



Gemeinde
Eschenbach
Luzern

BURKHALTER
DERUNGS AG
RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

GEMEINDE ESCHENBACH

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

21. November 2022 – Mitwirkung und Vorprüfung

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Eschenbach
Oeggenringenstrasse 12
6274 Eschenbach
www.eschenbach-luzern.ch

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

STAND

Mitwirkung Bevölkerung: 01.12.22-31.1.23
Vorprüfungsbericht:
Öffentliche Auflage:
Beschlussfassung:
Genehmigung:

INFORMATION

Projektnummer: 91922
Bearbeitet durch: Elena Wiss und Elena Erni

INHALT

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

- Nutzungsplanung: - Zonenplan Siedlung und Landschaft
- Bau- und Zonenreglement
- Baulinienplan «Anpassung Dorf» und «Aufhebung GWR»
- Richtplanung: - Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan Siedlung und Gemeinde
- Dokumentation: - Beilage 1: BZR Vergleich neu - alt
- Beilage 2: Herleitung ÜZ und Gesamthöhe
- Beilage 3: Herleitung Sondernutzungspläne
- Beilage 4: Herleitung Gewässerräume
- Beilage 5: Teilzonenplan Gewässerräume Siedlung
- Beilage 6: Teilzonenplan Gewässerräume Landschaft
- Beilage 7: Unterlagen Einzonung FC-Platz
- Beilage 8: Unterlagen Einzonung Rothli
- Beilage 9: Heckendefinition
- Inventar: - Bauminventar

ABKÜRZUNGEN

AZ	Ausnutzungsziffer
BFF	Biodiversitätsförderflächen
BZR	Bau- und Zonenreglement
DEFH	Doppel-Einfamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus
FFF	Fruchtfolgeflächen
FH	Fassadenhöhe
GH	Gesamthöhe
GP	Gestaltungsplan
GSchV	Gewässerschutzverordnung des Bundes
GWR	Gewässerraum
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LUBAT	Luzerner Bauzonen-Analysetool
MBZR	Muster Bau- und Zonenreglement Kanton Luzern
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OPK	Ortsplanungskommission
OPR	Ortsplanungsrevision
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Planungs- und Bauverordnung
REFH	Reihen-Einfamilienhaus
REP	Regionaler Entwicklungsplan
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
RP	Richtplan
SLB	Siedlungsleitbild
ÜG	Übriges Gebiet
ÜZ	Überbauungsziffer

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN	5
1.1.	Übergeordnete Planung	5
1.2.	Stand der Ortsplanung	5
1.3.	Bestandteile	6
1.4.	Ziele	6
1.5.	Organisation	6
1.6.	Vorgehen	6
2.	VORGABEN UND SYSTEMATIK	7
2.1.	Grundlagen	7
2.2.	Vorgaben	7
2.3.	Systematik ÜZ und Gesamthöhe	8
2.4.	Anwendung auf die Bauzonen	11
2.5.	Grünflächenziffer	12
3.	SONDERNUTZUNGSPLANUNG	14
3.1.	Handlungsbedarf	14
3.2.	Handlungsoptionen	14
3.3.	Übertragung in die Nutzungsplanung	14
3.4.	Umgang mit Gestaltungsplänen	15
3.5.	Erhaltungszone	16
4.	ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN	17
4.1.	Neue Zonen	17
4.2.	Gewässerraum	17
4.3.	Reservezonen	17
4.4.	Anpassungen Bauzonen	18
4.5.	Bauminventar	37
4.6.	Anpassungen Zonenplan Landschaft	37
4.7.	Weitere Anpassungen	39
5.	ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)	40
5.1.	Aufbau	40
5.2.	Bauvorschriften	43
5.3.	Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen	44
5.4.	Anhang	44
6.	BEGLEITENDE MASSNAHMEN	45
6.1.	Anpassung Baulinien	45
6.2.	Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan	45
6.3.	Mehrwertabgabe	46
6.4.	Kompensation FFF	46
7.	AUSWIRKUNGEN	47
	ANHANG	48

1. AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN

1.1. Übergeordnete Planung

Das übergeordnete Planungsrecht hat in den letzten Jahren zahlreiche Änderungen erfahren. So sind auf kantonalen Ebene am 1. Januar 2014 das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und auf Bundesebene am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Die darauf abgestimmte Revision des kantonalen Richtplans wurde im Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt. Ebenfalls von Bedeutung ist die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Vorgaben RPG und PBG

Im Kanton Luzern ging die Einführung der harmonisierten Baubegriffe gemäss IVHB mit einem grundsätzlichen Systemwechsel einher. Dabei wurden die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.

Neue Baubegriffe

Die Bauzonenkapazität wird durch die Dienststelle rawi mit dem Luzerner Bauzonen-Analysetool (LUBAT) ermittelt. Mit Schreiben vom 6. April 2020 wurde die Gemeinde Eschenbach als Einzonungsgemeinde eingestuft. Das heisst, dass der Bauzonenbedarf über eine Planungsperiode von 15 Jahren aus heutiger Sicht nicht gedeckt ist. Einzonungen sind daher zu einem gewissen Mass möglich.

Bauzonenkapazität

Mit der vorliegenden Gesamtrevision passt die Gemeinde ihre Nutzungsplanung, das heisst Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR) an das übergeordnete Recht an.

Anpassungsbedarf

1.2. Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde am 26. November 1995 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Seither gab es neun Teilrevisionen und Teiländerungen. Die beiden letzten Teilrevisionen erfolgten in den Jahren 2021 und 2022. Im Jahr 2021 wurde die Teilrevision Eschenbacher Moos und 2022 die Erweiterung der Abbauzone West genehmigt.

Letzte Revision

Seit 2018 versucht die Gemeinde Eschenbach die Situation um die Arbeitszone Höndlen (Grundstücke Nrn. 1160 – 1162) planungsrechtlich zu klären. Dazu wurde 2019 eine Planungszone erstellt, welche um ein weiteres Jahr auf total zwei Jahre verlängert wurde. Nach Ablauf der Frist für die Planungszone 2021 wurde eine öffentliche Auflage mit der Rückzonung bis auf den Viehmarkt durchgeführt. Zurzeit laufen wieder Verhandlungen mit der Eigentümerschaft, um eine gütliche Einigung zu finden. Da die vorliegende Gesamtrevision die Teilrevision überholt hat, zeigt die vorliegende Planung auf, wie mit dem Areal umgegangen wird, falls eine Einigung mit der Eigentümerschaft gefunden wird. Falls keine Einigung gefunden wird, wird die Fläche wie 2021 öffentlich aufgelegt, bis auf den Viehmarkt rückgezont.

Spezialfall Arbeitszone Höndlen

Als strategische Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung erarbeitete die Gemeinde gemeinsam mit der Ortsplanungskommission ein Siedlungsleitbild, welches 2021 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Darin werden strategische Aussagen zur Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren gemacht. Gleichzeitig stellt das Siedlungsleitbild auch konkrete Massnahmen zur vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung dar.

Siedlungsleitbild

1.3. Bestandteile

Nutzungsplanung	Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende verbindlichen Dokumente: <ul style="list-style-type: none">- Bau- und Zonenreglement- Zonenplan Siedlung und Landschaft- Baulinienplan- Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan- Bauminventar
-----------------	---

1.4. Ziele

Ziele	Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung verfolgt die Gemeinde die folgenden Ziele und Aufgaben: <ol style="list-style-type: none">1. Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton2. Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan3. Umsetzung der Strategie und der Ziele aus dem Siedlungsleitbild4. Einführung des neuen Baurechts (gemäss Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) IVHB5. Erstellung Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan6. Überprüfung und Aufhebung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen7. Sicherung Baumbestand durch Inventar8. Schaffung der Voraussetzungen für Um- resp. Einzonungen im Gebiet Bahnhofstrasse, Rothli, Weierhus, Dräje und Höndlen.
-------	---

1.5. Organisation

Kommission	Die vorliegende Gesamtrevision wurde ab Januar 2020 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:
Vorsitz	David Niederberger
Mitglieder	Daniel Allenbach, Hans Aregger, Karin Colombo (Leiterin RBO), Markus Kronenberg (Gemeindeammann), Yves Portmann, Christoph Salzmann, Lorenz Schürmann, Sandra Wagner
Protokoll	Roland Studer (Gemeindeschreiber)
Fachbearbeitung	Burkhalter Derungs AG: Reto Derungs, Elena Wiss

1.6. Vorgehen

Terminplan	Die Ortsplanungsrevision wird in folgenden Schritten erarbeitet:	
	Erarbeitung Gesamtrevision	Ab Januar 2022
	Informationsveranstaltung Quartierentwicklung	12. Mai 2022
	Informationsveranstaltung Landschaft	24. August 2022
	Mitwirkung	1. Dez. 2022 – 31. Jan. 2023
	Kantonale Vorprüfung	Ab Dezember 2022
	Mitwirkungsveranstaltung	10. Januar 2023
	Anpassung und Bereinigung	Sommer 2023
	Öffentliche Auflage (30 Tage)	Herbst/Winter 2023
	Einspracheverhandlung und Anpassung	Anschliessend
	Urnenabstimmung	Anschliessend
	Genehmigung durch Regierungsrat	Anschliessend

2. VORGABEN UND SYSTEMATIK

2.1. Grundlagen

Für die vorliegende Ortsplanung sind insbesondere folgende Grundlagen relevant:

(1)	Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG), 2014	Bundesgesetze
(2)	Revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV), 2011	
(3)	Revidiertes Planungs- und Baugesetz (PBG), 2018	Kantonale Gesetze
(4)	Revidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV), 2018	
(5)	Revidierter kantonaler Richtplan, 2016	Kantonale Planung
(6)	Bericht Gefahrenkarte, 2009	
(7)	Siedlungsentwicklung nach innen, 2013	Kantonale Arbeits- hilfen
(8)	Darstellung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen in Zonenplänen, 2014	
(9)	Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung, 2020	
(10)	Muster Bau- und Zonenreglement (MBZR), 2020	
(11)	Regionaler Entwicklungsplan (REP) Seetal, 2013	Regionalplanung
(12)	Bauinventar (BILU), Denkmalpflege und Archäologie Kanton Luzern, 2020	Inventare
(13)	Siedlungsleitbild, 2021	Gemeinde
(14)	Diverse Bebauungs- und Gestaltungspläne	

2.2. Vorgaben

Die Gemeinde muss in ihrer Nutzungsplanung die Vorgaben aus den übergeordneten Grundlagen umsetzen. Ausgangslage

Die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt (§§ 23 und 25 PBG, § 12 PBV). Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zum Grundstück. Eine ÜZ von 0.20 beschränkt den Fussabdruck der Hauptbaute (inkl. Aussenmauern) beispielsweise auf max. 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche. Das maximal zulässige Bauvolumen ergibt sich aus der ÜZ und der Gesamthöhe. Balkone, deren Ausmass die zulässigen Werte vorspringender Gebäudeteile gemäss § 112a PBG übertreffen, sind ebenfalls der ÜZ anzurechnen. Überbauungsziffer (ÜZ)

Die bisher gebräuchliche Festlegung der Gebäudehöhe über die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe eines festen Wertes, der sogenannten Gesamthöhe, ersetzt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden, d. h. dem gewachsenen Terrain (§ 139 PBG). Bei Schrägdächern darf die Oberkante der Dachfläche gemäss § 34 PBV zusätzlich max. 50 cm höher liegen. Gesamthöhe

Der Grenzabstand ist neu direkt von der Gesamthöhe abhängig und ist auf alle Seiten gleich. Die Werte gibt § 122 PBG vor. Bis 11 m Gesamthöhe gelten 4 m, bis 14 m sind es 5 m und bis 17 m sind 6.5 m Abstand einzuhalten. Grenzabstand

Mit Ausnahme der Hauszufahrt dürfen Erschliessungsflächen nicht mehr als anrechenbare Grundstücksflächen mitberücksichtigt werden (§ 11 PBV). Innerhalb der Bauzone sind sie neu als Verkehrszonen gemäss § 52 PBG auszuscheiden. Verkehrszonen

Das Gewässerschutzgesetz forderte die Ausscheidung des Gewässerraums bis zum 31. Dezember 2018. Die erforderlichen Gewässerraumbreiten gibt der Bund in Art. 41a GschV vor. Gewässerraum

2.3. Systematik ÜZ und Gesamthöhe

Ausgangslage Die übergeordneten, kantonalen Vorgaben aus PBG und PBV legen die Systematik der neuen Messweisen nicht abschliessend fest. Diese sind auf kommunaler Ebene zu präzisieren. Dazu wurde nachfolgender Ansatz gewählt:

2.3.1. Überbauungsziffer (ÜZ)

Unterteilung Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen.

ÜZ-Hauptbauten Die ÜZ für Hauptbauten ist die massgebende Nutzungsziffer. In Kombination mit der Gesamthöhe bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bzgl. Körnung und Dichte. In Abhängigkeit von der Dachform werden drei unterschiedliche Ziffern festgelegt: ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c. Die ÜZ-a bildet den Grundwert.

ÜZ-Nebenbauten Unter den Begriff der Nebenbaute fallen alle Bauten oder Anbauten bis 4.5 m Gesamthöhe, unabhängig von der Nutzungsart. Für die Wohnzone W1 wird ein Wert von 0.10, für die Wohnzonen W2 wird ein Wert von 0.08 vorgeschlagen und für die mehrgeschossigen Wohnzonen W3 und W4 ein Wert von 0.06.

Einstellhallen Einstellhallen, welche höchstens zur Hälfte aus dem Terrain herausragen, müssen wie bisher nicht an die Nutzungsziffer angerechnet werden (vgl. § 13a PBV).

2.3.2. Gesamt- und Fassadenhöhe

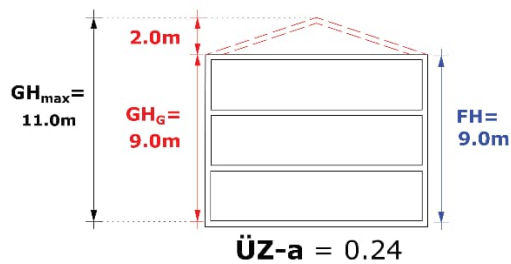
Gesamthöhe Die Gesamthöhe bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten, ab dem gewachsenen Terrain gemessen (Definition PBG § 139). Die Grundwerte variieren zwischen 7.5 m und 16.0 m. Der Grundwert gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten in herkömmlicher Bauweise erhöht sich die zulässige Gesamthöhe am First um 2.0 m.

Fassadenhöhe Die traufseitige Fassadenhöhe dient der Regelung herkömmlicher Schrägdachbauten. Sie bezeichnet den Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Terrain und der Dachtraufe. Das BZR legt keinen fixen Wert fest. Dieser ergibt sich indirekt über die Bestimmungen in Art. 59 – 61 BZR.

Talseitige Fassadenhöhe Aufgrund der teilweisen Hanglage und der damit verbundenen Aussicht wird in den meisten Zonen eine talseitige Fassadenhöhe definiert. So soll die max. Gebäudehöhe in gewissen Zonen nicht dem Terrain entlang verlaufen dürfen, sondern soll talseitig fixiert sein. Das BZR definiert dazu eine talseitige Fassadenhöhe (vgl. Tabelle in Anhang 1 BZR). Diese gibt den höchsten Punkt der Dachkonstruktion – gemessen an der talseitigen Fassade – für das ganze Gebäude vor. Dieser Punkt spannt eine horizontale Ebene Richtung Hang auf, welche nicht überschritten werden darf.

Abgrabungen Abgrabungen von mehr als einem Meter sind in der Gebäudehöhe zu kompensieren. Das heisst die zulässige Fassadenhöhe reduziert sich an dieser Stelle um das entsprechende Mass.

Beispiel W2b:



- Grundwert $GH_G = 9.0\text{ m}$ (= Fassadenhöhe, FH)
- Max. Gesamthöhe, $GH_{max} = 11.0\text{ m}$
- Zuschlag für Satteldach: + 2.0 m am First (rot)

Abb. 1: Gesamthöhe: Grundwert + Zuschlag für Schrägdach

Beispiel:



Max. Gesamthöhe, $GH_{max} \sim 11\text{ m}$
 Grundwert $GH_G = \text{Fassadenhöhe} \sim 9\text{ m}$

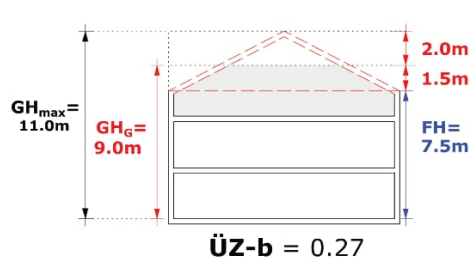
Abb. 2: Beispiel Gesamt- und Fassadenhöhe

2.3.3. Abhängigkeit von ÜZ, Gesamthöhe und Dachform

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

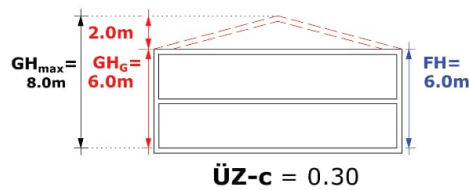
Gleichbehandlung
 verschiedener
 Dachformen

Typ	Skizze (Beispiel Wohnzone W2b)	Erläuterungen
ÜZ-a		Die ÜZ-a ist die Ausgangs-ÜZ einer Bauzone und gilt für ein kubisches Gebäude als Produkt aus ÜZ und Gesamthöhe. Für Schrägdächer gilt am First ein Höhenzuschlag von 2.0 m = max. Gesamthöhe GH_{max} (vgl. Art. 59 BZR).
ÜZ-b		Das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen (vgl. Art. 61 BZR). Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche betragen. Dies entspricht der bisherigen Regelung gemäss § 138 PBG (alt).



