



GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG GEMEINDE ESCHENBACH

INFORMATION MITWIRKUNG

10. Januar 2023



Gemeinde
Eschenbach
Luzern

BURKHALTER
DERUNGS AG

RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

An aerial photograph of a city, likely Zurich, showing a mix of residential and commercial buildings, green spaces, and a river in the distance. A large, semi-transparent number '1' is overlaid on the left side of the image.

1.

AUSGANGSLAGE

1. AUSGANGSLAGE

2. SYSTEMWECHSEL

3. ZONENPLAN UND BAU- UND
ZONENREGLEMENT

4. WEITERE MASSNAHMEN

5. MITWIRKUNG

EINLEITUNG

Wieso braucht es eine Gesamtrevision?

- Letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bau- und Zonenreglement) stammt aus dem Jahr 1995
- Im Jahr 2014 wurde das Raumplanungsgesetz des Bundes angepasst, mit den Hauptzielen:
 - Zersiedelung stoppen, den Landverschleiss verlangsamen
 - Überdimensionierte Bauzonen reduzieren
 - Kompakte Siedlungen schaffen
- Im Anschluss überarbeitete der Kanton Luzern den kantonalen Richtplan und das Planungs- und Baugesetz und führte in diesem Zusammenhang neue Baubegriffe ein

EINLEITUNG



1970



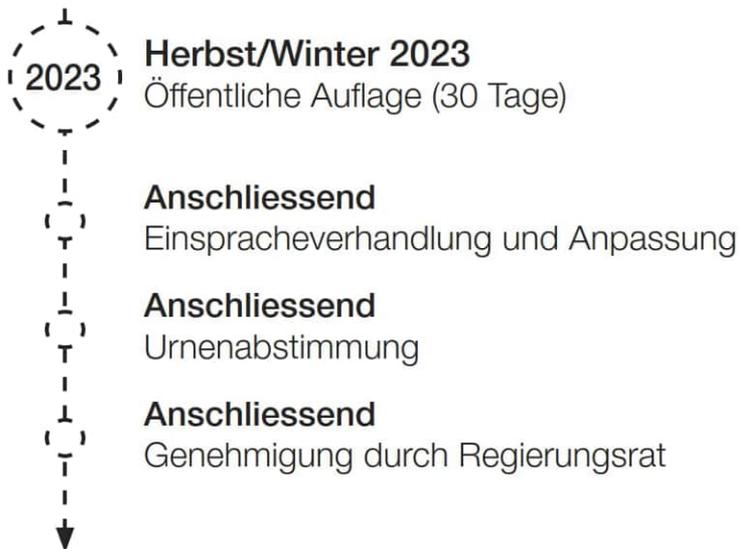
2020

ZEITPLAN

«Freies» Verfahren
ohne Vorgaben



Offizielles Verfahren
mit Einsprache



ERARBEITUNG

Zusammensetzung Ortsplanungskommission:

- Präsident: David Niederberger
- Mitglieder: Daniel Allenbach, Hans Aregger, Karin Colombo (Leiterin regionales Bauamt), Markus Kronenberg (Gemeindeammann), Yves Portmann, Christoph Salzmann, Lorenz Schürmann und Sandra Wagner-Zimmerhäckel
- Protokoll: Roland Studer (Gemeindeschreiber)
- Ortsplaner: Reto Derungs und Elena Wiss (Burkhalter Derungs AG)

INHALT

Bestandteile der Gesamtrevision der Ortsplanung sind:

- Zonenplan Siedlung und Landschaft
- Bau- und Zonenreglement
- Baulinienplan
- Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan
- Bauminventar
- Planungsbericht mit Beilagen und Herleitungen

An aerial photograph of a city, likely Zurich, showing a mix of residential and commercial buildings, green spaces, and a river. A large, semi-transparent number '2.' is overlaid on the left side of the image.

2.

SYSTEMWECHSEL

1. AUSGANGSLAGE

2. SYSTEMWECHSEL

3. ZONENPLAN UND BAU- UND
ZONENREGLEMENT

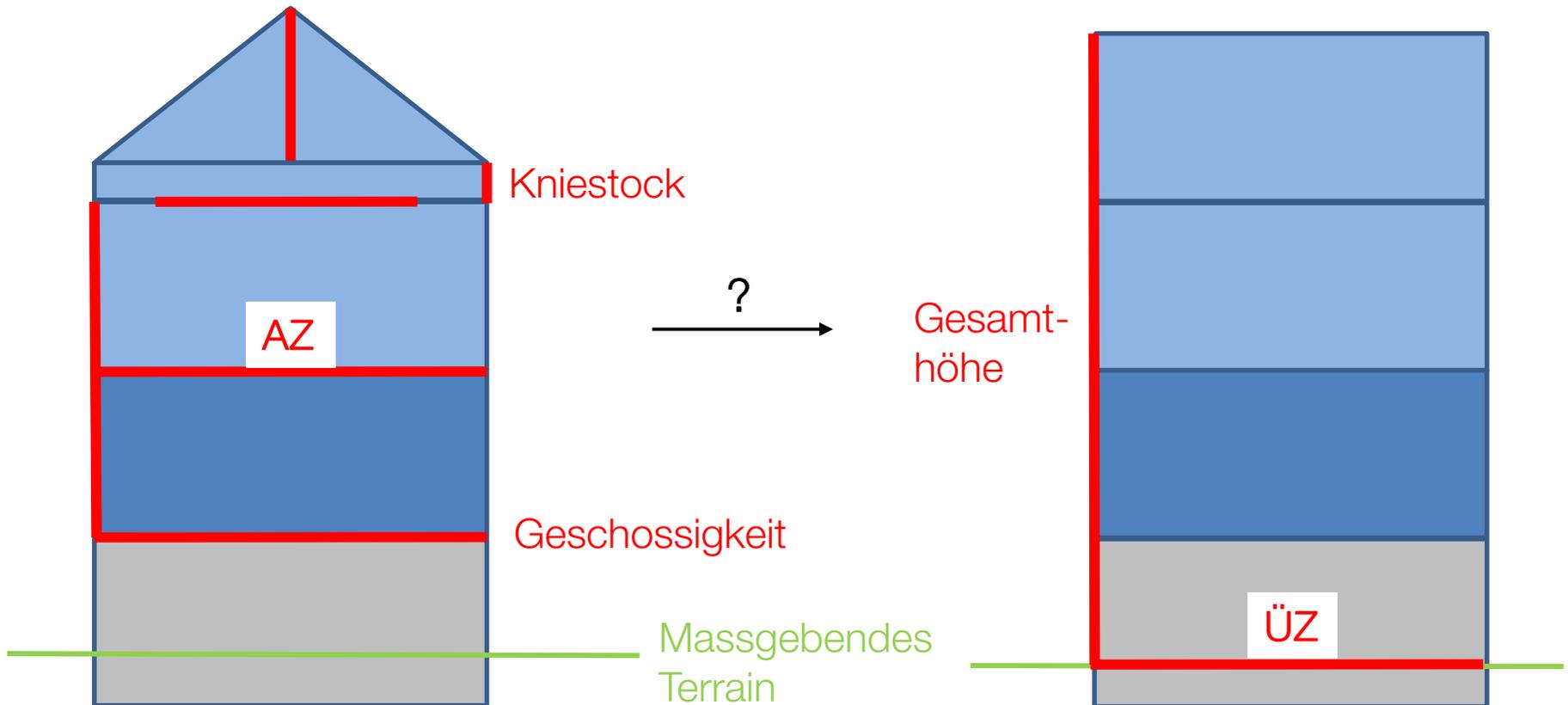
4. WEITERE MASSNAHMEN

5. MITWIRKUNG

SYSTEMWECHSEL IN ALLEN BAUZONEN

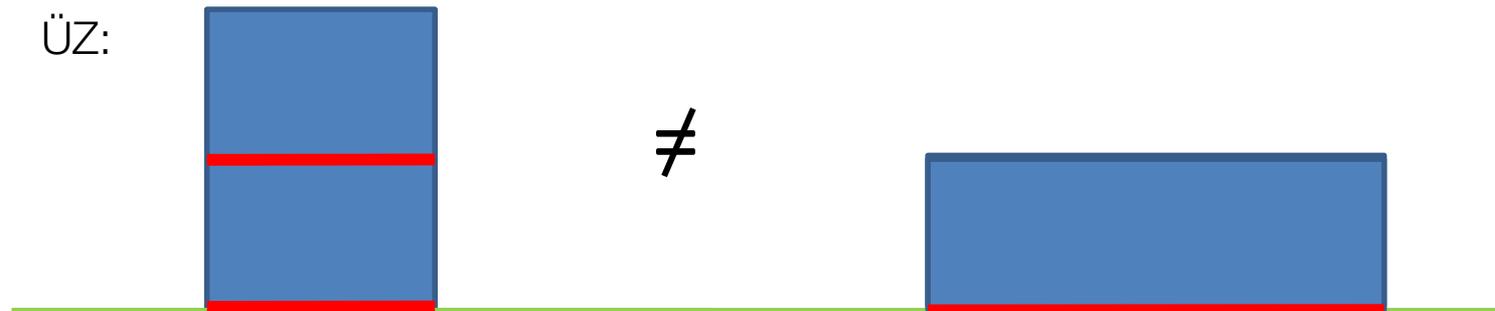
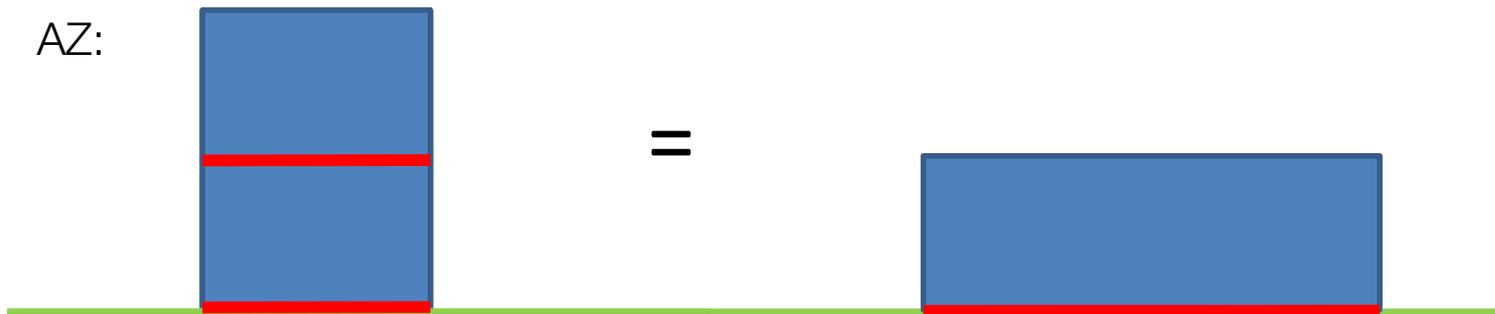
Ausnutzungsziffer (alt)

Überbauungsziffer (neu)



