



GEMEINDE LUTHERN

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



BOTSCHAFT

Zur Gemeindeversammlung vom 24. September 2026

1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Weshalb braucht es diese Revision?

Das übergeordnete Planungsrecht hat in den letzten Jahren zahlreiche Änderungen erfahren. So sind auf kantonaler Ebene am 1. Januar 2014 das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und auf Bundesebene am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Die darauf abgestimmte Revision des kantonalen Richtplans wurde im Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt. Ebenfalls von Bedeutung ist die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung 2011, welche die Ausscheidung der Gewässerräume im ganzen Gemeindegebiet verlangt.

Im Kanton Luzern wurde mit der Einführung des neuen PBG die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst, was zu einem grundsätzlichen Systemwechsel in den Bauzonen führt. Die Gemeinde Luthern hat die Aufgabe, die Nutzungsplanung aus dem Jahr 1998 zeitgemäss zu ersetzen. Die nun zur Beschlussfassung vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde auf Grundlage des Siedlungsleitbildes aus dem Jahr 2020 in folgenden Schritten erarbeitet:

Der Weg zur Abstimmung

Erarbeitung Ortsplanungsrevision	Ab Herbst 2020
Öffentliche Mitwirkung	1. Juli – 31. August 2022
Kantonale Vorprüfung	Mai 2023 – April 2025
Öffentliche Auflage	25. August – 23. September 2025
Einspracheverhandlungen	Winter 2025/26
Zweite öffentliche Auflage	18. Mai – 16. Juni 2026
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	24. September 2026
Genehmigung durch Regierungsrat	Anschliessend

Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind 14 Einsprachen bei der Gemeinde eingegangen. Davon konnten 10 Einsprachen gütlich erledigt oder gutgeheissen werden. Die vier verbliebenen Einsprachen werden der Bevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt (gemäss Kap. 7.4).

Darüber stimmen Sie ab

- Nicht zurückgezogene Einsprachen
- Bau- und Zonenreglement (BZR), 31. Juli 2026
- Zonenplan Siedlung und Landschaft, beide 31. Juli 2026
- Teilzonenpläne Gewässerraum Siedlung und Landschaft, alle 31. Juli 2026
- Plan aufzuhebende Baulinien, 31. Juli 2026

Dokumente zur Erläuterung

Zur Erläuterung der Ortsplanungsrevision dient der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 31. Juli 2026 inklusive seiner Beilagen:

- Beilage 1: Dokumentation Gewässerräume, 31. Juli 2026
- Beilage 2: Quartieranalyse, 31. Juli 2026
- Beilage 3: Vergleich Bau- und Zonenreglement alt/neu, 31. Juli 2026
- Beilage 4: Dossier Vorprojekt Begegnungszentrum, Baureag Architekten, 12. Juni 2020
- Beilage 5: Kurzbericht Erhebung FFF-Qualität, oeko-b, 2. Juni 2021
- Beilage 6: Mitwirkungsbericht, 27. April 2023
- Beilage 7: Bauzonenkapazität LUBAT, 15. November 2024

Einsicht Unterlagen

Das komplette Unterlagendossier inklusive der Waldfeststellungspläne, des Verkehrs- und Erschliessungsrichtplanes, der Anpassungen am kommunalen Strassennetz sowie des kantonalen Vorprüfungsberichts kann unter www.luthern.ch und bei der Gemeindeverwaltung Luthern eingesehen werden. Auf Wunsch sind gedruckte Exemplare einzelner Dokumente möglich.

2. SYSTEMWECHSEL, GEBÄUDEMASSE

Die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstückfläche. Eine ÜZ von 0.24 bedeutet zum Beispiel, dass die Gebäudefläche (Fussabdruck) der Hauptbaute maximal 24 % der anrechenbaren Grundstückfläche betragen darf. Zusätzlich wird im BZR eine ÜZ für Nebenbauten festgelegt.

Überbauungsziffer (ÜZ)

Die traufseitige Fassadenhöhe (FH) und die Gesamthöhe (GH) ersetzen die bisherigen Festlegungen der Anzahl Vollgeschosse sowie die Regelung zum Kniestock. FH und GH entsprechen dem grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Bei talseitigen Aufschüttungen ist eine Erhöhung von FH und GH um einen Meter möglich, gemäss nachfolgender Skizze:

traufseitige Firsthöhe
Gesamthöhe

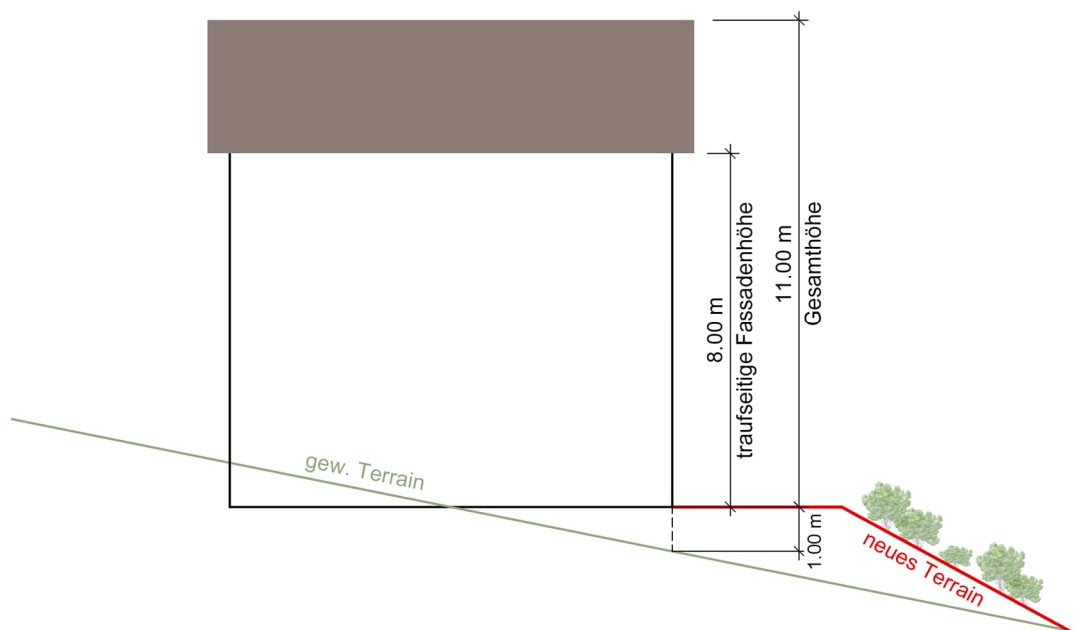


Abb. 1: Skizze Aufschüttung, Beispiel eines giebelständig zum Tal stehenden Gebäudes in der Wohnzone W2c (s. Art. 44 Abs. 3).

Die zulässigen Masse (Überbauungsziffer, First- und Gesamthöhe, Gebäudelänge) sind in Anhang 1 des BZR pro Zone festgelegt. Diese wurden anhand einer umfassenden Bestandesanalyse (Quartieranalyse, Beilage 2) hergeleitet.

Festlegung und Herleitung der Gebäudemasse

Die ordentlichen Grenzabstände werden neu direkt im kantonalen PBG geregelt, gemäss nachfolgender Tabelle:

Grenzabstände

Zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
bis 11 m	4 m
bis 14 m	5 m
bis 17 m	6.5 m
bis 20 m	8 m
über 20 m	10 m

Tab. 1: Grenzabstände gemäss § 122 Abs. 1 PBG

3. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

Überblick

Die nachfolgenden Änderungen am Zonenplan sind geringfügig und umfassen wenige Ein- und Umzonungen ohne grössere Auswirkungen auf die Wohnendendekapazität der Gemeinde Luthern. Auf die mit der öffentlichen Auflage vorgesehenen Ein- und Auszonungen wird zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. Es ist allerdings vorgesehen, das Thema der Ein- und Auszonungen nach dieser Gesamtrevision der Ortsplanung wieder aufzunehmen.

3.1. Einzonung Sicherstellung Erschliessung Luthermatt

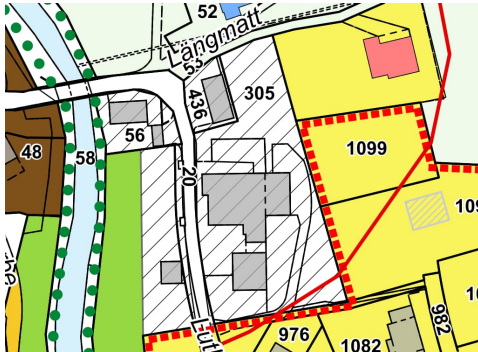


Abb. 2: Einzonung Grünzone Luthermatt, Zonenplan bisher

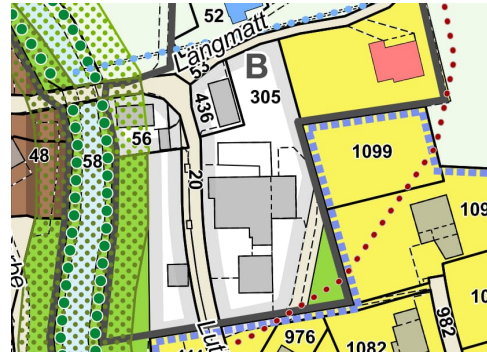


Abb. 3: Einzonung Grünzone Luthermatt, Zonenplan neu

Gegenstand	Einzonung von 191 m ² (Teilfläche Parzelle Nr. 305) von der Reservezone in die Grünzone und Einzonung von 179 m ² (Teilfläche Parzelle Nr. 305) von der Reservezone in die Verkehrszone zur Sicherstellung der Erschliessung der Parz. Nr. 1099 (technische Bereinigung).
Absicht	Die planungsrechtlich nicht erschlossene, eingezonte Parz. Nr. 1099 soll durch eine geringfügige Anpassung des Zonenplans erschlossen werden.
Begründung	Die Parz. Nr. 1099 ist eingezont, aber nicht offiziell über eine Verkehrszone erschlossen und daher in der heutigen Form nicht nutzbar. Mit der geringfügigen Einzonung wird die Erschliessung sichergestellt und die Parz. Nr. 1099 nutzbar gemacht.

