

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Raum und Wirtschaft (rawi)
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
rawi.lu.ch

per E-Mail
Gemeinderat Eschenbach
Oeggenringenstrasse 12
6274 Eschenbach

Luzern, 24. Oktober 2023 BU
2022-846

Gemeinde Eschenbach, Gesamtrevision der Ortsplanung

Vorprüfungsbericht

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 1. Dezember 2022 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Eschenbach wurde mit Regierungsratsentscheid (RRE) Nr. 1068 am 17. Mai 1996 genehmigt. Die letzte Planungsänderung betreffend Änderung des Bau- und Zonenreglements sowie des Zonenplans im Gebiet Kiesgrube Eschenbach wurde mit Entscheid Nr. 72 am 18. Januar 2022 genehmigt. In sachlicher und zeitlicher Hinsicht ist eine gesamthafte Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung somit zweckmässig.

Mit der Gesamtrevision will die Gemeinde Eschenbach ihre Ortsplanung an die aktuellen Anforderungen und übergeordneten Rahmenbedingungen anpassen. Im Fokus steht dabei die Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie die Aufgaben des Kantonalen Richtplans (KRP). Kommunale Grundlage für die Ortsplanungsrevision bildet zudem das revidierte Siedlungsleitbild, zu welchen wir bereits mit Schreiben vom 2. Juli 2021 Stellung genommen haben.

2. Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Raumplanungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Artikel 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3. Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum- und Wirtschaft (rawi, zuständige Projektleiterin: Patricia Buchwald, 041 228 71 47) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 14. Dezember 2022 und am 15. Februar 2023;
- Luzerner Wanderwege (LWW), am 19. Dezember 2022;
- Verkehr und Infrastruktur (vif), am 22. Dezember 2022;
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew), am 26. Januar 2023;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 2. Februar 2023;
- Regionaler Entwicklungsträger Idee Seetal, am 2. März 2023;
- Umwelt und Energie (uwe), am 23. März 2023.

An der Bereinigungsbesprechung vom 25. Mai 2023 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen wurden geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 28. Juli, 4. September, 6. September, 14. September und 19. September 2023.

Für die nicht erledigten Vorbehalte und Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Ziffer B. entnommen werden.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Vorliegend handelt es sich um eine umsichtige Planung, die den aktuellen fachlichen und rechtlichen Anforderungen gerecht wird. Besonders hervorzuheben ist, dass ein Bauminventar zur Förderung ökologischer und stadtplanerischer Funktionen sowie Vernetzungsachsen erstellt wurde.

2 Zonenplan Siedlung

2.1 Einzonung Rothli

Im Gebiet Rothli sollen die Parzellen Nrn. 152 und 153, beide und alle folgenden jeweils Grundbuch (GB) Eschenbach, sofern nicht ausdrücklich anders bezeichnet, von der Reservezone in die Wohnzone 3b (W3b) eingezont werden. Mit den ergänzenden Unterlagen vom 6. September 2023 zur Machbarkeitsuntersuchung kann vollständig und korrekt aufgezeigt werden, dass die lärmrechtlichen Anforderungen aus Art. 24 USG bzw. Art. 29 LSV auf dem Perimeter Rothli eingehalten sind. Bei der Gemeinde Eschenbach handelt es sich

gemäss Bauzonenanalysetool (LUBAT) um eine Einzonungsgemeinde. Die Einzonung kann als recht- und zweckmässig beurteilt werden.

2.2 Einzonung Fussballplatz

Für die Entwicklung im Bereich des Fussballplatzes (Parzellen Nrn. 170 und 174) wurden zwei Varianten (gesamthaft Zone für Sport- und Freizeitanlagen oder Mischzone mit Zone für Sport- und Freizeitanlagen) vorgeprüft. In der Zwischenzeit hat sich ergeben, dass für die Erneuerung und den Ausbau des Fussballplatzes im Gebiet Weierhus die Parzellen Nrn. 170 und 174 das gesamte Areal inklusiv bestehendem Gebäude in die Zone für Sport- und Freizeit eingezont werden soll. Die Einzonung kann als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen (FFF) wird in Kapitel 5.1 abgehandelt. Für das bestehende Gebäude gilt die Bestandesgarantie.

2.3 Umzonung Bahnhofstrasse

Die Parzelle Nr. 6 soll von der Sonderbauzone Kloster/Kirche in die Kernzone B umgezont werden. Die Umzonung kann aus raumplanerischer Sicht als zweck- und rechtmässig beurteilt werden. Der sensiblen Lage bezüglich des Ortsbildes aufgrund der Klosteranlage wird mit einer Gestaltungsplanpflicht entgegengekommen.

