



GEMEINDE LUTHERN

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

14. August 2025 – Öffentliche Auflage

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

A: Nutzungsplanung

- Bau- und Zonenreglement (BZR), 14. August 2025
- Zonenplan Siedlung, 14. August 2025
- Zonenplan Landschaft, 14. August 2025
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung, 14. August 2025
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Nord, 14. August 2025
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Mitte, 14. August 2025
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft Süd, 14. August 2025
- Plan Aufzuhebende Baulinien, 14. August 2025

B: Zur Erläuterung der Ortsplanungsrevision dienen folgende Dokumente

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 14. August 2025 mit folgenden Beilagen:
 - Beilage 1: Dokumentation Gewässerräume, 14. August 2025
 - Beilage 2: Teilzonenpläne Gewässerraum Siedlung und Landschaft mit Orthofoto, 14. August 2025
 - Beilage 3: Quartieranalyse, 14. August 2025
 - Beilage 4: Vergleich Bau- und Zonenreglement alt/neu, 14. August 2025
 - Beilage 5: Kurzbericht Erhebung FFF-Qualität Ein- und Auszonungen Wohnzonen, oeko-b, 02. Juni 2021
 - Beilage 6: Kurzbericht Erhebung FFF-Qualität Parz. Nr. 983, oeko-b, 31. Januar 2022
 - Beilage 7: Lärmgutachten Einzoning Parzelle Nr. 57, Sinus, 26. November 2021
 - Beilage 8: Stellungnahme Schiessanlage Luthern-Dorf, Schiessoffizier, 15. Januar 2022
 - Beilage 9: FAT-Abstände Luthermatt, Ist-Zustand, 24. Oktober 2024
 - Beilage 10: Dossier Vorprojekt Begegnungszentrum, Baureag Architekten, 12. Juni 2020
 - Beilage 11: Übersichtsplan Flächenabtausch Arbeitszone Luthern-Dorf, 27. April 2023
 - Beilage 12: Kurzbericht Erhebung FFF-Qualität Ein- und Auszonungen Arbeitszone Luthern-Dorf, oeko-b, 13. September 2022
 - Beilage 13: Ergänzung Kurzbericht Erhebung FFF-Qualität Ein- und Auszonungen Arbeitszone Luthern-Dorf, oeko-b, 13. September 2022
 - Beilage 14: Mitwirkungsbericht, 27. April 2023
 - Beilage 15: Bauzonekapazität LUBAT, 15. November 2024
 - Beilage 16: Vereinbarung betreffend FFF-Kompensation in der Luthermatt, 7. November 2024
 - *Beilage 17: Vereinbarung Fixierung Schiessbetrieb auf aktuellen Stand -> liegt noch nicht vor.*

C: Waldfeststellungen

- Waldfeststellungsplan Innermoos, 14. August 2025, Heini Geomatik AG
- Waldfeststellungsplan Älbach, 14. August 2025, Heini Geomatik AG

D: Richtplanung

- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan, 14. August 2025

E: Kommunales Strassennetz

- Plan Anpassungen Kommunales Strassennetz, 14. August 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	5
1.1.	Übergeordnete Planung	5
1.2.	Stand der Ortsplanung	5
1.3.	Ziele und Aufgaben	5
1.4.	Organisation	6
1.5.	Verfahren	6
2.	VORGABEN UND SYSTEMATIK	7
2.1.	Grundlagen	7
2.2.	Vorgaben	7
2.3.	Siedlungsleitbild	8
2.4.	Anwendung der neuen ÜZ auf die Bauzonen	12
3.	ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)	16
3.1.	Allgemeines	16
3.2.	Bauvorschriften	19
3.3.	Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen	19
3.4.	Anhang	19
4.	ÄNDERUNGEN IM ZONENPLAN	20
4.1.	Übersicht über die Änderungen	20
4.2.	Auszonungen	20
4.3.	Einzonungen	21
4.4.	Auf- und Umzonungen	39
4.5.	Umgang Sondernutzungspläne	45
4.6.	Ausscheidung Gewässerräume	46
4.7.	Ausscheidung Verkehrszonen/Verkehrsflächen	46
4.8.	Weitere Anpassungen	47
5.	BEGLEITENDE MASSNAHMEN	49
5.1.	Anpassungen Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan	49
5.2.	Anpassung kommunales Strassennetz	49
5.3.	Aufhebung Baulinien	49
5.4.	Ausgleich Planungsvorteile (Mehrwertabgabe)	50
6.	AUSWIRKUNGEN UND NACHWEISE	51
7.	VERFAHREN UND ÄNDERUNGEN	53
7.1.	Öffentliche Mitwirkung	53
7.2.	Kantonale Vorprüfung	53
7.3.	Öffentliche Planauflage	61
7.4.	Beschlussfassung	61
7.5.	Genehmigung	61

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeinde Luthern
Oberdorf 8
6156 Luthern

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

STAND

Mitwirkung Bevölkerung:	1. Juli bis 31. August 2022
Kantonale Vorprüfung:	3. Mai 2023 bis 11. April 2025
Öffentliche Auflage:	25. August bis 23. September 2025
Beschlussfassung:	
Genehmigung:	

INFORMATION

Projektnummer:	91830
Bearbeitet durch:	mb, mw

ABKÜRZUNGEN

AZ	Ausnützungsziffer
BZR	Bau- und Zonenreglement
DEFH	Doppel-Einfamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohnerinnen und Einwohner
FFF	Fruchtfolgeflächen
FH	Fassadenhöhe
GH	Gesamthöhe
GP	Gestaltungsplan
GSchV	Gewässerschutzverordnung des Bundes
GWR	Gewässerraum
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LUBAT	Luzerner Bauzonen-Analysetool
MBZR	Muster Bau- und Zonenreglement Kt. Luzern
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OPR	Ortsplanungsrevision
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Planungs- und Bauverordnung
REFH	Reihen-Einfamilienhaus
REP	Regionaler Entwicklungsplan
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
RP	Richtplan
SLB	Siedlungsleitbild
ÜG	Übriges Gebiet
ÜZ	Überbauungsziffer

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Übergeordnete Planung

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. Die veränderten Rahmenbedingungen erfordern bedeutende Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung, was eine Gesamtrevision der Ortsplanung notwendig macht.

Revidierte Rechtsgrundlagen in der Raumplanung

Mit der Einführung der interkantonalen Vereinbarung über die harmonisierten Baubegriffe (IVHB) im revidierten PBG sind zudem bedeutende Anpassungen an den baurechtlichen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement notwendig. Dabei werden durch einen grundsätzlichen Systemwechsel z. B. die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.

Neue Begriffe im Baurecht

1.2. Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Zonenpläne Dorf und Luthern Bad wurde Ende Dezember 1998 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Der Zonenplan Hofstatt sowie der Zonenplan Landschaft wurden zuletzt im Jahr 1993 einer Gesamtrevision unterzogen. Seitdem wurden in mehreren Zonenplänen Teilrevisionen vorgenommen. Das Bau- und Zonenreglement wurde zuletzt im Jahr 2013 teilrevidiert. Seitdem wurden keine Ein- oder Umzonungen mehr vorgenommen.

Letzte Gesamtrevision

Ende 2018 startete die Gemeinde mit den Vorarbeiten für das Siedungsleitbild. Dieses wurde zwischen 2019 und 2020 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission erarbeitet. Darin werden strategische Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren gemacht. Das Siedungsleitbild macht dabei auch bereits konkrete Aussagen zu Um-, Ein- und Auszonungen und im Rahmen der Quartieranalyse (vgl. Beilage 3) Aussagen zur Umsetzung der neuen Nutzungsmasse.

Siedungsleitbild

1.3. Ziele und Aufgaben

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung verfolgt die Gemeinde die folgenden Ziele und Aufgaben:

1. Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton
2. Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan 2015
3. Einführung des neuen Baurechts (gemäss Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) IVHB
4. Ausscheidung der Gewässerräume (innerhalb und ausserhalb der Bauzone)
5. Überprüfung und Aufhebung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen

Parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung wird zudem der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan angepasst.

1.4. Organisation

Die vorliegende Gesamtrevision wurde ab 2020 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission (OPK) erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitz	Alois Huber, Gemeindepräsident (Vorsitz ab Mitte 2024, zuvor OPK-Mitglied) Hans Peter, OPK-Präsident, Gemeinderat Ressort Finanzen (bis Mitte 2024)
Mitglieder	Martin Bucher (ab Mitte 2020), Gemeinderat Ressort Bau/Infrastruktur Anita Peter-Amstutz (ab Ende 2022), Gemeinderätin, Ressort Soziales Anita Bernet (ab Mitte 2024), Gemeinderätin, Ressort Bildung/Kultur Victor Kopp (ab Mitte 2024), Gemeinderat, Ressort Finanzen Alois Fischer, Gemeindeschreiber Beat Huber, Vertretung Landwirtschaft Hans Christen, Vertretung Gewerbe Urs Kunz, Vertretung Genossenschaften Lisbeth Peter-Blum, ehem. Gemeinderätin Ressort Soziales (bis Ende 2022) Heini Walther (bis Mitte 2020), ehem. Gemeinderat Ressort Infrastruktur Priska Zettel-Arnet (ab Mitte 2020 bis Mitte 2024), Gemeinderätin, Ressort Kultur/Tourismus Lukas Lustenberger (bis Mitte 2020), ehem. Gemeinderat Ressort Kultur/Tourismus
Fachl. Erarbeitung	Markus Burkhalter und Michèle Willmann, stadtlandplan AG

1.5. Verfahren

Die Ortsplanungsrevision wird in folgenden Schritten erarbeitet:

Erarbeitung Ortsplanungsrevision	Ab Herbst 2020
Verabschiedung Gemeinderat für Mitwirkung	Mitte Mai 2022
Öffentliche Mitwirkung	1. Juli bis 31. August 2022
Bearbeitung nach öffentlicher Mitwirkung	Okt. 2022
Verabschiedung Gemeinderat für kantonaler Vorprüfung	Anfang Mai 2023
Kantonale Vorprüfung	Mai 2023 – April 2025
Anpassung und Bereinigung nach kantonaler Vorprüfung	Frühling/Sommer 2025
Öffentliche Auflage (30 Tage)	25. Aug. bis 23. Sept. 2025
Einspracheverhandlungen	Winter 2025/26
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	Frühling 2026
Genehmigung durch Regierungsrat	anschliessend

2. VORGABEN UND SYSTEMATIK

2.1. Grundlagen

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

(1)	Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG), 2014	Bundesgesetze
(2)	Revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV), 2011	
(3)	Revidiertes Planungs- und Baugesetz (PBG), 2018	Kant. Gesetze
(4)	Revidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV), 2018	
(5)	Revidierter kantonaler Richtplan, 2016	Kant. Planung
(6)	Bericht Gefahrenkarte Luthern, 2009	
(7)	Siedlungsentwicklung nach innen, 2013	Kant. Arbeitshilfen
(8)	Darstellung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen in Zonenplänen, 2014	
(9)	Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung, Stand 2023	
(10)	Muster Bau- und Zonenreglement (MBZR), Stand 2024	
(11)	Mobilitätsstrategie Region Luzern West, 2013	Regionalplanung
(12)	Regionaler Entwicklungsplan Willisau – Wiggertal, 2007	
(13)	Regionaler Teilrichtplan Weiler, 2019	
(14)	Siedlungsleitbild 2020	Gemeinde

2.2. Vorgaben

2.2.1. Kantonales Planungsrecht – PBG

Die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt (§§ 23 und 25 PBG, § 12 PBV). Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.20 beschränkt den Fussabdruck der Hauptbaute (inkl. Aussenmauern) beispielsweise auf max. 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche. Das maximal zulässige Bauvolumen ergibt sich aus der ÜZ und der Gesamthöhe. Balkone, deren Ausmass die zulässigen Werte vorspringender Gebäudeteile gemäss § 120 PBG übertreffen, sind ebenfalls der ÜZ anzurechnen.

Die bisher gebräuchliche Festlegung der Gebäudehöhe über die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe eines festen Wertes, der sogenannten Gesamthöhe, ersetzt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden, d. h. üblicherweise dem gewachsenen Terrain (§§ 112a und 139 PBG). Bei Bedarf können die Gemeinden zudem zusätzlich Fassadenhöhen festlegen.

Grenzabstand

Der ordentliche Grenzabstand ist neu gemäss § 122 PBG direkt von der Gesamthöhe abhängig. In der folgenden Tabelle sind die zulässigen Grenzabstände aufgelistet:

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: Auszug aus § 122 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern

Verkehrszonen

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

2.2.2. Ausscheidung Gewässerraum

Ausscheidung Gewässerraum inner- und ausserhalb der Bauzonen

Das Gewässerschutzgesetz fordert die Ausscheidung des Gewässerraums inner- und ausserhalb der Bauzonen. Die erforderlichen Gewässerraumbreiten gibt der Bund in Art. 41a GschV vor. Diese können in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Die Dokumentation der Gewässerräume befindet sich in der Beilage 1, die vermassten Teilzonenpläne Gewässerraum Siedlung und Landschaft sind Bestandteil der Nutzungsplanungsunterlagen (A: Nutzungsplanung) und die Teilzonenpläne Gewässerraum Landschaft mit hinterlegtem Orthofoto sind der Beilage 2 zu entnehmen.

2.3. Siedlungsleitbild

2.3.1. Strategische Grundsätze

Siedlungsleitbild mit Aussagen zu Siedlung, Verkehr, Tourismus, Infrastruktur, Energie, Natur und Landschaft

Auf Basis des revidierten kantonalen Richtplans von 2015 erarbeitete die Gemeinde Luthern 2019/20 ein Siedlungsleitbild. Dieses macht Aussagen zur strategischen Entwicklung der Gemeinde in den Bereichen Siedlung, Verkehr, Tourismus, Infrastruktur, Energie, Natur und Landschaft. Das Siedlungsleitbild enthält Analysen über die Siedlungsstruktur der verschiedenen Ortsteile, die erwartete Entwicklung, Grundsätze zu den Entwicklungsmöglichkeiten sowie entsprechende Massnahmen. Das Siedlungsleitbild ist eine wichtige Grundlage für die Gesamtrevision und macht teils bereits konkrete Aussagen zu angedachten Um-, Ein- und Auszonungen (vgl. dazu folgende Abb. 1, Abb. 2 und Abb. 3 des Strategieplans zum Siedlungsleitbild Luthern 2020).

Quartieranalyse

Als Grundlage für die Festlegung der quartierweisen Entwicklungsstrategie auf Basis der kantonalen Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach Innen», 2013, wurde eine umfassende Quartieranalyse erarbeitet (vgl. Beilage 3). Diese untersucht pro Quartier die Eignung zur Entwicklung und zeigt die Strategie zur Weiterentwicklung auf. Die Quartieranalyse wurde gemeinsam mit dem Siedlungsleitbild erarbeitet, laufend aktualisiert und dient als Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision.

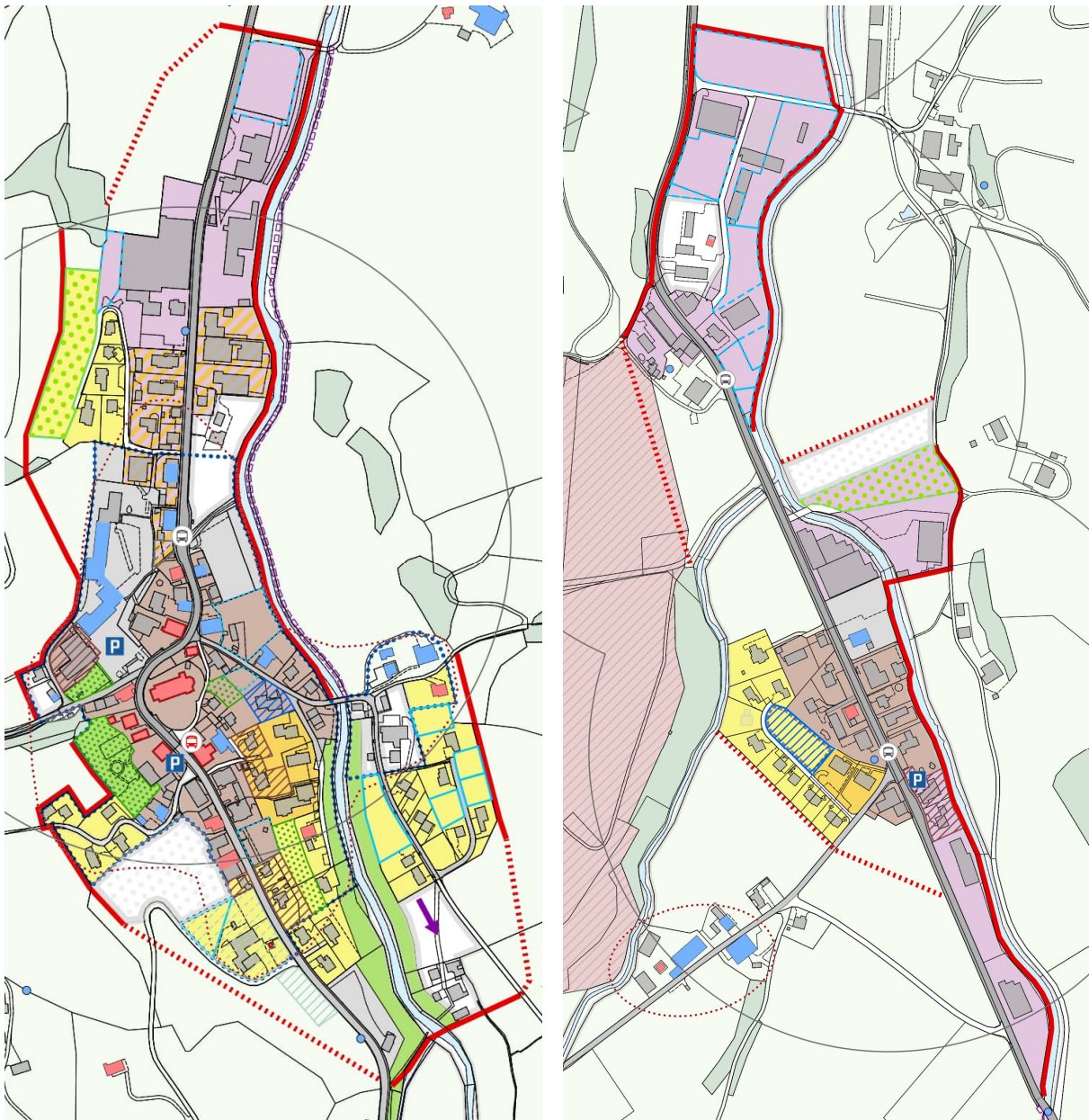


Abb. 1: Strategieplan zum SLB Luthern 2020; links: Luthern-Dorf, rechts: Hofstatt-Rüediswil



Abb. 2: Strategieplan zum SLB Luthern 2020 von links nach rechts: Begegnungszentrum St. Ulrich, Älbach, Luthern-Bad, Under Niespel

Zonenplan Ausgangslage

	Zweigeschossige Wohnzone
	Dreigeschossige Wohnzone
	Dorfzone
	Gewerbe- und Wohnzone
	Gewerbezone
	Sonderbauzone
	Abbauzone
	Zone für öffentliche Zwecke

	Grünzone
	Weilerzone Luthern-Bad
	Naturschutzzone
	Landwirtschaftszone
	Übriges Gebiet
	Wald
	Landschaftsschutzzone

INHALT SIEDLUNGSLEITBILD

Siedlungsentwicklung nach innen

	Umzonung in Dorfzone
	Umzonung in Grünzone
	Umzonung in Wohnzone 3 (W3)
	Umzonung in Zone für öffentliche Zwecke
	Umzonung in Sport- und Freizeitzone
	Reduzierte Gestaltungsplanpflicht Hofstatt
	Potentielle Auszonungsfläche
	Umzonung ÜG in Landwirtschaftszone

Siedlungsentwicklung nach aussen

	Einzonung in Zone für öffentliche Zwecke
	Einzonung in Sport- und Freizeitzone
	Einzonung Begegnungszentrum (schematisch)
	Potentielle Siedlungsentwicklung

Siedlungsqualität

	Perimeter Bebauungsplan Dorf
---	------------------------------

Mobilität und Verkehr

	Bushaltestelle
	Mögliche neue Bushaltestelle
	Bushaltestelle Radius 300 m
	Parkplatz
	Neue Fuss- und/oder Radwegverbindung
	Parkplatzbewirtschaftung in Prüfung

INFORMATION SINHALT

Bauzonenreserven gem. LUBAT

	Wohnen
	Wohnen und Arbeiten
	Arbeiten

Siedlungsbegrenzungslinien gem. REP

	Siedlungsgrenze "flexibel"
	Siedlungsgrenze "hart"

	Denkmalgeschützt gemäss KDV
	Erhaltenswert gemäss BILU
	Schützenswert gemäss BILU
	Baugruppe

	Quartierstrasse, Güterstrasse
	Gemeindestrasse
	Kantonsstrasse

Abb. 3: Legende zum SLB Luthern 2020

2.3.2. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten

Gemäss kantonaler Stellungnahme der Dienststelle rawi vom 26. März 2019 weist die Gemeinde Luthern genügend grosse Reserven für die Entwicklung der nächsten 15 Jahre auf. Die Gemeinde wurde als Kompensationsgemeinde eingestuft. Einzonungen sind damit nur mit flächengleichen Auszonungen möglich. Für die Entwicklung der Gemeinde ist es wichtig, dass die bestehenden eingezonten Bauzonen auch tatsächlich bebaut werden. Mit den Eigentümerinnen und Eigentümer besonders interessanter, zentraler Bauzonenreserven werden daher gemäss Siedungsleitbild Verträge mit Fristen zur Überbauung abgeschlossen.

