



Gemeinde
Eschenbach
Luzern

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG (ORTSPLANUNG)



BOTSCHAFT

Zur Gemeinde-Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024

Weitere Informationen werden an der Gemeindeversammlung vom 21. Mai 2024 abgegeben. Das komplette Unterlagendossier können Sie bei der Gemeinde anfordern.



1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Weshalb diese Revision?	Da das übergeordnete Planungsrecht auf Bundesstufe mit dem Raumplanungsgesetz (RPG) und der Gewässerschutzverordnung (GSchV) revidiert wurde, sind auch die kantonalen Instrumente, das Planungs- und Baugesetz (PBG) und der kantonale Richtplan, überarbeitet worden. Im Kanton Luzern wurde mit der Einführung des neuen Planungs- und Baugesetz die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst, was zu einem grundsätzlichen Systemwechsel in den Bauzonen führt. Diese übergeordneten Veränderungen führen dazu, dass alle Gemeinden im Kanton Luzern ihre Nutzungsplanung (Zonenplan und Bau- und Zonenreglement) überarbeiten müssen. Die Gemeinde Eschenbach erfüllt mit der vorliegenden Revision diese übergeordneten Bedingungen und kann die Nutzungsplanung aus dem Jahr 1995 zeitgemäss ersetzen. Die vorliegende Revision befolgt die räumliche Strategie aus dem Jahr 2021, welche mit dem Siedlungsleitbild gelegt wurde.	
Der Weg zur Abstimmung	Beschlussfassung Siedlungsleitbild Erarbeitung Gesamtrevision Informationsveranstaltung Quartierentwicklung Informationsveranstaltung Landschaft Öffentliche Mitwirkung Kantonale Vorprüfung Mitwirkungsveranstaltung Anpassung und Bereinigung Öffentliche Auflage (30 Tage) Einspracheverhandlung und Anpassung Information an Gemeindeversammlung Urnenabstimmung Genehmigung durch Regierungsrat	2. Dezember 2021 Ab Januar 2022 12. Mai 2022 24. August 2022 1. Dez. 2022 – 31. Jan. 2023 1. Dez. 2022 – 24. Okt. 2023 10. Januar 2023 Sommer 2023 3. Jan. – 2. Feb. 2024 März 2024 21. Mai 2024 9. Juni 2024 Anschliessend
Öffentliche Auflage und Einsprachen	Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind acht Einsprachen bei der Gemeinde eingegangen. Bis auf drei Einsprachen mit dem gleichen Wortlaut, konnten alle gütlich erledigt werden und wurden im Rahmen der Einspracheverhandlungen vom März 2024 zurückgezogen.	
Darüber stimmen Sie ab	<ul style="list-style-type: none">- Bau- und Zonenreglement (BZR)- Zonenplan Siedlung und Landschaft- Baulinienplan «Bereinigung Dorfkern» und «Aufhebung Dorfbach»- Plan zur Verordnung zum Schutz und zur Nutzung des Eschenbacher Moos- Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen	
Zur Orientierung liegen vor	<ul style="list-style-type: none">- Planungsberichte und Herleitungen/Beilagen- Kantonaler Vorprüfungsbericht- Verkehrsrichtplan Siedlung und Gemeinde- Bauminventar	
Einsicht Unterlagen	Das komplette Unterlagendossier kann bei der Gemeindeverwaltung Eschenbach und unter www.eschenbach-luzern.ch eingesehen werden. Die Gemeinde schickt auf Wunsch und Anfrage ausgedruckte Exemplare an die Stimmberechtigten.	
Abstimmungsfrage	Am 9. Juni 2024 können die Stimmberechtigten über die Änderungen der Nutzungsplanung an der Urne entscheiden. Der Gemeinderat beantragt Ihnen, der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Ortsplanung) von Eschenbach, unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen, zuzustimmen.	

2. SYSTEMWECHSEL

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

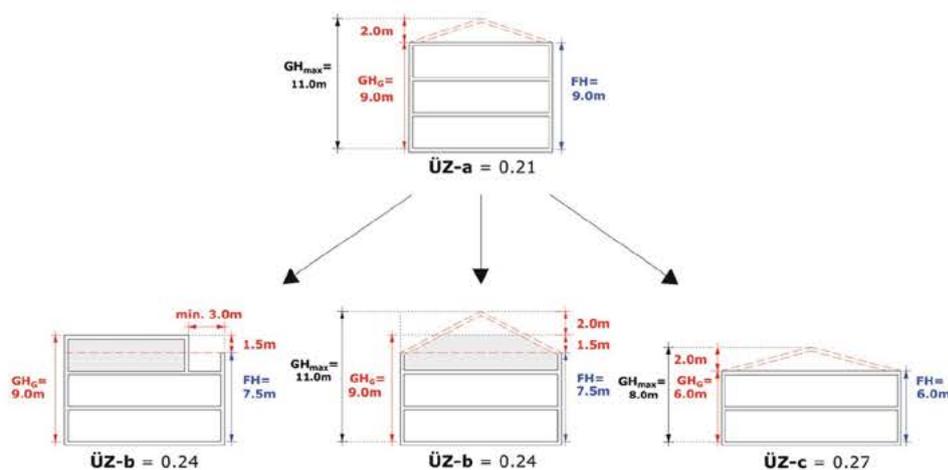
Überbauungsziffer (ÜZ)

Die Gesamthöhe (GH) ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und entspricht dem grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) gelten bis 11 m Gesamthöhe Grenzabstände von 4 m und bis 14 m Gesamthöhe solche von 5 m.

Gesamthöhe (GH)

Die vom PBG vorgegebene Regelung der Nutzungs- und Baumasse über ÜZ und Gesamthöhe definiert in ihrer einfachsten Ausprägung (Grundfläche mal Höhe) eine kubische Baute. Damit bildet sie den baulichen Bestand nur schlecht ab und nimmt direkten Einfluss auf Gebäudetypologie und Dachform zukünftiger Bauten. Um dem entgegenzuwirken, wird für Hauptbauten ein System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern vorgeschlagen. Damit sollen alle Gebäudetypologien und Dachformen bezüglich erzielbarer Nutzfläche gleichgestellt werden. Ein durch die Wahl der Dachform bedingter Verlust an Nutzfläche wird über die Erhöhung der ÜZ kompensiert. Das heisst für Bauten mit Attika oder herkömmlichem Satteldach gilt eine erhöhte ÜZ-b. Für Bauten, welche auf ein ganzes Vollgeschoss verzichten, gilt die ÜZ-c. Die nachstehende orientierende Skizze des neuen Bau- und Zonenreglements (BZR) aus Anhang 2 veranschaulicht die Anwendung dieses Systems mit den verschiedenen Überbauungsziffern:

System mit drei ÜZ-Werten



GH = Gesamthöhe
FH = Fassadenhöhe

Abb. 1: Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten am Beispiel der Wohnzone 2a

Die Werte für die ÜZ und Gesamthöhe wurden anhand einer umfassenden Bestandesanalyse (Quartieranalyse) in den bestehenden Bauzonen hergeleitet. Die dabei neu nicht mehr anrechenbare Verkehrszone resp. Verkehrsfläche wurde bei der Analyse berücksichtigt.

Umfassende Quartieranalyse

3. SONDERNUTZUNGSPLANUNG

Handlungsbedarf Gestaltungspläne (GP) und Bebauungspläne (BP), welche noch die alten Baubegriffe wie 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 der Ausnutzung bedingen, können nicht mehr bewilligt werden, solange der GP nicht dem neuen Recht entspricht. Somit sind die betreffenden Gestaltungspläne entweder anzupassen oder aufzuheben. Vor allem Gestaltungspläne, welche vollständig realisiert sind und über den Zonenplan abgebildet werden können, sollen aufgehoben werden.

Umgang Im Rahmen der Gesamtrevision sollen von aktuell 17 Gestaltungsplänen 15 aufgehoben und zwei beibehalten werden. Ein Gestaltungsplan wurde bereits aufgehoben. Die beiden Bebauungspläne werden erhalten:

Sondernutzungsplan	Umgang	Erhaltungszone	GP-Pflicht
BP Acherfang (1998, 2005)	Beibehalten		
GP Acherfang inkl. Erschliessungsstrasse (1997, nicht realisiert)	Aufheben		Ja
BP Oberdorf (2016)	Beibehalten		
Erschliessungskonzept Schletliweid (1982)	Aufheben		
GP Blumenau/Wydemühlehalde (2020)	Beibehalten	Ja (REFH)	
GP Bachhalde (2005)	Bereits aufgehoben		
GP Eschenpark (2009)	Aufheben	Ja	
GP Hintere Kreuzweid (1996, 1999)	Aufheben		
GP Lindenbrunnen I + II (1992, 1999, 2001, 2004)	Aufheben		Ja
GP Mettlen (2012, 2017)	Aufheben		
GP Neuhaus/Hubenfeldhalde (1988, 1998)	Aufheben	Ja	
GP Neuheim (1991)	Aufheben		Ja
GP Oberhof (1995, 1997, 1998, 2000)	Aufheben		Ja (MFH)
GP Reitsportanlage Widmüli (2014)	Beibehalten		Ja
GP Rothli-Park (2002)	Aufheben	Ja (REFH)	
GP Sommerau (1972, 1975, 1980, 1999)	Aufheben		
GP Stüdweid 1 und 2 (1999, 2000, 2003 und 2004)	Aufheben	Ja (REFH)	
GP Stüdweidhalde (2007 und 2010)	Aufheben		
GP Zielacher (2003)	Aufheben		

Tab. 1: Übersicht Umgang Sondernutzungsplanung

Erhaltungszone Mit der Aufhebung von Gestaltungsplänen gelten für die betroffenen Flächen neu die Vorgaben der sogenannten Regelbauweise, d. h. die in Anhang 1 Bau- und Zonenreglement (BZR) definierten maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gebäudehöhen. Allfällig weitergehende Bestimmungen aus den Gestaltungsplänen, beispielsweise betreffend Fassaden- oder Dachgestaltung, werden dabei aufgehoben. Auf Grundlage der Quartieranalyse wurden Gebiete mit einheitlichen Gestaltungsmerkmalen eruiert und als sogenannte Erhaltungszone definiert.

GP-Pflicht Wenn eine nach Gestaltungsplan realisierte Bebauung oder ein Teilbereich davon auch zukünftig einheitlich beplant werden soll, kann diese mit einer GP-Pflicht überlagert werden. Die Anforderungen an den neuen GP werden im Anhang zum BZR definiert. Während bei der Ausscheidung der Erhaltungszone die Sicherung der Bebauung im Vordergrund steht, kann mit einer Gestaltungsplanpflicht eine gemeinsame Entwicklung durch die Eigentümerschaft erfolgen.

4. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

4.1. Anpassungen Bauzonen

4.1.1. Neue Zonen

Der Zonenplan enthält neue Zonentypen, welche in Anpassung an das übergeordnete Recht ausgeschieden wurden: Ausgangslage

Das neue Datenmodell des Bundes und das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sehen für Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone eine eigene Verkehrszone vor. Bisher sind Verkehrsflächen entweder dem Übrigen Gebiet A (ÜG-A) oder, im Fall von Erschliessungsstrassen, der jeweils angrenzenden Bauzone zugewiesen. Verkehrszone

Die Grünzone Freiraum (GrF) dient der Freihaltung von Freiflächen im Siedlungsraum und überlagert andere Zonen. Die darunterliegende Nutzung kann weiterhin konsumiert werden. Grünzone
Freiraum

Die Grünzone Gewässerraum (GrG) überlagert die Bauzonen und sichert den Gewässerraum gemäss Art. 41 Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die darunterliegende Nutzung kann weiterhin konsumiert werden. Grünzone
Gewässerraum

4.1.2. Weitere Anpassungen

Die Praxis hat gezeigt, dass einige wertvolle Baumbestände, innerhalb wie auch ausserhalb des Siedlungsgebietes, ohne vorgängige pflegende Massnahmen und oft auch ohne Ersatzpflanzung entfernt wurden. Bäume übernehmen neben der ökologischen und vernetzenden Funktion auch die Funktion des kühlenden Schattenspenders, des Sichtschutzes und der Aufwertung des Ortsbildes. Um zukünftig den Umgang mit dem Bestand zu regeln, wurde ein Inventar für schützenswerte Objekte erstellt. Für geschützte und erhaltenswerte Bäume wird zusätzlich der Umgang im BZR geregelt (Möglichkeit zur Fällung, Vornahme Ersatzpflanzung). Bauminventar

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

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

Der Datensatz der Grundwasserschutzzone wurde überarbeitet. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen Grundwasserschutzzonen. Grundwasser-
schutzzone

Die statischen Waldgrenzen werden neu als orientierende Planinhalte aufgeführt. Statische Wald-
grenze

