

Gemeinde Ettiswil
Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Planungsbericht



18. August 2021 – Stand Beschlussfassung Gemeindeversammlung

GEMEINDE

Gemeinde Ettiswil
Surseestrasse 5
6218 Ettiswil

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern

STAND

Mitwirkung:

Kantonale Stellungnahme:

Kantonale Vorprüfung:

Öffentliche Auflage:

Beschlussfassung Gemeindeversammlung:

Genehmigung Regierungsrat:

1. Juli bis 30. September 2017

15. Februar bis 18. Oktober 2018

7. Februar bis 29. November 2019

26. Oktober bis 24. November 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	1
1.1 Übergeordnete Planung	1
1.2 Stand der Ortsplanung	1
1.3 Herausforderungen und Ziele	2
1.4 Organisation	2
1.5 Verfahren	2
1.6 Grundlagen	3
1.7 Vorgaben	3
1.8 Systematik ÜZ und Gesamthöhe	4
1.9 Einteilung der Bauzonen	6
2. Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)	8
2.1 Allgemeines	8
2.2 Neue Baumasse	8
2.3 Zonenplan	9
2.4 Bauvorschriften	11
2.5 Anhang	12
3. Änderungen im Zonenplan (ZP)	13
3.1 Übersicht	13
3.2 Ein- und Auszonungen	13
3.3 Umzonungen	20
3.4 Umgang Sondernutzungspläne	31
3.5 Ausscheidung Gewässerräume	36
3.6 Technische Bereinigungen	38
3.7 Änderungen Überlagerungen	40
3.8 Flächenbilanz	45
3.9 Risikovorsorge	49
3.10 Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan	50
3.11 Bauzonenkapazität	50
3.12 Mehrwertausgleich	51
4. Verfahren und Änderungshistorie	52
4.1 Öffentliche Mitwirkung	52
4.2 Stellungnahme im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens	52
4.3 Vorprüfungsbericht	66
4.4 Weitere Anpassung aufgrund einer Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes	78
4.5 Öffentliche Auflagen und Einsprachebehandlung	78
4.6 Änderungen aufgrund der 2. öffentlichen Auflage	83
4.7 Weitere Änderung Wildtierkorridor	83

1. Ausgangslage

1.1 Übergeordnete Planung

1.1.1 Bund

Mit der Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) des Bundes am 3. März 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.

1.1.2 Kanton Luzern

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.

Der Richtplan sieht vor, dass das Bevölkerungswachstum in den Agglomerationen Luzern und Sursee und auf den Entwicklungsachsen von Luzern in Richtung Zürich und in Richtung Olten höher sein kann als in ländlichen Gemeinden. 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 Jahren abdecken.

Damit die Baulandreserven inklusive des Potenzials zur Verdichtung nach innen kantonsweit nach einheitlichen Kriterien beurteilt werden, hat der Kanton das Instrument «Luzerner Bauzonen-Analysetool» (LUBAT) zur Erfassung dieser Reserven geschaffen. Gemäss LUBAT (vgl. Kapitel 3.10) verfügt die Gemeinde Ettiswil für die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren über genügend grosse Baulandreserven. Auszonungen müssen allerdings keine vorgenommen werden.

In den vergangenen Jahren entstanden zudem Bestrebungen, das Baurecht in der gesamten Schweiz zu harmonisieren. Der Kanton Luzern ist dem entsprechenden Konkordat «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe» (IVHB) beigetreten. Dies hat als wichtigste Neuerung zur Folge, dass die bisher geläufige Ausnutzungsziffer neu durch eine Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch eine maximal zulässige Gesamthöhe ersetzt werden. Der Kanton hat zur Einführung des neuen Baurechts das Planungs- und Baugesetz (PBG) revidiert. Dieses revidierte Gesetz ist seit 2014 in Kraft.

Für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung ebenfalls von Bedeutung ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) sowie die Ausscheidung der Verkehrszonen.

1.2 Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Ettiswil wurde 2004 durchgeführt. 2010 folgte eine als Gesamtrevision bezeichnete Anpassung der Nutzungsplanung, mit welcher in erster Linie die Planungen der zuvor fusionierten Gemeinden Kottwil und Ettiswil zusammengeführt wurden.

2012 wurde eine Teilrevision vorgenommen, welche insbesondere Einzonungen in den Gebieten Bilacher, Chappel-matt und Riedbrugg beinhaltete.

1.3 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.

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 2015
- Umsetzung der Strategie und der Ziele aus dem Siedlungsleitbild der Gemeinde Ettiswil von 2016.

1.4 Organisation

Die vorliegende Gesamtrevision wurde 2017/18 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitz: Katharina Jauch, Ettiswil, (Bauverwalterin) 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

1.5 Verfahren

Die Erarbeitung der Ortsplanungsrevision erfolgte in folgenden Verfahrensschritten:

Die Erarbeitung der Ortsplanungsrevision erfolgt 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

1.6 Grundlagen

Für die vorliegende Ortsplanung sind insbesondere die folgenden Grundlagen von Bedeutung:

Bundesgesetze:	(1) Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG), Stand 1.5.2014 (2) Revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV), Stand 1.7.2011
Kant. Gesetze:	(3) Revidiertes Planungs- und Baugesetz (PBG), Stand 1.01.2014 (4) Revidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV), Stand 1.01.2014
Kant. Planung:	(5) Revidierter kantonaler Richtplan 2015, Stand 22.06.2016
Kant. Arbeitshilfen:	(6) Darstellung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen in den Zonenplänen, 2014 (7) Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung innerhalb Bauzone, 2016 (8) Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen, 2013 (9) Muster Bau- und Zonenreglement (MBZR) des Kantons Luzern, Stand 28.03.2017
Regionalplanung:	(10) Regionaler Entwicklungsplan Willisau-Wiggertal, 2007
Planungen Gemeinde:	(11) Siedlungsleitbild, Schlussfassung vom 29.11.2016 (12) Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan 2010 (13) Entwicklungskonzept Kottwil 2009 (14) Ortsplanungsrevision 2012, Bericht zur Genehmigung
Inventare:	(15) Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) 1996 (Wauwilermoos) (16) Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) 2006 (Seewagen) (17) Bauinventar über die Ortsteile Ettiswil und Kottwil, Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Luzern, 2011 (18) Inventar der geologisch-geomorphologischen Objekte des Kantons Luzern 1995

1.7 Vorgaben

1.7.1 Kantonales Planungsrecht: PBG und PBV

Überbauungsziffer (ÜZ):	Die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer (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. Das maximal zulässige Bauvolumen ergibt sich aus ÜZ und Gesamthöhe. Balkone, deren Ausmass die zulässigen Werte vorspringender Gebäudeteile gemäss PBG § 112 übertreffen, sind ebenfalls der ÜZ anzurechnen.
Gesamthöhe:	Die bisher gebräuchliche Festlegung der Gebäudehöhe über die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe eines festen Wertes, der sog. 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 (PBG § 139). Bei Bedarf können die Gemeinden zudem zusätzlich Fassadenhöhen festlegen.
Grenzabstand:	Der Grenzabstand ist neu direkt von der Gesamthöhe abhängig (PBG § 122). Die Werte gibt 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.

1.7.2 Ausscheidung Gewässerraum

Das Gewässerschutzgesetz fordert die Ausscheidung des Gewässerraums bis zum 31. Dezember 2018. Die erforderlichen Gewässerraumbreiten gibt der Bund in GSchV Art. 41a vor. Diese können in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Die Dokumentation der Gewässerraumbreiten und der dazugehörige Plan mit den Vermessungen kann den Beilagen 3 und 4 zum Planungsbericht entnommen werden (vgl. auch Kapitel 3.5 dieses Berichts). Die Ausscheidung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone wird in Absprache mit dem Kanton sobald wie möglich vorgenommen. Ausnahme bildet der

relativ dicht bebaute Weiler Zuswil. Das Gewässer durch den Weiler wird bereits im Rahmen dieser Revision aus-
 geschieden.

1.8 Systematik ÜZ und Gesamthöhe

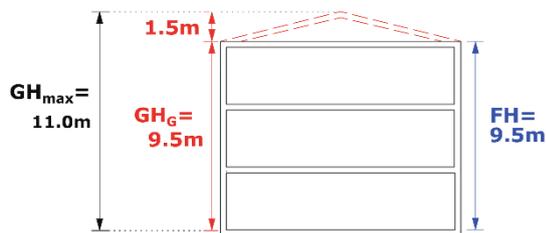
Die übergeordneten, kantonalen Vorgaben aus PBG und PBV legen die Systematik der neuen Messweisen nicht ab-
 schliessend fest. Diese sind auf kommunaler Ebene zu präzisieren. Dazu wurde nachfolgender Ansatz gewählt:

1.8.1 Überbauungsziffer (ÜZ)

Unterteilung:	Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen.
ÜZ-Hauptbauten:	Die ÜZ für Hauptbauten ist die massgebende Nutzungsziffer. In Kombination mit der Gesamthöhe bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bezüglich Körnung und Dichte. In Abhängigkeit von der Dachform werden drei unterschiedliche Ziffern festgelegt: ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c. Die ÜZ-a bildet den Grundwert. Ihre Werte reichen von 0.18 bis 0.27.
ÜZ-Nebenbauten:	Unter den Begriff der Nebenbaute fallen alle Bauten oder Anbauten bis 4.5 m Gesamthöhe – unabhängig von der Nutzungsart. Die Überbauungsziffer für Nebenbauten wird in den Wohnzonen sowie in den Arbeits- und Wohnzonen auf 0.08 festgesetzt.
Einstellhallen:	Einstellhallen, welche höchstens zur Hälfte aus dem Terrain herausragen, müssen wie bisher nicht an die Nutzungsziffer angerechnet werden.

1.8.2 Gesamt- und Fassadenhöhe

Gesamthöhe:	Sie bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten – ab dem gewachsenen Terrain gemessen (Definition siehe Kapitel 2.2.2 oder PBG § 139). In Kombination mit der ÜZ für Hauptbauten bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bezüglich Körnung und Dichte. Die Grundwerte variieren zwischen 7.0 m und 13.5 m. Dieser Grundwert gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten in herkömmlicher Bauweise erhöht sich die zulässige Gesamthöhe am Giebel um 1.5 m, was der maximalen Gesamthöhe (GHmax) entspricht (vgl. BZR Art. 54).
Fassadenhöhe:	Die traufseitige Fassadenhöhe dient der Regelung herkömmlicher Schrägdachbauten. Sie bezeichnet den Höhenunterschied zwischen gewachsenem Terrain und Dachtraufe. Das BZR legt mit Ausnahme der Kernzone keinen fixen Wert fest. Dieser ergibt sich indirekt über die Bestimmungen in Art. 54 - 56. In der Kernzone Ettiswil wird die maximale traufseitige Fassadenhöhe auf 11.5 m festgelegt.
Abgrabungen:	Abgrabungen von mehr als einem Meter sind in der Gebäudehöhe zu kompensieren. D.h. die zulässige Fassadenhöhe reduziert sich an dieser Stelle um das entsprechende Mass.



Gesamthöhe (GH_G) = 9.5 m Fassadenhöhe (FH)
 Zuschlag für Satteldach: + 1.5 m am Giebel (rot)

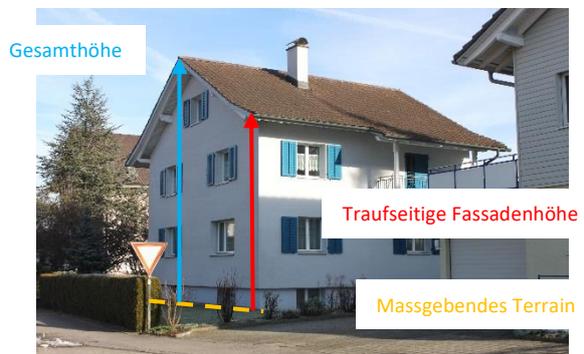


Abb. 2: Neue Begriffe im Baurecht (Beispiel Feldhof, Ettiswil)

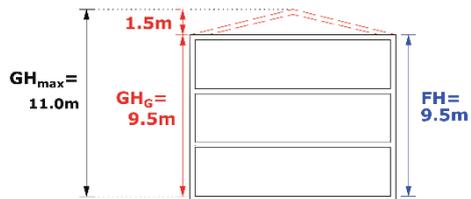
Abb. 1: Gesamthöhe: Grundwert + Zuschlag für Schrägdach

1.8.3 Abhängigkeit von ÜZ, Gesamthöhe und Dachform

Die vom PBG vorgegebene Regelung der Nutzungs- und Baumasse über ÜZ und Gesamthöhe definiert in ihrer einfachsten Ausprägung (Grundfläche mal Höhe) eine kubische Baute. Damit bildet sie jedoch 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 alle 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.

ÜZ: Skizze (Beispiel Wohnzone W2a):

Voraussetzungen:



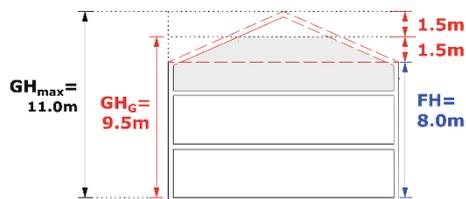
ÜZ-a = 0.21

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. [=> BZR Art. 54]



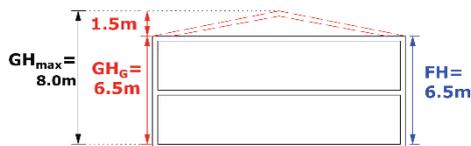
ÜZ-b = 0.24

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. [=> BZR Art. 56]



ÜZ-b = 0.24

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. Unter Annahme eines Kniestocks von 1.0 m entspricht dies fast der bisher gebräuchlichen max. Firsthöhe von 5.0 m gemäss PBG § 139 (alt). [=> BZR Art. 55]



ÜZ-c = 0.27

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. [=> BZR Art. 7, Abs. 3]

Abb. 3: Skizzen des Beispiels Wohnzone 2a

1.9 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:

1.9.1 Grundsätze

- 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 grundsätzlich ein höheres Nutzungspotenzial möglich sein als an den Siedlungsrandern. 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 %. Die entsprechenden Nachweise sind aus der Beilage 2 zum Planungsbericht ersichtlich.
- 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 neuen 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.

1.9.2 Herleitung der Werte für ÜZ und Gesamthöhe

Die Werte für ÜZ und Gesamthöhe wurden anhand einer umfassenden Bestandesanalyse in den bestehenden Bauzonen hergeleitet (vgl. Beilage 2). Diese führte zu folgenden Erkenntnissen:

Gesamthöhe: Aufgrund der heute gültigen Bestimmungen wären in den zweigeschossigen Bauzonen bisher grundsätzlich folgende max. Gebäudehöhen möglich:

- Satteldach: Ebene: 13.0 m Hang: 14.0 m
- Flachdach mit Attika: Ebene: 11.0 m Hang: 12.0 m

Die Bestandesanalyse zeigt jedoch, dass diese Werte in der Vergangenheit nur selten erreicht wurden. Einerseits wurde die max. mögliche Ausnützung in vielen EFH-Quartieren gar nie realisiert oder dann wurde die AZ eher in die Fläche als in die Höhe konsumiert. Die Analyse zeigt auch, dass der Bestand in den zweigeschossigen Wohnzonen mit der Festlegung einer Gesamthöhe von 9.5 m (bzw. 11 m am Giebel) weitgehend abgedeckt werden kann. Die dreigeschossigen Wohnzonen W3 werden aufgrund des Bestandes und der spezifischen Lage differenziert, mit Grundwerten von 11.5 m oder 13.5 m.

ÜZ: Die Berechnung der Überbauungsziffer zeigt grössere Unterschiede im Bestand. Mit der vorliegenden Systematik aus drei Überbauungsziffern (a, b, c) je Zonentyp können die bestehenden Bauten jeweils der entsprechenden ÜZ zugeordnet werden. Damit lässt sich mit den neuen ÜZ-Werten innerhalb einer Raumeinheit eine hohe Rechtskonformität der bestehenden Bebauung erreichen. Im Übrigen gilt die bereits erwähnte Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.

1.9.3 Einteilung der Bauzonen

Wohnzonen:

Die oben genannten Erkenntnisse haben zu nachfolgender Einteilung der Wohnzonen geführt. Zu beachten ist, dass die Bezeichnungen gegenüber heute ändern. Wie bis anhin sind in der zweigeschossigen Wohnzone bei entsprechender Wahl der Bebauungsmöglichkeit auch dreigeschossig in Erscheinung tretende und in der dreigeschossigen Wohnzone auch bis zu viergeschossig erscheinende Bauten realisierbar.

Mit der vorgesehenen Differenzierung bei den Überbauungsziffern und Gebäudehöhen sollen einerseits der heutige Baubestand gut abgebildet werden und andererseits die Entwicklungsstrategie aus dem Siedlungsleitbild umgesetzt werden.

Zone	Abkürzung	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	Gesamthöhe
Wohnzone 1:	W1	W1	0.18	0.21	0.24	7.0m/9.0m
Wohnzone 2:	W2a	W2 normal	0.21	0.24	0.27	9.5m/11.0m
	W2b	W2 dicht	0.24	0.27	0.30	9.5m/11.0m
Wohnzone 3:	W3a	W3 niedrig	0.24	0.27	0.30	11.5m/13.0m
	W3b	W3 dicht	0.27	0.30	0.33	13.5m/15.0m

Arbeits- und Wohnzonen:

Bisher hat in der Gemeinde Ettiswil eine Arbeits- und Wohnzone im Gebiet Riedbrugg bestanden (Art. 11a). Die Zone wurde 2012 in Zusammenhang mit einer geplanten (aber bis heute nicht realisierten) Neubebauung der Parzelle Nr. 1056 eingeführt. Mit der vorliegenden Revision werden die benachbarten Grundstücke vis-à-vis der Kantonsstrasse sowie auf der gegenüberliegenden Seite des Rotbachs ebenfalls der Arbeits- und Wohnzone zugewiesen. Mit der Umzonung soll auf den betreffenden Parzellen eine Neunutzung ermöglicht werden, welche dem Lagepotenzial entspricht. Aufgrund dieses Lagepotenzials unmittelbar an oder nahe der Kantonsstrasse ist einerseits eine sehr gute Erschliessung vorhanden, andererseits besteht eine gewisse Lärmproblematik. Die Zuweisung in eine gemischte Arbeits- und Wohnzone ist daher sinnvoll.

Zone	Abkürzung	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	Gesamthöhe
Arbeits- und Wohnzone 3:	AW3a	AW3 niedrig	0.27	0.30	0.33	11.5m/13.0m
	AW3b	AW3 normal	0.24	0.27	0.30	13.5m/15.0m

2. Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)

2.1 Allgemeines

- Aufbau:** Der Aufbau des BZR wird beibehalten, bzw. leicht angepasst und auf das Muster-BZR des Kantons abgestimmt.
- Inhalt:** Inhaltliche Änderungen erfolgen in erster Linie als Anpassung an das revidierte, übergeordnete Planungs- und Baurecht. Dazu kommen Ergänzungen aufgrund der Strategie aus dem Siedlungsleitbild sowie aufgrund von Erfahrungen aus der Bewilligungspraxis der Gemeinde in den vergangenen Jahren. Die Änderungen sind aus der Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen BZR in Beilage 1 ersichtlich.
- Muster-BZR:** Im Rahmen der PBG-Revision hat der Kanton ein Muster-BZR (MBZR) mit Muster-Artikeln erstellt, welches laufend ergänzt wurde. Soweit sinnvoll und ohne Auswirkungen auf bestehende Inhalte, wurden die entsprechenden Formulierungen in das BZR Ettiswil übernommen. Nachfolgend werden die veränderten BZR-Artikel anhand des neuen BZR kurz erläutert:

2.1.1 Allgemeine Bestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
1	Zweck:	Ersatz bestehender Artikel durch MBZR mit Präzisierung betreffend Landwirtschaft.
2	Zuständigkeit:	Neuer Artikel gemäss MBZR.
5	Begutachtung:	Beurteilung von Qualitätsanforderungen bei Bauprojekten, Vereinfachung des bisherigen Art. 48.

2.2 Neue Baumasse

Die nachfolgenden Artikel regeln die Umsetzung der neuen Baumasse gemäss der Systematik aus Kapitel 1.8.

2.2.1 Überbauungsziffer (ÜZ)

Art.	Überschrift	Regelung
6	Überbauungsziffer (ÜZ):	Definition der neuen Nutzungsziffer (ÜZ). Ersetzt den alten Art. 4, welcher die bisher gültige Ausnützungsziffer umschrieb.
7	ÜZ für Hauptbauten:	Die ÜZ-a bildet den Grundwert. In Kombination mit der Gesamthöhe nach Art. 54 ergibt sich daraus eine kubische Baute mit Flachdach. Für die herkömmliche Bauweise mit Satteldach oder Attika wird eine erhöhte ÜZ-b gewährt. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften zu Fassadenhöhe und Dachgestaltung nach Art. 55 und 56. Bei Unterschreitung der Gesamthöhe um ein Vollgeschoss kann die nochmals höhere ÜZ-c geltend gemacht werden.
8	ÜZ für Nebenbauten:	Definition einer eigenen ÜZ für Nebenbauten, d.h. Klein- und Anbaute gemäss PBG § 112 mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m.
9	Umgang Einstellhallen:	Einstellhallen, welche mind. 50 % unter Terrain liegen, sollen wie bisher nicht angerechnet werden müssen. Die vorliegende Bestimmung verweist auf PBV § 13a.
10	Minimale ÜZ:	Hinweis auf das Erfordernis einer minimalen Ausnützung gemäss PBG § 39 Abs. 4.

2.2.2 Gesamthöhe

Art.	Überschrift	Regelung
54	Gesamt-/Fassadenhöhe:	Die Gesamthöhe, wie sie in Anhang 1 für jede Bauzone festgelegt ist, bezeichnet den Grundwert und gilt für Flachdachbauten. Schrägdachbauten in herkömmlicher Bauweise (z.B. Sattel- oder Walmdach) erhalten am Giebel bzw. First einen Zuschlag von 1.5 m auf den Grundwert. Voraussetzung ist ein First, welcher im mittleren Drittel der Gebäudegrundfläche der Hauptbaute liegt. An den Fassaden muss der Grundwert eingehalten werden. Die Fassadenhöhe ergibt sich indirekt aus der Gesamthöhe und der gewählten Dachform bzw. dem ÜZ-Typ. Mit der neuen Systematik sind die alten Art. 46 und 47 obsolet.
54	Abgrabungen:	Abgrabungen von mehr als 1 m sind bei der Fassadenhöhe in Abzug zu bringen. D.h. die zulässige Fassadenhöhe reduziert sich am entsprechenden Punkt um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht anzurechnen sind Einstellhallen-Zufahrten inkl. Zugang bis zu einer Breite von max. 8.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3.0 m sind nicht zulässig.
55	Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b):	Bei Einhaltung dieser Bestimmung kann für Schrägdachbauten die ÜZ-b geltend gemacht werden. Dazu muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 1.5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. D.h. die traufseitige Fassadenhöhe reduziert sich um 1.5 m.
56	Zurückversetzung oberstes Geschoss bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b):	Bei Einhaltung dieser Bestimmung kann für Flachdachbauten mit Attika die ÜZ-b geltend gemacht werden. Dazu muss das oberste Geschoss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein und darf maximal 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche abdecken. Auf der rückversetzten Seite muss der Abstand zwischen Brüstung und Oberkante der Dachkonstruktion mindestens 1.5 m betragen.

2.3 Zonenplan

2.3.1 Zoneneinteilung

Art.	Überschrift	Regelung
11	Zoneneinteilung:	Die Bezeichnungen und die Einteilung werden an das neue System angepasst.
15	- Wohnzonen:	Mit der neuen Systematik werden die Wohnzonen weiter unterteilt. Die generellen Bestimmungen werden neu in einem einzigen Artikel zusammengefasst. Die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse sind in Anhang 1 des BZR aufgeführt.
16	- Arbeits- und Wohnzonen:	Die bisherige Wohn- und Arbeitszone wird neu als Arbeits- und Wohnzone bezeichnet. Bezüglich der zulässigen Nutzungen erfolgt mit der Anpassung keine Veränderung. Durch die Umbenennung soll aber dem Umstand Rechnung getragen werden, dass auf den neu der Arbeits- und Wohnzone zugewiesenen Parzellen heute mehrheitlich Arbeitsnutzungen existieren sowie über einen Ausnützungsbonus ein Anreiz für Arbeitsnutzungen im Erdgeschoss geschaffen wird. Die Nutzungsziffern und Baumasse der beiden Arbeits- und Wohnzonen sind in Anhang 1 des BZR aufgelistet.
12/13	- Kernzonen:	Die bestehenden Dorfzonen A und B in Ettiswil werden neu zur Kernzone Ettiswil (Art. 12) zusammengefasst, die heutige Dorfzone Kottwil wird neu als Kernzone Kottwil (Art. 13) bezeichnet. Die Kernzone Ettiswil orientiert sich an der heutigen Dorfzone A, die heutige Dorfzone B entfällt. Das bedeutet, dass die Ausnützungsziffer der heutigen Dorfzone B wegfällt, im Gegenzug gelten die erhöhten Anforderungen an die Qualität gemäss der Dorfzone A.

14/39	- Weilerzonen:	Die Gebäudevolumen werden deshalb neu durch die Nutzungsmasse der Gebäudehöhe, der Firsthöhe und der Gebäudelänge definiert.
		Heute bestehen über die Gebiete Ausserdorf und Zuswil sogenannte Weilerzonen. Aufgrund der veränderten, übergeordneten planungsrechtlichen Bestimmungen sind die Weilerzonen gesamthaft zu überprüfen. Die Federführung liegt hier bei der Region West. Bezüglich der Zuweisung der Weilerzonen Ausserdorf und Zuswil, haben Vorbesprechungen zwischen Gemeinde, Region und Kanton stattgefunden. Während die Weilerzone Zuswil unbestritten die Kriterien als Weiler erfüllt und somit neu als überlagerte Weilerzone ausgeschieden wird, einigten sich Kanton und Gemeinde bei der heutigen Weilerzone Ausserdorf auf eine Ausscheidung als Bauzone, bei gleichzeitiger Reduktion der Zonenfläche.
	- Neue Zonen:	Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden drei neue Bauzonen eingeführt: die Verkehrszone (V), gemäss Vorgabe des Bundes, die Grünzone (GR) sowie die überlagerte Grünzone Spielfläche (GRS). Bei den Nicht-Bauzonen wird die Reservezone, die überlagerte Freihaltezone Gewässerraum (FG) und die überlagerte Freihaltezone Wildtierkorridor (FW) neu eingeführt. Die Arbeitszone Gishubel wird in die Sonderbauzone Gishubel umbenannt.
	- Schutzzonen:	Die archäologische Schutzzone entfällt. Sie ist durch das kantonale Fundstelleninventar abgedeckt, welches im Zonenplan neu als Information dargestellt wird.
	- Schutzobjekte:	Die Kulturobjekte werden nicht mehr zu den Schutzobjekten auf kommunaler Ebene gezählt. Diese sind neu im Bauinventar des Kantons Luzern (BILU) geregelt und sind im Zonenplan als Informationselemente eingblendet. Gleiches gilt für die Kulturdenkmäler gemäss kantonalem Denkmalverzeichnis (KDV).

2.3.2 Bauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
12/13	Kernzonen (K):	In den Kernzonen werden mit der neuen Systematik keine Nutzungsziffern vorgegeben. Die Eingliederung in den Bestand sowie ein guter Bezug zur historischen Bausubstanz im Ortskern sollen durch das Festlegen einer Gesamthöhe und einer traufseitigen Fassadenhöhe sowie mittels gestalterischer Anforderungen (Art. 12 Ettiswil und Art. 13 Kottwil) erreicht werden. Diese Vorgaben werden gegenüber heute etwas vereinfacht. Das Vorgehen zur Überprüfung der gestalterischen Anforderungen gemäss Art. 12 und 13 wird durch die Vorgaben gemäss Art. 4 und 5 geregelt.
14	Dorfzone Ausserdorf (DA):	Die Bestimmungen zur Dorfzone Ausserdorf werden vollständig neu definiert und inhaltlich mit der Weilerzone Zuswil abgestimmt (vgl. Kapitel 3.2.4).
15	Wohnzonen (W):	Die allgemeinen Bestimmungen zu den Wohnzonen werden in einem Artikel zusammengefasst. Dieser verweist auf die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse in Anhang 1 des BZR. Mit der Umsetzung der neuen Zoneneinteilung werden die bisherigen Artikel zu den Wohnzonen W1, W2 und W3 obsolet und daher gestrichen. Spezifische Vorgaben bezüglich Dachgestaltung (Wohnzone 1) und minimalen Balkontiefen (Wohnzone 3) werden in Art. 15 ebenfalls geregelt.
16	Arbeits- und Wohnzonen (AW):	Die Arbeits- und Wohnzonen orientieren sich bezüglich der Gesamthöhen an der W3-Zone, die zulässigen Überbauungsziffern richten sich einerseits anhand des Bestandes und andererseits anhand einer angestrebten Nutzungsdichte auf den noch unbebauten Grundstücken (vgl. Kapitel 3.3.2).
17	Arbeitszone III (A III):	Die Bestimmungen zu der Arbeitszone bleiben unverändert. Anstelle eines Verweises auf das PBG werden die zulässigen Nutzungen aber explizit erwähnt.

22	Grünzone (GR):	Die allgemeine Grünzone wird eingeführt, damit Gewässerparzellen innerhalb des Siedlungsgebietes einer Bauzone zugeführt werden können. Die Nichtbauzone ÜG A innerhalb des Siedlungsgebietes ist nicht mehr möglich.
24	Grünzone Spielfläche GRS (überlagert):	Die GRS ist eine überlagerte Bauzone. Sie dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebiets. Die darunterliegende Ausnützung kann weiter angerechnet werden.
25	Grünzone Gewässerraum GRG (überlagert):	Die GRG ist eine überlagerte Bauzone. Sie regelt die bundesrechtlichen Vorgaben der GSchV Art. 41. darunterliegende Ausnützung kann weiter angerechnet werden.
26	Verkehrszone (V):	Diese Flächen waren bisher als übriges Gebiet A (ÜG A) oder als Bauzonen ausgeschieden. Ersteres deckte insbesondere das übergeordnete Verkehrsnetz und teilweise die Groberschliessung ab, letztere vor allem die Feinerschliessung. Neu sind alle Strassen innerhalb der Bauzonen, mit Ausnahme der Hauszufahrt, als Verkehrszone ausgeschieden. Strassen ausserhalb der Bauzonen verbleiben als Verkehrsfläche im ÜG A.

2.3.3 Nichtbauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
27	Landwirtschaftszone (LW):	Übernahme der Bestimmungen aus dem MBZR.
28	Reservezone (R):	Das PBG bezeichnet das bisher bekannte «Übrige Gebiet» (ÜG B) neu als Reservezone. Die Formulierung entspricht derjenigen im PBG § 55.
37	Freihaltezone Gewässerraum (FG):	Die Freihaltezone Gewässerraum wird eingeführt um die Gewässerräume in Nichtbaugebieten sichern resp. überlagern zu können.
38	Freihaltezone Wildtierkorridor (FW):	Diese überlagernde Zone wurde neu eingeführt und bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.
39	Weilerzone Zuswil (WE):	Die Bestimmungen zur Weilerzone Zuswil werden vollständig neu definiert und inhaltlich mit der Dorfzone Ausserdorf abgestimmt (vgl. Kapitel 3.3.4).

2.3.4 Schutzzonen

Art.	Überschrift	Regelung
41	Landschaftsschutzzone LS (überlagert):	Die Bestimmungen zur Landschaftsschutzzone werden gegenüber heute vereinfacht und präzisiert. Die gewählte Formulierung orientiert sich an den entsprechenden Bestimmungen benachbarter Gemeinden (Egolzwil, Wauwil, Alberswil) (vgl. Kapitel 3.7.1).

2.3.5 Sondernutzungspläne

Art.	Überschrift	Regelung
45	Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche:	Übernahme der Bestimmungen aus dem MBZR. Die inhaltlichen Vorgaben für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht werden neu in Art. 45 geregelt und nicht mehr wie bisher im Anhang zum BZR. Inhaltlich erfolgen nur geringfügige Anpassungen.

2.4 Bauvorschriften

Art.	Überschrift	Regelung
47	Reklamen:	Die Bestimmungen zu den Reklamen werden unter Bezugnahme auf die kantonale Reklameverordnung vom 3. Juni 1997 präzisiert. Mit den Präzisierungen sollen neu einheitliche und klar formulierte Spielregeln gelten.

48	Abstellplätze für Personenwagen:	Die Bestimmungen zu den Abstellplätzen für Personenwagen bleiben unverändert. Anstelle der «anrechenbaren Geschossfläche», gemäss altem PBG wird neu der Begriff der Geschossfläche GF (gemäss SIA 416) verwendet.
49	Abstellplätze für Kehrichtbehälter:	Die bisherigen Bestimmungen werden geringfügig ergänzt.
53	Terrainveränderungen:	Neu werden Bestimmungen zu den Terrainveränderungen eingeführt.
57	Dachgestaltung:	Die Vorgaben zur Dachgestaltung werden gegenüber heute präzisiert und geringfügig ergänzt.
58	Flachdächer:	Die Vorgaben zur Dachgestaltung werden gegenüber heute präzisiert und geringfügig ergänzt.
59	Kulturdenkmäler:	Übernahme der Bestimmungen aus dem MBZR.
60	Archäologische Fundstellen:	Übernahme der Bestimmungen aus dem MBZR.
61	Technische Gefahren:	Dieser Artikel definiert den Umgang mit störfallrelevanten Gefahren.
63	Gebühren:	Die Bestimmungen werden gegenüber heute präzisiert. Übernahme MBZR.
65	Strafbestimmungen:	Übernahme der Bestimmungen aus dem MBZR.
66	Schlussbestimmungen:	Übernahme der Bestimmungen aus dem MBZR.

2.5 Anhang

Art.	Überschrift	Regelung
1	Tabelle Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen:	Tabelle über die Grundmasse, auf welche in Art. 6 BZR verwiesen wird.
2	Skizzen zur Überbauungsziffer (ÜZ):	Für sämtliche Zonen gemäss Anhang 1 werden Skizzen zur Überbauungsziffer aufgezeigt.
3	Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke:	Tabelle mit der Übersicht der Nutzungen, auf welche in Art. 20 BZR verwiesen wird.
4	Nutzung in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Tabelle mit der Übersicht der Nutzungen, auf welche in Art. 21 BZR verwiesen wird.
5	Freihaltezone:	Tabelle mit der Übersicht der Nutzungen, auf welche in Art. 36 BZR verwiesen wird.
6	Naturobjekte:	Tabelle mit der Aufführung der Naturobjekte, auf welche in Art. 44 BZR verwiesen wird.

