Kanton Luzern

Gemeinde Escholzmatt-Marbach

Erlass

Revision Ortsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Luzern, 25. Juli 2019

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Theaterstrasse 15 · 6003 Luzern · Telefon +41 (0)58 310 57 80
www.suisseplan.ch · luzern@suisseplan.ch

suisse plan

AARAU · LUZERN · WIL · WOHLEN · ZÜRICH

Impressum

Verfasser:	Gabriele Horvath
Auftraggeber:	Gemeinde Escholzmatt-Marbach Hauptstrasse 95 6182 Escholzmatt http://www.escholzmatt-marbach.ch/
Auftragnehmer:	suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft Theaterstrasse 15 6003 Luzern www.suisseplan.ch
Datei:	N:\13 LU\28 Escholzmatt-Marbach\01 Revision OP\50 Erlass\Ber\Ber_Erlass_V01.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
10.08.2016	Vorprüfung
10.07.2017	Vorprüfung V02
17.11.2017	Vorprüfung V03
16.08.2018	Öffentliche Auflage
25.07.2018	Erlass

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage 1

2 Ziele 1

2.1 Übergeordnete Festsetzungen 1

2.2 Entwicklungsabsichten der Gemeinde 2

2.3 Innentwicklungsstrategie 3

3 Planungsverfahren 5

3.1 Planungsablauf 5

3.2 Planungsgegenstand 6

3.3 Verfahrenskoordination 7

4 Gemeindeentwicklung 8

4.1 Bevölkerungsentwicklung 8

4.2 Überbauungsstand 9

5 Änderungen in der Nutzungsplanung 10

5.1 Zusammenführung der Nutzungsplanung 10

5.2 Anpassung an das revidierte PBG 12
5.2.1 Höhenmasse 12
5.2.2 Nutzungsmass 12
5.2.3 Bestehende Bauten 17

5.3 Wohnanteil in Mischzonen 17

5.4 Ortsbildschutz 18
5.4.1 Ortsbildschutz in der rechtsgültigen Nutzungsplanung 20
5.4.2 Umsetzung in die revidierte Nutzungsplanung 21
5.4.3 Flachdachverbot 22

5.5 Abbauzone 23

5.6 Überprüfung der Weilerzonen 27
5.6.1 Dürrenbach und Schärlig 27
5.6.2 Färberhus 28
5.6.3 Feldmoos 33

5.7 Ausscheidung der Verkehrszonen und -flächen 33

5.8 Überprüfung der Reservezonen 35

5.9 Ausscheidung der Gewässerräume 36
5.10 Naturschutzzonen 1 und 2 36
5.11 Gefahrenzonen 36
5.12 Grundnutzung der Gewässer 37

6 Bau- und Zonenreglement BZR 38
6.1 Zweck Art. 1 38
6.2 Überbauungsziffer Art. 3 38
6.3 Begrünung Art. 4 38
6.4 Terrainveränderungen Art. 5 38
6.5 Strassenabstand Art. 7 39
6.6 Abstellplätze für Fahrzeuge Art. 8 39
6.7 Spielplätze und Freizeitanlagen Art. 9 39
6.8 Zusammenbau Art. 10 39
6.9 Dachgestaltung Art. 12 39
6.10 Attikageschosse bei Flachdachbauten Art. 13 40
6.11 Störfallvorsorge Art. 14 40
6.12 Zonenvorschriften 40
6.13 Lärmempfindlichkeitsstufen und lärmbelastete Gebiete 40
6.14 Sonderbauzonen Färberhus und Feldmoos 41
6.15 Erweiterter Ortsbildschutz Art. 47 41
6.16 Markante Einzelbäume und Baumgruppen Art. 53 41
6.17 Reklameanlagen Art. 65 41
6.18 Bauinventar, Archäologische Fundstellen 41
6.19 Abweichung in Gebieten mit Gestaltungsplan Art. 68 42
6.20 Gebühren Art. 70 42
6.21 Ergänzende Bestimmungen, Entschädigungen Art. 71 42
6.22 Baueinstellung, Wiederherstellung, Strafen Art. 73 42
6.23 Inkrafttreten Art. 74 42
6.24 Aufhebung von Gestaltungsplänen Art. 75 43
6.25 Anhang 43

7 Erläuterungen zum Zonenplan Siedlung 44
7.1 Umzonungen 44
7.2 Einzonungen 51
7.3 Kompensatorische Auszonungen 55
7.4 Einzonung von bereits überbautem Gebiet 58
7.5 Arrondierungen der Bauzonen, Zonengrenzkorrekturen 60
7.6 Flächenbilanz 60
7.7 Mehrwertabgabe 61
7.8 Gestaltungsplanpflicht 62
7.9 Sondernutzungspläne 63

8 Erläuterungen zum Zonenplan Landschaft 64
8.1 Zone für Sport- und Freizeitanlagen 2 64
8.2 Übriges Gebiet c 64
8.3 Naturschutzzonen 64
8.4 Wildruhezonen 65
8.5 Wildtierwechselbereich 65
8.6 Landschaftsschutzzone Moorlandschaft 65
8.7 Geologisch-geomorphologische Objekte von regionaler und nationaler Bedeutung 66
8.8 Naturobjekte 66

9 Erläuterungen zum Kommunalen Richtplan 66

10 Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen 67

11 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV 72
11.1 Bauzonenkapazität 72
11.1.1 Nutzungsreserven des rechtsgültigen Zonenplans 72
11.1.2 Nutzungsreserven im weit gehend überbauten Gebiet 73
11.1.3 Massnahmen zur Baulandmobilisierung 73
11.1.4 Nutzungsreserven des revidierten Zonenplans 74
11.2 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung 75
11.3 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung 77
11.4 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes 77
11.4.1 Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) 77

11.4.2 Bundesinventare 77
11.4.3 Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) 78
11.4.4 Raumkonzept Schweiz 78

11.5 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes 79
11.5.1 Kantonaler Richtplan 2009, teilrevidiert 2015 79
11.5.2 Regionaler Entwicklungsplan UNESCO Biosphäre Entlebuch 82

11.6 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung 82

12 Vorprüfung 84

12.1 Anpassungen während der Vorprüfung 84

12.2 Berücksichtigung der Vorprüfung 84

13 Öffentliche Auflage 87

13.1 Anpassungen aufgrund von Einsprachen 88

13.2 Nicht berücksichtigte Einsprachen 93

13.3 Weitere Anpassungen nach der öffentlichen Auflage 96

14 Zweite öffentliche Auflage 98

15 Erlass 98

16 Pendenzen 98

16.1 Bebauungsplan Escholzmatt Dorf 98

16.2 Einzonung Lehn 98

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo von 1993 bis 2016 (Quelle: LUSTAT) 8
Abb. 2 Überbauungsziffer gemäss IVHB (Quelle: Erläuterungsbericht Vernehmlassung PBG 2012) 13
Abb. 3 ISOS Escholzmatt vom 01.10.2005 18
Abb. 4 ISOS Marbach vom 01.10.2005 19
Abb. 5 Arbeitsplan Ortsbildschutz Escholzmatt, rechtsgültige Festsetzungen 20
Abb. 6 Ansicht Dorfmattenstrasse Richtung Westen (Foto: suisseplan 2015) 22
Abb. 7 Auszug Kantonaler Richtplan, Karte vom 26.05.2015 23
Abb. 8 Kies- und Betonwerk im Gebiet Beinbrächen (Foto: suisseplan, 21.04.2016) 26

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Planungsablauf 5
Tab. 2 Instrumente der Nutzungsplanung 6
Tab. 3 Altersstruktur 2016 (Quelle: LUSTAT) 9
Tab. 4 Überbauungsstand 2017 nach Ortsteil (Quelle: LUBAT 2017) 9
Tab. 5 Zonenbezeichnungen bisher und neu 11
Tab. 6 Umrechnung von der AZ zur ÜZ (Ortsteil Escholzmatt) 14
Tab. 7 Umrechnung von der AZ zur ÜZ (Ortsteil Marbach) 14
Tab. 8 Median und 75%-Quantil der Überbauungsziffern nach Zonentyp 15
Tab. 9 Übersicht neue Bau- und Höhenmasse für die Wohn- und Mischzonen im revidierten BZR 17
Tab. 10 Überprüfung Reservezone 35
Tab. 11 Flächenbilanz Auszonungen 55
Tab. 12 Flächenbilanz Arbeits-/Sonderbauzone kompensiert mit Zone für öffentliche Zwecke 60
Tab. 13 Flächenbilanz Mischzonen kompensiert mit Wohnzonen 61
Tab. 14 Provisorische Berechnung der Mehrwertabgabe (Quelle: Angaben Gemeindeschreiber) 62
Tab. 15 Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen 67
Tab. 16 Bauzonenkapazitäten rechtsgültiger Zonenplan (Quelle: LUBAT 2017) 72
Tab. 17 Bauzonenkapazitäten revidierter Zonenplan (Quelle: LUBAT 2017, Berechnung suisseplan) 74
Tab. 18 Berücksichtigung der Auflagen und Empfehlungen gemäss Vorprüfungsbericht 85

Anhangverzeichnis

Anhang A

Überbauungsstand 2017 Escholzmatt

Anhang B

Überbauungsstand 2017 Marbach

Anhang C

Übersicht Umzonungen Escholzmatt

Anhang D

Übersicht Umzonungen Marbach

Anhang E

Übersicht Umzonungen Weiler Dürrenbach/Schärlig

Anhang F

Stellungnahme rawi zur Bauzonenkapazität LUBAT vom 12.07.2016

Anhang G

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans

Anhang H

Überbauungsziffer, GIS-Analyse

Anhang I

Überbauungsziffer nach Bauzonentyp

Anhang J

Anbau Käselager Dorfmatte in Marbach, PP Architektur AG Escholzmatt, Vorprojekt vom 17.07.2018

Beilagenverzeichnis

Siedlungsleitbild vom 23.12.2015

Bau- und Zonenreglement vom 25.07.2019

Zonenplan Landschaft Nord, 1:10‘000

Zonenplan Landschaft Süd, 1:10‘000

Zonenplan Escholzmatt Dorf, 1:2‘000

Zonenplan Lehn, 1:2‘000

Zonenplan Feldmoos, 1:2‘000

Zonenplan Müllerlimösli, 1:2‘000

Zonenplan Wiggen, 1:2‘000

Zonenplan Unter Wiggen, 1:2‘000

Zonenplan Marbach Dorf, 1:2‘000

Zonenplan Geissenmoos, 1:2‘000

Zonenplan Marbachegg, 1:2‘000

Zonenplan Neugaden, 1:2‘000

Zonenplan Färberhus, 1:2‘000

Erschliessungsrichtplan, 1:2‘500

Erschliessungsrichtplan Massnahmen vom 12.07.2018

Dossier Ausscheidung der Gewässerräume Marbach

- Erläuterungsbericht vom 25.07.2019
- Arbeitsplan Gewässerraum Marbach, 1:2‘000
- Zonenplan Marbach Dorf, Änderung Gewässerraum, 1:1‘000
- Zonenplan Neugaden/Geissenmoos, Änderung Gewässerraum, 1:1‘000

1 Ausgangslage

Nach der Fusion der beiden ehemals eigenständigen Gemeinden Escholzmatt und Marbach auf den 1. Januar 2013 sind die Instrumente der Nutzungsplanung zusammenzuführen.

Flächenmässig ist Escholzmatt-Marbach seit der Fusion die zweitgrösste Luzerner Gemeinde. Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind beide Ortsbilder von nationaler Bedeutung und liegen inmitten wertvoller und intakter Landschaften der UNESCO-Biosphäre Entlebuch. Diese natürlichen und kulturellen Reichtümer sind zu bewahren und angemessen in Wert zu setzen.

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) für den Ortsteil Marbach wurde vollständig revidiert und 2011 beschlossen. Dabei wurde bereits auf die Geschossregelung verzichtet. Das BZR für den Ortsteil Escholzmatt stammt aus dem Jahr 1994 und wurde 2002 und 2012 punktuell angepasst. Nach Beitritt des Kantons Luzern zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sind die Baubegriffe zu vereinheitlichen und an die Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes (PBG) anzupassen. Zentrale Elemente sind hierbei der Verzicht auf Geschosszahlen und der Übergang von der bisher gültigen Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer zur Regelung der Nutzungsdichte. Beide Reglemente sind gemäss Musterreglement des Kantons Luzern zusammenzuführen.

Verschiedene Sachthemen sind in den beiden Gemeindeteilen unterschiedlich behandelt worden. So wurden in Escholzmatt die Gewässerräume innerhalb der Bauzonen bereits festgelegt, in Marbach wurden keine Gewässerräume, dafür Wildruhezonen ausgeschieden. Für Escholzmatt gab es bereits ein räumliches Siedlungsleitbild vom Mai 2012, dafür wurden im Jahr 2011/12 in Marbach alle Instrumente der Nutzungsplanung revidiert. Ziel ist es nun, auf den bestehenden aktuellen Grundlagen aufzubauen und diese mit den Inhalten des jeweils anderen Ortsteils zu ergänzen, wobei die Systematik wenn möglich beizubehalten ist.

2 Ziele

2.1 Übergeordnete Festsetzungen

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG, in Kraft seit 1. Mai 2014) wurde das Ziel des haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden gestärkt, indem vermehrt die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist und kompakte Siedlungen zu schaffen sind.

Der Kanton Luzern zeigt im revidierten Kantonalen Richtplan, wie die übergeordneten Ziele des Bundes auf kantonaler und kommunaler Ebene umzusetzen sind. Gemäss den neuen raumplanerischen Rahmenbedingungen und dem kantonalen Raumordnungskonzept gibt es nur noch Neueinzonungen bei ausgewiesenen Bedarf oder es müssen an anderer Stelle kompensatorische Auszonungen vorgenommen werden. Der Fokus liegt auf der gezielten inneren Verdichtung.

Gemäss der Koordinationsaufgabe R1-5 (Räumlich differenzierte Entwicklung nach Gemeindekategorien) des Kantonalen Richtplans setzt der Kanton die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden im Sinne einer überkommunalen Abstimmung fest. Die fusionierte Gemeinde Escholzmatt-Marbach gehört zwei verschiedenen Gemeindekategorien an: Escholzmatt gehört zur Gemeindekategorie L2 *Nebenachsgemeinde in der Landschaft*, der Ortsteil Marbach zur L3 *Ländliche Gemeinde*. Für die L-Gemeinden gilt ein Zielwert des jährlichen durchschnittlichen Bevölkerungswachstums von 0.5 %.

Der kantonale Richtplan gibt vor, dass das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartemente BUWD und die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) eine Strategie für den Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen zu erarbeiten haben. Darin sind die Gemeinden mit Bauzonenüberkapazitäten zu bezeichnen. Diese Strategie wurde am 24. April 2018 vom Regierungsrat zur Kenntnis genommen. Escholzmatt-Marbach gilt aufgrund der grossen unüberbauten Bauzonenreserven demnach als „Rückzonungsgemeinde", die mittels Auszonungen die Bauzonen reduzieren muss. Das rawi beziffert die notwendige Reduktion auf ca. **10 ha**. Die Gemeinde zont in der laufenden Revision knapp 5'600 m^2 aus. Ein Teil davon dient der Kompensation von Einzonungen, 4'300 m^2 werden netto ausgezont. Gemäss Vorprüfungsbericht ist das Vorgehen akzeptabel, die Rückzonungen sind aber in der nächsten Gesamtrevision grundlegend anzugehen.

2.2 Entwicklungsabsichten der Gemeinde

Mit der Revision der Ortsplanung ist eine räumliche Entwicklung der fusionierten Gemeinde Escholzmatt-Marbach sicherzustellen, die den einzelnen Ortsteilen gerecht wird und der übergeordneten Richtplanung sowie den im politischen Leitbild 2013–2023 formulierten Zielen entspricht. Mit einer Gemeindefusion wird ein Prozess der Identitätsfindung in Gang gesetzt. Neben der bestehenden Identifikation jedes Einzelnen mit einem der Ortsteile muss ein neues Zusammengehörigkeitsgefühl wachsen.

Die Gemeinde Escholzmatt-Marbach hat unter diesen neuen Voraussetzungen 2014/15 unter Einbezug der Bevölkerung ein kommunales Siedlungsleitbild (SLB) erarbeitet, in welchem die Leitsätze der Siedlungsentwicklung definiert wurden. Zudem wurden basierend auf einer Gemeindeanalyse Strategieansätze mit Massnahmen für die Siedlungsentwicklung entwickelt. Diese Massnahmen wurden im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Im Grundsatz strebt die Gemeinde Escholzmatt-Marbach eine Siedlungsentwicklung nach innen an. Die Entwicklungsgebiete und die zugehörigen Strategieansätze werden im Siedlungsleitbild vom 23. Dezember 2015 bezeichnet und beschrieben. Die wichtigsten Entwicklungsziele sind folgende:

- Die Gemeinde will sich verstärkt als Wohnort positionieren und die Ansiedlung von Neuzuzügern fördern.
- Aufgrund der steigenden Bodenpreise und Mietzinsen in den städtischen Zentren und den umliegenden Agglomerationsgemeinden erweitern sich die Einzugsgebiete der Zentren zusehends. Mit den guten Verkehrsverbindungen nach Luzern und Bern könnte Escholzmatt-Marbach in Zukunft als Wohnort für Pendler noch attraktiver werden.

- Escholzmatt-Marbach entwickelt sich zu einem Standort für innovative Firmen im Westen von Luzern. Die Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben wird gezielt gefördert. Die bestehenden und innovativen Betriebe sollen sich an ihrem Standort weiterentwickeln können.
- Die Gemeinde Escholzmatt-Marbach positioniert sich gezielt als Tourismusort innerhalb der UNESCO-Biosphäre Entlebuch.
- Die Kulturlandschaft der Gemeinde ist durch die traditionelle landwirtschaftliche Nutzungsform der Streubauweise geprägt. Die demographische Entwicklung, der weiter fortschreitende Strukturwandel in der Landwirtschaft und die restriktive Raumplanung dürften jedoch dazu führen, dass in den kommenden Jahren vermehrt Personen von ausserhalb der Bauzone in die Dörfer und somit in die Bauzone umziehen. Dem ist mit der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen.
- Die Gemeinde strebt in den kommenden 15 Jahren eine Stabilisierung der Einwohnerzahl und eine zunehmend positive demographische Entwicklung an.

2.3 Innentwicklungsstrategie

Gemäss § 39 Planungs- und Baugesetz (PBG) hat die Gemeinde geeignete Gebiete für eine Siedlungsentwicklung nach innen zu ermitteln. Folgende Ansätze gemäss kantonaler Arbeitshilfe „Siedlungsentwicklung nach innen" vom Januar 2013 werden verfolgt:

BEWAHREN: Identifizieren und Schützen erhaltenswerter Bebauung; Erhalt und Aufwertung vorhandener Qualitäten.

NEUENTWICKELN: Entwickeln von vorhandenen Flächenreserven.

Ihre Innenentwicklungsstrategie und die Entwicklungsgebiete hat die Gemeinde im Siedlungsleitbild vom 23. Dezember 2015 festgehalten. Die Massnahmen, welche die Nutzungsplanung betreffen, wurden mit der Revision umgesetzt. Im Folgenden findet sich ein Auszug der wichtigsten Leitsätze und Massnahmen.

L4	Die Gemeinde fördert vor allem die Siedlungsentwicklung nach innen.			
M4.1	Bestehende Bauzonenreserven werden möglichst verfügbar gemacht durch: • Gespräche mit Grundeigentümern, • Vertragliche Vereinbarungen zur Baulandverflüssigung, • Prüfen der Um- und Auszonung von langjährig nicht bebauten Reserven.	1	GR	LA OPR
M4.2	An hierfür geeigneten Orten wird eine bauliche Verdichtung angestrebt.	1-2	GR	LA, OPR
M4.3	In weit gehend überbauten Quartieren wird mit den Bauvorschriften sichergestellt, dass der Siedlungscharakter erhalten bleibt.	1	OPK	OPR
M4.4	Im Bau- und Zonenreglement sind die Voraussetzungen zu schaffen, um in den drei- und viergeschossigen Zonen die Dichte angemessen zu erhöhen. Dies wird mit dem Übergang zur Überbauungsziffer (ÜZ) geprüft.	1	GR/OP	OPR
M4.5	Bei der Siedlungserweiterung hat die Nutzung der vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale Priorität. Als Siedlungsflächenpotenziale gelten Bauzonenreserven, Brach- und Umnutzungsflächen, aber auch die Arrondierung bestehender Bauzonen.	1	GR/OP	OPR
M4.6	Neueinzonungen erfolgen nur noch bei kompensatorischen Auszonungen oder bei ausgewiesenem Bedarf.	1-2	GR/OP	OPR
M4.7	Auf neu eingezonten Grundstücken stellt die Gemeinde vertraglich sicher, dass sie innerhalb angemessener Frist der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden.	LA	GR	OPR
L6	Die Ortskerne und die Quartiere verfügen über eine hohe Wohnqualität.			
M6.1	Gestaltungspläne werden als Instrument der Qualitätssicherung aktiv genutzt. Bauwillige werden bezüglich den Anforderungen an die Siedlungsqualität von der Gemeinde beraten.	1	GR/ OP/ BV	LA
M6.2	Bei grösseren Umzonungen und Neueinzonungen wird die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht geprüft.	1	GR/ OPK	OPR, SP
M6.3	In den Quartieren wird eine ruhige und sichere Wohnumgebung gefördert. Verkehrsberuhigende Massnahmen werden laufend geprüft und umgesetzt.	1	GR	SP

3 Planungsverfahren

3.1 Planungsablauf

Im Oktober 2014 wurde der Auftrag zur Revision der Nutzungsplanung vergeben. Im Dezember wurden die Planungsarbeiten aufgenommen. An einem halbtägigen Workshop am 21. März 2015 wurden die Ziele und Massnahmen des Siedlungsleitbildes (SLB) erarbeitet. Ein Entwurf wurde der Abteilung Raum und Wirtschaft (rawi) des kantonalen Baudepartementes zur Stellungnahme unterbreitet. Das Siedlungsleitbild wurde am 23. Dezember 2015 vom Gemeinderat erlassen. Anschliessend wurde mit der Teilrevision der Ortsplanung gestartet. Die Tab. 1 zeigt die wichtigsten Termine.

Tab. 1 Planungsablauf

Datum	**Beschreibung**	**Beteiligte**
Jan. 2015 – April 2016	Erarbeitung der Entwürfe BZR und Zonenpläne; Zusammenführen der Instrumente	OPK, suisseplan
20.07.2016	Beschluss Gemeinderat: Verabschiedung der Vorlage zur kantonalen Vorprüfung	GR
05.08.2016	Eingabe zur kantonalen Vorprüfung	GR, suisseplan
August 2016- Februar 2017	Kantonale Vorprüfung	BUWD
14.02.2017	Besprechung mit rawi	rawi, Gemeinde, suisseplan
25.04.2017	Stellungnahme rawi während VP	rawi
12.07.2017	Ergänzung Dossier Vorprüfung V02	OPK, suisseplan
05.10.2017	Besprechung mit rawi	rawi, Gemeinde, suisseplan
17.11.2017	Ergänzung Dossier VP V03	OPK, suisseplan
30.04.2018	Abschliessender Vorprüfungsbericht	BUWD
April – Aug. 18	Bereinigung nach Vorprüfung	OPK, suisseplan
03.09.2018 - 02.10.2018	Öffentliche Auflage	GR
11/12 2018	Behandlung der Einsprachen	GR, suisseplan
11.02.2019 – 12.03.2019	2. Öffentliche Auflage	GR
März - Juli 2019	Bereinigung aufgrund der Einsprachen für die Gemeindeversammlung (Erlass)	OPK, suisseplan
27.08.2019	Erlass	Gemeindeversammlung
Ausstehend:	Genehmigung	BUWD

OPK: Ortsplanungskommission, GR: Gemeinderat,
BUWD: Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, rawi: Dienststelle Raum und Wirtschaft

3.2 Planungsgegenstand

Der folgenden Übersicht sind die heute rechtsgültigen Instrumente der Nutzungsplanung der beiden Ortsteile zu entnehmen, die mit der Revision aufhoben werden, und die Entwürfe der revidierten Planungsinstrumente, die neu erlassen werden.

Tab. 2 Instrumente der Nutzungsplanung

Escholzmatt rechtsgültig (aufzuheben)	**Marbach rechtsgültig (aufzuheben)**	**Escholzmatt-Marbach Entwurf revidiert**
Bau- und Zonenreglement vom 02.12.1994, Stand: 07.12.2012	Bau- und Zonenreglement vom 27.09.2011, Stand: 25.03.2014	Bau- und Zonenreglement Escholzmatt-Marbach
Escholzmatt Zonenplan Siedlungsgebiet vom 02.12.1994, Stand: 27.06.2013		Zonenplan Escholzmatt Dorf, 1:2'000
Escholzmatt Zonenplan Siedlungsgebiet vom 02.12.1994, Stand: 27.06.2013, Ausschnitt Feldmoos		Zonenplan Feldmoos, 1:2'000
Escholzmatt Zonenplan Siedlungsgebiet vom 02.12.1994, Stand: 27.06.2013, Ausschnitt Lehn		Zonenplan Lehn, 1:2'000
Escholzmatt Zonenplan Siedlungsgebiet vom 02.12.1994, Stand: 27.06.2013, Ausschnitt Wiggen		Zonenplan Wiggen, 1:2'000
Escholzmatt Zonenplan Siedlungsgebiet vom 02.12.1994, Stand: 27.06.2013, Ausschnitt Unter Wiggen		Zonenplan Unter Wiggen, 1:2'000
Escholzmatt Zonenplan Landschaft vom 12.06.2002		Zonenplan Müllerlimösli, 1:2'000
Gefahrenzonenplan und Zonenplan Gewässerraum vom 07.12.2012		*Werden aufgehoben und in die Zonenpläne integriert.*
	Zonenplan Marbach Dorf vom 27.09.2011, Stand: 27.06.2013	Zonenplan Marbach Dorf, 1:2'000
	Zonenplan Färberhus vom 27.11.2011	Zonenplan Färberhus, 1:2'000
	Zonenplan Geissenmoos vom 03.04.1990, Stand: 27.09.2011	Zonenplan Geissenmoos, 1:2'000
	Zonenplan Neugaden vom 03.04.1990, Stand: 29.06.2005	Zonenplan Neugaden, 1:2'000

	Zonenplan Marbachegg vom 03.04.1990, Stand: 27.09.2011	Zonenplan Marbachegg, 1:2‘000
Escholzmatt Zonenplan Landschaft vom 12.06.2002, Escholzmatt Zonenplan Siedlungsgebiet vom 02.12.1994, Stand: 27.06.2013, Ausschnitt Dürrenbach		Zonenplan Landschaft Nord, 1:10‘000
	Zonenplan Landschaft, Ortsteil Marbach vom 01.05.1995, Stand: 27.06.2013 Zonenplan Schärlig vom 27.09.2011	Zonenplan Landschaft Süd, 1:10‘000
	Erschliessungsrichtplan, 1:2‘500, inkl. Massnahmen vom 20.12.2011	Erschliessungsrichtplan, 1:2‘500, inkl. Massnahmen

Dem Dossier liegen folgende Dokumente bei, die der Erläuterung dienen und lediglich orientierenden Charakter haben:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Revision Ortsplanung
- Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV zur Ausscheidung der Gewässerräume
- Arbeitsplan Gewässerraum Marbach, 1:2‘000
- Zonenplan Marbach Dorf, Änderung Gewässerraum, 1:1‘000
- Zonenplan Neugaden/Geissenmoos, Änderung Gewässerraum, 1:1‘000

3.3 Verfahrenskoordination

Im Sinne von § 22 Abs. 3 PBG wird geprüft, ob altrechtliche Gestaltungspläne koordiniert mit dem Nutzungsplanungsverfahren aufgehoben werden können (vgl. Kap. 10).

Zudem wird im Zusammenhang mit der Ausscheidung des Gewässerraums die Baulinie auf der Parzelle Nr. 1063 (GB Marbach) überflüssig. Der Baulinienplan (RRE Nr. 1397 vom 12. Dezember 2006) ist koordiniert mit der Nutzungsplanung durch die Dienststelle vif aufzuheben.

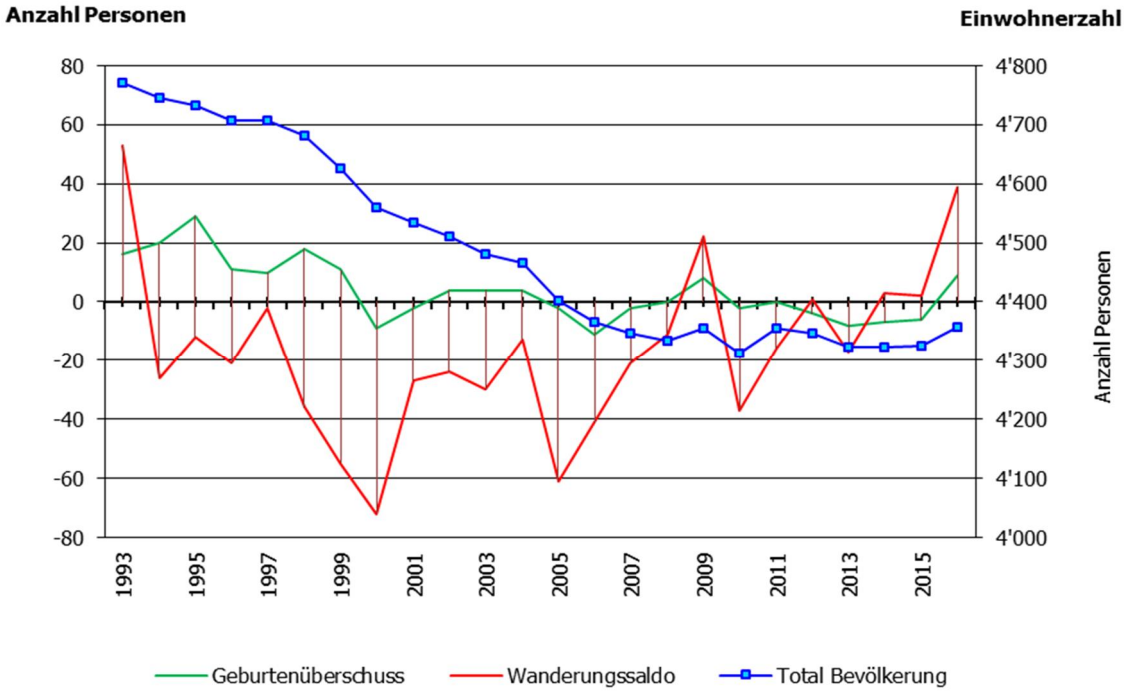
4 Gemeindeentwicklung

Im Siedlungsleitbild wurde ein ausführliches Gemeindeprofil erstellt. Für die Analyse der Bauzonenkapazitäten wurde die Bevölkerungsstatistik aktualisiert.

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Escholzmatt-Marbach zählte Ende 2016 eine ständige Wohnbevölkerung von 4'358 Einwohnern. In den letzten 20 Jahren hat die Bevölkerung um 8 % abgenommen. Bis zum Jahr 2000 war der Geburtenüberschuss stets positiv, seitdem schwankt er um null. Seit 1994 wanderten mehr Personen ab als zu, 2009 war die Wanderungsbilanz nach langer Zeit wieder positiv und seit 2014 ist sie durchgehend positiv. Seit 2014 nimmt daher auch die Bevölkerung wieder stetig zu. Die Gemeinde hofft, dass sich dieser Trend fortsetzt.

Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo von 1993 bis 2016 (Quelle: LUSTAT)



Gemäss Berechnung mit dem Luzerner Bauzonen-Analyse-Tool LUBAT 2017 betrug Ende 2015 der Wert für die Siedlungsfläche pro Einwohner im Ortsteil Escholzmatt 202 m^2, in Marbach 387 m^2. Die Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 2016 ist folgender Tabelle zu entnehmen:

Tab. 3 Altersstruktur 2016 (Quelle: LUSTAT)

0 - 19 Jahre	20 - 39 Jahre	40 - 64 Jahre	65 - 84 Jahre	85+ Jahre
950	1'086	1'473	724	125
22%	25%	34%	17%	3%

Die Verteilung nach Altersklassen entspricht in etwa dem Durchschnitt in der Region Entlebuch. Leichte Abweichungen vom Durchschnitt zeigen sich bei der untersten und der obersten Altersklasse. Die unter 19-Jährigen sind leicht unterdurchschnittlich und die über 85-Jährigen leicht überdurchschnittlich vertreten. 47 % der Bevölkerung sind unter 40 Jahre alt, 53 % über 40 Jahre, was ebenfalls auf eine leichte Überalterungstendenz hindeutet.

4.2 Überbauungsstand

Der Überbauungsstand bildet zusammen mit dem rechtsgültigen Zonenplan die Grundlage für die Analyse mit dem LUBAT zur Ermittlung der Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen. Die Angaben der unbebauten Bauzonen wurden überprüft und mit dem zuständigen Gebietsmanager des rawi im Juli 2016 bereinigt. Die Tabelle 3 zeigt den bereinigten Überbauungsstand Ende 2017 nach Ortsteil und Zonentyp.

Tab. 4 Überbauungsstand 2017 nach Ortsteil (Quelle: LUBAT 2017)

	Escholzmatt		**Marbach**		**Total**	
Zonentyp	überbaut	nicht überbaut	überbaut	nicht überbaut	überbaut	nicht überbaut
Wohnzone	17.6 ha	5.3 ha	10.6 ha	3.3 ha	28.2 ha	8.6 ha
Zentrumszone	8.1 ha	0.2 ha	4.8 ha	0.4 ha	12.9 ha	0.7 ha
Mischzone	6.7 ha	2.0 ha	8.6 ha	1.6 ha	15.3 ha	3.6 ha
Arbeitszone	12.0 ha	2.6 ha	1.6 ha	0.4 ha	13.6 ha	3.1 ha
andere Bauzone	21.0 ha	0 ha	16.0 ha	0 ha	37.1 ha	0 ha
Total	65.3 ha	10.2 ha	41.8 ha	5.7 ha	107.1 ha	16.0 ha
Anteile	86 %	14 %	88 %	12 %	87 %	13 %

In den Ortsteilen sind auch die Bauzonen enthalten, welche ausserhalb der Dörfer liegen.

5 Änderungen in der Nutzungsplanung

Die Bau- und Zonenreglemente (BZR) der beiden Ortsteile Escholzmatt vom 2. Dezember 1994 und Marbach vom 27. September 2011 wurden zusammengeführt und auf das übergeordnete Planungs- und Baurecht abgestimmt. Ziel war es, jene Bestimmungen aus beiden Ortsteilen beizubehalten, die sich in der Praxis bewährt haben. Darüber hinaus wurden Bestimmungen aus dem kantonalen Muster-BZR übernommen. Ebenso wurden die Zonenpläne in einer einheitlichen Systematik dargestellt. Die Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. Januar 2014 mit den neuen Baubegriffen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde umgesetzt. Weitere Vorgaben aus dem Kantonalen Richtplan wurden berücksichtigt. Dabei standen folgende Sachverhalte im Vordergrund:

- Zusammenführung der Instrumente der Nutzungsplanung von Escholzmatt und Marbach gemäss einer einheitlichen Systematik;
- Anpassung an das revidierte PBG, Abschaffung der Geschosszahlen, Übergang von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer;
- einheitliche Umsetzung des Ortsbildschutzes in den Bau- und Nutzungsvorschriften;
- Ergänzungen aufgrund Inkraftsetzung des Bauinventars in Escholzmatt und des kantonalen Fundstelleninventars;
- Umklassierung der Abbauzone;
- Überprüfung und Umklassierung der Weilerzonen;
- Ausscheidung der Verkehrszone;
- Ausscheidung von Reservezonen;
- Ausscheidung der Gewässerräume in Marbach und Vereinheitlichung der Systematik;
- Zusammenführung der Naturschutz- und Gefahrenzonen.

5.1 Zusammenführung der Nutzungsplanung

Bei der Zusammenführung der Zonenpläne wurde entschieden, dass der Zonenplan Landschaft im Massstab 1:10‘000 und die Zonenpläne Siedlung im Massstab 1:2‘000 als Fensterpläne dargestellt werden. Die beiden Zonenpläne Landschaft der Gemeindeteile Marbach und Escholzmatt wurden zusammengeführt. Neu gibt es einen Teil Nord und einen Teil Süd.

Die inhaltlichen Änderungen sowie die Zusammenführung der Bau- und Zonenreglemente (BZR) gemäss einer einheitlichen Systematik führte teilweise zu neuen Zonenbezeichnungen, die nachfolgender Tabelle zu entnehmen sind. Die nicht aufgeführten Zonen bleiben gleich.

Auf Auszüge aus dem übergeordneten Planungsrecht im Anhang des BZR wird verzichtet. Auch auf die Katalogisierung der Schutzgebiete gemäss kantonaler Schutzverordnungen (üGc), der Abbauzonen sowie der Naturschutzzonen wird verzichtet. Die aktuellen Grundlagen sind heute im kantonalen Geoportal jederzeit verfügbar.

Tab. 5 Zonenbezeichnungen bisher und neu

Escholzmatt	**Marbach**	**Revidiertes BZR**
Dorfzone D Kernzone K	Dorfzone D	Dorfzone D
Viergeschossige Wohnzone W4	Wohnzone A W/A	Wohnzone A W/A
Dreigeschossige Wohnzone W3	-	Wohnzone B W/B
Zweigeschossige Wohnzone A W2A	Wohnzone B W/B	Wohnzone C W/C
Zweigeschossige Wohnzone B in empfindlicher Lage W2B	Wohnzone C W/C	Wohnzone D W/D
-	Ferienhauszone F	Ferienhauszone F
Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone WA3	-	Wohn- und Arbeitszone A WAr/A
-	Wohn- und Arbeitszone WAr	Wohn- und Arbeitszone B WAr/B
Arbeitszone III AIII	Arbeitszone Ar	Arbeitszone 1 Ar1
Arbeitszone IV AIV	-	Arbeitszone 2 Ar2
Sonderbauzone Lehn Le	-	Sonderbauzone Lehn SL
-	Sonderbauzone Erlenmoos SE	Sonderbauzone Erlenmoos SE
-	Sonderbauzone Fischzucht SFz	Sonderbauzone Fischzucht SFz
-	Sonderbauzone Schufelbühl SSch	Sonderbauzone Schufelbühl SSch
-	-	Sonderbauzone Müllerlimösli
-	Tourismuszone T	Tourimuszone T
Zone für Sport- und Freizeitanlagen 1 SFA 1	-	Zone für Sport- und Freizeitanlagen SFA
Zone für Sport- und Freizeitanlagen 2 SFA 2	-	-
Zone für öffentliche Zwecke OEZ	Zone für öffentliche Zwecke Oe	Zone für öffentliche Zwecke Oe
Grünzone Gr	Grünzone Gr	Grünzone Gr
Grünzone Gewässerraum GrG	-	Gewässerraumzone innerhalb Bauzone Gwi
Übriges Gebiet a ÜG-A	Übriges Gebiet a üGa	Übriges Gebiet a üGa Verkehrszone Vz
Übriges Gebiet B ÜG-B	Übriges Gebiet b üGb	Reservezone R
Weilerzone W (Bauzone)	Weilerzone W (Bauzone)	Sonderbauzone Färberhus SFä Sonderbauzone Feldmoos SFe Weilerzone W (Nichtbauzone)
Abbauzone Ab (Bauzone)	Abbauzone Ab (Bauzone)	Abbauzone Ab (Nichtbauzone), Sonderbauzone Kiesaufbereitung SK
-	Freihaltezone Fh	Freihaltezone Fh
-	Wildruhezone Wr	Wildruhezone Wr

5.2 Anpassung an das revidierte PBG

Aufgrund dem Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) des Kantons Luzern wurden die Baubegriffe mit der letzten PBG-Revision geändert. Die Gemeinde Escholzmatt-Marbach hat den Auftrag umgesetzt, ihr BZR an das revidierte PBG anzupassen.

5.2.1 Höhenmasse

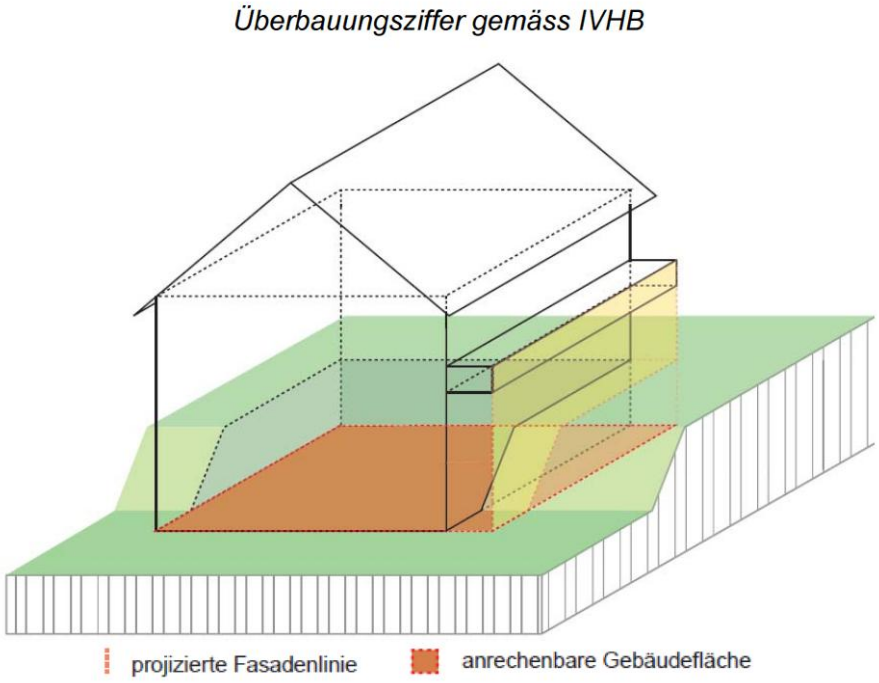
Mit der letzten Gesamtrevision in Marbach 2011 wurde bereits auf die Geschosszahlen verzichtet und eine massgebliche Höhe definiert, die in etwa der talseitigen Fassadenhöhe gemäss IVHB entspricht, aber nicht mehr in ihrer Mitte ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain gemessen wird, sondern beim grössten Höhenunterschied bei der Fassadenlinie.

Das revidierte PBG kennt die Definition der Firsthöhe nicht mehr. Ein weiterer wesentlicher Unterschied liegt darin, dass das „Giebeldreieck" bei der Ermittlung der Fassadenhöhe nicht mehr unberücksichtigt bleibt. Daher können neu mehrere Fassadenhöhen festgelegt werden, und zwar für die giebelseitige und die traufseitige oder die berg- und die talseitige Fassade. Es wird neu eine Gesamthöhe festgelegt, auf Geschosszahlen wird verzichtet. Ergänzend dazu wird die traufseitige Fassadenhöhe definiert, die in Hanglagen limitierend ist.

5.2.2 Nutzungsmass

Mit der PBG-Revision wird mit dem Übergang von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) ein Systemwechsel vollzogen. Die ÜZ, die den Fussabdruck der einzelnen Baute auf einem Grundstück begrenzt und damit die Körnung der Überbauung bestimmt, ist gemäss § 25 PBG das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Sie kann für Zonen, Nutzungen und Gebäude sowie innerhalb einer Zone differenziert nach Gesamthöhen festgelegt werden. Die ÜZ begünstigt im Gegensatz zur heutigen Regelung in Übereinstimmung mit der erwünschten Verdichtung hohe, kompakte Bauformen. Demnach wird eine Baute künftig durch die Höhenmasse, die ÜZ als Fussabdruck und die in § 122 PBG festgelegten ordentlichen Grenzabstände begrenzt.

Abb. 2 Überbauungsziffer gemäss IVHB (Quelle: Erläuterungsbericht Vernehmlassung PBG 2012)



Bei der Umstellung von der AZ zur ÜZ sollen grundsätzlich keine unerwünschten inneren Reserven geschaffen werden. Andererseits müssen die ÜZ grosszügig genug definiert werden, damit mindestens 75 % der bestehenden Bauten (Richtwert) mit den neuen Bestimmungen zonenkonform sind.