Diese Variante regelt die Dachgeschosseshöhe für herkömmliche Schrägdachbauten (z. B. Satteldach) nach altem Recht. Die traufseitige Fassadenhöhe (FH) muss auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. Dies ergibt eine Höhendifferenz von 3.5 m zwischen First und Traufe. Unter Annahme eines Kniestocks von 1.5 m entspricht dies der bisher gebräuchlichen max. Firsthöhe von 5.0 m gemäss § 139 PBG (alt) (vgl. Art. 60 BZR).

ÜZ-c



Dieser Wert gilt für Bauten, bei denen auf ein Vollgeschoss verzichtet wird. D. h. die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) werden jeweils um mindestens 3.0 m unterschritten (vgl. Art. 8 Abs. 3; Art. 59 Abs. 2 BZR).

Tab. 1: Skizzen zum System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern

2.3.4. Regelung von gemischten Nutzungen

Zwei ÜZ-Typen in der Wohn- und Arbeitszone

In Anpassung an das neue System ist die Nutzungsverteilung von Wohnen und Arbeiten neu zu regeln. Dazu werden in der Wohn- und Arbeitszone zwei Überbauungsziffern (Typ 1 und Typ 2) festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung. Das heisst die max. zulässige Wohnnutzung auf dem Grundstück wird durch die ÜZ und Gesamthöhe gemäss Typ 1 festgelegt. Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.

Flexible Nutzungsanordnung

Die Umsetzung erfordert nicht zwingend die Erstellung von zwei Bauten. Die Werte nach Typ 1 und Typ 2 können auch auf eine Baute angewendet werden, in welcher die Nutzungen frei angeordnet werden können. So kann z. B. ein Gebäude erstellt werden, dessen Fussabdruck der Summe aus Typ 1 und Typ 2 entspricht und dessen EG komplett der Arbeitsnutzung dient. Die Wohnnutzung kann in den Obergeschossen kompensiert werden (vgl. folgende Abbildung).

Gesamthöhe

ÜZ gemäss Art. 17 Abs. 2

Nutzungsübertragung gemäss Art. 17 Abs. 3

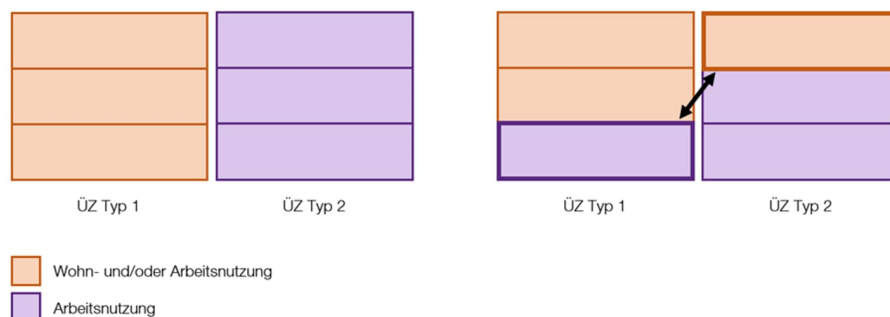


Abb. 3: Nutzungsverteilung mit zwei ÜZ-Typen für Wohnen und Arbeiten sowie der Möglichkeit zum Übertrag

2.4. Anwendung auf die Bauzonen

Der Charakter der bestehenden Bebauung soll durch die Einführung der neuen ÜZ erhalten bleiben. Die Gemeinde strebt eine massvolle Innenentwicklung an, welche die gewachsene Struktur und die vorhandenen Qualitäten respektiert. Dabei ist der in einer Bauzone vorhandene Gebäudebestand durch die Festlegung der neuen Bestimmungen rechtlich möglichst gut abzudecken. Je nach Parzellengrösse und bestehender Bebauungsdichte ist auch eine zusätzliche Entwicklung möglich. Für bestehende Bauten, welche die neuen Bestimmungen überschreiten, gilt die Bestandesgarantie nach § 178 PBG.

Generelle Festlegung der ÜZ und Gesamthöhe

Die neuen Nutzungsmasse, bestehend aus ÜZ und Gesamthöhe müssen den Gegebenheiten vor Ort Rechnung tragen. Dabei gilt es, bestehende Qualitäten zu erhalten und Raum für Entwicklungen zu schaffen, wo dies sinnvoll ist. Dazu wurde eine Quartieranalyse vorgenommen (vgl. Beilage 2). Die Zuteilung der Bauzonen und der neuen Nutzungsmasse erfolgte anschliessend nach folgenden Grundsätzen.

Herleitung ÜZ und Gesamthöhe

2.4.1. Grundsätze

Der in einer Bauzone vorhandene Gebäudebestand soll mit den neuen Bestimmungen möglichst gut abgedeckt werden. Angestrebt wird eine Abdeckung von rund 80 %. Eine Abdeckung von 100 % sowohl bzgl. Gebäudehöhe als auch bzgl. ÜZ würde eine flächendeckende, massive Verdichtung nach sich ziehen – mit unvorhersehbaren Auswirkungen auf die Siedlungsqualität. Für bestehende Bauten, welche die neuen Baumassee überschreiten, gilt Bestandesgarantie nach § 178 PBG. Die heutigen Wohnzonen sollen ihren Charakter und ihre spezifischen Qualitäten grundsätzlich behalten und sich gleichzeitig zeitgemäss weiterentwickeln.

Wohnzonen

Die Gemeinde strebt ein moderates Wachstum und eine Entwicklung von innen nach aussen an. Bei den Gebäudehöhen soll ein gewisses Entwicklungspotenzial ermöglicht werden. Die Gesamthöhen werden so angesetzt, dass bestehende Dachgeschosse mit Kniestock (i. d. R.) zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden können.

Innenentwicklung

Bestehende Gestaltungspläne sollen soweit möglich aufgehoben werden, dies gilt insbesondere für ältere und bereits realisierte Gestaltungspläne. Dies erfordert unter Umständen Anpassungen im Zonenplan und im BZR. Besondere qualitative Merkmale einheitlich bebauter Gebiete werden dabei durch die Festlegung sogenannter «Erhaltungszonen» gesichert (vgl. Kapitel 3.5). Die bisher gültige Ausnützung soll auch weiterhin möglich bleiben. Grundlage bildet der massgebende Wert der Bauzone oder des Gestaltungsplans.

Gestaltungspläne

In den Kernzonen sind die Bau- und Nutzungsmasse heterogen, speziell hinsichtlich der ÜZ. Die Festlegung einheitlicher Werte wird der gewachsenen Siedlungsstruktur nicht gerecht. Zudem besteht an diesen Lagen ein gesteigertes öffentliches Interesse, welches im Einzelfall auch höhere Dichten oder spezifische bauliche Entwicklungen verlangt. Auf die Festlegung von fixen Nutzungsmassen wird in der Kernzone A abgesehen, in der Kernzone B wird auf das Festlegen von ÜZ-Werten verzichtet. Bauvorhaben müssen vor allem qualitativen Anforderungen genügen und sich gut in den Bestand eingliedern.

Kernzonen

Arbeitszonen Die Arbeitszonen sind in der Gemeinde Eschenbach auf verschiedene Gebiete verteilt. Aufgrund ihrer Lage und Nutzung ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an die Baumassen, die Lärmempfindlichkeitsstufen, aber auch an die erlaubten Nutzungen. Die Arbeitszonen werden daher in fünf Zonen unterteilt. Bei allen Zonen wird kein ÜZ-Wert festgelegt. Damit soll ermöglicht werden, dass die bestehenden Zonen optimal ausgenutzt werden können. Die Grenzabstände werden auf ein Minimum von 4.0 m fix festgelegt. Die Arbeitszonen entlang des Siedlungsgebietes sollen sich in den Höhen an den umliegenden Zonen orientieren (11.0 – 15.0 m). In den Arbeitszonen AllId und AIV darf bis 18.0 m hoch gebaut werden. In allen Zonen wird ein minimaler ÜZ-Wert von 0.20 vorgegeben. Bis auf die niedrigste Zone AllIa wird auch eine minimale Höhe vorgegeben (6.0 – 9.0 m).

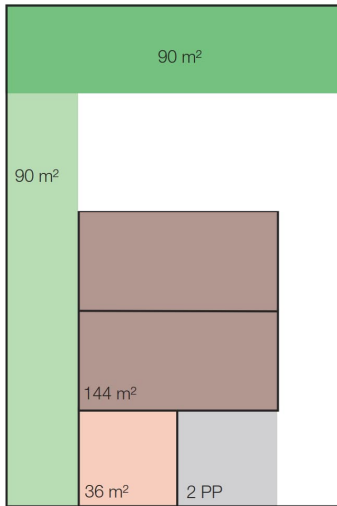
2.5. Grünflächenziffer

Herleitung In den Wohn- und Mischzonen soll neu eine Grünflächenziffer festgelegt werden, um einen parzellenweisen Mindestanteil an Grünfläche langfristig zu sichern. Als Grundlage für die Festlegung des Anteils wurde eine GIS-Analyse des IST-Zustandes ab Luftbildern durchgeführt. Diese zeigt, dass ein Wertebereich von 30 – 40 % der anrechenbaren Grundstücksfläche von den meisten Grundstücken erfüllt wird. Die neu vorgeschlagenen Werte liegen darunter und betragen für die Wohnzonen und die Wohn- und Arbeitszone 0.3, für die Kernzone B 0.2.

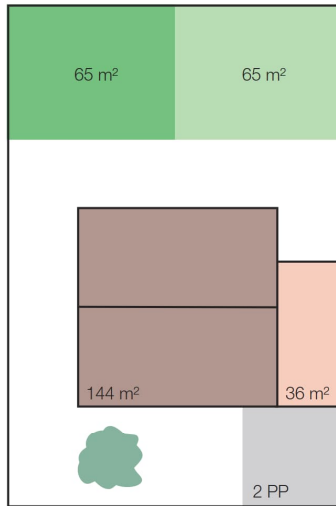
Definition PBV Die Grünflächenziffer ist in § 18 PBV wie folgt definiert:

- 1) Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Grünflächenziffer (GZ) = anrechenbare Grünfläche/anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)
- 2) Begrünte und bepflanzte Bodenflächen sind Flächen mit einem natürlichen Bodenaufbau sowie Flächen auf Unterniveaubauten, die mit Humus überdeckt und bepflanzt sind.
- 3) Nicht anrechenbar sind bestehende Wälder und öffentliche Gewässer.
- 4) Wenn Gewässer offengelegt werden, reduziert sich die Grünflächenziffer im entsprechenden Ausmass.

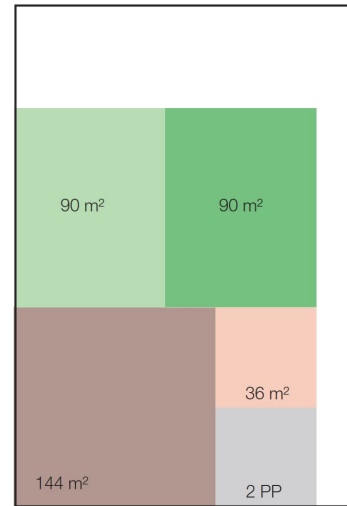
Baumäquivalent Ergänzend zur Grünflächenziffer wird ein «Baumäquivalent» eingeführt. Mit der Pflanzung eines Hochstammbaumes kann eine Fläche von z. B. 50 m² als anrechenbare Grünfläche angerechnet werden. Dies ermöglicht es, die Grünflächenziffer auch im dicht bebauten Raum zu erfüllen.





Parzelle 600 m²
 Überbauungsziffer
 HB 0.24 > 144 m²
 NB 0.06 > 36 m²
 Grünflächenziffer 0.30 > 180 m²



Parzelle 600 m²
 Überbauungsziffer
 HB 0.24 > 144 m²
 NB 0.06 > 36 m²
 Grünflächenziffer 0.35 >
 180 m² - 50 m² (Hochstammbaum
 gem. Art 11 Abs. 3)



 =  < 50 m²







-  Hochstammbaum gem. Art 11 Abs. 3
-  Ökologisch wertvolle Grünflächen gem. Art 11 Abs. 2
-  Grünflächen gem. Art 11 Abs. 1
-  Parkplatz
-  Nebenbau
-  Hauptbau

Abb. 4: Beispiel Grünflächenziffer und Flächenverteilung

3. SONDERNUTZUNGSPLANUNG

3.1. Handlungsbedarf

Ausgangslage Gestaltungspläne (GP) und Bebauungspläne (BP), welche noch die alten Baubegriffe wie AZ, anrechenbare Geschossfläche (aGF) oder Geschossigkeit verwenden, sind ab 2024 nicht mehr oder nur noch teilweise anwendbar. Baugesuche, welche eine Veränderung von Gebäudevolumen, -höhe oder der Ausnützung bedingen, können nicht mehr bewilligt werden, solange der GP nicht dem neuen Recht entspricht. Somit sind die betreffenden Gestaltungspläne entweder anzupassen oder aufzuheben.

3.2. Handlungsoptionen

Ausgangslage Für Gestaltungspläne, welche mit dem neuen Recht nicht kompatibel sind, bestehen zwei Handlungsoptionen:

Aufhebung in OPR **1. Aufhebung im Rahmen der Ortsplanungsrevision/Zuständigkeit Gemeinde**
Aufhebung mit Beschluss durch Gemeindeversammlung. Der Gestaltungsplan wird im revidierten BZR unter den Schlussbestimmungen als «aufzuhebend» aufgelistet und mit Beschluss durch Urnenabstimmung und anschliessender Genehmigung durch den Regierungsrat definitiv aufgehoben. Nach der Genehmigung gelten somit nur noch die Zonenbestimmungen gemäss BZR. Obwohl die Gestaltungspläne aufgehoben werden, können weiterhin wichtige Bestimmungen aus dem GP in den Zonenplan und ins BZR übertragen werden (vgl. Kap. «Übertragung in die Nutzungsplanung»).

Anpassung durch Grundeigentümer **2. Anpassung durch Grundeigentümer**
Der Gestaltungsplan wird vorerst beibehalten. Die Grundeigentümer passen ihn von sich aus bei Bedarf an. Dies erfolgt im Gestaltungsplanverfahren.

3.3. Übertragung in die Nutzungsplanung

Ausgangslage Wird die Aufhebung eines Gestaltungsplans ins Auge gefasst, besteht die Möglichkeit, wichtige Inhalte daraus in die Grundnutzung zu übertragen. Dazu stehen u. a. folgende Optionen zur Verfügung:

Regelungen im Zonenplan

Zonierung Der GP nimmt oftmals eine Differenzierung des Zonenplans vor und schafft Bereiche mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Bebauungsdichten. Diese Differenzierung kann in den Zonenplan überführt werden (Unterteilung in verschiedene Zonen).

Erhaltungszone Mittels Erhaltungszone können heterogene Bebauungen rechtmässig übernommen werden. Dabei steht der Erhalt der bestehenden Struktur im Vordergrund.

Grünzone Freiraum Wertvolle Freiräume oder Gemeinschaftsflächen wie Spielplätze können mit einer Grünzone überlagert werden und sind damit als Freiflächen gesichert. Die Fläche kann weiterhin an die ÜZ angerechnet werden. Ist dies nicht notwendig, kann die Grünzone als Grundnutzung ausgeschieden werden.

Naturobjekte Naturobjekte wie Baumreihen, Hecken oder auch Einzelbäume, welche für das Quartierbild von Wert sind, werden als Linien- oder Punktelemente in den Zonenplan übernommen.

Die Sicherung von gemeinschaftlichen Erschliessungs- oder Parkierungsflächen wird durch die Ausscheidung der Verkehrszone vorgenommen.	Verkehrszone
Wenn eine nach Gestaltungsplan realisierte Bebauung oder ein Teilbereich davon auch zukünftig einheitlich beplant werden soll, kann diese mit einer GP-Pflicht überlagert werden. Die Anforderungen an den neuen GP werden im Anhang zum BZR definiert.	GP-Pflicht
Regelungen im BZR	
Die Baumasse der betreffenden Wohnzone werden eng an diejenigen im GP angepasst. Bezüglich Gebäudehöhe bedeutet dies in der Regel die Festlegung von restriktiven, eher niedrigen Werten (Gesamt- und Fassadenhöhe). Die Kompensation kann über eine verhältnismässig grössere ÜZ erfolgen.	Baumasse
Im ehemaligen Gestaltungsplangebiet Sommerau wurden aufgrund der Mitwirkung die maximalen Firsthöhen aus dem Gestaltungsplan in Anhang 2 des BZR übernommen und verbindlich festgelegt. Sie gehen den max. zulässigen Gebäudehöhen der Wohnzone W2a vor.	Spezialfall Sommerau Firsthöhen
Regelungen im Verkehrsrichtplan	
Bestehende Langsamverkehrserschliessungen wie öffentliche Fusswege können im Verkehrsrichtplan abgebildet und gesichert werden.	Öffentliche Fusswege
3.4. Umgang mit Gestaltungsplänen	
Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Bebauungs- und Gestaltungspläne geprüft (vgl. Beilage 3). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll mit den Gestaltungsplänen wie folgt umgegangen werden:	Ausgangslage
Aufgehoben werden sollen insbesondere Gestaltungspläne, welche folgende Kriterien erfüllen:	Aufhebung
<ul style="list-style-type: none"> - Die Bebauung gemäss GP ist fertiggestellt. - Die Nutzungsverteilung über die Grundstücke im GP ist relativ ausgeglichen. - Notwendige privatrechtliche Vereinbarungen wie Näherbaurechte sind im Grundbuch eingetragen. - Die Grundeigentümer:innen wollen kurz- bis mittelfristig die Voraussetzungen für eine gewisse bauliche Entwicklung schaffen. Die Ermöglichung eines baulichen Entwicklungsspielraums steht über einem strengen Bestandsschutz. - Die wichtigen Bestimmungen aus dem GP können gut im Zonenplan und BZR abgebildet werden. 	
Die bestehenden, wie auch die aufzuhebenden Gestaltungs- und Bebauungspläne werden informativ im Zonenplan dargestellt.	Darstellung Zonenplan
Der Umgang mit den Gestaltungsplänen im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist in Beilage 3 dargestellt. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht. Im Rahmen der Gesamtrevision sollen von aktuell 17 Gestaltungsplänen 15 aufgehoben und zwei beibehalten werden. Ein Gestaltungsplan wurde bereits aufgehoben. Die beiden Bebauungspläne werden erhalten:	Umsetzung in der Ortsplanungsrevision

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

Tab. 2: Übersicht Umgang Sondernutzungsplanung

3.5. Erhaltungszone

Sicherung bauliche Einheit

Mit der Aufhebung von Gestaltungsplänen gelten für betreffenden Flächen neu die Vorgaben der sogenannten Regelbauweise, d. h. die in Anhang 1 BZR definierten maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gebäudehöhen. Allfällig weitergehende Bestimmungen aus den Gestaltungsplänen, beispielsweise betreffend Fassaden- oder Dachgestaltung, werden dabei aufgehoben. Auf Grundlage der Quartieranalyse wurden Gebiete mit einheitlichen Gestaltungsmerkmalen eruiert. Diese werden im neuen Zonenplan als sogenannte Erhaltungszone gemäss den Vorgaben in Art. 16 BZR definiert.

4. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

4.1. Neue Zonen

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

Das neue Datenmodell des Bundes für Nutzungspläne sieht für Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone eine besondere Verkehrszone vor. Im revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde dazu eine neue Verkehrszone eingeführt (§ 52 PBG). Heute sind Verkehrsflächen entweder dem Übrigen Gebiet A (ÜG-A) oder, im Fall von Erschliessungsstrassen, der jeweils angrenzenden Bauzone zugewiesen. Verkehrszone

Ausserhalb der Bauzone werden die Verkehrsflächen als «Verkehrsfläche» ausgeschrieben. Diese Änderungen werden nicht als Umzonungen, sondern als technische Bereinigung im Zonenplan vorgenommen (vgl. Kapitel 4.6). Verkehrsfläche

Die Grünzone Freiraum (GrF) dient der Freihaltung von Freiflächen im Siedlungsraum und überlagert andere Zonen. Grünzone
Freiraum

Die Grünzone Gewässerraum (GrG) überlagert die Bauzonen und sichert den Gewässerraum gemäss Art. 41 GSchV (vgl. Kapitel 4.2). Grünzone
Gewässerraum

Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum über eine Freihaltezone gesichert. Für den überlagerten Gewässerraum wurde ein vermasseter Teilzonenplan GWR erstellt (vgl. Kapitel 4.2). Freihaltezone
Gewässerraum

Damit der Wildwechsel an Engstellen langfristig sichergestellt werden kann, sind überlagerte Freihaltezonen Wildtierkorridore auszuscheiden. In der Gemeinde Eschenbach betrifft dies die Sicherung der kantonalen Wildtierkorridore «Ballwil – Hochdorf» im Gebiet «Waldibrugg» (vgl. Kapitel 4.6). Freihaltezone
Wildtierkorridor

4.2. Gewässerraum

Im Zonenplan werden die Gewässer ausserhalb der Bauzone als «Freihaltezone Gewässerraum» (FrG) dargestellt. Innerhalb der Bauzone sind die Gewässer Hündlebach, Dorfbach, Winkelbach und ein kleiner Bach am westlichen Rand des Siedlungsgebiets betroffen. Dort wird der Gewässerraum als überlagerte «Grünzone Gewässerraum» (GrG) abgebildet. Zonenplan

Die Methodik und Details zur Ausscheidung der Gewässerräume sind in der Beilage 4 zum vorliegenden Planungsbericht dokumentiert. Dokumentation
Gewässerraum

Die Gewässerräume sind zusätzlich im Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt und mit orientierenden Inhalten und Vermassungen ergänzt (Beilagen 5 und 6). Teilzonenplan
Gewässerraum

4.3. Reservezonen

Die Reservezonen (ehemaliges übriges Gebiet B) wurden stark verkleinert. Sie befinden sich neu nur noch an zwei Orten (Rüchligrain für Wohnen und Rothli für Arbeiten) und weisen einen 4.3 %-Anteil an der Bauzonenfläche auf. Die Vorgabe gemäss kantonalem Richtplan von 4 % ist somit knapp nicht erfüllt. Aufgrund der klaren Abgrenzung und der Nutzungszuweisung macht die Einteilung raumplanerisch jedoch Sinn. Reduktion
Reservezone

4.4. Anpassungen Bauzonen

4.4.1. Zentrum

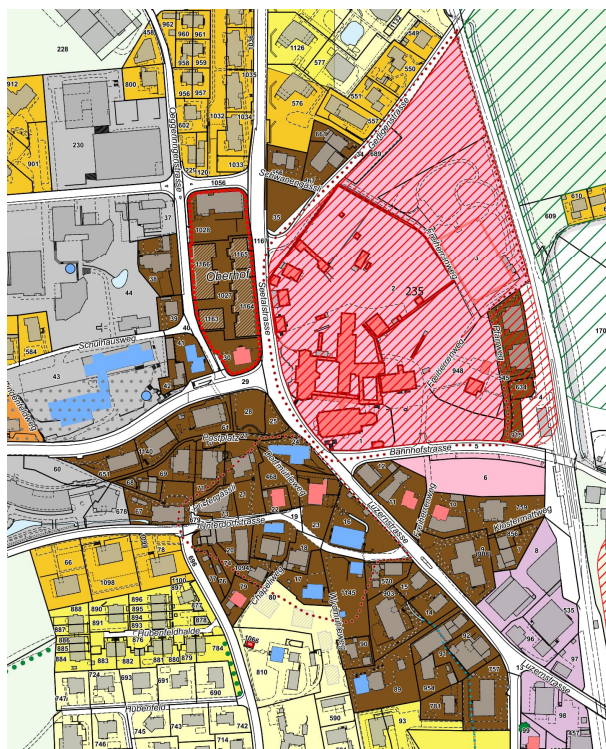


Abb. 5: Zentrum, Zonenplan bisher

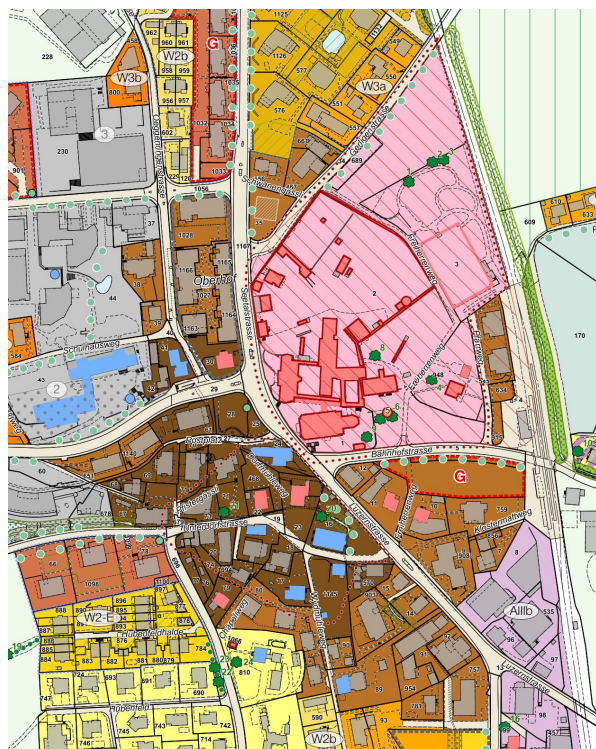


Abb. 6: Zentrum, Zonenplan neu

Zwei Kernzonen

Die bisherige Kernzone wird in die Kernzonen A (dunkelbraun) und B (hellbraun) aufgeteilt. Eine Unterteilung ist aus heutiger Sicht zweckmässig. Die Kernzone A umfasst den inneren Teil der Kernzone und enthält die Mehrheit der historisch wertvollen Gebäude gemäss kantonalem Bauinventar. In dieser Zone sollen der Charakter und die baulichen Eigenarten des ursprünglichen Ortskerns erhalten bleiben. Die Kernzone B schliesst den weiteren Kreis des Zentrums mit ein und strebt eine qualitätsvolle Stärkung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes an.

Baumasse Kernzonen

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

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

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

Zone für öffentliche Zwecke (grau)

Die Zonen der Gemeinde für die öffentlichen Zwecke (Schul- und Sportanlagen, Verwaltung, Feuerwehrlöcher, Gemeindesaal, Parkierungsanlagen, Betagtenzentrum und Alterswohnungen bleiben unverändert.

Sonderbauzone Kloster (rosa)

Die Sonderbauzone Kloster/Kirche wird im Sinne des bestehenden Nutzungszwecks erhalten. Befristete Zwischennutzungen sind erwünscht und sollen ermöglicht werden. Sie werden deshalb in Art. 29 BZR explizit erwähnt.

Umzonung Wydmühleweg

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

Der südliche Bereich der Bahnhofstrasse (Grundstück Nr. 6 und Teilbereich Grundstück Nr. 5) soll von der Sonderbauzone Kloster/Kirche in die Kernzone B mit Gestaltungsplanpflicht umgezont werden. Die Umzoning umfasst eine Fläche von 3'191 m². Bei einer Dichte von 155 E/ha kann von einem Einwohnerpotenzial von 49 Einwohnenden ausgegangen werden. Die Grundstücke eignen sich aufgrund ihrer direkten Lage am Bahnhof und auf dem Weg zum Unterdorf gut für eine Innenentwicklung. Da die Grundstücke nicht nur zentral gelegen und das Eingangstor für Bahnfahrende sind, sondern sich auch direkt neben der historischen Klosteranlage befinden, ist auf eine Entwicklung dieses Areals ein besonderes Augenmerk zu legen. Mit der Gestaltungsplanpflicht soll einerseits die Art des Planungsverfahrens (Konkurrenzverfahren), aber auch wichtige qualitative Vorgaben zur Bebauung, Erschliessung, dem Aussenraum etc. gemacht werden. Die genauen Vorgaben sind im Anhang 5 BZR verbindlich festgelegt.

Umzoning
Bahnhofstrasse

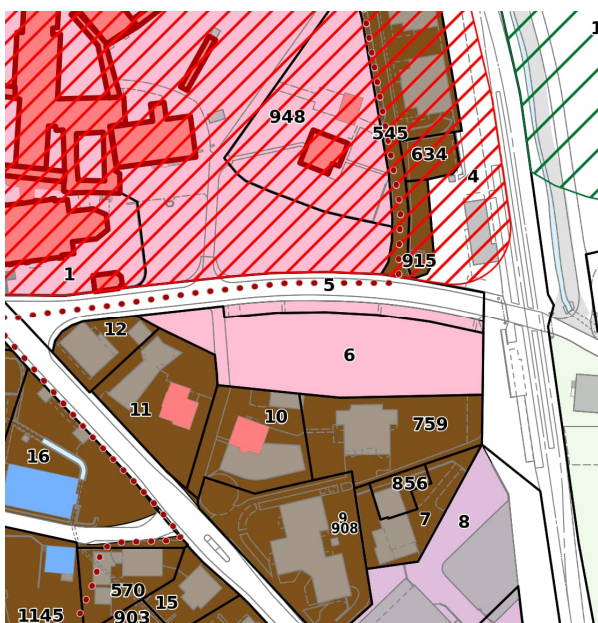


Abb. 7: Umzoning Bahnhofstrasse, Zonenplan bisher

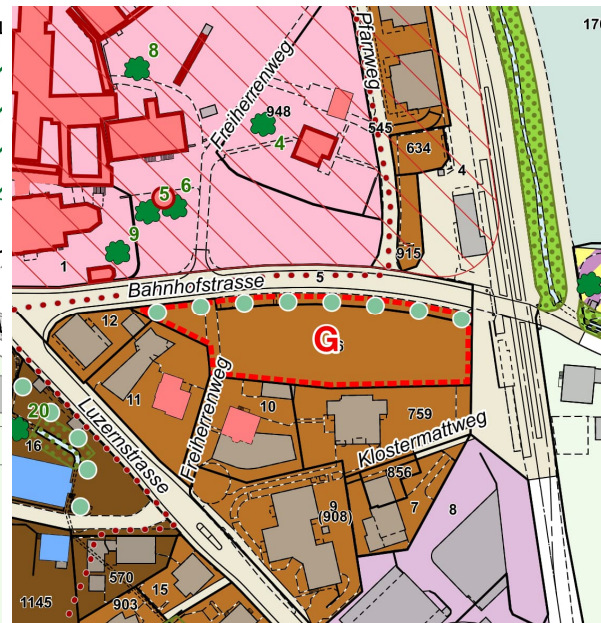


Abb. 8: Umzoning Bahnhofstrasse, Zonenplan neu

Der Bebauungsplan Oberdorf (schwarz gestrichelte Umrandung) wird belassen. Die Bebauungsplanpflicht wird aufgehoben. Wichtige schützenswerte Bäume (Baumsymbol) im Zentrum Unterdorf und auf dem Areal des Klosters werden im Zonenplan eingezeichnet und im Inventar abgebildet. Wichtige erhaltenswerte Baumreihen (grüne Punktreihe) und Einzelbäume (grüne Punkte) werden im Zonenplan dargestellt. Wo der Dorfbach offen geführt wird, ist ein überlagerter Gewässerraum (grün gepunktete Fläche) ausgeschieden.

Weitere Themen

4.4.2. Wohnzone Nord

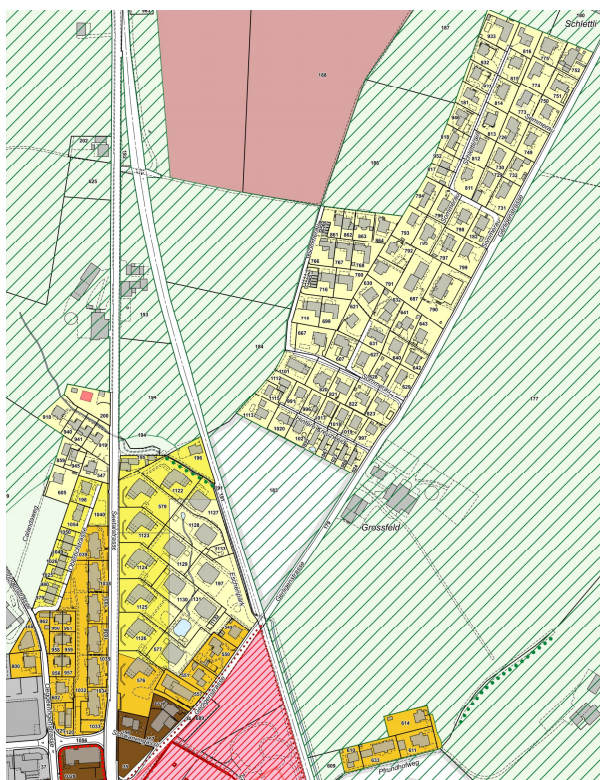


Abb. 9: Wohnzone Nord, Zonenplan bisher

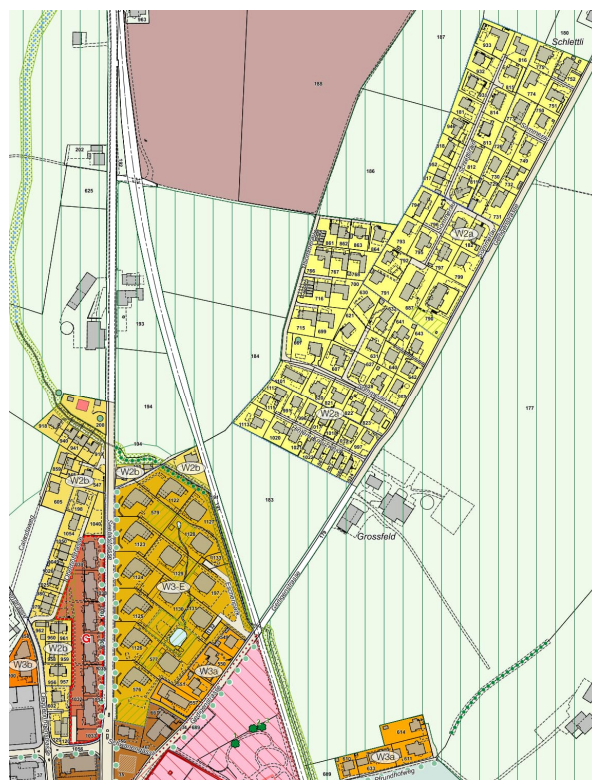


Abb. 10: Wohnzone Nord, Zonenplan neu

Anpassungen

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

Überführung in neues Recht

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

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

Baumasse W2, W3 und W4

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

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

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

Umgang mit Sondernutzungsplänen

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

Weitere Themen

4.4.3. Weierhus

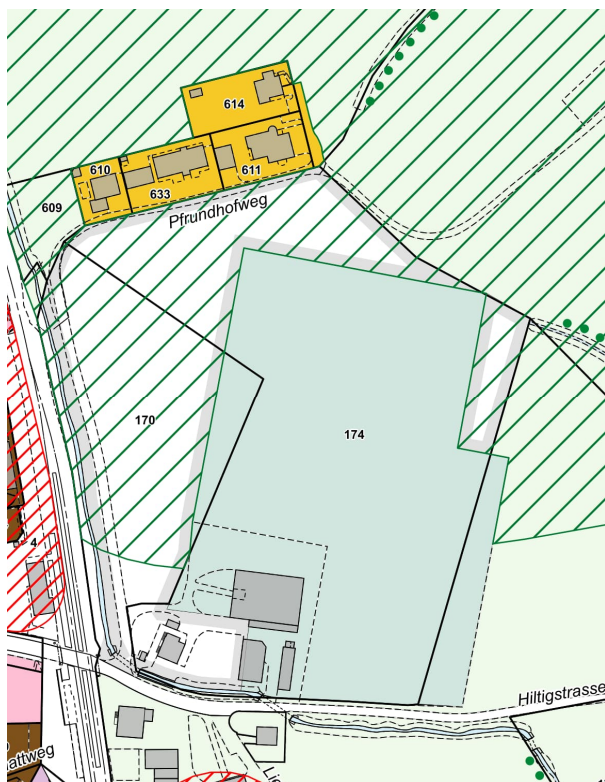


Abb. 11: Weierhus, Zonenplan bisher

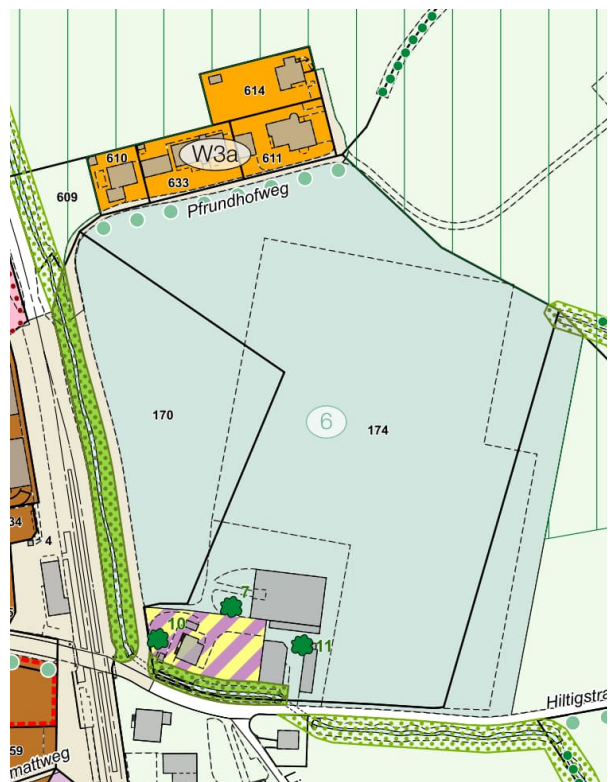


Abb. 12: Weierhus, Zonenplan neu

Baumasse W3 und
WA

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

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	0.21	0.24	0.27	11.0 m	13.0 m
Wohn- und Arbeitszone	WA	Typ 1	0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m
		Typ 2	0.09	0.12	0.15	9.0 m	11.0 m

