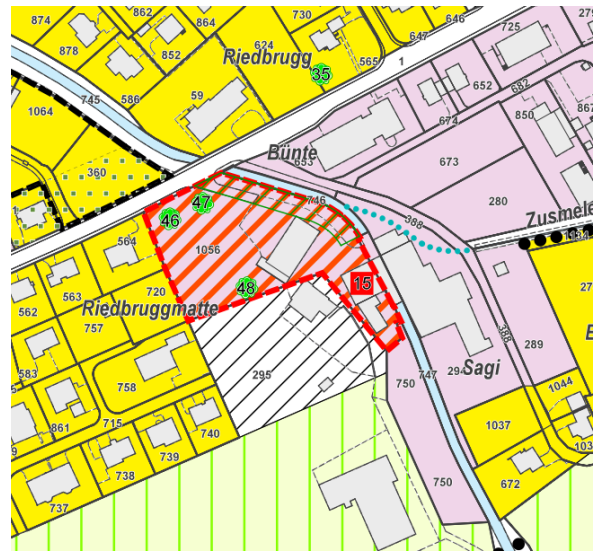


Abb. 43: Zonenplan alt



Abb. 44: Zonenplan neu

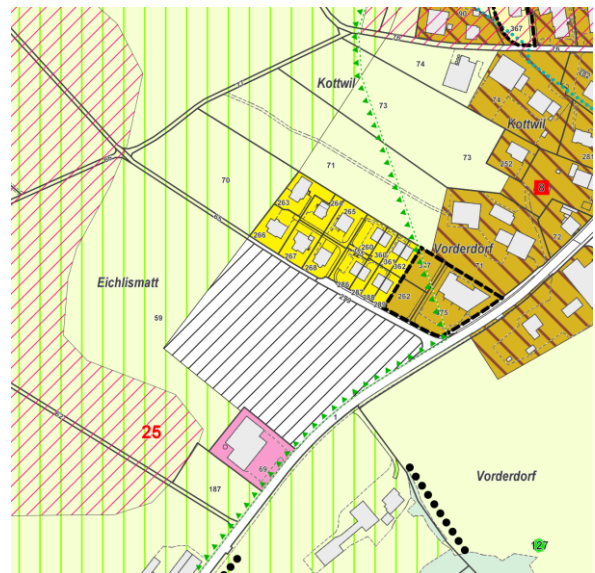


Abb. 45: Zonenplan alt

### Änderung

Die «übrigen Gebiete B» in der Riedbruggmatte (4'623 m<sup>2</sup>) und in Kottwil (14'542 m<sup>2</sup>) werden komplett in die Landwirtschaftszone umgezont. Neue Reservezonen werden nicht ausgeschieden. Die Änderungen haben für die Eigentümer keine Auswirkungen, da bereits im «übrigen Gebiet B» die Bestimmungen der Landwirtschaftszone galten.

### Begründung

Der Anteil der Reservezonen wird somit um 1.8 ha auf 3.2 ha reduziert und entspricht einem Anteil von rund 5.3 % an der gesamten Bauzonenfläche. Der gemäss kantonalem Richtplan geforderte Anteil der Reservezonen von 4 % der Gesamtfläche kann damit nicht erreicht werden. Die vorliegende Reduktion der übrigen Gebiete entspricht jedoch einem mit dem Kanton abgesprochenen Kompromiss.



### 4.3. Ausscheidung Gewässerräume

Die Grünzone Gewässerraum (GRG) bildet den Gewässerraum nach GSchV Art. 41 ab und ist anderen Zonen überlagert. Eine Reduktion der Gewässerräume erfolgte nur in wenigen Einzelfällen bei bestehenden Bauten, gemäss den kantonalen Vorgaben. Zur Ausscheidung der Gewässerräume wurde zusätzlich ein vermasster Plan Gewässerraum erstellt, welcher ebenfalls auf der Website der Gemeinde abrufbar ist. Details zur Ausscheidung sind aus der Dokumentation der Gewässerräumebreiten ersichtlich.