Die Ermittlung der geeigneten ÜZ wurde mit zwei unterschiedlichen Ansätzen angegangen:

- Umrechnung von der AZ zur ÜZ,
- GIS-Analyse der ÜZ bei überbauten Grundstücken.

Die beiden Ansätze und ihre Resultate werden nachfolgend erläutert. Die ÜZ wurde nur in den Bauzonen festgelegt, welche bisher über eine AZ verfügten.

5.2.2.1 Umrechnung von der AZ zur ÜZ

Bei der Umrechnung geht man davon aus, dass die Bauten sowohl die Höhenvorschriften wie, auch die Ausnützung ausschöpfen. Dann wird ermittelt, welchen Abdruck eine solche „idealisierte Baute" auf dem Grundstück hinterlässt. Aus dem Produkt der AZ und der (angenommenen) Grundstücksgrösse ergibt sich die anrechenbare Geschossfläche (aGF). Wird diese Fläche auf die Anzahl möglicher Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss (Annahme: 2/3 eines Vollgeschosses) verteilt, ergibt sich eine Grundfläche. Diese Fläche unterscheidet sich von der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF), da die Flächen für die Konstruktion (Aussenmauern) und architektonische Gegebenheiten unberücksichtigt bleiben. Letztere erwähnte Abweichung ergibt sich, weil die aGbF bis an die projizierte Fassadenlinie gemessen wird. Daher wird die Gebäudefläche mit einem Korrekturfaktor für die Konstruktion (Faktor 1.1) und für die Architektur (Faktor 1.25) multipliziert.

$$anrechenbare\ Gebäudefläche = \frac{anrechenbare\ Geschossfläche}{Geschosszahl} * Faktor_{Konstruktion} * Faktor_{Architektur}$$

Diese Berechnung wurde für die Wohnzonen sowie für die Wohn- und Arbeitszonen durchgeführt.

Tab. 6 Umrechnung von der AZ zur ÜZ (Ortsteil Escholzmatt)

Bauzone	**W4**	**W3**	**W2A**	**W2B**	**WA3**
Ausnützungsziffer (AZ)	0.7	0.6	0.4	0.35	0.75
Geschosszahl	4 $^2/_3$	3 $^2/_3$	2 $^2/_3$	2 $^2/_3$	3 $^2/_3$
Überbauungsziffer (ÜZ)	*0.21*	*0.23*	*0.21*	*0.18*	*0.28*

Tab. 7 Umrechnung von der AZ zur ÜZ (Ortsteil Marbach)

Bauzone	**W/A**	**W/B**	**W/C**	**F**	**WAr**
Ausnützungsziffer (AZ)	0.6	0.45	0.35	0.3	0.75
Geschosszahl	3 $^2/_3$	2 $^2/_3$	2 $^2/_3$	2 $^2/_3$	3 $^2/_3$
Überbauungsziffer (ÜZ)	*0.23*	*0.23*	*0.18*	*0.16*	*0.28*

In der Realität wird die zulässige Geschossfläche nicht immer voll ausgeschöpft oder über die maximal zulässige Höhe verteilt. Das kann zu stark abweichenden ÜZ führen. Daher wurde als weitere Annäherung mit einer GIS-basierten Analyse die ÜZ des Baubestandes ermittelt.

5.2.2.2 GIS-Analyse der ÜZ

In der GIS-Analyse (**G**eo-**I**nformations-**S**ystem) wurde basierend auf den Geodaten der amtlichen Vermessung (AV-Daten) die ÜZ pro Grundstück und Bauzonentyp ermittelt. Das Resultat der Analyse ist im Plan im Anhang H dargestellt. Die Auswertungen zeigen keine klare Obergrenze der ÜZ-Werte pro Zonentyp.

Ergänzend wurden der Median und das 75-%-Quantil (Zielwert) der ÜZ pro Zonentyp gerechnet. Die Tabelle zeigt die entsprechenden Resultate im Vergleich zum Resultat der Umrechnung von der AZ zur ÜZ.

Tab. 8 Median und 75%-Quantil der Überbauungsziffern nach Zonentyp

Ortsteil	Bauzone	Teilgebiet	ÜZ gemäss Umrechnung	Median gemäss GIS-Analyse	75 %-Quantil gemäss GIS-Analyse
Escholzmatt	W4		0.21	0.26	0.28
	W3		0.23	0.16	0.27
	W2A		0.21	0.14	0.24
		GP Mösli			0.27
		GP Wanne			0.23
		Moosmatte			0.23
	W2B		0.18	0.18	0.26
		Fröschere			0.25
	WA3		0.28	0.22	0.35
Marbach	W/A		0.23	0.16	0.21
	W/B		0.23	0.14	0.27
	W/C		0.18	0.14	0.20
	F		0.16	0.13	0.18
	WAr		0.28	0.21	0.25

Trägt man die anrechenbare Gebäudefläche gegenüber den anrechenbaren Grundstückflächen pro Grundstück und Bauzonentyp in einem Diagramm zusammen, zeigt sich die Streuung der ÜZ-Werte der überbauten Grundstücke (vgl. Diagramme im Anhang I). Als Orientierungshilfe wird in den Diagrammen eine Gerade dargestellt, wo die ÜZ gleich 0.30 ist.

Würde weiterhin angestrebt, dass mindestens 75 % der Grundstücke nach der Umstellung auf die ÜZ zonenkonform sind, müssten deutlich höhere ÜZ definiert werden als letztlich in den Bauvorschriften festgelegt wurden und man würde dadurch noch höhere theoretische Bauzonenkapazitäten schaffen.

Diverse Grundstücke, welche die ÜZ gemäss dem 75-%-Quantil übersteigen, wurden einzeln betrachtet. Es zeigte sich ein gewisses Muster der Einzelfälle. Folgende Situationen sind häufig anzutreffen:

- Gebäude wurden bis an Grundstückgrenze gebaut (Näherbaurecht, Doppelhäuser, Reihenhäuser);
- nebst der Hauptbaute sind auch Bauten mit Nebennutzflächen (wie Garagen) auf dem Grundstück vorhanden.

Während mit der Analyse die anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) relativ exakt ermittelt werden kann, ist dies für die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) nur beschränkt möglich. In der GIS-Analyse wird angenommen, dass die Bodenbedeckung der Gebäude

der aGbF entspricht. Darin werden jedoch teilweise Unterniveaubauten, welche aus dem Boden ragen und daher eine Fassade aufweisen, nicht berücksichtigt. Weiter werden auch vor- und rückspringende Gebäudeteile, welche für die projizierte Fassadenlinie relevant sind, nicht in jedem Fall berücksichtigt.

5.2.2.3 Festlegung der ÜZ

Grundsätzlich werden die ÜZ nur in jenen Zonen definiert, welche bis anhin über eine AZ verfügen (Wohnzonen sowie Arbeits- und Wohnzonen). In den Dorfzonen darf nur nach den detaillierten Bebauungsplänen gebaut werden, in den Arbeitszonen werden die Baumasse durch den Gemeinderat nach den betrieblichen Erfordernissen festgelegt. Bei einer grösseren Abweichung der theoretischen Werte gemäss Umrechnung AZ-ÜZ von der GIS-Analyse wurde mittels Luftbildern und Begehungen für die einzelnen Zonen die Bebauungsstrukturen im Detail geprüft. So stehen in der viergeschossigen Wohnzone in Escholzmatt zwar hohe kompakte Hauptbauten, jedoch wurden diverse oberirdische Garagen erstellt, die bei der GIS-Analyse vollständig zur ÜZ gerechnet werden.

Tendenziell ist das Ziel bei der Festlegung der ÜZ eine Verdichtung in die Höhe, sodass bei höheren Bauten weniger Fläche verbraucht wird, d. h. es wird eine niedrigere ÜZ festgelegt. Daher ist die ÜZ in der ehemaligen W4 mit 0.23 niedriger als in der ehemaligen W3 und W2, wo eine ÜZ von 0.25 gilt, da hier ein bis zwei Geschosse weniger realisiert werden können.

Der § 13 PBV schafft die Möglichkeit, für spezielle Bauten eine zusätzliche, nur dafür verwendbare ÜZ festzulegen:

a. Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe,
b. Kleinbauten und Anbauten,
c. Unterniveaubauten.

Die Gemeinde wird von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, da damit die ÜZ differenzierter festgelegt werden kann. Werden für unterschiedliche Bauten andere ÜZ definiert, muss weniger Reserve für Sonderfälle bei der Festlegung der ÜZ eingerechnet werden. Dadurch kann das Risiko einer Schaffung von unerwünschten Kapazitätsreserven gemindert werden.

Bei Bauten mit einer um mindestens 3.0 m geringeren als der zulässigen Gesamthöhe (Art. 3 Abs. 1 BZR) wird eine um 0.06 höhere ÜZ gegenüber der zonengemässen Nutzung festgelegt.

Die ÜZ für Klein- und Anbauten wird auf 0,06 festgelegt. Kleinbauten und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c und d PBG dürfen eine Gesamthöhe von 4,5 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m^2 nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten. Dazu gehören beispielsweise Garagen.

Wie bis anhin soll die räumliche Ausdehnung der Unterniveaubauten einzig durch den Grenzabstand beschränkt werden. Daher wird gemäss Art. 3 Abs. 2 BZR die anrechenbare Gebäudefläche für Unterniveaubauten durch eine entsprechende Erhöhung der

Überbauungsziffer ausgeglichen. Die Formulierung des Absatzes orientiert sich an der Formulierung gemäss § 13a Abs. 1 PBV bzw. § 14a und § 15 PBV.

Die bestehenden Wohn- und Mischzonen in Escholzmatt und Marbach wurden gemäss den geltenden Massen aufgrund der Analyse und Festsetzung der ÜZ zweckmässig zusammengefasst.

Tab. 9 Übersicht neue Bau- und Höhenmasse für die Wohn- und Mischzonen im revidierten BZR

Escholzmatt	Marbach	Revidiertes BZR	Fh	Gh	ÜZ
W4	W/A	W/A	12 m	17 m	0.23
W3	-	W/B	11 m	15 m	0.25
W2A	W/B	W/C	9 m	12 m	0.25
W2B	W/C	W/D	9 m	12 m	0.20
-	F	F	7 m	10 m	0.17
WA3	-	WAr/A	11 m	15 m	0.30
-	WAr	WAr/B	11 m	15 m	0.28

5.2.3 Bestehende Bauten

Die Umstellung von der AZ zur ÜZ hat zur Folge, dass je nach Zonenart bis zu 25 % der überbauten Grundstücke nicht zonenkonform bebaut sind, weil sie statt die maximale Höhe auszunutzen mehr in die Fläche gebaut wurden oder – wie beispielsweise in der W4 – oberirdische Garagen oder Werkstätten auf dem Grundstück vorhanden sind. Ziel ist es, dass künftig bei Neubauten Garagen vor allem unterirdisch gebaut werden.

Eine Ausnahmeregelung zur Realisierung von heute vorhandenen Nutzungsreserven mittels Aufstockung auf Grundstücken, welche bereits die ÜZ überschreiten, ist gemäss Auskunft des Rechtsdienstes[1] nicht gesetzeskonform. Die Anzahl problematischer Fälle kann jedoch mit einer Erhöhung der ÜZ für Bauten mit einer um mindestens 3 m geringeren als der zulässigen Gesamthöhe um 0.06 deutlich reduziert werden (vgl. Art. 3 Abs. BZR).

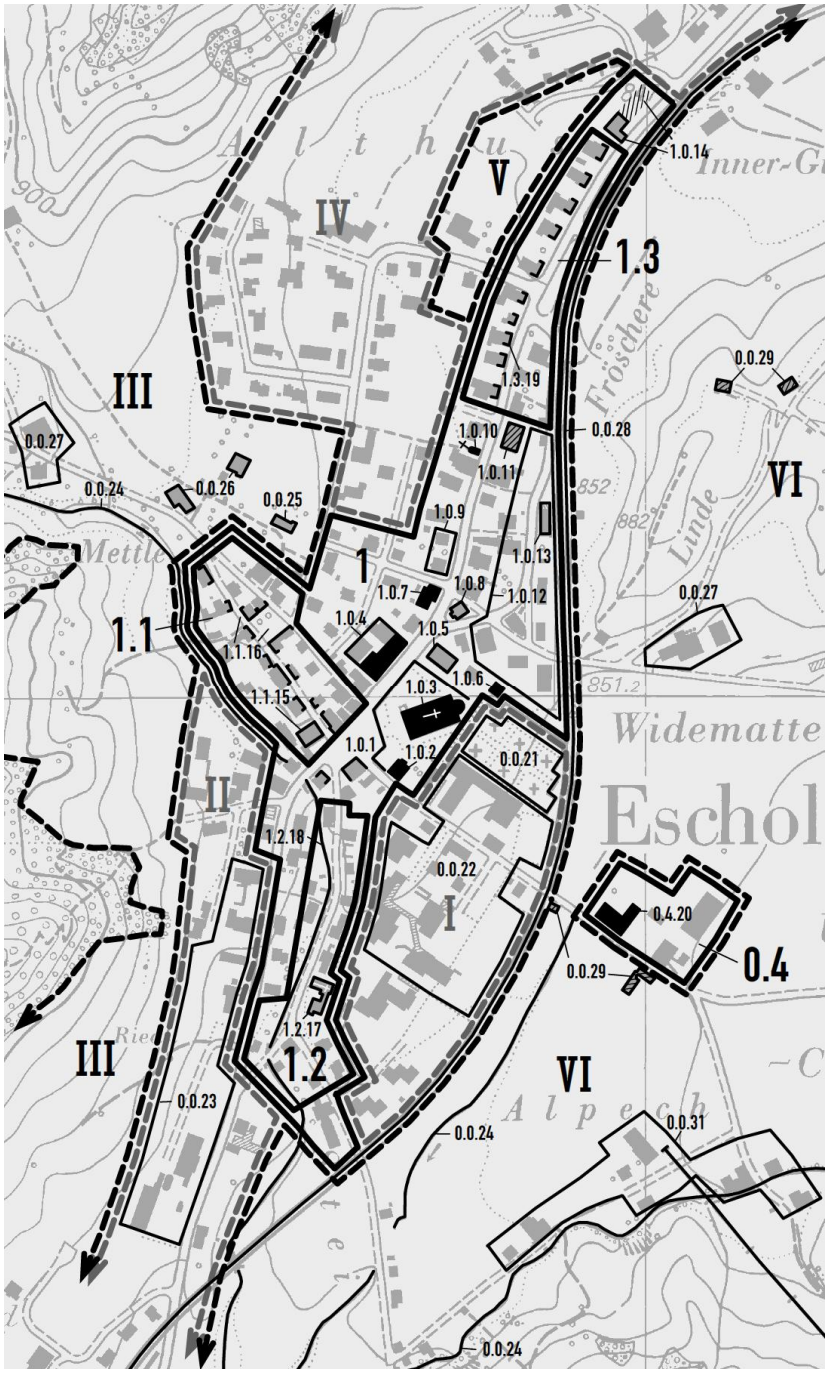
5.3 Wohnanteil in Mischzonen

In den Dorf- und Kernzonen sowie in den Wohnzonen waren bisher Mindestwohnanteile vorgeschrieben. Die Gemeinde verzichtet künftig auf die Festlegung von Wohnanteilen, der Markt soll spielen können.

[1] Auskunft Pascal Wyss, Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, 26.1.2016

5.4 Ortsbildschutz

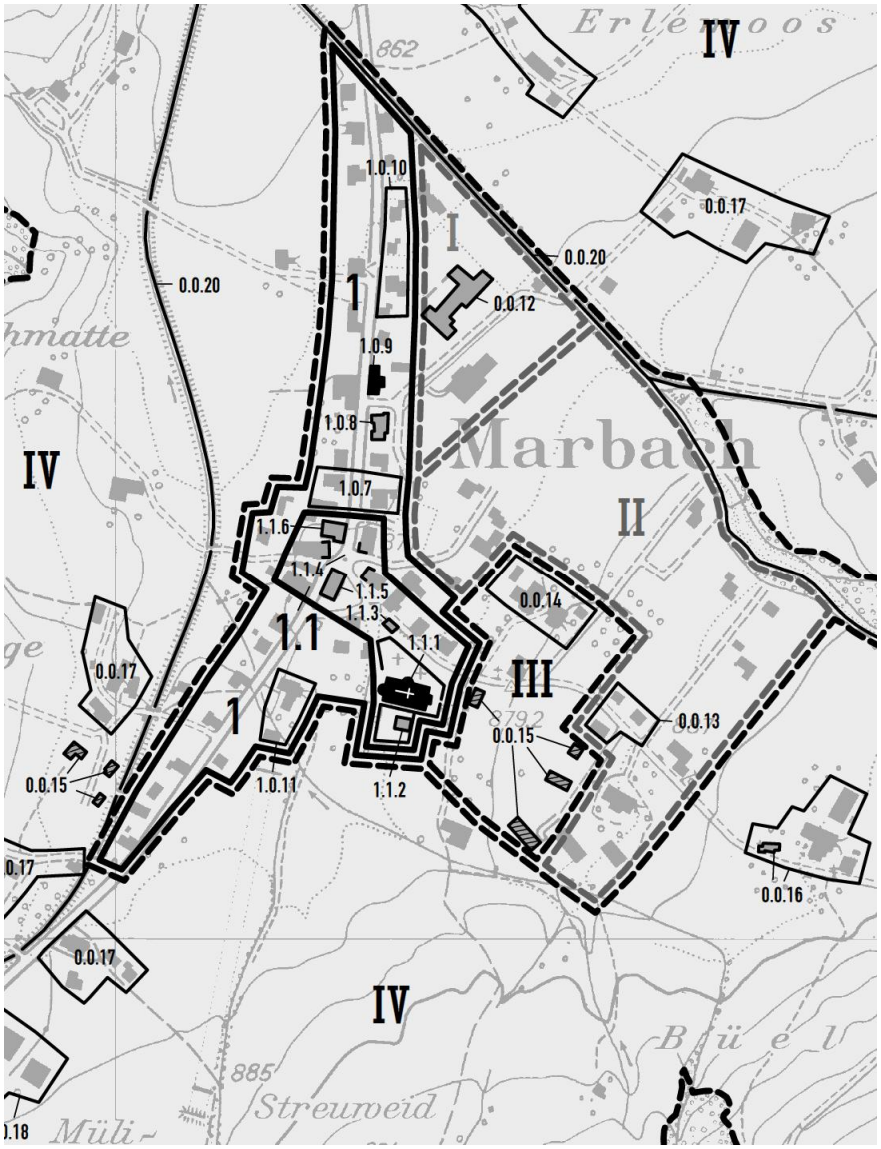
Abb. 3 ISOS Escholzmatt vom 01.10.2005



Die fusionierte Gemeinde verfügt über zwei Ortsbilder von nationaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Grundsätzlich werden die bisherige Entwicklung und das Ergebnis, also die Dorfzentren im heutigen Zustand, als positiv bewertet. Es gibt wenige „Bausünden", wobei vor allem die Dachformen und das Volumen störend wirken. Darum ist künftig noch mehr Wert auf die Gestaltung und die gute Einordnung zu legen. Im Siedlungsleitbild wurde festgehalten, dass die Dorfzentren

von Escholzmatt und Marbach belebt, gestärkt und weiterentwickelt werden (L1). Sie werden mit Rücksicht auf das historische Ortsbild angemessen und zweckmässig entwickelt und erneuert (M1.1). Weiter soll der typische Charakter der beiden Ortskerne langfristig erhalten werden, wobei eine gewisse Entwicklung mit Spielraum für zeitgemäss architektonische Lösungen zugelassen wird (L5). Dabei gelten hohe Anforderungen an die Gestaltung und die Einordnung ins Ortsbild. Die Gemeinde wird eine aktive Rolle einnehmen und sich der baulichen Entwicklung und Erneuerung in den Ortskernen annehmen (M5.1).

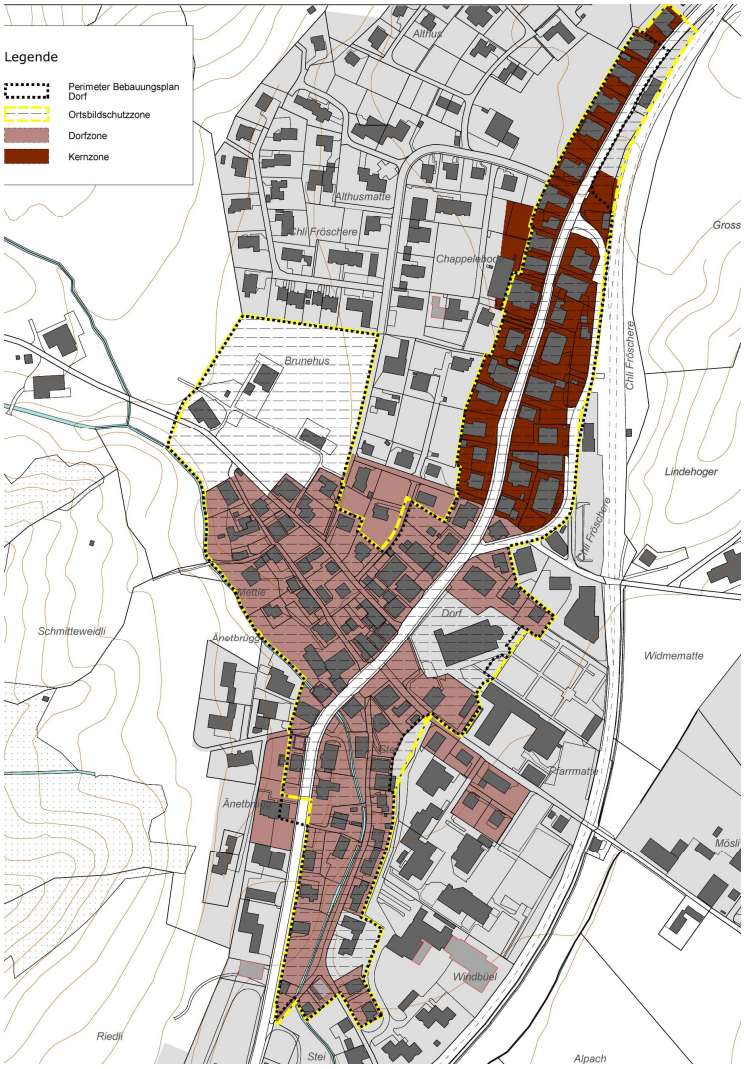
Abb. 4 ISOS Marbach vom 01.10.2005



5.4.1 Ortsbildschutz in der rechtsgültigen Nutzungsplanung

Im Ortsteil Escholzmatt bezweckt die Dorfzone die Erhaltung und Förderung des dörflichen Zentrums, welches das gewachsene Ortsbild berücksichtigt. Angrenzend an die Dorfzone und entlang der Kantonsstrasse Richtung Norden dient die Kernzone der Bildung eines Geschäftszentrums, ebenfalls unter Berücksichtigung der gewachsenen, das Orts- und Strassenbild prägenden Strukturen. Der Bebauungsplan Dorf vom 3. April 1996 regelt detailliert die Bebauung. In Art. 13 des rechtsgültigen BZR sind Vorschriften zum Schutz des Orts- und Landschaftsschutzes sowie zur Eingliederung von Neu- und Umbauten in das Ortsbild festgehalten. Überlagernd ist eine Ortsbildschutzzone ausgewiesen, die die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenarten des Ortskerns sowie der Gebäudegruppe Schwandacher und deren unmittelbaren Umgebungen bezweckt. Sie überlagert die Dorf- und Kernzone sowie angrenzend an diese die Landwirtschaftszone.

Abb. 5 Arbeitsplan Ortsbildschutz Escholzmatt, rechtsgültige Festsetzungen



Bei der Überprüfung der bestehenden Zonen hat sich herausgestellt, dass Dorf- und Kernzone inhaltlich nicht klar zu trennen sind, dass durch die überlagernde Schutzzone, den Artikel zum Ortsbildschutz und zuletzt durch den Bebauungsplan einige Sachverhalte mehrfach geregelt sind.

In Marbach dient die Dorfzone der Erhaltung des Kernbereichs als Ortsbild von nationaler Bedeutung sowie der Erhaltung, der massvollen Erneuerung und Ergänzung der daran angrenzenden, ebenfalls weitgehend intakten Dorfteile. Auch hier gelten die detaillierten Vorschriften des Bebauungsplans Dorf vom 10. Mai 1990. Im Umgebungsbereich der Kirche gilt über die Bauzonen hinaus ein erweiterter Ortsbildschutz, der der Landwirtschaftszone überlagert ist.

5.4.2 Umsetzung in die revidierte Nutzungsplanung

Da die Systematik zum Schutz der beiden Ortsbilder mit einer Dorf- bzw. Kernzone als Grundnutzung und einem Bebauungsplan ähnlich ist und sich bewährt hat, wird die Gemeinde daran festhalten. Die grundsätzliche Strategie, dass man die ortsbildprägenden Elemente erhalten, aber auch eine gewisse zeitgemässe Erneuerung zulassen will, lässt sich am besten in einem Bebauungsplan umsetzen, in dem unterschiedlich strenge Vorschriften gezielt für verschiedene Gebäudetypen und zum Schutz von Freiräumen und weiteren Elementen festgelegt werden können.

Zur Vereinfachung der Bauvorschriften werden beide Ortskerne der Dorfzone zugewiesen, die Kernzone wird ebenfalls zur Dorfzone (vgl. Umzonungen Nrn. 1.1 bis 1.3). Die Abgrenzung der Dorfzone wurde überprüft und angepasst. So wurde beispielsweise die Garage am Ortseingang Escholzmatt, die im ISOS als störendes Element beschrieben ist, der Wohn- und Arbeitszone zugewiesen (vgl. Umzonung Nr. 5). In der Dorfzone darf nur gemäss den Vorschriften der Bebauungspläne Escholzmatt und Marbach gebaut werden. Es wird eine Bebauungsplanpflicht festgelegt. Die Bebauungspläne werden nun revidiert (Massnahme M5.2 SLB). Der erweiterte Ortsbildschutz gilt gemäss überlagernder Schutzzone nur noch in den empfindlichen Bereichen der Landwirtschaftszone, die unmittelbar an die Dorfzone grenzen.

Die Kulturobjekte gemäss Bauinventar des Kantons Luzern (BILU) werden, wie auch die archäologischen Fundstellen, im Zonenplan mit dem Hinweis auf den notwendigen Einbezug der zuständigen kantonalen Dienststellen dargestellt. Das BILU für Marbach wurde am 1. November 2011 in Kraft gesetzt, das für Escholzmatt am 1. Februar 2016. Die darin bezeichneten Baugruppen werden ebenfalls in den Zonenplänen dargestellt.

Pendenz

Im Rahmen der letzten Teilrevision der Nutzungsplanung in Escholzmatt wurde festgehalten, dass bei einer Gesamtrevision die Umzonung der Parzellen Nrn. 167, 168 und 169 (Dorfmatte, W3) in die Dorfzone zu prüfen sei, da diese im ISOS-Perimeter liegen. Die Planungskommission hält die Gebäude nicht für ausreichend ortsbildprägend, um sie der Dorfzone zuzuweisen (vgl. Foto).

Abb. 6 Ansicht Dorfmattenstrasse Richtung Westen (Foto: suisseplan 2015)



5.4.3 Flachdachverbot

In Marbach gilt gemäss rechtsgültigem BZR in allen Zonen, bis auf die Arbeitszonen, ein Flachdachverbot. In Escholzmatt besteht im gesamten Perimeter des Bebauungsplans Dorf ein Flachdachverbot für Hauptgebäude. Weiter sind Flachdächer in den Zonen W2A, W2B und WA3 nicht zulässig.

Neu wird bei jeder Zone definiert, ob Flachdächer zulässig sind. Die Flachdachvorschriften werden wie folgt gelockert: In Marbach wird das Flachdachverbot in der Tourismuszone wie auch in der Sonderbauzone Fischzucht aufgehoben. In der Landwirtschaftszone und in den Weilerzonen gibt es keine speziellen Dachvorschriften, die Dächer müssen sich gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Dies entspricht der kantonalen Bewilligungspraxis, wonach bei guten architektonischen Lösungen auch Flachdächer zugelassen werden. In Zonen mit Flachdachverbot dürfen Klein- und Anbauten sowie untergeordnete Gebäudeteile flach gedeckt werden.

In den Wohn- und Arbeitszonen A und B gilt das Flachdachverbot künftig nur noch in Marbach im Gebiet Dorfmatte, wegen der unmittelbaren Nähe zum Dorfzentrum.

In den Wohnzonen A und B werden Flachdächer zugelassen. Dies entspricht den bisherigen drei- und viergeschossigen Wohnzonen bzw. der Wohnzone A in Marbach. Im Ortsteil Escholzmatt waren in diesen Zonen bereits Flachdächer zugelassen. In Marbach wird das Flachdachverbot in der W/A aufgehoben, da diese bereits vollständig überbaut ist. In den übrigen Wohnzonen, in der Dorfzone und in der Ferienhauszone bleiben Flachdächer verboten.

5.5 Abbauzone

Auszonung in die Landwirtschaftszone

Folgende Abbauzonen werden aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen, da der Abbau abgeschlossen ist:

- Im Abbaugebiet Schlatt, Grundstück Nr. 369 (GB Marbach)~~;~~
- im Abbaugebiet Unterschlatt, Grundstück Nr. 394 (GB Marbach);
- im Abbaugebiet Vorder Churzebach / Schärlig, Grundstück Nr. 425 (GB Marbach);
- im Abbaugebiet Beibrächenäbnit, Grundstück Nr. 1259 (GB Escholzmatt), Nr. 1 im rechtsgültigen ZPL Escholzmatt sowie
- in der Grube Schnyder Beibrächen, Teilbereich Grundstück Nr. 1255 (GB Escholzmatt), Nr. 2 im rechtsgültigen ZPL Escholzmatt; der Abbau ist abgeschlossen, die Rekultivierung ist im Gang.

Die beiden abgeschlossenen Abbaugebiete Schlatt und Beibrächenäbnit werden gemäss Koordinationsaufgabe E1-1 des Kantonalen Richtplans weiterhin als Abbaugebiete von kantonaler Bedeutung aufgeführt. Diese sind im Rahmen der nächsten Richtplan-Revision zu löschen.

Das Abbaugebiet von kantonaler Bedeutung Nr. 68/1 Haberland-Tämpel, Grundstück 2211 (GB Escholzmatt) bleibt weiterhin als Abbauzone bestehen.

Überprüfung der Reserven für Abbauzonen - Übriges Gebiet b

Drei Flächen im Abbaugebiet Churzebach, die im ZPL Marbach als Reserven für künftige Abbauzonen im Gebiet Schärlig vorgesehen waren, werden aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen (PN 798/817/818, 427/425, 420). Es verbleibt noch eine Reserve für künftigen Abbau auf den PN 395 und 419.

Abb. 7 Auszug Kantonaler Richtplan, Karte vom 26.05.2015



Umzonung in die Sonderbauzone Kiesaufbereitung SK

Im Gebiet Beibrächen wird seit über 50 Jahren Kies aufbereitet und Fertigbeton produziert. Die Betreiberfirma, die Schnyder Kies und Beton AG, hat mit Schreiben vom 24. November 2015 ein Gesuch auf Umzonung der Parzellen Nrn. 1257 und 1258 von der Abbauzone in eine Sonderbauzone gestellt, die den Fortbestand des Kies- und Betonwerks erlaubt. Ebenfalls soll der Erschliessungsweg auf der PN 1255 der Sonderbauzone zugewiesen werden. Die Schnyder Kies und Beton AG beabsichtigt, das Kies- und Betonwerk im heutigen Massstab weiterzubetreiben. Nördlich des Standortes in der Landwirtschaftszone besteht noch Potenzial für ein neues Kiesabbaugebiet. Die langfristige Sicherung der Unternehmung am Standort ist für die Gemeinde Escholzmatt-Marbach von grosser Bedeutung. Eine Verlagerung an einen anderen Standort macht aufgrund der relativen Standortgebundenheit und dem Mangel an Alternativstandorten keinen Sinn. Gemäss neuer Systematik des PBG (Änderung vom 19. Juni 2017) werden die Abbauzonen den Nichtbauzonen zugewiesen. Das Kies- und Betonwerk wäre damit nicht mehr zonenkonform. Aufgrund der Nutzungsintensität und der beanspruchten Fläche unterliegt das Vorhaben der Planungspflicht.

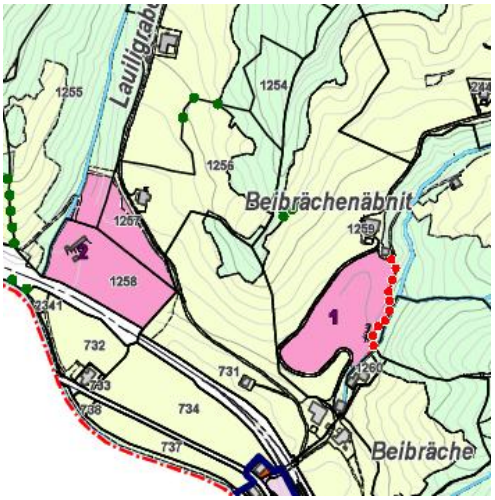
Änderung

Zonenplan: Landschaft Nord

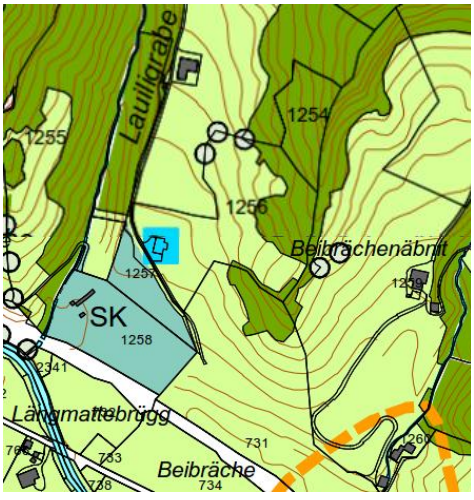
Gesuchsteller: Schnyder Kies und Beton AG

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz.-Nr.	Zone	Fläche m^2	Zone	Fläche m^2
1257, 1258	Abbauzone	19‘998	Sonderbauzone Kiesaufbereitung	19‘998
1255	Abbauzone	2‘896	Landwirtschaftszone	2‘560
			Sonderbauzone Kiesaufbereitung	336

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan Landschaft



Ausschnitt Zonenplanentwurf



a. Angaben zum Betrieb

Seit den 1960er-Jahren besteht das Kies- und Betonwerk im Gebiet Beibrächen, das aus einer Bauunternehmung hervorgegangen ist. Neben dem Betriebsinhaber werden drei Personen vor Ort sowie diverse Fahrer beschäftigt. Heute werden etwa 11‘000 m^3 Beton pro Jahr hergestellt. Dazu wird bis zu zweimal so viel Volumen an Kies als Rohstoff benötigt. Der Kies wird gewaschen und es werden Komponenten für Beton ausgesiebt. Vor dem Waschprozess werden grössere Steine (>51 mm) getrennt und später gebrochen.

Seit der Kiesabbau vor Ort abgeschlossen ist, wird der Kies vor allem aus der Gemeinde Trub (BE) angeliefert. Dort befindet sich ein Hoch- und Tiefbauunternehmen, mit dem eng zusammengearbeitet wird. Die Produkte werden vor allem im oberen Entlebuch abgesetzt. Der Preis des Endproduktes wird massgeblich durch die Transportkosten bestimmt. Es gibt ein direktes Konkurrenzunternehmen in Schüpfheim, das allerdings nur Beton herstellt und das untere Entlebuch beliefert.

b. Relative Standortgebundenheit

Eine Verlegung in die bestehende Bauzone ist aufgrund der hohen Kosten, die eine Betriebsverlegung verursachen würde, sowie wegen dem damit verbundenen Flächenverbrauch, wegen der Emissionen (Lärm, Staub, Abgase) und dem Güterverkehr nicht praktikabel. Der Betrieb muss ausserdem in der Nähe eines Gewässers liegen. Aus der Ilfis wird Wasser für den Kieswaschprozess gepumpt und anschliessend wieder sauber zurückgeführt. Das Wasserpumpgebäude befindet sich auf der Parzelle Nr. 2341 (ordnungsgemäss bewilligt) und bleibt der Landwirtschaftszone zugewiesen. Da nördlich des Betriebsstandortes noch Kiesreserven vorhanden sind, die in Zukunft abgebaut werden könnten, ist der Verbleib am Standort betriebswirtschaftlich sinnvoll.

Das Kies- und Betonwerk liegt etwas abseits von der Kantonsstrasse und der Siedlung Unter Wiggen in einer Mulde und ist daher kaum einsehbar. Im Rahmen eines Strassenbauprojektes des Kantons wird die Brücke der Kantonsstrasse erneuert und Richtung Kieswerk verlegt. Die Erschliessung ist an diesem Standort optimal.

Abb. 8 Kies- und Betonwerk im Gebiet Beinbrächen (Foto: suisseplan, 21.04.2016)



c. Überprüfung von Alternativstandorten

In der näheren Umgebung stehen keine ausreichenden Gewerbeflächen zur Verfügung. Eine Zusammenlegung mit dem Partnerunternehmen in Trub ist nicht möglich, da dort keine Flächenreserven vorhanden sind.

d. Interessenabwägung

Aufgrund der hohen Kosten und dem damit verbundenen Flächenverbrauch einer Betriebsverlegung sowie im Hinblick auf einen möglichen künftigen Abbau der verbliebenen Kiesreserven im kantonalen Abbaugebiet Beibrächenäbnit wird die Beibehaltung des Betriebsstandortes von der Gemeinde unterstützt. Das Gebiet wird einer Sonderbauzone Kiesaufbereitung zugewiesen. Die Abgrenzung der Sonderbauzone wurde im Hinblick auf die gegenwärtige Nutzung der Kiesaufbereitung überprüft. Die Umzonung entspricht der Fläche, die für den Fortbestand des Betriebs notwendig ist. Von der PN 1255 wird lediglich die Erschliessungsfläche der Sonderbauzone zugewiesen. Die restliche Abbauzone wird in die Landwirtschaftszone ausgezont und aufgrund des abgeschlossenen Abbaus rekultiviert.

Der Gewässerraum des Lauelibachs, der im Westen an die Sonderbauzone Kiesaufbereitung grenzt, wird im Rahmen der Gewässerraumausscheidung ausserhalb der Bauzone, welche in der Gemeinde Escholzmatt-Marbach zu einem späteren Zeitpunkt stattfindet, festgelegt. Bis dahin gelten für den Lauelibach die Übergangsbestimmungen gemäss Art. 41 Gewässerschutzverordnung (GschV).

Abbauzone Haberland-Tämpel

Die Abbauzone im Gebiet Haberland-Tämpel auf der PN 2211 wurde überprüft. Die Begrenzungen stimmen mit der gegenwärtigen Nutzung überein, der Zonenplan und die Zonenbestimmung wurden mit dem Standort für den Umschlag und die Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen ergänzt. Die Einhaltung des Waldabstandes und des Gewässerraumes werden im Rahmen des Abbaukonzeptes und der Betriebsbewilligung nachgewiesen. Im Weiteren erfolgt entlang von Nichtbauzonen keine Waldfeststellung und der Gewässerraum ausserhalb Bauzone in der Gemeinde Escholzmatt-Marbach wird zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschieden. Das Gewässer im Süden grenzt nicht direkt an die Abbauzone, durch die Strasse beträgt der Abstand mindestens 6 m.

5.6 Überprüfung der Weilerzonen

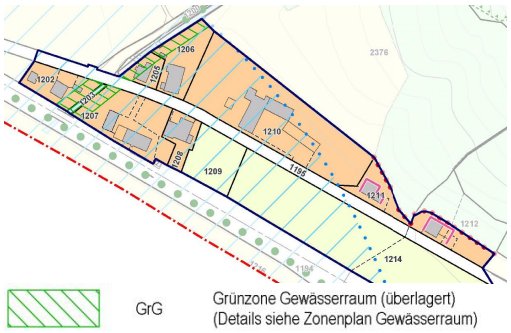
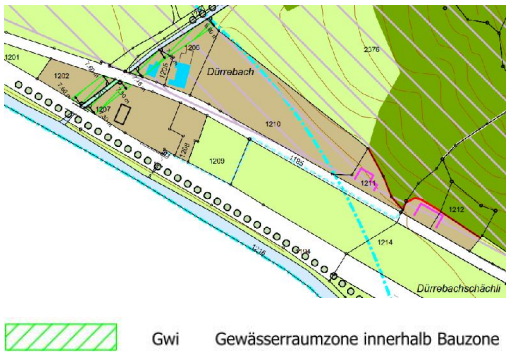
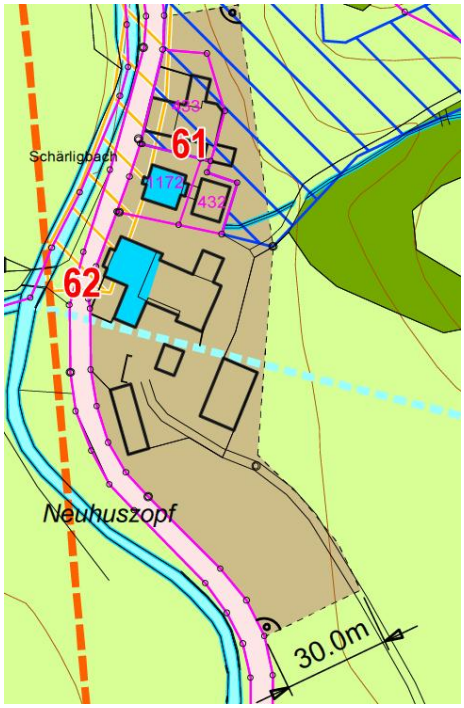
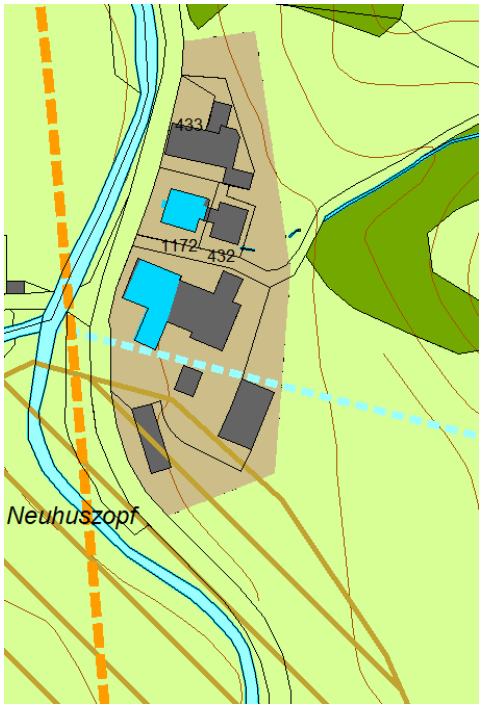
Die Weilerzonen werden gemäss neuer Systematik des PBG den Nichtbauzonen zugewiesen (Änderung PBG vom 19. Juni 2017, in Kraft seit 1. Januar 2018). Im Kantonalen Richtplan wird mit Koordinationsaufgabe S4-3 gefordert, die bestehenden Weilerzonen zu überprüfen und als Nichtbauzonen auszuweisen. Die Zonenbestimmungen wurden gemäss der Musterbestimmung im regionalen Teilrichtplan „Bezeichnung von Weilern in der Region Luzern West" (Stand Entwurf Vernehmlassung vom 1. November 2017), erarbeitet durch den regionalen Entwicklungsträger Region Luzern West, folgendermassen ergänzt: Ersatz-Neubauten sind auch für das bestehende, nicht landwirtschaftliche Wohnen zulässig. Neubauten sind für die Land- und Forstwirtschaft sowie für das landwirtschaftliche Wohnen zulässig. Gebäude können umgenutzt werden, wenn sie für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt werden und dies zur Erhaltung des Weilerbildes beiträgt. Die Umnutzung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken ist zulässig, wenn sie mit einem bestehenden Wohngebäude zusammengebaut sind. Umnutzungen dürfen aber keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

Folgende Weilerzonen bestehen gemäss rechtsgültigen Zonenplänen:

- Feldmoos
- Dürrenbach
- Schärlig
- Färberhus

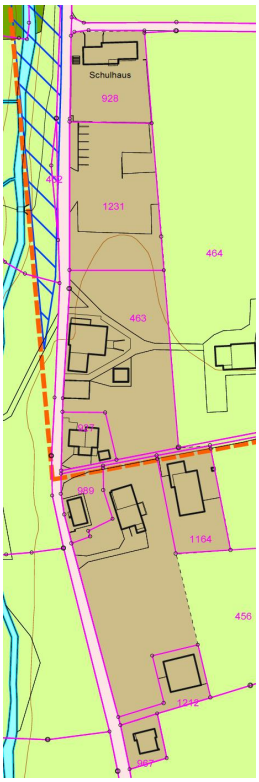
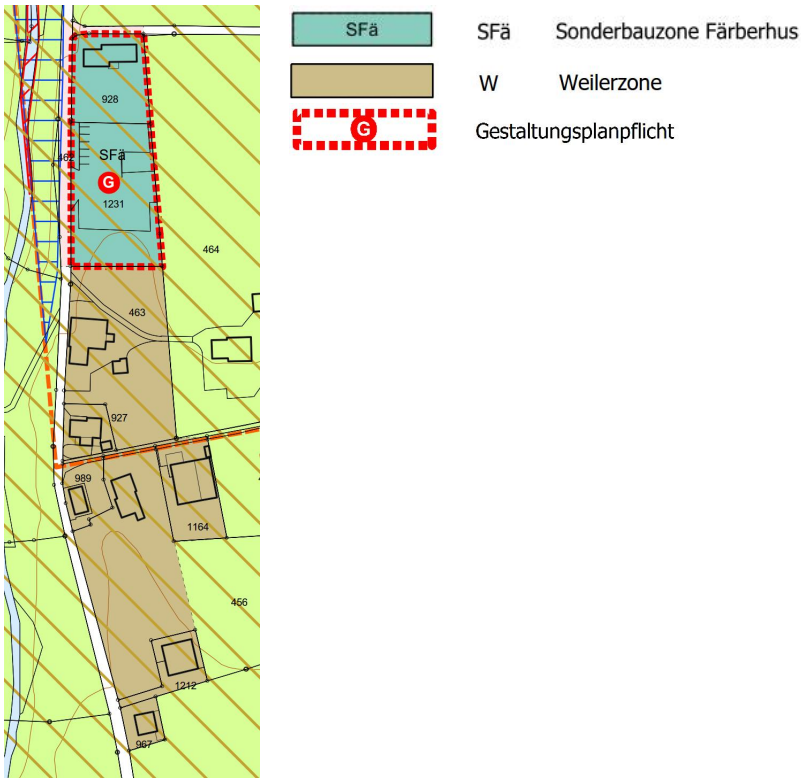
5.6.1 Dürrenbach und Schärlig

Der Weiler Dürrenbach wird unverändert in eine Nichtbauzone überführt, der Weiler im Schärlig wird um die noch unüberbaute Fläche reduziert. Die Teilzonenpläne Schärlig und Dürrenbach werden aufgehoben, die Weilerzonen in den Zonenplan Landschaft integriert. Da sich im traditionellen Streusiedlungsgebiet im Entlebuch diverse Gewerbebetriebe in den Weilerzonen angesiedelt haben, ist es gemäss Koordinationsaufgabe L5-2 des Kantonalen Richtplans wichtig, die Dauerbesiedlung gezielt zu fördern. Im Schärlig befinden sich das Restaurant Schärligbad und eine Käserei.