3. Änderungen im Zonenplan (ZP)

3.1 Übersicht

Aufgrund der Vorgaben gemäss LUBAT weist die Gemeinde Ettiswil für die Entwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre grundsätzlich genügend grosse Bauzonen auf. Auf Neueinzonungen «auf der grünen Wiese» wurde daher mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision verzichtet. Aufgrund konkreter Begehren in Zusammenhang mit geplanten Nutzungserweiterungen und -anpassungen sind Einzonungen bereits bebauter Gebiete sowie geringfügige Erweiterungen an den Bauzonen vorgesehen.

Mit der verkleinerten Ausdehnung der Weilerzone Ausserdorf und der Umzonung einiger grösserer Spielplätze von der Wohnzone in die Grünzone (Grundnutzung) werden die Einzonungen flächen- und einwohnermässig überkompensiert. Die Ein- und Auszonungen werden im nachfolgenden Kapitel erläutert.

3.2 Ein- und Auszonungen

3.2.1 Sässhof, Schnarzen

Gegenstand	Einzonung einer Teilfläche von 2'168 m ² von der Landwirtschaftszone in die Kernzone Ettiswil.
Grundstück	51
Lage	Im historischen Ortsteil Schnarzen, nahe des Dorfzentrums und der öffentlichen Zone.
Absicht	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. (mit positivem Vorprüfungsbericht vom 9. Dezember 2011).
Eignung	Aufgrund der zentralen Lage, der vorhandenen Erschliessung und der bereits weitgehend bestehenden Bebauung ist die vorgesehene Fläche für eine Einzonung gut geeignet.
Konflikte	In der Umgebung befinden sich nach wie vor bestehende Landwirtschaftsbetriebe. Aufgrund dessen wurde ein Gutachten zu möglichen Geruchsemissionen erstellt. Das FAT-Gutachten ergab, dass die umliegenden Betriebe keine oder nur wenige Nutztiere halten. Der einzuhaltende Mindestabstand von 18 m zur Wohnzone wird erreicht (vgl. Beilage 5).

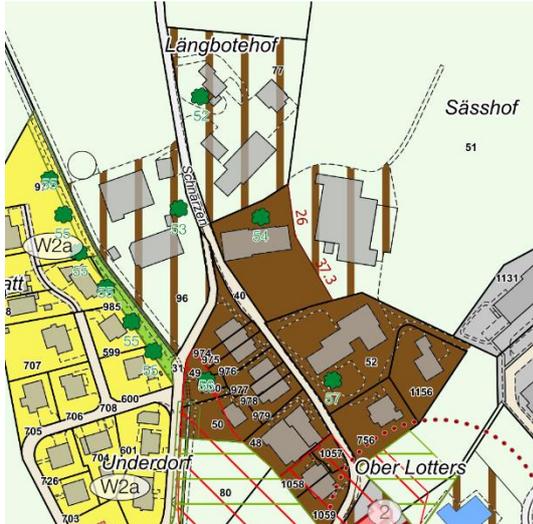


Abb. 4: Zonenplan neu

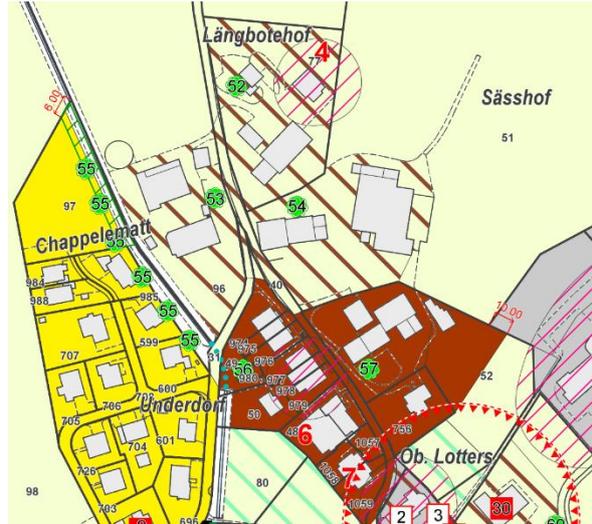


Abb. 5: Zonenplan alt

Beurteilung nach Art. 47 RPV

<p>Haushälterische Bodennutzung/ Landwirtschaft</p>	<p>Die zur Einzonung vorgesehene Fläche ist bereits heute weitgehend bebaut. Anhand der Bodenkarte wird klar, dass kein Teil FFF-Qualität aufweist.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Abb. 6: Orthofoto (geoportal)</p> <p>Abb. 7: Bodenkarte (geoportal)</p>
<p>Ortsbild- und Landschaftsschutz</p>	<p>Die Einzonung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Durch die Vorgaben der Kernzone bzw. der Beurteilung der Eingliederung gemäss BZR Art. 4 und 5 soll eine qualitätsvolle Eingliederung allfälliger Neubauten erreicht werden.</p>
<p>Gewässer</p>	<p>Keine Gewässer vorhanden.</p>
<p>Naturgefahren</p>	<p>Keine Naturgefahren vorhanden.</p>
<p>Erschliessung/ Verkehr</p>	<p>Die zur Einzonung vorgesehene Fläche wird durch die beiden Quartierserschliessungsstrassen «Im Schnarzen», durch die Schnarzenstrasse sowie eine Güterstrasse Richtung Ausserdorf hinreichend erschlossen. Die Bushaltestelle «Hinterdorf» liegt in einer Entfernung von knapp 400 m (ausserhalb kantonaler ÖV-Angebotsstufe).</p>
<p>Lärm</p>	<p>Die Anforderungen an den Lärmschutz in der ES III lassen sich voraussichtlich problemlos einhalten.</p>
<p>Umwelt</p>	<p>Die umweltrelevanten Aspekte des vorgesehenen Anbaus sind mit dem Baugesuch darzulegen.</p>

3.2.2 Regiochäsi, Kottwil

Gegenstand	Einzonung einer Teilfläche von 402 m ² von der Landwirtschaftszone und 268 m ² vom übrigen Gebiet B in die Sonderbauzone Käserei.
Grundstück	59
Lage	Ca. 200 m ausserhalb des Ortsteils Kottwil, an der Kantonsstrasse Ettiswil-Sursee.
Absicht	Bereits im Siedlungsleitbild 2016 hat die Regiochäsi Kottwil einen Erweiterungsbedarf ihrer bestehenden Käserei am Standort Kottwil geltend gemacht. Diese wurde im Rahmen eines Bebauungskonzepts durch die Architekten Jäger Egli AG, Emmenbrücke, konkretisiert (vgl. Beilage 6). 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 Käseereigenossenschaften der Region Willisau-Schötz-Uffikon. In den Betrieben Kottwil (Gemeinde Ettiswil) und Schülen (Gemeinde Willisau) verwerten und vermarkten weit über 100 Bauernfamilien ihre Rohmilch eigenständig. Mit der geplanten Erweiterung 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.
Eignung	Die Regiochäsi besteht bereits heute. Die Lage an der Kantonsstrasse in einem gewissen Abstand zum Siedlungsgebiet ist aus gewerblicher sowie erschliessungs- und lärmtechnischer Sicht optimal.
Konflikte	Die Regiochäsi befindet sich am Rand des BLN-Gebiets Wauwilermoos-Hagimoos-Mauensee.



Abb. 8: Zonenplan neu

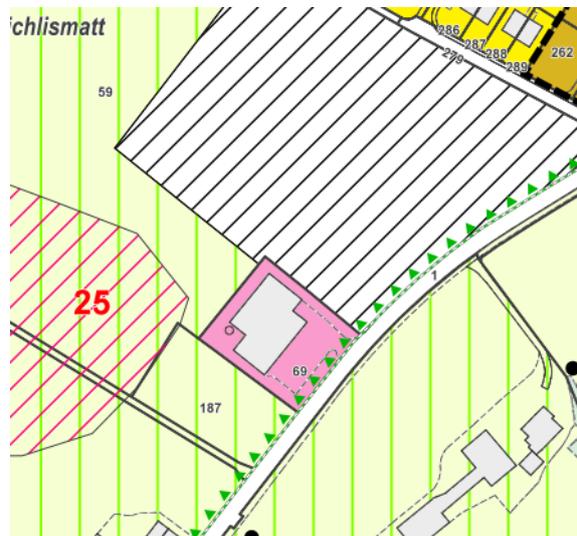


Abb. 9: Zonenplan alt

Beurteilung nach Art. 47 RPV

<p>Haushälterische Bodennutzung/ Landwirtschaft</p>	<p>Die zur Einzonung vorgesehene Fläche ist heute unbebaut. Für die Erweiterung wurden nebst dem nun vorliegenden Vorschlag zur Einzonung auch die Variante eines westseitigen Anbaus geprüft. Der Vorschlag, welcher der vorliegenden Einzonung zugrunde liegt, ist aus betrieblicher Sicht ideal und führt zu einer besseren Effizienz der bestehenden Erschliessungs- und Parkierungsflächen. Er weist das beste Verhältnis zwischen betrieblicher Nutzfläche und benötigter Einzonungsfläche auf. Die Einzonungsfläche von 670 m² ist als FFF ausgewiesen. Als Kompensation wird die Fläche im Ausserdorf genommen (vgl. Beilage 7).</p>  <p><i>Abb. 10: Bodenkarte (geoportal)</i></p>
<p>Ortsbild- und Landschaftsschutz</p>	<p>Für die vorgesehene Erweiterung der Käserei sind das Ortsbild von Kottwil und der Landschaftsschutz (am Rand des BLN-Gebiets) relevant. Die Bestimmungen zur Sonderbauzone Käserei (SK) im BZR Ettiswil sehen bereits heute entsprechende Vorgaben zur Eingliederung und einen Einbezug der kantonalen Dienststellen bei der Baueingabe vor. Das Bauungskonzept gemäss Bauungskonzept in Anhang 2 zeigt auf, wie der Anbau künftig in Erscheinung treten soll: Mit dem kubischen Anbau soll die bestehende Dachkote des Produktionsbereichs übernommen werden. Die vorgesehene Fassadenhöhe gegenüber dem BLN-Gebiet beträgt wie bis anhin rund 8 m. Die bestehende Käserei mit Satteldach überragt weiterhin den Gebäudekomplex. Insgesamt wird die Erscheinung des angebauten Gebäudevolumens geklärt und gegenüber heute verbessert.</p>
<p>Gewässer</p>	<p>Keine Gewässer vorhanden.</p>
<p>Naturgefahren</p>	<p>Keine Naturgefahren vorhanden.</p>
<p>Erschliessung/ Verkehr</p>	<p>Die Regiochäsi wird wie bis anhin direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen. Die Bushaltestelle «Kottwil» liegt in einer Entfernung von rund 300 m (ausserhalb kantonalen ÖV-Angebotsstufe).</p>
<p>Lärm</p>	<p>Die Anforderungen an den Lärmschutz in der ES III lassen sich voraussichtlich problemlos einhalten.</p>
<p>Umwelt</p>	<p>Die umweltrelevanten Aspekte des vorgesehenen Anbaus sind mit dem Baugesuch darzulegen.</p>

3.2.3 Dorf, Schnitzelheizung

<p>Gegenstand</p>	<p>Einzonung einer Teilfläche von 747 m² von der Landwirtschaftszone in die Kernzone Kottwil. Auszonung einer Teilfläche von 747 m² von der Kernzone Kottwil in die Landwirtschaftszone auf dem selben Grundstück.</p>
<p>Grundstück</p>	<p>182</p>
<p>Lage</p>	<p>Am Rand der Dorfzone Kottwil, angrenzend zur öffentlichen Zone (Schulhaus).</p>
<p>Absicht</p>	<p>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.</p>
<p>Begründung</p>	<p>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, die Scheune wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. 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</p>

	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.
Eignung	Der vorliegende Standort eignet sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den öffentlichen Bauten (Schule Kottwil) und aufgrund der kurzen Distanzen innerhalb von Kottwil ideal zur Realisierung der geplanten Schnitzelheizung.
Konflikte	Die vorgesehene Ein- und Auszonung befindet sich am Rand des Siedlungsgebiets von Kottwil, dessen Kern gemäss BILU als Baugruppe ausgewiesen wird (vgl. Ortsbild- und Landschaftsschutz).

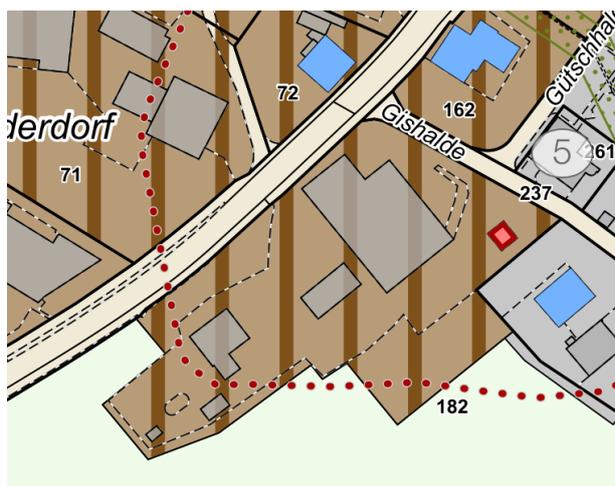


Abb. 11: Zonenplan neu



Abb. 12: Zonenplan alt

Beurteilung nach Art. 47 RPV

Haushälterische Bodennutzung/ Landwirtschaft	Der vorgesehene Neubau erfolgt unmittelbar angrenzend an den Hofraum vis-à-vis der bestehenden Scheune. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche ist stark geneigt und wird derzeit als Weide genutzt. Sie ist nicht als Fruchtfolgefläche ausgeschieden. Das Land zur Auszonung befindet sich auch am Dorfrand und wird zurzeit grösstenteils landwirtschaftlich genutzt. Auch diese Fläche ist nicht als Fläche mit FFF-Qualität ausgeschieden.
Ortsbild- und Landschaftsschutz	In unmittelbarer Nähe befinden sich schützens- und erhaltenswerte Bauten. Unter Berücksichtigung des nach Nordwesten abfallenden Terrains soll der geplante Neubau so in die Umgebung eingefügt werden, dass lediglich die der bestehenden Scheune gegenüberliegende offene Fassade des Neubaus aus dem Terrain ragt (vgl. Beilage 8).
Gewässer	Keine Gewässer vorhanden.
Naturgefahren	Keine Naturgefahren vorhanden.
Erschliessung/ Verkehr	Die Erschliessung erfolgt wie bestehend über die Zufahrt zur Scheune via Gishalde. Die Bushaltestelle «Kottwil» liegt in einer Entfernung von knapp 100 m (kantonale ÖV-Angebotsstufe 3).
Lärm	Die Anforderungen an den Lärmschutz in der ES III für die Kernzone Kottwil lassen sich voraussichtlich problemlos einhalten.
Umwelt	Die umweltrelevanten Aspekte des vorgesehenen Anbaus sind mit dem Baugesuch darzulegen.

3.2.4 Dorfzone Ausserdorf



Abb. 13: Zonenplan neu

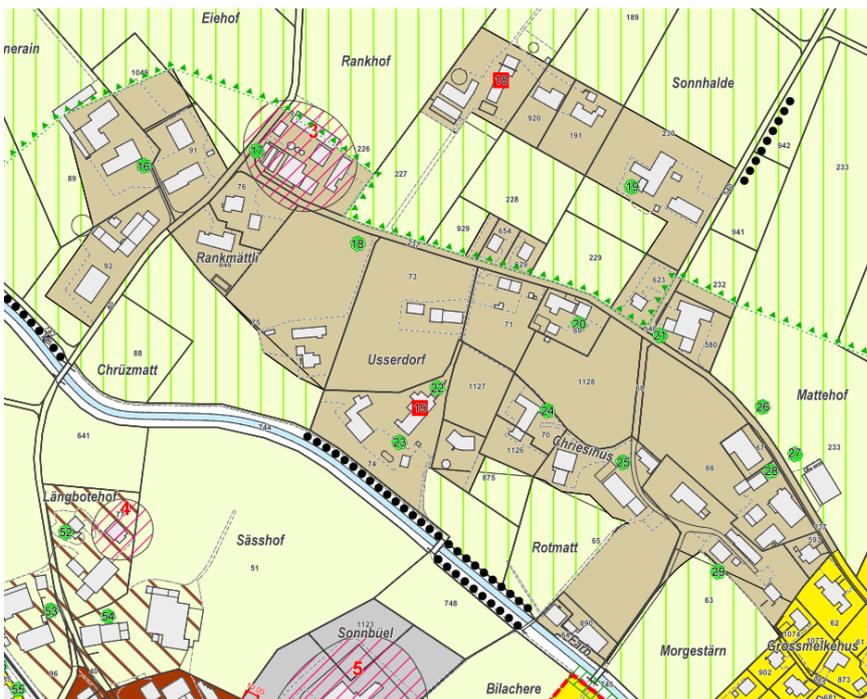


Abb. 14: Zonenplan alt

Änderung: Die heutige Weilerzone Ausserdorf mit einer Fläche von 101'051 m² wird neu als Dorfzone Ausserdorf bezeichnet und gleichzeitig in ihrer Fläche um 30'854 m² reduziert. Die Fläche der neuen Dorfzone Ausserdorf beträgt 70'197 m².

Begründung: 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

überführt. Die Voraussetzung für eine solche Zone ist, dass lediglich jene Flächen ausgedehnt werden, welche auch bebaut werden können. Flächen, welche nur landwirtschaftlich genutzt sind, werden der Landwirtschaftszone zugeteilt.

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.

3.3 Umzonungen

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

3.3.1 Anpassungen Kernzonen Ettiswil

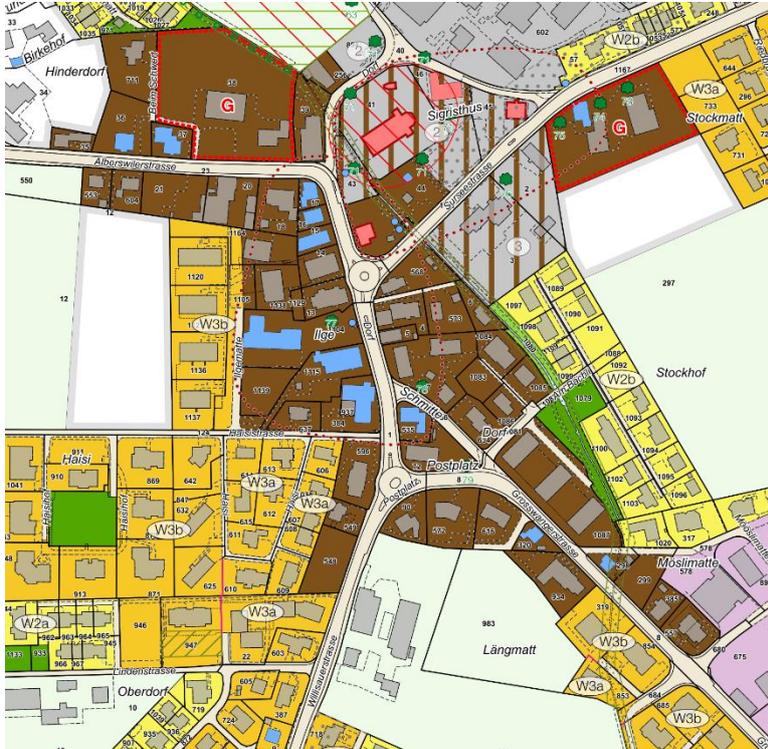


Abb. 15: Zonenplan neu

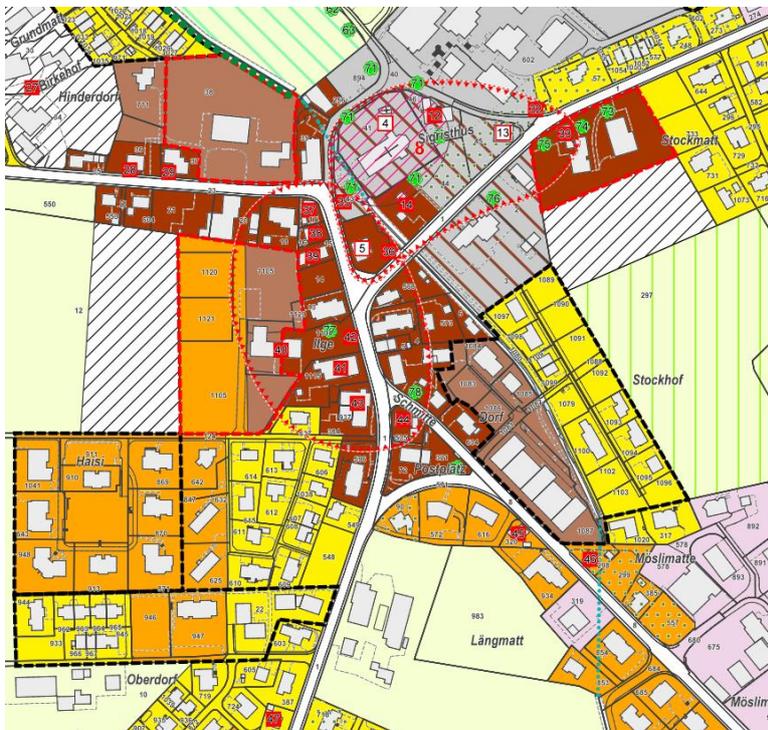


Abb. 16: Zonenplan alt

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.

Erweiterung entlang Willisauer- und Haisistrasse

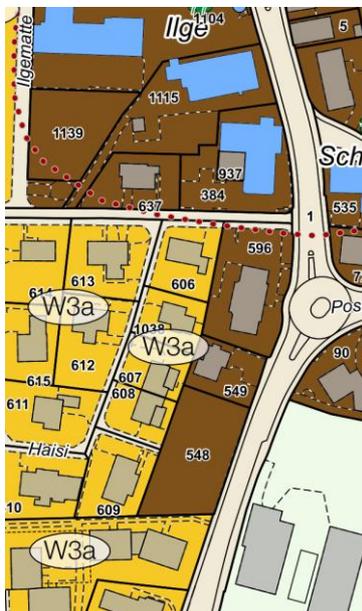


Abb. 17: Zonenplan neu



Abb. 18: Zonenplan alt

Änderung: An der Haisistrasse wird die Parzelle Nr. 637, entlang der Willisauerstrasse werden die Parzellen Nrn. 548 und 549 neu der Kernzone Ettiswil zugewiesen. Diese Grundstücke befinden sich heute in der zweigeschossigen Wohnzone.

Begründung: Im Sinne einer Entwicklung nach innen, sollen die Kernzonen entlang der Hauptstrassen in und um das Dorfzentrum erweitert werden. Die bisherige, zweigeschossige Wohnzone ist an dieser gut erschlossenen, zentralen Lage nicht mehr zeitgemäss. Mit der Zuweisung in die Kernzone wird auf die Festlegung einer Dichte­ziffer verzichtet.

Anreiz zur Realisierung einer Arbeitsnutzung geschaffen. Voraussetzung für zusätzliche Wohn- oder Arbeitsnutzungen in dieser Zone ist allerdings der Nachweis der entsprechenden Parkplätze.

Surseestrasse Nord

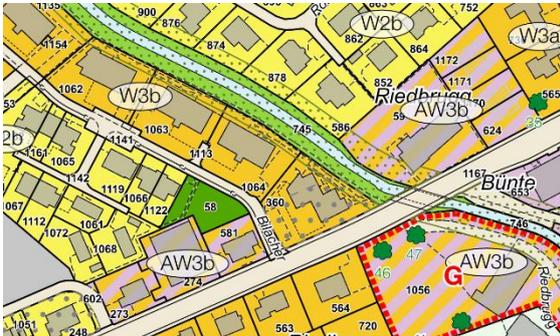


Abb. 23: Zonenplan neu



Abb. 24: Zonenplan alt

Änderung: Die Parzellen Nrn. 273, 274, 581 sowie 59 und 624 werden von der zweigeschossigen Wohnzone und der Arbeitszone III einer dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone 3b zugewiesen. Gemäss BZR sind in dieser Zone Bauten mit einer Gesamthöhe von 13.5 bzw. 15.0 m zulässig.

Begründung: Die gemischte Arbeits- und Wohnzone existiert heute bereits auf der Parzelle Nr. 1056 Riedbrugg. Aufgrund der bestehenden und/oder der künftigen Nutzungsabsicht ist auf weiteren Grundstücken entlang der Surseestrasse eine Zuweisung in die Arbeits- und Wohnzone sinnvoll. Mit der einheitlichen Zuweisung zur Wohnzone 3b mit einer Gesamthöhe von 13.5 bzw. 15.0 m soll auf den erwähnten Grundstücken auch eine gewisse Entwicklung in die Höhe ermöglicht werden, im Sinne einer fortgesetzten Entwicklung nach innen, wie sie bereits durch die Neu- und Umbauten auf den Parzellen Nr. 274 und 360 in die Wege geleitet wurde.

Sagi

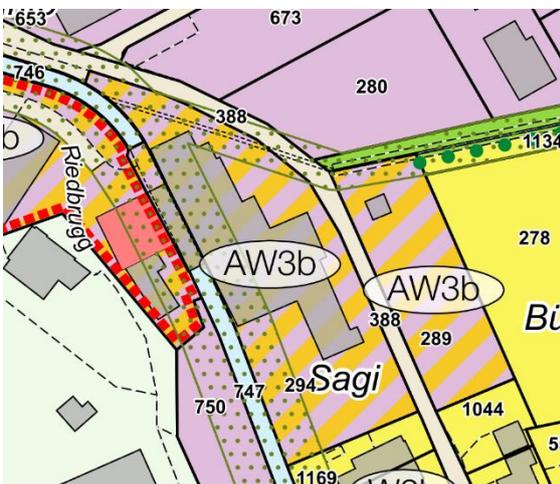


Abb. 25: Zonenplan neu

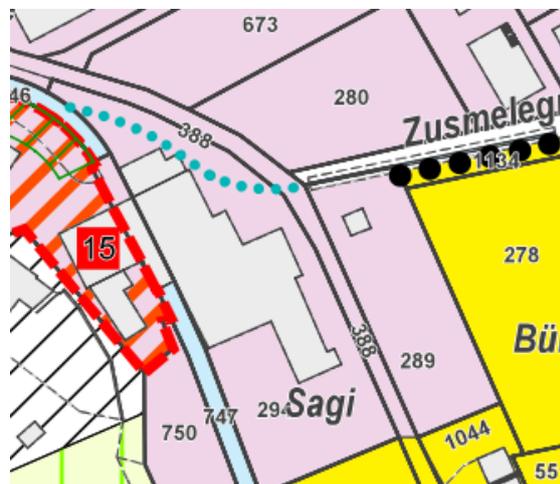


Abb. 26: Zonenplan alt

Änderung: Die Parzellen Nrn. 294 und 289 werden von der Arbeitszone III der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone 3b zugewiesen. Gemäss BZR sind in dieser Zone Bauten mit einer Gesamthöhe von 13.5 bzw. 15.0 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 Arbeitszone soll einen Übergang zwischen den Wohnzonen Bünte und der bestehenden Arbeits- und Wohnzone Riedbrugg schaffen.

Willisauerstrasse

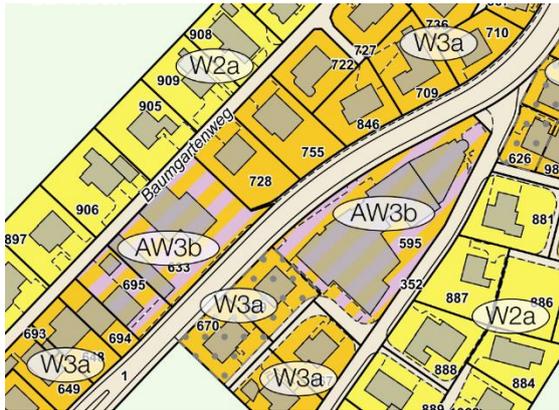


Abb. 27: Zonenplan neu



Abb. 28: Zonenplan alt

Änderung: Die Parzellen Nrn. 695, 633 sowie 595 werden von der Arbeitszone III (Garage Wüest und Brandschutz Ettiswil AG) sowie der zweigeschossigen Wohnzone neu der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone 3b zugewiesen. Gemäss BZR sind in dieser Zone Bauten mit einer Gesamthöhe von 13.5 bzw. 15.0 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.

3.3.3 Anpassungen Wohnzonen

Möslimatte

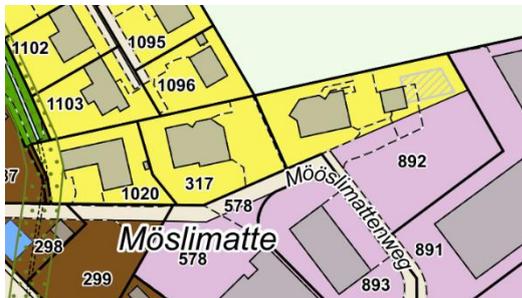


Abb. 29: Zonenplan neu

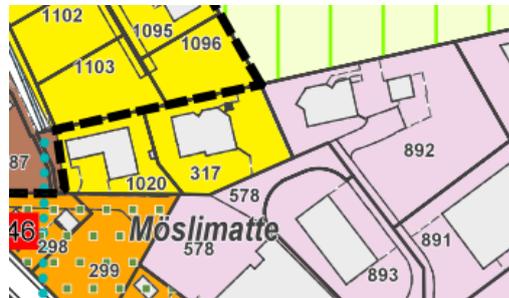


Abb. 30: Zonenplan alt

Änderung: Umzonung von 1108 m² im nördlichen Teil der Parzelle Nr. 892 von der Arbeitszone III in die Wohnzone 2b. Umzonung von 67 m² des westlichen Bereichs der Parzelle 1020 von der Dorfzone B in die Wohnzone 2b (Bereinigung an der Parzellengrenze).

Begründung: Aufgrund eines konkreten Gesuchs wird der nördliche Teil der Parzelle Nr. 892 von der Arbeitszone III in die Wohnzone 2b umgezont. Das bestehende Gebäude ist bereits heute ein reiner Wohnbau und wird deshalb der Grundnutzung Wohnen analog der Zone am Bächli zugewiesen.

Sagi

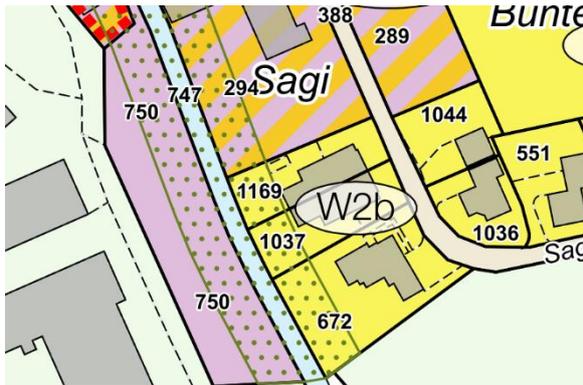


Abb. 31: Zonenplan neu



Abb. 32: Zonenplan alt

Änderung: Umzonung von 92 m² 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

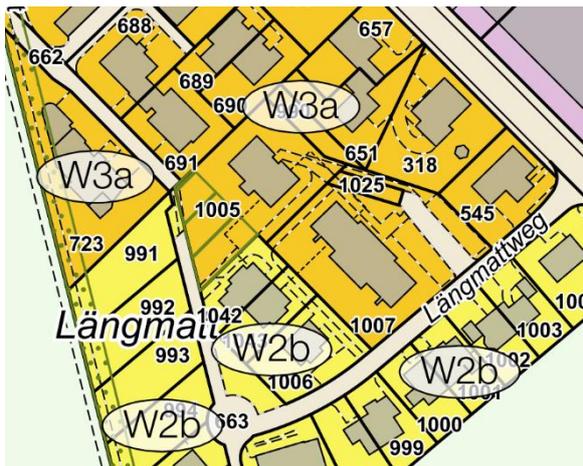


Abb. 33: Zonenplan neu

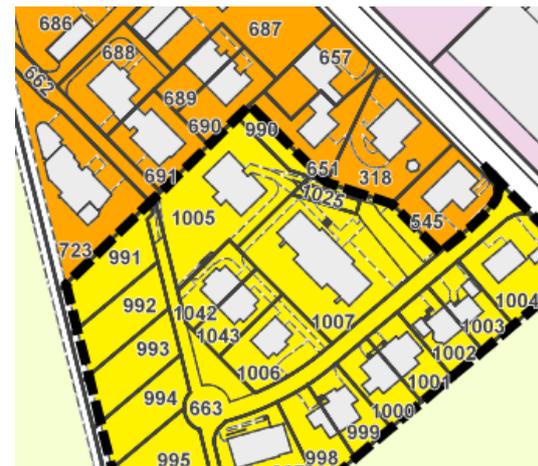


Abb. 34: Zonenplan alt

Änderung: Aufzonung 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

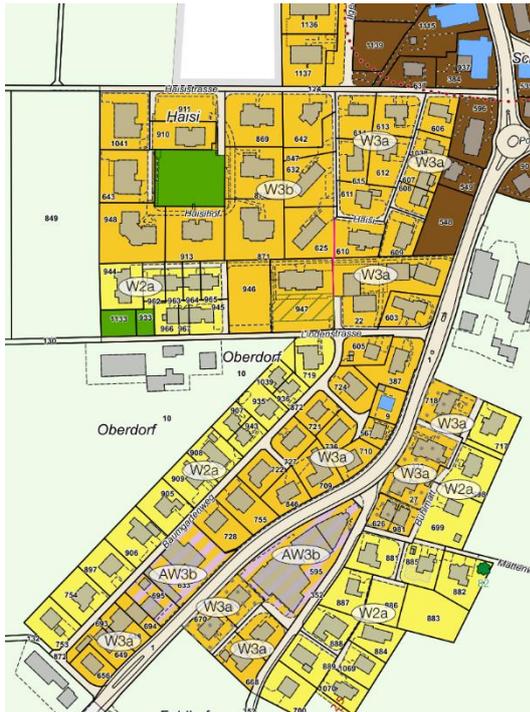


Abb. 35: Zonenplan neu



Abb. 36: 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 Aufzoningungen 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 Bresteneggstrasse bleiben weiterhin der Wohnzone 2a zugewiesen. Damit soll eine Abstufung der Gebäudehöhen von aussen nach innen erreicht werden, wie sie bereits heute besteht.

Bilacher

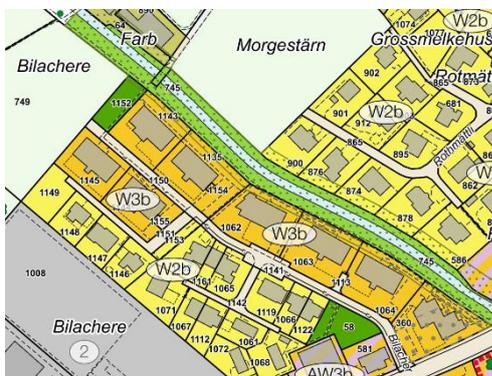


Abb. 37: Zonenplan neu



Abb. 38: 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. 39: Zonenplan neu



Abb. 40: Zonenplan alt

Änderung: Aufzoning diverser Grundstücke südlich der Surseestrasse in den Gebieten Stockmatt und Riedbruggmatt 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.