ZONENPLAN LANDSCHAFT

1. Bauzonen

- KA Kernzone A
- KB Kernzone B
- W1 Wohnzone 1
- W2a Wohnzone 2a
- W2b Wohnzone 2b
- W2-E Wohnzone 2-E
- W3-E Wohnzone 3-E
- W3a Wohnzone 3a
- W3b Wohnzone 3b
- W3c Wohnzone 3c
- W4 Wohnzone 4
- WA Wohn- und Arbeitszone
- AIIIa Arbeitszone IIIa
- AIIIb Arbeitszone IIIb
- AIIIc Arbeitszone IIIc
- AIIId Arbeitszone IIId
- AIV Arbeitszone IV
- oZ Zone für öffentliche Zwecke
- SF Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Gr Grünzone
- GrF Grünzone Freiraum (überlagert)
- GrH Grünzone Hecke (überlagert)
- GrG Grünzone Gewässerraum (überlagert)
- Ve Verkehrszone
- SK Sonderbauzone Kloster/Kirche
- SH Sonderbauzone Höfen

2. Nichtbauzonen

- Lw Landwirtschaftszone
- Re Reservezone
- ÜGA-V Übriges Gebiet A-Verkehrsfläche
- FrG Freihaltzone Gewässerraum (überlagert)
- FrW Freihaltzone Wildtierkorridor (überlagert)
- We Weierzone
- De Deponizone
- Ab Abbazone
- Abl Abbazone langfristig (überlagert)

2. Schutzzonen/Schutzobjekt

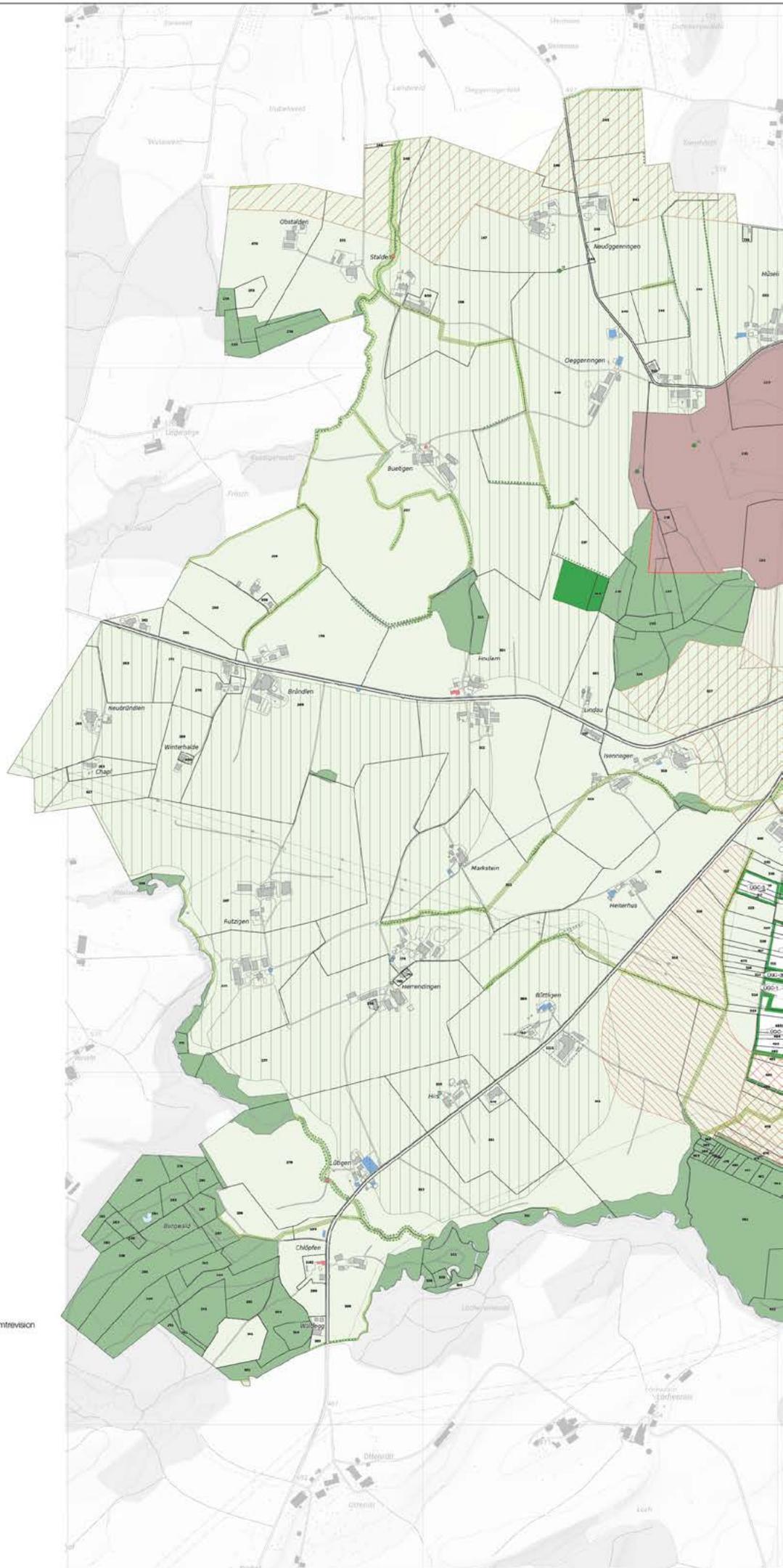
- ÜGC Übriges Gebiet C (ÜGC-1 bis ÜGC-4)
- NS Naturschutzzone
- NS Naturschutzzone (dem Wald überlagert)
- SG Schutzzone Geomorphologie (überlagert)
- Einzelbaum schützenswert (gem. Inventar)
- Einzelbaum/Baumreihe erhaltenswert

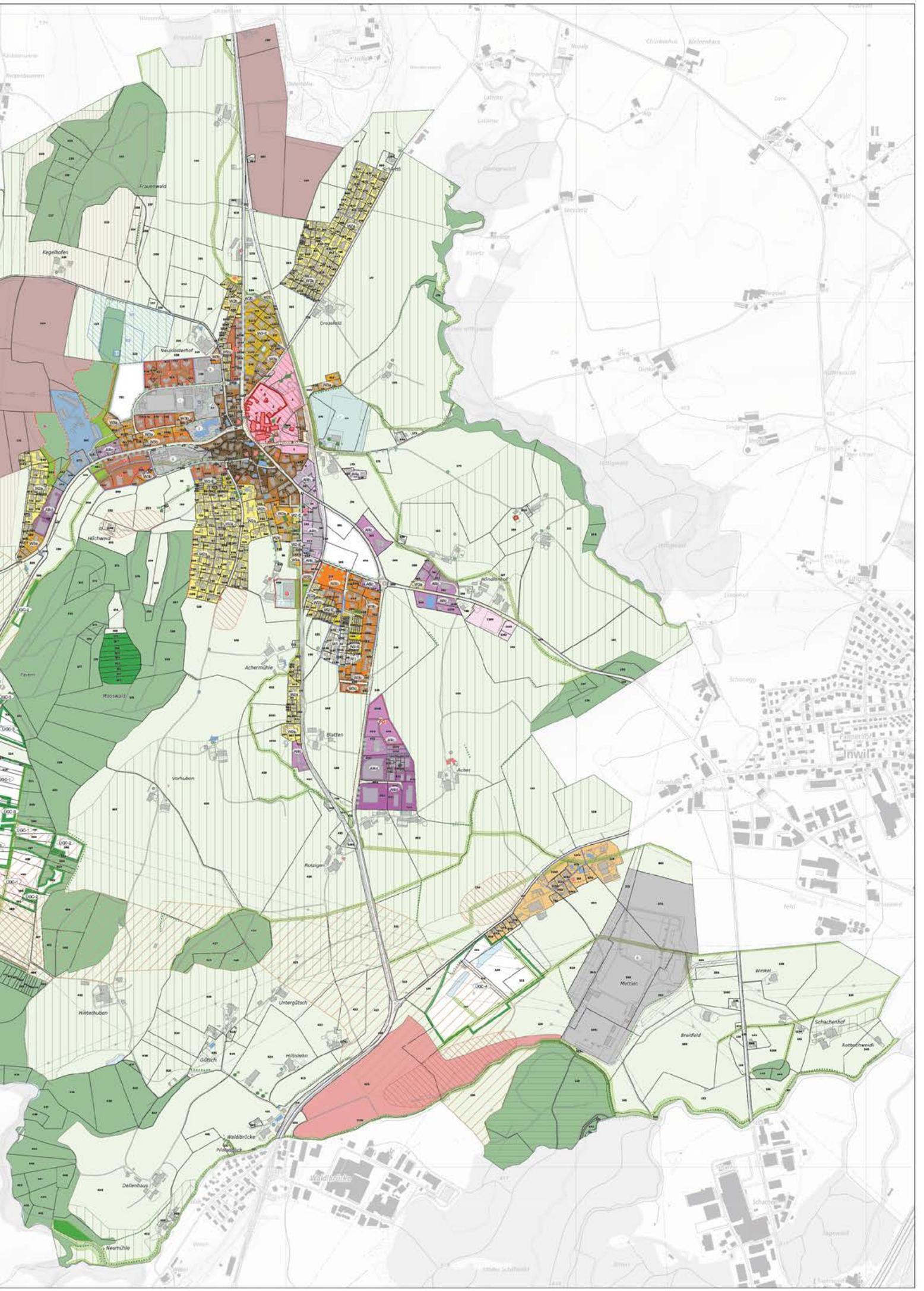
3. Weitere Festlegungen

- G Gestaltungsplanpflicht
- Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe
- Höhere Bauten
- Wandertbiotop gemäss Art. 42 Abs. 5 BZ

4. Information

- Gestaltungsplan bestehend
- Bebauungsplan bestehend
- Gestaltungsplan bestehend, Aufhebung im Rahmen der Gesamtrevision
- Kulturdenkmal denkmalgeschützt (gem. KDV)
- Kulturdenkmal schützenswert (gem. BILU)
- Kulturdenkmal erhaltenswert (gem. BILU)
- Baugruppe gem. BILU
- Archäologische Fundstelle
- Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen
- Wald mit Waldfestlegung
- Grundwasserschutzzone
- Gewässer/Gewässer eingedeckt
- Gewässerraum ohne Bewirtschaftungsbeschränkungen





4.1.3 Zentrum

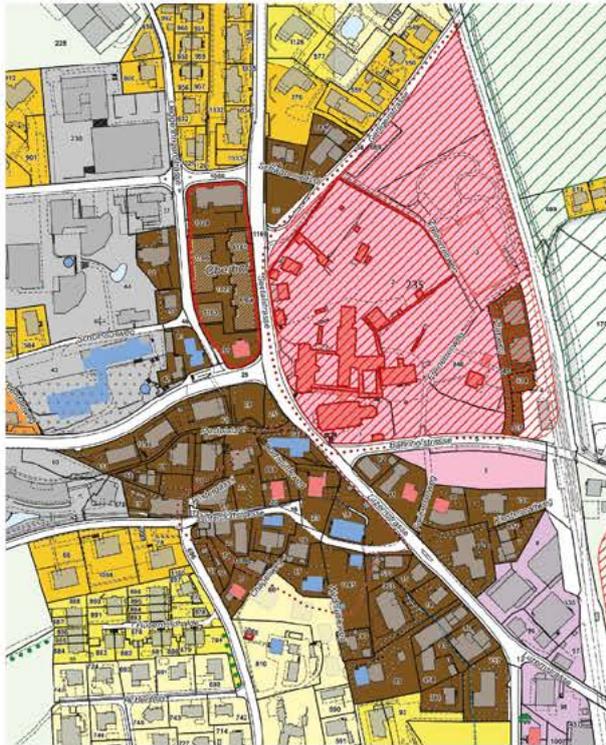


Abb. 2: Zentrum, Zonenplan bisher

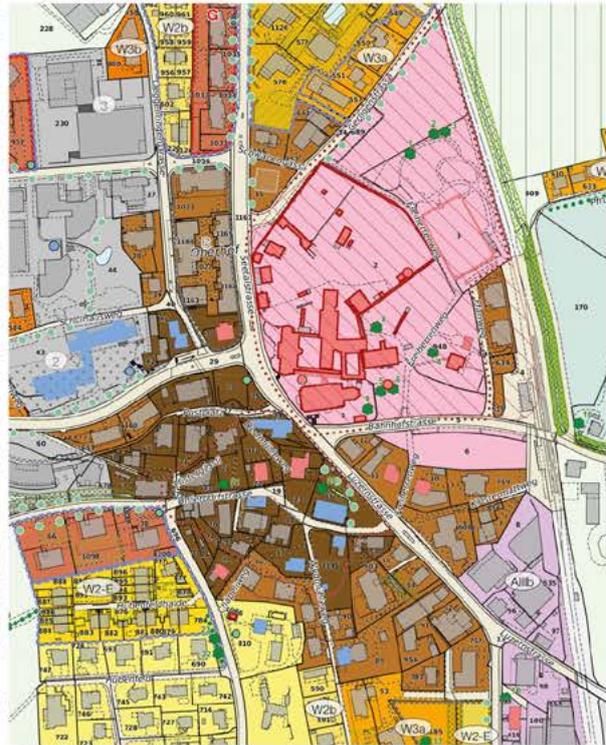


Abb. 3: Zentrum, Zonenplan neu

Zwei Kernzonen

Die bisherige Kernzone wird in die Kernzonen A (dunkelbraun) und B (hellbraun) aufgeteilt. Eine Unterteilung ist aus heutiger Sicht zweckmässig. Die Kernzone A umfasst den inneren Teil der Kernzone und enthält die Mehrheit der historisch wertvollen Gebäude gemäss kantonalem Bauinventar. In dieser Zone sollen der Charakter und die baulichen Eigenarten des ursprünglichen Ortskerns erhalten bleiben. Die Zone besitzt wie bereits heute keine ÜZ. Aufgrund der heterogenen Grundstücksgrenzen wäre eine Festlegung der ÜZ schwierig. Projekte werden, wie bereits heute in einem breit abgestützten Verfahren zur Qualitätssicherung beurteilt und geprüft. Die Kernzone B schliesst den weiteren Kreis des Zentrums mit ein und strebt eine qualitätsvolle Stärkung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes an.

