

Kanton Luzern

Gemeinde Escholz matt-Marbach



Erlass



Teilrevision Geissenmoos

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Luzern, 14.05.2021

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



AARAU · LUZERN · WOHLLEN · ZÜRICH

Impressum

Verfasserinnen: Gaby Horvath, Lena Ruegge
Auftraggeberin: Gemeinde Escholz matt-Marbach
Hauptstrasse 95
6182 Escholz matt
www.escholz matt-marbach.ch

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Theaterstrasse 15
6003 Luzern
www.suisseplan.ch

Datei: N:\13 LU\28 Escholz matt-Marbach\10 Teilrevision Geissenmoos\13
Nutzungsplan\50 Erlass\Ber\Ber_Erlass.docx

Fotoquelle: © suisseplan, 2015

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
17.12.2020	Vorprüfung
31.03.2021	Öffentliche Auflage
14.05.2021	Erlass

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Planungsgegenstand	1
2	Ziele	2
3	Planungsablauf	3
3.1	Planungskoordination und -abstimmung	3
4	Kommunales Siedungsleitbild	3
4.1	Siedlungsbegrenzungslinie	3
5	Erläuterungen zum Zonenplan	6
5.1	Zonenplan Siedlung	6
5.1.1	Einzonung	6
6	Standortgebundenheit	7
6.1	Nachweis der Standortgebundenheit	7
6.2	Prüfung von Alternativstandorten	9
6.2.1	Escholz matt-Marbach	9
6.2.2	Schüpfheim	10
6.2.3	Flühli	11
6.3	Kompensatorische Auszonung	12
7	Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV	12
7.1	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	12
7.2	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	13
7.2.1	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	13
7.2.2	Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)	14
7.3	Abstimmung Siedlung und Verkehr	14
7.4	Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes	15
7.4.1	Kantonaler Richtplan	15
7.4.2	Regionaler Entwicklungsplan UNESCO Biosphäre Entlebuch	19
7.5	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung	20
7.5.1	Luft	20
7.5.2	Lärm	20
7.5.3	Erschütterungen	21

7.5.4	Nichtionisierende Strahlen	21
7.5.5	Abfall und belastete Standorte (Altlasten)	21
7.5.6	Störfallvorsorge	21
7.5.7	Inventare (Natur- und Kulturobjekte, -landschaften)	21
7.5.8	Schutzverordnungen (ISOS, hist. Verkehrswege, Auengebiete, Moorlandschaften, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen)	21
7.5.9	Schutz vor Naturgefahren	22
7.5.10	Gewässerschutz	22
7.5.11	Wald	23
7.5.12	Jagd und Fischerei	23
7.6	Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen	23
7.7	Massnahmen zur Baulandmobilisierung	23
8	Mehrwertabgabe	23
9	Berücksichtigung der Vorprüfung	24
10	Öffentliche Auflage	25
11	Fazit	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Situation Geissenmoos, Orthofoto 2017, (Quelle, geo.lu.ch)	1
Abb. 2	Ausschnitt Siedlungsleitbild Escholz matt-Marbach vom 23.12.2015	4
Abb. 3	Ausschnitt Änderung Siedlungsleitbild Escholz matt-Marbach, 18. Juni 2020	5
Abb. 4	Unüberbaute Parzellen 1160, 1236 und 1250 (Quelle: www.geo.lu.ch)	8
Abb. 5	Escholz matt Parz. 282, 2505, 2245, 2334	9
Abb. 6	Schüpfheim Parz. 44, Anteil Arbeitszone: ca. 6'200 m ²	10
Abb. 7	Schüpfheim Parz. 2320, 2459, 1286, 2537, Anteil Arbeitszone: ca. 9400 m ²	10
Abb. 8	Flühli Parz. 298, 300, Anteil Arbeitszone ca. 5'600 m ²	11
Abb. 9	Flühli Parz. 543, 546, 551	11
Abb. 10	Auszug Geoportal Luzern, Fruchtfolgeflächen	14
Abb. 11	Gemeindekategorien gemäss Kapitel R1, Kantonaler Richtplan, 26.05.2015	15
Abb. 12	Ausschnitt Kantonaler Richtplan, 26.05.2015	15
Abb. 13	Regionaler Entwicklungsplan, Regionale Siedlungsbegrenzungen, 17.01.2012	19
Abb. 14	Strassenverkehrslärm Tag (Quelle: map.geo.admin.ch)	20
Abb. 15	Strassenverkehrslärm Nacht (Quelle: map.geo.admin.ch)	21
Abb. 16	Ausschnitt Naturgefahrenkarte (Quelle: geoportal.lu.ch)	22
Abb. 17	Ausschnitt Grundwasserschutzkarte (Quelle: Geoportal Luzern, Grundwasser	22

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Berücksichtigung der Auflagen gemäss Vorprüfungsbericht	24
--------	---	----

Anhangverzeichnis

Anhang A

Vorprojekt Erweiterung Werkhalle, 4. Dezember 2019

Anhang B

Anfrage Einzonung Parzelle 301 Geissenmoos, Marbach, 4. Dezember 2019

Anhang C

Flächennachweise Parzellen 1126 und 1236, 28. Mai 2020

Anhang D

Bestätigung Durchfahrtsrecht und Landverkaufsabsicht, 9. Juli 2020

Anhang E

Prüfung von Baulandparzellen für Gewerbebaute, 13. Juli 2020

Anhang F

A. LUBAT 2017 (Stand Gesamtrevision)

B: LUBAT 2017 (Stand Teilrevision Rückzonungen)

C. Überbauungsstand Escholz matt und Marbach 2019, 4. Juni 2020

Anhang G

Stellungnahme Region Luzern West, 14. Dezember 2020

1 Ausgangslage und Planungsgegenstand

Die Wicki Holzbau AG ist seit 1960 in Marbach im Gebiet Geissenmoos als Holzbaufirma tätig. Der Betrieb auf der Parzelle-Nr. 1126 hat sich in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt und beschäftigt zurzeit 28 Mitarbeitende. Die Produktions- und Lagerflächen werden deswegen immer knapper. Die vor einigen Jahren erworbene Parzelle-Nr. 1236 am nördlichen Rand der Arbeitszone wird mittlerweile grösstenteils als Aussenlager und Umschlagplatz genutzt, weitere Lager- und Abstellplätze werden von Nachbarbetrieben zugemietet.

Abb. 1 Situation Geissenmoos, Orthofoto 2017, (Quelle, geo.lu.ch)



Anbau können diverse Synergien genutzt und Betriebsabläufe optimiert werden, wie zum Beispiel bezüglich der Erschliessung, der bestehenden Krananlage, der Heizungsanlage und der Elektroversorgung. Der Produktionsbetrieb bliebe kompakt und müsste nicht aufgeteilt oder getrennt werden. In der Arbeitszone im Gebiet Geissenmoos sind keine für den Zweck geeigneten und verfügbaren Flächen für eine Erweiterung mehr vorhanden.

Daher ist die bestehende Arbeitszone 1 im Geissenmoos im Bereich des bestehenden Betriebes zu erweitern. Mit dieser Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone 1 könnte bei der neuen Werkhalle auch ein genügend grosser Vorplatz für den Warenumsatz sowie eine zweckmässige Erschliessung realisiert werden (vgl. Vorprojekt Anhang A). Die Gemeinde Escholz matt-Marbach unterstützt das Vorhaben, um eine angemessene Weiterentwicklung eines ansässigen Betriebes zu gewährleisten.

Die Vorlage besteht aus folgenden Dokumenten:

- Zonenplanänderung Geissenmoos 1:2'000 vom 14.05.2021 (Beschluss durch Gemeindeversammlung)
- Siedlungsleitbild, Änderung Geissenmoos 1:2'000 vom 14.05.2021 (Beschluss durch Gemeinderat)

Folgende Dokumente dienen der Erläuterung:

- Zonenplan Geissenmoos nach Änderung 1:2'000 vom 14.05.2021
- Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV

2 Ziele

Im kommunalen Siedlungsleitbild vom 23.12.2015 wird grosser Wert auf die Förderung der ansässigen Betriebe gelegt. Im Leitsatz L10 heisst es, dass sich die bestehenden leistungsfähigen und innovativen Betriebe an ihrem Standort weiterentwickeln können. Die dazu notwendigen Flächen werden nach Möglichkeit planungsrechtlich gesichert (Massnahme M10.1).

Im Rahmen dieser Vorlage wird die planungsrechtliche Sicherung eines Betriebes vorgenommen.

Gemäss L11 wird die Entwicklung von Industrie und Gewerbe an hierfür geeigneten Standorten gezielt ermöglicht. Escholz matt-Marbach entwickelt sich zu einem Standort für innovative Firmen im Westen von Luzern. Die Gemeinde ist bestrebt, in angemessenem Umfang Gewerbeland zur Ansiedlung von Unternehmen anbieten zu können (M11.2). Der Betrieb Wicki Holzbau ist eine innovative, zukunftsorientierte Firma, die auf das nachhaltige Baumaterial Holz setzt. Daher unterstützt die Gemeinde den Antrag, um die Weiterentwicklung und eine langfristige Sicherung des Betriebes und der damit zusammenhängenden Arbeitsplätze zu gewährleisten.