2.4 Umzonung Sonderbauzone Höndlen

Teilbereiche der Parzelle Nr. 748 (aufgrund der Parzellenarrondierung) sowie die Parzellen Nrn. 1160, 1161 und 1162 sollen in die Sonderbauzone Höndlen umgezont werden. Die Umzonung kann als recht- und zweckmässig beurteilt werden.

2.5 Abbauzone Pfannenstil

Mit der Erweiterung der Abbauzone wird eine nachhaltige Nutzung der Kiesreserven des Kantons Luzern ermöglicht. Die Abbauzone Pfannenstil soll daher gesichert (siehe Koordinationsaufgabe E1-2 und E1-3 des Kantonalen Richtplans) und um eine Fläche von ca. 1.7 ha erweitert werden. Dafür werden Teilbereiche der Parzellen Nrn. 189 und 190 von der Landwirtschaftszone in die Abbauzone umgezont. Diese Umzonung betrifft einen schmalen Streifen zwischen bestehender Abbauzone und der Bahnlinie der Seetalbahn. Gemäss Unterlagen wird ein etwaiger Ausbau der Seetalbahn in diesem Bereich mittels Beseitigungsrevers gesichert. Die bestehende Erschliessung der Abbauzone über die Kantonsstrasse wird weiterhin genutzt. Die Umzonung kann als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen wird in Kapitel 5.2 abgehandelt.

3 Bau und Zonenreglement

Art. 17 Abs. 1 Wohn- und Arbeitszone

In Artikel 17 BZR wird die Mischzone ohne Anteile für Gewerbe und Wohnen festgelegt. Es ist zu beachten, dass eine reine Wohnnutzung in Mischzonen im Widerspruch zu Artikel 43 LSV steht. Bei einem ausnahmsweise erhöhten Wohnanteil sollen zudem verschärfte Lärmschutzanforderungen spezifisch eingefordert werden. Im BZR ist daher ein Mindestanteil Gewerbe und/oder Maximalanteil Wohnen festzulegen, um nicht im Widerspruch zu Artikel 43 LSV zu stehen.

Antrag: Die Bestimmung in Artikel 17 BZR ist mit einem Mindestanteil Gewerbe und/oder Maximalanteil Wohnen zu ergänzen.

Des Weiteren empfehlen wir, folgende Formulierungsergänzung im Abs. 4 vorzunehmen: «Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärm-schutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II anzustreben».

Art. 37 Gefahrenzone Sturz

In der Bestimmung fehlt die Regelung, welche Massnahmen zur Schadensminimierung zu ergreifen sind, wie dies in den übrigen diesbezüglichen BZR-Bestimmungen der Fall ist. (Bsp.: «Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen: [...]», sowie Regelung zur Bestandsgarantie). Vgl. im BZR beispielsweise Artikel 36 Abs. 3-4.

Antrag: Der Artikel 37 Gefahrenzone Sturz ist entweder vollumfänglich zu streichen oder die Bestimmung ist mit Massnahmen zur Schadensminimierung zu ergänzen.

Art. 40 Wildtierkorridor

Die Ergänzung zur Bestimmung zu Wildtierkorridoren ist aus fachlicher Sicht in Ordnung, wenn folgende Ergänzung im Absatz 5 vorgenommen wird: «...Nach der Rekultivierung gelten die Bestimmungen der Freihaltezone Wildtierkorridor.»

Antrag: Der Artikel 40 BZR «Wildtierkorridor» ist zu ergänzen.

Art. 41 Abs. 3 Weilerzone

Die Bestimmung zur Weilerzone wurde neben Absatz 2 zusätzlich um den Absatz 3 (Umnutzungen) ergänzt. Diese Ergänzung von Absatz 3 ist nicht genehmigungsfähig, da sie übergeordnetem Recht widerspricht. Gemäss § 59a Abs. 2 PBG sind in Weilerzonen Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht land- und forstwirtschaftliche Zwecke nur untergeordnete Massnahmen und Ersatzneubauten zulässig.

Antrag: Artikel 41 Abs. 3 BZR ist ersatzlos zu streichen.