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

Gründe Einzonung
FC-Platz

Die bestehende Infrastruktur rund um den FC-Platz ist in einem sehr schlechten Zustand und genügt den geforderten Anforderungen des Fussballverbandes nicht mehr. Neben dem FC Eschenbach benützen auch andere Vereine aus der Region die Anlage. Sie ist damit von regionaler Bedeutung. Der Sportplatz ist ein wichtiges Aushängeschild für Eschenbach und entspricht nicht dem gewünschten Erscheinungsbild der Gemeinde. Aus diesen Gründen soll im Rahmen der Gesamtrevision die Grundlage für eine verbesserte Infrastruktur im Bereich des Fussballplatzes gelegt werden. In der Beilage 7 findet sich die komplette Dokumentation für die Einzonung (Bedarfsanalyse, Bauprojekt, Nachweise, FFF).

Einzonungs-
begehren

Das Ziel ist eine Arrondierung der bestehenden Zone für Sport- und Freizeitanlagen, um die notwendige Fläche für den vorgesehenen Ausbau des FC-Platzes zu erreichen. Dazu erfolgt eine Ergänzung des Sportplatzes Weierhus im Osten und Westen. Es braucht eine Einzonung von insgesamt 14'118 m² aus dem übrigen Gebiet und der Landwirtschaftszone in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen, aufgeteilt in folgende Teilflächen (Verweis auf Situationsplan Umzonung mit Flächenangaben und Fussballfeldern):

- Arrondierung Ost: 3'068 m²
- Arrondierung West/Nord: 10'978 m² bis Pfrundhofweg
- Arrondierung Süd: 72 m² im Bereich Hiltigstrasse und bestehende Infrastruktur

Um zukünftig eine klare Abgrenzung zwischen der öffentlichen und privaten Nutzung zu erreichen, soll eine Einzonung des Wohngebäudes Nr. 21 inkl. Gartenfläche aus dem übrigen Gebiet in eine neue Mischzone (Wohn- und Arbeitszone 3, WA) im Umfang von 1'206 m² erfolgen. Für die Sicherstellung der Abgrenzung Bauzone/ Gewässerraum braucht es eine Einzonung von insgesamt 1'857 m² aus dem übrigen Gebiet in die Grünzone Gewässerraum:

- Zwischen Bahngleis und Pfrundhofweg: 1'558 m²
- Entlang Hiltigstrasse: 299 m²

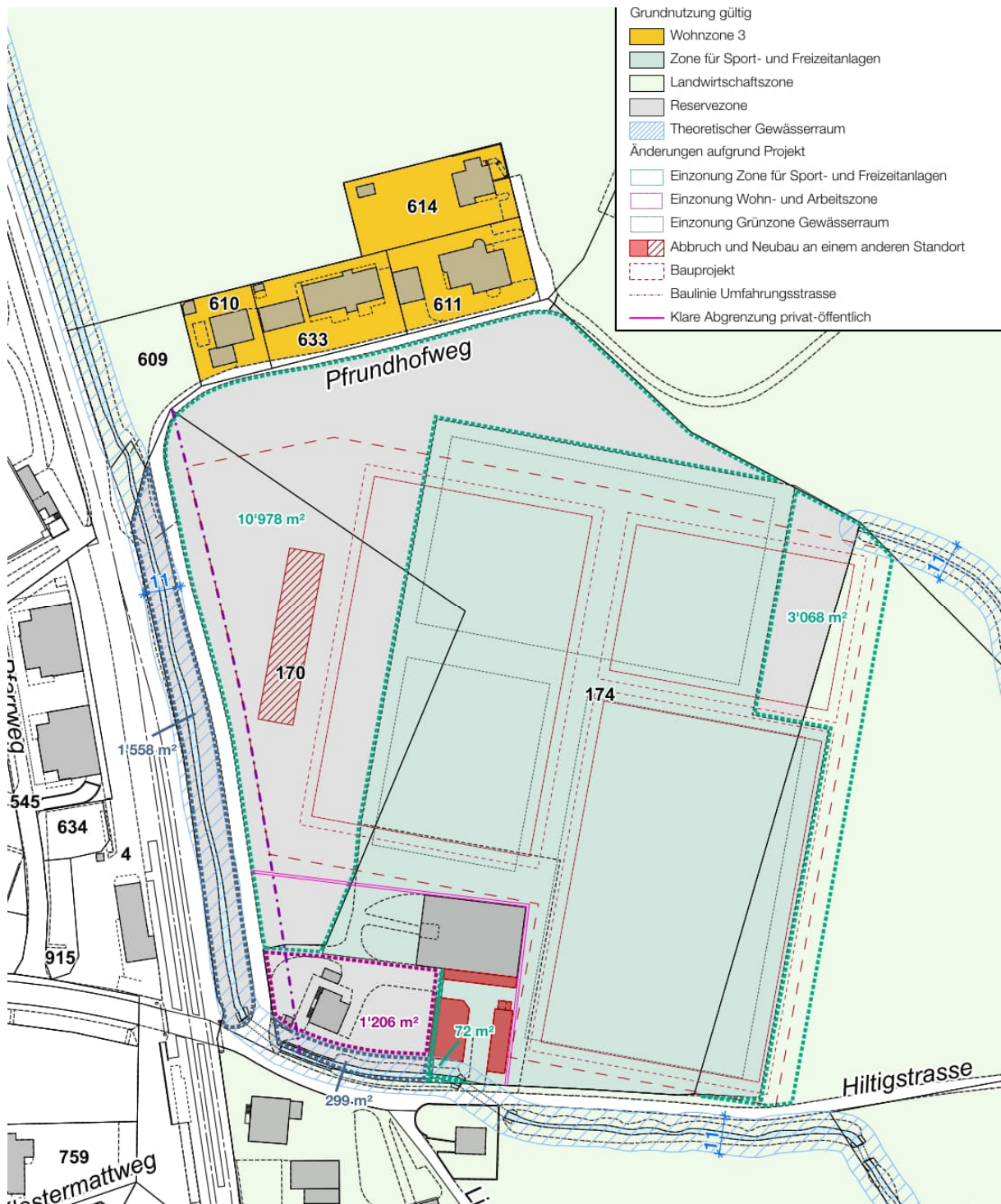


Abb. 13: Weierhus, Zonenplanänderung FC-Platz

Die Gemeinde ist, seit es den Fussballplatz gibt, Pächterin der Fläche. Die Gemeinde möchte das Grundstück aber kaufen. Falls die Gemeinde das Grundstück kaufen kann, wird es keine Einzonung in eine Wohn- und Arbeitszone geben. Stattdessen wird die ganze Fläche der Zone für Sport- und Freizeitnutzung zugeordnet (vgl. nachfolgender Plan).

Spezialfall Kauf durch Gemeinde

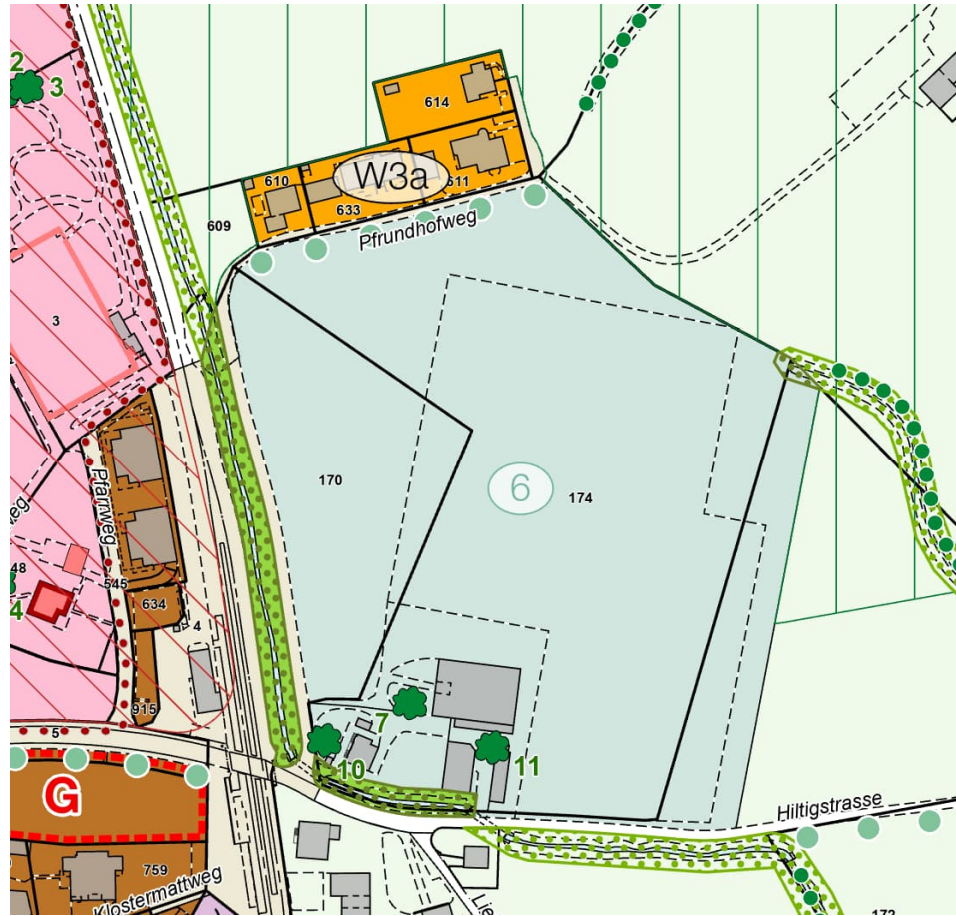


Abb. 14: Weierhus, Zonenplanänderung FC-Platz bei Möglichkeit Kauf durch Gemeinde

Auswirkungen

Landwirtschaft, FFF

Interessenabwägung nach § 39c PBG

Beurteilung

Mit der Einzonung werden rund 14'494 m² Landwirtschaftsland mit FFF-Qualität eingezont (vgl. Beilage 7). Für diese Fläche gilt die nachfolgende Beurteilung:

Gemäss § 39c PBG dürfen Fruchtfolgeflächen nur dann beansprucht werden, wenn die Voraussetzungen gemäss § 39a Abs. 3 PBG eingehalten sind, überwiegende öffentliche Interessen die Beanspruchung rechtfertigen und alternative Varianten und Alternativen ohne Beanspruchung von FFF geprüft wurden. Es ist darzulegen wie die Voraussetzungen nach § 39a Abs. 3 PBG eingehalten werden.

§ 39a Abs. 3a PBG. ...die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Rechts eingehalten sind.

Diese Vorgaben werden eingehalten. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche liegt direkt am Siedlungsgebiet und ist heute grösstenteils der Reservezone zugewiesen. Sie befindet sich auch innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie gemäss kommunalem Siedungsleitbild.

§ 39a Abs. 3b PBG. ...die beanspruchte Fläche auf das Notwendige beschränkt und nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt wird.

Die Einzonungsfläche beschränkt sich auf die geplanten Fussballfelder und deren Infrastruktur. Eine kleine Restfläche im Nordwesten wird für eine Mantelnutzung eingezont, welche noch offen ist (Volleyball, Boccia, Spielplatz etc.). Die gemischte Zone begrenzt sich auf die Wohnbaute und ihren Umschwung.

§ 39a Abs. 3c PBG. ...möglichst keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten werden. Durch die Einzonung wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche zerschnitten. Die Einzonung erfolgt hauptsächlich zwischen dem Bahngleis und der heutigen Nutzung des Fussballplatzes.

§ 39a Abs. 3d PBG. ...möglichst kompakte und dichte Siedlungen mit qualitätsvollen und ökologisch wertvollen Freiräumen geschaffen werden.

Gemäss Siedlungsleitbild und auch gemäss Zonenplan werden die Abgrenzungen gegenüber der Landwirtschaftszone naturnah gestaltet. Die Bereiche entlang des Höndlebachs und des Baches im Osten bleiben frei und werden durch die Grünzone und den Gewässerraum gesichert. Bestehende Bäume werden durch das Inventar geschützt. Entlang des Pfundhofwegs ist als Übergang von der Wohn- zur Sportzone eine Baumreihe geplant.

§ 39a Abs. 3e PBG. ...eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen wird, wobei insbesondere das Interesse an der Erhaltung des Kulturlandes zu berücksichtigen ist.

Bis auf das Wohngebäude und den Umschwung dazu werden die neu einzuzonenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen der Evaluation zum Fussballplatz wurden auch andere Flächen geprüft. Andere Standorte hätten aufgrund der benötigten flachen Topografie dieselben Auswirkungen auf die Landschaft und den Boden. Am bestehenden Ort können die Erweiterungen in einem überschaubaren Rahmen vorgenommen werden. Die Fruchtfolgefläche muss an einem anderen Ort aufgewertet werden. Die Gemeinde ist im Besitz einer Eignungsfläche und prüft ein eigenes Aufwertungsprojekt.

Das gewünschte Bauprojekt lässt die Erschliessung und die Hochbauten entlang des Bahngleises anordnen und versucht so in Richtung Landschaft lediglich die Plätze für den Fussball anzuordnen. Durch die Begrenzung der Bauten und der Hecken entlang der Gewässer kann eine gute landschaftliche Eingliederung sichergestellt werden.

Landschaft

Eine Begehung vor Ort und die Auswertung hat ergeben, dass die Einzonung des bestehenden privaten Gebäudes Nr. 21 in eine gemischte Zone erfolgen kann (Verweis auf Plan mit Einzeichnung FAT-Abstände Beilage 7).

FAT-Abstände

Am südwestlichen Rand gibt es eine geringe Gefährdung durch Hochwasser. Massnahmen müssen im Rahmen des Bauprojekt aufgezeigt werden.

Naturgefahren

Der Standort ist zentral gelegen. Die Zughaltestelle Eschenbach liegt direkt am Fussballplatz. Das Gebiet liegt im Bereich der ÖV-Angebotsstufe 3. Entlang der Bahnhofstrasse sind genügend Parkplätze für Autos vorhanden. Es werden lediglich sechs Parkplätze für die Anlieferung und den direkten Zugang zum Clubhaus geplant. Für den Langsamverkehr sind genügend Abstellflächen zu erstellen (Velo, Anhänger, Kinderwagen).

Erschliessung

Da es sich bereits um eine bestehende Sportanlage handelt, welche auf die Anforderungen des Fussballverbandes angepasst wird, muss mit keiner übermässigen Zunahme des Verkehrs gerechnet werden. Turniere oder Einzelspiele finden zu Randzeiten oder am Wochenende statt und kommen so gut am Arbeitsverkehr vorbei.

Verkehr

Lärm	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Betriebszeiten bleiben wie bei der bestehenden Sportanlage von 6 bis 22 Uhr. Die sechs Autoabstellplätze werden im unteren Teil des Pfrundhofwegs, d. h. vor allem südlich des Clubhauses angeordnet.
Licht	Ein Beleuchtungskonzept muss im Rahmen des Ausführungsprojektes erstellt werden. Das Ziel ist, möglichst wenig Immissionen auf Wohngebiete zu verursachen.
Umwelt	Der Standort ist nicht belastet.
Entwässerung	Das Schmutzwasser fliesst in die ARA (entlang Pfrundhofweg) und das Meteorwasser in den Vorfluter (entlang Hiltigstrasse).
Mehrwertausgleich	Einzonungen sind mehrwertabgabepflichtig. Da die Einzonung aber für die Gemeinde resp. für eine öffentliche Nutzung erfolgt, kann davon ausgegangen werden, dass keine Mehrwertabgabe erfolgt, da die Gemeinde gemäss § 105 PBG von der Abgabe befreit ist. Das sich im Privatbesitz befindende Wohnhaus in der gemischten Wohn- und Arbeitszone ist mehrwertabgabepflichtig.
Fazit Eignung	Der Sportplatz Weierhus ist seit 40 Jahren die zentrale Fussball-Sportanlage in Eschenbach und ist von regionaler Bedeutung. Das Areal ist sehr gut erschlossen. Es befindet sich direkt am Bahnhof, es sind ausreichende Parkplätze vorhanden und lediglich sechs Parkplätze für die Anlieferung sind vor dem Klubhaus geplant. Der Fussballplatz liegt direkt am Siedlungsgebiet, aber durch die Bahnlinie leicht abgetrennt vom Rest des Dorfes. Der Sportbetrieb tangiert verhältnismässig wenige Wohnbauten.