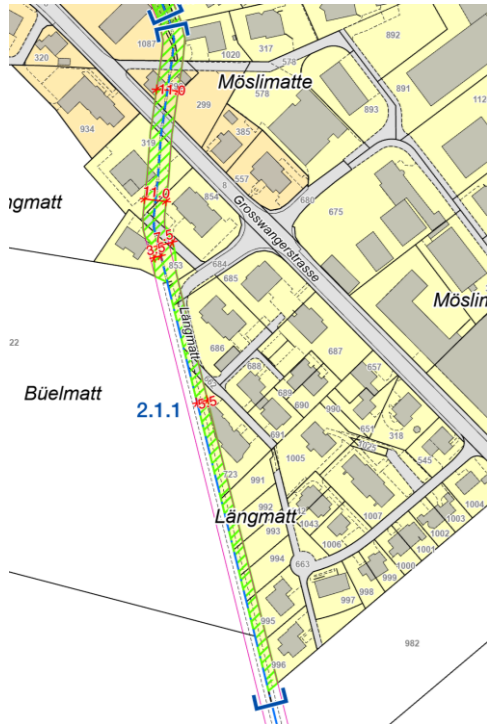


Abb. 46: Zonenplan neu, Dorfbach



Abb. 47: Zonenplan neu, Dorfbach

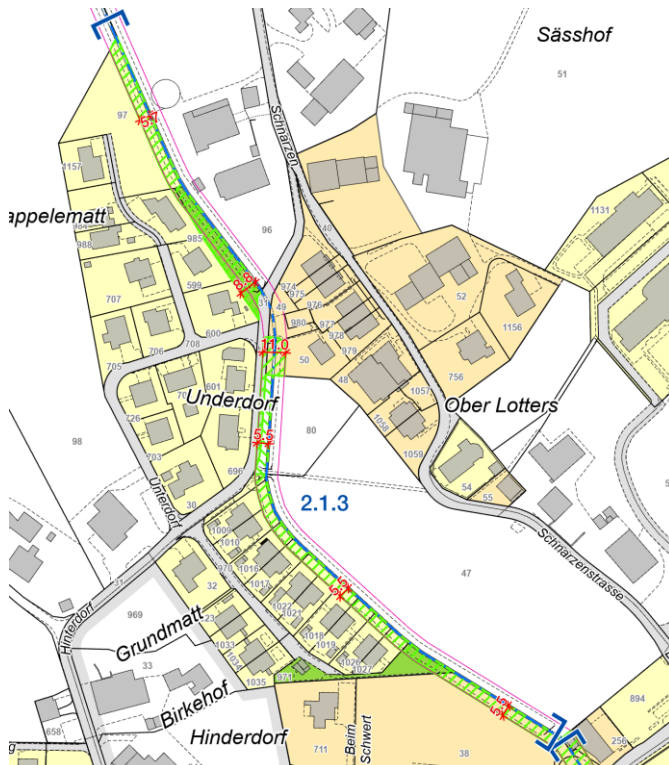


Abb. 48: Zonenplan neu, Dorfbach



Abb. 49: Zonenplan neu, Bünthenbach

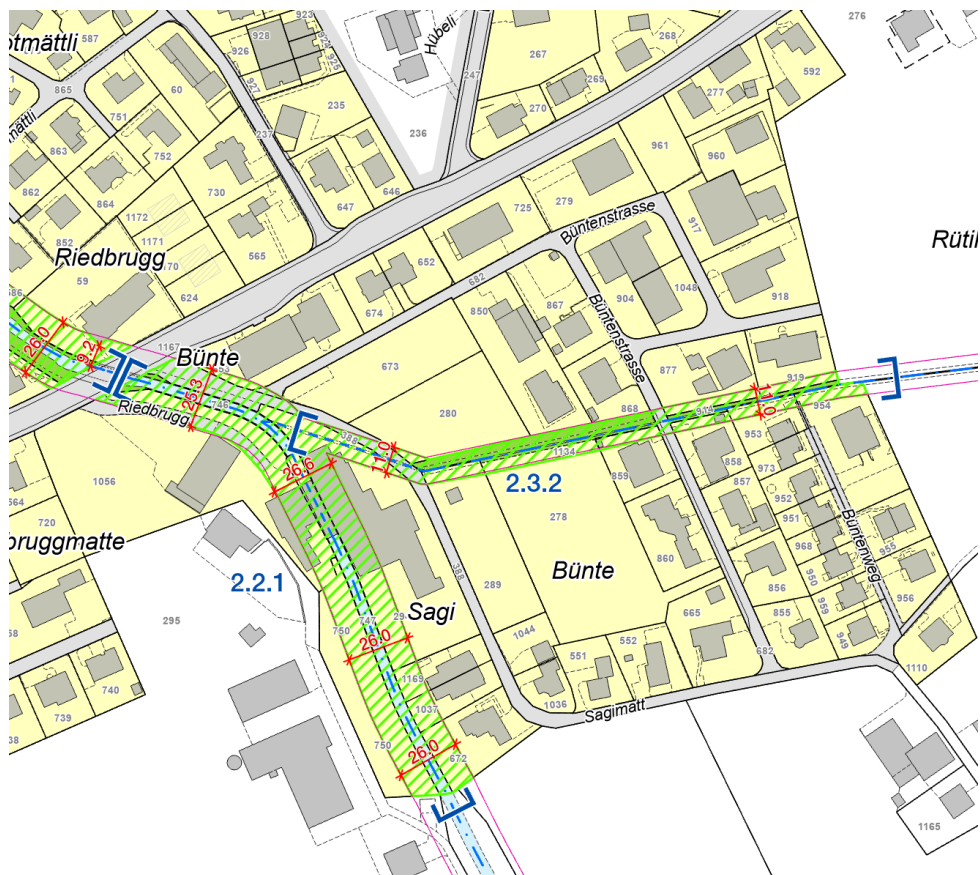


Abb. 50: Zonenplan neu, Rot



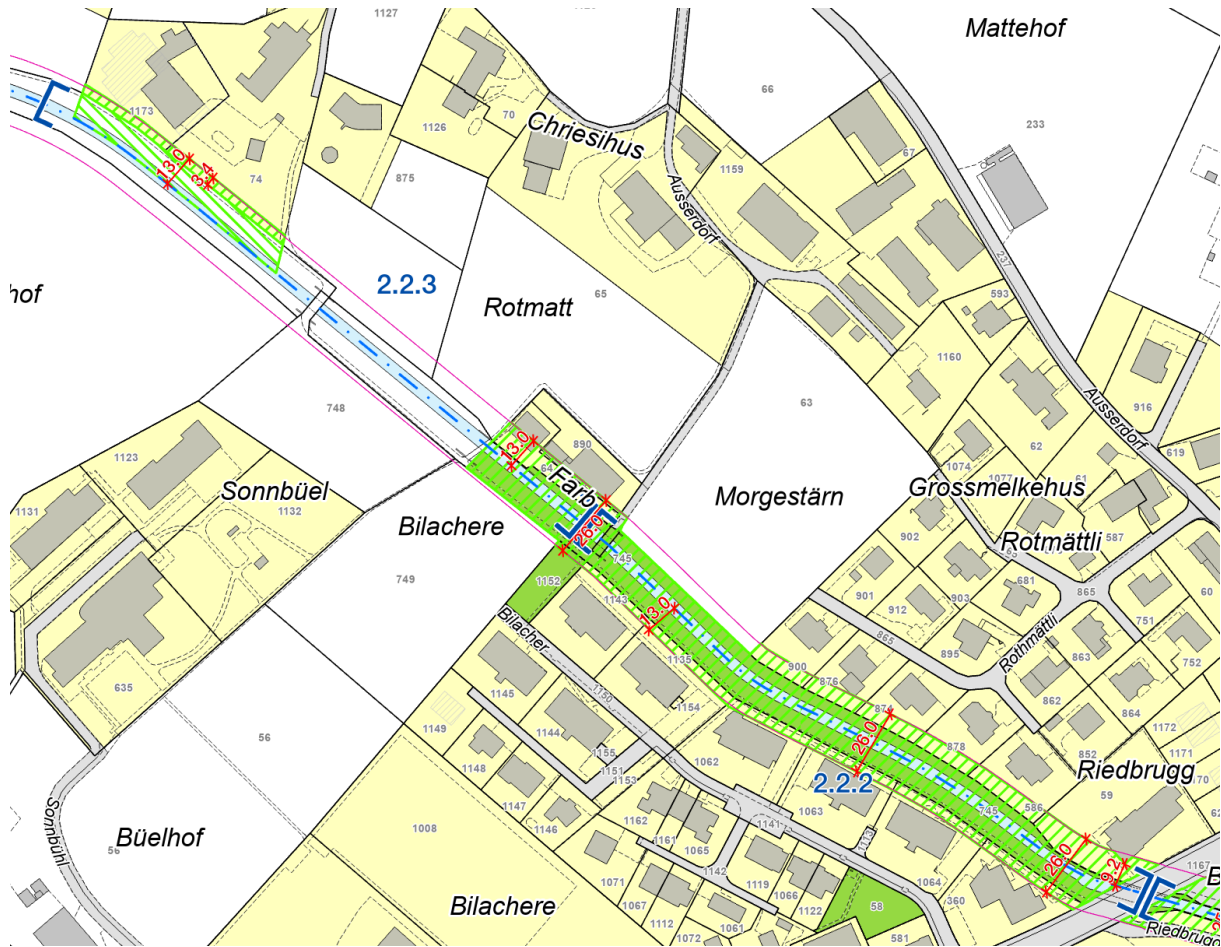


Abb. 51: Zonenplan neu, Rot



Abb. 52: Zonenplan neu, Dorfbach Kottwil

## 4.4. Änderungen weitere Überlagerungen

### Anpassung Landschaftsschutzzone

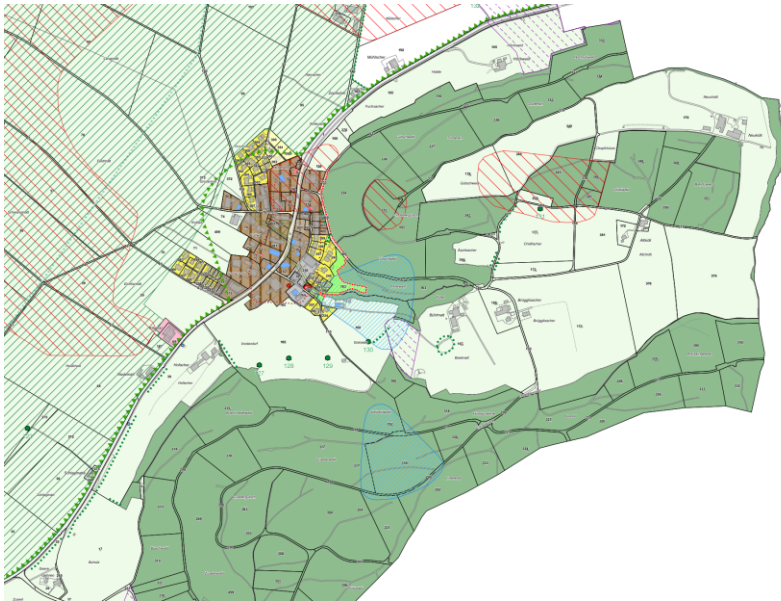


Abb. 53: Zonenplan neu (grüne Schraffur)

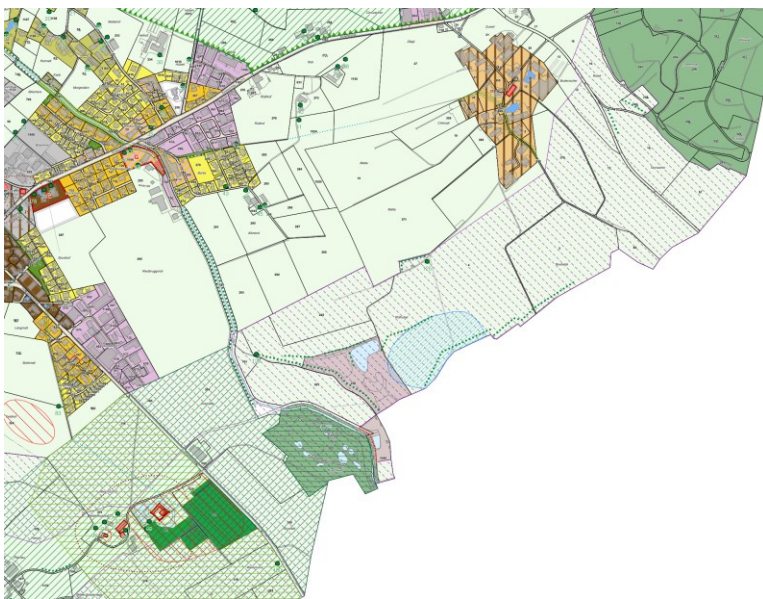


Abb. 54: Zonenplan neu (grüne Schraffur)

#### Änderung

Gemäss heutigem Zonenplan Landschaft ist fast die gesamte landwirtschaftlich genutzte Fläche der Gemeinde Ettiswil der kommunalen Landschaftsschutzzone zugewiesen. Mit der Revision soll die überlagerte Landschaftsschutzzone südlich von Ettiswil und Kottwil reduziert werden. Weiterhin der Landschaftsschutzzone zugewiesen bleiben das BLN-Gebiet Wauwilermoos sowie die weitere Umgebung des Schlosses Wyher.