Baulandmobilisierung

Die im Siedungsleitbild vorgeschlagenen potenziellen Ein- und Auszonungen wurden nochmals genau geprüft, es wurden Gespräche und technische Abklärungen vorgenommen. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden in den Wohnzonen flächengleiche Ein- und Auszonungen vorgesehen. Ziel ist es, dass mit den vorgesehenen Ein- und Auszonungen der Wohnzonen die bauliche Entwicklung an geeigneten Standorten erfolgen kann. Mit der dadurch möglichen Entwicklung soll auch ein Beitrag gegen den Bevölkerungsrückgang der vergangenen Jahre geleistet werden. Mit den Eigentümerschaften dieser Flächen werden Verträge mit Fristen zur Überbauung abgeschlossen. Zudem findet ein flächengleicher Abtausch der Arbeitszone in Luthern-Dorf statt. Die totale Bauzonenfläche vergrössert sich um die Einzonung des Begegnungszentrums in die Zone für öffentliche Zwecke sowie um die Einzonung des neuen Reitplatzes in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Zudem führt die Einführung der Verkehrszone sowie kleine Erweiterungen der Grünzonen in der Bauzonenbilanz zu leichten Veränderungen.

Flächengleiche Ein- und Auszonungen, Einzonung Begegnungszentrum, Einzonung Reitplatz

2.3.3. Systematik ÜZ und Gesamthöhe

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

Überbauungsziffer (ÜZ)

Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebengebäude separat ausgewiesen.

Unterteilung

Die ÜZ für Hauptbauten ist die massgebende Nutzungsziffer. In Kombination mit der Gesamthöhe bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bzgl. dessen Körnung und Dichte.

ÜZ-Hauptbauten

Unter den Begriff der Nebengebäude fallen alle Bauten oder Anbauten bis 4.5 m Gesamthöhe – unabhängig von der Nutzungsart.

ÜZ-Nebengebäude

Einstellhallen, welche höchstens zur Hälfte aus dem Terrain herausragen, werden der ÜZ nicht angerechnet.

Einstellhallen

Gesamt- und Fassadenhöhe

Sie bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten – ab dem gewachsenen Terrain gemessen (Definition siehe Kap. 2.2.1 oder § 138 PBG, vgl. auch Art. 44 und Anhang 1 des BZR). In Kombination mit der ÜZ für Hauptbauten bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bzgl. dessen Körnung und Dichte.

Gesamthöhe

Die traufseitige Fassadenhöhe dient der Regelung herkömmlicher Schrägdachbauten, wie es in Luthern bis auf wenige Ausnahmen Pflicht ist. Sie bezeichnet den

Fassadenhöhe

	grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im BZR werden die maximalen Werte in Art. 44 bzw. gemäss Anhang 1 festgelegt.
Abgrabungen	Abgrabungen von mehr als einem Meter sind in der Gebäudehöhe zu kompensieren. D. h. die zulässige Fassadenhöhe reduziert sich an dieser Stelle um das entsprechende Mass.
Aufschüttungen	Bei talseitigen Aufschüttungen, welche als naturnah gestaltete und flächig begrünzte Böschung angelegt sind, erhöht sich die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um die Höhe der Aufschüttung bis max. 1.0 m. Vorbehalten bleiben abweichende Festlegungen des massgebenden Terrains gem. § 112 Abs. 2 PBG.

2.4. Anwendung der neuen ÜZ auf die Bauzonen

2.4.1. Grundsätze

Quartierweise Betrachtung	Die Umstellung auf die neuen Nutzungsmasse, bestehend aus ÜZ und Gesamthöhe, kann nicht pauschal über die bestehenden Bauzonen erfolgen. Die neuen Werte müssen den Gegebenheiten vor Ort Rechnung tragen. Dabei gilt es, bestehende Qualitäten zu erhalten und Raum für Entwicklungen zu schaffen, wo dies sinnvoll ist. Die Grundlage dazu bildet die Quartieranalyse (vgl. Beilage 3). Die darin hergeleiteten Strategien für die einzelnen Ortsteile und Quartiere bilden die Basis für die Zuteilung der Bauzonen und der neuen Nutzungsmasse. Dabei gelten für Gebiete ohne deutliche Entwicklungsabsichten (keine Aufzonung) folgende Grundsätze: - Abdeckung des baulichen Bestandes: Der in einer Bauzone vorhandene Gebäudebestand soll mit den neuen Bestimmungen möglichst gut abgedeckt werden. Angestrebt wird, dass ca. 80 % des Baubestandes den neuen Nutzungsziffern entsprechen. Hinweis: Eine Abdeckung von 100 % sowohl bzgl. Gebäudehöhe als auch bzgl. ÜZ würde eine flächendeckende, massive Verdichtung nach sich ziehen – mit unvorhersehbaren Auswirkungen auf die Siedlungsqualität und Erschliessung. - Bestehende Bauten, welche die neuen Nutzungsmasse überschreiten, geniessen Bestandesgarantie nach § 178 PBG. - Erhaltung des bisherigen Nutzungspotenzials: Das bisher zulässige Mass der Nutzung soll auch weiterhin möglich bleiben. Grundlage bildet der massgebende Wert der Bauzone oder des Gestaltungs- resp. Bebauungsplans.
---------------------------	--

2.4.2. Herleitung der Werte für ÜZ und Gesamthöhe

	Die Werte für ÜZ und Gesamthöhe wurden anhand einer umfassenden Quartieranalyse (vgl. Beilage 3) in den bestehenden Bauzonen hergeleitet. Diese führte zu folgenden Erkenntnissen:
Gesamthöhe	Aufgrund der heute gültigen kantonalen und kommunalen Bestimmungen wären in den zweigeschossigen Bauzonen bisher theoretisch folgende maximale Gebäudehöhen möglich: - Ein sichtbares UG: 3 m

- Zwei Vollgeschosse: 6 m
- Ein Dachgeschoss: max. 4.5 m
- Firsthöhe: max. 13.5 m

Die Quartieranalyse zeigt jedoch, dass diese Werte in der Vergangenheit nur selten erreicht wurden. Einerseits wurde die max. mögliche Ausnützung in vielen EFH-Quartieren gar nie realisiert oder dann wurde die AZ eher in die Fläche als in die Höhe konsumiert. Die Analyse zeigt, dass der Bestand in den zweigeschossigen Wohnzonen W2 mit einer traufseitigen Fassadenhöhe von 6.5 m für die W2a sowie 8.0 m für die W2b und W2c, bzw. einer maximalen Gesamthöhe von 8.5 m für die W2a und 11.0 m für die W2b und W2c am Giebel weitgehend abgedeckt werden kann. In den dreigeschossigen Wohnzonen W3 wird die traufseitige Fassadenhöhe auf 11.0 m und die Gesamthöhe auf 15.0 m festgesetzt. Damit kann in den dreigeschossigen Zonen der Bestand ebenfalls weitgehend abgebildet werden.

2.4.3. Differenzierung Bauzonen

Die oben genannten Erkenntnisse haben zu nachfolgender Einteilung der Wohnzonen geführt:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten	ÜZ Nebengebäude	Traufseitige Fassadenhöhe	Gesamthöhe	
						min.	max.
Wohnzone 2	W2a	W2 locker	0.21	0.08	6.5 m	--	8.5 m
	W2b	W2 normal	0.21	0.08	8.0 m	--	11.0 m
	W2c	W2 dicht	0.24	0.08	8.0 m	--	11.0 m
Wohnzone 3	W3a	W3 locker	0.24	0.06	11.0 m	8.0 m	15.0 m
	W3b	W3 normal	0.27	0.06	11.0 m	8.0 m	15.0 m

Tab. 2: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR)

Die Wohnzone W2 locker (W2a) befindet sich am Sonnweg in Luthern-Dorf und ist bezüglich Lage und Dichte ein Spezialfall. Der Wohnzone W2a wird eine ÜZ von 0.21 und eine traufseitige Fassadenhöhe von 6.5 m und eine maximale Gesamthöhe von 8.5 m zugewiesen. Mit den vorgegebenen Werten wird der Bestand der heutigen Bebauung rechtlich gesichert und es besteht teilweise ein begrenztes, landschaftlich verträgliches Entwicklungspotenzial an einer exponierten Hanglage. Die Zone umfasst nur wenige Gebäude.

W2 locker (W2a)

Die Wohnzone W2b befindet sich im Ortsteil Hofstatt. Der heutige Gebäudebestand ist relativ locker. Betreffend ÜZ wird derselbe Wert wie bei der W2a vorgesehen, hingegen wird eine höhere traufseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe festgelegt. Mit den vorgesehenen Werten wird der Bestand der heutigen Bebauung rechtlich gesichert. Je nach Grösse des Grundstücks und der bestehenden Bebauung besteht ein Entwicklungspotenzial. Der bestehende Gestaltungsplan im Ortsteil Hofstatt wird aufgehoben.

W2 normal (W2b)

Der Wohnzone dicht (W2c) wird die Luthermatt, das Gebiet Sagirain sowie die ehemals zweigeschossige Wohnzone südlich des Dorfkerns zugewiesen. Die Parzellenstruktur ist in diesen Gebieten relativ heterogen. Für die W2c werden dieselben Maximalwerte für die Höhen wie bei der W2b festgelegt, hingegen wird eine leicht höhere ÜZ gewährt. Insbesondere in der Luthermatt bestehen noch einige unbebaute Grundstücke. Mit den vorgegebenen Werten wird der Bestand der heutigen Bebauung rechtlich gesichert und je nach Grösse des Grundstücks und der bestehenden Bebauung ein Entwicklungspotenzial geschaffen.

W2 dicht (W2c)

W3 locker (W3a)	In der Hofstatt wird die bestehende dreigeschossige Wohnzone neu der W3a zugewiesen und um die noch unbebaute Parzelle Nr. 1112 erweitert. Der Gestaltungsplan Feldmatt sah eine Nutzungsübertragung auf die Parz. Nr. 1112 (ehemals 986) vor. Mit der Zuweisung zur W3a wird diese Absicht in die Nutzungsplanung übertragen und der Gestaltungsplan kann aufgehoben werden. Zur Sicherung einer qualitätsvollen Bebauung wird eine Gestaltungsplanpflicht über diese Parzelle mit einer Fläche von rund 2'700 m ² eingeführt. Mit einer ÜZ von 0.24, einer traufseitigen Fassadenhöhe von 11.0 m und einer Gesamthöhe von 15.0 m werden die bestehenden Bauten der dreigeschossigen Wohnzone rechtlich gesichert sowie die Grundlage für eine verträgliche Innenentwicklung an dieser Lage inmitten des Siedlungsgebiets Hofstatt geschaffen.
W3 normal (W3b)	Die W3 normal (W3b) befindet sich in Luthern-Dorf. Die bestehenden Bauten zeichnen sich durch eine relativ hohe, aber betreffend Lage im Ort und bezüglich Topografie und Ortsbildschutz verträgliche Dichte aus. Die bestehende Bebauung soll rechtlich gesichert werden. Dies wird mit der Festlegung einer ÜZ von 0.27, einer traufseitigen Fassadenhöhe von 11.0 m und einer Gesamthöhe von 15.0 m erreicht. Zudem wird die Zonierung auf die aktuelle Bebauung angepasst.
Dorfzone Luthern	Die Dorfzone Luthern umfasst den historischen Ortskern von Luthern-Dorf, welcher zahlreiche denkmalgeschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude enthält und sich im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) befindet. Im gut erhaltenen Ortskern wird auf die Festlegung von Nutzungsmassen wie bis anhin verzichtet. Es gelten aber dem ISOS entsprechende Bestimmungen zur ortsbaulichen und architektonischen Eingliederung. Zur Beurteilung der Eingliederung von Bauten in das Ortsbild zieht der Gemeinderat Fachleute hinzu.
Dorfzone Hofstatt	Die Dorfzone Hofstatt umfasst den Kern des Ortsteils Hofstatt. In Anlehnung an den Bestand wird eine ÜZ von 0.30, eine traufseitige Fassadenhöhe von 9.5 m und eine maximale Gesamthöhe 13.0 m festgelegt. Die bestehenden Gebäude sind betreffend Dichte relativ heterogen. Für eine gute Eingliederung von Neubauten und für Weiterentwicklungen am Bestand gelten daher entsprechende Vorgaben. Zudem werden die Parzellen Nrn. 928 und 933 südlich des Ortskerns in die Dorfzone mitaufgenommen. Die Grundstücke befinden sich heute in der Arbeitszone, sind aber durch Wohngebäude mit teilweiser Dienstleistungsnutzung bebaut.
Dorfzone Luthern Bad	Die Dorfzone Luthern Bad umfasst den Kern des Ortsteils Luthern Bad und entspricht in leicht reduzierter Fläche der heutigen Weilerzone Luthern Bad. Auf die Festlegung von Nutzungsmassen wird verzichtet. Es gelten strikte Vorgaben zur ortsbaulichen Eingliederung. Zur Beurteilung der Eingliederung von Bauten in das Ortsbild zieht der Gemeinderat Fachleute hinzu.

Für die Dorfzonen gelten folgende Baumasse:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten	ÜZ Nebengebäude	Traufseitige Fassadenhöhe	Gesamthöhe	
						min.	max.
Dorfzone Luthern	DoL	Kern Luthern-Dorf	Gem. Art. 11	-	Gem. Art. 11 BZR		
Dorfzone Hofstatt	DoH	Kern Hofstatt	0.30	0.08	9.5 m	8.0 m	13.0 m
Dorfzone Luthern Bad	DoLB	Kern Luthern Bad	Gem. Art. 13	-	Gem. Art. 13 BZR		

Tab. 3: Zusammenstellung der Baumasse in den Dorfzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR)

Die Arbeits- und Wohnzone befindet sich im nördlichen Teil von Luthern-Dorf beidseitig der Kantonsstrasse. Der Wohnanteil unterscheidet sich innerhalb der Zone stark. Arbeitsnutzungen sollen insofern gefördert werden, in dem der Gemeinderat für Erhalt oder Erstellung einer Gewerbe-, Geschäfts- oder Dienstleistungsnutzung eine höhere Überbauungsziffer gewährleisten kann, sofern eine entsprechende Gestaltung der Kuben, Gliederung der Fassaden und Bepflanzung dies in Rücksicht auf den Landschafts- und Ortsbildschutz gestatten.

Arbeits- und Wohnzonen

Für die Arbeits- und Wohnzone gelten folgende Baumasse:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten	ÜZ Nebengebäude	Traufseitige Fassadenhöhe	Gesamthöhe	
						min.	max.
Arbeits- & Wohnzone	AW		0.30	-	11.0 m	8.0 m	15.0 m

Tab. 4: Zusammenstellung der Baumasse in der Arbeits- und Wohnzone (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR)

Die bestehenden Arbeitszonen in Luthern-Dorf und Hofstatt/Rüediswil weisen aufgrund der verschiedenen Nutzungen (flächenintensive bis dichte Nutzungen) im Bestand grosse Differenzen in der ÜZ auf. Aufgrund dieser Tatsache und im Sinne einer hohen Nutzungsflexibilität und Bebauungsdichte wird wie bis anhin auf die Festlegung von Nutzungsmassen verzichtet. Die Nutzung wird über maximale Gebäudehöhen und -längen definiert. Die übrigen Gebäudedimensionen und Abstände legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und nachbarlichen Interessen von Fall zu Fall fest. Bei den öffentlichen Interessen ist den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildschutzes besondere Beachtung zu schenken.

Arbeitszonen

Für die Arbeitszone gelten folgende Baumasse:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten	ÜZ Nebengebäude	Traufseitige Fassadenhöhe	Gesamthöhe	
						min.	max.
Arbeitszone	AIII		-	-	11.0 m	-	15.0 m

Tab. 5: Zusammenstellung der Baumasse in der Arbeitszone (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR)

Für die beiden Sonderbauzonen Holzverarbeitung Älbach und Under Niespel gelten die bisher gültigen Bestimmungen mit den entsprechenden Vorgaben.

Sonderbauzonen

Das revidierte PBG verlangt unter § 39 Abs. 4 die Festlegung einer baulichen Mindestnutzung, mindestens für Teilgebiete. Darauf wird im neuen BZR mit der Definition von Minimalhöhen reagiert (vgl. BZR Anhang 1). Eine entsprechende Mindesthöhe wird für die Dorfzone Hofstatt, die Wohnzonen 3a und 3b sowie die Arbeits- und Wohnzone definiert. Für die übrigen Zonen wird die Festlegung einer Mindestausnutzung als nicht zweck- und verhältnismässig erachtet.

Mindestnutzung generell

Als ÜZ-Werte für Nebengebäude gelten (in Analogie zu anderen Gemeinden im Kanton Luzern) die Werte von 0.08 für die Zonen W2 und die Dorfzone Hofstatt sowie 0.06 für die übrigen Zonen.

ÜZ für Nebengebäude

3. ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

3.1. Allgemeines

Muster-BZR	Im Rahmen der PBG-Revision hat der Kanton ein Muster-BZR (MBZR) mit Muster-Artikeln erstellt. Wo sinnvoll, werden die entsprechenden Formulierungen übernommen.
Aufbau	Der Aufbau richtet sich nach dem bestehenden BZR der Gemeinde Luthern und wird beibehalten, da er sich bereits nach der Systematik des PBG richtet. Auf die Verweise zum PBG wird verzichtet werden.
Inhalt	Inhaltliche Änderungen erfolgen in erster Linie als Anpassung an das revidierte, übergeordnete Recht. Die Änderungen sind aus der Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen BZR in Beilage 4 ersichtlich.

3.1.1. Allgemeine Bestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
1	Zweck	Übernahme Artikel gemäss MBZR
2	Geltungsbereich	Keine Änderung
3	Qualität	Aufbauend auf dem Muster-BZR 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 dem Muster-BZR 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 (ÜZ)
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 Nebenbauten	Definition einer eigenen ÜZ für Nebenbauten. Für die Nebenbauten gilt eine Gesamthöhe von 4.5 m. Die Nutzungsform wird nicht vorgegeben. An- und Kleinbauten gem. § 112a PBG gelten auch als Nebenbauten und sind mit dieser Überbauungsziffer zu verrechnen. Ist keine ÜZ für Nebenbauten definiert oder genügt diese nicht, so müssen allfällige überzählige Nebenbauten 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	Mindestausnützung	Hinweis auf die Einhaltung der minimalen Gesamthöhe bei Neu- oder Ersatzbauten gemäss Anhang 1.

3.1.2. 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 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 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 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 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 MBZR.

Nichtbauzonen, Schutzzonen

Art.	Überschrift	Regelung
24	Landwirtschaftszone (Lw)	Verweis auf Bundesrecht in Absatz 1 ergänzt und dafür bisheriger 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 Ende 2024 genehmigter Teilrevision.
26	Reservezone (R)	Übernahme aus dem MBZR. Ersetzt Festlegungen zum Übrigen Gebiet B.
27	Abbauzone (Ab)	Keine Änderung
28	Naturschutzzone (Na)	Festlegung analog MBZR.

3.1.3. 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 MBZR.
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 ungeschmälerzt zu erhalten sind.
36	Naturobjekte (NO)	Neu wird direkt auf 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 dem MBZR 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 dem MBZR übernommen werden.

3.2. Bauvorschriften

Art.	Überschrift	Regelung
40	Baubewilligungen in lärm-belasteten Gebieten	Übernahme aus dem MBZR
41	Garagen und Abstellflä-chen	Unveränderte Übernahme bis auf Verzicht des Ausschlusses von Gara-gevorplätzen in Absatz 1. Zudem sind Abweichungen von der Mindestan-zahl der Parkplätze in begründeten Fällen in der Dorfzone Luthern neu möglich. Ergänzung zur Elektroladeinfrastruktur und zu Abstellflächen für Velos, Kinderwagen und dergleichen für Mehrfamilienhäuser. Aufgrund der abgeschiedenen Lage und der geringen Taktfrequenz des öffentli-chen Verkehrs ist die Gemeinde immer noch stark abhängig vom motori-sierten Individualverkehr, eine Reduktion der geforderten Anzahl Abstell-plätze kommt daher zurzeit nicht in Frage.
42	Strassenabstände	Betreffend Strassenabständen wir direkt auf das Strassengesetz verwie-sen. 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 Arbeits-zone sind zu begrünen unabhängig von einer Nutzung für die Solarener-gie. Zudem wird auf die kantonalen Hilfsmittel betreffend Solaranlagen verwiesen.
46	Naturgefahren	Neuer Artikel zu Naturgefahren mit Verweis auf Gefahrenkarten (Wechsel von Gefahrenzonen- auf Gefahrenhinweismodell).
47	Geologisch-geomorpholo-gische Elemente	Neuer Artikel zu den geologisch-geomorphologischen Elementen gemäss MBZR.
48	Bepflanzung	Neuer Artikel zur Bepflanzung. Der erste Absatz regelt die Möglichkeiten des Gemeinderats zur Einforderung von Bepflanzungen gemäss MBZR. Der zweite Absatz regelt Bepflanzungen am Siedlungsrand. Invasive, ge-bietsfremde Arten sind gemäss Abs. 3 nicht zulässig.
49	Terrainveränderungen	Bisherige Absätze 3-5 zu Mauern und Einfriedungen werden gestrichen.
50	Klimaschutz und Klimaadaptation	Neuer Artikel zu Klimaschutz und Klimaadaptation gemäss MBZR.
51	Beleuchtung/Lichtemissio-nen	Neuer Artikel gemäss Musterartikel Lichttoolbox u. a. vom BAFU.