ZP Escholzmatt, Ausschnitt Dürrenbach	Entwurf Zonenplan Landschaft
	
ZP Schärlig	Entwurf Zonenplan Landschaft
	

5.6.2 Färberhus

Der südliche Teil des Weilers Färberhus wird der Nichtbauzone zugewiesen, für den bestehenden Gartenbaubetrieb im nördlichen Bereich mit dem alten Schulhaus wird eine massgeschneiderte Sonderbauzone ausgeschieden.

ZP Färberhus	Entwurf Zonenplan Färberhus
	

5.6.2.1 Ausgangslage

Im Färberhus hat 2006 die Aeschlimann Gartenbau GmbH das alte Schulhaus aus dem Jahr 1959 erworben und hier ihren Betrieb eingerichtet. Nach der Schliessung der Schule suchte die Gemeinde nach einer neuen Nutzung für das Schulhaus. Am 24. Oktober 2006 stimmte die Gemeindeversammlung dem Verkauf des Schulhauses und der Umzonung von der Zone für öffentliche Zwecke in die Weilerzone zu. Die Umzonung wurde am 21. November 2006 vom Regierungsrat genehmigt, wobei die Weiternutzung der bestehenden Bausubstanz ausdrücklich positiv hervorgehoben wurde: „Da das Gebäude von der Gemeinde nicht mehr benötigt wird, ist das Grundstück einem Interessenten verkauft worden, der das Areal als Gartenbaubetrieb nutzen will. Aus übergeordneter Sicht ist die Weiternutzung der bestehenden Bausubstanz ökonomisch und ökologisch sinnvoll." Der Betrieb ist auf die Planung, auf Umsetzung und Pflege anspruchsvoller Privatgärten spezialisiert. Von Marbach aus ist der Betrieb mit sieben qualifizierten Mitarbeitenden vorrangig in der Region Entlebuch und in der Zentralschweiz tätig, aber auch im Kanton Bern. Die Aeschlimann Gartenbau GmbH sicherte sich über einen langfristigen Pachtvertrag auch das südlich angrenzende Grundstück mit Kat.-Nr. 1231, das zwischenzeitlich erworben wurde.

Da sich im traditionellen Streusiedlungsgebiet im Entlebuch diverse Gewerbebetriebe in Weilerzonen angesiedelt oder entwickelt haben, soll gemäss Koordinationsaufgabe L5-2 des Kantonalen Richtplans die Dauerbesiedlung auch durch die Entwicklung der Gewerbebetriebe gezielt gefördert werden.

5.6.2.2 Erwägungen

Im Rahmen der Überprüfung der Weilerzonen wurde das Färberhus in der ersten Fassung zur kantonalen Vorprüfung der Weilerzone als Nichtbauzone zugewiesen, wobei in den BZR-Bestimmungen Neubauten für die Weiterentwicklung der ansässigen Gewerbebetriebe ausdrücklich zugelassen werden sollten. An einer Besprechung mit dem rawi während der Vorprüfung am 14. Februar 2017 wurde darauf hingewiesen, dass Neubauten in Weilerzonen grundsätzlich nicht genehmigungsfähig seien. Falls diese für Gewerbebetriebe ermöglicht werden sollen, sei eine Sonderbauzone zu prüfen. Grundsätzlich gehören gewerbliche Betriebe in eine Bauzone, in diesem Fall benötigt der Gartenbaubetrieb aber auch bodenabhängige Nutzflächen. Es war gemäss dieser Besprechung unbestritten, dass für den Gartenbaubetrieb eine neue planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden musste, die nicht nur den Erhalt, sondern auch eine Weiterentwicklung garantiert.

Um den Bestand und vor allem die notwendige Weiterentwicklung des Betriebs zu gewährleisten, wird auf den Parzellen Nrn. 928 und 1231 eine Sonderbauzone Färberhus ausgeschieden, wobei die Bestimmungen im neuen Art. 29 BZR auf den Gartenbaubetrieb zugeschnitten sind. Zur Gewährleistung einer guten Einordnung in die landschaftliche Umgebung und die bauliche Struktur des Weilers wird die Sonderbauzone mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Bei Aufgabe oder Wegzug des Betriebs gelten die Bestimmungen der Weilerzone. Dies wurde mit einem Nachtrag zur Vorprüfung so eingereicht.

Gemäss dem regionalen Teilrichtplan „Bezeichnung von Weilern in der Region Luzern West" (Stand Entwurf Vernehmlassung vom 1. November 2017), erarbeitet durch den regionalen Entwicklungsträger Region Luzern West, wird die Ausscheidung einer Sonderbauzone im nördlichen Teil des bestehenden Weilers Färberhus unterstützt, da dieser nicht den Kriterien für die Weilerzonen entspricht. Der südliche Teil wird der Weilerzone als Nichtbauzone zugewiesen.

Im kantonalen Richtplan sind in mehreren Gemeinden isolierte Sonderbauzonen z. B. für Gartenbaubetriebe oder Pferdesportanlagen zu finden. Ein ähnlicher Sachverhalt wie beim Färberhus ist in der Gemeinde Inwil anzutreffen. Hier liegen die Sondernutzungszonen Gärtnerei/Gartenbau ausserhalb des Ortskerns und grenzen mehrheitlich nicht direkt an Bauzonen an. Wie auch beispielsweise in der Gemeinde Pfaffwil sind Gartenbaubetriebe stetig gewachsen, die Pflanzflächen wurden über Jahre hinweg ergänzt, die Sonderbauzonen und Gestaltungspläne wurden aber oft erst später erweitert. In anderen Gemeinden hingegen wurden solche Sonderbauzonen vergeblich beantragt. Es sind keine einheitlichen und klar formulierte Vorgaben vorhanden oder zu erkennen, nach welchen Kriterien eine Sonderbauzone genehmigungsfähig ist.

Im Gegensatz zu Betrieben, die in den letzten zehn Jahren im ganzen Kanton Sonderbauzonen zugewiesen wurden, würde der Gartenbaubetrieb im Färberhus mit der Weilerzone als Nichtbauzone seine Entwicklungsmöglichkeit verlieren. Ein Wegzug aus der Gemeinde oder sogar aus dem Kanton wäre mittelfristig zwingend.

5.6.2.3 Vorprüfungsverfahren

Mit der Stellungnahme der Dienststelle rawi/BUWD während der Vorprüfung vom 25. April 2017 wurde eine Sonderbauzone dann aber als nicht genehmigungsfähig beurteilt: „Der bestehende Gartenbaubetrieb im Weiler Färberhus stellt mit den grossen Installations- und Aussenanlagen einen Grenzfall dar. Er kann noch als zonenkonform bezeichnet werden. Einer künftigen Betriebserweiterung in der Weilerzone würden wir jedoch nicht zustimmen." Die Anlagen und Installationen entsprechen den Bedürfnissen eines Gartenbaubetriebes, sie sind weder besonders gross noch ein Grenzfall. Die Beurteilung bestätigt, dass die Weilerzone für den Gartenbaubetrieb nicht zweckmässig ist, um eine Weiterentwicklung zu ermöglichen. Diese kann nur mit einer massgeschneiderten Sonderbauzone gewährleistet werden, welche die Nutzung und Entwicklung planungsrechtlich sichert.

Gleichzeitig wird in der Stellungnahme festgehalten, dass der Weiler Feldmoos mit einem Garagenbetrieb „aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen nicht mehr der Weilerzone zugewiesen werden kann. Wir nehmen das [die Zuweisung zu einer Sonderbauzone] zustimmend zur Kenntnis." Die Ungleichbehandlung der Gewerbebetriebe ist aus Sicht der Gemeinde nicht nachvollziehbar.

Daraufhin bat die Gemeinde erneut um eine Aussprache mit dem rawi, um auzuloten, wie eine angemessene Entwicklung des Gartenbaubetriebes im Färberhus ermöglicht werden kann. An dieser Besprechung vom 5. Oktober 2017 wurden die Anliegen der Gemeinde und des Unternehmers erneut entgegengenommen mit der Versicherung, diese erneut rawi-intern zu prüfen. Mit Rückmeldung per E-Mail vom 24. Oktober 2017 wurde das Anliegen wieder negativ beurteilt: „Die Kriterien und Anforderungen einer Sonderbauzone sind an diesem Standort nicht gegeben. Eine Sonderbauzone im Färberhus ist nicht genehmigungsfähig. Der bestehende Gartenbaubetrieb kann aber noch als zonenkonform bezeichnet werden."

Dies wurde im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 30. April 2018 bestätigt: „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." Eine Begründung hat die Gemeinde nicht erhalten, auch keine Argumente, die gegen die Sonderbauzone sprechen. Vielmehr wurde eine erneute wohlwollende Prüfung versprochen, da die Anliegen nachvollziehbar seien und eine moderate Entwicklungsmöglichkeit erlaubt werden soll.

Weiter heisst es im Vorprüfungsbericht: „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 weiterzuverfolgen." An einer telefonischen Besprechung ergänzte der Gebietsmanager, dass im Rahmen einer Baubewilligung vor der öffentlichen Auflage allenfalls noch neue Bauten bewilligt werden könnten, da gemäss gültiger Bestimmungen Neubaustandorte vorgesehen sind (vgl. Infoblatt BUWD „Weilerzonen" vom 21. Dezember 2017: „Die in den kommunalen BZO heute festgelegten Neubaustandorte fallen nicht automatisch dahin.") Es ist aus

Sicht der Gemeinde unverständlich, wieso Neubauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens noch als genehmigungsfähig beurteilt werden, der gleiche Sachverhalt aber als nicht genehmigungsfähig eingestuft wird, wenn dies geordnet im Rahmen einer Sonderbauzone mit Gestaltungsplan erfolgt. Es kann nicht im Sinn einer geordneten Raumplanung sein, unter Zeitdruck Neubauten zu planen, die nicht in einem langfristigen Bau- und Nutzungskonzept eingebettet sind. Die Sonderbauzone mit Gestaltungsplanpflicht erlaubt genau diese sorgfältige geordnete Planung. Es kann nicht die Absicht der Raumplanung sein, einen bestehenden Betrieb, der sich aufgrund geltender planungsrechtlicher Grundlagen und zonenkonformer Baubewilligungen entwickelt hat, in seiner angemessenen Entwicklung derart einzuschränken, dass seine Existenz gefährdet wird.

Für die Sonderbauzone sprechen aus Sicht der Gemeinde folgende Kriterien:

- Es handelt sich um einen bestehenden Betrieb, es wird kein neuer Standort geschaffen.
- Die Umzonung in eine Weilerzone aufgrund der Veräusserung des alten Schulhauses erfolgte 2006. Nur zwölf Jahre später kann dem Betrieb nicht die planrechtliche Grundlage entzogen werden. Dies widerspricht dem Grundsatz von Treu und Glauben.
- Der Betrieb liegt nicht isoliert, sondern angrenzend an einen Weiler in einem Streusiedlungsgebiet.
- Die Inhaber haben ein Betriebskonzept und ein Richtprojekt vorgelegt, woraus die geplante Entwicklung ersichtlich ist. Die Sonderbauzone sichert einen florierenden einheimischen Betrieb, der Arbeitsplätze bietet und neue schafft.
- Es besteht aus Sicht der Gemeinde ein hohes öffentliches Interesse am Erhalt dieses einheimischen Betriebes. 2006 hatten Stimmberechtigte, Gemeinde- und Kantonsbehörden dem Verkauf des Schulhauses an den Gartenbaubetrieb und der Umzonung ausdrücklich zugestimmt.
- Es besteht kein Risiko, denn bei einer allfälligen Betriebsaufgabe oder einem Wegzug wird die Fläche gemäss Art. 29 BZR der Weilerzone zugewiesen.

Darum hält die Gemeinde an der Ausweisung einer Sonderbauzone fest.

5.6.2.4 Ergänzung nach der Vorprüfung

An der Sonderbauzone Färberhus wird trotz dem negativen Vorprüfungsbericht festgehalten. Der Art. 29 BZR wird unter Abs. 4 mit einer Gestaltungsplanpflicht ergänzt. Die besonderen Anforderungen sind in Anhang C BZR aufgelistet und enthalten ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept sowie die gute Einordnung in die landschaftliche Umgebung und die bauliche Struktur des Weilers. Der Gestaltungsplan wird mit den Sonderbauvorschriften, dem Richtprojekt und dem erläuternden Planungsbericht koordiniert zur laufenden Ortsplanungsrevision aufgelegt. Alle detaillierten Angaben zum Betrieb und den geplanten Anlagen sind dem beiliegenden Dossier zu entnehmen.

5.6.3 Feldmoos

Der Weiler Feldmoos, gemäss Regionalem Richtplan ein Weiler Typ C, wird aufgrund der Lage an der Kantonsstrasse und der bestehenden gewerblichen Nutzungen einer Sonderbauzone zugewiesen und erhält einen separaten Teilzonenplan. Mit dem Landgasthof Feldmoos, der Touring-Garage Brünisholz und der Garage Roman Bieri befinden sich drei für die Gemeinde wichtige Gewerbebetriebe an diesem Ort. Eine angemessene betriebliche Entwicklung wäre in einer Nichtbauzone nicht möglich. Zum Schutz des Ortsbildes mit einem Schutzobjekt gemäss BILU und dem Landgasthof als mögliches künftiges Schutzobjekt ist die Zuweisung zu einer reinen Gewerbezone nicht zweckmässig. In der Sonderbauzone Feldmoos gelten erhöhte Anforderungen an die Einordung und Gestaltung. Auch soll der Parkplatz südlich der Kantonsstrasse nicht überbaut werden dürfen. Das Gebiet ist weit gehend überbaut, daher sind nur An- und Erweiterungsbauten möglich.

ZP Escholzmatt, Ausschnitt Feldmoos	Entwurf ZP Feldmoos
	

Um den Bereich südlich der Kantonstrasse und insbesondere die Umgebung des Schutzobjektes von neuen Bauten frei zu halten, wird die Zonengrenze an die bestehende Überbauung angepasst.

5.7 Ausscheidung der Verkehrszonen und -flächen

Das revidierte PBG hat neu die Verkehrszone eingeführt. Damit kann den Vorgaben des neuen Datenmodells des Bundes für Rahmennutzungspläne entsprochen werden, indem Verkehrsflächen innerhalb des Siedlungsgebietes einer eigenen Verkehrszone ausgeschieden werden. Die Verkehrszonen wurden gemäss den Grundsätzen aus der kantonalen Richtlinie „Darstellung der Verkehrszonen (§ 52 PBG) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen" erfasst.

Im BZR wird mit Artikel 39 eine Bestimmung zur Verkehrszone gemäss dem Muster-BZR des BUWD definiert.

Ausserhalb des Siedlungsgebietes werden lediglich die ausparzellierten Strassen der Verkehrsfläche resp. dem übrigen Gebiet a (üGa) zugewiesen, welche innerhalb des Geltungsbereiches der Zonenpläne Siedlung liegen. In den Zonenplänen Landschaft werden zudem die ausparzellierten Strassen dem üGa zugewiesen, bei denen es sich gemäss Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) um Kantonsstrassen handelt. Zusätzlich wird das Bahntrassee dem üGa zugewiesen. Bei sämtlichen ausparzellierten Strassen, bei de-

nen es sich um Güterstrassen gemäss lawa handelt, wird auf eine Ausscheidung der Verkehrsflächen verzichtet.

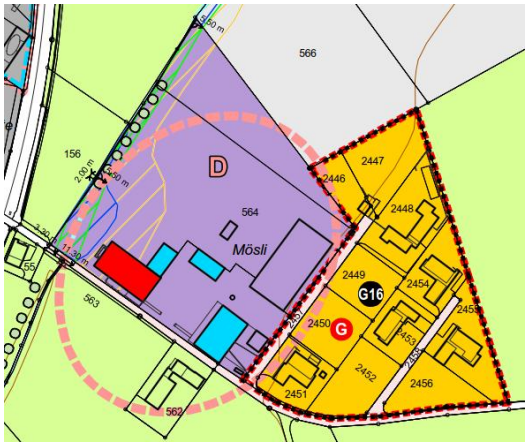
Einzelfall Mösli Escholzmatt Dorf

Das Gebiet Mösli wird über eine Strasse erschlossen, die gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Landwirtschaftszone liegt. Gemäss der kantonalen Richtlinie sollen Strassen am Bauzonenrand der Verkehrszone zugewiesen werden, wenn sie eine Erschliessungsfunktion trägt. Im vorliegenden Fall ist dieser Umstand gegeben, womit der Strassenabschnitt entlang der Arbeitszone 1 und der Wohnzone C der Verkehrszone zugewiesen wird.

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanentwurf Dorf



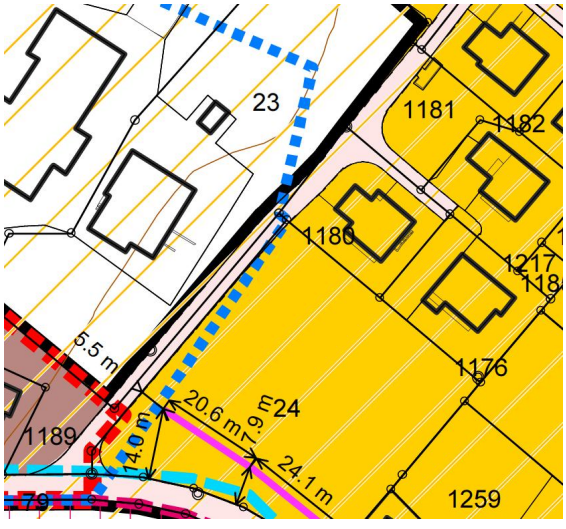
Einzelfall Mittler Büel Marbach Dorf

Die westliche Erschliessungsstrasse für das Gebiet Mittler Büel führt teilweise über die Parzelle Nr. 23, welche der Reservezone B zugewiesen ist. Gemäss der kantonalen Richtlinie sollen Strassenteilflächen auf den Nachbarparzellen ebenfalls der Verkehrszone zugewiesen werden, dabei ist der Fahrbahnrand massgebend. Aus diesem Grund wird ein Teilbereich des rechtsgültigen übrigen Gebiets b (üGb) neu der Verkehrszone zugewiesen.

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanentwurf Dorf



5.8 Überprüfung der Reservezonen

Gemäss der Koordinationsaufgabe S1-8 des kantonalen Richtplans haben die Gemeinden die Reservezonen zu überprüfen und gegebenenfalls auf das zulässige Mass der Entwicklungsreserve zu reduzieren. Im Fall der Gemeinde Escholzmatt-Marbach dürfen die Reservezonen nicht mehr als 4 % der gesamten Bauzone ausmachen.

Die Reservezonen entsprechen dem bisherigen Übrigen Gebiet b (üGb). Mit der Anpassung des BZR an die Revision des PBG werden die üGb in Reservezonen umbenannt.

Die Tabelle 9 zeigt die Resultate der Überprüfung der Reservezone. Die Reserve für die Abbauzone im Gebiet Schlatt wird nicht aufgeführt, da es sich um keine Bauzonenreserve handelt.

Tab. 10 Überprüfung Reservezone

Gebiet	**SLB**	**üGb** (bisher)	**Reservezone** (neu)	**Bemerkung**
Wissemme	A	4‘663 m²	4‘663 m²	
Lehn	B	1‘546 m²	1‘546 m²	
Wiggen	E	9‘840 m²	0 m²	Umzonung in Lw
Under Büel	F	22‘683 m²	22‘683 m²	
Hinder Büel	G	2‘525 m²	2‘525 m²	
Dorfmatte Marbach	H	6‘582 m²	0 m²	Umzonung in Lw, Ar1
Reserven gesamt		**47‘839 m²**	**31‘417 m²**	
Bauzone gesamt[2]		1‘121‘215 m²	1‘175‘887 m²	
Anteil Reservezone		**4.3 %**	**2.7 %**	

Das üGb in der Dorfmatte Marbach wird vollständig der Landwirtschaftszone (Lw) und der Arbeitszone 1 (Ar1) zugewiesen. Zudem werden die beiden üGb im Ortsteil Wiggen neu der Landwirtschaftszone (Lw) zugewiesen. Damit reduziert sich die Reservezone gegenüber dem üGb um rund 1.6 ha.

Bei einer Gesamtfläche der Bauzonen gemäss dem Zonenplanentwurf von 117,6 ha betragen die Reserven 2.7 % und liegen damit deutlich unter dem Grenzwert von 4 % gemäss Richtplan. Zieht man die Verkehrszonen von den Bauzonen ab, liegt der Wert bei 3.0 % immer noch im akzeptablen Bereich.

[2] Gemäss LUBAT (Stand 12.07.2018), ohne Weiler- und Abbauzone

5.9 Ausscheidung der Gewässerräume

Im Ortsteil Escholzmatt sind die Gewässerräume innerhalb der Bauzonen gemäss Art. 36a GSchG bereits 2012 ausgeschieden worden. Es wurde eine überlagernde Grünzone Gewässerraum als Schutzzone ausgewiesen. Aufgrund der kantonalen Arbeitshilfe „Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung" (BUWD vom 1. Januar 2019) wird die Gewässerraumzone als überlagernde Grünzone ausgewiesen und umbenannt in Gewässerraumzone innerhalb Bauzone (Gwi). Sie dient ausschliesslich der Freihaltung der Gewässerräume gemäss Art. 36a GSchG. So wird diese eindeutig von der Grünzone als Grundnutzung unterschieden. Die Gewässerräume innerhalb des Siedlungsgebiets werden neu auch in Marbach ausgeschieden. Die Details sind dem separaten Dossier mit dem Erläuterungsbericht in der Beilage zu entnehmen.

Die Gewässerräume werden mit den Zonenplänen des Siedlungsgebiets 1:2'000 festgesetzt. Als Orientierung wurde die Ausscheidung der Gewässerräume zusätzlich auf Änderungsplänen im Massstab 1:1'000 dargestellt. In diesen Plänen ist zudem die Vermassung der Gewässerräume dokumentiert. In einem Arbeitsplan 1:2'000 werden ergänzend die Grundlagen für die Festlegung der Gewässerräume dargestellt.

5.10 Naturschutzzonen 1 und 2

In Escholzmatt gab es bisher nur eine Naturschutzzone. Diese entspricht inhaltlich der Naturschutzzone 1 in Marbach und wird ebenfalls so bezeichnet. Die Bestimmungen von Marbach, wie sie 2012 genehmigt wurden, werden geringfügig auf die Musterbestimmungen gemäss Muster-BZR des BUWD angepasst. Bezüglich Schnittzeitpunkten wird auf die aktuelle Direktzahlungsverordnung hingewiesen, es werden keine Schnittzeitpunkte im BZR festgelegt.

Aufgrund einer Einsprache und einer erneuten Überprüfung der Flächen wurde in Art. 48 ein neuer Absatz eingefügt, der darauf hinweist, dass abweichende Bestimmungen in den Bewirtschaftungsvereinbarungen festzulegen sind und dass diese dem Schutzziel nicht widersprechen dürfen.

Die Naturschutzzone 2 bezweckt den Schutz naturnaher Flächen und der Umgebung besonders empfindlicher Lebensräume. Sie kommt nur im Ortsteil Marbach vor und wird beibehalten. Die Bestimmungen werden geringfügig angepasst.

5.11 Gefahrenzonen

Die Gefahrenkarte von Escholzmatt-Marbach wurde per Anfang Juni 2018 revidiert. Auslöser für die Revision war die Einzonung im Gebiet Müllerlimösli, welche die Überprüfung der Gefahrensituation erforderte. Die Gemeinde beschloss daraufhin, die gesamte Gefahrenkarte zu revidieren, da vor allem in Marbach die Gefahrenkarte nicht mit den letzten Hochwasserereignissen übereinstimmte.

Die Systematik der Gefahrenzonen mit der Unterteilung nach den einzelnen Prozessen innerhalb einer Gefahrenstufe wurde vereinheitlicht. Ebenfalls wurden im Ortsteil Escholzmatt sämtliche Gefahrenzonen gemäss Gefahrenkarte erfasst, welche innerhalb des Geltungsbereichs Zonenplan Siedlung liegen.

5.12 Grundnutzung der Gewässer

In den beiden Ortsteilen wurde die Grundnutzung entlang der Gewässer unterschiedlich gehandhabt. In Marbach wurden sämtliche Gewässer der angrenzenden Grundnutzung zugewiesen, in Escholzmatt wurden die Gewässer teilweise dem übrigen Gebiet a (üGa) und teilweise der angrenzenden Grundnutzung zugewiesen.

Im Juli 2017 wurde die periodische Nachführung der Gewässer in Escholzmatt-Marbach abgeschlossen, aus welcher einige Änderungen der Gewässer in ihrem Verlauf oder der Zuweisung als Bodenbedeckung respektive Rinnsal entstanden. Dadurch stimmt die Grundnutzung in vielen Fällen nicht mehr mit dem neuen Verlauf der Gewässer überein. Ersichtlich wird dies durch die Flächen üGa, welche durch keine Bodenbedeckungslinie definiert sind.

Aus diesem Grund wurden innerhalb der Bauzone sämtliche Gewässer systematisch überprüft und die Grundnutzung nach folgenden Kriterien angepasst:

- Bei Gewässern entlang der Bauzonengrenze wird die Grundnutzung dem Gewässer angepasst.
- Bei Gewässern mit einem eigenen Grundstück wird das Grundstück dem üGa zugewiesen, sofern dies nicht bereits der Fall ist.
- Bei Gewässern, welche nicht breiter als 2 m sind, wird die Gewässerfläche der angrenzenden Bauzone zugewiesen.

Die systematische Überprüfung der Gewässer ausserhalb der Bauzone erfolgt bei der Ausscheidung des Gewässerraums ausserhalb Bauzone. Bis dahin sind die ehemaligen Gewässerverläufe noch als üGa ersichtlich.

6 Bau- und Zonenreglement BZR

Die beiden Bau- und Zonenreglemente, Escholzmatt vom 2. Dezember 1994 und Marbach vom 27. September 2011, wurden in Abstimmung mit der übergeordneten Gesetzgebung und dem kantonalen Muster-BZR zusammengeführt. Da die Bauvorschriften in Marbach erst kürzlich vollständig revidiert wurden und sich diese bisher bewährt haben, wurden diverse Bestimmungen aus dem BZR Marbach übernommen und mit den Inhalten von Escholzmatt ergänzt. Ziel war ein schlankes Baureglement, das nur das Nötigste regelt und keine kantonalen Vorgaben wiederholt.

6.1 Zweck Art. 1

In einem Zweckartikel werden die wichtigsten Ziele festgehalten.

6.2 Überbauungsziffer Art. 3

Wird die Gesamthöhe nicht ausgeschöpft, kann eine erhöhte ÜZ in Anspruch genommen werden. Dies zielt vor allem auf bestehende Bauten, die mehr in die Fläche als in die Höhe gebaut wurden und so nicht vorschriftwidrig werden (vgl. Abs. 5.2.3).

Gemäss § 13 Abs. 1c. PBV kann die Gemeinde eine zusätzliche ÜZ für Unterniveaubauten festlegen. Es wird jedoch kein absoluter Wert festgelegt. Die Formulierung wird analog zu § 13a zu den Einstellhallen gewählt, dass die anrechenbare Gebäudefläche in den Wohn-, Ferienhaus, Arbeits- und Wohnzonen wie auch in der Sonderbauzone Erlenmoos durch eine Erhöhung der ÜZ ausgeglichen werden kann.

6.3 Begrünung Art. 4

Es wird eine angemessene Begrünung mit einheimischen standortgerechten Pflanzenarten verlangt. An landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern gelten erhöhte Anforderungen an die Einpassung ins Landschaftsbild.

6.4 Terrainveränderungen Art. 5

Gemäss Muster-BZR wird Abs. 1 eingefügt, nach dem Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum zu beschränken sind.

Bisher war für die Höhenmasse das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain massgebend. Neu ist der natürlich gewachsene Geländeverlauf das massgebende Terrain (§ 112a Abs. 2 lit. a PBG). Damit Abgrabungen nicht zu einer künstlichen Erhöhung der Bauten führen können, werden mit Art. 5 Abs. 2 BZR die Fassadenhöhen bei Abgrabungen von mehr als 1 m um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert.

6.5 Strassenabstand Art. 7

Die Strassenabstände sind im kantonalen Strassengesetz geregelt. Die Gemeinden können die Abstände bei Gemeindestrassen herabsetzen. Es werden die Vorschriften von Marbach übernommen, wobei auf die Freihaltung von einem 1-m-Streifen zur Schneeräumung verzichtet wird.

6.6 Abstellplätze für Fahrzeuge Art. 8

Für die Bestimmung der Anzahl Parkplätze wurden die Vorschriften von Marbach übernommen; die übrigen Vorschriften stammen von Escholzmatt. Es wurde eine Ersatzabgabe von 4‘000 Fr. pro nicht erstelltem Parkplatz indexiert festgelegt.

6.7 Spielplätze und Freizeitanlagen Art. 9

Die Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen ist in § 158 PBG geregelt. Die geltenden Bestimmungen Escholzmatt wurden beibehalten. Die Ersatzabgabe bleibt bei 150 Fr./m^2 indexiert.

6.8 Zusammenbau Art. 10

Der Zusammenbau von Gebäuden im Sinne von § 129 PBG ist zulässig, wenn die maximale Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird. Ziel sind vor allem der Zusammenbau von Hauptgebäuden mit Kleinbauten oder die Erstellung von Doppelhäusern. Eine über die Gebäudelänge hinausgehende Gesamtlänge ist nicht erwünscht und wird nicht festgelegt.

6.9 Dachgestaltung Art. 12

Die zulässige Dachneigung und damit das Flachdachverbot werden bei den jeweiligen Zonenbestimmungen geregelt. Klein- und Anbauten sowie untergeordnete Gebäudeteile dürfen auch in Zonen mit Flachdachverbot flach gedeckt werden. Bei der Dachgestaltung wird grundsätzlich eine gute Einordnung in die Umgebung verlangt. Die Länge von Dachaufbauten darf pro Seite nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge betragen. Reine Dacheinschnitte, die als Löcher im Dach erscheinen, sind nicht zulässig. Sie müssen wie Dachaufbauten in der Tiefe parallel zur Traufe mindestens zur Hälfte überdacht werden und sind an die zulässige Länge von Dachaufbauten anzurechnen.

Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Bei Kleinflächen sowie in begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

6.10 Attikageschosse bei Flachdachbauten Art. 13

Mit § 36 PBV wird den Gemeinden die Möglichkeit geboten, das Mass der Zurückversetzung des obersten Geschosses bei Flachdachbauten festzulegen. Die Gemeinde macht davon Gebrauch, indem mit Art. 13 BZR das Mass der Rückversetzung von der Fassadenflucht auf 3 m (Abs. 1) und das Verhältnis zur Grundfläche des obersten Geschosses (Abs. 3) festgelegt werden.

Im Sinne von § 36 Abs. 2 PBV legt die Gemeinde in Art. 13 Abs. 2 BZR fest, dass auf die Zurückversetzung verzichtet werden kann, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 3 m unterschritten wird.

6.11 Störfallvorsorge Art. 14

In der Störfallverordnung vom 01.04.2013 wird die Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge explizit gefordert. Gemäss Konsultationskarte Escholzmatt-Marbach der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie vom 11.05.2015 ist nur ein störfallrelevanter Betrieb auf Gemeindegebiet vorhanden. Dieser befindet sich in der Arbeitszone IV im Ortsteil Escholzmatt. Es wird ein neuer Artikel ins BZR aufgenommen, der verlangt, bei wesentlichen Nutzungsänderungen die Konsultationskarte zu beachten und allfällig vorhandene Risikoberichte zu aktualisieren.

6.12 Zonenvorschriften

Aufgrund der Abschaffung der Geschosszahlen auch in Escholzmatt gibt es neue Zonenbezeichnungen für die Wohn- und Mischzonen. Sie sind der Übersicht in Kapitel 5.1 zu entnehmen. Weitere Anpassungen, Löschungen und Umbenennungen der Zonen sowie grundsätzliche Festlegungen sind ebenfalls in diesem Kapitel zur Zusammenführung der Nutzungsplanung ausführlich erläutert.

6.13 Lärmempfindlichkeitsstufen und lärmbelastete Gebiete

In Art 16 werden die Lärmempfindlichkeitsstufen und die Zonenbereiche, in welchen aufgrund einer bestehenden Lärmbelastung eine Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe (ES) vorgenommen wird, erläutert. Aufgrund der Vorprüfung werden ergänzende Vorschriften zum Lärmschutz aufgenommen, die das Vorgehen bei Überschreitung der Grenzwerte beschreiben.

6.14 Sonderbauzonen Färberhus und Feldmoos

Die Überprüfung der Weilerzonen, die neu den Nichtbauzonen zugewiesen werden, hat ergeben, dass die bestehenden Gewerbebetriebe in den Weilerzonen Färberhus und Feldmoos in ihrem Betrieb und ihrer Entwicklung zu stark eingeschränkt werden, eine angemessene betriebliche Entwicklung wäre nicht mehr möglich (vgl. Abs. 5.6). Daher werden hier Sonderbauzonen ausgeschieden mit massgeschneiderten Bestimmungen (vgl. Art. 29 und 30 BZR). Im Färberhus wird darüber hinaus festgelegt, dass nach Aufgabe oder Wegzug des bestehenden Gartenbaubetriebs die Bestimmungen der Weilerzone gelten. Bei der darauf folgenden nächsten (Teil-)revision der Nutzungsplanung wäre das Gebiet in diesem Fall vollständig der Weilerzone zuzuweisen.

6.15 Erweiterter Ortsbildschutz Art. 47

Analog zu Marbach gilt der erweiterte Ortsbildschutz auch in Escholzmatt nur noch ausserhalb der Bauzone im unmittelbar an die Dorfzone angrenzenden Gebiet. Der Ortsbildschutz innerhalb der Bauzone wird mit dem BZR-Bestimmungen sowie dem Bebauungsplan Dorf sichergestellt (vgl. Abs. 5.4.2).

6.16 Markante Einzelbäume und Baumgruppen Art. 53

Gemäss § 18 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz erlassen die Gemeinden ein Inventar der Objekte, denen lokale Bedeutung zukommt. Im Rahmen der Gesamtrevision 2011 in Marbach wurde das Inventar der Naturobjekte von lokaler Bedeutung (INL) für die Einzelbäume und Baumgruppen vollständig neu erarbeitet. Die Grundlagen für die übrigen Naturobjekte von lokaler Bedeutung sind veraltet. Das INL Marbach wurde mit den Einzelbäumen in Escholzmatt ergänzt. Diese werden ebenfalls nummeriert und im Zonenplan dargestellt. Sie sind zu erhalten. Wenn sie natürlich abgehen oder aus Sicherheitsgründen beseitigt werden müssen, sind sie zu ersetzen.

6.17 Reklameanlagen Art. 65

Aufgrund der Anpassung der Reklameverordnung wird der neue Art. 65 aufgenommen, wonach Reklameanlagen für örtliche Veranstaltungen bis maximal 3,5 m^2 keiner Bewilligung bedürfen.

6.18 Bauinventar, Archäologische Fundstellen

Die Art. 66 und 67 zu den Kulturobjekten und Archäologischen Fundstellen wurden an die Bestimmungen Marbach bzw. an die kantonalen Musterbestimmungen angeglichen. Die

Kulturobjekte gemäss Bauinventar und die Archäologischen Fundstellen (AFS) werden demnach nicht mehr als Festsetzung, sondern lediglich orientierend im Zonenplan dargestellt. Auf eine Nummerierung wird verzichtet und auf das kantonale Denkmalverzeichnis und Bauinventar (BILU) verwiesen.

6.19 Abweichung in Gebieten mit Gestaltungsplan Art. 68

Im Sinne von § 75 PBG legt die Gemeinde im Art. 68 BZR fest, in welchem Ausmass in Gebieten mit (Abs. 3) und ohne (Abs. 5) Gestaltungsplanpflicht von der Regelbauweise abgewichen werden kann. Die Mindestfläche für Gestaltungspläne wurde gemäss BZR Escholzmatt auf 3'000 m^2 festgelegt. Die Bestimmungen wurden auf das Muster-BZR angepasst. In Abs. 2 wird auf die Ziele und Mindestanforderungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht in Anhang C BZR hingewiesen (vgl. auch Abs. 7.8 und 10).

6.20 Gebühren Art. 70

Im BZR wird die Kompetenz zur Festlegung einer Gebührenordnung und zur Erhebung der Gebühren für die Baugesuchsprüfung an den Gemeinderat delegiert. Daher ist es nicht zweckmässig, eine Spannbreite für die Stundensätze gemäss Muster-BZR anzugeben. Es wird darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat auf Kosten der Gesuchsteller Fachgutachter beiziehen kann und dass die Kosten zu tragen hat, wer die Handlungen veranlasst.

6.21 Ergänzende Bestimmungen, Entschädigungen Art. 71

Die Bestimmungen in Marbach sind umfassender und aktuell, daher werden sie übernommen.

6.22 Baueinstellung, Wiederherstellung, Strafen Art. 73

Es wurde die Bestimmung gemäss Muster-BZR übernommen. Die Verweise in Absatz 2 wurden sinngemäss angepasst.

6.23 Inkrafttreten Art. 74

Das neue BZR tritt nach dem Erlass durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die geltenden BZR von Marbach und Escholzmatt werden damit aufgehoben.

6.24 Aufhebung von Gestaltungsplänen Art. 75

Altrechtliche Sondernutzungspläne (Gestaltungs- und Bebauungspläne) sind zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen oder nach § 22 Abs. 3 PBG im Ortsplanungsverfahren aufzuheben. Aufgrund der Überprüfung gemäss Kap. 10 werden zehn Gestaltungspläne gemäss Art. 75 BZR mit dem Erlass aufgehoben.

6.25 Anhang

Auf Verweise auf übergeordnetes Recht, auf die Katalogisierung der Schutzgebiete gemäss kantonaler Schutzverordnungen (üGc), der Abbauzonen sowie der Naturschutzzonen im Anhang wird verzichtet. Es werden im Anhang A die Nutzungszwecke der Zonen für öffentliche Zwecke gemäss Art. 37 sowie im Anhang B die Nutzungszwecke der Grünzonen gemäss Art. 38 festgehalten. Im Anhang C sind die Mindestanforderungen an Gestaltungspläne für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, im Anhang D jene an Bebauungspläne aufgelistet.

7 Erläuterungen zum Zonenplan Siedlung

Die Zonenpläne Siedlung im Massstab 1:2'000 werden als Fensterpläne dargestellt. Die Systematik der Darstellung wird vereinheitlicht. Insgesamt gibt es für das gesamte Gemeindegebiet elf Zonenpläne Siedlung:

- Zonenplan Escholzmatt Dorf
- Zonenplan Lehn
- Zonenplan Feldmoos
- Zonenplan Wiggen
- Zonenplan Unter Wiggen
- Zonenplan Müllerlimösli
- Zonenplan Marbach Dorf
- Zonenplan Geissenmoos
- Zonenplan Neugaden
- Zonenplan Marbachegg
- Zonenplan Färberhus

Im revidierten Kantonalen Richtplan werden neue Anforderungen an die Siedlungsentwicklung des Kantons und der Gemeinden festgelegt. Das Siedlungsgebiet wurde abschliessend festgelegt. In der Koordinationsaufgabe S1-6 werden im Speziellen die Anforderungen für Einzonungen neu definiert. Aufgrund der vorhandenen Baulandreserven und Einwohnerkapazitäten sind die Voraussetzungen gemäss der Koordinationsaufgabe S1-6 nicht gegeben, um das Siedlungsgebiet zu erweitern. Es ist im Gegenteil durch Auszonungen deutlich zu verkleinern.

Die Änderungen an den Zonenplänen des Siedlungsgebietes ergeben sich aufgrund der Überprüfung der Bauzonenabgrenzungen, durch Ein- und Umzonungsbegehren sowie aufgrund von kompensatorischen Auszonungen und Zonengrenzkorrekturen. In den Anhang C bis E sind drei Übersichtspläne aller Änderungen im Massstab 1:5'000 zu finden. Nachfolgend werden die Änderungen detailliert erläutert.

7.1 Umzonungen

Die Abgrenzungen der Bauzonen wurden überprüft und teilweise angepasst. Im Rahmen der Überprüfung der beiden schützenswerten Ortsbildperimeter und der Zusammenlegung von Kern- und Dorfzone in Escholzmatt wurden die Abgrenzungen der neuen Dorfzone überprüft und nicht ortsbildprägende Bauten den angrenzenden Wohn- und Mischzonen zugewiesen. Die Perimeter der beiden Bebauungspläne Dorf Escholzmatt und Marbach sind bei einer Revision entsprechend anzupassen. Diesem Zweck dienen die Umzonungen Nrn. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2, 3, 5, 7, 13 und 14.