4.4.4. Arbeitszonen Ost

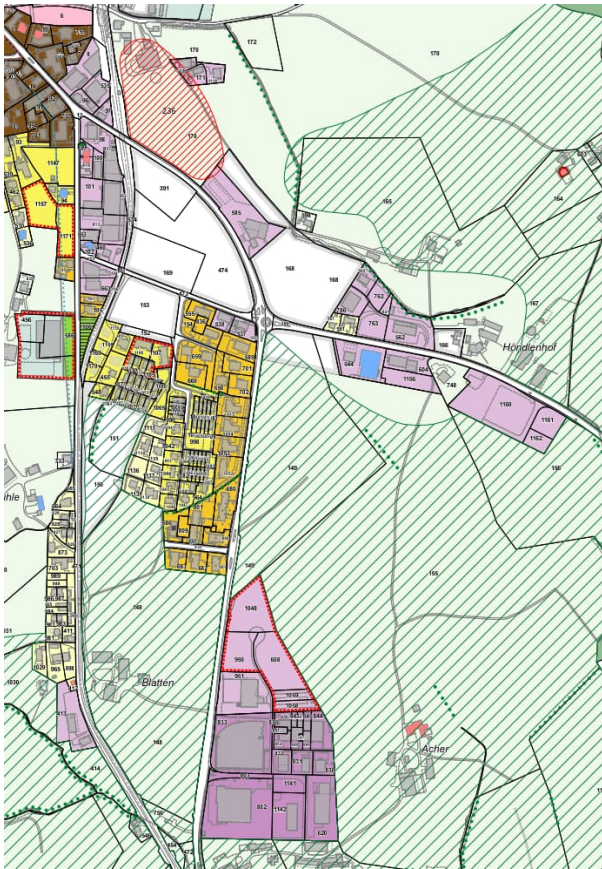


Abb. 15: Arbeitszonen Ost, Zonenplan bisher

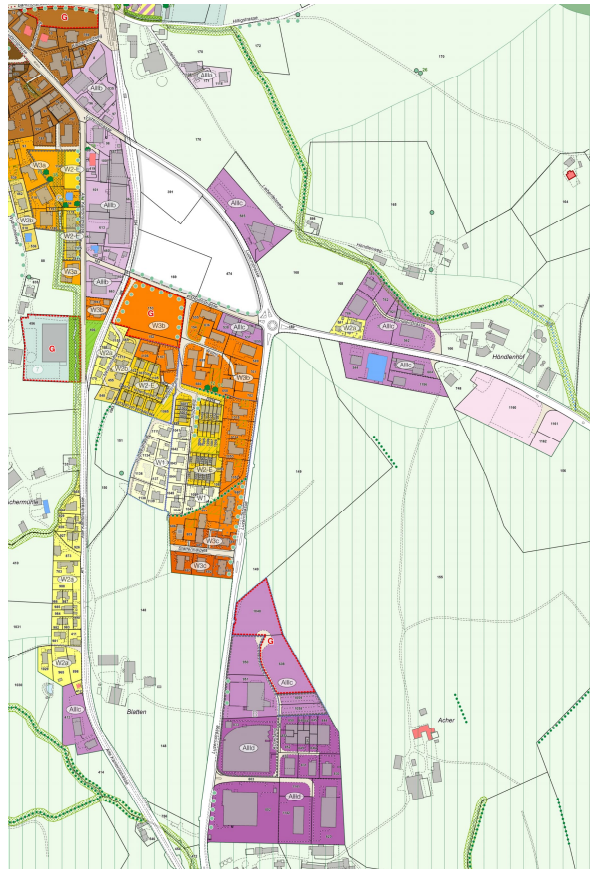


Abb. 16: Arbeitszonen Ost, Zonenplan neu

Bisher gehörten alle Arbeitsgebiete im Osten von Eschenbach abgesehen von einem Teil im Süden zur Arbeitszone III a. Das südliche Gebiet Acherfang war Arbeitszone IIIb. Dieses Gebiet gehört neu zur Arbeitszone III d. Der nördliche Teil Acherfang, die Parzelle im Gebiet Blatte, der westliche Teil der Arbeitszone Händle, die zwei Parzellen im Gebiet Rothli und die Parzelle 585 sind neu Arbeitszone IIIc. In den Arbeitszonen IIIc und III d sind neue Verkaufsflächen von Waren für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf von mehr als 200 m² pro Betrieb resp. Projekt nicht zulässig. Neue Tankstellenshops sind verboten. Das gesamte Gebiet östlich des Ortskerns wird neu Arbeitszone IIIb. Die beiden Parzellen im Liebenfels bleiben in der Arbeitszone IIIa. Die Betriebe in den Arbeitszonen IIIa und IIIb sollen aufgrund ihrer Nähe zum Dorf bei Nutzungsänderungen Rücksicht auf die umliegenden Wohnbauten nehmen müssen. Für die Sonderbauzone Händlen (rosa) wird auf den separaten Planungsbericht verwiesen. Fall eine Einigung mit dem Eigentümer gefunden wird, soll die Fläche in der Bauzone resp. in der Sonderbauzone bleiben. Falls keine Einigung gefunden wird, werden die Grundstücke bis auf den Viehmarkt ausgezont. Die Reservezone wird klar reduziert. Die Teile nördlich und südlich der Inwilstrasse gehören neu zur Landwirtschaftszone. Die beiden einzigen Grundstücke in der Wohnzone im Gebiet Händlen (Grundstücke Nrn. 561 und 581) werden der Wohnzone 2a zugeordnet.

Anpassungen

Baumasse AIII und W2a

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

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

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

Umgang mit Sondernutzungsplänen

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

Weitere Themen

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

4.4.5. Wohnzone Stüdweid

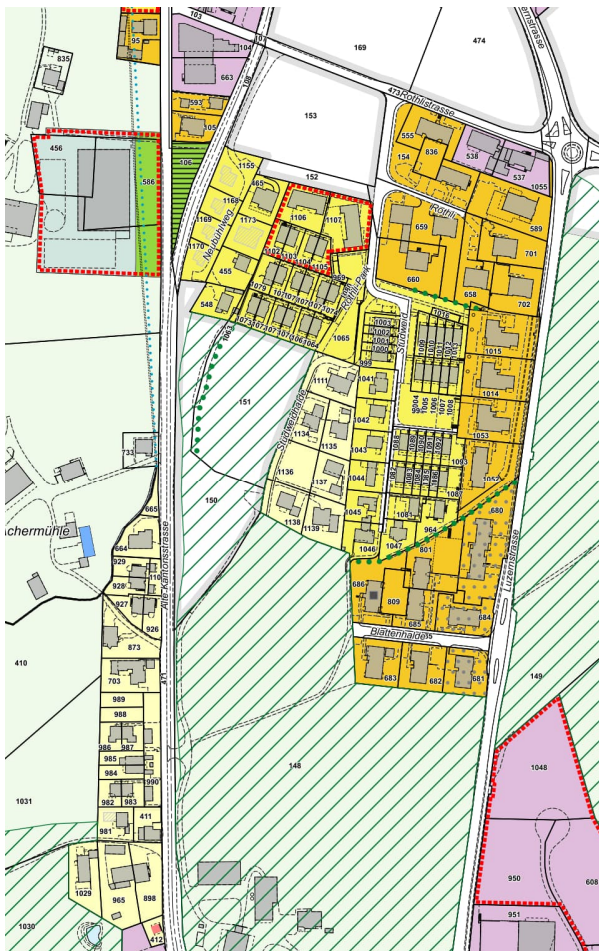


Abb. 17: Stüdweid, Zonenplan bisher

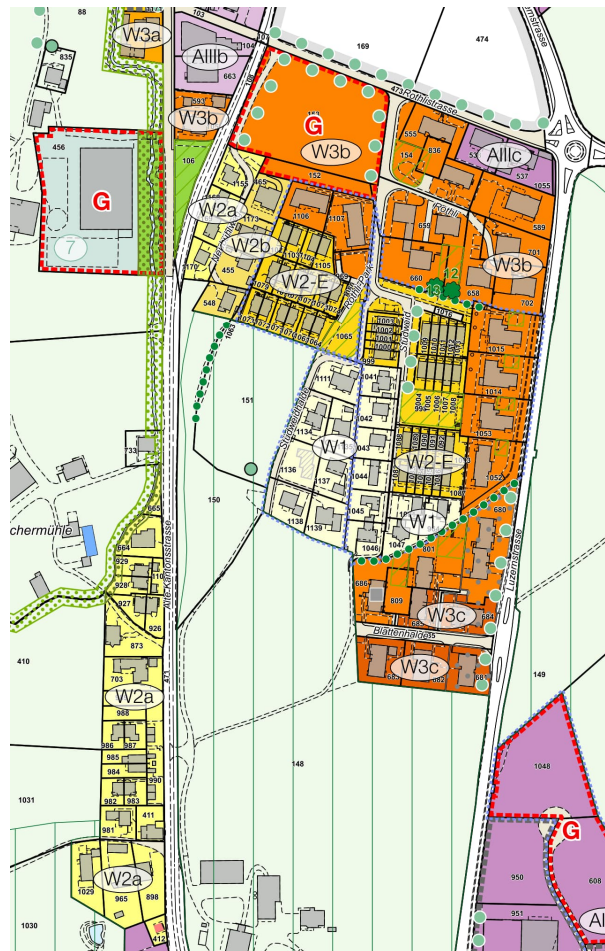


Abb. 18: Stüdweid, Zonenplan neu

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

Anpassungen
Wohnzone 3

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

Anpassungen
Wohnzone 2

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

Baumasse W1,
W2, W3

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

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

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

Umgang mit Sondernutzungsplänen

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

Weitere Themen

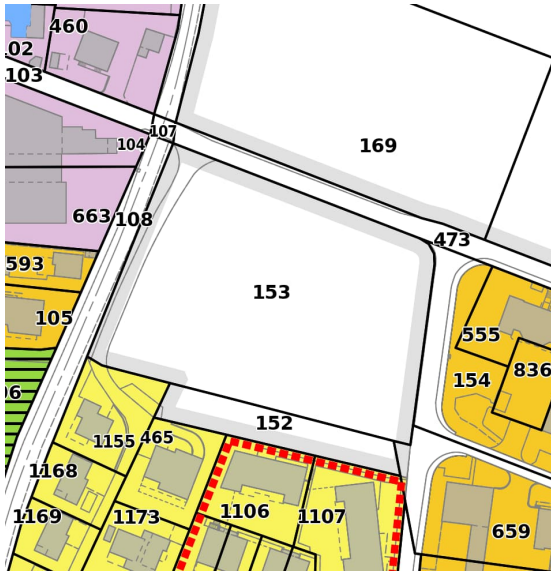


Abb. 19: Einzonung Rothli, Zonenplan bisher

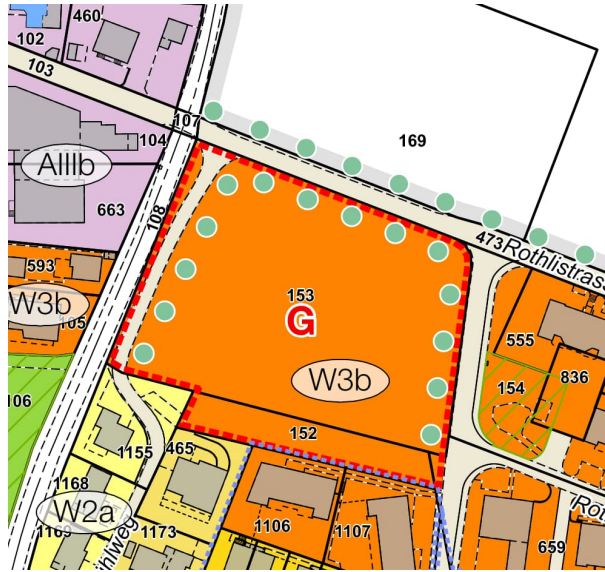


Abb. 20: Einzonung Rothli, Zonenplan neu

Gründe und Einzonungsbegehren
Wohnzone 3b

Um den Bauzonenbedarf der nächsten 15 Jahre abzudecken, werden die Parzellen 153 und 152 vom übrigen Gebiet B in die Wohnzone 3b mit Gestaltungsplanpflicht einzont. Die Einzonung umfasst eine Fläche von 8'119 m². Bei einer Dichte von 140 E/ha kann von einem Einwohnerpotenzial von 114 Einwohnenden ausgegangen werden.

Auswirkungen

Beurteilung

Landwirtschaft, FFF

Mit der Einzonung werden rund 8'119 m² Landwirtschaftsland mit FFF-Qualität einzont (vgl. Beilage 8). Für diese Fläche gilt die nachfolgende Beurteilung:

Interessenabwägung nach § 39c PBG

Gemäss § 39c PBG dürfen Fruchtfolgeflächen nur dann beansprucht werden, wenn die Voraussetzungen gemäss § 39a Abs. 3 PBG eingehalten sind, überwiegende öffentliche Interessen die Beanspruchung rechtfertigen und alternative Varianten und Alternativen ohne Beanspruchung von FFF geprüft wurden. Es ist darzulegen wie die Voraussetzungen nach § 39a Abs. 3 PBG eingehalten werden.

§ 39a Abs. 3a PBG. ...die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Rechts eingehalten sind.

Diese Vorgaben werden eingehalten. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche liegt direkt am Siedlungsgebiet, ist heute der Reservezone zugewiesen und von drei Seiten von Bauzone umgeben.

§ 39a Abs. 3b PBG. ...die beanspruchte Fläche auf das Notwendige beschränkt und nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt wird.

Die Einzonungsfläche beschränkt sich auf die beiden erschlossenen Grundstücke Nrn. 152 und 153, welche umgeben von Erschliessungsstrassen sind.

§ 39a Abs. 3c PBG. ...möglichst keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten werden. Durch die Einzonung wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche zerschnitten. Die Einzonung erfolgt zwischen Baugebiet und Verkehrsflächen.

§ 39a Abs. 3d PBG. ...möglichst kompakte und dichte Siedlungen mit qualitätsvollen und ökologisch wertvollen Freiräumen geschaffen werden.

Gemäss Siedlungsleitbild und auch gemäss Zonenplan werden zu allen Erschliessungen (dreiseitig) Begrünungen im Rahmen der Überbauung vorgegeben.

§ 39a Abs. 3e PBG. ...eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen wird, wobei insbesondere das Interesse an der Erhaltung des Kulturlandes zu berücksichtigen ist.

Die einzuzonende Fläche ist die einzige Wohnentwicklung, welche ausserhalb des bestehenden Baugebietes realisiert wird. Die Fruchtfolgefläche muss an einem anderen Ort aufgewertet werden.

Die Einzonungsfläche ist von Bauzone und Erschliessungsflächen umgeben. Es ist eine logische Auffüllung eines Vierecks im Siedlungsgebiet. Durch die umringende Begrünung kann die Bebauung gut in die landschaftliche Umgebung eingefügt werden. Mit der Gestaltungsplanpflicht und den dazugehörigen Vorgaben kann die landschaftliche Eingliederung zudem sichergestellt werden.

Landschaft

Mittig der beiden Parzellen von Norden nach Süden gibt es eine geringe Gefährdung und eine Restgefährdung durch Hochwasser. Massnahmen müssen im Rahmen des Bauprojekt aufgezeigt werden.

Naturgefahren

Das Gebiet liegt im Bereich der ÖV-Angebotsstufe 3. Es ist für den Langsamverkehr via alte Bahnhofstrasse gut ans Dorf angebunden. Für den motorisierten Individualverkehr liegt der Anschluss mit dem Rothli-Kreisel in unmittelbarer Nähe. Im Rahmen der Überbauung muss die Rothlistrasse auf den Begegnungsfall Auto-Auto und eine sichere Langsamverkehrsverbindung ausgelegt werden (vgl. Beilage 8).

Erschliessung

Das übergeordnete Verkehrsnetz kann die zusätzlichen Fahrten aufnehmen.

Verkehr

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Die Lärmquelle liegt im Norden der geplanten Bebauung. Durch entsprechende Situierung und Organisation der Grundrisse lassen sich die Planungswerte erreichen. Mit dem Gestaltungsplan sind die notwendigen Nachweise zu erbringen.

Lärm

Der Standort ist nicht belastet.

Umwelt

Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig.

Mehrwertausgleich

Bereits im Rahmen des Siedlungsleitbildes wurde die Einzonung der Parzellen Nrn. 152 und 153 aufgezeigt und mit der Stellungnahme seitens Kanton als raumplanerisch recht- und zweckmässig beurteilt.

Fazit Eignung

4.4.6. Wohnzonen Hubenfeld

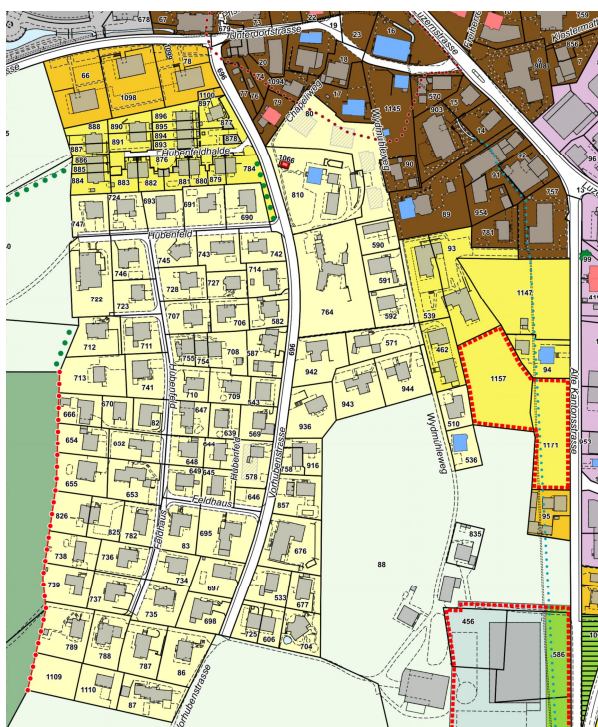


Abb. 21: Hubenfeld, Zonenplan bisher

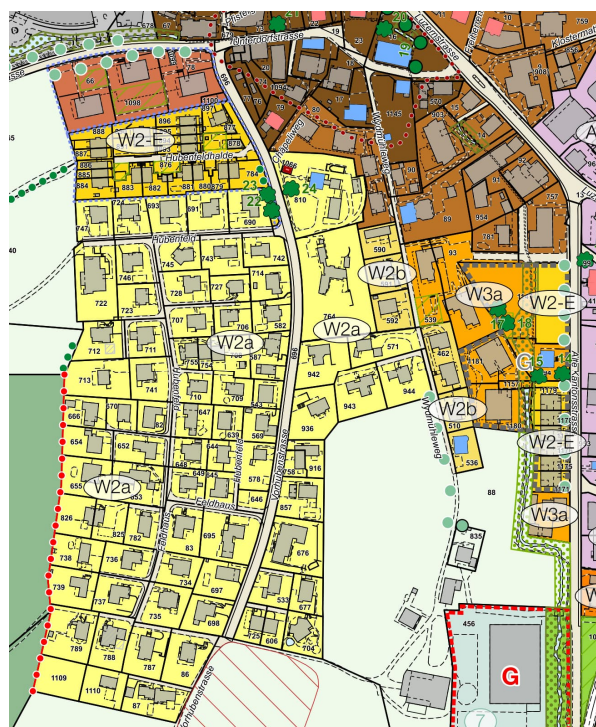


Abb. 22: Hubenfeld, Zonenplan neu

Anpassungen

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

Baumasse W2, W3 und W4

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

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

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

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

Umgang Sondernutzungspläne

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

Weitere Themen

4.4.7. Wohnzone Dorf/Schindlere

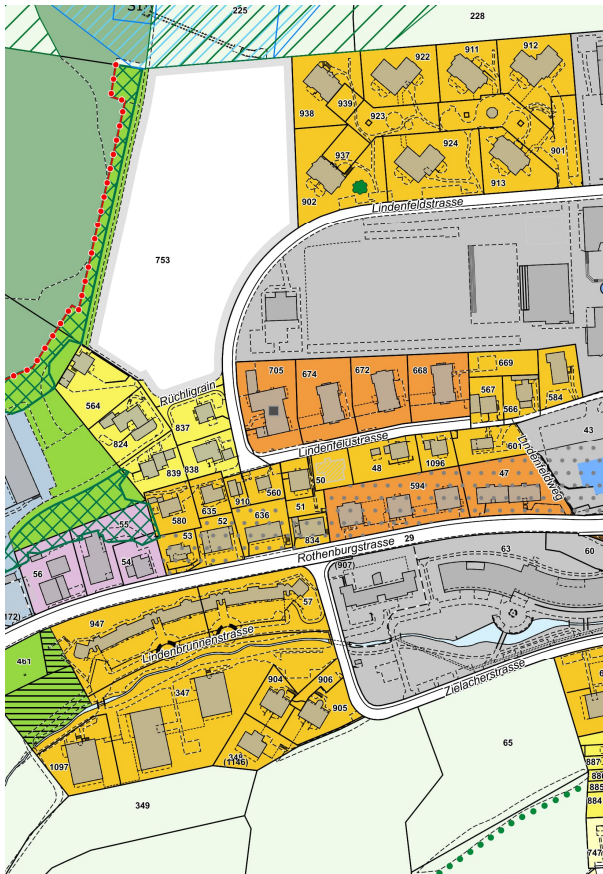


Abb. 23: Dorf/Schindlere, Zonenplan bisher



Abb. 24: Dorf/Schindlere, Zonenplan neu

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

Anpassungen

Baumasse W3 und W4

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

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

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

Umgang Sondernutzungspläne

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

Zone für öffentliche Zwecke (grau)

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

Weitere Themen

Wichtige schützenswerte Einzelbäume und erhaltenswerte Baumreihen und Einzelbäume werden im Zonenplan dargestellt. Entlang des Dorfbachs wird ein überlagerter Gewässerraum ausgeschieden. Die Heckendefinition wurde sowohl im Zonenplan wie auch im BZR auf die Gegebenheiten vor Ort und in Zusammenarbeit mit den Eigentümer:innen neu definiert und ausgeschieden (vgl. Beilage 9).

4.4.8. Wohnzone Waldhus



Abb. 25: Waldhus, Zonenplan bisher

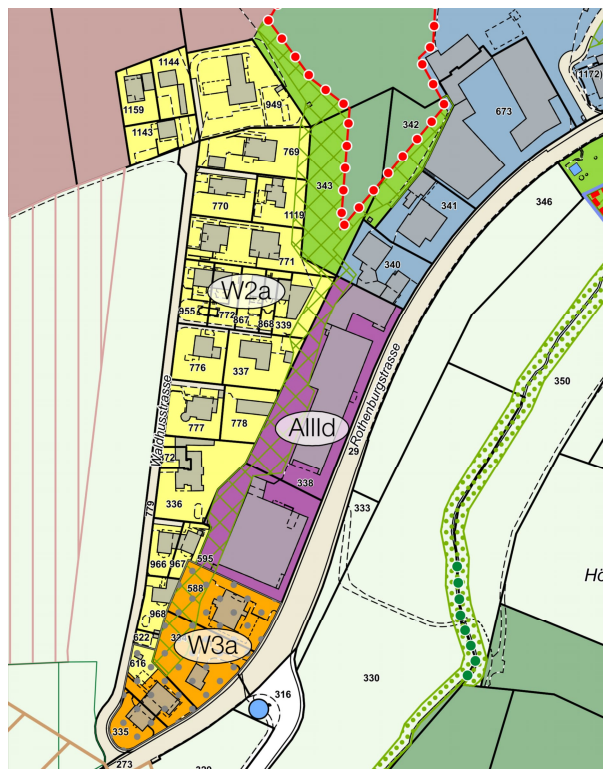


Abb. 26: Waldhus, Zonenplan neu

Die Parzelle 335 und Teile der Parzelle 616 werden von der zweigeschossigen Wohnzone in die W3a-Zone umgezont. Dies ermöglicht es auf diesen Parzellen höher zu bauen. Ansonsten bleiben die Wohnzonen in diesem Gebiet gleich.

Anpassungen

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

Baumasse W2 und W3

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

Tab. 10: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH_a = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Die Heckendefinition wurde sowohl im Zonenplan wie auch im BZR auf die Gegebenheiten vor Ort und in Zusammenarbeit mit den Eigentümer:innen neu definiert und ausgedehnt (vgl. Beilage 9).

Heckendefinition

4.4.9. Arbeitszone West

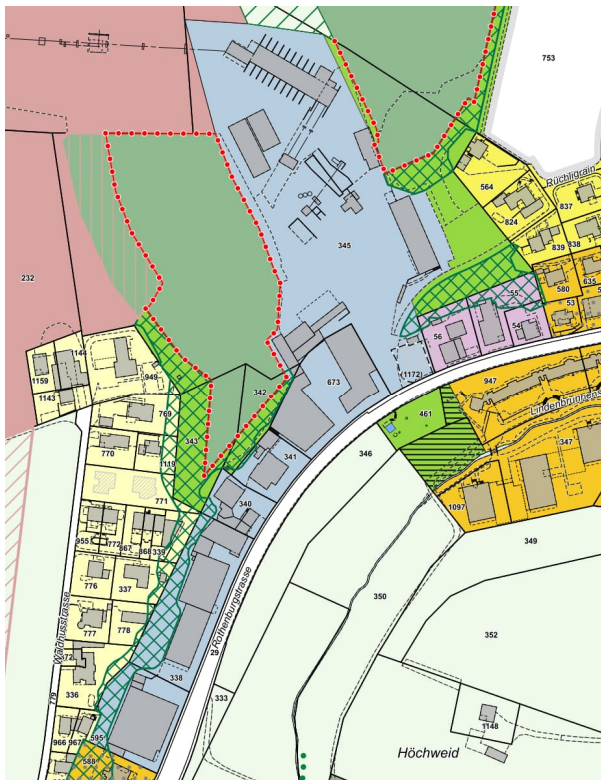


Abb. 27: Arbeitszone West, Zonenplan bisher

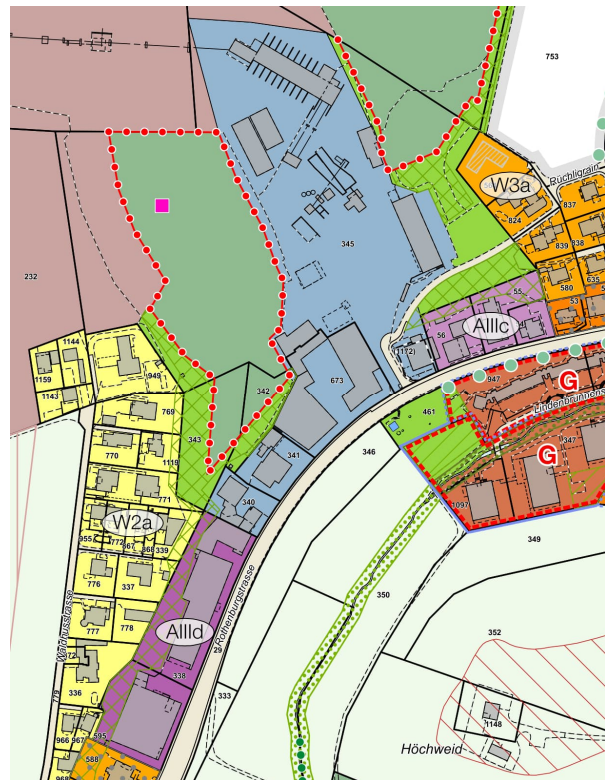


Abb. 28: Arbeitszone West, Zonenplan neu

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

Anpassungen

Baumasse AIII und AIV

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

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

Tab. 11: Zusammenstellung der Baumasse in den Arbeitszonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe
Lärm-ES = Lärmempfindlichkeitsstufe

Heckendefinition

Die Heckendefinition wurde sowohl im Zonenplan wie auch im BZR auf die Gegebenheiten vor Ort und in Zusammenarbeit mit den Eigentümer:innen neu definiert und ausgedehnt (vgl. Beilage 9).

4.4.10. Mettlen

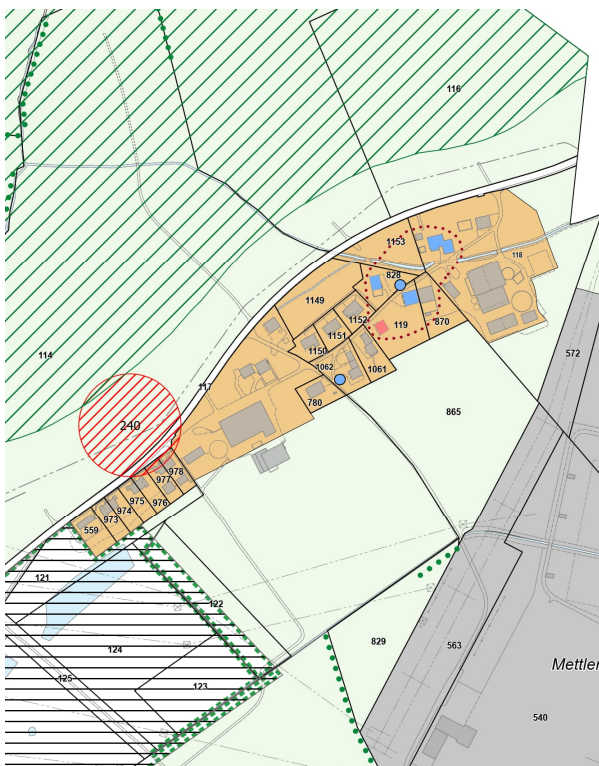


Abb. 29: Mettlen, Zonenplan bisher

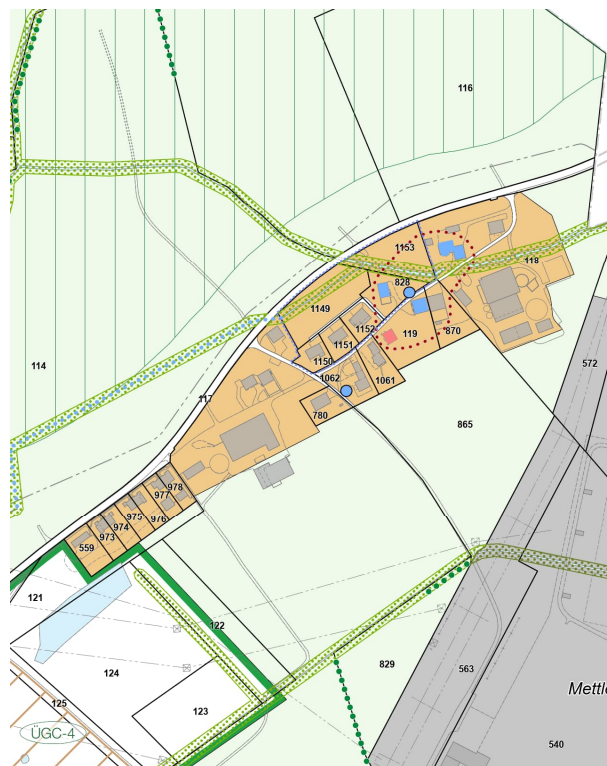


Abb. 30: Mettlen, Zonenplan neu

Umgang Sondernutzungspläne

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

Weitere Themen

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

4.5. Bauminventar

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

Gründe für ein Bauminventar

Die im Zonenplan eingetragenen «Einzelbäume schützenswert» wurden anhand einer Feldbegehung überprüft und im Zonenplan aktualisiert. Dabei wurden vor allem im Siedlungsgebiet und in Gebieten mit öffentlichem Charakter (Dorfzentrum, Schul- und Sportanlagen) einzelne neue Bäume erfasst. Zu den schützenswerten Objekten wurde ein Bauminventar erstellt (vgl. Dokument Bauminventar).

Einzelbaum schützenswert

«Einzelbäume/Baumreihen erhaltenswert» geniessen einen geringeren Schutzstatus als die geschützten Objekte. In dieser Kategorie kann es auch sein, dass die Bäume und Baumreihen vor Ort noch nicht gepflanzt sind. Sie sollen aber im Zuge eines grösseren Baugesuches realisiert werden.

Einzelbaum/Baumreihe erhaltenswert

4.6. Anpassungen Zonenplan Landschaft

Die rechtskräftige Abbauzone «Pflanzenstil» auf dem Gemeindegebiet Eschenbach weist aktuell eine Grösse von 10.51 ha auf. In der südlichen Hälfte der Abbauzone wird durch die Lötcher Kies + Beton AG und der Abbaugemeinschaft Lötcher Kies + Beton AG/Gemeindekieswerk Ballwil Kies abgebaut. Im nördlichen Teil der Abbauzone gegen das Gemeindegebiet von Ballwil (Bereich «Balm») ist noch kein baubewilligtes Abbauprojekt vorhanden.

Optimierung Abbauzone Pflanzenstil

Im Rahmen der Anpassung Zonenplan Landschaft soll die Abbauzone Pflanzenstil auf Eschenbacher Boden um 1.76 ha Richtung Westen erweitert werden. Diese Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Abbauzone betrifft einen schmalen Streifen zwischen der rechtskräftigen Abbauzone und der Bahnlinie der Seetalbahn. Diese Optimierung der Abbauzone dient folgenden Zielsetzungen:

- Künftige Abbauprojekte können im Einklang mit dem Grundsatz «haushälterische Umgang mit Rohstoffen durch möglichst vollständigen Abbau» geplant werden. Dies entspricht einer grundlegenden Koordinationsaufgabe des kantonalen Richtplans.
- Verbesserung der landschaftsgerechten Neugestaltung der Sekundärlandschaft: Durch den Miteinbezug des Perimeters bis zur Bahnlinie kann bezüglich Gefälle und Entwässerung eine optimierte Endgestaltung realisiert werden.
- Die erweiterte Abbauzone ermöglicht eine zonenkonforme Erschliessung der südlichen Abbaustelle zur Aushubwaschanlage des Gemeindekieswerks in Ballwil entlang der Bahnlinie. So können auch die eher minderwertigen Rohstoffe (Moränenüberdeckung) fachgerecht aufbereitet werden.