3.3. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

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

3.4. 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 Wohn-zone W2c

4. ÄNDERUNGEN IM ZONENPLAN

4.1. Übersicht über die Änderungen

Nr.	Änderung	Ortsteil	Kap.
1	Auszonung Sagirain	Luthern-Dorf	4.2.1
2	Auszonung Arbeitszone Luthern-Dorf	Luthern-Dorf	4.2.2
3	Einzonung Luthermatt	Luthern-Dorf	4.3.1
4	Einzonung Sicherstellung Erschliessung Luthermatt	Luthern-Dorf	4.3.2
5	Einzonung Hofstatt	Hofstatt	4.3.3
6	Einzonung Begegnungszentrum	Ausserhalb	4.3.4
7	Einzonung Arbeitszone Luthern-Dorf	Luthern-Dorf	4.3.5
8	Ein- und Umzonung Reitbetrieb	Luthern-Dorf	4.3.6
9	Umzonung Hof	Luthern-Dorf	4.4.1
10	Umzonungen Dorfzone Luthern	Luthern-Dorf	4.4.2
11	Umzonungen Grünzone	Luthern-Dorf	4.4.3
12	Umzonung Zone für öffentliche Zwecke	Luthern-Dorf	4.4.4
13	Umzonung Dorfzone Hofstatt	Hofstatt	4.4.5
14	Umzonung Luthern Bad	Luthern Bad	4.4.6
15	Aufzonung Hofstatt W3 inkl. Reduktion GP-Pflicht	Hofstatt	4.4.7
16	Umzonungen ÜG	Ausserhalb	4.4.8

Tab. 6: Übersicht der Änderungen im Zonenplan

4.2. Auszonungen

4.2.1. Auszonung Sagirain



Abb. 4: Auszonung Sagirain, Zonenplan bisher

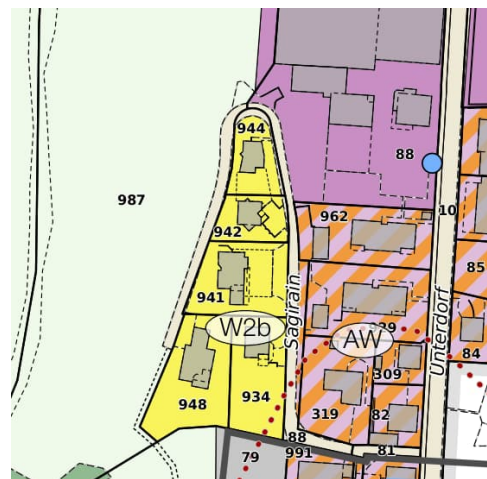


Abb. 5: Auszonung Sagirain, Zonenplan neu

Änderung	Auszonung einer Fläche von 4'789 m ² von der zweigeschossigen Wohnzone in die Landwirtschaftszone.
Begründung	Die zur Auszonung vorgesehene Teilfläche der Parzelle Nr. 987 befindet sich am Siedlungsrand und ist seit Jahrzehnten eingezont. Die steile Hanglage macht eine Bebauung teuer. Die bestehende Erschliessungsstrasse ist sehr eng. Die unbebaute Wohnzone ist zudem von drei Seiten von der Landwirtschaftszone umgeben. Eine Bebauung des Gebiets wäre hinsichtlich landschaftlicher Eingliederung nicht

unproblematisch. Gemäss neuer Raumplanungsgesetzgebung des Bundes und dem kantonalen Richtplan hat die Gemeinde dafür zu sorgen, dass unbebaute Bauzonen mobilisiert und nicht geeignete Flächen einer Nichtbauzone zugewiesen werden. Die Fläche im Sagirain soll ausgezont und flächengleich an geeigneter Stelle in der Lutherermatt (vgl. 4.3.1) und in der Hofstatt (vgl. 4.3.3) eingezont werden.

4.2.2. Auszonung Arbeitszone Luthern-Dorf



Abb. 6: Auszonung Arbeitszone Luthern-Dorf, Zonenplan bisher

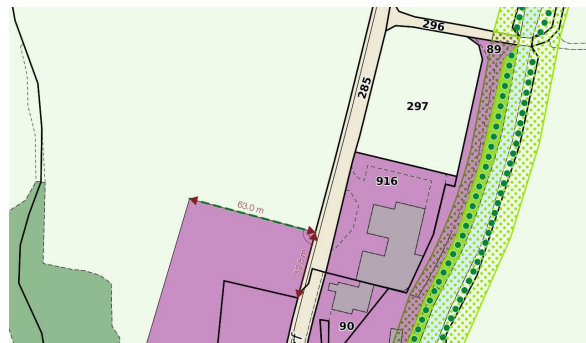


Abb. 7: Auszonung Arbeitszone Luthern-Dorf, Zonenplan neu

Auszonung der Parz. Nr. 297 mit einer Fläche von 3'216 m² und Auszonung einer Teilfläche der Parz. Nr. 987 mit einer Fläche von 827 m² der Arbeitszone III in die Landwirtschaftszone.

Änderung

Eine Entwicklung auf der Parz. Nr. 297 kann nachteilige Auswirkungen auf das Erscheinungsbild von Luthern haben, da die freie Sicht auf die Kirche gefährdet ist. Da die Eigentümerschaft der Parz. Nr. 297 in Zusammenhang mit dem Sägewerk Christen AG steht und eine Weiterentwicklung direkt angrenzend an den bestehenden Betrieb erforderlich ist (Teilfläche Parz. Nr. 292), bietet sich eine Umlagerung der Arbeitszone an. Bei der Auszonung auf der Parz. Nr. 987 handelt es sich um eine steile, nicht bebaubare Fläche (vgl. auch 4.2.1 und Beilagen 12 und 13).

Begründung



Abb. 8: Sicht auf den nördlichen Dorfeingang von Luthern-Dorf, die auszunehmende Fläche befindet sich auf der linken Seite hinter dem Velofahrenden, eine Bebauung könnte das Ortsbild beeinträchtigen.

4.3. Einzonungen

Die Thematik der Fruchtfolgeflächen wurde bei den Einzonungen wie im kantonalen Planungs- und Baugesetz vorgeschrieben sehr ernst genommen. So wurde für sämtliche in Frage kommenden Einzonungsflächen die Bodenqualität bestimmt. Nach den erfolgten Abklärungen mussten verschiedene Einzonungsflächen wieder verworfen (bspw. Einzonungsfläche Parz. Nr. 106, vgl. Beilage 5) und nach neuen

Vorbemerkung
Fruchtfolgeflächen

Lösungen gesucht werden. Mit den nun vorliegenden Einzonungsflächen wird der Thematik der Fruchtfolgeflächen angemessen Rechnung getragen.

4.3.1. Einzonung Luther matt

In der Luther matt soll direkt angrenzend an die bestehende Bauzone ein Teil der Parz. Nr. 57 sowie ein Teil der Parz. Nr. 983 an attraktiver Wohnlage eingezont werden.

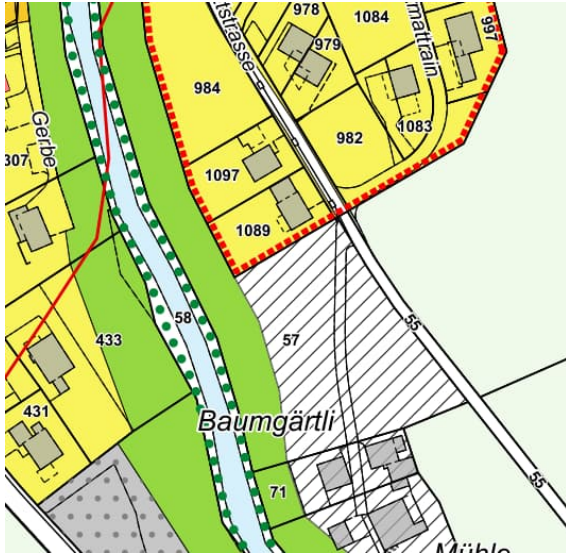


Abb. 9: Einzonung Luther matt, Zonenplan bisher

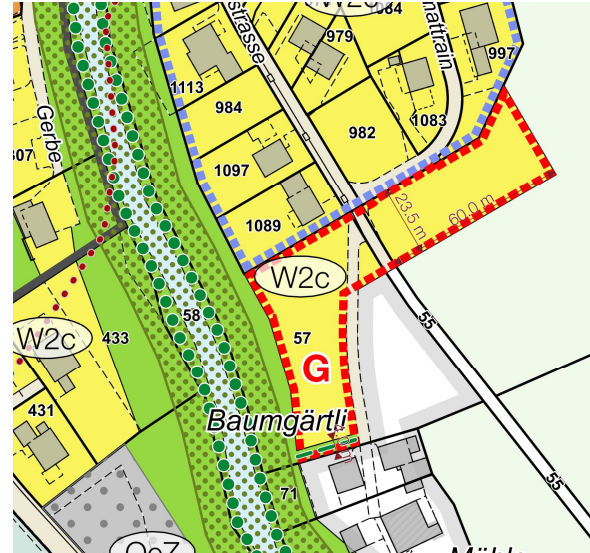


Abb. 10: Einzonung Luther matt, Zonenplan neu

Gegenstand	Einzonung von 1'685 m ² (Teilfläche Parz. Nr. 57) von der Reservezone in die Wohnzone 2c, 1'462 m ² (Teilfläche Parz. Nr. 983) von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2c und 83 m ² von der Reservezone in die Grünzone, überlagert mit einer Gestaltungsplanpflicht. Zudem Einführung einer Zonenrandbepflanzung gegenüber der Mühle.
Grundstück	Teilfläche Parzelle Nr. 57 sowie Teilfläche Parzelle Nr. 983
Lage	Angrenzend an die bestehende Wohnzone Luther matt und im unteren Bereich angrenzend an die Luthern an schwacher Hanglage.
Absicht	Schaffung eines Wohnungsangebots an attraktiver Wohnlage, in dem innerhalb der Gemeinde eine Umverteilung der Bauzonen stattfindet.
Begründung	Die schwierig bebaubare Fläche im Sagirain soll ausgezont und stattdessen an attraktiver, geeigneter Lage eingezont werden. Ein Teil dieser kompensatorischen Einzonung soll in der Luther matt erfolgen. Damit werden die Baulandreserven besser nutzbar gemacht.
Eignung	Die neue Bauzone grenzt an die bestehende Bauzone, ist betreffend Lage und Ausrichtung ideal gelegen und nur wenige Gehminuten vom Dorfkern entfernt. Die teils unmittelbare Nähe zum Gewässer Luthern erhöht die Attraktivität zusätzlich.
Konflikte	In der Nähe liegen die Schiessanlage und ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb.

Beurteilung nach Art. 47 RPV

Mit der Einzonung erfolgt eine entsprechende Auszonung im Gebiet Sagirain. Zusammen mit der Einzonung in der Hofstatt findet damit eine flächengleiche Aus- sowie Einzonung von der Wohnzone statt. Die totale Bauzonenfläche bleibt mit Ausnahme der leicht erweiterten Grünzone bei diesem Abtausch unverändert. Auf der Parz. Nr. 313 liegt ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb. In der Beilage 9 befindet sich der Nachweis der FAT-Abstände gemäss dem heutigen Betrieb. Wird die Stallmitte berücksichtigt, liegt die Einzonung ausserhalb der einzuhaltenden FAT-Abstände.

Haushälterische
Bodennutzung /
Landwirtschaft

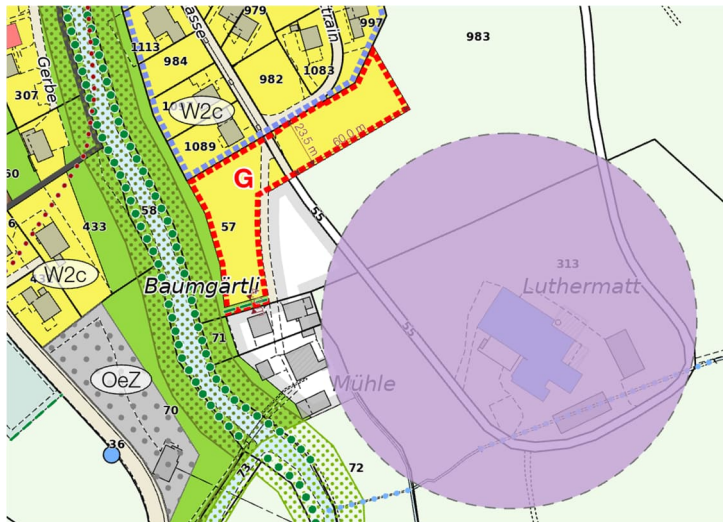


Abb. 11: Situation FAT-Abstände, Kreis mit Radius von 85 m um relevante Stallmitte des aktiven Landwirtschaftsbetriebes

Gemäss dem Kurzbericht aus Beilage 5 sind auf der Parz. Nr. 57 keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Nach der Eingabe zur Vorprüfung fand eine Bereinigungssitzung mit dem Kanton statt. Dabei stellte sich heraus, dass die vorgängig geplante Einzonung der Parz. Nr. 57 bis zur Parz. Nr. 71/314 aus verschiedenen Gründen (Erschliessung Mühle, Nähe zu Landwirtschaftsbetrieb, Schiessstand und Mühle (ISOS)) nicht weiterverfolgt werden soll. In Absprache mit der Dienststelle rawi wurde die Einzonungsfläche im Osten reduziert und um die vorliegende Einzonung der Teilfläche von Parz. Nr. 983 ergänzt. Gemäss dem Kurzbericht zur Erhebung der FFF-Qualität (vgl. Beilage 6) sind dabei Fruchtfolgeflächen betroffen. Im nördlichen Bereich der Parz. Nr. 983 sind diese aufgrund der Hangneigung nur zu 50 % anrechenbar (vgl. folgende Abbildung). Insgesamt gehen mit der Einzonung rund 1'000 m² Fruchtfolgeflächen verloren.

Fruchtfolgeflächen

	Teilfläche 1	Teilfläche 2	Teilfläche 3
NEK	5	6	5
Hangneigung	< 18%	20 – 25%	< 18%
PNG	> 50 cm	> 50 cm	> 50 cm
Fläche	ca. 1'100 m ²	ca. 600 m ²	ca. 1'800 m ²
Breite	> = 5 m	> = 5 m	> 5 m
Abstand Strasse	2.5 m	2.5 m	2.5 m

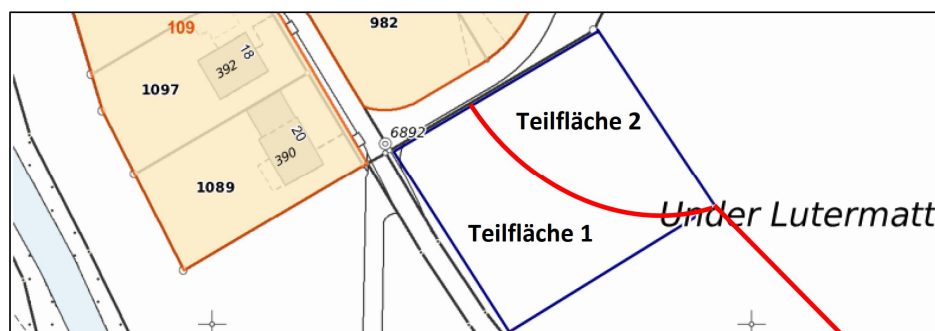


Abb. 12: Auszug Kurzbericht Erhebung FFF-Qualität, Parz. Nr. 983 (oeko-b, 31. Januar 2022)

Interessenabwägung nach § 39c PBG:

Gemäss § 39c PBG dürfen Fruchtfolgeflächen nur dann beansprucht werden, wenn die Voraussetzungen gemäss § 39a Abs. 3 eingehalten sind, überwiegende öffentliche Interessen die Beanspruchung rechtfertigen und alternative Varianten und Alternativen ohne Beanspruchung von FFF geprüft wurden.

Die Voraussetzungen nach § 39 a Abs. 3 werden eingehalten. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass die vorhandenen Bauzonen auch effektiv genutzt werden können. Im Kapitel 4.2.1 wird erläutert, weshalb eine Auszonung der Bauzone im Sagirain sinnvoll und wichtig ist. Im Gegenzug soll in der Hofstatt sowie in der Lutermatt eine flächengleiche Einzonung stattfinden. Wie einleitend zu Kapitel 4.3 erwähnt, wurde der Thematik Fruchtfolgeflächen eine hohe Bedeutung zugemessen und verschiedene Alternativstandorte untersucht und wieder verworfen. Aufgrund der Bereinigungssitzung und in Absprache mit der Dienststelle rawi sowie unter Abwägung aller Interessen wurde schliesslich die Einzonung einer Teilfläche der Parz. Nr. 983 mit Beanspruchung von rund 1'000 m² Fruchtfolgeflächen als gerechtfertigt beurteilt. Die verloren gehenden Fruchtfolgeflächen müssen flächengleich kompensiert werden. Die Kompensation erfolgt über die Schaffung von Fruchtfolgeflächen aufgrund der teilweisen Zuweisung der früheren Weilerzone Usserdorf in die Landwirtschaftszone im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Ettiswil (genehmigt im Februar 2022, vgl. Vereinbarung Beilage 16).

Landschaft

Angrenzend an die bestehende Siedlung sowie zwischen bestehender Siedlung und Mühle bestehen beste Voraussetzungen für eine gute Eingliederung in die Landschaft. Im Gestaltungsplan ist die gute Eingliederung in die Landschaft auszuweisen, zudem ist im Gestaltungsplan auch auf die Siedlungsrandbepflanzung einzugehen. Gegenüber der Mühle wird eine Zonenrandbepflanzung als Linienobjekt im Zonenplan festgeschrieben, um eine gute landschaftliche Eingliederung zu erreichen.

Südöstlich der erweiterten Bauzone befindet sich auf der Parz. Nr. 313 ein erhaltenswerter, landwirtschaftlicher Vielzweckbau. Aufgrund der Distanz, der topografischen Situation und der dazwischenliegenden Strasse hat die Einzonung jedoch kaum Einfluss auf das erhaltenswerte Gebäude. Gegenüber der gemäss ISOS relevanten Mühle wird mit der Einführung einer Grünzone ein Mindestabstand freigehalten. Zudem soll die Zonenrandbepflanzung einen guten Übergang schaffen.

Geschützte Objekte

Für die nahe gelegene Luthern wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gewässerraum vollständig ausgeschieden. Es wird auf den Teilzonenplan und die Dokumentation Gewässerraum verwiesen. Zudem ist im Bereich «Dorf» bereits bisher eine grosszügige Grünzone beidseitig der Luthern ausgeschieden.

Gewässer

Das Gebiet befindet sich wie ganz Luthern-Dorf und die Hofstatt im Gewässerschutzbereich A_u, für welches entsprechende Vorgaben gelten.

Grundwasser

Teilflächen der Parz. Nr. 57 weisen auf einer minimalen Fläche im südlichen Bereich eine geringe Gefährdung gegenüber Wasser auf. Die Einzonungsfläche auf der Parz. Nr. 983 ist gemäss Gefahrenkarte von einer mittleren Gefährdung betreffend Rutschungen betroffen. Dies ist bei Bauvorhaben angemessen zu berücksichtigen.

Naturgefahren

Es ist kein Wald betroffen.

Wald

Die Einzonungsfläche ist bereits heute ab der Luthermattstrasse und dem Luthermatrain erschlossen. Die Bushaltestelle liegt in rund 6-minütiger Gehdistanz.

Erschliessung /
Verkehr

Die Schiessanlage Luthern-Dorf liegt in der Nähe der geplanten Einzonung. Gemäss Geoportal wäre eine Einzonung aufgrund der einzuhaltenden Grenzwerte nicht möglich. Da sich der Schiessbetrieb in den letzten Jahrzehnten verändert hat und genauere Messmethoden vorliegen, wurde ein neues Schiesslärmgutachten in Auftrag gegeben und Rücksprache mit dem zuständigen Schiessoffizier des Kantons Luzern gehalten (vgl. Beilagen 7 und 8). Das neue Gutachten und die Abklärungen kommen zum Schluss, dass betreffend Schiesslärm nichts gegen die geplante Einzonung in der Luthermatt spricht (vgl. folgende Abbildung). Der Schiessbetrieb muss jedoch auf den aktuellen Stand begrenzt werden (die entsprechende Vereinbarung mit dem Schützenverein liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor).

Lärm

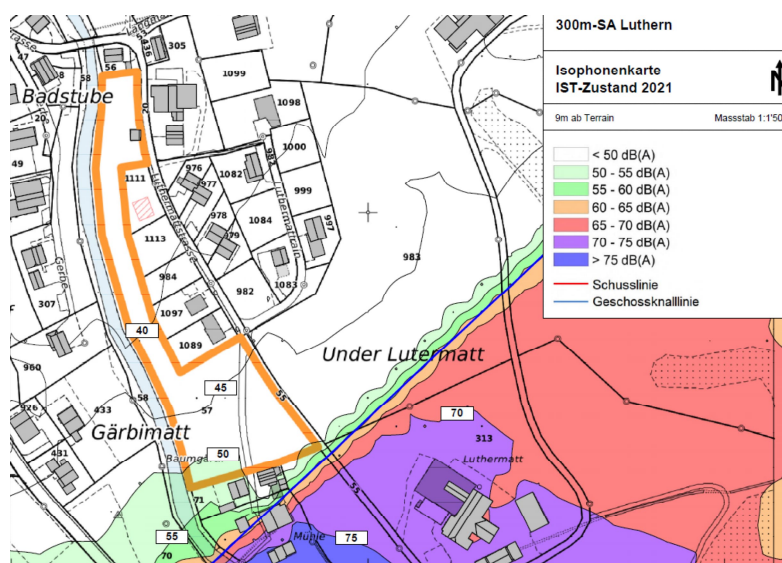


Abb. 13: Neubeurteilung Schiesslärm (SINUS AG Sempach Station, 2021)

Es ist mit keinen weiteren relevanten Einflüssen auf die Umwelt zu rechnen.

Umwelt

4.3.2. Einzonung Sicherstellung Erschliessung Luther matt

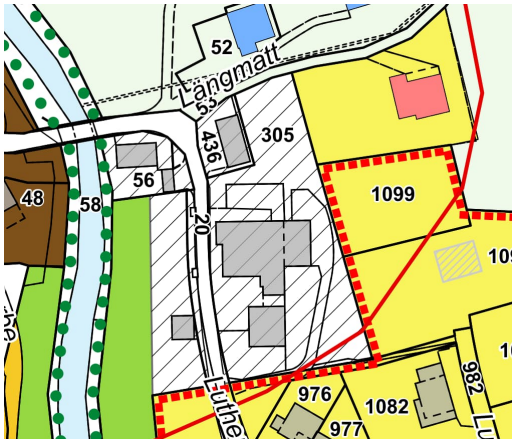


Abb. 14: Einzonung Grünzone Luther matt, Zonenplan bisher

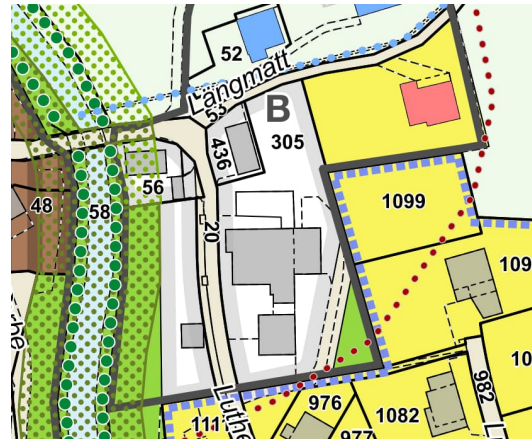


Abb. 15: Einzonung Grünzone Luther matt, Zonenplan neu

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).
Grundstück	Teilfläche Parzelle Nr. 305
Lage	Auf der geplanten Verkehrszone an schwacher Hanglage direkt angrenzend an die bestehende Wohnzone Luther matt besteht bereits heute eine Zufahrtsstrasse für den Landwirtschaftsbetrieb. Diese ist jedoch nicht als Verkehrszone ausgeschieden.
Absicht	Die nicht offiziell erschlossene eingezonte Parz. Nr. 1099 soll erschlossen werden.
Begründung	Die Parz. Nr. 1099 ist zwar eingezont, doch nicht offiziell über eine Verkehrszone erschlossen und daher nicht nutzbar. Mit der geringfügigen Einzonung wird die Erschliessung sichergestellt und die Parz. Nr. 1099 nutzbar gemacht.
Eignung	Die Parz. Nr. 1099 liegt an attraktiver Lage und eignet sich sehr gut für die Wohnnutzung. Auf der geplanten Verkehrszone besteht bereits heute eine Zufahrtsstrasse. Der Grünbereich im Südosten der Parz. Nr. 305 wird als Grünzone gesichert.
Konflikte	Es sind keine Konflikte zu erwarten, es geht nur um die offizielle Erschliessung einer bereits eingezonten Parzelle. Der Landwirtschaftsbetrieb auf der Parz. Nr. 305 ist mit der Einzonung einverstanden.
Beurteilung nach Art. 47 RPV	
Haushälterische Bodennutzung / Landwirtschaft	Um die bereits eingezonte Parz. Nr. 1099 nutzbar zu machen, ist die Sicherstellung der Erschliessung notwendig. So kann erreicht werden, dass die bestehende Bauzone effizient genutzt werden kann. Die zukünftige Verkehrszone ist bereits heute als Zufahrtsstrasse ausgestaltet.
Fruchtfolgeflächen	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
Landschaft	Der Eingriff auf die Landschaft ist vernachlässigbar, da bereits heute eine Zufahrtsstrasse besteht. Die Grünfläche im Südosten der Parzelle Nr. 305 wird als Grünzone gesichert.

Neben der Parz. Nr. 1099 befindet sich ein schützenswertes Kulturobjekt und die Parz. Nrn. 305 und 1099 befinden sich innerhalb einer Baugruppe. Eine zukünftige Bebauung der Parz. Nr. 1099 hat entsprechend Rücksicht zu nehmen.	Geschützte Objekte
Es sind keine Gewässer betroffen.	Gewässer
Das Gebiet befindet sich wie ganz Luthern-Dorf und die Hofstatt im Gewässerschutzbereich A _u , für welches entsprechende Vorgaben gelten.	Grundwasser
Das Gebiet befindet sich innerhalb der mittleren Gefährdung betreffend Rutschung. Dies ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.	Naturgefahren
Es ist kein Wald betroffen.	Wald
Zwar erschliesst eine Zufahrtsstrasse den Landwirtschaftsbetrieb auf der Parz. Nr. 305, die eingezonte Parz. Nr. 1099 ist jedoch nicht offiziell über eine Bauzone erschlossen. Die Erschliessung wird mit der vorgesehenen Einzonung sichergestellt.	Erschliessung / Verkehr
Es ist aufgrund der Einzonung mit keinen nennenswerten Auswirkungen betreffend Lärm zu rechnen.	Lärm
Es ist mit keinen weiteren relevanten Einflüssen auf die Umwelt zu rechnen.	Umwelt

4.3.3. Einzonung Hofstatt



Abb. 16: Einzonung Hofstatt, Zonenplan bisher



Abb. 17: Einzonung Hofstatt, Zonenplan neu

Einzonung von 1'642 m ² (Teilfläche Parzelle Nr. 99) von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2b, überlagert mit einer Gestaltungsplanpflicht.	Gegenstand
Teilfläche Parzelle Nr. 99	Grundstück
Angrenzend an die bestehende Wohnzone und Dorfzone Hofstatt auf der ebenen Fläche.	Lage
Schaffung eines Wohnungsangebots an attraktiver Wohnlage, in dem innerhalb der Gemeinde eine Umverteilung der Bauzonen stattfindet. Zudem wird der Ortsteil Hofstatt dadurch gestärkt, was der Gemeinde Luthern ein wichtiges Anliegen ist.	Absicht
Die schwierig bebaubare Fläche im Sagirain soll ausgezont und stattdessen an attraktiver, geeigneter Lage eingezont werden. Ein Teil dieser kompensatorischen Einzonung soll in der Hofstatt erfolgen. Damit werden die Baulandreserven besser nutzbar gemacht.	Begründung

Eignung	Die neue Bauzone grenzt an die bestehende Bauzone, ist betreffend Lage und Ausrichtung ideal und zentral im Dorfteil Hofstatt gelegen.
Konflikte	In der Nähe liegt ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb und es ist ein Hochstamm-Obstgarten betroffen.
Beurteilung nach Art. 47 RPV	
Haushälterische Bodennutzung / Landwirtschaft	Mit der Einzonung erfolgt eine entsprechende Auszonung im Gebiet Sagirain. Zusammen mit der Einzonung in der Luthermatt findet damit eine flächengleiche Aus- sowie Einzonung statt. Auf der Parz. Nr. 327 liegt ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb, dieser liegt jedoch in über 170 m Entfernung und es sind daher keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der bestehende Hochstamm-Obstgarten wird in seinem Umfang durch die Einzonung reduziert. Im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht wird eine Ersatzpflanzung vorgeschrieben.
Fruchtfolgeflächen	Gemäss dem Kurzbericht aus Beilage 5 sind keine relevanten Fruchtfolgeflächen betroffen. Ursprünglich war eine Einzonung auf der Parz. Nr. 106 vorgesehen. Aufgrund der dabei betroffenen Fruchtfolgeflächen wurden andere Varianten geprüft und so schliesslich eine Teilfläche der Parz. Nr. 99 für die Einzonung weiterverfolgt.
Landschaft	Die Einzonung wird als schlüssige Weiterentwicklung der Bebauung in der Hofstatt wahrgenommen und gliedert sich gut in die Landschaft ein. Bis auf den Verlust von ein bis zwei Hochstammbäumen ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Landschaft zu rechnen (Vorgabe Ersatzpflanzung im Rahmen der GP-Pflicht).
Kulturobjekte	Es sind keine Kulturobjekte betroffen.
Gewässer	Es ist kein Gewässer betroffen.
Grundwasser	Das Gebiet befindet sich wie ganz Luthern-Dorf und die Hofstatt im Gewässerschutzbereich Au, für welches entsprechende Vorgaben gelten.
Naturgefahren	Es ist gemäss Gefahrenhinweiskarte mit keinen Naturgefahren zu rechnen.
Wald	Es ist kein Wald betroffen.
Erschliessung / Verkehr	Die Einzonungsfläche ist bereits heute über die Feldmatt erschlossen. Die Bushaltestelle liegt in 1-minütiger Gehdistanz.
Lärm	Mit der Einzonung ist ein vernachlässigbarer Mehrverkehr zu erwarten. Es ist keine nennenswerte Zunahme von Lärm zu erwarten.
Umwelt	Es ist mit keinen weiteren relevanten Einflüssen auf die Umwelt zu rechnen.

4.3.4. Einzonung Begegnungszentrum

Das Begegnungszentrum (BZ) St. Ulrich mit überregionaler Bedeutung ist eine öffentlich-rechtliche Institution mit der Einwohnergemeinde Luthern als Trägerschaft. Das BZ liegt etwas ausserhalb des Dorfes Luthern im Innermoos. Der Gemeinderat ist auf strategischer Ebene oberstes Organ des Betriebes BZ St. Ulrich und übt als solches die Oberaufsicht aus. Das BZ ist der grösste Arbeitgeber in der Gemeinde.

Ausgangslage

Das Generationenhaus ist offen für Personen jeglichen Alters, die Unterstützung in ihrem Alltag in Form von Begleitung, Betreuung, Pflege oder Therapie benötigen. Nebst den pflegebedürftigen älteren Personen werden auch jüngere Bewohnerinnen und Bewohner mit psychischen Beeinträchtigungen betreut. Das BZ St. Ulrich arbeitet eng mit dem direkt angrenzenden gemeindeeigenen, verpachteten Landwirtschaftsbetrieb Innermoos zusammen. Der Betrieb beinhaltet ein Wohnhaus, eine Scheune mit Milchvieh und Pferden, ein Hühnerstall, ein Gewächshaus, ein Wagenschuppen, eine Schweinescheune und ein Schnitzellager. Ebenso befinden sich der öffentlich zugängliche Jugendtreff, eine Wohngemeinschaft von jüngeren Bewohnerinnen und Bewohnern des Begegnungszentrums, eine Schreinerei und die Schnitzelheizung auf diesem Grundstück. Das Land des Betriebes wird an verschiedene Landwirte verpachtet. Verschiedenste Dienstleistungsangebote im Produktions-, Verkaufs- oder Reparaturwesen werden in enger Zusammenarbeit erbracht. Der Landwirtschaftsbetrieb bietet für die jüngeren Bewohnerinnen und Bewohner betreute, geschützte Arbeitsplätze in verschiedenen Bereichen wie der Tierpflege, Hof- und Umgebungsarbeiten, Stall- und Feldarbeiten, Waldarbeiten, Baumpflege oder Holzbearbeitung an. Die tägliche Arbeit ist für diese Menschen sehr wichtig, sie können ihre Fähigkeiten individuell nutzen und sich entfalten. Die Nachfrage an betreuten Arbeitsplätzen wächst stetig. Momentan gibt es nur sehr wenige Institutionen, die betreute und begleitende Wohn- und Arbeitsplätze in der Natur oder auf einem Landwirtschaftsbetrieb anbieten. Das BZ St. Ulrich hat deshalb eine überregionale Bedeutung.

Betrieb BZ

Das BZ St. Ulrich befindet sich heute vollständig in der Landwirtschaftszone und ist daher mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Nutzung zonenfremd. Es sind diverse Erweiterungen und Entwicklungen vorgesehen. Der Landwirtschaftsbetrieb soll auf einen Bio-Betrieb umgestellt werden und das verpachtete Land schrittweise zurückgepachtet werden. Das Land wird für den Anbau von Kartoffeln, Getreide und Gemüse benötigt. Die bestehende Scheune soll zu einer Produktionshalle und für die Haltung von Kleintieren umgebaut werden. Die Schreinerei soll ebenfalls neu in diesem Gebäude Platz finden. Zudem ist eine neue Scheune für Milchvieh und Schweine geplant. Künftig sollen mehr unterschiedliche Tiere gehalten werden. Ziel der Umbauten ist die Erhöhung der Selbstversorgung des BZ St. Ulrich dank der Mitarbeit der Bewohnenden. Diese erhalten im Gegenzug eine sinnvolle Beschäftigung, Therapie und Struktur im Alltag. Die künftige Direktvermarktung ist sehr wichtig. Verkaufsstände können im Innermoos oder im übrigen Gemeindegebiet errichtet werden.

Sicherung und Erweiterung Betrieb

Aufgrund der Lage in der Landwirtschaftszone sind die Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten beschränkt. Das BZ St. Ulrich soll deshalb einschliesslich der landwirtschaftlichen Bauten in die Sondernutzungszone Begegnungszentrum einzonzont werden. In der Beilage 10 befindet sich die Konzeptstudie/das Vorprojekt für die baulichen Anpassungen und Erweiterungen des Begegnungszentrums. Es wurden verschiedene Varianten geprüft. Bei der Variante 2 ist zwar eine kleinere

Einzonung

Einzonungsfläche erforderlich, dafür fällt der beliebte Teich und Streichelzoo weg. Die Gemeinde hat sich deshalb für die Variante 1 mit der geplanten Erweiterung der Produktionshalle und dem etappierten Neubau zweier Gebäude für Alterswohnungen gemäss folgender Abbildung entschieden. Die Abbildung zeigt auch auf, welche Einzonungsfläche erforderlich ist (orange markiert), um die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse abdecken zu können. Da die Eigentümerschaft der Parz. Nr. 288 eng mit dem Begegnungszentrum zusammengearbeitet hat, das Gebäude baulich zum Begegnungszentrum gehört und zukünftig eine Übernahme durch die Gemeinde denkbar ist, wird die Parzelle ebenfalls in die Sonderbauzone Begegnungszentrum eingezont.

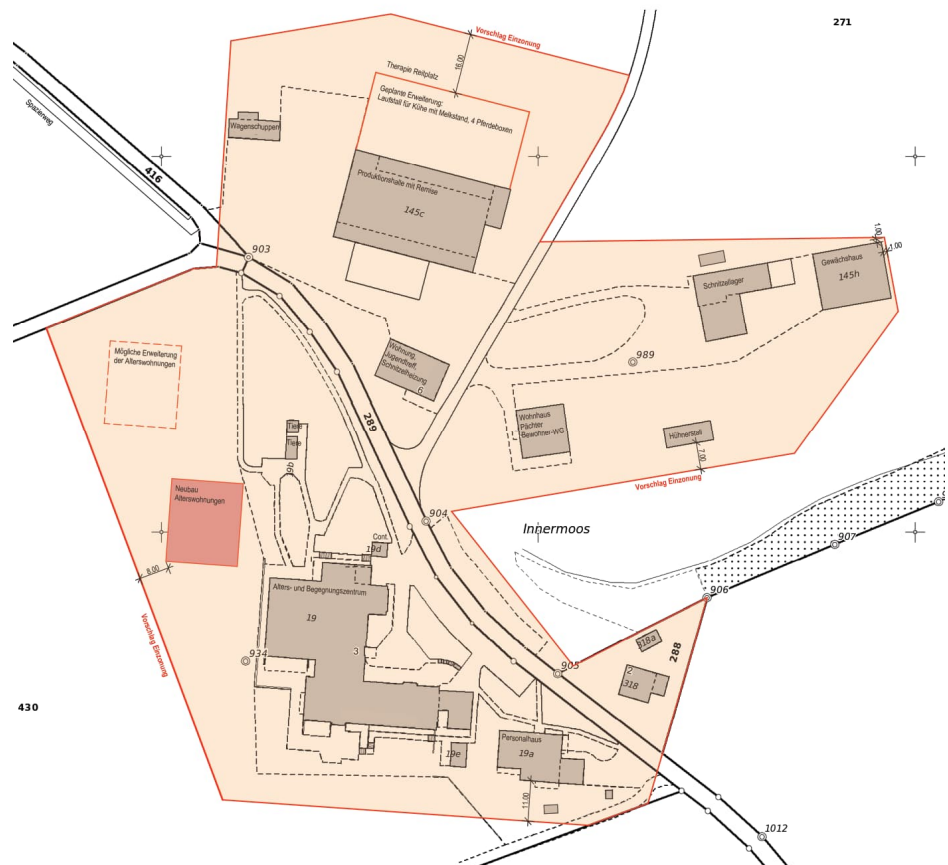


Abb. 18: Geplante Neubauten und Erweiterungen Begegnungszentrum (Baureag Architekten AG, 2021)

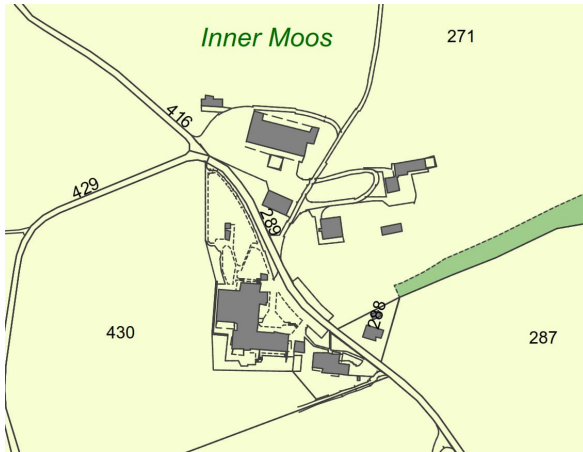


Abb. 19: Einzonung Begegnungszentrum, Zonenplan bisher



Abb. 20: Einzonung Begegnungszentrum, Zonenplan neu

Einzonung von 27'332 m² von der Landwirtschaftszone in die Sonderbauzone Begegnungszentrum mit Überlagerung einer Gestaltungsplanpflicht. Gegenstand

Parzelle Nr. 288 sowie Teilflächen der Parzellen Nrn. 430 und 271 Grundstück

Etwas ausserhalb des Siedlungsgebietes gelegen, zwischen Luthern-Dorf und Hofstatt im Innermoos. Lage

Diverse bauliche Anpassungen (Neubauten, Erweiterungen) gemäss der Konzeptstudie/dem Vorprojekt (vgl. Beilage 10). Absicht

Das BZ St. Ulrich ist der grösste Arbeitgeber der Gemeinde und deckt ein spezielles Angebot ab, welches über die Kantonsgrenzen hinweg bekannt ist. 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 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 kaum möglich. Der Standort des BZ St. Ulrich hat sich etabliert und eignet sich sehr gut für die vorliegende Nutzung. Eignung

Es sind keine relevanten Konflikte zu erwarten. Konflikte

Beurteilung nach Art. 47 RPV

Die totale Bauzonenfläche erweitert sich durch die Einzonung um 27'332 m². Es handelt sich bei der Einzonungsfläche grösstenteils um bereits bebaute Flächen. Zudem lässt der vorliegende Zonenzweck bewusst auch landwirtschaftliche Bauten zu, die im Zusammenhang mit dem Begegnungszentrum stehen. Haushälterische Bodennutzung / Landwirtschaft

Gemäss dem Kurzbericht aus Beilage 5 sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Fruchtfolgeflächen

Die gute Eingliederung ist an diesem Standort massgeblich abhängig von der Gestaltung der Neubauten und der Aussenraumgestaltung. Dies ist im Rahmen des Gestaltungsplan nachzuweisen (siehe Vorschriften Gestaltungsplanpflicht). Ein spezieller Fokus ist dabei auf die Siedlungsrandbepflanzung zu legen. Landschaft

Es sind keine Schutzobjekte betroffen. Schutzobjekte

Gewässer	Innerhalb der geplanten Einzonung liegen keine Gewässer.
Grundwasser	Seitens Grundwasser bestehen keine Einschränkungen.
Naturgefahren	Es sind keine Naturgefahren bekannt.
Wald	Da die Parz. Nr. 288 neu an einem Punkt an Wald grenzt, wurde ein Waldfeststellungsverfahren zur Festlegung einer statischen Waldgrenze ausgelöst. Dieses Verfahren läuft parallel zur Gesamtrevision.
Erschliessung / Verkehr	Das BZ St. Ulrich ist über eine Erschliessungsstrasse mit Trottoir erschlossen. Vor wenigen Jahren wurde die Anzahl Parkfelder erhöht. Im Vorprojekt sind für die zwei zusätzlichen Gebäude zehn weitere Parkfelder vorgesehen. Diese haben auf das übergeordnete Verkehrsnetz keinen signifikanten Einfluss. Die Bushaltestelle ist rund fünf Gehminuten vom BZ St. Ulrich entfernt. Auf Anfrage steht zudem der Zentrumsbus zur Verfügung. Luthern-Dorf ist rund 15 Gehminuten vom BZ St. Ulrich entfernt.
Lärm	Mit einer Erhöhung der Betreuungsplätze wird voraussichtlich auch der Verkehr leicht zunehmen. Es ist jedoch nicht von einem deutlichen Anstieg an Lärmemissionen zu rechnen, zudem sind kaum Anwohnerinnen und Anwohner betroffen.
Umwelt	Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden und die Klimaadaptation und -migration zu berücksichtigen (s. Vorschriften Gestaltungsplanpflicht). Es ist mit keinen weiteren relevanten Einflüssen auf die Umwelt zu rechnen.

4.3.5. Einzonung Arbeitszone Luthern-Dorf

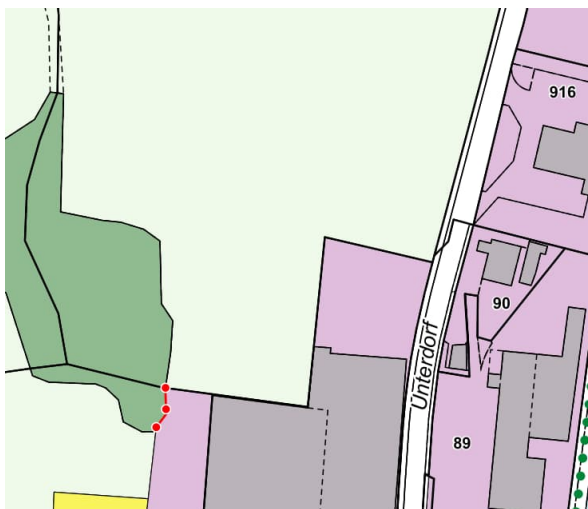


Abb. 21: Einzonung Arbeitszone Luthern-Dorf, Zonenplan bisher

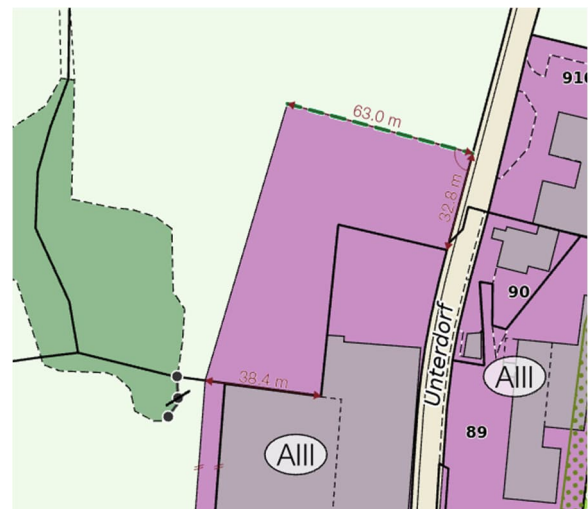


Abb. 22: Einzonung Arbeitszone Luthern-Dorf, Zonenplan neu

Gegenstand	Einzonung von 4'044 m ² (Teilfläche Parzelle Nr. 292) von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone III.
Grundstück	Teilfläche Parzelle Nr. 292
Lage	Angrenzend an die bestehende Arbeitszone im Norden von Luthern-Dorf grösstenteils eben bis schwach geneigt.
Absicht	Ermöglichung der Weiterentwicklung des bestehenden Sägereibetriebs direkt angrenzend an die bestehenden Gebäude dank einer flächengleichen Aus- und

Einzonung von 4'044 m² (Auszonung Parz. Nr. 297 sowie Teilfläche Parz. Nr. 987, Einzonung Teilfläche Parz. Nr. 292).

