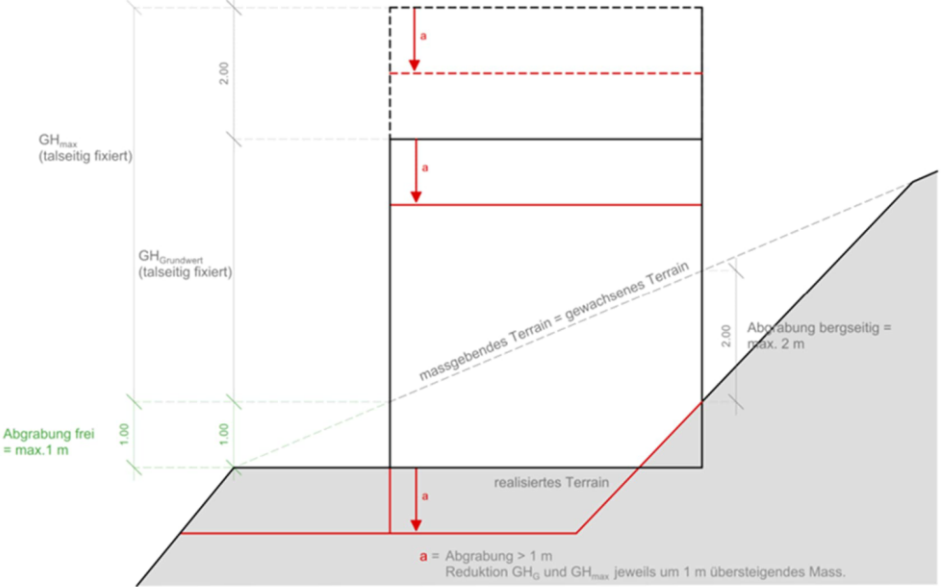


Fragen und Antworten

Info Ortsplanungsrevision 10.01.2023

Nr.	Fragen	Antworten
1	Kann ein begrüntes Flachdach zur Grünflächenziffer angerechnet werden?	Nein.
2	Wird ein Nebengebäude zur Überbauungsziffer (ÜZ) angerechnet?	Die ÜZ Hauptbaute gilt für Hauptgebäude (Gebäude über 4.5 m Gesamthöhe). Für Nebengebäude gilt die ÜZ für Nebenbauten (Gebäude mit einer Gesamthöhe < 4.5 m). Beide Werte sind auf der Zusammenstellung im Anhang zum Bau- und Zonenreglement (BZR) aufgeführt. Die ÜZ Nebenbaute kommt also zur ÜZ Hauptbaute noch zusätzlich dazu.
3	Wie wird eine Verkehrsfläche bei der ÜZ-Berechnung berücksichtigt?	Wenn eine Strasse ausparzelliert ist, bzw. eine eigene Parzelle ist, besteht grundsätzlich kein Problem. Wenn eine Erschliessungsstrasse oder Verkehrsfläche aber auf einem privaten Grundstück liegt (nicht ausparzelliert), welche mehr als ein Grundstück erschliesst, kann dies ein Nachteil sein. Bis auf die private Hauszufahrt müssen zukünftig Erschliessungsstrassen als Verkehrszonen ausgeschieden werden. Verkehrszonen besitzen keine Ausnutzung (keine ÜZ). Um bei diesen Grundstücken keinen Nachteil zu erzielen, wurde vorgängig zu den Auswertungen und den damit verbundenen ÜZ-Berechnungen die Verkehrsflächen (Strassen) ausgeschieden, sodass bei solchen Grundstücken keinen übermässigen Nachteil entsteht.
4	Welche zwei Gestaltungspläne (GP) werden nicht aufgehoben?	Mit dem neuen Bau- und Zonenreglement (BZR) können 15 von 17 Gestaltungspläne aufgehoben werden. In zwei Fällen bleiben die Gestaltungspläne bestehen. Es sind dies die Gestaltungspläne Blumenau/Wydemühlehalde und Reitsportanlage Widmüli. Beide Gestaltungspläne sind mit dem neuen Recht bereits kompatibel.
5	Höndlen	Neu liegt auch die Sonderbauzone Höndlen für das Lohnunternehmen und den Schlachtviehmarkt auf. Vor Jahren wurde eine Arbeitszone eingezont, danach aufgrund von kantonalem Druck musste bis auf den Viehmarkt eine Auszonung aufgelegt werden. Weil die Gemeinde und die Eigentümerschaft sich über eine Regelung geeinigt haben, liegt neu die Bestimmung als Sonderbauzone auf. Die Sonderbauzone ermöglicht über die ganze Einzonungsfläche neu nur noch die Nutzung für das Lohnunternehmen und den Viehmarkt.

6	Kernzonen	Die Kernzone wird in eine Zone A und B aufgeteilt. Es wird hier auf die Folie 28 verwiesen. Entlang der Rothenburgstrasse wurde aufgrund der Gebäudetypologie (Alter, Form) die Parzellen der Zone A oder B zugewiesen.
7	Gewerbe	Für die Planung neuer Arbeitszonen macht der Richtplan restriktive Vorgaben, wobei für grössere Flächen eine regional abgestimmte Planung notwendig ist. Erweiterungen für ortsansässige Betriebe sind bei nachgewiesenem Bedarf und unter Auflagen möglich.
8	Erhaltungszone	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. Weiter ermöglicht die Erhaltungszone dichte Bauweisen in einen rechtmässigen Zustand zu versetzen und Ihnen eine einmalige Erweiterungsmöglichkeit zuzusprechen.
9	Bauminventar	In Eschenbach wurden wenige Bäume inventarisiert und zwischen schützenswerten und erhaltenswerten Bäumen unterschieden. Im Falle einer Fällung ist das Vorgehen im Bauminventar aufgezeigt. Diese Bestimmung wird im Grundbuch nicht eingetragen.
10	Energie	In den Artikeln 74 und 75 des neuen Bau- und Zonenreglements (BZR) werden Aussagen zur Energie gemacht. Weiter soll in einem kommunalen Energierichtplan für die Baugebiete die zu priorisierenden Energiequellen aufgezeigt werden. Bei der Erarbeitung wurde festgestellt, dass die Datengrundlage nicht aktualisiert vorliegt und damit keine genauen Aussagen gemacht werden können. Damit diese Grundlage vorliegen kann, wendet sich die Gemeinde an die Bevölkerung und bittet um Mithilfe. Aus diesem Grund wird die Gemeinde im Frühling 2023 via Pöstli und Website einen Aufruf an die Bevölkerung machen.
11	Fruchtfolgeflächen (FFF)	Fruchtfolgeflächen ist der in der Schweiz offiziell verwendete Begriff für landwirtschaftliche Flächen, die „ackerfähig“ (gute Bodenqualität) sind, das heisst Ackerland, Kunstwiesen und ackerfähige Naturwiesen (Quelle Wikipedia). Das bedeutet, dass bei einer Einzonung (Rothli und Fussballplatz) Fruchtfolgeflächen kompensiert werden müssen. Die Kompensation muss für die weiteren Planungsschritte aufgezeigt werden.

12	Maximalhöhe von Gebäuden in Hanglage	<p>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.</p> <p>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. Vergleiche Skizze:</p> <p>ANHANG 6: SKIZZE ZU ART. 59 ABGRABUNGEN</p> <p>Abgrabungen > 1.0 m reduzieren gem. Art. 59 Abs. 3 die zulässige Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung.</p>  <p>13</p> <td data-bbox="248 1361 840 1452">Ausnutzungsübertragungen</td> <td data-bbox="851 1361 2029 1452"><p>Ausnutzungsübertragungen dürfen zukünftig nur noch im Rahmen von Sondernutzungsplänen gemacht werden. Bisherige Ausnutzungsübertragungen gelten im Sinne der Besitzstandswahrung.</p></td>	Ausnutzungsübertragungen	<p>Ausnutzungsübertragungen dürfen zukünftig nur noch im Rahmen von Sondernutzungsplänen gemacht werden. Bisherige Ausnutzungsübertragungen gelten im Sinne der Besitzstandswahrung.</p>
----	---	---	---------------------------------	--

14	Bonus	Der Bonus für eine zusätzliche Ausnützung gemäss bisherigem System beim Bau einer Einliegerwohnung wurde gestrichen. Neu ist die ÜZ und Gesamthöhe (ohne Bonus) massgebend. Neue Anreize wurden mit der ÜZ und der Gesamthöhe geschaffen, unabhängig davon wie viele Wohnungen auf einem Grundstück erstellt werden.
15	Konkret liegen drei Projekte zur Ein- bzw. Aufzonung vor. Mit dem Systemwechsel und dem verdichteten Wohnen wird sich die Einwohnerzahl entwickeln. Wie konkret?	Mit den neuen Grundlagen von Bund und Kanton gelten strengere Rahmenbedingungen im Kanton Luzern. Für Eschenbach bedeutet dies für die Ortsplanungsrevision durch eine Umzonung und eine Einzonung einen Zuwachs von zirka 150 Einwohnenden. Ein Wachstum durch Innenentwicklung ist zusätzlich möglich. Aussagen dazu sind stark abhängig, wie und wann die einzelnen Eigentümer Ihre Grundstücke entwickeln. Konkret könnte sich die Einwohnerzahl in Richtung 4'000 Einwohner entwickeln.
16	Benötigen Gartenhäuser ein Baugesuch?	Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von vier Quadratmetern bedürfen keiner Baubewilligung. Also ist dafür kein Baugesuch einzureichen. Sie werden aber zukünftig zur ÜZ Nebenbaute angerechnet.
17	Was passiert mit Flächen, die eingezont und nicht überbaut sind?	Die Gemeinde könnte gemäss rechtlicher Grundlage Grundeigentümern in solchen Fällen eine Frist zur Überbauung vorgeben. Dies war aber bis jetzt kein Thema.
18	Die Firma Amstutz AG ist in der Arbeitszone nahe bei der Kernzone. Wie ist Gemeinderat mit der Amstutz AG verblieben?	Eine Umzonung bzw. Veränderung der heutigen Zone ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Die Gemeinde Eschenbach hat sich mit der Grundeigentümerschaft mehrmals zur Weiterentwicklung der AG und auch zu Sicherheitsthemen getroffen. Aktuell wird sich vorderhand nichts verändern.
19	Tempo 30	Dieses Thema wurde in der Ortsplanungskommission und anlässlich der Quartiergespräche intensiv besprochen. Im Verkehrsrichtplan sind die einzelnen Strassen markiert, bei denen Tempo 20 und Tempo 30 zukünftig gelten soll. Aufgrund der Mitwirkung in den Quartieren und Erfahrungen aus der Vergangenheit wurde von einer flächendeckenden Tempo 30 Zone über alle Quartiere abgesehen.
20	Unterschied zwischen Mitwirkung und öffentlicher Auflage	Während bei der jetzt laufenden Mitwirkung bis Ende Januar 2023 Anliegen, Erwartungen, Anträge per Mail oder Schreiben frei eingereicht werden können, handelt es sich bei der öffentlichen Auflage um ein rechtlich vorgegebenes Verfahren mit Rechtsmittel (begründete Einsprache, Einspracheverhandlung, Urnenabstimmung etc.).