SYSTEMWECHSEL IN ALLEN BAUZONEN

Systemunterschiede

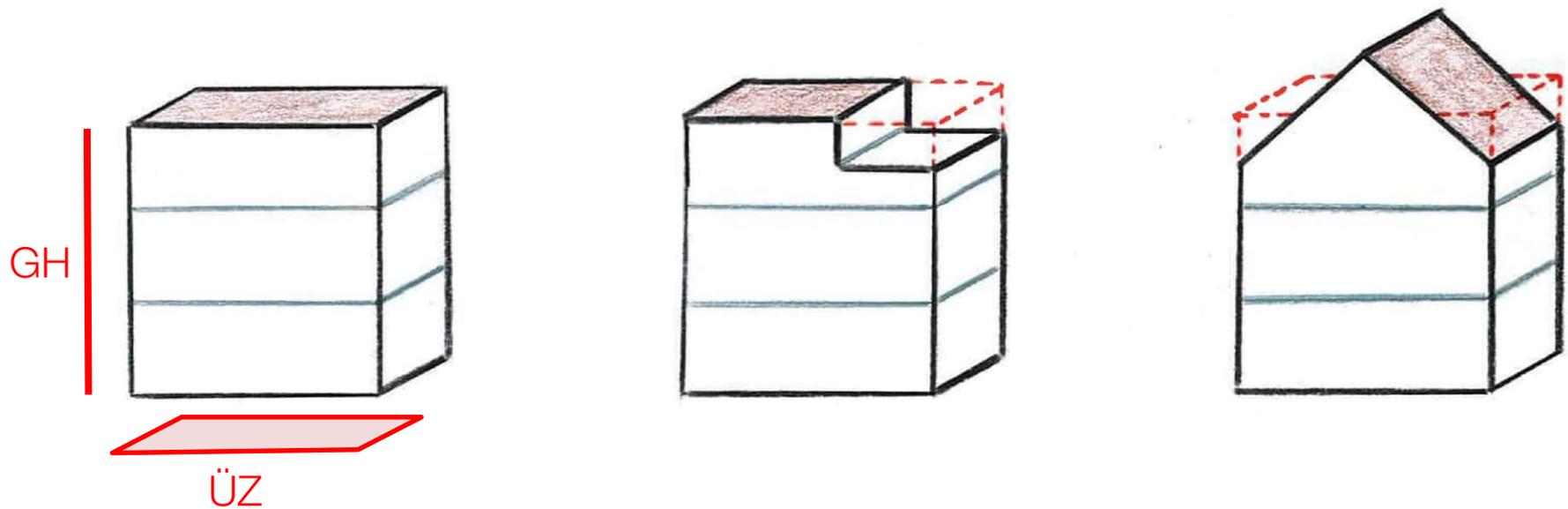


SYSTEMWECHSEL IN ALLEN BAUZONEN

Einfluss auf Gebäudetypologie/Form

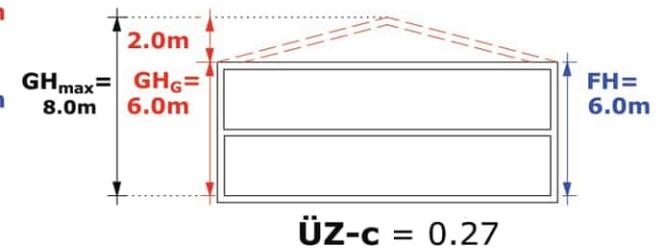
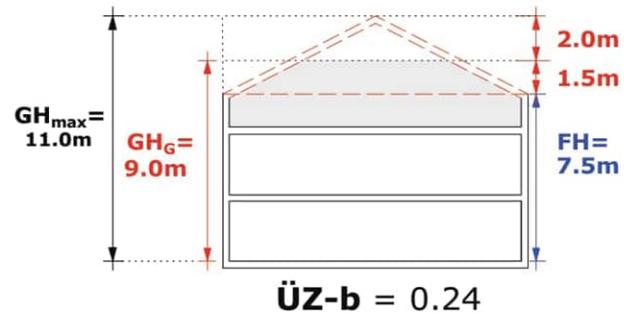
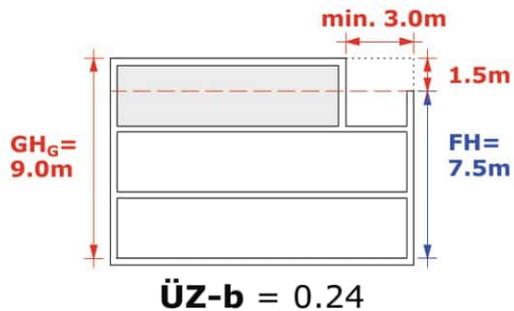
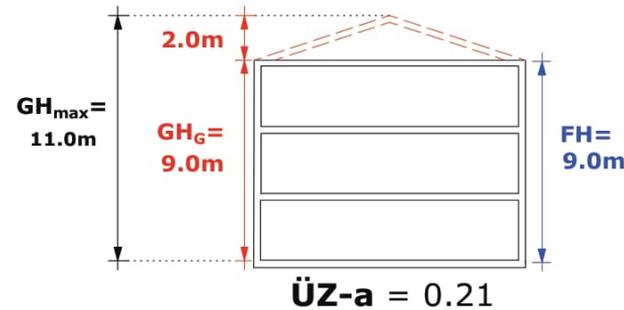
Grundform: ÜZ x GH

Variation bzgl. Form → Verlust an Hauptnutzfläche



SYSTEMWECHSEL IN ALLEN BAUZONEN

Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ) W2a



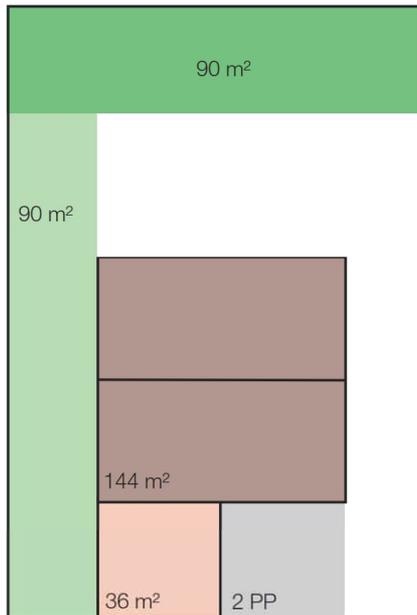
SYSTEMWECHSEL IN ALLEN BAUZONEN

Übersicht über die Grundmasse

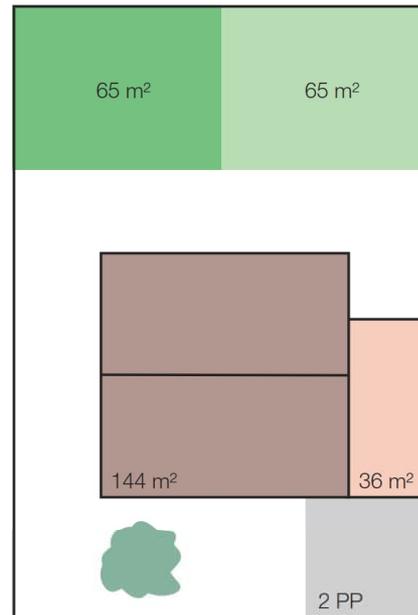
Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾			ÜZ Nebenbauten ²⁾	Grünflächen-ziffer ³⁾	Gesamthöhe ⁴⁾			Talseitige Fassadenhöhe	Gebäude-länge max. ⁵⁾	Lärm-ES ⁶⁾	
			min.	ÜZ-a	ÜZ-b			ÜZ-c	min.	Grundwert				max.
Kernzone A	KA	Strukturerhalt	--	gem. Art. 12 und 13			--	--	gem. Art. 12 und 13			--	--	III
Kernzone B	KB	Entwicklung	--	gem. Art. 12 und 14			--	0.2	--	13.0 m	15.0 m	13.0 m	--	III
Wohnzone 1	W1	Wohnzone 1	--	0.18	0.21	0.24	0.10	0.3	--	7.5 m	9.5 m	7.5 m	25.0 m	II
Wohnzone 2	W2a	W2 normal	--	0.21	0.24	0.27	0.08	0.3	--	9.0 m	11.0 m	9.0 m	25.0 m	II
	W2b	W2 dicht	--	0.24	0.27	0.30	0.08	0.3	--	9.0 m	11.0 m	9.0 m	25.0 m	II
	W2-E	Erhaltungszone W2	--	gem. Art. 16			0.08	0.3	--	gem. Art. 16			--	II
Wohnzone 3	W3-E	Erhaltungszone W3	--	gem. Art. 16			0.06	0.3	--	gem. Art. 16			--	II
	W3a	W3 niedrig	--	0.21	0.24	0.27	0.06	0.3	--	11.0 m	13.0 m	11.0 m	25.0 m	II
	W3b	W3 normal	--	0.24	0.27	0.30	0.06	0.3	--	13.0 m	15.0 m	13.0 m	25.0 m	II
	W3c	W3 dicht	--	0.27	0.30	0.33	0.06	0.3	--	13.0 m	15.0 m	13.0 m	25.0 m	II
Wohnzone 4	W4	Wohnzone 4	--	0.21	0.24	0.27	0.06	0.3	9.0 m	16.0 m	18.0 m	16.0 m	--	II
Wohn- und Arbeitszone	WA	Typ 1	--	0.21	0.24	0.27	0.06	0.3	--	9.0 m	11.0 m	9.0 m	--	III
		Typ 2	--	0.09	0.12	0.15	0.06	0.3	--	9.0 m	11.0 m	9.0 m	--	III
Arbeitszone	AIIIa	AIII Liebenfels	0.20	--	--	--	--	--	--	9.0 m	11.0 m	--	--	III
	AIIIb	AIII Dorf	0.20	--	--	--	--	--	6.0 m	13.0 m	15.0 m	--	--	III
	AIIIc	AIII normal	0.20	--	--	--	--	--	6.0 m	14.5 m	--	14.5 m	--	III
	AIII d	AIII hoch	0.20	--	--	--	--	--	9.0 m	18.0 m	--	18.0 m	--	III
	AIV	Arbeitszone IV	0.20	--	--	--	--	--	9.0 m	18.0 m	--	18.0 m	--	IV

SYSTEMWECHSEL IN ALLEN BAUZONEN

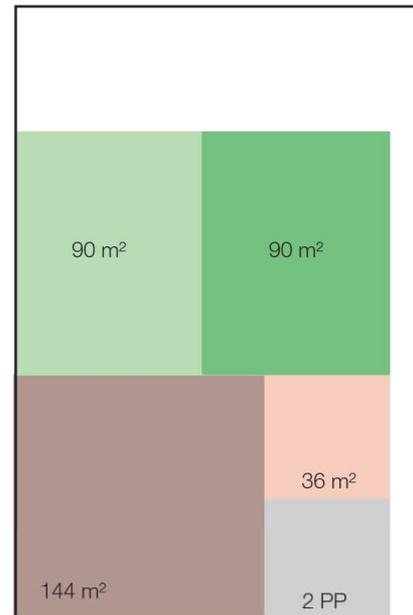
Einführung Grünflächenziffer



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)



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

SYSTEMWECHSEL IN ALLEN BAUZONEN

Grundsätze bei Festlegung der Überbauungsziffer

- Umsetzung Entwicklungsstrategie aus dem Siedlungsleitbild und der Mitwirkung
- Quartierweises Zusammenfassen der Bauten mit ähnlichen Bauweisen, 80 % des heutigen Bestands sollen mit den festgelegten ÜZ-Werte abgebildet werden können → «Richtwert»
- Abdeckung von 100 % würde sowohl bzgl. Gebäudehöhe als auch bzgl. ÜZ zu einer flächendeckenden, massiven Verdichtung führen
→ Möglichst hohe Abdeckung des IST-Zustand vs. keine Verdichtung «mit der Giesskanne»
- Bestandesgarantie für Bauten, welche die neuen Baumasse überschreiten (PBG § 178)

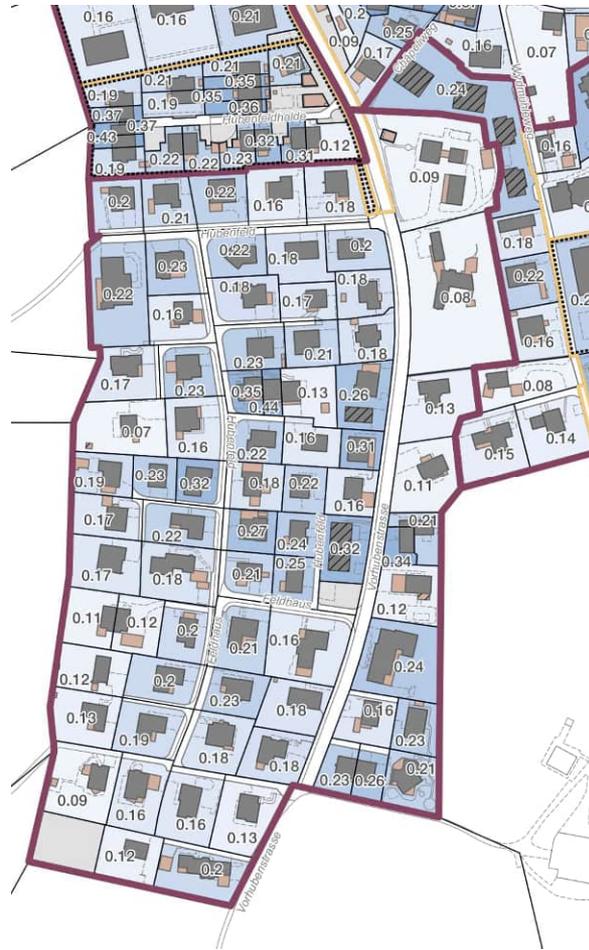
SYSTEMWECHSEL IN ALLEN BAUZONEN

Beispiel Hubenfeld – Aufbau Analyse

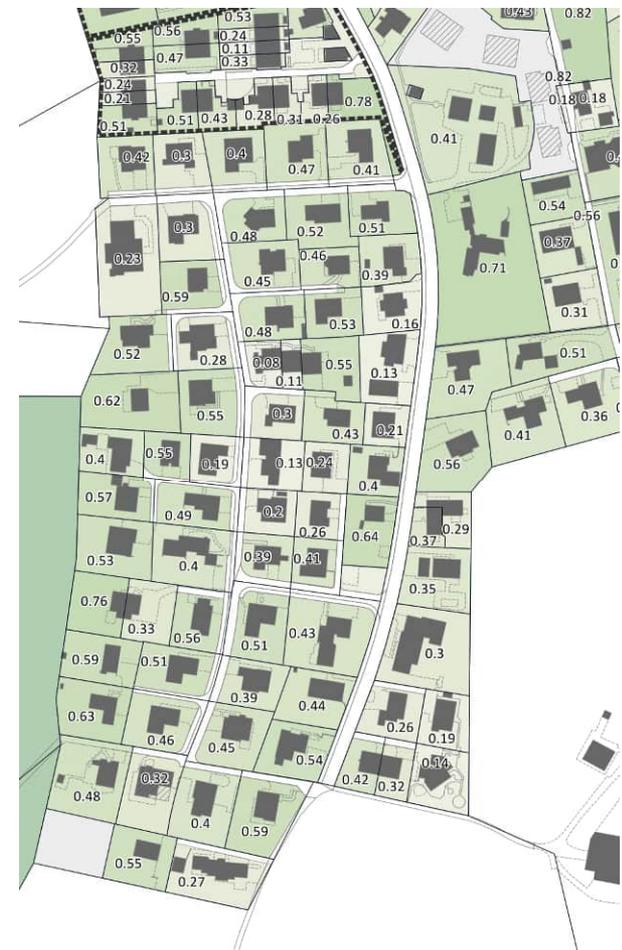
Gesamthöhe



Überbauungsziffer



Grünflächenziffer



SYSTEMWECHSEL IN ALLEN BAUZONEN

Quantilwerte:

Gesamthöhe 60 / 80% = 8.4 / 9.5 m

ÜZ 60 / 80% = 0.21 / 0.23

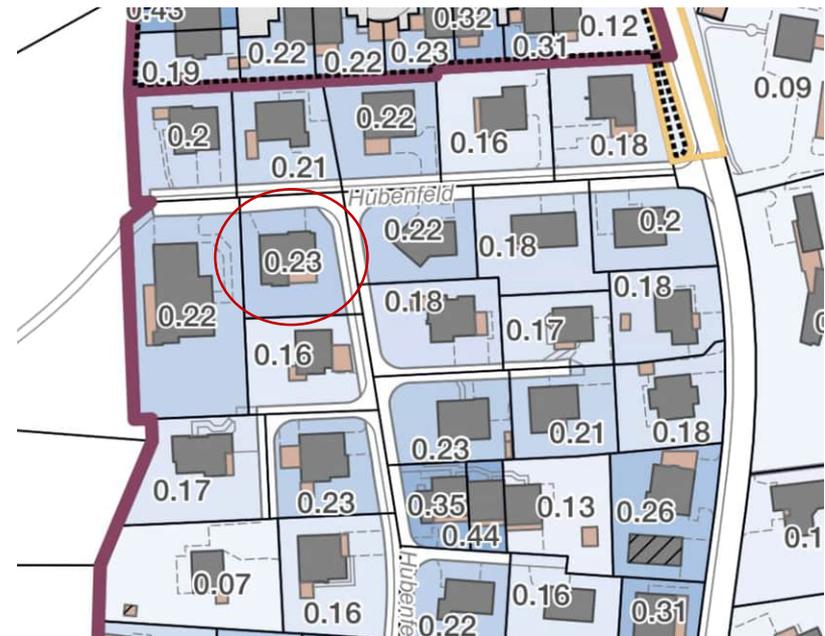
Grünflächenziffer 50 / 75% = 0.41 / 0.29

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾				ÜZ Nebenbauten ²⁾	Grünflächenziffer ³⁾	Gesamthöhe ⁴⁾			Talseitige Fassadenhöhe	Gebäuelänge max. ⁵⁾	Lärm-ES ⁶⁾
			min.	Typ A	Typ B	Typ C			min.	Grundwert	max.			
Wohnzone 1	W1	Wohnzone 1	--	0.18	0.21	0.24	0.10	0.3	--	7.5 m	9.5 m	7.5 m	25.0 m	II
	W2a	W2 normal	--	0.21	0.24	0.27	0.08	0.3	--	9.0 m	11.0 m	9.0 m	25.0 m	II
Wohnzone 2	W2b	W2 dicht	--	0.24	0.27	0.30	0.08	0.3	--	9.0 m	11.0 m	9.0 m	25.0 m	II
	W2-E	Erhaltungszone W2	--	gem. Art. 16			0.08	0.3	gem. Art. 16			--	--	II
Wohnzone 3	W3-E	Erhaltungszone W3	--	gem. Art. 16			0.06	0.3	gem. Art. 16			--	--	II
	W3a	W3 niedrig	--	0.21	0.24	0.27	0.06	0.3	--	11.0 m	13.0 m	11.0 m	25.0 m	II
	W3b	W3 normal	--	0.24	0.27	0.30	0.06	0.3	--	13.0 m	15.0 m	13.0 m	25.0 m	II
	W3c	W3 dicht	--	0.27	0.30	0.33	0.06	0.3	--	13.0 m	15.0 m	13.0 m	25.0 m	II
Wohnzone 4	W4	Wohnzone 4	--	0.21	0.24	0.27	0.06	0.3	9.0 m	16.0 m	18.0 m	16.0 m	--	II

→ Ist-Zustand nach ÜZ-a, -b oder -c konform

→ Entwicklung in Höhe und Breite möglich

SYSTEMWECHSEL IN ALLEN BAUZONEN

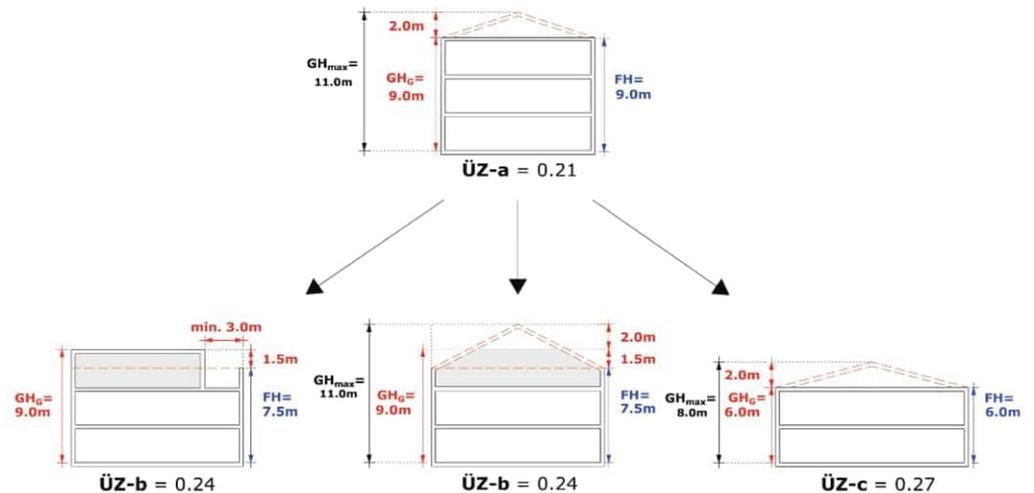


Quantilwerte:

