



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Paketadresse:
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

Gemeinderat Escholz matt-Marbach
Hauptstrasse 95
Postfach 178
6182 Escholz matt

Luzern, 30. April 2018 / JV / ZUS
2017-274

Gemeinde Escholz matt-Marbach; Gesamtrevision Ortsplanung

Vorprüfungsbericht

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 5. August 2016, vom 12. Juli 2017 und vom 17. November 2017 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die vormaligen eigenständigen Gemeinden Escholz matt und Marbach haben per 1. Januar 2013 fusioniert. Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Escholz matt stammt aus dem Jahr 1994 (RRE Nr. 631 vom 3. Juni 1994), jene der Gemeinde Marbach von 2011 (RRE Nr. 577 vom 12. Mai 2011). Einzelne Sachthemen, wie die Gewässerräume innerhalb der Bauzonen oder die Wildruhezonen sind in den beiden Ortsteilen bisher unterschiedlich behandelt worden. Als gemeinsame Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde 2015 ein Siedungsleitbild erarbeitet.

In sachlicher und zeitlicher Hinsicht ist eine gesamthafte Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung somit zweckmässig.

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente¹ sind vorzuprüfen:

- Bau- und Zonenreglement, 17.11.2017
- Zonenplan Escholz matt Dorf 1:2'000, 06.07.2017
- Zonenplan Feldmoos 1:2'000, 06.07.2017
- Zonenplan Lehn 1:2'000, 06.07.2017
- Zonenplan Unter Wiggen 1:2'000, 06.07.2017
- Zonenplan Wiggen 1 :2'000, 06.07.2017
- Zonenplan Marbach Dorf 1:2'000, 13.11.2017
- Zonenplan Geissenmoos 1:2'000, 06.07.2017
- Zonenplan Marbachegg 1:2'000, 06.07.2017
- Zonenplan Neugaden 1:2'000, 10.11.2017
- Zonenplan Landschaft Teil Nord 1:10'000, 06.07.2017
- Zonenplan Landschaft Teil Süd 1:10'000, 06.07.2017
- Erschliessungsrichtplan einschliesslich Verkehrs- und Fusswegrichtplan 1 :2'500, 27.06.2016
- Zonenplan Marbach Dorf, Änderung Gewässerraum 1:1'000, 06.07.2017
- Zonenplan Neugaden / Geissenmoos, Änderung Gewässerraum 1:1'000, 06.07.2017

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Ihr Schreiben vom 5. August 2016 sowie die Schreiben des Planungsbüros vom 12. Juli und 17. November 2017
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) vom 17.11.2017
- Übersicht Umzonungen, Ortsteil Escholz matt 1:5'000, 30.06.2016 (Raumplanungsbericht Anhang C)
- Umzonungen Nrn. 15.1/15.2/15.3, Dorfmatte Marbach 1:1'000, 13.11.2017 (Raumplanungsbericht Anhang E)
- Umzonung Nr. 22, Sonderbauzone Müllerlimösli, PN 633 / 2440 (ZP Escholz matt Dorf) 1:1'000, 27.11.2017 (Raumplanungsbericht Anhang E)
- Umzonung Sonderbauzone Kiesaufbereitung SK, PN 1255, 1257, 1258 (Zonenplan Landschaft) 1:2'000, 07.11.2017 (Raumplanungsbericht Anhang E)
- Bericht zum Erschliessungsrichtplan Massnahmen, 27.06.2016
- Ausscheidung der Gewässerräume, Erläuterungsbericht inkl. Bericht gemäss Art. 47 RPV, 17.11.2017
- Arbeitsplan Gewässerraum Marbach 1:2'000, 06.07.2017

Die mit Schreiben vom 5. August 2016 ursprünglich eingereichten Unterlagen mussten umfassend überarbeitet werden und wurden mit Schreiben vom 12. Juli 2017 der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zur erneuten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Am 5. Oktober 2017 fand bei der Dienststelle rawi mit dem Gemeindepräsidenten und dem Gemeindevorsteher von Escholz matt-Marbach sowie dem Planungsbüro eine Besprechung zu einem Einzonungsbegehren in Marbach Dorf und zur Weilerabgrenzung Färberhus statt. Es wurden

¹ Die meisten eingereichten Unterlagen mussten im Rahmen der ersten Vorprüfung überarbeitet werden. Entsprechend wurden bei den überarbeiteten Unterlagen die Daten des Bearbeitungsstandes aktualisiert.

dabei auch die Vorgaben zur Mehrwertabgabe gemäss §§ 105 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erörtert. In der Folge wurden die Unterlagen vom Planungsbüro ergänzt und im Auftrag der Gemeinde mit Schreiben vom 17. November 2017 der Dienststelle rawi eingereicht.

Der für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung aktuelle Raumplanungsbericht vom 17. November 2017 genügt nun den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung. Die vorliegenden Dokumente sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi, zuständiger Gebietsmanager: Jérôme Vonarburg, Tel. 041 228 61 48) zur Vernehmlassung eingeladene Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (law), am 17. August 2017;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 2. August 2017;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 24. August 2017;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKDa), am 9. August 2017;
- REGION LUZERN WEST, am 17. August 2017.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

B. BEURTEILUNG

1. Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsrahmen

1.1. Die bisherige Entwicklung der Gemeinde

In Kapitel 5 des Planungsberichts wird die Gemeindeentwicklung erörtert. Die Bevölkerungszahl (mittlere Wohnbevölkerung) der Gemeinde Escholzmat-Marbach hat im Beobachtungszeitraum von 20 Jahren von 1993 bis 2014 um ca. 10 % auf noch 4'323 (2014) bzw. 4'358 (2016) abgenommen. Dies ist auf eine negative Wanderungsbilanz zurückzuführen. Es wandern also mehr Personen ab als zu. Nur 2009 war die Wanderungsbilanz positiv und Ende 2015 konnte gegenüber dem Vorjahr ein Zuwachs von 20 Einwohnern registriert werden. Die Gemeinde hofft, dass sich die Bevölkerungszahl weiter erhöhen wird. Gemäss Planungsbericht zeigt ein Blick auf die Altersstruktur, dass diese in der Gemeinde Escholzmat-Marbach vergleichbar mit jener der Region Entlebuch ist. Die Altersgruppe bis 19 Jahre ist leicht unterdurchschnittlich und die Altersklasse ab 80 Jahren leicht überdurchschnittlich vertreten.

Zu den Entwicklungen der Arbeitsplätze und des Wohnungsbestandes in der Gemeinde sowie zur Bautätigkeit in den vergangenen 10 bis 15 Jahren werden im Planungsbericht keine Aussagen gemacht.

1.2. Kantonale Grundlagen

Die Teilrevision des kantonalen Richtplans 2009 wurde am 14. September 2015 vom Kantonsrat beschlossen (KRP 09, teilrevidiert 15, nachfolgend KRP) und am 22. Juni 2016 vom

Bundesrat genehmigt. Im KRP wurde die Stossrichtung des revidierten schweizerischen Raumplanungsgesetzes insbesondere mit neuen beziehungsweise wesentlich geänderten Koordinationsaufgaben (KA) aufgenommen. Diese KA beinhalten eine präzisierte kantonale Raumentwicklungsstrategie (R1 -4), eine stärker gelenkte Bauzonenentwicklung auf Basis des räumlich nach Gemeindekategorien differenzierten Bevölkerungswachstums bezüglich der Beurteilung von Neueinzonungen (R1-5), eine zweckmässige Definition des Siedlungsgebiets (S1-1), einen aktualisierten Nachweis der Bauzonenkapazität (S1-5), umfassendere Voraussetzungen für Einzonungen (S1-6 und S1-7), Vorgaben für Auszonungen (S1-8 und S1-9) sowie die Förderung kompakter und dichter Siedlungsformen (S2-3).

Im KRP wurde die kantonale Raumentwicklungsstrategie auf Gemeindeebene in acht Gemeindekategorien verfeinert. Vor der Gemeindefusion waren Marbach gemäss KRP der Gemeindekategorie L3 (Ländliche Gemeinde) und Escholz matt der Kategorie L2 zugewiesen. Die fusionierte Gemeinde Escholz matt-Marbach ist nun der Gemeindekategorie L2, Nebenachsgemeinde in der Landschaft, zugewiesen. Der Entwicklungsfokus der Nebenachsgemeinde L2 liegt in der Stärkung der Ortskerne und in der Weiterentwicklung der ländlichen Siedlungsqualitäten. Anzustreben ist eine Verdichtung an zentralen und gut erschlossenen Lagen sowie die Umsetzung der regionalen Arbeitsplatzgebiete.

Gestützt auf die mittel- bis langfristigen Bevölkerungswachstumsprognosen von LUSTAT wird den Gemeinden in der Kategorie L2 ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0,5 % zur Beurteilung des Einzonungsbedarfs zugewiesen. Daraus kann mit LUBAT (Luzerner Bauzonen-Analyse-Tool) die zulässige Bauzonendimensionierung (insbesondere der Bedarf für allfällige Ein- und Auszonungen) bestimmt werden. Die Dichteanforderungen gemäss R1-5 des KRP sind immer zu berücksichtigen. Innerhalb der bestehenden Bauzonen ist ein stärkeres Bevölkerungswachstum grundsätzlich möglich, was der geforderten Siedlungsentwicklung nach innen entspricht.

1.3. Regionale Grundlagen

Auf regionaler Ebene ist der regionale Entwicklungsplan für die Biosphäre Entlebuch (REP UBE) mit Vorgaben für die räumliche und qualitative Entwicklung der Gemeinden massgebend. Der REP UBE wurde vom Regierungsrat 2012 genehmigt und nimmt unter anderem zur Raumordnung, Siedlungsentwicklung, Verkehrsentwicklung, Ver- und Entsorgung sowie zur Landwirtschaft und Landschaft Stellung. Die räumliche Entwicklungsstrategie hat eine nachhaltige Entwicklung der Region zum Ziel und basiert auf dem Gleichgewicht von Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft.

In seiner Stellungnahme vom 17. August 2017 weist der Regionale Entwicklungsträger REGION LUZERN WEST (RETW) darauf hin, dass die Gesamtrevision der Nutzungsplanung es der Gemeinde Escholz matt-Marbach ermöglicht, ihre Funktion als starke Landgemeinde mit zentralörtlichen Funktionen gemäss REP UBE wahrzunehmen.

1.4. Siedlungsleitbild, Entwicklungsstrategie

Das für die kommunale Behörde verbindliche Siedlungsleitbild 2015 von Escholz matt-Marbach enthält wichtige Vorgaben und Grundsätze für eine nachhaltige Weiterentwicklung der Gemeinde. Gemäss Siedlungsleitbild wird in der Gemeinde, entgegen der Entwicklung der letzten Jahrzehnte, künftig ein Halten des Einwohnerbestandes bis hin zu einem leichten Bevölkerungswachstum angestrebt. Die Gemeinde will sich verstärkt als Wohnort positionieren und dabei die Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben gezielt fördern sowie sich unter der Dachmarke "Unesco Biosphäre" auch als Tourismusort positionieren.

Mit Schreiben vom 17. Oktober 2015 nahm die Dienststelle rawi zum Siedlungsleitbild der Gemeinde Escholz matt-Marbach insgesamt in positivem Sinn Stellung. Es wurde der Gemeinde jedoch mitgeteilt, dass aufgrund des fehlenden Einzonungsbedarfs bei gleichzeitig

grossen Baulandreserven das Thema Siedlungserweiterung und -begrenzung zu überarbeiten und die geplanten Auszonungen konsequent voranzutreiben seien.

1.5. Siedlungsstruktur, geordnete Besiedlung

Grosse Bereiche der beiden Ortsteile Escholz matt und Marbach sind dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) zugewiesen. Im Planungsbericht wird betont, dass künftig noch mehr Wert auf die Gestaltung und die gute Einordnung von Bauten zu legen ist, damit keine weiteren „Bausünden“ mit störenden Dachformen und Volumen erstellt werden.

Gemäss der Koordinationsaufgabe S4-3 des KRP sind die Gemeinden aufgefordert, die Weilerzonen zu überprüfen. Dies ist vorliegend erfolgt (Kapitel 6.6 des Planungsberichts und unten Ziff. 4.2).

Die Reservezonen wurden geprüft und sollen von 4.3 % auf 2.7 % reduziert werden (Kapitel 6.8 des Planungsberichts). Einige Reservezonen bzw. Flächen des Übrigen Gebiets (üG) werden nun in die Landwirtschaftszone umgezont. Das Verhältnis zur kommunalen Bauzonenfläche von bis zu maximal 4 Prozent Reservezone für L-Gemeinden gemäss S1-1 des KRP wird eingehalten.

Wir unterstützen den Willen, in den Dorfbereichen der beiden schützenswerten Ortsbilder Escholz matt und Marbach ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung und die gute Einordnung von Bauten zu legen. Auch die weiteren Ausführungen nehmen wir zustimmend zur Kenntnis.

1.6. Zone für öffentliche Zwecke

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung ist auch der Bedarfsnachweis für die Zone für öffentliche Zwecke zu ermitteln. Gemäss § 48 PBG sind öffentliche Zonen nur für „die Erfüllung vorhandener und voraussehbarer öffentlicher Aufgaben“ auszuscheiden.

Der Kanton anerkennt, dass die neu fusionierte Gemeinde eine „schlanke“ Revision der Gesamtrevision der Ortsplanung insbesondere mit dem Ziel, die Planungen der beiden Gemeinden zusammenzuführen, initiiert hat. Dass die aktuelle Revisionsvorlage der Ortsplanung nicht noch mit weiteren Aspekten belastet werden soll, ist nachvollziehbar. Es ist jedoch eine zentrale Aufgabe der Gemeinden, den Bedarf der Zone für öffentliche Zwecke zu ermitteln und auszuscheiden respektive zu reduzieren. Es wird angenommen, dass mit der Gemeindefusion Escholz matt-Marbach nicht mehr der Bedarf an der gesamten Fläche der Zone für öffentliche Zwecke besteht. In der nächsten Revision der Zonenplanung wird die Gemeinde den Bedarf an öffentlichen Zonen abklären und entsprechend dimensionieren müssen.

