



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Paketadresse:
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

Gemeinderat Ettiswil
Surseestrasse 5
6218 Ettiswil

Luzern, 29. November 2019 /AS/ZUS/WYP
2019-72

Gemeinde Ettiswil; Gesamtrevision der Ortsplanung 2019

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 7. Februar 2019 ersuchen Sie um die erneute Vorprüfung der gesamthaft revidierten Nutzungsplanung. Die Unterlagen wurden dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) im Februar 2018 erstmals eingereicht. Mit Stellungnahme des BUWD vom 18. Oktober 2018 wurde die Vorlage zur teilweisen Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen. Sie liegt nun zur abschliessenden Vorprüfung vor. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Ettiswil stammt aus dem Jahr 2010 (RRE Nr. 947 vom 7. September 2010). Seither wurden einige Plan- und Reglementsänderungen genehmigt, die letzte mit RRE Nr. 773 vom 3. Juli 2012. Mit der vorliegenden Gesamtrevision sollen die Nutzungsplanung an die übergeordneten Grundlagen angepasst und die Inhalte des Siedlungsleitbildes der Gemeinde Ettiswil umgesetzt werden. In sachlicher und zeitlicher Hinsicht ist eine gesamthafte Überprüfung der Nutzungsplanung somit zweckmässig.

Für die kantonale Beurteilung der vorliegenden Planung sind insbesondere das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG), das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die zugehörige Verordnung (PBV) sowie der kantonale Richtplan Luzern 2009, teilrevidiert 2015

(KRP), massgebend. Wesentlich sind auch die Wegleitung Ortsplanungsverfahren 2018 (WL OP 2018, insbesondere Kap. 4 «Kantonale Vorprüfung») sowie verschiedene weitere Arbeitshilfen (vgl. Anhang 2 der WL OP 2018).

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan Siedlung (1:2'500), Entwurf vom 30. Januar 2019;
- Zonenplan Landschaft (1:6'000), Entwurf vom 30. Januar 2019;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 30. Januar 2019.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 30. Januar 2019;
- Planungsbericht Beilage 1, BZR Vergleich neu – alt, vom 30. Januar 2019;
- Planungsbericht Beilage 2, Analyse Bestand – Herleitung von ÜZ und Gesamthöhe, vom 8. Januar 2018;
- Planungsbericht Beilage 3, Dokumentation Gewässerraumbreiten, vom 30. Januar 2019;
- Planungsbericht Beilage 4, Plan Vermassung Gewässerräume (1:2'500), vom 30. Januar 2019;
- LUBAT Tabelle, Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans, vom 27. Februar 2018;
- Zuordnungstabelle Grundlagen vom 8. Januar 2018;
- Beilage 1, Nachweis für die Berechnung der Mindestabstände Sässhof Ettiswil vom 17. Dezember 2018 und Entwurf Vertrag über die Verfügbarkeit von Bauland, Grundstück Nr. 51 GB Ettiswil;
- Beilage 2, Machbarkeitsstudie Erweiterung Käserei Kottwil, bestehend aus diversen Plänen, vom 19. Mai 2017 und Entwurf Vertrag über die Verfügbarkeit von Bauland, Grundstück Nr. 59 GB Kottwil;
- Beilage 3 bestehend aus:
 - Schreiben «Revidierte Zonenplanänderung Parzelle 166, 6217 Kottwil» vom 24. Januar 2019;
 - Plan Einzonungsbegehren / Situation Gishalde 9, Kottwil (1:500) vom 20. März 2017, rev. 28. Januar 2019;
 - Waldfeststellung, Situation, Gütschwald / Holewald / Tobel (1:500), Entwurf vom 5. April 2017;
 - Schreiben «Verzicht auf Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone», der Dorfbrunnengenossenschaft Kottwil an die Gemeinde Ettiswil und die Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), vom 30. November 2018;
 - Entwurf Vertrag über die Verfügbarkeit von Bauland, Grundstück Nr. 166 GB Kottwil;
- Beilage 4, Pläne Einzonungsbegehren Dorf 2, Kottwil «Situation» (1:500) und «Grundriss + Schnitt A», vom 8. März 2017, rev. 4. Oktober 2017, und Entwurf Vertrag über die Verfügbarkeit von Bauland, Grundstück Nr. 182 GB Kottwil;
- Beilage 5, Vorabklärung «Definition Gewässerabstand durch Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) auf Grundstück Nr. 853, Längmatt 4, 6218 Ettiswil» vom 7. April 2014 inkl. Beilagen; Schreiben der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) «2014-1402, Vorabklärung IBZ» vom 10. Juni 2014;
- Beilage 6, Antrag Verschiebung Gewässerraum vom 18. September 2017 inklusive Plan «Situation».