3 Planungsablauf

Mit Datum vom 4. Dezember 2019 hat der Betriebsinhaber der Wicki Holzbau AG dem Gemeinderat die Erweiterung der Bauzone beantragt (vgl. Anhang B). Am 20. Januar 2020 wurde das Anliegen in der Ortsplanungskommission (OPK) diskutiert und dem Gemeinderat zur Umsetzung empfohlen. Die suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft wurde mit der Ausarbeitung einer projektbezogenen Teiländerung des Zonenplans beauftragt. Am 14. Juli 2020 hat die OPK der Vorlage zugestimmt und dem Gemeinderat empfohlen, die Umzonung zur kantonalen Vorprüfung einzureichen. Gemäss Besprechung vom 24. November 2020 und Stellungnahme der Region Luzern West vom 14. Dezember 2020 (vgl. Anhang G) wird das Vorhaben von der Region unterstützt. Im vorliegenden Fall ist keine Anpassung der Siedlungsbegrenzung gemäss Regionalem Entwicklungsplan (REP) notwendig.

3.1 Planungskoordination und -abstimmung

Die Gemeinde Escholz matt-Marbach hat 2019 eine umfassende Revision ihrer Nutzungsplanung zur Zusammenführung der Nutzungsplanungen nach der Fusion abgeschlossen (genehmigt mit RRB Nr. 152 am 11. Februar 2020). Die Anfrage zur Erweiterung der Arbeitszone wurde erst nach dem Beschluss dieser Gesamtrevision eingegeben. Da es sich um eine projektbezogene Erweiterung der Bauzone für einen ansässigen Betrieb handelt, wird die Planbeständigkeit als von untergeordneter Bedeutung beurteilt.

Da es sich um eine Einzonung zugunsten einer Arbeitszone und einer Erweiterung des Siedlungsgebietes handelt, wäre vor Eingabe der eigentlichen Teilrevision des Zonenplans eine Vorabklärung bei der kantonalen Dienststelle für Raumentwicklung (rawi) empfehlenswert. Eine erste Abklärung bei der kantonalen Dienststelle rawi hat ergeben, dass eine projektbezogene Erweiterung der Arbeitszone 1 für einen ansässigen Betrieb grundsätzlich möglich wäre, vorbehaltlich aller Nachweise an Einzonungen gemäss Kantonalem Richtplan. Die Region Luzern West unterstützt das Vorhaben.

Die Umzonung wurde mit Antrag vom 17. Dezember 2020 zur kantonalen Vorprüfung eingegeben. Im Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) vom 24. März 2021 wird festgehalten, dass die Vorlage unter Beachtung der angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt (vgl. Abs. 9). Die öffentliche Auflage hat vom 12. April bis 12. Mai 2021 stattgefunden.

4 Kommunales Siedlungsleitbild

4.1 Siedlungsbegrenzungslinie

Eine Erweiterung der Arbeitszone im Gebiet Geissenmoos ist im kommunalen Siedlungsleitbild vom 23. Dezember 2015 zwar für die künftige Entwicklung der ansässigen Betriebe vorgesehen, allerdings südlich angrenzend an die bestehende Bauzone. Die Siedlungsbegrenzung im

Geissenmoos orientiert sich am Regionalen Entwicklungsplan (REP). Im Rahmen der Grundeigentümergegespräche, die 2010/11 geführt wurden, war das die wahrscheinlichere Option. Diese Flächen sind zurzeit jedoch nicht verfügbar und die Verhandlungen mit den Grundeigentümern haben zu keinem Ergebnis geführt. Eine Erweiterung direkt angrenzend an den bestehenden Betrieb Richtung Osten wäre zudem hinsichtlich der Betriebsabläufe und der Erschliessung ideal, da die bestehende Halle erweitert werden könnte. Aufgrund des dringenden Handlungsdrucks und des Erweiterungsbedarfs, da der östlich angrenzende Teil der Parzelle Nr. 301 zudem verfügbar und die Grundeigentümerin verkaufsbereit ist (vgl. Bestätigung Anhang D), wird mit der Einzonung eine Anpassung der Siedlungsbegrenzung im kommunalen Siedlungsleitbild vorgenommen.

Damit die theoretisch mögliche Siedlungserweiterung flächenmässig unverändert bleibt, wird südlich des überbauten Arbeitsgebietes eine flächengleiche Reduktion der Siedlungsbegrenzung vorgenommen. Dies wurde so im Vorprüfungsbericht gefordert (vgl. Abs. 9). Die Reduktion erfolgt am östlichen Siedlungsrand, da so das Kulturland zur offenen Landschaft hin sowie die Fruchtfolgefläche erhalten werden kann. Die Änderung des Siedlungsleitbildes ist nicht Teil der Nutzungsplanung und wird vom Gemeinderat beschlossen.

Abb. 2 Ausschnitt Siedlungsleitbild Escholz matt-Marbach vom 23.12.2015

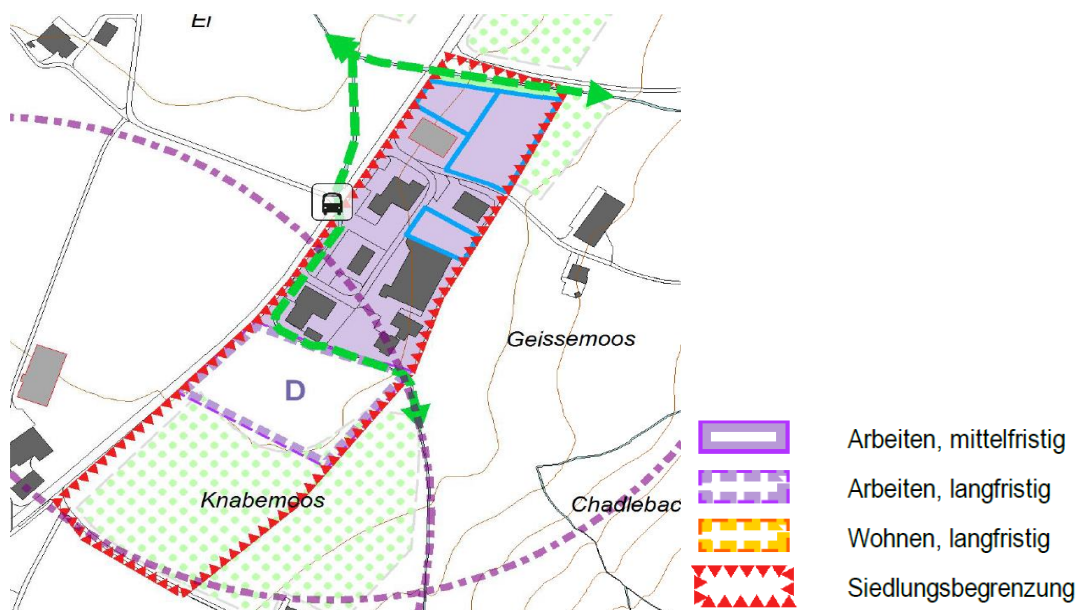


Abb. 3 Ausschnitt Änderung Siedlungsleitbild Escholz matt-Marbach, 14. Mai 2021



Änderung

-  Siedlungsbegrenzung aufheben
-  Siedlungsbegrenzung neu
-  Siedlungserweiterung Arbeiten, langfristig neu

Rechtsgültiges SLB

-  Siedlungsbegrenzung
-  Grünachse
-  öV-Einzugsradius
-  Fruchtfolgeflächen
-  Siedlungserweiterung Arbeiten, langfristig
-  Arbeitszone 1
-  Grünzone

5 Erläuterungen zum Zonenplan

5.1 Zonenplan Siedlung

Im Rahmen dieser Teilrevision soll das Gewerbegebiet Geissenmoos in Marbach erweitert werden. Es wird ein Änderungsplan des Zonenplans Geissenmoos erstellt sowie zur Orientierung ein Plan nach Änderung.