Baumasse Kernzonen

In den Kernzonen sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Kernzone A	KA	Strukturerhalt	Gemäss Art. 12 und 13 BZR				
Kernzone B	KB	Entwicklung	Gem. Art. 12 und 14 BZR		13.0 m	15.0 m	

Tab. 2: Zusammenstellung der Baumasse in den Kernzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR).
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Umzonung Wydmühleweg

Die neue Überbauung am Wydmühleweg (Grundstück Nr. 80) weist einen dichteren Charakter auf, als in einer 2-geschossigen Wohnzone A üblich. Aus diesem Grund wird das Grundstück in die Kernzone B umgezont.

Weitere Themen

Der Bebauungsplan Oberdorf (grau gestrichelte Umrandung) wird belassen. Die Bebauungsplanpflicht wird aufgehoben. Wichtige schützenswerte Bäume (Baumsymbol) im Zentrum Unterdorf und auf dem Areal des Klosters werden im Zonenplan und im Inventar gesichert. Wichtige erhaltenswerte Baumreihen (grüne Punktreihe) und Einzelbäume (grüne Punkte) werden im Zonenplan dargestellt. Wo

der Dorfbach offen geführt wird, ist ein überlagerter Gewässerraum (grün gepunktete Fläche) ausgeschieden.

4.1.4. Wohnzone Nord

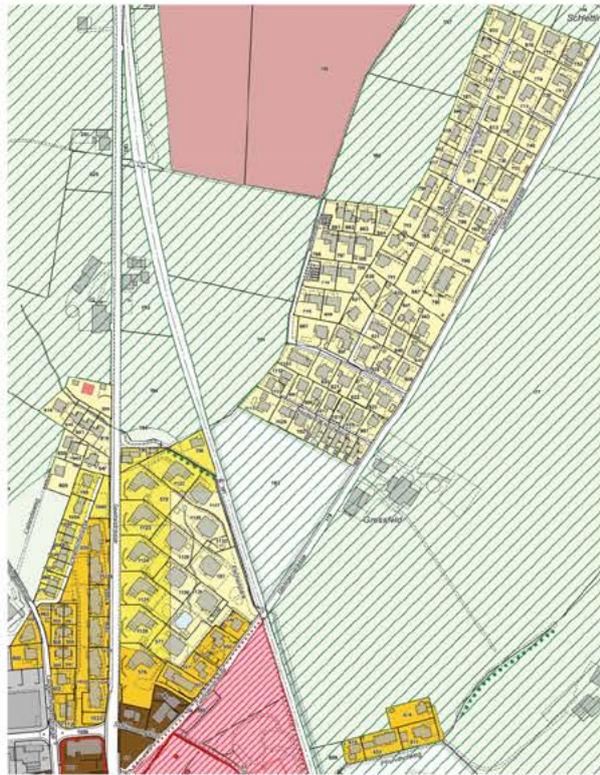


Abb. 4: Wohnzone Nord, Zonenplan bisher

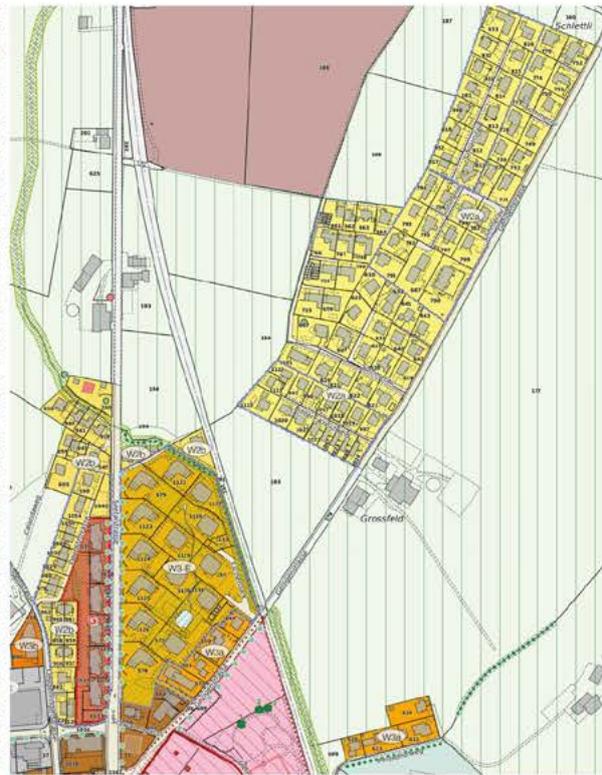


Abb. 5: Wohnzone Nord, Zonenplan neu

Im Gebiet der nördlichen Wohnzonen werden die meisten Grundstücke gemäss der heutigen Zoneneinteilung übernommen. Ausnahmen bilden die beiden Gestaltungspläne Oberhof und Eschenpark. Beide Gestaltungspläne werden aufgehoben. Damit verbunden ist die neue Unterteilung des Gebietes in drei Zonen. Aufgrund der dichten und hohen Mehrfamilienhäuser entlang der Kantonsstrasse im Gebiet Oberhof werden die Gebäude der Wohnzone 4 (dunkelrot) zugeordnet. Die übrigen Doppel- und Einfamilienhäuser werden in die Wohnzone 2b überführt. Da der Eschenpark aufgrund des Gestaltungsplans eine einheitliche Architektur, viel gemeinsamer Aussenraum und unterschiedliche Gebäudehöhen und Dichten aufweist, wird er in eine Erhaltungszone (W3-E) überführt. Das bedeutet, die Merkmale dieser Siedlung sollen langfristig erhalten bleiben. Das Reservegebiet (ehemaliges übriges Gebiet B; weiss mit grauer Umrandung) zwischen dem Baugebiet Sommerau und dem Eschenpark wird aufgrund der Lage östlich des Bahngleises und der möglichen Umfahrungsstrasse von der Reservezone in die Landwirtschaftszone (hellgrün) umgezogen.

Die Parzellen 458 und 800 werden der Wohnzone 3b zugeordnet. Die übrigen Teile westlich der Seetalstrasse kommen in die Wohnzone 2b. Ebenfalls zur Wohnzone 2b gehören die Parzellen 195 und 196 nördlich des Eschenparks. Vier Parzellen an der Gerligenstrasse kommen in die Wohnzone 3a. Das Gebiet Sommerau soll aufgrund seiner Nord-Süd-Ausrichtung, der Hanglage und der damit verbundenen Aussicht in eine Wohnzone 2a zugewiesen werden.

Anpassungen

Überführung in neues Recht

Baumasse W2, W3 und W4

In den Wohnzonen sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}	
Wohnzone 2	W2a	W2 normal	0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m	
	W2b	W2 dicht	0.24	0.27	0.30	9.0 m	11.0 m	
Wohnzone 3	W3-E	Erhaltungszone W3	Gemäss Art. 16 BZR					
	W3a	W3 niedrig	0.21	0.24	0.27	11.0 m	13.0 m	
	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m	
Wohnzone 4	W4	Wohnzone 4	0.21	0.24	0.27	16.0 m	18.0 m	

Tab. 3: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR).
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Umgang mit Sondernutzungsplänen

Das Erschliessungskonzept Schlettlweid, der GP Eschenpark, GP Sommerau, GP Oberhof und der GP Hintere Kreuzweid werden aufgehoben (blau gestrichelte Umrandung). Diverse Flächen in diesem Gebiet werden mit einer Grünzone Freiraum (nach rechts gedrehte, grüne Schraffur) überlagert. Sie dienen der Sicherung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung. Für den ehemaligen Gestaltungsplan Sommerau werden zusätzlich die maximalen Firstkoten aus dem Gestaltungsplan in Anhang 2 des BZR verbindlich übertragen. Sie gehen den max. zulässigen Gebäudehöhen der Wohnzone W2a vor.

Weitere Themen

Wichtige erhaltenswerte Baumreihen und Einzelbäume werden im Zonenplan dargestellt. Entlang des Hündlebachs wird ein überlagerter Gewässerraum ausgeschieden.

4.1.5. Weierhaus

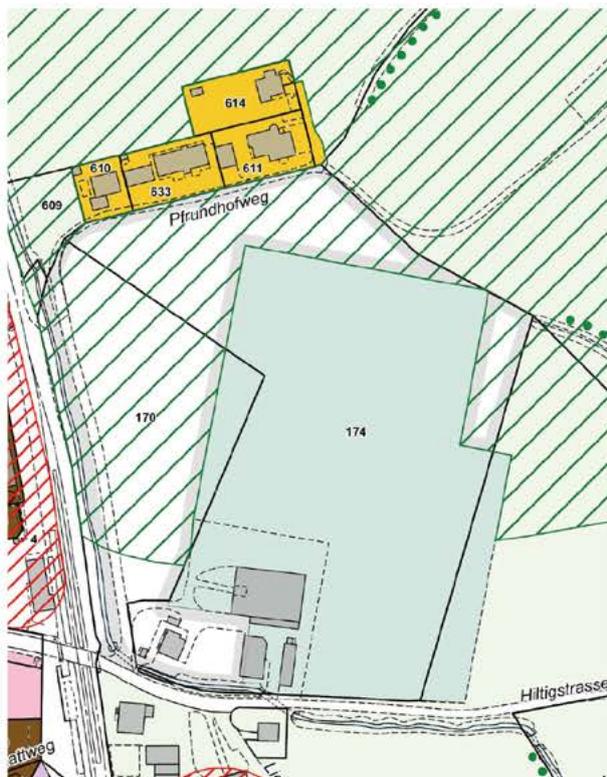


Abb. 6: Weierhaus, Zonenplan bisher

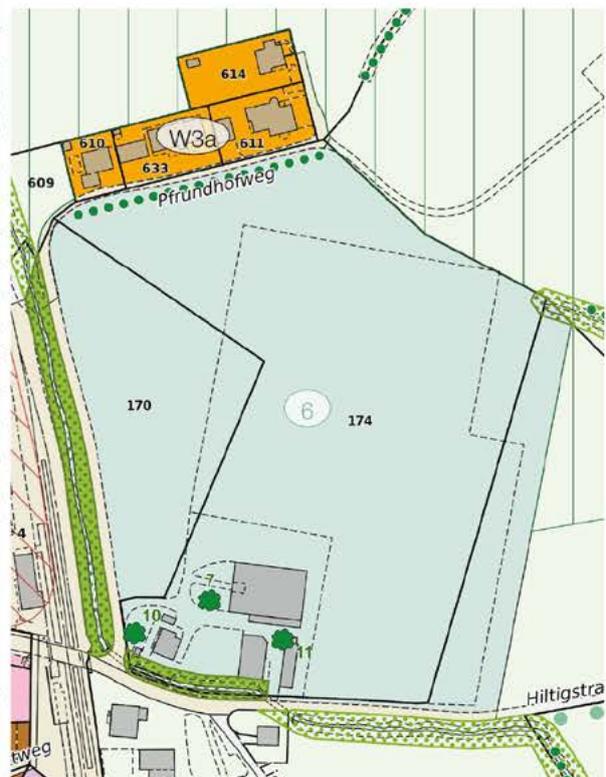


Abb. 7: Weierhaus, Zonenplan neu

In diesen Zonen sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Baumasse W3

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	0.21	0.24	0.27	11.0 m	13.0 m

Tab. 4: Zusammenstellung der Baumasse in der Wohnzone (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Die bestehende Infrastruktur rund um den Fussballplatz ist in einem sehr schlechten Zustand und genügt den Anforderungen des Fussballverbandes nicht mehr. Der Sportplatz von regionaler Bedeutung ist ein wichtiges Aushängeschild für Eschenbach und entspricht nicht dem gewünschten Erscheinungsbild der Gemeinde. Aus diesen Gründen soll im Rahmen der Gesamtrevision die Grundlage für eine verbesserte Infrastruktur gelegt werden. Dabei sollen auch weitere sportliche Nutzungen möglich sein.

Gründe Einzonung Sportplatz

Das Ziel ist eine Arrondierung der bestehenden Zone für Sport- und Freizeitanlagen, um die notwendige Fläche für den vorgesehenen Ausbau des FC-Platzes zu erreichen. Dazu erfolgt eine Ergänzung des Sportplatzes Weierhaus im Osten und Westen. Es braucht eine Einzonung von insgesamt 14'118 m² aus dem übrigen Gebiet und der Landwirtschaftszone in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Da die Gemeinde die Flächen für die Sportanlage kaufen möchte und sich dabei die Chance ergibt, die bestehenden Gebäude umzunutzen, soll auch das Wohngebäude Nr. 21 inkl. Gartenflächen im Umfang von 1'206 m² in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen einzont werden. Im nördlichen Bereich entlang des Pfrundhofwegs ist als Übergang von der Wohn- zur Sport- und Freizeitzone eine Begrünung (Hecke) vorgesehen. Die neu geschaffenen Zonenränder sollen als naturnahe und ökologisch wertvolle Flächen oder Grünstrukturen ausgestaltet werden.

Einzonungsbegehren

4.1.6. Arbeitszonen Ost

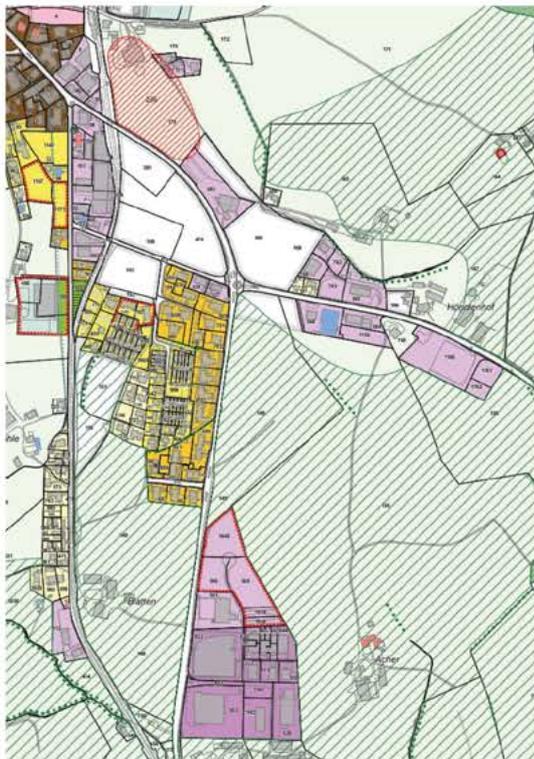


Abb. 8: Arbeitszonen Ost, Zonenplan bisher



Abb. 9: Arbeitszonen Ost, Zonenplan neu

Anpassungen

Bisher gehörten alle Arbeitsgebiete im Osten von Eschenbach, abgesehen von einem Teil im Süden, zur Arbeitszone IIIa. Das südliche Gebiet Acherfang war Arbeitszone IIIb. Dieses Gebiet gehört neu zur Arbeitszone IIIc. Der nördliche Teil Acherfang, die Parzelle im Gebiet Blatte, der westliche Teil der Arbeitszone Höndle, die zwei Parzellen im Gebiet Rothli und die Parzelle 585 sind neu Arbeitszone IIIc. In den Arbeitszonen IIIc und IIIc sind neue Verkaufsflächen von Waren für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf von mehr als 200 m² pro Betrieb resp. Projekt nicht zulässig. Neue Tankstellenshops sind verboten. Das gesamte Gebiet östlich des Ortskerns wird neu Arbeitszone IIIb. Die beiden Parzellen im Liebenfels bleiben in der Arbeitszone IIIa. Die Betriebe in den Arbeitszonen IIIa und IIIb sollen aufgrund ihrer Nähe zum Dorf bei Nutzungsänderungen Rücksicht auf die umliegenden Wohnbauten nehmen müssen. Das Grundstück Nr. 663 an der alten Kantonsstrasse wird aufgrund der Einzonung der Grundstücke Nrn. 152 und 153 von einer reinen Arbeitszone in eine gemischte Wohn- und Arbeitszone überführt (siehe Abbildung 13). So kann dem Konflikt Wohnen-Arbeiten entgegengewirkt werden, ohne die bestehende Arbeitsnutzung zu verlieren. Mit der Eigentümerschaft der Bauzone Höndlen konnte eine Einigung gefunden werden. Aus diesem Grund verweilt die Fläche innerhalb der Bauzone. Sie wird in eine Sonderbauzone Höndlen (rosa) mit klaren und zugeschnittenen Bestimmungen zugeteilt. Die Reservezone wird klar reduziert. Die Teile nördlich und südlich der Inwilstrasse gehören neu zur Landwirtschaftszone. Die beiden einzigen Grundstücke in der Wohnzone im Gebiet Höndlen (Grundstücke Nrn. 561 und 581) werden der Wohnzone 2a zugeordnet.

Baumasse AIII und W2a

In den Arbeitszonen sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ _{min}	GH _{min}	GH _G	GH _{max}
Arbeitszone 3	AIIIa	AIII Liebenfels	0.20	--	9.0 m	11.0 m
	AIIIb	AIII Dorf	0.20	6.0 m	13.0 m	15.0 m
	AIIIc	AIII normal	0.20	6.0 m	14.5 m	--
	AIIIc	AIII hoch	0.20	9.0 m	18.0 m	--
Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G & GH _{max}
Wohn- und Arbeitszone	WA	Wohn- und Arbeitszone	0.21	0.24	0.27	13.0 & 15.0 m
Wohnzone 2	W2a	W2 normal	0.21	0.24	0.27	9.0 & 11.0 m

Tab. 5: Zusammenstellung der Baumasse in den Arbeits- und Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Umgang mit Sondernutzungsplänen

Die bestehende Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Acherfang wird auf die unbebauten Grundstücken reduziert. Der bestehende Bebauungsplan Acherfang wird beibehalten, der GP Acherfang inkl. Erschliessungsstrasse wird aufgehoben.

Weitere Themen

Wichtige schützenswerte Einzelbäume und erhaltenswerte Baumreihen und Einzelbäume werden im Zonenplan dargestellt. Entlang des Höndlebachs wird ein überlagerter Gewässerraum ausgeschieden.

4.1.7. Wohnzone Stüdweid

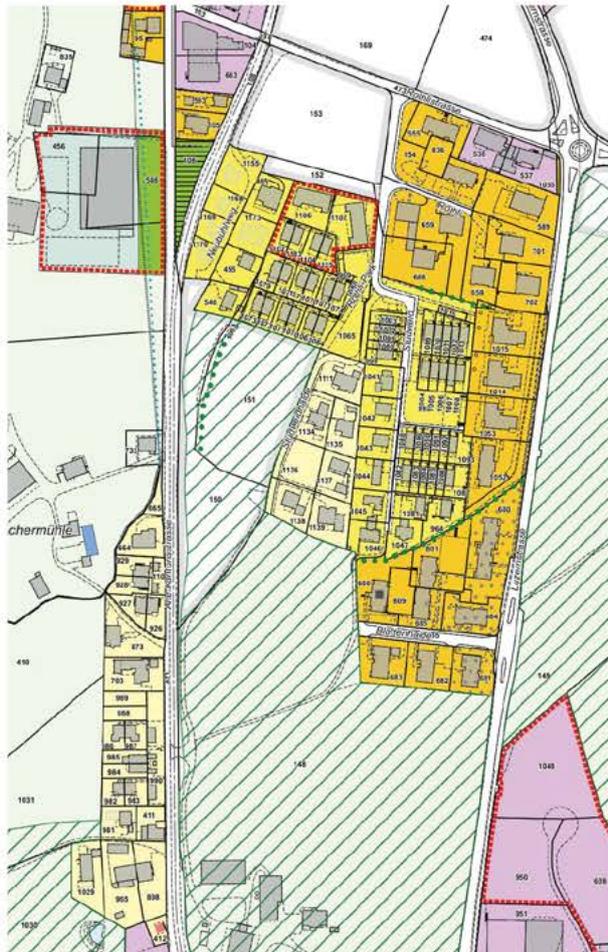


Abb. 10: Stüdweid, Zonenplan bisher



Abb. 11: Stüdweid, Zonenplan neu

Die 3-geschossige Wohnzone heisst neu Wohnzone 3b. Neu gehören auch die Parzellen 1106 und 1107, welche vorher in der 2-geschossigen Wohnzone B waren, zu dieser Zone. Aufgrund der Aufhebung des Gestaltungsplans Rothli-Park werden die zwei eher höheren und dichteren Gebäude in die Wohnzone 3b überführt. Die fünf Gebäude in der Blattenhalde werden aufgrund der noch etwas höheren Gesamthöhe und Dichte der Wohnzone 3c zugeordnet.

Anpassungen
Wohnzone 3

Das Gebiet der 2-geschossigen Wohnzone A und B wird neu aufgeteilt. Im Gebiet Neubühlweg werden aufgrund der Bebauungsstruktur die vier Parzellen entlang der Bahngleise der Wohnzone 2a und die anderen vier der Wohnzone 2b zugeordnet. Auch das Quartier an der alten Kantonsstrasse wird der Wohnzone 2a zugeordnet. Die Doppelfamilienhäuser (Rothli-Park) und die Reiheneinfamilienhäuser (Stüdweid) bilden die neue Erhaltungszone 2 (W2-E). Sie sind aufgrund der aufzuhebenden Gestaltungspläne Rothli-Park und Stüdweid entstanden. Die lockeren Einfamilienhäuser (ebenfalls im Rahmen der Gestaltungspläne Stüdweid und Stüdweidhalde entstanden) werden der Wohnzone 1 zugeordnet.

Anpassungen
Wohnzone 2

Baumasse W1,
W2, W3

In den Wohnzonen sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 1	W1	Wohnzone 1	0.18	0.21	0.24	7.5 m	9.5 m
	W2a	W2 normal	0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m
Wohnzone 2	W2b	W2 dicht	0.24	0.27	0.30	9.0 m	11.0 m
	W2-E	Erhaltungszone W2	Gemäss Art. 16 BZR				
Wohnzone 3	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
	W3c	W3 dicht	0.27	0.30	0.33	13.0 m	15.0 m

Tab. 6: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Umgang mit Sondernutzungsplänen

Mit den Anpassungen im Zonenplan werden die Voraussetzungen zur Aufhebung der Gestaltungspläne Reitsportanlage Widmüli, Stüdweid 1 + 2, Stüdweidhalde und Rothli-Park geschaffen. Diese werden im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben. Die GP-Pflicht beim Rothli-Park wird ebenfalls aufgehoben. Diverse Flächen in diesem Gebiet werden mit einer Grünzone Freiraum überlagert. Sie dienen der Sicherung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung. Wichtige schützenswerte Einzelbäume und erhaltenswerte Baumreihen und Einzelbäume werden im Zonenplan dargestellt und gesichert. Die Gestaltungsplanpflicht über die Sport- und Freizeitanlagen (Pferdehaltung) bleibt bestehen.

Weitere Themen

Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Pferdehaltung) bleibt bestehen. Die Reservezone südlich des Rothli-Parks wird in die Landwirtschaftszone umgezont. Entlang des Dorfbachs wird ein überlagerter Gewässerraum ausgeschieden.

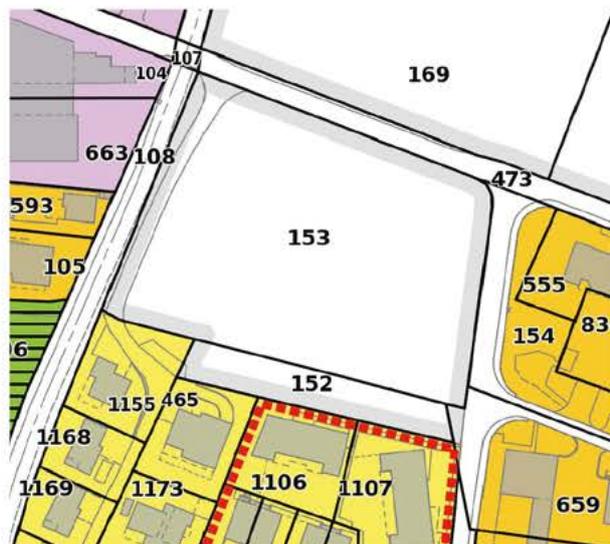


Abb. 12: Einzonung Rothli, Zonenplan bisher



Abb. 13: Einzonung Rothli, Zonenplan neu

Gründe und Einzonungsbegehren
Wohnzone 3b

Um den Bauzonenbedarf der nächsten 15 Jahre abzudecken, werden die Parzellen 153 und 152 vom übrigen Gebiet B in die Wohnzone 3b mit Gestaltungsplanpflicht eingezont. Die Einzonung umfasst eine Fläche von 8'119 m². Bei einer Dichte von 140 E/ha kann von einem Einwohnerpotenzial von 114 Einwohnenden ausgegangen werden. Entlang der Erschliessungen werden durchgehende Begrünungen gefordert (Baumreihen). Die Grünflächenziffer muss eingehalten werden. Weiter werden im Anhang 5 zum BZR Vorgaben zur Freiraumgestaltung gemacht.

4.1.8. Wohnzonen Hubenfeld

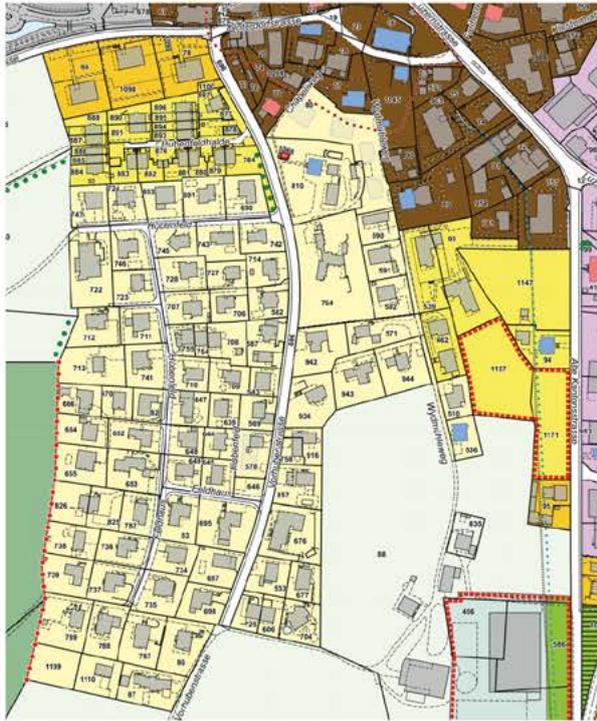


Abb. 14: Hubenfeld, Zonenplan bisher

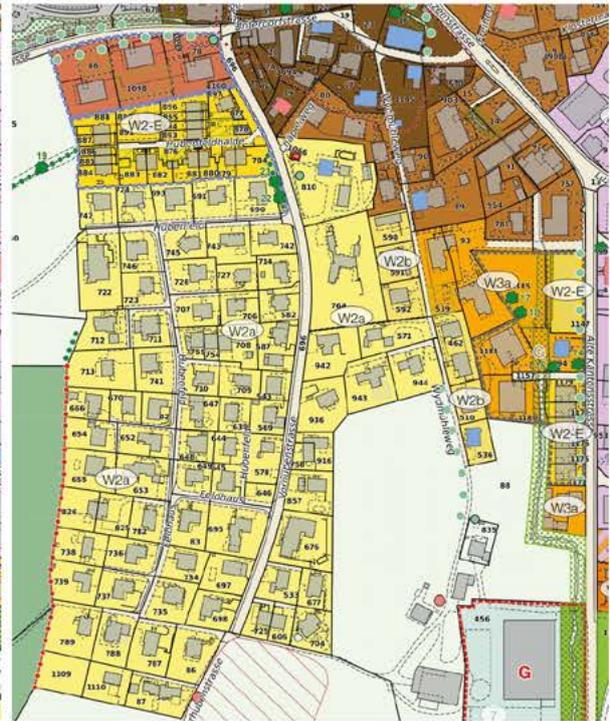


Abb. 15: Hubenfeld, Zonenplan neu

Die dreigeschossige Wohnzone mit den drei Mehrfamilienhäusern an der Zielerstrasse (Parzellen Nrn. 66, 1098, 78 und 110) wird aufgrund des Gestaltungsplans und der damit einhergehenden Dichte und Höhe der Überbauung in die Wohnzone 4 umgezont. Im Gebiet Neuhus wird die Wohnzone 2a zugunsten der Wohnzone 2b verkleinert: Entlang dem Wydmühleweg werden fünf Parzellen (590, 591, 592, 510 und 536) von der Wohnzone 2a in die Wohnzone 2b umgezont. Grosse Teile der bisherigen Wohnzone 2b im Gebiet der alten Kantonsstrasse werden in die Wohnzone 3a umgezont. Dies kommt von der Überführung der Bebauung im Rahmen des Gestaltungsplans Bachhalde. Dazu gehören die Parzellen 539, 93, 94, 1181, 1180 und ein Teil der Parzelle 1147. Die Parzellen 1179, 1178, 1177, 1175, 1171 und der Rest der Parzelle 1147 gehören neu zur Wohnzone 2-E. Diese Grundstücke werden im Rahmen des Gestaltungsplans Blumenau/Wydmühlehalde als Reiheneinfamilienhäuser bebaut.

Anpassungen

In den Wohnzonen sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 2	W2a	W2 normal	0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m
	W2b	W2 dicht	0.24	0.27	0.30	9.0 m	11.0 m
	W2-E	Erhaltungszone W2	Gemäss Art. 16 BZR				
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	0.21	0.24	0.27	11.0 m	13.0 m
Wohnzone 4	W4	Wohnzone 4	0.21	0.24	0.27	16.0 m	18.0 m

Baumasse W2, W3 und W4

Tab. 7: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Umgang Sondernutzungspläne

Der Gestaltungsplan Blumenau/Wydmühlehalde wird beibehalten, die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben. Die Gestaltungspläne Neuhaus/Hubenfeldhalde und Zielacher werden aufgehoben. Der GP Bachhalde wurde bereits aufgehoben. Diverse Flächen in diesem Gebiet werden mit einer Grünzone Freiraum überlagert. Sie dient der Sicherung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung.

Weitere Themen

Wichtige schützenswerte Einzelbäume und erhaltenswerte Baumreihen und Einzelbäume werden im Zonenplan dargestellt. Entlang des Dorfbachs wird ein überlagerter Gewässerraum ausgeschieden.

4.1.9 Wohnzone Dorf/Schindlere

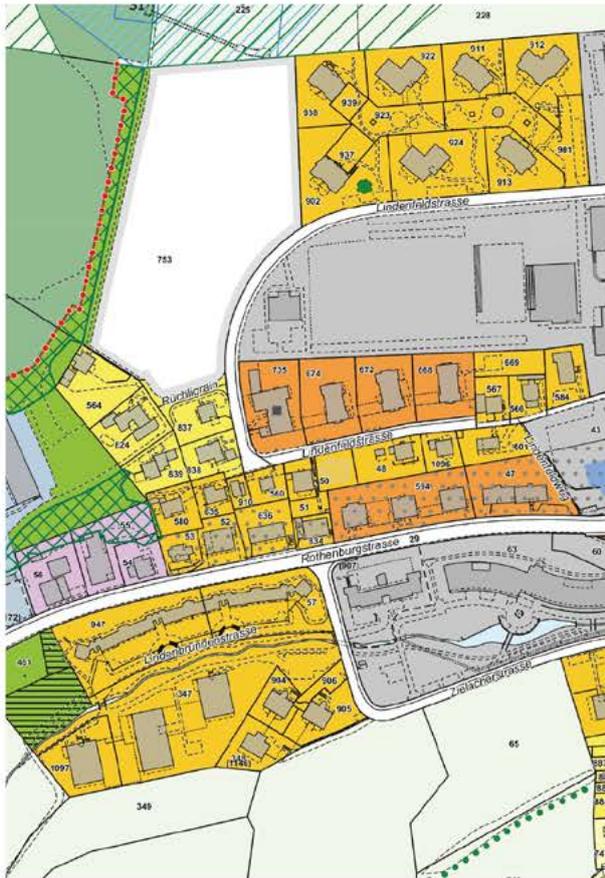


Abb. 16: Dorf/Schindlere, Zonenplan bisher



Abb. 17: Dorf/Schindlere, Zonenplan neu

Anpassungen

Die dichten Bebauungen, welche im Rahmen eines Gestaltungsplans entstanden sind, werden der Wohnzone 4 zugewiesen (rot). Aufgrund der Topografie und der Bauten im Bestand werden alle Gebäude entlang der Rothenburgstrasse der Wohnzone 3b zugeordnet. Auch die im Rahmen eines Gestaltungsplans entstandenen Bauten auf den Grundstücken Nrn. 348, 904-906 werden der Wohnzone 3b zugeteilt. Die zweigeschossige Wohnzone im Ruchligrain wird aufgrund der gebauten Dichte der Wohnzone 3a zugeteilt. Die Grundstücke angrenzend zur Schule, nördlich der Lindenfeldstrasse werden in die Wohnzone 3b umgezont. Sie bieten ein gutes Potenzial für Innenentwicklung und liegen topografisch so, dass eine Weiterentwicklung in Bezug auf Besonnung und Aussicht keine negativen Auswirkungen hat.

In den Wohnzonen sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	0.21	0.24	0.27	11.0 m	13.0 m
	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
Wohnzone 4	W4	Wohnzone 4	0.21	0.24	0.27	16.0 m	18.0 m

Baumasse W3 und W4

Tab. 8: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR).
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Mit den Anpassungen im Zonenplan werden die Voraussetzungen zur Aufhebung der Gestaltungspläne Lindenbrunnen I + II und dem GP Neuheim geschaffen. Diese werden im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben. Damit die Einheiten erhalten bleiben, muss bei grösseren Veränderungen in den Gebieten Lindenbrunnenstrasse und Neuheim auch zukünftig ein Gestaltungsplan erstellt werden (Erhalt Gestaltungsplanpflicht). Diverse Flächen in diesem Gebiet werden mit einer Grünzone Freiraum überlagert. Sie dienen der Sicherung von Flächen für die Spiel- und Freizeintzung.

Umgang Sondernutzungspläne

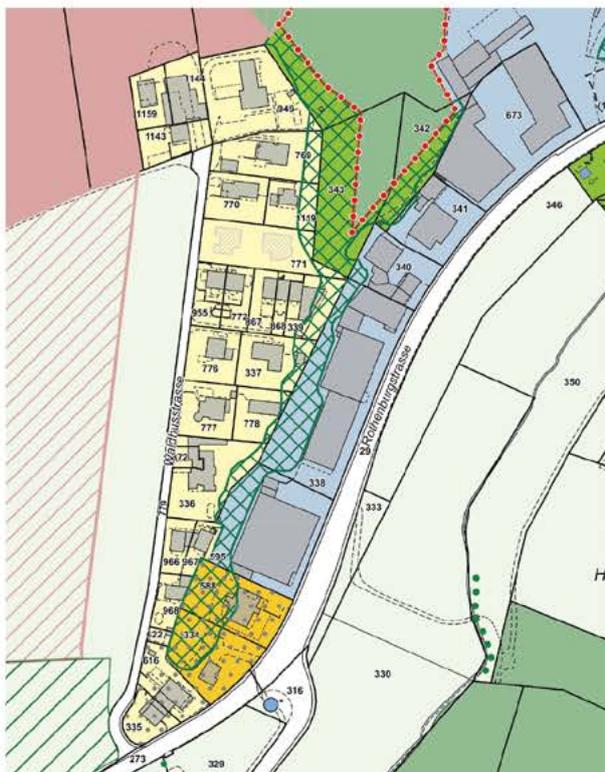
Die Zonen der Gemeinde für öffentliche Zwecke (Schul- und Sportanlagen, Verwaltung, Feuerwehrlokal, Gemeindesaal, Parkierungsanlagen, Betagtenzentrum und Alterswohnungen) bleiben unverändert.

Zone für öffentliche Zwecke (grau)

Wichtige schützenswerte Einzelbäume und erhaltenswerte Baumreihen werden im Zonenplan dargestellt. Entlang des Dorfbachs wird ein überlagerter Gewässer- raum ausgeschieden. Die Heckendefinition wurde sowohl im Zonenplan wie auch im BZR auf die Gegebenheiten vor Ort und im Austausch mit den Eigentümer:innen angepasst.

Weitere Themen

4.1.10. Wohnzone Waldhus



Anpassungen

Die Parzelle 335 und Teile der Parzelle 616 werden von der zweigeschossigen Wohnzone in die W3a-Zone umgezont. Dies ermöglicht es auf diesen Parzellen höher zu bauen. Die beiden Parzellen bilden den Dorfauftakt und dürfen aufgrund der Orientierung zur Rothenburgstrasse eine andere Typologie aufweisen als die etwas höher gelegenen Einfamilienhäuser entlang der Waldhusstrasse. Ansonsten bleiben die Wohnzonen in diesem Gebiet gleich.

Baumasse W2 und W3

In den Wohnzonen sollen neu folgende Werte für ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 2	W2a	W2 normal	0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	0.21	0.24	0.27	11.0 m	13.0 m

Tab. 9: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Heckendefinition

Die Heckendefinition wurde sowohl im Zonenplan wie auch im BZR auf die Gegebenheiten vor Ort und mit den Eigentümer:innen neu definiert und ausgeschieden.

4.1.11. Arbeitszone West

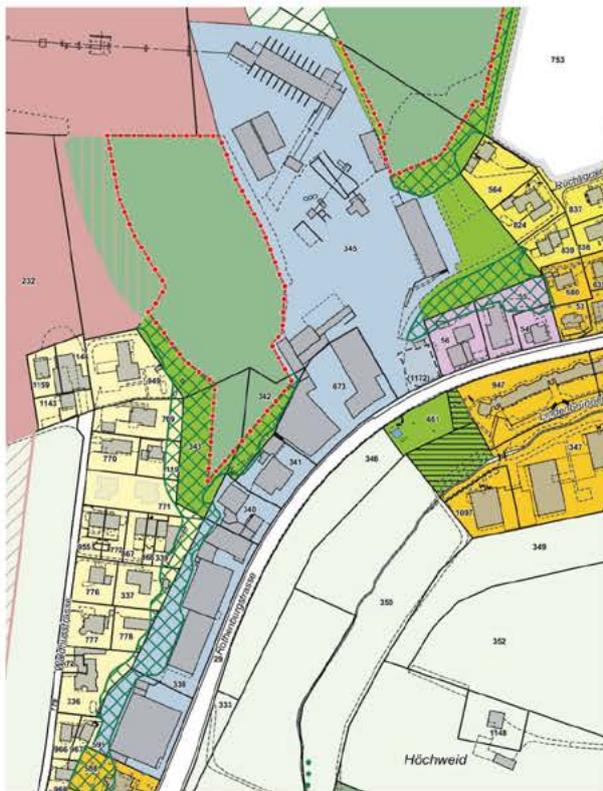


Abb. 20: Arbeitszone West, Zonenplan bisher



Abb. 21: Arbeitszone West, Zonenplan neu

Anpassungen

Der südliche Teil der Arbeitszone 4 gehört neu zur Arbeitszone 3d (tieferer Lärmempfindlichkeitsstufe). Die bestehende Arbeitszone 3a wird in die Arbeitszone 3c umgezont.