3.2. Einzonung technische Bereinigung Sonnweg



Abb. 4: Einzonung techn. Bereinigung Sonnweg, Zonenplan bisher



Abb. 5: Einzonung techn. Bereinigung Sonnweg, Zonenplan neu

Gegenstand	Einzonung von rund 89 m ² (Teilfläche Parzelle Nr. 639) von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2a zur Bereinigung der heutigen Situation (techn. Bereinigung).
Absicht	Die heutige Situation mit der Baute direkt auf der Zonengrenze soll mit der Einzonung bereinigt und der Konflikt gegenüber der Landwirtschaftszone entschärft werden.

Die Bauberatung hat der Eigentümerschaft damals empfohlen, das Gebäude direkt auf die Grenze zu stellen. Dies führt zu Konflikten mit der Landwirtschaft. In gegenseitigem Einverständnis der beiden involvierten Grundeigentümerschaften soll die Wohnzone nun um 2 m in Richtung Westen und Norden erweitert werden.

Begründung

3.3. Einzonung Begegnungszentrum

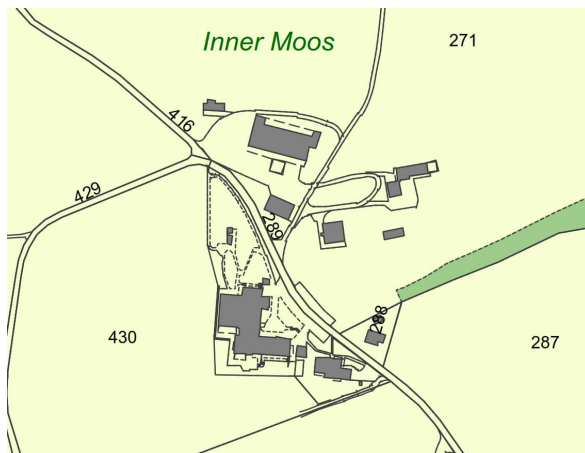


Abb. 6: Einzonung Begegnungszentrum, Zonenplan bisher



Abb. 7: Einzonung Begegnungszentrum, Zonenplan neu

Einzonung von 27'332 m² von der Landwirtschaftszone in die Sonderbauzone Begegnungszentrum mit Überlagerung einer Gestaltungsplanpflicht (Parzelle Nr. 288 sowie Teilflächen der Parzellen Nrn. 430 und 271).

Gegenstand

Sicherung der bestehenden Nutzung und Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten in der Umgebung der heutigen Bauten.

Absicht

Das Begegnungszentrum (BZ) St. Ulrich ist der grösste Arbeitgeber der Gemeinde und deckt ein spezielles Angebot von regionaler Bedeutung ab. Die bestehende Nutzung und Bebauung auf dem gemeindeeigenen Betrieb ist über Jahrzehnte entstanden, die bisherige Zuweisung zur Landwirtschaftszone ist nicht mehr sinnvoll. Die Nachfrage nach Betreuungsplätzen steigt und die Zusammenarbeit mit dem Landwirtschaftsbetrieb soll weiter ausgebaut werden. Die dafür vorgesehenen baulichen Anpassungen sind in der heutigen Landwirtschaftszone nicht realisierbar.

Begründung

Das BZ St. Ulrich liegt zwar etwas ausserhalb des Siedlungsgebietes, doch kann dieses sicher zu Fuss von Luthern Dorf und von der nahegelegenen Bushaltestelle Wieden erreicht werden. Die idyllische Lage wird von allen Bewohnenden und Mitarbeitenden geschätzt. Aufgrund des engen Bezuges zum Landwirtschaftsbetrieb ist zudem eine Situierung eines vergleichbaren Betriebes im Siedlungsgebiet nicht möglich. Der Standort des BZ St. Ulrich hat sich etabliert und eignet sich sehr gut für die vorliegende Nutzung.

Eignung

3.4. Ein- und Umzonung Reitbetrieb

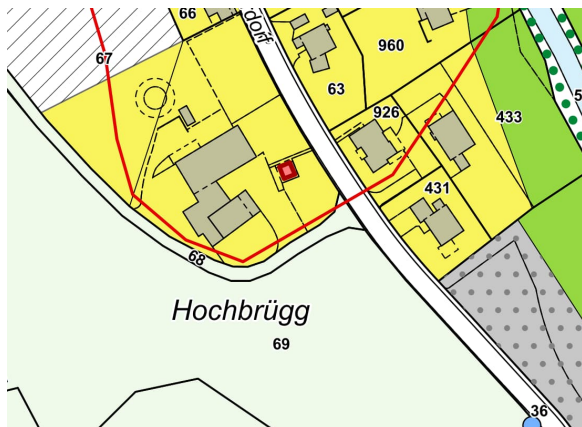


Abb. 8: Ein- und Umzonung Reitbetrieb, Zonenplan bisher



Abb. 9: Ein- und Umzonung Reitbetrieb, Zonenplan neu

Gegenstand	Einzonung von 1'929 m ² (Teilfläche Parzelle Nr. 69) von der Landwirtschaftszone in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen sowie Umzonung von 4'716 m ² (Teilfläche Parzelle Nr. 67) von der zweigeschossigen Wohnzone in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Einführung einer Zonenrandbepflanzung gegen Südosten.
Absicht	Überführung des bestehenden Betriebes sowie des neuen Reitplatzes in eine geeignete Zone. Die bestehenden drei Wohnungen werden in ihrem Umfang gesichert und die Wohnnutzung auf den heutigen Umfang begrenzt.
Begründung	Der etablierte Reitbetrieb befindet sich seit mehreren Jahrzehnten am vorliegenden Standort. Die heutige Nutzung entspricht nicht einer zweigeschossigen Wohnzone. Der vor einigen Jahren erstellte Reitplatz soll planungsrechtlich gesichert werden, in dem er in eine geeignete Zone überführt wird.

3.5. Umzonung Hof

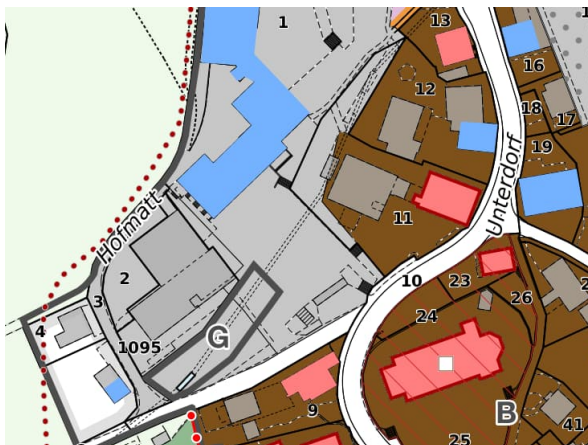


Abb. 10: Umzonung Hof, Zonenplan bisher

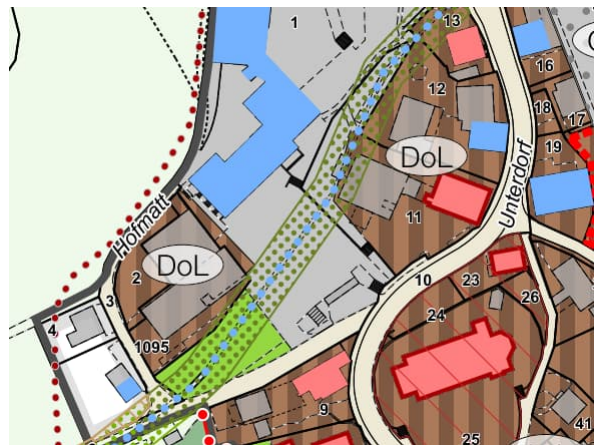


Abb. 11: Umzonung Hof, Zonenplan neu

Änderung	Umzonung der Überbauung Hof (Parz. Nrn. 2, 1095, Teilfläche Parz. Nr. 1) von der Zone für öffentliche Zwecke in die Dorfzone Luthern sowie Umzonung einer Teilfläche der Parz. Nr. 1 von der Zone für öffentliche Zwecke in die Grünzone.
Begründung	Im Erdgeschoss des modernen Holzbaus befinden sich das Feuerwehrmagazin und der Werkhof sowie in den oberen Stockwerken insgesamt acht Eigentumswohnungen. Bei der damaligen Entwicklung wurde für eine bessere Eingliederung ins

Ortsbild das vorliegende Volumen gefordert und somit zusätzlich zu den öffentlichen Nutzungen in den oberen Geschossen Wohnungen geschaffen. Die heutige Nutzung entspricht nicht vollumfänglich der öffentlichen Zone, weshalb das Gebäude in die Dorfzone überführt werden soll. Im Rahmen der Überbauung wurde ein Gestaltungsplan erstellt, welcher nebst dem Neubau den Abstand zum Schwarzenbach durch Baulinien sichert. Mit der Ausscheidung des Gewässerraums kann dieser Gestaltungsplan mit den Baulinien parallel zur vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben werden. Der Bereich südlich der Bebauung Hof wird in die Grünzone umgezont.