#### Begründung

Die Reduktion der Landschaftsschutzzone erfolgt auf Gesuch mehrerer Landwirte im Rahmen der Mitwirkung, welche die Flächen derzeit bewirtschaften. Die Realisierung neuer landwirtschaftlicher Bauten in der Landwirtschaftszone ist heute problematisch. Dies hat dazu geführt, dass die Landwirte in ihren (teilweise gesetzlich zwingend notwendigen) Erneuerungs- und Erweiterungsabsichten eingeschränkt werden. Ein grosser Teil der heute als überlagerte Landschaftsschutzzone ausgewiesenen Fläche ist gemäss geoportal als geologisch-geomorphologisches Objekt inventarisiert. Die wesentlichen Elemente



dieses Inventars (Moränen, moorige Senken) erstrecken sich allerdings nur über Teile der inventarisierten Fläche. Bei Neu- oder Ersatzbauten in der Landwirtschaftszone wäre das entsprechende Inventar ohnehin zu berücksichtigen. Mit der teilweisen Aufhebung der Landschaftsschutzzone soll den Anliegen der Bewirtschafter entgegengekommen werden. Der Schutz der wertvollen Elemente innerhalb der Landschaft wird durch das erwähnte Inventar sichergestellt.

### Ausscheidung Wildtierkorridore

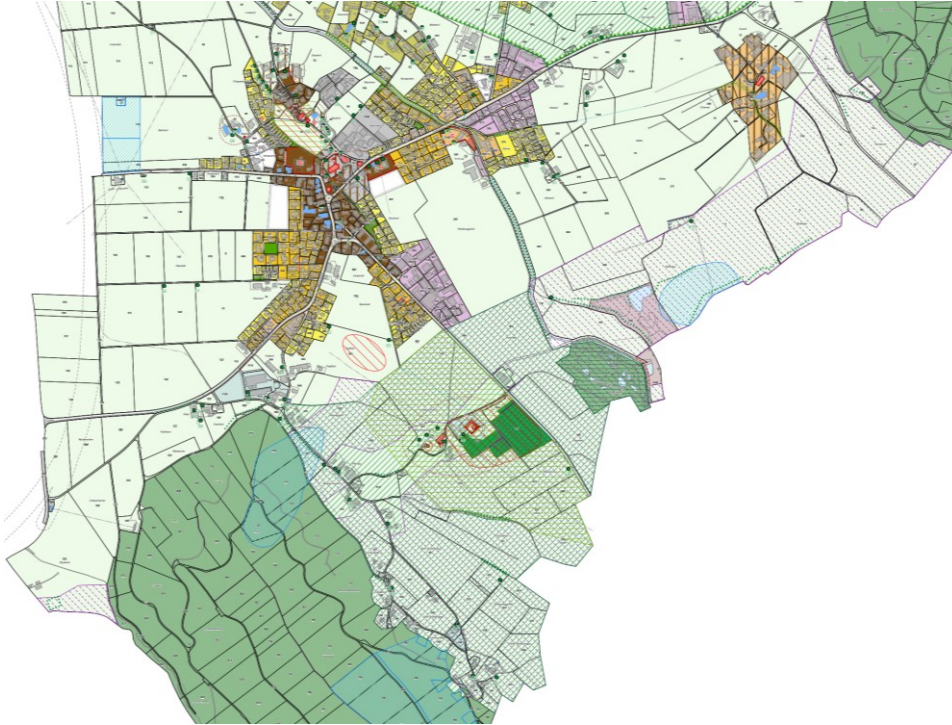


Abb. 55: Zonenplan neu (violette Schraffur)

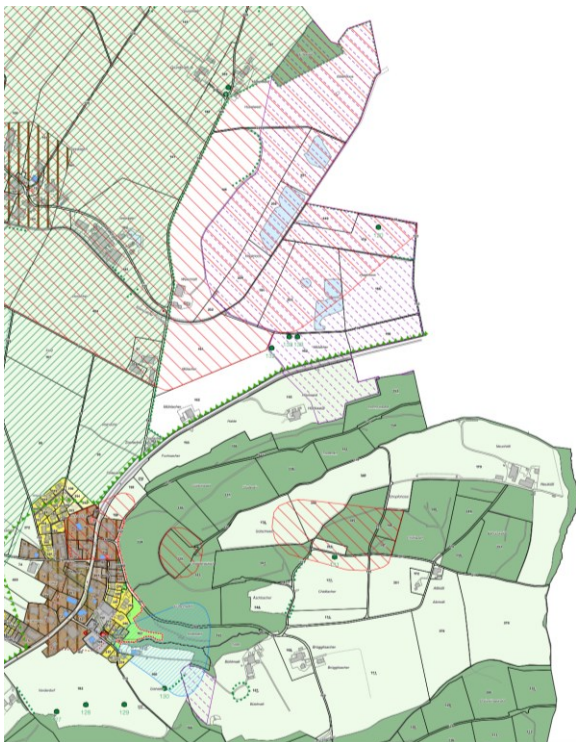


Abb. 56: Zonenplan neu (violette Schraffur)



### Änderung und Begründung

Auf dem Gemeindegebiet von Ettiswil befinden sich überregionale Wildtierkorridore. Ziel dieser Korridore ist die grossräumige Sicherstellung des Wildwechsels im zunehmend dicht bebauten schweizerischen Mittelland. Die planungsrechtliche Sicherstellung im Zonenplan Landschaft erfolgt durch eine überlagerte Freihaltezone Wildtierkorridor sowie entsprechende Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement.

Die Freihaltezone Wildtierkorridor wurde gemäss den Vorgaben der zuständigen Kantonalen Dienststelle lawa öffentlich aufgelegt. Im Rahmen des Einspracheverfahrens erfolgten im Bereich des Weilers Zuswil geringfügige Anpassungen an der Ausscheidung des Korridors sowie der Bestimmungen im BZR. Diese Änderungen wurden im Einvernehmen mit den betreffenden Landwirten und der zuständigen Kantonalen Dienststelle vorgenommen. Voraussetzung dazu war es seitens der Dienststelle lawa, dass die Freihaltung des Wildwechsels als Ziel nicht geschmälert wird.

## 4.5. Grössere technische Bereinigung

### Umzonung Abbaugelände Rothubel

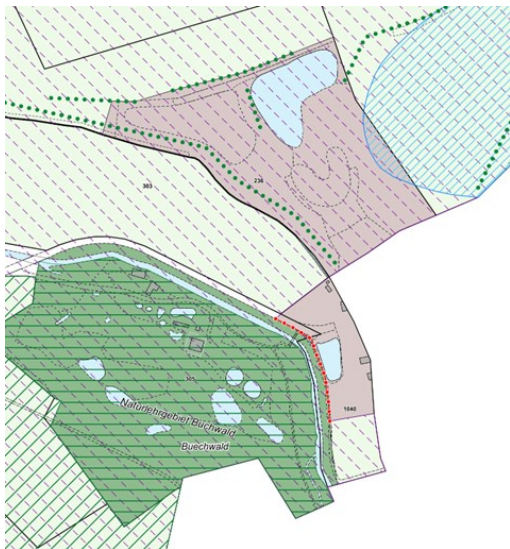


Abb. 57: Zonenplan neu

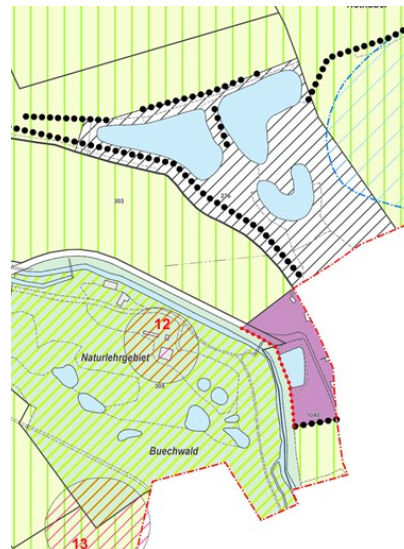


Abb. 58: Zonenplan alt

### Änderung

Die Fläche von 30'383 m<sup>2</sup> auf der Parzelle 236 wird von der Zone übriges Gebiet B in die Sonderbauzone Gishubel umgezont.

### Begründung

Die heutige Reservezone an dieser Lage macht keinen Sinn und ist mit grosser Wahrscheinlichkeit falsch in den Daten erfasst worden. Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die rechtliche Situation daher weitgehend bereinigt. Gemeinsam mit den benachbarten Grundstücken auf dem Gemeindegebiet von Grosswangen liegt ein bewilligtes Abbauprojekt vor.

## 5. ANPASSUNGEN BAU- UND ZONEN-REGLEMENT

Die Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) ergeben sich im Wesentlichen aus der Übernahme der vorangehend beschriebenen, harmonisierten Baurechtsbegriffe. Insbesondere der Wechsel von der heute gültigen Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer führt zu entsprechenden Änderungen am Bau- und Zonenreglement. Für die einzelnen Bauzonen gelten neu die folgenden Überbauungsziffern und Gebäudehöhen:

### ANHANG

#### ANHANG 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFLINDLICHKEITSTUFEN (VERBINDLICH)

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten <sup>1)</sup>				ÜZ Nebenbauten	Gesamthöhe		Gebäuelänge max.	FH <sup>2)</sup> traufseitig max.	Lärm-ES <sup>3)</sup>	
			min.	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c		min.	Grundwert				max.
Kernzone Ettiswil	KE	KE	--	--	--	--	--	--	15.0 m	30.0 m	11.5 m	III	
Wohnzone 1	W1	W1	--	0.18	0.21	0.24	0.08	--	7.0 m	9.0 m	20.0 m	--	II
Wohnzone 2	W2a	W2 normal	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.5 m	11.0 m	25.0 m	--	II
	W2b	W2 dicht	--	0.24	0.27	0.30	0.08	--	9.5 m	11.0 m	25.0 m	--	II
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	--	0.24	0.27	0.30	0.08	--	11.5 m	13.0 m	25.0 m	--	II
	W3b	W3 dicht	--	0.27	0.30	0.33	0.08	9.0 m	13.5 m	15.0 m	25.0 m	--	II
Arbeits- und Wohnzone 3	AW3a	AW3 niedrig	0.21	0.27	0.30	0.33	0.08	7.0 m	11.5 m	13.0 m	30.0 m	--	III
	AW3b	AW3 normal	0.18	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0 m	13.5 m	15.0 m	30.0 m	--	III