Surseestrasse

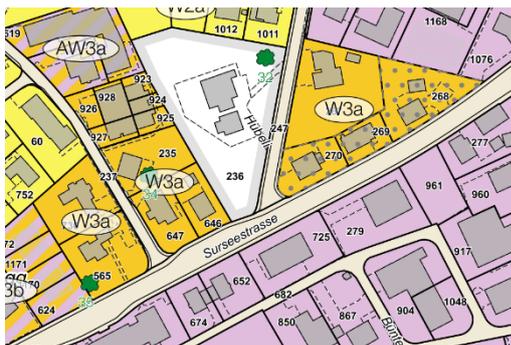


Abb. 41: Zonenplan neu



Abb. 42: Zonenplan alt

Änderung: Aufzoning diverser Grundstücke nördlich der Surseestrasse in den Gebieten Ausserdorf und Hübeli 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 teilweise gegenüber einer «normalen» Wohnzone 2 höhere Gebäude.

Hinterdorf Kottwil

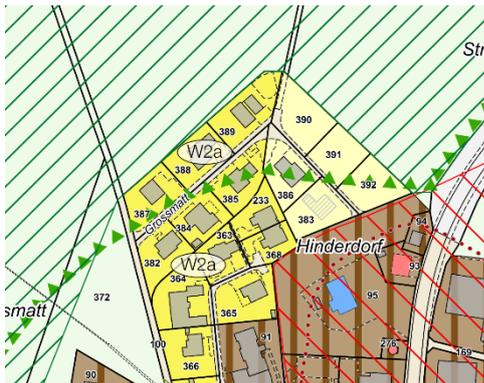


Abb. 43: Zonenplan neu



Abb. 44: Zonenplan alt

Änderung: Umzonung der Grundstücke Nrn. 390, 391, 392, 383 und 386 von der Wohnzone 2 in eine neu zu schaffende Wohnzone 1. Diese entspricht den heutigen Bebauungsmöglichkeiten gemäss Gestaltungsplan. Gemäss BZR sind in dieser Zone Bauten mit einer Gesamthöhe von 7.0 bzw. 9.0 m zulässig. Die Realisierung von Flachdächern wird mit der entsprechenden Bestimmung in Art. 15 BZR zudem ausgeschlossen.

Begründung: Im heutigen Gestaltungsplan Hinterdorf Nord sind noch einige Parzellen unbebaut. Der Gestaltungsplan soll auch über diese Grundstücke aufgehoben werden. Die heute geltenden Regelungen bezüglich Gebäudehöhe und Dachform werden jedoch neu im BZR der Gemeinde Ettiswil geregelt.

3.3.4 Anpassung Weilerzone Zuswil



Abb. 45: Zonenplan neu

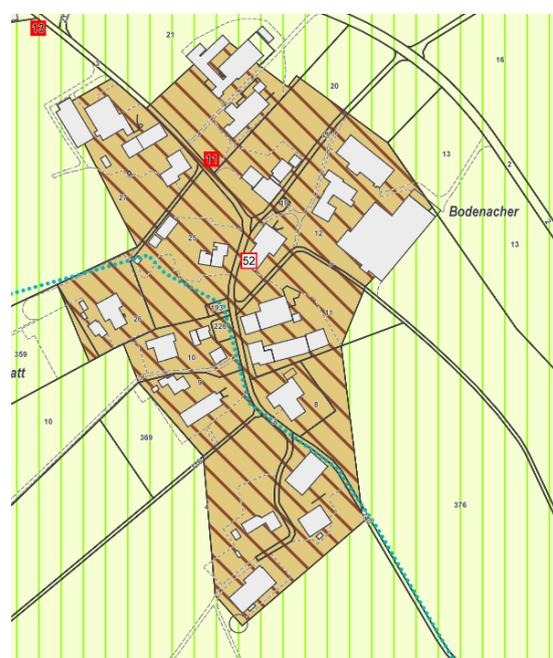


Abb. 46: Zonenplan alt

Änderung: Die heutige Weilerzone Zuswil wird auch künftig als Weilerzone ausgeschieden. Sie erfüllt die entsprechenden Kriterien von Bund und Kanton. Neu ist die Weilerzone aber als eine Nichtbauzone ausgewiesen. Die Fläche der Weilerzone Zuswil wird gegenüber heute geringfügig erweitert, mit dem Ziel, dass die bestehenden Gebäude alle durch die Weilerzone abgedeckt werden.

Begründung: Die Ausscheidung einer Weilerzone über das Gebiet Zuswil ist sinnvoll und mit den Vorgaben der Region West abgestimmt. Die Möglichkeiten für Umnutzungen und Erweiterungen für das nichtlandwirtschaftliche Wohnen werden dabei relativ eng begrenzt. Auch für die Erweiterung für gewerbliche Nutzungen gelten flächenmässige Vorgaben. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt ohne Einschränkungen zulässig. Die Formulierung des entsprechenden Artikels wurde im Rahmen der Mitwirkung unter Berücksichtigung konkreter Anträge erarbeitet.

3.3.5 Anpassungen übrige Gebiete B

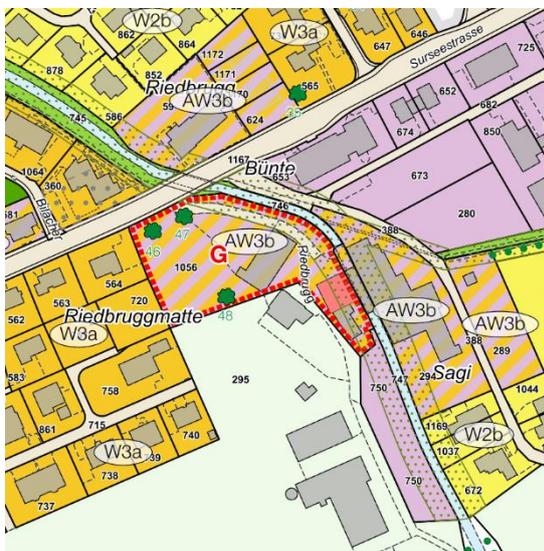


Abb. 47: Zonenplan neu

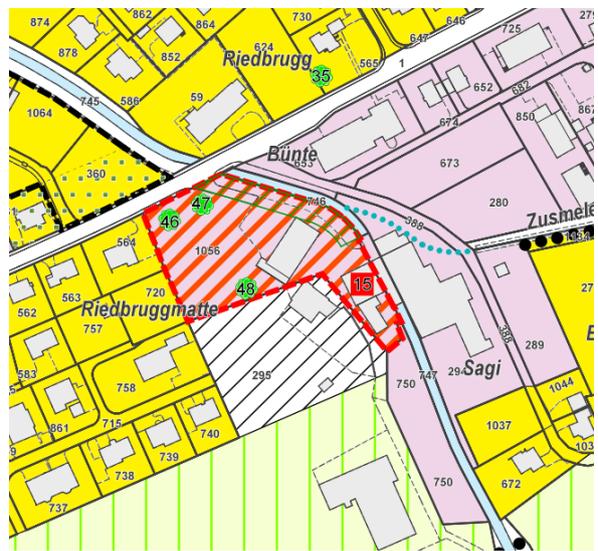


Abb. 48: Zonenplan alt



Abb. 49: Zonenplan neu



Abb. 50: Zonenplan alt

Änderung: Die «übrigen Gebiete B» in der Riedbruggmatte (4'623 m²) und in Kottwil (14'542 m²) 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.

3.4 Umgang Sondernutzungspläne

3.4.1 Aufhebung von Sondernutzungsplänen

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Gesamtrevision sind bestehende Gestaltungspläne mit dem neuen Recht nicht mehr kompatibel. Generell stellt sich das Problem, dass die bisherige AZ nicht einfach in die ÜZ umgerechnet werden kann. Ältere 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 allerdings, 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 (vgl. Kapitel 3.3.3) werden in Zusammenhang mit der Aufhebung der Gestaltungspläne insbesondere verschiedene Spielflächen planungsrechtlich gesichert (vgl. Kapitel 3.4.3 und 3.4.4).

Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung sollen gemäss BZR Art. 66 alle bestehenden Sondernutzungspläne aufgehoben werden:

- 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)

Mit der Aufhebung der aufgeführten Sondernutzungsplanungen fällt im Zonenplan auch die Darstellung für bestehende Gestaltungspläne (schwarze Umrandung) weg.

3.4.2 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



Abb. 51: Zonenplan neu

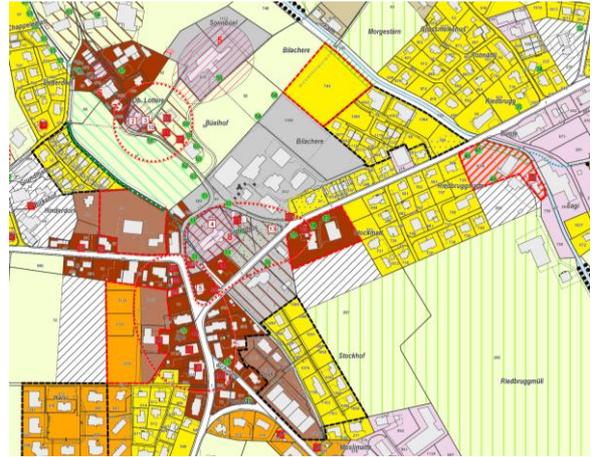


Abb. 52: Zonenplan alt

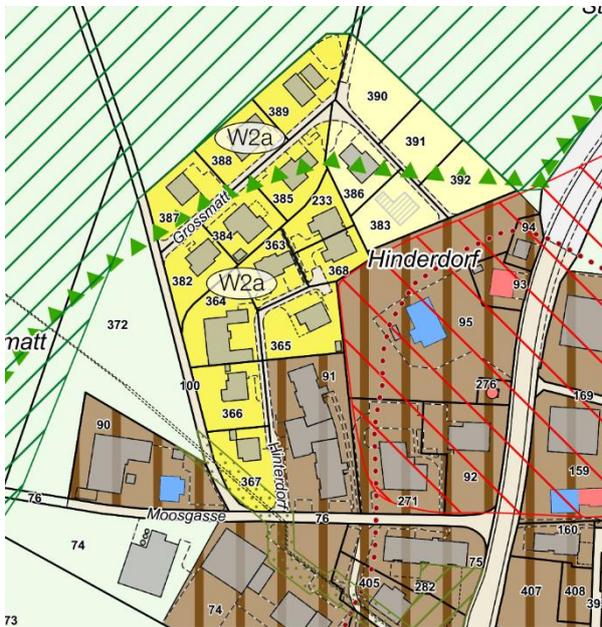


Abb. 53: Zonenplan neu



Abb. 54: Zonenplan alt

3.4.3 Sicherung Spielflächen durch Grünzonen als Grundnutzung

Mit der Grünzone Spielfläche werden in den nachfolgenden Gebieten Freihalteflächen für Spiel- und Freizeitnutzungen bei der Aufhebung von bestehenden Gestaltungsplänen gesichert. Grünzonen als Grundnutzung werden dort festgelegt, wo die entsprechenden Spielflächen als eigene Parzellen ausgeschieden sind.

Lindenstrasse

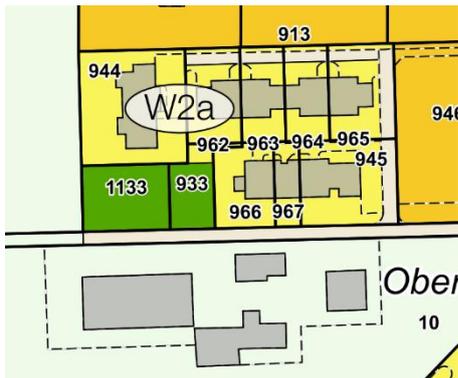


Abb. 55: Zonenplan neu

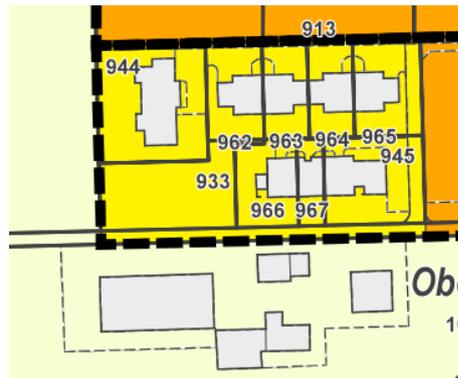


Abb. 56: Zonenplan alt

Haisi

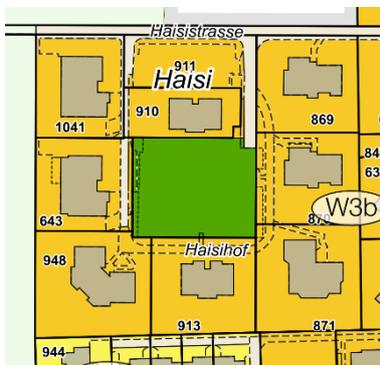


Abb. 57: Zonenplan neu

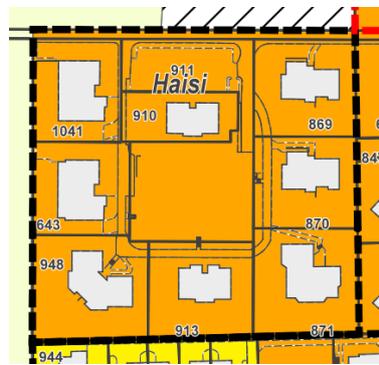


Abb. 58: Zonenplan alt

Am Bächli

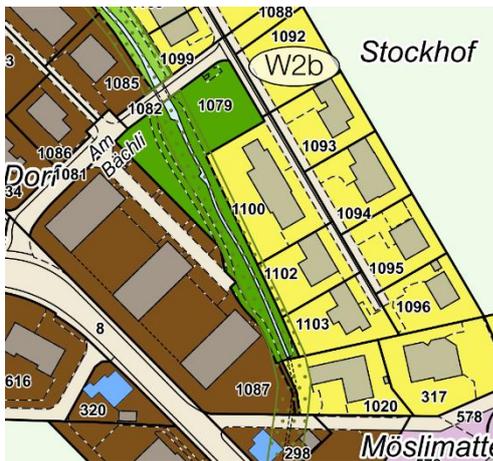


Abb. 59: Zonenplan neu

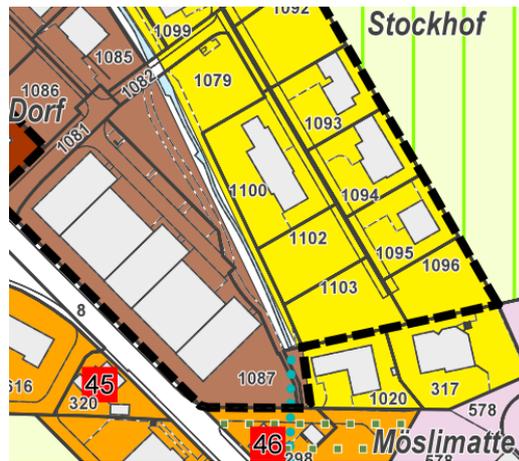


Abb. 60: Zonenplan alt

Grundmatt



Abb. 61: Zonenplan neu

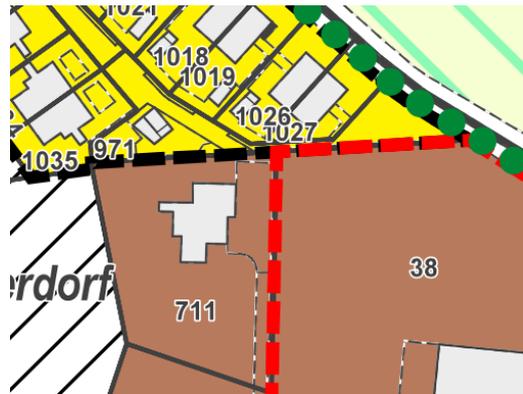


Abb. 62: Zonenplan alt

Bilacher

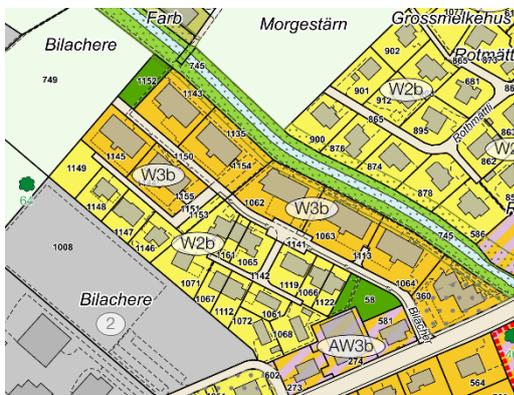


Abb. 63: Zonenplan neu

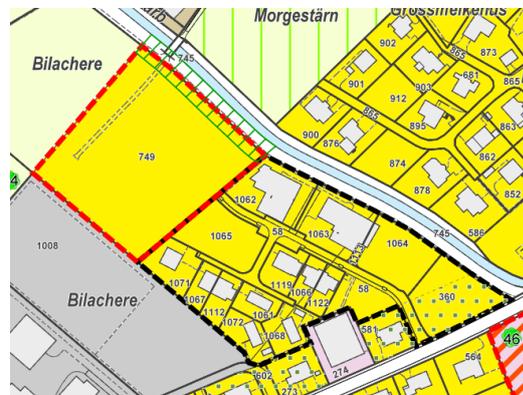


Abb. 64: Zonenplan alt

3.4.4 Sicherung Spielflächen durch Grünzonen als Überlagerung

Mit der Grünzone Spielfläche werden in den nachfolgenden Gebieten Freihalteflächen für Spiel- und Freizeitnutzungen bei der Aufhebung von bestehenden Gestaltungsplänen gesichert. Grünzonen als überlagerte Zone werden dort festgelegt, wo die entsprechenden Spielflächen nicht als eigene Parzellen ausgeschieden sind. Die zulässige Nutzung auf der darunter liegenden Grundnutzung kann auf die übrige, zugehörige Parzelle übertragen werden.

Längmatt

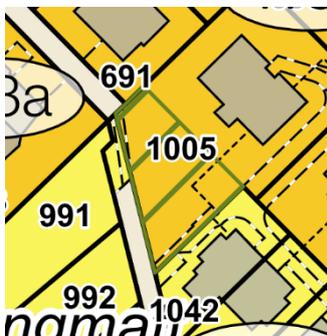


Abb. 65: Zonenplan neu

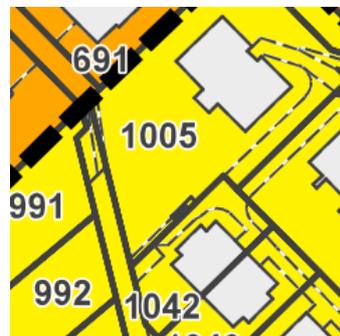


Abb. 66: Zonenplan alt

Lindenstrasse

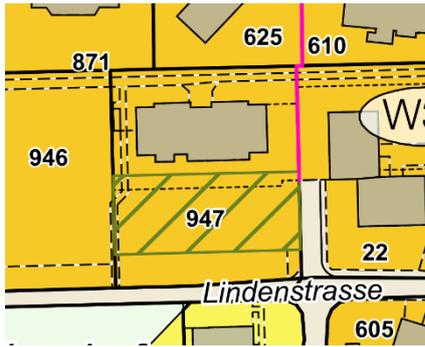


Abb. 67: Zonenplan neu



Abb. 68: Zonenplan alt

Büntenweg



Abb. 69: Zonenplan neu



Abb. 70: Zonenplan alt

3.5 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. Die Grünzone Gewässerraum (GRG) bildet den Gewässerraum nach GSchV Art. 41 ab und ist anderen Zonen überlagert. Für sie wurde zusätzlich ein vermasster Plan Gewässerraum (Planungsbericht-Beilage 4) erstellt. Details zur Ausscheidung sind aus der Planungsbericht-Beilage 3 (Dokumentation Gewässerraumbreiten) ersichtlich.

Mit der Ausscheidung der Gewässerräume wurde festgestellt, dass innerhalb des Baugebiets die Gewässerräume bisher unregelmässig durch übrige Gebiete A und Bauzone ausgeschieden wurden. Damit bei allen Gewässern in der Gemeinde dieselbe Handhabung besteht, werden die übrigen Gebiete A gelöscht, durch den überlagerten Gewässerraum gesichert und mit der angrenzenden Bauzone unterlegt. Ist eine Parzelle für das Gewässer ausparzelliert worden, wird die ganze Parzelle der Grünzone zugewiesen. Dadurch wird der Plan leserlicher und die ganze Gemeinde wird einheitlich gehandhabt.

In der Landwirtschaftszone wurden kleine Bäche resp. Rinnsale vom übrigen Gebiet A in die Landwirtschaftszone umgezont. Ausparzellierte Bäche wurden parzellenweise im übrigen Gebiet A belassen oder neu zugeteilt.



Abb. 71: Zonenplan neu



Abb. 72: Zonenplan alt



Abb. 73: Zonenplan neu

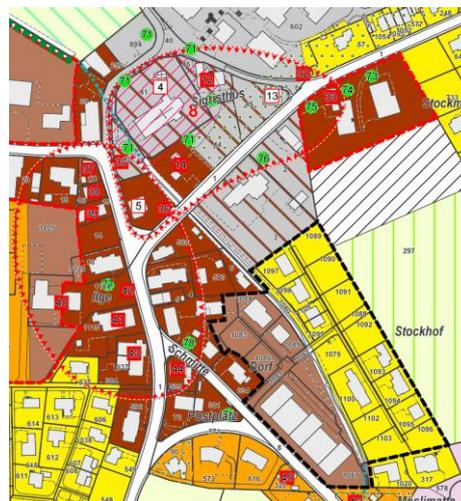


Abb. 74: Zonenplan alt

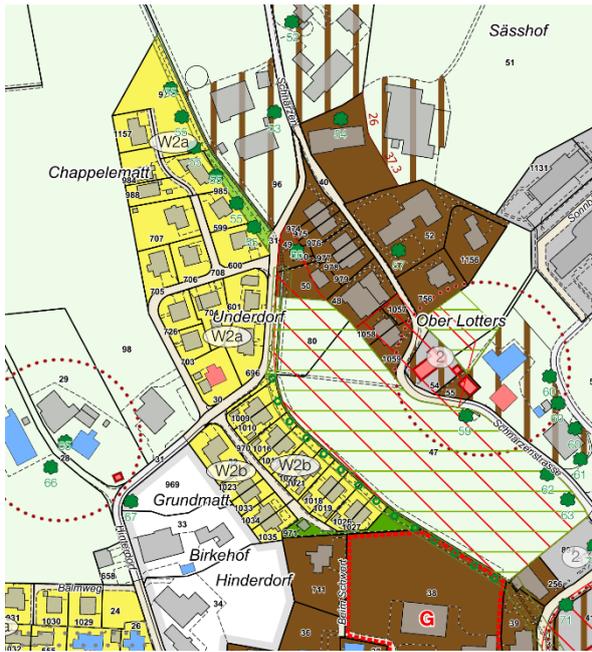


Abb. 75: Zonenplan neu

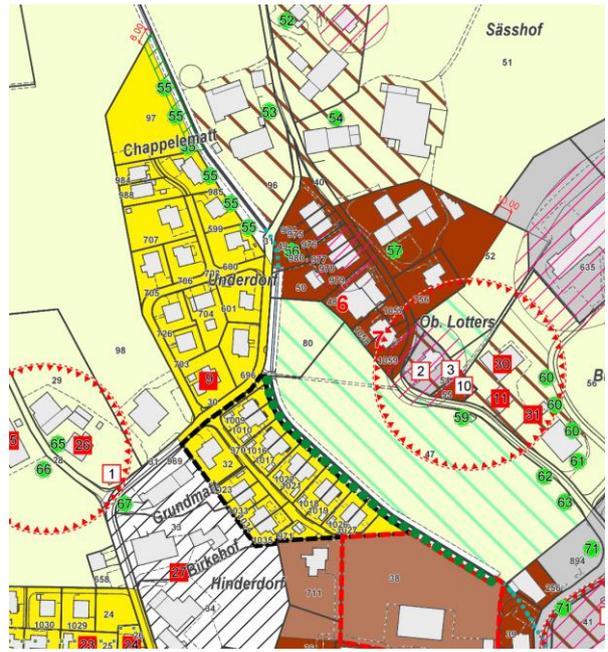


Abb. 76: Zonenplan alt



Abb. 77: Zonenplan neu

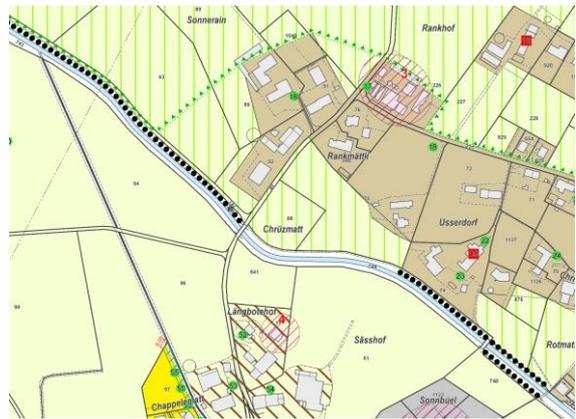


Abb. 78: Zonenplan alt



Abb. 79: Zonenplan neu



Abb. 80: Zonenplan alt

3.6 Technische Bereinigungen

3.6.1 Umzonung Abbaugebiet Rothubel

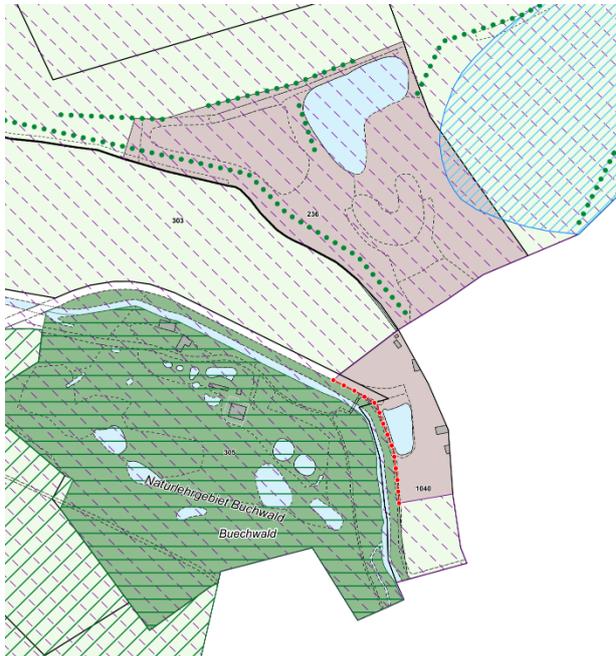


Abb. 81: Zonenplan neu

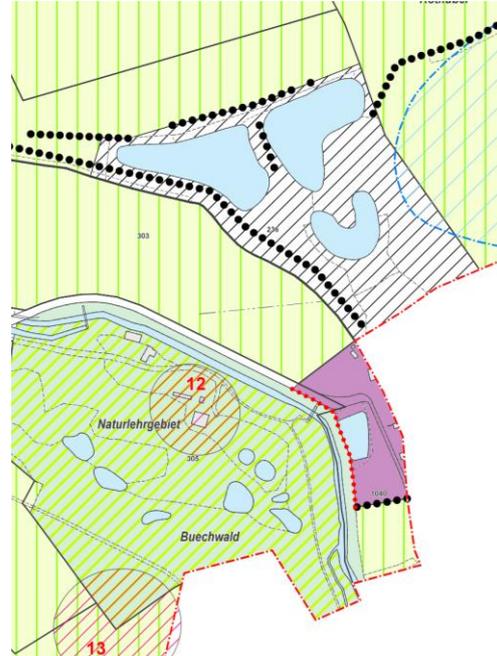


Abb. 82: Zonenplan alt

Änderung: Die Fläche von 30'383 m² 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.

3.6.2 Zonenbereinigung auf Gartenanlage



Abb. 83: Zonenplan neu



Abb. 84: Mutationsplan



Abb. 85: Zonenplan alt

Änderung: Ein schmaler Streifen von 85 m² auf der Parzelle 324 wird von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2a umgezont.

Begründung: Mit dieser technischen Bereinigung sollen die bereits bestehenden Gärten in einen rechtskräftigen Zustand gesetzt werden.

3.6.3 Bereinigung öffentliche Zwecke und Lärmempfindlichkeitsstufe

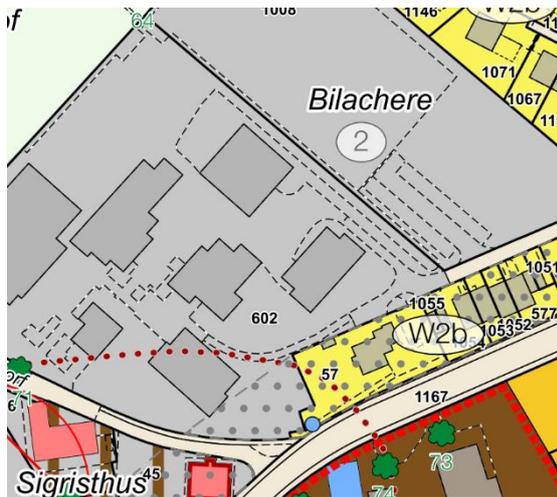


Abb. 86: Zonenplan neu

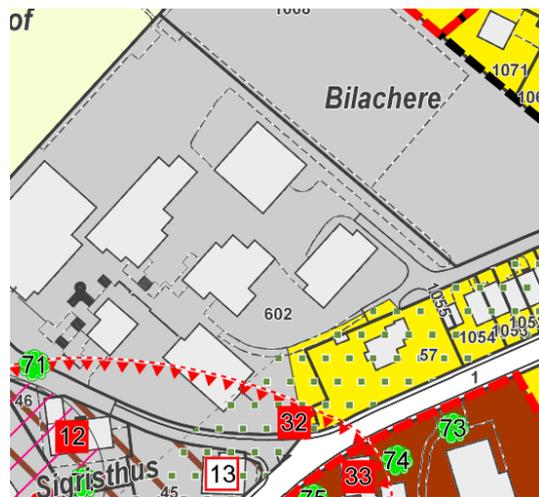


Abb. 87: Zonenplan alt

Änderung: Umzonung von 313 m² von der Wohnzone 2 in die Zone für öffentliche Zwecke. Anpassung der Lärmempfindlichkeitsstufe auf die Parzellierung der Grundstücke.

Begründung: Die Zonenabgrenzung zwischen den Parzellen Nrn. 602 und 57 wird auf die Parzellengrenze bereinigt.

3.7 Änderungen Überlagerungen

3.7.1 Anpassung Landschaftsschutzzone

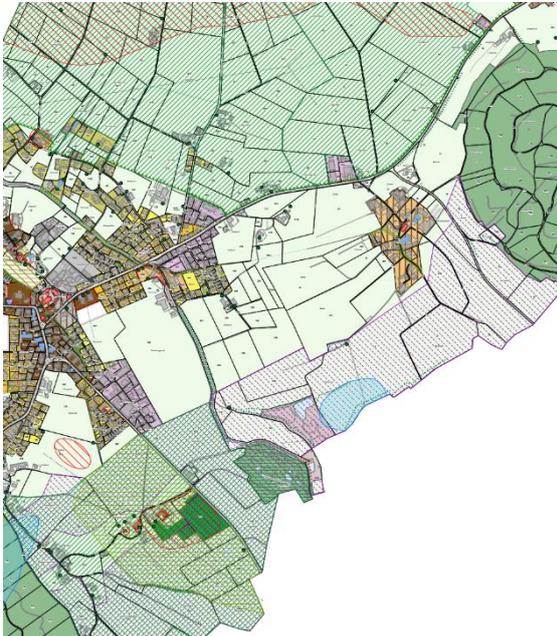


Abb. 88: Zonenplan neu

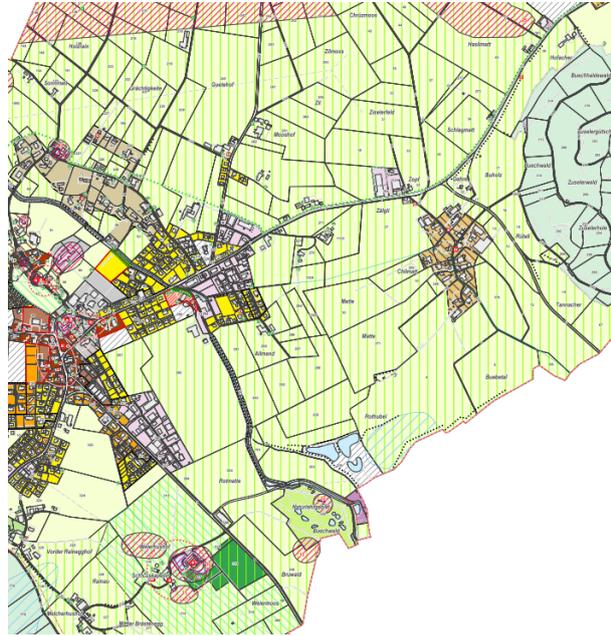


Abb. 89: Zonenplan alt

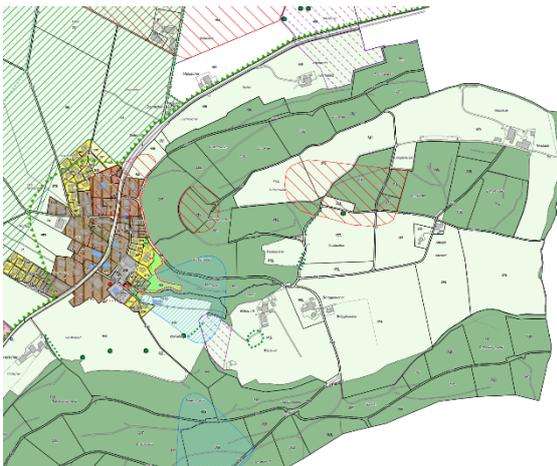


Abb. 90: Zonenplan neu

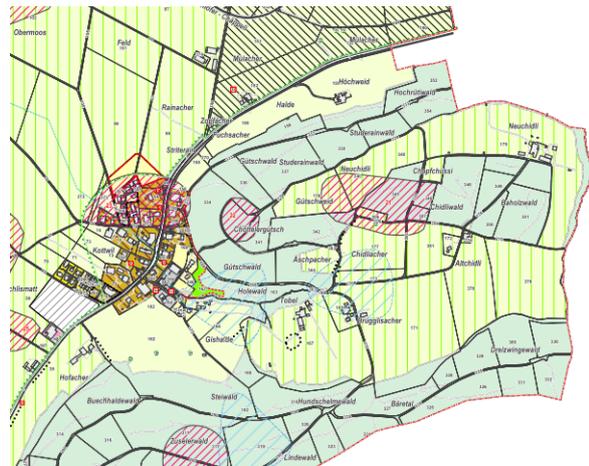


Abb. 91: Zonenplan alt

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 geportal als geologisch-geomorphologisches Objekt inventarisiert. Die wesentlichen Elemente dieses Inventars (Moränen, moorige Senken) erstrecken

3.7.3 Ausscheidung Wildtierkorridore

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.