Geringfügige Korrekturen von Bauzonengrenzen aufgrund neuer Parzellierungen betreffen die Umzonungen Nrn. 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5 und 6.6.

Weitere Umzonungen werden im Folgenden genauer erläutert:

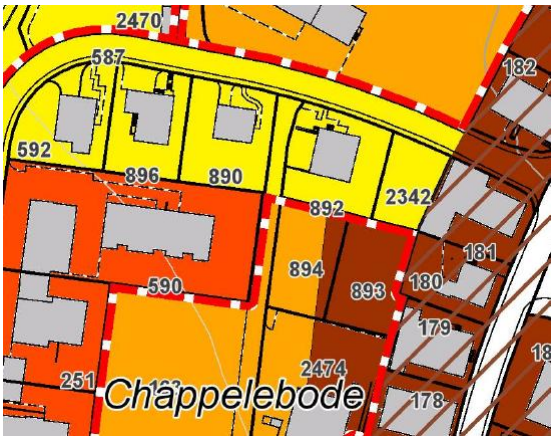
Änderung Nr. 2, 4.1 und 4.2

Zonenplan: Escholzmatt Dorf

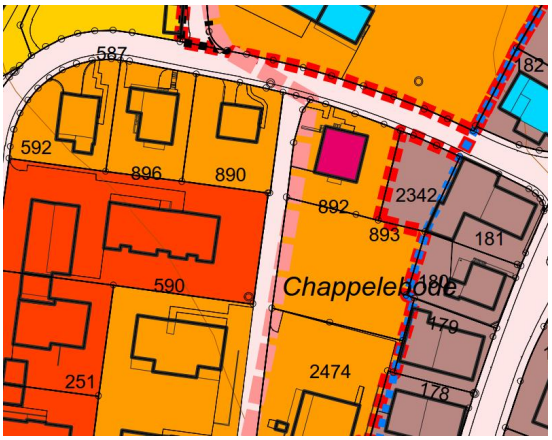
Gesuchsteller: Grundeigentümer

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Prz Nrn.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
592, 896, 890, 892, 2342	W2A	2'771	W/B und D	2'771

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanentwurf



Begehren:

Aufgrund einer Einsprache während der letzten Teilrevision in Escholzmatt sollte die Umzonung der Parzellen mit Nrn. 592, 896, 890, 892 und 2342 von der zweigeschossigen in die dreigeschossige Wohnzone geprüft werden.

Erwägungen:

Die Parzellen 592, 896, 890 und 892 werden der neuen Wohnzone B zugewiesen mit einer zulässigen Fassadenhöhe von 11 m und einer Gesamthöhe von 15 m. Damit sind dreigeschossige Bauten möglich, was in unmittelbarer Nähe zur ehemals viergeschossigen Wohnzone (neu W/A) aus ortsbaulicher Sicht sinnvoll ist.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Dorfzone und einer prägenden Baute, die auf der Parzellengrenze steht, wird die PN 2342 der Dorfzone zugewiesen. Der Perimeter des Bebauungsplans Dorf ist entsprechend zu erweitern.

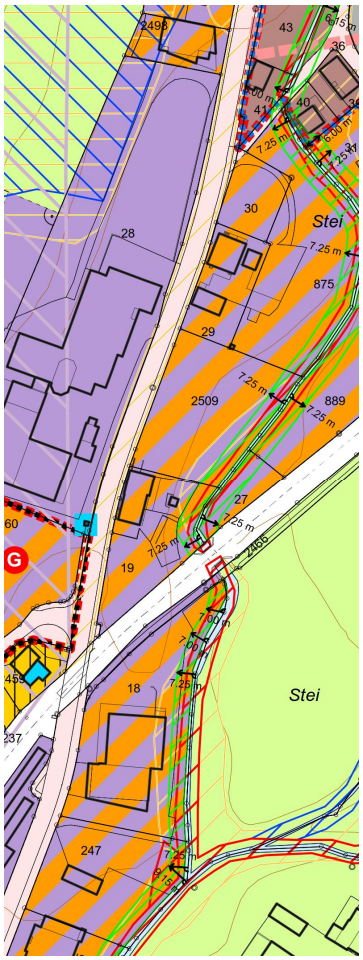
Änderung Nrn. 8, 9, 10 Zonenplan: Escholzmatt Dorf

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Prz Nr.	Zone	Fläche m^2	Zone	Fläche m^2
diverse	AIII	10‘423	WAr/A	10‘423

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanentwurf



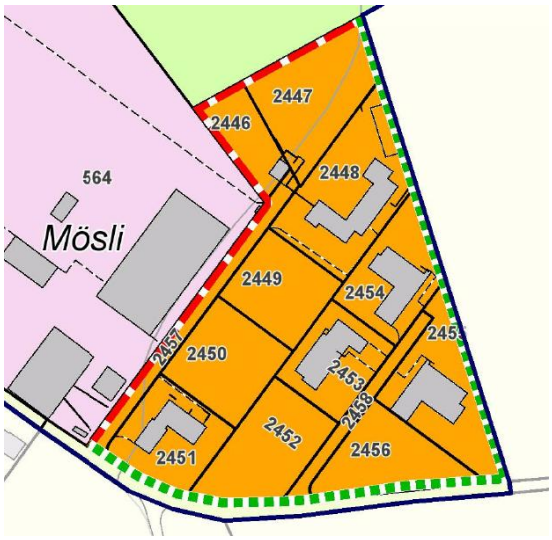
Erwägungen:

Das Gebiet entlang der Kantonsstrasse ist traditionell ein Gebiet mit gemischten Nutzungen. In den Arbeitszonen, die an die Mischzonen grenzen, bestehen teilweise Wohnnutzungen, die nicht mehr im Zusammenhang mit betrieblichen Nutzungen stehen. Westlich der Kantonsstrasse wird die Wohn- und Arbeitszone Richtung Süden um die PN 2498 erweitert. Östlich der Kantonsstrasse wird die zwischen den beiden Mischzonen liegende Arbeitszone aufgrund der bestehenden Nutzungen ebenfalls der Mischzone WAr/A zugewiesen. Die Parzellen sind bis auf die PN 19 weit gehend überbaut und generieren so kaum neue Einwohnerkapazitäten.

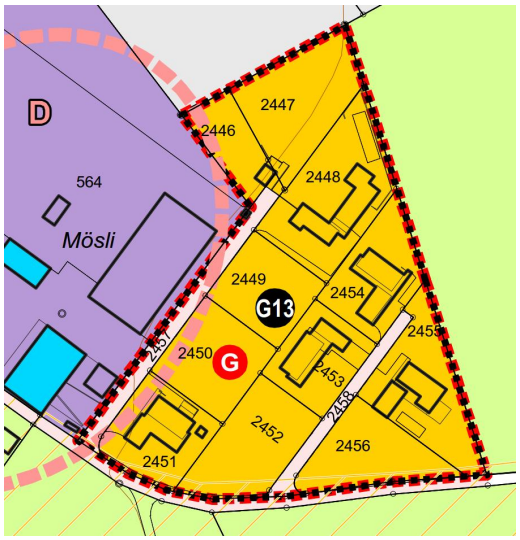
Änderung Nr. 11 Zonenplan: Escholzmatt Dorf

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Prz Nr.	Zone	Fläche m^2	Zone	Fläche m^2
diverse	W3	9‘519	W/C	9‘519

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanentwurf



Erwägungen:

Das Gestaltungsplangebiet Mösli lag bisher in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Da aufgrund des Gestaltungsplans maximal zweigeschossige Bauten realisiert werden, wird das Gebiet der neuen Wohnzone W/C mit einer traufseitigen Fassadenhöhe von 9 m und einer zulässigen Gesamthöhe von 12 m zugewiesen. So werden die theoretischen Einwohnerkapazitäten reduziert.

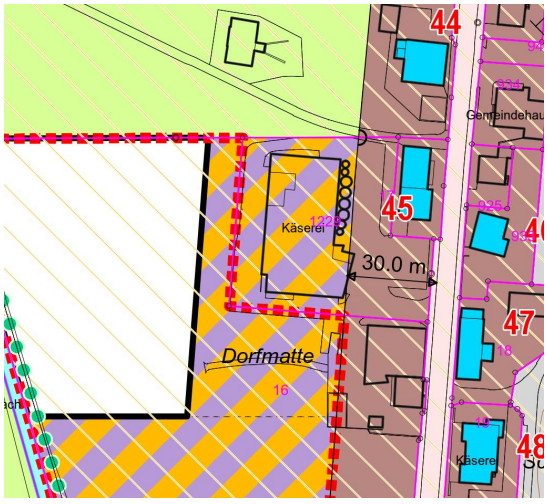
Änderung Nr. 15.2

Zonenplan: Escholzmatt Dorf

Gesuchsteller: Bergkäserei Marbach AG

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Prz Nr.	Zone	Fläche m^2	Zone	Fläche m^2
1229	WAr	2'738	Ar1	2'738

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanentwurf



Erwägungen:

Das bestehende Gebäude auf der PN 1229 (Käserei) dient ausschliesslich der Arbeitsnutzung. Zudem wird mit dem geplanten Anbau des Käselagers, gemäss dem Vorprojekt der PP Architektur AG vom 24.10.17 (vgl. Anhang J), auch keine Mischnutzung auf der Parzelle angestrebt. Aus diesem Grund wird der westliche Bereich der Parzelle, welcher im rechtsgültigen Zonenplan der Wohn- und Arbeitszone zugewiesen ist, in die reine Arbeitszone umgezont. Zudem wird die Arbeitszone erweitert (Nr. 15.1), was dem nächsten Abs. 7.2 Einzonungen zu entnehmen ist.

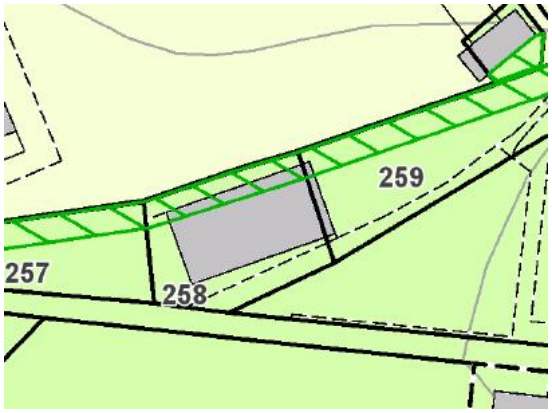
Änderung Nr. 21

Zonenplan: Escholzmatt Dorf

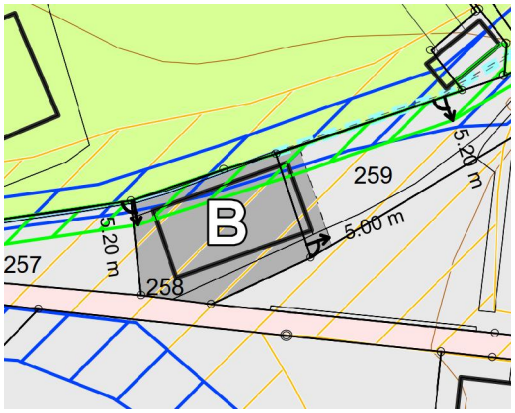
Gesuchsteller: OPK

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Prz Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
258	SFA	940	Oe	940

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanentwurf



Erwägungen:

Der Werkhof der Gemeinde liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Er wird der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen.

Änderung Nr. 32

Zonenplan: Unter Wiggen

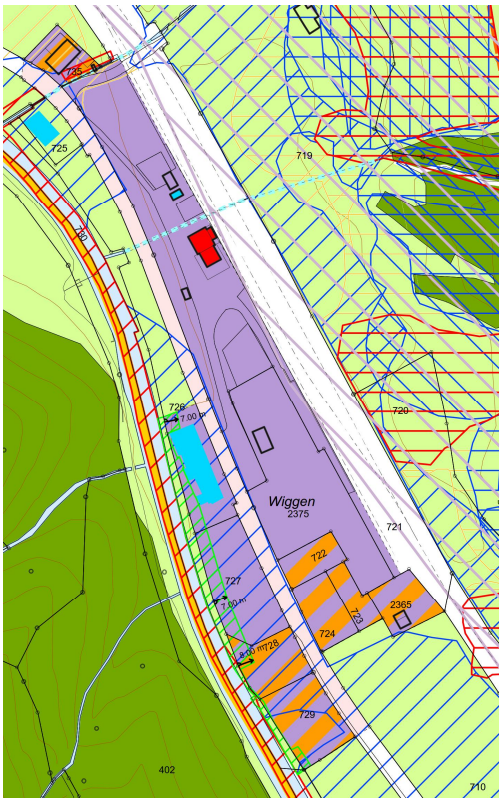
Gesuchsteller: Grundeigentümer

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Prz Nrn.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
722, 723, 724, 728, 729, 2365	Ar1	4'494	WAr/A	4'494

Ausschnitt Zonenplanentwurf öffentliche Auflage



Ausschnitt Zonenplanentwurf Erlass



Begehren:

Im Rahmen der öffentlichen Auflagen haben die Eigentümer der Grundstücke im Gebiet Unterwiggen beantragt, sämtliche Grundstücke in Unterwiggen von der Arbeitszone 1 (Ar1) in die Wohn- und Arbeitszone A (WAr/A) umzuzonen. Grund dafür ist, dass gemäss Entwurf des BZR in der Ar1 keine Wohnungen für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal mehr zulässig sind, was jedoch gemäss rechtsgültigem BZR möglich ist.

Erwägungen:

Dem Antrag wird teilweise zugestimmt. An der Einspracheverhandlung wurde sich darauf geeinigt, dass die bereits mit Wohn- und Gewerbegebäuden überbauten Grundstücke im Süden der WAr/A zugewiesen werden. Auf den übrigen Grundstücken ist raumplanerisch keine weitere Wohnnutzung erwünscht.

7.2 Einzonungen

Werden die Anforderungen zur Erweiterung der Bauzonen gemäss Kantonalem Richtplan nicht vollständig erfüllt, vor allem bezüglich dem nachgewiesenen Bedarf, besteht die Möglichkeit, im Sinne der Koordinationsaufgabe S1-7 die Bauzonen zu erweitern, wenn durch eine Auszonung mindestens eine flächengleiche Kompensation erfolgt. Gemäss Besprechungen mit der kantonalen Dienststelle rawi während der Vorprüfung muss die Gemeinde Escholzmatt-Marbach allfällige Einzonungen überkompensieren. Die nachfolgend aufgeführten Umzonungen sind unter diesem Aspekt zu betrachten. Es wird jeweils aufgezeigt, inwieweit die Anforderungen gemäss der Koordinationsaufgabe S1-6 erfüllt werden. Mit der PBG-Revision, die auf 1. Januar 2018 in Kraft tritt, wird auf Planänderungen, die zu einem Mehrwert von mehr als 100'000 Fr. führen, eine Mehrwertabgabe von 20 % fällig (vgl. Abs. 7.7). Geprüft werden Flächen ab 300 m^2. Bei den einzelnen Einzonungen wird darauf hingewiesen, ob sie voraussichtlich mehrwertabgabepflichtig werden oder nicht.

Änderung Nr. 12

Zonenplan: Wiggen

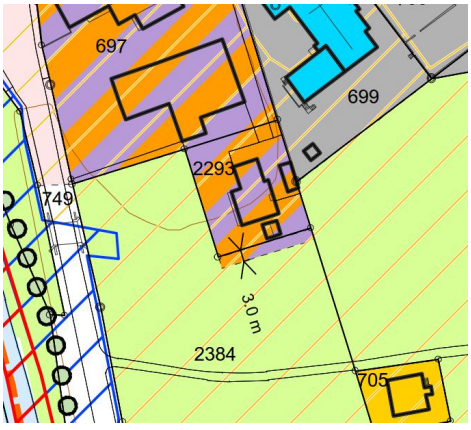
Gesuchsteller: Roni Bieri

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Prz Nr.	Zone	Fläche m^2	Zone	Fläche m^2
2293	Lw	75	WAr/A	75

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanentwurf Wiggen



Begehren:

Die zum Eckhaus auf der Parzelle Nr. 2293 gehörende Garage steht auf der Parzellengrenze und damit auf der Grenze zwischen Bauzone und Nichtbauzone. Hier wäre gemäss PBG ein Abstand von 3 m einzuhalten. Nun steht ein geringfügiger Umbau an, woraufhin der Grundeigentümer im Rahmen eines Baugesuchs beantragt hat, die Zonengrenze um 3 m Richtung Süden zu verschieben. Anschliessend wird eine Grenzmutation vorgenommen.

Erwägungen:
Da die geringfügige Einzonung durch kompensatorische Auszonungen kompensiert wird (s. u.) und diese zur Schaffung eines rechtskonformen Zustandes beiträgt, wird der Antrag unterstützt. Die Fläche untersteht nicht der Mehrwertabgabe.

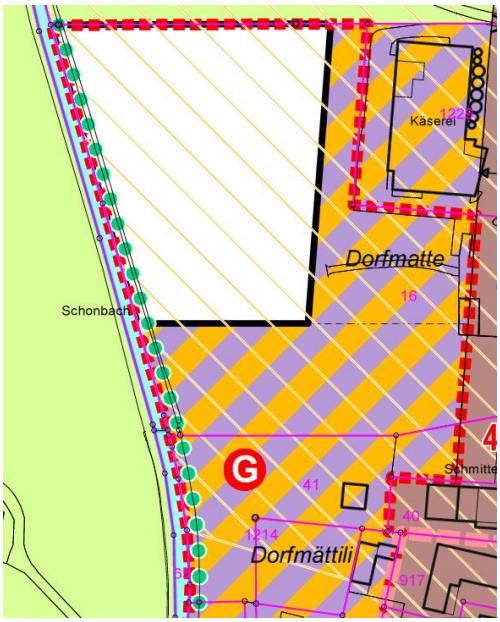
Änderung Nr. 15.1

Zonenplan: Marbach Dorf

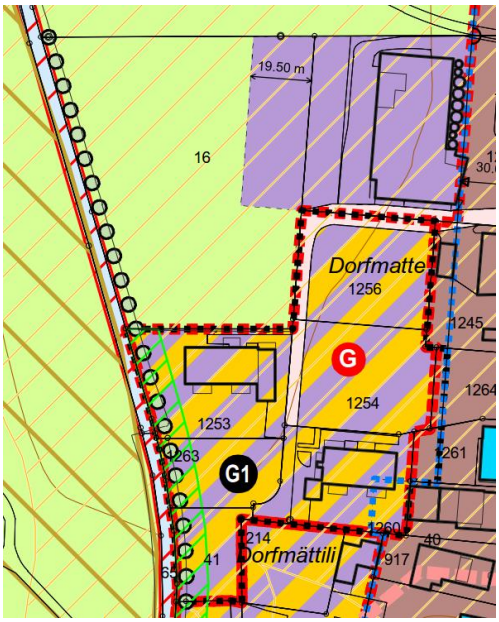
Gesuchsteller: Bergkäserei Marbach AG

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Prz Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
16	üGb	6'582	Lw	5'506
			Ar1	1'076

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanentwurf



Begehren:
Die Bergkäserei Marbach AG strebt an, ein neues Käselager im Westen an die bestehende Käserei anzubauen. Die Erschliessung und Parkierung auf dem Areal soll im gleichen Zug optimiert werden. Dafür soll westlich des Anbaus ein Streifen von der Parzelle-Nr. 16 abparzelliert und in die Arbeitszone eingezont werden.

Erwägungen:
Die Fläche liegt zentrumsnah innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinien gemäss REP. Die Einzonung basiert auf einem konkreten Flächenbedarf und wird auf das Vorprojekt für den Anbau des Käselagers abgestimmt (PP Architektur AG, 24.10.2017, vgl. Anhang J). Die bestehende Käserei wird in die Arbeitszone umgezont (vgl. Umzonung Nr. 15.2). Für den Anbau des Käselagers wird ein Streifen von 1'076 m^2 der PN 16 der Arbeitszone zugewiesen. So ist ein ausreichender Grenzabstand der Baute gewährleistet und es steht die notwendige Fläche für Erschliessung und Parkierung zur Verfügung. Mit der Einzonung wird einem ansässigen Betrieb eine angemessene Weiterentwicklung ermöglicht. Die Fläche wird durch Auszonungen überkompensiert. Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig, bleibt aber gemäss ersten Schätzungen vermutlich unter dem Grenzwert (vgl. Abs. 7.7). Das restliche übrige Gebiet b wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen, da die Fläche nicht mehr als Reserve benötigt wird.

Nachweis Erfüllung der Anforderungen für Einzonungen (gemäss KRiP, S1-6)

Einzonungen sind nur innerhalb des Siedlungsgebietes möglich und dürfen 4 % der Bauzonenflächen nicht übersteigen.	
Die Erweiterung liegt innerhalb der Siedlungsgrenze gemäss REP.	erfüllt
Nachweis zu Bauzonenreserven und -kapazitäten	
Die Nachweise im Sinne der Koordinationsaufgabe S1-5 (Stand der Erschliessung, Verfügbarkeit der Bauzonen und Verdichtungsreserven) liegen vor.	erfüllt
Bedarfsnachweis gemäss Entwicklungsprioritäten und Wachstumswerten für Neueinzonungen (R1-5)	
Der Bedarf ist nicht nachgewiesen, das Baugebiet wird optimiert und erlaubt eine vernünftige Verdichtung.	erfüllt
Der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner bleibt mindestens konstant oder wird verringert.	
Durch die dichtere Überbauung, die an einer zentralen zusammenhängenden Fläche möglich ist, wird der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner verringert.	erfüllt
Die öV-Angebotsstufe 2 soll erreicht werden.	
	erfüllt
Die Erweiterung entspricht dem kommunalen Siedlungsleitbild und dem Erschliessungsrichtplan.	
Die Siedlungserweiterung ist im Siedlungsleitbild vorgesehen und im Erschliessungsrichtplan enthalten.	erfüllt
Die Erschliessbarkeit ist rechtlich, technisch und finanziell nachgewiesen.	
	erfüllt
Gewähr, dass neu eingezontes Land innerhalb einer bestimmten Frist überbaut wird.	
Die Käserei hat einen dringenden Erweiterungsbedarf. Es besteht bereits ein Vorprojekt. Die Gemeinde ergreift keine weiteren Massnahmen.	erfüllt
Ein Bebauungskonzept liegt vor (ab 1 ha Einzonungsfläche)	
Die Fläche der Einzonung beträgt 1'076 m².	nicht relevant
Beanspruchte Fruchtfolgeflächen werden kompensiert.	
Es werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.	nicht relevant

Änderung Nr. 25

Zonenplan: Lehn

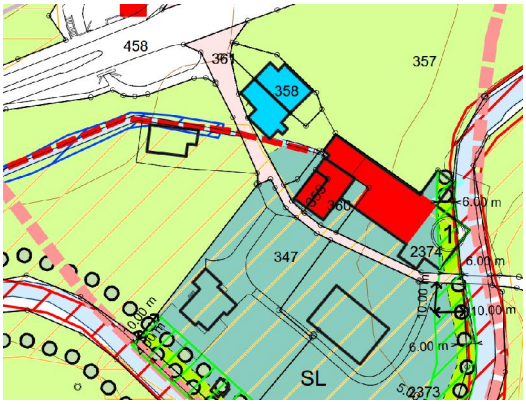
Gesuchsteller: Erbengemeinschaft Bieri

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Prz Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
357	Lw	127	SL	127

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanentwurf



Begehren:

Die Erbengemeinschaft Bieri möchte ihre Liegenschaften den Pächtern und Anstössern verkaufen. Das Grundstück Nr. 359 (Wohnhausteil) wird den Anstössern des Grundstückes Nr. 360 (restlicher Wohnhausteil) verkauft. Die Käufer möchten zu diesem Wohnhaus etwas Umschwung vom Grundstück Nr. 357 hinzuerwerben. Darauf soll ein Sitzplatz mit Autoabstellplatz erstellt werden. Aufgrund des bäuerlichen Bodenrechts müsste dieser Grundstücksteil eingezont (Sonderbauzone Lehn) werden.

Erwägungen:

Die einzuzonende Fläche wird durch die Zufahrtsstrasse, das Wohnhaus und den Wasserkanal zum Sägewerk von drei Seiten eingegrenzt. Die Sägerei mit dem Wohnhaus ist ein schützenswertes Kulturobjekt. Der Umgebungsschutz gemäss § 142 PBG ist unabhängig von der Zonenzugehörigkeit zu gewährleisten. Die Einzonung wird durch Auszonungen überkompensiert.

7.3 Kompensatorische Auszonungen

Im Rahmen des Siedlungsleitbildes (SLB) wurden potenzielle Auszonungsgebiete bezeichnet (Kleinbuchstaben). Für die notwendige Überkompensation kommen folgende Gebiete in Frage (Nummerierung gemäss Übersichtsplänen Umzonungen im Anhang).

Tab. 11 Flächenbilanz Auszonungen

Objekt	SLB	Gebiet	Zone	Begründung	Fläche [m²]
Nr. 17	e	Lehn	Oe	Langfristig keine Entwicklungsabsichten, Fläche wird nicht für öffentliche Zwecke benötigt.	2‘214
Nr. 18	b	Wanne	W2A	Innerhalb des GP Oberwyssemme, ursprünglich als Spielfläche und Parkplatz vorgesehen (GP 1997), wird die Fläche im revidierten GP von 2002 aufgrund des Terrainverlaufs als Wiesenfläche mit Hochstammbäumen ausgeschieden. Diese Nutzung ist in der Landwirtschaftszone zonenkonform.	1‘539
Nr. 20	h	Bergrat	W/C	Fläche befindet sich ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters am Hang; es gibt noch ausreichend Baulandreserven im Gebiet.	1‘766
Nr. 23	-	Änetbrügg, Parz. Nr. 49	W3	Zonengrenzkorrektur; wird nicht für die Erschliessung der angrenzenden Parzellen benötigt	63
				Summe Auszonungen	**5‘582**

Sämtliche Bauzonenreserven gemäss dem Siedlungsleitbild wurden überprüft und es wurden Gespräche mit den Grundeigentümern geführt, inwieweit Bebauungsabsichten für die entsprechenden Grundstücke bestehen.

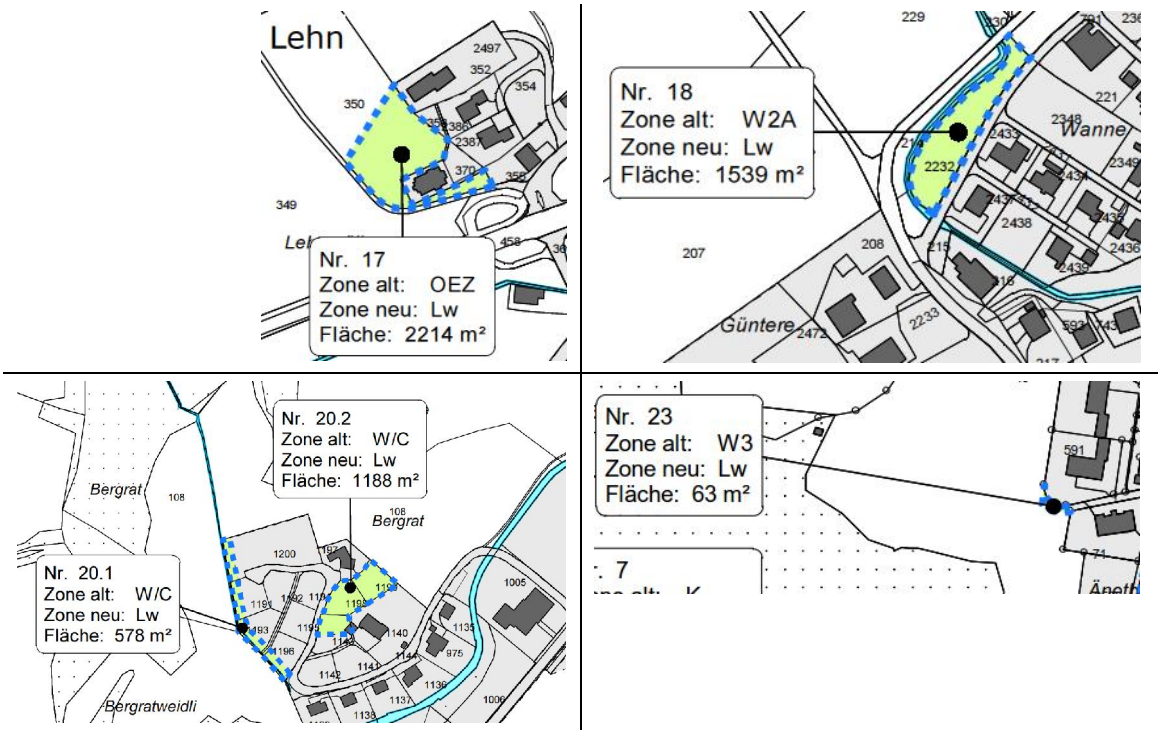
Im Rahmen der Vorprüfung hat die Dienststelle rawi auf weitere mögliche Auszonungsgebiete hingewiesen, die zu prüfen seien. Die Bauzonenreserven in der Marbachegg sind von der Besitzerin, der Sportbahnen Marbachegg AG, bereits mehrheitlich verplant und stehen nicht für eine Auszonung zur Verfügung. Die Bauzonenreserven im Mittler Büel im Dorf Marbach gelten zwar als unüberbaut, sie werden aber teilweise als Gartenanlagen oder Parkplatz genutzt und stehen daher ebenfalls nicht für Auszonungen zur Verfügung, da diese Nutzungen in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform wären.

Gemäss den Grundsätzen der Raumplanung sind kompakte und dichte Siedlungsformen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b RPG, S2-3 Kt. Richtplan). Daher ist es aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig, die Siedlungsränder auszufransen oder Bauzonen zu durchlöchern.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage haben die Eigentümer der Parzelle-Nr. 1200 (Escholzmatt, Nr. 20 im SLB) Einsprache gegen die Auszonung erhoben, da bereits Bebauungsabsichten vorhanden sind und ein Vorprojekt erarbeitet wurde. Sie schlugen vor, die Parzellen-Nrn. 1140 (teilweise) und 1199 sowie im Westen des Gebiets Bergrat die Gewässerraumzone der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Diese Anpassung bedingte eine

zweite öffentliche Auflage, die vom 11. Februar bis 12. März 2019 stattfand. Aufgrund einer erneuten Einsprache konnten sich die Grundeigentümer auf eine andere Anordnung der Auszonung einigen. Somit werden gemäss Parzellierungsvorschlag der axess architekten AG vom 20. Juni 2019 die Kat.-Nrn. 1198, 119 und 1143 teilweise (1'188 m²) sowie die Gewässerraumzone im Westen (578 m²) der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Auszonung bleibt flächengleich (vgl. Kap. 13.1)

Lediglich bei den oben genannten Flächen bestehen zeitnah keine Bebauungsabsichten, sodass diese der Nichtbauzone zugewiesen werden können und der Kompensation von Einzonungen dienen.



Gemäss der Technischen Arbeitshilfe zur Bauzonendimensionierung (rawi, Juni 2016) ist die Kompensation von unterschiedlichen Zonentypen nicht in jedem Fall möglich. Mischzonen können mit Wohnzonen, Misch-/Zentrumszonen oder Arbeitszonen kompensiert werden. Sofern kein Bedarf für die Zone für öffentliche Zwecke oder die Zone für Sport und Freizeit vorhanden ist, können diese zur Kompensation genutzt werden. Eine Kompensation mit Weilerzone oder Deponiezone ist hingegen nicht möglich.

Die Objekte b und e gemäss Siedlungsleitbild, die Bereiche im Gebiet Bergrat (h) sowie ein Teilbereich der Parzelle Nr. 49 werden ausgezont (gesamthaft 5'582 m²), weil sich diese in raumplanerisch ungünstigen, insbesondere peripheren und teilweise schlecht erschlossenen Lagen befinden. Die öffentliche Zone im Lehn wird langfristig nicht benötigt. Mit der Einzonung in der Dorfmatte wird eine raumplanerisch zweckmässigere Lösung erreicht. Die Bauzone wird optimiert.

Die Auszonung Nr. 18 liegt innerhalb des rechtsgültigen Gestaltungsplans Oberwyssemme, der mit der laufenden Revision aufgehoben werden soll.

Gemäss Zwischenbesprechung mit der Dienststelle rawi gelten für Escholzmatt-Marbach aufgrund der grossen Bauzonenreserven strengere Massstäbe als in der Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung vorgegeben, was die Kompensation von Einzonungen angeht. So können nur kapazitätsrelevante Bauzonen angerechnet werden.

In der Zwischenzeit wurde von der Gemeinde in einem separaten Verfahren eine Rückzonungsstrategie zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen erarbeitet, die dem BUWD im März 2019 zur Prüfung eingereicht wurde. Der Prüfbericht ist noch ausstehend.

7.4 Einzonung von bereits überbautem Gebiet

Änderung Nr. 22

Zonenplan: Escholzmatt Dorf

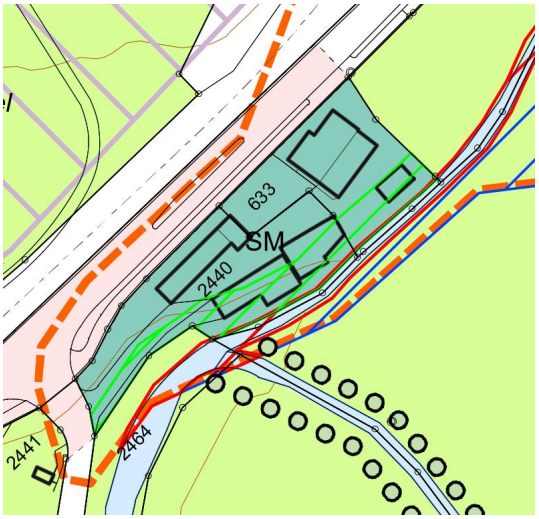
Gesuchsteller: Hans Fankhauser-Khotsombat

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Prz Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
633, 2440	Lw	2'837	SM	2'837

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan Landschaft



Ausschnitt Zonenplanentwurf



Begehren:

Es wird beantragt, die Grundstücke 633 und 2440 im Gebiet Müllerlimösli in die Wohn- und Gewerbezone einzuzonen. Die nicht landwirtschaftlichen Grundstücke werden zu Wohn- und Gewerbezwecken genutzt und liegen in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Wohn- und Gewerbezone. Diese Wohn- und Gewerbezone entspricht der effektiven heutigen und früheren Nutzung der beiden Grundstücke.

Die Grundstücke wurden im Rahmen des Kantonsstrassenausbaus Escholzmatt-Wiggen verkehrstechnisch einwandfrei erschlossen. Mit dieser Erschliessung wurde ein hauptsächliches Kriterium für eine Einzonung erfüllt. Anzufügen ist, dass beim Kantonsstrassenbau zu landwirtschaftlichen Schätzpreisen (7 Fr./m²) massiv Land an den Kanton abgetreten werden musste. Ebenfalls hat der Vorbesitzer seinerzeit ermöglicht, dass die Gemeinde die Kanalisationshauptleitung durch die Grundstücke führen konnte und insbesondere auch das für die Abwasserreinigung notwendige Regenklärbecken, das sonst niemand auf seinem Grund und Boden wollte, realisieren konnte.

Erwägungen:

Die Einzonung wurde in der Planungskommission bereits vor Eingang des Einzonungsgesuchs vom 6. Juli 2016 geprüft. Die Kommission kam zum Schluss, dass die Bauten in der Landwirtschaftszone zwar nicht zonenkonform sind, dass eine Einzonung aber aufgrund des festzulegenden Gewässerraums und des Strassenabstandes keine Vorteile bringt. Mit dem Einzonungsgesuch wurde die Situation erneut

geprüft und es stellte sich heraus, dass seinerzeit von Seiten des Kantons empfohlen wurde, die Grundstücke bei der nächsten Revision der Nutzungsplanung der Bauzone zuzuweisen. Dem wird hiermit entsprochen.

Anpassung aufgrund der Vorprüfung:

Im Rahmen der Vorprüfung wies das BUWD darauf hin, dass die beiden Parzellen nicht einer Wohn- und Arbeitszone zuzuweisen sind, sondern in eine für den bestehenden Betrieb und die Wohneinheiten zugeschnittene Sonderbauzone. Eine Mischzone an diesem Standort würde einer isolierten „Briefmarkenzone" entsprechen, was nicht erwünscht ist. Durch die Sonderbauzone soll zudem der Wohnanteil limitiert und eine nur moderate Entwicklung des bestehenden Garagenbetriebs ermöglicht werden.

Die Gemeinde weist die Grundstücke PN 633 und 2440 der Sonderbauzone Müllerlimösli zu, es wird ein neuer Teilzonenplan erstellt. Die Bestimmungen im BZR werden auf die derzeitige Nutzung zugeschnitten. Der bestehende Betrieb (Garage) darf erneuert und erweitert werden, das bestehende Wohngebäude darf zeitgemäss erneuert werden. Zweckänderungen und die Erstellung neuer Wohnungen hingegen sind nicht zulässig. Die Einzonung von bereits überbautem Gebiet in eine Sonderbauzone muss nicht kompensiert werden, die Reservezone ist jedoch entsprechend zu reduzieren. Dies geschieht mit der Umzonung der Reservezone im Gebiet Wiggen sowie in der Dorfmatte Marbach in die Landwirtschaftszone.

Zudem erfordert die Einzonung die Überprüfung der Gefahrensituation. Eine Einzonung in der Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung (Bauverbot) wäre gemäss rawi nicht bewilligungsfähig. Im Rahmen der Revision der Gefahrenkarte, welche per Anfang Juni 2018 durchgeführt wurde, ist der Perimeter der Gefahrenkarte im Bereich der Einzonung erweitert worden. Die Überprüfung der Gefahrensituation hat ergeben, dass die Einzonung lediglich von einer Restgefährdung durch Hochwasser betroffen ist. Somit kann die Genehmigung der Sonderbauzone in Aussicht gestellt werden.

Nachweis Erfüllung der Anforderungen für Einzonungen (gemäss KRiP, S1-6)

Einzonungen sind nur innerhalb des Siedlungsgebietes möglich und dürfen 4 % der Bauzonenflächen nicht übersteigen.	
Die Erweiterung liegt innerhalb der Siedlungsgrenze gemäss REP.	erfüllt
Nachweis zu Bauzonenreserven und -kapazitäten	
Die Nachweise im Sinne der Koordinationsaufgabe S1-5 (Stand der Erschliessung, Verfügbarkeit der Bauzonen und Verdichtungsreserven) liegen vor.	erfüllt
Bedarfsnachweis gemäss Entwicklungsprioritäten und Wachstumswerten für Neueinzonungen (R1-5)	
Der Bedarf ist nicht nachgewiesen, jedoch ist das Gebiet bereits weit gehend überbaut. Die Einzonung wurde vom Kanton empfohlen.	nicht erfüllt
Der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner bleibt mindestens konstant oder wird verringert.	
Da das Gebiet bereits weit gehend überbaut ist, bleibt der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner mindestens konstant und wird bei weiterer Überbauung verringert.	erfüllt
Die öV-Angebotsstufe 2 soll erreicht werden.	
	erfüllt
Die Erweiterung entspricht dem kommunalen Siedlungsleitbild und dem Erschliessungsrichtplan.	
Die Siedlungserweiterung ist im Siedlungsleitbild vorgesehen, das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen.	erfüllt
Die Erschliessbarkeit ist rechtlich, technisch und finanziell nachgewiesen.	
Das Gebiet ist bereits erschlossen.	erfüllt

Gewähr, dass neu eingezontes Land innerhalb einer bestimmten Frist überbaut wird.	
Das Gebiet ist bereits weit gehend überbaut.	erfüllt
Ein Bebauungskonzept liegt vor (ab 1 ha Einzonungsfläche)	
Die Fläche der Einzonung beträgt 2'837 m².	nicht relevant
Beanspruchte Fruchtfolgeflächen werden kompensiert.	
Es werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.	nicht relevant

7.5 Arrondierungen der Bauzonen, Zonengrenzkorrekturen

In verschiedenen Bereichen wurden die Zonengrenzen aufgrund von nachträglichen Parzellierungen oder Gestaltungsplänen korrigiert. Dies ist bei den Umzonungen mit den Nrn. 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 in Escholzmatt sowie 13 und 14 in Marbach der Fall.

Entlang der Hauptstrasse in Escholzmatt wurden die Zonengrenzen ebenfalls aufgrund der Grenzbereinigung, die aus der Sanierung der Hauptstrasse sowie der nördlichen Einmündung der Bahnhofstrasse hervorging, korrigiert. Betroffen sind die Dorf-, Grün- und Verkehrszone.

7.6 Flächenbilanz

In der folgenden Tabelle sind alle Umzonungen aufgelistet, die Auswirkungen auf die Grösse der Bauzonen haben. Die Flächenbilanz ist so unterteilt, dass neue Arbeits- und Sonderbauzonen mit der Zone für öffentliche Zwecke kompensiert werden und die neuen Mischzonen mit Wohnzonen. Dies entspricht den Anforderungen gemäss der Technischen Arbeitshilfe zur Bauzonendimensionierung (rawi, Juni 2016) sowie den Vorgaben gemäss Zwischenbesprechung mit der Dienststelle rawi.

Tab. 12 Flächenbilanz Arbeits-/Sonderbauzone kompensiert mit Zone für öffentliche Zwecke

Nr.	Parz. Nr.	Ortsteil	Zone bisher	Zone neu	Einzonung [m²]	Auszonung [m²]
15.1	16 (tw.)	Marbach Dorf	üGb	Ar1	1'076	
17	350 (tw.)	Lehn	OEZ	Lw		2'214
25	357	Lehn	Lw	SL	127	
Total					**1'203**	**2'214**
Bilanz						**+ 1'011**

Aufgrund der kompensatorischen Auszonung der Zone für öffentliche Zwecke kann die betriebsbedingte Einzonung der Dorfmatte Marbach in eine Arbeitszone (Nr. 15.1) im Verhältnis von knapp 1:2 kompensiert werden.

Tab. 13 Flächenbilanz Mischzonen kompensiert mit Wohnzonen

Nr.	Parz. Nr.	Ortsteil	Zone bisher	Zone neu	Einzonung [m²]	Auszonung [m²]
12	2384 (tw.)	Wiggen	Lw	WAr/A	75	
18	2232	Escholzmatt Dorf	W2A	Lw		1‘539
20	1200	Marbach Bergrat	W/C	Lw		1‘766
23	49 (tw.)	Änetbrügg	W3	Lw		63
Total					**75**	**3‘368**
Bilanz						**+ 3‘293**

Mittels Auszonungen von reinen Wohnzonen kann die kleinflächige Einzonung der Mischzone im Gebiete Wiggen (Nr. 12) deutlich überkompensiert werden. Gleichzeitig werden mit der Zuweisung der Käserei Marbach in der Dorfmatte (Nr. 15.2) 2‘898 m^2 von der Mischzone in die Arbeitszone umgezont. Damit werden die kapazitätsrelevanten Bauzonen deutlich reduziert, was die Einwohnerkapazität insgesamt verringert und die Nutzungsdichte erhöht.

Aufgrund der kompensatorischen Auszonungen reduziert sich das Siedlungsgebiet (ohne Abbauzonen) netto um insgesamt 4‘307 m².

Die Klassierung der Weilerzonen als Nichtbauzonen reduziert das Siedlungsgebiet zusätzlich um rund 2.9 ha. Diese Flächen können gemäss der technischen Arbeitshilfe zur Bauzonendimensionierung (rawi, Juni 2016) jedoch nicht als kompensatorische Auszonungen angerechnet werden.

7.7 Mehrwertabgabe

Die Pflicht zur Mehrwertgabe auf Planänderungen (Einzonungen, Umzonungen, Aufzonungen mit Bebauungsplan- bzw. Gestaltungsplanpflicht sowie Erlass oder Änderung eines Bebauungsplans) tritt mit dem revidierten PBG auf 1. Januar 2018 in Kraft (vgl. §§ 105 ff). Sie beträgt 20 Prozent und wird auf Planänderungen erhoben, die zu einem Mehrwert von mehr als 100‘000 Fr. pro Grundstück führen (geprüft werden Flächen ab 300 m^2). Der Bund verfügte daraufhin ein Einzonungsmoratorium auf den 1. Mai 2019, weil die Freigrenze zu grosszügig bemessen sei. Der Luzerner Regierungsrat hat nun vorgeschlagen, den Grenzwert auf 50'000 Fr. zu reduzieren. Dem hat der Kantonsrat in erster Lesung zugestimmt. Die Mehrwertabgabe wird nach Rechtskraft der Planänderung veranlagt. Die Bezahlung erfolgt nach Geldfluss mit der Fälligkeit. Bei Einzonungen wird die Mehrwertabgabe beispielsweise zum Zeitpunkt der Überbauung des Grundstücks oder beim Verkauf des Grundstücks fällig.

Aufgrund der zeitlichen Verzögerung der Gesamtrevision verlangt die Dienststelle rawi, den Mehrwert der Einzonungen annäherungsweise bereits vor der Genehmigung zu ermitteln. Es liegen der Gemeindeverwaltung Schatzungen der kantonalen Dienststelle Steuern für private Grundstücke in der Dorfmatte Marbach vor, die als Grundlage für die Abschätzung der Mehrwertabgabe dienen. Die Schatzungen sind privat und können dem Planungsbericht nicht beigefügt werden. So wurde das Land für die Käserei auf 64 Fr./m^2 geschätzt (reiner Landwert Bauzone ohne Erschliessung). Die Grundstücke der Sonderbauzone Müllerlimösli wurden ebenfalls auf 64 Fr./m² geschätzt. Sie befinden sich zwar an einer zentraleren Lage als die Käserei und sind optimal erschlossen, würden bei Aufgabe des Betriebs jedoch der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Der Landwert von Landwirtschaftsland wird gegenwärtig mit 9 Fr./m² beziffert. Diese Werte lassen einen Rückschluss auf die Grössenordnung der Mehrwertabgabe zu. Bis zur Gemeindeversammlung wird die Schätzung der Mehrwertabgabe präzisiert.

Die Gemeinde hat nicht die Absicht, Gebrauch von § 105d Abs. 2 PBG zu machen (Entschädigungen zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen).

Tab. 14 Provisorische Berechnung der Mehrwertabgabe (Quelle: Angaben Gemeindeschreiber)

	bisher		neu					
Parzelle Nr.	Zone	Landwert Fr. / m²	Zone	Landwert Fr. / m²	Mehrwert Fr. / m²	Massgebliche Fläche [m²]	Mehrwert	**Total Mehrwertabgabe (20 %)**
16 (tw.) (Änd. 15.1)	üGb	9	Ar1	64	55	1'076	1'076 m² x 55 Fr. = 59'180 Fr.	**11'836 Fr.**
633 (tw.) (Änd. 22)	Lw	9	SM	64	55	1'182	1'182 m² x 55 Fr. = 65'010 Fr.	**13'000 Fr.**
2440 (tw.) (Änd. 22)	Lw	9	SM	64	55	1'656	1'656 m² x 55 Fr. = 91'080 Fr.	**18'216 Fr.**

Die beiden Umzonungen Nr. 15.1 und Nr. 22 von 1'076 m^2 in die Arbeitszone resp. 1'182 m^2 und 1'656 m^2 in die Sonderbauzone Müllerlimösli werden bei einem Grenzwert von 100'000 Fr. voraussichtlich nicht mehrwertabgabepflichtig (§ 105 Abs. 3 PBG). Wird der Grenzwert auf 50'000 Fr. herabgesetzt, werden vermutlich alle Umzonungen mehrwertabgabepflichtig. Die Schätzungen der tatsächlichen Landwerte sowie die Höhe des Mehrwerts sind im Rahmen der Genehmigung mit einem Fachgutachten zu prüfen.

7.8 Gestaltungsplanpflicht

Mit der letzten Revision des PBG hat der Gestaltungsplan eine andere Bedeutung bekommen. Die Festlegung einer Mindestfläche ist nur noch dort erforderlich, wo Abweichungen im Sinn des neuen § 75 Abs. 2 PBG zulässig sein sollen. Unterschieden wird neu zwischen Gebieten mit und ohne Gestaltungsplanpflicht. Bei Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht

sind Abweichungen bei der Gesamthöhe bis 3 m und bei der Überbauungsziffer bis maximal 20 % zulässig. Die Gestaltungsplanpflicht ist im Zonenplan festzulegen. Wurde keine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, werden die möglichen Abweichungen auf maximal 10 % begrenzt.

Die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht wurden daraufhin überprüft. Wo rechtsgültige Gestaltungspläne bestehen und die Gebiete weit gehend überbaut sind, wurde die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben. In Escholzmatt betrifft das die Gebiete Wanne und Wannebüel, Mooshof, Althusmatte und Chappeleboden. Im Gebiet Stei wurde die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht in einer separaten Teilrevision umgesetzt. Südlich der Bahngleise besteht bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan, nördlich der Bahngleise besteht aus betrieblichen Gründen ein dringender Bedarf, eine neue Gewerbehalle zu erstellen. Das Ziel einer qualitätsvollen Überbauung steht hier nicht im Vordergrund und es soll kein Ausnützungsbonus beansprucht werden. Die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht wurde mit RRB Nr. 722 vom 3. Juli 2018 genehmigt.

In Marbach wird die Gestaltungsplanpflicht in den Gebieten Bergrat und Moos aufgehoben. Es bestehen rechtsgültige Gestaltungspläne, die grösstenteils realisiert sind.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die bestehenden Gestaltungspläne auch bei einer Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht gültig bleiben.

7.9 Sondernutzungspläne

Die rechtsgültigen Sondernutzungspläne werden analog zu Marbach auch orientierend im Zonenplan Escholzmatt eingetragen. Der Perimeter des Gestaltungsplans Dorfmatte vom 23. September 2015 ist gemäss bewilligtem Perimeter im Zonenplan Siedlung eingetragen worden.

8 Erläuterungen zum Zonenplan Landschaft

Bei der Zusammenführung der Zonenpläne wurde entschieden, dass der Zonenplan Landschaft im Massstab 1:10‘000 dargestellt wird. Die beiden Zonenpläne Landschaft der Gemeindeteile Marbach und Escholzmatt wurden zusammengeführt. Neu gibt es einen Teil Nord und einen Teil Süd. Die Systematik der Darstellung wurde vereinheitlicht. Da die Weilerzonen gemäss laufende PBG-Revision den Nichtbauzonen zuzuweisen sind, werden die bestehenden Zonenpläne Färberhus, Schärlig und Dürrenmatt aufgehoben und in den Zonenplan Landschaft integriert.

8.1 Zone für Sport- und Freizeitanlagen 2

Die Zone SFA 2 sowie die im BZR enthaltende Festsetzung wird ersatzlos gestrichen und die Signatur gelöscht, da der Skilift in Escholzmatt, der damit gesichert wurde, nicht mehr existiert.

8.2 Übriges Gebiet c

Die Systematik der Darstellung kantonaler Schutzmassnahmen wurde in beiden Ortsteilen vereinheitlicht.

Das Übrige Gebiet C (üGc) wurde nach den beiden Schutzverordnungen Moorbiotop und Schrattenflue differenziert dargestellt. Liegen Flächen gemäss Moorschutzverordnung im Wald, werden diese der Überlagerung „Übriges Gebiet c über Wald (Moorbiotop-SV)“ zugewiesen. Bei der Schrattenflue-SV wird auf eine solche Unterteilung verzichtet, da mit der Darstellung des Perimeters der Schrattenflue-SV eindeutig ausgewiesen ist, welche Flächen der Schutzverordnung angehören.

8.3 Naturschutzzonen

Die Abteilung Natur, Jagd und Fischerei der kantonalen Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) hat beantragt, folgende Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR) wie auch zwei Trockenwiesen und –weiden (TWW) von nationaler Bedeutung als Naturschutzzonen 1 auszuweisen. Das wurde nach Rücksprache mit den Grundeigentümern umgesetzt.

- INR F 1003.004 Schwand
- INR F 1003.078 Rämisäbnit Nord (nördlicher Teil)
- INR W 1003.001 Loch
- INR W 1003.006 Grebli
- INR W 1003.008 Stiereweid (restlicher Teil)
- TWW-Objekt 4859 Steiwang
- TWW-Objekt 4860 Imbrig

Aufgrund einer Einsprache im Rahmen der öffentlichen Auflage wird das Gebiet Rämisgumme neu anstelle der Naturschutzzone 1 der Naturschutzzone 2 zugewiesen, um weiterhin eine Beweidung der Fläche zuzulassen, die Parzelle als wertvollen Trockenstandort zu erhalten und dadurch den Alpbetrieb erhalten zu können (vgl. Abs. 13.1). Daraufhin wurden durch den Landwirtschaftsbeauftragten der Gemeinde die weiteren neu den Naturschutzzonen zugewiesenen Flächen erneut in Abstimmung mit den Grundeigentümern/Bewirtschaftern überprüft und es wurden gegenüber der öffentlichen Auflage zwei weitere Anpassungen im Zonenplan Landschaft vorgenommen. Im Gebiet Altenmühle/Rämis wird die Naturschutzzone 1 um die seit Jahren intensiv bewirtschaftete Fläche reduziert und im Gebiet Steiwang wird die Naturschutzzone 1 in die Naturschutzzone 2 umgezont, da aufgrund der Topografie nur eine Beweidung der Fläche möglich ist (vgl. Kap.13.3).

8.4 Wildruhezonen

Die Wildruhezonen für den Ortsteil Marbach wurden bereits mit der letzten Gesamtrevision festgesetzt. Die Abteilung Jagd der Dienststelle lawa beabsichtigte, diese auch für Escholzmatt festzulegen. Jedoch haben sich die Jagdgesellschaften Escholzmatt-Glichenberg und Escholzmatt-Beichlen gegen das Einrichten von rechtsverbindlichen Wildruhezonen entschieden. Daher werden keine weiteren Wildruhezonen ausgeschieden. Die empfohlenen Wildruhegebiete werden nach Aussage des kantonalen Dienststellenvertreters anschliessend auf dem Datenportal des Kantons gelöscht.

8.5 Wildtierwechselbereich

Auf Empfehlung der Abteilung Natur, Jagd und Fischerei sowie aufgrund einer Einsprache im Rahmen der öffentlichen Auflage werden zwei Teilobjekte des Wildtierwechselbereichs LU 26 Escholzmatt—Schüpfheim als Informations-Elemente in den Zonenplänen dargestellt. Dieser dient vor allem dazu, den Wildwechsel durch bauliche Tätigkeiten nicht übermässig zu beeinträchtigen.

8.6 Landschaftsschutzzone Moorlandschaft

Die Landschaftsschutzzonen Moorlandschaft der beiden Ortsteile dienen dem Schutz der Moorlandschaft Hilferenpass von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung. Diese wurden zusammengeführt und gegen den Perimeter der Schrattenflue-Schutzverordnung abgegrenzt.

8.7 Geologisch-geomorphologische Objekte von regionaler und nationaler Bedeutung

Das Inventar der geologisch-geomorphologischen Objekte von regionaler Bedeutung (INR) ist bisher in den beiden Ortsteilen unterschiedlich umgesetzt worden. In Escholzmatt verweist Art. 63 auf das Inventar und fordert die Erhaltung der Geo-Objekte, jedoch ohne dass diese im Zonenplan eingetragen wären. In Marbach liegen die meisten Geo-Objekte bereits in Schutzzonen oder Schutzgebieten. In der allgemeinen Landschaftsschutzzone wird die Erhaltung der Geo-Objekte ausdrücklich als ein Zweck aufgeführt. Zum Schutz der Geo-Objekte, die in der Landwirtschaftszone liegen, wurde ein zusätzlicher Absatz im Artikel zur Landwirtschaftszone eingefügt. Diese zweite Variante wird für das ganze Gemeindegebiet übernommen. Zudem werden die Perimeter der Objekte von regionaler Bedeutung orientierend in den Zonenplänen dargestellt.

Die Perimeter der beiden Objekte von nationaler Bedeutung des Inventars der geologisch-geomorphologischen Objekte, „Helvetische Randkette Hächlen-Hengst-Schafflue-Schibengütsch-Achs (Nr. 1)" und „Napflandschaft zwischen Ilfis, Äschlissbach, Wiss Emme und Schafegg (Nr. 8)", werden ebenfalls orientierend in den Zonenplänen dargestellt.

8.8 Naturobjekte

Das Inventar der Naturobjekte von lokaler Bedeutung ist in Marbach im Zuge der Revision 2011 für die Einzelbäume und Baumgruppen komplett neu erarbeitet worden. Die übrigen Grundlagen waren nicht mehr aktuell, der Aufwand für deren Überprüfung war zu gross. Die in Escholzmatt bezeichneten Einzelbäume wurden dem Inventar hinzugefügt. Die Objekte wurden durchnummeriert und im Zonenplan als Schutzobjekte eingetragen.

9 Erläuterungen zum Kommunalen Richtplan

Gemäss § 9 PBG erlässt die Gemeinde kommunale Richtpläne, in jedem Fall den Erschliessungsrichtplan. Die Gemeinde hat sich entschlossen, ein räumliches Siedlungsleitbild statt eines Richtplans zu erarbeiten. Der Erschliessungsrichtplan wurde in Marbach im Zuge der letzten Gesamtrevision 2011 erlassen. Er wurde überprüft und auf den neuesten Stand gebracht.

Für den Ortsteil Escholzmatt existiert kein Erschliessungsrichtplan. Es gibt keine Neueinzonungen auf unüberbautem Land, die Bauzonen sind weit gehend erschlossen. Grössere Massnahmen wie die Dorfplatzsanierung und die Sanierung der Kantonsstrasse in Escholzmatt sind realisiert und abgeschlossen. Nur im Gebiet Wiggen sind Erschliessungsmassnahmen aufgrund einer geplanten Überbauung mit Gestaltungsplan nötig. Der Veloweg Marbach-Wiggen ist auf der 1. Etappe realisiert. Die 2. Etappe ist in den Erschliessungsrichtplan aufzunehmen.

Der Erschliessungsrichtplan wird um die betreffenden Gebiete erweitert, die Massnahmenblätter werden überprüft und ergänzt (vgl. Beilage).

10 Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen

Altrechtliche Sondernutzungsplanungen SNP (Gestaltungs- und Bebauungspläne) sind zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen oder nach § 22 Abs. 3 PBG im Ortsplanungsverfahren aufzuheben. Werden die Sondernutzungsplanungen (SNP) nicht angepasst, können sie nach Inkrafttreten der revidierten Nutzungsplanung nicht mehr angewendet werden, sofern sie dem übergeordneten Recht widersprechen.

Folgende Varianten kommen in Frage (mit sinkender Priorität):

A Aufheben der SNP,
B Aufheben der SNP und ersetzen durch massgeschneiderte Vorschriften in der Grundnutzung.
C Passende Grundnutzung definieren und SNP anpassen,
D Sondernutzungsplanpflicht festlegen und Inhalt und Ziele der SNP gemäss § 75 Abs. 1 PBG im Anhang des BZR definieren.

Die SNP der Varianten C und D können nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision revidiert werden.

Im Gemeindegebiet Escholzmatt-Marbach bestehen 18 Gestaltungspläne und drei Bebauungspläne. Die Beurteilung über die Aufhebung oder Anpassung der SNP wurde in Zusammenarbeit mit dem Leiter des Regionalen Bauamts Schüpfheim, dem Gemeindeschreiber und der Ortsplanerin vorgenommen. Nachfolgende Tabelle zeigt, nach welcher Variante der jeweilige SNP zu behandeln ist:

Tab. 15 Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen

Sondernutzungsplan	Beschluss	Variante	Beurteilung / Bemerkung
BP Dorf Marbach	10.10.1990	D	Der BP Marbach Dorf wurde 2012/2013 überarbeitet, jedoch dem Gemeinderat nicht zum Beschluss vorgelegt. Der Entwurf ist auf die neue Gesetzesgrundlage anzupassen, inhaltlich mit dem BP Dorf Escholzmatt abzustimmen und das Verfahren ist erneut durchzuführen. Die Revision erfolgt zeitnah.
BP Dorf Escholzmatt	27.05.1986	D	Der Bebauungsplan ist zu revidieren und inhaltlich auf den BP Dorf Marbach abzustimmen. Die Revision erfolgt zeitnah.
BP Neugaden	10.05.1990 28.04.1994 01.05.1995 29.06.2005	D	Es handelt sich um eine Sondernutzung (Campingplatz). An der BP-Pflicht ist festzuhalten, der BP ist zu revidieren (u. a. bezüglich Gewässerraumfestlegung) - Grundnutzung Tourismuszone: keine Anpassungen der Grundnutzung, Mindestanforderungen im BZR bereits festgehalten - Nutzung als Campingplatz - Festlegung GWR, Sicherung der Standplätze

Sondernutzungsplan	Beschluss	Variante	Beurteilung / Bemerkung
GP Bergrat	25.09.1986	A	Das Gebiet ist nur teilweise überbaut, die Erschliessung ist vollständig erstellt. Es wurden keine besonderen Rechte eingeräumt, die Bauten können nach revidiertem BZR realisiert werden.
GP Moos	19.07.2005 30.04.2014	A	Das Gebiet ist weitgehend überbaut, die Erschliessung ist weitgehend erstellt. Es wurden keine besonderen Rechte eingeräumt, die Bauten können nach revidiertem BZR realisiert werden.
GP Mittler-Büel	15.04.1992 22.10.1992 11.07.2002	A	Das Gebiet ist weitest gehend überbaut. Der festgelegte AZ-Bonus wird durch die Umstellung zur ÜZ hinfällig und ist aufgrund der fast vollständigen Überbauung nicht mehr relevant. Es wurden keine weiteren wesentlichen Rechte eingeräumt.
GP Dorfmatte	23.09.2015	D	Das Gebiet wird aktuell überbaut, der GP wurde neu erstellt. An der GP-Pflicht wird festgehalten. Daher soll der GP revidiert und an die neuen Bestimmungen angepasst werden. - Grundnutzung WAr/B: keine Anpassungen der Grundnutzung, Mindestanforderungen im BZR bereits festgehalten - Wechsel AZ zu ÜZ - Firstrichtung Ost-West, parallel zu Parzellengrenzen - GP mit neuem BZR vereinbar (ÜZ, Gebäudelänge, Gebäudehöhe)
GP Erlenmoos	12.04.2012	D	Es handelt sich um eine Sonderbauzone. An der GP-Pflicht wird festgehalten. Daher soll der GP revidiert und an die neuen Bestimmungen angepasst werden. - Grundnutzung SBZ Erlenmoos, Mindestanforderungen im BZR bereits festgehalten - Zweck und Zulässigkeit sind im BZR geregelt - Wichtig ist die Einteilung der einzelnen Bereiche (Werkstatt, Lager, Wohnbauten usw.) - Anpassung nur im Zweckartikel, sonst sind keine Masse festgelegt.
GP Schufelbühl	14.05.2014	D	Es handelt sich um eine Sonderbauzone. An der GP-Pflicht wird festgehalten. Daher soll der GP revidiert und an die neuen Bestimmungen angepasst werden. - Grundnutzung SBZ Schufelbühl, Mindestanforderungen im BZR bereits festgehalten - Zweck und Zulässigkeit sind im BZR geregelt

Sondernutzungsplan	Beschluss	Variante	Beurteilung / Bemerkung
			- Anpassung Begrifflichkeit Fassadenhöhe, kein Nutzungsmass festgelegt - im BZR wird auf den Wiederherstellungsplan verwiesen → Bei Datumsänderung müsste BZR angepasst werden.
GP Wanne	30.06.1990	A	Das Gebiet ist weitgehend überbaut. Die Grenzbaurechte sind geregelt, die Bauten können nach revidiertem BZR realisiert werden. Daher besteht kein weiterer Regelungsbedarf.
GP Oberwyssemme	15.07.1997 07.08.2002	A	Das Gebiet ist weitgehend überbaut. Die Grenzbaurechte sind geregelt, die Bauten können nach revidiertem BZR realisiert werden. Daher besteht kein weiterer Regelungsbedarf.
GP Güntere	10.10.2011 16.10.2013	D	Das Gebiet ist nur teilweise überbaut, der GP wurde neu erstellt. An der GP-Pflicht wird festgehalten. Daher soll der GP revidiert und an die neuen Bestimmungen angepasst werden. - Grundnutzung Wohnzone C: keine Anpassungen der Grundnutzung, Mindestanforderungen im BZR bereits festgehalten - Wechsel AZ zu ÜZ - Wechsel Gebäudehöhe zu traufseitige Fassadenhöhe/Gesamthöhe - Ausrichtung der Gebäude nach Süden - Firstrichtung der EFH PN 2482-2491/2520-2524: Ost-West-Richtung, orientiert an bestehenden Gebäuden PN 2482/2487 übrige PN: Nordwest-Südost-Richtung, parallel zu den Parzellengrenzen - verorteter Spielplatz - GP mit neuem BZR vereinbar (ÜZ, Gebäudelänge, Gebäudehöhe)
GP Moosmatte	17.08.1979	A	Das Gebiet ist weitest gehend überbaut. Die gemäss Bestimmungen zulässigen 3-geschossigen Wohn- und Gewerbebauten wurden nicht realisiert. Die Bauten können nach revidiertem BZR realisiert werden. Daher besteht kein weiterer Regelungsbedarf.
GP Mooshof	10.01.1990	A	Das Gebiet ist weitgehend überbaut. Die Grenzbaurechte sind geregelt, die Bauten können nach revidiertem BZR realisiert werden. Daher besteht kein weiterer Regelungsbedarf.
GP Althus (PN 190)	16.03.2000 27.01.2004	D	Das Gebiet ist mehrheitlich überbaut oder wird aktuell überbaut. An der GP-Pflicht wird festgehalten. Daher soll der GP revidiert und

Sondernutzungsplan	Beschluss	Variante	Beurteilung / Bemerkung
			an die neuen Bestimmungen angepasst werden. - Grundnutzung Wohnzone B und C: keine Anpassungen der Grundnutzung, Mindestanforderungen im BZR bereits festgehalten - Wechsel AZ zu ÜZ - Wechsel Fassadenhöhe zu traufseitige Fassadenhöhe/Gesamthöhe - Firstrichtung in „Fliessrichtung" des Hanges, parallel zu den Parzellengrenzen - verortete Spiel-/Gemeinschaftsflächen - GP mit neuem BZR vereinbar (ÜZ, Gebäudelänge, Gebäudehöhe)
GP Althus (PN 162)	30.01.1997	A	Das Gebiet ist weitgehend überbaut. Die Bauten können nach revidiertem BZR realisiert werden. Daher besteht kein weiterer Regelungsbedarf.
GP Chappelbode	30.01.1997 21.07.2008 14.08.2013	A	Das Gebiet wird in absehbarer Zeit vollständig überbaut sein. Die Bauten können nach revidiertem BZR erneuert und geändert werden. Daher besteht kein weiterer Regelungsbedarf.
GP Ried	10.07.1991 22.02.2012	D	Das Gebiet ist nur teilweise überbaut. An der GP-Pflicht wird festgehalten. Daher soll der GP revidiert und an die neuen Bestimmungen angepasst werden. - Grundnutzung Wohnzone C und D, WAr/A: keine Anpassungen der Grundnutzung, Mindestanforderungen im BZR bereits festgehalten - Wechsel AZ zu ÜZ - Wechsel Fassadenhöhe zu traufseitige Fassadenhöhe/Gesamthöhe - Firstrichtung variiert pro Baubereich, daher keine Festlegung in Mindestanforderungen - verortete Spielflächen - GP mit neuem BZR vereinbar (ÜZ, Gebäudelänge, Gebäudehöhe)
GP Stei	27.09.2011	A	Das Areal ist weitgehend überbaut. Die GP-Pflicht wurde bereits in einer separaten Revision mit Beschluss am 16. Mai 2018 aufgehoben.

Sondernutzungsplan	Beschluss	Variante	Beurteilung / Bemerkung
GP Mösli	10.11.2003	D	Das Gebiet ist mehrheitlich überbaut oder wird aktuell überbaut. An der GP-Pflicht wird aufgrund der eingeschränkten Geschosszahl und wesentlichen Gestaltungsvorschriften festgehalten. Daher soll der GP revidiert und an die neuen Bestimmungen angepasst werden. - Grundnutzung Wohnzone C: keine Anpassungen der Grundnutzung, Mindestanforderungen im BZR bereits festgehalten - Wechsel AZ zu ÜZ - max. 2 Vollgeschosse → Gesamthöhe max. 7 m, nur Flachdächer zulässig - verortete Spielwiese - GP mit neuem BZR vereinbar (ÜZ, Gebäudelänge, Gebäudehöhe)
GP Wiggengut	16.03.2016	D	Das Gebiet ist noch unüberbaut, der GP wurde neu erstellt. An der GP-Pflicht wird festgehalten. Daher soll der GP revidiert und an die neuen Bestimmungen angepasst werden. - Grundnutzung Wohnzone C: keine Anpassungen der Grundnutzung, Mindestanforderungen im BZR bereits festgehalten - Wechsel AZ zu ÜZ - Wechsel Gebäude-/Firsthöhe zu traufseitiger Fassadenhöhe/Gesamthöhe - Firstrichtung Nordost-Südwest, parallel zu den Parzellengrenzen - Lärmschutzwand - GP mit neuem BZR vereinbar (ÜZ, Gebäudelänge, Gebäudehöhe)

BP: Bebauungsplan
GP: Gestaltungsplan

11 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

11.1 Bauzonenkapazität

Die Bauzonenkapazität gibt an, wie viele Einwohner in den Bauzonen Platz hätten, wenn die baurechtlich maximal mögliche Ausnützung realisiert würde. Mit dem Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) wurde diese Kapazität pro Ortsteil berechnet und mit Schreiben vom 8. Juli 2016 von der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) geprüft und bestätigt. Ende 2014 betrug die Einwohnerzahl 4‘323, 2016 waren es 4‘358 Einwohner (+35) gemäss kantonaler Bevölkerungsstatistik. Die folgenden Zahlen stammen aus dem Gebäude- und Wohnungsregister und stimmen nicht ganz mit der Bevölkerungsstatistik überein.

11.1.1 Nutzungsreserven des rechtsgültigen Zonenplans

Die LUBAT-Analyse ergibt eine theoretische Bauzonenkapazität in den bestehenden Bauzonen gemäss rechtsgültigen Zonenplänen von ca. 3‘849 Einwohnern (davon ca. 2‘587 in Escholzmatt und 1‘262 in Marbach). Tatsächlich lebten 2016 aber nur 2‘199 Personen innerhalb der Bauzonen. Ausserhalb der Bauzonen lebten 2‘024 Einwohner, insgesamt wurden 4‘223 Einwohner gezählt. Rechnet man die Einwohner ausserhalb der Bauzonen dazu, so ergäbe sich eine theoretische Kapazität von 5‘938 Einwohnern über das gesamte Gemeindegebiet (vgl. Tab. 16 und Anhang G).

Interessant, da sofort nutzbar, sind die Reserven in den unüberbauten Bauzonen. Sie betragen über das gesamte Gemeindegebiet gemäss rechtsgültigem Zonenplan 956 Einwohner. Dies würde in den nächsten 15 Jahren ein jährliches Wachstum von durchschnittlich 1.5 % ermöglichen. Ein zusätzliches Wachstumspotenzial von 300 Einwohnern ergibt sich durch die Nachverdichtung der Bauzonen.

Tab. 16 Bauzonenkapazitäten rechtsgültiger Zonenplan (Quelle: LUBAT 2017)

Einwohner-kapazitäten	überbaut	unüberbaut	Ew. ausserhalb Bz	Total LUBAT incl. Restflächen	Einw. 2015	Reserve
Escholzmatt	2‘008	**579**	1‘418	4‘023	3‘119	**904**
Marbach	886	**377**	606	1‘915	1‘104	**811**
Total	2‘894	**956**	2‘024	**5‘938**	4‘223	**1‘715**

11.1.2 Nutzungsreserven im weit gehend überbauten Gebiet

Gemäss Art. 47 Abs. 2 RPV hat die Gemeinde gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten über das Mass der Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen. Basierend auf der LUBAT-Analyse beträgt die Einwohnerkapazität im weit gehend überbauten Gebiet 2'894.

Zieht man die tatsächlich im Jahr 2016 registrierten Einwohner in den Bauzonen (2'199) von diesem Wert ab, trifft eine Annahme zur möglichen Verdichtung und nimmt eine Bereinigung für nicht dauerhaft bewohnte Wohnungen (Zweitwohnungen) vor, so bleibt gemäss LUBAT eine Reserve von 300 Einwohnern. Hier handelt es sich um den Teil des Gesamtpotenzials, der mittels Erneuerung und Nachverdichtung realistischerweise in der nächsten Planungsperiode von 15 Jahren ausgeschöpft werden könnte. Insgesamt ergibt sich mit den Kapazitäten von 956 Einwohnern in den unüberbauten Bauzonen eine Einwohnerkapazität im rechtsgültigen Zonenplan von 5'938 Einwohnern.

Bei der Anwendung des Wachstumsfaktors von 0.5 %, wie er vom kantonalen Richtplan für die Gemeinde vorgegeben wird, beträgt die massgebende Einwohnerzahl im Jahr 2030 für die Beurteilung eines künftigen Einzonungsbedarfs insgesamt ca. 4'682 Einwohner. Die um nicht dauerhaft bewohnte Wohnungen bereinigte Einwohnerkapazität beträgt für das Jahr 2030 gemäss rechtsgültigem Zonenplan 5'562 Einwohner. Aufgrund dieser Überkapazität von 880 Einwohnern sind gemäss Richtplan Auszonungen zu prüfen (vgl. Stellungnahme rawi zur Bauzonenkapazität vom 8. Juli 2016, Anhang F).

11.1.3 Massnahmen zur Baulandmobilisierung

Gemäss Art. 47 Abs. 2 RPV hat die Gemeinde gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um die Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

Die Reduktion der Nutzungsreserve ist eine grosse Herausforderung. Durch den Systemwechsel von der Ausnützungsziffer auf die Überbauungsziffer werden jedoch zwangsläufig theoretische Kapazitäten generiert, die nur durch einen Rückbau der bestehenden Bauten und Ersatzneubauten ausgeschöpft werden könnten. Die Gemeinde hat die neuen Nutzungsziffern so definiert, dass möglichst wenig unerwünschte inneren Reserven entstehen. Gleichzeitig muss aber ein Grossteil der bestehenden Bauten den neuen Vorschriften entsprechen. Die Siedlungsentwicklung nach innen wird sich auf die im Siedlungsleitbild erläuterten Schlüsselareale konzentrieren.

Der Gemeinde setzt sich für ein aktives Siedlungsflächenmanagement ein. Alle unüberbauten Parzellen wurden erfasst. Bei grösseren Flächen am Siedlungsrand, welche in den letzten Jahren keine Entwicklung aufwiesen, hat die Gemeinde das Gespräch mit den Grundeigentümern gesucht, um die Entwicklungsabsichten zu klären. Die Grundeigentümer werden sensibilisiert und zu einer Überbauung oder zur Bereitstellung der Fläche für eine kompensatorische Auszonung motiviert. Bei Einzonungen wird der Abschluss von Widerrufsverträgen im Sinne von § 38 Abs. 2 PBG geprüft.

11.1.4 Nutzungsreserven des revidierten Zonenplans

Gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Zusammenführung und Optimierung der Bauzonen, Grenzbereinigungen, Zuweisung nicht zonenkonformer Gebäude zur passenden Bauzonen;
- Abgrenzung der Dorfzonen Escholzmatt und Marbach nach Überprüfung der Perimeter der schützenswerten Ortsbilder sowie dem aktuellen Gebäudebestand;
- Teilweise Einzonung von üG in der Dorfmatte Marbach bei Überkompensation durch Auszonungen;
- Änderung von der AZ zur ÜZ;
- Ausscheidung der Verkehrszone.

In der aktuellen Version der Kapazitätsberechnung gemäss LUBAT kann unterschieden werden, ob die Berechnung basierend auf der AZ oder der ÜZ erfolgen kann. Die Kapazität des Zonenplanentwurfs wurde mit der neu festgelegten ÜZ gerechnet. Das Resultat (vgl. Anhang G) zeigt, dass die Einwohnerkapazität der Wohnzonen um ca. 260 Einwohner zunimmt. Dies liegt eindeutig an der Umstellung von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer. Denn die Wohnzone wird durch die Umzonungen insgesamt verkleinert. Eine erhebliche Kapazitätssteigerung von rund 210 Einwohnern wird zudem bei den Mischzonen geschaffen. Hier ist dies durch die Flächenzunahme von 0.5 ha zu erklären.

Bei der Anwendung des Wachstumsfaktors von 0.5 % beträgt die massgebende Einwohnerzahl im Jahr 2030 für die Beurteilung eines künftigen Einzonungsbedarfs insgesamt ca. 4‘682 Einwohner. Die um nicht dauerhaft bewohnte Wohnungen bereinigte Einwohnerkapazität im Jahr 2030 beträgt gemäss revidiertem Zonenplan 5‘865 Einwohner. Aufgrund der erwarteten Überkapazität von ca. 1‘183 Einwohner sind am Ende der Planungsperiode erneut die effektive Einwohnerdichte sowie die Bauzonendimensionierung zu überprüfen.

Insgesamt erhöht sich mit der Revision vor allem aufgrund des Systemwechsels von AZ zu ÜZ trotz einer Reduktion der Bauzonen die Einwohnerkapazität um ca. 345 zusätzliche Einwohner. Dadurch steigt die geschätzte Einwohnerdichte für das Jahr 2030 in Escholzmatt von 161 m²/E (rechtsgültiger ZP) auf 137 m²/E (revidierter Zonenplan), in Marbach von 212 m²/E auf 185 m²/E. Da die tatsächlichen Dichtewerte heute weit darunter liegen, nämlich bei 202 m²/E in Escholzmatt und bei 387 m²/E in Marbach, sind die Massnahmen zur Innenentwicklung theoretisch zielführend. Es bleibt zu beobachten, inwieweit die Massnahmen greifen und ob sich die demographische Entwicklung eines moderaten Bevölkerungswachstums fortsetzt.

Tab. 17 Bauzonenkapazitäten revidierter Zonenplan (Quelle: LUBAT 2017, Berechnung suisseplan)

Einwohnerkapazitäten	überbaut	unüberbaut	Ew. ausserhalb Bz	Total LUBAT incl. Restflächen	Einw. 2016	Reserve	Differenz zu rg. ZP
Escholzmatt	2‘071	**776**	1‘418	4‘261	3‘119	**1‘142**	**+237**
Marbach	932	**415**	606	1‘981	1‘104	**877**	**+66**
Total	3‘003	**1‘191**	2‘024	**6‘241**	4‘223	**2‘018**	**+304**

11.2 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Ziele

Art. 1 Abs. 1	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
	Die Optimierung des Baugebietes durch Umzonungen verfolgt vorwiegend das Ziel, jene Flächen der Bauzone zuzuweisen, welche raumplanerisch günstiger liegen und auch in absehbarer Zeit überbaut werden.
Art. 1 Abs. 2	natürliche Lebensgrundlagen schützen
	Der Schutz der Lebensgrundlagen wird mit der Ausscheidung der Gewässerräume innerhalb Bauzone in Marbach, mit der Ausweisung neuer Naturschutzzonen sowie mit der Berücksichtigung der Umweltschutzgesetzgebung (vgl. Kap. 11.6) gewährleistet.
Art. 1 Abs. 2 a^{bis}	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
	Die Strategieansätze zur Siedlungsentwicklung nach innen werden im Siedlungsleitbild wie auch im Kap. 2.3 gezeigt.
Art. 1 Abs. 2 b	kompakte Siedlungen schaffen
	Durch die Auszonung von peripheren und schlecht nutzbaren Randflächen wird das Siedlungsgebiet kompakter. Die Siedlungsfläche pro Einwohner von Escholzmatt-Marbach ist heute tiefer als der Median für gleiche Gemeindekategorien. Mit der revidierten Bau- und Zonenordnung und dem optimierten Siedlungsgebiet soll die theoretische Dichte erhöht werden.
Art. 1 Abs. 2 b^{bis}	räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
	Durch die Umzonung des Kieswerks der Schnyder Kies AG von der Abbauzone in die Sonderbauzone Kiesaufbereitung, die Umzonung der Weiler Feldmoos und Färberhus (Teilgebiet) in eine Sonderbauzone werden die Voraussetzungen geschaffen, damit sich diverse bereits ansässige Betriebe in Escholzmatt-Marbach weiterentwickeln können.
Art. 1 Abs. 2 c	Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft.
	Mit der Erhaltung der räumlichen Voraussetzungen für die ansässigen Gewerbebetriebe in Escholzmatt-Marbach wird ein dezentraler Standort im Kanton Luzern gestärkt.

Planungsgrundsätze Landschaft

Art. 3 Abs. 2 a	Kulturland erhalten
	Dank den kompensatorischen Auszonungen geht kein Kulturland verloren.
Art. 3 Abs. 2 b	Einordnung in die Landschaft
	Es werden keine neuen Bauten und Anlagen in der Landschaft ermöglicht.
Art. 3 Abs. 2 c	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
	Mit der Ausscheidung der Gewässerräume in Marbach innerhalb der Bauzonen wird dem Ziel Rechnung getragen.
Art. 3 Abs. 2 d	Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume
	Es werden diverse Gebiete neu der Naturschutzzone zugewiesen. Die Erholungsräume entlang der Gewässer werden mit der Ausscheidung der Gewässerräume besser geschützt.
Art. 3 Abs. 2 e	Erhaltung der Waldfunktion
	Die Waldfunktionen werden nicht beeinträchtigt.

Planungsgrundsätze Siedlung

Art. 3 Abs. 3 a	zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
	Wohn- und Arbeitszonen sind zweckmässig getrennt. In den typischen Mischgebieten in den Dorfzentren sowie entlang der Kantonsstrasse ist das Nebeneinander von Wohnen, Kleingewerbe und Läden zur Belebung erwünscht.
Art. 3 Abs. 3 a^{bis}	Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung
	Die Gemeinde hat eine Übersicht über alle unüberbauten Parzellen in der Gemeinde erstellt und diese bezüglich Handlungsbedarf überprüft. Im Siedlungsleitbild wurden Leitsätze und Massnahmen zur Innenentwicklung definiert, die mit der Revision umgesetzt wurden (vgl. Abs. 2.3).
Art. 3 Abs. 3 b	Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen schonen
	Wohn- und Arbeitszonen sind zweckmässig getrennt. Es werden keine neuen Nutzungen zugelassen, die schädliche Einwirkungen verursachen.
Art. 3 Abs. 3 c	Rad- und Fusswege erhalten und schaffen
	Im Siedlungsleitbild wurde dieses Ziel verankert. Im Erschliessungsrichtplan wurden Massnahmen umgesetzt, hier vor allem die 2. Etappe des Velowegs Wiggen-Marbach.
Art. 3 Abs. 3 d	günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen
	Durch die Einzonung eines Teilgebiets der Dorfmatte in Marbach in die Arbeitszone wird die Erweiterung der Käserei ermöglicht. Dies fördert die Weiterentwicklung eines ortsansässigen Betriebs.
Art. 3 Abs. 3 e	Durchgrünung
	Im BZR wird in Art. 4 eine angemessene Begrünung des Gebäudeumschwungs mit in der Regel einheimischen und standortgerechten Pflanzen gefordert. Innerhalb des Gewässerraums werden in Art. 40 Abs. 3 Anforderungen an eine gewässergerechte Bepflanzung definiert.

11.3 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Mit interessierten Einwohnern und Vertretern von wichtigen Interessensgruppen wurden die Ziele und Massnahmen des Siedlungsleitbildes erarbeitet. Vor der öffentlichen Auflage fand am 27. August 2018 eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt, an der die wichtigsten Themen der Revision erläutert werden. Während der öffentlichen Auflage haben Sprechstunden stattgefunden, um mit Interessierten Detailfragen zu klären. Die Bevölkerung hatte während den öffentlichen Auflagen vom 3. September bis 2. Oktober 2018 und vom 11. Februar bis 12. März 2019 die Gelegenheit, sich zur Revisionsvorlage zu äussern. Mit den von den Änderungen betroffenen Grundeigentümern hat die Gemeinde in der Entwurfsphase Gespräche geführt oder schriftlich informiert.

11.4 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

11.4.1 Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)

Gemäss dem Merkblatt für das Vorgehen bei Einzonungsbegehren auf FFF des BUWD sind grundsätzlich bei Inanspruchnahme von FFF durch Einzonungen flächengleiche Ersatzmassnahmen zu leisten (Kompensation). Durch die Umzonungen sind keine FFF betroffen.

11.4.2 Bundesinventare

Mit dem Bundesgerichtsentscheid Rüti aus dem Jahr 2009 hat das Bundesgericht bestätigt, dass die Bundesinventare nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzes (NHG) auch bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben zu berücksichtigen sind, da sie „ihrer Natur nach […] Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG" gleich kommen. Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen. Folgende Bundesinventare sind demnach zu berücksichtigen:

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN): Auf Gemeindegebiet liegen Teile von zwei BLN-Gebieten, die Schrattenflue und das Napfbergland. Die Perimeter werden als Informationsinhalte im Zonenplan Landschaft dargestellt.
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS): Die fusionierte Gemeinde verfügt über zwei Ortsbilder von nationaler Bedeutung gemäss ISOS. Grundsätzlich werden die bisherige Entwicklung und das Ergebnis, also die Dorfzentren im heutigen Zustand, als positiv bewertet. Im Siedlungsleitbild wurden die Ziele und Massnahmen zum Schutz der Ortsbilder festgehalten, in der Nutzungsplanung wurden diese umgesetzt (vgl. Abs. 5.4). In einem nächsten Schritt werden die Bebauungspläne für die Ortszentren von Escholzmatt und Marbach revidiert.
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS): Schützenswerte Abschnitte historischer Verkehrswege werden im kantonalen Inventar der BILU erfasst und im Zonenplan dargestellt.

11.4.3 Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)

Die Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz von 1999 wurde überprüft. Einzelne Gärten wurden bereits in den Bebauungsplänen Dorf für Marbach und Escholzmatt geschützt. Im Rahmen der Nutzungsplanung sollen keine weiteren Gärten ausserhalb der Bebauungsplanperimeter besonders geschützt werden. Bei der Revision der Bebauungspläne wird der Schutz der historischen Gärten erneut beurteilt.

11.4.4 Raumkonzept Schweiz

Den Zielen des Raumkonzeptes Schweiz entspricht die vorliegende Planung in allen Bereichen. So ist unter 2.1 «Die Qualitäten fördern» festgehalten, dass jeder Raum auf seine charakteristischen Stärken aufbaut, sie weiterentwickelt und so sein Potenzial nachhaltig auszuschöpfen vermag. Bezüglich der haushälterischen Bodennutzung ist anzumerken, dass es keine Neueinzonungen ohne kompensatorische Auszonungen gibt. Die zukünftige Entwicklung erfolgt nach innen.

Unter der Strategie 1 im Abschnitt 3.2 «Siedlungen und Landschaften aufwerten» wird ausdrücklich auf die nachhaltige Nutzung geschützter Landschaften hingewiesen. In den agrarisch geprägten Räumen steht die Förderung einer multifunktionalen und nachhaltigen Landwirtschaft im Vordergrund, wobei diese speziell Raum für die Naherholung bieten soll.

Die Ortsplanungsrevision entspricht den Zielen und Strategien des Raumkonzeptes Schweiz. Es wird besonders der Siedlungsbegrenzung Rechnung getragen, indem auf Neueinzonungen verzichtet und die qualitativ hochstehende flexible Überbauung noch unüberbauter Flächen gefördert wird. Weiter wird besonders auf die Erhaltung und den Schutz der offenen Landschaft und deren Vielfalt Wert gelegt.

Die übrigen Bundesinventare werden nicht tangiert. Es werden keine weiteren Sachpläne oder Konzepte des Bundes tangiert.

11.5 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes

11.5.1 Kantonaler Richtplan 2009, teilrevidiert 2015

Der Kantonale Richtplan 2009 wurde 2015 teilrevidiert, am 14. September 2015 vom Kantonsrat erlassen und am 22. Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt.

	Kantonaler Richtplan 2015	Kommentar
R1-5	**Räumlich differenzierte Entwicklung nach Gemeindekategorie**	
	Die Gemeinden zeigen in ihren raumplanerischen Instrumenten auf, inwieweit die generellen Vorgaben, Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkte sowie die Vorgaben zum Bauzonenflächenbedarf und zu den Wachstumswerten für Neueinzonungen innert 15 Jahren umgesetzt werden.	Die Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkte werden im Siedlungsleitbild aufgezeigt und im Kap. 2 zusammengefasst. Mit Hilfe des LUBAT vgl. Anhang) wurden die erwähnten Kennwerte ermittelt und ausgewiesen.
S1-1	**Siedlungsgebiet**	
	Das Siedlungsgebiet umfasst die rechtskräftigen Bauzonen und ein nach Gemeindekategorie festgelegter Prozentsatz als Entwicklungsreserve.	Das Siedlungsgebiet wird insgesamt deutlich verkleinert, einerseits durch Auszonungen, andererseits durch die Klassierung der Abbau- und Weilerzonen als Nichtbauzonen. Die Änderungen liegen im Rahmen der Entwicklungsreserve.
	Die Reservezonen sind von den Gemeinden in der nächsten Ortsplanungsrevision zu überprüfen.	Die Reservezonen wurden überprüft und liegen im revidierten Zonenplan bei 2.7 % (vgl. Abs. 5.8).
S1-4	**Kommunale Siedlungsleitbilder inkl. Etappierung**	
	Die Gemeinden entwickeln Siedlungsleitbilder für ihre mittel- und langfristige Bauzonenentwicklung.	Das Siedlungsleitbild wurde im Vorfeld zur Teilrevision in den Jahren 2014/2015 erarbeitet und am 23. Dezember 2015 verabschiedet.
S1-5	**Nachweis über Bauzonenreserven und Bauzonenkapazitäten**	
	Der Kanton legt – gestützt auf R1-5 und das LUBAT – die Bauzonenkapazitäten und den kommunalen Bedarf an Wohn-, Misch- und weiteren Bauzonen sowie regional abgestimmt den kommunalen Bedarf an Arbeitszonen fest.	

	Gestützt darauf erstellen die Gemeinden bei (Teil-) Revisionen der Nutzungsplanung zusätzliche Nachweise über: • den Stand der Bauzonenerschliessung, • die Verfügbarkeit der Bauzonen und • die Verdichtungsreserven.	Die Nachweise wurden vorgenommen (vgl. Abs. 4.2 und 11.1).
S1-6	**Einzonungen**	
	Die Gemeinden dürfen Einzonungen für Wohn-, Misch- und Arbeitsplatznutzung bei kumulativer Erfüllung der Anforderungen vornehmen.	Es werden keine Einzonungen ohne kompensatorische Auszonungen vorgenommen. Es werden deutlich mehr Flächen aus- als eingezont.
S1-7	**Kompensatorische Ein- und Auszonungen**	
	Sind die kumulativen Anforderungen für eine Erweiterung der Bauzone nicht vollständig erfüllt, so dürfen die Bauzonen nur erweitert werden, wenn durch eine Auszonung eine mindestens flächengleiche Kompensation, nicht zwingend in der gleichen Gemeinde, erfolgt.	Die Erfüllung der Anforderungen wird für beide Einzonungen einzeln nachgewiesen (vgl. Abs. 7.2, 7.4). Die Flächenbilanz der Ein- und Auszonungen ist im Abs. 7.6 ersichtlich.
S1-8	**Auszonungen und Überprüfung von Reservezonen**	
	Die Gemeinden haben bei Anpassungen des Siedlungsleitbildes oder der Nutzungsplanung die Auszonung insbesondere von peripheren oder blockierten unüberbauten Bauzonen zu prüfen.	Bereits bei der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes wurden potenzielle Auszonungsgebiete bezeichnet. Einige davon werden nun als kompensatorische Auszonungen für die Dorfmatte und das Gebiet im Müllerlimösli und zur Reduktion des Siedlungsgebiets vorgeschlagen.
	Gemeinden mit potenziellem Auszonungsbedarf setzen den betroffenen Grundeigentümern eine angemessene Frist für die bauliche Realisierung.	Der Gemeinderat nimmt mit den betroffenen Grundeigentümern Kontakt auf.
S2-3	**Förderung kompakter und dichter Siedlungsformen**	
	Eine kompakte und dichte Siedlungsentwicklung respektive –erneuerung mit hohen Qualitäten ist anzustreben.	Die Strategieansätze und Massnahmen wurden im Rahmen des Siedlungsleitbildes erarbeitet.

S3-1	**Ortsbilder von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung**	
	Die Gemeinden mit Ortsbildern von nationaler oder regionaler Bedeutung berücksichtigen die Inhalte des ISOS im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung in den kommunalen Planungen. Sie sorgen dafür, dass die Ortsteile ihre Funktionen erfüllen und stimmen die Bau- und Nutzungsvorschriften darauf ab.	Beide Ortsteile weisen ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Die Nutzungsplanung wurde darauf abgestimmt. Die geltenden Bebauungspläne werden revidiert.
S3-2	**Kantonal geschützte Kulturdenkmäler**	
	Die Gemeinden berücksichtigen in ihren Zonenplänen die Baudenkmäler gemäss Denkmalverzeichnis.	Die Baudenkmäler werden als orientierender Inhalt in den Zonenplänen dargestellt.
L1-2	**Schutzwürdige Naturobjekte**	
	Kanton und Gemeinden prüfen die erforderlichen Schutzmassnahmen und stimmen diese aufeinander ab.	Die geologisch-geomorphologischen Objekte von regionaler Bedeutung (INR-Objekte) werden mittels BZR Bestimmung und der Angabe des Perimeters als orientierender Inhalt im Zonenplan vor negativen Einwirkungen geschützt.
L2-1	**Sicherung Gewässerraum bei Fliessgewässern**	
	Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung haben die Gemeinden den Raumbedarf der Fliessgewässer aufzuzeigen. Innerhalb der Bauzone ist der Gewässerraum mit planerischen Instrumenten zu sichern.	Der Gewässerraum wird als überlagernde Grünzone mit der Bezeichnung Gewässerraumzone innerhalb Bauzone auch in Marbach ausgewiesen.
	Ausserhalb der Bauzonen sind die Gewässerräume der wichtigen Gewässer und Vernetzungskorridore planerisch zu sichern.	Die Ausscheidung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen folgt in einer nächsten Etappe in einem separaten Verfahren.
L6-2	**Fruchtfolgeflächen**	
	Fruchtfolgeflächen sind zu erhalten. Sollten sie einer anderen als der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, so sind die Vorgaben gemäss § 3 PBV zu berücksichtigen.	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

11.5.2 Regionaler Entwicklungsplan UNESCO Biosphäre Entlebuch

Der Regionale Entwicklungsplan Entlebuch (REP) ist ein regionaler Richtplan im Sinne von § 8 PBG. Er wurde 2011 beschlossen. Die revidierte Nutzungsplanung wurde vor allem in Bezug auf die Siedlungsbegrenzungslinien und die Weiler darauf abgestimmt.

11.6 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung

Luftreinhaltung	
	Nicht relevant.
Lärm	
	Gemäss Art. 29 der Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Es sind keine Änderungen der Lärmempfindlichkeitsstufen (LES) vorgesehen. Die Einzonungen der Sonderbauzonen Feldmoos, Müllerlimösli und Färberhus werden der LES III zugewiesen. Art. 16 wird mit Bestimmungen zum Lärmschutz ergänzt.
Gewässerschutz	
	Im Ortsteil Escholzmatt sind die Gewässerräume innerhalb der Bauzonen gemäss Art. 36a GSchG bereits 2012 ausgeschieden worden. Es wurde eine überlagernde Grünzone Gewässerraum als Schutzzone ausgewiesen, die neu als Gewässerraumzone innerhalb Bauzone bezeichnet wird. Im Ortsteil Marbach werden die Gewässerräume innerhalb der Bauzonen neu ausgeschieden. Aufgrund der neuen kantonalen Arbeitshilfe wird die Gewässerraumzone als überlagernde Grünzone ausgewiesen. Die Details sind dem separaten Dossier mit dem Erläuterungsbericht in der Beilage zu entnehmen. Da das Vorgehen und die Praxis zur Ausscheidung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen im Kanton Luzern erst im Entwurf vorliegen und die Daten der Amtlichen Vermessung für das Gewässernetz erst noch aktualisiert werden mussten, hat die Gemeinde sich für ein anschliessendes separates Verfahren zur Festlegung der Gewässerräume ausserhalb Bauzonen entschlossen. So wird die laufende Revision nicht weiter verzögert.
Bodenschutz	
	Nicht relevant.
Abfälle und Altlasten	
	Nicht relevant.

Nichtionisierende Strahlung	
	Nicht relevant
Störfallvorsorge	
	Auf Bundesebene besteht ein gesetzlicher Auftrag zur Koordination von Störfallvorsorge und Raumplanung. Vor allem in der Störfallverordnung vom 01.04.2013 wird dies explizit gefordert. Gemäss Konsultationskarte Escholzmatt-Marbach der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie vom 11.05.2015 ist nur ein störfallrelevanter Betrieb auf Gemeindegebiet vorhanden. Dieser befindet sich in der Arbeitszone IV im Ortsteil Escholzmatt. Weder Zonenplan noch Bestimmungen werden in diesem Bereich geändert. Aufgrund der Vorprüfung und dem Antrag der Dienststelle uwe wird ein Artikel ins BZR gemäss Muster-BZR aufgenommen (vgl. Abs. 6.11).
Natur- und Heimatschutz	
	Es wurden in Absprache mit der Abteilung Natur und Landschaft neue Naturschutzzonen ausgewiesen. Das Thema Ortsbildschutz wird im Abs. 5.4 ausführlich behandelt. Mit den Bestimmungen bezüglich Kulturobjekten und Archäologischen Fundstellen wird auf die kantonalen Inventare hingewiesen. Die Objekte werden in den Zonenplänen dargestellt.
Landschaftsschutz	
	Die Bestimmungen zum Landschaftsschutz wurden zusammengeführt und überprüft.
Schutz vor Naturgefahren	
	Die Ausscheidung der Gewässerräume dient nicht zuletzt dazu, den Raumbedarf der Gewässer für den Schutz vor Hochwasser festzulegen. Die Bestimmungen zu den Naturgefahrenzonen wurden zusammengeführt. Die Naturgefahrenkarte wurde überarbeitet, die Gefahrenzonen wurden entsprechend angepasst.
Wald	
	Nicht relevant
Jagd und Fischerei	
	Es wurde die Ausscheidung weiterer Wildruhezonen geprüft. Aufgrund der Reaktionen der Jagdgesellschaften wurde in Absprache mit der kantonalen Abteilung Fischerei und Jagd aber darauf verzichtet (vgl. Abs. 8.4).

12 Vorprüfung

Mit Schreiben vom 5. August 2016 hat die Gemeinde Escholzmatt-Marbach die Revision der Ortsplanung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

12.1 Anpassungen während der Vorprüfung

Am 14. Februar 2017 wurden an der Sitzung mit der Dienststelle rawi die Zwischenergebnisse der Vorprüfung besprochen. In der Stellungnahme im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens vom 25. April 2017 wurden die Vorbehalte und der erforderliche Überarbeitungsbedarf erläutert. Basierend auf der Stellungnahme wurden die Unterlagen der Ortsplanungsrevision überarbeitet.

Aufgrund der geänderten gesetzlichen Grundlage musste die Festlegung der Überbauungsziffer (ÜZ) nochmals überprüft werden. Sie wird auf die Änderung der Planungs- und Bauverordnung abgestimmt, welche per 1. August 2016 in Kraft getreten ist. Der BZR-Entwurf zur Vorprüfung basierte noch auf der PBV-Anpassung der Vernehmlassung (dat. 2.9.2015). Die überarbeitete Umsetzung wird im Kapitel 5.2.2 dokumentiert.

Am 12. Juli 2017 hat das Planungsbüro suisseplan Ingenieure AG im Auftrag der Gemeinde Escholzmatt-Marbach die Revision der Ortsplanung als Ergänzung zur kantonalen Vorprüfung V02 eingereicht.

Aufgrund diverser Vorbehalte fand am 5. Oktober 2017 eine Besprechung mit der Dienststelle rawi, Gemeindevertretern und der suisseplan AG statt. Die Forderungen zugunsten einer abschliessenden Vorprüfung wurden in einer Aktennotiz festgehalten. Am 17. November 2017 wurde eine weitere Ergänzung zur kantonalen Vorprüfung V03 eingereicht.

12.2 Berücksichtigung der Vorprüfung

Mit Schreiben vom 30. April 2018 wurde der Gemeinde Escholzmatt-Marbach der abschliessende Vorprüfungsbericht des kantonalen Departements für Bau, Umwelt und Wirtschaft zugestellt.

Mehrwertabgabe

Mit der Einführung der Mehrwertabgabepflicht gemäss §§ 105 ff. PBG muss der entstehende Mehrwert für jedes betroffene Grundstück plausibel abgeschätzt werden. Die Mehrwertabgabe ist durch ein Fachgutachten zu ermitteln und spätestens im Genehmigungsverfahren einzureichen. Eine Schätzung des Mehrwertes der betroffenen Einzonungen findet sich im Abs. 7.7.

Reduktion der Bauzonen

Escholzmatt-Marbach wird als Rückzonungsgemeinde klassiert, da deutlich zu grosse unüberbaute Bauzonen vorhanden sind. Während der Vorprüfung wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass Einzonungen von Wohn- oder Mischzonen durch Auszonungen überkompensiert werden müssen; dies im Verhältnis 1:2. Im schriftlichen Protokoll der Besprechung

vom 5. Oktober 2017 war dann von einem Verhältnis 1:3 die Rede, was Auszonungen von etwa 7'500 m^2 für die geplanten Einzonungen entsprochen hätte. Gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht wurde die Gemeinde dann aufgefordert, für die geplanten Einzonungen rund 2.9 ha Bauzonen auszuzonen. Langfristig seien rund 10 ha auszuzonen. Da aufgrund der Überprüfung der unüberbauten peripheren Bauzonen nicht ausreichend Flächen für Auszonungen zur Verfügung stehen, wird in der aktuellen Revision auf Einzonungen von Wohn- oder Mischzonen verzichtet, wie sie vor allem in der Dorfmatte in Marbach geplant waren.

Die weiteren Auflagen und Empfehlungen gemäss dem Vorprüfungsbericht (VPB) wurden wie folgt in der Vorlage zur öffentlichen Auflage umgesetzt.

Tab. 18 Berücksichtigung der Auflagen und Empfehlungen gemäss Vorprüfungsbericht

Betreff	**Antrag rawi**	**Erläuterungen Umsetzung / Verweise**
Mehrwertausgleich	**Auflage** Der durch Planänderungen entstehende Mehrwert ist in einem separaten Bericht für jedes Grundstück darzustellen resp. die vorhanden Schätzungen (Planungsbericht Kap. 8.7) sind zu präzisieren. Die Beiträge sind durch ein Fachgutachten zu ermitteln und spätestens mit dem Genehmigungsgesuch einzureichen.	Die Mehrwertabgabe wird zur Genehmigung hin genau ermittelt. Eine erste Schätzung findet sich in Abs. 7.7. Von einer allfälligen Abgabe wären lediglich die Einzonungen Nr. 15.1 Dorfmatte Marbach und Nr. 22 Müllerlimösli betroffen, welche aber nach ersten Schätzungen einen Mehrwert von unter 100'000 Fr. aufweisen und somit nicht unter die Mehrwertabgabepflicht fallen.
Einzonung Sonderbauzone Müllerlimösli	**Vorbehalt** BZR: In Art. 31 BZR ist die Ergänzung einzufügen, wonach die Sonderbauzone bei Betriebsaufgabe wieder in die Landwirtschaftszone ausgezont wird.	Umgesetzt: Das BZR wird ergänzt. Der Betrieb ist nun zonenkonform.
	Vorbehalt Die aktualisierte Gefahrenkarte über die Einzonungsfläche muss für die öffentliche Auflage vorliegen. Eine Einzonung über die Gefahrenzone 1 (Bauverbot) wäre nicht bewilligungsfähig.	Umgesetzt: Die Revision der Gefahrenkarte ist per Anfang Juni 2018 abgeschlossen. Die SBZ Müllerlimösli liegt lediglich in einem Bereich mit Restgefährdung durch Hochwasser.
Einzonung Dorfmatte Marbach (PN 16)	**Vorbehalt** Für die Einzonung einer Mischzone im Gebiet Dorfmatte bedarf es der erforderlichen Reduktion der überdimensionierten Bauzonen um knapp 2.9 ha.	Umgesetzt: Auf die Einzonung einer Mischzone in der Dorfmatte wird verzichtet. Es handelt sich nicht um eine Einzonung von öffentlichem Interesse. Die im VPB geforderten 2.9 ha Rückzonungsflächen werden nicht ausgezont. Daraufhin erübrigen sich die weiteren Vorbehalte der Ziffer B.3.3 (VPB)

Betreff	Antrag rawi	Erläuterungen Umsetzung / Verweise
Einzonung Bergkäserei Marbach (PN 16)	**Auflage** Der Mehrwert der Einzonung ist (möglichst frühzeitig) spätestens im Genehmigungsverfahren in separaten Bericht darzulegen.	Die Mehrwertabgabe wird zur Genehmigung hin genau ermittelt. Eine erste Schätzung befindet sich in Kap. 7.7.
Auszonungen	Die Auszonungsflächen gemäss Planbeilagen sind zu überprüfen und im Rahmen der laufenden oder spätestens der nächsten OP-Revision sind die Bauzonen um mehr als 10 ha zu reduzieren.	Nicht umgesetzt: Auf die Einzonung einer Mischzone in der Dorfmatte wird verzichtet. Die Auszonungen werden in einer nächsten Revision geprüft und umgesetzt.
Altrechtliche Sondernutzungspläne	**Hinweis** Die Gestaltungspläne sind zu prüfen oder, falls bereits überbaut, im Rahmen der laufenden Revision aufzuheben. Die verbleibenden Gestaltungspläne sind bis 2023 nach altem Recht anwendbar.	Die Gestaltungspläne, welche bereits überbaut sind und keine weiteren Bestimmungen benötigen, werden im Rahmen der Revision aufgehoben. Bei den übrigen werden ergänzende Anforderungen im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht formuliert und im Anhang C festgehalten.
	Hinweis Zonenplan Siedlung: Bebauungspläne können über Nichtbauzonen nicht angewendet werden. Dies betrifft im BP „Dorf Escholzmatt" die PN 100, 159 und 160 (Lw) und im BP „Dorf Marbach" die PN 22 und 23 (Reservezone)	Die Darstellung der BP als Info-Elemente entspricht den rechtsgültigen BP-Perimetern. Bei der Revision der Bebauungspläne werden die Perimeter entsprechend angepasst.
Sonderbauzone Färberhus	**Vorbehalt** Die Sonderbauzone Färberhus zur Möglichkeit der Weiterentwicklung des ansässigen Gartenbaubetriebs ist nicht genehmigungsfähig. Der Gartenbaubetrieb geniesst Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG, eine künftige bauliche Betriebserweiterung ist nicht erwünscht. Die Fläche ist vollumfänglich der Weilerzone zuzuweisen. Entsprechend wird der Art. 28 BZR nicht benötigt und ist ersatzlos zu streichen.	Nicht umgesetzt: Die Gemeinde hält an der Einzonung einer Sonderbauzone Färberhus fest und legt zusätzlich eine Gestaltungsplanpflicht fest (vgl. Kap. 5.6.2). Der Gestaltungsplan mit Betriebskonzept und Richtprojekt werden in einem koordinierten Verfahren gleichzeitig aufgelegt.
Störfallvorsorge	**Auflage** Gemäss Planungsbericht gibt es keinen Artikel zur Störfallvorsorge, da weder Störfallbereich noch technische Gefahrenberei-	Umgesetzt: Artikel wird aufgenommen (neu Art. 14 BZR).

Betreff	Antrag rawi	Erläuterungen Umsetzung / Verweise
	che im ZP dargestellt seien. Auch bestünden keine Risikoberichte. Da sich auf dem Gemeindegebiet eine störfallrelevante Anlage befindet (Gebiet Untergass, nördlich Dorfkern Escholzmatt), soll im BZR der Artikel gemäss Muster-BZR zur Störfallvorsorge aufgenommen werden.	
Lärmschutz	**Auflage**	
	Mit Ausnahme von Art. 15 (LES) wird in keinem Artikel auf das Vorgehen bei Gesuchen oder Bewilligungen in lärmbelasteten Baubereichen hingewiesen. Gemäss uwe soll auf diese Vorgehen in einem separaten Lärmschutzartikel hingewiesen werden. Der Wortlaut des aufzunehmenden BZR-Artikels ist unter Ziffer B.8.7 aufgeführt.	Umgesetzt: Artikel wird aufgenommen (neu Art. 16 BZR), obwohl dies bereits in der LSV geregelt ist. Es dient den Bauherren, da so die Information direkt dem BZR zu entnehmen ist.
Erschliessungsrichtplan	**Vorbehalt**	
	Der Erschliessungsrichtplan ist im Hinblick auf die notwendigen Auszonungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.	Umgesetzt: Der Erschliessungsrichtplan wurde angepasst.

In diesem Sinn wurde die Vorlage überarbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten (Nutzungsplanung) und den Gemeinderat (Richtplanung) vorbereitet. Nach der Beschlussfassung ist die Vorlage dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

13 Öffentliche Auflage

Die Revision der Ortsplanung, bestehend aus dem Bau und Zonenreglement, den Zonenplänen und dem Erschliessungsrichtplan, wurde zusammen mit dem Planungsbericht und weiteren orientierenden Dokumenten im Sinne von § 61 PBG vom 3. September bis 2.Oktober 2018 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind neun Einsprachen teilweise mit mehreren Anträgen eingereicht worden.

Der Gemeinderat führte mit sämtlichen Einsprechern Verhandlungen. Diese verliefen einvernehmlich und führten dazu, dass mit sechs Einsprechern eine Einigung gefunden wurde. Drei Einsprachen werden gemäss den Verhandlungen abgewiesen.

13.1 Anpassungen aufgrund von Einsprachen

Aufgrund der Berücksichtigung der Einsprachen wurden das Bau- und Zonenreglement, die Planunterlagen sowie der Planungsbericht angepasst. Die Anpassungen gegenüber der öffentlichen Auflage sind nachfolgend erläutert:

Einsprache betreffend Sonderbauzone Erlenmoos

Der Einsprecher beantragt, die Überbauungsziffer (ÜZ) der Sonderbauzone Erlenmoos für die Parzelle-Nr. 207 (Escholzmatt) von 0.33 auf 0.44 zu erhöhen. Mit einer ÜZ von 0.33 wäre nicht der gesamte Baubereich gemäss rechtsgültigen Gestaltungsplan Erlenmoos überbaubar. Der GP würde gemäss Baubereichen eine ÜZ von 0.47 zulassen.

Entscheid:

Dem Antrag wird zugestimmt. Aufgrund der Verhandlung wird die Erhöhung der ÜZ auf 0.44 für die gesamte Sonderbauzone vorgenommen, nicht nur für die Parzelle-Nr. 207. Art. 28 Abs. 3 BZR wird entsprechend angepasst.

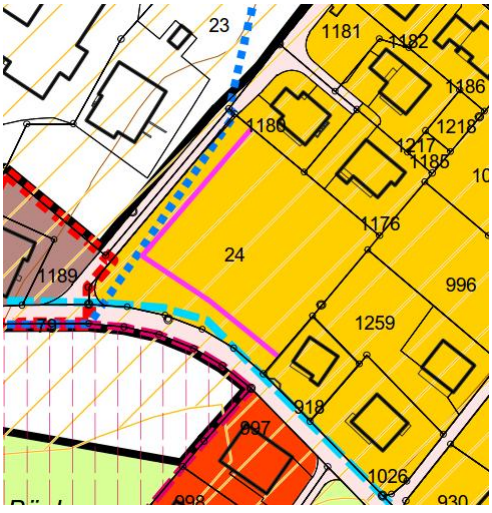
Einsprache betreffend Baulinie Parz. Nr. 24 (Marbach)

Die Einsprecher beantragen die Streichung der Baulinie auf der Parzelle-Nr. 24 (Marbach), welche der Freihaltung für das Strassenprojekt dient. Rund 20 % der Parzelle wären mit dieser einschränkenden Baulinie nicht überbaubar. Als Eventualanträge werden die Anpassung der Baulinie und die Streichung der Baulinie auf der Westseite der Parzelle vorgebracht, beantragt werden zudem eine exakte Definition und Vermassung der Baulinie.

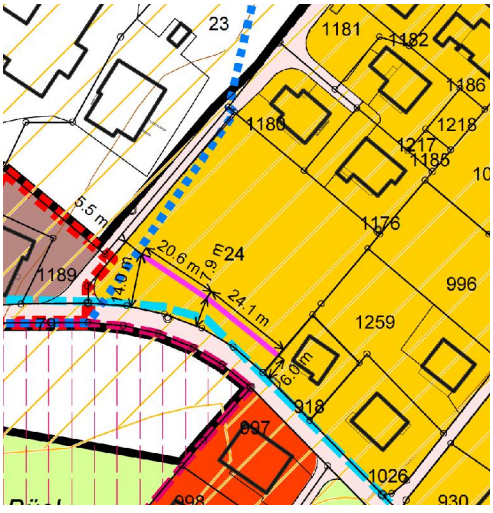
Entscheid:

Dem Eventualantrag, die Baulinie entlang der westlichen Parzellengrenze zu streichen, wird zugestimmt. Im Weiteren wird die Baulinie im Zonenplan vermasst. Die weiteren Anträge werden im Rahmen der Verhandlung erledigt. Der Zonenplan Marbach Dorf wird angepasst.

Ausschnitt ZP-Entwurf öffentliche Auflage



Ausschnitt ZP-Entwurf Erlass



Einsprache betreffend Zonenplan Unter Wiggen

Die Eigentümer der Grundstücke im Gebiet Unterwiggen beantragen, sämtliche Grundstücke in Unterwiggen von der Arbeitszone 1 (Ar1) in die Wohn- und Arbeitszone A (WAr/A) umzuzonen. Grund dafür ist, dass gemäss Entwurf des BZR in der Ar1 keine Wohnungen mehr für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig sind. Das rechtsgültige BZR lässt Betriebswohnungen hingegen zu.

Entscheid:

Dem Antrag wird teilweise zugestimmt. Die bereits mit Wohn- und Gewerbegebäuden überbauten Grundstücke im Süden werden der WAr/A zugewiesen, der Zonenplan Unter Wiggen wird angepasst (vgl. Kap. 7.1). Die übrigen Parzellen verbleiben in der Arbeitszone, da deren Nutzungen einer reinen Arbeitszone entspricht und keine weiteren Wohnnutzungen an diesem Standort raumplanerisch zweckmässig sind.

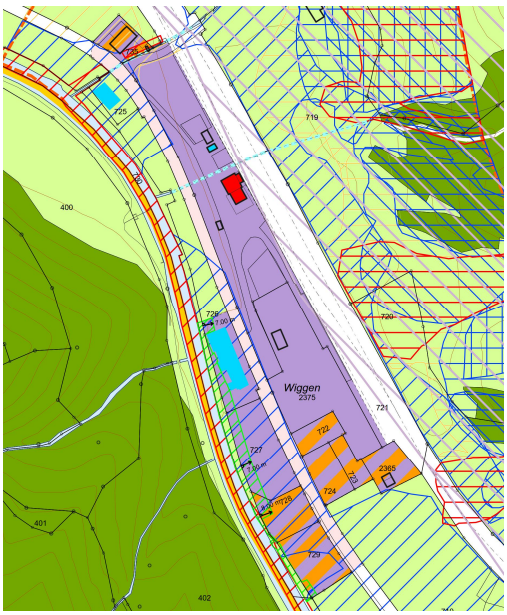
Im BZR wird Art. 25 Abs. 1 analog dem rechtsgültigen BZR Escholzmatt ergänzt, damit Wohnungen für Betriebsinhaber und Personal weiterhin zulässig sind *(Ergänzung kursiv)*:
„[1] Die Arbeitszone 1 ist für höchstens mässig störende Gewerbebetriebe samt zugehörigen Bürobauten sowie für Lager- und Umschlagplätze bestimmt. Offene Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten zulässig. *Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.*"

Die Änderungen machten eine zweite öffentliche Auflage notwendig (vgl. Abs. 14).

Ausschnitt ZP-Entwurf öffentliche Auflage



Ausschnitt ZP-Entwurf Erlass



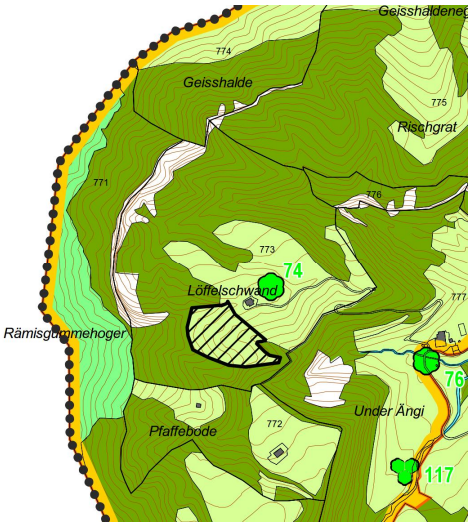
Einsprache betreffend Naturschutzzone im Gebiet Rämisgummen

Die Einsprecher beantragen, die teilweise Zuteilung der Parzelle Nr. 771 (Marbach) zur Naturschutzzone 1 (Ns1) aufzuheben oder als Eventualantrag der Naturschutzzone 2 (Ns2) zuzuweisen. Die Ns1 lasse keine Beweidung zu, was eine beträchtliche Einschränkung für den Alpbetrieb bedeutet. Die Bewirtschaftung der Fläche soll weiterhin gewährleistet bleiben, um die Parzelle als wertvollen Trockenstandort zu erhalten.

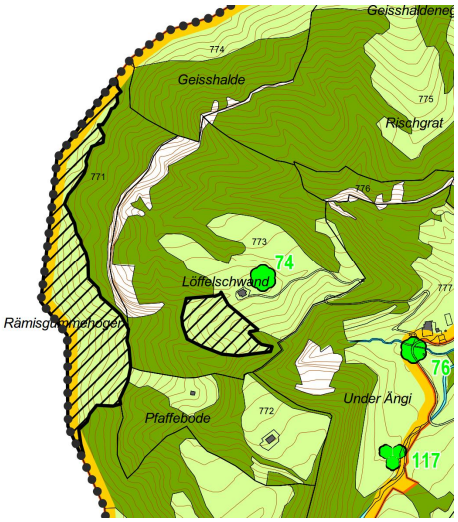
Entscheid:

Dem Eventualantrag wird zugestimmt. Aufgrund des Eintrags als Naturobjekt von regionaler Bedeutung kann beim nördlichen Teil der Parzelle Nr. 771 nicht von einer Naturschutzzone abgesehen werden. Dies wurde auch vom BUWD im Rahmen der Vorprüfung zur Revision 2011/12 gefordert. Die Teilfläche der Parzelle-Nr. 771 wird jedoch von der Ns1 der Ns2 zugewiesen.

Ausschnitt ZP-Entwurf öffentliche Auflage



Ausschnitt ZP-Entwurf Erlass



Einsprache betreffend Auszonung Bergrat

Die Einsprecher beantragen, die Parzelle Nr. 1200 (Marbach) mit einer Fläche von 1'766 m² nicht auszuzonen und in der Wohnzone D (W/D) zu belassen, da bereits Bebauungsabsichten vorhanden seien. Bei einer Auszonung seien die entstehenden Vermögenseinbussen, unter anderem aus Erschliessungsaufwendungen, zu entschädigen.

Entscheid und Einigung:

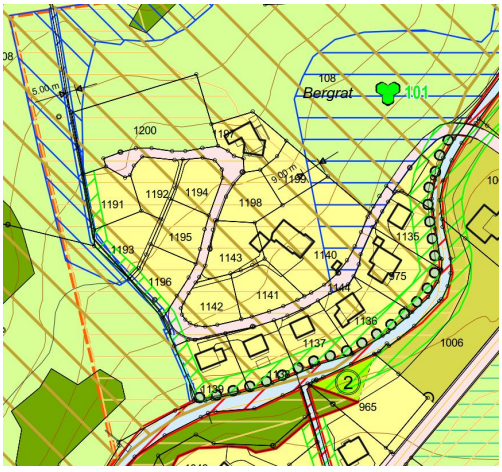
Im Rahmen der Einspracheverhandlung haben die Einsprecher eine Projektidee vorgestellt und einen neuen Parzellierungsvorschlag auf der Basis eines attraktiven Überbauungs- und Nutzungskonzeptes für das Gebiet Bergrat vorgelegt. Die Planungsarbeiten seien bereits seit längerem im Gang. Die Grundeigentümerschaft hat kritisiert, dass nicht frühzeitig über die Auszonung informiert wurde. Die Gemeinde hat keine RPG-konformen Bauzonen und ist daher als Rückzonungsgemeinde eingestuft, die ihre überdimensionierten Bauzonen verkleinern muss. Verbleibt die Parzelle in der Bauzone, so ist eine andere Fläche auszuzonen. Dem Antrag kann nicht stattgegeben werden.

Im Rahmen der Verhandlung konnte man sich darauf einigen, dass anstelle der in der öffentlichen Auflage vorgesehenen Auszonung der Parzelle-Nr. 1200 von 1'766 m² die beiden Kat.-Nrn. 1199 und 1140 teilweise (1'188 m²) sowie die Gewässerraumzone im Westen (578 m²) der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Diese Anpassung bedingte eine zweite öffentliche Auflage, die vom 11. Februar bis 12. März 2019 stattfand.

Aufgrund einer erneuten Einsprache konnten sich die Grundeigentümer auf einen Kompromiss einigen. Somit werden gemäss Parzellierungsvorschlag der axess architekten AG vom 20. Juni 2019 die Kat.-Nrn. 1198, 119 und 1143 teilweise (1'188 m²) sowie die Gewässerraumzone im Westen (578 m²) der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Auszonung bleibt mit gesamthaft 1'766 m² gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Auszonung flächengleich (vgl. Kap. 7.3). Im Weiteren wird die Gestaltungsplanpflicht gemäss rechtsgültigem Zonenplan Marbach Dorf beibehalten, jedoch um die erste überbaute Bautiefe im Süden sowie die beiden überbauten Grundstücke mit Kat.-Nrn. 1140 und 1197 reduziert.

Diesem Vorschlag wird seitens Gemeinderat zugestimmt.

Ausschnitt ZP-Entwurf öffentliche Auflage



Ausschnitt ZP-Entwurf Erlass



Aufgrund der Beibehaltung der Gestaltungsplanpflicht wird im BZR der Anhang C Mindestanforderungen an Gestaltungspläne (gemäss Art. 68) mit den Anforderungen gemäss rechtsgültigem BZR von Marbach wie folgt ergänzt:

Bezeichnung	Mindestanforderungen
GP Bergrat	- Einordnung in die Landschaft - Rationelle Verkehrserschliessung - Haushälterische Bodennutzung - Erschliessung Parzelle Nr. 1200

Einsprache betreffend Wildtierwechselbereich

Die Einsprecher beantragen, den kantonalen Wildtierwechselbereich LU26 zwischen Escholzmatt und Schüpfheim in der kommunalen Nutzungsplanung als orientierenden Hinweis einzutragen. Der Bereich verbindet die Hügel- und Waldgebiete des Entlebuchs mit dem Napf und soll verhindern, den Wildwechsel durch bauliche Tätigkeiten übermässig zu beeinträchtigen.

Entscheid:

Dem Antrag wird zugestimmt, den kantonalen Wildwechselbereich LU26 in den Zonenplänen als Informations-Element darzustellen. Der Zonenplan Landschaft Nord wird entsprechend angepasst.

13.2 Nicht berücksichtigte Einsprachen

Mit folgenden Einsprechern konnte im Rahmen von Einspracheverhandlungen keine gütliche Einigung gefunden werden. Die Einsprachen werden abgewiesen.

Liquida AG, Rechtsagentur, Horw, i. V. Bühlmann AG Entlebuch, Entlebuch
Parz.-Nr. 2356, Escholzmatt

Antrag/Begründung	**Erläuterung zur Abweisung**
Die Gestaltungsplanpflicht auf der Parzelle-Nr. 2356 sei aufzuheben. Die Gestaltungsplanpflicht und die Verbundenheit mit der Parzelle Nr. 2360 (u. a. muss die Tiefgarage gemeinsam erstellt werden) stellen ein Hindernis für den Verkauf des Grundstücks dar. Die Aufhebung ist bereits mit dem Eigentümer der Parzelle-Nr. 2360 abgesprochen.	Mit dem Antrag sollen wohl die Gestaltungsplanpflicht und der Gestaltungsplan aufgehoben werden. Lediglich mit der Aufhebung der GP-Pflicht bleibt die Abhängigkeit, die Tiefgarage gemeinsam zu realisieren, weiterhin bestehen, da dies im Gestaltungsplan geregelt wird. **Abweisung**: An der Gestaltungsplanpflicht wird festgehalten, da das Gebiet nur teilweise überbaut ist und die Gemeinde für eine geordnete Überbauung einen Gestaltungsplan als notwendig erachtet. Die Realisierung der Tiefgarage kann im Gestaltungsplan anders geregelt werden. Im Rahmen der Revision des Gestaltungsplanes können die Eigentümer Änderungen beantragen. *An der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden, es wird an der Einsprache festgehalten.*

René Riedweg, Gsteig 2, Escholzmatt
Parz.-Nr. 2232, Escholzmatt

Antrag/Begründung	Erläuterung zur Abweisung
Die Parzelle-Nr. 2232 ist nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen, sondern wie bis anhin in der Wohnzone zu belassen. Die Parzelle liegt gemäss Gestaltungsplan (GP) Oberwyssemme in der Wohnzone und es ist vorgesehen, ein Zweifamilienhaus zu realisieren. Zudem würde die Umzonung einen finanziellen Verlust bedeuten.	*Erwägungen:* Die Gemeinde muss ihre zu grossen Bauzonen reduzieren. Der GP Oberwyssemme soll aufgehoben werden, da das Gebiet weit gehend überbaut ist und kein weiterer Regelungsbedarf besteht. Die Parzelle liegt zwar im rechtsgültigen ZP in der zweigeschossigen Wohnzone A, im GP von 1997 war die Fläche jedoch ursprünglich als Spielfläche und Parkplatz vorgesehen, die Ausnützung wurde auf die übrigen Parzellen übertragen. Im revidierten GP von 2002 wird die Fläche aufgrund des Terrainverlaufs als Wiesenfläche mit Hochstammbäumen ausgeschieden. Eine Bebauung der Parzelle ist demnach nicht zulässig. Weiter würden die Gewässerraumzone und der Strassenabstand eine Bebauung stark einschränken. Bei Aufhebung des Gestaltungsplans ist zu gewährleisten, dass die Parzelle weiterhin von einer Überbauung freigehalten wird, daher wird an der Auszonung festgehalten. **Abweisung** *An der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden.*

BirdLife Luzern, Pro Natura, Pro Natura Luzern, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, WWF Schweiz, WWF Luzern
diverse Parzellen bzw. ganzes Gemeindegebiet

Antrag/Begründung	Erläuterung zur Abweisung
1. Die Bauzonengrösse sei zu reduzieren. Die Gemeinde kommt in keiner Weise den Forderungen des Raumplanungsgesetzes und der kantonalen Vorprüfung nach, ihre Bauzonen soweit zu reduzieren, dass sie lediglich für die nächsten 15 Jahren genügen. Zur Reduktion der Bauzonen werden folgende Gebiete vorgeschlagen: Güntere, Althus, Mösli, Grossried, Wiggen, Dorfmättli, Chlösterli, Under Büel, Bergrat, Moos, Marbachegg.	1. **Abweisung**: Ziel der OP-Revision ist die Zusammenführung der Instrumente der Nutzungsplanungsplanung aufgrund der Fusion der ehemals eigenständigen Gemeinden Escholzmatt und Marbach. Die Bauzonendimensionierung wurde überprüft, die Bauzone etwas reduziert. Die Problematik ist der Gemeinde bewusst. In Abstimmung mit der kt. Dienststelle rawi wird die Rückzonungsstrategie in einer nachgelagerten Revision umgesetzt, die bereits gestartet wurde. Die Rückzonungsstrategie wurde mit dem rawi am 26.10.18 besprochen, die in Frage kommenden Flächen zur Rückzonung wurden am 12.03.19 beim rawi zur Prüfung eingegeben. *An der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden.*

Zudem sei auf die Einzonung im Gebiet Müllerlimösli zu verzichten, da es sich um eine Kleinstbauzone handelt. Es sei zu prüfen, ob die Nutzung in der Landwirtschaftszone zonenkonform und rechtmässig bewilligt sei.	**Abweisung**: Die Einzonung im Gebiet Müllerlimösli wurde vom Kanton empfohlen, da es sich um bereits lange Zeit überbaute Grundstücke handelt, die in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sind. Mit der SBZ Müllerlimösli wird der Fortbestand des bestehenden Gewerbes gesichert. Der GWR wurde korrekt ausgeschieden. *An der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden.*
2. Die Gewässerräume (GWR) seien zumindest in den Bau- und Sonderbauzonen ordentlich auszuscheiden. So soll in den Gebieten „SBZ Kiesaufbereitung SK", „Abbauzone Haberland-Tämpel" und beim Camping Neugaden ebenfalls der GWR festgelegt werden. Es ist gemäss kantonalen Bestimmungen nicht zulässig, hierbei auf Betriebskonzepte, Bebauungspläne oder spätere Revisionen zu verweisen. Auf eine Ausscheidung des GWR ausserhalb der Bauzone wird leider verzichtet.	2. Erwägung: Der Festlegung des GWR in der SBZ Kiesaufbereitung entlang des Lauelibachs steht grundsätzlich nichts entgegen. Das Vorgehen, diesen im Rahmen der Ausscheidung ausserhalb Bauzonen umzusetzen, wurde vom rawi akzeptiert bzw. nicht weiter kommentiert. Bei Zustimmung müsste die öffentliche Auflage für Betroffene wiederholt werden. **Abweisung**: Abbauzonen gelten gemäss neuer PBG-Systematik als Nichtbauzone, der GWR wird in einer separaten Revision festgelegt. Zudem liegt zwischen der Abbauzone und dem Bach eine Strasse und der Abstand beträgt rund 6 m, es wäre vermutlich nur ein sehr schmaler Streifen der Abbauzone vom GWR betroffen. Abweisung: Beim Camping Neugaden ist der Verlauf des unterirdisch verlaufenden Gewässers unklar resp. nicht bestimmt, daher soll im Rahmen der Revision des Bebauungsplans der exakte Verlauf bestimmt werden und daraufhin der GWR festgelegt werden. Die Festlegung eines GWR bei einem nicht bestimmten unterirdischen Verlauf ist wenig sinnvoll, zumal die Hochwassergefahr in diesem Abschnitt nicht vom unterirdischen Gewässer ausgeht (Hochwasserschutz gewährleistet). Bei allen drei Fällen ist zu beachten, dass bis zur Ausscheidung des definitiven GWR die strengeren Übergangsbestimmungen gemäss GschV gelten. *An der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden.*
3. Die Wildruhezonen seien ebenfalls im Ortsteil Escholzmatt auszuscheiden und der kantonale Wildwechselkorridor LU26 sei im ZPL einzutragen. Entgegen dem Antrag der kant. Abt. Natur/Jad/ Fischerei werden die vier Wildruhezonen „Wasserfallflue", „Witeschwändi/Ballebach", „Glicheberg" und „Beichle/Gsteig"	3a. **Abweisung**: Die Wildruhezonen „Witeschwändi/ Ballebach", „Glicheberg", „Beichle/Gsteig" sowie der östliche Teil der „Wasserfallflue" sind gemäss Geoportal (Jagd) lediglich als „empfohlene Wildruhezonen" definiert. Die ansässigen Jagdgesellschaften haben sich gegen das Einrichten rechtsverbindlicher Wildruhezonen ausgesprochen haben. Dies

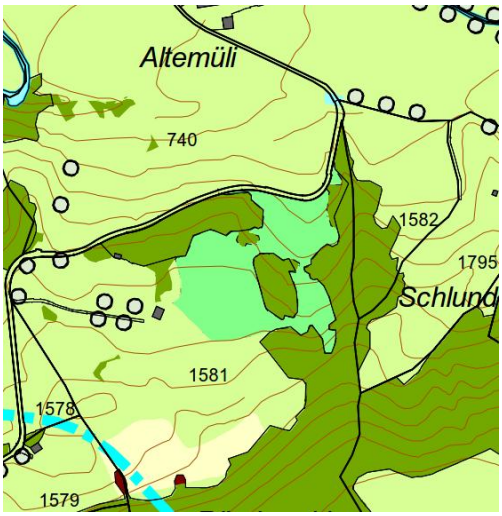
nicht als verbindliche Schutzzonen ausgeschieden. Wildruhezonen verhindern die Störung der Wildtiere.	wurde von der kt. Abt. Natur/Jad/Fischerei akzeptiert. Die Wildruhezonen im Ortsteil Marbach sind als „rechtskräftige Wildruhezonen" aufgeführt und im Zonenplan verbindlich dargestellt. *An der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden, nur der zweite Teilantrag 3b wird umgesetzt (siehe oben).* 3b. **Zustimmung**: Der Wildtierwechselbereich LU26 wird orientierend im Zonenplan dargestellt.

13.3 Weitere Anpassungen nach der öffentlichen Auflage

Aufgrund der Einsprache bezüglich der Zuteilung der Alp Rämisgummen in die Naturschutzzone wurden durch den Landwirtschafsbeauftragten weitere Flächen in Naturschutzzonen überprüft, bei denen es allenfalls Konflikte mit der Bewirtschaftung geben könnte. Daraufhin wurde in Abstimmung mit den Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftern der Zonenplan Landschaft in zwei Fällen angepasst:

- Auf der Parzelle-Nr. 1581 im Gebiet Altenmühle/Rämis wird die Naturschutzzone 1 um die seit Jahren intensiv bewirtschaftete Fläche ohne schützenswerten Charakter reduziert.

Ausschnitt ZP-Entwurf öffentliche Auflage

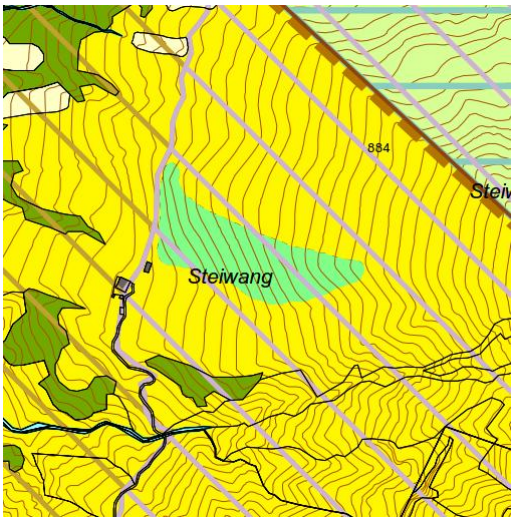


Ausschnitt ZP-Entwurf Erlass

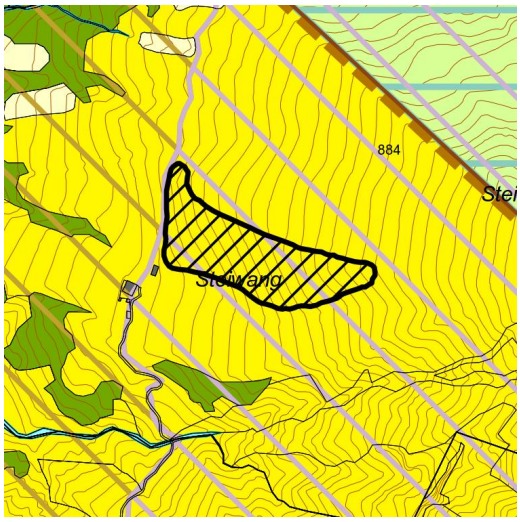


- Auf der Parzelle-Nr. 884 im Gebiet Steinwang wird die Naturschutzzone 1 in die Naturschutzzone 2 umgezont, da die Fläche aufgrund der Topografie nur beweidet werden kann, ein Schnitt der Vegetation ist nicht möglich.

Ausschnitt ZP-Entwurf öffentliche Auflage



Ausschnitt ZP-Entwurf Erlass



Der Art. 48 BZR wird folgendermassen ergänzt:

Art. 48 Naturschutzzone 1 (Ns1)

[…]

[6] Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

[…]

Gemäss der kantonalen Vorprüfung wurden Vorschriften zum Lärmschutz und zum Vorgehen bei Bewilligungen in lärmbelasteten Gebieten in Art. 16 BZR aufgenommen. Aufgrund eines nach Ablauf der Auflagefrist eingegangenen Antrags wird die Ergänzung in Art. 16 Abs. 5, dass keine Möglichkeit von Ausnahmen von Art. 29 LSV besteht, gelöscht. Diese Bestimmung bildet zwar die aktuelle Vollzugspraxis im Kanton Luzern ab, diese könnte jedoch in Zukunft auch wieder ändern.

Der Art. 16 BZR wird folgendermassen angepasst:

Art. 16 Lärmempfindlichkeitsstufen und lärmbelastete Gebiete

[…]

[5] Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV ~~und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen~~.

[…]

14 Zweite öffentliche Auflage

Bei den Anpassungen in den Zonenplänen Marbach Dorf (Gebiet Bergrat) und Unterwiggen betreffend Umlegung der auszuzonenden Flächen resp. Umzonung der Arbeitszone III in die Wohn- und Arbeitszone A (vgl. Kap. 13.1) handelt es sich um wesentliche Änderungen, welche gemäss § 62 PBG einer Wiederholung der öffentlichen Auflage für betroffene Dritte bedürfen. Diese 2. öffentliche Auflage fand vom 11. Februar bis 12. März 2019 statt. Während der Frist wurde lediglich gegen die Anordnung der Auszonung im Zonenplan Marbach Dorf eine erneute Einsprache eingereicht. Es konnte eine Einigung mit den übrigen Grundeigentümern über die Anordnung der Auszonung erzielt werden (vgl. Kap. 13.1).

15 Erlass

Die bereinigte Vorlage wird der Gemeindeversammlung am 27. August 2019 zum Beschluss vorgelegt.

16 Pendenzen

16.1 Bebauungsplan Escholzmatt Dorf

Aufgrund der Grenzmutation der Parzelle Nr. 183 sowie der Absicht, die Scheune abzubrechen und einen Neubau zu realisieren, sind im BP Escholzmatt Dorf vom 27.05.1986 die Baulinien anzupassen. Im Weiteren ist die vollflächige Darstellung des Gebäudes zu entfernen, welche gemäss Abs. 2.2 der Vorschriften bestimmt, dass das äussere Erscheinungsbild zu erhalten ist und die Gebäudehöhen sind neu festzulegen.

16.2 Einzonung Lehn

Die Einzonung für einen Sitzplatz mit Autoabstellplatz in die Sonderbauzone Lehn (vgl. 7.2, Änderung Nr. 25) wird durch die Zufahrtsstrasse, das Wohnhaus und den Wasserkanal begrenzt. Die einzuzonende Fläche wird durch den Eigentümer der Parzelle-Nr. 360 durch eine Grenzmutation erworben. Nachdem die Grenzmutation rechtskräftig ist, wird die Einzonung auf die neue Grenzführung abgestimmt.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gabriele Horvath, Philipp Baur

Anhang A

Überbauungsstand 2017 Escholzmatt

Unüberbaute Bauzonen

- Wohnzone, 100 %
- Wohnzone, 50 %
- Zentrums-/Mischzone, 100 %
- Zentrums-/Mischzone, 75 %
- Zentrums-/Mischzone, 50 %
- Arbeitszone, 100 %
- Arbeitszone, 75 %
- Gebäude, projektiert
- Grünzone
- Bauzone, überbaut

Feldmoos

Lehn

Wiggen Bahnhof

Müllerlimösli

Wiggen

Überbauungsstand 2017, bereinigt für LUBAT

Alle Siedlungsgebiete des Ortsteils Escholzmatt gemäss Zonenplanentwurf

Auftr.-Nr.:	**13.2801**		
Sachbearb.:	**GH**	Plandatum:	**12.07.18**
Gezeichnet:	**TA**	Plangrösse:	**30 x 42**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Theaterstrasse 15 | 6003 Luzern | T +41 58 310 57 80
www.suisseplan.ch | luzern@suisseplan.ch

suisse plan

N:\13 LU\28 Escholzmatt-Marbach\01 Revision OP_Auswertungen\LUBAT\2018\Überbauungsstand_LUBAT_Z1.gws

1:6'000

Grundlage vom April 2017 © Nachführungsgeometer
Überbauungsstand 2016 © Geoinformation Kanton Luzern

Anhang B

Überbauungsstand 2017 Marbach

Überbauungsstand 2017, bereinigt für LUBAT

Alle Siedlungsgebiete des Ortsteils Marbach gemäss Zonenplanentwurf

Auftr.-Nr.: **13.2801**
Sachbearb.: **GH** Plandatum: **12.07.18**
Gezeichnet: **PB** Plangrösse: **30 x 42**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Theaterstrasse 15 | 6003 Luzern | T +41 58 310 57 80
www.suisseplan.ch | luzern@suisseplan.ch

suisse plan

N:\13 LU\28 Escholzmatt-Marbach\01 Revision OP_Auswertungen\LUBAT\2018\Überbauungsstand_LUBAT_Z1.gws

1:5'000

Neugaden

Färberhus

Geissenmoos

Schärlig

Schufelbühl

Marbachegg

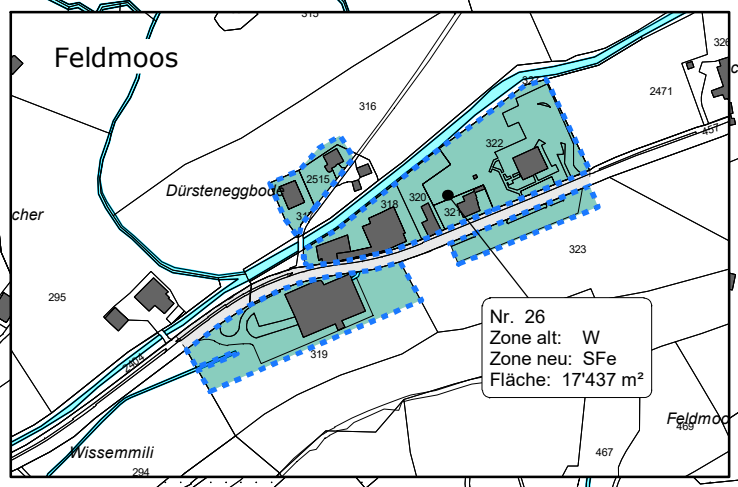
Unüberbaute Bauzonen

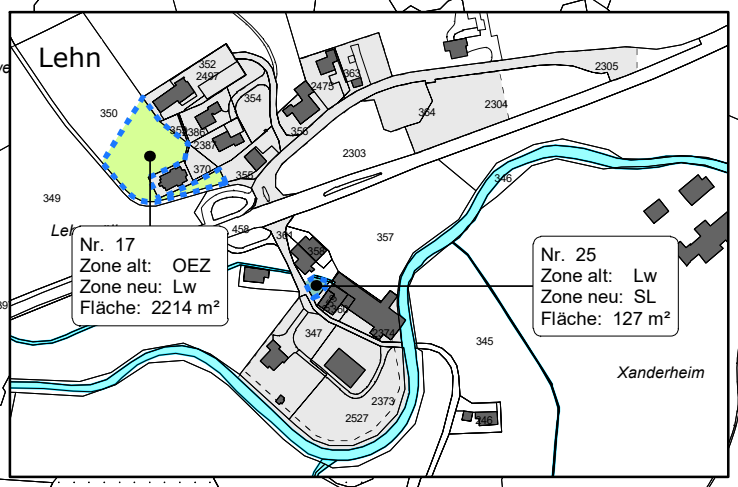
- Wohnzone, 100 %
- Wohnzone, 50 %
- Zentrums-/Mischzone, 100 %
- Zentrums-/Mischzone, 50 %
- Arbeitszone, 100 %
- Arbeitszone, 75 %
- Gebäude, projektiert
- Grünzone
- Bauzone, überbaut

Grundlage vom Oktober 2017 © Nachführungsgeometer
Überbauungsstand 2016 © Geoinformation Kanton Luzern

Anhang C

Übersicht Umzonungen Escholzmatt





Nr. 26
Zone alt: W
Zone neu: SFe
Fläche: 17'437 m²

Nr. 17
Zone alt: OEZ
Zone neu: Lw
Fläche: 2214 m²

Nr. 25
Zone alt: Lw
Zone neu: SL
Fläche: 127 m²

Nr. 18
Zone alt: W2A
Zone neu: Lw
Fläche: 1539 m²

Nr. 6.2
Zone alt: W2A
Zone neu: W/B
Fläche: 200 m²

Nr. 6.5
Zone alt: W2A
Zone neu: W/B
Fläche: 152 m²

Nr. 6.3
Zone alt: W2A
Zone neu: W/B
Fläche: 493 m²

Nr. 6.4
Zone alt: W2A
Zone neu: W/B
Fläche: 330 m²

Nr. 6.6
Zone alt: W3
Zone neu: W/C
Fläche: 51 m²

Nr. 6.1
Zone alt: W3
Zone neu: W/C
Fläche: 179 m²

Nr. 4.1
Zone alt: W2A
Zone neu: W/B
Fläche: 1796 m²

Nr. 4.2
Zone alt: W2A
Zone neu: W/B
Fläche: 644 m²

Nr. 3
Zone alt: K
Zone neu: W/B
Fläche: 1521 m²

Nr. 5
Zone alt: K
Zone neu: WAr/A
Fläche: 568 m²

Nr. 1.4
Zone alt: K
Zone neu: D
Fläche: 3335 m²

Nr. 2
Zone alt: W2A
Zone neu: D
Fläche: 331 m²

Nr. 1.3
Zone alt: K
Zone neu: D
Fläche: 450 m²

Nr. 1.2
Zone alt: K
Zone neu: D
Fläche: 10838 m²

Nr. 1.1
Zone alt: K
Zone neu: D
Fläche: 7192 m²

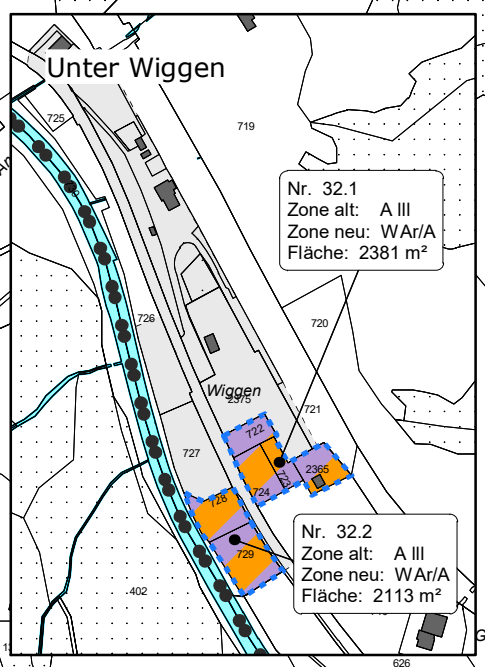
Nr. 23
Zone alt: W3
Zone neu: Lw
Fläche: 63 m²

Nr. 7
Zone alt: K
Zone neu: WAr/A
Fläche: 1887 m²

Nr. 21
Zone alt: SFA
Zone neu: Oe
Fläche: 940 m²

Nr. 11
Zone alt: W3
Zone neu: W/C
Fläche: 9519 m²

Nr. 8
Zone alt: A III
Zone neu: WAr/A
Fläche: 663 m²

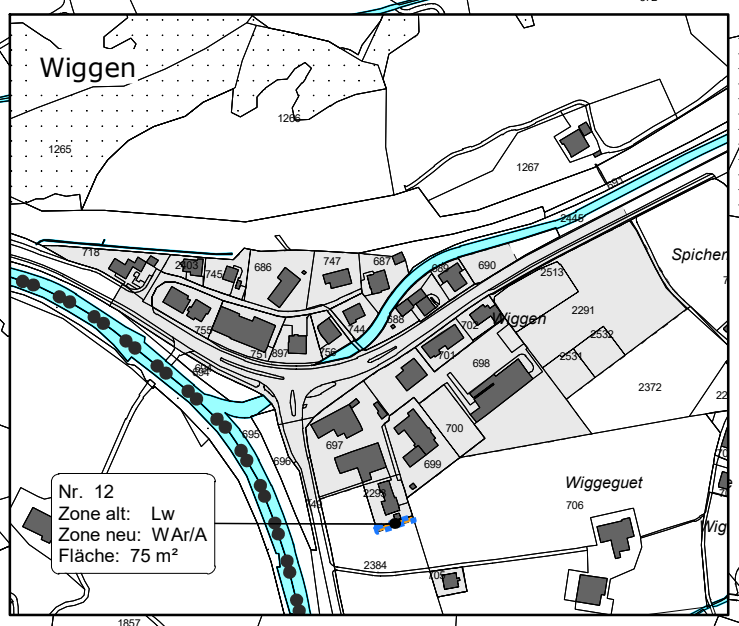


Nr. 32.1
Zone alt: A III
Zone neu: WAr/A
Fläche: 2381 m²

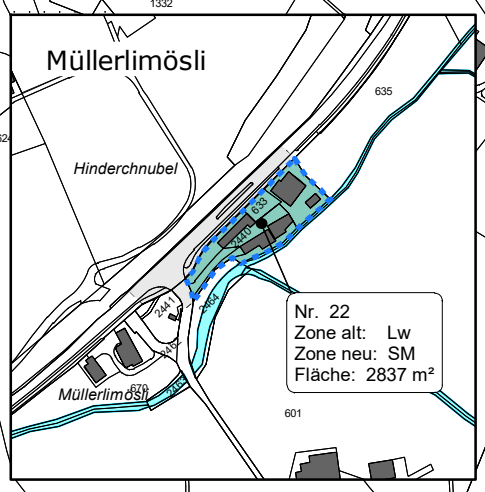
Nr. 32.2
Zone alt: A III
Zone neu: WAr/A
Fläche: 2113 m²

Nr. 9
Zone alt: A III
Zone neu: WAr/A
Fläche: 4035 m²

Nr. 10
Zone alt: A III
Zone neu: WAr/A
Fläche: 5725 m²



Nr. 12
Zone alt: Lw
Zone neu: WAr/A
Fläche: 75 m²



Nr. 22
Zone alt: Lw
Zone neu: SM
Fläche: 2837 m²

Grundlage vom Januar 2019 © Nachführungsgeometer

Übersicht Umzonungen

Ortsteil Escholzmatt

Auftr.-Nr.: **13.2801**
Sachbearb.: **GH**
Gezeichnet: **PB**
Plandatum: **25.07.19**
Plangrösse: **30 x 42**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Theaterstrasse 15 | 6003 Luzern | T +41 58 310 57 80
www.suisseplan.ch | luzern@suisseplan.ch

suisse plan

N:\13 LU\28 Escholzmatt-Marbach\01 Revision OP\50 Erlass\gws\ZP_Aenderung.gws

1:5'000

Anhang D

Übersicht Umzonungen Marbach

Übersicht Umzonungen

Ortsteil Marbach

Auftr.-Nr.: **13.2801**
Sachbearb.: **GH** Plandatum: **25.07.19**
Gezeichnet: **PB** Plangrösse: **30 x 21**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Theaterstrasse 15 | 6003 Luzern | T +41 58 310 57 80
www.suisseplan.ch | luzern@suisseplan.ch

suisse plan

N:\13 LU\28 Escholzmatt-Marbach\01 Revision OP\50 Erlass\gws\ZP_Aenderung.gws

1:5'000

Färberhus

Nr. 27
Zone alt: W
Zone neu: SFä
Fläche: 4646 m²

Nr. 28
Zone alt: W
Zone neu: W
Fläche: 12124 m²

Nr. 15.2
Zone alt: WAr
Zone neu: Ar1
Fläche: 2738 m²

Nr. 15.1
Zone alt: üGb
Zone neu: Ar1
Fläche: 1076 m²

Nr. 13.1
Zone alt: WAr
Zone neu: D
Fläche: 265 m²

Nr. 13.2
Zone alt: WAr
Zone neu: D
Fläche: 92 m²

Nr. 13.3
Zone alt: WAr
Zone neu: D
Fläche: 146 m²

Nr. 14
Zone alt: D
Zone neu: WAr/B
Fläche: 198 m²

Nr. 20.2
Zone alt: W/C
Zone neu: Lw
Fläche: 1188 m²

Nr. 20.1
Zone alt: W/C
Zone neu: Lw
Fläche: 578 m²

Nr. 24
Zone alt: D
Zone neu: Oe
Fläche: 4109 m²

Neuhusmatte
Büelzopf
Bachmättili
Dorfmatt
Ober Erlemoos
Schmittemättili
Vorder Rütimättili
Under Büel
Dorfmättili
Pfrundmatte
Pfrundmättili
Chlösterli
Hinder Büel
Mittler Büel
Ober Büel
Ober Sage
Sageweidwald
Hinder Sage
Stäckis
Bergrat
Bergratweidli
Mülimatte
Büelmoos
Fuchsloch
Streuweid

Grundlage vom Januar 2019 © Nachführungsgeometer

Anhang E

Übersicht Umzonungen Weiler Dürrenbach/Schärlig

Übersicht Umzonungen

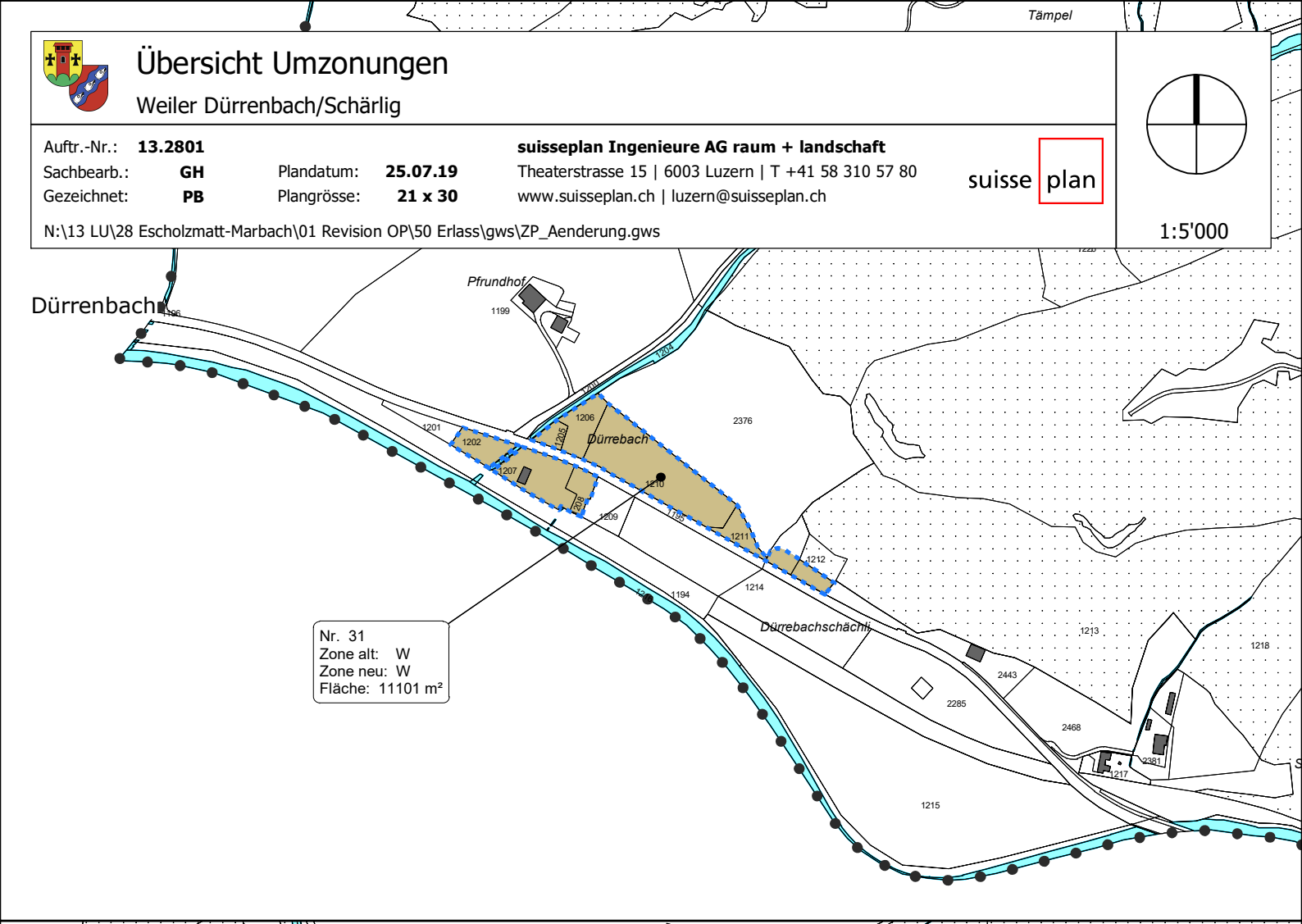
Weiler Dürrenbach/Schärlig

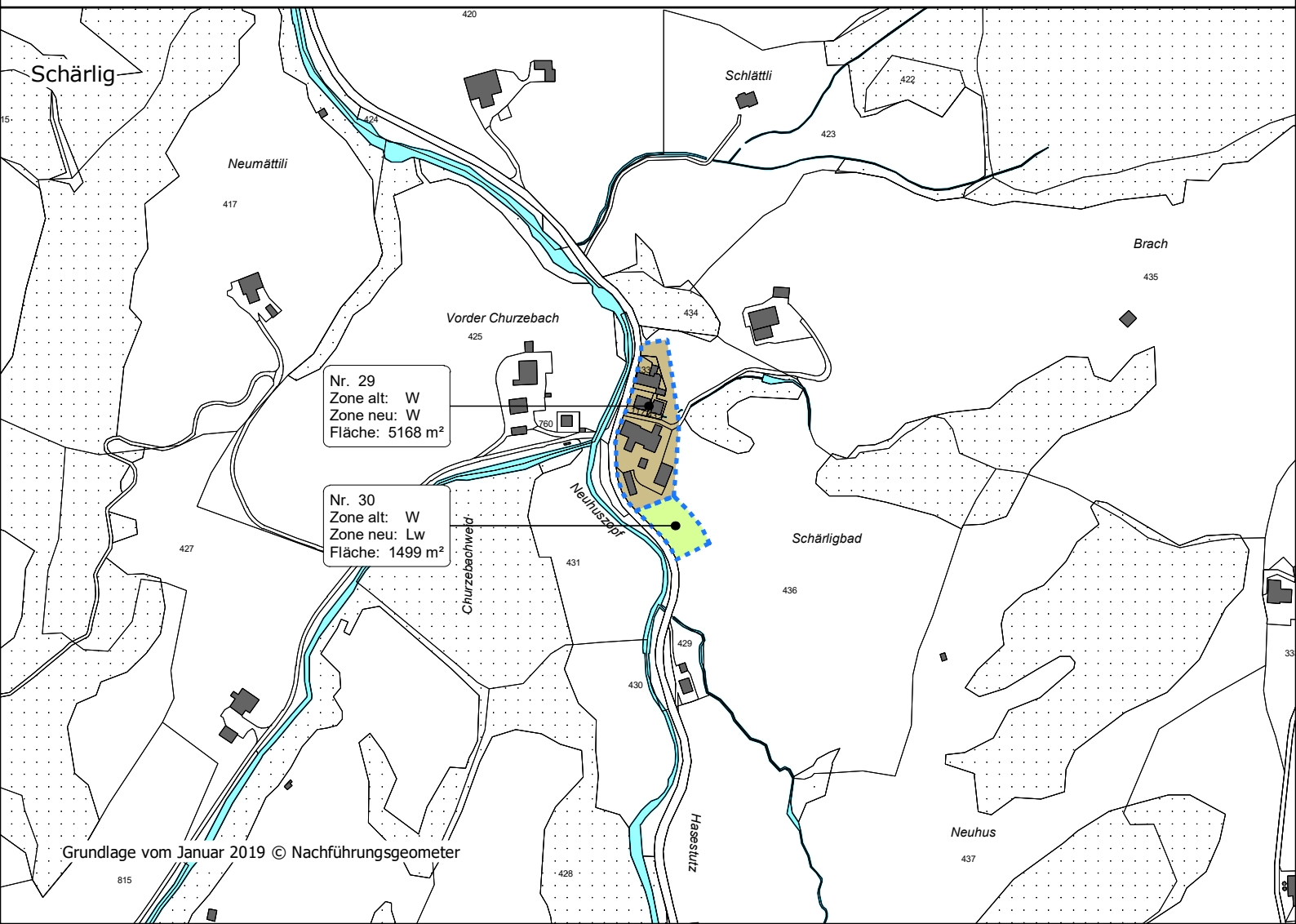
Auftr.-Nr.:	**13.2801**			**suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft**
Sachbearb.:	**GH**	Plandatum:	**25.07.19**	Theaterstrasse 15 | 6003 Luzern | T +41 58 310 57 80
Gezeichnet:	**PB**	Plangrösse:	**21 x 30**	www.suisseplan.ch | luzern@suisseplan.ch

suisse plan

N:\13 LU\28 Escholzmatt-Marbach\01 Revision OP\50 Erlass\gws\ZP_Aenderung.gws

1:5'000





Anhang F

Stellungnahme rawi zur Bauzonenkapazität LUBAT vom 12.07.2016

KANTON LUZERN
Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

EINGANG
12. JULI 2016

Raum und Wirtschaft (rawi)
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 83
Telefax 041 228 64 93
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Gemeinderat Escholzmatt-Marbach
Hauptstrasse 95
Postfach 178
6182 Escholzmatt

Luzern, 8. Juli 2016 / AD
2016-235

Stellungnahme

Gemeinde Escholzmatt-Marbach; Abklärung Bauzonenkapazität

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Am 28. Juni 2016 haben wir vom beauftragten Planungsbüro suisseplan AG die Kapazitätsberechnungen der Bauzonen zur kantonalen Beurteilung erhalten. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns dazu wie folgt:

1. Kantonaler Richtplan 2015

Der Kantonale Richtplan 2009 wurde teilrevidiert und am 14. September 2015 vom Kantonsrat beschlossen (KRP 09, teilrevidiert 15) sowie am 22. Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt. Der KRP 09, teilrevidiert 15, nimmt die Stossrichtung des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes insbesondere mit folgenden neuen beziehungsweise wesentlich geänderten Koordinationsaufgaben (KA) auf: Einer präzisierten kantonalen Raumentwicklungsstrategie (R1-4), einer stärker gelenkten Bauzonenentwicklung auf Basis des räumlich nach Gemeindekategorien differenzierten Bevölkerungswachstums bezüglich der Beurteilung von Neueinzonungen (R1-5), einer zweckmässigen Definition des Siedlungsgebiets (S1-1), einem aktualisierten Nachweis der Bauzonenkapazität (S1-5), umfassenderen Voraussetzungen für Einzonungen (S1-6 und S1-7), Vorgaben für Auszonungen (S1-8 und S1-9) sowie der Förderung kompakter und dichter Siedlungsformen (S2-3).

Gestützt auf die kantonale Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur ist jede Gemeinde einer von 8 Gemeindekategorien mit unterschiedlichen Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkten zugeteilt. Die Gemeinde Escholzmatt-Marbach ist der Kategorie L2 zugewiesen und hat aus kantonaler Sicht folgende Entwicklungspriorität und Handlungsschwerpunkte: Ortskerne stärken, ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln, zentrale und gut erschlossene Lagen verdichten und gegebenenfalls regionale Arbeitsgebiete umsetzen.

Gestützt auf die mittel- bis langfristigen Bevölkerungswachstumsprognosen von LUSTAT wird den Gemeinden in der Kategorie L2 ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.5 % zugewiesen. Daraus kann mit LUBAT (Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool) die zulässige

Bauzonendimensionierung (insbesondere Bedarf für allfällige Ein- und Auszonungen) bestimmt werden. Ein grösseres Bevölkerungswachstum innerhalb der bestehenden rechtskräftigen Bauzonen ist zulässig. Zu beachten sind in jedem Fall die Dichteanforderungen gemäss R1-5.

2. Abschätzung der Einwohnerkapazitäten

Da es sich bei Escholzmatt-Marbach um eine fusionierte Gemeinde handelt und die beiden Ortsteile gemäss LUBAT unterschiedliche Dichteanforderungen haben, werden nachfolgend die Kapazitätskennwerte je Ortsteil separat ausgewiesen:

Escholzmatt

- Die technisch und gemeindespezifisch bereinigte Kapazitätsberechnung des rechtskräftigen Zonenplans weist eine Einwohnerreserve von ca. 898 Einwohnern auf (vgl. Tabelle T1 in der Beilage). Dies würde eine Einwohnerzahl im Jahr 2030 von 4100 E. zulassen.

Marbach

- Die technisch und gemeindespezifisch bereinigte Kapazitätsberechnung des rechtskräftigen Zonenplans weist eine Einwohnerreserve von ca. 573 Einwohnern auf (vgl. Tabelle T1 in der Beilage). Dies würde eine Einwohnerzahl im Jahr 2030 von 1717 E. zulassen.

Bei der Anwendung des Wachstumsfaktors von 0.5 % beträgt die massgebende Einwohnerzahl im Jahr 2030 für die Beurteilung des Einzonungsbedarfs insgesamt ca. 4682 E. Die Einwohnerkapazität im Jahr 2030 beträgt 5817 E. Aufgrund der sich daraus resultierenden Überkapazität von ca. 1135 E. (vgl. Tab. 1 Wachstumsfaktoren Ziff. A) sind Auszonungen gemäss KA S1-8 und S1-9 sowie Umzonung zu prüfen.

3. Grösse des Siedlungsgebiets

Das Siedlungsgebiet (Bauzone plus Reservezone) der Gemeinden der Kategorie L ist maximal auf die heutigen Bauzonen plus 4 % begrenzt. Das heisst, die Reservezonen dürfen höchstens 4 % der Bauzone per 2014 betragen. Wir bitten Sie, diesen Punkt bei der kommenden Zonenplanrevision zu prüfen.

4. Bauzonenflächenbedarf

Die Dichtewerte der Ortsteile Escholzmatt (160 m^2/E.) und Marbach (172 m^2/E.) liegen unter dem kantonalen Median der Gemeindekategorien L2 bzw. L3 (vgl. Tab. 1 Dichtewerte). Damit müssen bei der künftigen Zonenplanrevision diese Werte gehalten werden. Auffällig ist, dass der effektive Dichtewert des Ortsteils Marbach mit 308 m^2/E. viel höher ist. Wir empfehlen Ihnen planerische Massnahmen zu prüfen, um diese grosse Differenz abzubauen.

Allfällige Vorbehalte im Rahmen des ordentlichen Vorprüfungsverfahrens infolge heute unbekannter Fakten (z.B. Gesetzesänderungen, aktuelle Rechtsprechung, Einwände anderer Dienst- und Fachstellen oder Praxisänderungen der Beurteilung) bleiben vorbehalten.

Freundliche Grüsse

André Duss
Projektleiter Raumentwicklung
Tel. direkt 041 228 51 33
andre.duss@lu.ch

Beilage:
- LUBAT Tabelle T1 für den Ortsteil Marbach
- LUBAT Tabelle T1 für den Ortsteil Escholzmatt

Kopie an:
- suisseplan Ingenieur AG raum + Landschaft, Thomas Achermann, Theaterstrasse 15, 6003 Luzern

KANTON LUZERN
Raum und Wirtschaft (rawi), Raumentwicklung
Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern
www.rawi.lu.ch

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes)

Tabelle T1 **LUBAT 2016**

Zusammenzug aus den Tabellen T2 und T3 (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabelle T2 (rechtskräftiger Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen.

V8

Date-ID: 20160304

Ortsteil:	**Marbach**	Ortsteilkategorie *)	L3	**GBCODE:**	**1006** (BFS Nr. 1999)	**Farbcode:**	Ausgangslage	rechtskräfiger ZP (T2)	Veränderung (T3 - T2)
Gemeinde:	Escholzmatt-Marbach	RP 2015 R1-5	L2	BFS_NR:	1010 (BFS Nr. aktuell)		Vorgabe KRP2015	ZP-Entwurf (T3)	Wachstums-Potential

Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum		**Jahre**	**15**	*korrex rawi:AD 8.7.2016*	Veränderung		Wachstum pro Jahr	
Stand Ende		**2000**	**2015**		*[Ew]*	*[%]*	*[Ew]*	*[%]*
Einwohner innerhalb der Bauzone	(iBZ)	638	514		-124	-19.4%	-8	-1.4%
Einwohner ausserhalb der Bauzone	(aBZ)	630	630		-	0.0%	0	0.0%
Total Einwohner (2015 provisorisch; kGWR)		1'268	**1'144**		**-124**	**-9.8%**	**-8**	**-0.7%**

Zonentyp			***Rechtskräftiger Zonenplan *\)***						***Zonenplanentwurf *\)***						***Veränderung***					
(Geodatenmodell Nutzungsplanung)			***(Zusammenzug aus der Tabelle T2)***								***(Zusammenzug aus der Tabelle T3)***									
			überbaut (inkl. proj. Geb.)		*nicht überbaut*		*Gesamt*		EWG	Ew (IST) + EWG	*überbaut*		*nicht überbaut*		*Gesamt*		*überbaut*		*nicht überbaut*		*Gesamt*	
Typ	*CODE*		*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	[Ew]	[Ew]	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*
Wohnzonen	100	W	10.5	488	3.3	239	13.9	727	152	385	10.5	488	3.3	239	13.9	727	-	0	-	0	-	0
Zentrumszonen	200	W/A	4.9	256	0.3	16	5.3	271	12	189	4.9	256	0.3	16	5.3	271	-	0	-	0	-	0
Mischzonen	300	A/W	3.1	95	1.2	100	4.3	195	2	29	3.1	95	1.2	100	4.3	195	-	0	-	0	-	0
Arbeitszonen	400	A	1.6	15	0.4	0	2.1	15	-	11	1.6	15	0.4	0	2.1	15	-	0	-	0	-	0
Weiler	500	Weiler	2.3	31	-	0	2.3	31	3	33	2.3	31	-	0	2.3	31	-	0	-	0	-	0
Zone für öZ	600	öZ	3.0	4	-	0	3.0	4	-	4	3.0	4	-	0	3.0	4	-	0	-	0	-	0
Zone für SpF	700	SpF	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Grünzonen	800	Gr	3.3	0	-	0	3.3	0	-	0	3.3	0	-	0	3.3	0	-	0	-	0	-	0
Deponie-/Abbau	900	De/Ab	6.0	6	-	0	6.0	6	-	6	6.0	6	-	0	6.0	6	-	0	-	0	-	0
Sonderbauzonen	1000	S	7.0	26	0.4	0	7.4	26	2	28	7.0	26	0.4	0	7.4	26	-	0	-	0	-	0
Verkehrszonen	1100	VZ	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Total			**41.8**	**920**	**5.7**	**355**	**47.5**	**1'275**	**170**	**684**	**41.8**	**920**	**5.7**	**355**	**47.5**	**1'275**	**-**	**0**	**-**	**0**	**-**	**0**
Reservezonen	2220	R					11.2	13	-	0					11.2	13					-	0
Verkehrsflächen	2210	üG-A					3.6	0	-	0					3.6	0					-	0
weitere Flächen	>1100						4'469.0	683	84	714					4'469.0	683					-	0
Total Gemeinde (Ortsteil)							**4'531.3**	**1'971**	254	1'398					**4'531.3**	**1'971**					**-**	**0**

Stand Ende: 2030		Veränderung			Wachstum pro Jahr	
		[Ew]	*[%]*		*[Ew]*	*[%]*
geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) für nicht dauernd bewohnte Wohnungen	**254**					
Gesamteinwohnerzahl geschätzt (ohne Einwohnergleichwert (EWG); nicht dauernd bewohnte Wohnungen) -> theoretische ZP-Einwohnerkapazität	1'717	**573**	**50.1%**		**38**	**2.7%**

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)	
Dichtewerte	*[m2/Ew]*
Effektiv (überbaute Fläche / vorhandene Einwohner) Ende 2015	308
Schätzung für den rechtskräftigen Zonenplan im Jahre 2030 (Ausgangslage für die Beurteilung)	**172**
Schätzung für den Entwurf des Zonenplan im Jahre 2030	**172**
Median RP 2015 R1-5 für Gemeindekategorie: L2	225
Median RP 2015 R1-5 für Ortsteilkategorie: L3, massgebend bei fusionierten Gemeinden	240
(Siedlungsfläche pro Einwohner (CODE 100, 200 und 300), Berechnung inkl. Einwohnergleichwert für nicht dauernd bewohnte Wohnungen)	

Wachstumsfaktoren (manueller Eintrag rawi: AD 8.7.2016)			
Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)	**2014**	2030	2035
Faktor RP 2015 R1-5		0.50	0.40
Einwohner (2014 definitiv)	**4'323**	4'682	4'701
A) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (rechtskräftig)	1494	1135	1116
B) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (Entwurf)	1494	1135	1116

*) Für die Beurteilung der Dichtewerte oder für die Erstellung der Potentialhinweiskarten werden die Gemeindekategorien gemäss KRP15 R1-5 auf die Ortsteile gemäss Gemeindebestand 1999 angewendet.

**) Inkl. Ausdünnung, Nachverdichtung und Berücksichtigung des Einwohnergleichwerts (EWG) für nicht dauern bewohnte Wohnungen.

KANTON LUZERN
Raum und Wirtschaft (rawi), Raumentwicklung
Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern
www.rawi.lu.ch

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes)

Tabelle T1 **LUBAT 2016**

Zusammenzug aus den Tabellen T2 und T3 (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabelle T2 (rechtskräftiger Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen.