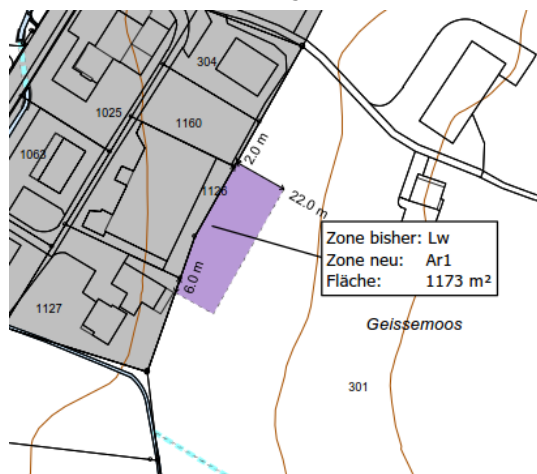
5.1.1 Einzonung

Einzonungsbegehren		Zonenplan:	Geissenmoos	
		Ortsteil:	Marbach	
		Gesuchsteller:	Wicki Holzbau	
Parz.-Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
	301	Lw	1'173	Ar1

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Öffentliche Auflage



Begehren:

Am 4. Dezember 2019 beantragte der Betriebsinhaber der Wicki Holzbau AG dem Gemeinderat die Erweiterung der Bauzone. Die Wicki Holzbau AG ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen und stösst an die Kapazitätsgrenzen ihrer Produktions- und Lagerflächen.

Im Rahmen einer Betriebserweiterung soll die bestehende Produktionshalle auf der Parzelle Nr. 1126 nach Südosten erweitert werden. Durch die Erweiterung am bestehenden Betriebsstandort kann die Erschliessung durch die bestehende Halle sowie von Süden über die Parzelle Nr. 1127 (Vereinbarung des Durchfahrtsrechts liegt vor) organisiert werden. Zudem werden damit die betrieblichen Abläufe optimiert und die bestehende Krananlage kann erweitert werden. Die Elektroverteilung ist bereits bestehend, die Heizungsanlage kann nah erschlossen werden. Die Produktionsstätte bleibt kompakt und zudem können zusätzliche Büroräumlichkeiten direkt am Produktionsstandort vorgesehen werden.

Eine Bestätigung zum Verkauf der benötigten Fläche auf Parzelle 301 liegt vor (vgl. Anhang D). Um diese Betriebserweiterung zu ermöglichen wird beantragt, 1'173 m² von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone1 einzuzonen.

Erwägungen:

Bei der vorliegenden Erweiterung der Arbeitszone 1 handelt es sich um eine Betriebserweiterung eines lokalen Gewerbes, das seit 1960 in Marbach tätig ist.
Im Gebiet Geissenmoos bestehen drei unüberbaute Parzellen. Diese eignen sich jedoch bezüglich Lage und Grösse nicht für die Erweiterung oder sie werden anderweitig genutzt (Lager und Umschlag).
Ebenso wurden Alternativstandorte innerhalb der Gemeinde und den umliegenden Gemeinden geprüft, die nicht in Frage kommen (vgl. Abs. 6.2).

Entscheid Planungskommission:

Die Planungskommission hat das Vorhaben an der Sitzung vom 14. Juli 2020 ausführlich diskutiert und die möglichen Alternativen geprüft. Die Erweiterung der Arbeitszone an diesem Ort wird als zweckmässige Lösung beurteilt. Das Nutzungsplanungsverfahren soll umgehend eingeleitet werden.

Entscheidung Gemeinderat:

Der Gemeinderat unterstützt die Erweiterung des ansässigen Betriebes und beantragt die Umzonung.

6 Standortgebundenheit

Für den Nachweis der Standortgebundenheit wurden eine umfassende Standortevaluation sowie die Prüfung von Alternativstandorten vorgenommen. Grundsätzlich ist nachzuweisen, dass die Erweiterung der Bauzone zweckmässig ist und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die raumplanerische Interessenabwägung erfolgt gemäss Art. 47 RPV.

6.1 Nachweis der Standortgebundenheit

Die Voraussetzung des Bauvorhabens ist, dass der ganze Produktionsprozess von der Anlieferung bis zu Fertigung und Verlad in einem Gebäude getätigt wird. Der Betrieb hat seinen Standort seit Jahrzehnten im Gebiet Geissenmoos in Marbach, eine Betriebsverlegung wäre unverhältnismässig. Die in der Umgebung vorhandenen unüberbauten Parzellen 1160 und 1236 werden als Lager- und Umschlagplatz genutzt und können deshalb nicht überbaut werden, oder sie eignen sich aufgrund der Lage und der Grösse nicht. Die Parzelle 1236 ist im Eigentum der Wicki Holzbau AG und wird als Holzlager- und Umschlagplatz sowie als Parkplatz genutzt. Diese Parzelle eignet sich nicht für eine Betriebserweiterung, da ansonsten Lager- und Umschlagplatz fehlen würden (vgl. Anhang E). Die Parzelle 1250 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Verkaufsverhandlungen mit einem Interessenten sind bereits weit fortgeschritten, sodass die Fläche nicht mehr verfügbar ist.

Momentan können noch kleinere Flächen auf den Parzellen 1063 und 1094 genutzt werden, diese stehen jedoch langfristig nicht zur Verfügung (vgl. Flächennachweis Anhang C).

Eine südlich angrenzende Erweiterung der Arbeitszone ist aus heutiger Sicht nicht realisierbar. Die südlich angrenzende Parzelle 171 sei nicht verfügbar (vgl. Anhang C). Damit ist eine Erweiterung der Bauzone im Bereich der Parzelle 1126 in Richtung Osten die zweckmässigste Lösung.

Abb. 4 Unüberbaute Parzellen 1160, 1236 und 1250 (Quelle: www.geo.lu.ch)



6.2 Prüfung von Alternativstandorten

In der Gemeinde Escholz matt-Marbach sowie in den umliegenden Gemeinden wurden vorgän-
gig die Flächenreserven in den Arbeitszonen erfasst und geprüft. Nachfolgend werden die
Baulandreserven der Arbeitszonen pro Gemeinde erläutert und ihre Eignung beschrieben.

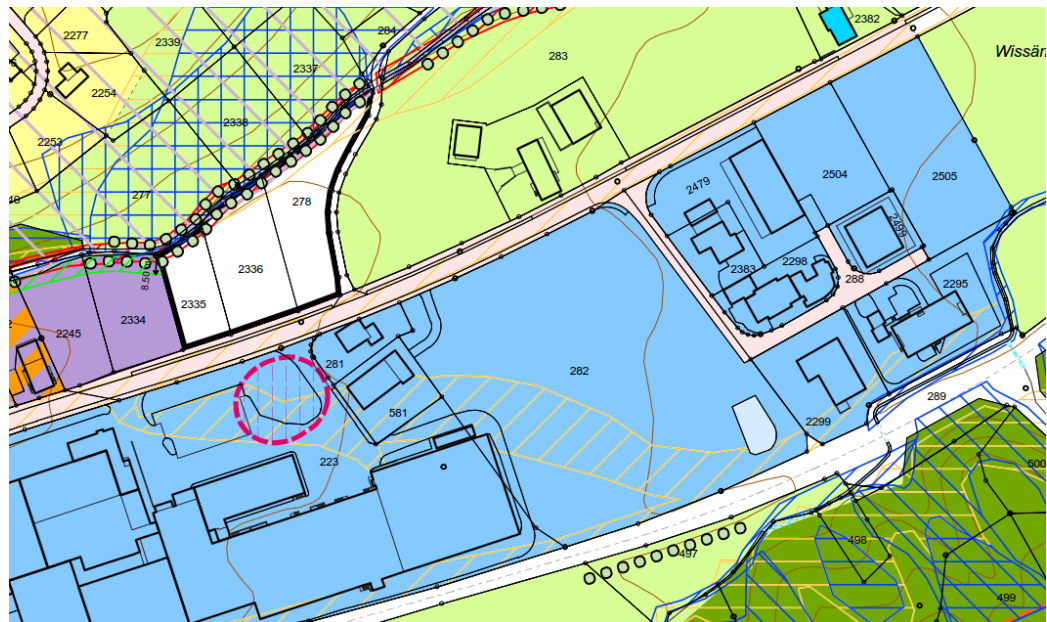
6.2.1 Escholz matt-Marbach

Der aktuelle Überbauungsstand (vgl. Anhang F) weist die Flächenreserven in den Arbeitszonen
aus. Die unüberbauten Parzellen im Gebiet Geissenmoos werden im vorangehenden Abschnitt
unter Abs. 6.1 abgehandelt.

Die Parzelle 2505 eingangs Escholz matt wurde kürzlich überbaut.

Die Parzellen 282, 2245 und 2334 befinden sich im Eigentum der Elektrisola Feindraht AG und
wurden als Industrielandreserve für die Betriebsentwicklung und –erweiterung erworben und
sind nicht verfügbar. Damit der bedeutende, international tätige Betrieb der Gemeinde erhal-
ten bleibt, sind die künftigen Entwicklungsperspektiven durch Flächenreserven zu sichern. Auf
Parzelle 282 wurde kürzlich das bestehende Gebäude im Südwesten der Parzelle nach Osten
erweitert.