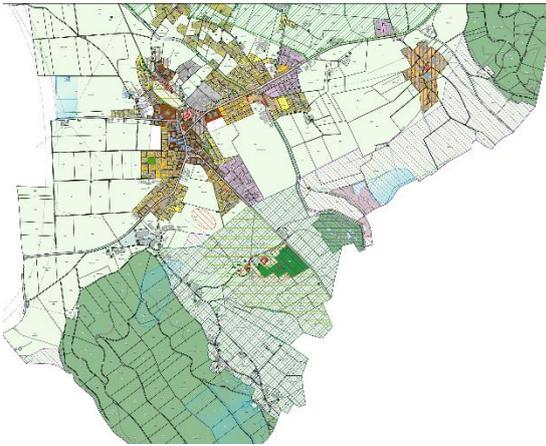


Abb. 96: Zonenplan neu

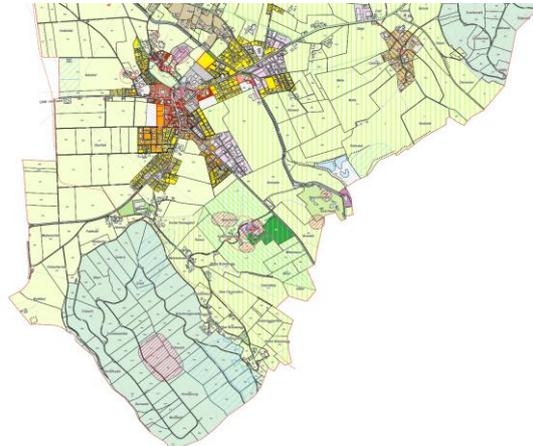


Abb. 97: Zonenplan alt

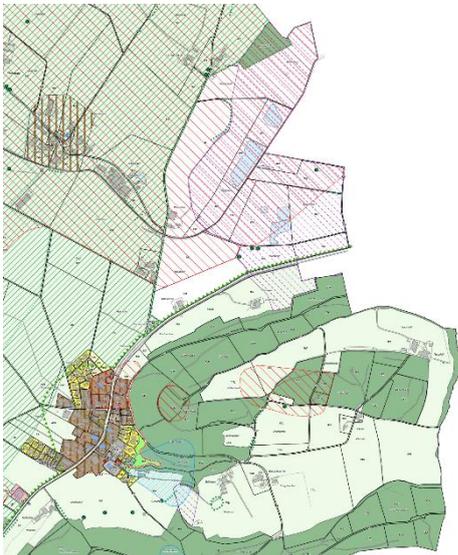


Abb. 98: Zonenplan neu

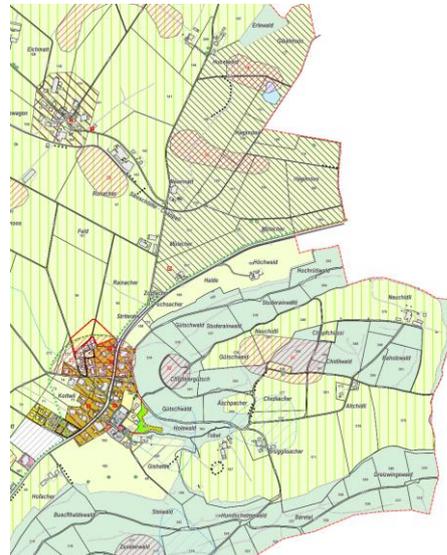


Abb. 99: Zonenplan alt

3.7.4 Aktualisierung archäologische Fundstellen

Änderung und Begründung: Der Kanton hat die archäologischen Fundstellen überarbeitet. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen Objekte.

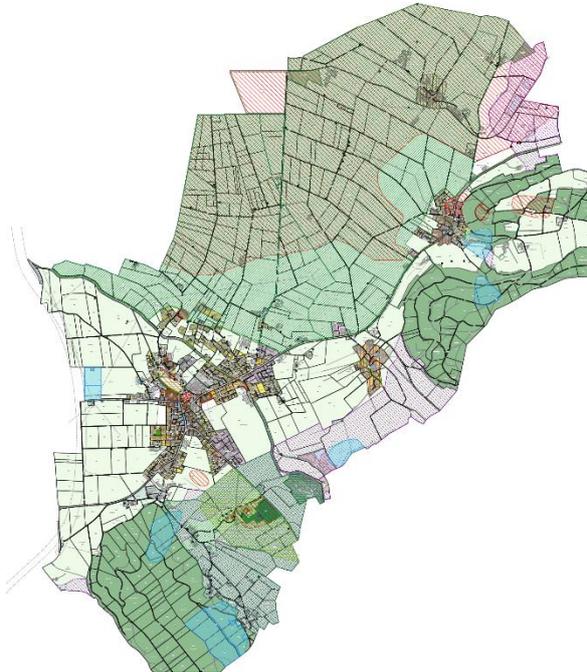


Abb. 100: Zonenplan neu

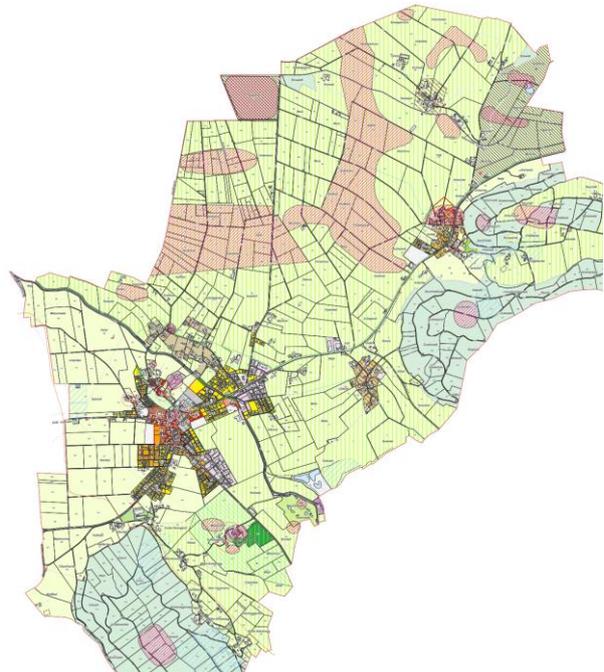


Abb. 101: Zonenplan alt

3.7.5 Löschung provisorischer Grundwasserschutzzone

Änderung und Begründung: Die provisorische Grundwasserschutzzone Nr. 000.576 kann gemäss Kanton aufgehoben werden. Sie wird zukünftig nicht mehr im Zonenplan dargestellt.

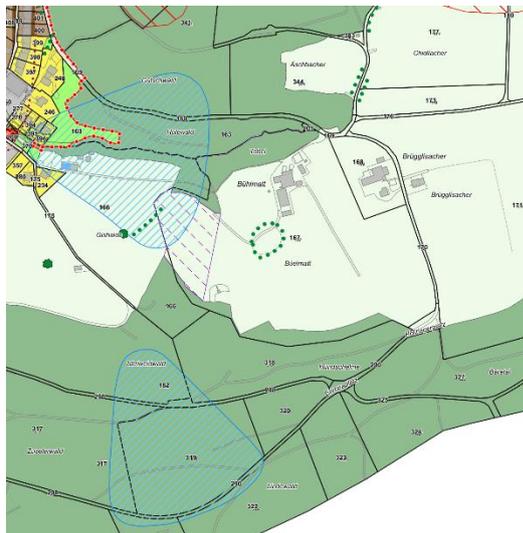


Abb. 102: Zonenplan neu

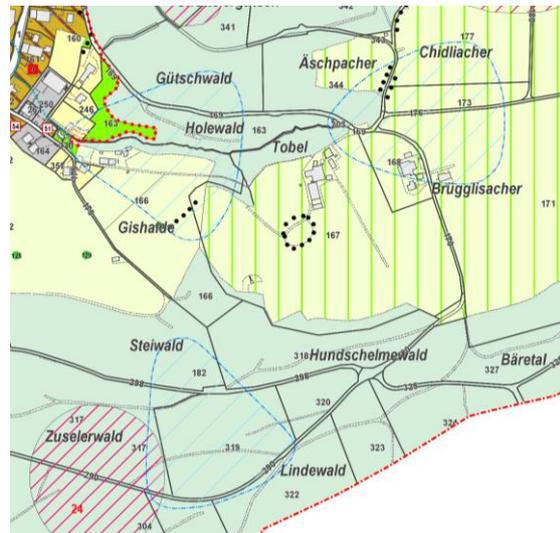


Abb. 103: Zonenplan alt

3.7.6 Verkehrskorridor Wiggertal



Abb. 104: Zonenplan neu



Abb. 105: Zonenplan alt

Änderung und Begründung: Der Korridor des Trassees der Wiggertalbahn und der Umfahrung Schötz/Alberswil wird als Information im Zonenplan dargestellt.

3.7.7 Wasser- und Zugvogelreservat Wauwilermoos



Abb. 106: Zonenplan neu

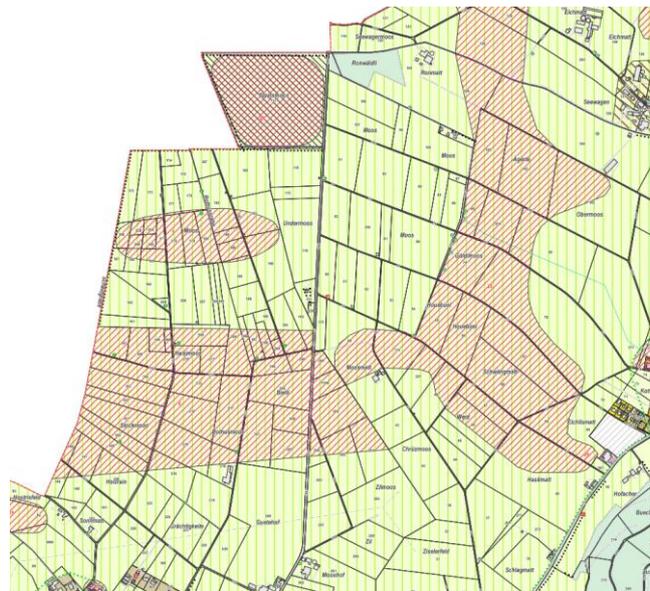


Abb. 107: Zonenplan alt

Änderung und Begründung: Das Wasser- und Zugvogelreservat Wauwilermoos wird als Information im Zonenplan dargestellt.

3.8 Flächenbilanz

3.8.1 Bauzonen

Mit der Einteilung der Bauzonen nach neuem System erfolgt eine weitere Differenzierung gegenüber den bisherigen Zonen. Dies führt zu den nachfolgenden flächenmässigen Verschiebungen.

Mit der Einführung der Verkehrszone fällt bisher anrechenbare Bauzone weg. In den Wohnzonen macht dies im Schnitt rund 9 % der Zonenfläche aus. Dieser Wert entspricht dem Erfahrungswert aus anderen Gemeinden. Die Verluste werden über die Bauzonenzuteilung, d.h. erhöhte ÜZ-Werte, kompensiert.

Die unter 3.2 aufgeführten Ein- und Auszonungen führen insgesamt zu einer Verringerung der Bauzonenfläche um rund 2.4 ha. Den erwähnten Einzonungen (Schnarzen, Regiochäsi und Holzschnitzelfeuerung) mit einer Fläche von gesamthaft rund 0.36 ha stehen Auszonungen mit einer Fläche von rund 3.1 ha im Gebiet Ausserdorf gegenüber.

Die flächenmässige Verteilung der Bauzonen präsentiert sich wie folgt:

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	Lage
DA	Kernzone Ettiswil	42'563	97.8	Kern Ettiswil
	Verkehrszone	979	2.2	Anteil Verkehrszone über die bisherige Dorfzone A
	Total	43'542	100	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	Lage
DB	Grünzone Spielfläche	726	3.2	Spielfläche am Bächli
	Kernzone Ettiswil	20'273	90.8	Kern Ettiswil
	Übriges Gebiet A	27	0.1	Bereinigung Flächen Dorfbach auf Parzellengrenze
	Verkehrszone	1'222	5.5	Anteil Verkehrszone über die bisherige Dorfzone B
	Wohnzone 3b	27	0.1	Technische Bereinigung Ilgematte
	Wohnzone 2b	67	0.3	Technische Bereinigung Parzelle 1020
	Total	22'342	100	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	Lage
DK	Kernzone Kottwil	52'281	95.5	Kern Kottwil
	Verkehrszone	1'686	3.1	Anteil Verkehrszone über die bisherige Dorfzone Kottwil
	Landwirtschaftszone	747	1.4	Auszonung als Kompensation für Einzonung Schnitzelheizung Kottwil
	Wohnzone 2b	21	0.0	Technische Bereinigung Gütschalde
	Total	54'735	100	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	Lage
W2A	Arbeits- und Wohnzone 3b	5'945	2.6	Um- resp. Aufzonung Grundstücke entlang Surseestrasse
	Grünzone Spielfläche	2'863	1.3	Diverse Spielflächen in ehemaligen Gestaltungsplangebieten
	Kernzone Ettiswil	2'495	1.1	Umzonung Parzelle 637
	Landwirtschaftszone	9	0.0	Technische Bereinigung auf Parzellengrenze
	Übriges Gebiet A	344	0.2	Technische Bereinigung auf Parzellengrenze
	Verkehrsfläche	20	10.0	Anteil Verkehrsfläche über bisherige Wohnzone 2A
	Verkehrszone	21'880	9.7	Anteil Verkehrszone über bisherige Wohnzone 2A
	Wohnzone 2a	47'900	21.	Baumgartenweg, Bresteneggstrasse, Bühlmatt, Mattenweg, Lindenstrasse, Balmweg, Unterdorf, Altweg, Hübeliweg, Hinderdorf
	Wohnzone 2b	80'109	35.4	Längmatt, am Bächli, Grundmatt, Bilacher, Surseestrasse, Bunte, Rotmättli, Gütschalde, Vorderdorf

	Wohnzone 3a	55'271	24.4	Aufzoning Baumgartenweg, Bresteneggstrasse, Bühlmatt, Längmattweg, Haisi, Riedbruggmatte, Gebäude entlang Surseestrasse
	Wohnzone 3b	9'396	4.1	Aufzoning Bilacher
	Zone für öffentliche Zwecke	313	0.1	Technische Bereinigung auf Parzellengrenze 602
	Total	226'545	100	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	Lage
W2B	Kernzone Kottwil	118	0.5	Technische Bereinigung Gütschalde
	Verkehrszone	2'032	8.6	Anteil Verkehrszone an bisheriger Wohnzone 2B
	Wohnzone 1	3455	14.7	Grossmatt
	Wohnzone 2a	11'001	46.7	Hinterdorf, Gishalde
	Wohnzone 2b	6'938	29.5	Vorderdorf, Gütschalde
	Total	23'544	100	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	Lage
W3	Grünzone Spielfläche	1'801	3.3	Spielfläche Haisihof
	Kernzone Ettswil	10'045	18.5	Um- resp. Aufzoning entlang Willisauerstrasse und Grosswangerstrasse
	Reservezone	8	0.0	Technische Bereinigung Parzellengrenze
	Verkehrszone	4'934	9.1	Anteil Verkehrszone an bisheriger Wohnzone 3
	Wohnzone 3a	11'702	21.5	Willisauerstrasse, Längmatt
	Wohnzone 3b	25'817	47.6	Haisihof, Ilgematte
	Total	54'307	100	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	Lage
WA3	Arbeits- und Wohnzone 3b	5'204	93.2	Riedbruggmatte
	Verkehrszone	377	6.8	Anteil Verkehrszone an bisheriger Wohn- und Arbeitszone 3
	Total	5'581	100	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	Lage
AIII	Arbeits- und Wohnzone 3a	2'176	2.0	Umzonung Ausserdorf
	Arbeits- und Wohnzone 3b	11'523	10.5	Umzonungen Sagi, Willisauer- und Bresteneggstrasse
	Arbeitszone III	86'626	78.5	Möslimatte, Bünthe, Rütimatt, Kreuzacher
	Kernzone Ettswil	1'579	1.4	Umzonung Parzelle 319
	Verkehrszone	7'142	6.5	Anteil Verkehrszone an bisheriger Arbeitszone III
	Wohnzone 2b	1'199	1.1	Umzonung Parzelle 892
	Total	110'245	100	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	Lage
AIV	Sonderbauzone Gishubel	5'532	100	Gishubel
	Total	5'532	100	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	Lage
SK	Sonderbauzone Käserei	2'150	100	Eichlismatt

	Total	2'150	100	
--	-------	-------	-----	--

Zone alt	Zone neu	Fläche [m²]	%	Lage
ÖZ	Verkehrszone	3'283	5.8	Anteil Verkehrszone an bisheriger Zone für öffentliche Zwecke
	Zone für öffentliche Zwecke	53'677	94.2	Öffentliche Nutzungen in Ettiswil und Kottwil
	Total	56'960	100	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m²]	%	Lage
SF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	21'384	100	Feldmatt
	Total	21'384	100	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m²]	%	Lage
GR	Grünzone Gütschwald	4'236	100	Gütschwald
	Total	4'236	100	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m²]	%	Lage
WE	Dorfzone Ausserdorf	69'359	68.6	Umzonung Ausserdorf
	Landwirtschaftszone	25'746	25.5	Auszonungen von unbebauten Flächen
	Verkehrsfläche	5'946	5.9	Anteil Verkehrsfläche an bisheriger Weilerzone
	Total	101'051	100	

3.8.2 Nichtbauzonen

Grössere Änderungen hat es im Bereich der ÜG-Flächen und der Landwirtschaftszone gegeben. Da bereits kleinste Bäche und Rinnsale als ÜG-Flächen ausgewiesen wurden, der Bachverlauf sich aber in der Zwischenzeit markant geändert hat, wurden die Flächen bereinigt und den angrenzenden Zonen zugeordnet.

Die flächenmässige Verteilung der Nichtbauzonen präsentiert sich wie folgt:

Zone alt	Zone neu	Fläche [m²]	%	Lage
WZ	Weilerzone Zuswil	61'667	100	Zuswil
	Total	61'667	100	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m²]	%	Lage
LZ	Abbauzone	2	0.0	Technische Bereinigung auf Parzellengrenze
	Dorfzone Ausserdorf	838	0.0	Technische Bereinigung (Begradigung P65)
	Kernzone Ettiswil	2'216	0.1	Einzonung Sässhof
	Kernzone Kottwil	747	0.0	Einzonung Schnitzelheizung Kottwil
	Landwirtschaftszone	8'881'624	99.8	Landschaft
	Sonderbauzone Käserei	402	0.0	Einzonung Regiochäsi
	Übriges Gebiet A	507	0.0	Bereinigung Gewässerparzelle 744 (Ausserdorf)
	Verkehrsfläche	5'265	0.1	Anteil Verkehrsfläche an Landwirtschaftszone
	Verkehrszone	2'686	0.0	Anteil Verkehrszone an Landwirtschaftszone
	Wald	1	0.0	Bereinigung Waldfeststellung Gishalde
	Weilerzone Zuswil	1'944	0.0	Bereinigung Zonengrenze Zuswil
	Wohnzone 1	2	0.0	Technische Bereinigung auf Parzellengrenze
	Wohnzone 2a	70	0.0	Technische Bereinigung P324 (Bres-teneggstrasse)

	Total	8'896'304	100	
--	-------	-----------	-----	--

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	Lage
ÜG A	Arbeits- und Wohnzone 3a	35	0.0	Bereinigung Gewässerparzelle 747 Sagi
	Grünzone	7'588	4.7	Bereinigung übriges Gebiet A innerhalb Bauzone für Gewässerparzellen
	Grünzone Spielfläche	471	0.3	Bereinigung Gestaltungsplanparzelle 1079 am Bächli
	Kernzone Ettiswil	978	0.6	Aufhebung minimale Gewässerfläche entlang Dorfbach. Neu Sicherung durch überlagerter Gewässerraum
	Landwirtschaftszone	4'734	2.9	Aufhebung minimale Gewässerfläche entlang Bäche in der Landwirtschaft
	Übriges Gebiet A	43'555	26.9	Ausparzellierte Gewässerparzelle in der Landschaft
	Verkehrsfläche	63'399	39.3	Anteil Verkehrsfläche am übrigen Gebiet A
	Verkehrszone	39'505	24.4	Anteil Verkehrszone am übrigen Gebiet A
	Wohnzone 2a	348	0.2	Aufhebung minimale Gewässerfläche entlang Bäche. Neu Sicherung durch überlagerter Gewässerraum
	Wohnzone 2b	714	0.4	Aufhebung minimale Gewässerfläche entlang Bäche. Neu Sicherung durch überlagerter Gewässerraum
	Wohnzone 3a	269	0.2	Aufhebung minimale Gewässerfläche entlang Bäche. Neu Sicherung durch überlagerter Gewässerraum
	Zone für öffentliche Zwecke	185	0.1	Aufhebung minimale Gewässerfläche entlang Bäche. Neu Sicherung durch überlagerter Gewässerraum
	Total	161781	100	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	Lage
ÜG B	Sonderbauzone Rothubel	30'378	36.6	Umzonung Abbaugelände Rothubel P236
	Landwirtschaftszone	19'697	16.1	Reduktion Reserveflächen
	Reservezone	31'941	46.1	Umbenennung übriges Gebiet B in Reservezone
	Sonderbauzone Käserei	268	0.4	Einzonung Regiochäsi
	Verkehrsfläche	641	0.8	Anteil Verkehrsfläche an Landwirtschaftszone
	Total	82'925	100	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	Lage
ÜG C	Übriges Gebiet C	516'030	100	Moor
	Total	516'030	100	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	Lage
Wald	Grünzone Gütschwald	106	0.0	Waldfeststellung Kottwil
	Landwirtschaftszone	33	0.0	Waldfeststellung Kottwil
	Verkehrszone	33	0.0	Waldfeststellung Kottwil
	Wald	2'103'309	100.0	Unveränderte Lage
	Total	2'103'481	100	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	Lage
NS	Naturschutzzone	29'490	100	Unveränderte Lage
	Total	29'490	100	

3.9 Risikovorsorge

Aufgrund der mit der Gesamtrevision vorgesehenen Aufzonungen soll aufgezeigt werden, wie sich im Wirkungsbereich der Erdgashochdruckleitung die Personendichte pro Hektare verändern könnte. Die nachfolgende Berechnung basiert auf den durchschnittlichen Einwohnerdichten gemäss dem kantonalen Bauzone-Analysetool LUBAT. Dabei werden die massgebenden Dichten aufgrund der rechtsgültigen Zonenbestimmungen «heute» den künftig möglichen Dichten «neu» gegenübergestellt.



Abb. 108: Wirkungsbereich Erdgashochdruckleitung am Rand des Siedlungsgebietes von Ettiswil (geoportal)



Abb. 109: Zonenplan neu



Abb. 110: Zonenplan alt

Heute				
Fläche m ²	Fläche ha	Zone	E/ha gemäss LUBAT	Einwohner theoretisch
1693	0.1693	Arbeitszone III	10	2
1595	0.1595	Arbeitszone III	10	2
2641	0.2641	Zweigeschossige Wohnzone A	67	18
2949	0.2949	Zweigeschossige Wohnzone A	67	20
8878	0.8878			41

Neu				
Fläche m ²	Fläche ha	Zone	E/ha gemäss LUBAT	Einwohner theoretisch
2314	0.2314	Arbeits- und Wohnzone 3b	76	18
1595	0.1595	Arbeits- und Wohnzone 3b	76	12
2020	0.202	Wohnzone 3a	89	18
1284	0.1284	Wohnzone 3a	89	11
1244	0.1244	Wohnzone 3a	89	11
421	0.0421	Verkehrszone	0	0
8878	0.8878			70

Fazit:

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird im Wirkungsbereich der Erdgashochdruckleitung mit einer Fläche von 0.89 ha das theoretische Einwohnerpotenzial von 41 auf 70 Personen erhöht. Dies entspricht einer durchschnittlichen Einwohnerdichte von heute 46 Personen pro Hektare gegenüber einer künftig möglichen Dichte von 79 Personen pro Hektare.

Die als risikorelevant zu beurteilende Dichte von 150 Personen pro Hektare wird somit auch künftig nicht erreicht. Auf weitere Untersuchungen betreffend der Risikovorsorge zur Erdgashochdruckleitung in Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Ortsplanung kann daher verzichtet werden.

3.10 Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

Die vorgesehene Innenentwicklung durch Nutzungsverdichtung findet an zentralen und gut erschlossenen Lagen statt. Der damit einhergehende Mehrverkehr kann das bestehende Netz aufnehmen. Der Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan aus dem Jahre 2010 hat weiterhin Gültigkeit und wird mit der laufenden Revision unverändert belassen. Die darin enthaltenen Massnahmen berücksichtigt die Gemeinde laufend bei ihren Planungen.

3.11 Bauzonenkapazität

Die Kapazität in den bestehenden Bauzonen wurde im Rahmen der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision gemeinsam mit der Dienststelle rawi anhand des Luzerner Bauzonen-Analysetools LUBAT festgelegt.

Über den Betrachtungshorizont der Ortsplanungsrevision wurde von einer theoretischen Kapazität für 338 zusätzliche Einwohner innerhalb der bestehenden Bauzonenreserven ausgegangen. Die 338 Einwohner teilen sich in 216 Einwohner für unbebaute Bauzonenreserven und 122 für unternutzte Grundstücke (Innenentwicklung) auf.

Allerdings ist dieses Potenzial schwierig realisierbar, wie bereits im SLB aufgezeigt wurde. Einerseits ist eine gewisse Verdichtung in den neueren Quartieren bereits erfolgt, welche im LUBAT zum Zeitpunkt der Erstellung des SLB statistisch noch nicht gezeigt werden konnte. Andererseits wird eine Nachverdichtung kaum in der kurzen Frist realisierbar sein. Dies geht mit der Problematik einher, dass die meisten Bauzonenreserven erst mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen.

Mit der vorliegenden Revision wird in verschiedenen Quartieren Innenentwicklungspotenzial geschaffen, womit die theoretische Kapazität in den bestehenden Bauzonen erhöht wird. Für die Herleitung der zusätzlichen Kapazitäten wird auf die LUBAT-Berechnung vom 29. Januar 2018 verwiesen. Sie zeigt, dass der gesamthafte Kapazitätzuwachs aufgrund der neuen Nutzungs- und Baumasse (ÜZ) in einem Bereich von 326 Einwohnern liegt. Die Erhöhung der Kapazität ist durch Aufzonungen bzw. durch eine gezielte Schaffung gewisser Reserven mit dem Festlegen der ÜZ- und Gesamthöhenwerte zu begründen.

3.12 Mehrwertausgleich

Gemäss neuer gesetzlicher Grundlage sind Mehrwerte bei Einzonungen künftig mit einem Prozentsatz von 20 % abzuschöpfen. Betroffen von dieser Regelung sind im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung die Einzonungen, wie sie in Kapitel 3.2. beschrieben werden. Für sie ist grundsätzlich Mehrwertabgabe zu leisten, sofern die Freigrenze von 50'000.- CHF und 300 m² überschritten wird.

Bei einer positiven Vorprüfung der erwähnten Einzonungen werden mit den Grundeigentümern entsprechende (Vor-)verträge auf der Grundlage von Schätzungen ausgearbeitet.

Ebenfalls mehrwertausgleichspflichtig sind Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungs- und Bebauungsplanpflicht. Betroffen davon ist die Aufzonung in die Kernzone Ettiswil im Gebiet Schwert. Die Abgabe ist an die Gemeinde zu entrichten. Die betreffenden Eigentümer sind informiert.

4. Verfahren und Änderungshistorie

4.1 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.

4.2 Stellungnahme im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurden am 15. Februar 2018 beim Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die betroffenen kantonalen Dienststellen gaben in der Stellungnahme im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens vom 18. Oktober 2018 Rückmeldung dazu. Gemäss Stellungnahme des Kantons stimmt die Gesamtrevision der Ortsplanung nur zum Teil mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein. Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung sind gemäss den Ausführungen des Kantons zu überarbeiten.

Grundlegender Anpassungsbedarf ergibt sich aufgrund der nachfolgenden Punkte:

- Die Einzonungen Sässhof, Gishalde, Dorf (Holzschnitzelheizung), Längmatt und Gartenanlage wären mit flächengleicher Auszonung eines vergleichbaren Zonentyps zu kompensieren.
- Die Auszonung auf der Parzelle Nr. 853 in die Landwirtschaftszone und die Zuweisung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 236 in die Abbauzone sei nicht genehmigungsfähig.
- Die Grünzone Gewässerraum hätte konsequent nur Bauzonen zu überlagern.
- Bei wenigen Strassenabschnitten gäbe es einen Anpassungsbedarf hinsichtlich der Zuweisung zur Verkehrszone bzw. -verkehrsfläche.
- Für die durch die Einzonung/en verlorene FFF sei bis zur öffentlichen Auflage ein Kompensationsprojekt zu erarbeiten.
- Den aktualisierten Unterlagen sei ein Bericht mit Angaben zum Mehrwert der Einzonungen, zum Verkehrswert der ausgezonten Grundstücke sowie der Bereitschaft der Grundeigentümer zur Ein- oder Auszonung beizulegen.

Mit den Forderungen gemäss kantonalen Stellungnahme vom 18. Oktober 2018 im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wurde wie folgt umgegangen:

Rückmeldung	Umsetzung
1. Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsrahmen	
1.2 Kantonale Grundlagen Der zulässige Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen liegt bis 2035 in den Gemeinden der Kategorie L3 bei 0.4 % pro Jahr.	Der Wert von 0.4 % gilt ab 2030 bis 2035. Davor soll weiterhin auch der Wert von 0.5 % kommuniziert werden.
1.7 Einführung der Überbauungsziffer ÜZ Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung wird dazu genützt, die im PBG vorgesehene Überbauungsziffer einzuführen. Dazu werden im Planungsbericht vom 27. Februar 2018 Ausführungen zur Systematik und zu den Zusammenhängen von Gebäudehöhen und Grundflächen sowie zur Einteilung der Bauzonen gemacht. Im Dokument „Analyse Bestand - Herleitung von ÜZ und Gesamthöhe“ vom 8. Januar 2018 werden für die einzelnen Gebiete die Bauziffern und -massen hergeleitet. Die Darstellungen und Folgerungen sind nachvollziehbar. Die daraus abgeleiteten Festlegungen zu den einzelnen Bauzonen sind plausibel und zweckmässig.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.8 Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung	Kapitel 3.10 wurde dahingehend präzisiert, dass aufgrund der Nutzungsplanung kein Anpassungsbedarf am Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

<p>Den eingereichten Unterlagen liegen keine Dokumente bei, die Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen der vorliegenden Revisionsvorlage machen. Dies ist nachzuholen und allenfalls sind Massnahmen aufzunehmen.</p>	<p>2010 besteht. Dieser bildet eine Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung (vgl. Kap. 1.6) Das Thema Verkehr wird in den einzelnen Kapiteln 3.2.1 - 3.2.4 zudem separat abgehandelt.</p>
<p>1.9 Siedlungsentwicklung nach innen Aufgrund der Einführung der Überbauungsziffer wird die Dichte grundsätzlich erhöht. In der Kernzone soll auf eine Überbauungsziffer verzichtet werden. In der Arbeits- und Wohnzone wird eine Mindestausnützung festgelegt. Das Vorgehen entspricht dem kommunalen Siedlungsleitbild. Wir begrüssen die Strategie zur Innenentwicklung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Teilzonenplan Siedlung und Teilzonenplan Landschaft</p>	
<p>2.1 Allgemein Vorliegend ist der Zonenplan Siedlung ein Ausschnitt aus dem Zonenplan Landschaft. Der Zonenplan Siedlung hat sich jedoch vom Zonenplan Landschaft abzugrenzen. Wir beantragen, eine geeignete Darstellung zu wählen, so dass eindeutig klar ist, welche Elemente auf dem Zonenplan Landschaft und welche auf dem Zonenplan Siedlung festgelegt sind. Nachfolgend differenzieren wir in unseren Ausführungen nicht nach den beiden Plänen.</p>	<p>Die Darstellung wird unverändert belassen. Sie hat für die Nutzer den Vorteil, dass die Unterscheidung der Zonentypen auch aus dem ZP Landschaft ersichtlich ist. Mit der digitalen Darstellung im Geoportal werden die unterschiedlichen Zonentypen ohnehin in jedem Fall dargestellt. Der gedruckte Zonenplan wird zukünftig an Bedeutung verlieren.</p>
<p>2.2.1 Einzonung Sässhof, Schnarzen, Ettiswil Die ortskernnahe Einzonung, angrenzend an Baugebiet, von Grundstücken, die bereits mehrheitlich überbaut sind und sich an zentraler Lage befinden, ist zweckmässig. Wir haben neben der notwendigen Kompensation folgendes anzumerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Erschliessung erfolgt über die Quartierstrassen „Im Schnarzen“ und Schnarzenstrasse. Gemäss Erschliessungs- und Fusswegrichtplan ist die Strasse „Im Schnarzen“ bzgl. Fussweg als Fusswegverbindung auf schwach befahrener Erschliessungsstrasse bezeichnet. Durch die Nutzungsintensivierung ändert sich das Verkehrsaufkommen. Daher ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob hinsichtlich des Fussverkehrs Massnahmen zu treffen sind. Der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan ist allenfalls anzupassen. – Die Dienststelle uwe stellt fest, dass im Planungsbericht zur Einzonung Sässhof (Kapitel 3.2.1) unter „Konflikte“ darauf hingewiesen werde, dass in der Umgebung noch aktive Landwirtschaftsbetriebe bestünden. Im Bericht finden sich allerdings keine Aussagen zu möglichen Geruchsimmissionen (FAT-Gutachten). In die Interessenabwägung sind die Resultate des FAT-Gutachtens einfließen zu lassen. Dies ist nachzuholen. – Beim nicht überbauten Teil des Areals ist ein bodenkundliches Gutachten notwendig, sofern der Boden nicht befestigt ist. Boden mit FFF-Qualität ist zu kompensieren. – Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig (vgl. Ziffer B.6.2.). – Wir weisen darauf hin, dass wir den Vertragsentwurf nicht im Detail geprüft haben. Die Zuständigkeit liegt hier bei der Gemeinde. Nach grober Durchsicht stellen wir jedoch verschiedene Punkte im Vertrag fest, welche nicht präzise sind und zu Fragen führen können (wie bspw. zum zeitlichen Horizont Betriebsaufgabe/Umnutzung/Haltung von Pferden nach 2025). Zudem fehlt die zeitliche Festlegung, ab welcher bei Nichterfüllung der Verpflichtungen eine Auszonung seitens des Gemeinderats beantragt wird. Wir beantragen, den Vertragsentwurf nochmals zu prüfen. 	<p>Die verlangte Kompensation ist nicht umsetzbar, da keine geeigneten Flächen vorhanden sind, welche die Vorgaben für eine Auszonung zum jetzigen Zeitpunkt erfüllen würden (Lage am Siedlungsrand, raumplanerisch nicht sinnvoll, kein Bedarf). Die allfällige Rechtsgrundlage in § 38 PBG für einen Kauf unbebauter Grundstücke greift erst ab 2021/23. Die vorliegenden Einzonung Schnarzen wurde 2011 durch den Kanton positiv vorgeprüft. Die Einzonung beinhaltet einen Teil des historischen Siedlungskerns der Gemeinde Ettiswil, sie ist bereits bebaut oder als Hofraum und Garten genutzt. Durch die Einzonung sind keine Massnahmen für den Fussverkehr notwendig, das Gebiet ist dreiseitig erschlossen, das Verkehrsaufkommen aufgrund der Lage am Siedlungsrand sehr gering. Nachweis FAT ist durch Gemeinde erfolgt. Umliegende Betriebe halten keine oder wenige Nutztiere (vgl. Beilage 5). Anhand der Bodenkarte wird klar, dass nur ein kleiner Teil FFF-Qualität aufweist. Auf dem Orthofoto kann erkannt werden, dass die in Frage kommende Teilfläche durch die Arbeit auf dem Hof stark verdichtet ist. FF-Flächen sollen wenn möglich durch die Rückzonungen im Ausserdorf kompensiert werden. Der Nachweis für eine allfällige FFF-</p>