Art. 46 Naturschutzzone

Da in der Gemeinde Eschenbach gleichzeitig Auenschutz und dem Wald überlagerte Naturschutz-zonen vorhanden sind, erachten wir die ursprünglich von der Gemeinde formulierten Bestimmungen zu Naturschutz-zonen mit kleinen Änderungen unsererseits als zweckdienlicher als der nur fürs Offenland formulierte Muster-BZR-Artikel. Eine weitere Möglichkeit wäre eine separate Zone und einen separaten Artikel für die Auengebiete zu formulieren (analog Gemeinde Doppelschwand).

Antrag: Es ist entweder der Muster-BZR-Artikel zu Naturschutz-zonen sowie ein separater Artikel und eine Zone für Auengebiete zu erstellen oder die BZR-Bestimmung ist an die Mindestanforderungen der Naturschutz-zone entsprechend den folgenden in rot gekennzeichneten Ergänzungen anzupassen.

Artikel 46 Naturschutzzone:

1 Die Naturschutz-zonen bezwecken den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte ~~und~~ **inklusive** Auengebiete.

2 bis 3 (unverändert)

4 Auf Flächen, für welche eine forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen:

Es sind eine **einheimische** standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.

5 (unverändert)

~~6 Die Entschädigung für die Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen. (Bemerkung: ist in Abs. 3 lit. d in den Bewirtschaftungsvereinbarungen enthalten)~~

7 bis 9 (unverändert)

Art. 74 Abs. 2 Umweltschutz und Energie

Nach § 9 KEnG können die Gemeinden für bestimmte (folglich nicht übergreifend) in der Nutzungsplanung vorgesehene Gebiete strengere Vorschriften als die sich aus dem KEnG ergebenden erlassen. Artikel 74 Abs. 2 BZR ist daher zu pauschal formuliert. Da der Adressat nicht klar erkennbar ist und dadurch Willkür im Vollzug droht, ist der Artikel zu präzisieren.

Antrag: Der Artikel 74 Abs. 2 BZR ist gemäss § 9 KEnG um die betroffenen Gebiete zu ergänzen.

4 Richtplan Verkehr

Aufgrund von Kapazitätengrenzen entlang der Luzernstrasse in Eschenbach hat der Kanton Luzern in Abstimmung mit den Gemeinden Eschenbach und Inwil mittels einer Zweckmässigkeits-beurteilung (ZMB) in einem dreiphasigen Prozess verschiedene Verkehrslösungen geprüft. Das Ergebnis dieser Variantenprüfung wird nun in einer Gesamtbetrachtung für das Seetal, einer sogenannte Planungssynthese Seetal, geprüft. Sobald das Ergebnis vorliegt, ist dieses im Richtplan Verkehr der Gemeinde Eschenbach aufzunehmen.

Die Dienststelle vif weist darauf hin, dass Massnahmen und Änderungen auf Kantonsstrassen nur geplant und realisiert werden können, wenn diese im Bauprogramm für Kantonsstrassen enthalten sind. Der Kantonsrat entscheidet über die Aufnahme von Vorhaben ins Bauprogramm. Massnahmen und Änderungen auf Kantonsstrassen werden vom Regierungsrat bewilligt. Im Übrigen verweisen wir auf die laufenden Abklärungen im Rahmen der ZMB Seetal.

Wir weisen weiter darauf hin, dass die Inhalte des Erschliessungs- und Verkehrsrichtplans nur vom Regierungsrat zu genehmigen sind, soweit Interessen des Kantons oder von Nachbargemeinden berührt werden (vgl. § 9 Abs. 3 PGB).

5 Weitere Aspekte

5.1 Kompensation Fruchtfolgeflächen

Die für eine Beurteilung erforderlichen bodenkundlichen Abklärungen bezüglich des Nachweises der Fruchtfolgeflächen (FFF) im Rahmen der Vorprüfung zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Eschenbach sind im bodenkundlichen Gutachten (PB Beilage 7,8 vom 4. September 2023) erhoben worden. Demnach gehen auf den Parzellen Nrn. 174 und 170 14'500 m² FFF verloren. Auf den Parzellen Nrn. 152 und 153 beträgt der FFF-Verlust 8'120 m². Somit ergibt sich ein Verlust von gesamthaft 22'620 m² FFF.

Gemäss Planungsbericht ist vorgesehen, den FFF-Verlust teilweise durch eine Bodenverbesserung auf der Parzelle Nr. 754, GB Hochdorf, zu kompensieren. Die projektierte Bodenverbesserung ist aus Sicht der Fachstelle Bodenschutz generell bewilligungsfähig. Nach erfolgreicher Rekultivierung und Abnahmeprotokollierung kann gemäss Planungsbericht ein Fruchtfolgeflächenverlust von rund 17'400 m² kompensiert werden. Diese Fläche ist allerdings noch nicht bewilligt und damit ist die Flächengrösse noch variabel.

Der übrige FFF-Verlust kann (gem. RRE Nr. 744, 05.07.2016) über die FFF-Neuschaffung auf der Parzelle Nr. 225, kompensiert werden. Die FFF-Qualität ist anhand eines Abnahmeprotokolls nach Folgebewirtschaftung (Beratungsbüro Matthias Stettler, 21.03.2022) im Umfang von 22'100 m² nachgewiesen worden. Die FFF-Beanspruchung aus der Ortsplanungsrevision «Höndlen» (RRE-Nr. 744, 2016) im Umfang von 10'500 m² ist davon in Abzug zu bringen. Es verbleiben 11'600 m² anrechenbare FFF, die für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung eingesetzt werden können und sollen.

Damit ergibt sich aus dem gesamthaften FFF-Verlust von 22'620 m² und einer zur Kompensation zu nutzenden Fläche von 11'600 m² eine restliche Fläche von 11'100 m², für die neue FFF geschaffen werden muss. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Voraussetzungen für die erfolgreiche Kompensation der FFF-Beanspruchung vorliegen.

Anträge: Die projektierte Bodenverbesserung auf der Parzelle Nr. 754, GB Hochdorf, ist gemäss Merkblatt Bodenverbesserung (DS uwe, 2019) auszuarbeiten und in einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu realisieren. Mit dem Genehmigungsantrag der vorliegenden Gesamtrevision ist ein bewilligtes Bodenverbesserungsprojekt mit FFF-Neuschaffungsabsicht von mind. 11'100 m² vorzuweisen, damit der FFF-Verlust von 22'620 m² kompensiert werden kann. Alternativ ist ein gleichwertiger Ersatz zu beschaffen.

5.2 Kompensation Fruchtfolgeflächen – Abbauzone Pfannenstil

Die vorgelegte Interessenabwägung und Variantenevaluation bezüglich FFF-Beanspruchung (ilu AG, 19. September 2023) sowie die Ermittlung der Bestvariante zur Optimierung der Abbauzone Pfannenstil ist aus Sicht des Fachbereichs Boden nachvollziehbar und folgerichtig.

Antrag: Der Erweiterung der Abbauzone Pfannenstil kann unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass der resultierenden FFF-Verbrauch im Umfang von 0.92 ha durch die Rekultivierung der Abbaufäche von mind. 1.64 ha in ausreichender Qualität (NEK 2, pnG 70 cm) kompensiert wird. Diese Kennwerte sind für das auszuarbeitende Abbauprojekt entsprechend verbindlich.

5.3 Störfall

Auf dem Gemeindegebiet befindet sich ein Konsultationsbereich im Sinne der Störfallverordnung. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird zwar kein Konsultationsbereich tangiert und damit steigt das Risiko der Erdgashochdruckleitung nicht an. Dennoch verlangt die Störfallverordnung neu, dass bei allen Bautätigkeiten im Konsultationsbereich geprüft werden muss, wie der Schutz der Personen im Gebäude erhöht werden kann. Es besteht eine Beratungspflicht im Rahmen der «Berücksichtigung der Störfallvorsorge bei raumwirksamen Tätigkeiten» (Art. 11a Abs. 1 Störfallverordnung). Für diese Prüfung benötigt es eine gesetzliche Verankerung im BZR der Gemeinde.

Antrag: Der Artikel «Technische Gefahren» ist gemäss dem Muster BZR umzusetzen.

5.4 Gewässerraum

Bei kleinen Gewässern, die im Einzugsgebiet der Mittellandseen liegen, ist aus überwiegendem öffentlichem Interesse zur Sanierung der Mittellandseen ein Gewässerraum festzulegen. Damit wird der Schutz von Nährstoffeinträgen aus der Landwirtschaft gewährleistet. Beim Gewässer ID 742019 wurde auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Hochdorf bereits ein Gewässerraum ausgeschieden. Die Ausscheidung eines Gewässerraums auf Seiten der Gemeinde Eschenbach hat nicht nur aus Gründen des öffentlichen Interesses an der Sanierung der Mittellandseen, sondern auch aus Gründen der Gleichbehandlung zu erfolgen. In der Arbeitshilfe «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung» findet sich eine umfassende Darstellung zum Umgang mit der Festlegung von Gewässerräumen erstellt und die Koordinationsaufgabe des Kantons wird aufgezeigt.