V8

Date-ID: 20160304

Ortsteil:	Escholzmatt	Ortsteilkategorie *)	L2	**GBCODE:**	**1003** (BFS Nr. 1999)	**Farbcode:**	Ausgangslage	rechtskräftiger ZP (T2)	Veränderung (T3 - T2)
Gemeinde:	Escholzmatt-Marbach	RP 2015 R1-5	L2	BFS_NR:	1010 (BFS Nr. aktuell)		Vorgabe KRP2015	ZP-Entwurf (T3)	Wachstums-Potential

Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum		**Jahre**	**15**	*korrex rawi:AD 8.7.2016*	Veränderung		Wachstum pro Jahr	
Stand Ende		**2000**	**2015**		*[Ew]*	*[%]*	*[Ew]*	*[%]*
Einwohner innerhalb der Bauzone	(iBZ)	1'808	1'718		-90	-5.0%	-6	-0.3%
Einwohner ausserhalb der Bauzone	(aBZ)	1'484	1'484		-	0.0%	0	0.0%
Total Einwohner (2015 provisorisch; kGWR)		3'292	**3'202**		**-90**	**-2.7%**	**-6**	**-0.2%**

Zonentyp (Geodatenmodell Nutzungsplanung)			***Rechtskräftiger Zonenplan ** (Zusammenzug aus der Tabelle T2)***								***Zonenplanentwurf ** (Zusammenzug aus der Tabelle T3)***						***Veränderung***					
			überbaut (inkl. proj. Geb.)		*nicht überbaut*		*Gesamt*		EWG	Ew (IST) + EWG	*überbaut*		*nicht überbaut*		*Gesamt*		*überbaut*		*nicht überbaut*		*Gesamt*	
Typ	*CODE*		*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	[Ew]	[Ew]	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*
Wohnzonen	100	W	17.4	987	5.5	449	22.9	1'436	2	837	17.4	987	5.5	449	22.9	1'436	-	0	-	0	-	0
Zentrumszonen	200	W/A	8.1	532	0.2	20	8.3	552	8	447	8.1	532	0.2	20	8.3	552	-	0	-	0	-	0
Mischzonen	300	A/W	6.8	335	2.0	168	8.8	503	-	244	6.8	335	2.0	168	8.8	503	-	0	-	0	-	0
Arbeitszonen	400	A	11.7	74	2.9	0	14.6	74	-	72	11.7	74	2.9	0	14.6	74	-	0	-	0	-	0
Weiler	500	Weiler	3.2	58	-	0	3.2	58	-	62	3.2	58	-	0	3.2	58	-	0	-	0	-	0
Zone für öZ	600	öZ	6.2	69	-	0	6.2	69	-	51	6.2	69	-	0	6.2	69	-	0	-	0	-	0
Zone für SpF	700	SpF	5.2	2	-	0	5.2	2	-	2	5.2	2	-	0	5.2	2	-	0	-	0	-	0
Grünzonen	800	Gr	0.8	6	-	0	0.8	6	-	5	0.8	6	-	0	0.8	6	-	0	-	0	-	0
Deponie-/Abbau	900	De/Ab	4.9	0	-	0	4.9	0	-	0	4.9	0	-	0	4.9	0	-	0	-	0	-	0
Sonderbauzonen	1000	S	0.7	9	-	0	0.7	9	2	10	0.7	9	-	0	0.7	9	-	0	-	0	-	0
Verkehrszonen	1100	VZ	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Total			**64.9**	**2'072**	**10.6**	**637**	**75.5**	**2'709**	11	1'729	**64.9**	**2'072**	**10.6**	**637**	**75.5**	**2'709**	-	**0**	-	**0**	-	**0**
Reservezonen	2220	R					1.6	4	-	0					1.6	4					-	0
Verkehrsflächen	2210	üG-A					80.2	4	-	0					80.2	4					-	0
weitere Flächen	>1100						5'971.5	1'478	84	1'565					5'971.5	1'478					-	0
Total Gemeinde (Ortsteil)							**6'128.7**	**4'194**	95	3'294					**6'128.7**	**4'194**					-	**0**

Stand Ende: 2030		Veränderung			Wachstum pro Jahr	
geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) für nicht dauernd bewohnte Wohnungen	**95**	*[Ew]*	*[%]*		*[Ew]*	*[%]*
Gesamteinwohnerzahl geschätzt (ohne Einwohnergleichwert (EWG); nicht dauernd bewohnte Wohnungen) -> theoretische ZP-Einwohnerkapazität	**4'100**	**898**	**28.0%**		**60**	**1.7%**

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

Dichtewerte	*[m2/Ew]*
Effektiv (überbaute Fläche / vorhandene Einwohner) Ende 2015	211
Schätzung für den rechtskräftigen Zonenplan im Jahre 2030 (Ausgangslage für die Beurteilung)	**160**
Schätzung für den Entwurf des Zonenplan im Jahre 2030	**160**
Median RP 2015 R1-5 für Gemeindekategorie: L2	225
Median RP 2015 R1-5 für Ortsteilkategorie: L2, massgebend bei fusionierten Gemeinden	225
(Siedlungsfläche pro Einwohner (CODE 100, 200 und 300), Berechnung inkl. Einwohnergleichwert für nicht dauernd bewohnte Wohnungen)	

Wachstumsfaktoren (manueller Eintrag rawi: AD 8.7.2016)			
Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)	**2014**	2030	2035
Faktor RP 2015 R1-5		0.50	0.40
Einwohner (2014 definitiv)	**4'323**	4'682	4'701
A) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (rechtskräftig)	1494	1135	1116
B) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (Entwurf)	1494	1135	1116

*) Für die Beurteilung der Dichtewerte oder für die Erstellung der Potentialhinweiskarten werden die Gemeindekategorien gemäss KRP15 R1-5 auf die Ortsteile gemäss Gemeindebestand 1999 angewendet.

**) Inkl. Ausdünnung, Nachverdichtung und Berücksichtigung des Einwohnergleichwerts (EWG) für nicht dauern bewohnte Wohnungen.

Anhang G

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans

Gemäss Luzerner Bauzonen Analyse-Tool (LUBAT), Version 12

KANTON LUZERN
Raum und Wirtschaft (rawi), Raumentwicklung
Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern
www.rawi.lu.ch

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes)

Tabelle T1 **LUBAT** **2017**

Zusammenzug aus den Tabellen T2 und T3 (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabelle T2 (rechtskräftiger Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen. **V12**

Date-ID: 20170307

LUBAT-Gemeindetabelle bei fusionierten Gemeinden

Ortsteil:	**Escholzmatt-Marbach**	Ortsteilkategorie *)	L2	**GBCODE:**	**1010** (BFS Nr. 1999)	**Farbcode:**	Ausgangslage	rechtskräftiger ZP (T2)	Veränderung (T3 - T2)
Gemeinde:	Escholzmatt-Marbach	RP 2015 R1-5	L2	BFS_NR:	1010 (BFS Nr. aktuell)		Vorgabe KRP2015	ZP-Entwurf (T3)	Wachstums-Potential

Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum		**Jahre**	**15**	*Fusionierte Gemeinde (nach 1999): ja*	Veränderung		Wachstum pro Jahr	
Stand Ende		**2001**	**2016**		*[Ew]*	*[%]*	*[Ew]*	*[%]*
Einwohner innerhalb der Bauzone	(iBZ)	2'511	2'199		-312	-12.4%	-21	-0.9%
Einwohner ausserhalb der Bauzone	(aBZ)	2'024	2'024		-	0.0%	0	0.0%
Total Einwohner (2016 provisorisch; kGWR)		4'535	**4'223**		**-312**	**-6.9%**	**-21**	**-0.5%**
Total Einwohner (2016 definitiv; kGWR; steht erst ab Herbst 2016 zur Verfügung)			*4'358*	*Wenn vorhanden, definitive Einwohnerzahl in die gelbe Zelle eintragen.*	*(177)*	*-3.9%*	*-12*	*-0.3%*

Zonentyp			***Rechtskräftiger Zonenplan *\)***								***Zonenplanentwurf *\)***						***Veränderung***					
(Geodatenmodell Nutzungsplanung)			***(Zusammenzug aus der Tabelle T2)***								***(Zusammenzug aus der Tabelle T3)***											
			überbaut (inkl. proj. Geb.)		*nicht überbaut*		*Gesamt*		EWG	Ew (IST) + EWG	*überbaut*		*nicht überbaut*		*Gesamt*		*überbaut*		*nicht überbaut*		*Gesamt*	
Typ	*CODE*		*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	[Ew]	[Ew]	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*
Wohnzonen	100	W	28.2	1'498	8.6	678	36.8	2'175	179	1'240	24.9	1'573	8.9	864	33.8	2'436	(3.3)	75	0.3	186	(3.0)	261
Zentrumszonen	200	W/A	12.9	710	0.7	29	13.5	739	65	677	11.4	614	0.7	37	12.1	651	(1.5)	-96	0.0	8	(1.4)	-88
Mischzonen	300	A/W	15.3	427	3.6	249	19.0	676	30	306	15.5	595	4.0	290	19.5	885	0.1	168	0.4	42	0.5	210
Arbeitszonen	400	A	13.6	79	3.1	0	16.7	79	5	85	13.1	76	2.6	0	15.8	76	(0.5)	-3	(0.4)	0	(0.9)	-3
Weiler	500	Weiler	5.5	93	-	0	5.5	93	17	99	2.8	44	-	0	2.8	44	(2.7)	-49	-	0	(2.7)	-49
Zone für öZ	600	öZ	9.2	58	-	0	9.2	58	1	62	9.4	56	-	0	9.4	56	0.2	-1	-	0	0.2	-1
Zone für SpF	700	SpF	5.2	2	-	0	5.2	2	-	2	5.0	2	-	0	5.0	2	(0.2)	0	-	0	(0.2)	0
Grünzonen	800	Gr	4.1	5	-	0	4.1	5	-	5	4.1	5	-	0	4.1	5	(0.0)	0	-	0	(0.0)	0
Deponie-/Abbau	900	De/Ab	10.9	6	-	0	10.9	6	-	6	1.0	0	-	0	1.0	0	(9.9)	-6	-	0	(9.9)	-6
Sonderbauzonen	1000	S	2.2	17	-	0	2.2	17	4	18	6.7	38	-	0	6.7	38	4.5	21	-	0	4.5	21
Verkehrszonen	1100	VZ	-	0	-	0	-	0	-	0	11.3	0	0.0	0	11.3	0	11.3	0	0.0	0	11.3	0
Total			**107.1**	**2'894**	**16.0**	**956**	**123.0**	**3'849**	300	2'499	**105.2**	**3'003**	**16.2**	**1'191**	**121.4**	**4'194**	**(1.9)**	**109**	**0.3**	**235**	**(1.6)**	**345**
Reservezonen	2220	R					12.8	16	-	0					4.8	6					-8.0	-10
Verkehrsflächen	2210	üG-A					83.7	4	-	0					166.8	4					83.1	0
weitere Flächen	>1199						10'419.5	2'069	211	2'235					10'346.0	2'037					-73.6	-32
Total Gemeinde (Ortsteil)							**10'639.1**	**5'938**	511	4'734					**10'639.1**	**6'241**					**-0.0**	**304**
Bereinigt mit der definitiven Einwohnerzahl (wenn def. Einwohnerzahl eingetragn):							*6'073*									*6'376*						

Stand Ende: 2031		Veränderung			Wachstum pro Jahr	
		[Ew]	*[%]*		*[Ew]*	*[%]*
geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) für nicht dauernd bewohnte Wohnungen	**511**					
Gesamteinwohnerzahl geschätzt (ohne Einwohnergleichwert (EWG); nicht dauernd bewohnte Wohnungen) -> theoretische ZP-Einwohnerkapazität	**5'730**	**1'507**	**35.7%**		**100**	**2.1%**

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

Dichtewerte	*[m2/Ew]*
Effektiv (überbaute Fläche / vorhandene Einwohner) Ende 2016	254
Schätzung für den rechtskräftigen Zonenplan im Jahre 2031 (Ausgangslage für die Beurteilung)	**179**
Schätzung für den Entwurf des Zonenplan im Jahre 2031	**154**
Median RP 2015 R1-5 für Gemeindekategorie: L2	225
Median RP 2015 R1-5 für Ortsteilkategorie: L2, massgebend bei fusionierten Gemeinden	225
(Siedlungsfläche pro Einwohner (CODE 100, 200 und 300), Berechnung inkl. Einwohnergleichwert für nicht dauernd bewohnte Wohnungen)	

Wachstumsfaktoren *)**			
Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)	**2014**	2030	2035
Faktor RP 2015 R1-5		0.50	0.40
Einwohner (2014 definitiv)	**4'323**	4'682	4'701
A) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (rechtskräftig)	1239	880	861
B) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (Entwurf)	1542	1183	1164

*) Für die Beurteilung der Dichtewerte oder für die Erstellung der Potentialhinweiskarten werden die Gemeindekategorien gemäss KRP15 R1-5 auf die Ortsteile gemäss Gemeindebestand 1999 angewendet.

**) Inkl. Ausdünnung, Nachverdichtung und Berücksichtigung des Einwohnergleichwerts (EWG) für nicht dauern bewohnte Wohnungen.

***) Der Einwohnerbestand Ende 2014 (RP2014) stellt die untere Grenze für die "Einwohnerausdünnung" dar: D.h. fällt die effektive (aktuelle) Einwohnerzahl hinter den Einwohnerbestand von 2014 zurück, lässt sich davon kein zusätzlicher Einzonungsanspruch begründen. Die Ausdünnung ist durch Nachverdichtungsmassnahmen innerhalb der bestehenden Bauzonen zu kompensieren.

KANTON LUZERN
Raum und Wirtschaft (rawi), Raumentwicklung
Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern
www.rawi.lu.ch

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes)

Tabelle T1 **LUBAT 2017**

Zusammenzug aus den Tabellen T2 und T3 (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabelle T2 (rechtskräftiger Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen. **V12**

Date-ID: 20170307

LUBAT-Ortsteiltabelle bei fusionierten Gemeinden **Hinweis in auf Seite 2 beachten.**

Ortsteil:	**Escholzmatt**	Ortsteilkategorie *)	L2	**GBCODE:**	**1003** (BFS Nr. 1999)	**Farbcode:**		Ausgangslage		rechtskräfiger ZP (T2)	Veränderung (T3 - T2)
Gemeinde:	Escholzmatt-Marbach	RP 2015 R1-5	L2	BFS_NR:	1010 (BFS Nr. aktuell)			Vorgabe KRP2015		ZP-Entwurf (T3)	Wachstums-Potential

Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum		**Jahre**	**15**	Veränderung		Wachstum pro Jahr	
Stand Ende		**2000**	**2015**	*[Ew]*	*[%]*	*[Ew]*	*[%]*
Einwohner innerhalb der Bauzone	(iBZ)	1'874	1'701	-173	-9.2%	-12	-0.6%
Einwohner ausserhalb der Bauzone	(aBZ)	1'418	1'418	-	0.0%	0	0.0%
Total Einwohner (2015 provisorisch; kGWR)		3'292	**3'119**	**-173**	**-5.3%**	**-12**	**-0.4%**

Zonentyp (Geodatenmodell Nutzungsplanung)			***Rechtskräftiger Zonenplan **) (Zusammenzug aus der Tabelle T2)***							***Zonenplanentwurf **) (Zusammenzug aus der Tabelle T3)***						***Veränderung***					
			überbaut (inkl. proj. Geb.)		*nicht überbaut*		*Gesamt*		EWG	Ew (IST) + EWG	*überbaut*		*nicht überbaut*		*Gesamt*		*überbaut*		*nicht überbaut*		*Gesamt*	
Typ	*CODE*		*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	[Ew]	[Ew]	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*
Wohnzonen	100	W	17.6	993	5.3	423	22.9	1'417	33	866	15.2	1'031	5.7	586	20.9	1'617	(2.4)	38	0.4	162	(2.0)	200
Zentrumszonen	200	W/A	8.1	499	0.2	13	8.3	512	42	483	7.1	414	0.3	16	7.4	430	(0.9)	-86	0.0	4	(0.9)	-82
Mischzonen	300	A/W	6.7	315	2.0	143	8.8	458	19	252	7.4	453	2.3	174	9.7	627	0.7	138	0.3	31	1.0	169
Arbeitszonen	400	A	12.0	69	2.6	0	14.6	69	4	74	11.3	64	2.1	0	13.4	64	(0.6)	-5	(0.5)	0	(1.2)	-5
Weiler	500	Weiler	3.2	63	-	0	3.2	63	13	67	1.1	22	-	0	1.1	22	(2.0)	-41	-	0	(2.0)	-41
Zone für öZ	600	öZ	6.2	56	-	0	6.2	56	1	60	6.0	54	-	0	6.0	54	(0.2)	-2	-	0	(0.2)	-2
Zone für SpF	700	SpF	5.2	2	-	0	5.2	2	-	2	5.0	2	-	0	5.0	2	(0.2)	0	-	0	(0.2)	0
Grünzonen	800	Gr	0.8	5	-	0	0.8	5	-	5	0.8	5	-	0	0.8	5	(0.0)	0	-	0	(0.0)	0
Deponie-/Abbau	900	De/Ab	4.9	0	-	0	4.9	0	-	0	1.0	0	-	0	1.0	0	(3.8)	0	-	0	(3.8)	0
Sonderbauzonen	1000	S	0.7	6	-	0	0.7	6	3	7	4.8	27	-	0	4.8	27	4.1	21	-	0	4.1	21
Verkehrszonen	1100	VZ	-	0	-	0	-	0	-	0	7.9	0	0.0	0	7.9	0	7.9	0	0.0	0	7.9	0
Total			**65.3**	**2'008**	**10.2**	**579**	**75.5**	**2'587**	**114**	**1'815**	**67.7**	**2'071**	**10.4**	**776**	**78.1**	**2'847**	**2.4**	**63**	**0.2**	**197**	**2.6**	**260**
Reservezonen	2220	R					1.6	4	-	0					0.6	1					-1.0	-2
Verkehrsflächen	2210	üG-A					80.2	4	-	0					119.8	4					39.6	0
weitere Flächen	>1199						5'971.5	1'429	121	1'539					5'930.2	1'408					-41.2	-21
Total Gemeinde (Ortsteil)							**6'128.7**	**4'023**	**235**	**3'354**					**6'128.7**	**4'261**					**-0.0**	**237**

Stand Ende: 2030		Veränderung			Wachstum pro Jahr	
geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) für nicht dauernd bewohnte Wohnungen	**235**	*[Ew]*	*[%]*		*[Ew]*	*[%]*
Gesamteinwohnerzahl geschätzt (ohne Einwohnergleichwert (EWG); nicht dauernd bewohnte Wohnungen) -> theoretische ZP-Einwohnerkapazität	**4'026**	**907**	**29.1%**		**60**	**1.7%**

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

Dichtewerte	*[m2/Ew]*
Effektiv (überbaute Fläche / vorhandene Einwohner) Ende 2015	202
Schätzung für den rechtskräftigen Zonenplan im Jahre 2030 (Ausgangslage für die Beurteilung)	**161**
Schätzung für den Entwurf des Zonenplan im Jahre 2030	**137**
Median RP 2015 R1-5 für Gemeindekategorie: L2	225
Median RP 2015 R1-5 für Ortsteilkategorie: L2, massgebend bei fusionierten Gemeinden	225
(Siedlungsfläche pro Einwohner (CODE 100, 200 und 300), Berechnung inkl. Einwohnergleichwert für nicht dauernd bewohnte Wohnungen)	

Wachstumsfaktoren			
Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)	**2014**	2030	2035
Siehe Gemeindetabelle			

*) Für die Beurteilung der Dichtewerte oder für die Erstellung der Potentialhinweiskarten werden die Gemeindekategorien gemäss KRP15 R1-5 auf die Ortsteile gemäss Gemeindebestand 1999 angewendet.

**) Inkl. Ausdünnung, Nachverdichtung und Berücksichtigung des Einwohnergleichwerts (EWG) für nicht dauern bewohnte Wohnungen.

KANTON LUZERN
Raum und Wirtschaft (rawi), Raumentwicklung
Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern
www.rawi.lu.ch

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes)

Tabelle T1 LUBAT 2017

Zusammenzug aus den Tabellen T2 und T3 (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabelle T2 (rechtskräftiger Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen.

V12

LUBAT-Ortsteiltabelle bei fusionierten Gemeinden

Hinweis in auf Seite 2 beachten.

Date-ID: 20170307

Ortsteil:	Marbach	Ortsteilkategorie *)	L2	GBCODE:	1006	(BFS Nr. 1999)	Farbcode:	Ausgangslage		rechtskräfiger ZP (T2)		Veränderung (T3 - T2)
Gemeinde:	Escholzmatt-Marbach	RP 2015 R1-5	L2	BFS_NR:	1010	(BFS Nr. aktuell)		Vorgabe KRP2015		ZP-Entwurf (T3)		Wachstums-Potential

Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum		Jahre	15	Veränderung		Wachstum pro Jahr	
Stand Ende		2000	2015	*[Ew]*	*[%]*	*[Ew]*	*[%]*
Einwohner innerhalb der Bauzone	(iBZ)	662	498	-164	-24.8%	-11	-1.9%
Einwohner ausserhalb der Bauzone	(aBZ)	606	606	-	0.0%	0	0.0%
Total Einwohner (2015 provisorisch; kGWR)		1'268	1'104	-164	-12.9%	-11	-0.9%

Zonentyp (Geodatenmodell Nutzungsplanung)			*Rechtskräftiger Zonenplan **) (Zusammenzug aus der Tabelle T2)*								*Zonenplanentwurf **) (Zusammenzug aus der Tabelle T3)*						*Veränderung*					
			überbaut (inkl. proj. Geb.)		*nicht überbaut*		*Gesamt*		EWG	Ew (IST) + EWG	*überbaut*		*nicht überbaut*		*Gesamt*		*überbaut*		*nicht überbaut*		*Gesamt*	
Typ	*CODE*		*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	[Ew]	[Ew]	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*
Wohnzonen	100	W	10.6	504	3.3	254	13.9	758	147	375	9.8	542	3.1	278	12.9	820	(0.8)	37	(0.1)	24	(1.0)	61
Zentrumszonen	200	W/A	4.8	211	0.4	17	5.3	227	23	194	4.3	200	0.4	21	4.7	221	(0.5)	-10	(0.0)	4	(0.5)	-6
Mischzonen	300	A/W	8.6	113	1.6	106	10.2	218	11	54	8.0	143	1.7	116	9.8	259	(0.6)	30	0.1	10	(0.5)	40
Arbeitszonen	400	A	1.6	10	0.4	0	2.1	10	1	11	1.8	13	0.5	0	2.3	13	0.1	2	0.1	0	0.3	2
Weiler	500	Weiler	2.3	30	-	0	2.3	30	4	32	1.7	22	-	0	1.7	22	(0.6)	-8	-	0	(0.6)	-8
Zone für öZ	600	öZ	3.0	2	-	0	3.0	2	-	2	3.4	2	-	0	3.4	2	0.4	0	-	0	0.4	0
Zone für SpF	700	SpF	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Grünzonen	800	Gr	3.3	0	-	0	3.3	0	-	0	3.3	0	-	0	3.3	0	(0.0)	0	-	0	(0.0)	0
Deponie-/Abbau	900	De/Ab	6.0	6	-	0	6.0	6	-	6	-	0	-	0	-	0	(6.0)	-6	-	0	(6.0)	-6
Sonderbauzonen	1000	S	1.4	11	-	0	1.4	11	2	12	1.9	11	-	0	1.9	11	0.5	0	-	0	0.5	0
Verkehrszonen	1100	VZ	-	0	-	0	-	0	-	0	3.4	0	-	0	3.4	0	3.4	0	-	0	3.4	0
Total			41.8	886	5.7	377	47.5	1'262	186	684	37.5	932	5.8	415	43.4	1'347	(4.3)	47	0.1	38	(4.2)	85
Reservezonen	2220	R					11.2	12	-	0					4.2	4					-7.0	-8
Verkehrsflächen	2210	üG-A					3.6	0	-	0					47.0	0					43.5	0
weitere Flächen	>1199						4'448.1	640	90	696					4'415.7	629					-32.3	-11
Total Gemeinde (Ortsteil)							4'510.3	1'915	276	1'380					4'510.3	1'981					-0.0	66

Stand Ende: 2030		Veränderung			Wachstum pro Jahr	
		[Ew]	*[%]*		*[Ew]*	*[%]*
geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) für nicht dauernd bewohnte Wohnungen	276					
Gesamteinwohnerzahl geschätzt (ohne Einwohnergleichwert (EWG); nicht dauernd bewohnte Wohnungen) -> theoretische ZP-Einwohnerkapazität	1'705	601	54.4%		40	2.9%

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

Dichtewerte	*[m2/Ew]*
Effektiv (überbaute Fläche / vorhandene Einwohner) Ende 2015	387
Schätzung für den rechtskräftigen Zonenplan im Jahre 2030 (Ausgangslage für die Beurteilung)	212
Schätzung für den Entwurf des Zonenplan im Jahre 2030	185
Median RP 2015 R1-5 für Gemeindekategorie: L2	225
Median RP 2015 R1-5 für Ortsteilkategorie: L2, massgebend bei fusionierten Gemeinden	225
(Siedlungsfläche pro Einwohner (CODE 100, 200 und 300), Berechnung inkl. Einwohnergleichwert für nicht dauernd bewohnte Wohnungen)	

Wachstumsfaktoren			
Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)	2014	2030	2035
Siehe Gemeindetabelle			

*) Für die Beurteilung der Dichtewerte oder für die Erstellung der Potentialhinweiskarten werden die Gemeindekategorien gemäss KRP15 R1-5 auf die Ortsteile gemäss Gemeindebestand 1999 angewendet.

**) Inkl. Ausdünnung, Nachverdichtung und Berücksichtigung des Einwohnergleichwerts (EWG) für nicht dauern bewohnte Wohnungen.

Anhang H

Überbauungsziffer, GIS-Analyse

Überbauungsziffer (ÜZ)

- 0.00 bis 0.10
- 0.10 bis 0.15
- 0.15 bis 0.20
- 0.20 bis 0.25
- 0.25 bis 0.30
- 0.30 bis 0.35
- 0.35 bis 0.40
- 0.40 bis 0.60
- > 0.60
- unüberbaute Bauzone

Feldmoos

Lehn

Wiggen Bahnhof

Wiggen

Dürrebach

Überbauungsziffer

Ortsteil Escholzmatt

Auftr.-Nr.:	**13.2801**		
Sachbearb.:	**GH**	Plandatum:	**18.02.15**
Gezeichnet:	**TA**	Plangrösse:	**30 x 42**

Theo Stierli + Partner AG
Theaterstrasse 15
6003 Luzern

T: +41 41 226 31 20
tspluzern@tspartner.ch
www.tspartner.ch

tsp raum planung

Ein Unternehmen der suisseplan Gruppe

J:\13 LU\28 Escholzmatt-Marbach\01 Revision OP\10 Vorbereitung\ÜZ\ÜZ_Escholzmatt.gws

1:6'000

Grundlage vom November 2014 © Nachführungsgeometer
Überbauungsstand 2013 © GIS Kanton Luzern

Überbauungsziffer

Ortsteil Marbach

Auftr.-Nr.:	**13.2801**		Theo Stierli + Partner AG	T: +41 41 226 31 20	
Sachbearb.:	**GH**	Plandatum: **18.02.15**	Theaterstrasse 15	tspluzern@tspartner.ch	tsp raum planung
Gezeichnet:	**TA**	Plangrösse: **30 x 42**	6003 Luzern	www.tspartner.ch	

J:\13 LU\28 Escholzmatt-Marbach\01 Revision OP\10 Vorbereitung\ÜZ\ÜZ_Marbach.gws

Ein Unternehmen der suisseplan Gruppe

1:5'000

Neugaden

Färberhus

Geissenmoos

Schärlig

Marbachegg

Überbauungsziffer (ÜZ)

- 0.00 bis 0.10
- 0.10 bis 0.15
- 0.15 bis 0.20
- 0.20 bis 0.25
- 0.25 bis 0.30
- 0.30 bis 0.35
- 0.35 bis 0.40
- 0.40 bis 0.61
- unüberbaute Bauzone

Grundlage vom November 2014 © Nachführungsgeometer
Überbauungsstand 2013 © GIS Kanton Luzern

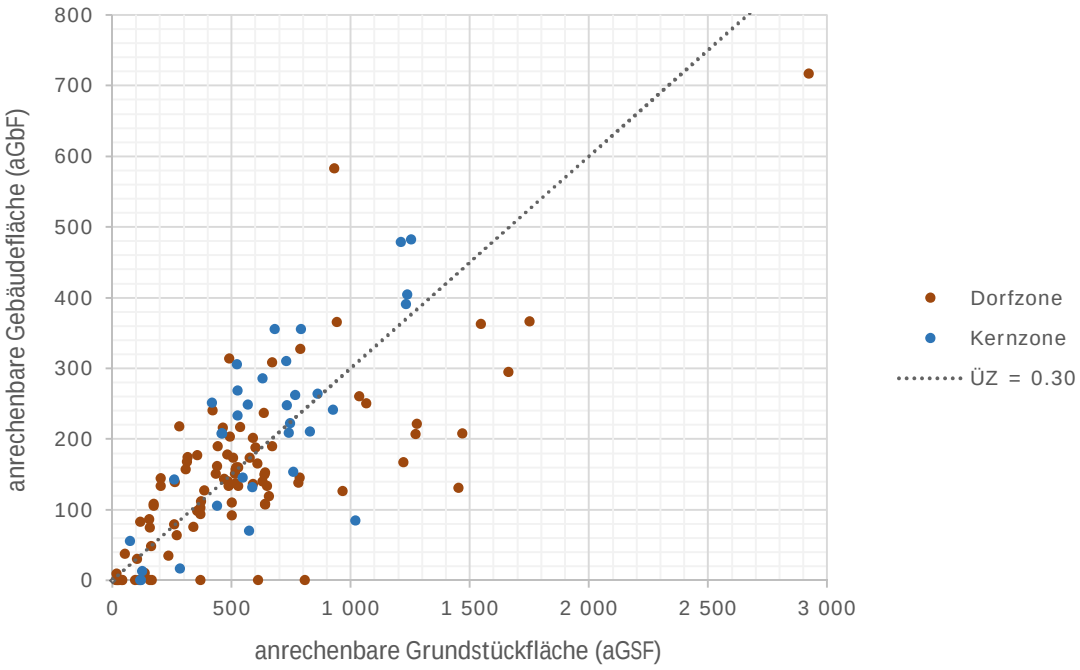
Anhang I

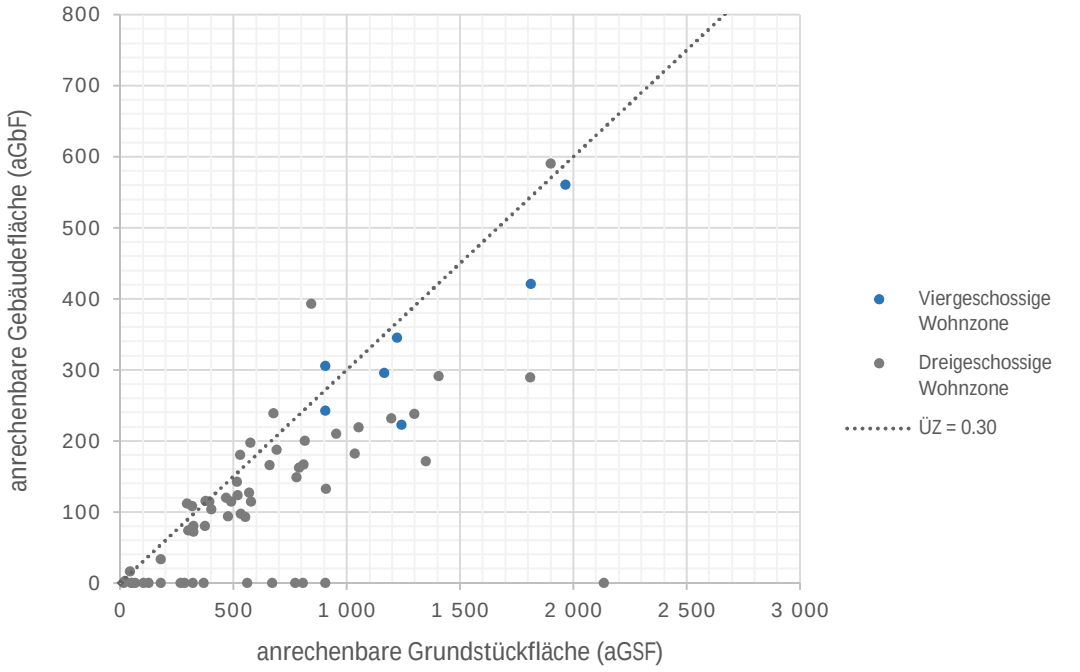
Überbauungsziffer nach Bauzonentyp

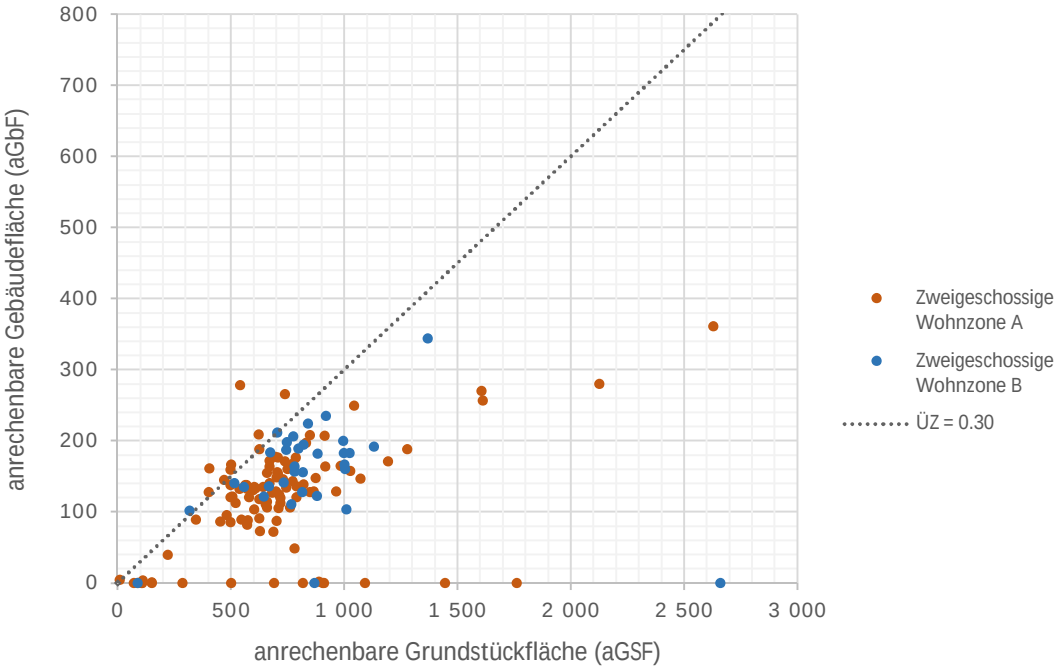
Gemeinde Escholzmatt-Marbach

Überbauungsziffer nach Bauzonentyp

Ortsteil Escholzmatt



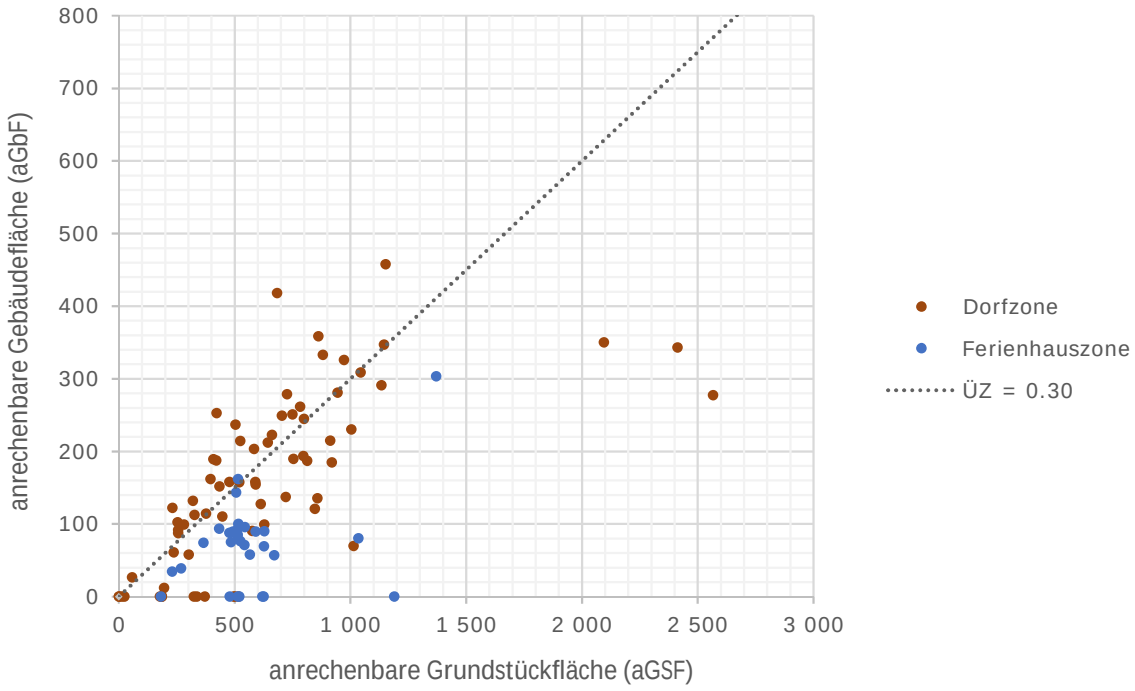


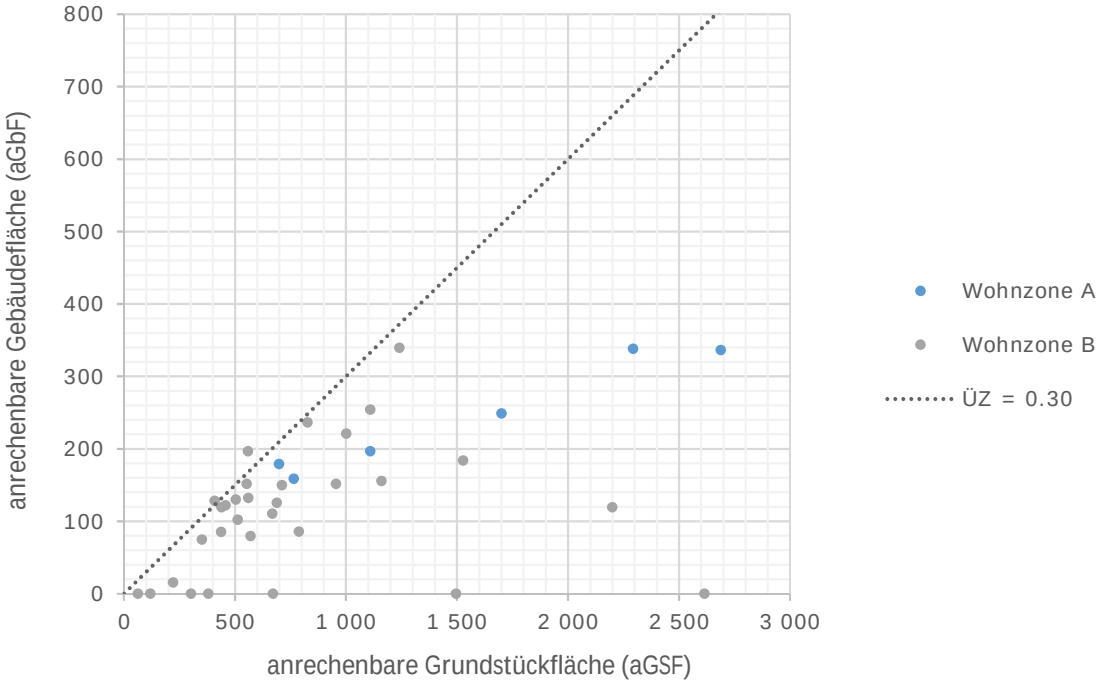

800
700
600
500
400
300
200
100
0
0
500
1 000
1 500
2 000
2 500
3 000
anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)
anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)
Zweigeschossige Wohnzone A
Zweigeschossige Wohnzone B
ÜZ = 0.30

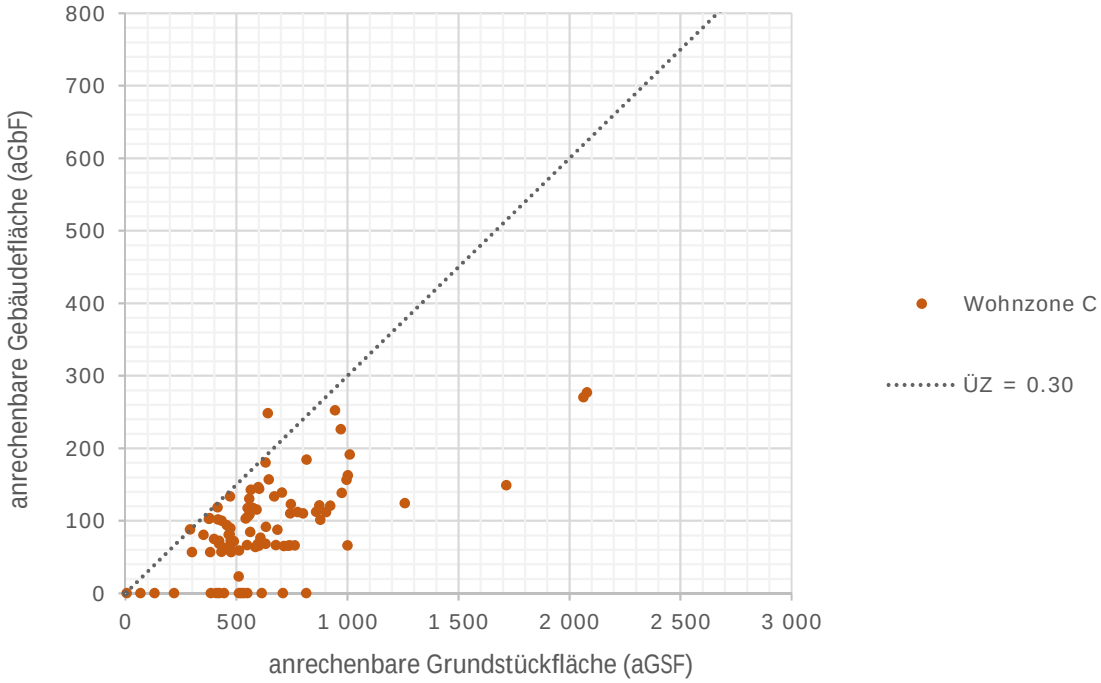
Gemeinde Escholzmatt-Marbach

Überbauungsziffer nach Bauzonentyp

Ortsteil Marbach






800
700
600
500
400
300
200
100
0
anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)
0
500
1 000
1 500
2 000
2 500
3 000
anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)
Wohnzone C
ÜZ = 0.30

Anhang J

Anbau Käselager Dorfmatte in Marbach, PP Architektur AG Escholzmatt, Vorprojekt vom 17.07.2018

ARCHITEKTUR AG

OBJEKT:
Anbau Käselager, Dorfmatte, 6196 Marbach
Neubau Alterswohnungen am Schonbach, 6196 Marbach
BAUHERR:
Bergkäserei Marbach AG, 6196 Marbach
PP ImmoBau GmbH, Hauptstrasse 141, 6182 Escholzmatt

PLANNUMMER:	PLANBEZEICHNUNG:	PROJEKTSTUFE:
1134-1	**Situation**	**Vorprojekt**

DATUM:	GEZEICHNET:	REVIDIERT:	PLANGRÖSSE:	MASSSTAB:
17.07.2018	np		A2	**1:500**

INDIVIDUELLE ARCHITEKTUR

PP ARCHITEKTUR AG
Hauptstrasse 141
6182 Escholzmatt
+41 (0)41 429 00 10

PP ARCHITEKTUR AG
Alleestrasse 10
3550 Langnau
+41 (0)34 402 66 82

pp@pp-architektur.ch
www.architektur-portmann.ch
MWST CHE-106.548.805

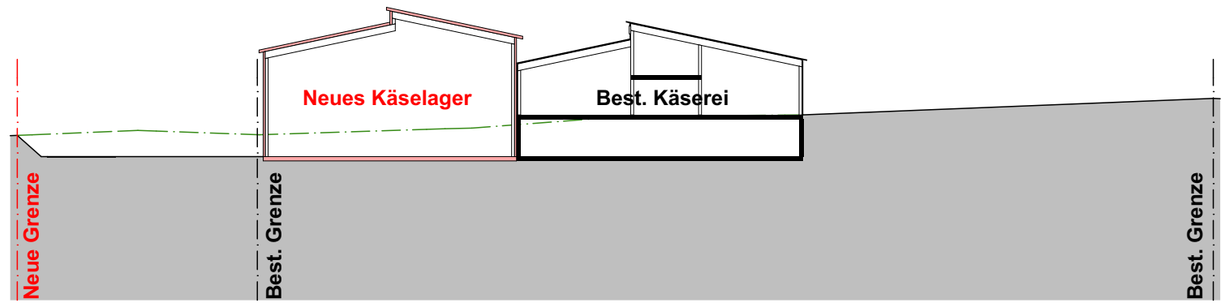
UNTERSCHRIFTEN

Bauherrschaft | Grundeigentümer | Projektverfasser

— · — · — · — Grenzabstand für Hauptbauten

— · — · — · — Grenzabstand für An-+Nebenbauten

N



Schnitt A 1:500