	<p>Kompensation soll bis zur Genehmigung der Zonenplanänderung erbracht werden.</p> <p>Der Nachweis bezüglich Mehrwertabgabe wird nach Klarheit über Einzonung gemeinsam mit dem Kanton erarbeitet. Im Einzonungsvertrag mit den Eigentümern wird die Mehrwertabgabe bereits erwähnt. Dieser wurde im Übrigen gemäss der kantonalen Stellungnahme angepasst.</p>
<p>2.2.2 Einzonung Regiochäsi, Kottwil</p> <p>Die Dienststelle uwe stellt fest, dass mit der Einzonung ca. 1'347 m² FFF beansprucht werden, welche kompensiert werden müssen. Ein entsprechendes Kompensationsprojekt ist bis spätestens zur öffentlichen Auflage zu erarbeiten.</p> <p>Die Einzonung ist genehmigungsfähig, sofern der Verlust an FFF kompensiert werden kann. Sie ist zudem mehrwertabgabepflichtig (vgl. Ziffer B.6.2.).</p>	<p>Die FF-Flächen sollen wenn möglich durch die Rückzonungen im Ausserdorf kompensiert werden. Falls dies nicht möglich ist, wird eine Kompensation auf Parz. Nr. 59, Bodenverbesserungsprojekt Schlagmatte, vorgesehen.</p> <p>Der Nachweis für die FFF-Kompensation soll bis zur Genehmigung der Zonenplanänderung erbracht werden.</p> <p>Die Einzonung erfüllt die Vorgaben gemäss § 105 Abs. 3 voraussichtlich nicht. Bei einem Verkaufspreis von CHF 80/m² entsteht bei Annahme eines Preises von CHF 10/m² für das heutige Landwirtschaftsland ein Mehrwert von rund 94'300 CHF (1'347 x CHF 70).</p>
<p>2.2.3 Einzonung Gishalde, Kottwil</p> <p>Die Einzonung in die W2a ist mit flächengleicher Auszonung eines vergleichbaren Zonentyps zu kompensieren (siehe dazu Ziffer B.1.6.). Die Zuweisung in die Grünzone muss nicht kompensiert werden.</p> <p>Die Dienststelle uwe stellt fest, dass sich der zur Einzonung vorgesehene Teil der Parzelle Nr. 166 in der provisorischen Grundwasserschutzzone 000.575 befindet. Die vorgesehene Einzonung widerspricht den gewässerschutzrechtlichen Vorgaben, nach denen innerhalb der Grundwasserschutzzone nur beschränkt Bauten und Anlagen zugelassen sind (Gewässerschutzverordnung, Anhang 4). Details dazu sind der Stellungnahme der Dienststelle uwe zu entnehmen. Die Aufhebung der provisorischen Grundwasserschutzzone ist bei der Dienststelle uwe mit schriftlicher Begründung zu beantragen.</p> <p>Die Dienststelle lawa weist daraufhin, dass das Waldfeststellungsverfahren mit dem Zonenplanverfahren zu koordinieren ist.</p> <p>Wir beantragen, gestützt auf § 38 PBG mit der Eigentümerschaft einen Vertrag abzuschliessen, wonach sich diese innert einer bestimmten, zeitnahen Frist zur Bebauung des Areals verpflichtet.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Zonenbeschriftung auf dem Bebauungskonzept nicht mit der Zonierung des Zonenplanentwurfs und den Aussagen im Planungsbericht übereinstimmt.</p> <p>Kann der Vorbehalt bezüglich des Grundwasserschutzes beseitigt werden, kann die Einzonung unter Vorbehalt der Kompensation unterstützt werden.</p> <p>Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig (vgl. Ziffer B.6.2.).</p>	<p>Es gilt grundsätzlich die Argumentation unter 2.2.1. Die vorgesehene Fläche ist bereits bebaut oder als Hofraum und Garten genutzt. Die Einzonungsfläche wurde gegenüber der Eingabe zur Vorprüfung reduziert.</p> <p>Die Grundwasserschutzzone kann aufgehoben werden.</p> <p>Ein entsprechender Einzonungsvertrag wurde erstellt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vertrag wurde erstellt.</p> <p>Das entsprechende Bebauungskonzept wurde überarbeitet.</p> <p>Der Nachweis bezüglich Mehrwertabgabe wird nach Klarheit über Einzonung gemeinsam mit dem Kanton erarbeitet. Im Einzonungsvertrag mit den Eigentümern wird die Mehrwertabgabe bereits erwähnt.</p>
<p>2.2.4 Einzonung Dorf, Kottwil (Holzschnitzelheizung)</p> <p>Es liegt ein Entwurf eines Vertrages über die Verfügbarkeit von Bauland vor. Nicht Bestandteil des Vertrages ist die Umsetzung des Wärmeverbundprojekts. Wir beantragen der Gemeinde, im Vertrag die Realisation</p>	<p>Die Einzonung wird auf dem eigenen Grundstück flächengleich kompensiert. Die auszuzonenden Flächen werden</p>

<p>(ggf. mindestens Abnahmeverträge für Wärme der Schnitzelheizung) innert der Fünfjahresfrist festzulegen.</p> <p>Gegen die Einzonung sprechen keine übergeordneten Interessen. Die Einzonung ist mit flächengleicher Auszonung eines vergleichbaren Zonentyps zu kompensieren (siehe dazu Ziffer B.1.6.).</p> <p>Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig (vgl. Ziffer B.6.2.).</p>	<p>bereits heute vollständig landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Ein entsprechender Einzonungsvertrag liegt vor.</p>
<p>2.2.5 Einzonung Zonenbereinigung auf Gartenanlage, Ettiswil</p> <p>Ein schmaler Streifen von 85 m² entlang der Parzelle Nr. 1070 soll auf der Parzelle Nr. 324 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2a einzozont werden. Diese Fläche ist Teil der Gartenanlage auf Parzelle Nr. 1070. Sie ist nicht als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Das genaue Ausmass der einzuzonenden Fläche ist nur im Mutationsplan vermassst. Diese freilaufende Zonengrenze ist im Zonenplan ebenfalls zu vermassen.</p> <p>Die Einzonung ist zweckmässig, jedoch ist sie zu kompensieren (siehe unter Ziffer B.1.6.). Ohne flächengleiche Kompensation kann eine Genehmigung der Einzonung nicht in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Die Einzonung ist nicht mehrwertabgabepflichtig (vgl. Ziffer B.6.2.).</p>	<p>Vermassungen sind im Zonenplan aus unserer Sicht generell nicht sinnvoll. Mit der zunehmenden Verwendung der Zonenpläne im Geoportal werden diese obsolet.</p> <p>Eine flächengleiche Kompensation ist für diese geringfügige Fläche aus unserer Sicht nicht sinnvoll. Für minimale Zonenarrondierungen bei Gartenanlagen ist ein gewisser Spielraum notwendig. Die einzuzonende Fläche misst lediglich 85 m² (= 0.5 m x 16 m) und ist im Grundbuch als Kulturgrenze dargestellt.</p>
<p>2.3.1 Umzonung Dorfzone Usserdorf bzw. Ausserdorf, Ettiswil</p> <p>Wir beantragen, in den Dokumenten konsequent die Schreibweise „Usserdorf“ zu verwenden.</p> <p>Die Zuweisung der Weilerzone Usserdorf in die Dorfzone Ausserdorf ist zweckmässig, da die Anforderungen an eine Weilerzone nicht erfüllt sind. Zweck der neuen Zone ist primär der Erhalt der bestehenden baulichen und nutzungsmässigen Strukturen. Ersatz- und Neubauten sowie Erweiterungen sind in einem bestimmten, untergeordneten Mass möglich. Mit den Bestimmungen zur Dorfzone Ausserdorf wird einer „Bauzone mit Erhaltungscharakter“ entsprochen. Einzelne, landwirtschaftlich genutzte Bauten bleiben in der Landwirtschaftszone. Die Reduktion der Zonenfläche von 101'051 m² um 30'854 m² auf die grundsätzlich bebauten Flächen ist ebenfalls zweckmässig. Gegen die neue Dorfzone Usserdorf sprechen keine übergeordneten Interessen; vorbehältlich des Anpassungsbedarfs bei Art. 14 BZR, siehe unter Ziffer B.4.2.</p> <p>Die heutige Weilerzone ist nach Bundesrecht keine Bauzone und kann daher nicht als Kompensationsfläche für andere Einzonungen angerechnet werden.</p> <p>Sollen die rückgezonten Flächen als FFF angerechnet werden ist die Bodenqualität zu ermitteln. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe.</p>	<p>In allen Dokumenten wurde konsequent immer von Ausserdorf gesprochen. Ausserdorf ist die heute geläufige Ortsbezeichnung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.3.2 Umzonung Anpassungen Kernzonen Ettiswil</p> <p>Der Zweck der bestehenden Dorfzonen A ist der Erhalt der baulichen Eigenarten. Der Verzicht auf ein Nutzungsmass ist damit begründbar, dass eine bauliche Entwicklung nicht vorgesehen ist. Anders sieht es in der Dorfzone B aus, wo eine Ausnützungsziffer festgelegt ist. Eine bauliche Entwicklung ist in dieser Zone bereits vorgesehen.</p> <p>Die beiden Zonen sollen zur Kernzone Ettiswil (KE) zusammengeführt werden. Gemäss dem neuen Art. 12 Abs. 4 BZR zur KE ist die bauliche Entwicklung zulässig, jedoch dürfen Bauten und Anlagen nur abgebrochen werden, wenn triftige Gründe hierfür vorliegen und das Ortsbild dadurch langfristig nicht beeinträchtigt wird. Es stellt sich die Frage, ob die geforderte bauliche Verdichtung einen triftigen Grund darstellt. Wenn ja, besteht die Gefahr, dass historische Bausubstanz und Ortsgefüge verloren gehen; wenn nein, besteht hingegen die Gefahr, dass qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen im Bereich der heutigen Dorfzone B nicht stattfinden kann, da die Bauten und Anlagen nicht abgebrochen werden dürfen. Weitere Ausführungen dazu können zu Art.</p>	<p>Die Bestimmung zielt auf provisorischen Abbruch von nicht wertvollen (aber im Ortsgefüge trotzdem wichtigen) Gebäuden zu Gunsten von Parkierungsanlagen ab. Die Argumentation ist in dieser Form nicht nachvollziehbar, die Vorgaben der Denkmalpflege für geschützte, schützens- oder erhaltenswerte Gebäude gehen ohnehin vor.</p>

<p>12 „Kernzone Ettiswil“ unter Ziffer B.4.2. entnommen werden. Die Zusammenführung der beiden Dorfzonen ist nochmals zu prüfen und bei Bedarf anzupassen bzw. zu präzisieren.</p>	
<p>2.3.3 Umzonung Erweiterungen entlang der Willisauer- und Haisistrasse/Erweiterung entlang Grosswangerstrasse, Ettiswil Um die Grundlagen für eine Siedlungsentwicklung nach innen zu schaffen, sollen weitere Parzellen im Bereich des Dorfcentrums in die Kernzone Ettiswil umgezont werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Parzelle Nr. 637 an der Haisistrasse und die Parzellen Nrn. 548 und 549 entlang der Willisauerstrasse von der zweigeschossigen Wohnzone; – die Parzellen gegenüber dem Postplatz sowie links und rechts der Grosswangerstrasse bis hin zur Einmündung in das Gewerbegebiet der dreigeschossigen Wohnzone; – die Parzelle Nr. 319 an der Grosswangerstrasse von der Arbeitszone III. <p>Diese Umzonungen führen zu einer Ausdehnung der Kernzone Ettiswil, welche wir aufgrund der fehlenden Überbauungsziffer als kritisch beurteilen. Die Umzonungen sind nochmals zu prüfen. Wir verweisen auf unsere Ausführungen in Ziffer B.4.2. zu Kernzone Ettiswil.</p>	<p>Das Nutzungsmass in der Kernzone wird durch die Festlegung von Gebäudeausdehnungen in drei Dimensionen präzise festgelegt. Damit soll die dörfliche Bauweise in einem angepassten Massstab ergänzt und weitergeführt werden können. (vgl. Tabelle BZR Anhang 1). Abweichungen von diesen Vorgaben sind nur zulässig, wenn sie aus einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren und/oder im Rahmen eines Gestaltungs- und Bebauungsplanverfahrens definiert werden.</p>
<p>2.3.4 Arbeits- und Wohnzone – Surseestrasse Nord, Ettiswil Die Parzellen Nrn. 273, 274, 581 sowie 59 und 624 entlang der Surseestrasse sollen von der zweigeschossigen Wohnzone bzw. Arbeitszone III (Parzelle Nr. 274) in die Arbeits- und Wohnzone W3b umgezont werden. Damit soll den bestehenden Nutzungen (KMU's und Wohnen) Rechnung getragen werden. Wohnnutzung soll ermöglicht werden. Die Umzonungen sind mit den übergeordneten Interessen vereinbar. Gemäss der Dienststelle uwe ist die mit der Umzonung von Wohnzone zu Arbeits- und Wohnzone 3b einhergehenden Aufstufung von ES II zu ES III (Parzellen Nrn. 59 und 624) aufgrund der Lärmexposition durch die Kantonsstrasse K18 Surseestrasse mit ausgewiesener Grenzwertüberschreitung ES III lärmrechtlich vertretbar und zu befürworten. Trotzdem kann die Realisierung von Arbeitsnutzungen in einem Umfeld von Wohnzonen auf den Parzellen Nrn. 273, 274, 581 sowie 59 und 624 zu lärmrechtlichen Problemen führen und ist daher gut zu prüfen. Vor diesem Hintergrund beantragen wir der Gemeinde, eine Mindestnutzung an gewerblich genutzten Flächen verbindlich vorzuschreiben. Ohne eine solche Vorschrift wären auch reine Wohnbauten möglich, was einer Umgehung der Lärmschutzvorschriften gleich käme.</p>	<p>Die gewerblichen Nutzungen entlang der erwähnten Strassen sind bereits zu einem grossen Teil vorhanden. Anpassungen der ES an dieser Lage sind absolut sinnvoll. Es besteht ein Zielkonflikt zwischen Anliegen Lärmschutz vs. Innenentwicklung und Ortsbildschutz. Die Vorschreibung einer Mindestnutzung für Gewerbe wurde geprüft, aber verworfen. Aus Sicht von Gemeinde und Planungskommission bestünde bei einer Pflicht die Gefahr, dass die Flächen leer stünden und zu Wohnen umgenutzt würden. Das Anreizsystem soll beibehalten werden. Bei Erhalt eines Bonus für Gewerbeflächen wird in der Baubewilligung die Sicherstellung des Gewerbes als Auflage aufgeführt.</p>
<p>2.3.5 Umzonung Wohnzone – Hinterdorf Kottwil Im Gebiet Hinterdorf liegt ein rechtsgültiger Gestaltungsplan vor. Die Gemeinde beabsichtigt, den Gestaltungsplan aufzuheben. Die unbebauten Parzellen Nrn. 390, 391, 392 und 383 sowie die bebaute Parzelle Nr. 386 sollen von der zweigeschossigen Wohnzone in die Wohnzone 1 umgezont werden. Die Vorgaben bzgl. Gebäudehöhe und Dachform gemäss dem heute gültigen Gestaltungsplan werden in der neuen Bestimmung zur Wohnzone 1 festgehalten. Wir weisen darauf hin, dass die Zuweisung in eine faktisch eingeschossige Zone nicht mehr zeitgemäss ist und dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden widerspricht. Die Zuweisung in eine Zone mit höherer Überbauungsdichte ist zu prüfen. Eine Umzonung kann zudem nur genehmigt werden, wenn der Gestaltungsplan auch tatsächlich aufgehoben wird.</p>	<p>Die Bezeichnung W1 hat nach neuem Recht grundsätzlich nicht mehr direkt mit der Geschoszahl zu tun. Mit der vorliegenden Zonenzuweisung wird ermöglicht, dass der Gestaltungsplan aufgehoben werden kann, die heute zulässige Nutzung aber weiterhin erreicht wird. Eine gegenüber heute zusätzliche Möglichkeit zur inneren Verdichtung wäre aufgrund der sensiblen Lage am Siedlungsrand von Kottwil und direkt am BLN Gebiet problematisch.</p>
<p>2.3.6 Verschiedene Umzonungen In der Gesamtrevision sind verschiedene weitere Um- und Aufzonungen vorgesehen, die im vorliegenden Bericht nicht namentlich aufgeführt werden. Diese liegen im Planungsermessen der Gemeinde. Die Dienst-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>stelle uwe macht in ihrer Stellungnahme jedoch grundsätzlich Bemerkungen bezüglich des Lärmschutzes. Im Baubewilligungsverfahren, insbesondere bei Wohnnutzung, ist dem Schutz vor Lärm besondere Beachtung zu schenken.</p>	
<p>2.4.1 Anpassungen bei Parzellen Nrn. 853 und 983, Ettiswil Im Bereich des Gewässerraums soll eine Fläche von 325 m² der Parzelle Nr. 853 von der dreigeschossigen Wohnzone in die Landwirtschaftszone ausgezont werden. Angrenzend an die Parzelle Nr. 853 soll eine Fläche zur besseren Bebaubarkeit der Bauzone von 363 m² auf der Parzelle Nr. 983 eingezont werden. Diese Art von Flächenumlegung ist mit Blick auf die Bebaubarkeit nachvollziehbar. Aus übergeordneter Sicht einer zweckmässigen Siedlungsentwicklung kann jedoch die Erweiterung der Landwirtschaftszone (325 m²) und somit die Auszonung nicht unterstützt werden. Ohne flächengleiche Kompensation kann eine Genehmigung der Einzonung nicht in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Der Eigentümer plant eine Aufstockung und Erneuerung seines Gebäudes sowie den Anbau eines Treppenkerne. Eine Vorabklärung aus dem Jahr 2014 war aufgrund des Bachverlaufs negativ. Im Sinne der Interessenabwägung sollte an dieser Lage eine innere Aufstockung möglich sein. Aus diesem Grund wird der Gewässerraum für das eingedolte Bächlein in diesem Bereich asymmetrisch ausgeschieden, ohne Reduktion des Gewässerraums. Ziel ist es, das 2014 eingereichte Baugesuch zu realisieren.</p>
<p>2.4.2 Abbaugebiet Rothubel, Kottwil Gemäss Planungsbericht soll ein Teil der Parzelle Nr. 236 als Teil des Abbaugebiets Gishubel vom übrigen Gebiet B in die Abbauzone umgezont werden. Die Fläche beträgt 30'383 m². Mit dieser Anpassung soll die aktuelle Nutzung der entsprechenden Zone zugewiesen werden. Gemäss der Stellungnahme der Dienststelle uwe (S. 4) wird die hier interessierende Fläche derzeit v.a. zur Lagerung von Kies und Sand benutzt. Für die betreffende Parzelle ist nach aktuellem Kenntnisstand kein Abbauprojekt geplant noch wurde je eines bewilligt (auf dieser Fläche); die diesbezügliche Aussage im Planungsbericht ist somit inkorrekt. Die Umzonung in eine (überlagernde) Abbauzone ist daher aus unserer Sicht wenig sinnvoll und zudem ist eine Abbauzone ohne entsprechendes Projekt nicht genehmigungsfähig. Es ist zu überprüfen, ob stattdessen allenfalls die Einzonung der Fläche in die Arbeitszone Gishubel (A IV; Art. 18 BZR) sinnvoll wäre. Die Dienststelle uwe weist zudem darauf hin, dass die Fläche im südlichen Teil der Parzelle Nr. 1040, GB Ettiswil, zwischen dem Rand der Arbeitszone Gishubel (A IV) und der Gemeindegrenze, seit Jahren zur Lagerung von Kies und Sand dient. Das zeigt bereits das Orthofoto aus dem Jahre 1998. Die Fläche liegt derzeit in der Landwirtschaftszone, überlagert von einer Landschaftsschutzzone. Die Zonenzugehörigkeit dieser Fläche ist ebenfalls zu überprüfen. Zusammenfassend ist die Zonierung in diesem Gebiet gesamthaft zu überprüfen bzw. zu bereinigen.</p>	<p>Die Ausscheidung einer Bauzone (Arbeitszone) wäre raumplanerisch nicht zu begründen. Die Umzonung in eine Abbauzone mit der Nachnutzung einer Landwirtschafts- oder Schutzzone wäre die beste Lösung. Da dies nicht möglich ist, werden beide betroffenen Flächen als übriges Gebiet A ausgeschieden.</p>
<p>2.4.3 Aufhebung von Sondernutzungsplänen – Umgang mit Gestaltungsplanpflicht Die Gestaltungsplanpflicht soll weiterhin für jene Flächen gelten, welche noch unüberbaut oder zur Umnutzung vorgesehen sind. Dieses Vorgehen wird begrüsst. Die Bezeichnung der einzelnen, zur Aufhebung vorgesehenen Gestaltungspläne liegt im Ermessen des Gemeinderats. Gemäss Zonenplan sind folgende Areale im Ortsteil Ettiswil mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert: Hinterdorf (Parzelle Nr. 38), Stockmatte (Parzelle Nr. 297) und Riedburggmatte (Parzelle Nr. 1056). Diese Areale sind mehrwertabgabepflichtig (vgl. Ziffer 8.6.2.).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.5 Zonierung entlang von Gewässern Im Planungsbericht wird betreffend Gewässerräume innerhalb Baugebiet erläutert, dass für Gewässer ausparzellierte Parzellen als Ganzes dem Übrigen Gebiet A zugewiesen und von der Grünzone Gewässerraum überlagert werden sollen. Diese Zuweisung ist innerhalb der</p>	<p>Angepasst.</p>

<p>Bauzonen nicht recht- und zweckmässig, da die Grünzone Gewässer- raum als überlagernde Zone nur Bauzonen überlagern darf; das Übrige Gebiet A allerdings Nichtbaugebiet darstellt. Die betroffenen Flächen im ÜG A sind daher in der Grundnutzung zweckmässigerweise einer Grünzone zuzuweisen (Parzellen Nrn. 1080, 744 (teilweise) und 745 (teil- weise), alle GB Ettiswil).</p>	<p>Grünzone konsequenterweise auch auf Grundstück Nrn. 97, 746, 747, 914 und 1134 ausgeschieden.</p>
<p>2.6 Trasse Wiggertalbahn Im Zonenplan Landschaft ist der Korridor als Informationsinhalt darge- stellt und im Planungsbericht erwähnt. Die Region Luzern West begrüsst die Darstellung. Sie empfiehlt, die Bezeichnung in der Legende und in Kapitel 3.7.4 des Planungsberichts in „Korridor Wiggertalbahn und Um- fahrung Schötz / Alberswil“ zu ändern, da der dargestellte Korridor beide Verkehrsträger umfasse. Der Legendeneintrag „Trasse Wiggertalbahn“ kann gemäss Region Lu- zern West zudem dahingehend interpretiert werden, dass die Linienfüh- rung bereits lagegenau bekannt ist. Der Legendeneintrag ist sinngemäss mit „nicht lagegenau“ zu ergänzen. In der Legende zum Zonenplan Siedlung ist das „Trasse Wiggertalbahn“ aufgeführt, obwohl auf diesem Plan der Zonenplanausschnitt nicht vor- kommt. In der Legende sind nur diejenigen Inhalte aufzuführen, welche im Zonenplanausschnitt dargestellt sind.</p>	<p>Im Sinne der Stellungnahme angepasst durch den Begriff Verkehrskorridor Wiggertal. Dieser wird auch in den Ortsplanungen Alberswil und Schötz verwendet. Auf den Zusatz «nicht lage- genau» soll möglichst verzichtet wer- den. Er ist rechtlich problematisch. Der Korridor ist 75 m breit und bietet Spiel- raum. Mit dem Begriff «Korridor» wird zudem klar, dass es sich nicht um ein Trasse handelt.</p> <p>Angepasst.</p>
<p>2.7 Weilerzone Zuswil Das Gebiet Zuswil erfüllt die Anforderungen an eine Weilerzone. Der Pe- rimeter der Weilerzone wird geringfügig erweitert, so dass die beste- henden Gebäude ganz innerhalb dieser Zone zu liegen kommen. Dieser Anpassung ist mit den übergeordneten Interessen vereinbar. Es handelt sich nicht um eine Einzonung in eine Bauzone. Die Fläche ist nicht mehr- wertabgabepflichtig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.8 Reservezonen Wir verweisen auf Ziffer B.1.5. Die Reservezonen entsprechen den Vor- gaben des KRP LU 2015. Wir begrünnen die Reduzierung der Reservezo- nen. Sie ist zweckmässig. Der Planungsbericht ist hinsichtlich der Pro- zentangabe anzupassen.</p>	<p>Angepasst.</p>
<p>2.9 Verkehrszone Die Prüfung der Verkehrszonen hat ergeben, dass bei folgenden Ab- schnitten eine Anpassung notwendig ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Strassen ausserhalb Bauzonen im Bereich der neuen Dorfzone Usserdorf sind konsequent der Verkehrsfläche und somit dem Übrigen Gebiet A zuzuweisen. – Im Gebiet Hübeli sind im Bereich der Bauzonen die Strassenab- schnitte der Wauwilerstrasse und des Altweges der Verkehrszone zuzuweisen. – Im Gebiet Kreuzacher sind im Bereich der Bauzonen die Strassenab- schnitte der Surseestrasse und der Parzelle Nr. 60 der Verkehrszone zuzuweisen. – Auf Parzelle Nr. 635 im Gebiet Sonnbüel ist die Verkehrszone bis an die Parzellengrenze zu Parzelle Nr. 1123 zu legen. – Die Strassenabschnitte der Alberswilerstrasse und der Strasse Hin- terdorf sind im Bereich der Bauzonen als Verkehrszone auszuschei- den. – Bei der Überbauung Haisi gelten die Tiefgarageneinfahrten als Haus- zufahrt und sind entsprechend der Wohnzone zuzuweisen. – Die Moosgasse auf Parzellen Nrn. 74 und 75 dient zur Erschliessung der Parzellen Nrn. 74 und 281 und ist entsprechend der Verkehrs- zone zuzuweisen. 	<p>Angepasst.</p> <p>Angepasst.</p> <p>Angepasst.</p> <p>Angepasst.</p> <p>Angepasst.</p> <p>Wird belassen. Die Tiefgarage er- schliesst mehrere Grundstücke.</p> <p>Angepasst.</p>
<p>2.10 Wildtierkorridor</p>	<p>Angepasst, aber nicht als überlagerte Zone, sondern als Hinweis auf Inventar</p>

<p>In der Gemeinde Ettiswil befinden sich Teile von zwei Wildtierkorridoren LU 13 (Wauwiler Ebene - Kaltbach - Mauensee) und LU 16 (Willisau - Alberswil). Beide Wildtierkorridore beinhalten einen Freihaltebereich. Die Freihaltebereiche (entspricht der engeren roten Freihaltezone) sind im Zonenplan als „Freihaltezone Wildtierkorridor“ als überlagernde Zone darzustellen.</p>	<p>mit eigenem neuen BZR-Artikel. Damit erhalten die Wildtierkorridore dieselbe Verbindlichkeit wie das Bauinventar oder die archäologischen Schutzzonen.</p>
<p>2.11 Archäologische Fundstellen Die Kantonsarchäologie begrüsst die Aufnahme einer Bestimmung zu archäologischen Fundstellen gemäss dem Muster-BZR. In der Zwischenzeit wurden die archäologischen Fundstellen der Gemeinde Ettiswil jedoch revidiert und per 1. Januar 2018 in Kraft gesetzt. Die in den Zonenplänen Siedlung und Landschaft dargestellten Fundstellen entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand und sind entsprechend anzupassen.</p>	<p>Angepasst.</p>
<p>2.12 Grundwasser Grundwasserschutzzone: Die Dienststelle uwe teilt mit, dass die provisorische Grundwasserschutzzone Nr. 000.576 im Zonenplan Landschaft aufgehoben werden kann. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe. Gewässerschutzbereich Au: Die Bauzonen im Dorf Ettiswil befinden sich zu grossen Teilen über dem nutzbaren Grundwasservorkommen. Die Dienststelle uwe macht in ihrer Stellungnahme Hinweise für die nachkommenden Planungsphasen.</p>	<p>Angepasst. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.13 Siedlungsentwässerung Die Dienststelle uwe weist darauf hin, dass Änderungen des Zonenplans Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben können. Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement sind mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Ettiswil in Einklang zu bringen.</p>	<p>Die Überarbeitung des generellen Entwässerungsplans erfolgt, sobald der Verband dies in die Wege geleitet hat.</p>
<p>2.14 Risikovorsorge Die Dienststelle uwe stellt fest, dass verschiedene Parzellen in der Gemeinde Ettiswil im Wirkungsbereich bzw. Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitung der UNIGAS SA liegen. Gemäss der Dienststelle uwe darf angenommen werden, dass die vorliegende Verdichtung die Risikosituation nicht erheblich erhöht. Für Einzelheiten und Hinweise zu weiteren Verfahrensschritten verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.15 Wake and Camp Die Vorprüfung der Einzonung für die geplanten Wake & Camp-Anlage Wiggertal im Balmhof erfolgt in einem separaten Geschäft. Die Stellungnahme im Rahmen des Vorprüfungsberichts mit Datum vom 1. Oktober 2018 wurde dem Gemeinderat Ettiswil zugestellt. Die Aufnahme des Projekts im Zonenplan als informativen Inhalt ist zweckmässig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.16 Darstellung und Legende Die Wohnzonen 2 und 3 werden im Bau- und Zonenreglement unterschieden in normal und dicht. Im Zonenplan ist die Differenzierung nicht zu erkennen. Dies ist zu korrigieren. In der Legende des Zonenplans Siedlung scheint für die Dorfzone Usserdorf und die Weilerzone die Farbe gleich gewählt zu sein. Im Plan sind die Farben jedoch eindeutig unterscheidbar. Wir beantragen, die Farbgebung in der Legende zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Wir weisen darauf hin, dass in der Legende der beiden Zonenpläne Siedlung und Landschaft der Hinweis „überlagert“ bei den überlagernden Zonen nicht konsistent verwendet wird. Zur besseren Verständlichkeit der Legende empfehlen wir, dies anzupassen.</p>	<p>Die Unterscheidung ist durch die Beschriftung der Zone im Zonenplan (gleiche Handhabung auch in anderen Gemeinden) zu erkennen. Angepasst. Angepasst.</p>
<p>3. Teilzonenplan Gewässerraum</p>	
<p>3.1 Generelles Teilzonenplan Gewässerraum Die zuständigen Dienststellen erachten das aufgezeigte Vorgehen und die eingereichten Unterlagen zur Festlegung der Gewässerräume grundsätzlich als zweckmässig. Die Dienststelle lawa weist darauf hin, dass der</p>	<p>Ausscheidung Gewässerraum ausserhalb Bauzone wird zu einem spätere</p>

<p>Gewässerraum auch ausserhalb der Bauzone auszuscheiden ist. Mit Schreiben vom 27. März 2018 an die Dienststelle rawi nimmt der Gemeinderat Stellung zur Gewässerraumausscheidung ausserhalb der Bauzonen und begründet die verzögerte Ausscheidung der Gewässerräume. Aus kantonaler Sicht ist es ausnahmsweise möglich, die Festlegung der Gewässerräume ausserhalb Bauzonen als separate Teilrevision zur Vorprüfung einzureichen, da die vorliegende Planung bereits weit fortgeschritten ist. Das Ziel ist weiterhin, die Gesamtrevision der Ortsplanung und die Festlegung der Gewässerräume gemeinsam genehmigen zu können.</p> <p>Da für die Vorprüfung nur der Gewässerraum innerhalb der Bauzone, mit Ausnahme bei der Weilerzone Zuswil (Nichtbauzone), ausgeschieden wird, ist im Planungsbericht darauf hinzuweisen. Das Kapitel 1.7.2 ist entsprechend zu ergänzen und der Verzicht ist dort zu begründen.</p>	<p>ren Zeitpunkt vorgenommen. Die Gesamtrevision der Ortsplanung soll nicht durch Verzögerungen oder Einspracheverfahren hinausgezögert werden.</p> <p>Planungsbericht wurde angepasst.</p>
<p>3.2 Plan „Vermessung Gewässerräume“ (Planungsbericht Beilage 4)</p> <p>Die Dienststelle uwe stellt fest, dass der Plan aufgrund seines grossen Massstabs (1:2'500) schwer lesbar ist. Zusätzlich erschweren die dargestellten Naturobjekte (Bäume) die Lesbarkeit. Wir beantragen Ihnen, einen kleineren Massstab zu wählen (Darstellung von Teilgebieten) und auf die Darstellung der Naturobjekte zu verzichten.</p> <p>Zudem wird in der Planlegende der Begriff „Pufferzone Gewässernetz Kanton“ verwendet. Wir beantragen die Ersetzung durch den Begriff „Theoretischer Gewässerraum“, analog zur Begriffsverwendung in der „Arbeitshilfe Gewässerraumfestlegung“.</p>	<p>Naturobjekte wurden entfernt. Dokument wurde mit vif und uwe vorbesprochen. Teilausschnitte mit grösserem Massstab wurden erstellt.</p> <p>Angepasst.</p>
<p>3.3 Reduktion der Gewässerräume / Gefahrenkarte Wasser</p> <p>In den Unterlagen (Doku-GWR-Breiten) wird die Gefahrenkarte Wasser dargestellt. Massgebend ist jedoch die Intensitätskarte Wasser (seltene Ereignisse).</p>	<p>Angepasst.</p>
<p>Dorfbach Ettiswil</p> <p>Abschnitt 1: Der Teilabschnitt in den Parzellen Nrn. 319, 299, 298 und 1020 beruht auf der ungenauen Lagebeschreibung „unterirdisch, Lage vermutet“. Der Leitungskataster zeigt einen abweichenden Verlauf, leider auch mit einer ungenauen Lagebestimmung. Die Lage ist genauer abzuklären und der Gewässerraum allenfalls anzupassen. Die geplante Anpassung um 70-80 cm auf der Parzelle Nr. 723 ist nicht zulässig. Das Gebiet auf dieser Strecke des Dorfbachs kann nicht als dicht bebaut bezeichnet werden. Die Dienststelle vif hält zudem fest, dass der Gewässerraum auf der gegenüberliegenden Seite später entsprechend asymmetrisch ausgeschieden werden müsste, um die minimalen 11 m Gewässerraumbreite zu erreichen. Der Gewässerraum ist ohne Reduktion auszuscheiden.</p> <p>Abschnitt 2: Der Gewässerraum soll in Teilabschnitten asymmetrisch festgelegt werden. Die geplante Lage ist aus dem Plan „Vermessung der Gewässerräume“ nicht genügend ersichtlich. Sie ist einem Detailplan mit deutlich grösserem Massstab aufzuzeigen.</p> <p>Die Reduktion des Gewässerraumes auf der Parzelle Nr. 568 (Anpassung an bestehende [Neben-]Gebäude) ist nicht gerechtfertigt. Für bestehende Gebäude gilt die Bestandesgarantie, für einen allfälligen Neubau gibt es genügend Raum innerhalb der Parzelle. Zudem wäre ein zukünftiger Neubau direkt an der Böschungsoberkante aufgrund des Wasserbaugesetzes ohnehin nicht bewilligungsfähig. Der Gewässerraum ist auf der Parzelle Nr. 568 in der geforderten Breite auszuscheiden.</p> <p>Abschnitt 3: Die Erhöhung des Gewässerraumes südlich der Parzelle Nr. 97 ist zu begrüssen. Die genaue Lage ist aus dem Plan „Vermessung der Gewässerräume“ nicht genügend ersichtlich. Sie ist einem Detailplan mit deutlich grösserem Massstab aufzuzeigen.</p>	<p>Geometer hat Gewässer vermessen. Gewässer wurde angepasst.</p> <p>Angepasst.</p> <p>Detailplan erstellt.</p> <p>Angepasst.</p> <p>Detailplan erstellt.</p>
<p>Rot, Ettiswil</p>	