<sup>1)</sup> Siehe Skizzen Anhang 2

<sup>2)</sup> Fassadenhöhe

<sup>3)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV

Abb. 59: Bau- und Zonenreglement Grundmasse Anhang 1

Weitere Anpassungen ergeben sich aus der Aktualisierung von Bestimmungen an veränderte Vorgaben und Grundlagen von Bund und Kanton sowie aus der Erfahrung der kommunalen Bauverwaltung der vergangenen Jahre. Die detaillierte Beschreibung aller Anpassungen am Bau- und Zonenreglement ist dem Planungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung zu entnehmen.

## 6. BEGLEITENDE MASSNAHMEN

### 6.1. Aufhebung Sondernutzungspläne

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Gesamtrevision sind bestehende Gestaltungspläne mit dem neuen Recht nicht mehr kompatibel. Bisher unbebaute Flächen können zwar noch gemäss Gestaltungsplan und damit nach altem Recht bebaut werden. Diese Übergangsregelung gemäss PBG gilt bis Ende 2023.

Ältere und bereits realisierte Gestaltungspläne werden daher in der Regel durch die Gemeindeversammlung aufgehoben oder bei Bedarf an das neue Recht angepasst. Bei der Aufhebung von Gestaltungsplänen gilt es, allfällige öffentliche Interessen aus einem Gestaltungsplan weiterhin sicherzustellen. Dies betrifft insbesondere die Sicherung von Spielflächen, kann aber auch gestalterische Vorgaben beinhalten. Mit der Erarbeitung der Gesamtrevision wurden sämtliche Sondernutzungspläne entsprechend analysiert.

Neben der Zuweisung einiger unbebauter Grundstücke im Gebiet Hinterdorf Nord, Kottwil, in die eingeschossige Wohnzone werden in Zusammenhang mit der Aufhebung der Gestaltungspläne insbesondere verschiedene Spielflächen in den entsprechenden Quartieren durch Grünzonen planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der weitestgehenden Realisierung werden mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung sollen alle bestehenden Sondernutzungspläne aufgehoben. Es betrifft dies:

- a) Bebauungsplan Haisihof Ettiswil (1983)
- b) Gestaltungsplan Lindenstrasse 1. Etappe, Ettiswil (1992)
- c) Gestaltungsplan Vorderdorf West, Kottwil (1993)
- d) Gestaltungsplan Dorf, Kottwil (1994)
- e) Gestaltungsplan Bünten, Ettiswil (1995)
- f) Gestaltungsplan Lindenstrasse 2. Etappe, Ettiswil (1995)
- g) Gestaltungsplan Grundmatte, Ettiswil (1996)
- h) Gestaltungsplan Längmatt, Ettiswil (1999)
- i) Gestaltungsplan Arbeitszone Rütimatt, Ettiswil (2002)
- j) Gestaltungsplan Gütsch, Kottwil (2003)
- k) Gestaltungsplan Bilacher 1. Etappe, Ettiswil (2006)
- l) Gestaltungsplan Am Bächli, Ettiswil (2006)
- m) Gestaltungsplan Vorderdorf Ost, Kottwil (2006)
- n) Gestaltungsplan Ilgenmatte, Ettiswil (2008)
- o) Gestaltungsplan Hinterdorf Nord, Kottwil (2012)
- p) Gestaltungsplan Bilacher 2. Etappe, Ettiswil (2013)
- q) Gestaltungsplan Gütschhalde, Kottwil (2015)

### 6.2. Umgang mit Gestaltungsplanpflicht

Die oben erwähnten Gestaltungspläne wurden teilweise aufgrund einer Gestaltungsplanpflicht, teilweise freiwillig erarbeitet. In Zusammenhang mit der Aufhebung der Gestaltungspläne wird auch die entsprechende Pflicht (gemäss bisherigen BZR Anhang 7) über einige Gebiete aufgehoben:

- a) Ilge, Ettiswil
- b) Hinterdorf, Kottwil
- c) Bilacher, Ettiswil

Über die folgenden, noch unbebauten oder zur Umnutzung vorgesehenen Flächen bleibt die Gestaltungsplanpflicht weiterhin bestehen (gemäss Art. 45 des neuen BZR):

- a) Schwert, Ettiswil
- b) Stockmatt, Ettiswil
- c) Riedbrugg, Ettiswil

## 7. VERFAHREN

### 7.1. Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung der vorliegenden Gesamtrevision fand vom 1. Juli bis 30. September 2017 statt. Vorgängig dazu wurde am 22. Juni 2017 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Während der dreimonatigen Frist zur Mitwirkung wurden bei der Gemeinde rund 20 Anträge eingereicht, welche im Rahmen der rechtlichen Randbedingungen in die vorliegende Ortsplanungsrevision eingeflossen sind. Die Antragsteller wurden mündlich, telefonisch oder schriftlich die Berücksichtigung ihrer Anträge informiert.

### 7.2. Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurden am 15. Februar 2018 beim Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die kantonale Dienststelle rawi gab hierzu am 18. Oktober 2018 eine Stellungnahme ab, am 29. November 2019 erfolgte der kantonale Vorprüfungsbericht, am 23. Januar 2020 die Ergänzung zur nachträglich eingereichten Zonenplanänderung Regiochäsi.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde gemäss Vorprüfungsbericht vom 29. November 2019 als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt. Folgende Vorbehalte waren gemäss Vorprüfungsbericht zu beachten und zu bereinigen:

- Die Einzonung Sässhof ist wegen fehlender kompensatorischer Auszonung nicht genehmigungsfähig.
- Die Einzonung Gishalde inkl. Baulinie ist nicht genehmigungsfähig.
- Für die Mischzonen ist zwingend ein Mindestanteil an gewerblicher Nutzung festzulegen.
- Die Reservezone im BLN-Gebiet auf Parzelle Nr. 59, GB Kottwil, ist nicht genehmigungsfähig.
- Die Vorprüfung der Einzonung für die Regiochäsi Kottwil (Parzelle Nr. 59, GB Kottwil) kann erst nach Vorliegen des ENHK-Gutachtens abgeschlossen werden. Die Einzonung kann somit noch nicht öffentlich aufgelegt werden und sollte - abhängig vom Zeitpunkt des ENHK-Gutachtens - allenfalls in eine separate Ortsplanungsrevision ausgelagert werden.
- Die Zuweisung einer Teilfläche der Parzellen Nrn. 236 und 1040 in das Übrige Gebiet A ist nicht genehmigungsfähig. Die Parzellen sind stattdessen einer Sonderbauzone zuzuweisen.
- Die Freihaltezone «Wildtierkorridor» ist als überlagernde Zone auszuscheiden und gemäss den aktualisierten Daten festzulegen.
- Das Wasser- und Zugvogelreservat (WZW) Nr. 123, Wauwilermoos, ist als überlagernde Information im Zonenplan darzustellen (analog dem BLN-Gebiet).
- Das Bau- und Zonenreglement ist gemäss den weiteren Ausführungen anzupassen.
- Die Gewässerräume sind gemäss den weiteren Ausführungen anzupassen.
- Der Bericht mit Angaben zum Mehrwert der Einzonungen, zum Verkehrswert der ausgezonten Grundstücke sowie der Bereitschaft der Grundeigentümer zur Ein- oder Auszonung ist zu erarbeiten und vor der öffentlichen Auflage der Dienststelle rawi zur Prüfung zukommen zu lassen.