GH max.: 9 m → 9 m

ÜZ-b: 0.23 → 0.24

GFZ: 0.30 → 0.30



SYSTEMWECHSEL IN ALLEN BAUZONEN

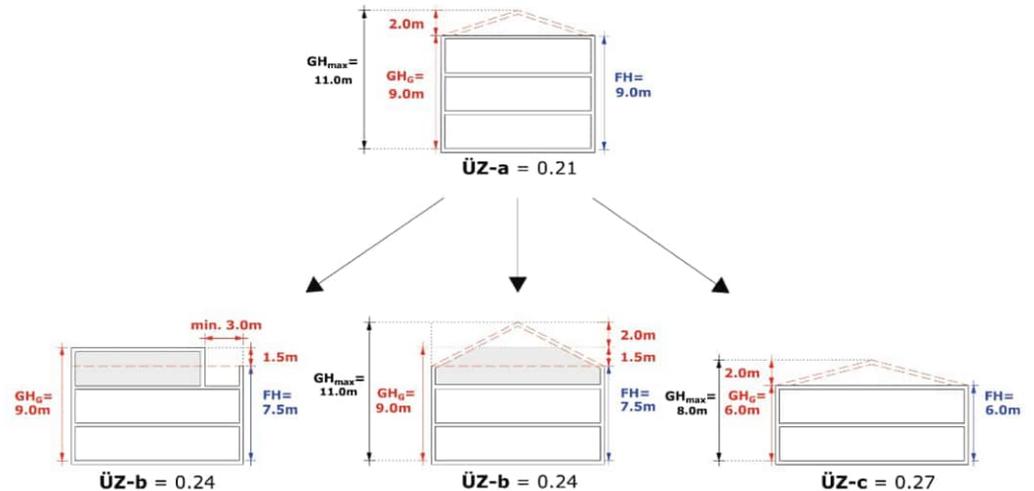


Quantilwerte:

GH max.: 6 m → 8 m

ÜZ-c: 0.25 → 0.27

GFZ: 0.41 → 0.30



An aerial photograph of a city, likely Zurich, showing a mix of residential buildings, green spaces, and a river. A large, semi-transparent number '3.' is overlaid on the left side of the image.

3.

ZONENPLAN UND BAU- UND ZONENREGLEMENT

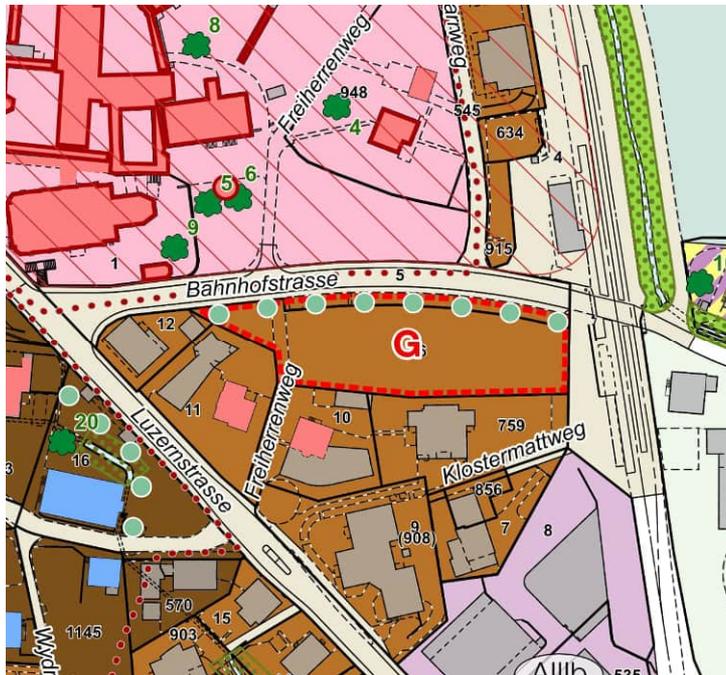
1. AUSGANGSLAGE
2. SYSTEMWECHSEL
- 3. ZONENPLAN UND BAU- UND ZONENREGLEMENT**
4. WEITERE MASSNAHMEN
5. MITWIRKUNG

UM- UND EINZONUNGEN

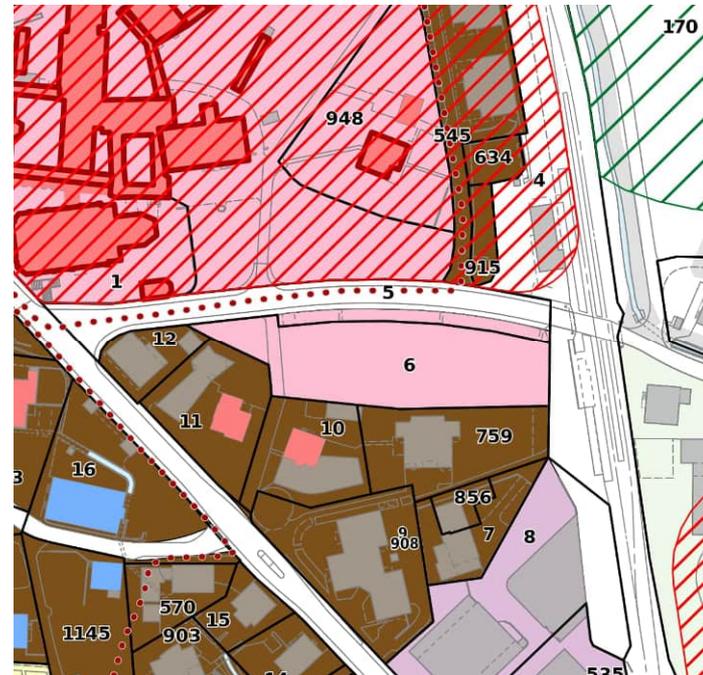
- 1 Umzonung Bahnhofstrasse
(Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht)



Zonenplan neu



Zonenplan heute



Die Gemeinde schliesst mit dem Kloster einen Infrastrukturvertrag ab.

UM- UND EINZONUNGEN

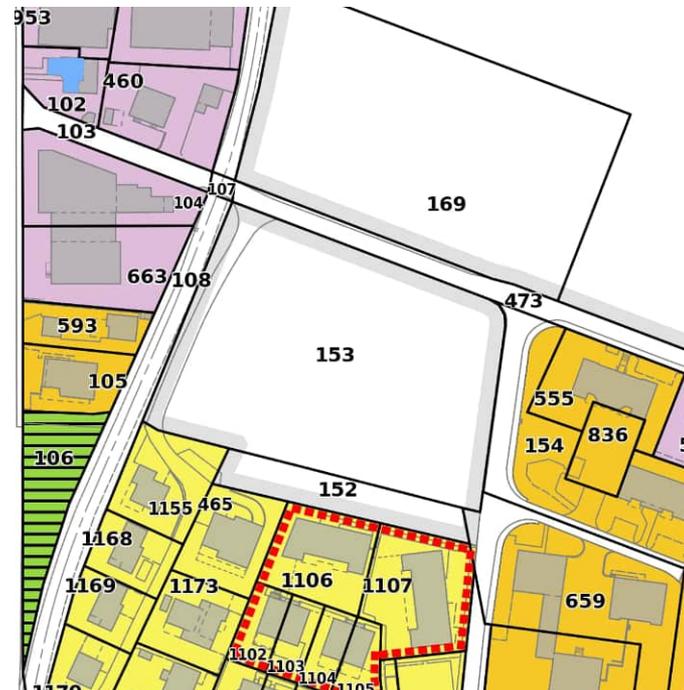


2 Einzonung Rothli (Wohnzone 3 mit Gestaltungsplanpflicht)

Zonenplan neu



Zonenplan heute



Die Gemeinde schliesst mit dem Kloster einen Infrastrukturvertrag ab.

UM- UND EINZONUNGEN

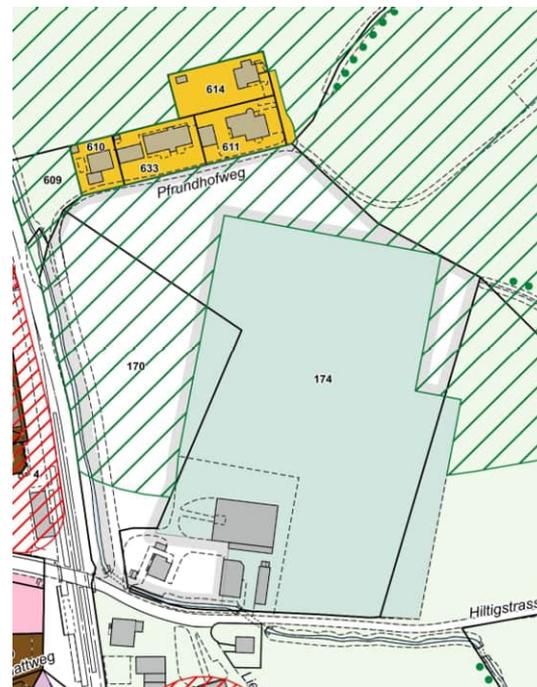
- 3 Einzonung FC-Platz
(Zone für Sport- und Freizeit/Wohn- und Arbeitszone)



Zonenplan neu



Zonenplan heute



Die Gemeinde hat ein Kaufangebot unterbreitet und wartet die Antwort noch ab.
Falls ein Kauf nicht möglich ist, soll der Baurechtsvertrag verlängert werden.

MEHRWERTABGABE

- Mehrwerte über 50'000 CHF sind bei Einzonungen mit einem Prozentsatz von 20 % abzuschöpfen
- Mehrwerte über 100'000 CHF sind bei Umzonungen mit Sondernutzungsplanpflicht mit einem Prozentsatz von 20 % abzuschöpfen

Von dieser Regelung sind voraussichtlich folgende Ein- und Umzonungen betroffen:

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

UM- UND EINZONUNGEN

4 Erweiterung Abbauzone Pfannenstil



Zonenplan neu



Zonenplan heute



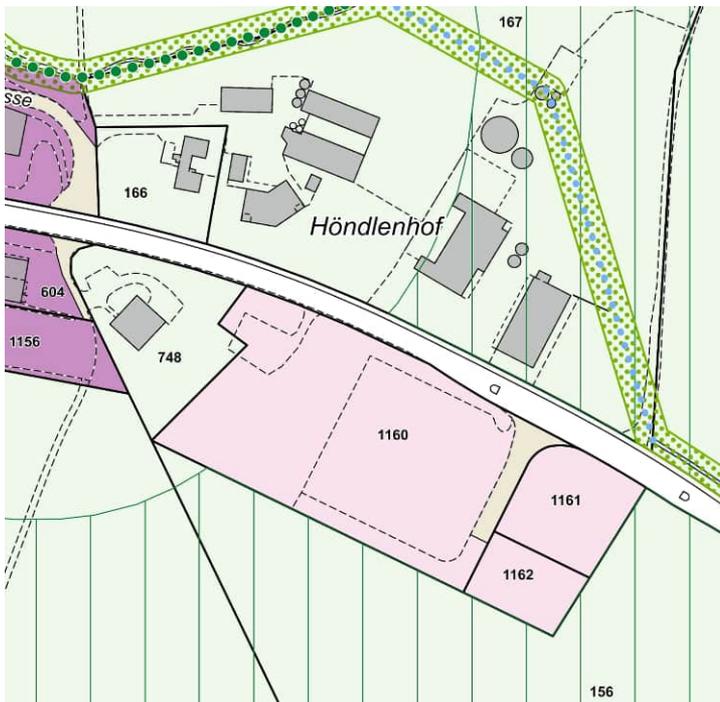
Gesuch der Gemeinde Ballwil für Erweiterung Kiesabbau und Deponie Kieswerk Ballwil.

