



Ortsplanung der Gemeinde Escholz matt-Marbach

Bericht des Gemeinderates zur Teilrevision Rückzonungen



2. öffentliche Auflage

8. August 2022 bis 6. September 2022

Ausgangslage

Im Sinne der §§ 6 und 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden die Unterlagen zur Teilrevision Rückzonungen der Gemeinde Escholz matt-Marbach vom 16. August 2021 bis 15. September 2021 öffentlich aufgelegt. Fristgerecht sind mehrere Einsprachen zur Teilrevision eingegangen. Aufgrund der durchgeführten Einspracheverhandlungen wurden teilweise Einigungen erzielt, teilweise wurden Eventualanträge erläutert und im Nachgang präzisiert. Hat die gütliche Erledigung von Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, so ist gemäss § 62 Abs. 1 und 2 PBG das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen.

In einigen Fällen wurde zwar keine Einigung erzielt, aber der Gemeinderat wird den Stimmberechtigten sowohl den Hauptantrag als auch den Eventualantrag zur Abstimmung vorlegen. Damit im Falle einer Annahme der Eventualanträge aus den Einsprachen durch die Stimmberechtigten das ordentliche Nutzungsplanverfahren sowie das rechtliche Gehör gewährt sind, wird eine 2. öffentliche Auflage durchgeführt. Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses beschränkt sich die 2. öffentliche Auflage nicht nur auf betroffene Dritte.

Gegenstand der zweiten öffentlichen Auflage

Gegenstand der zweiten öffentlichen Auflage sind folgende Teilzonenpläne und nur die gegenüber der ersten öffentlichen Auflage farblich dargestellten Inhalte:

- Zonenplan Marbach Dorf, 1:2'000, Änderung Parzellen Nrn. 1140, 1144, 1191-1196, 1200, vom 28.06.2022
- Zonenplan Marbachegg, 1:2'000, Änderung Parzellen Nrn. 974 und 1086, vom 28.06.2022

Orientierend liegen die Pläne nach Änderung auf (bei Umsetzung der Änderungen aus der 1. und 2. Öffentlichen Auflage)

- Zonenplan Marbach Dorf, 1:2'000, nach Änderung, vom 28.06.2022
- Zonenplan Marbachegg, 1:2'000 nach Änderung, vom 28.06.2022

Detaillierte Erläuterungen zu den Planinhalten sowie den Beurteilungen der Rückzonungen sind der Botschaft zur ersten öffentlichen Auflage und dem Planungsbericht gem. Art. 47 RPV Stand öffentliche Auflage vom 30.06.2021 zu entnehmen.

Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage Zonenplan Marbach Dorf, Änderung Parzelle Nr. 1140

Einsprache zu PN 1140: Im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage war vorgesehen, die unüberbaute Teilfläche von Parzelle Nr. 1140 in die Landwirtschaftszone auszuzonen. Die Grundeigentümerschaft hat dagegen Einsprache erhoben.

Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden, jedoch wurden mögliche Varianten besprochen. Die Einsprecherin hat im Nachgang einen Eventualantrag eingereicht, wonach die gesamte PN 1140 in der Bauzone belassen und die Bebauung mittels Baulinie beschränkt werden soll. Weiter wurde beantragt, die Baulinie nicht auf die ursprünglich vorgesehene Bauzonengrenze zu legen, sondern weiter nach Osten zu verschieben. Es liegt zwar kein konkretes Bauprojekt vor, jedoch hat die Grundeigentümerschaft viel in das bestehende Gebäude investiert, eine bauliche Erweiterung soll deshalb möglich bleiben.

Erwägungen: Die OPK hat den Sachverhalt geprüft und empfiehlt, den Hauptantrag der Gemeindeversammlung zur Ablehnung vorzulegen, sofern dieser nicht zurückgezogen wird. Der Eventualantrag wird von der OPK nicht unterstützt, da die Bauzonengröße nicht reduziert wird. Als Gegenvorschlag soll eine Fläche von ca. 356 m² ausgezont werden (Verbleib von ca. 1'360 m² in der Bauzone). Die Rückzonungsfläche reduziert sich damit um ca. 270 m² gegenüber der 1. öffentlichen Auflage. Mit der grösseren anrechenbaren Grundstücksfläche bliebe eine zweckmässige Erweiterung des bestehenden Gebäudes möglich. Die Grundeigentümerschaft akzeptiert den Gegenvorschlag. Daher ist eine 2. öffentliche Auflage für den angepassten Eventualantrag durchzuführen. Der Gemeinderat stimmt dem Vorgehen zu.