Antrag: Am Kleingewässer (Gew-ID 742019; Parzelle Nr. 470) ist ein Gewässerraum festzulegen.

Am Gewässer ID 953412 besteht ein Interesse des Gewässerschutzes für eine Vernetzungsachse für Kleintiere zwischen dem Schachewäldli und dem Gewässer ID 133052. Entsprechend besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, um beim Gewässer ID 953412 einen Gewässerraum festzulegen.

Antrag: Für das Gewässer ID 953412 ist ein Gewässerraum festzulegen.

Bei der Prüfung der Unterlagen haben wir festgestellt, dass die Gewässerraumbreiten der Gewässer ID 133039 und ID 742006 nicht im Sinne des Gewässerschutzgesetzes sind. Bei der Parzelle Nr. 203 wurde der eingedeckte Höndlebach an das Kompostfeld angepasst. Der Gewässerraum von 11 m wurde schon durch die Kantonsstrasse K 16 verringert. Eine zusätzliche Verringerung durch solche Anlagen (Kompostanlage) ist nicht zulässig. Zudem ist das Gebiet nicht dicht besiedelt und der Hochwasserschutz ist gemäss Gefahrenhinweiskarte nicht sichergestellt.

Bei der Parzelle Nr. 650 wurde die Gewässerraumbreite des Gewässers ID 742006 aufgrund des bestehenden Gebäudes mit der Gebäudeversicherungsnummer 170 reduziert. Das Gebiet ist gemäss Gefahrenhinweiskarte nicht hochwassersicher und nicht dicht besiedelt. Die Parzelle Nr. 248 auf der gegenüberliegenden Seite der Strasse bietet für eine allfällige Bachoffenlegung genügend Platz.

Antrag: Die Gewässerraumbreite des Gewässers ID 133039 ist im Bereich der Kompostanlage nicht weiter zu reduzieren als entlang der Kantonsstrasse. Der Gewässerraum des Gewässers ID 742006 ist im Bereich des Gebäudes mit der Gebäudeversicherungsnummer 170 nicht zu verringern. Für eine mögliche Bachoffenlegung ist der Gewässerraum auch auf der Parzelle Nr. 248 festzulegen.

5.5 Gewässerraum in Wildtierkorridor

Für das in den Freihaltezonen Wildtierkorridor LU08 Waldibrugg und LU09 Ballwil - Hochdorf liegende Gewässer ID 742019 besteht ein überwiegendes Interesse, den Gewässerraum zu erweitern (Gewässerschutzverordnung Artikel 41a Abs. 3 lit. c). Das Fliessgewässer und allfällige Uferbestockungen dienen als Leitstrukturen in der Freihaltezone Wildtierkorridor und haben somit eine wichtige Vernetzungsfunktion.

Antrag: Für das in den Freihaltezonen Wildtierkorridor LU08 Waldibugg und LU09 Ballwil - Hochdorf liegende Gewässer-ID 742019 ist ein erweiterter Gewässerraum von 18 m festzulegen.

5.6 Darstellung Freihaltezone Gewässerraum

Der orientierende Planinhalt «Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen» ist zum Beispiel bei den Abschnitten der Gewässerräume auf den Parzellen Nr. 156, 257, 259 und 320 ausdrücklich als «Gewässerraum *ohne* Bewirtschaftungseinschränkung» zu kennzeichnen. Der Teilzonenplan Gewässerräume ist gesamthaft auf weitere Unstimmigkeiten dieser Art zu prüfen.

Antrag: Der orientierende Planinhalt «Gewässerraum *ohne* Bewirtschaftungseinschränkungen» ist im Teilzonenplan Gewässerraum für die eingedolten Gewässer mit Gewässerraumfestlegung vollständig und präzise aufzuzeigen.

6 Mehrwertausgleich

Die geplanten Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 152 und 153 in die Wohnzone 3b (W3b) und Teilbereiche der Parzelle Nrn. 170 und 174 in die Mischzone unterliegen in Übereinstimmung mit den Ausführungen im Planungsbericht der Mehrwertabgabepflicht.

Die Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 170 und 174 für die Erweiterung des Sportplatzes in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind nur dann von der Abgabe befreit, wenn die Gemeinde Eschenbach zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planänderung Eigentümerin der betroffenen Flächen ist (§ 105 Abs. 2 PBG).

Die Zuweisung der Parzelle Nr. 748 von der Landwirtschaftszone in die Sonderbauzone unterliegt der Mehrwertabgabepflicht. Ob die Voraussetzungen bzgl. Gemeinwesen und Planungsmehrwert erfüllt werden, ist zu einem späteren Zeitpunkt zu prüfen.

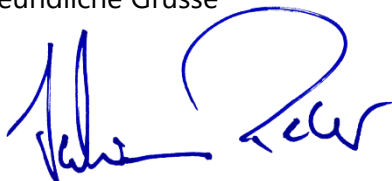
Die Umzonung der Parzelle Nr. 6 von der Sonderbauzone Kloster/Kirche in die Kernzone B mit Gestaltungsplanpflicht unterliegt ebenfalls der Mehrwertabgabepflicht.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Eschenbach kann unter Beachtung der zuvor aufgeführten Änderungsanträge als insgesamt gut beurteilt werden. Sie stimmt unter Beachtung der zuvor aufgeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planungsbüro Burkhalter Derungs AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Luzerner Wanderwege
- Regionaler Entwicklungsträger Idee Seetal

ANHANG GEPRÜFTE PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Zonenplan Siedlung (1:2500), Entwurf vom 14. Juli 2023;
- Zonenplan Landschaft (1:5000), Entwurf vom 14. Juli 2023;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 1. September 2023;
- Baulinienplan, Anpassung Dorf vom 21. November 2022;
- Baulinienplan, Aufhebung Gewässerraum vom 21. November 2022;
- Verkehrsrichtplan Siedlung (1: 2500), Entwurf vom 14. Juli 2023;
- Verkehrsrichtplan Gemeinde (1:5000), Entwurf vom 14. Juli 2023.

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Schreiben der Gemeinde vom 1. Dezember 2022;
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 4. September 2023;
- Planungsbericht Beilage 1, BZR Vergleich neu-alt vom 14. Juli 2023;
- Planungsbericht Beilage 2, Herleitung ÜZ Gesamthöhe vom 21. November 2021;
- Planungsbericht Beilage 3, Herleitung Sondernutzungspläne vom 21. November 2022;
- Planungsbericht Beilage 4, Herleitung Gewässerräume vom 14. Juli 2023;
- Planungsbericht Beilage 5, Teilzonenplan Gewässerräume Siedlung vom 14. Juli 2023;
- Planungsbericht Beilage 6, Teilzonenplan Gewässerräume Landschaft vom 14. Juli 2023;
- Planungsbericht Beilage 7, Einzonung FC-Platz ohne Datum;
- Planungsbericht Beilage 8, Einzonung Rothli vom 6. September 2023;
- Planungsbericht Beilage 9, Heckendefinition vom 22. November 2021;
- Planungsbericht Beilage 10, Fruchtfolgeflächen Aufwertungsprojekt vom 23. Mai 2023;
- Bericht Beilage 11, Interessensabwägung bezüglich FFF-Beanspruchung vom 19. September 2023;
- Planungsbericht, Höndlen vom 14. September 2023;
- Bauminventar vom 14. Juli 2023.

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Raum und Wirtschaft (rawi)
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
rawi.lu.ch

per E-Mail
Gemeinderat Eschenbach
Oeggenringenstrasse 12
6274 Eschenbach

Luzern, 22. November 2023 BU
2022-846

Gemeinde Eschenbach, Gesamtrevision der Ortsplanung

Ergänzung zum Vorprüfungsbericht vom 24. Oktober 2023 (Gewässerräume in der Freihaltezone Wildtierkorridor)

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Im Vorprüfungsbericht vom 24. Oktober 2023 wurden leider zwei ergänzende Anträge hinsichtlich der Gewässerraumfestlegung in der Freihaltezone Wildtierkorridor übersehen.

Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) hat festgestellt, dass die Gewässerräume für die Gewässer ID 133036 und ID 742005 in der Freihaltezone Wildtierkorridor LU08 Waldbugg und LU09 Ballwil – Hochdorf teils nicht korrekt ausgeschieden sind. Die Dienststelle beantragt daher die Gewässerräume wie folgt auszuscheiden:

Antrag: Für die in den Freihaltezonen Wildtierkorridor LU08 Waldbugg und LU09 Ballwil – Hochdorf liegenden Gewässer ID 133036 und ID 742005 ist ein Gewässerraum von 9 m festzulegen.

In diesem Sinne wird der Vorprüfungsbericht vom 24. Oktober 2023 mit diesem Antrag ergänzt.

Freundliche Grüsse


Pascal Wyss-Kohler
Leiter Bereich Recht

Kopie an:

- Planungsbüro Burkhalter Derungs AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Regionaler Entwicklungsträger Idee Seetal