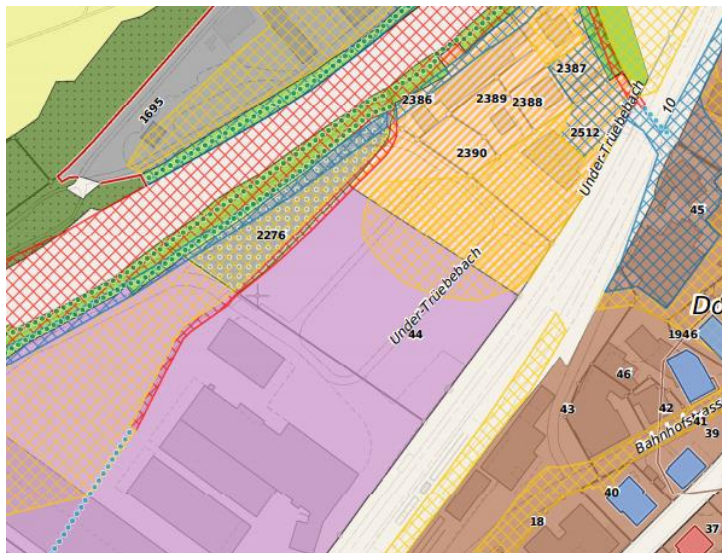
Abb. 5 Escholz matt Parz. 282, 2505, 2245, 2334



6.2.2 Schüpfheim

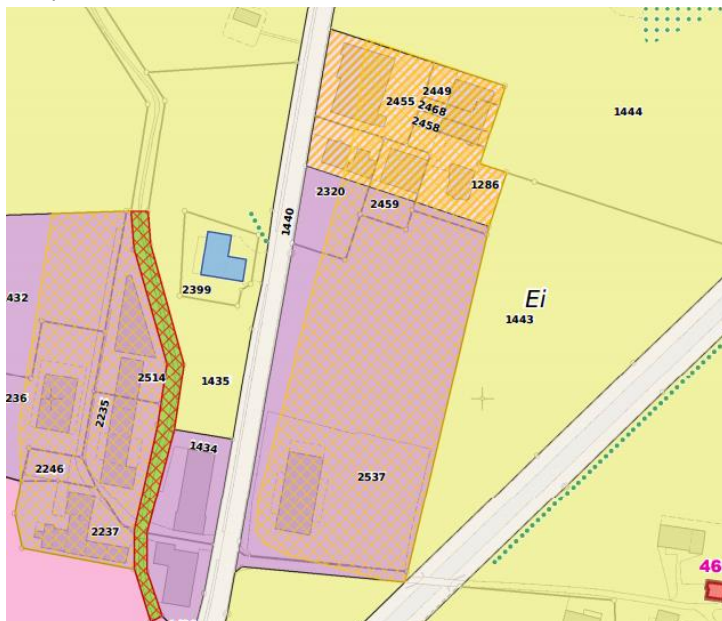
Die Parzelle 44 wird zurzeit als Lager der Kistag Dekopack AG genutzt und soll in mittelfristiger Zukunft für eine Betriebserweiterung bebaut werden.

Abb. 6 Schüpfheim Parz. 44, Anteil Arbeitszone: ca. 6'200 m²



Die Parzelle 2537 wurde an die Stalder Tiefbau AG verkauft, welche das Grundstück bebaut. Unter anderem soll der Werkhof ausgebaut werden.

Abb. 7 Schüpfheim Parz. 2320, 2459, 1286, 2537, Anteil Arbeitszone: ca. 9400 m²

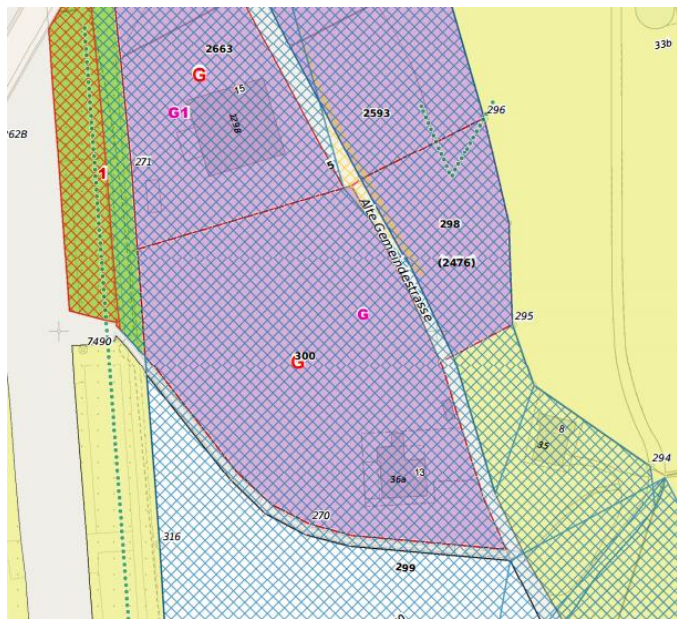


6.2.3 Flühli

Die Parzellen 298 und 300 in der Arbeitszone in Flühli wären verfügbar, zurzeit bestehen keine Bau- oder Verkaufsabsichten an einen lokalen Gewerbebetrieb.

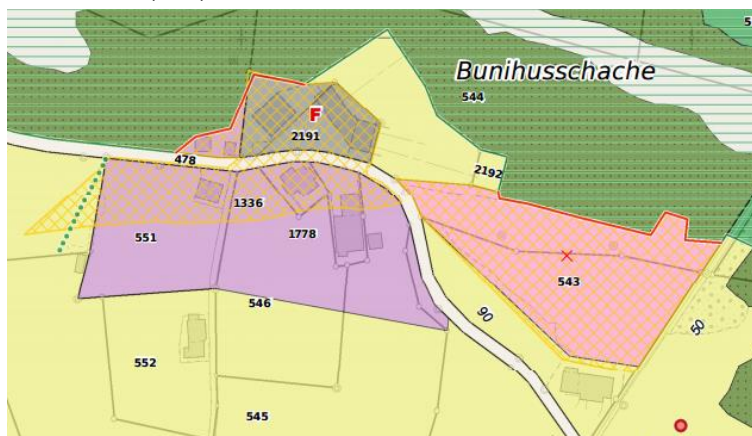
Ein neuer Standort in Flühli wird aber wegen der peripheren Lage und der verkehrlichen Erschliessung mit Zufahrt über die Lammschlucht grundsätzlich als nicht ideal bewertet. Die Verkehrsanbindung Richtung Bern würde sich deutlich verschlechtern.

Abb. 8 Flühli Parz. 298, 300, Anteil Arbeitszone ca. 5'600 m²



Im Gebiet Bunihus befindet sich eine kleinere Arbeitszone beim Schützenhaus und der Kiesaufbereitung, die nur teilweise überbaut ist. Für die Parzellen 543, 546 und 551 bestehen zurzeit keine Bauabsichten. Die Flächenreserven sind jedoch zu klein und können den Bedarf nicht decken. Auch sind sie aus verkehrstechnischer Sicht ungünstig gelegen.

Abb. 9 Flühli Parz. 543, 546, 551



6.3 Kompensatorische Auszonung

Da es sich bei der vorliegenden Einzonung um eine Erweiterung der Arbeitszone und damit um eine nicht-einwohnerkapazitätsrelevante Bauzone handelt, ist keine kompensatorische Auszonung nötig. Der Bedarf der Einzonung ist ausgewiesen, es handelt sich um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebs (vgl. Abs. 5.1.1).

7 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

7.1 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
Es soll nur die Fläche eingezont werden, die kurzfristig benötigt und überbaut wird, womit die Entwicklung des ansässigen Gewerbes mit den damit verbundenen Arbeitsplätzen in Escholz matt-Marbach gefördert wird. Das vom übrigen Siedlungsgebiet abgetrennte Gewerbegebiet wird geringfügig nach Osten erweitert. Durch den direkten Anbau an die bestehende Halle und die Optimierung der Betriebsabläufe ist ein haushälterischer Umgang mit dem Boden gewährleistet und das Baugebiet bleibt klar vom Nichtbaugebiet getrennt. Die Erweiterung der Siedlungsbegrenzung nach Osten wird im südlichen Bereich flächengleich verkleinert. So bleibt die theoretisch mögliche Siedlungserweiterung gleich gross.	
Art. 1 Abs. 2 a	natürliche Lebensgrundlagen schützen
Unter Berücksichtigung der Umweltschutzgesetzgebung werden die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt. Es werden jedoch gut 1'100 m ² Boden überbaut bzw. befestigt.	
Art. 1 Abs. 2 a^{bis}	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
Nicht relevant	
Art. 1 Abs. 2 b	kompakte Siedlungen schaffen
Durch die Einzonung wird eine bestehende Bauzone erweitert. Durch den Anbau an die bestehende Halle bleibt der Siedlungsrand jedoch kompakt.	
Art. 1 Abs. 2 b^{bis}	räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
Die Erweiterung der Arbeitszone Geissenmoos dient primär einem ansässigen Betrieb, dem Entwicklungsperspektiven am Ort geboten werden sollen, um eine Standortverlagerung weg in eine andere Gemeinde oder einen anderen Kanton zu verhindern. Die lokalen Betriebe und ihre Wirtschaftskraft müssen der Gemeinde und der Region erhalten bleiben. Dazu werden die Voraussetzungen geschaffen.	
Art. 1 Abs. 2 c	Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft
Durch die Schaffung besserer Rahmenbedingungen für die Gewerbebetriebe wird die wirtschaftliche Entwicklung in dezentralen Landesteilen gefördert, hier speziell in einem Streusiedlungsgebiet.	

Planungsgrundsätze Landschaft

Art. 3 Abs. 2 a	Kulturland erhalten
Es werden gut 1'100 m ² Boden überbaut bzw. befestigt. Es sind jedoch keine Fruchtfolgeflächen betroffen.	
Art. 3 Abs. 2 b	Einordnung in die Landschaft
Im BZR ist festgehalten, dass in der Arbeitszone 1 der Gemeinderat erforderliche Gestaltungsauflagen erlässt, damit eine gute Einordnung ins Landschaftsbild erreicht wird.	
Art. 3 Abs. 2 c	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
Nicht relevant	
Art. 3 Abs. 2 d	Freihaltung naturnaher Erholungsräume
Nicht relevant	
Art. 3 Abs. 2 e	Erhaltung der Waldfunktionen
Nicht relevant	

Planungsgrundsätze Siedlung

Art. 3 Abs. 3 a	zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
Das bestehende Gewerbegebiet wird erweitert. Es liegt weitab vom Wohngebiet und ist daher räumlich zweckmässig getrennt. Die Lage an der Kantonsstrasse ist optimal für die Anbindung Richtung Luzern und Bern. Für die ansässige Bevölkerung werden Arbeitsplätze erhalten und neu geschaffen. Der öV-Anschluss ist für die Betriebe selbst in diesem Gebiet weniger relevant, aber für den Arbeitsweg der Arbeitnehmer vorhanden.	
Art. 3 Abs. 3 a bis	Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung
Das Betriebsareal ist ausgenutzt. Es sind keine zweckmässigen ungenutzten Flächen in der Bauzone verfügbar, die den betrieblichen Erfordernissen entsprechen. Durch den Anbau an die bestehende Halle und die optimierte Erschliessung werden die Flächen optimal genutzt.	
Art. 3 Abs. 3 b	Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen
Durch die Lage der Arbeitszone ausserhalb der bestehenden Wohngebiete werden diese vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen verschont.	
Art. 3 Abs. 3 c	Rad- und Fusswege
Das Areal ist mit einem Rad- und Fussweg erschlossen.	
Art. 3 Abs. 3 d	günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen
Durch die angrenzende Kantonsstrasse bestehen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Dienstleistungen durch die Betriebe.	
Art. 3 Abs. 3 e	Durchgrünung
Im BZR ist festgehalten, dass zusammen mit dem Baugesuch ein Bepflanzungsplan einzureichen ist, der eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft durch geeignete Bepflanzung und Begrünung gewährleistet. Am Siedlungsrad ist gem. Art. 4 Abs. 3 BZR gelten erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild.	

7.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Die Bevölkerung erhält im Rahmen der öffentlichen Auflage Gelegenheit, sich zur Vorlage zu äussern.

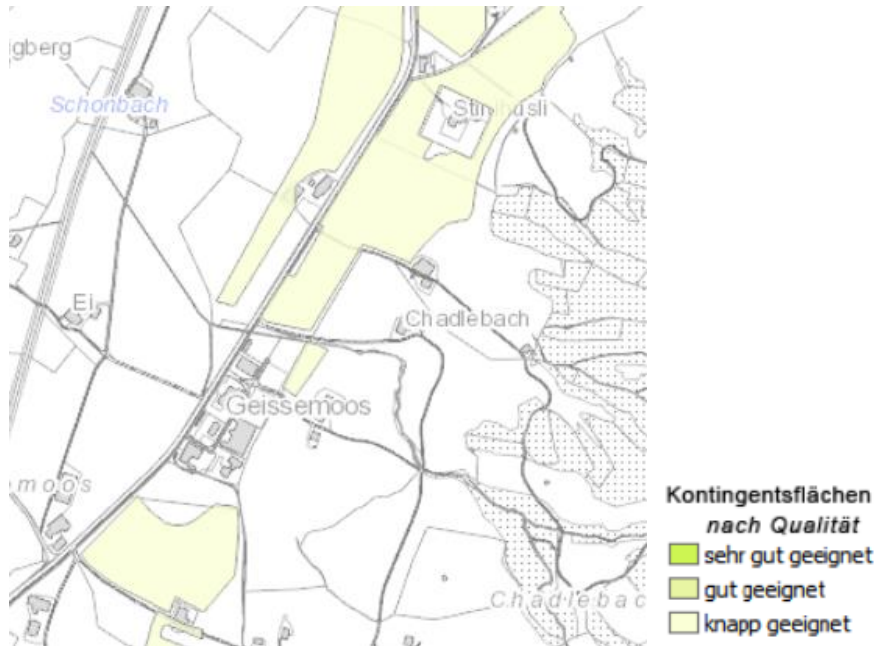
7.2.1 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Es sind keine Sachpläne oder Konzepte des Bundes von der Teilrevision betroffen. Im Folgenden wird der Nachweis zum Sachplan Fruchtfolgeflächen erbracht.

7.2.2 Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)

Im Gebiet Geissenmoos ist auf dem zur Erweiterung der Bauzone vorgesehen Teil der Parzelle Nr. 301 keine Fruchtfolgefläche ausgewiesen.

Abb. 10 Auszug Geoportal Luzern, Fruchtfolgeflächen



Raumkonzept Schweiz (Fassung vom 20.12.2012)

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 sich bei der Einzonung um die Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebes handelt. Eine weiter gehende Siedlungsentwicklung nach innen ist nicht möglich.

7.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Auswirkungen auf den Verkehr sind zu vernachlässigen, da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Erweiterung nur minimalen Mehrverkehr verursacht.

7.4 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes

7.4.1 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Escholz matt-Marbach ist gemäss kantonaler Raumstruktur im Richtplankapitel R1 als Nebenchs-gemeinde in der Landschaft der Gemeindekategorie L2 zugewiesen.

Abb. 11 Gemeindekategorien gemäss Kapitel R1, Kantonaler Richtplan, 26.05.2015



Das Gebiet Geissenmoos liegt innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan (Stand 26. Mai 2015) und ist darüber hinaus von keiner spezifischen Festlegung betroffen.

Abb. 12 Ausschnitt Kantonaler Richtplan, 26.05.2015



Gemäss Richtplankapitel S1 Siedlungsentwicklung und Begrenzung wird der Bedarf für Arbeitszonen gestützt auf das erwartete Beschäftigtenwachstum, auf die Bedürfnisse der bestehenden Betriebe sowie auf den regionalen Entwicklungsbedarf beurteilt. Die regionalen Entwicklungsträger bestimmen zusammen mit den Gemeinden regionale Siedlungsbegrenzungen, mit denen die langfristige Siedlungsausdehnung begrenzt wird.

Mit der Koordinationsaufgabe S1-1 Siedlungsgebiet wird festgelegt, unter welchen Bedingungen, die kumulativ erfüllt werden müssen, das Siedlungsgebiet angepasst werden kann:

- wenn ein kantonal (für Wohn- oder Mischgebiete oder weitere Nutzungsgebiete) oder regional (für Arbeitsgebiete) abgestimmter ausserordentlich grosser (mehr als die zulässige Entwicklungsreserve gemäss der Gemeindekategorie) und im öffentlichen Interesse liegender Entwicklungsanspruch für eine Veränderung des Siedlungsgebietes vorhanden ist.
- wenn die kantonalen und regionalen Vorgaben (Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur, kantonale Siedlungstrennräume, regionale Siedlungsbegrenzungen, Kompensation von Fruchtfolgeflächen usw.) eingehalten werden.

In Koordinationsaufgabe S1-6 ist festgehalten, dass die Gemeinden Einzonungen für Wohn-, Misch- und Arbeitsplatznutzung bei kumulativer Erfüllung folgender Anforderungen vornehmen dürfen:

Einzonungen sind nur noch innerhalb des Siedlungsgebietes möglich und dürfen 4 % der Bauzonenflächen nicht übersteigen (L-Gemeinden).	<i>Erläuterung/Kommentar</i>
Die Erweiterung der Arbeitszone liegt zwar ausserhalb der Siedlungsbegrenzung gemäss Regionalem Entwicklungsplan (REP). Eine Erweiterung im Geissenmoos ist jedoch vorgesehen, allerdings im südlichen Bereich. Die Flächen sind aber nicht für die Betriebserweiterung geeignet und nicht verfügbar. Eine Änderung des REP ist gemäss Stellungnahme der Region Luzern West nicht notwendig (bis zu einer Bautiefe). Die Einzonung beträgt deutlich weniger als 4 %.	<i>Teilweise erfüllt (die Fläche liegt zwar ausserhalb des Siedlungsgebietes, aber innerhalb einer Bautiefe muss die Siedlungsbegrenzung im REP nicht angepasst werden; die Region Luzern West unterstützt das Vorhaben);</i>
Nachweis zu Bauzonenreserven und –kapazitäten (2)	
Die Nachweise im Sinne der Koordinationsaufgabe S1-5 (Stand der Erschliessung, Verfügbarkeit der Bauzonen und Verdichtungsreserven) wurden im Rahmen der laufenden Teilrevision Rückzonungen erbracht (vgl. LUBAT und aktueller Überbauungsstand im Anhang F).	<i>erfüllt</i>
Nutzungsreserven der Bauzonen sind weitgehend ausgeschöpft. (3)	
Ein Flächennachweis und eine umfassende Prüfung von Alternativstandorten in Escholz matt-Marbach und den Nachbargemeinden wurde durchgeführt (vgl. Abs. 6).	<i>erfüllt</i>

Bedarfsnachweis gemäss Entwicklungsprioritäten und Wachstumswerten für Neueinzonungen (R1-5). (4)	
Die Wachstumswerte beziehen sich auf die Einwohnerzahl. Mit der Einzonung in die Arbeitszone werden keine neuen Einwohnerkapazitäten geschaffen.	<i>nicht relevant</i>
Der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner bleibt mindestens konstant oder wird verringert. (5)	
Der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner bleibt konstant, da Arbeitszonen im Bauzonenflächenbedarf nicht berücksichtigt werden.	<i>nicht relevant</i>
Die Bauzonenerweiterung ist überkommunal abgestimmt. Arbeitsplatzgebiete sind durch regionale Entwicklungsträger abzustimmen (6).	
Das Vorhaben wurde mit der Region Luzern West abgestimmt. Eine Anpassung der Siedlungsbegrenzung im REP ist nicht notwendig.	<i>erfüllt</i>
Die öV-Angebotsstufe 2 soll erreicht werden. (7)	
Der Standort ist rund 200 m von der Haltestelle Geissenmoos entfernt. Die Buslinie weist ein bis zwei Kurspaare pro Stunde auf.	<i>erfüllt</i>
Die Erweiterung entspricht dem kommunalen Siedlungsleitbild und dem Erschliessungsrichtplan. (8)	
Eine langfristige Siedlungserweiterung im Geissenmoos ist im Siedlungsleitbild vorgesehen, jedoch im Süden der bestehenden Bauzone. Der Erschliessungsrichtplan macht dazu keine Aussage. Die Erschliessung ist jedoch problemlos zu realisieren. Der Erschliessungsrichtplan wird entsprechend ergänzt.	<i>Teilweise erfüllt (SLB wird im gleichen Verfahren angepasst).</i>
Die Erschliessbarkeit ist rechtlich, technisch und finanziell nachgewiesen. (9)	
Die Erschliessung erfolgt von der Südseite über die PN 1126 und teilweise über die Nachbarparzelle GS 1127, dessen Eigentümer das Durchgangsrecht zugesichert hat. Die Finanzierung der Erschliessung wurde noch nicht nachgewiesen. Die notwendigen Erschliessungsmassnahmen wurden jedoch aufgezeigt inkl. Grobschätzung der Kosten, das Einverständnis der Grundeigentümerschaft der Parzelle 1127 liegt vor (vgl. Anhang D).	<i>Teilweise erfüllt (die Finanzierung wurde aufgezeigt, noch nicht nachgewiesen)</i>
Gewähr, dass neu eingezontes Land innerhalb einer bestimmten Frist überbaut wird. (10)	
Die Firma ist auf eine Erweiterung ihres Betriebs angewiesen. Die Gemeinde schliesst mit der Grundeigentümerschaft einen Widerrufsvertrag ab. Darin werden eine Frist und Pflicht zur Überbauung	<i>Teilweise erfüllt, die Vertragsentwürfe werden nach der kantonalen Vorprüfung erarbeitet.</i>

definiert. Wird die Frist nicht eingehalten, kann die Gemeinde das Land wieder auszonen.	
Ein Bebauungskonzept liegt vor (ab 1 ha Einzonungsfläche). (11)	
Die Fläche der Einzonung beträgt 1'173 m ² . Ein Bebauungskonzept ist nicht erforderlich. Ein Vorprojekt wurde bereits erstellt (vgl. Anhang A).	<i>erfüllt</i>
Beanspruchte Fruchtfolgeflächen werden kompensiert. (12)	
Durch die Umzonung werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.	<i>erfüllt</i>
Die gesamtkantonale Bauzonenauslastung liegt bei 100 % oder mehr. (13)	
Eine Bauzonenauslastung der Arbeitszonen von 100 % kann nicht nachgewiesen werden, da diverse Flächen als Betriebsreserve dienen oder als Lager- und Umschlagplätze unternutzt sind.	<i>Nicht erfüllt</i>

Bei einer Arbeitszonenerweiterung sind folgende Anforderungen zusätzlich zu erfüllen:

Grossflächige Arbeitszonenerweiterungen sind nur in kantonalen Entwicklungsschwerpunkten (ESP) und regionalen Arbeitsplatzgebieten zulässig.	
Es handelt sich nicht um eine grossflächige Arbeitszonenerweiterung.	<i>nicht relevant</i>
Die Vergrösserung einer bestehenden Arbeitszone ausserhalb von kantonalen ESP oder regionalen Arbeitsplatzgebieten kann nur im Zusammenhang mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebes erfolgen.	
Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebs, der sich in der bestehenden Bauzone nicht weiterentwickeln kann, weil dort die Platzverhältnisse nicht ausreichen.	<i>erfüllt</i>

Es müssen die in der Koordinationsaufgabe S1-6 aufgeführten Voraussetzungen 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 und 12 kumulativ erfüllt sein. Diese sind grösstenteils erfüllt oder nicht relevant. 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 (vgl. Koordinationsaufgabe S1-7).

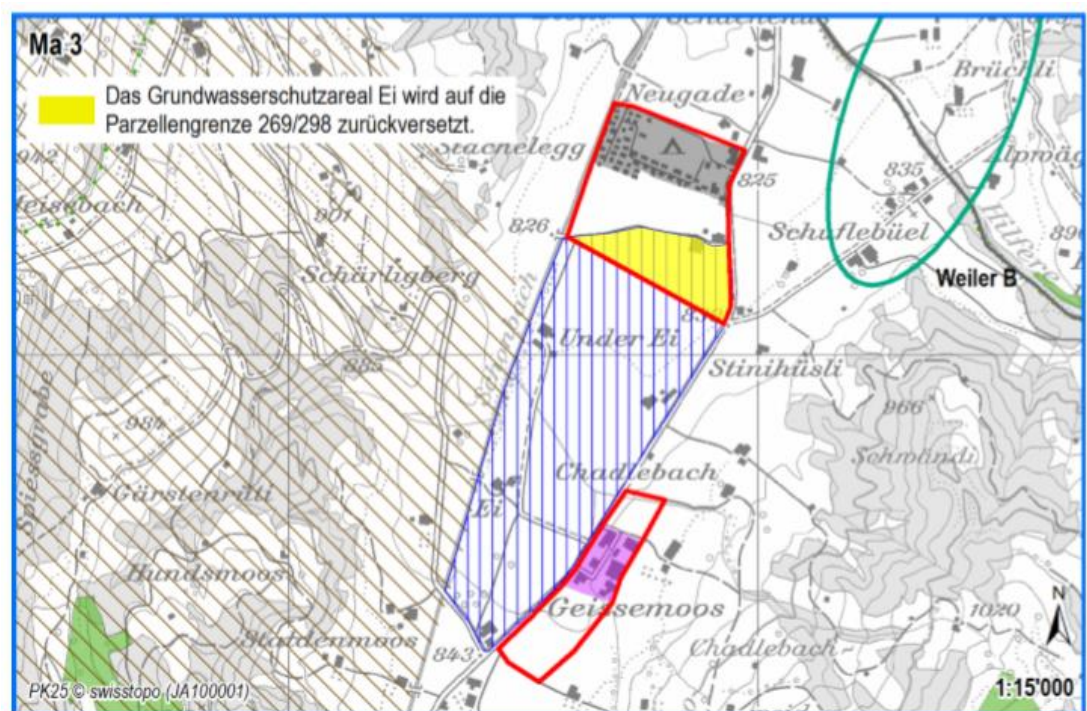
Da die Gemeinde Escholz matt-Marbach als Rückzonungsgemeinde gewertet wird, muss die Gemeinde bis Ende 2023 im Rahmen der Nutzungsplanung ihre überdimensionierten Bauzonen überprüfen. Die Gemeinde hat dazu eine Teilrevision der Nutzungsplanung erarbeitet, die zurzeit in der kantonalen Vorprüfung ist. Im Rahmen dieser Teilrevision werden diverse Flächen ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

7.4.2 Regionaler Entwicklungsplan UNESCO Biosphäre Entlebuch

Gemäss Leitsatz L.8 des Regionalen Entwicklungsplans UNESCO Biosphäre Entlebuch (REP) sollen bestehende Betriebe sich an ihren Standorten weiterentwickeln. Dazu haben die Nutzungsplanungen der Gemeinden dem Potenzial als Arbeitsplatzstandort zu entsprechen.