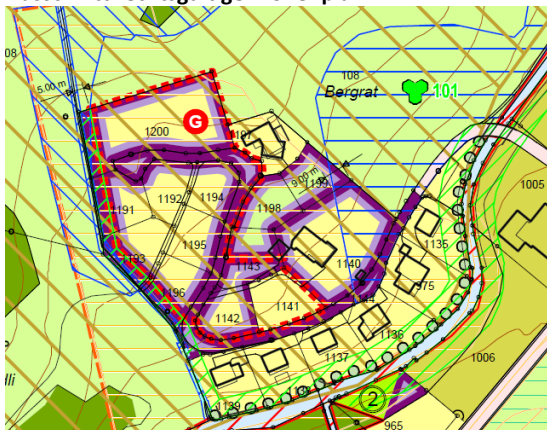
Zonenplan Marbach Dorf, Änderung Parzellen Nrn. 1144, 1191-1196, 1200

Einsprache zu PN 1144, 1191-1196, 1200: Im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage war vorgesehen, die unüberbauten Parzellen im Gebiet Bergrat in die Landwirtschaftszone auszuzonen. Die Grundeigentümerschaft der Parzellen Nrn. 1141, 1142, 1143, 1144, 1191-1196, 1198, 1199 und 1200 hat dagegen Einsprache erhoben.

Im Rahmen der Einspracheverhandlung wurden mögliche Varianten besprochen. Im Anschluss an die Verhandlung wurde durch die Grundeigentümerschaft ein angepasster Eventualantrag eingereicht. Demnach sollen die Parzellen Nrn. 1191-1196 und 1200 statt in die Landwirtschaftszone in eine Grünzone umgezont werden. In dieser Grünzone soll eine Versuchsanlage für Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) aufgestellt werden (Nutzungszweck Nr. 8 gem. Anhang BZR), wobei mögliche Kombinationen mit landwirtschaftlicher Nutzung untersucht werden sollen. Die PN 1144 soll der Verkehrszone zugewiesen werden, da sie der Erschliessung dient.

Erwägungen: Die OPK hat den Sachverhalt geprüft und empfiehlt, den Hauptantrag der Gemeindeversammlung zur Ablehnung vorzulegen, sofern dieser nicht zurückgezogen wird. Der angepasste Eventualantrag soll der Gemeindeversammlung zur Annahme empfohlen werden. Dabei ist eine Baufrist für die PV-Anlagen festzulegen. Daher ist eine 2. öffentliche Auflage für den angepassten Eventualantrag durchzuführen. Der Gemeinderat stimmt dem Vorgehen zu.

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



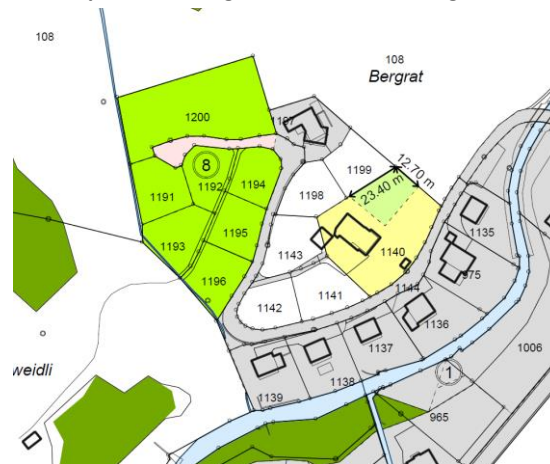
Luftbild Geoportal Luzern 12.07.2022



Zonenplanänderung 1. öffentliche Auflage



Zonenplanänderung 2. öffentliche Auflage

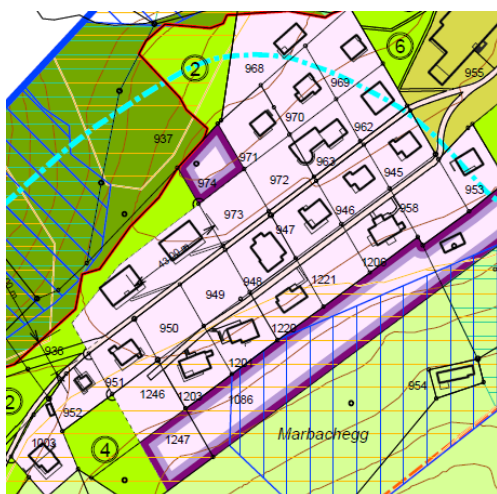


Zonenplan Marbachegg, Änderung Parzelle Nr. 974

Einsprache zu PN 974: Bei der PN 974 handelt es sich um eine «zu konkretisierende» Fläche, die gemäss Vorgabe der kantonalen Dienststelle rawi von einer Überbauung freizuhalten ist (im Planausschnitt rot schraffiert). Neben einer Auszonung in die Landwirtschaftszone kann auch eine andere planerische Lösung gewählt werden. Die Zuweisung zur Grünzone mit Nutzungszweck (2) *Ökologische Aufwertung des Waldrandes* und (4) *Gliederung der Siedlungsfläche* wurde in der Vorprüfung als genehmigungsfähig beurteilt und so

