



GEMEINDE LUTHERN

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



ERFLÄUTERUNGEN ZUR 2. ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

Auszug aus dem Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

12.05.2026 – 2. öffentliche Auflage

1. Übersicht

1.1. Erläuterungen zum Verfahren

Öffentliche Auflage Aug. / Sept. 2025	Die Gesamtrevision der Ortsplanung Luthern wurde vom 25. August bis 23. September 2025 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnten Einsprachen gegen den Zonenplan sowie gegen die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements eingereicht werden.
Konsequenzen aus den Einspracheverhandlungen	Die eingegangenen Einsprachen wurden vom Gemeinderat geprüft, anschliessend fanden Einspracheverhandlungen statt. Daraus hat sich ergeben, dass Teile der Gesamtrevision der Ortsplanung zurückgestellt werden. Dies betrifft namentlich die vorgesehenen Aus- und Einzonungen sowie die Anpassungen des Zonenplans im Dorfkern in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Dorf. Die Bearbeitung dieser Themen erfolgt mit einer separaten Teilrevision ab 2027.
2. öffentliche Auflage	Aus den Einspracheverhandlungen hat sich eine Anpassung am Bau- und Zonenreglement ergeben, welche vorliegend zur 2. öffentlichen Auflage kommt. Eine solche ist gem. § 62 des Planungs- und Baugesetzes durchzuführen, wenn die Erledigung einer Einsprache eine wesentliche Änderung an der Vorlage zur Folge hat.
Gegenstand der öffentlichen Auflage	Es ist darauf hinzuweisen, dass ausschliesslich die Inhalte der 2. öffentlichen Auflage Gegenstand einer Einsprache sein können. Die Dokumente der 1. öffentlichen Auflage liegen der Vollständigkeit halber als orientierende Beilage zur Einsichtnahme auf.
Einsprachefrist	Die 2. öffentliche Auflage erfolgt während 30 Tagen von Montag, 18. Mai bis am Dienstag, 16. Juni 2026. Die Dokumente der öffentlichen Auflage können während dieser Frist auf www.luthern.ch oder am Schalter der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
Weiterer Zeitplan	Die Beschlussfassung über die Gesamtrevision der Ortsplanung durch die Gemeindeversammlung ist für den Donnerstag, 24. September 2026 vorgesehen. Die vorliegende, 2. öffentliche Auflage inkl. allfälliger Einspracheverhandlungen soll bis Ende Juli 2026 abgeschlossen sein.

1.2. Dokumente der 2. öffentlichen Auflage

Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage	Nutzungsplanung: - Änderung am Bau- und Zonenreglement Dokumentation: - Planungsbericht mit Erläuterungen zur 2. öffentlichen Auflage
Orientierende Beilagen	Die Dokumente der 1. öffentlichen Auflage liegen der Vollständigkeit halber als orientierende Beilage zur Einsichtnahme auf. Sie sind <u>nicht</u> Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit.
Planungsbericht	Der vorliegende Bericht «Erläuterungen zur 2. öffentlichen Auflage» entspricht einer Kurzversion des Planungsberichts nach Art. 47 Raumplanungsverordnung, welcher integraler Bestandteil der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung ist. Für eine bessere Übersicht enthält dieser Kurzbericht nur die Erläuterung zur Änderung gemäss 2. öffentlicher Auflage.

2. ANPASSUNG AM BZR

Die nachfolgende Anpassung von Art. 30 Abs. 3 (Gestaltungsplanpflicht) des Bau- und Zonenreglements wird öffentlich aufgelegt:

³ Der Gemeinderat kann einen Bonus gemäss § 75 Abs. 1 PBG je nach dem Masse gewähren, in dem die Ziele und Anforderungen gemäss Absatz 2 dieses Artikels erfüllt sind. Der Bonus wird auf maximal 10 % für die Überbauungsziffer und die Gesamthöhe (max. 3.0 m) begrenzt. **Im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Hofstatt Parz. Nr. 1112» ist ein Bonus für die Gesamthöhe ausgeschlossen.**

Anpassung am
BZR (Ergänzung in
rot)

Gemäss dem bisherigen Zonenplan («altes Recht») der Gemeinde Luthern vom 11. Dezember 1998 war die Parzelle Nr. 1112 der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Zudem wurde eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Nach bisher geltendem Recht konnte gemäss PBG § A1-75 Abs. 1 ein Bonus von max. 15 % auf die Ausnützungsziffer sowie ein zusätzliches Geschoss gewährt werden.