In den Arbeitszonen sollen neu folgende Werte für ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Baumasse AIII und AIV

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ _{min}	GH _{min}	GH _G	Lärm-ES
Arbeitszone 3	AIIIc	AIII normal	0.20	6.0 m	14.5 m	III
	AIII d	AIII hoch	0.20	9.0 m	18.0 m	III
Arbeitszone 4	AIV	Arbeitszone IV	0.20	9.0 m	18.0 m	IV

Tab. 10: Zusammenstellung der Baumasse in den Arbeitszonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),
 GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe
 Lärm-ES = Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Heckendefinition wurde sowohl im Zonenplan wie auch im BZR auf die Gegebenheiten vor Ort und mit den Eigentümer:innen neu definiert und ausgeschieden.

Heckendefinition

4.1.12. Mettlen

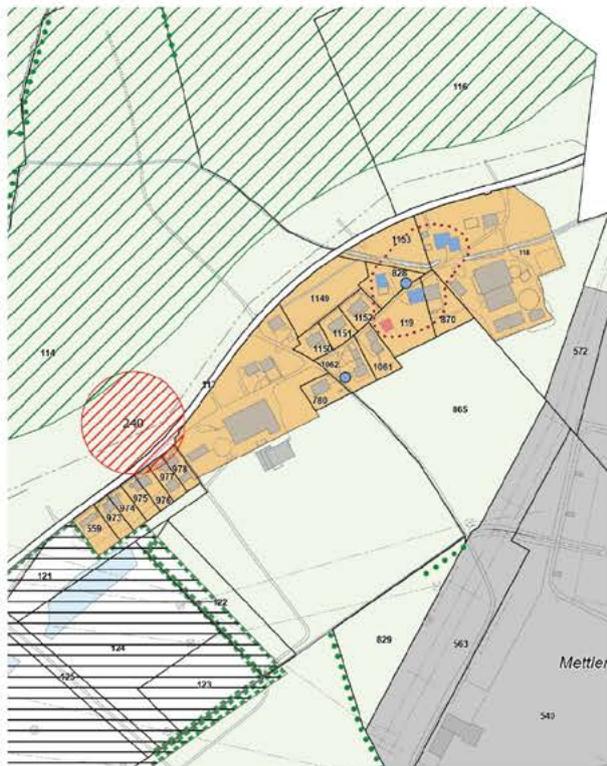


Abb. 22: Mettlen, Zonenplan bisher



Abb. 23: Mettlen, Zonenplan neu

Da der Gestaltungsplan Mettlen auf der Basis einer Nichtbauzone erstellt wurde, widerspricht er den übergeordneten Gesetzen und wird aufgehoben.

Umgang Sonder-nutzungspläne

Die Weilerzone und die Zone für öffentliche Zwecke (Unterwerk/Anlagen) bleibt unverändert. Entlang des Mülibachs wird ein überlagerter Gewässerraum ausgeschieden.

Weitere Themen

4.2. Anpassungen Zonenplan Landschaft

Eschenbacher Moos

Im Rahmen der Teilzonenplanrevision Eschenbacher Moos, welche im Jahr 2021 durch den Regierungsrat genehmigt wurde, wurde im Vergleich zu den übrigen Grundstücken auf der Parzelle Nr. 500 ein Widerspruch festgestellt. Im Sinne einer Gleichbehandlung soll der bestehende, bebaute Teil der Parzelle zur Randzone nach kommunaler Schutzverordnung und nicht wie bis anhin zur Naturschutzzone zugeordnet werden. Dazu muss eine Fläche von 414 m² vom übrigen Gebiet C-1 ins übrige Gebiet C-2 umgezont werden. Beide Flächen unterstehen der kommunalen Schutzverordnung. Weiter wird eine technische Bereinigung auf die bestehende Strasse vorgenommen (90 m² von der Landwirtschaftszone ins übrige Gebiet C). Der Plan der kommunalen Schutzverordnung Eschenbacher Moos wird parallel durch das Büro SKK Landschaftsarchitekten bereinigt.



Abb. 24: Eschenbacher Moos, Zonenplan bisher



Abb. 25: Eschenbacher Moos, Zonenplan neu

Optimierung
Abbauzone
Pffannenstil

Die rechtskräftige Abbauzone «Pffannenstil» auf dem Gemeindegebiet Eschenbach weist aktuell eine Grösse von 10.51 ha auf. In der südlichen Hälfte der Abbauzone wird durch die Lötscher Kies + Beton AG und die Abbaugemeinschaft Lötscher Kies + Beton AG/Gemeindekieswerk Ballwil Kies abgebaut. Im nördlichen Teil der Abbauzone gegen das Gemeindegebiet von Ballwil (Bereich «Balm») ist noch kein baubewilligtes Abbauprojekt vorhanden. Im Rahmen der Gesamtrevision soll die Abbauzone Pffannenstil auf Eschenbacher Boden um 1.76 ha Richtung Westen erweitert werden. Diese Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Abbauzone betrifft einen schmalen Streifen zwischen der rechtskräftigen Abbauzone und der Bahnlinie der Seetalbahn. Diese Optimierung der Abbauzone dient folgenden Zielsetzungen:

- Künftige Abbauprojekte können gemäss dem Grundsatz «haushälterischer Umgang mit Rohstoffen durch möglichst vollständigen Abbau» geplant werden, was dem kantonalen Richtplan entspricht.
- Verbesserung für die Neugestaltung der Sekundärlandschaft: Durch den Mitinbezug des Perimeters bis zur Bahnlinie kann bezüglich Gefälle und Entwässerung eine optimierte Endgestaltung realisiert werden.
- Die erweiterte Abbauzone ermöglicht eine zonenkonforme Erschliessung der südlichen Abbaustelle zur Aushubwaschanlage des Gemeindekieswerks in Ballwil entlang der Bahnlinie. So können auch die eher minderwertigen Rohstoffe (Moränenüberdeckung) fachgerecht aufbereitet werden. Eine Bewilligung der Erschliessung parallel zur Bahnlinie wird mit einem Revers belegt, sodass ein Ausbau der Seetalbahn jederzeit möglich wäre. Die Einmündung auf die Kantonsstrasse bleibt unverändert.



Abb. 26: Abbauzone Pfannenstil, Zonenplan bisher



Abb. 27: Abbauzone Pfannenstil, Zonenplan neu

Auf dem Gemeindegebiet werden drei Wildtierkorridore ausgeschieden. Damit der Wildwechsel an Engstellen langfristig sichergestellt werden kann, sind überlagerte Freihaltezone als Wildtierkorridore auszuscheiden. In den ausgeschiedenen Bereichen werden zukünftig vor allem dauerhafte und wildundurchlässige Hindernisse nicht mehr möglich sein. Temporäre und gewisse Einzäunungen sind aber in Absprache mit der Dienststelle lawa weiterhin möglich. Die Perimeter konnten in Absprache mit dem lawa bereinigt werden. So wurden bestehende Gebäude mit einem Abstand von 15.0 m resp. 20.0 m aus dem Perimeter entlassen, näher liegende und mögliche wertvolle Bereiche in den Perimeter eingeschlossen.

Freihaltezone
Wildtierkorridor

Am 1. Januar 2011 ist das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft getreten. Infolgedessen sind bei allen Gewässern Gewässerräume auszuscheiden. Dies erfolgt mit dem Ziel, die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser, sowie die Gewässernutzung zu gewährleisten. Der Kanton erarbeitete hierzu die Grundlagen (Vorgaben zu Gewässerraumbreiten, Gewässerachsen, Ausnahmemöglichkeiten). Die Gemeinden müssen diese in ihrer Nutzungsplanung umsetzen und grundeigentümerverbindliche Gewässerräume ausscheiden. Bis zur Rechtskraft der neuen Gewässerräume gelten die strengeren Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GschV).

Freihaltezone
Gewässerraum

Die Verkehrsflächen ausserhalb des Siedlungsgebiets wurden wo notwendig aktualisiert und auf die aktuellen Gegebenheiten vor Ort angepasst.

Übriges Gebiet A/
Verkehrsflächen

5. ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

5.1. Allgemeines

Art.	Überschrift	Regelung
1	Zweck	Erläuterung des Zwecks des Reglements im Einklang mit den raumplanerischen Grundsätzen.
2	Zuständigkeit	Erläuterung der Funktion der Stimmberechtigten, des Gemeinderats und der Baukommission.
3	Planungskoordination	Sicherstellung der Planungskoordination durch eine Voranfrage bei Projektierungsarbeiten in folgenden Fällen: Kernzonen, Kulturdenkmäler, Innenentwicklungsprojekten mit wesentlichen baulichen Veränderungen, Prioritätssperimeter der Wärmeversorgung.
4	Begutachtung	Schaffung der Möglichkeit zur Begutachtung bei der Beurteilung von Qualitätsanforderungen durch Fachleute oder durch Fachkommission.
5	Qualität	Artikel zum qualitativen Bauen. Erläuterung Eingliederungsvorgaben. Sicherung von privaten Aussenbereichen wie Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten. Möglichkeit zur Forderung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahren. Pflicht zur Darstellung des Aussenraums (Umgebungsplans).
6	Klimaschutz und Klimaadaptation	Berücksichtigung der Anforderungen an Klimaschutz und -adaption bei Bauprojekten (Vorgabe Kanton).

5.2. Nutzungsplanung

5.2.1. Nutzungsziffern

Art.	Überschrift	Regelung
7	Überbauungsziffer (ÜZ)	Definition der neuen Nutzungsziffer (ÜZ) gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (siehe auch Kapitel 2).
8	Überbauungsziffer für Hauptbauten	Definition der Überbauungsziffer für Hauptbauten. Die ÜZ-a bildet den Grundwert. Für die herkömmliche Bauweise mit Satteldach oder Attika wird eine erhöhte ÜZ-b gewährt. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften zu Fassadenhöhe und Dachgestaltung nach Art. 59 bis 61 BZR. Bei Unterschreitung der Gesamthöhe um ein Vollgeschoss kann die nochmals höhere ÜZ-c geltend gemacht werden.
9	Überbauungsziffer für Nebenbauten	Definition einer eigenen ÜZ für Nebenbauten, d. h. für Bauten bis 4.5 m Höhe, unabhängig von ihrer Nutzungsart. Darunter fallen auch An- und Kleinbauten gemäss § 112a kantonalem Planungs- und Baugesetz.
10	Mindestausnützung	Bei Neu- oder Ersatzbauten in den Arbeitszonen wird eine Mindestüberbauungsziffer von 0.2 gefordert.
11	Grünflächenziffer	Vorgabe zum Anteil «Grünfläche» auf einem Grundstück. Kommt vor allem in den Wohnzonen zur Anwendung & liegt häufig bei 0.3 (30 %). Wert kann alternativ durch hochstämmige Bäume kompensiert werden.

5.2.2. Bauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
12	Allgemeine Bestimmungen in den Kernzonen (A & B)	Präzisierungen und Ergänzungen des bestehenden Artikels. Sicherung qualitätssichernden Verfahren in Absprache mit dem Bauamt.
13	Kernzone A (KA)	Die bestehende Kernzone wird in die Kernzonen A und B aufgeteilt. Wobei die Kernzone A die Erhaltung der charakteristischen strukturellen und baulichen Eigenarten des Ortskerns bezweckt. Der Artikel beinhaltet Zweck, Nutzungsmass und qualitative Anforderungen.