aufgelegt. Die Grundeigentümer, denen auch das angrenzende Grundstück PN 971 gehört, planen eine Erweiterung des bestehenden Ferienhauses auf PN 971 und beantragten in der Einsprache die Zusicherung, dass das Gebäude bis auf die Grundstücksgrenze zu PN 974 gestellt werden kann. Aufgrund der Festlegung einer Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.17 im Rahmen der letzten Gesamtrevision lässt sich das geplante Vorhaben jedoch nur realisieren, wenn auf PN 974 ein Streifen von 137 m² in der Bauzone (Ferienhauszone) verbleibt, sodass die anrechenbare Grundstücksfläche dem für das Bauprojekt erforderlichen Mass entspricht.

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Zonenplanänderung 1. öffentliche Auflage



	F	Ferienhauszone	II
	Gr	Grünzone	III
	Lw	Landwirtschaftszone	III
		Baulinie	

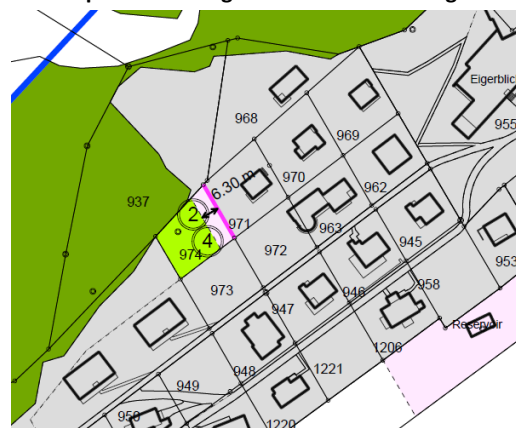
Im Rahmen der Einspracheverhandlung hat man sich auf folgende mögliche Lösung geeinigt: Angrenzend an PN 971 verbleibt eine Teilfläche von 137 m² der PN 974 in der Bauzone. Gleichzeitig wird eine Baulinie auf der heutigen Parzellengrenze festgelegt, um eine Überbauung der PN 974 zu verhindern. Die restliche Fläche der PN 974 wird der Grünzone zugewiesen. Damit wäre die Einsprache aus Sicht der Einsprecher erledigt.

Erwägungen: Die Ortsplanungskommission (OPK) hat den Sachverhalt geprüft und stimmt dem Antrag gemäss Einspracheverhandlung zu. Auf PN 974 verbleibt eine Teilfläche von 137 m² in der Bauzone. Auf der heutigen Parzellengrenze wird eine Baulinie festgelegt. Da eine ÜZ-Übertragung nur noch im Rahmen eines Sondernutzungsplans möglich ist (vgl. § 16 PBV), wäre anschliessend die Parzellierung anzupassen. Der Gemeinderat stimmt dem Kompromissvorschlag zu.

Zonenplan Marbachegg, Änderung Parzelle Nr. 1086

Einsprache zu PN 1086: Im Rahmen der 1. Öffentlichen Auflage war vorgesehen, die Teilfläche von Parzelle Nr. 1085, die in der Ferienhauszone liegt und noch unüberbaut ist, in die Landwirtschaftszone auszuzonen. Die Sportbahnen Marbachegg AG haben in einer Einsprache beantragt, von der Umzonung einer Teilfläche von Grundstück Nr. 1086 GB Marbach in die Landwirtschaftszone abzusehen. GS Nr. 1086 sei teilweise der Landwirtschaftszone und teilweise der Tourismuszone zuzuweisen. Eine Teilfläche sei in der Ferienhauszone

Zonenplanänderung 2. öffentliche Auflage



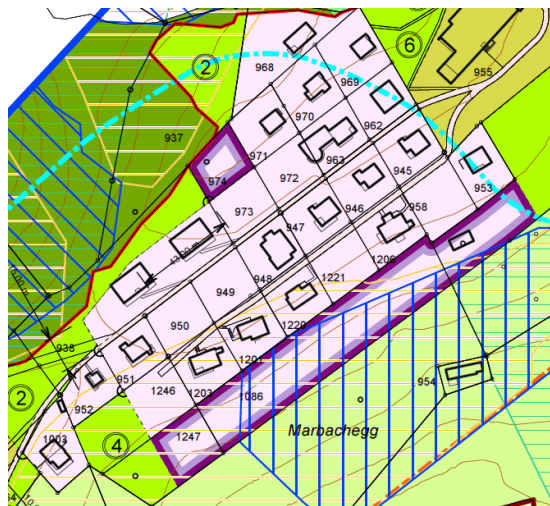
zu belassen. Zudem sei eine Teilfläche des angrenzenden Grundstücks Nr. 957 GB Marbach der Tourismuszone zuzuweisen.