1.7. Siedlungsentwicklung nach innen

Gemäss Kapitel 2.3 des Planungsberichts wurden die Innenentwicklungsstrategie und die Entwicklungsgebiete der Gemeinde im Siedlungsleitbild vom 23. Dezember 2015 festgehalten. Aus den Umsetzungsmassnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsleitbilds sind im Planungsbericht diverse Aufgaben beschrieben. Daraus abgeleitet wurden in den Zonenbestimmungen zu den Wohn- und Arbeitszonen die Voraussetzungen für eine Entwicklung mit jeweils angemessenen Dichten geschaffen. Die Kernbereiche von Escholz matt und Marbach mit den Ortsbildern von nationaler Bedeutung sind zu erhalten und können massvoll erneuert werden. Verbindliche Vorgaben zur qualitätvollen Siedlungsentwicklung in den Kernbereichen sind in den Bebauungsplänen zu verankern.

Dem Planungsbericht ist zu entnehmen, dass sich die Gemeinde für ein aktives Siedlungsmanagement einsetzt und alle unüberbauten Grundstücke erfasst wurden. Wir begrüssen die Vorgehensweise der Gemeinde, wonach mit den Eigentümern der grösseren Bauzonenreserven am Siedlungsrand Gespräche geführt wurden, um deren Absichten zu kennen, die Bedeutung der Reserven aufzuzeigen und allfällige Konsequenzen bei einer langfristigen Blockierung der Reserven darzulegen. Entsprechend sind bei Einzonungen umfassende Verträge im Sinne von § 38 Abs. 2 PBG abzuschliessen.

1.8. Kapazitätsbeurteilung, Grösse des Baugebiets

In Kapitel 12.1 des Planungsberichts wird die Bauzonenkapazität erläutert. Die Ausführungen basieren auf dem LUBAT 2017. Die Analyse ergibt gemäss den rechtsgültigen Zonenplänen eine Bauzonenkapazität von ca. 3'850 Einwohnern² in den bestehenden Bauzonen. 2016 wohnten nur 2'199 Personen innerhalb der Bauzonen. Ausserhalb der Bauzonen wurden mit 2'024 Personen fast gleich viele Einwohner gezählt, was auf das ausgeprägte Streusiedlungsgebiet zurückzuführen ist.

Für die Gemeindekategorie L2 besteht der Zielwert des Bauzonenflächenbedarfs von 225 m²/E. Wir unterstützen die Erhöhung und Beibehaltung der Einwohnerdichte mit einer ortsverträglichen baulichen Verdichtungsstrategie gemäss den vorliegenden Unterlagen. Die Dichtewerte der rechtskräftigen Zonenpläne liegen gemäss LUBAT mit 161 m²/E (Ortsteil Escholz matt) bzw. 212 m²/E (Ortsteil Marbach) unter dem Zielwert von 225 m²/E. Insbesondere für Marbach, aber auch für Escholz matt ist auffällig, dass der effektive Dichtewert mit 387 m²/E deutlich unter bzw. mit 202 m²/E über dem Dichtewert des rechtskräftigen Zonenplans liegt. Der effektive Flächenverbrauch pro Einwohner ist in Marbach also deutlich höher als dies der rechtskräftige Zonenplan vorsieht. Zum Bauzonenflächenbedarf stellen wir fest, dass die Vorgaben des KRP, wonach die Bauzonenfläche pro Einwohner nicht erhöht werden darf, erfüllt sind (vgl. Ziffer 12.1.4 des Planungsberichts).

Die LUBAT Analyse zeigt, dass mit dem Wachstumsfaktor 0.4 für 2035 gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan eine Überkapazität von rund 860 Einwohnern besteht und dass mit dem Zonenplanentwurf sogar eine Überkapazität im Umfang von rund 1190 Einwohnern geschaffen werden soll. Mit fast der Hälfte der Bevölkerung, die ausserhalb der Bauzone wohnt, erhöht sich die Überkapazität der Gemeinde weiter, da der Wachstumsfaktor zur Kapazitätsberechnung über alle Einwohner, auch jene ausserhalb der Bauzone, angewendet wird.

Inhaltlich sind wir mit den Ausführungen einverstanden.

1.9. Überdimensionierte Bauzonen

Wir stellen fest, dass die Gemeinde Escholz matt-Marbach gemäss LUBAT³ deutlich überdimensionierte Bauzonen - mehr als 10 ha zu grosse unüberbaute Bauzonen - aufweist und diese gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG und KRP (KA S1-8) zu reduzieren sind. Mit dieser Ausgangslage hat die Gemeinde keinen Anspruch darauf, die Bauzonen zu erweitern. Seit Jahrzehnten werden die grossen Baulandreserven nicht entwickelt, für die mutmasslich auch keine Nachfrage besteht. Die massiven Überkapazitäten in der Gemeinde belasten zudem auch das gesamtantonale Bauzonenkontingent gemäss KRP KA S1-1. Escholz matt-Marbach ist aus diesem Grund eine Rückzonungsgemeinde, weshalb die Gemeinde zu

² Davon entfallen 2587 Einwohner auf Escholz matt und 1'262 Einwohner auf Marbach. 2016 wurden mit den Personen ausserhalb der Bauzonen in der Gemeinde insgesamt 4'223 Einwohner gezählt.

³ LUBAT-Berechnung per 31.12.2016

grosse Bauzonen in Bezug auf den Wachstumswert an Einwohnern für die Beurteilung von Neueinzonungen hat und diese redimensionieren muss.

Rückzonungsgemeinden können Rückzonungen ohne Kostenfolgen zulasten der Gemeinde vorsehen, denn allfällige Entschädigungen aufgrund von materieller Enteignung bei Auszonungen werden der Gemeinde – via Vorfinanzierung durch die Gemeinde – durch den kantonal verwalteten Mehrwertausgleichsfonds rückerstattet (§ 105d Abs. 1 PBG). Zudem kann mit diesen Rückzonungen die weitere Entwicklung der Gemeinde besser an den kommunal bedeutenden zentralen Lagen konzentriert werden. Mit den Rückzonungen kann darüber hinaus an zweckmässigen wichtigen kantonal bedeutenden Entwicklungslagen ebenfalls ein Spielraum für Einzonungen geschaffen werden, wobei mit der Mehrwertabgabe aus solchen Einzonungen (§ 105 PBG) auch der kantonal verwaltete Mehrwertausgleichsfonds gespiesen wird.

Wir stellen fest, dass in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung das Thema Rückzonungen nicht grundlegend angegangen wurde, trotz entsprechender Aufforderung der Dienststelle rawi in der Stellungnahme zum Siedlungsleitbild (vgl. Kap. B.1.4). Zwar werden in Kap. 8.3 des Planungsberichts Rückzonungen von rund 5'600 m² aufgezeigt, welche in ihrem Umfang jedoch nicht ausreichend sind. Im Rahmen der vorliegenden oder spätestens in der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung sind deshalb weitere Rückzonungen vorzunehmen. Gemäss LUBAT wären die unüberbauten Bauzonen rein kapazitätsmässig und somit theoretisch um mehr als 10 ha zu reduzieren. Die aus unserer Sicht konkret vorzunehmenden planerisch zweckmässigen Auszonungen umfassen knapp 2.9 ha (vgl. auch Kap. B.3.3 und insbesondere B.3.7).⁴

1.10. Siedlungsentwicklung

Vorliegend anerkennen wir die Bedeutung einer Siedlungsentwicklung für die Gemeinde mit dem Einzonungsbegehren im Gebiet Marbach Dorfmatte (vgl. Ziffer B.3.3). Aufgrund der deutlich überdimensionierten Bauzonen wird jedoch eine generelle Reduktion der überdimensionierten Bauzonen gefordert.

2. Weitere Sachbereiche

2.1. Allgemeines

Die in die Vernehmlassung einbezogenen kantonalen Dienststellen haben in ihren Stellungnahmen verschiedene Anträge erhoben. Die Stellungnahmen liegen der kantonalen Vorprüfung bei. Im Anhang J des Planungsberichts werden der Umgang mit allen Anträgen und ihre fallweise Umsetzung erörtert.

Nachfolgend sind die wichtigsten Anträge aufgeführt und ihre Umsetzung wird kurz kommentiert. Erörtert werden mitunter auch die Anträge der kantonalen Dienststellen, die in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung nicht berücksichtigt werden. Bei nicht umgesetzten Empfehlungen und Hinweisen der Dienststellen, für die wir die Begründungen gemäss Planungsbericht teilen, verweisen wir abschliessend auf die dortigen Begründungen im Anhang, ohne hier nochmals darauf einzugehen. Auf in den Unterlagen zur Gesamtrevision

⁴ Bei einer Auszonung handelt es sich um dem planerischen Akt der Zuweisung von einer Bauzone zu einer Nichtbauzone. Von einer Rückzonung ist dann zu sprechen, wenn die Bauzone einer Gemeinde überdimensioniert ist und gemäss den Bundes- und kantonalen Vorgaben reduziert werden muss, namentlich mittels konkreten Auszonungen.

nicht berücksichtigte Anträge der Dienststellen, die gemäss Beurteilung der Dienststelle rawi jedoch umzusetzen sind, wird nachfolgend ausdrücklich hingewiesen.

2.2. Abbauzonen

Aufgrund dem Hinweis der Dienststelle uwe zur Abgrenzung des Umschlagplatzes der Abbauzone Haberland (Parz. Nr. 2221, GB Escholz matt) wurde diese im Zonenplan eingetragen. Im BZR wurde die Thematik Umschlag und Aufbereitung in Art. 44 Abs. 3 ergänzt.

Die beiden abgeschlossenen Abbaugelände Schlatt und Beibrächenäbnit werden gemäss Koordinationsaufgabe E1-1 des KRP weiterhin als Abbaugelände von kantonaler Bedeutung aufgeführt. Im Rahmen einer nächsten Revision des Richtplans werden diese gelöscht.

2.3. Fruchtfolgeflächen (FFF)

Im Planungsbericht wird in Kapitel 12.4 auf das Merkblatt des BUWD für das Vorgehen bei Einzonungsbegehren hingewiesen (www.fruchtfolgeflaechen.lu.ch) und erwähnt, dass durch die Planänderungen keine FFF betroffen sind.

2.4. Mehrwertausgleich

Für alle Zonenplanänderungen weisen wir auf den Mehrwertausgleich nach §§ 105 ff. PBG hin. Von der Abgabepflicht betroffen sind Einzonungen von mehr als 300 m², Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht sowie der Erlass oder Änderungen von Bebauungsplänen (§ 105 Abs. 3 PBG). All diese Planänderungen unterliegen aber nur dann der Abgabepflicht, wenn ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt.

Mit dem Genehmigungsgesuch ist in einem separaten Bericht der durch die Planänderungen entstehende Mehrwert für jedes betroffene Grundstück plausibel darzustellen, resp. die bereits vorhandenen Schätzungen (Planungsbericht Ziff. 8.7) zu präzisieren. Entsprechende Abklärungen und die Beträge sind durch ein Fachgutachten im Auftrag der Gemeinde zu ermitteln und spätestens im Genehmigungsverfahren in einem separaten Bericht einzureichen.

Veranlagt wird die Mehrwertabgabe nach der Rechtskraft der Einzonung (§ 105e Abs. 1 PBG). Allfällige Entschädigungen für eventuelle materielle Enteignungen aufgrund dieser Auszonungen würden durch den kantonal verwalteten Mehrwertausgleichsfonds entschädigt.

2.5. Lärmschutz

Die Dienststelle uwe weist darauf hin, dass mit Ausnahme von Art. 15 BZR in keinem Artikel auf das Vorgehen bei Gesuchen oder Bewilligungen in lärmbelasteten Baubereichen hingewiesen wird. Wir beantragen die Aufnahme eines separaten Lärmschutzartikels im BZR gemäss dem kantonalen BZR-Musterreglement. Der Wortlaut des BZR-Artikels ist unter Ziffer B.8.7 aufgeführt.

2.6. Gewässer und Schutz vor Naturgefahren

Die Dienststelle vif hält in ihrer Stellungnahme fest, dass in der vorliegenden Ortplanung der Gewässerraum (GWR) nur innerhalb der Bauzone ausgeschieden wurde. Der Ortsteil Escholz matt wurde zu einem früheren Zeitpunkt bereits erhoben (Zonenplan Gewässerraum, vom Regierungsrat am 18. Februar 2014 genehmigt). Der GWR ausserhalb der Bauzone

und beim Camping Sternen (Zonenplan Neugaden) soll zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschrieben werden.

Wir weisen die Gemeinde darauf hin, dass der Gewässerraum über das gesamte Gemeindegebiet bis Ende 2018 auszuscheiden ist. Die Ausscheidung der Gewässerräume dient nicht zuletzt dazu, den Raumbedarf der Gewässer für den Schutz vor Hochwasser festzulegen.

Die BZR-Bestimmungen (Art. 53-62) zu den Naturgefahren wurden zusammengeführt.

Dem Antrag der Dienststelle uwe betreffend GWR-Festlegung beim Camping wird Rechnung getragen, indem in der Zonenplanlegende der Hinweis aufgeführt ist, wonach die Festlegung der Gewässerraumzone im Rahmen der Festlegung des Bebauungsplans erfolgt und zwischenzeitlich die Übergangsbestimmungen gemäss Art. 41 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) gelten.

Weiter stellt die Dienststelle uwe den Antrag, die Bezeichnung des Gewässerraumes habe sich nach der BUWD-Richtlinie "Der Gewässerraum im Kanton Luzern" zu richten. Dieser Antrag wurde nicht berücksichtigt. Im Planungsbericht wird begründet, dass mit der Ausscheidung des GWR ausserhalb des Siedlungsgebietes eine zusätzliche „Freihaltezone Gewässerraum“ hinzukäme. Mit der Grundnutzung „Grünzone“ gäbe es damit drei unterschiedliche Zonenbezeichnungen für den gleichen Sachverhalt.

Wir teilen die Begründung gemäss Planungsbericht. Es soll innerhalb wie ausserhalb der Bauzone nur eine überlagerte Gewässerraumzone definiert werden.

2.7. Wald, Natur und Landschaft

Die Dienststelle lawa hält fest, dass die kantonale Verordnung zum Schutz der Schrattenflue (SRL Nr. 713c) im Zonenplan Landschaft nur bei Offenland dargestellt ist, nicht aber bei Wald. Im Planungsbericht wurde dem Antrag, dass auch bei Wald die Schutzverordnung Schrattenflue erkennbar ist, nicht entsprochen. Die Darstellung im Zonenplan Landschaft bezüglich des Perimeters der Schrattenflue Schutzverordnung ist erkennbar und eindeutig ausgewiesen.