<p>Abschnitt 1: Der Hochwasserschutz ist im Bereich der Parzellen Nrn. 1056 und 653 nicht gegeben und eine Reduktion nicht zulässig. Der Gewässerraum bei Gebäude Nr. 63a kann jedoch übernommen werden, da er bereits rechtskräftig ausgeschieden ist. Auf der Parzelle Nr. 653 und im Bereich des Gebäudes Nr. 63 ist der Gewässerraum ordentlich auszuscheiden.</p> <p>Abschnitt 2: Auf der Parzelle Nr. 59 ist der Hochwasserschutz nicht gegeben. Zudem gilt sie nicht als dicht besiedelt. Ebenfalls nicht gerechtfertigt ist die Reduktion auf Parzelle Nr. 876, da für einen allfälligen Neubau genügend Raum innerhalb der Parzelle vorhanden ist. Der Gewässerraum ist in der geforderten Breite auszuscheiden.</p> <p>Gefahrenpotenzial auf beiden Abschnitten: Die Dienststelle vif empfiehlt der Gemeinde, infolge der Strassensanierung die Gefahrenkarte auf beiden Strassenseiten zu aktualisieren, damit die heutige Gegebenheit bezüglich Hochwasserschutz aufgezeigt wird.</p>	<p>Schützenswerte Mühle auf Grundstück Nr. 1056. Zielkonflikt Denkmalschutz versus Gewässerraum. Reduktion belassen. Es wurde keine Reduktion auf Grundstück Nr. 653 vorgenommen.</p> <p>Hochwasserschutz ist gegeben. Kanton hat Durchlass saniert. Dicht bebaut innerhalb des Baugebiets auch erfüllt. Keine Anpassung.</p> <p>GWR auf der Parz. Nr. 876 angepasst. Nach telefonischem Kontakt mit Kanton wurde der Gemeinde empfohlen, auf die Anpassung der Gefahrenkarte zu verzichten, da in keinem Kosten-Nutzen Verhältnis.</p>
<p>Büntebach</p> <p>Die Weilerzone Zuswil ist eine Nichtbauzone. Entsprechend ist der Gewässerraum als Freihaltezone Grünzone auszuscheiden.</p> <p>Abschnitt 1: Die Verschiebung nach Osten bei der Parzelle Nr. 226, Weiler Zuswil, ist weder hydraulisch zweckmässig noch konkret begründet. Der Gewässerraum ist symmetrisch dem Gerinne folgend festzulegen.</p> <p>Abschnitt 2: Die Lage ist aus dem Plan „Vermessung der Gewässerräume“ nicht genügend ersichtlich. Die genaue Lage und Vermessung sind in einem Detailplan mit deutlich grösserem Massstab aufzuzeigen (siehe dazu auch Ziffer B.3.2).</p>	<p>Angepasst.</p> <p>Angepasst. Geplante Parkplätze können auch innerhalb Gewässerraum erstellt werden.</p> <p>Technische Anpassung – leichte asymmetrische Festlegung.</p>
<p>Dorfbach Kottwil</p> <p>Auf der Parzelle Nr. 269 steht ein schützenswertes Gebäude, das vom Gewässerraum ausgespart werden soll. Die Dienststelle vif stellt fest, dass der Hochwasserschutz nicht gegeben ist, weswegen der Gewässerraum nicht verringert werden darf.</p> <p>Der Gewässerraum wird am Dorfbach grundsätzlich mittig korrekt festgelegt. Auf der Parzelle Nr. 74 soll er, ohne Begründung, nach Südwesten verschoben werden. Die Dienststelle uwe weist darauf hin, dass der Zugang zur Bachröhre bzw. der Raum für eine allfällige Ausdöhlung gewährleistet sein muss. Die geplante Verschiebung führt zu zwei neuen Kurven des allfällig verlegten Gewässers, was hydraulisch nicht zweckmässig ist.</p> <p>Diese beiden Gewässerraumfestlegungen sind entsprechend anzupassen.</p>	<p>Gebäude ist denkmalgeschützt. In Analogie Riedbruggmühle aus Gewässerraum nehmen. Erst kürzlich wurde ein Rückhaltebecken erstellt, der Hochwasserschutz ist gewährleistet.</p> <p>Begründet mit Bauprojekt: Zielkonflikt innere Verdichtung vs. Gewässerraum. Bei einer Öffnung könnte das Gewässer gemäss dem Gewässerraum theoretisch offen gelegt werden.</p>
4. Bau- und Zonenreglement	
<p>4.1 Generelles</p> <p>Die Artikel des revidierten Bau- und Zonenreglements BZR, die im Folgenden nicht erwähnt werden, sind recht- und zweckmässig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4.2 Artikel im Detail</p> <p>Artikel 8 Überbauungsziffer für Nebenbauten</p> <p>Der Vollständigkeit halber empfehlen wir auch bei Art. 8 BZR auf den Anhang 1 mit den zulässigen ÜZ zu verweisen (vgl. Art. 7 BZR).</p>	<p>Angepasst.</p>
<p>Artikel 9 Überbauungsziffer für Einstellhallen</p> <p>Die Formulierung ist wie folgt zu korrigieren: [...]für Einstellhallen max. bis 3.5 m[.]</p> <p>Es ist zudem nicht klar, ob mit dieser Bestimmung die Regelung von § 13a PBV übernommen wurde. Soll ein Anspruch auf Erhöhung der ÜZ bestehen („wird“-Formulierung i.S. der PBV) oder nicht („kann“-Formulierung, d.h. strengere Regelung als in der PBV)? Letzteres wäre grundsätzlich zulässig, da es der Gemeinde freisteht, eine strengere Regelung als jene der PBV einzuführen, dies wäre jedoch im Planungsbericht entsprechend zu präzisieren oder ggf. ist die Formulierung zu korrigieren.</p>	<p>Angepasst.</p> <p>Angepasst gemäss bereits positiv vorgeprüftem BZR Artikel in anderen Gemeinden.</p>

<p>Artikel 11 Zoneneinteilung</p> <p>Die Aufzählung der Zonen in Art. 11 BZR folgt den Bezeichnungen gemäss dem Zonenplan. Diese stimmen jedoch teilweise nicht überein. So wird beispielsweise in der Legende des Zonenplans die W2 als „Wohnzone 2a und b“ und in Art. 11 BZR als „Wohnzone 2 normal und Wohnzone 2 dicht“ bezeichnet. Dies erschwert die Inhalte des Zonenplans mit den Inhalten des BZR abzugleichen. Art. 11 BZR ist zu überprüfen und entsprechend zu korrigieren.</p> <p>Im Weiteren beantragen wir Ihnen den Zusatz „normal“ oder „niedrig“ wegzulassen, da diese den Normalfall darstellen; die Spezialbezeichnung „dicht“ ist ausreichend.</p> <p>Da die Abbauzone nicht genehmigungsfähig ist (vgl. Ziffer B.2.4.2.), ist die Zonenbezeichnung „A Abbauzone“ in Abs. 2 und der Hinweis auf das PBG „§ 51 Deponiezone, Abbauzone“ (korrekt wäre zudem § 59b PBG) zu löschen.</p>	<p>Angepasst.</p> <p>Belassen, da zusätzlicher Hinweis für die Anwendung der BZR-Bestimmungen sinnvoll ist.</p> <p>Artikel fällt weg, da Fläche als übriges Gebiet A ausgeschieden wird.</p>
<p>Artikel 12 Kernzone Ettiswil (KE)</p> <p>Im Anhang 1 werden die zulässigen Gebäudemasse festgelegt, wobei der Gemeinderat gemäss Absatz 3 zusätzlich die Gebäudedimensionen bestimmt. Diese Regelung ist untypisch und kann allenfalls zu Problemen führen.</p> <p>Grundsätzlich wird über die zulässigen Gebäudemasse und die ordentlichen Grenzabstände das zulässige Nutzungsmass bestimmt. Da in der KE eine Weiterentwicklung bzw. bauliche Verdichtung möglich sein soll, kommt der Wohnqualität eine hohe Bedeutung zu. Mit einer ÜZ wird die mögliche bauliche Ausnutzung auf jenes Ausmass festgelegt, welches noch genügend Freiflächen garantiert. Zonen ohne ÜZ sind demnach unter anderem in Gebieten zweckmässig, in welchen der Erhalt der bestehenden Bebauungsdichte im Vordergrund steht. Diese Gebiete sind in ihrer Ausdehnung beschränkt. Die KE umfasst eine Fläche von ca. 8,4 ha. Dies macht ca. 20 % der Fläche der Wohn-, Kern- und Mischzonen gemäss Zonenplanentwurf aus, auf welchen die wesentliche, künftige Bautätigkeit stattfinden wird.</p> <p>Gestützt aus den obigen Ausführungen und deren unter Ziffer B.2.3.2. zu Anpassungen Kernzonen Ettiswil ist die Festlegung der Zonierung zu überprüfen und die Kernzone zu differenzieren.</p>	<p>Angepasst.</p> <p>Nutzungsmass in Kernzone wird durch Gebäudeausdehnungen präzise festgelegt (vgl. Tabelle Anhang 1). Gemeinsam mit Qualitätsbestimmungen soll dies zu einer angemessenen Entwicklung im Ortskern führen, welche von einheitlichen Gebäudedimensionen (und nicht von ÜZ) ausgeht.</p>
<p>Artikel 13 Kernzone Kottwil (KK)</p> <p>In der Kernzone Kottwil sind gemäss Art. 13 BZR auch landwirtschaftliche Nutzung inkl. der zugehörigen Tierhaltung zulässig. Umnutzungen von landwirtschaftlichen Bauten sind nicht erwähnt. Die Gemeinde hat dazu eine Bestimmung festzulegen, wonach bei Umnutzungen von landwirtschaftlichen Bauten in der Kernzone keine allfälligen Ersatzbauten in der Landwirtschaftszone für die verlorene Nutzung bewilligt werden können.</p>	<p>Für Kottwil raumplanerisch sinnvoll, da landwirtschaftliche Nutzung geschützt und ausdrücklich erwähnt wird --> Aber: Es besteht ein gesetzlicher Widerspruch zu möglichen Aussiedlungen von Landwirtschaftsbetrieben. Diese soll unter Erfüllung der entsprechenden Vorgaben weiterhin möglich sein. --> Keine Anpassung.</p>
<p>Artikel 12 und 13 Kernzonen Ettiswil und Kottwil</p> <p>Die kantonale Denkmalpflege weist darauf hin, dass Abs. 5b in beiden Artikeln für die Dachlandschaften der Kernzonen von Ettiswil und Kottwil und damit für die Ortsbilder mittel- und längerfristig eine deutliche Verschlechterung darstellen. Mit der Streichung von Art. 8 Abs. 60 BZR „Dorfzone A“ und Art. 10 Abs. 5c „Dorfzone Kottwil“ bilden "Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte und kleine Flachdächer" faktisch keine Ausnahme mehr, sondern werden generell zulässig sein. Solche Elemente sollten in den Kernzonen weiterhin nur begründete Ausnahmen bilden.</p> <p>Des Weiteren ist die Formulierung "in der Regel mit an den Baustil angepassten Tonziegel" in Abs. 6c nochmals zu prüfen. Die Formulierung ist aus der Sicht der Denkmalpflege unklar und streitlastig (vgl. Stellungnahme).</p>	<p>Dacheinschnitte werden unter Abs. 5 b. berücksichtigt. Abs. 5 b. wurde ergänzt durch den Begriff Dachfenster.</p> <p>Angepasst durch Löschung von "in der Regel".</p>

Die Artikel sind entsprechend nochmals zu überprüfen.	
Artikel 14 Dorfzone Ausserdorf bzw. Usserdorf (DA) Abs. 2: Der Verweis auf Art. 34 Abs. 3 RPV ist wegzulassen. Anstelle können die Bedingungen gemäss Art. 34 Abs. 3 RPV in Absatz 2 ausformuliert werden.	Die Gemeinde bevorzugt den Verweis zum RPG. Eine Ausformulierung ist aus Sicht der Gemeinde weniger sinnvoll, da zu starr bei allfälligen Änderungen am RPG.
Artikel 15 Wohnzonen (W) Wir beantragen auch für die Wohnzonen (wie bei der Arbeits- und Wohnzone) im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden eine minimale Überbauungsziffer festzulegen.	Die Festlegung einer minimale ÜZ hat nur bedingt einen Zusammenhang mit einem haushälterischen Umgang mit dem Boden (im Gegensatz zur früheren AZ). In Zonen mit hoher Dichte wird jedoch eine mindest ÜZ und/oder eine mindest Höhe vorgeben.
Artikel 16 Arbeits- und Wohnzonen (AW) Wir beantragen, einen minimalen Anteil für die Arbeitsnutzung festzulegen. Damit kann der Raum für Gewerbe an zentralen Lagen weiterhin zur Verfügung gestellt werden. In Abs. 2 wird auf Anhang 1 verwiesen. Es ist zu prüfen, ob ein derartiger Verweis auch noch bei weiteren Zonenbestimmungen sinnvoll wäre.	Anreizsystem belassen. Angepasst.
Art. 18 Arbeitszone Gishubel (A IV) In Abs. 3 ist der Begriff „teilweise“ zu streichen; es ist nicht klar, was mit einer teilweisen Festlegung durch den Gemeinderat gemeint ist.	Angepasst.
Artikel 19 Sonderbauzone Käserei (SK) In Absatz 3 ist in der Klammerbemerkung - neben den gestalterischen Bedingungen - auch auf die Lärmvorbelastung hinzuweisen. Gemäss Homepage der Regio Chäsi werden neben Produkten von der Käserei auch solche von Bauernhöfen zum Verkauf angeboten. Wir empfehlen, die Nutzungen im Art. 19 BZR ausdrücklich zu regeln (Erhöhung der Rechtssicherheit).	Angepasst. Angepasst.
Art. 22 und 23 Grünzone Gütschwald (GWR) und Grünzone Spielfläche (GRS) Der Verweis auf § 50 PBG ist in Absatz 1 zu streichen, da in den nachfolgenden Absätzen der Zweck und die zulässige Nutzung festgelegt wird.	Angepasst.
Art. 25 Verkehrszone (V) Die Verkehrszonen sind keiner Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen, Absatz 3 ist daher zu streichen.	Widerspruch zu bisheriger Praxis --> Angepasst.
Art. 28 übriges Gebiet (ÜG A, ÜG A-V, ÜG C) Die Abkürzung ÜG A-V ist in der Zonenplanlegende nicht vorhanden. Aus der Bestimmung wird zudem nicht restlos klar, worin der Unterschied zwischen ÜG A und ÜG A-V besteht. Die Abkürzungen sind daher näher zu definieren und müssen im Zonenplan vorkommen.	Angepasst.
Art. 36 Weilerzone Zuswil (WE) Die Vorgaben in Absatz 4a bis c, welche eine Umnutzung zulassen, sind kumulativ zu erfüllen. Der Absatz 4 ist entsprechend zu präzisieren.	Angepasst.
Art. 37 Abbauzone (A) Eine Abbauzone ohne bewilligtes Abbauprojekt bzw. Gesuch um eine entsprechende Bewilligung (vgl. Ziffer B.2.4.2.) ist nicht genehmigungsfähig. Der Art. 37 BZR ist daher zu streichen (womit der Antrag der Dienststelle lawa bezüglich der Anpassung der BZR - Bestimmung obsolet wird).	Angepasst. Fläche wird neu übriges Gebiet A.
Art. 40 Naturschutzzone (NS) und Art. 42, Naturobjekte (NO) Die Art. 40 und 42 ist gemäss der Stellungnahme der Dienststelle lawa bzw. gemäss dem Muster-BZR für die Naturschutzzone und die Naturobjekte zu ergänzen.	Naturschutzzone angepasst. Naturobjekte belassen.
Art. 46 Abstellplätze für Personenwagen	

<p>Wir verweisen auf unsere Ausführungen in Ziffer B.1.8. und beantragen Ihnen konsequent die VSS-Norm SN 640 281 anzuwenden.</p> <p>Abs. 6: Werden bei grösseren Überbauungen (> 30 Parkplätze) die Parkplätze freiwillig oder auf Grundlage der VSS-Norm reduziert, ist ein Mobilitätskonzept einzufordern.</p> <p>Abs. 10: Der Zusatz „mindestens“ ist zu streichen. Entweder ist der Betrag der Ersatzabgabe fix und wird indiziert, oder dann sind im BZR ein Gebührenrahmen sowie in einer Verordnung weitere Bedingungen festzulegen.</p>	<p>Jetzige Vorschrift hat sich bewährt und liegt nahe bei VSS-Norm --> Belassen.</p> <p>Belassen.</p> <p>Angepasst.</p>
<p>Art. 49 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen</p> <p>Abs. 1: Die Baumgruppen sind zu ergänzen.</p> <p>Abs. 2: Die Dienststelle IAWA beurteilt die vorgeschlagenen Abstände als ungenügend. Auf Nachfrage begründet sie dies wie folgt: Insbesondere bei Hochbauten aller Art erschwert ein Abstand von 4 m die Vernetzungsfunktion einer Hecke bzw. verunmöglicht die sinnvolle Pflege eines zur Hecke gehörenden Krautsaums, da erfahrungsgemäss auch das Umfeld einer Baute anderweitig beansprucht wird. Bei Baumhecken akzentuiert sich das Konfliktpotenzial (nicht ohne Grund gilt z.B. gegenüber Wald ein Abstand von 20 m).</p> <p>Abstände bei Abgrabungen von 3 m (Hochstämme) bzw. 1 m (Gebüsch) sind viel zu klein, da damit der Wurzelbereich der Gehölze massiv tangiert wird. Das Gleiche gilt für Aufschüttungen. Die Abstände sind gemäss der kantonalen Praxis zu korrigieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hochbauten aller Art: 10.0 m - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen und Gebüsch: 6.0 m <p>Die Absätze 3 bis 5 sind nicht als Absätze zu nummerieren; sondern als Alineas von Absatz 2 aufzuführen.</p>	<p>Angepasst.</p> <p>Belassen; die vom IAWA vorgeschlagenen Abstände würden zu zusätzlichen Konflikten führen und sich kontraproduktiv auswirken.</p> <p>Angepasst.</p>
<p>Art. 60 Gebühren</p> <p>In dieser Bestimmung ist zwingend ein Gebührenrahmen für die massgeblichen Stundenansätze festzulegen (vgl. Muster-BZR).</p>	<p>Angepasst.</p>
<p>Art. 61 Kostenvorschuss Einsprachen</p> <p>Das Bundesgericht hat jüngst die Erhebung von Gebühren für das Einspracheverfahren für unzulässig erklärt, da das Einspracheverfahren kostenlos sein müsse. Im Lichte dieser Rechtsprechung sind auch Kostenvorschüsse als nicht rechtmässig zu beurteilen. Der Artikel ist daher zu streichen.</p>	<p>Angepasst.</p>
<p>Art. xx Freihaltezone Wildtierkorridor</p> <p>Das BZR ist mit einem Artikel zu „Freihaltezone Wildtierkorridor“ zu ergänzen (vgl. Ziffer 8.2.9.). Dabei sind die Bestimmungen gemäss den Muster-BZR-Vorschriften zu verwenden (siehe unter www.bau-recht.lu.ch; Abschnitt B: Ergänzender Inhalt, II. Zonenbestimmungen, Art. xx Freihaltezone Wildtierkorridor).</p>	<p>Angepasst (vgl. 2.10 Stellungnahme Kanton)</p>
<p>Art. xx Technische Gefahren</p> <p>Das BZR ist mit einem Artikel zu den technischen Gefahren zu ergänzen (vgl. ebenfalls Muster-BZR); siehe unter Ziffer B.2.14.</p>	<p>Angepasst.</p>
<p>Art. xx Freihaltezone Gewässerraum</p> <p>Das BZR ist aufgrund der Gewässerraumausscheidung im Weiler Zuswil mit einem Artikel zur „Freihaltezone Gewässerraum“ zu ergänzen (vgl. ebenfalls Muster-BZR)</p>	<p>Angepasst.</p>
<p>5. Planungsbericht</p>	
<p>Kapitel 1.8.2, Gesamthöhe: Korrektur Gesetzesverweis (§ 139 anstelle § 138).</p> <p>Kapitel 3.2.5, Dorfzone Ausserdorf (Letzter Satz auf Seite 20): Die Aussage ist nicht korrekt. Die Weilerzone ist eine Grundnutzungszone.</p> <p>Kapitel 3.3.3: Im Planungsbericht wird bei den vorgesehenen Zonenplanänderungen oftmals die Geschosshöhe erwähnt. Die zulässige Höhe wird jedoch nicht über die Geschossigkeit definiert, sondern nur noch</p>	<p>Angepasst.</p> <p>Angepasst.</p>

über die Gesamthöhe. Die Verwendung der Geschossigkeit kann bei der Interpretation zu Unklarheiten führen und ist deshalb wegzulassen oder eindeutig als „Orientierungshilfe“ zu deklarieren.	Angepasst.
6. Weitere Aspekte	
<p>6.1. Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan inkl. Fusswegnetz Gemäss Planungsbericht hat der Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2010 weiterhin Gültigkeit und wird mit der vorliegenden Nutzungsplanrevision nicht angepasst. Der Verkehrsverbund Luzern schreibt in seiner Stellungnahme, die Erschliessung der Bushaltestellen mit kurzen Fusswegen sei sinnvoll. Dies kann im Verkehrsrichtplan hervorgehoben werden. Zudem sollen diese Fusswege verbindlich festgehalten werden. Wir beantragen, den Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan entsprechend nachzuführen.</p>	Bushaltestellen sind bereits gut durch Fusswege erschlossen --> Kein Anpassungsbedarf.
<p>6.2. Mehrwertausgleich Mit der Änderung des PBG, welche am 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist, haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung einen Mehrwert von mehr als 100'000 Franken erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Sie beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts. Bei Einzonungen von weniger als 300 m² ist keine Abgabe zu leisten. Demgegenüber entsteht auch bei bereits überbauten Grundstücken, die neu einer Bauzone zugewiesen werden, ein Mehrwert, der durch eine Fachexpertise zu ermitteln sein wird. Wir weisen darauf hin, dass der Planungsbericht zum Mehrwertausgleich, Kapitel 3.11, sinngemäss mit „Einzonungen von weniger als 300 m² sind von der Abgabe befreit“ zu ergänzen ist. Zudem fallen gemäss § 105 Abs. 3c PBG bei Um- und Aufzonungen nicht nur Gebiete mit Bebauungsplanpflicht, sondern auch Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht unter die Mehrwertabgabepflicht. Der Planungsbericht ist entsprechend zu präzisieren. Bei kompensatorischen Ein- und Auszonungen bzw. „Kompensationsgemeinden“ ist im Rahmen der Vorprüfung ein separater Bericht mit Angaben zum Mehrwert der Einzonung, zum Verkehrswert des ausgezonten Grundstücks sowie der Bereitschaft der Grundeigentümer zur Ein- oder Auszonung beizulegen (vgl. Wegleitung um Mehrwertausgleich vom 13. Juli 2018; abrufbar unter: https://mehmert_eysgleich.lu.ch/). Dieser Bericht fehlt und ist noch einzureichen. Die Aussagen im Planungsbericht zur Mehrwertabgabepflicht bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht sind ausreichend.</p>	<p>Angepasst.</p> <p>Es ist eine kompensatorische Ein- und Auszonung vorgesehen. Sie befindet sich auf dem selben Grundstück (Nr. 182, Kottwil) und in der selben Zone. Auf einen separaten Bericht wird deshalb verzichtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6.3. Digitales Datenmodell Zonenpläne Für die korrekte Abbildung des genehmigten Zonenplans im Raumdatenpool bzw. im Raumkataster sind die Zonencodierungen gemäss Richtlinien zur Erstellung digitaler Zonenpläne vorzunehmen. In der Zwischenzeit ist die dritte Version des Datenmodells vorhanden. Für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung ist die aktualisierte Version zu verwenden (siehe unter: https://www.raumdatenpool.ch/downloads.html; Datenmodell und Nachführungskonzept Nutzungsplanung [Version 3.001]).</p>	Im Moment läuft noch der Versuch in einer Testgemeinde. Eine Umstellung macht zurzeit noch keinen Sinn und würde voraussichtlich zu Mehraufwand führen.

4.3 Vorprüfungsbericht

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurden am 7. Februar 2019 beim Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die betroffenen kantonalen Dienststellen nahmen im Vorprüfungsbericht vom 29. November 2019 Stellung dazu. Die Gesamtrevision wird insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt. Mit den Forderungen gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht wurde wie folgt umgegangen:

Rückmeldung	Umsetzung
1. Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsrahmen	
1.1 Kantonale Grundlagen Der zulässige Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen liegt bis 2035 in den Gemeinden der Kategorie L3 bei 0.4 % pro Jahr.	Der Wert von 0.4 % gilt ab 2030 bis 2035. Davor soll weiterhin auch der Wert von 0.5 % kommuniziert werden.
1.4 Kapazitätsbeurteilung und Grösse des Baugebiets Für die Gemeindeversammlung und das anschliessende Genehmigungsverfahren ist die LUBAT-Berechnung gemäss der Rechtsprechung des Kantonsgerichts zu aktualisieren (nach den Vorgaben für die Version 2019). Nur aufgrund der aktuellen Zahlen kann geprüft werden, ob die Vorgaben des KRP eingehalten werden. Die LUBAT-Aktualisierung ist der Dienststelle rawi zur Prüfung einzureichen.	Das LUBAT wurde aktualisiert.
1.6 Einführung der Überbauungsziffer (ÜZ) Mit der vorliegenden Gesamtrevision soll die kommunale Ortsplanung an das per 1. Juni 2014 geänderte Planungs- und Baugesetz (PBG) angepasst und unter anderem die Überbauungsziffer als neues Dichtemass eingeführt werden. Dazu werden im Planungsbericht Ausführungen zur Systematik und zu den Zusammenhängen von Gebäudehöhen und Grundflächen sowie zur Einteilung der Bauzonen gemacht. Im Dokument «Analyse Bestand - Herleitung von ÜZ und Gesamthöhe» vom 8. Januar 2018 werden für die einzelnen Gebiete die Bauziffern und Baumasse hergeleitet. Die Darstellungen und Folgerungen sind nachvollziehbar. Die daraus abgeleiteten Festlegungen zu den einzelnen Bauzonen sind plausibel und zweckmässig.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.7 Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung <ul style="list-style-type: none"> - Der Verkehrsverbund Luzern stellt fest, dass im Planungsbericht keine generellen Aussagen zur Erschliessung von Ettiswil mit dem öffentlichen Verkehr enthalten sind. Der Verkehrsverbund Luzern hat gemeinsam mit dem Bund den öffentlichen Verkehr massgeblich verbessert und erwartet, dass die getätigten Investitionen in der Ortsplanung berücksichtigt werden. Ebenso fehlen Aussagen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs. Weiter stellt er fest, dass Aussagen und Zielbilder bei Neubauten/Ansiedlungen zu einem Mobilitätsmanagement und Parkraumbewirtschaftung allgemein fehlen. Jede Gemeinde generiere Verkehr bei sich selbst und auswärts. Aussagen dazu und deren Zielbilder MIV/ÖV/Langsamverkehr seien in den aktuellen Unterlagen jedoch nicht zu finden. Bei den geplanten Einzonungen sei speziell darauf einzugehen. - Im Planungsbericht wird festgehalten, dass die vorgesehene Innenentwicklung durch Nutzungsverdichtung an zentralen und gut erschlossenen Lagen stattfindet und damit das bestehende Strassennetz den entstehenden Mehrverkehr aufnehmen kann. Bei den geplanten Einzonungen wird das Thema Verkehr (Erschliessung Strasse/ÖV) abgehandelt. Wir beantragen im Sinne der Ausführungen des Verkehrsverbunds Luzern, den Planungsbericht mit einem separaten Kapitel zu ergänzen. - Bei den Einzonungen erfolgt die Beurteilung nach Art. 47 RPV beim Kriterium «Erschliessung/Verkehr» gestützt auf die ÖV-Gütekategorie des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE). Wir weisen darauf hin, dass die Angebotsklassen ÖV des Kantons Luzern heranzuziehen 	<p>Kapitel 3.10 wurde dahingehend präzisiert, dass aufgrund der Nutzungsplanung kein Anpassungsbedarf am Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan 2010 besteht. Dieser bildet eine Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung (vgl. Kap. 1.6). Das Thema Verkehr wird in den einzelnen Kapiteln 3.2.1 - 3.2.4 zudem separat abgehandelt.</p> <p>Kapitel 3.10 wurde ergänzt.</p> <p>Kapitel 3.2.1 – 3.2.4 wurden angepasst.</p>

sind (siehe https://www.geo.lu.ch/map/angebotsstufen/). Der Planungsbericht ist entsprechend anzupassen.	
2. Teilzonenplan Siedlung und Teilzonenplan Landschaft	
<p>2.1 Allgemein</p> <p>Der eingereichte Zonenplan Siedlung ist ein Ausschnitt aus dem Zonenplan Landschaft. Der Zonenplan Siedlung hat sich jedoch vom Zonenplan Landschaft abzugrenzen, in dem die Festlegungen dem jeweiligen Plan zugeordnet werden. Dies ist insbesondere von Bedeutung, solange der Papierplan der massgebende Plan ist. Enthalten beide Pläne die gleichen Festlegungen, sind zudem bei einer Planänderung auch immer beide Pläne anzupassen. Wir beantragen, eine geeignete Darstellung zu wählen, so dass eindeutig klar ist, welche Elemente auf dem Zonenplan Landschaft und welche auf dem Zonenplan Siedlung festgelegt sind. Nachfolgend differenzieren wir in unseren Ausführungen nicht nach den beiden Plänen. Alternativ könnte auch alles auf einem Zonenplan im Massstab 1:2'500 dargestellt werden.</p>	Die Darstellung wird unverändert belassen. Sie hat für die Nutzer den Vorteil, dass die Unterscheidung der Zonentypen auch aus dem ZP Landschaft ersichtlich ist. Mit der digitalen Darstellung im Geoportal werden die unterschiedlichen Zonentypen ohnehin in jedem Fall dargestellt. Der gedruckte Zonenplan wird zukünftig an Bedeutung verlieren. Die gewählte Darstellung ist auch in anderen Gemeinden üblich.
<p>2.2 Einzonungen</p> <p>2.2.1 Sässhof, Schnarzen, Ettswil (Parzelle Nr. 51)</p> <p>Bereits im Jahr 2011 wurde die Einzonung im Gebiet Schnarzen vorgeprüft, damals war die Einzonung von drei Bauernhöfen vorgesehen. Die Beurteilung fiel positiv aus. Auch heute beurteilen wir die relativ ortskernnahe Einzonung als raumplanerisch zweckmässig, da die Grundstücke bereits mehrheitlich überbaut sind und sie an das Baugebiet angrenzen. Die Grundstücke liegen jedoch ausserhalb der ÖV-Angebotsstufen. Aufgrund der Teilrevision des KRP im Jahr 2015 haben sich die Vorgaben für Einzonungen in Kompensationsgemeinden geändert. Aufgrund der ausreichend vorhandenen Bauzonenkapazitäten sind Einzonungen von Wohn- und Mischzonen, die zu zusätzlichen Einwohnerkapazitäten führen, mindestens flächengleich zu kompensieren. Vorliegend ist die einzuzonende Fläche zwar weitgehend überbaut, schafft jedoch mit möglichen Neubauten (freie Fläche, Umnutzung Scheune) neue Einwohnerkapazitäten. Soll an der Einzonung festgehalten werden, ist die Fläche somit mindestens flächengleich zu kompensieren. Von einer flächengleichen kompensatorischen Auszonung kann abgesehen werden, wenn insgesamt eine raumplanerisch zweckmässige Lösung erzielt werden kann. Dies setzt jedoch ein konkretes Projekt voraus. Im Planungsbericht wird dargelegt, dass keine geeigneten Flächen für eine Kompensation vorliegen und die allfällige Rechtsgrundlage in § 38 PBG für einen Kauf unüberbauter Grundstücke erst ab 2021/23 greife.</p> <p>Auch wenn gemäss Gemeinde keine Kompensationsflächen vorhanden sind, wird die Kompensation für eine Einzonung, die zu einer Erhöhung der Bauzonenkapazitäten führt, vorausgesetzt. Da diese Kompensation nicht geleistet werden kann, ist die vorgesehene teilweise Einzonung der Parzelle Nr. 51 nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Der Antrag der Dienststelle uwe betreffend Konzept zur FFF-Beanspruchung und Kompensation sowie der Antrag der Dienststelle vif betreffend Erstellung der Gefahrenkarte werden somit obsolet.</p>	<p>Genehmigungsvorbehalt:</p> <p>Die bereits im Siedlungsleitbild vorgesehene Einzonung wird gemäss Vorprüfungsbericht als raumplanerisch zweckmässig beurteilt. Allerdings sei die Fläche aufgrund zusätzlicher Einwohnerkapazitäten mindestens flächengleich zu kompensieren. Von einer flächengleichen Kompensation könne abgesehen werden, wenn eine raumplanerisch zweckmässige Lösung erzielt werde, was wiederum ein konkretes Projekt voraussetze. Daraus hervorgegangen ist eine, gegenüber der Vorprüfung stark reduzierte Einzonung, welche einen Ersatzneubau des bestehenden Gebäudes mit veränderter Lage und Erschliessung vorsieht. Die vorliegende Lösung mit einem Abbruch und Neubau an leicht veränderter Lage kann von rawi und Rechtsdienst befürwortet werden, sofern sich das neue Gebäudevolumen am bestehenden Wohngebäude orientiert und sich der Neubau gut in die Umgebung einfügt. Eine massvolle Erweiterung ist vorliegend zulässig (zusätzliche Wohnung von 2 auf 3). Zur Beschränkung der Bebaubarkeit wurde in Zonenplan und BZR eine entsprechende Formulierung gefunden sowie ein Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümern gemäss § 38 PBG abgeschlossen.</p>
<p>2.2.2 Regiochäsi, Kottwil (Parzelle Nr. 59)</p> <p>Sowohl die bestehende als auch die erweiterte Sonderbauzone Käserei liegen im BLN-Gebiet «Wauwilermoos-Hagimoos-Mauensee» (BLN 1318). Die Dienststelle lawa stellt fest, dass gemäss Art. 6 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) die BLN-Objekte in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung oder jedenfalls die grösstmögliche Schonung verdienen. Die Einzonung in eine Sonderbauzone und der geplante Ausbau der Käserei Kottwil sind mit diesen Anliegen nicht vereinbar. Die Dienststelle lawa beantragt aus diesem</p>	<p>Genehmigungsvorbehalt:</p> <p>Obwohl die Einzonung mit der ersten kantonalen Stellungnahme positiv vorgeprüft wurde, erfolgte erst am 23. Januar 2020 der kantonale Vorprüfungsbericht. Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte, kann der Einzonung zugestimmt werden.</p>

<p>Grund, auf die Einzonung zu verzichten. Soll an der Einzonung festgehalten werden, beantragt sie den Einbezug der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK). Die ENHK hat darüber zu befinden, ob mit der vorliegenden Einzonung eine erhebliche Beeinträchtigung des BLN-Gebiets vorliegt oder nicht.</p> <p>Im Jahr 2007 wurde die bestehende Käserei aufgrund von Ausbauabsichten in die Sonderbauzone Käserei eingezont. Die Erweiterung wird mit dem Bedarf nach einer neuen, unabhängigen Produktionslinie zur Verarbeitung von biologischer Milch und mit lebensmittelhygienischen Vorgaben begründet. Mit der ersten Einzonung in die Sonderbauzone wurde die Standortgebundenheit der Käserei innerhalb des BLN begründet. Eine Erweiterung der Käserei aus betrieblichen Gründen und damit auch der Sonderbauzone beurteilen wir aus raumplanerischer Sicht als prüfenswert. Aus diesem Grund ist dem Antrag der Dienststelle lawa zu folgen und die ENHK beizuziehen, was bereits erfolgt ist (Einladung durch die Dienststelle rawi mit Schreiben vom 26. Juli 2019).</p> <p>Eine abschliessende Prüfung kann erst nach Vorliegen des ENHK-Gutachtens vorgenommen werden. Die Einzonung kann somit noch nicht öffentlich aufgelegt werden und ist - abhängig vom Zeitpunkt des ENHK-Gutachtens - allenfalls aus der Gesamtrevision herauszulösen.</p> <p>Falls die Planung gestützt auf das noch ausstehende ENHK-Gutachten weiterverfolgt werden kann, ist Folgendes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit der Einzonung werden ca. 1'347 m² FFF beansprucht. Aus betrieblichen Gründen (Anbau an bestehendes Gebäude und bessere Effizienz der bestehenden Erschliessungs- und Parkieranlagen) soll die Einzonung in nördlicher und östlicher Richtung erfolgen. Dies ist grundsätzlich nachvollziehbar. Westlich wie auch östlich des Erweiterungsbaus soll die Fläche gemäss Machbarkeitsstudie «Erweiterung Käserei Kottwil» vom 19. Mai 2017 bepflanzt werden. Es sind 10 Parkplätze vorgesehen. Einzonungen von FFF für Parkierungsflächen sind grundsätzlich nicht zulässig, da eine solche in der Interessenabwägung gegenüber dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen praxisgemäss nicht überwiegt. Damit die Voraussetzungen gemäss Art. 30 Abs. 1 bis RPV und § 3 Abs. 2 PBV für die Einzonung von FFF erfüllt sind, ist ein Platznachweis erforderlich und die optimale Nutzung des Bodens ist aufzuzeigen. Wies ist auch betreffend Eingriff ins BLN-Gebiet erforderlich). Allenfalls ist die Einzonungsfläche zu reduzieren; es ist nur das einzuzonen, was für das Projekt benötigt wird. Für die Beanspruchung der FFF ist ein verbindliches Kompensationsprojekt bis spätestens zur öffentlichen Auflage zu erarbeiten. - Die Zuweisung von Flächen in die Sonderbauzone muss nicht durch eine Auszonung flächenmässig kompensiert werden, da es sich um eine projektbezogene Einzonung mit spezifischen Anforderungen handelt. Sie ist zudem nicht einwohnerkapazitätsrelevant. - Die Einzonung ist Mehrwertabgabepflichtig (vgl. Ziffer B.5.2.) 	<p>Das ENHK-Gutachten liegt vor (vgl. ergänzender Vorprüfungsbericht vom 23. Januar 2020)</p> <p>Die Parkierung wurde umgestaltet und optimiert, so dass für zusätzliche Parkplätze keine neu eingezonten FFF beansprucht werden. Der Nachweis für die Kompensation von FFF erfolgt auf den ausgezonten Flächen im Gebiet Ausserdorf.</p> <p>Das entsprechende Gutachten zur Mehrwertabgabe liegt vor.</p>
<p>2.2.3 Gishalde, Kottwil (Parzelle Nr.166)</p> <p>Die Dienststelle lawa beurteilt die geplante Baulinie mit einem Abstand von 10 m zum Wald aus waldrechtlicher Sicht für Wohn- und Arbeitsräume als nicht genehmigungsfähig. Im vorliegenden Fall könne wegen des abfallenden Terrains für Wohn- und Arbeitsräume einer Reduktion von 20 m auf 15 m zugestimmt werden. Die geplante Baulinie mit einem Waldabstand von 10 m könne aus fachlicher Sicht hingegen lediglich für Nebenbauten bzw. nicht Wohn- oder Arbeitszwecken dienende Bauten wie Garagen, Umgebungsanlagen, Parkplätze oder andere Verkehrsflächen, einschliesslich damit in Verbindung stehender Terrainveränderungen, genehmigt werden. Waldabstände von weniger als 15 m sind für Wohn- und Arbeitsräume nur dann zulässig, wenn die Voraussetzungen für eine Rodungsbewilligung sinngemäss erfüllt sind (§ 136 Abs. 4 PBG)</p>	<p>Genehmigungsvorbehalt: Auf die Einzonung wird verzichtet, die geplante Baulinie entfällt somit.</p>

<p>und Art. 5 des Waldgesetzes [WaG]), was hier nicht der Fall ist. Damit steht fest, dass die geplante Baulinie (im Zonenplan als «Waldabstandslinie Gishalde» bezeichnet) nicht genehmigt werden kann.</p> <p>Die Einzonung in die Wohnzone ist deshalb in dieser Form nicht genehmigungsfähig. Die im Unterabstand bestehenden Bauten und Anlagen geniessen allerdings Bestandesgarantie. Wir weisen darauf hin, dass aus raumplanerischer Sicht eine Verlegung der Bauzone aus dem Waldunterabstand in östlicher Richtung aufgrund der Lage am Siedlungsrand (kompaktes Siedlungsgebiet) nicht zweckmässig ist. Wird an einer Einzonung festgehalten, kann eine Baulinie für Wohn- und Arbeitsräume mit einem Waldabstand von 15m festgelegt werden. Diese Einzonung der bereits mehrheitlich überbauten Fläche ist daher nur zweckmässig, wenn das Grundstück baulich entwickelt werden soll. Wird am Ist-Zustand festgehalten, ist eine Einzonung nicht zweckmässig. Die Einzonung müsste in jedem Fall flächengleich kompensiert und die provisorische Grundwasserschutzzone aufgehoben werden. Voraussetzung dafür wäre, dass die ab den Quelfassungen angeschlossenen Liegenschaften ausschliesslich Wasser von der Wasserversorgung beziehen. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe.</p>	
<p>2.2.4 Holzschnitzelheizung Dorf, Kottwil (Parzelle Nr. 182)</p> <p>Die kantonale Denkmalpflege hält fest, dass das geplante Ökonomiegebäude inkl. Holzschnitzelheizung südöstlich des denkmalgeschützten Speichers Vorderhof (GVL-Nr. 28 f) zu stehen kommt. Dieser Standort befindet sich zudem innerhalb der Baugruppe F Kottwil. Sie beurteilt den Standort grundsätzlich als möglich, setzt jedoch voraus, dass sich der Neubau gut in das Ortsbild einzuordnen hat.</p> <p>Die Dienststelle uwe weist darauf hin, dass sich der vorgesehene Standort für eine Heizzentrale in unmittelbarer Nähe von schützens- und erhaltenswerten Bauten befindet. Bei dieser Ausgangslage muss mit Zielkonflikten zwischen Ortsbildschutz und der Mindesthöhe der erforderlichen Kamine gerechnet werden.</p> <p>Die Dienststelle uwe weist ausserdem darauf hin, dass die erforderliche Mindesthöhe der Kamine abhängig von der Gesamtleistung der Heizzentrale ist und höhere Nachbargebäude im Einflussbereich überragen muss. Bei zu geringer Kaminhöhe können die Abgase nicht korrekt in höhere Luftschichten abgeleitet werden. Im Nahbereich der Heizzentrale wäre dann von einem hohen Risiko für übermässige Immissionen auszugehen. Die Bemessung der Kaminhöhe hat gemäss Kamin-Empfehlungen des BAFU zu erfolgen. Die Angaben im vorliegenden Konzept reichen nicht aus, um die Mindesthöhe für die Kamine der Heizzentrale zu bestimmen.</p> <p>Gegen die Einzonung sprechen keine übergeordneten Interessen, überdies begrüssen wir den Beitrag der Gemeinde Ettiswil an eine umweltfreundliche regenerative Wärmeerzeugung. Die Einzonung ist mit flächengleicher Auszonung eines vergleichbaren Zonentyps zu kompensieren (siehe dazu Ziffer B. 1.5.). Für die Kompensation ist die Auszonung der Kernzone Kottwil auf dem gleichen Grundstück Nr. 182 vorgesehen. Die Zonenabgrenzung orientiert sich mehrheitlich an der bestehenden Nutzung. Die kompensatorische Auszonung kann in der vorliegenden Form akzeptiert werden.</p> <p>Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig (vgl. Ziffer B.5.2.).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Projekt weiterentwickeln; insbesondere in Bezug auf benachbarte Schule</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei flächengleicher Ein- und Auszonung auf demselben Grundstück und in derselben Zone entsteht kein Mehrwert.</p>
<p>2.2.5 Dorfzone Ausserdorf, Ettiswil (Umzonung von der Weilerzone)</p> <p>Aufgrund der Nähe zum Hauptsiedlungsgebiet und dem insgesamt bestehenden Siedlungszusammenhang ist die Festlegung einer Zone nach Art. 15 RPG zweckmässig. Die Dorfzone Ausserdorf beurteilen wir als genehmigungsfähig.</p> <p>Sollen die auszuzonenden Flächen neu als FFF angerechnet werden, ist die Bodenqualität zu ermitteln.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ist bereits erfolgt. Unterlagen wurden beigelegt.</p>

<p>2.3 Umzonungen</p> <p>2.3.1 Neue Kernzone Ettiswil</p> <p>In der KE ist keine ÜZ vorgesehen. Grundsätzlich wird das zulässige Nutzungsmass über die zulässigen Gebäudemasse und die ordentlichen Grenzabstände bestimmt. Da in der KE eine Weiterentwicklung bzw. bauliche Verdichtung möglich sein soll, kommt der Wohnqualität eine hohe Bedeutung zu. Mit einer Überbauungsziffer (ÜZ) wird die mögliche bauliche Ausnutzung auf jenes Ausmass festgelegt, das noch genügend Freiflächen garantiert. Zonen ohne ÜZ sind demnach unter anderem in Gebieten zweckmässig, in welchen der Erhalt der bestehenden Bebauungsdichte im Vordergrund steht. Diese Gebiete sind in ihrer Ausdehnung beschränkt. Die KE umfasst eine Fläche von ca. 6,6 ha. Dies entspricht fast 20 % der Fläche der Wohn-, Kern- und Mischzonen gemäss Zonenplanentwurf, auf welchen die wesentliche, künftige Bautätigkeit stattfinden wird.</p> <p>Im Planungsbericht wird diesbezüglich dargelegt, dass das Nutzungsmass in der Kernzone durch Gebäudeausdehnungen präzise festgelegt wird. Zusammen mit Qualitätsbestimmungen sollen diese zu einer angemessenen Entwicklung im Ortskern führen, ausgehend von einheitlichen Gebäudedimensionen (und nicht von der ÜZ). Wir stellen fest, dass die Realisierung von einheitlichen Gebäudedimensionen aufgrund der unterschiedlichen Parzellengrössen allerdings unwahrscheinlich ist.</p> <p>Wir beantragen deshalb, die Zusammenführung der beiden Dorfzonen sowie zusätzlich zur Gesamthöhe die Festlegung einer ÜZ nochmals zu überprüfen (vgl. auch unter Ziffer B.4.2. zu Art. «12 Kernzone Ettiswil»).</p>	<p>Das Nutzungsmass in der Kernzone wird durch die Festlegung von Gebäudeausdehnungen festgelegt. Damit soll die dörfliche Bauweise in einem angepassten Massstab ergänzt und weitergeführt werden können. (vgl. Tabelle BZR Anhang 1). Abweichungen von diesen Vorgaben sind nur zulässig, wenn sie aus einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren und/oder im Rahmen eines Gestaltungs- und Bebauungsplanverfahrens definiert werden. Es gelten klare und einheitliche gestalterische Vorgaben für das Bauen in der Kernzone. An der Festlegung einer einzigen Bauzone im Ortskern soll festgehalten werden mit dem Ziel, den Ortskern gesamthaft qualitativ weiter zu entwickeln.</p>
<p>2.3.2 Erweiterungen der Kernzone entlang der Willisauer- und Haisstrasse sowie entlang Grosswangerstrasse, Ettiswil</p> <p>Im Planungsbericht werden die Umzonungen damit begründet, dass das Nutzungsmass durch die Festlegung der Gebäudeausdehnungen in drei Dimensionen präzise festgelegt wird und damit die dörfliche Bauweise in einem angepassten Massstab ergänzt und weitergeführt werden soll. Diese Umzonungen führen zu einer Ausdehnung der Kernzone Ettiswil, die wir aufgrund der fehlenden Überbauungsziffer als kritisch beurteilen. Wir beantragen die nochmalige Überprüfung der Umzonungen und verweisen auf unsere Ausführungen unter Ziffer B.2.3.1.</p>	<p>Vergleiche Punkt 2.3.1</p>
<p>2.3.3 Anpassung der Arbeits- und Wohnzonen – Surseestrasse Nord, Ettiswil</p> <p>In Mischzonen muss zwingend ein Mindestanteil an gewerblich genutzten Flächen festgelegt werden. Dies gilt umso mehr bei der Zuteilung des betroffenen Grundstücks in die ES III. Ohne eine solche Vorschrift wären auch reine Wohnbauten möglich, was einer Umgehung der Lärmschutzvorschriften gleichkäme, wonach Wohnen hauptsächlich in Zonen mit Lärmempfindlichkeitsstufe II vorgesehen ist (Art. 43 der Lärmschutzverordnung). Ohne Festlegung eines Mindestanteils kann die Mischzone daher nicht positiv beurteilt werden.</p>	<p>Genehmigungsvorbehalt:</p> <p>Mit einer Ergänzung der Bestimmungen im BZR, wonach an den Lärmschutz für die Wohnungen in reinen Wohnbauten in den gemischten Zonen besondere Anforderungen gelten, kann das bestehende Anreizsystem ohne Pflichtgewerbeanteil beibehalten werden.</p>
<p>2.5 Weitere Zonenplanänderungen</p> <p>2.5.1 Abbaugelände Rothubel, Kottwil</p> <p>Die Dienststelle uwe hält fest, dass die erwähnten Flächen dem angrenzenden Kies- und Betonwerk zur Lagerung von Materialien wie Kies und Sand dienen. Sie begrüssen die Bereinigung der bestehenden Situation im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Eine Bereinigung findet mit der vorliegenden Zuweisung in das Übrige Gebiet A nicht statt, da das Übrige Gebiet A Land umfasst, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann (vgl. Art. 29 Abs. 1 BZR). Vorliegend ist die Nutzung bekannt. Die Zuweisung der Flächen in das Übrige Gebiet A ist deshalb nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Als genehmigungsfähig erachten wir hingegen eine Erweiterung der Arbeitszone Gishubel, wobei diese neu gesamthaft als Sonderbauzone zu</p>	<p>Genehmigungsvorbehalt: Erstellung Sonderbauzone Gishubel</p>

<p>führen ist (Geodatenmodel Code 1000). Faktisch handelte es sich schon bisher um eine Sonderbauzone. Mit einer Sonderbauzone wird die zulässige Nutzung auf die bestehende Nutzung begrenzt. Der Zweck der Zone ist bereits für die Kiesverarbeitung und die Betonaufbereitung beschränkt. Art. 18 BZR ist mit einer Regelung für die beiden Teilparzellen Nrn. 236 und 1040 zu ergänzen, wonach auf diesen Parzellen keine neuen Bauten und Anlagen zulässig sind.</p> <p>Im Abbaugelände Rothubel bestehen auch ausserhalb der Landschaftsschutzzone zahlreiche Hecken. Wir weisen Sie darauf hin, dass Hecken geschützt sind und nur mit Ausnahmegewilligung gerodet werden dürfen. Deren Voraussetzungen richten sich nach der Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen (SRI Nr. 717)</p>	<p>Wurde für das Grundstück Nr. 236 entsprechend angepasst. Für den südlichen Teil des Grundstücks 1040 ist die Bereinigung der planungsrechtlichen Situation noch hängig. Auf dem Grundstück Nr. 1040 besteht eine nicht dem Baugesuch entsprechende Strasse und eine fehlende Hecke. Auch eine ergänzende Waldfeststellung müsste parallel zur Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt werden. In Absprache mit der zuständigen Dienststelle lawa wird diese Fläche in der Landwirtschaftszone belassen und im Rahmen der Teilrevision «Gewässerräume ausserhalb Bauzone» bereinigt.</p>
<p>2.5.2 Zonenbereinigung auf Gartenanlage (Parzelle Nr. 324, Ettiswil) Auf der Parzelle Nr. 324 soll entlang der Parzelle Nr. 1070 ein schmaler Streifen von 85 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2a eingezont werden. Diese Fläche ist Teil der bestehenden Gartenanlage auf der Parzelle Nr. 1070 und ist nicht als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Das genaue Ausmass der einzuzonenden Fläche ist nur im Mutationsplan vermassst. Diese freilaufende Zonengrenze ist im Zonenplan ebenfalls zu vermassen.</p> <p>In Kompensationsgemeinden ist grundsätzlich jede Einzonung zu kompensieren. Die Einzonung ist zweckmässig. Da mit der Einzonung die Bauzonkapazität nur unwesentlich erhöht wird, kann von einer flächengleichen Kompensation abgesehen werden. Die Einzonung ist grundsätzlich mehrwertabgabepflichtig (vgl. Ziffer B.5.2.).</p>	<p>Genehmigungsvorbehalt: Zonengrenze wurde vermassst.</p> <p>Mehrwert von 50'000 CHF wird mit der Einzonung von 85 m² nicht überschritten, keine Abgabepflicht</p>
<p>2.5.3 Anpassung der Landschaftsschutzzone Die Dienststelle lawa empfiehlt, im Bereich der inventarisierten Geo-Elemente eine Landschaftsschutzzone festzulegen bzw. beizubehalten. Die Umsetzung und somit die Anpassung der Landschaftsschutzzone liegt im Ermessen der Gemeinde.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.5.4 Aufhebung von Sondernutzungsplänen - Umgang mit Gestaltungsplanpflicht Laut dem Planungsbericht sollen alle bestehenden Sondernutzungspläne aufgrund der Einführung der Überbauungsziffer aufgehoben werden, wobei die im öffentlichen Interesse liegenden Inhalte der Sondernutzungspläne planungsrechtlich sichergestellt werden sollen. Wir begrüssen die Sicherung der Spielflächen innerhalb der aufzuhebenden Gestaltungspläne mittels Grünzonen (überlagert oder als Grundnutzung).</p> <p>Die Gestaltungsplanpflicht soll weiterhin für jene Flächen gelten, die noch unüberbaut oder zur Umnutzung vorgesehen sind. Dieses Vorgehen wird begrüsst. Die Bezeichnung der einzelnen, zur Aufhebung vorgesehenen Gestaltungspläne liegt im Ermessen der Gemeinde.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.6 Zonenrandbepflanzung Die Gemeinden sorgen dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (§ 9 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes [NLG, SRL 709a]).</p> <p>Die Dienststelle lawa begrüsst den Art. 51 BZR zur Zonenrandbepflanzung. Sie beantragt, die Zonenrandbepflanzung im Sinne des ökologischen Ausgleichs auch an weiteren Stellen des Zonenrandes einzuplanen. Wir unterstützen den Antrag.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und bei zukünftigen Einzonungen berücksichtigt.</p>
<p>2.7 Reservezonen</p>	<p>Genehmigungsvorbehalt: Wurde angepasst.</p>

<p>Wir verweisen auf Ziffer B.1.4. Die Reservezonen entsprechen den Vorgaben des KRP. Die Reduktion der Reservezone ist zweckmässig. Zusätzlich beantragen wir die Zuweisung der Reservezone auf der Parzelle Nr. 59 in Kottwil in die Landwirtschaftszone, da sich die Fläche innerhalb des BLN-Gebiets befindet und eine grossflächige Einzonung daher rechtlich kaum möglich sein wird.</p>	
<p>2.8 Verkehrszone und Verkehrsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - In Art. 29 Abs. 2 BZR werden die Verkehrsflächen als Übriges Gebiet A-V für die Verkehrsfläche bezeichnet, im Zonenplan hingegen nur als Übriges Gebiet A. Diese Abweichung ist zu vermeiden, da im BZR und im Zonenplan dieselbe Bezeichnung zu verwenden sind. Entweder sind die beiden übrigen Gebiete A und A-V im Zonenplan zu unterscheiden, oder es ist nur ein Übriges Gebiet A für diese Flächen auszuscheiden. In letzterem Fall wären die Absätze 1 und 2 im BZR zu vereinigen. - Im Bereich der neuen Dorfzone Ausserdorf sind die Strassen, sofern innerhalb der Bauzone bzw. einseitig an Bauzone angrenzend, der Verkehrszone zuzuweisen. 	<p>Genehmigungsvorbehalt: Wurde angepasst.</p> <p>Wurde angepasst.</p>
<p>2.9 Kantonale Schutzverordnungen für das Übrige Gebiet C</p> <p>Die Dienststelle lawa beantragt, den gesamten Perimeter der Verordnung zum Schutz der Weiherlandschaft Hagimoos als Übriges Gebiet C gut sichtbar mit weissem Hintergrund im Zonenplan darzustellen. Wir stellen fest, dass diese Signatur fast deckungsgleich ist mit jener für den «Wildtierkorridor» und sie daher kaum unterscheidbar sind. Das Übrige Gebiet C ist eine Grundnutzungszone und entsprechend als solche gut lesbar im Zonenplan darzustellen. Es ist deshalb eine andere Darstellungsart des Übrigen Gebiets C zu wählen.</p>	<p>Genehmigungsvorbehalt: Wurde angepasst.</p>
<p>2.10 Wildtierkorridor</p> <p>Die Dienststelle lawa hält fest, dass im Sommer 2018 die Funktionalität der Freihaltebereiche der Wildtierkorridore im Feld überprüft wurde. Diese Freihaltebereiche umfassen die Bereiche der Wildtierkorridore mit dem höchsten Potenzial für den Wildtierwechsel. Sie entsprechen damit der minimalen Fläche, die notwendig ist, damit ein Wildtierkorridor als Wildwechsel noch funktionieren kann. Die Überprüfung hat gezeigt, dass die Wildtierwechselbereiche inzwischen bezüglich ihrer Durchlässigkeit beeinträchtigt sind. Damit die noch durchlässigen Bereiche als solche erhalten werden können, sind sie als grundeigentümerverbindliche «Freihaltezonen Wildtierkorridor» im Zonenplan zu verankern und damit vor neuen Bauten und Anlagen freizuhalten. Die Anpassungen sind zwingend, um die Lebensraumvernetzung und den Lebensraumverbund zu gewährleisten. Die aktualisierten Freihaltezonen Wildtierkorridor sind inzwischen auf dem Geoportal aufgeschaltet. Sie sind im Zonenplan als «Freihaltezone Wildtierkorridor» unter dem Legendeneintrag «Nichtbauzone» aufzuführen.</p>	<p>Genehmigungsvorbehalt: Wurde angepasst.</p>
<p>2.11 Wasser- und Zugvogelreservat von nationaler Bedeutung</p> <p>Die Dienststelle lawa hält fest, dass sich in der Gemeinde Ettiswil das Wasser- und Zugvogelreservat Nr. 123, Wauwilermoos, befindet. Der Perimeter ist im Geoportal ersichtlich. Das Wasser- und Zugvogelreservat ist als überlagernde Information im Zonenplan darzustellen (analog dem BLN-Gebiet).</p>	<p>Genehmigungsvorbehalt: Wurde angepasst.</p>
<p>2.12 Denkmalschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Kantonale Denkmalpflege weist darauf hin, dass der Weyerhuschhof 1 (GVL-Nr. 1, Grundstück Nr. 314) am 14. Dezember 2018 aus dem kantonalen Denkmalverzeichnis entlassen wurde. Der Hof ist im Zonenplan daher nicht mehr als denkmalgeschütztes Objekt zu bezeichnen. 	<p>Wurde angepasst.</p>

<p>- Des Weiteren stellt die Kantonale Denkmalpflege fest, dass im Zonenplan Landschaft kleine, denkmalgeschützte Objekte häufig vollständig mit roter Farbe ausgefüllt sind. Diese werden als schützenswerte Objekte wahrgenommen; Beispiel: Kornspeicher Vorderhof Kottwil, GVL-Nr. 28f. Wir beantragen, die Breite der Linie so zu wählen, dass die Objekte als denkmalgeschützte Objekte eindeutig erkennbar sind.</p>	<p>Wurde angepasst.</p>
<p>2.13 Siedlungsentwässerung Die Dienststelle uwe weist darauf hin, dass Änderungen des Zonenplans Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben können. Demnach sind der Zonenplan und das BZR mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Ettiswil in Einklang zu bringen (frühzeitige Klärung der Entwässerung von Gebieten, die neu eingezont oder umgezont werden).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.14 Risikovorsorge Die Dienststelle uwe stellt fest, dass verschiedene Parzellen in der Gemeinde Ettiswil im Wirk- bzw. Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitung der UNIGAS SA liegen. Gemäss der Dienststelle uwe darf angenommen werden, dass die vorgesehene bauliche Verdichtung die Risikosituation nicht erheblich erhöhen wird. Für Einzelheiten und Hinweise zu weiteren Verfahrensschritten verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.15 Wake & Camp Nachdem das Projekt nicht mehr weiterverfolgt wird, ist die Information «Perimeter Zonenplanänderung Wake & Camp» aus dem Zonenplan zu entfernen.</p>	<p>Wurde angepasst.</p>
<p>3. Teilzonenplan Gewässerraum</p>	
<p>3.1 Generelles Der Teilzonenplan Gewässerraum wurde von den Dienststellen vif, uwe und lawa beurteilt. Die Dienststelle lawa stellt den Antrag, dass der Gewässerraum auch ausserhalb der Bauzone in der vorliegenden Gesamtrevision auszuschneiden ist. Mit Schreiben vom 27. März 2018 an die Dienststelle rawi nahm der Gemeinderat Stellung dazu und begründete die verzögerte Ausscheidung der Gewässerräume. Aus kantonaler Sicht ist es ausnahmsweise möglich, die Festlegung der Gewässerräume ausserhalb Bauzonen als separate Teilrevision zur Vorprüfung einzureichen, da die vorliegende Planung bereits weit fortgeschritten ist. Die Festlegung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone muss aber in der nächsten Ortsplanungsrevision vorgenommen werden, welche zur Vorprüfung eingereicht wird. Der Antrag der Dienststelle uwe betreffend Verringerung des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten muss nicht umgesetzt werden, da der Inhalt von Art. 41 a Abs. 4a der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung im Planungsbericht korrekt wiedergegeben wurde. Die Dienststelle uwe stellt fest, dass im Text zu den einzelnen Abschnitten unter Gewässerraum-Breite «Vorschlag uwe» geführt wird. Es handelt sich dabei nicht um einen Vorschlag der Dienststelle uwe, sondern um die vom Kanton vorgegebene «theoretische Gewässerraumbreite». Die Dokumentation ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>Ganzes Kapitel 3 Genehmigungsvorbehalt: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wurde angepasst.</p>
<p>3.2 Plan «Vermassung Gewässerräume» (Planungsbericht Beilage 4) Die Dienststelle uwe stellt fest, dass der Plan aufgrund seines Massstabs 1:2'500 schwerlesbar ist und beantragt, die einzelnen Teilgebiete enger zu fassen und in grösserem Massstab darzustellen. Teilausschnitte mit grösserem Massstab sind auf dem Plan vorhanden. Zusammen mit den vergrösserten Planausschnitten beurteilen wir den Plan als lesbar, weshalb wir den Antrag der Dienststelle uwe nicht unterstützen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>3.3 Reduktion der Gewässerräume/Gefahrenkarte Wasser Die Festlegung der Gewässerräume ist grundsätzlich rechtmässig erfolgt. Zu den konkreten Anträgen der Dienststellen vif und uwe nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir unterstützen die Anträge/Ausführungen der Dienststelle vif zu folgenden Anpassungen: «Rot (GW ID 463001) Ettiswil, Parzelle Nr. 59», «Parzelle Nr. 1056», «Kottwil, Parzelle Nr. 269» und «Kottwil, Parzelle Nr. 74». - Wir unterstützen die Anträge der Dienststelle uwe zu folgenden Anpassungen: «Rot, Abschnitt 1 », «Rot, Abschnitt 2» und «Dorfbach Kottwil». - Die Anträge zum «Dorfbach Abschnitt 1 » und «Dorfbach Abschnitt 2» müssen nicht umgesetzt werden, da die asymmetrische Ausscheidung eine bessere Bebaubarkeit ermöglicht. Ebenso gilt der Antrag zum Büntenbach als erledigt, da die Planunterlagen für eine Prüfung ausreichend sind und für die geringfügige asymmetrische Festlegung des Gewässerraums aus heutiger Sicht die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. <p>Diejenigen Anträge der Dienststellen vif und uwe, die wir gemäss obigen Ausführungen unterstützen, sind umzusetzen. Für die Details verweisen wir auf die Stellungnahme dieser Dienststellen. Bei Fragen zur Gewässerraumausscheidung sind die Dienststellen vif und uwe direkt zu kontaktieren.</p>	<p>Der Hochwasserschutz auf dem Grundstück Nr. 59 ist gewährleistet, die Sanierung des Durchlasses der Rot unter der Kantonsstrasse wurde vor Kurzem fertig gestellt. Die Dienststelle rawi hat nach der Vorprüfung den Sachverhalt noch einmal geprüft: Dem Antrag der Gemeinde kann stattgegeben werden, der Gewässerraum auf der Parz. Nr. 59 kann wie von der Gemeinde vorgesehen auf die Ecke des bestehenden Gebäudes reduziert werden. Die Änderungen «Parzelle Nr. 1056» und «Kottwil, Parzelle Nr. 269» wurden vorgenommen. Im Vorprüfungsbericht wird verlangt, dass der Gewässerraum mindestens drei Meter (statt zwei Meter) Abstand zum eingedolten Gewässer aufweisen soll. Darauf soll aus Sicht der Gemeinde verzichtet werden, da die räumlichen Verhältnisse sehr eng sind und mit dem revidierten Wasserbaugesetz zumindest für die Gebäude ohnehin ein Abstand von 3 m vorgeschrieben ist.</p>
4. Bau- und Zonenreglement	
<p>4.1 Generelles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir weisen darauf hin, dass das Inhaltsverzeichnis mit der Artikelnummerierung im Reglement nicht übereinstimmt. - Wir empfehlen Ihnen, zur besseren Übersichtlichkeit die Kapitelnummerierung aufzuheben. Die Artikelnummerierung und die Angabe der Seitenzahl im Inhaltsverzeichnis ist für das Auffinden der Bestimmungen in der Regel ausreichend. 	<p>Bezieht sich fälschlicherweise auf ein inoffizielles Dokument --> Keine Änderung notwendig. Wurde angepasst. Neu gibt es nur noch zwei nummerierte Ebenen.</p>
<p>4.2 Artikel im Detail Art. 9 Überbauungsziffer für Einstellhallen In § 13a PBV wird keine Überbauungsziffer festgelegt. Zudem ist auch die Artikelbezeichnung zu prüfen, da keine Überbauungsziffer für Einstellhallen festgelegt wird. Der Artikel ist wie folgt anzupassen: «..., gilt eine Überbauungsziffer gemäss § 13a PBV.».</p>	<p>Ganzes Kapitel 4.2 Genehmigungsvorbehalt: Wurde angepasst. Wurde angepasst.</p>
<p>Art. 11 Zoneneinteilung Wir weisen darauf hin, dass die Bezeichnung «Freihaltezone Gewässer» in Abs. 2 nicht korrekt und zu «Freihaltezone Gewässerraum» zu korrigieren ist.</p>	<p>Wurde angepasst.</p>
<p>Art. 12 Kernzone Ettiswil (KE)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestützt auf die Ausführungen unter Ziffer B.2.3.1. zu den Anpassungen KE beantragen wir, die Festlegung der Zonierung zu überprüfen, die Kernzone zu differenzieren und mindestens für diejenigen Bereiche, wo eine bauliche Entwicklung stattfinden soll, eine Überbauungsziffer festzulegen. - Die kantonale Denkmalpflege beantragt, Abs. 3 analog zu Art. 13 Abs. 3 anzupassen, wonach der Gemeinderat bei der Festlegung der Gebäudedimensionen den Ortsbildschutz berücksichtigen muss. Wir beurteilen den Vorschlag als nicht zweckmässig, da im Anhang 1 des BZR die maximalen Gebäudedimensionen bereits geregelt sind und der Gemeinderat deshalb bei den Gebäudedimensionen keinen Anordnungsspielraum hat. Ausserdem wird sich bei den Ausführungen zu Art. 13 zeigen, dass auch die Änderung von Art. 13 Abs. 3 BZR 	<p>Die Gemeinde hält an den vorgesehenen Zonenbestimmungen fest, wonach die künftige Bebauung über maximale Gebäudevolumen bestimmt wird, welche eine gute Eingliederung in den Dorfkern über maximale Längen sowie Trauf- und Gesamthöhen ermöglichen. Die zusätzliche Festlegung einer ÜZ ist für die Gemeinde nicht zielführend und könnte, gerade aufgrund der unterschiedlich grossen Parzellen, zu Widersprüchen bei der Festlegung der Bebauung und der Eingliederung führen.</p>