Im Vorfeld hatte die kantonale Dienststelle rawi signalisiert, dass aufgrund der Einstufung der Marbachegg als Tourismuszentrum von kantonaler Bedeutung bei künftigen konkreten touristischen Vorhaben projektbezogene Umzonungen mit den entsprechenden Nachweisen genehmigt werden könnten. Umzonungen in die Tourismuszone ohne konkrete Projekte seien nicht genehmigungsfähig, da die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Umwelt nicht beurteilt werden können.

Im Rahmen der Einspracheverhandlung haben die Sportbahnen einen Teilrückzug der Einsprache erklärt und einen Eventualantrag für die Beibehaltung von drei Bauparzellen in der Ferienhauszone gestellt. Sofern die drei Parzellen eingezont bleiben, würden die übrigen Anträge zurückgezogen. Damit sollen den Sportbahnen die finanziellen Möglichkeiten für eine künftige wirtschaftliche Entwicklung, welche auch im Sinne der Gemeinde Escholz matt-Marbach und der gesamten Region seien, erhalten bleiben.

Erwägungen: Die OPK hat den Sachverhalt geprüft und empfiehlt, den Hauptantrag der Gemeindeversammlung zur Ablehnung vorzulegen, sofern dieser nicht zurückgezogen wird. Der Eventualantrag soll der Gemeindeversammlung zur Annahme empfohlen werden. Daher ist eine 2. öffentliche Auflage für den Eventualantrag durchzuführen. Der Gemeinderat stimmt dem Vorgehen zu.

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplanänderung 1. öffentliche Auflage



Grundlage vom Mai 2021

	F	Ferienhauszone	II
	Gr	Grünzone	III
	Lw	Landwirtschaftszone	III
	Baulinie		

Luftbild Geoportal Luzern 12.07.2022



Zonenplanänderung 2. öffentliche Auflage



Grundlage vom Mai 20

Verfahren und Einsprachemöglichkeit

Die Planungsunterlagen liegen während 30 Tagen, vom 8. August 2022 bis 6. September 2022, bei der Gemeindeverwaltung Escholz matt-Marbach während den Schalteröffnungszeiten und im Internet unter www.escholz matt-marbach.ch öffentlich zur Einsichtnahme auf. Verbindlich sind die bei der Gemeindeverwaltung Escholz matt-Marbach aufliegenden Originalpläne.

Allfällige Einsprachen gegen die Teilrevision sind innert der Auflagefrist mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich beim Gemeinderat Escholz matt-Marbach, Hauptstrasse 95, 6182 Escholz matt, einzureichen. Die Einsprachelegitimation richtet sich nach § 207 PBG. Einsprachen können nur zu den Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage gemacht werden. Auf Einsprachen, welche nicht die aufliegenden Änderungen betreffen, kann nicht eingetreten werden. Die Einsprachen aus der 1. öffentlichen Auflage bleiben aufrechterhalten, sofern sie nicht zurückgezogen worden sind.

Rechtswirkung

Neue Nutzungspläne gelten gem. § 85 Abs. 2 PBG ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage als Planungszone. Die öffentliche Auflage bewirkt damit eine so genannte negative Vorwirkung, also die Anwendung von künftigem, noch nicht in Kraft stehendem Recht auf einen gegenwärtigen Sachverhalt.

Weiteres Vorgehen nach der 2. öffentlichen Auflage

Die Gemeinde prüft allfällige Einsprachen und versucht diese gütlich zu erledigen. Hat die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen (§ 62 Abs. 1 und 2 PBG). Kommt hingegen keine Einigung zustande, teilt die Gemeinde mit, warum sie der Gemeindeversammlung beantragen werde, die Einsprache abzuweisen (§ 62 Abs. 3 PBG).

Anschliessend wird die Teilrevision Rückzonungen der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenplan-Änderungen werden dann dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingebracht.

Escholz matt, 5. August 2022

Gemeinderat Escholz matt-Marbach

Gemeinderat Escholz matt-Marbach

Hauptstrasse 95
6182 Escholz matt
041 487 70 00

gemeindeverwaltung@escholz matt-marbach.ch
www.escholz matt-marbach.ch

Aktenauflage

Gemeindeverwaltung Escholz matt-Marbach
Öffnungszeiten: Montag bis Freitag,
8.00 bis 11.30 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr