



Gemeinde
Eschenbach
Luzern

GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG ÖFFENTLICHE AUFLAGE

vom 3. Januar bis 2. Februar 2024

INFORMATIONSV ERANSTALTUNG
Mittwoch, 10. Januar 2024 um 19.00 Uhr im Lindenfeldsaal



GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG

SCHWERPUNKTE

Ausschnitt Zonenplan Landschaft

BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

Die Anpassungen am BZR umfassen in erster Linie die Umsetzung der veränderten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen. Insbesondere die Umsetzung der neuen Begriffe im Baurecht führt zu verschiedenen Anpassungen im Bau- und Zonenreglement. Weitere Änderungen ergeben sich aus der Einführung und Definition der Themen Qualität, Lichtemissionen, Energie, Klima, Begrünung, Reklamen, Parkierung und Mobilität. Die Änderungen werden als Beilage zu den Dokumenten über die Ortsplanung im Detail aufgelistet.

UMSETZUNG NEUE BAUBEGRIFFE

Aufgrund des Wechsels von der heutigen Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) wurde über das gesamte Baugebiet eine Bestandesanalyse mit Berechnung der Überbauungsziffern und Gesamthöhen erarbeitet. Mit dem neuen Zonenplan soll in allen Zonen, unter Beibehaltung des quartierspezifischen Charakters, ein gewisses Potenzial zur Innenentwicklung gegenüber der heutigen Bebauung respektive dem heutigen Potenzial möglich sein. Eine Umsetzung und dadurch Ausschöpfung dieses Potenzials bleibt den Grundeigentümern überlassen. Die detaillierte Herleitung der neuen Zoneneinteilung kann einer Beilage entnommen werden.

NEUE ZONENTYPEN

Zusätzlich zur Umsetzung der neuen Baubegriffe enthält der Zonenplan neue Zonentypen, welche in Anpassung an das übergeordnete Recht ausgeschieden wurden:

- Verkehrszone und -fläche: Diese Flächen wurden bisher uneinheitlich ausgeschieden. Neu sind alle Strassen innerhalb der Bauzonen, mit Ausnahme der Hauszufahrt, und ausserhalb der Bauzone die übergeordneten Strassen als Verkehrszone respektive -fläche ausgeschieden.
- Grün- und Freihaltezone Gewässerraum: Diese bildet den Gewässerraum nach Gewässerschutzverordnung ab und ist anderen Zonen überlagert. Für sie wurde zusätzlich eine Beilage mit allen Details zur Ausscheidung erstellt.
- Freihaltezone Wildtierkorridor: Damit der Wildwechsel an Engstellen langfristig sichergestellt werden kann, sind überlagerte Freihaltezone Wildtierkorridore auszuschneiden.

UM- UND EINZONUNGEN

Es werden Um- und Einzonungen vorgenommen, welche über die Anpassungen aufgrund des übergeordneten Rechts hinausgehen. Entsprechende Gebiete können dem Zonenplanausschnitt entnommen werden. Die drei wichtigsten Ein- und Umzonungen sind die Einzonung Rothli (Wohnzone 1), die Umzonung eines angrenzenden Grundstücks in die Wohn- und Arbeitszone 2 und die Einzonung Sportplatz Weierhus (Zone für Sport- und Freizeitanlagen 3). Weiter soll die Abbauzone Pfannenstil in Richtung Seetalstrasse 4 erweitert und die Sonderbauzone Händlen 5 bereinigt werden. Die Bahnhofstrasse wird im heutigen Zeitpunkt nicht umgezont, nachdem verschiedene Punkte im Zusammenhang mit dem Bahnhof (Bushaltestelle, Parkplätze usw.) offen sind.

AUFHEBUNG GESTALTUNGSPLÄNE

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Gesamtrevision sind bestehende Gestaltungspläne mit dem neuen Recht nicht mehr kompatibel. Generell stellt sich das Problem, dass die bisherige AZ nicht einfach in die ÜZ umgerechnet werden kann. Ältere Gestaltungspläne werden daher entweder aufgehoben oder bei Bedarf der Eigentümer an das neue Recht angepasst. Von den aktuell 17 gültigen Gestaltungsplänen sollen 15 aufgehoben werden. Mit der «Grünzone Freiraum» werden Freihalteflächen für Spiel- und Freizeitanlagen bei der Aufhebung von bestehenden Gestaltungsplänen gesichert.

WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE

Neben dem Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglement wurden ein Bauminventar und ein Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan erstellt. Auch die bestehenden Baulinien wurden überprüft und werden den neuen baulichen Gegebenheiten angepasst.

1. BAUZONEN

- Kernzone A
- Kernzone B
- Wohnzone 1
- Wohnzone 2a
- Wohnzone 2a
- Wohnzone 2b
- Wohnzone 2-E
- Wohnzone 3-E
- Wohnzone 3a
- Wohnzone 3b
- Wohnzone 3c
- Wohnzone 4
- Wohn- und Arbeitszone
- Arbeitszone IIIa
- Arbeitszone IIIb
- Arbeitszone IIIc
- Arbeitszone IIId
- Arbeitszone IV
- Zone für öffentliche Zwecke

- Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Grünzone
- Grünzone Freiraum (überlagert)
- Grünzone Hecke (überlagert)
- Grünzone Gewässerraum (überlagert)
- Verkehrszone
- Sonderbauzone Kloster/Kirche
- Sonderbauzone Händlen

2. NICHTBAUZONEN

- Landwirtschaftszone
- Reservezone
- Übriges Gebiet A-Verkehrsfläche
- Freihaltezone Gewässerraum (überlagert)
- Freihaltezone Wildtierkorridor (überlagert)
- Weilerzone
- Deponiezone
- Abbauzone
- Abbauzone langfristig (überlagert)

2. SCHUTZZONEN/SCHUTZOBJEKT

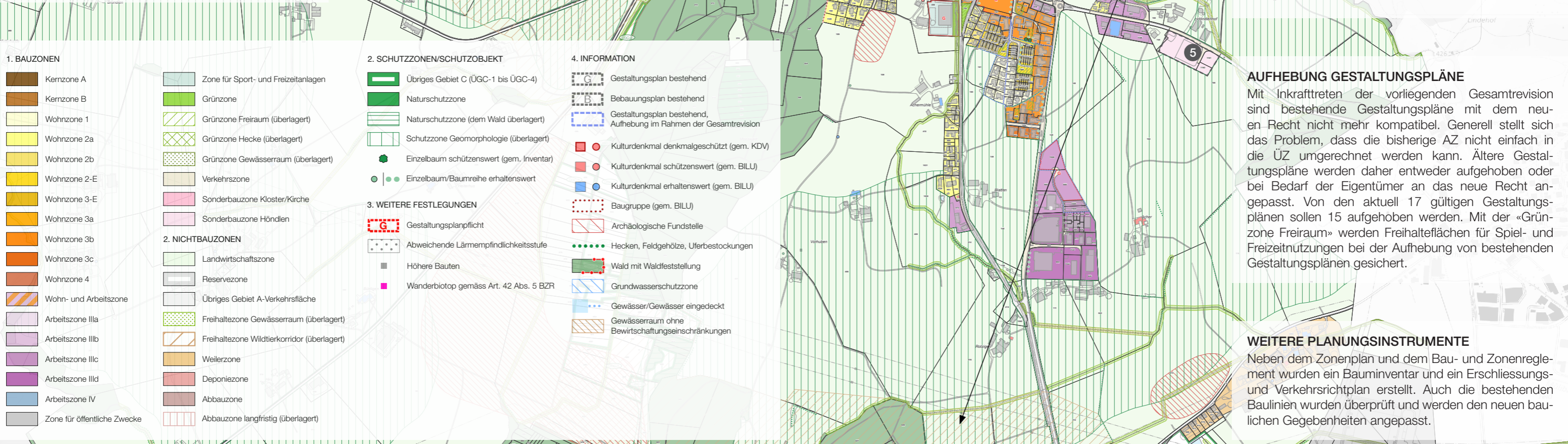
- Übriges Gebiet C (ÜGC-1 bis ÜGC-4)
- Naturschutzzone
- Naturschutzzone (dem Wald überlagert)
- Schutzzone Geomorphologie (überlagert)
- Einzelbaum schützenswert (gem. Inventar)
- Einzelbaum/Baumreihe erhaltenswert

3. WEITERE FESTLEGUNGEN

- Gestaltungsplanpflicht
- Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe
- Höhere Bauten
- Wanderbiotop gemäss Art. 42 Abs. 5 BZR