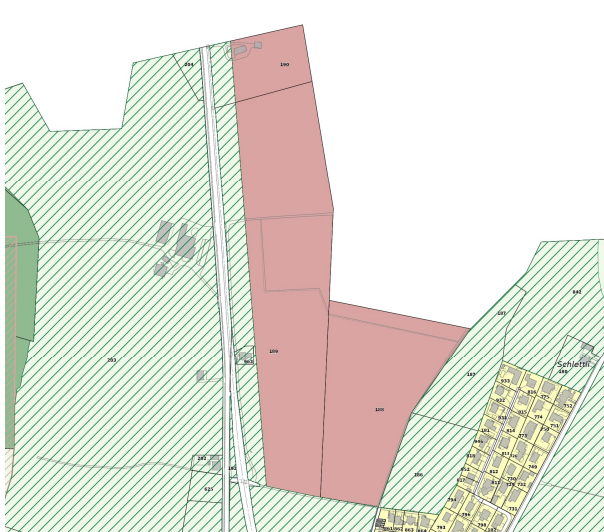


Abb. 31: Abbauzone Pfannenstil, Zonenplan bisher

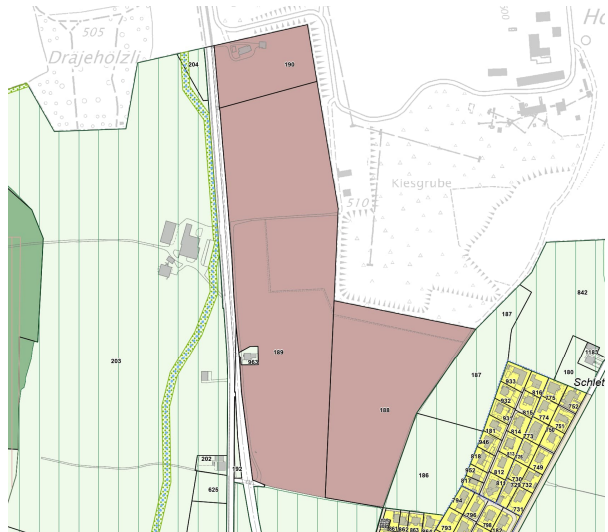


Abb. 32: Abbauzone Pfannenstil, Zonenplan neu

Freihaltezone
Wildtierkorridor

Auf dem Gemeindegebiet werden drei Wildtierkorridore ausgeschieden. Damit der Wildwechsel an Engstellen langfristig sichergestellt werden kann, sind überlagerte Freihaltezone Wildtierkorridore auszuschneiden. In der Gemeinde Eschenbach betrifft dies die Sicherung der kantonalen Wildtierkorridore «Ballwil – Hochdorf» im Gebiet «Waldibrugg». In den ausgeschiedenen Bereichen werden zukünftig vor allem dauerhafte und wildundurchlässige Hindernisse zukünftig nicht mehr möglich sein. Temporäre und gewisse Einzäunungen sind aber in Absprache mit der Dienststelle lawa weiterhin möglich.

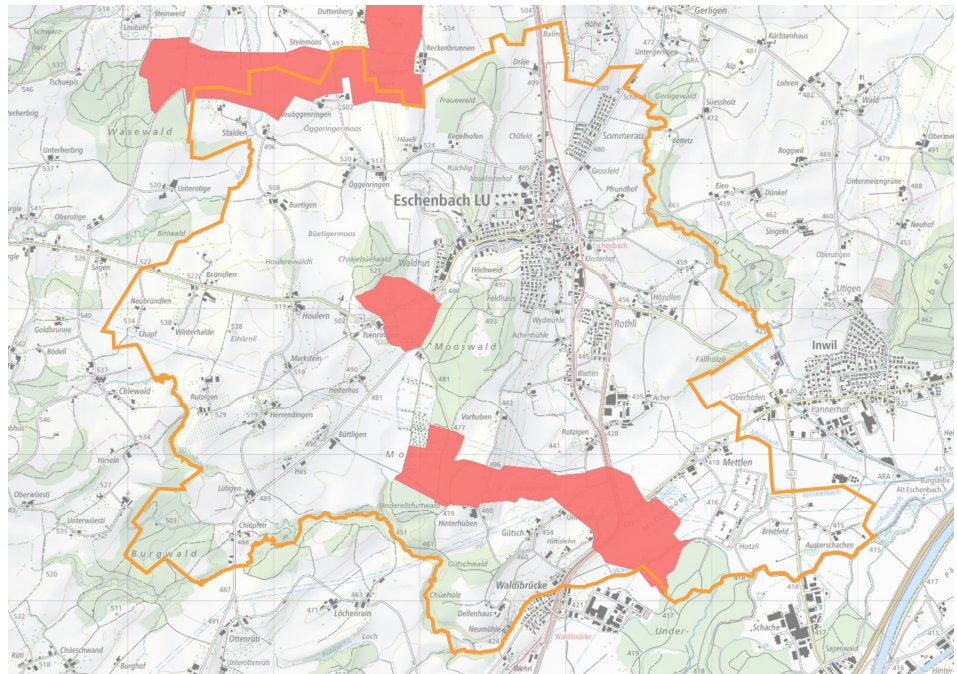


Abb. 33: Freihaltezone Wildtierkorridor (rote Bereiche), Quelle: Geoportal Luzern

Die Grundnutzung Wald wurde anhand der AV-Daten (geschlossener Wald) auf den heutigen Stand bereinigt.	Wald
Die Verkehrsflächen ausserhalb des Siedlungsgebiets wurden wo notwendig aktualisiert und auf die aktuellen Gegebenheiten vor Ort angepasst.	Übriges Gebiet A/ Verkehrsflächen

4.7. Weitere Anpassungen

Der Kanton hat die erhaltens-, schützenswerten, denkmalgeschützten Kulturdenkmäler und die Baugruppen überarbeitet. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen Schutzobjekte.	Kulturdenkmäler
Der Kanton hat die archäologischen Fundstellen überarbeitet. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen archäologischen Schutzzonen.	Archäologische Fundstellen
Der Datensatz der Grundwasserschutzzone wurde überarbeitet. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen Grundwasserschutzzonen.	Grundwasser- schutzzone
Die statischen Waldgrenzen sind nicht mehr Bestandteil des Datenmodells Nutzungsplanung, sondern ein kantonaler Datensatz und werden neu als orientierende Planinhalte aufgeführt.	Statische Wald- grenze

5. ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

5.1. Aufbau

Aufbau	Der Aufbau des BZR wird beibehalten, bzw. leicht angepasst und auf das Muster-BZR des Kantons abgestimmt. Die Hinweise auf das PBG werden gestrichen.
Inhalt	Inhaltliche Änderungen erfolgen in erster Linie als Anpassung an das revidierte, übergeordnete Recht. Die Änderungen sind aus der Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen BZR in Beilage 1 ersichtlich.
Muster-BZR	Im Rahmen der PBG-Revision hat der Kanton ein Muster-BZR (MBZR) mit Muster-Artikeln erstellt. Wo sinnvoll, werden die entsprechenden Formulierungen übernommen.
Abgleich mit Ballwil und Inwil	Weiter wurde, wenn immer möglich, ein Abgleich mit den Bestimmungen der beiden bestehenden BZR Ballwil und Inwil vorgenommen.

5.1.1. Allgemeines

Art.	Überschrift	Regelung
1	Zweck	Übernahme Artikel gemäss MBZR und analog Inwil
2	Zuständigkeit	Abgleich mit MBZR, Ballwil und Inwil
3	Planungskoordination	Sicherstellung der Planungskoordination in baulich sensiblen Räumen
4	Begutachtung	Möglichkeit zur Begutachtung einführen, analog Ballwil
5	Qualität	Übernahme Artikel gemäss MBZR, analog Ballwil und Inwil
6	Klimaschutz und Klimaadaptation	Übernahme Artikel gemäss MBZR

5.1.2. Nutzungsplanung

Nutzungsziffern

Art.	Überschrift	Regelung
7	Überbauungsziffer (ÜZ)	Definition der neuen Nutzungsziffer (ÜZ). Umsetzung gemäss PBG, PBV und IVHB
8	Überbauungsziffer für Hauptbauten	Definition der Überbauungsziffer für Hauptbauten. Die ÜZ-a bildet den Grundwert. Für die herkömmliche Bauweise mit Satteldach oder Attika wird eine erhöhte ÜZ-b gewährt. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften zu Fassadenhöhe und Dachgestaltung nach Art. 59 bis 61 BZR. Bei Unterschreitung der Gesamthöhe um ein Vollgeschoss kann die nochmals höhere ÜZ-c geltend gemacht werden.
9	Überbauungsziffer für Nebenbauten	Definition einer eigenen ÜZ für Nebenbauten, d. h. für Bauten bis 4.5 m Höhe, unabhängig von ihrer Nutzungsart. Darunter fallen auch An- und Kleinbauten gemäss § 112a PBG.
10	Mindestausnützung	Hinweis auf das Erfordernis einer minimalen Ausnützung gemäss § 39 Abs. 4 PBG
11	Grünflächenziffer	Einführung Grünflächenziffer gemäss § 27 PBG

Bauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
12	Allgemeine Bestimmungen in den Kernzonen (A & B)	Präzisierungen und Ergänzungen des bestehenden Artikels. Sicherung qualitätssicherndes Verfahren in Absprache mit dem Bauamt
13	Kernzone A (KA)	Die bestehende Kernzone wird in die Kernzonen A und B aufgeteilt. Wobei die Kernzone A die Erhaltung der charakteristischen strukturellen und baulichen Eigenarten des Ortskerns bezweckt. Der Artikel beinhaltet Zweck, Nutzungsmass und Präzisierungen.
14	Kernzone B (KB)	Der Artikel beinhaltet Zweck und Nutzungsmass.
15	Wohnzonen (W)	Die allgemeinen Bestimmungen zu den Wohnzonen werden in einem Artikel zusammengefasst. Dieser verweist auf die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse in Anhang 1 des BZR.
16	Erhaltungszonen (W-E)	Die Zone besteht aus ehemaligen Gestaltungsplangebieten. Mit diesem Artikel wird der Weiterbestand einheitlich gebauter Quartiere sichergestellt.
17	Wohn- und Arbeitszone (WA)	Die Bestimmungen dieses Artikels werden auf die neue Zone Weierhus angewandt. Für die Wohn- und Arbeitszone wird die Nutzungsverteilung dem ÜZ-System angepasst. Dazu werden zwei Überbauungsziffern (Typ 1 und Typ 2) festgelegt (vgl. Kap. 2.3.4). Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung. Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.
18	Arbeitszonen (A)	Präzisierungen und Ergänzungen des bestehenden Artikels. Fixierung des Grenzabstandes auf 4.0 m. Einführung Beschränkung Parkfelder. Forderung eines Umgebungsplans
19	Arbeitszone IIIa und IIIb (AIIIa und AIIIb)	Arbeitszone Liebenfels und Dorf. Neue Nutzungen müssen auf die bestehenden Bauten in der Umgebung Rücksicht nehmen.
20	Arbeitszone IIIc und IIId (AIIIc und AIIId)	Arbeitszonen befinden sich vorgelagert zum Dorf. Verbot von neuen Tankstellenshops
21	Arbeitszone IV (AIV)	Arbeitszone Kieswerk. Verbot von Tankstellenshops
22	Zone für öffentliche Zwecke (öZ)	Die Bestimmungen wurden gemäss dem MBZR aktualisiert.
23	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)	Die Bestimmungen wurden gemäss dem MBZR aktualisiert. Ergänzung Clubhaus beim Weierhus
24	Grünzone (Gr)	Allgemeiner Artikel. Die Grünzonen werden durch Überlagerungen unterschieden
25	Grünzone Freiraum (GrF)	Neue überlagerte Grünzone zur Sicherung von Freiräumen im Rahmen der Aufhebung von Gestaltungsplänen
26	Grünzone Hecke (GrH)	Der Zone hat die Sicherung der Hecken Waldhusstrasse und Rüchligrain zum Zweck. Sie wurde nicht nur in der Flächenausdehnung, sondern auch in den Bestimmungen neu definiert.
27	Grünzone Gewässerraum (GrG)	Neue, überlagerte Grünzone zur Freihaltung des Gewässerraums. Formulierung gemäss MBZR
28	Verkehrszone (Ve)	Übernahme gemäss MBZR analog § 52 PBG
29	Sonderbauzone Kloster/Kirche (SK)	Wenige Präzisierungen des bestehenden Artikels. Explizite Erwähnung der Zwischennutzungen
30	Sonderbauzone Höndlen (SH)	Anpassung aufgrund separat laufender Teilrevision und ausgearbeiteter Kompromiss

Nichtbauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
31	Landwirtschaftszone (Lw)	Übernahme Artikel gemäss MBZR
32	Reservezone (Re)	Übernahme Artikel gemäss MBZR

33	Übriges Gebiet A-Verkehrsfäche (ÜGA-V)	Neue Zone, welche die Flächen für den übergeordnete Strassen- und Bahnverkehr ausserhalb der Bauzonen abdeckt.
34	Gefahrenzone allgemein (G)	Übernahme aus dem bestehenden BZR
35	Gefahrenzone erhebliche Gefährdung (G-rot)	Übernahme aus dem bestehenden BZR
36	Gefahrenzone Wasser, mittlere und geringe Gefährdung (G-Wa)	Übernahme aus dem bestehenden BZR
37	Gefahrenzone Sturz, mittlere und geringe Gefährdung (G-St)	Übernahme aus dem bestehenden BZR
38	Gefahrenzone Rutschung, mittlere und geringe Gefährdung (G-Ru)	Übernahme aus dem bestehenden BZR
39	Freihaltezone Gewässerraum (FrG)	Neue, überlagerte Freihaltezone zur Sicherung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone. Formulierung gemäss MBZR
40	Freihaltezone Wildtierkorridor (FrW)	Neuer Artikel zur Freihaltezone Wildtierkorridor. Formulierung gemäss MBZR. Ausnahme Abbau- und Deponiezonen
41	Weilerzone (We)	Übernahme aus dem bestehenden BZR
42	Deponiezone (De)	Übernahme aus dem bestehenden BZR
43	Abbauzone (Ab)	Übernahme aus dem bestehenden BZR
44	Abbauzone langfristig (Abl)	Übernahme aus dem bestehenden BZR

Schutzzonen und Schutzobjekte

Art.	Überschrift	Regelung
45	Übriges Gebiet C (ÜGC, Naturschutzgebiete)	Übernahme aus dem bestehenden BZR
46	Naturschutzzonen (Ns)	Übernahme aus dem bestehenden BZR
47	Schutzzone Geomorphologie (SG)	Übernahme aus dem bestehenden BZR
48	Einzelbaum schützenswert	Schutzbestimmungen zu den im Zonenplan bezeichneten Einzelbäumen mit spezifischen Voraussetzungen zur Erteilung einer Baumfällbewilligung
49	Einzelbaum/Baumreihe erhaltenswert	Generelle Bestimmungen zum Umgang mit erhaltenswerten Bäumen/Baumreihen, allgemeine Voraussetzungen zur Erteilung einer Baumfällbewilligung
50	Ersatzbepflanzung	Regelung zu den erforderlichen Ersatzpflanzung in Sinne der vorangehenden Bestimmungen, Bestimmungen zur Ersatzabgabe
51	Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen	Aktualisierung BZR-Artikel mit angepassten Abständen

Sondernutzungsplanung

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

55	Höhere Bauten	Übernahme aus dem bestehenden BZR mit Anpassung an IVHB
----	---------------	---

5.2. Bauvorschriften

Allgemeine Bestimmungen

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

Erschliessung

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

Höhenmasse

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

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art.	Überschrift	Regelung
62	Dachgestaltung	Vorgaben zu Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten, sowie zur Gestaltung von Flachdächern und Solaranlagen
63	Terrassenbauten	Neuer Artikel zu den Bedingungen, wann Terrassenbauten zulässig sind.
64	Terrainveränderungen, Stützmauern, Bepflanzungen	Übernahme bestehender Artikel mit Präzisierungen in Bezug auf Böschungen, Stützmauern und Siedlungsränder
65	Umgebungsgestaltung und Bepflanzung	Neuer Artikel mit Präzisierungen zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung
66	Kulturdenkmäler	Übernahme gemäss MBZR
67	Archäologische Fundstellen	Neuer Artikel mit Übernahme gemäss MBZR
68	Antennen	Neuer Artikel mit Übernahme Kaskadenmodell analog Inwil und Ballwil

Schutz der Gesundheit

Art.	Überschrift	Regelung
69	Abstellflächen für Kehrrechtgebände und Container	Übernahme aus bestehenden BZR
70	Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	Übernahme aus bestehenden BZR mit Ergänzung zur Erschliessungsmöglichkeit über die Tiefgarage

71	Bauen in lärmbelasteten Gebieten	Übernahme gemäss MBZR
72	Beleuchtung	Neuer Artikel zur Eindämmung von Lichtverschmutzungen
73	Ersatzabgabe für Spielplätze und andere Freizeitanlagen	Anpassung bestehender Artikel mit Erhöhung Ersatzabgabe gemäss Baupreisindex und Wertangabe pro nicht erstellte Fläche in m ²
74	Umweltschutz und Energie	Überarbeitung bestehender Artikel aufgrund neuem Energiegesetz und Schaffung Basis für kommunalen Energierichtplan
75	Anschluss Fernwärmenetz	Neuer Artikel zur Möglichkeit einer Anschlusspflicht

5.3. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

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

5.4. Anhang

Anhang	Überschrift	Regelung
1	Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen	Zusammenstellung der ÜZ-Werte, Gesamthöhen und Gebäudelängen für die einzelnen Bauzonen
2	Maximale Firsthöhen ehemaliges Gestaltungsplangebiet Sommerau	Da die Firsthöhen bei der Aufhebung des Gestaltungsplans Sommerau eine wichtige Rolle spielen, werden sie ins BZR übernommen und haben pro Grundstück weiterhin Gültigkeit.
3	Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ)	Neue Erläuterung des neuen Systems mit den drei ÜZ-Typen
4	Skizze zu Art. 17, Wohn- und Arbeitszone	Neue Erläuterung des neuen Systems zur Nutzungsregelung in der Wohn- und Arbeitszone
5	Gestaltungsplanvorgaben (Art. 53)	Bestimmungen zu den drei Gestaltungsplanpflichtgebieten
6	Skizze zu Art. 5, Abgrabung	Neue Erläuterung des neuen Systems zu den Abgrabungen
7	Skizze zu Art. 59, Höhenmasse	Neue Erläuterung des neuen Systems zu den Höhenmassen
8	Skizze zu Art. 64, Terrainveränderungen	Bestehende Skizze zu den Terrainveränderungen
9	Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416	Neue Erläuterung zu den Flächendefinitionen

6. BEGLEITENDE MASSNAHMEN

6.1. Anpassung Baulinien

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

Bereinigung
Baulinien Dorfkern

Im Bereich der alten Kantonsstrasse und dem Dorfbach wurden zur Sicherung des Gewässerrausms Baulinien definiert. Die Gewässerräume werden auf die bestehenden Baulinien gelegt und weiterhin gesichert. Mit der Ausscheidung der Gewässerräume braucht es die Baulinien nicht mehr. Die Baulinien werden im Rahmen der vorliegenden Revision aufgehoben.

Aufhebung
Baulinien Dorfbach

6.2. Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

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

Erstellung
Grundlage

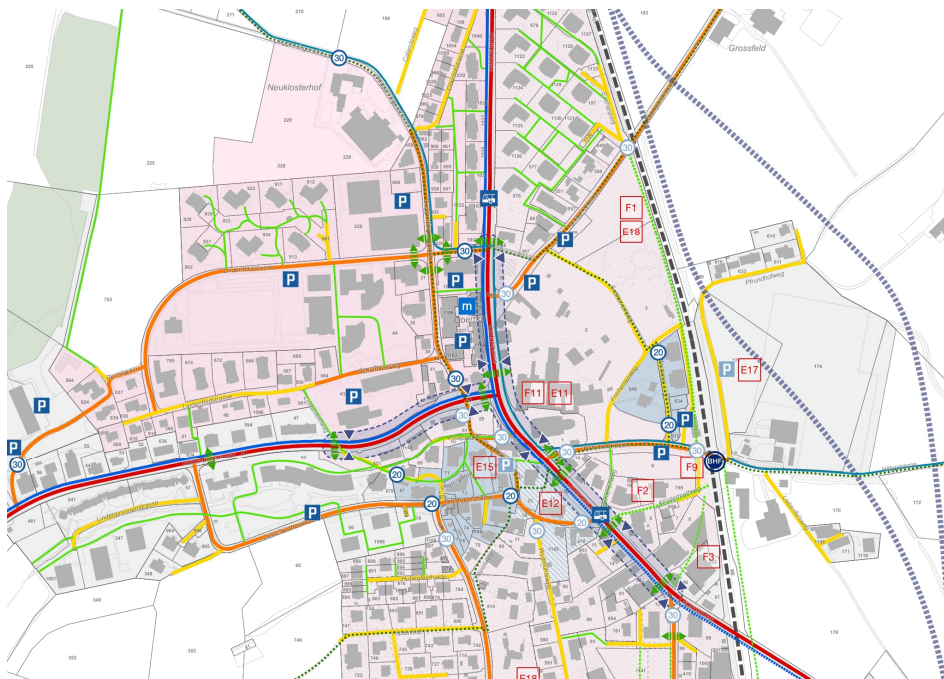


Abb. 34: Ausschnitt Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

6.3. Mehrwertabgabe

Ausgleich von
Planungsvorteilen

Gemäss neuer gesetzlicher Grundlage sind Mehrwerte über 50'000 Franken bei Einzonungen künftig mit einem Prozentsatz von 20 % abzuschöpfen. Auch bei Um- und Aufzonungen mit einer Sondernutzungsplanpflicht kann die Gemeinde 20 % des Mehrwerts (ab einem Mehrwert von 100'000 Franken) abschöpfen. Alternativ kann bei Ein- und Umzonungen ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen werden. Von dieser Regelung sind voraussichtlich folgende Ein- und Umzonungen betroffen:

- Umzonung Bahnhofstrasse
- Einzonung Rothli
- Einzonung Weierhus/FC-Platz (Wohn- und Arbeitszone im Privatbesitz)

Eine allfällige Mehrwertabgabe wird einerseits mit der Überbauung eines Grundstücks bzw. einer erheblichen Änderung an bestehenden Bauten bei Um- und Aufzonungen oder andererseits beim Verkauf des Grundstücks fällig.

6.4. Kompensation FFF

Möglichkeiten

Tangieren Einzonungen Flächen mit Fruchtfolge-Qualität müssen sie an einem anderen Ort aufgewertet resp. wiederhergestellt werden. In der Gemeinde Eschenbach kommen dabei zur Anrechnung die Flächen der Weilerzone (neu Nichtbauzone) in Frage. Weiter ist die Gemeinde im Besitz einer Eignungsfläche und prüft ein eigenes Aufwertungsprojekt.

7. AUSWIRKUNGEN

Die Umstellung auf das neue System mit ÜZ und Gesamthöhe und speziell auch die Anpassung der Grundnutzung auf die bisherigen Gestaltungspläne bewirken Verschiebungen und Anpassungen bei den Bauzonen. Dies fällt einerseits durch die verschiedenen neuen Zonen auf (W1 bis W4), aber auch durch die Verschiebungen innerhalb der verschiedenen Wohnzonen.	Bauzonen-Mix
Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden vier grössere Ein- resp. Umzonungen vorgenommen. Mit der zentral gelegenen Umzonung Bahnhofstrasse soll eine Entwicklung im Bereich Mischnutzung entstehen, welche das Zentrum von Eschenbach qualitativ stärken und ergänzen soll. Mit der Einzonung Rothli wird eine klassische Entwicklung im Mehrfamilienhausbereich unterstützt, welche das grösste Wachstum in Bezug auf die Einwohnerzahl mit sich bringen wird. Die letzte Einzonung ist die Erweiterung der Sportanlage Weierhus vor allem im Bereich Fussball. Durch die Einzonung kann die Basis für die Sanierung der nicht mehr dem aktuellen Anforderungen genügenden Infrastruktur gelegt werden. Mit diesen drei Entwicklungen kann die Gemeinde Eschenbach für die kommenden 15 Jahre eine attraktive raumplanerische Ausgangslage schaffen. Um die Abbauzone Pfannenstil langfristig zu sichern, soll sie in Richtung Kantonsstrasse um rund 1.7 ha erweitert werden.	Ein- und Umzonungen
Die schon seit Jahren laufende Teilrevision Höndlen soll mit der Gesamtrevision bereinigt und Klarheit für die Eigentümerschaft, die Gemeinde, aber auch für die Bevölkerung geschaffen werden. Die Gemeinde ist gewillt, sich für eine gute Lösung einzusetzen, damit das Unternehmen, aber auch die Landschaft sich zukünftig qualitativ entwickeln können.	Spezialfall Höndlen
Die Umstellung auf das neue System mit ÜZ und Gesamthöhe ermöglicht für rund 70 bis 80 % der Grundstücke eine gewisse Entwicklung in die Höhe aber auch bezüglich der Vergrösserung der Grundfläche.	Einführung ÜZ und Gesamthöhe
Die Aufhebung der Gestaltungspläne hat verschiedene Anpassungen am Zonenplan und am Bau- und Zonenreglement zur Folge. So werden aufgrund der realisierten Bebauung einige Quartierteile von der normalen zweigeschossigen in die niedrige dreigeschossige resp. von der dreigeschossigen in die viergeschossige Wohnzone überführt. Als weitere Inhalte aus den aufgehobenen Gestaltungsplänen werden überlagerte Grünzonen oder Naturobjekte im Zonenplan definiert. Im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement werden für Gebiete mit einer gestalterischen Einheit zudem spezifische Bestimmungen aufgeführt, so dass auch nach der Aufhebung der Gestaltungspläne eine gewisse bauliche Einheit für diese Flächen erreicht werden kann (Erhaltungszone).	Aufhebung Gestaltungspläne
Mit der Einführung der Verkehrszone findet eine Verschiebung von Flächen statt. Mit der vorliegenden Revision werden 9.3 ha Verkehrszonen neu ausgeschieden. Bei der Berechnung der Überbauungsziffern wurden diese Flächen bereits abgezogen. Dadurch wurde versucht die Nutzungsverluste durch die Ausscheidung von Verkehrszonen zu kompensieren.	Verkehrszone
Gemäss LUBAT Berechnung entsteht mit dem Systemwechsel ins neue Baurecht ein Wachstumspotenzial von 240 Personen. Mit den Um- und Einzonungen wird ein zusätzliches Wachstumspotenzial von rund 160 Personen geschaffen.	Bauzonenkapazität Bestand

ANHANG 1: FLÄCHENBILANZ

Differenzierung der Bauzonen

Mit der Einteilung der Bauzonen nach neuem System erfolgt eine weitere Differenzierung gegenüber den bisherigen Zonen. Dies führt zu den nachfolgenden flächenmässigen Verschiebungen.

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	Lage
Kernzone	Kernzone A	23'241	39.5	Postplatz, Pfistergässli
	Kernzone B	32'231	54.8	Oberhof, Bahnhofstrasse
	Verkehrszone	3'380	5.7	Luzernstrasse
	Total	58'852	0.4	
2-geschossige Wohnzone A	Kernzone B	2'945	1.5	Chappeliweg
	Wohnzone 1	5'269	2.7	Stüdweidhalde
	Wohnzone 2a	159'756	81.9	Diverse
	Wohnzone 2b	9'289	4.8	Diverse
	Wohnzone 3-E	10'337	5.3	Eschenpark
	Wohnzone 3a	1'160	0.6	Waldhusstrasse
	Verkehrszone	6'393	3.3	Diverse
	Total	195'148	1.5	
2-geschossige Wohnzone B	Wohnzone 1	5'057	7.1	Stüdweidhalde
	Wohnzone 2a	2'001	2.8	Neubühlweg
	Wohnzone 2b	9'563	13.4	Diverse
	Wohnzone 2-E	23'446	32.8	Rothli-Park
	Wohnzone 3-E	12'123	17.0	Eschenpark
	Wohnzone 3a	14'362	20.1	Diverse
	Wohnzone 3b	2'467	3.5	Luzernstrasse, Rothli
	Total	71'432	0.5	
3-geschossige Wohnzone	Wohnzone 2b	3'566	3.4	Oeggenringenstrasse
	Wohnzone 3-E	2'421	2.3	Eschenpark
	Wohnzone 3a	16'451	15.6	Diverse
	Wohnzone 3b	33'401	31.4	Diverse
	Wohnzone 3c	4'584	4.3	Blattenhalde
	Wohnzone 4	42'605	40.1	Diverse
	Arbeitszone III b	55	0.1	Rothlistrasse
	Grünzone	1	0.0	Lindenbrunnenstrasse
	Verkehrszone	2'738	2.6	Diverse
	Uebrigtes Gebiet A/ Verkehrsfläche	372	0.4	Luzernstrasse
Total	106'192	0.8		

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	Lage
4-geschossige Wohnzone	Wohnzone 3b	4'525	41.5	Rothenburgstrasse
	Wohnzone 4	6'376	58.5	Lindenzfeldstrasse
	Total	10'901	0.1	
Arbeitszone ES III a	Arbeitszone III a	2'272	2.6	Lindenzfeldweg
	Arbeitszone III b	71'149	81.6	Diverse
	Verkehrszone	2'987	3.4	Diverse
	Sonderbauzone Höndlen	10'596	12.1	Höndlen
	Landwirtschaft	2	0.0	Höndlenweg
	Uebrigtes Gebiet A/ Verkehrsfläche	209	0.2	Lindenzfeldweg, Höndlen
	Total	87'215	0.7	
Arbeitszone ES III b	Arbeitszone III c	34'698	93.3	Acherfang
	Verkehrszone	2'222	6.0	Acherfang
	Uebrigtes Gebiet A/ Verkehrsfläche	267	0.7	Acherfang
	Total	37'187	0.3	
Arbeitszone ES IV	Arbeitszone III c	7'807	20.2	Rothenburgstrasse
	Arbeitszone IV	30'332	78.6	Rüchligrain
	Verkehrszone	428	1.1	Rüchligrain
	Total	38'567	0.3	
Zone für öffentli- che Zwecke	Zone für öffentliche Zwecke	235'383	99.9	Schulhausweg, Ziela- cherstrasse
	Verkehrszone	129	0.1	Schulhausweg, Ziela- cherstrasse
	Total	235'512	1.8	
Zone für Sport- und Freizeit	Zone für Sport- und Freizeit	27'993	99.8	Hiltigstrasse, Wydmühleweg
	Grünzone	52	0.2	Hiltigstrasse
	Total	28'046	0.2	
Grünzone A	Zone für Sport- und Freizeit	4	0.0	Alte Kantonsstrasse
	Grünzone	13'375	97.4	Rüchligrain, Waldhusstrasse
	Verkehrszone	346	2.5	Rüchligrain
	Total	13'726	0.1	
Grünzone B	Grünzone	2'762	100.0	Rothenburgstrasse, Alte Kan- tonsstrasse
	Total	2'762	0.0	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	Lage
Sonderbauzone Kloster/Kirche	Kernzone B	3'191	7.0	Bahnhofstrasse
	Verkehrszone	303	0.7	Gerligenstrasse
	Sonderbauzone Kloster/Kirche	42'183	92.4	Kloster
	Total	45'677	0.3	
Landwirtschaft	Arbeitszone III b	3	0.0	Höhdlenstrasse
	Zone für Sport- und Freizeit	2'088	0.0	Hiltigstrasse
	Grünzone	149	0.0	Liebenfelsweg
	Verkehrszone	569	0.0	Diverse
	Landwirtschaft	9'182'314	99.6	Diverse
	Uebrigtes Gebiet A/ Verkehrsfläche	9'540	0.1	Diverse
	Abbauzone	17'607	0.2	Erweiterung Pfannenstil
	Uebrigtes Gebiet C (Rand- zone n. kommunaler Schutzverordnung)	60	0.0	Hinterhuoben
	Uebrigtes Gebiet C (Natur- schutzzone n. kommunaler Schutzverordnung)	30	0.0	Hinterhuoben
	Uebrigtes Gebiet C (Famili- engartenzone n. kommunaler Schutzverordnung)	5	0.0	Feiern
	Naturschutzzone	2'184	0.0	Diverse
	Wald	9'074	0.1	Diverse
	Total	9'223'624	69.8	
	Uebrigtes Gebiet B	Wohnzone 3b	7'764	6.0
Wohn- und Arbeitszone		1'203	0.9	Hiltigstrasse
Zone für Sport- und Freizeit		12'146	9.5	Pfrundhofweg
Grünzone		1'564	1.2	Hiltigstrasse
Verkehrszone		1'391	1.1	Diverse
Landwirtschaft		59'767	46.5	Diverse
Reservezone		44'648	34.8	Lindenfelstrasse, Roth- listrasse
Total		128'483	1.0	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m²]	%	Lage
Uebrigtes Gebiet A	Kernzone A	244	0.1	Rothenburgstrasse
	Kernzone B	212	0.1	Bahnhofstrasse
	Wohnzone 2a	71	0.0	Alte Kantonsstrasse, Sommerau
	Wohnzone 2b	199	0.1	Seetalstrasse
	Wohnzone 2-E	172	0.1	Stüdweid
	Wohnzone 3-E	13	0.0	Eschenpark
	Wohnzone 3a	20	0.0	Lindenfeldstrasse
	Wohnzone 4	168	0.1	Oeggenringenstrasse, Lindenbrunnenstrasse
	Arbeitszone III b	1'811	0.7	Diverse
	Zone für öffentliche Zwecke	1'209	0.4	Mettlen
	Zone für Sport- und Freizeit	3	0.0	Pfrundhofweg
	Grünzone	962	0.3	Diverse
	Verkehrszone	69'401	25.1	Diverse
	Sonderbauzone Kloster/Kirche	27	0.0	Seetalstrasse
	Landwirtschaft	29'123	10.5	Diverse
	Uebrigtes Gebiet A/ Verkehrsfläche	154'119	55.7	Diverse
	Weilerzone	401	0.1	Mettlenstrasse
	Abbauzone	107	0.0	Hüseli
	Uebrigtes Gebiet C (Naturschutzzone n. kantonaler Schutzverordnung)	269	0.1	Diverse
	Naturschutzzone	168	0.1	Diverse
Wald	18'059	6.5	Diverse	
Total	276'757	2.1		
Weilerzone	Uebrigtes Gebiet A/ Verkehrsfläche	1'592	3.2	Mettlenstrasse
	Weilerzone	47'786	96.8	Mettlenstrasse
	Total	49'378	0.4	
Deponiezone Waldibrücke	Zone für öffentliche Zwecke	8	0.0	Waldibrücke
	Landwirtschaft	51	0.0	Waldibrücke
	Uebrigtes Gebiet A/ Verkehrsfläche	12	0.0	Waldibrücke
	Deponiezone Waldibrücke	135'941	99.9	Waldibrücke
	Total	136'013	1.0	
Abbauzone	Uebrigtes Gebiet A/ Verkehrsfläche	11	0.0	Hüseli
	Abbauzone	457'442	100.0	Hüseli, Seetalstrasse
	Total	457'453	3.5	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	Lage
Uebrigtes Gebiet C	Landwirtschaft	57	0.0	Feiern
	Uebrigtes Gebiet C (Familiengartenzone n. kommunaler Schutzverordnung)	36'466	17.9	Feiern
	Uebrigtes Gebiet C (Naturschutzzone n. kantonaler Schutzverordnung)	84'305	41.4	Feiern, Mettlenstrasse
	Uebrigtes Gebiet C (Randzone n. kommunaler Schutzverordnung)	12'436	6.1	Feiern
	Uebrigtes Gebiet C (Naturschutzzone n. kommunaler Schutzverordnung)	70'602	34.6	Feiern
	Total	203'865	1.5	
Wald	Landwirtschaft	1'277	0.1	Diverse
	Uebrigtes Gebiet A/ Verkehrsfläche	100	0.0	Lindenhof
	Naturschutzzone	13	0.0	Dellenhaus
	Wald	1'755'206	99.9	Diverse
	Total	1'756'595	13.3	
Naturschutzzone	Landwirtschaft	4	0.0	Rotbach, Schachen
	Naturschutzzone	44'097	100.0	Diverse
	Total	44'100	0.3	