Die Vorbehalte wurden in Zusammenarbeit mit den kantonalen Dienststellen umgesetzt. Weitere Empfehlungen und Hinweise aus diesen Berichten wurden berücksichtigt und bearbeitet.

### 7.3. Auflage und Einsprachen

Vom 26. Oktober bis 24. November 2020 lag die Gesamtrevision der Nutzungsplanung öffentlich auf. In diesem Zeitraum gingen 18 Einsprachen bei der Gemeinde ein. Sofern von den Einsprechern erwünscht, führte der Gemeinderat im Anschluss daran Einspracheverhandlungen durch. Insgesamt konnten 16 Einsprachen gütlich bereinigt werden. Die Einsprachebereinigung führte in wenigen Punkten zu einer zweiten öffentlichen Planaufgabe, welche vom 14. Juni bis 13. Juli 2021 stattfand.

Dabei wurden folgende Änderungen öffentlich aufgelegt:

- Ergänzung Nutzweise öffentliche Zone Sonnbühl, Ettiswil
- Anpassungen an der Zonenzuweisung im Gebiet Längmatt, Ettiswil
- Aktualisierung der Lage von Naturobjekten
- Bereinigung Grünzone im Gebiet Gishubel, Kottwil (Wiederherstellung rechtskräftiger Zustand)

Aus den Einspracheverhandlungen der 1. öffentlichen Auflage resultierten (wie bereits dargelegt) geringfügige Anpassungen an der Ausscheidung des Wildtierkorridors und den damit verbundenen Vorschriften im Bau- und Zonenreglement.

Während der 2. öffentlichen Auflage resultierte eine Einsprache, welche mit einer Anpassung bei der Zonierung im Gebiet Längmatt gütlich erledigt werden konnte.

Insgesamt konnte somit bei zwei Einsprachen keine gütliche Einigung erzielt werden. Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten diese Einsprachen aufgrund der nachfolgenden Begründungen abzuweisen. Die Einsprachen sind im Original auf der Homepage der Gemeinde einsehbar.

#### 1. Einsprache Achermann David, Ausserdorf 37c, 6218 Ettiswil

Der Einsprecher macht folgende Punkte geltend:

- Zum Bau- und Zonenreglement  
In der Dorfzone Ausserdorf soll bei Neubauten und Erweiterungen zwischen landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung kein Unterschied gemacht werden. Neubauten für die Landwirtschaft sollen ebenfalls nicht möglich sein.
- Zum Zonenplan  
Die Dorfzone Ausserdorf soll auf dem benachbarten Grundstück Nr. 65 enger gefasst werden.

Er begründet seine Einsprache folgendermassen:

*«Zum Bau- und Zonenreglement*

*Art. 14 Abs. 2: Gemäss der aktuellen Auflage sind in der Dorfzone Ausserdorf Neubauten nur für landwirtschaftliche Nutzungen sowie für das landwirtschaftliche Wohnen erlaubt. Dies ist eine Diskriminierung aller anderen Gewerbe in dieser Zone. Um dem Ziel der Wohnzone Ausserdorf (locker überbautes Siedlungsgebiet) zu entsprechen, ist die Landwirtschaft mit dem restlichen Gewerbe gleich zu halten. Somit sind Neubauten in dieser Zone auch für die Landwirtschaft nicht zu bewilligen.*

*Art. 14 Abs. 5: In der aktuellen Auflage sind Erweiterungen nur für landwirtschaftliche Nutzungen bestehender Bauten zulässig. Für gewerbliche Nutzungen sind massvolle Erweiterungen bestehender Bauten zulässig, sofern die Vorgaben gemäss Abs. 1 und 6 erfüllt sind. Auch hier wird das allgemeine Gewerbe gegenüber dem landwirtschaftlichen diskriminiert. Bei Erweiterungen sind die landwirtschaftlichen Nutzungen dem übrigen Gewerbe gleichzuhalten. Somit kann der Abschnitt a aus dem Reglement gestrichen werden und im Abschnitt b ist die Landwirtschaft zusätzlich mit dem allgemeinen Gewerbe gleichzustellen.*

*Zonenplan Siedlung: Beim Grundstück Nr. 65 ist die Dorfzone Ausserdorf grosszügig gegen den Rotbach begrenzt. Die Dorfzone Ausserdorf ist auch bei diesem Grundstück möglichst klein zu halten. Es gibt keinen Grund, diese bis an das Grundstück Nr. 63 zu ziehen. Zumal bei diesem Grundstück*

*Nr. 65 (öffentliche Wegrechte), mit der Begründung der einfacheren landwirtschaftlichen Nutzung, umgelegt worden sind. Aus dieser Argumentation lässt sich ableiten, dass möglichst viel Fläche dieses Grundstücks der Fruchtfolgefläche (Landwirtschaftszone) zuzuordnen ist. Da bei diesem Grundstück die Zonengrenze nicht an einer Grundstücksgrenze begrenzt werden kann, wird beantragt, die Dorfzone Ausserdorf bis auf wenige Meter an die bestehenden Gebäude (Ausserdorf 35, GV Nr. 74, entlang den Werkstrassen um das Wohnhaus/Scheune und Ausserdorf 33, GV Nr. 76) zu verschieben.»*

Der Gemeinderat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- Die heutige Weilerzone Ausserdorf widerspricht dem Bundesrecht, daher muss sie angepasst werden. Da das Gebiet Ausserdorf nicht der Definition eines Weilers gemäss den Kriterien des Bundes entspricht, wurde mit der Dorfzone Ausserdorf eine entsprechende Bauzone geschaffen. Diese wurde gegenüber der heute gültigen Weilerzone flächenmässig reduziert. Beim Grundstück Nr. 65 wurde bei der öffentlichen Mitwirkung im Jahr 2017 durch den Grundeigentümer beantragt, dass das Grundstück gegenüber dem ersten Entwurf etwas grosszügiger gezogen werden soll. Der Eigentümer machte geltend, dass er einen allfälligen Ersatzneubau weiter entfernt von der Strasse platzieren möchte. Die vom Einsprecher kritisierte Fläche (Garten) war bereits bisher Teil der Weilerzone. Es wäre unsicher, ob der Kanton einen Flächentausch im Sinne des Einsprechers als planerisch sinnvoll beurteilen würde.
- Die landwirtschaftliche Nutzung wird bereits heute planungsrechtlich bevorzugt. Die Neubau- und Erweiterungsmöglichkeiten für die übrigen Nutzungen waren bereits heute beschränkt. Rechtlich handelt es sich bei der Dorfzone Ausserdorf um eine Landwirtschaftszone mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten.
- Es kann festgehalten werden, dass der Eigentümer der Parzelle Nr. 65 als Landwirtschaftsbetrieb grundsätzlich unabhängig von der Zonierung die Möglichkeit hat, an dem vom Einsprecher beanstandeten Ort ein Gebäude zu errichten, sofern dieses der Landwirtschaft oder dem landwirtschaftlichen Wohnen dient. Die Dienststelle rawi wird aber wohl darauf drängen, eine solche Baute innerhalb der neuen Dorfzone Ausserdorf zu realisieren.
- Die Gemeinde hält zudem fest, dass die Ortsplanungskommission den Entscheid über die Zonenabgrenzung auf der Parzelle Nr. 65 unter Ausstand des Eigentümers gefällt hat, welcher ebenfalls Mitglied der Kommission war.

**Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache von David Achermann, Ettiswil abzuweisen.**

## **2. Gemeinsame Einsprache Birdlife Luzern / Pro Natura Luzern / WWF Luzern**

Die Einsprecher machen folgende Punkte geltend:

- Die übergrossen Bauzonen sind zu reduzieren.
- Die Reservezonen sind zu reduzieren.
- Die Bauvorschriften in der Nichtbauzone «Weiler Zuswil» sind enger/strenger zu verfassen.
- Bei den Vorgaben im Abbaugelände Gishubel/Rothubel sind Anpassungen vorzunehmen.
- Der Gewässerraum an der Rot und am Dorfbach ist anzupassen.
- Die Gewässerräume ausserhalb der Bauzone sind im Rahmen dieser Revision auszuscheiden.
- Die Abstände zu Bäumen, Buschstöcken und Hecken sind zu vergrössern.

Die Verbände begründen ihre Einsprache folgendermassen:

*«Bauzonen, Baulandkapazitäten, Reservezone*

*Die Gemeinde plant — obwohl sie bereits heute eine Überkapazität in den Bauzonen von 12% Wachstum hat (Ettiswil ist eine L3—Gemeinde mit einem Wachstum gemäss kantonalem Richtplan R von 0.4 bis 0.5%/Jahr) - weitere Ein-, Um- und Aufzonungen, so dass die Kapazitäten auf gar ca. 23% steigen.*

Heute hat Ettiswil rund 2'750 Einwohner, neu sollen bis 2035 3'450 Einwohnerinnen Platz haben. Im Planungshorizont von 15 Jahren war hingegen lediglich eine Bauzonenreserve von ca. 10% rechtmässig. Auch ist die Grösse der Reservezonen von 5.3% über dem rechtmässigen Mass von 4%; dies ein weiterer Hinweis darauf, dass die Gemeinde noch mehr Potential für kompensatorische Auszonungen vorweist.

Daher verlangen wir, dass die geplanten Einzonungen nochmals zu überprüfen sind, und es sind sämtliche Möglichkeiten von Kompensationen auszunützen. So beurteilen wir eine Umzonung von Wohnzonen in Grünzonen für Spielanlagen (inkl. Tiefgaragen) nicht als anrechenbare korrekte Auszonungen zum Schutz von Kulturland. Dann wäre auch die Einzonung der Nichtbauzone «Weiler Ausserdorf» in neu Bauzone «Dorfzone Ausserdorf» von ca. 7 ha als massive Ausweitung der (Wohn-)Bauzone zu beurteilen. Zudem sind die baulichen Möglichkeiten in der neuen Nichtbauzone «Weilerzone Zuswil» viel zu weit gefasst und entsprechen fast den Vorschriften der Bauzone «Dorfzone Ausserdorf». Sollte der Weiler Zuswil wie vorgegeben tatsächlich eine Nichtbauzone sein, müssten hier klar die reinen landwirtschaftlichen Nutzungen (inkl. landwirtschaftsnahes Wohnen) erlaubt sein.

Schliesslich sind auch alle Beanspruchungen von Fruchtfolgeflächen FFF mit bereits jetzt vorliegenden Kompensationsprojekten vertraglich zu sichern (nicht bloss mit einem Gutachten, das Möglichkeiten aufzeigt).

Wir stellten fest, dass im nördlichen Gebiet «Umzonung Abbaugelände Rothubel» zwei von drei Wasserflächen nicht mehr als solche dargestellt werden. Aus den Unterlagen wird für uns nicht klar, warum die zwei Weiher nur noch als Kontur dargestellt werden. Wasserflächen sind in diesem dynamischen und damit ökologisch bedeutsamen Naturraum «Kiesgrube» sehr wichtig und bedeutsam.

Wir beantragen, dass die Weiher als Wasserflächen im Zonenplan dargestellt werden.

#### Gewässerräume

Wir begrüssen es, dass die Gewässerräume auch für kleine und eingedolte Gewässer festgelegt wurden. An der Rot, beim bestehenden Gebäude auf der Parz. Nr. 59, GB Ettiswil, wird der Gewässerraum minimal reduziert. Eine Begründung für die Verkleinerung fehlt. Damit gilt die Reduktion als nicht zulässig. Wir beantragen, dass der Gewässerraum über das Gebäude gelegt wird. Es besteht für das Gebäude eine Bestandesgarantie. Gemäss Gefahrenkarte liegt am Dorfbach im Bereich der Parz. Nr. 6, GB Ettiswil eine erhebliche Gefährdung vor. Der Gewässerraum darf deshalb mit der Begründung «dicht überbaut» nicht reduziert werden. Wir beantragen, dass der Gewässerraum, analog zu den Gewässerabschnitten ober— und unterhalb mit einer erhöhten Breite festgelegt wird. Ober- und unterhalb der Parz. Nr. 6, GB Ettiswil wird der Gewässerraum leicht erhöht aufgrund der Hochwasserdefizite. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb diese Defizite für die erwähnte Parzelle nicht gelten sollen. Es ist die gesetzmässige Pflicht, dass die Gewässerräume auch ausserhalb der Bauzonen bis Ende 2018 festzusetzen seien. Dass dies eine Herausforderung für die Gemeinden ist, ist uns bewusst. Angesichts dessen, dass diese Aufgabe seit bald 10 Jahren bekannt ist, sind erwartete Einsprachen und damit Verzögerungen für uns keine Gründe, diese Aufgabe auf unbestimmte Zeit zu verschieben. Wir beantragen, dass die Gewässerräume auch ausserhalb der Bauzone im Rahmen dieser Revision festgesetzt werden. Eventualiter ist ein verbindlicher Zeithorizont aufzuzeigen und festzulegen.