Erläuterungen

Mit der im September 2025 erfolgten, öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung («neues Recht») wurde die Parzelle Nr. 1112 von der zweigeschossigen Wohnzone in die dreigeschossige Wohnzone a (W3a locker) umgezont. Damit wird gegenüber dem alten Recht ein zusätzliches Vollgeschoss möglich. Die Gestaltungsplanpflicht bleibt bestehen. Gemäss neuem Recht (Art. 30, Abs. 3) kann dabei ein Bonus von maximal 10 % für die Überbauungsziffer und für die Gebäudehöhe (max. 3.0 m) gewährt werden.

Gegen die Umzonung von der zweigeschossigen Wohnzone in die dreigeschossige Wohnzone 3a wurden während der öffentlichen Auflage drei Einsprachen eingereicht. Diese richteten sich gegen die in der W3a zulässigen Bauhöhen und die damit verbundene erhöhte Bebauungsdichte. Der Gemeinderat hat die Einsprechenden zu einer Verhandlung eingeladen. Im Sinne eines zuvor in der Ortsplanungskommission (OPK) beratenen Kompromisses wird vorgeschlagen, an der Zonenzuweisung W3a festzuhalten, einen Höhenzuschlag im Gestaltungsplan aber verbindlich auszuschliessen. Dieser Vorschlag soll mit der nun vorliegenden 2. öffentlichen Auflage rechtsverbindlich umgesetzt werden.

Ziel des Gemeinderats ist es, mit den wenigen, noch vorhandenen Landreserven in der Gemeinde Luthern haushälterisch umzugehen. Dies soll mit der Umzonung von der zweigeschossigen Wohnzone in die dreigeschossige Wohnzone 3a erreicht werden. In den Bestimmungen gemäss Anhang 1 des neuen Bau- und Zonenreglements vom 14. August 2025 ist eine Mindest-Gesamthöhe von 8.0 m vorgesehen. Für die Parzelle Nr. 1112 gilt weiterhin eine Gestaltungsplanpflicht mit einer zu realisierenden Mindestanzahl von 10 Wohnungen (vgl. Art. 30, Abs. 2a BZR). Damit soll eine ähnlich dichte und hohe Bebauung erreicht werden, wie sie auf den Nachbarparzellen Nrn. 954 und 956 besteht.

Begründung des
Gemeinderats

Der Gemeinderat vertritt die Haltung, dass auf der Parzelle Nr. 1112 die mit dem Gestaltungsplan bereits nach altem Recht mögliche Dreigeschossigkeit (plus Dachgeschoss) nicht überschritten werden soll, da dies dem bestehenden Charakter der Bebauung im Ortsteil Hofstatt widersprechen würde. Mit dem Ausschluss eines Bonus auf die Gebäudehöhe soll dieses Ziel deshalb in Art. 30 Abs. 3 rechtsverbindlich umgesetzt werden.

Dadurch wird auch die Rechtssicherheit für die zulässige Bebauung auf der Parz. 1112 erhöht, was aus Sicht der Gemeinde sowohl im Interesse der Eigentümerschaft der Parz. 1112 als auch im Interesse der benachbarten Grundstückseigentümerschaften liegt.

Auswirkungen

Die Auswirkungen der vorgesehenen Anpassung am Bau- und Zonenreglement sind im Kontext zur Gesamtrevision der Ortsplanung sehr gering.