Eine Entwicklung auf der Parz. Nr. 297 kann nachteilige Auswirkungen auf das Erscheinungsbild von Luthern haben, da die freie Sicht auf die Kirche gefährdet ist. Da die Eigentümerschaft der Parz. Nr. 297 in Zusammenhang mit dem Sägewerk Christen AG steht und eine Weiterentwicklung direkt angrenzend an den bestehenden Betrieb erforderlich ist (Teilfläche Parz. Nr. 292) bietet sich ein flächengleicher Abtausch der Arbeitszone an. Im gleichen Zug findet eine Optimierung der Arbeitszone auf der Parz. Nr. 987 statt (Auszonung der steilen, nicht bebaubaren Fläche). Der flächengleiche Zonenabtausch ermöglicht dem in Luthern etablierten Sägewerksbetrieb die Erstellung einer Energiezentrale direkt angrenzend an die bestehenden Gebäude. Ein Übersichtsplan zu den Aus- und Einzonungen der Arbeitszone befindet sich in der folgenden Abbildung sowie auch in der Beilage 11. Vom Eigentümer der Parz. Nr. 292 liegt eine mündliche Zusage vor.

Begründung



Abb. 23: Übersichtsplan Aus- und Einzonungen Arbeitszone Dorf

Die neue Bauzone grenzt an die bestehende Bauzone und an den bestehenden Betrieb. Sie eignet sich zudem gut in Bezug auf die Eingliederung in das Ortsbild.

Eignung

Die Fläche wird heute landwirtschaftlich genutzt. Gemäss Gefahrenhinweiskarte sind auf einer Teilfläche Spontanrutschungen möglich.

Konflikte

Beurteilung nach Art. 47 RPV

Haushälterische
Bodennutzung /
Landwirtschaft

Mit der Einzonung erfolgt eine entsprechende Auszonung auf der Parz. Nr. 297 und einer Teilfläche der Parz. Nr. 987. Es findet damit ein flächengleicher Abtausch der Arbeitszone statt. Die totale Bauzonenfläche bleibt mit dieser Aus- und Einzonung identisch. Sowohl die Parz. Nr. 292 als auch die Parz. Nr. 297 werden heute landwirtschaftlich genutzt. Die Parz. Nr. 297 hätte aufgrund ihrer Lage innerhalb der Bauzone aber jederzeit überbaut und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden können.

Fruchtfolgeflächen

Für die Ein- und Auszonungsflächen wurde die Bodenqualität untersucht (vgl. Kurzbericht Beilage 12 sowie Ergänzung Beilage 13). In einem ersten Planungsschritt war nebst der flächengleichen Ein- und Auszonung noch eine zusätzliche Erweiterung der Einzonungsfläche um 3'000 m² vorgesehen (vgl. Kurzbericht Beilage 12). Im Laufe des Planungsprozesses wurde seitens Sägewerksbetrieb eine leichte Anpassung der neuen Zonierung gewünscht (vgl. blaue Umrandung in Beilage 13), weshalb die Auswirkungen auf die Fruchtfolgeflächen erneut untersucht werden mussten. Damit im Total durch die Einzonung nicht mehr Fruchtfolgeflächen beansprucht werden als durch die Auszonung der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, wäre durch die angepasste Zonierung eine Reduktion der zusätzlichen Erweiterung von 1'000 m² nötig gewesen (zusätzliche Erweiterung um 2'000 m² statt 3'000 m²). Schliesslich verzichtete der Sägewerksbetrieb gänzlich auf die zusätzliche Erweiterung. Es findet nur ein flächengleicher Abtausch von 4'044 m² innerhalb der Arbeitszone statt. Damit werden durch die vorliegende Einzonung keine zusätzlichen Fruchtfolgeflächen beansprucht. Es findet gar eine leichte Überkompensation statt, da die Parz. Nr. 297 fast ausschliesslich Fruchtfolgeflächenqualität aufweist, wohingegen es sich bei der Einzonungsfläche nur zu einem Teil um Boden mit Fruchtfolgeflächenqualität handelt.

Landschaft

Eine Bebauung auf der Parz. Nr. 297 oder der Parz. Nr. 292 sind betreffend Einfluss auf die Landschaft vergleichbar. Es handelt sich bei beiden Flächen um eine Erweiterung an den baulichen Bestand. Der Flächenabtausch der Arbeitszone in Luthern-Dorf hat daher keinen negativen Einfluss auf die landschaftliche Eingliederung. Mit dem Baugesuch ist sicherzustellen, dass sich die neuen Bauten gut in die Landschaft eingliedern. Positiv zu nennen, ist, dass die Erweiterung am Hangfuss und nicht wie auf Parz. Nr. 297 in der Ebene erfolgt. Dadurch kann eine gute Integration der erweiterten Bebauung in die Topographie erfolgen.



Abb. 24: Sicht auf den nördlichen Dorfeingang von Luthern-Dorf

Kulturobjekte

Es sind keine Kulturobjekte betroffen.

Gewässer

Es ist kein Gewässer betroffen.

Grundwasser

Das Gebiet befindet sich wie ganz Luthern-Dorf und die Hofstatt im Gewässerschutzbereich Au, für welches entsprechende Vorgaben gelten.

Es ist gemäss Gefahrenhinweiskarte auf einer Teilfläche mit Spontanrutschungen zu rechnen. Dies ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.	Naturgefahren
Der vorgeschriebene Waldabstand wird eingehalten. Auf der Parz. Nr. 987 wird mit der Auszonung der Waldabstand neu bereits gemäss Zone eingehalten. Die bestehende statische Waldgrenze kann mit der Auszonung aufgehoben werden, da die Bauzone nicht mehr direkt an Wald grenzt.	Wald
Die Einzonungsfläche ist bereits heute über die Kantonsstrasse erschlossen. Die Bushaltestelle liegt in rund 4-minütiger Gehdistanz.	Erschliessung / Verkehr
Die Einzonung wird zu leichtem Mehrverkehr führen. Im Rahmen des Baugesuchs sind genauere Angaben zu machen.	Lärm
Es ist mit keinen weiteren relevanten Einflüssen auf die Umwelt zu rechnen.	Umwelt

4.3.6. Ein- und Umzonung Reitbetrieb

Der bestehende Reitbetrieb in Luthern-Dorf besteht bereits seit über 30 Jahren und wird nebenamtlich als Familienbetrieb geführt. Zuvor befand sich auf dem Hof ein Haflingerzentrum. Auf dem Betrieb werden zurzeit neun Pferde gehalten. Nebst Pensionspferden werden unter anderem auch eigene Pferde gezüchtet. Der bestehende Betrieb wurde kürzlich um einen neuen Reitplatz erweitert. Zudem befinden sich auf dem Areal insgesamt drei Wohnungen.	Bestehender Reit- betrieb
Der alte Reitplatz auf der Parz. Nr. 67 war in einem sehr schlechten Zustand und zu klein. Bereits bei leichter Nässe konnte der Reitplatz nicht mehr genutzt werden, insbesondere wegen der erhöhten Verletzungsgefahr für die Pferde. Zudem führte der alte Reitplatz regelmässig zu Überschwemmungen auf der darunterliegenden Gemeindestrasse.	Alter Reitplatz
Im Luthertal bestehen keine weiteren Reitplätze. Die Reitplätze in der weiteren Umgebung (Huttwil BE, Gettnau LU) sind entweder ebenfalls in schlechtem Zustand, bereits bei leichter Nässe nicht nutzbar oder der Zutritt für Externe ist nicht gestattet. Der Reitplatz in Luthern entspricht einem regionalen Bedürfnis und ist an der Schnittstelle zwischen Ortskern und Landwirtschaftsgebiet aus raumplanerischer Sicht gut gelegen. Die Erschliessung erfolgt direkt ab der Kantonsstrasse, auf deren gegenüberliegenden Seite sich ein öffentlicher Parkplatz befindet.	Regionale Abstimmung
Alle diese Überlegungen führten dazu, dass angrenzend an den bestehenden Reitbetrieb auf der Parz. Nr. 69 ein neuer Reitplatz mit speziellem Sand erstellt wurde. Mit dem belgischen Spezialsand kann der Reitplatz auch bei Nässe ohne Verletzungsgefahr für die Tiere genutzt werden. Auf dem neuen Reitplatz finden wöchentlich Trainings mit einer renommierten Trainerin statt. Diese werden auch rege von auswärtigen Personen mit ihren Pferden genutzt. Das Einzugsgebiet bewegt sich dabei nebst dem Luthertal bis nach Willisau und in Richtung Huttwil-Langenthal. Die Trainings konzentrieren sich heute auf das Sprungreiten, es wären zukünftig aber auch beispielsweise Dressurreittrainings denkbar. Eine Nutzung als Turnierstandort wird hingegen ausgeschlossen. Der Reitplatz steht jedermann und jederfrau offen. Auch die Schulkinder von Luthern besichtigen den Reitbetrieb gelegentlich. Der alte Reitplatz auf der Parz. Nr. 67 wurde kürzlich saniert und dient heute als Allwetter-Auslauf. Seither sind keine Überschwemmungen und Staubemissionen mehr aufgetreten.	Neuer Reitplatz

Reitwegkonzept

Die folgende Abbildung zeigt die ideale Ausreitstrecke. Die Auswahl an geeigneten Reitstrecken ist in Luthern begrenzt. Zum einen, weil zahlreiche Wege asphaltiert sind und zum anderen aufgrund der Topografie. Steile Neigungen belasten die Gelenke der Tiere.

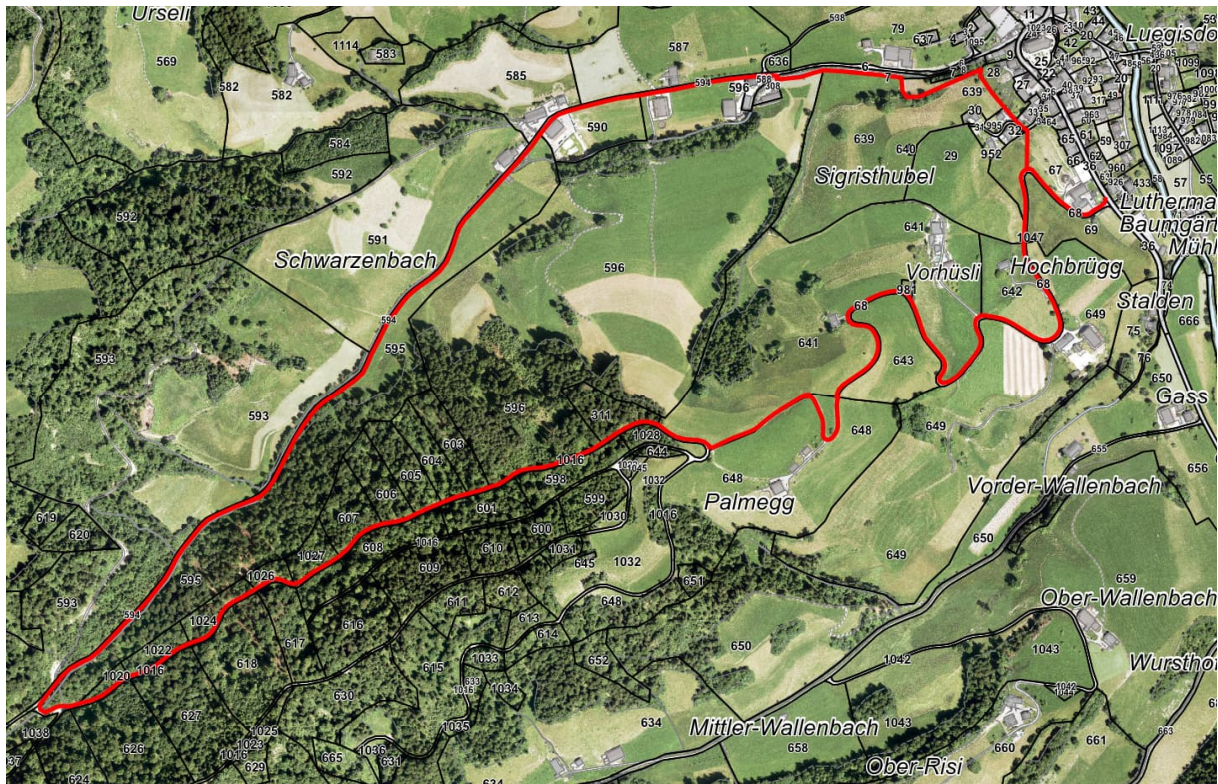


Abb. 25: Ideale Ausreitstrecke

Unterhalt Reitplatz,
Lagerung Hinder-
nisstangen

Für die Unterhaltsarbeiten des neuen Reitplatzes sind entsprechende Geräte erforderlich (u. a. ein kleiner Traktor). Zudem müssen die Hindernisstangen in der Nähe des Reitplatzes gelagert werden können. Zurzeit werden die Gerätschaften für den Unterhalt sowie die Hindernisstangen provisorisch in einem Zelt neben dem Reitplatz gelagert. Am Standort des heutigen Zeltes soll zukünftig ein kleiner Holzschuppen diese Funktion übernehmen.

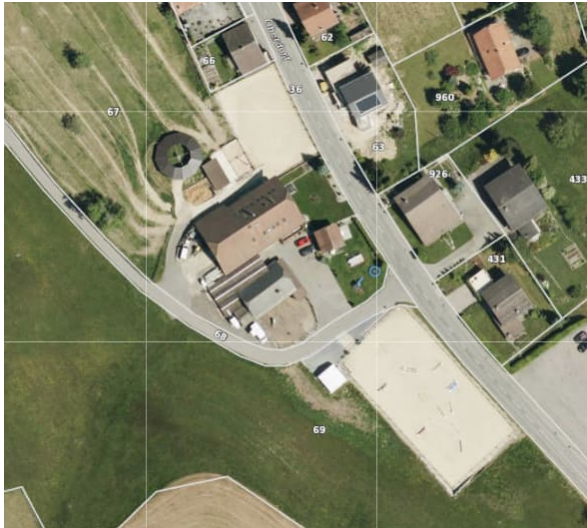


Abb. 26: Luftbild Reitbetrieb inkl. neuem Reitplatz



Abb. 27: Foto des neuen Reitplatzes inkl. provisorischem Lagerzelt

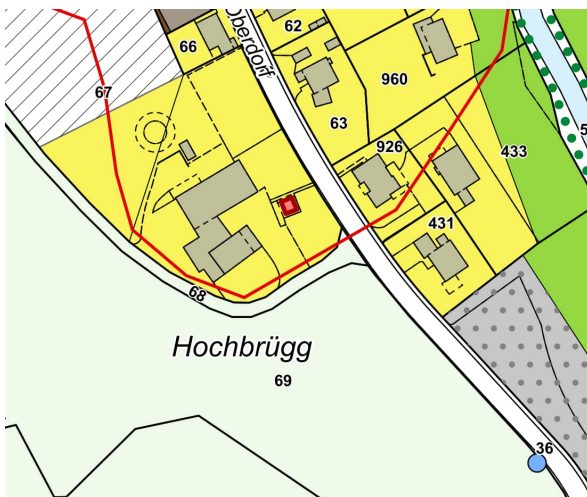


Abb. 28: Ein- und Umzonung Reitbetrieb, Zonenplan bisher

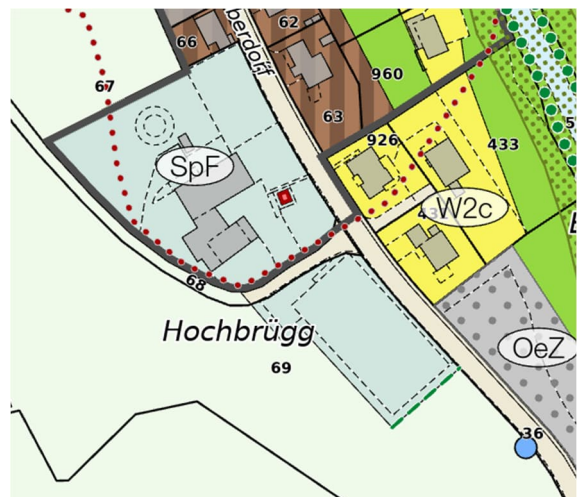


Abb. 29: Ein- und Umzonung Reitbetrieb, Zonenplan neu

Einzonung von 1'929 m² (Teilfläche Parzelle Nr. 69) von der Landwirtschaftszone in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen sowie Umzonung von 4'716 m² (Teilfläche Parzelle Nr. 67) von der zweigeschossigen Wohnzone in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Einführung einer Zonenrandbepflanzung gegen Südosten.

Gegenstand

Teilflächen der Parzellen Nrn. 67 und 69

Grundstück

Am südlichen Dorfrand angrenzend an die Dorfzone gelegen.

Lage

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.

Absicht

Der etablierte Reitbetrieb befindet sich seit mehreren Jahrzehnten am vorliegenden bewährten Standort und ist langfristig gesichert. Die heutige Nutzung entspricht nicht einer zweigeschossigen Wohnzone. Zudem soll der neue Reitplatz planungsrechtlich gesichert werden, in dem er in eine geeignete Zone überführt wird. Da ein direkter Zusammenhang zum bestehenden Betrieb besteht, die zentrale Lage ideal für einen Reitplatz geeignet ist und keine weiteren Anwärtinnen und Anwärt in

Begründung

	der Region für einen Reitplatz bestehen, standen keine Alternativstandorte zur Verfügung.
Eignung	Der Standort am Siedlungsrand von Luthern hat sich etabliert. Die Nähe zum Dorfkern wird als positiv gewertet. Der neue Reitplatz grenzt direkt an das bestehende Siedlungsgebiet an.
Konflikte	Für die geplante Ein- und Umzonung bestehen keine relevanten Konflikte.
	Beurteilung nach Art. 47 RPV
Haushälterische Bodennutzung / Landwirtschaft	Beim bestehenden Betrieb findet nur eine Umzonung statt, die Bauzonenfläche bleibt unverändert. Der neue Reitplatz in der Sport- und Freizeitzone vergrössert die Bauzonenfläche um knapp 1'930 m ² .
Fruchtfolgeflächen	Der neue Reitplatz wurde bereits erstellt. Mit der Erstellung des Reitplatzes gingen jedoch keine Fruchtfolgeflächen verloren, da aufgrund der Hangneigung keine zusammenhängende Fläche von mehr als 0.25 ha vorlag.
Landschaft	Der bestehende Reitbetrieb mit seinem neuen Reitplatz befindet sich am Siedlungsrand von Luthern und gliedert sich aufgrund der topografischen Situation sehr gut in das bestehende Siedlungsgebiet ein. Westlich des Betriebes erhebt sich das Gelände. Um eine gute landschaftliche Einbettung zu erreichen, wird im Zonenplan gegen Südosten eine Zonenrandbepflanzung als Linienobjekt festgelegt.
Geschützte Objekte	Auf dem bestehenden Reitbetrieb befindet sich ein schützenswerter Kornspeicher. Bei allfälligen baulichen Anpassungen ist dem Schutzobjekt entsprechend Rechnung zu tragen.
Gewässer	Es sind keine Gewässer betroffen.
Grundwasser	Das Gebiet befindet sich wie ganz Luthern-Dorf und die Hofstatt im Gewässerschutzbereich A _u , für welches entsprechende Vorgaben gelten.
Naturgefahren	Der bestehende Reitbetrieb und der neue Reitplatz befinden sich teilweise innerhalb der mittleren Gefährdung betreffend Wasser. Dies ist bei baulichen Anpassungen entsprechend zu berücksichtigen.
Wald	Es ist kein Wald betroffen.
Erschliessung / Verkehr	Der bestehende Reitbetrieb ist mit der unmittelbar angrenzenden Gemeindestrasse sowie der Erschliessungsstrasse Unter Hochbrügg gut erschlossen. Für den Familienbetrieb sowie die vorliegenden Wohnungen sind ausreichend Parkfelder auf dem bestehenden Gelände vorhanden. Besucherinnen und Besucher des Reitbetriebes dürfen die gemeindeeigenen Parkfelder beim Schiesstand (Parz. Nr. 70) nutzen. Diese Nutzung ist langfristig gesichert. Aufgrund der Nähe zum Dorfkern ist die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet. Seit dem vorletzten Fahrplanwechsel wird Luthern mit 60 % mehr Postautokursen bedient. Zu den Hauptverkehrszeiten fährt stündlich ein Postauto.
Lärm	Mit der Ein- und Umzonung ist mit keinen zusätzlichen Lärmemissionen zu rechnen.
Umwelt	Es ist mit keinen weiteren relevanten Einflüssen auf die Umwelt zu rechnen.

4.4. Auf- und Umzonungen

4.4.1. Umzonung Hof

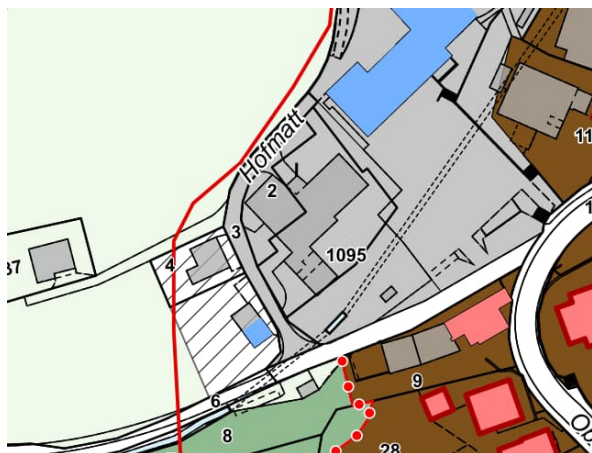


Abb. 30: Umzonung Hof, Zonenplan bisher

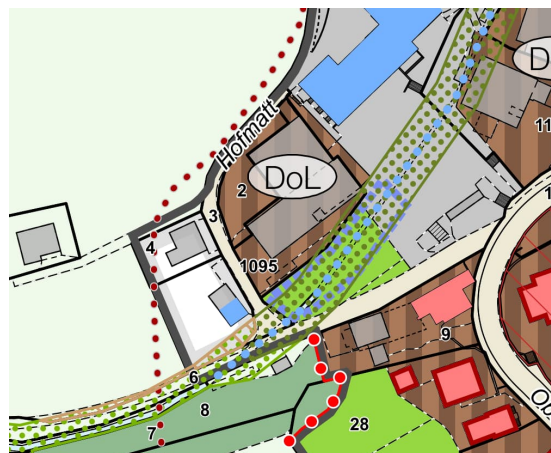


Abb. 31: Umzonung Hof, Zonenplan neu

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.



Abb. 32: Neubau Hof (schaerraum ag, 2021).

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 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. Der Gestaltungsplan mit den Baulinien kann somit parallel zur vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben und der Gewässerraum ausgeschieden werden. Der Bereich südlich der Bebauung Hof wird zudem in die Grünzone umgezont.

Begründung

4.4.2. Umzonung Dorfzone Luthern

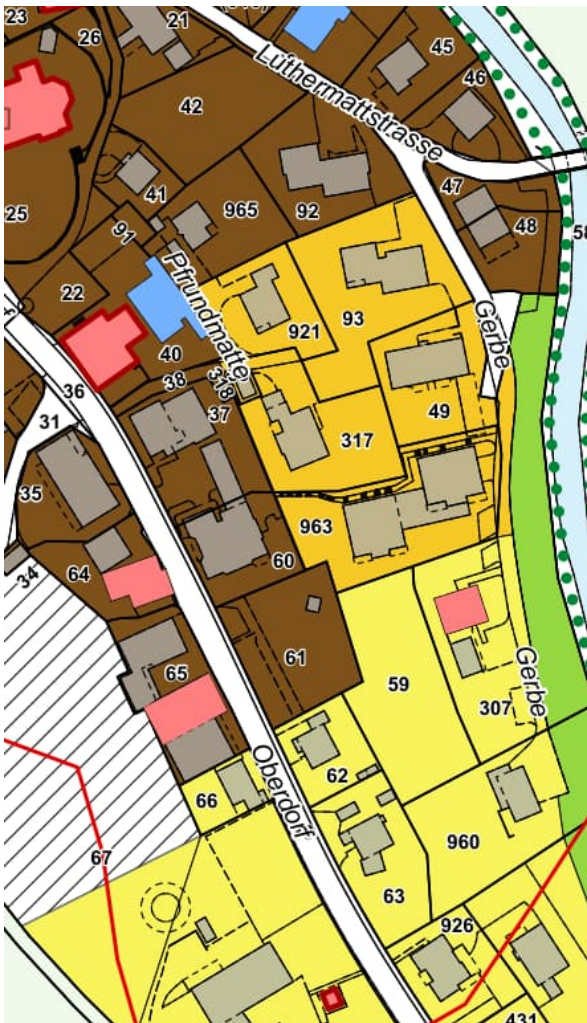


Abb. 33: Umzonung Dorfzone Luthern, Zonenplan bisher

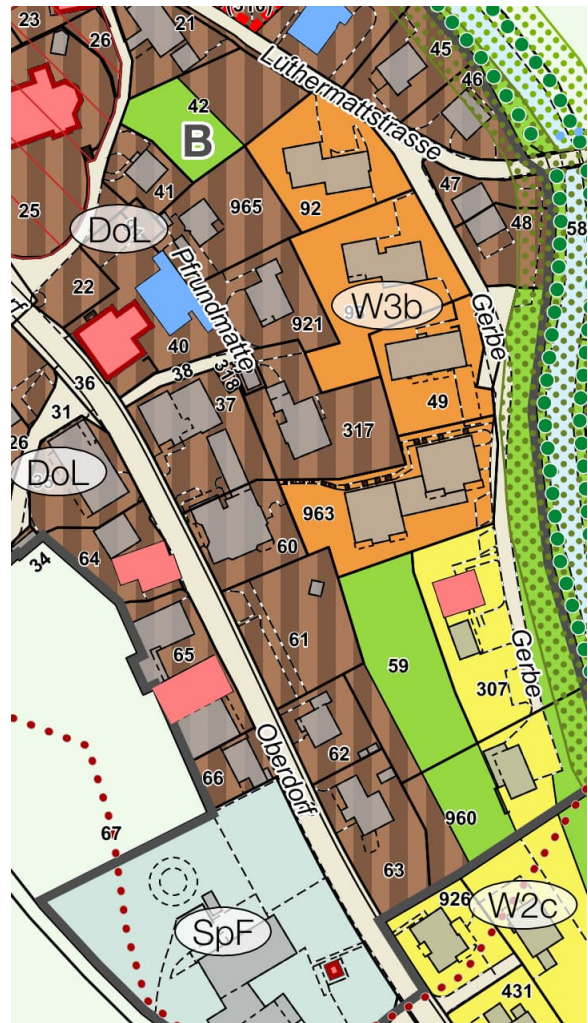


Abb. 34: Umzonung Dorfzone Luthern, Zonenplan neu

Änderung

Umzonung der Parz. Nrn. 921, 317 von der dreigeschossigen Wohnzone in die Dorfzone Luthern, Umzonung der Parz. Nrn. 62, 63 und 66 sowie einer Teilfläche der Parz. Nrn. 59 und 960 von der zweigeschossigen Wohnzone in die Dorfzone Luthern. Umzonung der Parz. Nr. 92 von der Dorfzone Luthern in die Wohnzone W3b.

Begründung

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 einer geeigneten Zone zugewiesen. Auf die Ausscheidung der Teilflächen Nrn. 59 und 960 in die Grünzone wird im nächsten Unterkapitel eingegangen. Um ein gewisses Entwicklungspotential zu ermöglichen, wurden nicht die gesamten Parzellen, sondern nur die stark abfallende, ortsbildrelevante Hanglage der Grünzone zugewiesen.

4.4.3. Umzonungen Grünzone



Abb. 35: Umzonungen Grünzone, Zonenplan bisher



Abb. 36: Umzonung Grünzone, Zonenplan neu

Umzonung einer Teilfläche der Parz. Nrn. 59 und 960 von der zweigeschossigen Wohnzone in die Grünzone, Umzonung einer Teilfläche der Parz. Nrn. 28 und 42 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. 4.4.1).

Änderung

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. Die Parz. Nrn. 59 und 960 wurden nicht vollumfänglich in die Grünzone umgezont, um ein gewisses Entwicklungspotential der westlich gelegenen Bauten zu ermöglichen. Die Abgrenzung erfolgt dabei entlang der Hangkante und wurde mit der Bauberatung bei einer Begehung vor Ort abgesprochen.

Begründung



Abb. 37: Ausschnitt Bebauungsplan Dorf

Verbindlicher Inhalt

- Grünfläche
- Freihaltegebiet
- Wichtige öffentliche Plätze

Variabler Inhalt

- freizuhaltender Durchblick

4.4.4. Umzonung Zone für öffentliche Zwecke

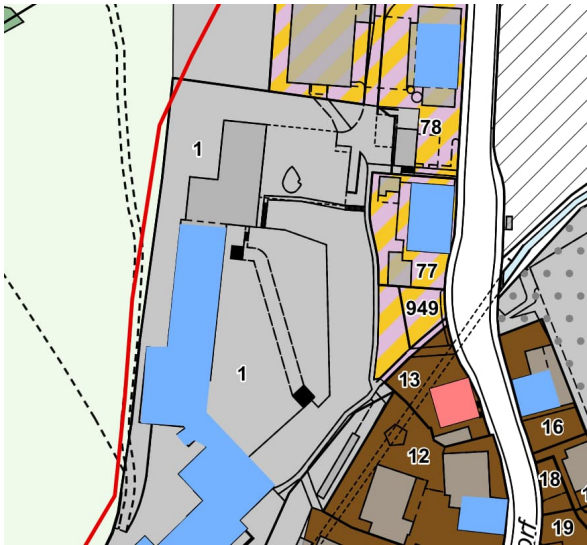


Abb. 38: Umzonung Zone für öffentliche Zwecke, Zonenplan bisher

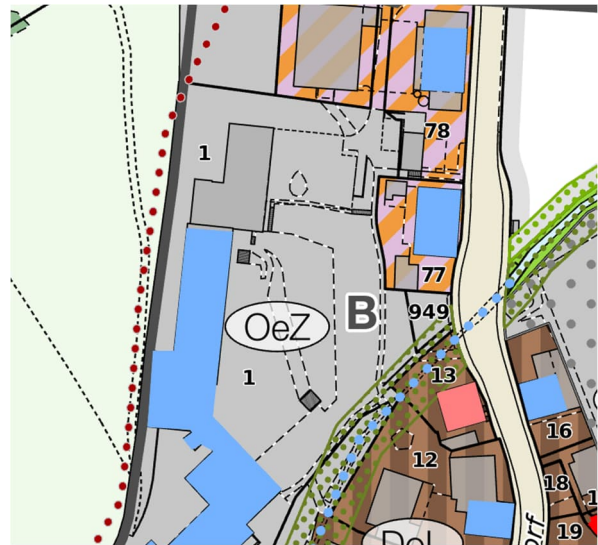


Abb. 39: Umzonung Zone für öffentliche Zwecke, Zonenplan neu

Änderung 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.

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

4.4.5. Umzonung Dorfzone Hofstatt

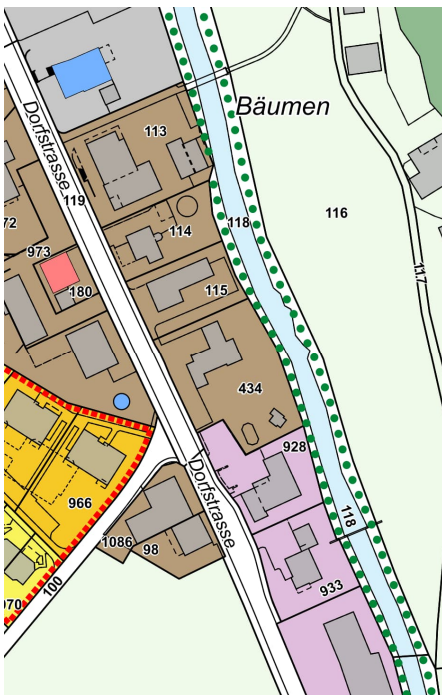


Abb. 40: Umzonung Dorfzone Hofstatt, Zonenplan bisher

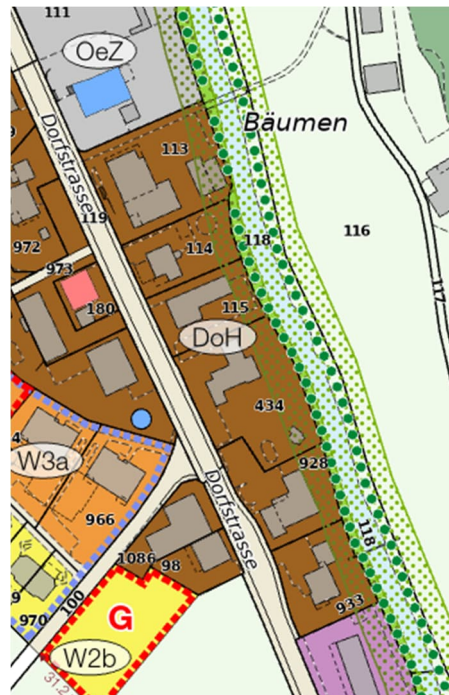


Abb. 41: Umzonung Dorfzone Hofstatt, Zonenplan neu

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

4.4.6. Umzonung Luthern Bad

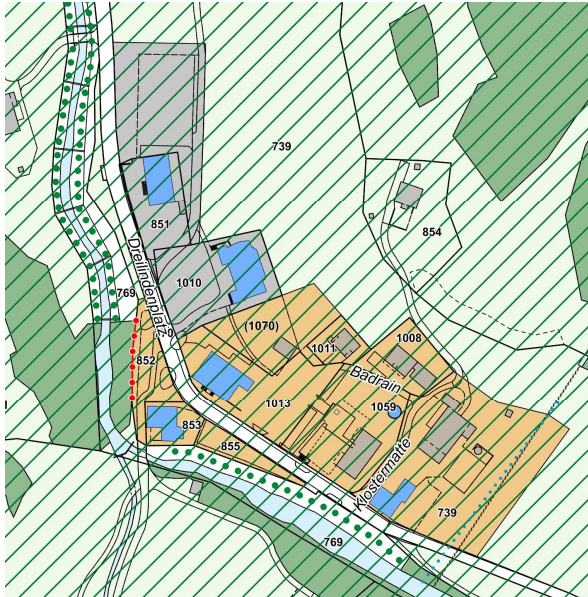


Abb. 42: Umzonung Luthern Bad, Zonenplan bisher



Abb. 43: Umzonung Luthern Bad, Zonenplan neu

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 m² reduziert. Änderung

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 Region Luzern West unterstützt eine Umzonung in die Dorfzone, sofern der Kanton die Weilerzone nicht mehr als zweckmässig beurteilt. Die bestehende Zone für öffentliche Zwecke bleibt betreffend Zonierung und Fläche unverändert. Begründung

4.4.7. Aufzoning Hofstatt W3 inkl. Reduktion GP-Pflicht

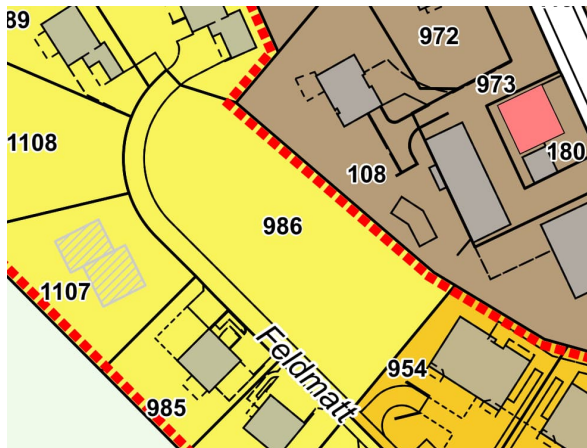


Abb. 44: Aufzoning Hofstatt, Zonenplan bisher

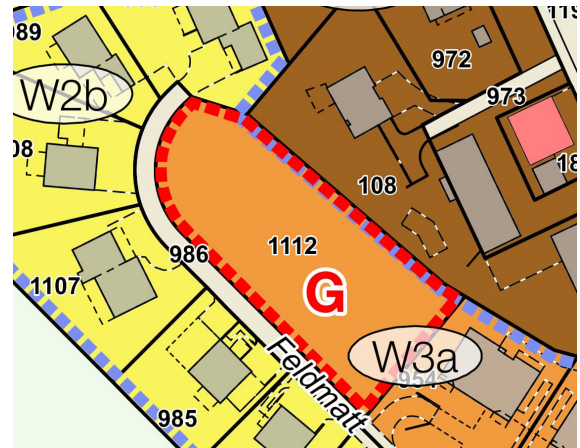


Abb. 45: Aufzoning Hofstatt, Zonenplan neu

Änderung

Umzonung der Parz. Nr. 1112 mit einer Fläche von 2'703 m² von der zweigeschossigen Wohnzone in die Wohnzone 3a mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht. 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.

4.4.8. Umzonungen 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 des prozentualen Anteils der Reservezonen am gesamten Baugebiet finden die folgenden Anpassungen (ÜG bzw. Reservezone in Landwirtschaftszone) statt.



Abb. 46: Umzonung ÜG Hofstatt, Zonenplan bisher

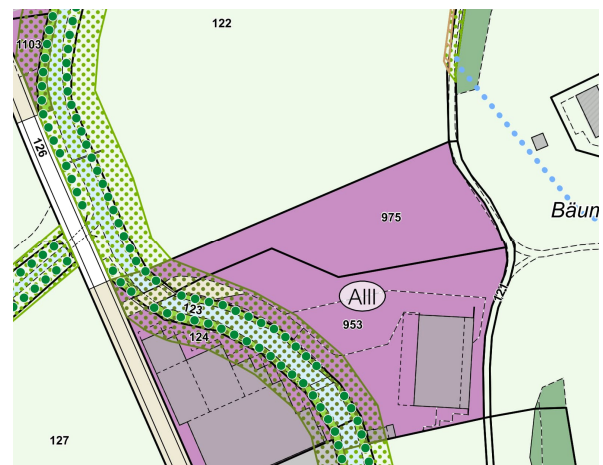


Abb. 47: Umzonung ÜG Hofstatt, Zonenplan neu



Abb. 48: Umzonung ÜG Hochbrügg, Zonenplan bisher



Abb. 49: Umzonung ÜG Hochbrügg, Zonenplan neu

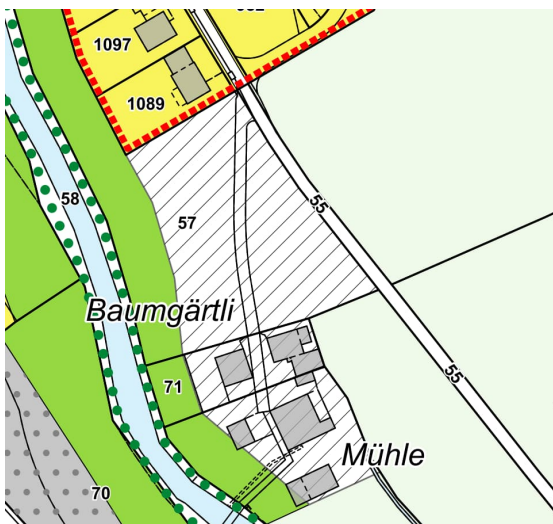


Abb. 50: Reduktion ÜG Luther matt (Einzonung), Zonenplan bisher

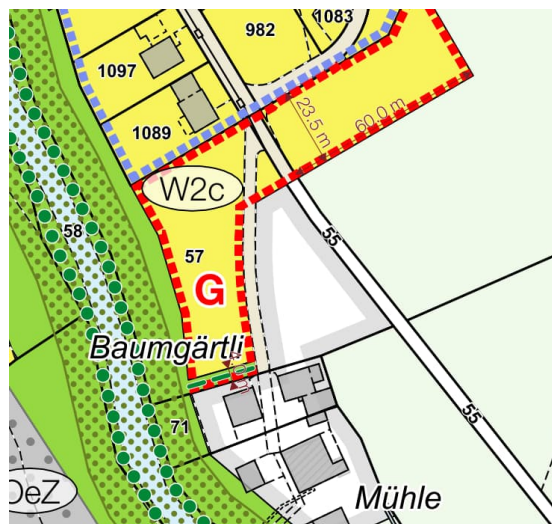


Abb. 51: Reduktion ÜG Luther matt (Einzonung), Zonenplan neu

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

4.5. Umgang Sondernutzungspläne

Sondernutzungspläne (Bebauungspläne BP oder Gestaltungspläne GP), welche noch die alten Baubegriffe wie Ausnützungsziffer (AZ), anrechenbare Geschossfläche (aGF) oder Geschossigkeit verwenden, sind ab 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 entweder angepasst oder aufgehoben werden. Im Rahmen der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision wurden die verschiedenen Sondernutzungspläne geprüft.

Die Gemeinde Luthern weist folgende Sondernutzungspläne auf:

- Bebauungsplan Dorf
- Gestaltungsplan Hof
- Gestaltungsplan Unter Luther matt
- Gestaltungsplan Feldmatt

Sondernutzungspläne mit alten Baubegriffen

Sondernutzungspläne Luthern

Mit den vier Sondernutzungsplänen wird wie folgt umgegangen:

Sondernutzungsplan	Umgang mit SNP	Anpassungen NP	Weitere Anpassungen
Bebauungsplan Dorf	BP beibehalten und wo notwendig auf angepasste Nutzungsplanung und neue Baubegriffe anpassen (parallel zur Vorprüfung).	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 Luther matt	Aufhebung Gestaltungsplan	-	-
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.

4.5.1. Änderungen der Sondernutzungsplanpflichten

In der Feldmatt (Hofstatt) wird die bestehende Gestaltungsplanpflicht auf die Parz. Nr. 1112 reduziert. Zudem werden für die Einzonungsgebiete Hofstatt Parz. Nr. 99, Luther matt, Parz. Nr. 57 (inkl. unbebauter Teil der Parz. Nr. 997) und Parz. Nr. 983 sowie für das Begegnungszentrum und die grosse beinahe unbebaute Parz. Nr. 43 im Dorfkern von Luthern eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt und im BZR explizite Vorgaben gemacht.

4.6. Ausscheidung Gewässerräume

Überlagerter Gewässerraum inner- und ausserhalb der Bauzonen

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 vermasste Pläne Teilzonenplan Siedlung, Teilzonenplan Landschaft Nord, Mitte und Süd (vgl. Nutzungsplanungsunterlagen) erstellt. Details zur Ausscheidung sind aus der Dokumentation Gewässerräume (Beilage 1) sowie aus den Teilzonenplänen mit hinterlegtem Orthofoto (Beilage 2) zu entnehmen.

4.7. 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 Verkehrsflächen als «Verkehrsfläche» ausgeschieden. Diese Änderungen werden nicht als Umzonungen im Planungsbericht aufgeführt, sondern direkt als technische Bereinigung im Zonenplan vorgenommen.