Abstände zu Bäumen, Buschstöcken und Hecken (Art. 51 BZR): Mit den in Art. 51 Abs. 2 vorgeschlagenen Abständen kann das Ziel, die Naturobjekte ungeschmälert zu erhalten, nicht erfüllt werden. Das Wurzelwerk reicht in jedem Fall weiter als die festgelegten Abstände. Es ist eine logische Folge, dass die Pflanzen absterben würden, wenn nicht grössere Abstände vorgegeben werden. Wir beantragen, auch, im Sinne einer einheitlichen Praxis im Kanton Luzern, dass die in der Stellungnahme der Dienststelle LAWA vom 12. März 2019 vorgeschlagenen Abstände übernommen werden.»

Dazu nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung:

- Die Gemeinde Ettiswil verfügt nicht über zu grosse Bauzonen, sondern gilt gemäss kantonaler Auskunft vom 30. Januar 2018 als sogenannte «Kompensationsgemeinde». Für diese Gemeinden gilt, dass allfällige Einzonungen für Wohnzwecke durch mindestens flächengleiche Auszonungen zu kompensieren sind. Die mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision vorgesehenen Einzonungen sind geringfügig und führen nicht zu zusätzlicher Kapazität beim Wohnen. Sie müssen daher nicht durch Auszonungen kompensiert werden. Die von den Verbänden erwähnten Einwohnerwerte für die künftige Entwicklung sind sehr theoretisch und entsprechen kaum der effektiven Entwicklung der kommenden Jahre.
- Die Reservezonen werden mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision von 8.3 ha auf 3.9 ha reduziert. Diese Reduktion wurde vom Kanton positiv vorgeprüft.
- Die Bauvorschriften zur Weilerzone Zuswil erfolgten in enger Zusammenarbeit mit Eigentümern, Kanton und Region und wurden vom Kanton positiv vorgeprüft.
- Beim Abbaugelände Gishubel/Rothubel werden Anpassungen vorgenommen. Diese erfolgen teilweise nicht im Rahmen der vorliegenden Teilrevision, sondern werden der Gemeindeversammlung gemeinsam mit der Ausscheidung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone voraussichtlich in 1-2 Jahren zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Darstellung der Wasserflächen stützt sich dabei auf die rechtsgültige amtliche Vermessung.
- Die Gewässerräume entlang der Rot und am Dorfbach wurden nur in zwei Bereichen aufgrund zweier bereits bestehender Gebäude geringfügig reduziert. Die Reduktion wurde entsprechend begründet.
- Die Ausscheidung der Gewässerräume erfolgte unter Zustimmung der kantonalen Dienststelle rawi mit der Gesamtrevision nur innerhalb der Bauzonen. Die Ausscheidung ausserhalb der Bauzonen wird zurzeit erarbeitet und in voraussichtlich 1-2 Jahren zur Beschlussfassung vorgelegt.
- Die Abstände zu Bäumen, Buschstöcken und Hecken werden gegenüber heute unverändert im BZR festgelegt werden. Gemäss Art. 51 BZR betragen diese gegenüber
  - a) Hochbauten aller Art 4.0 m
  - b) Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen 3.0 m
  - c) Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch 1.0 m

**Der Gemeinderat beantragt, die gemeinsame Einsprache von Birdlife, Pro Natura und WWF Luzern abzuweisen.**



## 8. BERICHT DER CONTROLLINGKOMMISSION

### **Bericht der Controllingkommission An die Stimmberechtigten der Gemeinde Ettiswil**

"Als Controllingkommission haben wir den rechtsetzenden Erlass **Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzplanung** der Gemeinde Ettiswil beurteilt.

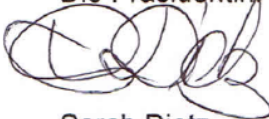
Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist das Projekt mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Eine positive Vorprüfung der kantonalen Stelle liegt mit dem Datum vom 29. November 2019 und 23. Januar 2020 (Ergänzung Regiochäsi) vor. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, den rechtsetzenden Erlass **Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Ettiswil** zu genehmigen."

Ettiswil, 9 September 2021

#### **CONTROLLINGKOMMISSION ETTISWIL**

Die Präsidentin:  
  
Sarah Dietz

Die Mitglieder:  
  
Pirmin Heller

  
Stefan Künzli

## 9. ABSTIMMUNGSVORLAGE

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine gute Grundlage für eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Ettiswil geschaffen wird.

**Er beantragt der Gemeindeversammlung vom 12. Oktober 2021, der Gesamtrevision der Nutzungsplanung unter Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zuzustimmen.**

Die Beschlussfassung umfasst folgende Unterlagen:

- Bau- und Zonenreglement
- Beschlussfassung Zonenplan Siedlung 1:2'500, inkl. Ausscheidung der Gewässerräume
- Beschlussfassung Zonenplan Landschaft 1:6'000
- Aufhebung von Gestaltungsplänen: Mit der Genehmigung der Gesamtrevision durch den Regierungsrat sollen gleichzeitig die folgenden Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgte Änderungen aufgehoben werden:
  - o Bebauungsplan Haisihof Ettiswil (1983)
  - o Gestaltungsplan Lindenstrasse 1. Etappe, Ettiswil (1992)
  - o Gestaltungsplan Vorderdorf West, Kottwil (1993)
  - o Gestaltungsplan Dorf, Kottwil (1994)
  - o Gestaltungsplan Bünthen, Ettiswil (1995)
  - o Gestaltungsplan Lindenstrasse 2. Etappe, Ettiswil (1995)
  - o Gestaltungsplan Grundmatte, Ettiswil (1996)
  - o Gestaltungsplan Längmatt, Ettiswil (1999)
  - o Gestaltungsplan Arbeitszone Rütimatt, Ettiswil (2002)
  - o Gestaltungsplan Gütsch, Kottwil (2003)
  - o Gestaltungsplan Bilacher 1. Etappe, Ettiswil (2006)
  - o Gestaltungsplan Am Bächli, Ettiswil (2006)
  - o Gestaltungsplan Vorderdorf Ost, Kottwil (2006)
  - o Gestaltungsplan Ilgenmatte, Ettiswil (2008)
  - o Gestaltungsplan Hinterdorf Nord, Kottwil (2012)
  - o Gestaltungsplan Bilacher 2. Etappe, Ettiswil (2013)
  - o Gestaltungsplan Gütschalde, Kottwil (2015)

*Die zur Beschlussfassung vorgesehenen Dokumente können auf der Gemeindeganzlei und auf der Webseite der Gemeinde Ettiswil eingesehen werden. Zusätzlich stehen auf der Webseite der Gemeinde alle weiteren relevanten Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung zur Verfügung.*