Das Gebiet Geissenmoos ist im Regionalen Entwicklungsplan von einer Siedlungsbegrenzungslinie umgeben, über die hinaus keine Ausdehnung erwünscht ist. Eine Erweiterung der rechtsgültigen Arbeitszone war Richtung Süden vorgesehen. Aufgrund der Betriebsabläufe und der Verfügbarkeit der benötigten Fläche ist eine geringfügige Erweiterung der Arbeitszone Richtung Osten die zweckmässigste Lösung.

Abb. 13 Regionaler Entwicklungsplan, Regionale Siedlungsbegrenzungen, 17.01.2012



— Siedlungsbegrenzungslinien: Ausdehnung nicht erwünscht

Gemäss M7.1 REP muss die regionale Siedlungsbegrenzungslinie erst ab mehr als einer Bautiefe angepasst werden. Dies bestätigten sowohl die Region West in ihrer Stellungnahme als auch der Rechtsdienst vom BUWD (vgl. Anhang G). In diesem Fall beträgt die notwendige Siedlungserweiterung max. 22 m. Damit bleibt die Erweiterung im Rahmen einer Bautiefe. Eine Erweiterung der Arbeitszone nach Süden, die gemäss kommunaler und regionaler Siedlungsbegrenzungslinie möglich wäre, ist zurzeit nicht realisierbar, da das Land nicht verfügbar ist.

Die Erweiterung der Arbeitszone im Gebiet Geissenmoos entspricht dem Leitsatz L8. Ausserdem ist die Erweiterung unmittelbar angrenzend an den bestehenden Betrieb die effizienteste Lösung. Aus diesen Gründen wird eine marginale Erweiterung des Siedlungsgebietes als vertretbar erachtet.

7.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung

7.5.1 Luft

Nicht relevant

7.5.2 Lärm

Für die Arbeitszone 1 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Auf der Parzelle 1250 (roter Kreis) befindet sich ein Lärmempfangspunkt. Bei diesem beträgt der Beurteilungspegel in der Nacht 53 dB(A) und am Tag 66.7 dB(A). Die Planungswerte in der Nacht und am Tag sind an dieser Stelle überschritten (Nacht: 50 dB(A); Tag: 60 dB(A)). Auf den Karten zum Strassenverkehrslärm ist ersichtlich, dass die hohe Lärmbelastung nur direkt auf die Kantonsstrasse zutrifft. Auf dem Einzonungsgebiet werden die Planungswerte eingehalten.

Abb. 14 Strassenverkehrslärm Tag (Quelle: map.geo.admin.ch)

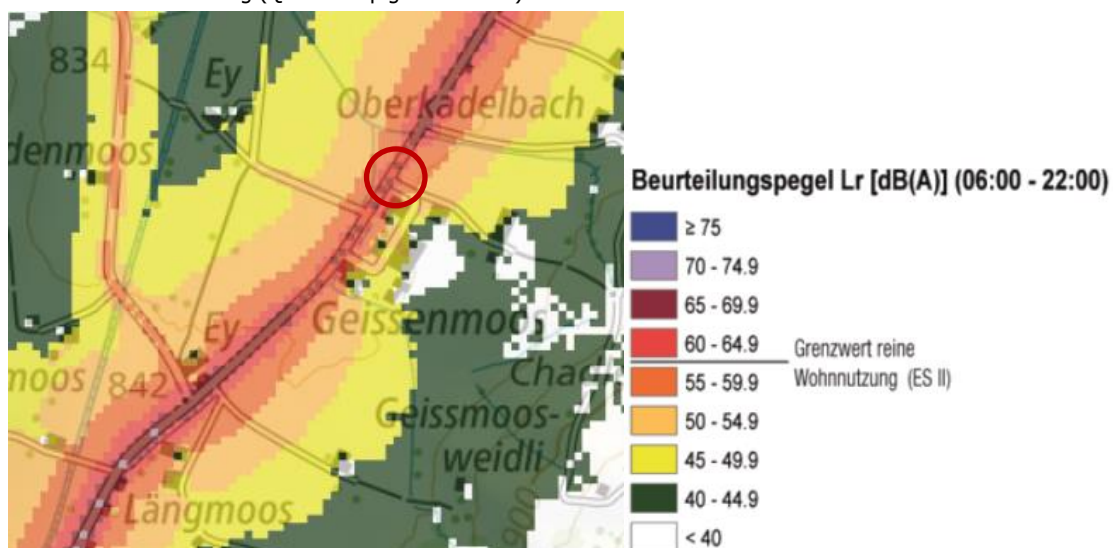
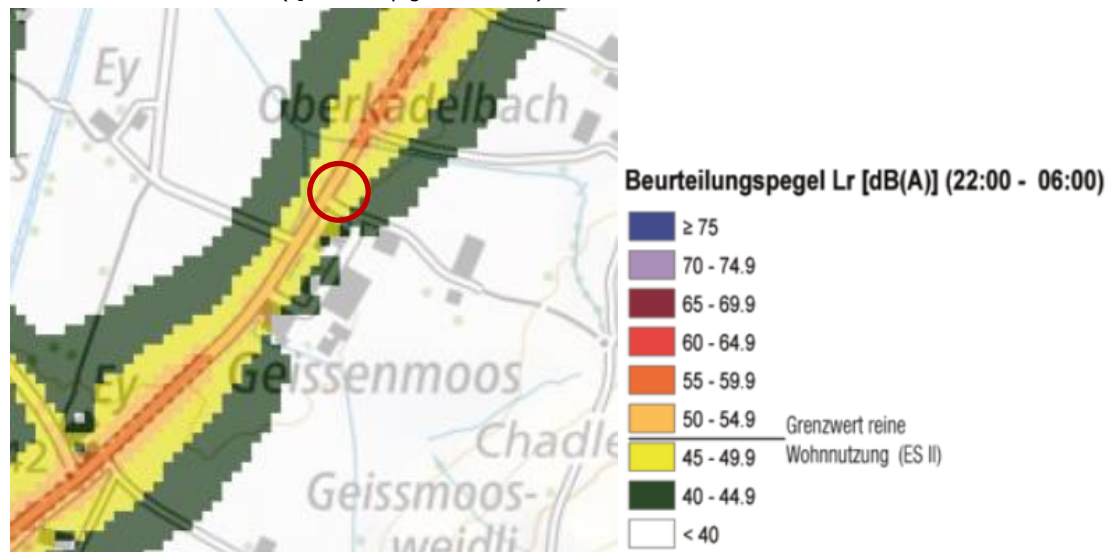


Abb. 15 Strassenverkehrslärm Nacht (Quelle: map.geo.admin.ch)



7.5.3 Erschütterungen

Nicht relevant.

7.5.4 Nichtionisierende Strahlen

Die Belastung durch nichtionisierende Strahlung ist nicht relevant. Es befinden sich keine relevanten Anlagen (Mobilfunkstandorte, Hochspannungsleitungen, Bahn) in der Umgebung.

7.5.5 Abfall und belastete Standorte (Altlasten)

Es sind keine Altlasten vorhanden.

7.5.6 Störfallvorsorge

Es sind keine störfallrelevanten Anlagen in der Umgebung vorhanden.

7.5.7 Inventare (Natur- und Kulturobjekte, -landschaften)

Es sind keine Inventare der Natur- und Landschaft betroffen.

7.5.8 Schutzverordnungen (ISOS, hist. Verkehrswege, Auengebiete, Moorlandschaften, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen)

Es sind keine Schutzverordnungen betroffen.

7.5.9 Schutz vor Naturgefahren

Gemäss Naturgefahrenkarte ist die einzuzonende Fläche von keinerlei Gefahren betroffen.

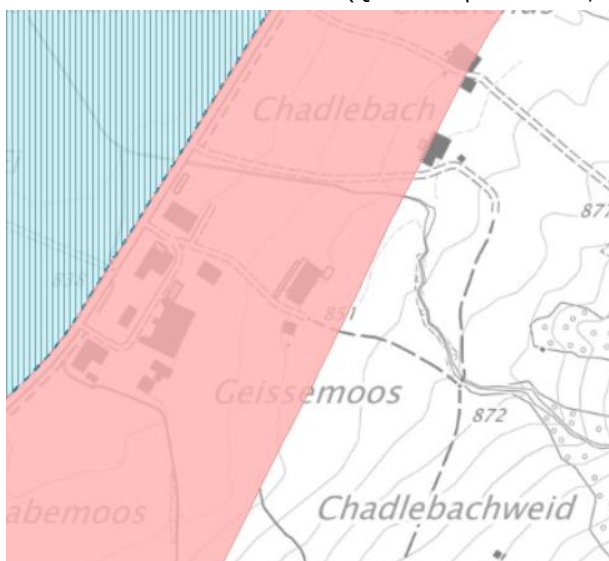
Abb. 16 Ausschnitt Naturgefahrenkarte (Quelle: geoportal.lu.ch)



7.5.10 Gewässerschutz

Gemäss dem Geoportal Luzern ist der zu erweiternde Bereich der Grundwasserschutzzone Au zugeteilt. In diesen Bereichen dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, welche die künftige Grundwasserbewirtschaftung beeinträchtigen können. Bauten und Anlagen sind grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird

Abb. 17 Ausschnitt Grundwasserschutzkarte (Quelle: Geoportal Luzern, Grundwasser)



 Grundwasserschutzareal  Gewässerschutzbereich Au

s

7.5.11 Wald

Es ist kein Wald von der Einzonung betroffen.

7.5.12 Jagd und Fischerei

Die Jagd und Fischerei sind von der Einzonung nicht betroffen.

7.6 Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen

Die Gemeinde Escholz matt-Marbach verfügt noch über grössere Reserven für Einwohner in den bestehenden Bauzonen. Diese Reserven werden in der laufenden Teilrevision Rückzonungen reduziert. Gemäss LUBAT 2017 verfügt die Gemeinde über 3.1 ha unüberbaute Arbeitszonen (vgl. LUBAT und Überbauungsstand 2019 im Anhang F). Reserven an Arbeitszonen, die nicht als Betriebsreserven gebunden sind, sind kaum vorhanden. Die Prüfung der Alternativstandorte hat keine für die Betriebserweiterung geeigneten Flächen ergeben (vgl. Abs. 6.2).

7.7 Massnahmen zur Baulandmobilisierung

Im Rahmen der letzten Gesamtrevision (genehmigt mit RRE Nr. 152 am 13. Februar 2020) wurden die entsprechenden Massnahmen zur Baulandmobilisierung getroffen. Mit der Grundeigentümerschaft wird ein Widerrufsvertrag abgeschlossen. Darin werden eine Frist und Pflicht zur Überbauung definiert. Wird die Frist nicht eingehalten, kann die Gemeinde das Land wieder auszonieren.

8 Mehrwertabgabe

Die Pflicht zur Mehrwertabgabe auf Planänderungen (Einzonungen, Umzonungen, Aufzonungen mit Bebauungsplan- bzw. Gestaltungsplanpflicht sowie Erlass oder Änderung eines Bebauungsplans) trat mit dem revidierten PBG auf den 1. Dezember 2019 in Kraft (vgl. §§ 105 ff). Sie beträgt 20 Prozent und wird auf Planänderungen erhoben, die zu einem Mehrwert von mehr als 50'000 Fr. pro Grundstück bei Einzonungen führen (§ 105 Abs. 3 PBG). Die Mehrwertabgabe wird nach Rechtskraft der Planänderung veranlagt. Die Bezahlung erfolgt nach Geldfluss mit der Fälligkeit. Die Mehrwertabgabe wird zum Zeitpunkt der Überbauung oder beim Verkauf des Grundstücks fällig.

Die Einzonung Geissenmoos von 1'173 m² in die Arbeitszone 1 wird gemäss Erfahrungswerten der Gemeinde mehrwertabgabepflichtig. Ob der Mehrwert die Freigrenze von 50'000 Fr. übersteigt, kann jedoch rechtsverbindlich erst im Veranlagungsverfahren geklärt werden.

9 Berücksichtigung der Vorprüfung

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2020 hat die Gemeinde Escholz matt-Marbach die Teiländerung des Zonenplans im Gebiet Geissenmoos und die Teiländerung des Siedungsleitbildes zur Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 24. März 2021 hat die kantonale Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) den Vorprüfungsbericht der Gemeinde zugestellt. Die für die Teiländerung des Zonenplans relevanten Vorbehalte und Änderungsanträge werden wie folgt umgesetzt:

Tab. 1 Berücksichtigung der Auflagen gemäss Vorprüfungsbericht

Betreff	Antrag rawi	Erläuterungen Umsetzung/Verweise
Kompensatorische Auszonung	Es wird darauf hingewiesen, dass für die nicht-einwohnerkapazitätsrelevante Einzonung in die Arbeitszone keine kompensatorische Auszonung nötig ist, weil sie der Erweiterung eines bestehenden Betriebs dient und der Bedarf nachgewiesen ist. Kapitel 6 im Planungsbericht ist entsprechend anzupassen.	Wurde angepasst, vgl. Abs. 6.3
Siedungsleitbild	Im Rahmen der Teilrevision ist konkret aufzuzeigen, wo das Überschreiten der Siedlungsbegrenzung an einer anderen Stelle raumplanerisch zweckmässig kompensiert werden kann.	Die Kompensation erfolgt flächengleich südlich der Arbeitszone Geissenmoos (vgl. Abs. 4.1). So bleibt die theoretisch mögliche Siedlungserweiterung gemäss Siedungsleitbild flächenmässig unverändert.
Siedlungsrandgestaltung	Im Rahmen einer allfälligen künftigen Weiterentwicklung des Arbeitsgebietes Geissenmoos werden die planungsrechtliche Umsetzung von Freiräumen innerhalb des Baugebietes sowie ein ökologisch wertvoller und gestalterisch guter Siedlungsrand, beispielsweise durch Schaffung von Grünzonen, jedoch zwingend aufzuzeigen und zu sichern sein.	Kenntnisnahme
Mehrwertausgleich	Der Mehrwertausgleich ist in den Planungsunterlagen zu ergänzen. Durch eine Fachperson ist ein entsprechendes Gutachten zu erstellen und im Planungsbericht ist der durch die Planänderung entstehende Mehrwert vor der öffentlichen Auflage der Teilrevision für das betroffene Grundstück plausibel nachzuweisen. Wir weisen darauf hin, dass die Mehrwertabgabe nach der Rechtskraft der Einzonung von der Gemeinde veranlagt wird (§ 105e Abs. 1 PBG).	Die Einzonung ist gemäss Erfahrungswerten der Gemeinde mehrwertabgabepflichtig. Ob der Mehrwert die Freigrenze von 50'000 Fr. übersteigt, wird rechtsverbindlich erst im Veranlagungsverfahren ermittelt (vgl. Abs. 8).

10 Öffentliche Auflage

Die Gemeinde Escholz matt-Marbach hat die Teilrevision Geissenmoos vom 12. April 2021 bis am 12. Mai 2021 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einsprachen seitens der Bevölkerung eingegangen.

11 Fazit

Für die Erweiterung der Wicki Holzbau AG beabsichtigt die Gemeinde, die Arbeitszone 1 im Gebiet Geissenmoos um 1'170 m² zu erweitern. Dazu ist die kommunale Siedlungsbegrenzung zu erweitern. Die umfassende Interessenabwägung hat ergeben, dass kein zweckmässiger Alternativstandort zur Verfügung steht und die Entwicklungsmöglichkeit für einen seit Jahrzehnten ansässigen Betrieb mit dem Erhalt der Arbeitsplätze am Standort höher gewichtet wird als der Verlust von Kulturland, das keine Fruchtfolgequalität aufweist. Im Sinne einer Kompensation wird im Siedlungsleitbild südlich des Gebietes Geissenmoos eine flächengleiche Reduktion der Siedlungsbegrenzungslinie vorgenommen.

Im Rahmen der laufenden Teilrevision zur Umsetzung der Rückzonungsstrategie werden die Bauzonen der Gemeinde gesamthaft reduziert.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Gabriele Horvath, Lena Ruegge

Anhang A

Vorprojekt Erweiterung Werkhalle, 4. Dezember 2019

Anhang B

Anfrage Einzonung Parzelle 301 Geissenmoos, Marbach, 4. Dezember 2019

Anhang C

Flächennachweise Parzellen 1126 und 1236, 28. Mai 2020

Anhang D

Bestätigung Durchfahrtsrecht und Landverkaufsabsicht, 9. Juli 2020

Anhang E

Prüfung von Baulandparzellen für Gewerbebaute, 13. Juli 2020

Anhang F

A. LUBAT 2017 (Stand Gesamtrevision)

B: LUBAT 2017 (Stand Teilrevision Rückzonungen)

C. Überbauungsstand Escholz matt und Marbach 2019, 4. Juni 2020

Anhang G

Stellungnahme Region Luzern West, 14. Dezember 2020