
Erläuterungsbericht Mitwirkung

Gesamtrevision Ortsplanung Ettiswil



28. Juni 2017

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Ettiswil
Surseestrasse 5
6218 Ettiswil

041 984 13 20
gemeindeverwaltung@ettiswil.ch

AUFTRAGNEHMER:

Burkhalter Derungs AG
Rüeggisingerstrasse 41
6020 Emmenbrücke

041 267 00 60
burkhalter@bdplan.ch

Öffentliche Informationsveranstaltung:
Frist zur öffentlichen Mitwirkung:

22. Juni 2017
1. Juli bis 30. September 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Weshalb eine Gesamtrevision der Ortsplanung?	1
1.1 Neue Vorgaben in der Raumplanung	1
1.2 Die Planung blickt in die Zukunft	2
2. Die Kernpunkte der Ortsplanungsrevision	3
2.1 Siedlungleitbild	3
2.2 Zonenplan	3
2.3 Bau- und Zonenreglement	6
3. Planungsverfahren	7

1. Weshalb eine Gesamtrevision der Ortsplanung?

1.1 Neue Vorgaben in der Raumplanung

1.1.1 Bund

Mit der Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) des Bundes am 3. März 2013 wurden neue Vorgaben für die Raumplanung geschaffen, mit folgenden Hauptzielen:

- Verlangsamung des Landverbrauchs, Schonung des Landwirtschaftslandes
- Reduktion von zu grossen Bauzonen
- Schaffung kompakter Siedlungen.

Als Instrumente zur Erreichung dieser Ziele sah der Bund unter anderem folgende Massnahmen vor:

- Aussonnungen, wenn die Bauzonenreserven höher sind als der 15-jährige Bedarf
- Eine Mehrwertabschöpfung auf Neueinzonungen von mind. 20%
- Massnahmen zur Verbesserung der Verfügbarkeit von Bauland
- Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung.

1.1.2 Kanton Luzern

Als Folge des neuen Raumplanungsgesetzes musste der Kanton Luzern seinen kantonalen Richtplan anpassen. Dieser wurde 2015 vom Kantonsparlament beschlossen. Der kantonale Richtplan steuert die räumliche Entwicklung der einzelnen Gemeinden, indem er Vorgaben zum Bevölkerungswachstum und zum Bauzonenflächenbedarf in den einzelnen Gemeinden macht.

Der Richtplan sieht vor, dass das Bevölkerungswachstum in den Agglomerationen Luzern und Sursee und auf den Entwicklungsachsen von Luzern in Richtung Zürich und in Richtung Olten höher sein kann als in ländlichen Gemeinden. Die Gemeinde Ettiswil wurde im Richtplan als ländliche Gemeinde (L3) eingestuft, deren Wachstum maximal 0.5 % jährlich betragen soll. Zum Vergleich: Das Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Ettiswil (inkl. Kottwil) lag in den vergangenen 15 Jahren bei durchschnittlich 1.3 % pro Jahr. Gemäss einem Grundsatz der Raumplanungsgesetzgebung dürfen die Baulandreserven einer Gemeinde maximal den Bedarf für das vom Kanton vorgesehene Wachstum für die nächsten 15 Jahren abdecken.

Damit die Baulandreserven inklusive des Potenzials zur Verdichtung nach innen nach einheitlichen Kriterien beurteilt werden, hat der Kanton ein einheitliches Instrument zur Erfassung dieser Reserven geschaffen (LUBAT). Gemäss LUBAT verfügt Ettiswil für die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren über genügend grosse Baulandreserven. Aussonnungen müssen allerdings keine vorgenommen werden.

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

1.2 Die Planung blickt in die Zukunft

Die wichtigsten Instrumente der Ortsplanung in der Gemeinde Ettiswil sind das Siedlungsleitbild, der Zonenplan (ZP) und das Bau- und Zonenreglement (BZR). ZP und BZR wurden letztmals 2004 für den Ortsteil Ettiswil und 2009 für den Ortsteil Kottwil gesamthaft angepasst. Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden die raumplanerischen und baurechtlichen Weichen bis ca. 2030 gestellt.

Neben den erwähnten gesetzlichen Grundlagen gilt es nun, aktuelle Entwicklungstendenzen, welche für die Raumplanung relevant sein können, in die Gesamtrevision aufzunehmen. Wichtige raumplanerische Herausforderungen für die nächsten 15 Jahre in der Gemeinde Ettiswil sind aus Sicht der Raumplanung:

- Die Entwicklung der Bevölkerung, hin zu einer älteren Gesellschaft (Wohnraum für ältere Menschen, Ermöglichen eines Generationenwechsels innerhalb des Siedlungsgebietes, Nähe zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs).
- Die Ermöglichung und Förderung einer baulichen Erneuerung und eines (wenn auch gegenüber heute geringeren) Wachstums, trotz der Einschränkungen durch die Raumplanungsgesetzgebung und den langwierigen Rechtsverfahren bei Einsprachen.
- Das Aufrechterhalten eines attraktiven Angebots an Arbeitsplätzen, mit der Möglichkeit, dass sich bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe weiter entwickeln können.
- Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr.
- Die Schonung der Landschaft und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Aufgrund der Vorgaben und Herausforderungen für die Zukunft könnte die vorliegenden Gesamtrevision unter dem Motto «Weniger Wachstum nach aussen – mehr Flexibilität nach innen» zusammengefasst werden.

Es gilt, den begrenzten Handlungsspielraum der Gemeinde bei den Vorgaben für die Raumplanung im Sinne einer langfristig gesunden Entwicklung zu nutzen.

2. Die Kernpunkte der Ortsplanungsrevision

2.1 Siedlungsleitbild

2.1.1 Strategie Bevölkerungswachstum

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung sieht keine grösseren Einzonungen nach aussen vor, sondern beschäftigt sich primär mit der Entwicklung nach innen und der Umsetzung des neuen Baurechts. Die sogenannte «Verdichtung nach innen» soll aber nicht nach dem «Giesskannenprinzip» erfolgen, sondern mit Rücksicht auf die bestehende Bebauungs- und Parzellenstruktur der Gemeinde. Die bestehenden Qualitäten der Gemeinde mit ihren Baugebieten Ettiswil, Zuswil und Kottwil sollen gestärkt und eine qualitätsvolle Entwicklung soll gefördert werden. Grundsätzlich gilt, dass die Siedlungsgebiete von innen nach aussen wachsen sollen. In den bestehenden Ortskernen, den daran angrenzenden Gebieten sowie generell entlang der Hauptverkehrsachsen wird daher eine gegenüber heute dichtere Bebauung angestrebt. Die strategischen Überlegungen zur Siedlungsentwicklung sind im Bericht zum Siedlungsleitbild vom 23. Juni 2016 festgehalten.

Das Siedlungsleitbild strebt für die nächsten Jahre ein – gegenüber dem kantonalen Richtplan höheres – Wachstum von jährlich 1.0 % an. Dieses Wachstum kann jedoch nur erreicht werden, wenn die heute bereits eingezonten, unbebauten Baulandreserven tatsächlich überbaut werden. Zudem ist eine gewisse Entwicklung nach innen anzustreben, mit welcher der allgemeine Trend zu einem immer grösseren Flächenbedarf pro Person aufgefangen werden kann. Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement sollen für eine solche Entwicklung nach innen entsprechende Anreize schaffen.

2.1.2 Strategie Arbeitsnutzungen

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Schaffung von Arbeitszonen für Neuansiedlungen in ländlichen Gemeinden (L3) nicht mehr möglich. Möglich bleibt die Erweiterung bestehender Arbeitszonen für bereits ansässige Betriebe, sofern ein ausgewiesener Bedarf an einer Erweiterung besteht. Entsprechende Erweiterungen soll gemäss Siedlungsleitbild primär angrenzend zur bestehenden Arbeitszone im Gebiet «Rüti» erfolgen.

2.1.3 Weitere Themen

Neben den Bauzonenreserven, der Siedlungsstruktur und der Innenentwicklung sind im Siedlungsleitbild insbesondere auch Strategien und Massnahmen zu den Themen Mobilität und Verkehr, Landschaft und der Siedlungsqualität enthalten. Das Siedlungsleitbild wurde 2015/16 durch die Gemeinde erarbeitet, begleitet von einer Ortsplanungskommission. Im Laufe dieser Erarbeitung wurde die Bevölkerung über den Inhalt des Leitbilds informiert, vor rund einem Jahr wurde eine Informationsveranstaltung mit anschliessender öffentlicher Mitwirkung durchgeführt. Im Rahmen dieser Erarbeitung führte der Gemeinderat diverse Grundeigentümergegespräche durch, bei den Gewerbebetrieben und Eigentümer unbebauter Grundstücke erfolgte eine schriftliche Umfrage. Das Siedlungsleitbild wurde am 15. Dezember 2016 vom Gemeinderat verabschiedet.

2.2 Zonenplan

Aufgrund des Wechsels von der heutigen Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) wurden über das gesamte Baugebiet die Gebäudehöhen und Überbauungsziffern errechnet. Mit dem neuen Zonenplan soll in allen Zonen ein gewisses Potenzial zur Innenentwicklung gegenüber der heutigen Bebauung möglich sein. Ob eine Verdichtung tatsächlich zustande kommt, hängt neben den baurechtlichen Voraussetzungen wesentlich vom Alter eines Gebäudes, der Parzellierung sowie der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung ab.

Mit dem Zonenplan kann also das Potenzial zu einer gewissen Entwicklung nach innen geschaffen werden, die Umsetzung bleibt den Grundeigentümern überlassen. Gegenüber dem heute rechtsgültigen Zonenplan sind folgende grössere Anpassungen vorgesehen:

2.2.1 Einzonungen im Bestand

Wie bereits erwähnt, können aufgrund der bestehenden Baulandreserven mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision keine grösseren Einzonungen für Wohnnutzungen vorgenommen werden. Vorgesehen sind aber einige Einzonungen im Bestand. Mit diesen sollen bei einigen, teilweise bereits bebauten, aber der Landwirtschaftszone zugewiesenen Flächen, eine gewisse Entwicklung ermöglicht werden:

- Einzonung Landwirtschaftszone in Wohnzone W2a und Grünzone, Gishalde Parzelle Nr. 166 mit Waldfeststellungslinie und Baulinie Waldabstand
- Einzonung Landwirtschaftszone in Kernzone, Sässhof Ettiswil Parzelle Nr. 51

2.2.2 Einzonungen aufgrund eines konkreten Bedarfs

Im Unterschied zu den Wohnzonen sind für gewerbliche Nutzungen Einzonungen möglich, sofern ein konkreter Bedarf auf Grundlage einer bereits bestehenden Nutzung nachgewiesen werden kann. Vorgesehen sind folgende Einzonungen:

- Erweiterung der bestehenden Sonderbauzone Käserei, aufgrund einer geplanten Erweiterung der Regio Chäsi, Parzelle Nr. 59
- Erweiterung der Kernzone Kottwil, aufgrund einer geplanten Schnitzelheizung, Parzelle Nr. 182

2.2.3 Umzonungen in Kernzone

Im Sinne einer Entwicklung nach innen, sollen die Kernzonen entlang der Hauptstrassen in und um das Dorfzentrum erweitert werden. Die zur Umzonung vorgesehenen Grundstücke befinden sich heute in einer Wohn- oder Arbeitszone. Mit der Zuweisung in die Kernzone wird auf die Festlegung einer Dichtezyiffer verzichtet. Die maximal zulässige Ausnützung regelt sich aufgrund der im Bau- und Zonenreglement in Anhang 1 festgelegten Gebäude- und Fassadenhöhen und Gebäudelängen sowie aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände. In der Kernzone gelten erhöhte Anforderungen an die Eingliederung sowie an die bauliche Gestaltung von Neubauten.