Der Planungsbericht für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und

zweckmässig dargestellt. Der notwendige Anpassungsbedarf ergibt sich aus den Ausführungen unter Ziffer B.

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle rawi (zuständige Projektleiterin: Andrea Schaller, Tel. 041 228 67 70) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 25. Februar und 11. März 2019;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL), am 14. Februar 2018;
- Dienststelle vif, am 18. Februar 2019;
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (bew), am 19. Februar 2019;
- Luzerner Wanderwege (LWW), am 20. Februar 2019;
- Region Luzern West, am 22. Februar 2019;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 12. März 2019;
- Dienststelle uwe, am 13. März 2019.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

B. BEURTEILUNG

1. Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsrahmen

1.1. Kantonale Grundlagen

Die Gemeinde Ettiswil gehört gemäss Kantonalen Richtplan 2009, teilrevidiert 2015 (KRP), zur Kategorie L3 (Ländliche Gemeinde). Die Koordinationsaufgabe R1-5 im KRP weist dieser Kategorie folgende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsschwerpunkte zu: Ortskerne stärken, ländliche Siedlungsqualität erhalten, Qualitäten traditioneller ländlicher Siedlungsstrukturen aufnehmen und mit angemessener Dichte punktuell weiterentwickeln sowie auf kommunale Arbeitsplatznachfrage konzentrieren.

Das Wachstum und die Entwicklung haben primär durch Siedlungsentwicklung nach innen zu erfolgen. Neueinzonungen können nur bei nachgewiesenem Bedarf und in Abstimmung mit den Vorgaben des KRP vorgenommen werden. Innerhalb der bestehenden Bauzonen kann sich die Gemeinde unabhängig von den Wachstumswerten gemäss Koordinationsaufgabe R1-5 im KRP, auch hinsichtlich der Bevölkerungszunahme, entwickeln. Der zulässige Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen liegt bis 2035 in den Gemeinden der Kategorie L3 bei 0,4 % pro Jahr.

1.2. Regionale Grundlagen

Der regionale Entwicklungsplan Willisau-Wiggertal 2007 macht Vorgaben für die räumliche und qualitative Entwicklung der Gemeinden. Der Regionale Entwicklungsträger Region Luzern West hält fest, dass den Änderungen keine Einwände gegenüberstehen.

1.3. Siedlungsleitbild, Entwicklungsstrategie

Der vorliegenden Planung ging die Erarbeitung eines Siedlungsleitbildes (SLB) voraus. Die Dienststelle rawi hat am 22. September 2016 dazu Stellung genommen. Der Gemeinderat

hat das SLB vom 29. November 2016 am 15. Dezember 2016 verabschiedet.

1.4. Kapazitätsbeurteilung und Grösse des Baugebiets

Die Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Zonenplans wurde gemäss den Vorgaben der technischen Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung ermittelt und bereinigt sowie im Schreiben vom 30. Januar 2018 der Dienststelle rawi zuhanden der Gemeinde festgehalten.

Im Wesentlichen wurde festgestellt, dass die Gemeinde Ettiswil ausreichend Bauzonen für das gemäss dem KRP vorgesehene Wachstum aufweist. Der KRP sieht ein Wachstum bis zu einer Einwohnerzahl von 2'786 bis ins Jahr 2035 vor. Innerhalb der bestehenden Bauzonen ist ein Wachstum bis zu einer Einwohnerzahl von 3'123 möglich. Die Gemeinde Ettiswil gilt als Kompensationsgemeinde und Einzonungen sind nur bei gleichzeitigen, flächengleichen Auszonungen möglich.

Bezüglich der Einwohnerdichte kann festgestellt werden, dass der Dichtewert des Medians der Gemeinden der Kategorie L3 von 240 m²/E oder der aktuelle niedrigere Wert des rechtskräftigen Zonenplans eingehalten werden muss. Die Vorgabe gemäss KRP wird in beiden Ortsteilen erfüllt¹.

Das Siedlungsgebiet (Bauzonen plus Reservezonen) der Gemeinden der Kategorie L3 ist maximal auf die Bauzonen per Ende 2014 plus 4 % begrenzt (S1-1 des KRP). Das heisst, die Reservezonen dürfen höchstens 4 % der Bauzonen per Ende 2014 betragen. Im rechtskräftigen Zonenplan betragen die Reservezonen der Gemeinde Ettiswil ca. 8,3 ha. Bei einer Bauzonengrösse von ca. 63,1 ha² entspricht dies einem Anteil von ca. 13,6 %. Das Siedlungsgebiet dürfte um ca. 2,5 ha auf eine Fläche von total 65,6 ha³ vergrössert werden. Gemäss Zonenplanentwurf umfasst das Siedlungsgebiet ca. 60 ha⁴. Mit 3,9 ha Reservezonen wird der zulässige Wert eingehalten.

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 den aktuellen Zahlen kann geprüft werden, ob die Vorgaben des KRP eingehalten werden. Die LUBAT-Aktualisierung ist der Dienststelle rawi zur Prüfung einzureichen.

1.5. Bauzonenzuwachs und kompensatorische Auszonungen

Der vorliegende Zonenplanentwurf weist eine theoretische Einwohnerkapazität von 3'449⁵ oder ein Plus von 326 Einwohnern gegenüber der heutigen Kapazität auf. Die Überkapazität bis ins Jahr 2035 beträgt vor der Gesamtrevision der Ortsplanung 270 Einwohner und danach 596 Einwohner. Die Zunahme bei der Überkapazität ist insbesondere durch den Wechsel des Dichtemasses von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer (in Kombination mit der Gesamthöhe) sowie durch Um- und Aufzonungen begründet.

Einwohnerkapazitätsrelevante Einzonungen sind aufgrund der kantonalen Entwicklungsstrategie (vgl. R1-5 des KRP) und den bestehenden Bauzonenkapazitäten in der Gemeinde Ettiswil nur mit flächengleicher kompensatorischer Auszonung eines vergleichbaren Zonentyps möglich. Wir verweisen auf Kapitel 5 der Technischen Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung vom Juni 2016. Die Prüfergebnisse zu den einzelnen Einzonungen sind der Ziffer B.2.2. zu entnehmen.

¹ L3 Median 240 m²/Ew; Ortsteil Ettiswil: rechtskräftiger Zonenplan 163 m²/Ew -> Zonenplanentwurf 160 m²/Ew; Ortsteil Kottwil: rechtskräftiger Zonenplan 262 m²/Ew -> Zonenplanentwurf 248 m²/Ew

² Alle Bauzonen ohne Weiler-, Abbau- und Deponiezonen.

³ 63,1 ha x 4 % = 2,5 ha -> 63,1 + 2,5 = 65,6 ha

⁴ Alle Bauzonen ohne Weiler-, Abbau- und Deponiezonen sowie Verkehrszonen sowie ohne Fläche, die von der Weilerzone in Bauzonen umgezont wurde.

⁵ Aktualisierte Berechnung nach LUBAT vom 29.01.2018

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.

1.7. Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Die erforderliche Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist grundsätzlich in der Koordinationsaufgabe R7-2 des KRP sowie in § 36 Abs. 2 Ziff. 11 PBG verankert. Für Sondernutzungspläne kommt zudem § 65 Abs. 2 PBG zur Anwendung. Die Bemessung der Anzahl Parkplätze – in Abhängigkeit der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr – ist eine der wichtigsten und effektivsten Massnahmen für die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (siehe dazu Ziffer B.4.2. zu Art. 46 Abstellplätze für Personenwagen).

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 sind (siehe <https://www.geo.lu.ch/map/angebotsstufen/>). Der Planungsbericht ist entsprechend anzupassen.

1.8. Siedlungsentwicklung nach innen

Mit den geplanten Änderungen im Zonenplan werden Massnahmen zur inneren Verdichtung ergriffen. Die Umzonungen (Kapitel 3.3 des Planungsberichts) betreffen hauptsächlich Areale, die bereits überbaut sind und mit der neuen Zuteilung wesentlich besser ausgenützt werden sollen. Die Einzonungen von bereits überbauten Gebieten (Kapitel 3.2 des Planungsberichts) dienen teilweise demselben Ziel.

Aufgrund der Einführung der Überbauungsziffer wird die zulässige Dichte grundsätzlich erhöht. In der Kernzone soll auf eine Überbauungsziffer verzichtet werden. In der Arbeits- und Wohnzone wird eine Mindestnutzung festgelegt. Das Vorgehen entspricht dem kommunalen Siedlungsleitbild.

Wir begrüssen die Strategie zur Innenentwicklung und verweisen insbesondere auf die nachfolgenden Ausführungen unter den Ziffern B.2.3.1. und B.4.2. zu «Art. 15 Wohnzonen».

Die Gemeinde beabsichtigt, mit den von Einzonungen betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einen Vertrag gestützt auf § 38 PBG abzuschliessen, wonach sich diese innert einer bestimmten, zeitnahen Frist zur Bebauung des Areals verpflichten. Wir begrüssen dieses Vorgehen.

2. Teilzonenplan Siedlung und Teilzonenplan Landschaft

2.1. Allgemein

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.

Insgesamt legt die Gemeinde Ettiswil eine gute, umfassende und zweckmässige Ortsplanungsrevision vor. Die verschiedenen Planänderungen entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Nachfolgend werden Vorbehalte und Anträge zu einzelnen Gebieten und weiteren Aspekten der Ortsplanung erläutert.

2.2. Einzonungen

2.2.1. Sässhof, Schnarzen, Ettiswil (Parzelle Nr. 51)

Die mehrheitlich überbaute Fläche von 5'715 m² des Grundstücks Nr. 51 soll eingezont und die überlagerte Ortsbildschutzzone aufgehoben werden.

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.

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.

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.

2.2.2. Regiochäsi, Kottwil (Parzelle Nr. 59)

Für die Erweiterung der Käserei (Betriebsgebäude und Parkplätze) sollen 615 m² auf der Parzelle Nr. 59 von der Landwirtschaftszone und 732 m² vom übrigen Gebiet in die Sonderbauzone Käserei eingezont werden. Es liegt ein Bebauungskonzept vom 19. Mai 2017 vor.

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 ungeschmälerzte 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 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.

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).

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.

Falls die Planung gestützt auf das noch ausstehende ENHK-Gutachten weiterverfolgt werden kann, ist Folgendes zu beachten:

- 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 praxismässig 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 Parkplatznachweis erforderlich und die optimale Nutzung des Bodens ist aufzuzeigen (dies 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.).

2.2.3. Gishalde, Kottwil (Parzelle Nr. 166)

Eine teilweise überbaute Fläche von 1'414 m² auf Parzelle Nr. 166 soll von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2a eingezont werden. Zur Freihaltung einer Fläche im Westen des Areals sollen 231 m² in die Grünzone eingezont werden. Zusätzlich soll eine

Baulinie in einem Abstand von 10 m zum Wald festgelegt bzw. entlang der Hausfassade geführt werden, die einen Abstand zum Wald von mind. 8,65 m hat. Die geplante Bauzone grenzt direkt an den Wald. Die Waldfeststellung ist erfolgt.

Wo die Verhältnisse es erfordern, sind entlang von Wäldern im Bereich der Bauzonen Baulinien nach raumplanerischen und forstlichen Gesichtspunkten festzulegen. Dabei hat der Abstand der Baulinie zum Waldrand in der Regel mindestens 20 m zu betragen (§ 136 Abs. 1 PBG). Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ist die Erteilung von Ausnahme- und Sonderbewilligungen nach Massgabe von § 136 PBG möglich.

Die Dienststelle lawa beurteilt die geplante Baulinie mit einem Abstand von 10 m zum Wald aus walddirektlicher 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 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.

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 15 m 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.

2.2.4. Holzschnitzelheizung Dorf, Kottwil (Parzelle Nr. 182)

Auf dem Grundstück Nr. 182 soll eine Fläche von 747 m² von der Landwirtschaftszone in die Kernzone Kottwil eingezont werden. Die einzuzonende Fläche ist für ein Ökonomiegebäude mit einer Holzschnitzelheizung bestimmt. Mit dieser Anlage soll in Kottwil ein Wärmeverbund-Projekt realisiert werden. Der Standort eignet sich aufgrund der Nähe zu den öffentlichen Bauten und der kurzen Distanzen innerhalb von Kottwil. Gemäss Planungsbericht ist aus Platzgründen keine Integration in die bestehende Scheune möglich. Die Ausführungen sind nachvollziehbar. Ein konkreter Bedarf kann vor diesem Hintergrund bejaht werden. Mit dem Vertrag gemäss § 38 PBG wird auch sichergestellt, dass die Fläche nur für die Realisierung des Ökonomiegebäudes mit einer Holzschnitzelheizung bestimmt ist.

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.

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.

Die Dienststelle 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.

Gegen die Einzonung sprechen keine übergeordneten Interessen, überdies begrünnen 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.

Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig (vgl. Ziffer B.5.2.).

2.2.5. Dorfzone Ausserdorf, Ettiswil (Umzonung von der Weilerzone)

Die Zuweisung der Weilerzone Ausserdorf in die Dorfzone Ausserdorf ist zweckmässig, da die Anforderungen an eine Weilerzone nach § 59a PBG nicht erfüllt sind und sich die Zone in der Nähe des Hauptsiedlungsgebiets befindet. 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. Die Bestimmungen zur Dorfzone Ausserdorf entsprechen einer «Bauzone mit Erhaltungscharakter». 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. Wir begrünnen die Festlegung einer Erhaltungsbauzone mit restriktiven Entwicklungsmöglichkeiten.

Weilerzonen sind nach Bundesrecht Nichtbauzonen (Zone nach Art. 18 Abs. 1 RPG). Da sie nicht einwohnerkapazitätsrelevant sind, werden sie nicht zum Siedlungsgebiet gezählt, auch wenn sie in den kommunalen Zonenplänen bislang (nach altem Recht) als Bauzonen bezeichnet wurden. Zudem ist in den Weilerzonen kaum ein Entwicklungspotenzial gegeben (Erhaltungszweck). Aus diesen Gründen kann eine Zuweisung von Weilerzonen in die Landwirtschaftszone (hier knapp 31'000 m²) nicht als Kompensationsflächen für Einzonungen angerechnet werden.

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.

Sollen die auszuzonenden Flächen neu als FFF angerechnet werden, ist die Bodenqualität zu ermitteln.

2.3. Umzonungen

2.3.1. Neue Kernzone Ettiswil

Der Zweck der bestehenden Dorfzone A ist der Erhalt der baulichen Eigenarten. Der Verzicht auf ein Nutzungsmass ist damit begründbar, dass eine bauliche Weiterentwicklung nicht vorgesehen ist. Anders sieht es in der Dorfzone B aus, wo heute noch eine Ausnützungsziffer festgelegt und eine zusätzliche bauliche Entwicklung bereits vorgesehen ist.

Die beiden Zonen sollen nun zur Kernzone Ettiswil (KE) zusammengeführt werden. Dadurch soll der strassenraumprägende, historische Ortskern von Ettiswil gesamthaft einer Kernzone mit einheitlichen Bestimmungen zugewiesen werden.

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.

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.

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»).

2.3.2. Erweiterungen der Kernzone entlang der Willisauer- und Haisistrasse sowie entlang Grosswangerstrasse, Ettiswil

Um die Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung nach innen zu schaffen, sollen weitere Grundstücke im Bereich des Dorfkerns in die Kernzone Ettiswil umgezont werden:

- die Parzelle Nr. 637 an der Haisistrasse und die Parzellen Nrn. 548 und 549 entlang der Willisauerstrasse (bisher zweigeschossige Wohnzone);
- die Parzellen Nrn. 90, 572, 616 südlich des Postplatzes und die Parzellen Nrn. 320, 934, 854, 853, 298, 299, 385 und 557 beidseitig entlang der Grosswangerstrasse bis hin zur Einmündung in das Gewerbegebiet (bisher dreigeschossige Wohnzone);
- die Parzelle Nr. 319 an der Grosswangerstrasse (bisher Arbeitszone III).

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.

2.3.3. Anpassung der Arbeits- und Wohnzonen – Surseestrasse Nord, Ettiswil

Die Umzonung der Parzellen Nrn. 273, 274, 581 sowie 59 und 624 von der zweigeschossigen Wohnzone bzw. Arbeitszone III (Parzelle Nr. 274) in die Arbeits- und Wohnzone AW3b ist mit den übergeordneten Vorgaben und Interessen vereinbar.

Gemäss der Dienststelle uwe ist die mit der Umzonung der Wohnzone zur Arbeits- und Wohnzone AW3b einhergehende Aufstufung von der ES II zur ES III (Parzellen Nrn. 59 und 624) aufgrund der Lärmexposition durch die Kantonsstrasse K18 (Surseestrasse) mit ausgewiesener Grenzwertüberschreitung 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 lärmschutzrechtlichen Problemen führen und ist daher gut zu prüfen.

Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass die gewerblichen Nutzungen entlang der erwähnten Strassen bereits zu einem grossen Teil vorhanden seien. Die Planungskommission hat

es verworfen, einen Mindestanteil Arbeitsnutzung festzulegen, da die Gefahr bestehe, dass die Flächen leer stünden und zu Wohnzwecken umgenutzt würden.

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.

2.4. Anpassung der Weilerzone Zuswil

Die Kleinsiedlung Zuswil erfüllt die Anforderungen an eine Weilerzone und wird auch weiterhin der Weilerzone zugeteilt. Der Perimeter der Weilerzone wird geringfügig erweitert, so dass die bestehenden Gebäude ganz innerhalb dieser Zone zu liegen kommen. Diese Anpassung ist mit den übergeordneten Interessen und Rechtsgrundlagen vereinbar. Es handelt sich nicht um eine Einzonung in eine Bauzone. Die Anpassung ist nicht mehrwertabgabepflichtig.

2.4.1. 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 Dienststelle uwe macht in ihrer Stellungnahme jedoch grundsätzlich Bemerkungen bezüglich des Lärmschutzes. Im Baubewilligungsverfahren, insbesondere bei Wohnnutzungen, ist dem Schutz vor Lärm besondere Beachtung zu schenken.

Diverse Arbeitszonen sollen in die Arbeits- und Wohnzone umgezont werden. Da diese Flächen kleinräumig und von Wohnzonen umgeben sind, sind diese Umzonung raumplanerisch zweckmässig.

2.5. Weitere Zonenplanänderungen

2.5.1. Abbaugebiet Rothubel, Kottwil

Gemäss Planungsbericht soll ein Teil der Parzelle Nr. 236 als Teil des Abbaugebiets Gishubel vom Übrigen Gebiet B in das Übrige Gebiet A umgezont werden, da die Ausscheidung einer Arbeitszone raumplanerisch nicht zu begründen sei. Die Fläche beträgt 30'383 m². Ebenfalls soll auch der einer Landwirtschaftszone zugewiesene Teil der Parzelle Nr. 1040 in das Übrige Gebiet A umgezont werden, da sie ebenfalls dem Abbaugebiet dient. Die Überlagerung mit der Landschaftsschutzzone bleibt.

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.

Als genehmigungsfähig erachten wir hingegen eine Erweiterung der Arbeitszone Gishubel, wobei diese neu gesamthaft als Sonderbauzone zu 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.

Im Abbaugebiet Rothubel bestehen auch ausserhalb der Landschaftsschutzzone zahlreiche Hecken. Wir weisen Sie darauf hin, dass Hecken geschützt sind und nur mit Ausnahmebe-

willigung gerodet werden dürfen. Deren Voraussetzungen richten sich nach der Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen (SRL Nr. 717).

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 vermass. Diese freilaufende Zonengrenze ist im Zonenplan ebenfalls zu vermassen.

In Kompensationsgemeinden ist grundsätzlich jede Einzonung zu kompensieren. Die Einzonung ist zweckmässig. Da mit der Einzonung die Bauzonenkapazität nur unwesentlich erhöht wird, kann von einer flächengleichen Kompensation abgesehen werden. Die Einzonung ist grundsätzlich mehrwertabgabepflichtig (vgl. Ziffer B.5.2.).

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.

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).

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.

Gemäss Zonenplan werden folgende Areale im Ortsteil Ettiswil mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert: Dorf/Schwert (Parzelle Nr. 38), Stockhof (Parzelle Nr. 297) und Riedbruggmüli (Parzelle Nr. 1056). Diese Areale sind mehrwertabgabepflichtig (§ 105 Abs. 3c PBG; vgl. Ziffer B.5.2.).

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]).

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.

2.7. Reservezonen

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.

2.8. Verkehrszone und Verkehrsflächen

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. Ent-

weder 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.

2.9. Kantonale Schutzverordnungen für das Übrige Gebiet C

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.

2.10. Wildtierkorridor

In der Gemeinde Ettiswil befinden sich Teile der beiden Wildtierkorridore LU 13 (Wauwiler Ebene – Kaltbach – Mauensee) und LU 16 (Willisau – Alberswil).

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 grundeigentümergebundene «Freihaltezone 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 Freihaltezone Wildtierkorridor sind inzwischen auf dem Geoportal aufgeschaltet. Sie sind im Zonenplan als «Freihaltezone Wildtierkorridor» unter dem Legendeneintrag «Nichtbauzone» aufzuführen.

Im Zonenplan ist nur die «Freihaltezone Wildtierkorridor» darzustellen und nicht der gesamte Perimeter des Wildtierkorridors. Die Zone ist nach dem gebräuchlichen Fachbegriff als «Freihaltezone Wildtierkorridor» zu bezeichnen.

2.11. Wasser- und Zugvogelreservat von nationaler Bedeutung

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).

2.12. Denkmalschutz

Die Kantonale Denkmalpflege weist darauf hin, dass der Weyerhushof 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.

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.

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).

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.

2.15. Wake & Camp

Nachdem das Projekt nicht mehr weiterverfolgt wird, ist die Information «Perimeter Zonenplanänderung Wake & Camp» aus dem Zonenplan zu entfernen.

3. Teilzonenplan Gewässerraum

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. 41a 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.

3.2. Plan «Vermassung Gewässerräume» (Planungsbericht Beilage 4)

Die Dienststelle uwe stellt fest, dass der Plan aufgrund seines Massstabs 1:2'500 schwer lesbar 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.

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:

- 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 Bünthenbach 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.

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.

4. Bau- und Zonenreglement

4.1. Generelles

Die Artikel des revidierten BZR, die nachfolgend unter Ziffer B.4.2. nicht erwähnt werden, sind recht- und zweckmässig.

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.

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.».

Art. 11 Zoneneinteilung

Wir weisen darauf hin, dass die Bezeichnung «Freihaltezone Gewässer» in Abs. 2 nicht korrekt und zu «Freihaltezone Gewässerraum» zu korrigieren ist.

Art. 12 Kernzone Ettiswil (KE)

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 empfohlen wird. Die von der Denkmalpflege beanstandete Ungleichbehandlung der KE und der KK wird dadurch voraussichtlich aufgehoben.

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.

Art. 13 Kernzone Kottwil (KK)

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.

Art. 12 und 13 Kernzonen Ettiswil und Kottwil

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.

Art. 15 Wohnzonen (W)

Im Planungsbericht wird korrekt festgelegt, dass eine minimale Überbauungsziffer (im Gegensatz zur früheren Ausnutzungsziffer) nur bedingt einen Zusammenhang mit einem haushalterischen 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.

Art. 16 Arbeits- und Wohnzonen (AW)

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.

Art. 18 Arbeitszone Gishubel (A IV)

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».

Art. 19 Ortsbildschutzzone (O)

Dieser Artikel nennt keinen Zonenzweck. Wir empfehlen Ihnen die Übernahme des Zonenzwecks des Muster-BZR.

Art. 20 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

Abs. 3 muss sprachlich bereinigt werden («[...] die öffentlichen und [...]»). Ebenso Art. 21 Abs. 3.

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.

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.

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.

Art. 50 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen

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.

Art. 57 Flachdächer

Die Gemeinden sorgen dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (§ 9 NLG).

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 bean-

tragt, den Artikel wie folgt zu ergänzen: «..., mit standorttypischem Saatgut zu begrünen ...». Wir unterstützen diesen Antrag.

Art. 58 Kulturdenkmäler

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 wieder einzuführen, 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.

Art. 60 Wildtierkorridor

Wir haben in Ziff. 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.

Artikel zur Bepflanzung

Die Gemeinden sorgen dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (§ 9 NLG).

In diesem Zusammenhang empfiehlt die Dienststelle lawa ergänzend zur Art. 51 BZR (Zonenrandbepflanzung) die Aufnahme des Artikels gemäss Muster-BZR. Wir unterstützen diesen Antrag.

5. Weitere Aspekte

5.1. Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan inkl. Fusswegnetz

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 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.

5.2. Mehrwertausgleich

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.

Die Aussagen im Planungsbericht zur Mehrwertabgabepflicht bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht sind ausreichend.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung Ettiswil kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Namentlich sind folgende Vorbehalte zu beachten und zu bereinigen:

- Die Einzonung Sässhof ist wegen fehlender kompensatorischer Auszonung nicht genehmigungsfähig.
- Die Einzonung Gishalde inkl. Baulinie ist nicht genehmigungsfähig.
- Für die Mischzonen ist zwingend ein Mindestanteil an gewerblicher Nutzung festzulegen.
- Die Reservezone im BLN-Gebiet auf Parzelle Nr. 59, GB Kottwil, ist nicht genehmigungsfähig.
- Die Vorprüfung der Einzonung für die Regiochäsi Kottwil (Parzelle Nr. 59, GB Kottwil) kann erst nach Vorliegen des ENHK-Gutachtens abgeschlossen werden. Die Einzonung kann somit noch nicht öffentlich aufgelegt werden und sollte – abhängig vom Zeitpunkt des ENHK-Gutachtens – allenfalls in eine separate Ortsplanungsrevision ausgelagert werden.
- Die Zuweisung einer Teilfläche der Parzellen Nrn. 236 und 1040 in das Übrige Gebiet A ist nicht genehmigungsfähig. Die Parzellen sind stattdessen einer Sonderbauzone zuzuweisen.
- Die Freihaltezone «Wildtierkorridor» ist als überlagernde Zone auszuscheiden und gemäss den aktualisierten Daten festzulegen.
- Das Wasser- und Zugvogelreservat (WZW) Nr. 123, Wauwilermoos, ist als überlagernde Information im Zonenplan darzustellen (analog dem BLN-Gebiet).
- Das Bau- und Zonenreglement ist gemäss den Ausführungen unter Ziffer B.4.2. anzupassen.
- Die Gewässerräume sind gemäss den Ausführungen unter Ziffer B.3. anzupassen.
- Der Bericht mit Angaben zum Mehrwert der Einzonungen, zum Verkehrswert der ausgezonten Grundstücke sowie der Bereitschaft der Grundeigentümer zur Ein- oder Auszo-

nung ist zu erarbeiten und vor der öffentlichen Auflage der Dienststelle rawi zur Prüfung zukommen zu lassen.

Der Zonenplan ist zusätzlich in folgenden Punkten zu bereinigen: Vermessung der Einzugsfläche auf Parzelle Nr. 1070; Zuweisung der Strassen im Bereich der Dorfzone Ausserdorf in die Verkehrszone; eindeutige Darstellung des Übrigen Gebiets C als Grundnutzungszone.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die öffentliche Auflage und die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Nach der Beschlussfassung ist sie dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (digital inkl. Beilagen):

- Burkhalter Derungs AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Region Luzern West, Geschäftsstelle, Menznauerstrasse 2, 6110 Wolhusen
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern
- Luzerner Wanderwege, Hirschmattstrasse 36, 6003 Luzern