14	Kernzone B (KB)	Die Kernzone B umfasst den erweiterten Dorfkern, bei welchem eine Weiterentwicklung im Vordergrund steht. Der Artikel beinhaltet Zweck und Nutzungsmass.
15	Wohnzonen (W)	Die allgemeinen Bestimmungen zu den Wohnzonen werden in einem Artikel zusammengefasst. Dieser verweist auf die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse in Anhang 1 des BZR.
16	Erhaltungszonen (W-E)	Die Zone besteht aus ehemaligen Gestaltungsplangebieten. Mit diesem Artikel wird der Weiterbestand einheitlich gebauter Quartiere sichergestellt. Es ist eine Erweiterung im Umfang von max. 10 % auf die anrechenbare Gebäudefläche erlaubt.
17	Wohn- und Arbeitszone (WA)	Die Bestimmungen dieses Artikels werden auf die neue Zone für das Grundstück Nr. 663 an der Alten Kantonsstrasse angewandt. Im Erdgeschoss dürfen keine Wohnungen realisiert werden.
18	Arbeitszonen (A)	Präzisierungen und Ergänzungen des bestehenden Artikels. Fixierung des Grenzabstandes auf 4.0 m. Einführung Beschränkung Parkfelder. Forderung eines Umgebungsplans.
19	Arbeitszone IIIa und IIIb (AIIIa und AIIIb)	Arbeitszone Liebenfels und Dorf. Neue Nutzungen müssen auf die bestehenden Bauten in der Umgebung Rücksicht nehmen.
20	Arbeitszone IIIc und IIId (AIIIc und AIIId)	Arbeitszonen befinden sich vorgelagert zum Dorf. Verbot von neuen Tankstellenshops.
21	Arbeitszone IV (AIV)	Arbeitszone Kieswerk. Verbot von Tankstellenshops.
22	Zone für öffentliche Zwecke (öZ)	Die Bestimmungen wurden gemäss Empfehlung Kanton aktualisiert, bleiben aber materiell unverändert.
23	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)	Die Bestimmungen wurden gemäss Empfehlung Kanton aktualisiert. Ergänzung Clubhaus bei der Zone Weierhaus.
24	Grünzone (Gr)	Allgemeiner Artikel. Die Grünzonen werden durch Überlagerungen unterschieden.
25	Grünzone Freiraum (GrF)	Neue überlagerte Grünzone zur Sicherung von Freiräumen im Rahmen der Aufhebung von Gestaltungsplänen (bspw. Spielplätze).
26	Grünzone Hecke (GrH)	Die Zone hat die Sicherung der Hecken Waldhusstrasse und Rüchli grain zum Zweck. Sie wurde nicht nur in der Flächenausdehnung, sondern auch in den Bestimmungen neu definiert. Neu ist kein Zonenabstand mehr einzuhalten.
27	Grünzone Gewässerraum (GrG)	Neue, überlagerte Grünzone zur Freihaltung des Gewässerraums. Formulierung gemäss Empfehlung Kanton.
28	Verkehrszone (Ve)	Neue Bauzone für Flächen des Strassen- und Bahnverkehrs. Formulierung gemäss Empfehlung Kanton.
29	Sonderbauzone Kloster/Kirche (SK)	Wenige Präzisierungen des bestehenden Artikels. Schaffung der Möglichkeit für unterirdische Parkierung und deren Erschliessung.
30	Sonderbauzone Höndlen (SH)	Anpassung aufgrund ausgearbeitetem Kompromiss. Klare Bestimmungen in Bezug auf den bestehenden Betrieb und die Anforderungen. Möglichkeit zur Schaffung einer Wohneinheit.

5.2.3. Nichtbauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
31	Landwirtschaftszone (Lw)	Präzisierung bestehender Artikel. Übernahme gemäss Empfehlung Kanton.
32	Reservezone (Re)	Übernahme bestehender Artikel (früher übriges Gebiet B genannt).
33	Übriges Gebiet A-Verkehrsfläche (ÜGA-V)	Neue Zone, welche die Flächen für den übergeordnete Strassen- und Bahnverkehr ausserhalb der Bauzonen abdeckt.
34	Gefahrenzone allgemein (G)	Unveränderte Übernahme aus dem bestehenden BZR.

35	Gefahrenzone erhebliche Gefährdung (G-rot)	Unveränderte Übernahme aus dem bestehenden BZR.
36	Gefahrenzone Wasser, mittlere und geringe Gefährdung (G-Wa)	Unveränderte Übernahme aus dem bestehenden BZR.
37	Gefahrenzone Rutschung, mittlere und geringe Gefährdung (G-Ru)	Unveränderte Übernahme aus dem bestehenden BZR.
38	Freihaltezone Gewässerraum (FrG)	Neue, überlagerte Freihaltezone zur Sicherung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone. Formulierung gemäss Empfehlung Kanton.
39	Freihaltezone Wildtierkorridor (FrW)	Neuer Artikel zur Freihaltezone Wildtierkorridor. Formulierung gemäss Empfehlung Kanton. Ausnahme im Bereich von bestehenden Abbau- und Deponiezone.
40	Weilerzone (We)	Formulierung gemäss Empfehlung Kanton.
41	Deponiezone (De)	Unveränderte Übernahme aus dem bestehenden BZR.
42	Abbauzone (Ab)	Unveränderte Übernahme aus dem bestehenden BZR.
43	Abbauzone langfristig (Abl)	Unveränderte Übernahme aus dem bestehenden BZR.

5.2.4. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art.	Überschrift	Regelung
44	Übriges Gebiet C (ÜGC, Naturschutzgebiete)	Unveränderte Übernahme aus dem bestehenden BZR.
45	Naturschutzzonen (Ns)	Unveränderte Übernahme aus dem bestehenden BZR.
46	Schutzzone Geomorphologie (SG)	Die Bestimmungen wurden gemäss Empfehlung Kanton aktualisiert. Die Bewirtschaftung des Landes wird nicht eingeschränkt.
47	Einzelbaum schützenswert	Schutzbestimmungen zu den im Zonenplan bezeichneten Einzelbäumen mit spezifischen Voraussetzungen zur Erteilung einer Baumfällbewilligung.
48	Einzelbaum/Baumreihe erhaltenswert	Generelle Bestimmungen zum Umgang mit erhaltenswerten Bäumen/Baumreihen, allgemeine Voraussetzungen zur Erteilung einer Baumfällbewilligung.
49	Ersatzbepflanzung	Regelung zu den erforderlichen Ersatzpflanzungen im Sinne der vorangehenden Bestimmungen, Vorschriften zur Ersatzabgabe.
50	Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen	Aktualisierung des bestehenden Artikels mit angepassten Abständen. Innerhalb der Bauzone wurden die Abstände teilweise verkleinert.

5.2.5. Sondernutzungsplanung

Art.	Überschrift	Regelung
51	Freiwilliger Gestaltungsplan	Spezifische Bestimmungen zu den Gestaltungsplänen (GP) mit Vorgaben betreffend Minimalflächen (reduziert auf 2'000 m ²). Abweichungen und inhaltlichen Mindestanforderungen, für eine Erhöhung um mehr als 5 % braucht es die Erfüllung der Anforderungen zum Energiebonus (§ 14 Planungs- und Bauverordnung).
52	Gestaltungsplanpflicht	Allgemeine Bestimmungen zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht (GP-Pflicht) auf Grundlage des revidierten Planungs- und Baugesetz, für eine Erhöhung um mehr als 5 % braucht es die Erfüllung der Anforderungen zum Energiebonus (§ 14 Planungs- und Bauverordnung). Neue Regelung zu bebauten Gebieten mit GP-Pflicht.
53	Konkurrenzverfahren	Unveränderte Übernahme aus dem bestehenden BZR.
54	Höhere Bauten	Unveränderte Übernahme aus dem bestehenden BZR.

5.3. Bauvorschriften

5.3.1. Allgemeine Bestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
55	Reklamen	Neuer Artikel zum Anbringen, Ersetzen, Versetzen und Ändern von Reklamen und Reklameanschlagstellen.

5.3.2. Erschliessung

Art.	Überschrift	Regelung
56	Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgabe	Die geforderte Anzahl Parkplätze wird leicht herabgesetzt. In den Kernzonen kann mit einem Nachweis durch ein Mobilitätskonzept von den Anzahl Parkplätzen nach unten abgewichen werden.
57	Mobilitätskonzept	Neuer Artikel zu den Anforderungen an ein Mobilitätskonzept.

5.3.3. Höhenmasse

Art.	Überschrift	Regelung
58	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Allgemeine Bestimmungen zur Gesamthöhe und zur Fassadenhöhe sowie der traufseitigen Fassadenhöhe, welche für die verschiedenen Zonen gemäss Anhang 1 festgelegt werden.
59	Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	Spezifische Bestimmungen zur Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b) gemäss Kapitel 2 «Systemwechsel».
60	Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	Spezifische Bestimmungen zur Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b) gemäss Kapitel 2 «Systemwechsel».

5.3.4. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art.	Überschrift	Regelung
61	Dachgestaltung	Vorgaben zu Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten, sowie zur Gestaltung von Flachdächern und Solaranlagen.
62	Terrassenbauten	Neuer Artikel zu den Bedingungen, wann Terrassenbauten zulässig sind. Im Rahmen von Gestaltungsplänen und mit dem Nachweis, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt ist, sind sie möglich.
63	Terrainveränderungen, Stützmauern, Bepflanzungen	Übernahme bestehender Artikel mit Präzisierungen in Bezug auf Böschungen, Stützmauern und Siedlungsränder. Fokus auf Minimierung Terrainveränderungen und Begrünung.
64	Umgebungsgestaltung und Bepflanzung	Neuer Artikel mit Präzisierungen zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung. Fokus auf Minimierung Versiegelung resp. auf Minimierung Flächen ohne ökologischen Mehrwert.
65	Kulturdenkmäler	Präzisierung Artikel (Vorgabe Kanton). Unveränderte Praxis.
66	Archäologische Fundstellen	Übernahme gemäss Empfehlung Kanton. Unveränderte Praxis.
67	Antennen	Neuer Artikel mit Übernahme Kaskadenmodell analog Inwil und Ballwil. Kaskadenmodell = Vorgabe für Betreiber, welche Zonen zu priorisieren sind für das Erstellen von Mobilfunkanlagen.

5.3.5. Schutz der Gesundheit

Art.	Überschrift	Regelung
68	Abstellflächen für Kehrichtgebände und Container	Unveränderte Übernahme aus bestehendem BZR.

69	Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	Präzisierung bestehender Artikel. Berechnung der Parkplätze nach Norm und Flächenvorgabe für Kinderwagen, Fahrradanhänger und dergleichen.
70	Bauen in lärmbelasteten Gebieten	Leichte Aktualisierung aufgrund Empfehlung Kanton. Unveränderte Praxis.
71	Technische Gefahren	Neuer Artikel für Baugesuche im Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitung (Vorgabe Kanton).
72	Beleuchtung	Neuer Artikel zur Eindämmung von Lichtverschmutzungen. Lichtreklamen, beleuchtete Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 22.00 bis 6.00 Uhr auszuschalten.
73	Ersatzabgabe für Spielplätze und andere Freizeitanlagen	Anpassung bestehender Artikel mit Erhöhung Ersatzabgabe gemäss Baupreisindex und Wertangabe von 200 CHF pro nicht erstellte Fläche in m ² .
74	Umweltschutz und Energie	Überarbeitung bestehender Artikel aufgrund neuem Energiegesetz, Basis für kommunalen Energierichtplan. Ab vier Wohnungen ist die notwendige Infrastruktur für E-Mobilität vorzusehen.
75	Anschluss Fernwärmenetz	Neuer Artikel zur Möglichkeit einer Anschlusspflicht.

5.4. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
76	Gebühren	Unveränderte Übernahme aus dem bestehenden BZR.
77	Strafbestimmungen	Unveränderte Übernahme aus dem bestehenden BZR.
78	Schlussbestimmungen	Unter Abs. 3 werden die Gestaltungspläne aufgelistet, welche mit dem Beschluss über die Gesamtrevision und der anschliessenden Genehmigung aufgehoben werden. Siehe auch Kapitel 3.

5.5. Anhang

Anhang	Überschrift	Regelung
1	Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen	Zusammenstellung der ÜZ-Werte, Gesamthöhen und Gebäudelängen für die einzelnen Bauzonen.
2	Maximale Firsthöhen und Erdgeschosskoten	Da die Firsthöhen bei der Aufhebung des Gestaltungsplans Sommerau eine wichtige Rolle spielen, werden sie ins BZR übernommen und haben pro Grundstück weiterhin Gültigkeit. Dasselbe gilt für die Erdgeschosskoten des ehemaligen Gestaltungsplangebietes Oberhof.
3	Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ)	Erläuterung des neuen Systems mit den drei ÜZ-Typen. Siehe auch Kapitel 2.
4	Sonderbauzone Höndlen	Konzeptplan, welcher Fassadenhöhen und ungefähre Lager der Baukörper in der Sonderbauzone Höndlen aufzeigt.
5	Gestaltungsplanvorgaben (Art. 52)	Bestimmungen zu den zwei Gestaltungsplanpflichtgebieten Rothlistrasse und Acherfang.
6	Skizze zu Art. 58, Abgrabungen	Erläuterung des neuen Systems zu den Abgrabungen.
7	Skizze zu Art. 58, Höhenmasse	Erläuterung des neuen Systems zu den Höhenmassen.
8	Skizze zu Art. 58 Abs. 5 Dachvorsprünge	Erläuterung zur Bemessung der Fassadenhöhe bei Dachvorsprüngen.
9	Skizze zu Art. 63, Terrainveränderungen	Bestehende Skizze zu den Terrainveränderungen.
10	Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416	Neue Erläuterung zu den Flächendefinitionen gemäss Schweizer Norm SN 504 416

6. BEGLEITENDE MASSNAHMEN

6.1. Anpassung Baulinien

Im Rahmen der Dorfkernentwicklung werden die Baulinien entlang der Kantonsstrasse teilweise auf einen 3.0 m Abstand zur Strasse reduziert. Mit der Dorfkernentwicklung und der Bereinigung der Baulinien kann eine qualitative Innenentwicklung an zentraler Lage gefördert werden. Das Studienverfahren zur Dorfkernentwicklung ist abgeschlossen. Zurzeit werden das Richtprojekt und der Gestaltungsplan ausgearbeitet.