3.6. Umzonung Dorfzone Luthern

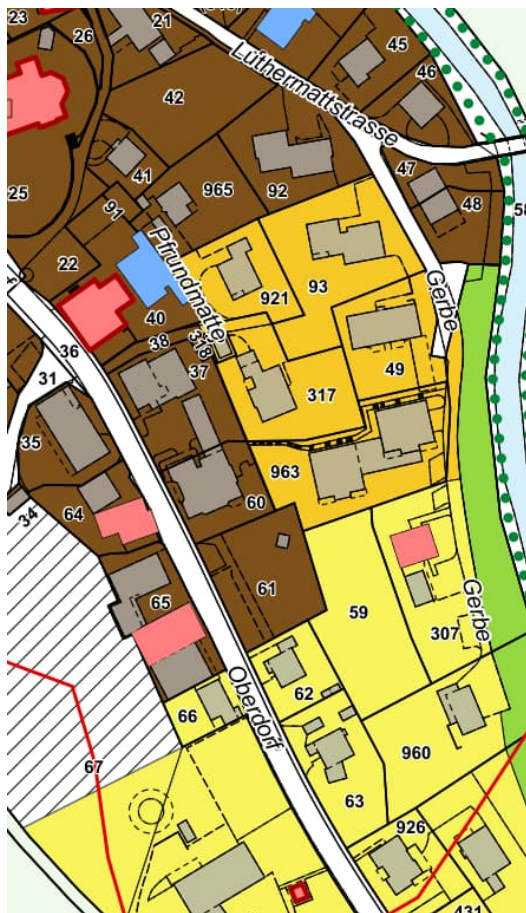


Abb. 12: Umzonung Dorfzone Luthern, Zonenplan bisher

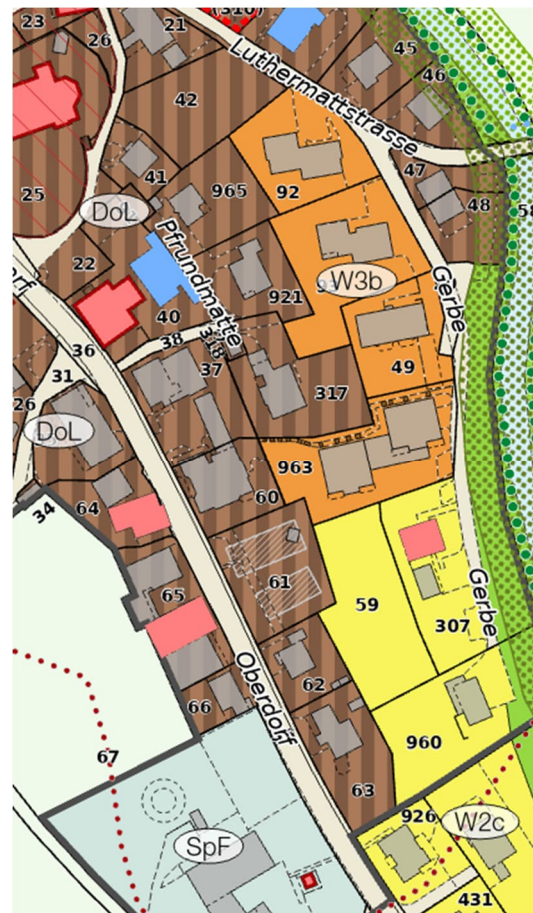


Abb. 13: Umzonung Dorfzone Luthern, Zonenplan neu

Umzonung der Parz. Nrn. 921 und 317 von der dreigeschossigen Wohnzone in die Dorfzone Luthern, Umzonung der Parz. Nrn. 62, 63 und 66 von der zweigeschossigen Wohnzone in die Dorfzone Luthern sowie Umzonung der Parz. Nr. 92 von der Dorfzone Luthern in die Wohnzone W3b.

Änderung

Die Bauten auf den Parz. Nrn. 62, 63, 66, 921 und 317 werden als Bauten des Ortskerns wahrgenommen und sollen deshalb in die Dorfzone Luthern umgezont werden. Die Bauten auf den Parz. Nrn. 921 und 317 entsprechen vom Charakter nicht der bisher zugewiesenen dreigeschossigen Wohnzone. Wohingegen das Gebäude auf der Parz. Nr. 92 denselben Charakter wie die Gebäude in der angrenzenden neuen Wohnzone W3b aufweist. Mit den Anpassungen wird der bauliche Bestand den jeweils geeigneten Zonen zugewiesen.

Begründung

3.7. Umzonungen Grünzone

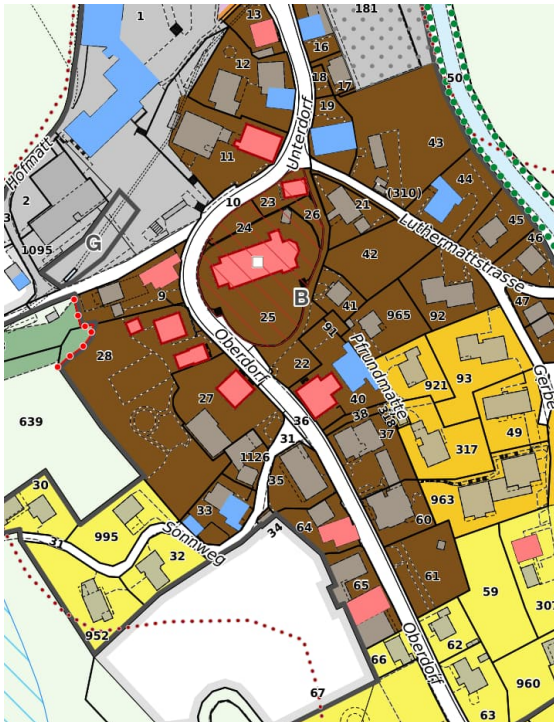


Abb. 14: Umzonungen Grünzone, Zonenplan bisher

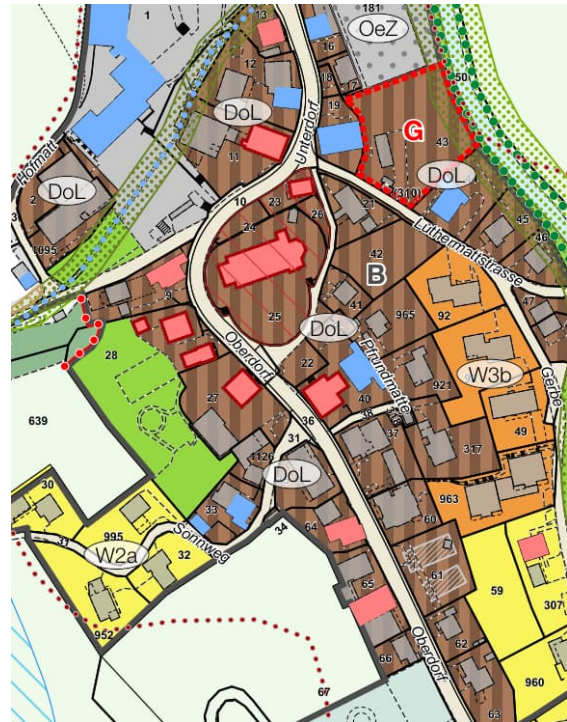


Abb. 15: Umzonung Grünzone, Zonenplan neu

Änderung Umzonung einer Teilfläche der Parz. Nrn. 28 von der Dorfzone Luthern in die Grünzone sowie Umzonung einer Teilfläche der Parz. Nr. 1 von der Zone für öffentliche Zwecke in die Grünzone (vgl. 3.5).

Begründung Im Bebauungsplan Dorf werden verschiedene Grünflächen und Freihaltegebiete gesichert und freizuhaltende Durchblicke ausgeschieden. Für die bessere Verständlichkeit sollen die wichtigsten Grünflächen direkt im Zonenplan als Grünzonen gesichert werden. Auf die Ausscheidung einer Grünzone auf der Parz. Nr. 59 und einer Teilfläche der Parz. Nr. 960 (beides Freihaltegebiet gemäss Bebauungsplan) wird aufgrund der Einspracheverhandlungen verzichtet (war gemäss Stand öffentliche Auflage noch so vorgesehen). Auf der Parzelle Nr. 28 befindet sich heute nebst den historischen Pfarrbauten eine Garten- und Parkanlage, welche neu der Grünzone zugewiesen wird. Die neue Grünzone auf einer Teilfläche der Parz. Nr. 1 (vgl. 3.5) bildet die heutige Situation besser ab.

3.8. Umzonung Zone für öffentliche Zwecke

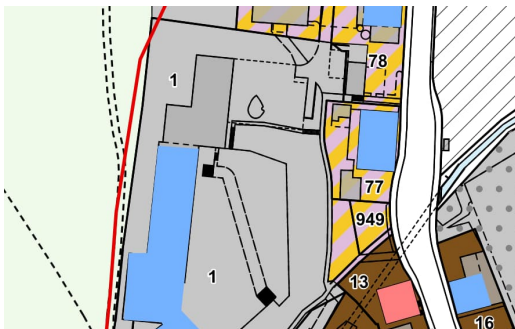


Abb. 16: Umzonung Zone für öffentl. Zwecke, Zonenplan bisher

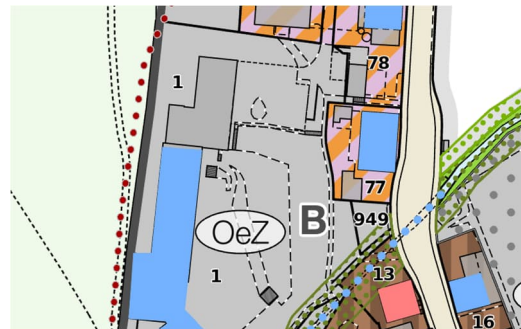


Abb. 17: Umzonung Zone für öffentl. Zwecke, Zonenplan neu

Geringfügige Umzonung mit einer Fläche von insgesamt rund 290 m² der Parz. Nr. 949 sowie einer Teilfläche der Parz. Nr. 1 von der Gewerbe- und Wohnzone in die Zone für öffentliche Zwecke. Änderung

Die beiden Flächen liegen im Eigentum der Einwohnergemeinde Luthern und haben öffentlichen Charakter. Sie sollen daher vollumfänglich der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen werden. Begründung