Diese Umzonungen ermöglichen auf den nachfolgend genannten Grundstücken gegenüber heute zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten sowie eine dichtere Bebauung:

- Umzonungen in Kernzone: entlang Willisauer- und Grosswangerstrasse Parzellen Nrn. 548, 549, 90, 572, 616, 320, 934, 319, 854, 853, 298, 299, 385, 557
- Weitere Umzonungen in Kernzone: Parzelle Nr. 637

2.2.4 Umzonungen in Arbeits- und Wohnzone

Entlang der Hauptstrassen ist für einige Grundstücke die Zuweisungen von der Wohn- oder der Arbeitszone in die Arbeits- und Wohnzone vorgesehen. Diese erfolgen entweder auf Wunsch der Eigentümer oder werden über Grundstücke festgelegt, die sich aufgrund ihrer Grösse oder aufgrund ihrer bestehenden Nutzung besonders für eine gemischte Nutzung eignen. Folgende Grundstücke sind dazu geeignet:

- Umzonungen in Arbeits- und Wohnzone: entlang Willisauer- und Surseestrasse Parzellen Nrn. 695, 633, 595, 273, 274, 581, 59, 624
- Weitere Umzonung in Arbeits- und Wohnzone: Parzellen Nrn. 750, 294, 289, 619, 671

2.2.5 Umzonungen in Wohnzone

Aufgrund eines konkreten Gesuchs wird der nördliche Teil der Parzelle Nr. 892 von der Arbeitszone III in die Wohnzone W2b umgezont. Das bestehende Gebäude ist bereits heute ein reiner Wohnungsbau und wird deshalb der Grundnutzung Wohnen analog der Zone am Bächli zugeteilt.

2.2.6 Um- und Aufzonungen infolge Aufhebung Gestaltungsplan

Mit der vorgesehenen Aufhebung der Gestaltungspläne werden einige Anpassungen am Zonenplan notwendig, um die bestehenden Grün- und Spielflächen zu sichern. Dies betrifft die folgenden Quartiere/Grundstücke:

- Umzonungen von Wohnzone in Grünzone Spielfläche: Lindenstrasse (Parzellen Nrn. 1133, 933), am Bächli (Parzelle Nr. 1079), Haisi (Parzelle Nr. 911), Grundmatt (Parzelle Nr. 971), Bilacher (Parzellen Nrn. 58, 1152)
- Überlagerung Grünzone Spielfläche: Längmatt (Parzelle Nr. 1005), Lindenstrasse (Parzelle Nr. 947), Büntenweg (Parzelle Nr. 954), Kottwil Dorf (Parzelle Nr. 75)

Mit Nutzungsübertragungen und der Ausschöpfung entsprechender Boni wurden im Rahmen von Gestaltungsplänen gegenüber der zulässigen Grundnutzung teilweise um ein Geschoss höhere Bauten realisiert. Mit der Aufhebung der Gestaltungspläne sollen diese Bauten entsprechend ihrer Gebäudehöhe einer passenden Zone zugeführt und damit ihr Bestand planungsrechtlich gesichert wird. Dies gilt für folgende Quartiere/Grundstücke:

- Längmatt (Parzellen Nrn. 1005, 1007, 1025), Bilacher (Parzellen Nrn. 360, 1064, 1063, 1062, 1154, 1143, 1145, 1144, 1135)

2.2.7 Aufzonungen Wohnen

Im Sinne einer Entwicklung nach innen und entsprechend der Umsetzung der Strategie aus dem Siedlungsleitbild erfolgen Aufzonungen von der zwei- in die dreigeschossige Wohnzone, insbesondere in Zentrumsnähe.

- Quartiere: Gebäude entlang der Willisauer- und Surseestrasse, Haisi, Riedbruggmatte

2.2.8 Dorfzone Ausserdorf

Die heutige Weilerzone Ausserdorf kann aufgrund der gesetzlichen Vorgaben des Bundes und des Kantons nicht mehr als Weilerzone ausgeschieden werden. Die Fläche der bestehenden Zone ist zudem zu reduzieren: Die bereits heute nur landwirtschaftlich nutzbaren (aber eingezonten) Bereiche der heutigen Weilerzone Ausserdorf sind auszuzonen. Die verbleibende Bauzone im Ausserdorf beschränkt sich somit auf die bereits bebauten Teilflächen und ihre Umgebung.

2.2.9 Weilerzone Seewagen

Im Gebiet Seewagen wird die Schaffung einer Weilerzone geprüft.

2.2.10 Allgemeine Änderungen (Grundnutzung)

- Einführung von Verkehrszonen innerhalb und von Verkehrsflächen ausserhalb des Siedlungsgebietes (aufgrund der Vorgaben des Bundes)
- Einführung der Grünzone Gewässerraum (überlagert) innerhalb Siedlungsgebiet
- Anpassung der Reservezone (ehemaliges üGB) auf 4% der Bauzonenfläche (Reduktion um 50% in Kottwil und Löschung Reservezone Riedbruggmatte)
- Vereinigung von Dorfzone A und B zu einer Kernzone Ettiswil

2.2.11 Technische Bereinigungen (Grundnutzung)

- Abbaugelände von übriges Gebiet B in Abbauzone Parzelle Nr. 236 (Nichtbauzone)
- Zonenbereinigung auf Gartenanlage Parzelle Nr. 324 von Landwirtschaftszone in W2a (kleine Einzonung)
- Bereinigung Zonen-/Parzellenabgrenzung von öffentlicher Zone und W2b auf den Parzellen Nrn. 602 und 57
- Von Landwirtschaftszone in Weilerzone auf Hauptgebäude Parzellen Nrn. 27, 21, 12

2.2.12 Änderungen Überlagerungen

- Darstellung Baugruppe Kottwil
- Aufhebung Darstellung bestehende Gestaltungspläne
- Anpassung Gestaltungsplanpflicht Schwert
- Löschung Gestaltungsplanpflicht Ilge, Bilacher und Hinterdorf Kottwil
- Aktualisierung Kulturobjekte (Übernahme BILU)
- Darstellung Perimeter Zonenplanänderung Wake and Camp
- Darstellung Trasse Wiggertalbahn

2.3 Bau- und Zonenreglement

Die Anpassungen am Bau- und Zonenreglement beschränken sich grundsätzlich auf die Umsetzung der veränderten gesetzlichen Vorgaben. Insbesondere die Umsetzung der neuen Begriffe im Baurecht (IVHB) führt zu verschiedenen Anpassungen im Bau- und Zonenreglement.

Die Bestimmungen zu den Kern- und Dorfzonen sowie zu den Weilerzonen werden präzisiert. Die vorgesehenen Anpassungen ergeben sich insbesondere aus der praktischen Anwendung der bisherigen Bestimmungen in den Baugesuchsverfahren der letzten Jahre. Inhaltlich ergeben sich bei den Kern- Dorf- und Weilerzonen keine grundlegenden Änderungen.

Die Anpassungen im Bau- und Zonenreglement sind im beiliegenden Dokument «Ettiswil BZR Vergleich» detailliert dargestellt (inkl. Kommentarspalte).

3. Planungsverfahren

Der vorliegende Entwurf der Gesamtrevision der Ortsplanung in der Gemeinde Ettiswil wurde zwischen September 2016 und Mai 2017 erarbeitet, auf Basis des Siedlungsleitbildes der Gemeinde.

Die Erarbeitung der Gesamtrevision wurde durch die Ortsplanungskommission (OPK) begleitet. Diese steht dem Gemeinderat beratend zur Seite.

Die nun vorgesehene Mitwirkung vom 01. Juli bis zum 30. September 2017 dient dazu, Anliegen und Änderungsvorschläge aus der Bevölkerung aufzunehmen. Anträge können bis zum angegebenen Datum bei der Gemeinde schriftlich eingereicht werden. Diese werden anschliessend durch den Ortsplaner geprüft, von der OPK behandelt und durch den Gemeinderat verabschiedet. Die weiteren Verfahrensschritte sind:

- Kantonale Vorprüfung
- Öffentliche Auflage/Behandlung von Einsprachen
- Beschlussfassung Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch den Regierungsrat

Die Beschlussfassung der Gesamtrevision durch die Gemeindeversammlung ist für 2019 vorgesehen. Der Verlauf des weiteren Verfahrens hängt jedoch wesentlich von der Dauer der kantonalen Vorprüfung und von der Behandlung allfälliger Einsprachen ab.