<p>empfohlen wird. Die von der Denkmalpflege beanstandete Ungleichbehandlung der KE und der KK wird dadurch voraussichtlich aufgehoben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zudem haben sich die Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Abs. 2 baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortsbildes einzufügen. Der Gemeinderat ist somit in der Pflicht, diese Eingliederung sicherzustellen; so kann beispielsweise die Bestimmung dahingehend ergänzt werden, dass ein Vorprojekt einzureichen ist. Der Antrag der kantonalen Denkmalpflege betreffend Abs. 3 ist somit nicht umzusetzen. 	<p>Die beiden Zonen KE und KK lassen sich zudem nur bedingt vergleichen. Kottwil ist ein noch immer stark landwirtschaftliches geprägter Ort mit einigen Neubauten. Ettiswil dagegen ist ein, über längere Zeit gewachsenes, im Kern relativ kompaktes und einheitliches Dorf. Die unterschiedlichen Bestimmungen nehmen Bezug auf diesen unterschiedlichen Charakter.</p>
<p>Art. 13 Kernzone Kottwil (KK)</p> <ul style="list-style-type: none"> - In Abs. 3 wird zum einen geregelt, dass der Gemeinderat die zulässigen Gebäudedimensionen festlegt und zum anderen, dass die maximal zulässige Gebäudelänge im Anhang 1 verbindlich festgelegt ist. Diese Regelung ist untypisch und kann zu Problemen führen, weshalb sie zu vermeiden ist. Stattdessen ist dieselbe Formulierung wie in Art. 12 Abs. 3 BZR zur Kernzone Ettiswil zu verwenden. - In der Kernzone Kottwil ist gemäss Art. 13 BZR auch die landwirtschaftliche Nutzung inkl. der zugehörigen Tierhaltung zulässig. Umnutzungen von landwirtschaftlichen Bauten sind nicht erwähnt. Wir weisen darauf hin, dass eine Aussiedlung ganzer Betriebe weiterhin möglich sein muss, wie dies im Planungsbericht richtig wiedergegeben wurde. - Die Gemeinde hat das BZR mit einer Bestimmung zu den Umnutzungen zu ergänzen. Demnach können bei Umnutzungen von landwirtschaftlichen Bauten in der Kernzone keine Ersatzbauten in der Landwirtschaftszone für die verlorene landwirtschaftliche Nutzung bewilligt werden, ausser wenn der ganze Betrieb ausgesiedelt wird. 	<p>Auf die Festlegung einer max. Gebäudelänge in der KK wird verzichtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird nicht angepasst. Kottwil ist diesbezüglich ein Spezialfall, da aufgrund des geringen Platzbedarfs auch teilweise nur eine Baute von der Kernzone in die Landwirtschaftszone verlegt werden muss.</p>
<p>Art. 12 und 13 Kernzonen Ettiswil und Kottwil</p> <p>Abs. 5: Die kantonale Denkmalpflege stellt fest, dass Dacheinschnitte die Forderung, dass Dächer von Neu- und Umbauten dem Ausdruck der Umgebung angepasst werden und sich gut in das Gesamtbild einordnen müssen, aus ihrer Sicht grundsätzlich nie erfüllen. Wir beantragen gestützt auf den Antrag der kantonalen Denkmalpflege, in Absatz 5b die Formulierung «..., einschnitte...» zu streichen. Der Antrag der Kantonalen Denkmalpflege betreffend Absatz 5 muss unserer Ansicht nach nicht umgesetzt werden, da die Bewilligungspflicht in § 53 Abs. 2a PBV geregelt ist und Richtlinien zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es gibt diesbezüglich in der Gemeinde Ettiswil auch gute Beispiele.</p>
<p>Art. 15 Wohnzonen (W)</p> <p>Im Planungsbericht wird korrekt festgelegt, dass eine minimale Überbauungsziffer (im Gegensatz zur früheren Ausnützungsziffer) nur bedingt einen Zusammenhang mit einem haushälterischen Umgang mit dem Boden hat. Eine minimale Überbauungsziffer ist nur sinnvoll in Kombination mit einer minimalen Gesamthöhe. Wir beantragen, die Festlegung einer minimalen Überbauungsziffer und Gesamthöhe zu prüfen.</p>	<p>In der gemischten Arbeits- und Wohnzone wird dieses System umgesetzt. Bei den W1-W2b Zonen wird auf eine solche Regelung verzichtet. Stattdessen wurde für die Wohnzonen 3b, für die Arbeits- und Wohnzone und die Kernzone Ettiswil der Bau von EFH ausgeschlossen.</p>
<p>Art. 16 Arbeits- und Wohnzonen (AW)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für diese Zone muss ein minimaler Anteil für die Arbeitsnutzung festgelegt werden. Damit kann der Raum für Gewerbe an zentralen Lagen weiterhin zur Verfügung gestellt werden. Zur weiteren Begründung verweisen wir auf die Ziffer B.2.3.3. - Zudem ist in Abs. 1 der Begriff «Wohn- und Arbeitszone» durch «Arbeits- und Wohnzone» zu ersetzen, damit die Zonenbezeichnung einheitlich ist. 	<p>Siehe 2.3.3</p> <p>Wurde angepasst.</p>
<p>Art. 18 Arbeitszone Gishubel (A IV)</p>	

<p>Aufgrund der Ausführungen unter Ziffer B.2.5.1. ist der Artikel bezüglich der Nutzungseinschränkungen auf den Parzellen Nrn. 236 und 1040 zu ergänzen. Wir beantragen die Umbenennung des Artikels in «Sonderbauzone Gishubel».</p>	<p>Wurde für das Grundstück Nr. 236 angepasst.</p>
<p>Art. 19 Ortsbildschutzzone (O) Dieser Artikel nennt keinen Zonenzweck. Wir empfehlen Ihnen die Übernahme des Zonenzwecks des Muster-BZR.</p>	<p>Wurde angepasst.</p>
<p>Art. 20 Zone für öffentliche Zwecke (OZ) Abs. 3 muss sprachlich bereinigt werden («[...]die öffentlichen und [...]».) Ebenso Art. 21 Abs. 3.</p>	<p>Wurde angepasst.</p>
<p>Art. 22 Grünzone Wie bei den Art. 23 und 24 bereits vorgenommen, ist auch hier der Verweis auf § 50 PBG in Absatz 1 zu streichen, da in den nachfolgenden Absätzen der Zweck und die zulässige Nutzung festgelegt wird.</p>	<p>Wurde angepasst.</p>
<p>Art. 25 Grünzone Gewässerraum (GRG) (überlagert) Laut Abs. 1 dient der Gewässerraum u.a. dem Hochwasserschutz. Wir weisen Sie darauf hin, dass der Gewässerraum nicht direkt vor Hochwasser schützt, sondern lediglich den Raum für allfällig notwendige Hochwasserschutzprojekte sichert. Ausserdem dient der Gewässerraum der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer und der Gewässernutzung. Wir beantragen die Übernahme der Bestimmungen des Muster-BZR. Das Muster-BZR enthält ausserdem die Bestimmung, dass die überlagerte Fläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählt (§ 11 PBV). Dies verhindert zugunsten der Grundeigentümer, dass der Gewässerraum die anrechenbare Grundstücksfläche verkleinert.</p>	<p>Wurde angepasst.</p>
<p>Art. 46 Abstellplätze für Personenwagen Gemäss Planungsbericht hat sich die kommunale Bestimmung bewährt und liegt nahe bei der VSS-Norm. Gestützt auf unsere Ausführungen in Ziffer B. 1.7. und im Sinne einer Harmonisierung unter den Gemeinden beantragen wir, die VSS-Norm SN 640 281 für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze anzuwenden (1 Parkplatz pro 100 m² BGF oder pro Wohnung). Wir beantragen, Absatz 6 zu ergänzen, wonach ein Mobilitätskonzept einzufordern ist, wenn bei grösseren Überbauungen (> 30 Parkplätze) die Parkplätze freiwillig oder auf Grundlage der VSS-Norm reduziert werden.</p>	<p>Wurde angepasst.</p> <p>Wird nicht angepasst. Es besteht eher die Problematik, dass zu wenige Parkplätze vorhanden sind.</p>
<p>Art. 50 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abs. 2: In der Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen (SRL Nr. 717) sind keine Abstände bei Bauten und Anlagen festgeschrieben. Jedoch sind aus fachlicher Sicht grössere Abstände analog § 5 des Wasserbaugesetzes (WBG, bzw. § 25 des am 1. Januar 2020 in Kraft tretenden revidierten WBG) sinnvoll und entsprechen einer jahrelangen kantonalen Praxis. Insbesondere wenn es um Sicherheitsfragen geht, sind genügend grosse Abstände zwingend. So beträgt der gesetzliche Waldabstand sogar 20 m. - Die Gemeinde möchte auf grössere Abstände verzichten, da es zu zusätzlichen Konflikten führen und sich kontraproduktiv auswirken würde. Aufgrund der Ausführungen der Dienststelle lawa beantragen wir weiterhin, in Absatz 2 die folgenden Abstände festzulegen: für Hochbauten aller Art 10 m, für Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch 6 m. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Art. 57 Flachdächer Die Gemeinden sorgen dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (§ 9 NLG).</p>	

<p>Die Dienststelle lawa stellt fest, dass auch bei Flachdächern das ökologische Ausgleichspotenzial möglichst auszuschöpfen und standorttypisches Saatgut gemäss der Richtlinie der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) zu verwenden ist. Sie beantragt, den Artikel wie folgt zu ergänzen: «..., <u>mit standorttypischem Saatgut</u> zu begrünen...». Wir unterstützen diesen Antrag.</p>	<p>Wurde angepasst.</p>
<p>Art. 58 Kulturdenkmäler</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Kantonale Denkmalpflege beantragt, eine Formulierung aufzunehmen, die klarere und verbindliche Aussagen macht, was auch den Bauherrschaften eine grössere Planungssicherheit gibt. Wir beantragen, die neue Formulierung gemäss Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege zu übernehmen. - Wird Art. 58 BZR wie beantragt geändert, ist konsequenterweise auch jener Anhang wiedereinzuführen, der die Kulturobjekte in Übereinstimmung mit dem am 1. September 2011 in Kraft gesetzten kantonalen Bauinventar auflistet (vormals Anhang 6). So kann sichergestellt werden, dass die Eigentümer verbindlich davon Kenntnis nehmen und die entsprechenden Regelungen zur Anwendung gelangen. 	<p>Wurde angepasst.</p> <p>Es macht keinen Sinn Inventare doppelt zu führen. Massgebend ist das kantonale Bauinventar.</p>
<p>Art. 60 Wildtierkorridor</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir haben in Ziffer B.2.10. der Stellungnahme vom 18. Oktober 2018 darauf hingewiesen, dass die Freihaltebereiche der Wildtierkorridore im Zonenplan als überlagernde «Freihaltezone Wildtierkorridor» dargestellt werden müssen. Wir stützen diese Anordnung auf § 22 NLG, Art. 18 ff. NHG und die Koordinationsaufgabe L1 des kantonalen Richtplans, die zur Festlegung von Wildtierkorridoren zur Vernetzung der Lebensräume verpflichtet. Im Planungsbericht führen Sie aus, dass Sie diese Vorgabe mit einem neuen Art. 60 BZR erfüllt haben. Wir weisen Sie darauf hin, dass die Wildtierkorridore auch im Zonenplan überlagernd dargestellt werden müssen. Es ist für die betroffenen Grundeigentümer wichtig, dass möglichst alle raumplanerischen Einflüsse auf ihre Grundstücke aus dem Zonenplan ersichtlich sind. Ein Artikel im BZR ist dafür nicht ausreichend. - Die Dienststelle lawa weist darauf hin, dass es den Begriff «kantonales Wildtierkorridorinventar» nicht gibt. Es handelt sich stattdessen um eine «Freihaltezone Wildtierkorridor» (siehe dazu Ausführungen unter Ziffer B.2.10.). Die Zonenbezeichnung und der Titel des BZR-Artikels sind entsprechend anzupassen. Ausserdem ist dieser Artikel bei Art. 11 Abs. 2 BZR unter den «Nichtbauzonen» aufzuführen. - Der Artikel lässt gewisse Elemente aus den Bestimmungen des Muster-BZR weg bzw. fasst sie zusammen, was bei der Anwendung des Artikels zu Unklarheiten führen kann. Der Artikel zur Freihaltezone Wildtierkorridor kann nur dann genehmigt werden, wenn er dem Muster-BZR entspricht. Abs. 5 ist gemäss dem Antrag der Dienststelle lawa zu formulieren. 	<p>Wurde angepasst.</p> <p>Wurde angepasst.</p> <p>Wurde angepasst.</p>
<p>Artikel zur Bepflanzung</p> <p>Die Gemeinden sorgen dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (§ 9 NLG).</p> <p>In diesem Zusammenhang empfiehlt die Dienststelle lawa ergänzend zur Art. 51 BZR (Zonenrandbepflanzung) die Aufnahme des Artikels gemäss Muster-BZR. Wir unterstützen diesen Antrag.</p>	<p>Wurde angepasst.</p>
<p>5. Weitere Aspekte</p>	
<p>5.1 Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan inkl. Fusswegnetz</p> <p>Gemäss Planungsbericht hat der Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2010 weiterhin Gültigkeit und wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht angepasst. Der Verkehrsverbund Luzern schreibt in seiner Stellungnahme, die Erschliessung der Bushaltestellen</p>	<p>Wird in einer nächsten Teilrevision angepasst.</p>

<p>mit kurzen Fusswegen sei sinnvoll. Dies kann im Verkehrsrichtplan hervorgehoben werden. Zudem sollen diese Fusswege verbindlich festgehalten werden. Wir beantragen, den Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan entsprechend, auch unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Ziffer B.1.7., nachzuführen.</p>	
<p>5.2 Mehrwertausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit der Änderung des PBG, die am 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist und per 1. Dezember 2019 geändert wird, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung einen Mehrwert von mehr als 50'000 Franken erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Sie beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts. Demgegenüber entsteht auch bei bereits überbauten Grundstücken, die neu einer Bauzone zugewiesen werden, ein Mehrwert, der durch eine Fachexpertise zu ermitteln sein wird. - Bei kompensatorischen Ein- und Auszonungen bzw. «Kompensationsgemeinden» ist im Rahmen der Vorprüfung ein separater Bericht mit Angaben zum Mehrwert der Einzonung, zum Verkehrswert des ausgezonten Grundstücks sowie der Bereitschaft der Grundeigentümerschaft zur Ein- oder Auszonung beizulegen (vgl. S. 10 der Wegleitung zum Mehrwertausgleich vom 13. Juli 2018; https://mehrwertausgleich.lu.ch/). Dieser Bericht fehlt und ist vor der öffentlichen Auflage der Dienststelle rawi zur Prüfung zuzustellen. - Für die mehrwertabgabepflichtigen Einzonungen empfehlen wir, vor der öffentlichen Auflage einen separaten Bericht zu erstellen. 	<p>Genehmigungsvorbehalt: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bericht wurde in Auftrag gegeben.</p>

4.4 Weitere Anpassung aufgrund einer Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes

Der Kanton Luzern hat im Sommer 2019 die Messweise bei Flachdachbauten angepasst. Für Flachdachbauten konnten bis zu diesem Zeitpunkt 50 cm für die Dachkonstruktion konsumiert werden, welche nicht zur Gesamthöhe anrechenbar waren. Für Schrägdachbauten gilt dies nach wie vor. Nach einer Anpassung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurde dieser Zuschlag für Flachdachbauten gestrichen, was bedeuten würde, dass Flachdachbauten eine systematische Benachteiligung bei der Messweise erhalten. Aus diesem Grund wurden die Grundwerte in den entsprechenden Zonen um 50 cm angehoben. Mit dieser Änderung wird sichergestellt, dass mit dem bestehenden System weiterhin alle verschiedenen ÜZ-Typen realisiert werden können.

4.5 Öffentliche Auflagen und Einsprachebehandlung

Die Unterlagen wurden aufgrund der Mitwirkung der Bevölkerung und der kantonalen Vorprüfung überarbeitet. Vom 26. Oktober bis 24. November 2020 lag die Gesamtrevision der Nutzungsplanung öffentlich auf. In diesem Zeitraum gingen 18 Einsprachen bei der Gemeinde ein. Im Frühjahr 2021 wurden die Einsprachen behandelt. Mit den meisten Einsprechern konnte eine gütliche Einigung gefunden werden. Die Änderungen führten dazu, dass die überarbeiteten Themen nochmals öffentlich aufgelegt werden mussten. Aus diesem Grund wurden vom 14. Juni bis 13. Juli 2021 folgende Änderungen öffentlich aufgelegt:

**4.5.1 Änderung am Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ettiswil (neu)
Ergänzung öffentliche Nutzung in Anhang 3**

ANHANG 3: NUTZUNG IN DER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE (VERBINDLICH)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Nutzweise
1	Sonnbühl Ettiswil	Alters- und Pflegeheim, Alterswohnungen, schulische Zwecke
2	Dorfzentrum Ettiswil	Schulische Zwecke, Sportanlagen, Gemeindeverwaltung, kirchliche Zwecke, Friedhof, Bildung und Kultur, Parkplatz
3	Surseestrasse (zwischen Dorfbach und Stockhof)	Kirchliche und schulische Zwecke
4	Kottwil, Parzelle 250	Mehrzweckanlage
5	Kottwil, Parzellen 164 und 261	Schulische Zwecke, Wohnnutzung, nicht störendes Gewerbe

Begründung:

Mit der Ergänzung «schulische Zwecke» in der öffentlichen Zone im Gebiet Sonnbühl Ettiswil, wird die bestehende Kita sowie der Mittagstisch der Schule Ettiswil im Bau- und Zonenreglement abgebildet.

Auswirkungen:

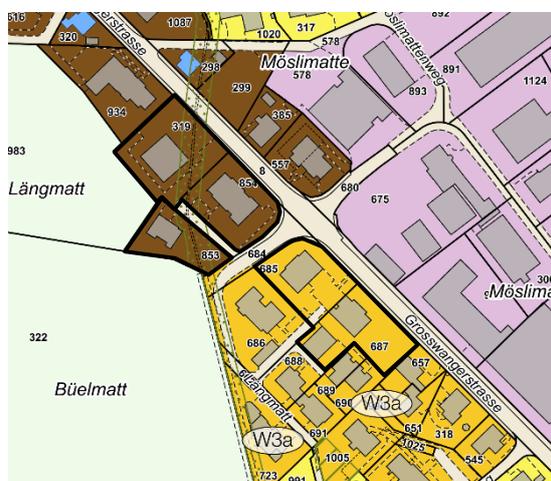
Aktualisierung der Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement anhand der bestehenden Nutzungen vor Ort.



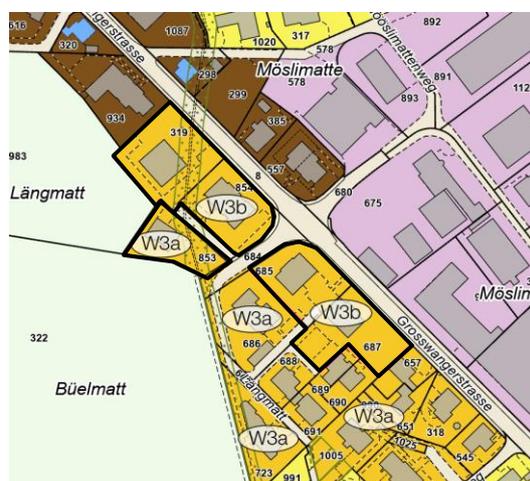
Unveränderter Ausschnitt Zonenplan mit der öffentlichen Zone Nr. 1 Sonnbühl Ettiswil

4.5.2 Änderung am Zonenplan der Gemeinde Ettiswil

Anpassung Zonen im Gebiet Längmatt, Grundstück Nrn. 319, 853, 854, 685 und 687



Zonenplan 1. öffentliche Auflage



Zonenplan 2. öffentliche Auflage

Begründung:

Die Grundstück Nrn. 319, 853 und 854 sollten mit der erfolgten öffentlichen Auflage der Gesamtrevision neu der Kernzone Ettiswil zugewiesen werden. Als Resultat der Einspracheverhandlungen soll auf diese Umzonung verzichtet werden. Vorgesehen ist eine Umzonung der Grundstücke Nrn. 319 und 854 entlang der Kantonsstrasse in die Wohnzone W3b. Das rückwärtig gelegene Grundstück Nr. 853 soll der Wohnzone W3a zugewiesen werden, entsprechend der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Erschliessungsstrasse «Längmatt».

Im Weiteren werden die Grundstücke Nrn. 685 und 687 neu der Wohnzone W3b anstelle der Wohnzone W3a zugewiesen. Mit diesen Anpassungen am Zonenplan kann der heutigen Bebauung sowie den Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer besser Rechnung getragen werden. Zudem werden die Grundstücke im Sinne einer einheitlichen Zoneneinteilung entlang der Grosswangerstrasse der Wohnzone W3b und in der zweiten Bautiefe (Grundstück Nr. 853) der Wohnzone W3a zugeteilt werden.

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾			ÜZ Nebenbauten	Gesamthöhe		Gebäude-länge max.	FH ²⁾ traufseitig max.		
			min.	ÜZ-a	ÜZ-b		ÜZ-c	min.			Grundwert	max.
Kernzone Ettiswil	KE	KE	--	--	--	--	--	--	15.0 m	30.0 m	11.5 m	
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	--	0.24	0.27	0.30	0.08	--	11.5 m	13.0 m	25.0 m	--
	W3b	W3 dicht	--	0.27	0.30	0.33	0.08	9.0 m	13.5 m	15.0 m	25.0 m	--

Auswirkungen:

Für die Grundstücke Nrn. 319, 853 und 854 wird somit eine Überbauungsziffer eingeführt. Während entlang der Grosswangerstrasse die Gesamthöhe wie bis anhin in der Kernzone bei 15.0 m bleibt, kann in der zweiten Bautiefe auf dem Grundstück Nr. 853 neu eine Gesamthöhe von 13.0 m realisiert werden.

Die Umzonung der Grundstücke Nrn. 685 und 687 entspricht einer leichten Aufzonung. Aufgrund der bereits bestehenden Gebäude mit einer Höhe von knapp 13.0 m ergibt sich die Möglichkeit einer Dachaufstockung bis 15.0 m.

4.5.3 Änderung am Zonenplan der Gemeinde Ettiswil Aktualisierung Lage der Naturobjekte Nrn. 10, 20 und 25



Zonenplan 1. öffentliche Auflage



Zonenplan 2. öffentliche Auflage

Begründung:

Aufgrund von Rückmeldungen wurden die beiden Bäume Nr. 10 und 25 plangrafisch auf ihre wahre Position im Feld verschoben. Der Nussbaum Nr. 20 ist eine Ersatzpflanzung für einen Baum, welcher einem Neubau weichen musste.

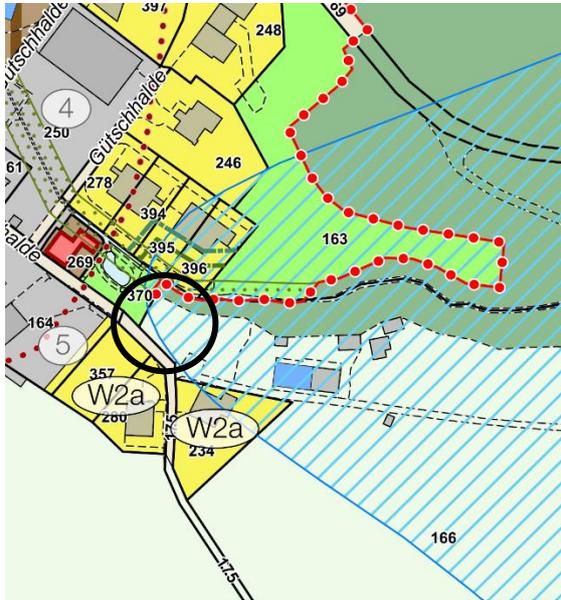
Auswirkungen:

Die Daten werden mit der Lage vor Ort abgeglichen und aktualisiert.

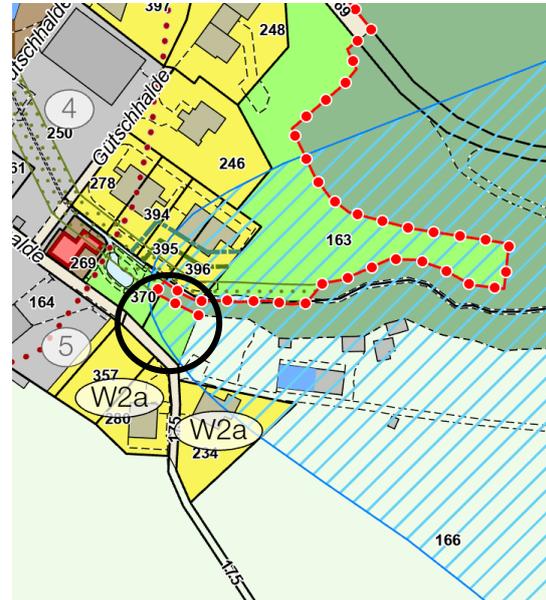
Weitere Bemerkung:

Im Rahmen der Gesamtrevision wurde festgestellt, dass Widersprüche bei den Naturobjekten zwischen den Plänen und der Situation vor Ort vorhanden sind. Aus diesem Grund sollen in einer nachgelagerten Teilrevision die Naturobjekte grundsätzlich überprüft und aktualisiert werden.

4.5.4 Änderung am Zonenplan der Gemeinde Ettiswil Bereinigung Fehler im Gebiet Gishubel in Kottwil, Grundstück Nr. 166



Zonenplan 1. öffentliche Auflage



Zonenplan 2. öffentliche Auflage

Begründung:

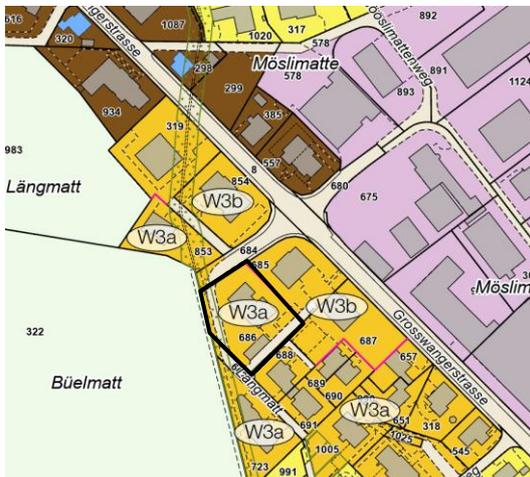
Im Rahmen der Bearbeitung sind auf dem Grundstück Nr. 166 die Grünzone (198 m²) und die statische Waldgrenze aus Versehen gelöscht worden. Dies erfolgte ohne Absicht und ist deshalb wieder auf den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Die Auflage der statischen Waldgrenze erfolgte korrekt.

Auswirkungen:

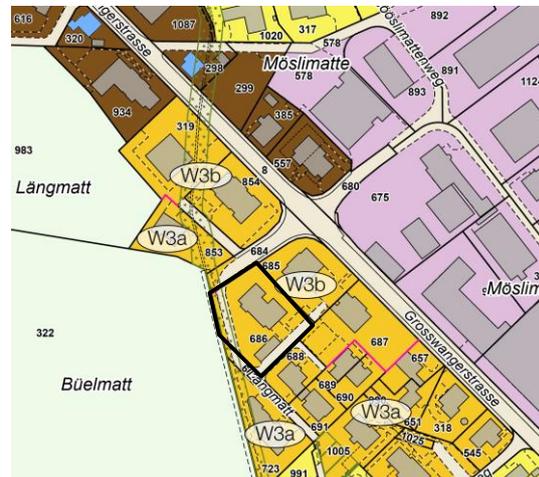
Mit der Änderung wird der rechtskräftige Zustand des Plans wiederhergestellt.

4.6 Änderungen aufgrund der 2. öffentlichen Auflage

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage wurde die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 686 auf die Änderungen aufmerksam. Aufgrund der Erhöhung der Nutzung auf den Grundstücken Nrn. 685 und 687 und der gleichen Bautypologie wurde der Wunsch der gleichen Zone geäußert. Alle Eigentümer der benachbarten Grundstücke gaben ihre schriftliche Einwilligung einer Umzonung. Aufgrund dessen wird das Grundstück Nr. 686 von der W3a in die Zone W3b umgezont.



Zonenplan 2. öffentliche Auflage



Zonenplan neu

4.7 Weitere Änderung Wildtierkorridor

Während der ersten öffentlichen Auflage vom 26. Oktober bis 24. November 2020 befassten sich sieben Einsprachen mit dem neu ausgeschiedenen Wildtierkorridor. Die Einsprachen äusserten Änderungswünsche an der Formulierung des BZR Artikels aber auch zur Ausscheidung der Freihaltezone im Bereich des Weilers Zuswil. An einer Einspracheverhandlung mit allen betroffenen Eigentümern war auch der Kanton mit der Dienststelle Iawa vertreten. Aufgrund dieser Verhandlung konnte ein Kompromiss gefunden werden.

Änderung am Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ettiswil (**neu, gestrichen**)

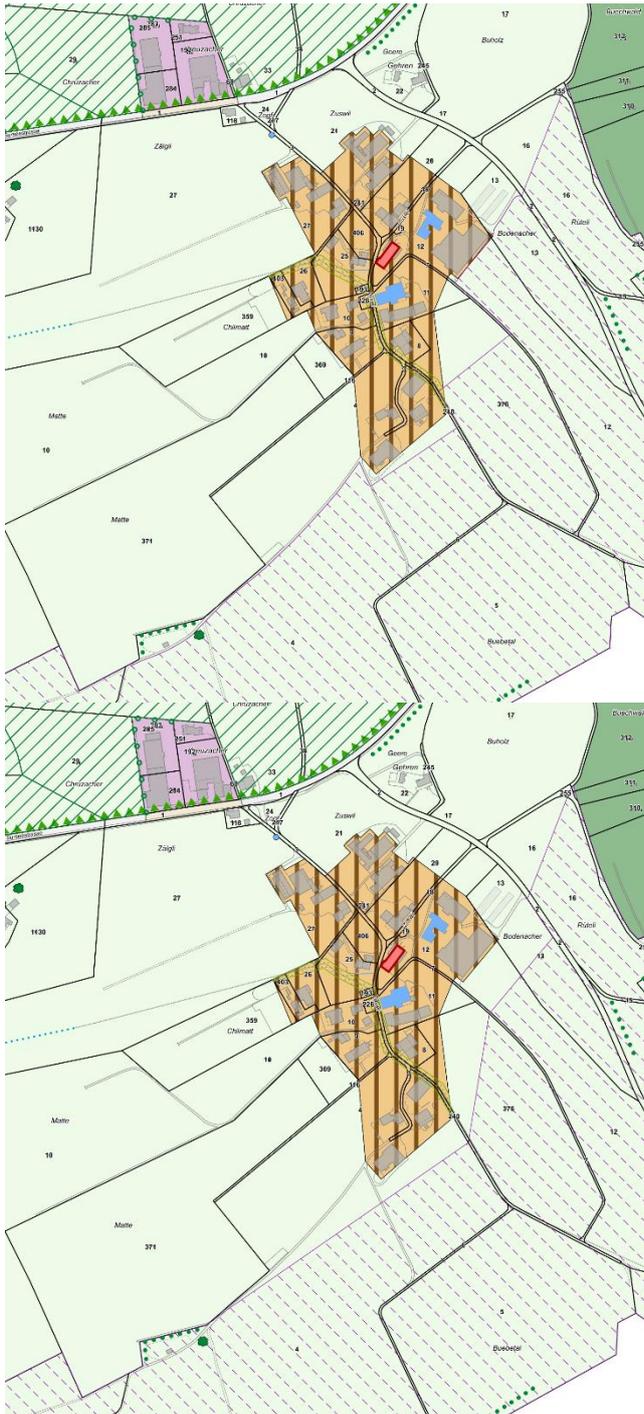
Art. 38 Freihaltezone Wildtierkorridor (FW) (überlagert)

- ¹ Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt, die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.
- ² Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.
- ³ Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen **hat sich dem Zweck gemäss Abs. 1 unterzuordnen. Grundsätzlich ist nicht zulässig; sind Als** Bauten und Anlagen, **wenn sie die Durchgängigkeit beeinträchtigen. Als Bauten und Anlagen** gelten insbesondere auch **Mauern oder** wildundurchlässige Zäunungen **oder Folientunnel sowie weitere Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.**
- ⁴ Ausnahmen können bewilligt werden für:
 - a. Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume;
 - b. land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege;

- c. Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie
- d. zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn **in der Planung und Umsetzung** die Durchgängigkeit für Wildtiere **gewahrt verbessert oder zumindest nicht verschlechtert** wird.

⁵ Massnahmen, die zu **wesentlichen** Veränderungen der Geländeform und in der Folge zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. **insbesondere untersagt sind Planierungen, Auffüllungen von Gräben, Abstossen von Böschungen oder die Begradigung von Waldrändern.**

Änderung am Zonenplan der Gemeinde Ettiswil



Zonenplan 1. öffentliche Auflage

Zonenplan neu

Im Bereich des Weilers wurde zu den bestehenden Bauten im Maximum ein Abstand von 50 m zur Freihaltezone Wildtierkorridor gewählt. So verläuft der Korridor ohne grosse und nicht nachvollziehbare Ecken um den Weiler herum. Die bestehende wichtige Struktur auf dem Grundstück Nr. 4 liegt neu im Perimeter des Wildtierkorridors.