3.9. Umzonung Dorfzone Hofstatt

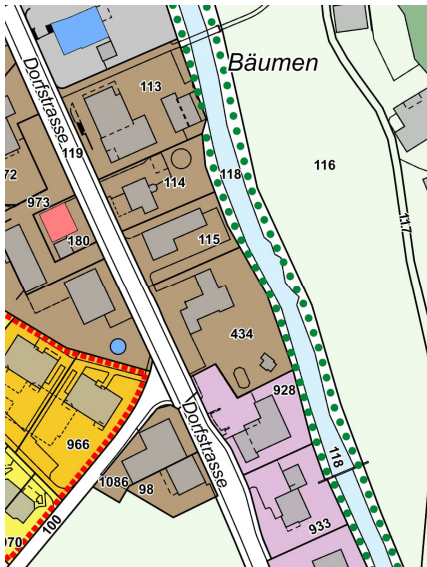


Abb. 18: Umzonung Dorfzone Hofstatt, Zonenplan bisher

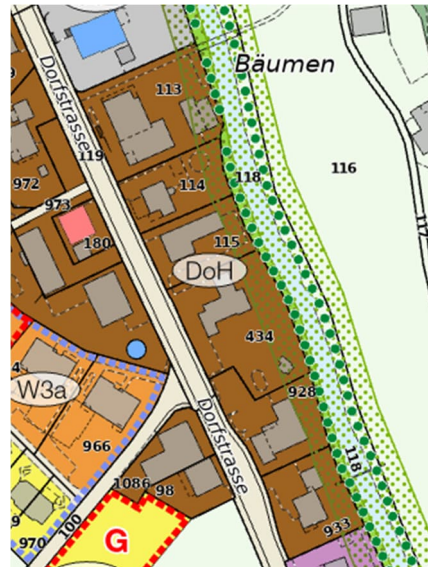


Abb. 19: Umzonung Dorfzone Hofstatt, Zonenplan neu

Umzonung der Parz. Nr. 928 mit einer Fläche von 1'114 m² und der Parz. Nr. 933 mit einer Fläche von 1'042 m² von der Gewerbezone in die Dorfzone Hofstatt. Änderung

In den Gebäuden der beiden betroffenen Parzellen befinden sich Wohn- und Gewerbenutzungen (Wohnungen, Bank). Sie entsprechen vom Charakter nicht einer Gewerbezone und sollen deshalb in die Dorfzone Hofstatt überführt werden. Begründung

3.10. Umzonung Luthern Bad

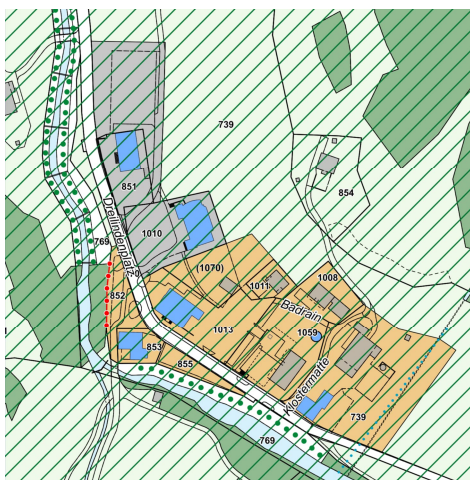


Abb. 20: Umzonung Luthern Bad, Zonenplan bisher



Abb. 21: Umzonung Luthern Bad, Zonenplan neu

Änderung	Umzonung der bestehenden Weilerzone Luthern Bad in die neu geschaffene Dorfzone Luthern Bad. Im Gegenzug wird die Fläche im Norden und Osten um insgesamt 1'560 m ² reduziert.
Begründung	Die Region Luzern West wies den Ortsteil Luthern Bad gemäss regionalem Teilrichtplan Weiler aus dem Jahr 2019 dem Weilertyp C (vorwiegend nichtlandwirtschaftliche Bauten und Nutzungen) zu. Luthern Bad weist heute eine gemischte Nutzung auf (Wohnen, Gewerbe, Tourismus, öffentliche Nutzungen) und ist aufgrund seiner Funktion als eigenständiger Ortsteil zu verstehen. Anstelle der bisherigen Weilerzone wird daher die neue Dorfzone Luthern Bad geschaffen. Die Dorfzone dient dem Erhalt, der Umnutzung sowie der bescheidenen Weiterentwicklung des locker überbauten Siedlungsgebiets. Neu wird für Bauvorhaben explizit eine gute Eingliederung verlangt, welche mittels Einbezug von Fachleuchten sicherzustellen ist. Die Bauzonenfläche wird im Norden und Osten leicht reduziert, sodass sich eine mögliche bescheidene Weiterentwicklung auf den effektiv bebauten Siedlungsteil beschränkt. Die Umzonung in die Dorfzone wird von Kanton und Region befürwortet. Die bestehende Zone für öffentliche Zwecke bleibt unverändert.

3.11. Aufzoning Hofstatt W3 inkl. Reduktion GP-Pflicht

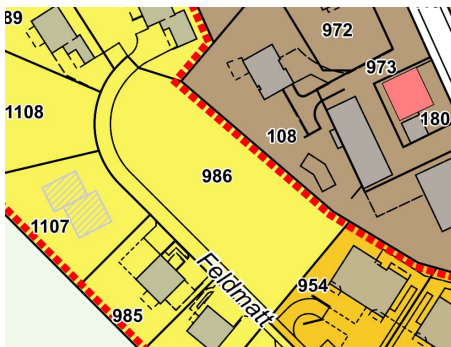


Abb. 22: Aufzoning Hofstatt, Zonenplan bisher

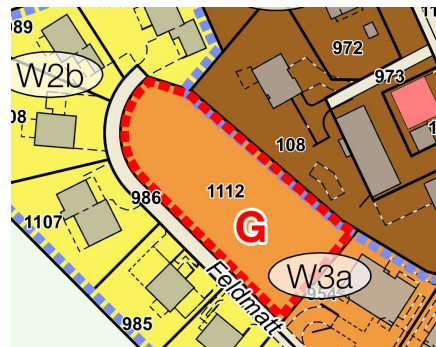


Abb. 23: Aufzoning Hofstatt, Zonenplan neu

Änderung	Umzonung der Parz. Nr. 1112 mit einer Fläche von 2'255 m ² von der zweigeschossigen Wohnzone in die Wohnzone 3a mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht (bestehende Gestaltungsplanpflicht wird auf die noch unbebaute Parzelle reduziert). Ursprünglich umfasste die Parz. Nr. 986 die Strasse sowie das eigentliche Bauland. In der Zwischenzeit fand eine Neuparzellierung statt. Die Parz. Nr. 986 ist neu die Strasse und die Parz. Nr. 1112 das eigentliche Bauland.
Begründung	Bereits im Gestaltungsplan war auf der Parz. Nr. 1112 eine dichtere Bebauung als in der angrenzenden zweigeschossigen Wohnzone vorgesehen. Dies soll mit der Gesamtrevision im Zonenplan festgesetzt werden. Dabei richtet sich die Zonierung an der östlich angrenzenden bereits dichteren dreigeschossigen Wohnzone. Für den Gestaltungsplan wird ein Bonus in der Gesamthöhe ausgeschlossen.

3.12. Umzonungen Übriges Gebiet (ÜG)

Vorgeschriebene Reduktion der Reservezonen	Die Reservezonen (ehemals Übriges Gebiet) machen heute einen Anteil von 12.5 % am gesamten Baugebiet aus. Sie müssen gemäss Kanton in ihrem Umfang reduziert werden. Für eine zukünftige Einzonung müssen ohnehin alle Kriterien erfüllt werden, es spielt dabei keine Rolle, ob sich die Fläche in einer Reservezone oder in der Landwirtschaftszone befindet. Zur Reduktion der Reservezonen finden die folgenden Anpassungen (ÜG bzw. Reservezone in Landwirtschaftszone) statt.
--	---



Zudem reduziert sich die Reservezone für die Sicherstellung der Erschliessung der Parz. Nr. 1099 (Einzonung Grün- und Verkehrszone) um weitere 370 m².

3.13. Ausscheidung Gewässerräume

Die Grünzone Gewässerraum (GrG) bildet den Gewässerraum nach Art. 41 GSchV innerhalb der Bauzone und die Freihaltezone Gewässerraum (FrG) ausserhalb der Bauzonen ab und ist anderen Zonen überlagert. Für den überlagerten Gewässerraum wurden die vermassten Pläne (vgl. Dokumente zur Erläuterung) erstellt.

Überlagerter Gewässerraum innerhalb und ausserhalb der Bauzonen

Insbesondere die Ausscheidung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen war aufgrund der grossen Anzahl an Kleingewässern und Rinnsalen aufwändig. Ortsplanungskommission und Gemeinderat haben eine einzelfallweise Betrachtung vorgenommen, siehe separate Dokumentation Gewässerräume (Beilage 1 zum Planungsbericht). Die Eingaben der einzelnen Eigentümerschaften aus der Mitwirkung wurden möglichst berücksichtigt. Dabei konnte mit den kantonalen Fachstellen bis auf zwei Punkte Einigkeit erreicht werden. Vom Kanton negativ beurteilt wurden:

- Die Reduktion des Gewässerraums entlang der Luthern zwischen Luthern Bad und Chrutzi (Begründung gemäss S. 32/33 Dokumentation Gewässerräume)
- Die Reduktion des Gewässerraums entlang der Luthern zwischen Luthern Dorf und der Gemeindegrenze zu Ufhusen (Begründung gemäss 7.4.2 dieser Botschaft)

Die Gemeinde hält an ihren Begründungen fest, die erwähnten Reduktionen der Gewässerräume sind deshalb in den zur Beschlussfassung vorliegenden Teilzonenplänen Gewässerraum vorgesehen.

3.14. Ausscheidung Verkehrszonen/Verkehrsflächen

Verkehrszone und
Verkehrsflächen

Das neue Datenmodell des Bundes für Nutzungspläne sieht für Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone eine besondere Verkehrszone vor. Im revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde dazu eine neue Verkehrszone eingeführt (§ 52 PBG). Heute sind Verkehrsflächen entweder dem Übrigen Gebiet A (ÜG-A) oder, im Fall von Erschliessungsstrassen, der jeweils angrenzenden Bauzone zugewiesen. Ausserhalb der Bauzone werden die Strassenflächen als «Verkehrsfläche» ausgeschieden. Diese Änderungen werden nicht als Umzonungen im Planungsbericht aufgeführt, sondern direkt als technische Bereinigung im Zonenplan vorgenommen.

3.15. Weitere Anpassungen

Bereinigung Übriges Gebiet (ÜG)

Die Gewässerparzellen im ÜG wurden gemäss den kantonalen Vorgaben bereinigt.

Aktualisierung
Kulturobjekte

Der Kanton hat die erhaltens- und schützenswerten sowie die denkmalgeschützten Kulturdenkmäler und die Baugruppen überarbeitet. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen Schutzobjekte.

Aktualisierung archäologische Fundstellen

Der Kanton hat die archäologischen Fundstellen überarbeitet. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen archäologischen Schutzzonen.

Grundwasserschutzzonen

Die Grundwasserschutzzonen werden neu gemäss kantonalem Datensatz als Information im Zonenplan dargestellt und sind nicht mehr Bestandteil des Datenmodells der Nutzungsplanung.

Aktualisierung Wald gemäss AV

Der Wald ist kein starres System. Deshalb fanden in den letzten Jahren diverse Bereinigungen des «geschlossenen Waldes» gemäss amtlicher Vermessung statt. Der Wald gemäss Nutzungsplanung wurde entsprechend überarbeitet und an die aktuelle amtliche Vermessung angepasst.

Statische
Waldgrenzen

Die statischen Waldgrenzen werden neu als kantonaler Datensatz verwaltet und sind nicht mehr Bestandteil des Datenmodells Nutzungsplanung. Sie werden im Zonenplan als Information dargestellt.

Anpassungen statische Waldgrenzen

Beim Begegnungszentrum ist aufgrund der Einzonung eine neue statische Waldgrenze aufzunehmen sowie die statische Waldgrenze im Älbach entlang der Grünzone zu verlängern. Diese Anpassungen laufen parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung (siehe Unterlagen C: Waldfeststellungen).

Wechsel auf Gefahrenhinweismodell

Die bestehenden Gefahrenzonen werden aufgehoben und auf das Gefahrenhinweismodell gewechselt. Das BZR wird mit einem entsprechenden Artikel zu den Naturgefahren ergänzt und die bisherigen Artikel zu den Gefahrenzonen gestrichen.

4. SONDERNUTZUNGSPLÄNE

4.1. Erhalt oder Aufhebung der Sondernutzungspläne

Sondernutzungspläne (Bebauungspläne BP oder Gestaltungspläne GP), welche noch die alten Baubegriffe wie Ausnützungsziffer (AZ), anrechenbare Geschossfläche (aGF) oder Geschossigkeit verwenden, sind seit 2024 nicht mehr oder nur noch teilweise anwendbar. Baugesuche, welche eine Veränderung von Gebäudevolumen, -höhe oder Ausnützung bedingen, können nicht mehr bewilligt werden, solange der Bebauungs- oder Gestaltungsplan nicht dem neuen Recht entspricht. Die betroffenen Sondernutzungspläne müssen daher angepasst oder aufgehoben werden. Im Rahmen der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision wurden die verschiedenen Sondernutzungspläne geprüft.

Sondernutzungspläne mit alten Baubegriffen

Die Gemeinde Luthern weist den Bebauungsplan Dorf sowie die Gestaltungspläne «Hof», «Unter Luthermatt» und «Feldmatt» auf. Mit den vier Sondernutzungsplänen wird wie folgt umgegangen:

Sondernutzungspläne Luthern

Sondernutzungsplan	Umgang mit SNP	Anpassungen NP	Weitere Anpassungen
Bebauungsplan Dorf	BP beibehalten und wo notwendig auf angepasste Nutzungsplanung und neue Baubegriffe anpassen (nachgelagert zur Gesamtrevision).	Wichtige Grünflächen in Zonenplan mit Grünzonen sichern.	Öffentliche Fusswege in Verkehrsrichtplan eintragen.
Gestaltungsplan Hof	Aufhebung Gestaltungsplan	Ausscheidung einer Grünzone im Bereich des Gewässerraums.	Aufhebung Baulinien, Abstand zu Gewässer wird mittels Festlegung des Gewässerraums sichergestellt.
Gestaltungsplan Unter Luthermatt	Aufhebung Gestaltungsplan	keine	keine
Gestaltungsplan Feldmatt	Gestaltungsplan aufheben, Gestaltungsplanpflicht auf noch unbebaute Parz. Nr. 1112 reduzieren.	Absichten Gestaltungsplan in Zonenplan übernehmen, in dem zwei verschiedene Zonen (W2 und W3) geschaffen werden. Reduktion Gestaltungsplanpflicht auf Parz. Nr. 1112.	Öffentlicher Fussweg in Verkehrsrichtplan eintragen.

4.2. Änderungen der Sondernutzungsplanpflichten

In der Feldmatt (Hofstatt) wird die bestehende Gestaltungsplanpflicht auf die Parz. Nr. 1112 reduziert. Zudem werden für das Begegnungszentrum und die grosse beinahe unbebaute Parz. Nr. 43 im Dorfkern von Luthern eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt und im BZR explizite Vorgaben gemacht.

5. ÄNDERUNGEN AM BZR

5.1.1. Allgemeine Bestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
1	Zweck	Übernahme Artikel gemäss Mustervorgabe Kanton
2	Geltungsbereich	Keine Änderung
3	Qualität	Aufbauend auf der Mustervorgabe Kanton werden die Qualitätsanforderungen im BZR in einem eigenen Artikel zusammengefasst. Zuvor waren Regelungen zur Qualität im Art. 33 Umweltschutz, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes geregelt. Für ortsbaulich wichtige Projekte kann der Gemeinderat zudem neu ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.
4	Zuständigkeit	Aufbauend auf der Mustervorgaben des Kantons werden die Zuständigkeiten geregelt. Die Delegation von Aufgaben wird klar geregelt und damit unter anderem die Grundlage geschaffen, gewisse Aufgaben bei Bedarf zukünftig an ein regionales Bauamt delegieren zu können. Der Beizug von Fachleuten wird zudem offener formuliert und der Übertrag von Kosten klar geregelt.
5	Überbauungsziffer (ÜZ)	Definition der neuen Nutzungsziffer (Überbauungsziffer)
6	Überbauungsziffer für Hauptbauten	Definition der Überbauungsziffer für Hauptbauten. Als Hauptbauten gelten Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr 4.5 m unabhängig von der Nutzung.
7	Überbauungsziffer für Nebengebäude	Definition einer eigenen ÜZ für Nebengebäude. Für die Nebengebäude gilt eine Gesamthöhe von 4.5 m. Die Nutzungsform wird nicht vorgegeben. An- und Kleinbauten gemäss § 112a PBG gelten auch als Nebengebäude und sind mit dieser Überbauungsziffer zu verrechnen. Ist keine ÜZ für Nebengebäude definiert oder genügt diese nicht, so müssen allfällige überzählige Nebengebäude mit der ÜZ für Hauptbauten verrechnet werden.
8	Überbauungsziffer für Einstellhallen	Einstellhallen sollen wie bisher nicht zur Nutzungsziffer angerechnet werden. Die vorliegende Bestimmung verweist auf § 13a PBV, wonach Einstellhallen dabei zu mindestens 50 % unter Terrain liegen müssen.
9	Mindestausnutzung	Hinweis auf die Einhaltung der minimalen Gesamthöhe bei Neu- oder Ersatzbauten gemäss Anhang 1.

5.1.2. Zonenbestimmungen

Allgemeine Bestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
10	Zoneneinteilung, Zonenplan	Die Bezeichnungen und die Einteilung werden an das neue System angepasst. Archäologische Fundstellen sowie das Inventar der Kulturobjekte werden neu vom Kanton geführt und im Zonenplan informativ dargestellt. Die Unterteilung erfolgt neu nach den folgenden Kategorien: - Bauzonen - Nichtbauzonen, Schutzzonen - Überlagerungen

Bauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
11	Dorfzone Luthern (DoL)	In der Dorfzone Luthern wird auch mit der neuen Systematik keine Nutzungsziffer und keine maximale Gesamthöhe vorgeschrieben. Eine gute bauliche Eingliederung soll durch spezifische Vorgaben und der Begleitung des Gemeinderats durch Fachleute erfolgen. Zudem gelten erhöhte Anforderungen an die Aussen- und Freiraumgestaltung.
12	Dorfzone Hofstatt (DoH)	Für die Dorfzone Hofstatt werden die Nutzungsziffer und die Baumasse im Angang 1 des BZR geregelt. Zudem gelten erhöhte Anforderungen an die Eingliederung sowie die Aussen- und Freiraumgestaltung.

13	Dorfzone Luthern Bad	Die Region Luzern West wies den Ortsteil Luthern Bad gemäss regionalem Teilrichtplan Weiler aus dem Jahr 2019 dem Weilertyp C (vorwiegend nicht-landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen) zu. Luthern Bad weist heute eine gemischte Nutzung auf (Wohnen, Gewerbe, Tourismus, öffentliche Nutzungen) und ist aufgrund seiner Funktion als eigenständiger Ortsteil zu verstehen. Anstelle der bisherigen Weilerzone wurde daher die Dorfzone Luthern Bad geschaffen. Im Gegenzug wird die Zonenfläche leicht reduziert. Neu wird für Bauvorhaben explizit eine gute Eingliederung verlangt, welche mittels Einbezug von Fachleuchten sicherzustellen ist.
14	Wohnzone (W)	Mit der neuen Systematik werden die Wohnzonentypen aufgrund unterschiedlicher Nutzungsmasse gegenüber heute spezifischer unterschieden. Die generellen Bestimmungen werden neu in einem einzigen Artikel zusammengefasst. Die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse sind in Anhang 1 des BZR aufgeführt.
15	Arbeits- und Wohnzone (WA)	Die Grundmasse sind neu in Anhang 1 des BZR festgelegt. Um einen Anreiz für Arbeitsnutzungen zu schaffen, kann der Gemeinderat für Arbeitsnutzungen unter gewissen Voraussetzungen eine höhere Überbauungsziffer gewähren.
16	Arbeitszone III (AIII)	Für die Arbeitszone gilt weiterhin keine Nutzungsziffer, es wird jedoch wie bisher eine maximale traufseitige Fassadenhöhe und eine maximale Gesamthöhe vorgeschrieben.
17	Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	Die Festlegung der Nutzung und Gebäudedimensionen werden im Einzelfall durch den Gemeinderat festgelegt. Die festgelegten Zonen werden mit der Entsorgungsstelle im Dorf ergänzt. Die Nutzungsbestimmungen in der öffentlichen Zone für Luthern Bad werden zudem den aktuellen Gegebenheiten angepasst.
18	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)	Für den bestehenden Reitbetrieb mit dem Reitplatz in Luthern Dorf wird eine neue, geeignete Zone geschaffen. Die erlaubten Nutzungen werden dabei explizit ausgewiesen. Betreffend Eingliederung gelten dieselben Vorschriften wie bei der angrenzenden Dorfzone Luthern. Zudem wird die Wohnnutzung auf ihren aktuellen Umfang begrenzt.
19	Sonderbauzone A Holzverarbeitungsbetrieb Älbach (SHÄ)	Der Verweis auf den Uferbereich ist mit der neuen Gewässerraumausscheidung nicht mehr notwendig und wird daher gestrichen. Zudem wird ein Absatz zum Rückbau ergänzt und der Zweck offener formuliert, was auch eine Anpassung des Titels sowie der Abkürzung zur Folge hat.
20	Sonderbauzone B Under Niespel (SUN)	Keine Änderung
21	Sonderbauzone Begegnungszentrum (SBz)	Für das Begegnungszentrum samt dazugehörigem Landwirtschaftsbetrieb wird eine neue spezifische Sonderbauzone geschaffen.
22	Grünzone (Gr)	Die Definition der Grünzone wird umformuliert und differenziert. Betreffend Nutzung werden Spiel- und Freizeitanlagen, Fuss- und Wanderwege sowie unter gewissen Voraussetzungen unterirdische Parkieranlagen explizit zugelassen.
23	Verkehrszone (Ve)	Übernahme gemäss Mustervorgabe Kanton

Nichtbauzonen, Schutzzonen

Art.	Überschrift	Regelung
24	Landwirtschaftszone (Lw)	In Absatz 1 wird der Verweis auf das Bundesrecht ergänzt und dafür der bisherige Abs. 3 gestrichen. Für die Gestaltung von Ersatz- und Neubauten soll neu die Vorgabe der «Wesensgleichheit» ins BZR aufgenommen werden.
25	Speziallandwirtschaftszone (SLW)	Neue Speziallandwirtschaftszone gemäss der Ende 2024 genehmigten Teilrevision.
26	Reservezone (R)	Übernahme aus der Mustervorgabe des Kantons. Ersetzt Festlegungen zum Übrigen Gebiet B.
27	Abbauzone (Ab)	Keine Änderung
28	Naturschutzzone (Na)	Festlegung analog Mustervorgabe Kanton

5.1.3. Überlagerungen

Art.	Überschrift	Regelung
29	Gestaltungspläne	Reduktion der Minimalfläche um 500 m ² (auf neu 2'000 m ²) in der Dorfzone und den übrigen Zonen (auf neu 3'000 m ²). Bisherige Abs. 2 bis 5 werden gestrichen, da dies bereits im PBG geregelt ist. Zudem wird der Umgang mit dem Energiebonus präzisiert und die Anforderungen gemäss § 75 PBG Abs. 3 lit. a, b, d und e als Minimum vorgeschrieben.
30	Gestaltungsplanpflicht (GeP)	Detaillierung der Anforderungen an die Gestaltungspläne mit den möglichen Voraussetzungen für Abweichungen von der Normalbauweise, welche der Gemeinderat im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens gewähren kann.
31	Grünzone Gewässerraum (GrG)	Die neue überlagerte Grünzone Gewässerraum dient der Freihaltung des Gewässerraums innerhalb der Bauzonen.
32	Freihaltezone Gewässerraum (FrG)	Die neue überlagerte Freihaltezone Gewässerraum dient der Freihaltung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzonen.
33	Zonenrandbepflanzung (Zo)	Neuer Artikel zur Zonenrandbepflanzung für heikle Lagen am Siedlungseingang.
34	Landschaftsschutzzone (La)	Teilweise Ergänzungen durch Mustervorgabe Kanton
35	Schutzzone Flue (SF)	Ergänzung, dass darin auch Objekte des Inventars der Naturobjekte von regionaler Bedeutung sowie des Inventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung enthalten sind und diese ebenfalls ungeschmälert zu erhalten sind.
36	Naturobjekte (NO)	Neu wird direkt auf das Inventar im Anhang verwiesen.
37	Grundwasserschutzzonen	Absatz 2 wird gestrichen.
38	Kulturdenkmäler	Die Kulturdenkmäler sind im kantonalen Inventar enthalten. Die bisherigen kommunalen Bestimmungen können daher aufgehoben und die Bestimmungen aus der Mustervorgabe des Kantons übernommen werden.
39	Archäologische Fundstellen	Archäologische Fundstellen werden zum Schutz der Fundstellen in einem kantonalen Inventar geführt. Die bisherigen kommunalen Bestimmungen können daher aufgehoben und die Bestimmungen aus der Mustervorgabe des Kantons übernommen werden.

5.2. Bauvorschriften

Art.	Überschrift	Regelung
40	Baubewilligungen in lärm-belasteten Gebieten	Übernahme aus der Mustervorgabe Kanton
41	Garagen und Abstellflächen	Unveränderte Übernahme bis auf Verzicht des Ausschlusses von Garagenvorplätzen in Absatz 1. Zudem sind Abweichungen von der Mindestanzahl der Parkfelder in begründeten Fällen in der Dorfzone Luthern neu möglich. Ergänzung zur Elektroladeinfrastruktur und zu Abstellflächen für Velos, Kinderwagen und dergleichen für Mehrfamilienhäuser. Aufgrund der abge-schiedenen Lage und der geringen Taktfrequenz des öffentlichen Verkehrs ist die Gemeinde immer noch stark abhängig vom motorisierten Individual-verkehr, eine Reduktion der geforderten Anzahl Abstellplätze kommt daher zurzeit nicht in Frage.
42	Strassenabstände	Betreffend Strassenabständen wird direkt auf das Strassengesetz verwiesen. Präzisierung Dienststelle sowie Fussnote neu als eigener Absatz.
43	Abstände von Hecken und Feldgehölzen	Keine Änderung
44	Gesamthöhe und traufsei-tige Fassadenhöhe	Definition der Gesamthöhe sowie der traufseitigen Fassadenhöhe, welche für die verschiedenen Zonen gemäss Anhang 1 festgelegt werden. Rege-lung zu Abgrabungen und Aufschüttungen.
45	Dachgestaltung	Regelungen zur Dachgestaltung insbesondere zum Mindestmass der Dachneigung und der Vorgabe von Dachvorsprüngen. Ergänzung, dass Flachdächer ab einer Fläche von 25 m ² auf Hauptbauten in der Arbeitszone

		zu begrünen sind, unabhängig von einer Nutzung für die Solarenergie. Zudem wird auf die kantonalen Hilfsmittel betreffend Solaranlagen verwiesen.
46	Naturgefahren	Neuer Artikel zu Naturgefahren mit Verweis auf Gefahrenkarten (Wechsel vom Gefahrenzonen- auf Gefahrenhinweismodell).
47	Geologisch-geomorphologische Elemente	Neuer Artikel zu den geologisch-geomorphologischen Elementen gemäss Mustervorgabe Kanton.
48	Bepflanzung	Neuer Artikel zur Bepflanzung. Der erste Absatz regelt die Möglichkeiten des Gemeinderats zur Einforderung von Bepflanzungen gemäss Mustervorgabe Kanton. Der zweite Absatz regelt Bepflanzungen am Siedlungsrand. Invasive, gebietsfremde Arten sind gemäss Abs. 3 nicht zulässig.
49	Terrainveränderungen	Bisherige Absätze 3-5 zu Mauern und Einfriedungen werden gestrichen.
50	Klimaschutz und Klimaadaption	Neuer Artikel zu Klimaschutz und Klimaadaption gemäss Mustervorgabe Kanton
51	Beleuchtung/Lichtemissionen	Neuer Artikel gemäss Musterartikel Lichttoolbox u. a. vom BAFU

5.3. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
52	Gebühren	Übernahme Mustervorgabe Kanton
53	Strafbestimmungen zum Schutze der Naturobjekte	Anpassungen gemäss aktuellem Natur- und Heimatschutzgesetz.
54	Inkrafttreten	Aktualisierung letzte Gesamtrevision. Aufführung Gestaltungspläne, welche im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben werden.

5.4. Anhang

Nr.	Überschrift	Regelung
1	Übersicht Grundmasse	Neue Übersichtstabelle mit den Grundmassen für die einzelnen Bauzonen
2	Naturschutzzonen	Liste der Naturschutzzonen
3	Naturobjekte	Liste der Naturobjekte
4	Skizze Aufschüttung	Beispiel eines giebelständig zum Tal stehenden Gebäudes in der Wohnzone W2c

6. BEGLEITENDE MASSNAHMEN

6.1. Aufhebung Baulinien

Bestehende Baulinien südlich der Bebauung Hof werden aufgehoben

Mit der Ausscheidung des Gewässerraums können die bestehenden Gewässerbaulinien südlich der Bebauung Hof aufgehoben werden. Die Aufhebung erfolgt parallel zur Gesamtrevision. In den folgenden beiden Abbildungen sind die aufzuhebenden Gewässerbaulinien (links) sowie der neue Zonenplan mit dem ausgeschiedenen Gewässerraum (rechts) ersichtlich. Der Plan mit den aufzuhebenden Gewässerbaulinien befindet sich in den Dokumenten zur Erläuterung.

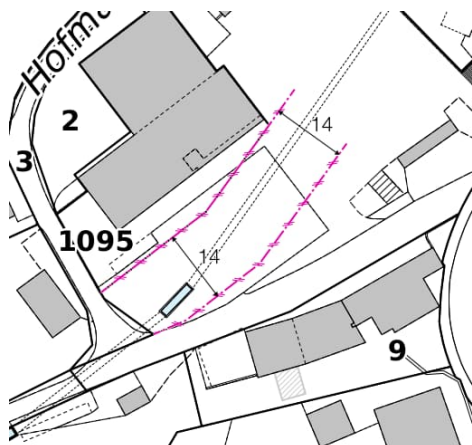


Abb. 28: Ausschnitt Hofmatt mit aufzuhebenden Gewässerbaulinien

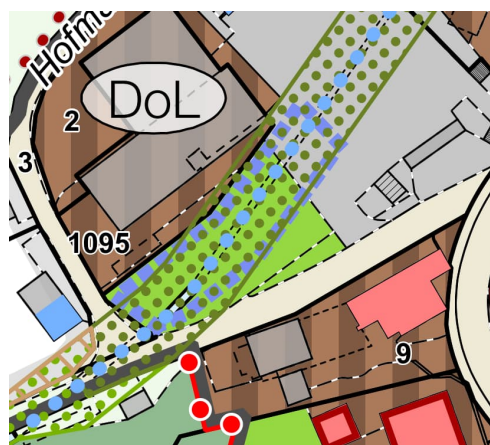


Abb. 29: Ausschnitt Hofmatt, Zonenplan neu

6.2. Anpassung kommunales Strassennetz

Zuweisung der siedlungsnahen Strassenabschnitte

Parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird die Strassenklassierung angepasst bzw. die siedlungsnahen, noch nicht zugewiesenen Strassenabschnitte entsprechend klassiert. Dabei werden neue Privatstrassen und Wanderwege definiert. Der entsprechende Plan ist Bestandteil der Unterlagen (vgl. E: Kommunales Strassennetz). Das kommunale Strassennetz wurde durch den Gemeinderat beschlossen und parallel zur Gesamtrevision öffentlich aufgelegt. Es ist keine Verwaltungsbeschwerde eingegangen.

6.3. Anpassungen Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

VRP/ERP mit einigen Massnahmen

Der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan wurde erstellt, er weist einige Massnahmen auf, welche direkt im Plan verortet sind. Gemäss den Rückmeldungen der Werkeigentümerschaften reicht die vorhandene Infrastruktur für die weitere Entwicklung in den Ein- und Umzonungsgebieten aus. Anpassungen könnten sich bei Vorliegen der konkreten Bauprojekte ergeben. Diese werden im Rahmen der Bauprojekte von den Werkeigentümerschaften vorgenommen.

Förderung öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Luthern ist aufgrund der geographischen Lage und der geringen Taktfrequenz des öffentlichen Verkehrs (eine Postautolinie) noch immer stark abhängig vom motorisierten Individualverkehr. Auf den Fahrplanwechsel im Dezember 2020 hat die Gemeinde Luthern mehr Postautoverbindungen ins Luthertal erhalten. Insbesondere wurde das Angebot am Wochenende mit einem durchgehenden Zwei-Stunden-Takt stark ausgebaut und der ÖV damit im ganzen Lutherthal verbessert. Die Gemeinde unternimmt diverse Bestrebungen, den öffentlichen Verkehr

weiter zu fördern. Seit dem Fahrplanwechsel Dezember 2023 finanziert die Gemeinde einen zusätzlichen wöchentlichen Postautokurs am Morgen. Für Tagestouristen gab es davor keine Möglichkeit, das Luthertal am Morgen mit dem öffentlichen Verkehr zu erreichen. 2025 wurde die ÖV-Förderung weiter ausgebaut. Der Schülerinnen- und Schülertransport wird mit dem öffentlichen Verkehr und Schulbussen organisiert, so kommen die Kinder bereits früh in Kontakt mit dem ÖV, was positiv zu werten ist. Die Gemeinde Luthern bietet zudem für Jugendliche bis 20 Jahre eine finanzielle Unterstützung von 20 % der Kosten für ÖV-Abonnemente und Mehrfahrtenkarten an, sofern die Fahrten nachweislich ab Luthern erfolgen.

6.4. Ausgleich Planungsvorteile (Mehrwertabgabe)

Gemäss gesetzlicher Grundlage sind Mehrwerte über 50'000 Franken mit einem Prozentsatz von 20 % abzuschöpfen. Auch bei Um- und Aufzonungen mit einer Sondernutzungsplanpflicht kann die Gemeinde 20 % des Mehrwerts abschöpfen oder einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen. Der Mehrwert fliesst in den kantonalen Fonds und wird bei der Überbauung des Grundstücks nach Rechtskraft der Baubewilligung oder beim Verkauf des Grundstücks fällig (§ 105c PBG). Das Verfahren zur genauen Mehrwertfestlegung richtet sich nach § 105e PBG.

Rahmenbedingungen, Zweckbindung und Fälligkeit

Die beiden technischen Bereinigungen (Sonnweg und Sicherstellung Erschliessung Luthermatt) liegen unterhalb des Schwellenwertes. Von einer Mehrwertabgabe ist im Rahmen der Gesamtrevision voraussichtlich folgendes Vorhaben betroffen:

Situation Luthern

- Einzonung Reitbetrieb

Grundsätzlich unterliegen Einzonungen in Sonderbauzonen der Mehrwertabgabepflicht. Ob bei der Sonderbauzone Begegnungszentrum die Voraussetzungen bezüglich Gemeinwesen und Planungsmehrwert erfüllt werden, ist bis zur Einreichung zur Genehmigung zu prüfen.

Spezialfall Begegnungszentrum

Bei der Aufzonung der Parz. Nr. 1112 mit Gestaltungsplanpflicht wird theoretisch auch eine Mehrwertabgabe fällig, welche zwischen Grundeigentümerschaft und Gemeinde vereinbart werden kann. Aufgrund des heutigen Gestaltungsplanes und der damit verbundenen Nutzungsübertragung entspricht die neu vorgesehene Wohnzone 3a jedoch ziemlich genau der bisher zulässigen baulichen Nutzung. Deshalb wird voraussichtlich keine Mehrwertabgabe fällig.

Aufzonung Parz. Nr. 1112 mit GP-Pflicht

7. VERFAHREN

7.1. Mitwirkung und Kantonale Vorprüfung

Öffentliche
Mitwirkung

Am 30. Juni 2022 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Ortsplanungsrevision Luthern statt. Zwischen dem 1. Juli und dem 31. August 2022 hatte die Bevölkerung die Möglichkeit im Rahmen einer digitalen Umfrage oder direkt via die Gemeindeverwaltung ihre Meinung zu den revidierten Unterlagen mitzuteilen. Die Eingaben wurden im Anschluss in der Ortsplanungskommission diskutiert und wo möglich berücksichtigt.

Kantonale
Vorprüfung

Die Unterlagen wurden im Mai 2023 zur Vorprüfung eingereicht. Im Dezember 2023 fand eine Bereinigungssitzung mit dem Kanton statt. Im Anschluss fanden diverse weitere Gespräche und Abklärungen sowie Anpassungen an den Unterlagen statt. Am 11. April 2025 ist der Vorprüfungsbericht des Kantons eingetroffen.

7.2. Erste öffentliche Planauflage, Einsprachen

Erste öffentliche
Auflage

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Luthern wurde vom 25. August bis 23. September 2025 nach § 13 und 61 PBG öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind insgesamt 14 Einsprachen gegen die Ortsplanung und 3 Stellungnahmen zum Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan eingegangen. Von den 14 Einsprachen richteten sich 3 Einsprachen gegen die Gewässerraumausscheidung. Die Einsprachen und Eingaben wurden vom Gemeinderat unter Beratung der Ortsplanungskommission geprüft und es fanden Einspracheverhandlungen sowie Schriftwechsel statt.

Anpassungen am
Bau- und Zonen-
reglement

Aus den Einspracheverhandlungen sind folgende Anpassungen hervorgegangen:

- Art. 16 Arbeitszone III (AIII): Absatz 1 Ergänzung «die nur mässig stören».
- Art. 30 Gestaltungsplanpflicht (GeP):
 - Absatz 2: Anforderungen zum Gestaltungsplan Hofstatt Parz. Nr. 1112 mit «Massnahmen zum Hochwasserschutz ohne nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Parzellen» ergänzt.
 - Absatz 3: Für das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Hofstatt Parz. Nr. 1112» einen Bonus für die Gesamthöhe durch folgende Ergänzung ausgeschlossen: «Im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Hofstatt Parz. Nr. 1112» ist ein Bonus für die Gesamthöhe ausgeschlossen.»
 - Zudem: Mit dem Verzicht auf die Einzonungen in der Hofstatt und der Luthermatt (s. folgende Anpassungen am Zonenplan) entfallen auch die Anforderungen an die entsprechenden Gestaltungsplanpflichtgebiete (Hofstatt Parz. 99, Luthermatt Parz. Nrn. 57, 983). Diese entfallen im Absatz 2.
- Art. 45 Dachgestaltung: Absatz 3 mit «und in der Sonderbauzone A Holzverarbeitungsbetrieb Älbach (SHÄ)» ergänzt.

Anpassungen am
Zonenplan

- Parz. Nr. 42, 59, 960 (Teilflächen): Verzicht auf Umzonung in Grünzone und Dorfzone Luthern. Die Parz. Nr. 42 bleibt in der Dorfzone und die Parz. Nrn. 59 und 960 bleiben in der Wohnzone gem. rechtsgültigem Zonenplan.
- Parz. Nr. 30: Geringfügige Vergrösserung der Wohnzone 2a (W2a) um 2 m entlang der nördlichen und westlichen Parzellengrenze (insgesamt 89 m²).
- Parz. Nr. 99 (Teilfläche): Verzicht auf Einzonung in die Wohnzone 2b (W2b) im Rahmen der Gesamtrevision (Prüfung mit nachgelagerter Teilrevision). Die Fläche bleibt in der Landwirtschaftszone (Lw) gemäss rechtsgültigem Zonenplan.

- Parz. Nr. 983 und 57 (Teilflächen): Verzicht auf Einzonung in die Wohnzone 2c im Rahmen der Gesamtrevision (Prüfung mit nachgelagerter Teilrevision). Flächen bleiben in der Landwirtschaftszone (Lw) gem. rechtsgültigem Zonenplan.
- Parz. Nr. 987 (Teilfläche): Verzicht auf Auszonung im Rahmen der Gesamtrevision (Prüfung mit nachgelagerter Teilrevision). Die Fläche bleibt in der Wohnzone 2c gemäss rechtsgültigem Zonenplan.
- Parz. Nr. 292, 297 und 987, Verzicht auf einen Abtausch der Flächen zwischen Landwirtschafts- und Arbeitszone.
- Mit dem Verzicht auf die Aus- und Einzonungen entfallen auch die damit verbundenen Anpassungen wie die Aufhebung der statischen Waldgrenze oder die Einführung der Gestaltungsplanpflichtgebiete.
- Gewässerräume: Reduktion Gewässerraum Luthern zwischen Einmündung Älbach und Gemeindegrenze zu Ufhusen von 36 m auf 34 m, aufgrund der Überprüfung der Sohlenbreite vor Ort.

7.3. Zweite öffentliche Auflage

Für die Ergänzung in Art. 30 Abs. 3 BZR zum Gestaltungsplanpflichtgebiet Hofstatt, Parz. Nr. 1112, wurde eine zweite öffentliche Auflage durchgeführt. Diese fand vom 18. Mai bis 16. Juni 2026. Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage sind keine Einsprachen eingegangen.

Keine Einsprachen im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage

7.4. Einsprachebehandlung

Von den 14 eingegangenen Einsprachen konnten 9 gütlich erledigt werden. Von den übrigen 5 Einsprachen wird 1 gutgeheissen, 4 Einsprachen werden der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Überblick

Die folgende nicht zurückgezogene Einsprache wird vom Gemeinderat gutgeheissen. Der zur Beschlussfassung vorgelegte Zonenplan entspricht dem Antrag des Einsprechers:

Gutgeheissene Einsprache

- Birrer Stefan, vom 22. September 2025, gegen den Zonenabtausch zwischen den Parzellen Nrn. 292, 297 und 987, Hinter Säge

Die 4 nicht zurückgezogenen Einsprachen:

- Birrer Markus, vom 18. September 2025 gegen die Umzonung der Parz. Nr. 1112, Feldmatt Hofstatt, in die Wohnzone W3a
- Lustenberger Thomas, vom 19. September 2025 gegen die Umzonung der Parz. Nr. 1112, Feldmatt Hofstatt, in die Wohnzone W3a
- Birrer Stefan, vom 23. September 2025 für eine Verringerung des Gewässerraums an der Luthern
- Schwegler Matthias, 23. September 2025 für eine Verringerung des Gewässerraums an der Luthern

betreffen zwei Themen, welche für die nachfolgende Abstimmung zusammengefasst werden:

7.4.1. Einsprachen Feldmatt Hofstatt, gegen die Umzonung der Parz. Nr. 1112 von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3a

Antrag Einsprechende	Die beiden Einsprachen richten sich gegen die Umzonung des Grundstücks Nr. 1112 von der Wohnzone 2 in die Wohnzone 3a. Die Einsprechenden machen geltend, dass die negativen Auswirkungen dieser Umzonung auf die Nachbargrundstücke unzureichend berücksichtigt worden seien.
Begründung Einsprechende	Aufgrund der in der Zone W3a zulässigen Bauhöhen und der erhöhten Überbauungsdichte sei auf ihren benachbarten Grundstücken mit einem erheblichen Schattenwurf zu rechnen. Dies beeinträchtigt die Besonnung, die Wohn- und Lebensqualität sowie die künftige Nutzung der Grundstücke. Die genannten Beeinträchtigungen würden zudem zu einer Wertminderung ihrer Grundstücke führen.
Stellungnahme Gemeinderats	Nach dem bisher geltenden Recht (zweigeschossige Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht) konnte mit dem Gestaltungsplan ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden. Somit wäre auf der Parzelle Nr. 1112 bereits heute eine dreigeschossige Bebauung (plus ein Dachgeschoss) zulässig. Dies kommt faktisch der neu vorgesehenen Wohnzone W3a gleich, für welche eine Fassadenhöhe von 11.0 m und eine max. Gesamthöhe von 15.0 m gilt. Über die Parzelle Nr. 1112 soll weiterhin eine Gestaltungsplanpflicht gelten, gemäss den neuen Bestimmungen wäre dabei nicht mehr eine Erhöhung des Gebäudes um ein Vollgeschoss, sondern maximal eine Erhöhung der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe um je 10 % möglich. Die Ortsplanungskommission hat über die Einsprachen beraten und als Kompromissvorschlag eine Einschränkung dieses Höhenzuschlags vorgesehen: Gemäss Art. 30 Abs. 3 BZR wird <i>im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Hofstatt Parz. Nr. 1112» ein Bonus für die Gesamthöhe ausgeschlossen.</i> An der in der Wohnzone W3a zulässigen Überbauungsziffer von 0.24 (plus eines max. zulässigen Bonus von 10 % mit einem Gestaltungsplan) soll festgehalten werden. Mit der Umzonung soll die gute Ausnutzung der Parzelle im Sinne der Innenentwicklung beibehalten werden. Es sollen nicht bloss Einfamilienhäuser entstehen, weshalb in den BZR-Bestimmungen eine Mindestanzahl an Wohneinheiten gefordert wurde. Ziel ist die Realisierung einer dreigeschossigen Bebauung, wie sie auf den südöstlich angrenzenden Grundstücken 954 und 956 realisiert wurde und wie es der heutige rechtsgültige Gestaltungsplan bereits zulässt.
Antrag Gemeinderat	Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen die Einsprachen abzuweisen.

7.4.2. Einsprachen zum Gewässerraum Luthern

Die beiden Einsprachen richten sich gegen die Festlegung des Gewässerraums an der Luthern. Der Gewässerraum sei auf den jeweiligen Grundstücken der Einsprecher zu reduzieren. Der Kanton sei bei seinen Vorgaben von zu grossen Sohlenbreiten der Luthern ausgegangen, die Berechnung des Gewässerraums sei falsch.

Antrag und
Begründung
Einsprache

Die Berechnung des Gewässerraums stützt sich auf Art. 41a, Abs. 2b der Gewässerschutzverordnung des Bundes. Die Berechnungsmethode des Gewässerraums wurde vom Kanton und vom Ortsplanungsbüro geprüft und für korrekt befunden worden.

Stellungnahme des
Gemeinderats

An der Einspracheverhandlung vom 4. Dezember 2025 wurde vereinbart, dass die in der amtlichen Vermessung dargestellte Gerinnesohlenbreite, welche für die Berechnung relevant ist, vor Ort kontrolliert werden soll. Die Nachmessung hat ergeben, dass die vorgesehene Gewässerraumbreite von 32 m zwischen Luthern Dorf und der Einmündung des Älbachs korrekt berechnet wurde. Die Gewässerraumbreite von 36 m zwischen der Einmündung des Älbachs und der Gemeindegrenze könnte aufgrund der Nachmessungen allerdings von 36 m auf 34 m reduziert werden.

Die Gemeinde hat zu dieser Reduktion von 36 m auf 34 m eine Stellungnahme bei der kantonalen Dienststelle uwe eingeholt. Der Kanton hat mit Email vom 10. Februar 2026 Stellung genommen: Eine Reduktion des Gewässerraums auf 34 m im Abschnitt zwischen der Einmündung des Älbachs und der Gemeindegrenze ist aus Sicht des Kantons nicht zweckmässig. Begründet wird dies damit, dass in der Gemeinde Ufhusen der Gewässerraum von 36 m bereits umgesetzt worden sei und zwischen dem Älbach und der Gemeindegrenze keine weiteren, relevanten Zuflüsse bestehen würden.

Der Gemeinderat hat entschieden, trotzdem an der Reduktion der Gewässerraumbreite von 34 m zwischen Einmündung Älbach und Gemeindegrenze festzuhalten. Für diese Reduktion spricht die effektive Gerinnesohlenbreite vor Ort sowie die Einstufung der Luthern als Grossgewässer ab der Gemeindegrenze zu Ufhusen. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat sehen darin einen begründbaren Kompromissvorschlag zwischen den Anliegen der Einsprechenden und der bundesrechtlich vorgegebenen Ausscheidung des Gewässerraums.

Der Gemeinderat beantragt aus den oben genannten Gründen, die Einsprachen abzuweisen.

Antrag
Gemeinderat

7.5. Beschlussfassung

Die Beschlussfassung erfolgt mittels drei Abstimmungen.

Abstimmungsfrage 1: Nicht zurückgezogene Einsprachen Feldmatt, Hofstatt

Stimmen Sie dem Antrag des Gemeinderates zu, die beiden nicht zurückgezogenen Einsprachen zur Feldmatt, Hofstatt abzuweisen?

Abstimmungsfrage 2: Nicht zurückgezogene Einsprachen Gewässerraum Luthern

Stimmen Sie dem Antrag des Gemeinderates zu, die beiden nicht zurückgezogenen Einsprachen zum Gewässerraum Luthern abzuweisen?

Abstimmungsfrage 3: Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Stimmen Sie dem Antrag des Gemeinderates zu, die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung anzunehmen?

Die Abstimmungsfrage umfasst folgende Inhalte:

- Bau- und Zonenreglement (BZR), 31. Juli 2026 inkl. Aufhebung der Gestaltungspläne Hof, Unter Luthermatt und Feldmatt
- Zonenplan Siedlung, 31. Juli 2026
- Zonenplan Landschaft, 31. Juli 2026
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung, 31. Juli 2026
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Nord, 31. Juli 2026
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Mitte, 31. Juli 2026
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Süd, 31. Juli 2026
- Plan aufzuhebende Baulinien, 31. Juli 2026