UM- UND EINZONUNGEN

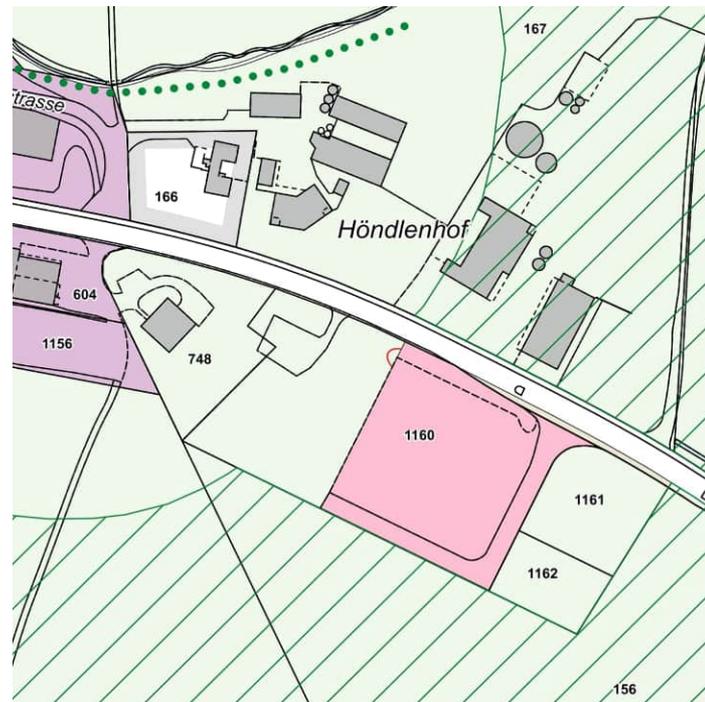
5 Bereinigung Sonderbauzone Höndlen



Zonenplan neu



Zonenplan heute

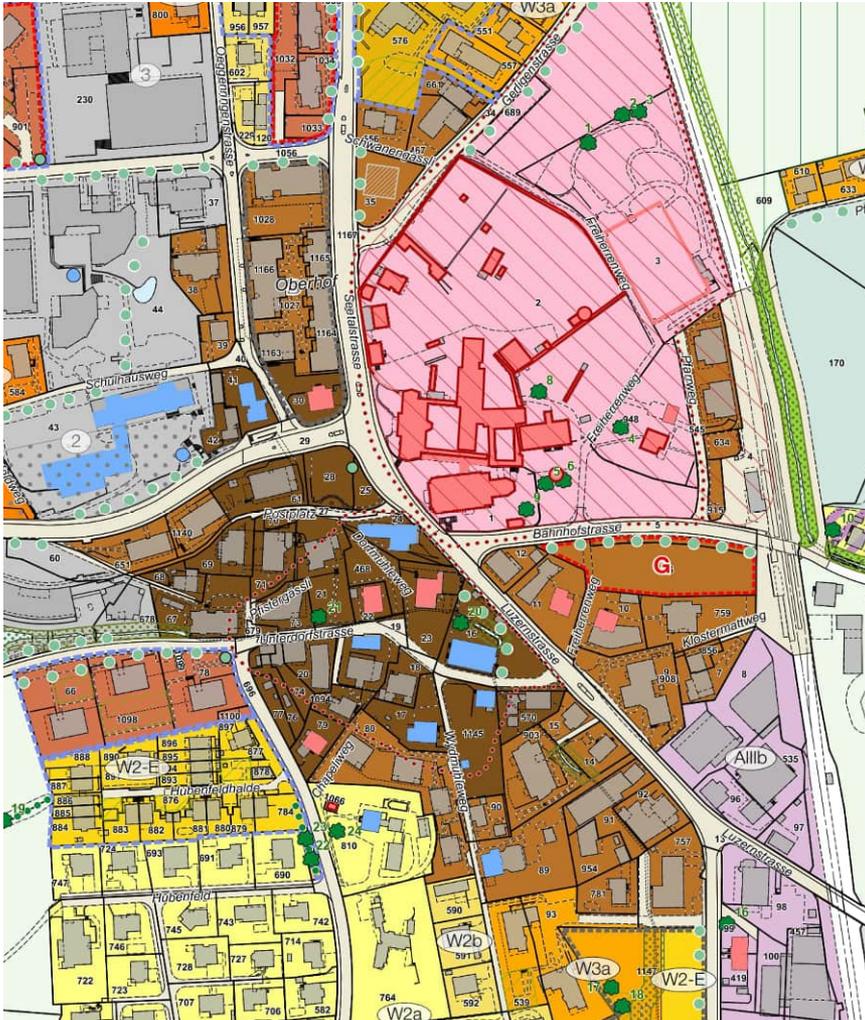


Vereinbarung über Rückbau und qualitative Aufwertung auf dem Grundstück Nr. 167 zwischen Eigentümerschaft und Gemeinde vorliegend.

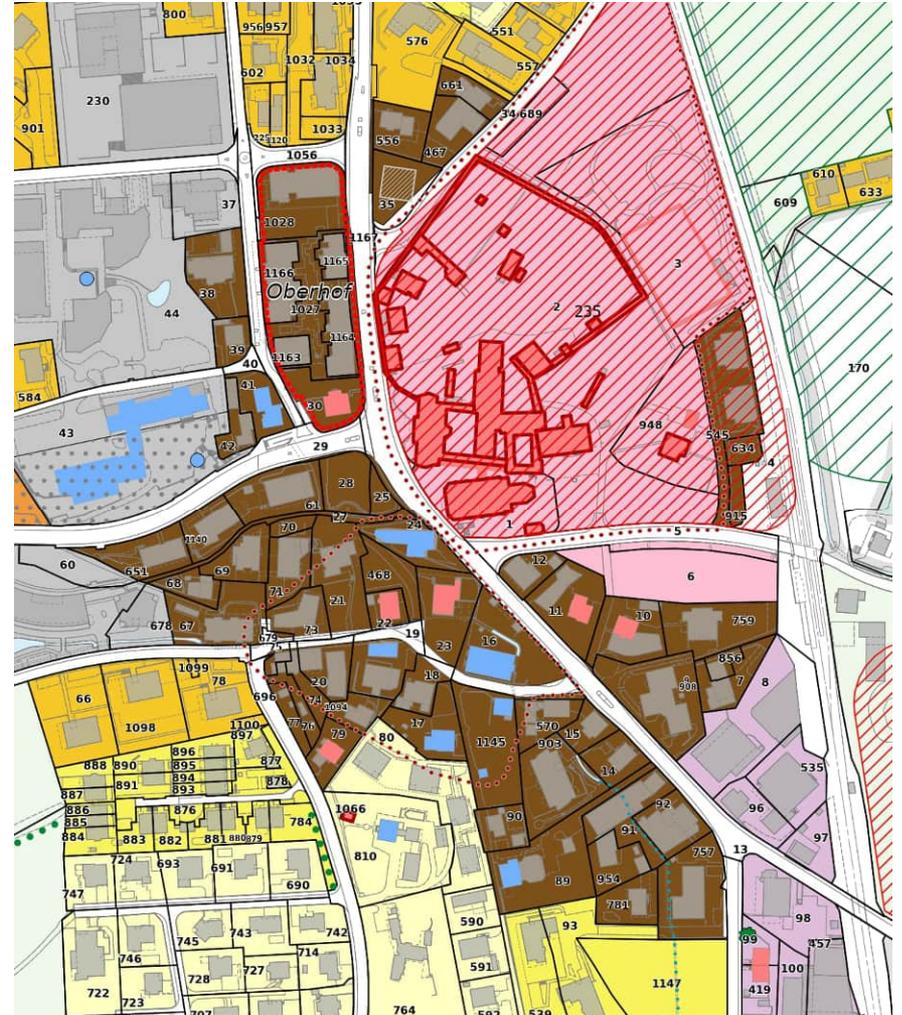
UNTERTEILUNG KERNZONE

-  KA Kernzone A
-  KB Kernzone B

Zonenplan neu

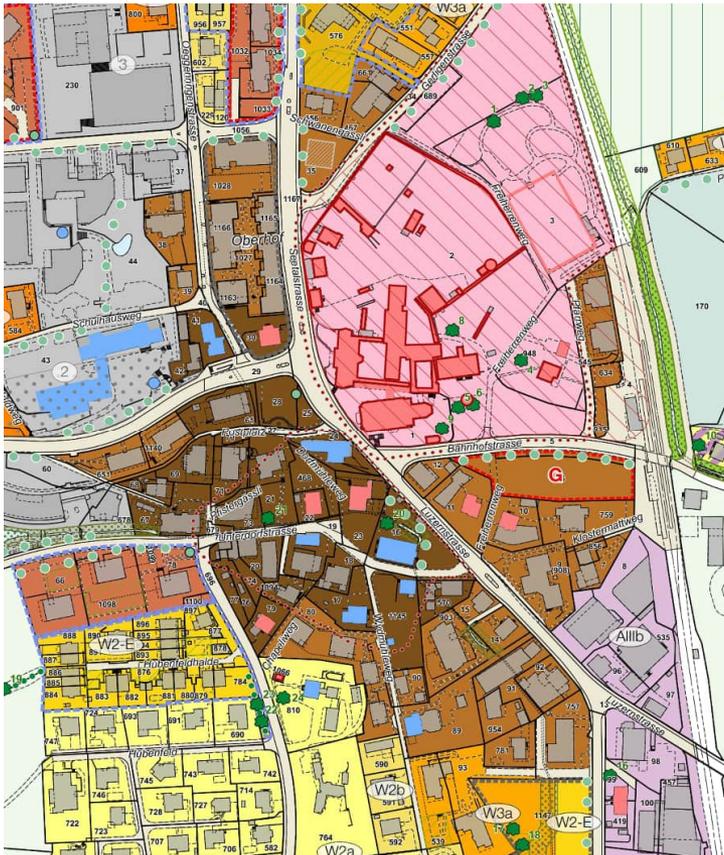


Zonenplan heute



UNTERTEILUNG KERNZONE

Zonenplan neu



- KA Kernzone A
- KB Kernzone B

- Bauprojekte müssen sich in den Bestand eingliedern
- Qualitative Vorgaben entscheidend

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾			ÜZ Nebenbauten ²⁾	Grünflächen-ziffer ³⁾	Gesamthöhe ⁴⁾		Talseitige Fassadenhöhe	Gebäude-länge max. ⁵⁾	Lärm-ES ⁶⁾
			min.	ÜZ-a	ÜZ-b			ÜZ-c	min.			
Kernzone A	KA	Strukturerhalt	--	gem. Art. 12 und 13		--	--	gem. Art. 12 und 13		--	--	III
Kernzone B	KB	Entwicklung	--	gem. Art. 12 und 14		--	0.2	--	13.0 m 15.0 m	13.0 m	--	III