4. INFORMATION

- Gestaltungsplan bestehend
- Bebauungsplan bestehend
- Gestaltungsplan bestehend, Aufhebung im Rahmen der Gesamtrevision
- Kulturdenkmal denkmalgeschützt (gem. KDV)
- Kulturdenkmal schützenswert (gem. BILU)
- Kulturdenkmal erhaltenswert (gem. BILU)
- Baugruppe (gem. BILU)
- Archäologische Fundstelle
- Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen
- Wald mit Waldfeststellung
- Grundwasserschutzzone
- Gewässer/Gewässer eingedeckt
- Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen





Die Inhalte der Gesamtrevision der Ortsplanung liegen vom 3. Januar bis 2. Februar 2024 öffentlich auf.

PLANUNGSVERFAHREN

Die Gemeinde Eschenbach hat aufgrund der geänderten übergeordneten Gesetzgebung in der Raumplanung ihre grundeigentümergebundene Planungsinstrumente Zonenplan und Bau- und Zonenreglement überarbeitet. Mit der Gesamtrevision sollen die raumplanerischen und baurechtlichen Weichen bis zirka 2040 gestellt werden. Der vorliegende Entwurf der Ortsplanung wurde seit anfangs 2022 auf Basis des Siedlungsleitbildes der Gemeinde erarbeitet. Begleitet wurde die Erarbeitung der Gesamtrevision durch die Ortsplanungskommission (OPK), welche dem Gemeinderat beratend zur Seite steht.

MITWIRKUNG

Im Rahmen der Mitwirkung sind rund 35 Beiträge aus der Bevölkerung eingegangen. Sämtliche Eingaben wurden im Detail ausgewertet und in der Ortsplanungskommission behandelt. Parallel zur Mitwirkung prüfte der Kanton Luzern die Unterlagen. Die Vorprüfung konnte im Oktober 2023 mit einem positiven Bericht des Kantons abgeschlossen werden. Aufgrund der Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung wurden die Unterlagen überarbeitet.

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Als nächster Verfahrensschritt findet die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung statt. Vom **3. Januar bis 2. Februar 2024** liegen die gesamten Unterlagen öffentlich auf. Die öffentliche Auflage bietet den Betroffenen die Möglichkeit, gegen die eigentümergebundene Nutzungsplanung Einsprache zu erheben und für das behördenverbindliche Dokument Verkehrsrichtplan eine Stellungnahme abzugeben. Die detaillierten, vollständigen Unterlagen können auf www.eschenbach-luzern.ch oder auf der Gemeindeganzlei eingesehen werden. Allfällige öffentlichrechtliche und privatrechtliche Einsprachen gegen die Gesamtrevision der Ortsplanung sind während der Auflagefrist schriftlich, begründet und im Doppel bei der Gemeinde Eschenbach, Oeggengrabenstrasse 12, 6274 Eschenbach, einzureichen.

INFORMATIONSVORANSTALTUNG

Die Inhalte der Gesamtrevision der Ortsplanung werden an einer Informationsveranstaltung präsentiert und erläutert. Dazu laden wir Sie gerne ein: **Mittwoch, 10. Januar 2024, 19.00 Uhr im Lindenfeldsaal.**

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Entwurf eine gute Grundlage für eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung geschaffen wird.

Der Gemeinderat Eschenbach

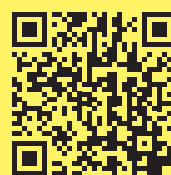
ZEITPLAN UND WEITERES VORGEHEN



GEGENSTAND DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

Im Sinne von § 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes werden folgende Teile der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Eschenbach bis am 2. Februar 2024 öffentlich aufgelegt:

- Zonenpläne Siedlung und Landschaft
- Bau- und Zonenreglement
- Baulinienplan
- Verkehrsrichtpläne Siedlung und Gemeinde
- Bauminventar
- Plan zur Verordnung Eschenbacher Moos
- Vorprüfungsbericht, Planungsberichte und Beilagen



Die Unterlagen finden sie digital auf der Webseite <https://www.eschenbach-luzern.ch/politik/ortsplanung.html/457> oder sie können auf der Gemeindeganzlei eingesehen werden.

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