Dem Antrag der Dienststelle lawa, die Schnittzeitpunkte von Naturschutzzonen ins BZR aufzunehmen – da nicht alle Bewirtschafter direktzahlungsberechtigt seien – wurde gemäss Planungsbericht teilweise berücksichtigt. Es wurde die Formulierung gemäss Muster-BZR weitgehend übernommen. Bezüglich Schnittzeitpunkte wird in Art. 47 Abs. 4 BZR auf die Direktzahlungsverordnung respektive auf die jeweiligen Bewirtschaftungsvereinbarungen mit der zuständigen kantonalen Dienststelle verwiesen. Die jahreszeitlichen Schnittzeitpunkte wurden jedoch nicht ins BZR aufgenommen.

Wir teilen die Begründungen gemäss Planungsbericht. Die übrigen Anträge der Dienststelle lawa wurden berücksichtigt und in den Unterlagen umgesetzt.

2.8. Störfallvorsorge

Die Dienststelle uwe stellt den Antrag zur Aufnahme eines BZR-Artikels zur Störfallvorsorge und weist darauf hin, dass sich auf dem Gebiet „Untergass“ nordöstlich des Dorfkerns Escholzmatte eine störfallrelevante Anlage befindet. Das bedeute, dass bei einem Störfall im Betrieb Personen in der Nachbarschaft geschädigt werden könnten. Eine Risikoabschätzung habe aufgezeigt, dass mit der heutigen Personenbelegung in der Nachbarschaft des Betriebs keine schwere Schädigung gemäss Störfallverordnung zu erwarten sei. Gemäss Planungsbericht wurde der Antrag nicht berücksichtigt, da weder Störfallbereich gemäss Konsultationskarte noch ein technischer Gefahrenbereich im Zonenplan dargestellt sei. Ohne räumlichen Bezug sei ein BZR Artikel zur Störfallvorsorge unwirksam. Auch bestünden keine Risikoberichte.

Da sich auf dem Gemeindegebiet eine störfallrelevante Anlage befindet, ist die Thematik aufzunehmen. Wir stellen den Antrag, im BZR einen Artikel zur Störfallvorsorge aufzunehmen (vgl. Ziffer B.8.6.).

2.9. Denkmalschutz

Die kantonale Denkmalpflege führt aus, dass vor dem Hintergrund der ISOS Escholz matt und Marbach ein sorgfältiger Umgang mit dem Ortsbild notwendig ist. Dies sei in den vorliegenden Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung nur teilweise eingeflossen. Gemäss Planungsbericht wurde der Antrag der kantonalen Denkmalpflege zur Wiederaufnahme des gestrichenen BZR-Artikels zur Eingliederung nicht berücksichtigt. Der BZR Artikel wurde gestrichen, da er § 140 PBG wiederhole.

Weiter stellt die kantonale Denkmalpflege den Antrag, die Arbeitszone Lehn auf Grundstück Nr. 2304 zu verkleinern und die Reservezone auf diesem Grundstück ostwärts auf Grundstück Nr. 2303 zu verlegen, damit der Umgebungsschutz der Wegkapelle Lehn gestärkt werde. Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass die Kapelle gemäss Baugruppe des kantonalen Bauinventars (BILU) als schützenswertes Kulturobjekt bezeichnet ist (vgl. Art. 65 BZR) und der Schutz gemäss § 142 PGB sowie § 1a-1c des Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler gewährleistet ist. Alle baulichen Massnahmen an den Objekten und deren Umgebung bedürfen gemäss Art. 65 Abs. 2 BZR einer Bewilligung der kantonalen Dienststelle.

Wir unterstützen die Anliegen der Kantonalen Denkmalpflege zum besonderen Schutz der Dorfkerne Escholz matt und Marbach vor dem Hintergrund der beiden ISOS-Ortsbilder wie auch den Schutz der erhaltenswerten Wegkapelle Lehn. Diese Schutzanliegen sind aber durch die übergeordnete Gesetzgebung sichergestellt, weshalb auf eine zusätzliche Aufnahme im BZR verzichtet wird.

3. Zonenplan Siedlung

3.1. Allgemeines

Im zusammengeführten Zonenplanentwurf Escholz matt und Marbach sind die Anpassungen anhand der Vorgaben des revidierten PBG vorgenommen worden, unter anderem mit dem Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) und der Gesamthöhe als neue Masse. Auf der Basis der Geodaten der amtlichen Vermessung wurde in einer GIS-Analyse die Überbauungsziffer pro Grundstück und Bauzonentyp ermittelt. Grundsätzlich wurde die ÜZ nur in jenen Zonen definiert, die bis anhin über eine AZ verfügten. Dies sind die Wohnzonen sowie die gemischten Arbeits- und Wohnzonen. Durch den Wegfall der Geschossregelungen werden für die Wohnzonen neue Bezeichnungen eingeführt. Es werden von der Wohnzone (W/A) bis zur Wohnzone (W/D) jeweils eine dichte und eine lockerere Bauzone mit einer Gesamthöhe von je 15 m und 12 m definiert.

Wir erachten das Vorgehen mit dem Wechsel zu den neuen Nutzungs- und Baumassen als zweckmässig und sind damit einverstanden.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Siedlungsgebietes wurden der Verkehrszone zugewiesen. Die Verkehrszonen wurden gemäss den Grundsätzen der kantonalen Richtlinie „Darstellung der Verkehrszonen (§ 52 PBG) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen“ erfasst.

Die Zonenpläne (1:2'000) sind in sogenannten Fensterplänen dargestellt. Die grosse räumliche Ausdehnung des Gemeindegebietes bedingt eine Aufteilung in Planausschnitte. Die zwei grossen Zonenpläne umfassen die Ortskerne Escholz matt Dorf und Marbach Dorf. Mit

Blick auf die heute verfügbare digitale Darstellung des Zonenplans Siedlung ist dagegen nichts einzuwenden.

3.2. Einzonung Müllerlimösli Escholzmatte (Parzellen Nrn. 633 und 2440)

Mit der Einzonung sollen die beiden bereits überbauten Grundstücke in der Landwirtschaftszone der Sonderbauzone Müllerlimösli zugewiesen werden (Art. 31 BZR). Es handelt sich damit um die nachträgliche Herstellung der Zonenkonformität einer Gewerbenutzung, die in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist. In der Sonderbauzone ist an diesem Standort die Wohnnutzung limitiert und es wird eine moderate Entwicklung des bestehenden Garagenbetriebes ermöglicht.

Für die Genehmigung dieser Einzonung ist in Art. 31 BZR ausserdem eine Ergänzung einzufügen, wonach die Sonderbauzone bei Betriebsaufgabe wieder in die Landwirtschaftszone ausgezont wird.

Die Einzonung erfordert die Überprüfung der Gefahrensituation. Gemäss Planungsbericht ist die Gefahrenkarte derzeit in Erarbeitung. Eine Einzonung über die Gefahrenzone 1 (Bauverbot) wäre nicht bewilligungsfähig. Insofern muss die aktualisierte Gefahrenkarte über die Einzonungsfläche für die öffentliche Auflage der vorliegenden Gesamtrevision vorliegen.

Die vorgesehene Einzonung ist unter Vorbehalt der erwähnten Ergänzung von Art. 31 BZR und des Ergebnisses zur Gefahrensituation recht- und zweckmässig.

3.3. Einzonung Dorfmatte Marbach (Teil der Parzelle Nr. 16)

Auf der Parzelle Nr. 16 soll nördlich zu den derzeit erstellten Mehrfamilienhäusern zur weiteren baulichen Entwicklung eine Einzonung erfolgen. Die Einzonung Dorfmatte mit den zu erfüllenden Vorgaben wurde im Rahmen einer Besprechung am 5. Oktober 2017 bei der Dienststelle rawi mit Gemeindevertretern besprochen:

- a) Es wurde in Kapitel B.1.9. aufgezeigt, dass die Gemeinde zu viele Bauzonenreserven hat, welche seit Jahren und teilweise Jahrzehnten nicht entwickelt werden und für die mutmasslich auch keine Nachfrage besteht. Damit die Einzonung weiterverfolgt werden kann, bedarf es der erforderlichen Reduktion der überdimensionierten Bauzonen mittels Auszonungen (vgl. Kap. B.3.7).
- b) Es ist die Einzonungsfläche für alle Projekte auf der Parzelle (inkl. geplante Erweiterung der Käserei) darzulegen. Die verbleibende Reservefläche auf Parz. Nr. 16 ist von der Reservezone in die Landwirtschaftszone zu überführen.
- c) Für die Einzonung ist der Mehrwert im Veranlagungsverfahren zu ermitteln (§ 105e PBG).
- d) Die offenbar durch die Grundeigentümer und die Naturgefahrensituation blockierte nahe Bauzonenreserve der Wohn- und Arbeitszone (Parz. Nrn. 43, 44 und 45 u. weitere) ist mit einer Sondernutzungsplanungspflicht zu versehen. Beispielsweise soll die Parzellenstruktur dieser unbebauten Mischzone neben einfachen Grenzbereinigungen auch gemäss § 86 PBG mittels Baulandumlegung neu gebildet werden, so dass diese sich für eine recht- und zweckmässige Nutzung eignet. Zudem soll zur besseren Bebaubarkeit mit den Vorgaben zum Gewässerschutz auch eine Bachverlegung geprüft werden.

Die Vorgaben der vorgenannten Ziff. b) und d) werden in den vorliegenden Planunterlagen erfüllt.

Nicht genügend nachgekommen wurde der Vorgabe von Ziff. a) betreffend die Rückzonungen. Es wird auf die erforderlichen Auszonungsflächen gemäss Kap. B.1.9 und insbesondere B.3.7 verwiesen.

Zur Vorgabe in Ziff. c) betreffend die Mehrwertabschätzung ist im Planungsbericht eine provisorische Berechnung aufgeführt. Der Mehrwert der Einzonung ist spätestens im Genehmigungsverfahren in einem separaten Bericht darzulegen.

Weiter ist auf der Parzelle Nr. 16 die westliche Zonenbegrenzung der Wohn- und Arbeitszone B bis an den Schonbach zu führen. Die vorgeschlagene Abgrenzung zur Landwirtschaftszone im rechten Winkel ist unzweckmässig, da so zwischen dem Schonbach und der neugeschaffenen Wohn- und Arbeitszone B ein scharfwinkliger "Spitz" entsteht, der sich wegen seiner Form und der kleinen Grösse her für die Landwirtschaftszone nicht eignet.

Damit die Einzonung Dorfmatte Marbach weiterverfolgt werden und als recht- und zweckmässig beurteilt werden kann, sind alle aufgeführten Vorgaben zu erfüllen. Andernfalls ist von einer Nicht-Genehmigung der Einzonung Dorfmatte Marbach auszugehen.

3.4. Einzonung Bergkäserei Marbach (Teil der Parzelle Nr. 16)

Nebst der Einzonung Dorfmatte Marbach soll der nordöstliche Bereich der Parzelle Nr. 16 für die Zulieferung und den angrenzenden Anbau des Käselagers der Bergkäserei Marbach in die Arbeitszone 1 eingezont werden. Diese Einzonung als betriebsbedingte Erweiterung ist nachvollziehbar und zweckmässig.

Zudem weisen wir auch darauf hin, dass auch für diese Einzonung eine Mehrwertabgabe gemäss §§ 105 ff. PBG zu entrichten ist. Es ist zu empfehlen, die Abgabepflicht und Abgabehöhe möglichst frühzeitig zu klären, damit für den Grundeigentümer Rechtssicherheit besteht. Spätestens im Genehmigungsverfahren ist in einem separaten Bericht der durch die Einzonung entstehende Mehrwert plausibel darzustellen.

3.5. Umzonung Bergkäserei Marbach (Teil der Parzelle Nr. 1229)

Auf der Parzelle Nr. 1229, GB Marbach, wird heute ausschliesslich eine Käserei betrieben. Der Bereich mit der Käserei soll von der Wohn- und Arbeitszone in die reine Arbeitszone 1 umgezont werden und somit derselben Arbeitszone wie für die Einzonung für Zulieferung und Anbau Käselager (siehe obenstehendes Kapitel B.3.4) zugewiesen werden. Die Umzonung ist nachvollziehbar und zweckmässig.

3.6. Weitere Ein- und Umzonungen

Die marginalen Einzonungen Wiggen (Änderung Nr. 12, Parzelle Nr. 2293, GB Escholzmatt) und Lehn (Änderung Nr. 25, Parzelle Nr. 357, GB Escholzmatt) stellen nicht kapazitätsrelevante zweckmässige kleine Arrondierungen ohne Mehrwertabgabepflicht dar.

Die Umzonungen in Escholzmatt Dorf (Änderung Nr. 2, 4.1, 4.2 Chappelebode; Änderung Nr. 8, 9, 10 entlang Kantonsstrasse; Änderung Nr. 11 Mösli und Änderung Nr. 21 Werkhof) sind zweckmässig und werden nicht weiter kommentiert. Auch zu den Umzonungen mit der Zusammenlegung von Kern- und Dorfzone in Escholzmatt und Marbach sowie im Rahmen der Überprüfung der beiden schützenswerten Ortsbildperimeter und zu den technisch bedingten Bereinigungen (z.B. Anpassung von Zonengrenzen an geänderte Parzellengrenzen bzw. an die Bodenbedeckung) haben wir keine weiteren Bemerkungen. Die erwähnten Umzonungen liegen im kommunalen Planungsermessen.

3.7. Auszonungen für die Redimensionierung von überdimensionierten Bauzonen

Gemäss den Erläuterungen in Kap. B.1.9 hat Escholz matt-Marbach deutlich zu grosse unüberbaute Bauzonen, gilt deshalb als Rückzonungsgemeinde und muss dementsprechend die Bauzonen reduzieren. Gemäss LUBAT wären die unüberbauten Bauzonen rein kapazitätsmässig und somit theoretisch um mehr als 10 ha zu reduzieren. Die aus unserer Sicht konkret vorzunehmenden planerisch zweckmässigen Auszonungen umfassen knapp 3 ha und sind in den drei Planbeilagen rot markiert dargestellt. Kriterien für die Ermittlung dieser Auszonungsflächen sind gestützt auf S1-8 des KRP insbesondere:

- periphere Lage innerhalb der Gemeinde sowie am Bauzonenrand
- seit mehr als 10 Jahren eingezont und/oder ohne Entwicklungsanzeichen seitens Grundeigentümer und/oder blockiert
- Bestehende (Nicht)Erschliessung; Stand Erschliessungsrichtplan und –programm
- nicht zonenkonforme Nutzung

Die Gemeinde hat all diese Auszonungsflächen zu überprüfen und im Rahmen der laufenden oder spätestens der nächsten Ortsplanungsrevision konkrete Aussagen zu jeder dieser Flächen zu machen, namentlich bezüglich der oben erwähnten Kriterien und allenfalls weiterer Aspekte.

4. Zonenplan Landschaft

4.1. Inhaltliche Zusammenführung

Der Zonenplan Landschaft im Massstab 1:10'000 ist in die Pläne Teil Süd (Marbach) und Teil Nord (Escholz matt) aufgeteilt. Inhaltlich wurden die beiden Zonenpläne zusammengeführt. Namentlich erwähnt werden die folgenden Änderungen:

- Das Übrige Gebiet c (üGc) wurde nach den beiden Schutzverordnungen Moorbiotop und Schrattenflue differenziert dargestellt. Bei der Schutzverordnung Schrattenflue wird darauf verzichtet, über Wald eine Überlagerung darzustellen, zumal mit der Darstellung des Perimeters der Schrattenflue-Schutzverordnung die Flächen eindeutig hervorgehen.
- Der Antrag der Dienststelle lawa, bestimmte Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR) wie auch zwei Trockenwiesen und –weiden (TWW) von nationaler Bedeutung als Naturschutzzonen 1 auszuscheiden, wurde umgesetzt.
- Zum Schutz der geologisch-geomorphologischen Objekte in der Landwirtschaftszone wurde die Zonenbestimmung ergänzt. Der Perimeter der Objekte von regionaler Bedeutung ist orientierend in den Zonenplänen dargestellt.
- Es wurde im Zonenplan Landschaft darauf verzichtet, die Empfehlung der Dienststelle lawa umzusetzen und zwei Teilobjekte des Wildtierwechselbereichs LU 26 Escholz matt – Schüpfheim als orientierenden Planinhalt darzustellen.

Die erwähnten Änderungen am Zonenplan Landschaft sind recht- und zweckmässig.

4.2. Weilerzonen

Die Weiler sind gemäss § 59a PGB den Nichtbauzonen zuzuweisen. Sie sind nach Bundesrecht Zonen, die zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen ausgeschieden werden können (vgl. Art. 33 RPV). Weilerzonen dienen vorab der baulichen Bestandeswahrung, womit in den Weilerzonen die bestehenden baulichen, räumlichen und nutzungsmässigen Strukturen zu erhalten und harmonisch in die Landschaft einzugliedern sind. Gemäss Kapitel L5 des KRP ist die Möglichkeit, ausserhalb der Bauzonen Bauten und Anlagen zu erstellen, primär der produzierenden Landwirtschaft vorbehalten. Die landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung hat Vorrang vor anderen Nutzungen. Mit den auf das Bun-

desrecht abgestimmten Präzisierungen werden die zulässigen Mehrnutzungen in der Weilerzone gegenüber der Landwirtschaftszone reduziert.

Der Weiler Dürrenbach wurde unverändert in eine Nichtbauzone überführt, der Weiler Schärliig wurde auf das bebaute Areal reduziert und der Weiler Feldmoos (Typ C gemäss Regionalem Richtplan) wurde aufgrund der Lage an der Kantonsstrasse und der bestehenden Nutzungen einer Sonderbauzone zugewiesen mit erhöhten Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung aufgrund des Schutzobjektes Landgasthof. Für die Sonderbauzone Feldmoos wurde ein separater Teilzonenplan erstellt.

Diese Änderungen sind nachvollziehbar und zweckmässig.

Beim Weiler Färberhus (Typ B gemäss regionalem Richtplan) wurde im vorliegenden Zonenplanentwurf der nördliche Bereich einer Sonderbauzone zugewiesen, zur Möglichkeit der Weiterentwicklung des dort ansässigen Gartenbaubetriebes. In der kantonalen Stellungnahme vom 25. April 2017 wurde eine Sonderbauzone beim Weiler Färberhus abgelehnt. Die negative Beurteilung einer Sonderbauzone Färberhus wurde durch die Dienststelle rawi auch im Rahmen der Besprechung am 5. Oktober 2017 den Gemeindevertretern erneut begründet.

Der bestehende Gartenbaubetrieb geniesst Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG. Einer Einzonung in die Sonderbauzone für künftige bauliche Betriebserweiterungen kann an diesem Standort jedoch nicht zugestimmt werden. Die Sonderbauzone Färberhus ist nicht genehmigungsfähig und nicht weiter zu verfolgen. Die Fläche der Sonderbauzone Färberhus gemäss Entwurf Zonenplan Landschaft ist wie bisher der Weilerzone zuzuweisen.

5. Teilzonenplan Gewässerraum

Im Ortsteil Escholz matt wurden die Gewässerräume mit der Revision der Ortsplanung 2012 innerhalb des Siedlungsgebietes ausgeschieden. Der Zonenplan Gewässerraum von Escholz matt wurde mit Regierungsratsentscheid Nr. 177 vom 18. Februar 2014 genehmigt. In den vorliegenden Unterlagen wurden die Gewässerräume innerhalb des Siedlungsgebietes im Ortsteil Marbach ausgeschieden und werden im Rahmen der vorliegenden Revision grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die Festlegung der Gewässerräume ausserhalb des Siedlungsgebietes über das gesamte Gemeindegebiet ist noch hängig.

Die Gewässerraumbreiten gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) wurden mit den kantonalen Dienststellen uwe und vif ermittelt. Die Anträge dieser Dienststellen im Rahmen der kantonalen Vernehmlassung wurden in die Umsetzung der Gewässerräume aufgenommen und in den meisten Fällen bereits umgesetzt. Die detaillierte Auswertung der Stellungnahmen mit jeweiliger Umsetzung und Hinweisen zur Umsetzung befindet sich im Anhang J des Planungsberichtes.

Die Inhalte sind nachvollziehbar widergegeben. Wir weisen darauf hin, dass die Festlegung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone über das gesamte Gemeindegebiet gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung bis zum 31. Dezember 2018⁵ vorzunehmen ist.

⁵ Die Frist zur Festlegung der Gewässerräume bis Ende 2018 ergibt sich aus den Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) vom 4. Mai 2011.

6. Naturgefahren

Die Systematik der Gefahrenzonen mit der Unterteilung nach den einzelnen Prozessen innerhalb einer Gefahrenstufe wurde vereinheitlicht. Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan dargestellt. Das Vorgehen ist zweckmässig und entspricht den Vorgaben gemäss Wegleitung Naturgefahren im Kanton Luzern, März 2009.

7. Altrechtliche Sondernutzungspläne

Mit der Überführung des BZR in die neue Systematik der Bau- und Nutzungsmasse gemäss PBG (Ersatz von Ausnützungsziffer und Geschossigkeit durch die Überbauungsziffer und die Gesamthöhe) sind auch die bestehenden Bebauungs- und Gestaltungspläne nicht mehr mit dem neuen Recht vereinbar. Sie müssen angepasst, in die neue Grundordnung überführt oder nach § 22 Abs. 3 PBG im Ortsplanungsverfahren aufgehoben werden.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung werden die Gestaltungspläne über Gebiete, die bereits weitgehend überbaut sind, aufgehoben. Im Sinne von § 75 PBG hat die Gemeinde für Gestaltungspläne in Art. 67 BZR festgelegt, in welchem Ausmass von der Regelbauweise abgewichen werden kann. In Anhang C des BZR sind die Mindestanforderungen aller Gestaltungspläne der Gemeinde festgelegt. Die verbleibenden Gestaltungspläne können dank der Übergangsfrist noch bis spätestens Ende 2023 nach altem Recht (§ 224 Abs. 2 PBG) angewendet werden. Sie sind entweder zu überprüfen und anzupassen oder ersatzlos aufzuheben. Im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung wurde die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht Stei im Ortsteil Escholz matt aufgrund eines laufenden Bauvorhabens aus der Gesamtrevision herausgelöst. Das Bauvorhaben soll in der Regelbauweise ohne Ausnützungsbonus und somit ohne Gestaltungsplan realisiert werden können.

Gemäss Planungsbericht werden die altrechtlichen Bebauungspläne „Dorf Marbach“, „Dorf Escholz matt“ und „Neugaden“ (Campingplatz) nicht aufgehoben. Diese Bebauungspläne sind gemäss § 224 Abs. 2 PBG bis spätestens Ende 2023 zu revidieren. Altrechtliche Bebauungspläne können nur bis zu diesem Zeitpunkt nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen gemäss Anhang des PBG angewendet werden.

Wir weisen darauf hin, dass Bebauungspläne über Nichtbauzonen nicht angewendet werden können. Ein Bebauungsplan dient der Bebauung, was ein Widerspruch zur Nichtbauzone darstellt. Der Perimeter der Bebauungsplanung kann sich deshalb nur auf die Bauzone beziehen. Dies betrifft einen Bereich des Bebauungsplans „Dorf Escholz matt“ (Landwirtschaftszone über die Grundstücke Nrn. 100 tw., 159 tw. und 160 tw. beim Brunehus) und einen Bereich des Bebauungsplans Marbach (Reservezone über die Grundstücke Nrn. 22 tw., 23 tw. im Under Büel).

8. Bau- und Zonenreglement (BZR)

8.1. Übernahme von Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Der Kanton Luzern trat auf den 1. Januar 2014 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; SRL Nr. 737) bei und passte auf dieses Datum hin das Planungs- und Baurecht an diese Vereinbarung an. Gemäss Teil III der Änderung des PBG vom 17. Juni 2013 (G 2013 490, 522) gelten für die Gemeinden die im Anhang 1 aufgeführten älteren Bestimmungen des PBG, Stand 1. Juni 2013, bis zur gemeindeweisen Inkraftsetzung der neuen Bestimmungen durch den Regierungsrat weiter. Dasselbe gilt für die im Anhang 1 der Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL Nr. 736) aufgeführten älteren Bestimmungen der PBV, Stand 1. Oktober 2011 (G 2013 523, 548; § 69 Abs. 2 PBV). Die

Gemeinden haben ihre Zonenpläne und die Bau- und Zonenreglemente bis spätestens Ende 2023 den neuen Bestimmungen der Änderung vom 17. Juni 2013 anzupassen (§ 224 PBG). Der Regierungsrat bezeichnet die Gemeinden, in denen die neuen Bestimmungen des Planungs- und Baurechts gelten, im separaten Beschluss SRL Nr. 736a.

Die beiden BZR Escholz matt und Marbach wurden in Abstimmung mit diesen Änderungen im PBG und in der PBV zusammengeführt und grundlegend überarbeitet. Wo zweckmässig, wurden die Formulierungen des kantonalen Muster-BZR verwendet. Die wesentlichen Änderungen sind im Planungsbericht, Kapitel 7, zusammengefasst.

Das unter Mitwirkung des Rechtsdienstes BUWD überarbeitete BZR ist im Wesentlichen recht- und zweckmässig. Zu beachten sind nachfolgende Ausführungen zu einzelnen Bestimmungen.

8.2. Artikel 16 Dorfzone (D)

Die Grundnutzungsvorschriften zur Dorfzone sind sehr allgemein gehalten und weisen im Besonderen auf die Bedeutung der Erhaltung der Kernbereiche von Escholz matt und Marbach mit den Ortsbildern von nationaler Bedeutung hin. In der Zonenbestimmung sind keine Baumasse definiert und es wird für die detaillierten Vorschriften auf die Bebauungspläne Dorf Marbach und Dorf Escholz matt verwiesen.

Bei den zu überarbeitenden Bebauungsplänen „Dorf Marbach“ und „Dorf Escholz matt“ werden besondere Qualitätsanforderungen in Bezug auf die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten (Vorgaben zu Materialisierung, Bauvolumen, Aussenraum usw.) im Einklang mit dem Schutz der beiden Ortsbildern von nationaler Bedeutung zwingend zu sichern sein.

8.3. Art. 26 Sonderbauzone Lehn (SL)

Wir haben keine Anmerkungen zu diesem Artikel.

8.4. Artikel 28 Sonderbauzone Färberhus (SFä)

Eine Sonderbauzone Färberhus (SFä) für den ansässigen Gartenbaubetrieb ist nicht genehmigungsfähig und nicht weiter zu verfolgen (siehe Ausführungen gemäss Ziffer B.4.2.). Entsprechend wird dieser Artikel nicht benötigt und ist deshalb ersatzlos zu streichen.

8.5. Artikel 41 Weilerzone (W)

Die Zonenbestimmung wurde in Abs. 3 und 4 gemäss der Musterbestimmung und mit einer Ergänzung zur Regelung von Ersatz-Neubauten erweitert.

Mit der vorliegenden Zonenbestimmung werden die Vorgaben zum Schutz der Weiler nach § 59a PBG und Koordinationsaufgabe S4 KRP eingehalten. Wir sind mit der Regelung einverstanden.

8.6. Neuer Artikel Störfallvorsorge

Wir beantragen, folgende Bestimmung zur Berücksichtigung der technischen Gefahren aufzunehmen:

1. Bei wesentlichen Nutzungsänderungen (Grundnutzung, Bebauungsplan) ist die Konsultationskarte "Technische Gefahren" zu beachten.
2. Ist dem interessierenden Gebiet ein Risikobericht hinterlegt, ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.
3. Die Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

8.7. Neuer Artikel Bewilligungen von Gestaltungsplänen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

Wir beantragen, eine separate Bestimmung zum Lärmschutz aufzunehmen, die folgenden Wortlaut haben sollte:

1. In lärmbelasteten Gebieten können die gültigen Grenzwerte der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) nur mit Massnahmen eingehalten werden. Daher sind in diesen Gebieten die Bestimmungen von Artikel 29–31 LSV besonders zu beachten. Bewilligungen für Gestaltungspläne oder Baugesuche für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung können erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erteilt werden.
2. Können die Grenzwerte trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
3. Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

9. Erschliessungsrichtplan, einschliesslich Verkehrs- und Fussrichtplan

Der Erschliessungsrichtplan für den Ortsteil Marbach 2011 wurde im Rahmen der Gesamtrevision zur Ortsplanung überprüft und aktualisiert. Im Gebiet Wiggen sind Erschliessungsmassnahmen aufgrund einer geplanten Überbauung mit Gestaltungsplan nötig. Der Veloweg Marbach-Wiggen ist in der 1. Etappe realisiert.

Für den Ortsteil Escholz matt existiert kein Erschliessungsrichtplan. Dies wird damit begründet, dass es in Escholz matt keine Neueinzonungen auf unüberbautem Land gibt und die bestehenden Bauzonen weitgehend erschlossen sind. Die Sanierungen des Dorfplatzes und der Kantonsstrasse in Escholz matt sind realisiert und abgeschlossen.

Die bereits erfolgten Aktualisierungen und Ergänzungen des Erschliessungsrichtplans nehmen wir zustimmend zur Kenntnis. Sie sind recht- und zweckmässig. Der Erschliessungsrichtplan ist – soweit er vorhanden ist – jedoch darüber hinaus im Hinblick auf die notwendigen Auszonungen aufgrund der erforderlichen Reduktion der überdimensionierten Bauzonen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen (§ 20 Abs. 1 PBV). Der Erschliessungsrichtplan berührt mit den Festsetzungen zur Kantonsstrassen kantonale Interessen und bedarf somit der Genehmigung des Regierungsrats (§ 9 Abs. 3 PBG).

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Namentlich sind folgende Vorbehalte umzusetzen:

- Die Einzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 16 (GB Marbach) in die Zone WAr/B gemäss Kap. B.3.3 ist nur genehmigungsfähig, wenn gleichzeitig die erforderliche Redimensionierung der überdimensionierten Bauzonen mittels konkreten Auszonungen gemäss den Planbeilagen (vgl. Kap. B.1.9 und B.3.7) sowie eine damit zusammenhängende Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung des Erschliessungsrichtplans vorgenommen werden.
- Ergänzung von Art. 31 BZR (Sonderbauzone Müllerlimösli) gemäss Kap. B.3.2.
- Anpassungen beim Weiler Färberhus gemäss Kap. B.4.2.

Ausserdem sind folgende Anträge zu prüfen:

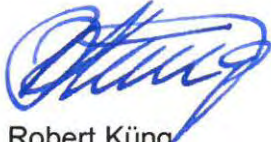
- Einfügung eines Artikels zum Lärmschutz gemäss Kap. 2.5 und 8.7.
- Einfügung eines Artikels zur Störfallvorsorge gemäss Kap. 2.8 und 8.6.

Darüber hinaus ersuchen wir Sie, die weiteren Empfehlungen und Hinweise zu beachten.

Die Einzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 16 (Dorfmatte Marbach) in die Wohn- und Arbeitszone ist nach dem Gesagten nur möglich, wenn gleichzeitig genügend Flächen gemäss den Planbeilagen rückgezont werden. Die erforderlichen Auszonungen zwecks Reduktion der überdimensionierten Bauzonen sowie die Einzonung Dorfmatte Marbach in die Zone WAr/B sind deshalb zusammen entweder im laufenden Ortsplanungsverfahren vorzunehmen und diesfalls mit allen relevanten Dokumenten vor der öffentlichen Auflage noch zu einer ergänzenden Vorprüfung einzureichen. Alternativ kann das laufende Ortsplanungsverfahren auch ohne die Einzonung Dorfmatte Marbach in die Zone WAr/B und ohne die erforderlichen konkreten Auszonungen weiterbearbeitet und gemäss den Vorbehalten, Anträgen und Empfehlungen des vorliegenden Vorprüfungsberichts bereinigt und anschliessend öffentlich aufgelegt werden.

In diesem Sinn kann die Vorlage weiterbearbeitet und je nach gewählter Vorgehensweise für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten (Nutzungsplanung) und den Gemeinderat (Richtplanung) vorbereitet werden. Nach der Beschlussfassung ist die Vorlage dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Robert Küng
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen
- Drei Planbeilagen zu den Rückzonungsflächen (je eine für die Gebiete Escholz matt, Marbach und Marbachegg)

Kopie an (digital inkl. Beilagen):

- Planungsbüro suisseplan Ingenieure AG, Theaterstrasse 15, 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
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- REGION LUZERN WEST, Geschäftsstelle, Menznauerstrasse 2, 6110 Wolhusen



Landwirtschaft und Wald (lawa)

Centralstrasse 33
Postfach
6210 Sursee
Telefon 041 925 10 00
Telefax 041 925 10 09
lawa@lu.ch
lawa.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Jérôme Vonarburg
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Sursee, 17. August 2017 BAM

STELLUNGNAHME

**Gemeinde Escholz matt Marbach; Gesamtrevision Ortsplanung 2016
Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Vonarburg

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 13. Juli 2017 haben wir die erwähnten Plan- und Reglement-
sänderungen geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Natur und Landschaft

Die Flachmoore von regionaler und nationaler Bedeutung sind durch die Verordnung zum Schutz der Moore geschützt (SRL 712c). Die Schutzflächen werden im Zonenplan als übriges Gebiet c dargestellt. Bei Überlagerungen mit Wald werden solche Schutzflächen zum Teil als übriges Gebiet über Wald dargestellt, was korrekt ist. In einigen Fällen sind die Schutzflächen im vorliegenden Plan jedoch an den Waldrand angepasst, wie z.B. bei den Feuchtgebieten auf den Parzellen 850 und 694. In diesen Fällen ist nur die Offenlandfläche als übriges Gebiet dargestellt, die bestockte Fläche des Feuchtgebiets fehlt.

Die kantonale Verordnung zum Schutz der Schrattenflue (SRL 713c) ist im Zonenplan Landschaft dargestellt. Es ist aber nur das Offenland als übriges Gebiet C dargestellt, nicht aber der Wald.

Das Inventar der geologisch-geomorphologischen Objekte (INR gemäss § 17 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz, SRL 709a) beinhaltet sowohl regionale als auch nationale Objekte. Im Zonenplan sind die regionalen Objekte dargestellt, die nationalen Objekte fehlen.

Da nicht alle Bewirtschafter von Naturschutzzonen direktzahlungsberechtigt sind, müssen die Schnittzeitpunkte im Zonenreglement festgehalten werden.

Anträge

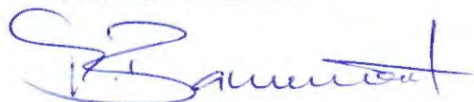
- Werden Flächen gemäss Moorschutzverordnung von Waldflächen überlagert, müssen diese konsequent dem übrigen Gebiet c über Wald zugewiesen werden.

- Die kantonale Verordnung zum Schutz der Schrattenflue ist im Zonenplan Landschaft so darzustellen, dass auch die Wälder als Teil der SVO erkennbar sind.
- Im Zonenplan sind auch die INR-Geo-Objekt mit nationaler Bedeutung darzustellen. Es handelt sich um folgende Objekte:
 - Helvetische Randkette Hächlen - Hengst, - Schafflue - Schibengütsch - Achs (Nr. 1)
 - Napflandschaft zwischen Ilfis, Äschlisbach, Wiss Emme und Schafegg (Nr. 8)
- Art. 46, Abs. 4 (Naturschutzzone) ist wie folgt zu ändern:
~~[...] Bezüglich der Schnittzeitpunkte gilt die aktuelle Direktzahlungsverordnung (DVZ, SR 910.13).~~ Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. [...]
- Art. 71, Abs. 2 ist so anzupassen, dass sich die Strafbestimmungen auf die richtigen Absätze beziehen.

Die übrigen Fachbereiche haben keine Bemerkungen zu dieser Vernehmlassung.

Wir danken Ihnen, dass Sie unsere Stellungnahme zur Kenntnis nehmen.

Freundliche Grüsse



Manuela Bannwart
 Sachbearbeiterin
 041 925 10 21
 manuela.bannwart@lu.ch

Verkehr und Infrastruktur (vif)

Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Sternmatt
Telefon 041 318 12 12
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Dienststelle
Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Jérôme Vonarburg
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 2. August 2017 zeu/DAr/Ho/ah/ce
ID 17_631 / 2112.747 / 2017-148

GEMEINDE ESCHOLZMATT MARBACH
Vernehmlassung; Gesamtrevision Ortsplanung 2016

Sehr geehrter Herr Vonarburg
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 13. Juli 2017 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHR/KANTONSSTRASSE

Aus Sicht Verkehr/Kantonsstrasse bestehen keine Einwände bzw. Bemerkungen zur eingereichten Gesamtrevision Ortsplanung 2016 gemäss den vorliegenden Unterlagen.

NATURGEFAHREN/WASSERBAU

In der vorliegenden Ortplanung wurde der Gewässerraum (GWR) nur innerhalb der Bauzone (IBZ) ausgeschieden. Der Ortsteil Escholz matt wurde zu einem früheren Zeitpunkt bereits ausgeschieden. Der GWR ausserhalb der Bauzone (ABZ) und beim Camping soll zu einem späteren Zeitpunkt gemacht werden.

Der Gewässerraum ist über das gesamte Gemeindegebiet bis Ende 2018 auszuscheiden.

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz gilt gemäss der Richtlinie Arbeitshilfe des BUWD als gewährleistet, wenn das Gebiet vor einem 100-jährigen Hochwasser (HQ100) geschützt ist. Dies kann aus der Gefahrenkarte beziehungsweise der Intensitätskarte Wasser - seltene Ereignisse entnommen werden.

Die ursprüngliche Formulierung der Grundsätze bezüglich Hochwasserschutz war korrekt und muss nicht auf 300-jährlich korrigiert werden.

Diese ist in den Richtlinien - Der Gewässerraum im Kanton Luzern (2012) - beschrieben. Leider ist in der Arbeitshilfe - Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung innerhalb Bauzone (2016) - der Hochwasserschutz als gewährleistet beschrieben, wenn auch die erhebliche Gefährdung (=HQ300) keine Schwachstellen zeigt.

Dies ist nicht korrekt bzw. stimmt nicht mit den vorangegangenen Richtlinien überein. Die Arbeitshilfe soll demnächst mit der Ausscheidung ausserhalb der Bauzone ergänzt werden, wobei auch die Differenz mit dem Hochwasserschutz bereinigt werden soll. Die Arbeitsplan GWR_Marbach kann entsprechend angepasst werden.

Da im kantonalen Wasserbau im Siedlungsgebiet in der Regel die Gewässer auf ein HQ100 + Freibord ausgebaut werden, gilt sozusagen das HQ100 als Hochwasserschutz sicher.

Einzonung Nr. 22 / Gefahrenkarte

Die Einzonung Nr. 22 der Parzelle Nr. 633 und Nr. 2440 Escholzmatte ist nicht im Perimeter der Gefahrenkarte. Da die neue Einzonung in der Bauzone ist, erfordert die Einzonung eine Gefahrenkarte im besagten Bereich.

Der Perimeter der Gefahrenkarten Escholzmatte-Marbach ist im Vorfeld entsprechend zu erweitern beziehungsweise nach den kantonalen Vorlagen zu erarbeiten und in die bestehende Gefahrenkarte zu integrieren. Leider ist uns dies in der Vorprüfung entgangen.

Bezüglich der Ausscheidung des Gewässerraums bei der Neueinzonung Nr. 22 bestehen keine Einwände.

Marbach Dorf

Der Gewässerraum auf den Parzellen Nr. 7 und Nr. 1162 kann gemäss dem Vorschlag verringert werden, obwohl der Hochwasserschutz nicht gegeben ist. Da die Anpassung nur gering und die Zugänglichkeit zum Gewässer weiterhin gegeben ist, kann eine Ausnahme beim Haus (nicht bei den Anbauten) in Aussicht gestellt werden, da ein allfälliger Neubau auf der Parzelle keinen geeigneteren Standort zulässt mit den regulären Abständen und auf der gegenüberliegenden Seite des Schonbaches eine unbebaute Landwirtschaftsfläche befindet und somit die Zugänglichkeit zum Gewässer weiterhin gegeben ist.

Im Plan "Marb_Dorf" sind jedoch die Anbauten auch noch ausgespart, dies ist anzupassen. Im Erläuterungsbericht ist dies jedoch richtig dargestellt.

Die Anpassung auf der Parzelle Nr. 1204 ist legitim da der Hochwasserschutz gegeben ist und diese gemäss Zonenplan in der Kernzone befindet.

Die Anpassung auf den Parzellen Nr. 69 und Nr. 68 wären eigentlich auch legitim jedoch ist ein Neubau geplant oder bereits realisiert in der es keine Anpassung des GWR mehr benötigt. Beziehungsweise der Neubau soll gemäss Baugesuch 2015-3131 genügend Abstand zum Gewässer haben. Der GWR ist bei den Parzellen Nr. 69 und Nr. 68 nicht anzupassen.

Campingplatz

Der Gewässerraum wurde auf dem Campingplatz Parzellen Nr. 270 und Nr. 271 noch nicht festgelegt und auf die geltende Übergangsbestimmung verwiesen. Dies soll in einem späteren Bebauungsplan festgelegt werden.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse



Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren



Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen

Umwelt und Energie (uwe)

Zentrale Dienste

Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
Telefax 041 228 64 22
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Jerome Vonarburg
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 24. August 2017
Axioma-Nr. 2017-1648

**Gemeine Escholz matt Marbach; Gesamtrevision Ortsplanung 2016
Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Vonarburg

Wir beziehen uns auf die von Ihnen erhaltenen Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. Zusammenfassende umweltrechtliche Beurteilung

Wir haben die vorliegenden Plan- und Reglementsänderungen bezüglich der Auswirkung auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft.

Gestützt darauf kommen wir zum Schluss, dass verschiedene Umweltbereiche unvollständig oder nicht korrekt abgehandelt und dargestellt werden (insbesondere Oberflächengewässer und Rohstoffabbau).

Wir beantragen deshalb, die untenstehenden Bemerkungen und Anträge in den Vorprüfungsbericht aufzunehmen und für die weitere Planung verbindlich zu erklären.

2. Beurteilung durch die Fachbereiche

2.1 Grundwasser (Jean-Claude Bernegger)

In den jeweiligen Zonenplänen sind die Schutzzonen um Fassungen von öffentlichem Interesse vollständig und korrekt aufgezeigt.

2.2 Oberflächengewässer (Philipp Arnold)

Allgemeines zum Gewässernetz:

Die Gewässerräume werden auf der Grundlage des 'Strukturierten Gewässernetzes' festgelegt. Diese Grundlage ist fehler- und lückenhaft. Das Gewässernetz ist zusammen mit der periodischen Nachführung der Amtlichen Vermessung deutlich verbessert worden. Die Gewässerraumfestlegung soll sich auf diese aktuelle Grundlage mit den lagegenauen Gewässerachsen abstützen. Insbesondere fehlerhafte Gewässerläufe auf Grund

der veralteten Grundlage (siehe beispielsweise Kap. 6.6 Geissmoosbach) sind wegzulassen.

Antrag:

In den Planungsunterlagen ist nur die aktuelle Grundlage der Gewässerachsen (und nicht der Datensatz 'Strukturierte Gewässernetz') zu verwenden.

Planungsbericht:

Kap. 8.4; Einzoning Grundstücke Nr. 633 und 2440

Aus Sicht des Gewässerschutzes ist das Gebiet nicht in die Bauzone zu überführen, da sich ein rechter Anteil der Fläche bzw. der bestehenden Gebäude im Gewässerraum des Äschlisbaches befinden. Ersatzbauten ausserhalb des Gewässerraumes wären in einer künftigen Bauzone mit der vorgegebenen Parzellierung und der Nähe zur Kantonsstrasse kaum möglich. Dies widerspricht der Zielsetzung der Freihaltung der Gewässerräume und dem Funktionserhalt der Gewässer.

Antrag:

Aus Sicht des Gewässerschutzes sind Parz. Nr. 633 und 2440 (GB Escholz matt) nicht in die Bauzone zu überführen.

Erläuterungsbericht:

Seite 2, korrigieren:

Gemäss Praxis der gelten Rinnsale Gerinne gemäss AV als ...

Seite 6 Kap. 4.3:

Datensatz strukturiertes Gewässernetz

Siehe Ausführungen zum Gewässernetz oben.

Antrag:

Kap. 4.3 weglassen (oder im obigen Sinn aktualisieren).

Seite 5 Bezeichnung des Gewässerraumes, Kap. 5.2 Art. 38 BZR:

Mit dem Begriff 'Gewässerraumzone' wird Konfusion geschaffen. Es gibt keine separate Zone für den Gewässerraum im Kanton LU.

Antrag:

Die Bezeichnung des Gewässerraumes hat sich nach der BUWD-Richtlinie 'Der Gewässerraum im Kanton LU' zu richten. Die Zonen sind demnach wie folgt zu bezeichnen:

- Grünzone Gewässerraum (innerhalb Bauzone)
- Freihaltezone Gewässerraum (ausserhalb Bauzone).

Die BZR-Artikel sind entsprechend anzupassen.

Kap. 6.5 Camping Sternen:

Die vorgeschlagene Lösung (keine Gewässerraumfestlegung, es gelten weiterhin die Übergangsbestimmungen) geht so nicht, weil diese Vorgabe im Zonenplan nicht ersichtlich ist bzw. von einem Verzicht der Gewässerraumfestlegung (eingedoltes Gewässer) nicht unterschieden werden kann. Wir beantragen daher, den Gewässerraum trotz der unbekannten Lage der Eindolung festzulegen und allenfalls auf die Ungenauigkeit aufmerksam zu machen.

Antrag:

Im Bereich Camping Sternen ist ein Gewässerraum festzulegen eventuell mit Hinweis auf dessen ungenaue Lage.

Kap. 6.6 Geissmoosbach:

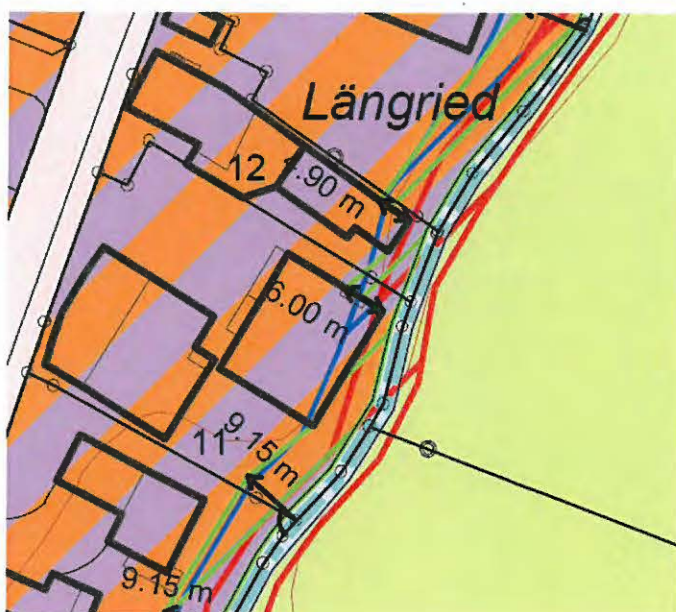
Das Gebiet gilt nicht als dicht überbautes Gebiet (fehlender Bezug zum Siedlungszentrum, siehe Bundesgerichtsentscheid Dagmersellen). Spielt im vorliegenden Fall keine Rolle, da keine Anpassung des Gewässerraumes vorgesehen ist.

Antrag:

Begründungstext korrigieren.

Hinweis:

Auf Parzelle 11,12 (GB Escholz matt) ist die Abgrenzung des Gewässerraumes graphisch unklar.



2.3 Rohstoffabbau (Ruedi Baumeler)

In der Stellungnahme im Rahmen der 1. Vorprüfung (V01) wurde auf verschiedene Punkte betreffend die Abbauzonen und die Sonderbauzone Kiesaufbereitung hingewiesen. Diese Bemerkungen und Anträge sind teilweise in die vorliegenden überarbeiteten Unterlagen (V02) eingeflossen. Wir weisen nochmals auf folgendes hin:

Weshalb die abgeschlossenen Abbaugelände und aufzuhebenden Abbauzonen auf den Parzellen Nrn. 369, GB Marbach, und 1259, GB Escholz matt, nachträglich in Zusammenhang mit den erst seit 2009 im Kantonalen Richtplan (KRP 09) aufgeführten Abbaugebieten Nrn. 88/1 respektive 68/3 gebracht werden, bleibt offen.

Ob die Begrenzung der Abbauzone auf der Parzelle Nr. 2211 (Haberland), GB Escholz matt, überprüft und gegebenenfalls angepasst wurde (Gewässerraum, Waldabstand usw.), geht aus den eingereichten Unterlagen (V02) nicht hervor.

Im Gebiet Beibrächen, Wiggen, befinden sich die ehemalige Kiesabbaustelle sowie das laufende Kies- und Betonwerk der Schnyder Kies und Beton AG. In diesem Bereich sind verschiedene Umzonungen vorgesehen. Die Abbauzone auf der Parzelle Nr. 1255 soll in die Landwirtschaftszone überführt werden, weil der Abbau abgeschlossen und die Rekultivierung im Gang ist. Ob eine Umzonung in die Landwirtschaftszone erfolgen kann, solange die Rekultivierung nicht abgeschlossen ist, ist seitens der Dienststelle rawi zu beurteilen. Klar ist aber, dass der untere an die Parzelle Nr. 1258 angrenzende Bereich der Parzelle Nr. 1255 aktuell als Verkehrsfläche für das Kies- und Betonwerk genutzt wird. Es ist zu prüfen, ob der Betrieb des Werks ohne Einbezug einer Teilfläche der Parzelle

Nr. 1255 uneingeschränkt möglich ist. Die Parzelle Nr. 1257 soll dagegen von der Abbauzone zur Sonderbauzone Kiesaufbereitung (SK) werden. Betreffend dem unteren südwestlichen Rand der Parzelle ist das sinnvoll, da diese Teilfläche wie der erwähnte Randbereich der Parzelle Nr. 1255 als Verkehrsfläche für das angrenzende Kies- und Betonwerk dient. Der übrige Teil der Parzelle Nr. 1257 ist aber, ausgenommen der Grenzbereich zur Parzelle Nr. 1255, rekultiviert und könnte der Nachnutzung (z.B. Landwirtschaftszone) zugewiesen werden. Ob es notwendig und sinnvoll ist, die nicht angrenzende Parzelle Nr. 2341 der Sonderbauzone Kiesaufbereitung zuzuweisen, einzig weil sich auf dieser Parzelle das Wasserpumpgebäude befindet, ist aus raumplanerischer Sicht zu beurteilen. Dies auch mit Blick darauf, dass andererseits die Erschliessung (Zufahrtsstrasse) der künftigen Sonderbauzone Kiesaufbereitung über eine Landwirtschaftszone (Parzelle Nr. 732) erfolgt. Zudem dürfte der wesentliche Teil der Parzelle Nr. 2341 wie auch die Erschliessungsstrasse im Gewässerraum liegen. Die vorgesehenen Umzonungen hinterlassen einige Fragen. Die Sonderbauzone Kiesaufbereitung (SK) soll nicht mehr, aber auch nicht weniger als jene Flächen umfassen, die für den Betrieb und Fortbestand des dortigen Kies- und Betonwerks notwendig sind. Die Umzonungen sind aus dieser Sicht zu überprüfen und anzupassen. Dabei sind auch der Gewässerraum und allenfalls der Waldabstand zu berücksichtigen.

Nach Artikel 43 Absatz 1 der BZR-Bestimmungen dient die Abbauzone (Ab) unter anderem der Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abraummateriale. Diese Bezeichnung ist nicht aktuell. Die Definition der für die Wiederauffüllung von Materialentnahmestellen zugelassenen Materialien ergibt sich aus Art. 19 Abs. 1 Bst. c in Verbindung mit Anhang 3 Ziff. 1 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA). Im BZR soll der Begriff der geltenden VVEA, das heisst unverschmutztes Aushub- und Ausbruchmateriale verwendet werden.

Anträge:

- Die Begrenzung der Abbauzone auf der Parzelle Nr. 2211, GB Escholzmatte, ist zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen (Gewässerraum, Waldabstand usw.).
- Die Umzonungen im Bereich der ehemaligen Kiesabbaustelle sowie des laufenden Kies- und Betonwerks im Gebiet Beibrächen, Wiggen, sind im Sinne der vorgängigen Ausführungen zu überprüfen und anzupassen. Die Sonderbauzone Kiesaufbereitung (SK) soll nicht mehr, aber auch nicht weniger als jene Flächen umfassen, die für den Betrieb und Fortbestand des dortigen Kies- und Betonwerks notwendig sind.
- Absatz 1 der BZR-Bestimmungen zur Abbauzone (Ab) ist zu aktualisieren. Vorschlag: *Die Abbauzone dient dem Abbau von Steinen und Erden sowie der Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmateriale für die Rekultivierung.*

2.4 Boden (Felix Etterlin)

Gemäss Tabelle 11 im Planungsbericht vom 10. Juli 2017 wird das Siedlungsgebiet insgesamt verkleinert. Aus Sicht Bodenschutz ist diese Entwicklung zu begrüßen.

Aus dem Fachbereich Boden ergeben sich keine Auflagen und Bedingungen.

2.5 Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung (Marius Oetterli)

Der Erschliessungsrichtplan baut auf verschiedenen zum Teil gesetzlich vorgeschriebenen Grundlageplanungen, so u.a. auf dem Generellen Entwässerungsplan (GEP).

Da die zur zweiten Vorprüfung eingereichte Dokumentation keine neuen Erschliessungsnachweise mehr beinhaltet, geht die Dienststelle Umwelt und Energie davon aus, dass die mit der ersten Vorprüfung eingereichten beiden Dokumente «Erschliessungsrichtplan

– einschliesslich Verkehrs- und Fusswegrichtplan / 1: 2'500» und «Erschliessungsrichtplan / Massnahmen», datiert vom 27.06.2016, weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

Die Gemeinde Escholz matt-Marbach besitzt für den Ortsteil «Marbach» seit 21. Juni 2011 einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP); dieser wurde sowohl auf Grundlage des vom Regierungsrat mit Datum 10. Mai 1990 und 24. November 1997 bewilligten Zonenplans wie auch auf Grundlage des mit Datum 10. Mai 1990 bewilligten Bau- und Zonenreglements erstellt. Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) für den Ortsteil «Escholz matt» ist aktuell aber immer noch in Ersterarbeitung beim Planungsbüro «Emch+Berger WSB AG, Rüeggisingerstrasse 41, 6020 Emmenbrücke»; gemäss Pflichtenheft «GEP Escholz matt» – datiert vom 01. März 2007 und genehmigt von der Dienststelle Umwelt und Energie mit Datum 14. März 2007 – wird als Grundlage für die GEP-Perimeter-Festlegung auf den vom Regierungsrat mit Datum 27. Februar 1996 und 25. März 2003 bewilligten Zonenplan verwiesen.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Escholz matt-Marbach, die der Dienststelle Umwelt und Energie zur Vernehmlassung überstellt wurde, werden grossmehrheitlich Umzonungen innerhalb des heutigen Bauzonenperimeters vorgenommen; als ausserhalb des GEP-Perimeters zu verortenden Bauzonenflächen, die in Hinblick auf die Belange der Siedlungsentwässerung als mehr oder weniger relevant zu bezeichnen sind, lassen sich im Ortsteil «Escholz matt»:

- im Gebiet «Riedli» die Abparzellierung einer Fläche von ~ 1570 m² ab Parzelle Nr. 2344 inkl. Zuweisung zu einer «Arbeitszone 1»
- im Gebiet «Riedgass» die Zuweisung der Parzellen Nr. 5 & 640 zu einer «Wohn- und Arbeitszone A»
- ?? im Gebiet «Müllermösli» die Zuweisung der Parzellen Nr. 633 & 244 zu einer «Wohn- und Arbeitszone A» ??

und im Ortsteil «Marbach»:

- im Gebiet «Geissenmoos» die Zuweisung der Parzellen Nr. 1236, 1249 & 1250 zu einer «Arbeitszone 1»
- im Gebiet «Erlenmoos» die Zuweisung der Parzellen Nr. 207, 1239 & 1240 zu einer «Sondernutzungszone Erlenmoos»
- im Gebiet «Dorfmatte» die Zuweisung von Teilen der Parzelle Nr. 16 zu einer «Wohn- und Arbeitszone B»

ausmachen.

Gemäss GEP Escholz matt / Entwässerungskonzept (Arbeitspapier) und GEP Marbach / Entwässerungskonzept (Genehmigungsplan) und vorliegend miteingereichtem Erschliessungsrichtplan – einschliesslich Verkehrs- und Fusswegrichtplan – kann davon ausgegangen werden, dass die zur Um- resp. Neueinzonung vorgesehenen Gebiete, in denen zum Teil bereits heute Abwasser anfällt, kanalisationstechnisch groberschlossen sind oder dass für diese wenigstens grobe Konzeptstudien zur Abwasserableitung aufgearbeitet wurden.

Anträge:

- Zonenplan, Bauzonenreglement und die GEP-Konzepte der Ortsteile «Escholz matt» und «Marbach» müssen gegenseitig in Übereinstimmung gebracht werden.
- Die Siedlungsentwässerung ist u.a. entsprechend dem Erschliessungsnachweis zur Vorprüfung («Erschliessungsrichtplan – einschliesslich Verkehrs- und Fusswegrichtplan / 1: 2'500» und «Erschliessungsrichtplan / Massnahmen»), datiert vom 27.06.2016 umzusetzen.

2.6 Risikovorsorge (Christian Buser)

Auf dem Gebiet „Unergass“ nordöstlich des Dorfkerns Escholzmatte befindet sich eine störfallrelevante Anlage. Das bedeutet, dass bei einem Störfall im Betrieb, Personen in der Nachbarschaft geschädigt werden könnten. Eine Risikoabschätzung vom 13.10.2014 hat aufgezeigt, dass mit der heutigen Personenbelegung in der Nachbarschaft des Betriebs keine schwere Schädigung gemäss Störfallverordnung zu erwarten ist. Auch mit der Umstellung des Systems im Bau- und Zonenreglement von Ausnützungsziffer zu Überbauungsziffer und der damit eingehenden möglichen Nachverdichtung ist keine wesentliche Erhöhung der Risikosituation gegenüber heute zu erwarten, solange sich die Nutzung auf das Wohnen beschränkt. Falls im Umkreis des Betriebsareals Bauten oder Anlagen mit hoher Personenanzahl (z.B. Kindergarten, Altersheim etc.) geplant werden sollten, wird aber eine Neubeurteilung der Risikosituation zwingend erforderlich.

Antrag:

Im Bau- und Zonenreglement sind die technischen Gefahren zu berücksichtigen. Es sind folgende Artikel zur Störfallvorsorge im Bau- und Zonenreglement aufzunehmen:

Art. 62 Störfallvorsorge

1 Bei wesentlichen Nutzungsänderungen ist die Konsultationskarte "Technische Gefahren" zu beachten.

2 Ist dem interessierenden Gebiet wo ein Risikobericht hinterlegt ist (z.B. Gebiet „Unergass“), ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind.

3 Ändern sich die Annahmen gemäss Risikobericht, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, wesentlich, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

4 Die Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

Für die Gebiete im Konsultationsbereich für technische Gefahren ist jeweils abzuklären, wie sich durch Nutzungsänderungen und Neubauten das Risiko ändern kann und welche baulichen und technischen Schutzmassnahmen geplant sind. Es wird empfohlen frühzeitig mit der Fachstelle Risikovorsorge Kontakt aufzunehmen, um die Risikorelevanz abzuklären.

2.7 Lärm (Urs Schmied)

Neueinzonungen:

Im Gebiet Dorfmatte (Ortsteil Marbach) ist geplant, einen Teil der Parzelle Nr. 16 in die Wohn-/Arbeitszone einzuzonen. Die Parzelle Nr. 16 wird von der angrenzenden Bergkäserei Marbach lärmbelastet.

Gemäss Art. 29 LSV dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (ohne der Möglichkeit von Ausnahmegewilligungen oder Zustimmung).

Dieser Lärmkonflikt wurde bereits bei der Beurteilung des Gestaltungsplanes Dorfmatte (Parzellen Nrn. 1256 und Weiteren) erkannt und deshalb ein Lärmgutachten der Firma Planteam GHS AG vom 12. Mai 2015 für die Bergkäserei Marbach erarbeitet. In diesem Gutachten konnte aufgezeigt werden, dass die massgebenden Planungswerte im Gestaltungsplangebiet eingehalten werden können.

Aufgrund dieser Abklärungen kann angenommen werden, dass die Planungswerte auf den einzuzonenden Gebieten Dorfmatte ebenfalls eingehalten sind.

Bei den übrigen Einzonungen ergeben sich keine Bemerkungen.

Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen (ES) / Aufstufungen der ES:

Sämtlichen Zonen sind im Zonenplan / BZR die richtige ES gemäss Art. 43 LSV zugewiesen. Aufgrund von Lärmvorbelastungen wurden im gesamten Gebiet keine Aufstufungen der Lärmempfindlichkeit vorgenommen. Dieses Vorgehen ist korrekt.

Artikel Lärmschutz im BZR:

Mit Ausnahme von Art. 15 BZR, der auf die Zuweisung der ES und allfällige Aufstufungen (welche nicht existieren) hinweist, wird in keinem Artikel auf das Vorgehen bei Gesuchen/ Bewilligungen in lärmbelasteten Baubereichen hingewiesen.

Antrag:

Wir beantragen, einen separaten Lärmschutz-Artikel im BZR zu formulieren, der (inhaltlich) folgenden Wortlaut haben sollte:

Bewilligungen von Gestaltungsplänen und Baugesuchen in lärmbelasteten Gebieten

1. *In lärmbelasteten Gebieten können die gültigen Grenzwerte der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) nur mit Massnahmen eingehalten werden. Daher sind in diesen Gebieten die Bestimmungen von Artikel 29 – 31 LSV besonders zu beachten. Bewilligungen Gestaltungspläne oder Baugesuche für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erteilt werden.*
2. *Können die Grenzwerte trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.*
3. *Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.*

2.8 Weitere Fachbereiche

Die vorliegenden Unterlagen wurden im Übrigen von den Fachbereichen Altlasten und Energie geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen zur vorliegenden Zonenplanrevision.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse

Patrick Schaller
Geschäftsstelle
Tel. direkt 041 228 64 68
Patrick.Schaller@lu.ch

Denkmalpflege und Archäologie

Libellenrain 15

6002 Luzern

Tel. Denkmalpflege 041 228 53 05

Tel. Archäologie 041 228 65 95

Telefax 041 210 51 40

www.da.lu.ch

INTERN

Raum und Wirtschaft (rawi)

z.Hd. Herrn Jérôme Vonarburg

Luzern, 9. August 2017

Vernehmlassung: 2017-274

**Gemeinde Escholz matt-Marbach: Gesamtrevision der Ortsplanung 2016
Vorprüfung V02**

Sehr geehrter Herr Vonarburg

Mit Schreiben vom 13. Juli 2017 haben Sie uns um Stellungnahme zur Gesamtrevision der Ortsplanung 2016 der Gemeinde Escholz matt-Marbach gebeten. Gerne nehmen wie folgt Stellung:

Ausgangslage

Sowohl Escholz matt wie auch Marbach sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbilder von nationaler Bedeutung eingestuft. Teilweise ist das Bewusstsein, dass vor diesem Hintergrund ein sorgfältiger Umgang mit dem Ortsbild notwendig ist, in die Grundlagenarbeit der Ortsplanungsrevision eingeflossen.

So entsprechen die Perimeter der Dorfzonen weitgehend dem ISOS. Der dazugehörige Artikel (Art. 16) hält fest:

"¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung der Kernbereiche von Escholz matt und Marbach mit den Ortsbildern von nationaler Bedeutung sowie der Erhaltung, der massvollen Erneuerung und Ergänzung der daran angrenzenden, ebenfalls weitgehend intakten Dorfteile."

Der Artikel zum erweiterten Ortsbildschutz (Art. 45) hält zudem fest:

"¹ Nach Massgabe des Zonenplanes 1:2000 gilt zur Erhaltung des Ortsbildes ein über die Bauzone hinausgehender erweiterter Ortsbildschutz."

"² Bauten und Anlagen sind mit Rücksicht auf das bestehende Ortsbild zu erstellen. Sie sind zulässig, wenn sie das Ortsbild nur unwesentlich beeinträchtigen und den übrigen Bestimmungen entsprechen."

Entgegen den Unterlagen der Vorprüfung V01 wurde in den Unterlagen zur Vorprüfung V02 der Artikel zur Eingliederung (Art. 4 in den Unterlagen der Vorprüfung V01) aus dem Bau- und Zonenreglement gestrichen.

Bau- und Zonenelement V02

Das Bau- und Zonenreglement V02 ist wie folgt anzupassen: **Neu**

Antrag:

Art. Eingliederung

"Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, sofern sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform, Materialwahl oder Farbgebung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen."

Begründung:

Der Artikel zur Eingliederung wurde in den Unterlagen zur Vorprüfung V02 gestrichen. Dieser wurde in unserer Stellungnahme zur Vorprüfung V01 vom 26. Oktober 2016 positiv hervorgehoben, da er für einen sorgfältigen Umgang mit den Ortsbildern von nationaler Bedeutung von Escholz matt und Marbach und deren Erhalt eine wichtige Voraussetzung bildet. Wir beantragen deshalb den Artikel, als wichtige Grundlage für den Umgang mit den Ortsbildern von Escholz matt und Marbach, wieder aufzunehmen.

Empfehlung:

Art. 26 Sonderbauzone Lehn (SL)

² Der bestehende Betrieb darf erneuert und erweitert werden. **Solche Massnahmen dürfen nicht zu einer Abwertung der Objekte führen, die im Kantonalen Bauinventar eingetragen sind.** Zweckänderungen und die Erstellung neuer Wohnungen sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Interessen für die Erneuerung und eventuelle Erweiterung des Betriebes sind gleich zu werten wie das Interesse an der Erhaltung des Kulturobjektes, bzw. Kulturdenkmals. Diese Interessen schliessen sich grundsätzlich gegenseitig nicht aus.

Empfehlung:

Art. 35 Zone für öffentliche Zwecke (Oe)

³ Baumasse und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest. **Insbesondere ist dabei dem Erhalt der Kernbereiche von Escholz matt und Marbach mit den Ortsbildern von nationaler Bedeutung Rechnung zu tragen.**

Begründung:

In unserer Stellungnahme zur Vorprüfung V01 haben wir beantragt, dass die Grundstücke der beiden Kirchen (Parzellen-Nrn. 44 und 122) der Dorfzone zugeteilt werden. Diesem Antrag wurde nicht nachgekommen und die genannten Grundstücke wurden in der Zone für öffentliche Zwecke belassen. Gegen diesen Entscheid möchten wir nicht opponieren. Wir empfehlen jedoch, im BZR die obige Ergänzung vorzunehmen.

Zonenplan Escholz matt Dorf

Hinweis:

In der Legende bei "G13" (Gestaltungsplan Chappelbode) fehlt das jüngste Revisionsdatum.

Zonenplan Lehn

Antrag:

Die östliche Begrenzung der "Arbeitszone 1" auf Grundstück Nr. 2304 ist nach Westen etwas zurück zu schieben (ca. auf die östliche Fassadenflucht des Neubaus, GVL-Nr. 181d). Die auf dem Grundstück 2304 vorgesehene "Reservezone" ist auf Teile der Parzelle 2303 umzulegen und dafür im Gegenzug der Landwirtschaftszone zuzuteilen.

Begründung:

Leider wurde der von uns bereits in der Stellungnahme zur Vorprüfung V01 gestellte Antrag nicht berücksichtigt. Aufgrund der folgenden Begründung halten wir jedoch daran fest:

Mit der neuen Arbeits-, sowie Reservezone wird dem Ortsbild sowie speziell der im kantonalen Bauinventar eingetragenen Wegkapelle Lehn zu wenig Rechnung getragen. Der Umgebungsschutz und wichtige Sichtbezüge sind nicht berücksichtigt. Zudem entspricht die Verlagerung dieser Zonen nach Westen, hin zum Zentrum der Baugruppe "Lehn", der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen.

Wir bedanken uns für den Einbezug unserer Anliegen in die weitere Planung. Für allfällige Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Meret Speiser

Arch. FH, MA Kunsthistorikerin
Gebietsdenkmalpflegerin
Telefon 041 228 53 02
meret.speiser@lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Jerome Vonarburg
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Vernehmlassung: 2017-274

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 13. Juli 2017 haben wir die erwähnten Plan- und Reglement-
sänderungen geprüft und bitten Sie um Kenntnisnahme unserer **Stellungnahme**:

- ☒ Aus unserer Sicht stehen den Änderungen keine Einwände gegenüber.
- ☐ Aus unserer Sicht stehen den Änderungen keine grundsätzlichen Einwände gegen-
über. Wir bitten Sie jedoch, unsere Bemerkungen und Anträge in Ihrer Beurteilung zu
berücksichtigen (vgl. Bemerkungen oder separater Bericht).
- ☐ Aus unserer Sicht stehen den Änderungen massgebende öffentliche Interessen ge-
genüber. Wir bitten Sie, unsere Bemerkungen und Anträge in Ihrer Beurteilung zu be-
rücksichtigen bzw. in den Vorprüfungsbericht zu integrieren (vgl. Bemerkungen oder
separater Bericht).

Bemerkungen ☐ siehe beiliegenden Bericht

vgl. Stellungnahme von F. Jermann
Jung vom 15. IX. 2016

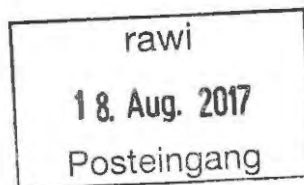
Freundliche Grüsse

(Absender, kant. Dienststelle)

17. VII 2017 / H. Fetz
Datum Unterschrift

HERMANN FETZ

Kantonsarchäologie Luzern
Libellenrain 15
6002 Luzern



Kanton Luzern
Dienststelle Raum und Wirtschaft
Herr Jérôme Vonarburg
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Wolhusen, 17. August 2017

Gemeinde Escholz matt-Marbach; Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2016/2017

Sehr geehrter Herr Vonarburg, geschätzter Jérôme

Mit E-Mail vom 13. Juli 2017 haben Sie uns die die erwähnten Plan- und Reglementsänderungen zur Stellungnahme unterbreitet. Wir konnten die umfassenden Unterlagen bereits im Rahmen der ersten Vernehmlassung (August / September 2016) prüfen. Aus unserer Sicht stehen den seither erfolgten Änderungen keine Einwände gegenüber. Daher gilt die Einschätzung in unserem Schreiben vom 9. September 2016 weiterhin:

«Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ermöglicht es der Gemeinde Escholz matt-Marbach, ihre Funktion als starke Landgemeinde mit zentralörtlichen Funktionen gemäss regionalem Entwicklungsplan UNESCO Biosphäre Entlebuch wahrzunehmen. Aus unserer Sicht nutzt die Gemeinde den bestehenden Spielraum optimal, dies auch hinsichtlich der regionalen Bedeutung. Wir begrüssen insbesondere die Harmonisierung der Planungsinstrumente durch die Zusammenführung der beiden Ortsplanungen von Escholz matt und Marbach».

Die REGION LUZERN WEST erarbeitet derzeit einen regionalen Teilrichtplan Weiler. Dabei werden u.a. die bestehenden Weiler Feldmoos, Dürrenbach, Schärlig und Färberhus überprüft. Wir begrüssen die Änderungen bezüglich der Weilerzonen Schärlig (Flächenreduktion), Färberhus (Überführung einer Teilfläche in eine Sonderbauzone für einen Gartenbaubetrieb) sowie Feldmoos (Umzonung in eine Sonderbauzone). Im regionalen Teilrichtplan werden wir daher die Weiler Dürrenbach, Schärlig und Färberhus aufnehmen.

Hinsichtlich der Bestimmungen für Weilerzonen im BZR (Art. 40) regen wir eine Überprüfung der Formulierungen gemäss unserem Musterartikel in der Beilage an.

Der Gemeinde Escholz matt-Marbach wünschen wir bei der Umsetzung der Nutzungsplanung und der weiteren räumlichen Entwicklung viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

REGION LUZERN WEST



Guido Roos, Geschäftsführer

Kopie:

Gemeinde Escholz matt-Marbach, Hauptstrasse 95, Postfach 178, 6182 Escholz matt

Beilage:

Musterartikel Weiler für BZR (REGION LUZERN WEST, Stand: 31. März 2017)

Artikel Bau- und Zonenreglement BZR

Der nachfolgende Musterartikel für das kommunale Bau- und Zonenreglement BZR dient den Gemeinden als Vorlage. Es muss situationsspezifisch überprüft und angepasst werden.

Normativer Inhalt (Musterartikel REGION LUZERN WEST)

Hinweise

Zweck	1 Die Weilerzone dient dem Erhalt und der Umnutzung der bestehenden Bauten des Weilers [...] unter Wahrung der Bausubstanz und des Weilerbildes inkl. der Aussenräume.	Die Weilerzone ist gemäss Art. 33 RPV eine beschränkte Bauzone und eine Grundnutzung gemäss Art. 18 RPG (weitere Zonen und Gebiete). Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde) zuständig. In der Regel ist eine Stellungnahme der Dienststelle rawi einzuholen.
Nutzung	2 Zulässig sind Bauten und Anlagen für - die Land- und Forstwirtschaft inklusive der zugehörigen Tierhaltung, - Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, - zum Wohnen und - zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.	Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen im Sinne der Stützpunktfunktion des Weilers. Die Aufzählung ist situationsspezifisch anzupassen.
Neubauten	3 Neubauten sind nur für landwirtschaftliche Zwecke sowie für das landwirtschaftliche Wohnen zulässig. Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.	Die Gemeinde ist grundsätzlich nicht erschliessungspflichtig. Klein- und Anbauten sind Nebennutzungsflächen wie Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen (keine Wohnnutzung).
Ersatzneubauten	4 Ersatzneubauten im Umfang des bestehenden Volumens sind auch für das bestehende, nicht-landwirtschaftliche Wohnen zulässig.	Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.
Erweiterungen	5 Für landwirtschaftliche Zwecke sind Erweiterungen bestehender Bauten zulässig. Für die übrigen zulässigen Zwecke gemäss Abs. 2 sind Erweiterungen bis zu 30% des Gebäudevolumens oder maximal 100 m ² gestattet, sofern die Bauten vor [1972] erstellt wurden. Die Erweiterung kann in mehreren Schritten bis zu festgelegten Mass erfolgen. Darüber hinausgehende Erweiterungen sind nicht zulässig.	Altrechtliche Wohnbauten (vor 01.07.1972 erstellt) dürfen nach den Vorgaben von Art. 24c RPG erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert und wiederaufgebaut werden. Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren. Allenfalls kann hier ein späteres Jahr eingesetzt werden, wenn die bauliche Hauptentwicklung zu einem späteren Zeitpunkt stattfand.

Umnutzung	6 Die Umnutzung bestehender Gebäude ist zulässig, wenn sie - zur Erhaltung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes beiträgt und - für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt werden. Die Umnutzung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken ist zulässig, wenn sie mit einem bestehenden Wohngebäude zusammengebaut sind. Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.	<i>Alternative zur Formulierung betr. die Umnutzung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken:</i> <i>"Die Umnutzung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken ist zulässig, wenn sie bereits Wohnungen aufweisen." Je nach Funktion und Nutzung des Weilers kann diese Bestimmung auch weggelassen werden.</i> <i>Ausgenommen von der Bestimmung für landwirtschaftliche Ersatzbauten sind neue Gebäude, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.</i>
Gestaltung	7 Alle baulichen Massnahmen müssen sich ins Weilerbild einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich der: - Stellung der Baute, - kubische Erscheinung, - Dach- und Fassadengestaltung, - Material- und Farbwahl und - Umgebungsgestaltung.	<i>Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.</i>
Bauberatung	8 Der Gemeinderat kann sich zur Beurteilung der Vorgaben gemäss Abs. 7 dieses Artikels durch Fachleute oder durch eine Baukommission beraten lassen. Die Kosten werden dem Gesuchsteller verrechnet. Der Gemeinderat kann für ortsbaulich relevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.	<i>Die Bestimmung soll zur Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes beitragen.</i>
Lärmschutz	9 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.	<i>Vgl. Art. 43 LSV.</i>

Rückzonungsstrategie

Vorschläge Auszonungen Gemeinde Escholz matt-Marbach (Escholz matt)

Datum: 30.01.2018

Karten-Nr.:

1:12'500

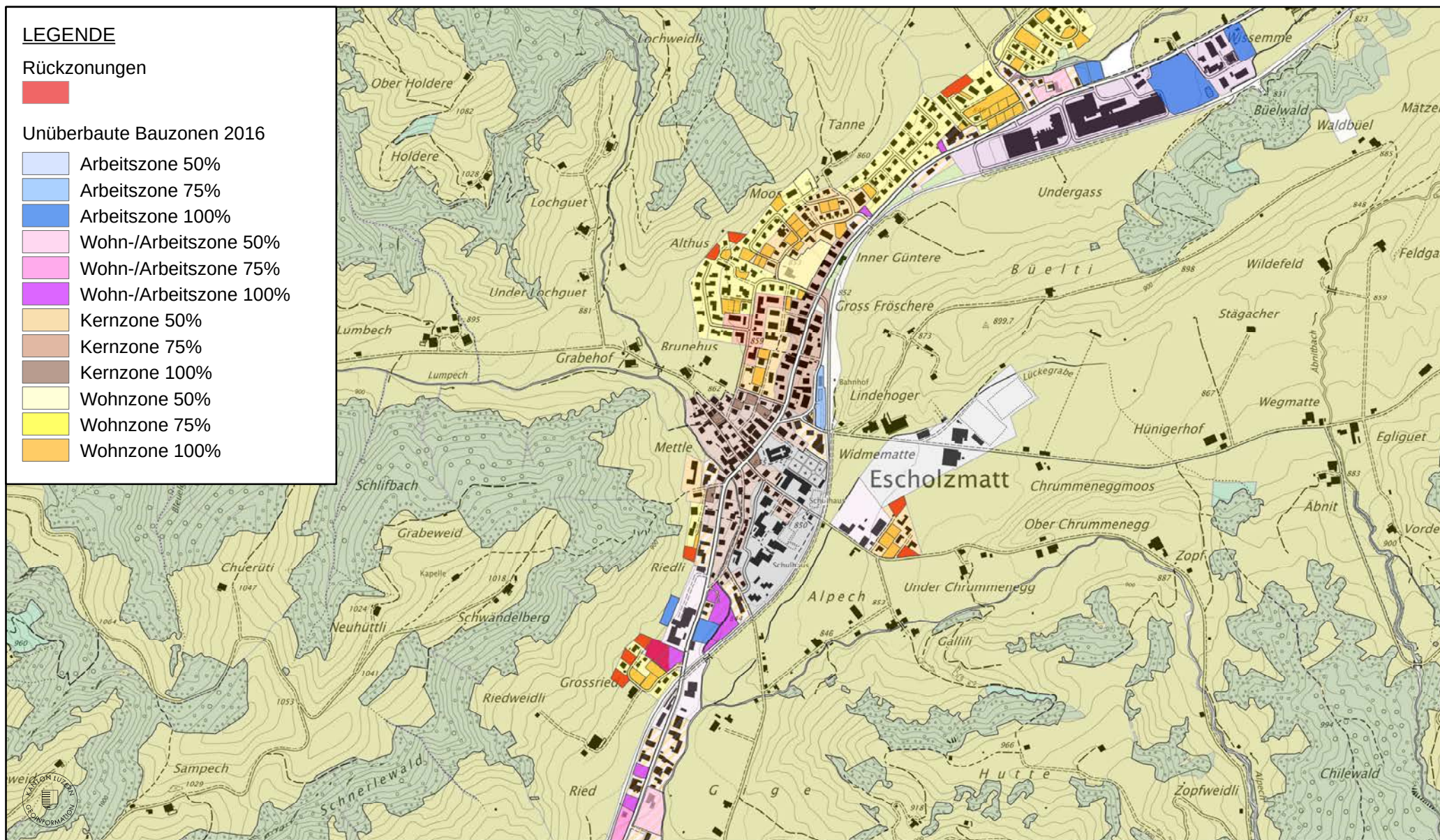
LEGENDE

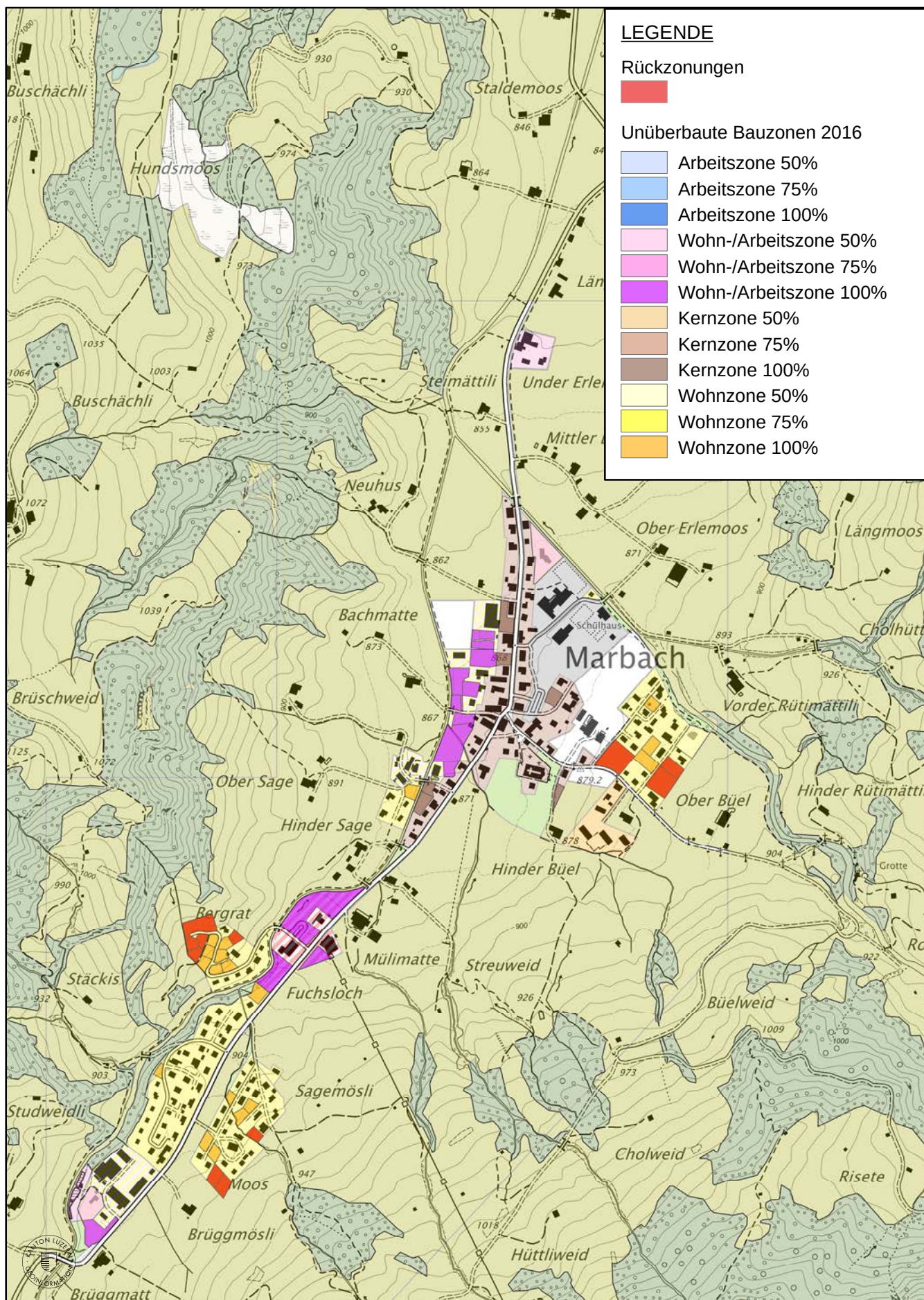
Rückzonungen



Unüberbaute Bauzonen 2016

- Arbeitszone 50%
- Arbeitszone 75%
- Arbeitszone 100%
- Wohn-/Arbeitszone 50%
- Wohn-/Arbeitszone 75%
- Wohn-/Arbeitszone 100%
- Kernzone 50%
- Kernzone 75%
- Kernzone 100%
- Wohnzone 50%
- Wohnzone 75%
- Wohnzone 100%





Rückzonungsstrategie

Vorschläge Rückzonungen Gemeinde Escholz matt-Marbach
(Marbachegg)

Datum: 30.01.2018



1:7'500