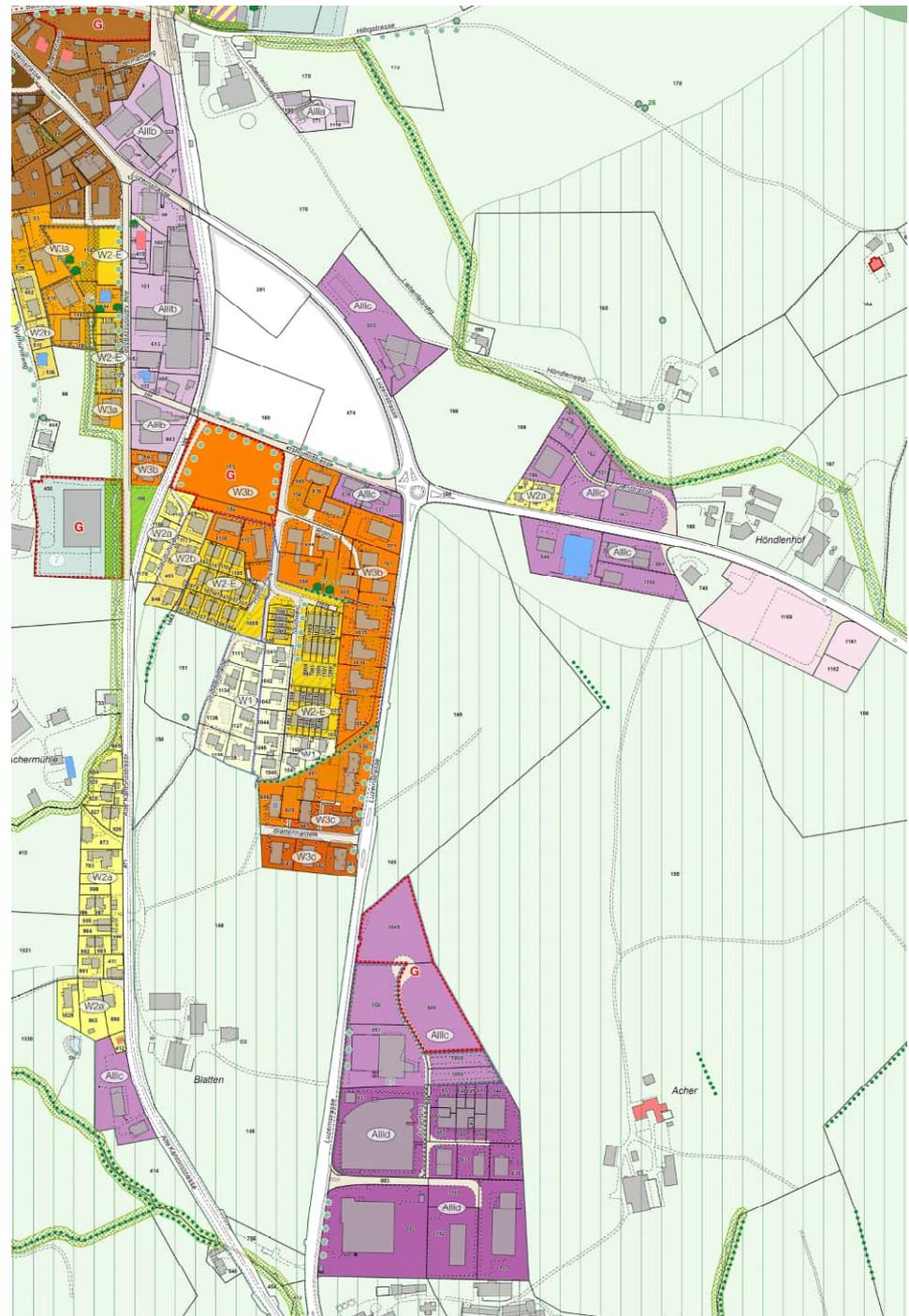
UNTERTEILUNG ARBEITZZONE

- Arbeitszonen sind über das ganze Gemeindegebiet verteilt
- Aufgrund ihrer Lage und Nutzung ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an:
 - Baumasse
 - Lärmempfindlichkeitsstufen
 - Nutzungen
- Alle Zonen besitzen keine ÜZ-Werte
- Grenzabstände werden auf ein Minimum von 4.0 m festgelegt (unabhängig von der Gesamthöhe)
- Die Höhen entlang der Bauzonen orientieren sich am Bestand
- In allen Zonen werden Mindesthöhen und/oder Mindest-ÜZ-Werte vorgegeben

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾				ÜZ Nebenbauten ²⁾	Grünflächen-ziffer ³⁾	Gesamthöhe ⁴⁾			Talseitige Fassadenhöhe	Gebäude-länge max. ⁵⁾	Lärm-ES ⁶⁾
			min.	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c			min.	Grundwert	max.			
Arbeitszone	Alla	All Liebenfels	0.20	--	--	--	--	--	--	9.0 m	11.0 m	--	--	III
	Allb	All Dorf	0.20	--	--	--	--	--	6.0 m	13.0 m	15.0 m	--	--	III
	Allc	All normal	0.20	--	--	--	--	--	6.0 m	14.5 m	--	14.5 m	--	III
	Alld	All hoch	0.20	--	--	--	--	--	9.0 m	18.0 m	--	18.0 m	--	III
	AIV	Arbeitszone IV	0.20	--	--	--	--	--	9.0 m	18.0 m	--	18.0 m	--	IV

UNTERTEILUNG ARBEITSZONE

	AIIla	Arbeitszone III a
	AIIlb	Arbeitszone III b
	AIIlc	Arbeitszone III c
	AIIld	Arbeitszone III d
	AIV	Arbeitszone IV



AUFHEBUNG GESTALTUNGSPLÄNE

Problematik:

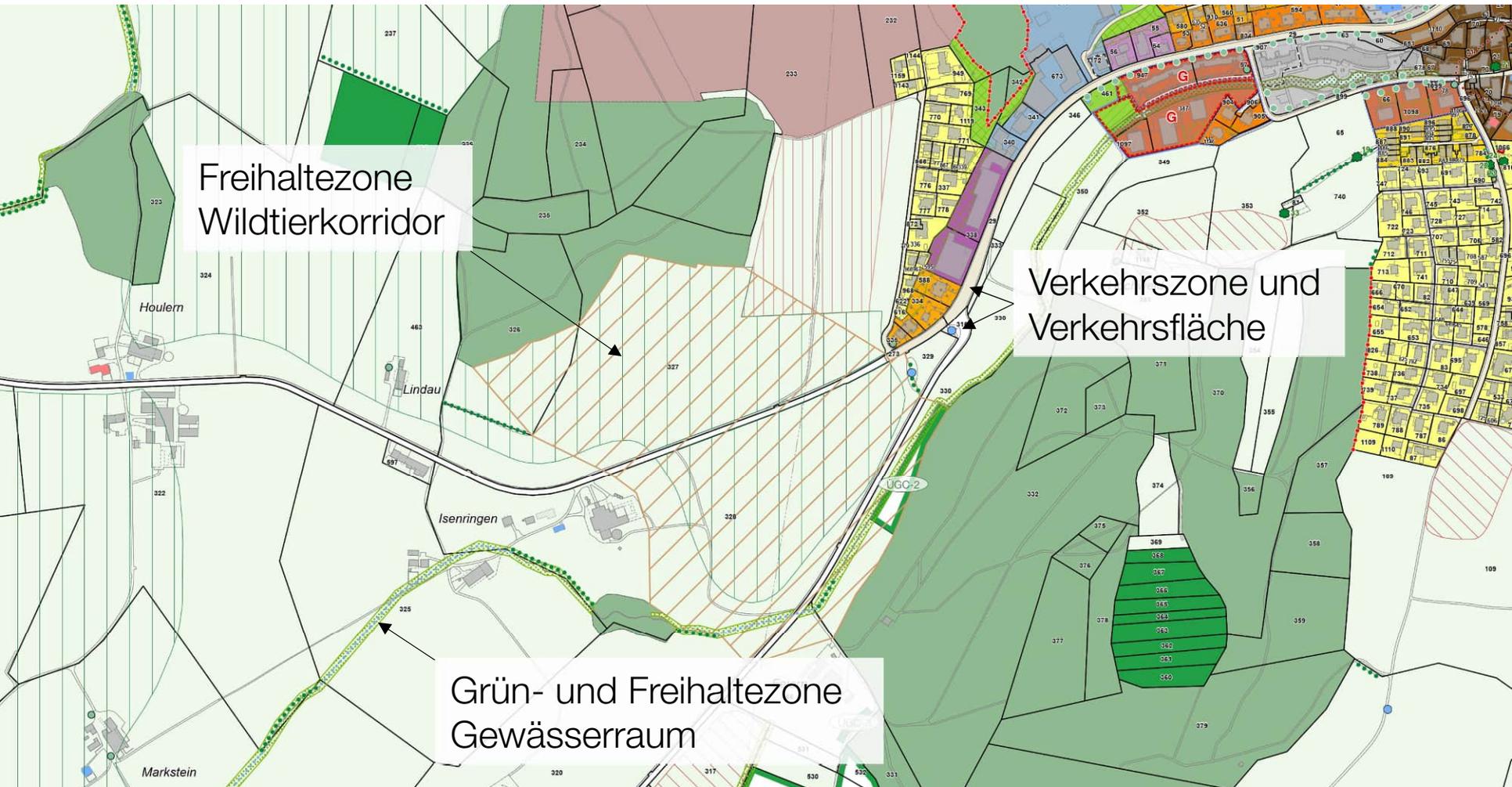
Mit dem Systemwechsel sind bestehende Gestaltungspläne nicht mehr anwendbar

Lösung:

- Aufhebung von 15 Gestaltungsplänen (aktuell 17 bestehend)
- Im öffentlichen Interesse liegende Themen werden im Zonenplan gesichert (bspw. Spielflächen)

NEUE ZONENTYPEN

Mit der Gesamtrevision werden in der ganzen Gemeinde folgende neuen Zonen eingeführt:

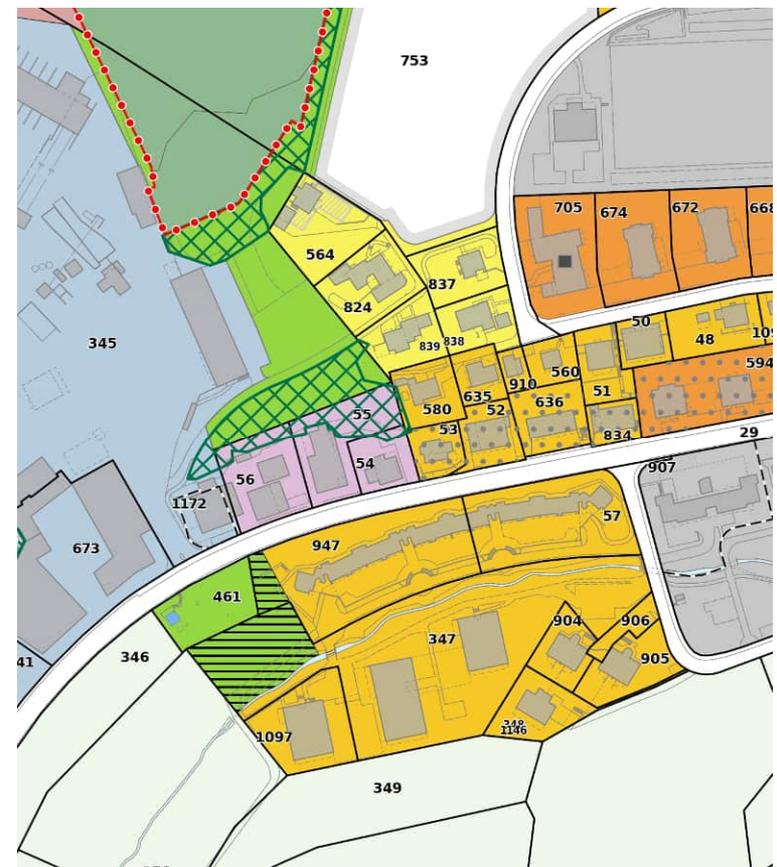


VERKEHRSSZONE UND VERKEHRSFÄHIGKEIT

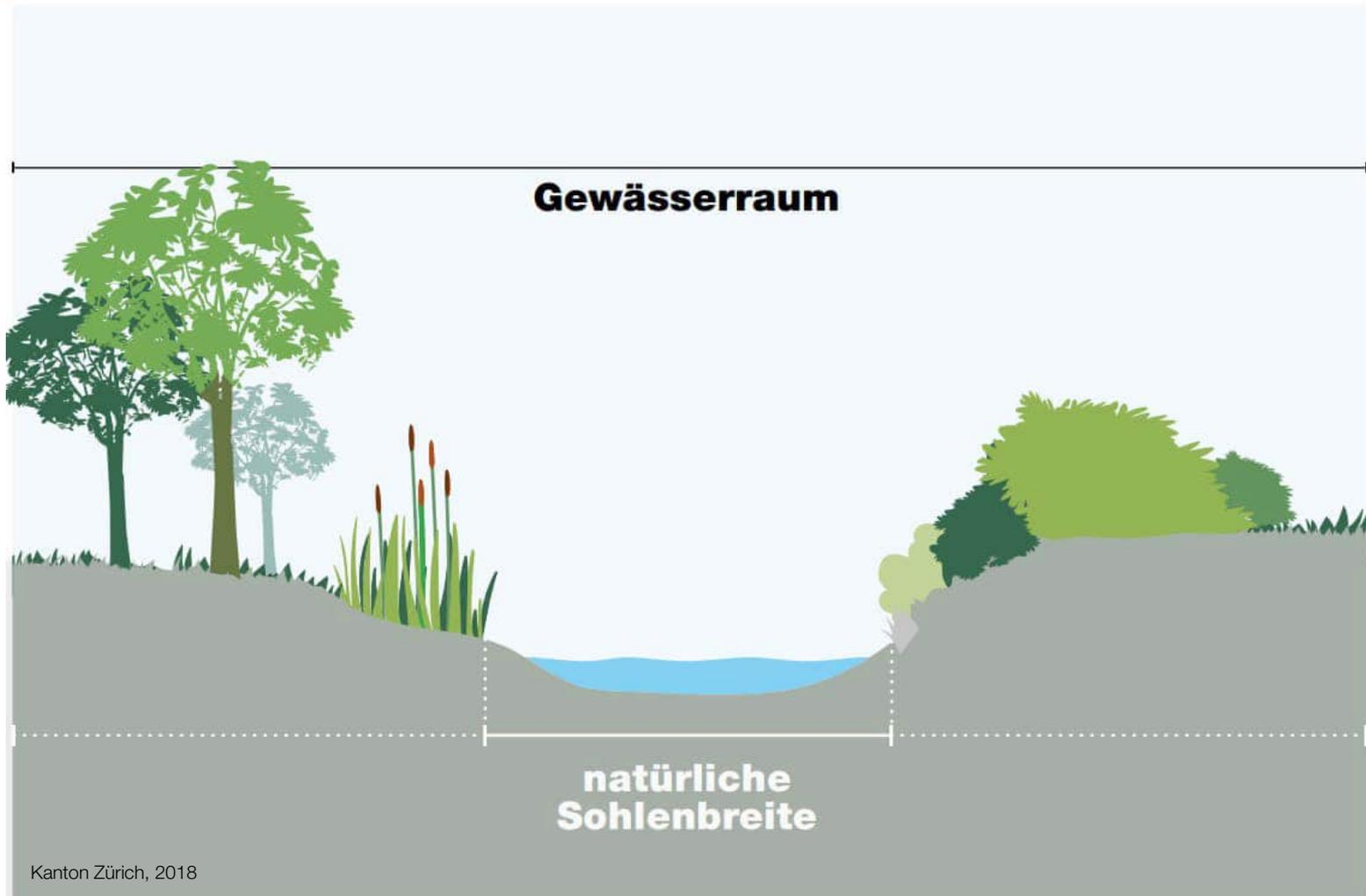
Am Beispiel Rüchligrain und Lindenbrunnenstrasse

Zonenplan neu

Zonenplan heute



GEWÄSSERRÄUME



GEWÄSSERRÄUME

Berechnung Gewässerraumbreite für Fliessgewässer mit natürlicher Gerinnesohlenbreite:

	Gerinnesohlenbreite	Gewässerraumbreite
①	0 – 2 m	11 m
②	2 – 15 m	2.5-fache Breite der Gerinnesohle plus 7 m

Der Gewässerraum ausserhalb der Bauzone kann nicht reduziert werden.

Reduktion innerhalb der Bauzone möglich sofern

- Kein übergeordnetes öffentliches Interesse entgegensteht
- Hochwasserschutz gewährleistet ist
- Gebiet dicht überbaut ist

GEWÄSSERRÄUME

Gewässerraum muss nicht ausgeschieden werden:

- Bei eingedolten Gewässern, sofern sie hochwassersicher sind und keine höheren Interessen (beispielsweise Naturschutz) dagegensprechen oder
- Bei Rinnsalen oder
- Bei künstlichen Gewässern oder
- In Wäldern und am Waldrand sofern keine Überschreitung von 3.0 m oder
- Bei stehenden Gewässern < 0.5 ha

Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung:

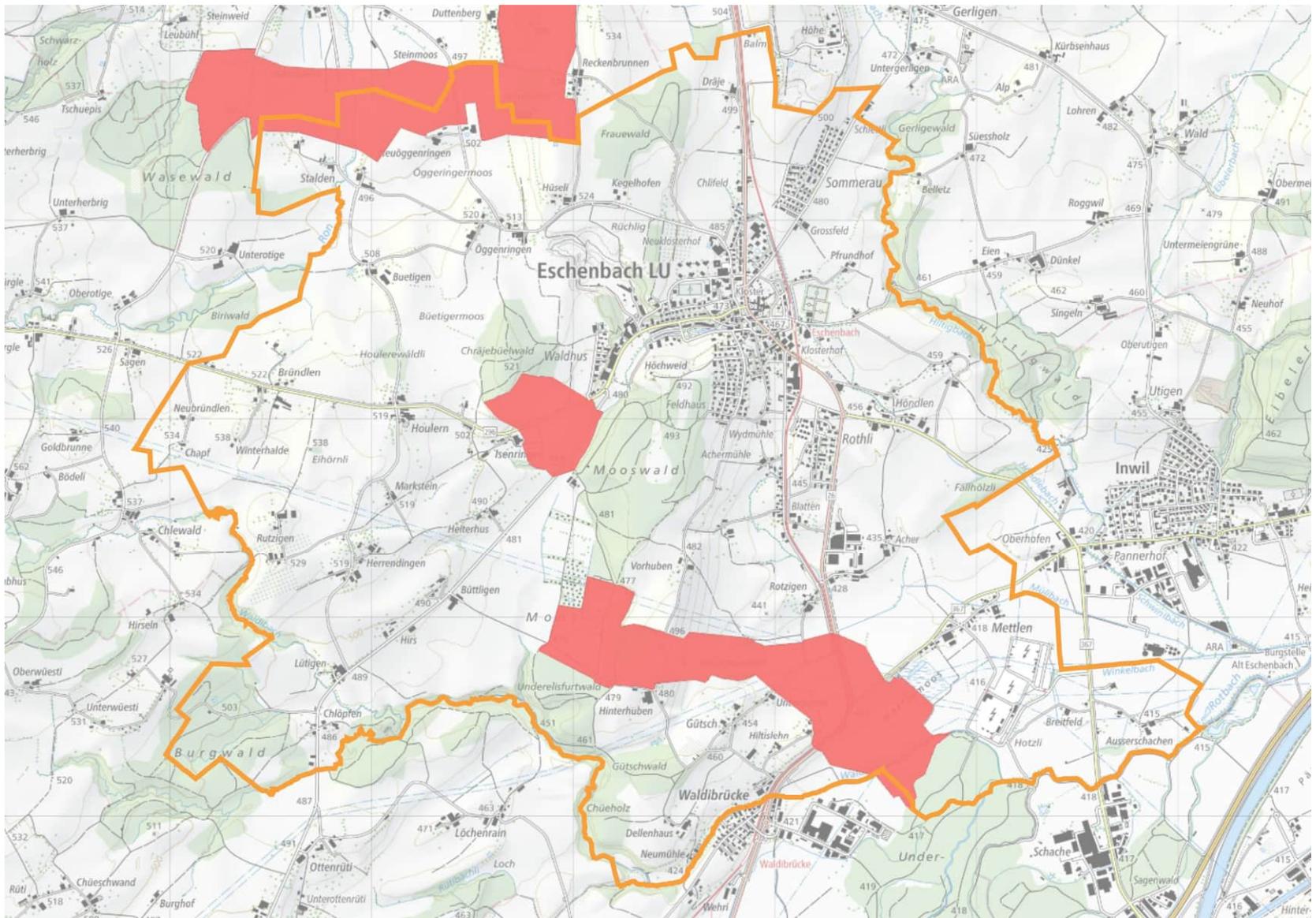
- Bei eingedolten Gewässern
- Bei Randstreifen < 3 m entlang von Verkehrsanlagen

WILDTIERKORRIDOR

Kurz erklärt

- Wildtierkorridore sind Teilstücke in den Bewegungsachsen von Wildtieren
- Sie sind seitlich durch natürliche/menschgemachte Strukturen oder intensiv genutzte Areale begrenzt
- Sie dienen der grossräumigen Vernetzung abgegrenzter und isolierter Lebensräume
- Sie ermöglichen genetischen Austausch und
- Unterstützen die aktive Ausbreitung zur Erschliessung von neuen oder Wiederbesiedlungen von ehemaligen Lebensräumen