4.8. Weitere Anpassungen

4.8.1. Bereinigung Übriges Gebiet (ÜG) Gewässer

Die Gewässerparzellen im ÜG wurden gemäss den kantonalen Vorgaben bereinigt. ÜG bereinigt

4.8.2. Aktualisierungen 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. Änderung / Begründung

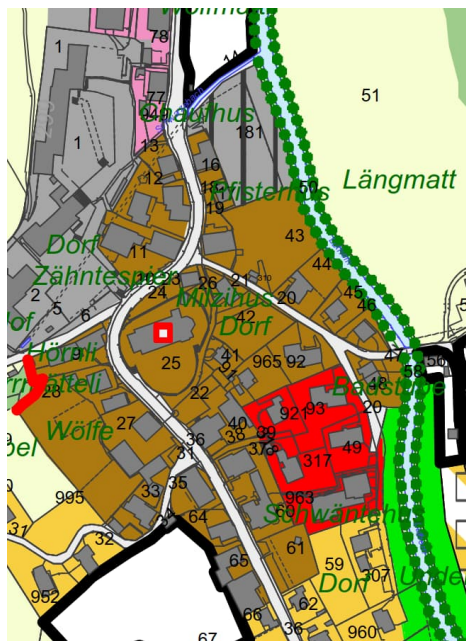


Abb. 52: Zonenplan bisher

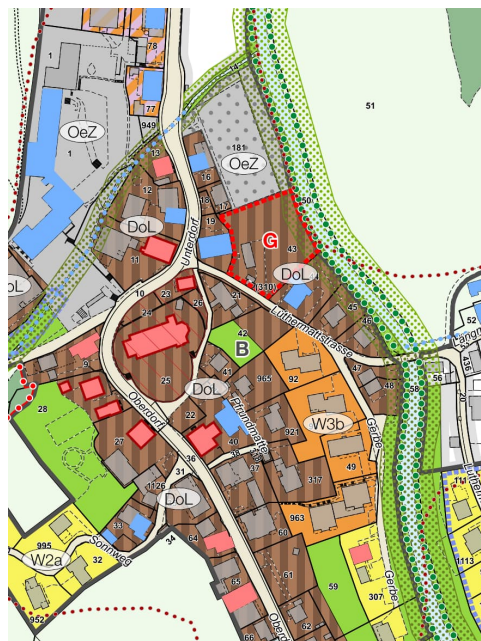


Abb. 53: Zonenplan neu

4.8.3. Aktualisierung archäologische Fundstellen

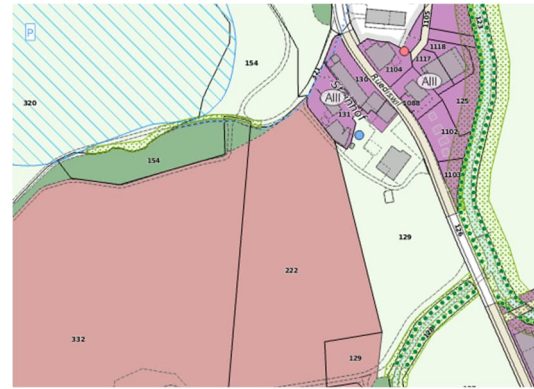
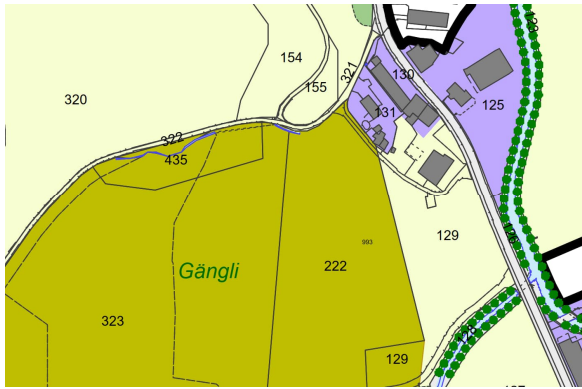
Der Kanton hat die archäologischen Fundstellen überarbeitet. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen archäologischen Schutzzonen. Kantonaler Datensatz

4.8.4. Grundwasserschutzzonen

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

4.8.5. Aktualisierung Wald gemäss AV

Der Wald ist kein starres System. Deshalb fanden in den letzten Jahren diverse Aktualisierungen des «geschlossenen Waldes» gemäss amtlicher Vermessung statt. Der Wald gemäss Nutzungsplanung wurde entsprechend überarbeitet und an die aktuelle amtliche Vermessung angepasst. Dies hat unter anderem zur Folge, dass die Abbauzone Fichten um die entsprechend gemäss aktueller amtlicher Vermessung ausgeschiedene Waldfläche im Norden reduziert wird (vgl. folgender Vergleich des gültigen und neuen Zonenplans). Aktualisierung Wald Nutzungsplanung mit AV-Daten



4.8.6. Statische Waldgrenzen

Kantonaler Datensatz	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	Die statische Waldgrenze westlich der Arbeitszone Luthern-Dorf kann aufgrund der Ein- und Auszonung aufgehoben werden (Arbeitszone grenzt nicht mehr unmittelbar an Wald). Die Aufhebung der entsprechenden statischen Waldgrenze wird bis und mit öffentlicher Auflage im Zonenplan dargestellt. Zudem ist eine neue statische Waldgrenze beim Begegnungszentrum aufzunehmen sowie die statische Waldgrenze im Älbach entlang der Grünzone zu verlängern. Diese Anpassungen laufen parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung.
Abbauzone Flechten	Die Abbauzone Flechten wird aufgrund der gemäss aktuellen AV-Daten ausgeschiedenen Waldfläche im Norden um die entsprechende Waldfläche reduziert und grenzt damit direkt an Wald. Auf die Ausscheidung einer statischen Waldgrenze wird jedoch aus folgenden Gründen verzichtet: - Bei einer Abbauzone handelt es sich um eine temporäre Zone. Nach der Rekultivierung wird die Abbauzone wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen und die statischen Waldgrenzen müssten wieder aufgehoben werden. - Im Rahmen der Rekultivierung wäre auch eine Aufforstung denkbar. Der Wald steht damit in direkter Abhängigkeit zum konkreten Projekt. Eine starre Waldgrenze ist daher nicht zielführend. - Im Süden grenzt die Abbauzone bereits heute an Wald. Auch damals wurde keine statische Waldgrenze ausgeschieden.

4.8.7. Wechsel auf Gefahrenhinweismodell

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

4.8.8. Neurechnung AV-Daten

Neurechnung AV	Da die AV-Daten in Luthern neu gerechnet wurden, stimmten die AV-Daten nicht mehr mit den Daten der Nutzungsplanung überein. Der Zonenplan Luthern musste daher komplett neu aufgebaut und gezeichnet werden.
----------------	---

5. BEGLEITENDE MASSNAHMEN

5.1. Anpassungen Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

Der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan wurde erstellt, er weist einige Massnahmen auf, welche direkt im Plan verortet sind. Gemäss den Rückmeldungen der Werkeigentümer 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 Werkeigentümern vorgenommen.

VRP/ERP mit einigen Massnahmen

Die Gemeinde Luthern ist aufgrund der abgeschiedenen 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. Ab 2025 wird die ÖV-Förderung weiter ausgebaut. Dies hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 1. Mai 2024 beschlossen. 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, sofern die Fahrten nachweislich ab Luthern erfolgen, an.

Förderung öffentlicher Verkehr

5.2. Anpassung kommunales Strassennetz

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 wird durch den Gemeinderat beschlossen und parallel zur Gesamtrevision öffentlich aufgelegt. Gegen den Entscheid des Gemeinderates kann innert der Auflagefrist beim Regierungsrat des Kantons Luzern Verwaltungsbeschwerde erhoben werden.

Zuweisung der siedlungsnahen Strassenabschnitte

5.3. Aufhebung Baulinien

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 Nutzungsplanungsunterlagen.

Bestehende Baulinien südlich der Bebauung Hof werden aufgehoben

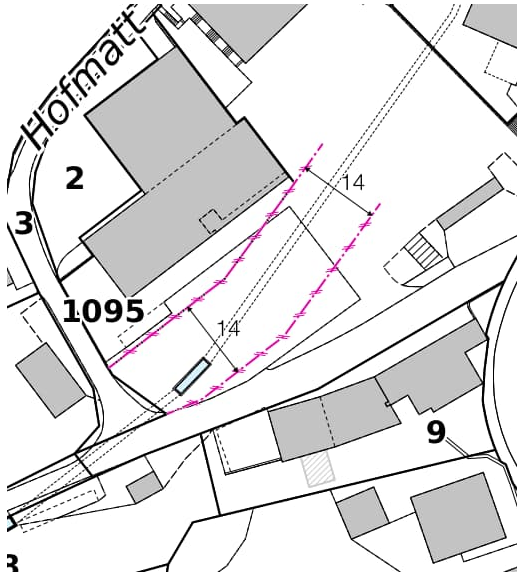


Abb. 56: Ausschnitt Hofmatt mit aufzuhebenden Gewässerbaulinien

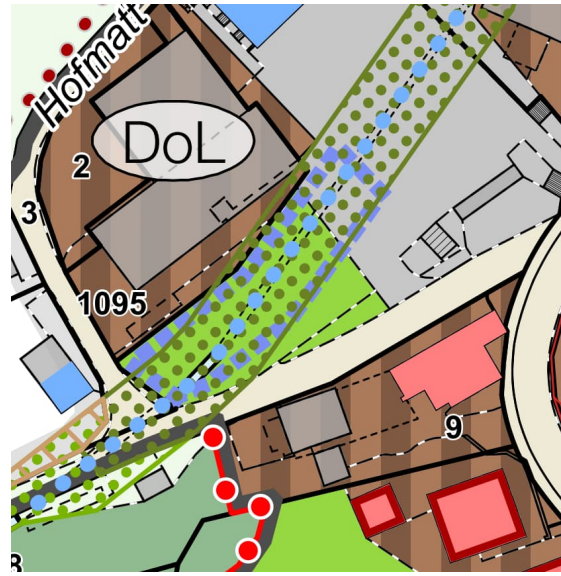


Abb. 57: Ausschnitt Hofmatt, Zonenplan neu

5.4. Ausgleich Planungsvorteile (Mehrwertabgabe)

Gemäss neuer gesetzlicher Grundlage sind Mehrwerte über 50'000 Franken künftig mit einem Prozentsatz von 20 % abzuschöpfen. Auch bei Um- und Aufzonungen mit einer Pflicht zu einem Sondernutzungsplan kann die Gemeinde 20 % des Mehrwerts abschöpfen oder einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen. Von einer Mehrwertabgabe sind im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung voraussichtlich folgende Vorhaben betroffen:

- Einzonung Wohnzone Luthermatt
- Einzonung Wohnzone Hofstatt
- Einzonung Arbeitszone Luthern-Dorf
- Einzonung Reitbetrieb

Der Mehrwert fliesst in den kantonalen Fonds und wird fällig bei der Überbauung des Grundstücks nach Rechtskraft der Baubewilligung oder beim Verkauf des Grundstücks (§ 105c PBG). Das Verfahren zur genauen Festlegung des Mehrwerts richtet sich nach § 105e PBG.

Einzonung Begegnungszentrum

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.

Aufzonung Parz. Nr. 1112 mit GP-Pflicht

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 der bisher zulässigen baulichen Nutzung. Deshalb wird voraussichtlich keine Mehrwertabgabe fällig.

6. AUSWIRKUNGEN UND NACHWEISE

Anpassungen an den bestehenden Bauzonen erfolgen einerseits durch Aus- und Einzonungen, durch Umzonungen in andere Zonentypen sowie durch die Bereinigung einiger Zonenflächen aufgrund der Umstellung auf das neue System mit ÜZ und Gesamthöhe. Namentlich sind folgende grössere Anpassungen zu erwähnen.

Bauzonenmix

Die eingezonte Fläche der Parzelle Nr. 987 befindet sich am Siedlungsrand und ist seit Jahrzehnten eingezont. Aufgrund der steilen Hanglage ist eine Bebauung teuer. Zudem sprechen die enge Erschliessungsstrasse sowie die landschaftlich heikle Lage gegen eine Bebauung. Gemäss neuer Raumplanungsgesetzgebung des Bundes und dem kantonalen Richtplan hat die Gemeinde dafür zu sorgen, dass unbebaute Bauzonen mobilisiert und nicht geeignete Flächen einer Nichtbauzone zugewiesen werden. Die Fläche im Sagirain wird deshalb im Rahmen der Gesamtrevision ausgezont und flächengleich an geeigneter Stelle in der Hofstatt und in der Luther-matt eingezont. Mit den Eigentümerschaften der Einzonungsflächen werden Verträge zur Realisierung einer zeitnahen Bebauung abgeschlossen. Damit kann sichergestellt werden, dass sich die Gemeinde Luthern auch zukünftig baulich weiterentwickeln kann.

Ein- und Auszonungen Wohnzonen

Für die langfristige Sicherung des etablierten Sägewerksbetriebs Christen ist eine Weiterentwicklung des baulichen Bestandes zentral. Eine bauliche Entwicklung direkt angrenzend an die bestehenden Gebäude ist dabei aus organisatorischen und betrieblichen Gründen nachvollziehbar. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung findet eine flächengleiche Aus- und Einzonung der Arbeitszone Luthern-Dorf statt. Damit wird dem Sägewerksbetrieb die gewünschte Weiterentwicklung direkt angrenzend an die bestehenden Gebäude ermöglicht. Die Aus- und Einzonung ist zudem aus Ortsbaulichen Gründen zu begrüssen, da die bauliche Entwicklung auf der weniger heiklen westlichen Seite des Dorfes passiert (freie Sicht auf Kirche Luthern-Dorf gewährleistet).

Ein- und Auszonung Arbeitszone

Das Begegnungszentrum (BZ) St. Ulrich ist der grösste Arbeitgeber der Gemeinde und deckt ein in der Region einzigartiges Angebot ab. Die heutige Nutzung sowie die geplanten Erweiterungen sind in der bestehenden Landwirtschaftszone grösstenteils zonenfremd. Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird das bestehende Begegnungszentrum und die nötigen Flächen für die Erweiterung in eine Sonderbauzone eingezont. Dadurch kann die heutige, überregional bekannte und geschätzte Nutzung gesichert und die Erweiterungsabsichten ermöglicht werden.

Einzonung Begegnungszentrum

Der bestehende und etablierte Reitbetrieb am südlichen Ausgang von Luthern-Dorf wurde in den letzten Jahren aus nachvollziehbaren Gründen um einen neuen Reitplatz erweitert. Im Rahmen der Gesamtrevision wird der neue Reitplatz in die neu geschaffene Zone für Sport- und Freizeitanlagen eingezont sowie der bestehende Reitbetrieb von der Wohnzone ebenfalls in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen umgezont. Dadurch kann der bestehende Betrieb für die Zukunft gesichert werden.

Ein- und Umzonung Reitbetrieb

Es finden verschiedene Umzonungen statt. Dabei wird beispielsweise die Zonierung der Dorfzone Luthern-Dorf sowie der Dorfzone Hofstatt sinnvoll an den aktuellen baulichen Bestand angepasst. Zudem wird aus der bisherigen Weilerzone Luthern Bad die neue Dorfzone Luthern Bad geschaffen. Luthern Bad weist eine gemischte Nutzung auf (Wohnen, Gewerbe, Tourismus, öffentliche Nutzungen) und ist aufgrund seiner Funktion als eigenständiger Ortsteil zu verstehen. Mit der Umzonung

Umzonungen

	werden die Voraussetzungen für die bescheidene Weiterentwicklung dieses Orts- teils geschaffen. Zur Sicherstellung der Grünflächen gemäss dem Bebauungsplan Dorf werden in Luthern-Dorf einige neue Grünzonen ausgeschieden. In der Hofstatt findet zudem eine Aufzonung der Parzelle 1112 in die Wohnzone 3a statt, was dem aufzuhebenden Gestaltungsplan Feldmatt entspricht.
Bau- und Zonen- reglement	Das Bau- und Zonenreglement wird an das neue Recht und den aktuellen Bedürf- nissen und Regelungen angepasst.
Einführung ÜZ und Gesamthöhe	Die Umstellung auf das neue System mit Überbauungsziffer ÜZ und Gesamthöhe GH ermöglicht für einen Grossteil der Grundstücke eine moderate Entwicklung in die Höhe aber auch bezüglich der Vergrösserung der Gebäudegrundfläche.
Aufhebung Gestal- tungspläne	Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die bestehenden vier Sondernutzungspläne überprüft. Der Bebauungsplan Dorf wird beibehalten, wohingegen bei den drei Gestaltungsplänen die wichtigsten, zu sichernden Inhalte in die Nutzungsplanung übernommen und die Gestaltungspläne im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben werden. Zudem finden Anpassungen an den Gestaltungsplanpflichten statt. In- teressante, grosse Baulandreserven in Wohn- oder Dorfzonen sowie die Einzo- nungsgebiete für das Wohnen werden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert und im BZR entsprechende Vorgaben gemacht.
Verkehrszone	Mit der Einführung der Verkehrszone findet eine Verschiebung von Flächen statt. Mit der vorliegenden Revision werden rund 3.8 ha Verkehrszonen neu ausgeschie- den. Bei der Berechnung der Überbauungsziffern wurden diese Flächen bereits ab- gezogen. Dadurch wurde versucht die Nutzungsverluste durch die Ausscheidung von Verkehrszonen zu kompensieren.
Förderung öffentli- cher Verkehr	Die Gemeinde Luthern ist aufgrund der abgeschiedenen Lage und der geringen Taktfrequenz des öffentlichen Verkehrs (eine Postautolinie) noch immer stark ab- hängig vom motorisierten Individualverkehr. Die Gemeinde unternimmt jedoch di- verse Bestrebungen, den öffentlichen Verkehr im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu fördern wie bspw. mit einer Beteiligung an den Kosten von ÖV-Abos für Lernende oder zusätzlich finanzierten Postautokursen.
Gewässerräume	Mit der Gesamtrevision werden die Gewässerräume inner- und ausserhalb der Bauzonen ausgeschieden. Luthern weist zahlreiche Gewässer auf. Die Gewässer- raumbreiten variieren dabei zwischen 11 und 37 m. Das Gewässer Luthern zählt erst nach der Gemeindegrenze als Grossgewässer. Zwischen Luthern Bad und Chrutzi wird für die Luthern eine abweichende Gewässerraubbreite gemäss Doku- mentation in der Beilage 1 festgelegt. Bei Rinnsalen, im Sömmerungsgebiet, bei künstlich angelegten Gewässern sowie innerhalb des Waldes wird auf eine Aus- scheidung des Gewässerraums verzichtet. Dabei wurden einige zusätzliche Rinnsale im Vergleich zu den Rinnsalen gemäss AV-Daten festgestellt und in der Doku- mentation festgehalten.
Bauzonkapazität	Luthern ist gemäss kantonalem Richtplan eine «Kompensationsgemeinde». Einzo- nungen sind somit nur mit flächengleichen Auszonungen zulässig. Der Kapazitäts- nachweis (LUBAT) aus Beilage 15 zeigt, dass Luthern innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen über eine theoretische Einwohnerkapazität von rund 400 Personen ver- fügt. Die theoretische Einwohnerkapazität gemäss LUBAT steigt durch die vorlie- gende Gesamtrevision im Vergleich zum rechtsgültigen Zonenplan um rund 100 Personen. Einfluss auf die Veränderung der Einwohnendenkapazität haben die verschiedenen Umzonungen sowie der Systemwechsel.

7. VERFAHREN UND ÄNDERUNGEN

7.1. Öffentliche Mitwirkung

Am 30. Juni 2022 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Ortsplanungsrevision Luthern statt. Dabei wurde der Entwurf der neuen Nutzungsplanung vorgestellt. 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. Die verschiedenen Eingaben und der entsprechende Umgang damit wurde in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst (vgl. Beilage 14).

Mitwirkung Sommer 2022, Mitwirkungsbericht

7.2. Kantonale Vorprüfung

7.2.1. Bereinigungssitzung und Überarbeitung im Rahmen der 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. Folgend werden die wichtigsten Anpassungen aufgrund der Bereinigungssitzung aufgelistet, aufgeteilt auf die verschiedenen Planungsinstrumente/Dokumente:

Bereinigungssitzung

Planungsbericht:

- Präzisierung Begründung Einzonung Begegnungszentrum
- Ergänzung Erläuterung zu den Massnahmen der Gemeinde betreffend ÖV-Förderung
- Präzisierung der Anpassungen an den statischen Waldgrenzen
- Erläuterung der Anpassungen in den anderen Planungsinstrumenten (BZR, Zonenplan, Anpassungen Baulinien, Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan, Dokumentation Gewässerräume)

Bau- und Zonenreglement:

- Schaffung der neuen Dorfzone Luthern Bad und Aufhebung der Weilerzone Luthern Bad
- Aufhebung Gefahrenzonen und Wechsel auf Gefahrenhinweismodell
- Landwirtschaftszone: Ergänzung Verweis auf eidgenössisches Recht und Anpassung des bisherigen Absatzes 3.
- Präzisierungen Artikel zu Gestaltungsplänen und Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht
- Vereinfachung Artikel zu den Strassenabständen mit Verweis auf das kantonale Strassengesetz
- Präzisierung Begrünungen auf Flachdachbauten in Arbeitszonen
- Ergänzung des Artikels zu den Bepflanzungen
- Einführung eines neuen Artikels zu den Naturgefahren
- Einführung eines neuen Artikels zur Klimaanpassung und -adaption
- Anpassung des Artikels zu den geologisch-geomorphologischen Elementen analog dem Musterartikel des Kantons
- Überarbeitung des Artikels zu den Terrainveränderungen anlehnend an den Musterartikel des Kantons
- Anpassung des Artikels zu den Gebühren analog des Musterartikel des Kantons

Zonenplan, Teilzonenpläne:

- Aufteilung Einzonung Luther matt auf Teilflächen Parz. Nr. 57 und Parz. Nr. 983 (vorgängig Einzonung ausschliesslich auf Teilfläche Parz. Nr. 57). Damit entfällt auch die minimale Auszonung auf einer Teilfläche der Parz. Nr. 982.
- Gesamthafte Überarbeitung der Gewässerraumausscheidung.
- Schaffung der neuen Dorfzone Luthern Bad und Aufhebung der Weilerzone Luthern Bad.
- Einführung einer Zonenrandbepflanzung am südöstlichen Ende der neuen Zone für Sport und Freizeitanlagen auf der Parz. Nr. 69
- Aufhebung Gefahrenzonenplan aufgrund Wechsel auf Gefahrenhinweismodell
- Überprüfung Ausscheidung Wald gemäss aktueller amtlicher Vermessung

Dokumentation Ausscheidung Gewässerräume:

- Aktualisierung Dokumentation aufgrund gesamthafter Überarbeitung der Gewässerraumausscheidung

Plan Anpassungen kommunales Strassennetz:

- Verzicht auf neue Ausscheidung von Privatstrassen ausserhalb des Siedlungsgebiets

Zudem ergaben sich aufgrund neuer Erkenntnisse und Diskussionen folgende Anpassungen an den Unterlagen:

- Ergänzung 1.0 m Bonus in der Gesamt- und Fassadenhöhe bei talseitigen Aufschüttungen (Bau- und Zonenreglement).
- Verzicht auf neuen Fussweg entlang Parz. Nr. 42 im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan.

7.2.2. Abschliessende Vorprüfung

Abschliessender
Vorprüfungsbericht
vom April 2025

Per 11. April 2025 ist der abschliessende Vorprüfungsbericht des Kantons eingetroffen. In der folgenden Tabelle werden die einzelnen Rückmeldungen aus dem Vorprüfungsbericht aufgeführt und dessen Umsetzung erläutert. Dabei wird vom Kanton zwischen «Hinweisen» und «Anträgen» unterschieden. Wenn ein «Hinweis» formuliert wird, liegt es im Gemeindeermessen, diesen umzusetzen. Wenn hingegen ein «Antrag» formuliert wird, muss die Gemeinde tätig werden, sei es, dass sie den Antrag umsetzt oder im Planungsbericht ausführt, weshalb sie an ihrer Vorlage festhält (sofern dies übergeordnete Vorgaben zulassen).

Es werden folgende Abkürzungen für die betroffenen Dokumente verwendet:

PB	Planungsbericht
ZP-S	Zonenplan Siedlung
ZP-L	Zonenplan Landschaft
TZP-GWR	Teilzonenpläne Gewässerraum
D-GWR	Dokumentation Gewässerräume

Rückmeldung Vorprüfungsbericht	Erläuterung Berücksichtigung	Dokumente
2.1 Begegnungszentrum St. Ulrich Die Gemeinde beabsichtigt, das Begegnungszentrum St. Ulrich (Parzellen-Nrn. 271 [Teil], 288 und 430 [Teil], alle GB Luthern) einzuzonen. Aus raumplanerischer Sicht kann die Zweck- und Rechtmässigkeit für das Vorhaben nicht bestätigt werden, da das Begehren eine isolierte Kleinbauzone darstellt. Die Rechtsprechung beurteilt isolierte Klein- und Kleinstbauzonen in konstanter Praxis als bundesrechtswidrig. Das Begegnungszentrum ist daher einer Sonderbauzone mit Gestaltungsplanpflicht zuzuweisen und mit einer zeitlichen Befristung, respektive Rückbauverpflichtung (siehe Kapitel 4.5) zu belegen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Zuweisung der obengenannten Parzellen in eine Sonderbauzone der Mehrwertabgabepflicht unterliegt. Ob die Voraussetzungen bzgl. Gemeinwesen und Planungsmehrwert erfüllt werden, ist zu einem späteren Zeitpunkt zu prüfen (siehe Kapitel 5). Antrag Das Begegnungszentrum ist einer Sonderbauzone mit Gestaltungsplanpflicht zuzuweisen und mit einer zeitlichen Befristung/Rückbauverpflichtung zu belegen.	Es wird eine neue Sonderbauzone Begegnungszentrum geschaffen. Der Antrag wird entsprechend umgesetzt.	ZP-S, ZP-L, BZR, PB
2.2 Waldfeststellung Eine Waldfeststellung zur Festlegung des statischen Waldrandes ist dort notwendig, wo Bauzonen an den Wald grenzen (Art. 10 Abs. 2a des Bundesgesetzes über den Wald [WaG]). Dies trifft auf mehrere Parzellen in der Gemeinde zu. Antrag Die erforderlichen Waldfeststellungen sind zu veranlassen und die Waldfeststellungspläne sind koordiniert mit den weiteren Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung öffentlich aufzulegen.	Die beiden erforderlichen Waldfeststellungen samt Ausscheidung der neuen statischen Waldgrenze (Innermoos und Älbach) wurden eingeleitet. Die Waldfeststellungsverfahren laufen parallel zur Gesamtrevision (gleichzeitige öffentliche Auflage). Der Antrag wird umgesetzt.	Plan Waldfeststellung
2.3 Zonenplan Landschaft Wir halten fest, dass die Objekte des Inventars der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR; Objekt-Nrn. 1135.001 und 1135.002) und des Inventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW; Objekt-Nrn. 4870 und 4871) auf den Parzellen Nrn. 878, 879 und 907, GB Luthern, noch nicht grundeigentümerverbindlich gesichert sind. Wir halten fest, dass TWW-Objekte von Bundesrechts wegen (Art. 18a Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz [NHG]) inventarisiert und grundeigentümerverbindlich zu schützen sind. Die gilt auch, wenn keine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist. Antrag Die obenstehenden INR und TWW Objekte sind grundeigentümerverbindlich als Naturschutzzone im Zonenplan Landschaft zu sichern.	Die erwähnten Objekte des INR und TWW liegen zum einen zu einem Grossteil innerhalb des Waldes sowie innerhalb der bestehenden Landschaftsschutzzone und zum anderen innerhalb der bereits bestehenden Schutzzone Flue, welche ungeschmälert zu erhalten ist und das Erstellen von Bauten und Anlagen ausschliesst. Die Einführung einer dritten Schutzzone wird als nicht sinnvoll beurteilt. Im entsprechenden BZR-Artikel der Schutzzone Flue wird deshalb eine Ergänzung zu den darin enthaltenen Objekten des Inventars der Naturobjekte von regionaler Bedeutung sowie des Inventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gemacht und damit dem Antrag angemessen Rechnung getragen.	BZR

4 Teilzonenplan Gewässerraum

Die Festlegung der Gewässerräume ist grundsätzlich rechtmässig erfolgt. Zu den konkreten Anträgen der Dienststellen uwe und vif nehmen wir wie folgt Stellung:

- Ab Parzelle Nrn. 841, GB Luthern, bis 709, GB Luthern wurde entlang der Luthern nur ein Gewässerraum (GwR) von 19 m bis 24.5 m, anstatt des theoretischen GwR von 34 m bis 37 m (aufgrund des Schutzgebietes ist die Biodiversitätsbreite erforderlich) ausgeschrieben. Dies gilt es zu bereinigen.
- Dokumentation Gewässerraum, Kap. 4.1.1: Richtigerweise wird darauf hingewiesen, dass die Luther im genannten Abschnitt innerhalb des BLN-Gebietes Napfbergland mit gewässerbezogenen Schutzzielen liegt. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Gewässerraumbreiten demnach nach Art. 41a Abs. 1 GSchV zu berechnen (Biodiversitätsbreite) sind. Dies unabhängig vom Zustand des Gewässerabschnittes (verbaut oder unverbaut). Wir halten fest, dass die Gewässerschutzverordnung dazu keinen Ermessensspielraum zulässt. Die Dokumentation ist entsprechend anzupassen.

Antrag

Der GwR der Luther zwischen Luthernbad und Chrutzi ist nach Art. 41a Abs. 1 GSchV mit der Biodiversitätsbreite festzulegen (und nicht nach Art. 41a Abs. 2 GSchV).

-
Im Gegensatz zum Oberlauf der Luthern (oberhalb Luthern-Bad), wo aufgrund der geringen Beeinträchtigung die Fliesswasserdynamik gut gewährleistet werden kann, bestehen zwischen Luthern Bad und der Hofgruppe Chrutzi zahlreiche Verbauungen (künstliche Abstürze, geringe Breiten- und Sohlenvariabilität). Die Ökomorphologie wird hier als eingeschränkt klassiert. Die Charakteristik der Luthern entspricht in diesem Abschnitt nicht den Schutzzielen des BLN-Gebietes. Auf diesem Abschnitt befindet sich zudem in einem Abstand von durchschnittlich 5 Metern parallel zur Luthern die mit einer Breite von 6.5 m gut ausgebaute Gemeindestrasse nach Luthern-Bad. Diese Strasse hat für das gesamte nördliche Napfgebiet eine wichtige Erschliessungsfunktion. Das Zulassen einer natürlichen Fliesswasserdynamik könnte auf diesem Abschnitt nur mit einem massiven Umbau und einer Entfernung der Flussverbauungen längs und quer zur Luthern erreicht werden. Dies wiederum würde die Strasse unmittelbar gefährden.

Die verschiedenen Schutzziele des BLN-Gebiets stehen teilweise im Widerspruch zueinander. So stehen unter anderem die Schutzziele *3.10 Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zulassen* oder *3.12 Die Siedlungsstruktur mit Einzelhöfen, Hofgruppen und Alpgebäuden in der Substanz und in ihrer Beziehung zum Umraum erhalten* im Widerspruch zu den Gewässerschutzzielen. Nicht in jedem Bereich sind dieselben Schutzziele gleich relevant. Es muss eine Interessenabwägung stattfinden. Für den Abschnitt Luthern-Bad bis Chrutzi ist bspw. das Schutzziel zum Erhalt und der Weiterentwicklung der Landwirtschaft höher zu gewichten als die Gewässerschutzziele. Dies zeigt unter anderem auch, dass die Luthern in diesem Bereich überhaupt erst verbaut werden durfte.

Aufgrund dieser Erkenntnisse und einer entsprechenden Interessenabwägung ist im Abschnitt Luthern Bad bis Chrutzi die verbreiterte Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Biodiversitätskurve nicht zielführend. Der Antrag wird nicht umgesetzt.

4 Bau und Zonenreglement		
4.1 Allgemeiner Hinweis Da verschiedene Artikel und Absätze zu streichen sind, ist die Artikel-/Absatznummerierung sowie Verweise auf Bestimmungen vor der öffentlichen Auflage, Gemeindeversammlung und Genehmigung zu bereinigen resp. zu prüfen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verweise wurden aktualisiert.	BZR
4.2 Art. 14 Wohnzone BZR Da im bisherigen BZR eine Aussage zur Zulässigkeit des Störungsgrads gewerblicher Betriebe integriert war, ist dies erneut in die Ausführungen zu übernehmen. Art. 14 Ziffer 1 des BZR ist wie folgt zu ergänzen: «In der Wohnzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.»	Der Artikel wird entsprechend ergänzt und der Antrag damit umgesetzt.	BZR
Antrag Die Bestimmung ist im Sinne der vorangehenden Ausführungen zu korrigieren.		
4.3 Art. 17 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) BZR und Zonenplan Im genannten Artikel werden unterschiedliche Gebiete mit den bezeichneten Zwecken benannt. Diese sollen jeweils unterschiedlicher Lärmempfindlichkeit zugeordnet sein. Hierzu wird unter Ziffer 4 auf die Lärmempfindlichkeitsstufe (LE): II bzw. III mit einem Vergleich zum Zonenplan verwiesen. Sodann finden sich im Zonenplan Siedlung keine Hinweise zu Angaben oder Unterscheidungen der Empfindlichkeitsstufen in den einzelnen Gebieten (OeZ). Im Zonenplan oder im BZR eines separaten Anhangs ist für die zu unterscheidenden Gebiete (OeZ) die eindeutige und gut lesbare Lärmempfindlichkeitsstufe (ESII oder ESIII) auszuweisen. Aus fachlicher Sicht ergeben sich nachfolgende Vorgaben: ESII Schulhaus, (Parkierung), Touristische und kulturelle Infrastruktur, Spielgruppe, Kirche ESIII Schützenhaus, Parkierung, Entsorgung, Sportplatz, Begegnungszentrum mit Landwirtschaftsbetrieb.	Dies stimmt so nicht. Die betroffenen Gebiete mit Lärmaufstufung sind mit einer Überlagerung im Zonenplan bezeichnet (Lärmaufstufung von II auf III, gepunktete Überlagerung). Zur besseren Verständlichkeit werden die Lärmempfindlichkeitsstufen aber nun neu im Zonenplan direkt hinter den Grundnutzungen aufgeführt und die Lärmaufstufung ebenfalls an dieser Stelle ergänzt. Der Antrag wird damit umgesetzt.	ZP-S, ZP-L
Antrag Die Bestimmung ist im Sinne der vorangehenden Ausführungen zu korrigieren.		
4.4 Art. 19 Sonderbauzone A Sägerei Älbach (SSÄ), zeitliche Befristung Sonderbauzonen haben mit einer zeitlichen Beschränkung einherzugehen d. h. die Zonenbestimmung muss vorsehen, dass das Gebiet bei Aufgabe der vorgesehenen Nutzung mittels Wiederherstellungsplan wieder der ursprünglichen Zone zugeführt wird und die Bauten rückgebaut werden (Trennungsgrundsatz, Konzentrationsprinzip, Vermeidung von Kleinbauzonen). Bei der aufgeführten Sonderbauzone fehlt dies.	Es wird ein entsprechender Absatz zum Rückbau ergänzt und der Antrag damit umgesetzt. Im gleichen Zug wird der Zonenzweck offener formuliert (Holzverarbeitungsbetrieb), womit sich auch der Titel der Sonderbauzone inkl. Abkürzung ändert.	BZR, PB, ZP-S, ZP-L

Antrag Die aufgeführte Sonderbauzone ist mit einer Bestimmung zur zeitlichen Befristung zu ergänzen.		
4.5 Art. 25 Abs. 5 Abbauzone In der Abbauzone gilt die LE IV. Dies ist zu korrigieren. Zudem empfehlen wir, die Bestimmung gemäss dem kantonalen Muster-BZR zu ergänzen: «Der Erhalt dieser naturnahen Lebensräume ist durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern sicherzustellen.» Antrag Die Bestimmung ist im Sinne der vorangehenden Ausführung zu korrigieren.	Es handelt sich um ein bewilligtes Abbauprojekt. Es gibt keinen Grund bei einem bereits bewilligten Projekt die Lärmempfindlichkeitsstufe nachträglich zu erhöhen. Dies wird auch nicht seitens Abbauprojekt gefordert. Inwiefern ein öffentliches Interesse besteht, eine höhere Lärmempfindlichkeitsstufe einzuführen, ist nicht ersichtlich. Der Antrag wird daher nicht umgesetzt. Aufgrund des bewilligten Abbauprojekts werden auch keine weiteren anderen Ergänzungen am Artikel vorgenommen.	-
4.6 Art. 40 Abs. 1 und 2 Strassenabstände Im Absatz 1 ist ein allgemeiner Verweis auf das kantonale Strassengesetz aufzunehmen. Sollten die Ziffern in Zukunft ändern, muss das BZR nicht angepasst werden. Somit ist Absatz 2 zu streichen. Alternativ soll Abs. 1 «... gemäss § 84 ff. des kant. Strassengesetzes...» lauten. Denn somit wird klargestellt, dass auch die weiteren Bestimmungen wie § 85 ff. StrG gelten. Abs. 2 soll dementsprechend wie folgt lauten: «Für das Nähere wird auf das kantonale Strassengesetz verwiesen.» Antrag Die Bestimmungen sind im Sinne der vorangehenden Ausführungen zu korrigieren.	Der Artikel wird entsprechend überarbeitet und der Antrag damit umgesetzt.	BZR
4.7 Art. 44 Abs. 1 Naturgefahren Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird das Hinweismodell gemäss der kantonalen Wegleitung Naturgefahren im Kanton Luzern (2009) umgesetzt. Wir halten fest, dass beim Gefahrenhinweismodell die Gefahrengebiete bzw. die Gefahrenkarte im Zonenplan orientierend als Hinweis einzutragen und im Bau- und Zonenreglement allgemeine Vorschriften (keine Bauvorschriften) zu erlassen sind. Diese orientierende Darstellung (bspw. separater Plan) ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Zudem weisen wir darauf hin, dass ein blosser Verweis (vgl. Abs. 1) auf die Gefahrenkarte nicht ausreichend ist. In den Erläuterungen kann definiert werden wo diese einsehbar ist. Der letzte Teilsatz zu Art. 44 Abs. 1 ist entsprechend zu streichen. Antrag Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan hinweisend darzustellen und der Abs. 1 BZR ist entsprechend anzupassen.	Da auf das Gefahrenhinweismodell umgestellt wird, gibt es zukünftig keine Gefahrenzonen mehr. Entsprechend können diese auch nicht im Zonenplan oder in einem separaten Plan dargestellt werden. Eine informative Darstellung der Gefahrenkarte im Zonenplan wäre unübersichtlich. Ein separates Dokument mit der Darstellung der Gefahrenkarte ist nicht mehr zeitgemäss und auch nicht benutzer*innenfreundlicher (trotzdem separates Dokument). Gemäss § 42 PBV Abs. 2 wird das Gefahrenhinweismodell der Ausscheidung der Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung gleichstellt und bildet eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung. Der kantonale Datensatz für raumbezogene Daten wird im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zugänglich gemacht. Gemäss Wegleitung Naturgefahren reicht bei einfachen Verhältnissen, was in Luthern unter anderem aufgrund der kleinen Bauzonenfläche zutrifft, ein genereller	-

	Hinweis im BZR auf die Gefahrenkarte. In der Gemeinde Altishofen wurde der vorliegende Artikel 1:1 Anfang dieses Jahres genehmigt. Der Antrag wird entsprechend nicht umgesetzt.	
4.8 Art. 45 Abs. 1 Garagen und Abstellflächen Eine freiwillige Reduktion der Parkplätze dient der Abstimmung von Siedlung und Verkehr und kann den öffentlichen Verkehr fördern. Ab einer gewissen Arealgrösse ist deshalb die Erstellung eines Mobilitätskonzepts hilfreich. Hinweis Wir regen an, die Bestimmung flexibler zu gestalten und beispielsweise mit einer Empfehlung (anstelle einer Mindestanzahl) für die Anzahl der Abstellflächen zu ergänzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Neu wird in Abs. 1 bei Mehr-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern auf den Ausschluss der Anrechnung von Garagevorplätzen verzichtet. Aufgrund der peripheren Lage und den Erfahrungen aus der Praxis wird an den bestehenden geforderten Anzahl Abstellplätzen festgehalten.	BZR
4.9 Art. 49 BZR Beleuchtung/Lichtemissionen Leuchtreklamen, insbesondere selbstleuchtende Reklamen, sind in geschützten Ortsbildern grundsätzlich störend. Hinweis Wir empfehlen, einen zusätzlichen Absatz einzuführen, der in den Dorfzonen, insbesondere im ISOS, Erhaltungsziel A, keine selbstleuchtenden, sondern nur allenfalls angeleuchtete oder hinterleuchtete Anschriften zulässig sind und dies auch nur bei Gewerben, die in der Nacht gefunden werden müssen (Gasthöfe, Apotheken etc.).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht umgesetzt. Mit der Gesamtrevision wird ein expliziter Artikel zu Beleuchtung/Lichtemissionen aufgenommen. Die Bestimmungen schaffen klare Vorschriften und sensibilisieren auf die Thematik. Der Artikel ist für die Verhältnisse in Luthern ausreichend, es sind keine weiteren Ergänzungen notwendig.	-
5 Mehrwertausgleich Mit den per 1. Januar 2018 und 1. Dezember 2019 in Kraft getretenen Änderungen des PBG haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung einen Mehrwert von mehr als 50'000 (Einzonung) bzw. 100'000 Franken (Umzonung mit Sondernutzungsplanpflicht) erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Diese beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts. Die Gemeinde hat bei allen Einzonungen zu prüfen, ob diese abgabepflichtig sind oder nicht. Auch wenn eine Abgabepflicht nach § 105 Abs. 2 und 3 PBG im konkreten Fall zu verneinen ist, muss dies im Rahmen einer Verfügung festgestellt werden und die Verfügung ist dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zu eröffnen. Bei einer Abgabebefreiung nach § 105 Abs. 3 PBG (Freigrenze von 50'000 Franken) ist zu begründen, von welchem Quadratmeterpreis die Gemeinde ausgeht, damit das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement als treuhänderische Verwalterin des Mehrwert-Fonds dies überprüfen kann. Wir weisen zudem darauf hin, dass Um- und Aufzonungen mit Sondernutzungsplanpflicht (bspw. Parzelle Nr. 57, GB Luthern) gemäss Art. 105 Abs. 3bis lit. a PBG mehrwertabgabepflichtig sind, sofern mit der Planungsmassnahme ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt. Anstelle der Veranlagung der Mehrwertabgabe kann die	Bei der Parz. Nr. 57 handelt es sich nicht um eine Um-/Aufzonung, sondern um eine Einzonung. Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig und entsprechend auch so unter den Ausführungen des Mehrwertausgleichs aufgeführt. Da das Begegnungszentrum neu in eine Sonderbauzone eingezont wird (statt vorher in die Zone für öffentliche Zwecke) wurden die Ausführungen zum Mehrwertausgleich in Kapitel 5.4 entsprechend überarbeitet.	PB

Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen (Art. 105a Abs. 1 PGB). Solche Verträge regeln Rechte und Pflichten der Grundeigentümer und des zuständigen Gemeinwesens im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Planungs- und Bauvorhabens (vgl. Wegleitung zum Mehrwertausgleich, Kapitel 5).

Weitere Anpassungen nach der kantonalen Vorprüfung aufgrund neuer Erkenntnisse:

- Aufhebung Gestaltungsplan Unter Luthermatt (2000), da Übergangsfrist abgelaufen und Gestaltungsplan grösstenteils umgesetzt ist.
- Gestaltungsplanpflicht Luthermatt: Ausweitung auf noch unbebaute Teilfläche der Parz. Nr. 997
- Leichte Umstellung der Legende im Zonenplan (Reihenfolge) und analog auch im BZR angepasst (thematische Gliederung)
- In der Dorfzone Luthern sowie in der Dorfzone Luthern Bad werden nicht nur die definitiven Gebäudedimensionen wie ÜZ, Gesamthöhe und Gebäudelänge durch den Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Gebäude- und Umgebungsgestaltung, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall festgelegt, sondern auch «die Abstände».
- Art. 41 Abs. 7 zu den gedeckten und leicht zugänglichen Abstellplätzen für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen wird präzisiert und auf zwei Absätze aufgeteilt.

7.3. Öffentliche Planauflage

Die öffentliche Auflage findet vom 25. August bis 23. September 2025 statt. Dazu findet am 25. August 2025 eine Informationsveranstaltung statt.

7.4. Beschlussfassung

7.5. Genehmigung