Bereinigung
Baulinien Dorfkern

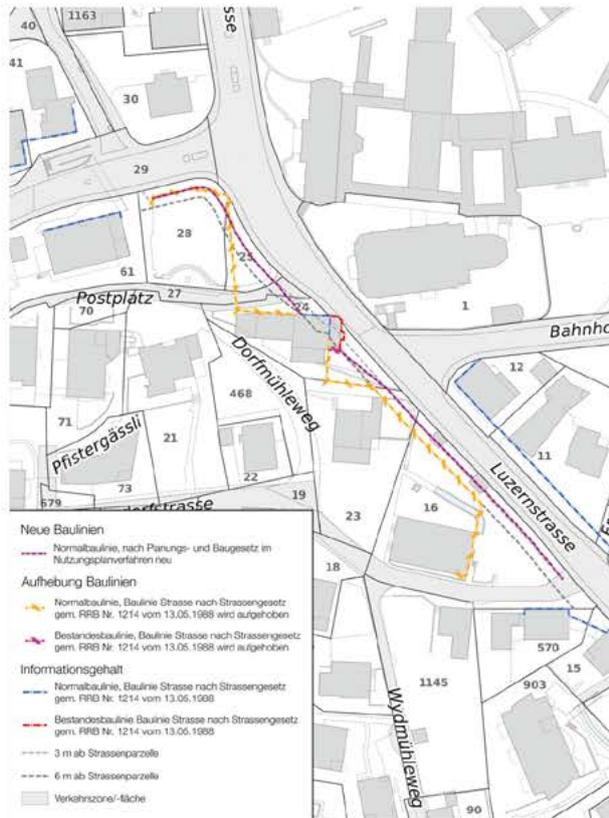


Abb. 28: Bereinigung Baulinien Dorfkern

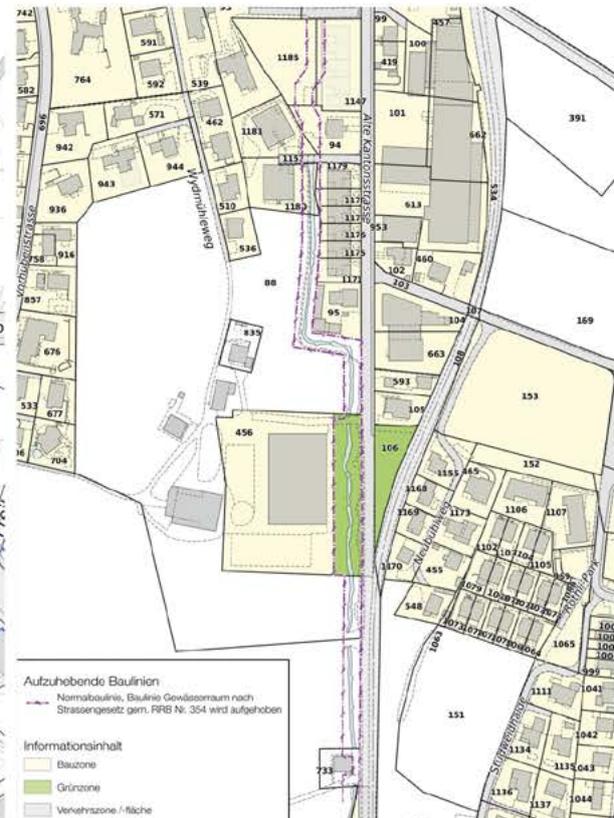


Abb. 29: Aufhebung Baulinien Dorfbach

Im Bereich der alten Kantonsstrasse und dem Dorfbach wurden zur Sicherung des Gewässerraums Baulinien definiert. Die Gewässerräume werden durch die überlagerte «Grünzone Gewässerraum» neu gesichert. Mit der Ausscheidung der Gewässerräume braucht es die Baulinien nicht mehr. Die Baulinien werden im Rahmen der vorliegenden Revision aufgehoben.

Aufhebung
Baulinien Dorfbach

6.2. Verkehrsrichtplan

Mit der Revision wurde festgestellt, dass in Bezug auf den Verkehrsrichtplan eine aktuelle Basis in der Gemeinde Eschenbach fehlt. Gerade im Zusammenhang mit der Aufhebung der Gestaltungspläne ist die weitere Sicherung der Langsamverkehrsachsen wichtig. Weitere Themen sind Temporeduktionen, Parkierungsmöglichkeiten, Bushaltestellen, die Umfahrungsstrasse, mögliche neue Quartierschliessungen und die Aufwertung von Strassenräumen in Bezug auf die einzelnen Verkehrsnutzer:innen. Um diese Themen sicherstellen zu können, wurde ein Verkehrsrichtplan gemäss den strategischen Vorgaben aus dem Siedlungsleitbild erarbeitet.

Erstellung
Grundlage

6.3. Mehrwertabgabe

Ausgleich von Planungsvorteilen Gemäss neuer gesetzlicher Grundlage sind Mehrwerte über CHF 50'000 bei Einzonungen künftig mit einem Prozentsatz von 20% abzuschöpfen. Von dieser Regelung sind voraussichtlich folgende Einzonungen betroffen:

- Einzonung Rothli
- Einzonung Sportplatz Weierhaus

6.4. Kompensation FFF

Ersatzmassnahmen Tangieren Einzonungen Flächen mit Fruchtfolge-Qualität müssen sie an einem anderen Ort aufgewertet resp. wiederhergestellt werden. Folgende Einzonungen betreffen Fruchtfolgeflächen:

- Einzonung Rothli = 8'119 m²
- Einzonung Sportplatz Weierhaus = 14'494 m²
- Total FFF = 22'613 m²

Es ist vorgesehen, diese Kompensation durch Aufwertung der Flächen auf dem Grundstück Steinmoos, Grundbuch Hochdorf, vorzunehmen.

7. VERFAHREN

Mitwirkung Im Rahmen der Mitwirkung vom 1. Dezember 2022 bis 31. Januar 2023 sind 32 Mitwirkungsbeiträge eingegangen. Bestimmte Quartiere wurden zusätzlich am 12. Mai 2022 und die Landschaft am 24. August 2022 aktiv informiert. Als grösste Änderung aus der Mitwirkung ist auf die Umzonung Klostermatte zu verzichten, da bezüglich Erschliessung, Parkierung und Bahnhofsplatz noch zu viele Fragen ungeklärt sind.

Kantonale Vorprüfung Das Unterlagendossier wurde dem Kanton im Dezember 2022 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht und an der Sitzung vom 22. Mai 2023 zusammen besprochen und danach bereinigt. Aufgrund der teils grösseren Änderungen wurden betroffene Landwirte am 21. August 2023 nochmals über die Änderungen informiert. Aufgrund der Vorprüfung erfolgten folgende grössere Änderungen:

- Gewässerräume im Einzugsbereich des Baldeggersees müssen ausgeschieden werden, auch wenn sie die Vorgaben von Rinnsalen erfüllen würden.
- Gewässerräume, die eine übergeordnete Vernetzungsfunktion aufweisen, müssen ausgeschieden werden, auch wenn sie die Vorgaben von Rinnsalen erfüllen würden.
- Gewässerraum Ron muss zwischen 20 und 24 m sein.
- Wildtierkorridore dürfen in einem Abstand um die bestehenden Gebäude geführt werden, wenn andere Bereiche dafür zur überlagerten Freihaltezone Wildtierkorridor geführt werden (Kompensation).

Öffentliche Auflage und Einsprachen Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 3. Januar bis 2. Februar 2024 sind fristgerecht acht Einsprachen eingegangen. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnten bis auf drei Einsprachen mit demselben Wortlaut alle gütlich erledigt werden. Die nachfolgenden nicht gütlich erledigten Einsprachen werden den Stimmberechtigten zur Abstimmung vorgelegt.

8. NICHT GÜTLICH ERLEDIGTE EINSPRACHEN

Grundstück Nr. 610, Judith Schürmann-Wüest, Pfrundhofweg 1, 6274 Eschenbach
 Grundstück Nr. 611, Bruno Allenbach, Pfrundhofweg 5, 6274 Eschenbach
 Grundstück Nr. 633, Kurt und Margrit Suter-Stern, Pfrundhofweg 3, 6274 Eschenbach
 vertreten durch Rechtsanwalt Bernhard Stadelmann, Stadelmann Rechtsanwälte AG,
 Wegmatt 16, Postfach 134, 6048 Horw

Einsprechende

Bernhard Stadelmann, Rechtsanwalt als Vertreter der oben aufgeführten drei Parteien macht fristgerecht mit Schreiben vom 29. Januar 2024 Einsprache gegen die Gesamtrevision der Ortsplanung. Er beantragt Folgendes: Die Grundstücke Nm. 610, 611, 614 und 633 seien der Wohnzone W3c zuzuweisen.

Antrag

Einsprechende

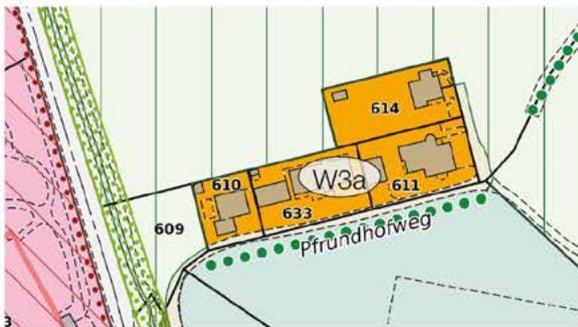


Abb. 30: Wohnzone 3a, Zonenplan neu



Abb. 31: Ansicht Pfrundhofweg

In der Wohnzone W3a beträgt die ÜZ 0.21. Die heute bestehenden Gebäude und Nebengebäude überschreiten diese ÜZ deutlich. Das Gebiet ist deshalb der W3c mit einer ÜZ von 0.27 zuzuweisen. Mit dieser Zuweisung werden die bestehenden Gebäude bei Rechtskraft der Gesamtrevision nicht rechtswidrig und die heute bestehenden Gebäude können weiterhin in der gleichen Dimension abgebrochen und wieder aufgebaut werden.

Begründung

Einsprechende

Von den vier genannten Grundstücken kann das Grundstück Nr. 633 mit der Zone W3a im Volumen nicht abgedeckt werden. Da die räumliche Strategie der Gemeinde, östlich der Bahngleise das Wohnen nicht intensivieren will, hat die Gemeinde sich aufgrund der Quartieranalyse für die W3a im Bereich der vier Grundstücke entschieden. Das bedeutet, dass die Mehrheit der Grundstücke mit den Gebäudehöhen 11 und 13 m und den ÜZ-Werten 0.21/0.24 und 0.27 in einen rechtmässigen Zustand versetzt werden können. Das Grundstück Nr. 611 erfüllt die Vorgaben nach dem ÜZ-Typ b mit 0.24 und 11 und 13 m. Für das Grundstück Nr. 633 gilt die Bestandesgarantie. Die Orientierung der Zone am grössten und höchsten Gebäude würde nach Ansicht des Gemeinderates zu einer an diesem Standort unerwünschten Aufzoning führen. Die Zone W3c mit 13 und 15 m und ÜZ-Werten von 0.27/0.30 und 0.33 wurde speziell für das sehr dichte Quartier im Gebiet Blattenhalde geschaffen und würde die Typologie und damit den Charakter des bestehenden Quartiers stark verändern.

Erwägungen

Gemeinderat

Die Einsprache ist abzuweisen. Die Wohnzone W3a ist zu belassen.

Antrag des

Gemeinderats

9. ANTRAG DES GEMEINDERATES

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Ortsplanung) der Gemeinde Eschenbach, unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlicherledigten Einsprachen, zuzustimmen.

10. ABSTIMMUNGSFRAGE

Stimmen Sie der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Ortsplanung) mit folgenden Unterlagen, unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen, zu?

- Bau- und Zonenreglement (BZR), inkl. Aufhebung folgender Gestaltungspläne:
 - Acherfang inkl. Erschliessungsstrasse
 - Schletliweid inkl. Erschliessungskonzept
 - Eschenpark
 - Hintere Kreuzweid
 - Lindenbrunnen 1 und 2
 - Mettlen
 - Neuhaus/Hubenfeldhalde
 - Neuheim
 - Oberhof
 - Rothli-Park
 - Sommerau
 - Stüdweid 1 und 2
 - Stüdweidhalde
 - Zielacher
- Zonenplan Siedlung und Landschaft
- Baulinienplan «Bereinigung Dorfkern» und «Aufhebung Dorfbach»
- Plan zur Verordnung zum Schutz und zur Nutzung des Eschenbacher Moos



Gemeinde
Eschenbach
Luzern



KONTAKT

Bei Fragen steht Ihnen Roland Studer (Gemeindeschreiber) zur Verfügung:

- Telefonnummer: 041 449 90 20
- E-Mail: roland.studer@eschenbach-luzern.ch
- Website: <https://www.eschenbach-luzern.ch/politik/ortsplanung.html/457>