WILDTIERKORRIDOR



BEREINIGUNG HECKE



BEREINIGUNG HECKE



BAUMINVENTAR

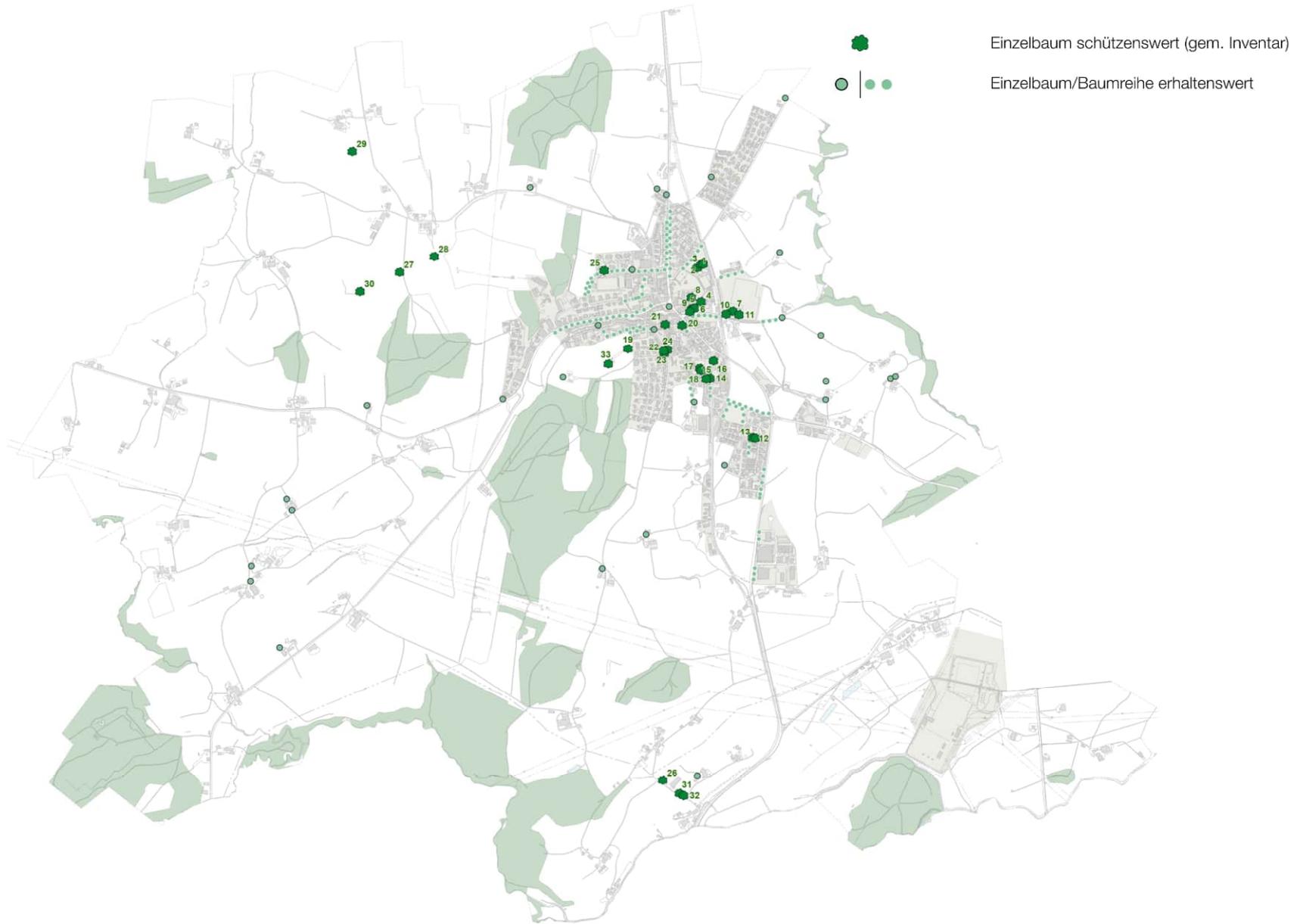
Überarbeitung Bauminventar:

- Die bestehenden schützenswerten Bäume bleiben erhalten
- Bäume an wichtigen Lagen werden innerhalb des Baugebiets je nach Beurteilung als schützenswert oder erhaltenswert neu erfasst
- Einige wenige Bäume wurden in der Landschaft als erhaltenswert eingestuft und werden im Plan hinzugefügt

Unterschied schützenswert und erhaltenswert:

- Wenn ein erhaltenswerter Baum gefällt werden muss, ist dies möglich. Es soll aber in der Nähe eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden.
- Schützenswerte Bäume sollen wenn immer möglich erhalten bleiben.

BAUMINVENTAR



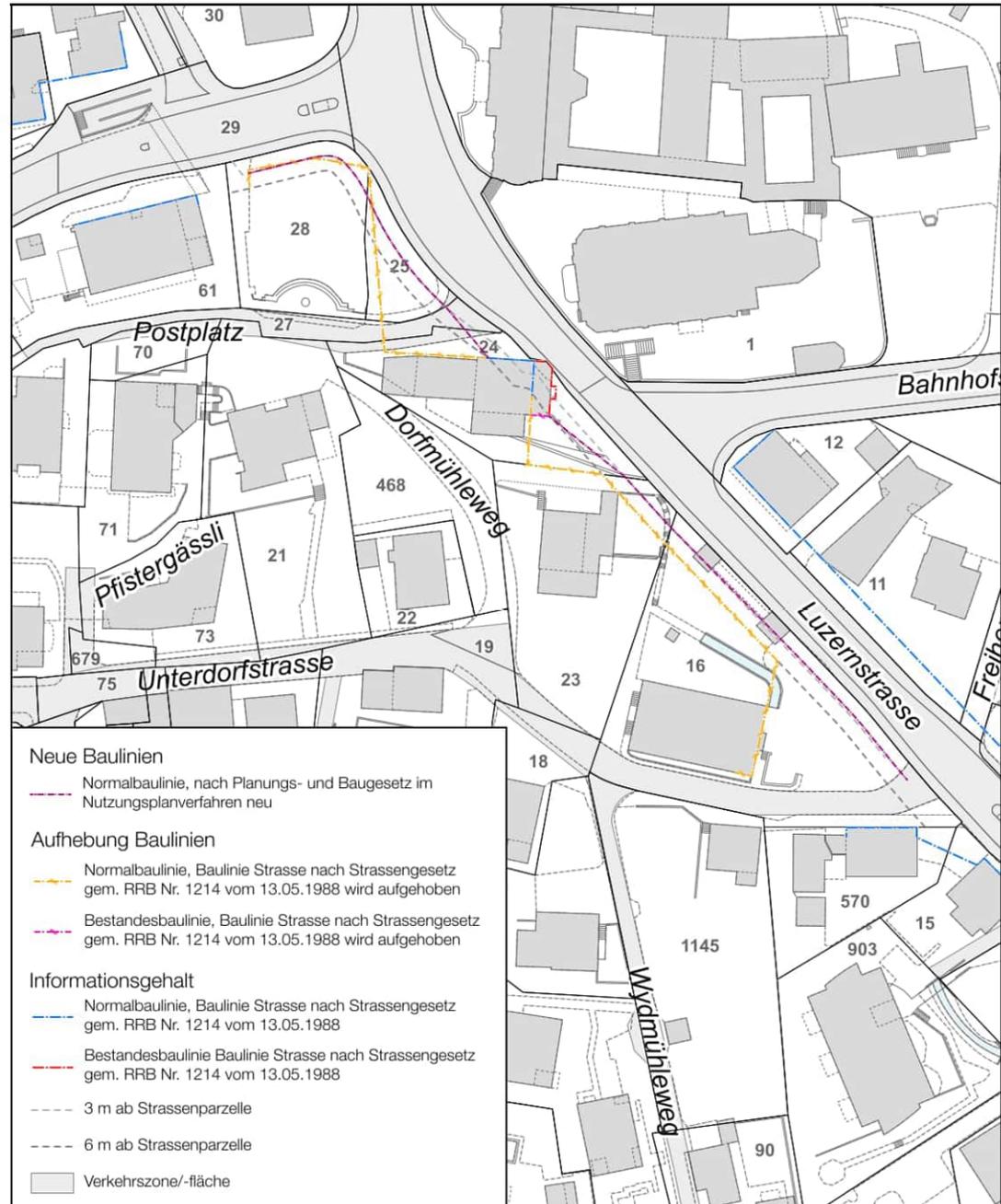
An aerial photograph of a city, likely Zurich, showing a mix of residential and commercial buildings, green spaces, and a river. A large, semi-transparent number '4.' is overlaid on the left side of the image.

4.

WEITERE MASSNAHMEN

1. AUSGANGSLAGE
2. SYSTEMWECHSEL
3. ZONENPLAN UND BAU- UND ZONENREGLEMENT
- 4. WEITERE MASSNAHMEN**
5. MITWIRKUNG

ANPASSUNG BAULINIEN



KOMMUNALER ENERGIERICHTPLAN

Idee:

- Einfaches Papier mit Übersichtsplan der Eignungsgebiete und der Massnahmendefinition

Problematik:

- Grundlagedaten sind nicht aktualisiert vorhanden
- Energieträger der einzelnen Gebäude stimmen noch nicht

Vorgehen:

- Gemeinde ist auf Mithilfe der Bevölkerung angewiesen
- Information und Unterstützungsaufwurf wird folgen

KOMPENSATION FRUCHTFOLGEFLÄCHE (FFF)

- Tangieren Einzonungen Flächen mit Fruchtfolge-Qualität müssen sie an einem anderen Ort aufgewertet oder wiederhergestellt werden

Von dieser Regelung sind folgende Ein- und Umzonungen betroffen:

- Einzonung Rothli
- Einzonung Weierhus/FC-Platz

An aerial photograph of a city, likely Zurich, showing a mix of residential and commercial buildings, green spaces, and a river. A large, semi-transparent number '5' is overlaid on the left side of the image.

5.

MITWIRKUNG

1. AUSGANGSLAGE
2. SYSTEMWECHSEL
3. ZONENPLAN UND BAU- UND ZONENREGLEMENT
4. WEITERE MASSNAHMEN
- 5. MITWIRKUNG**

WIRKEN SIE MIT!

«Freies» Verfahren
ohne Vorgaben



Offizielles Verfahren
mit Einsprache



WIRKEN SIE MIT

EINSICHT UNTERLAGEN



Die detaillierten, vollständigen Unterlagen können auf der Webseite: <https://www.eschenbach-luzern.ch/politik/ortsplanung.html/457> oder auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Bei Fragen steht Ihnen David Niederberger zur Verfügung
(Ortsplanungskommissionspräsident, david.niederberger@bluewin.ch, 079 688 83 30).



Gemeinde
Eschenbach
Luzern

BURKHALTER
DERUNGS AG

RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG