



Gemeinde
Eschenbach
Luzern

BURKHALTER
DERUNGS AG
RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

GEMEINDE ESCHENBACH

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

18. Dezember 2023 – Öffentliche Auflage

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

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

BEARBEITUNG

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

STAND

Mitwirkung Bevölkerung: 01.12.22-31.01.23
Vorprüfungsbericht: 01.12.22-24.10.23
Öffentliche Auflage: 03.01.24-02.02.24
Beschlussfassung:
Genehmigung:

INFORMATION

Projektnummer: 91922
Bearbeitet durch: Elena Wiss

INHALT

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

- Nutzungsplanung: - Zonenplan Siedlung und Landschaft
- Bau- und Zonenreglement
- Baulinienplan «Anpassung Dorf» und «Aufhebung GWR»
- Plan zur Verordnung zum Schutz und zur Nutzung des Eschenbacher Moos
- Richtplanung: - Verkehrsrichtplan Siedlung und Gemeinde
- Inventar: - Bauminventar
- 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 Sportplatz Weierhus
- Beilage 8: Unterlagen Einzonung Rothli
- Beilage 9: Heckendefinition
- Beilage 10: FFF Aufwertungsprojekt
- Beilage 11: Interessenabwägung FFF Optimierung Abbauzone Pfannenstil
- Kantonaler Vorprüfungsbericht

ABKÜRZUNGEN

AZ	Ausnützungsziffer
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	10
2.5.	Grünflächenziffer	11
3.	SONDERNUTZUNGSPLANUNG	13
3.1.	Handlungsbedarf	13
3.2.	Handlungsoptionen	13
3.3.	Übertragung in die Nutzungsplanung	13
3.4.	Umgang mit Gestaltungsplänen	14
3.5.	Erhaltungszone	15
4.	ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN	16
4.1.	Neue Zonen	16
4.2.	Gewässerraum	16
4.3.	Reservezonen	17
4.4.	Anpassungen Bauzonen	17
4.5.	Bauminventar	34
4.6.	Anpassungen Zonenplan Landschaft	35
4.7.	Weitere Anpassungen	37
5.	ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)	38
5.1.	Aufbau	38
5.2.	Bauvorschriften	41
5.3.	Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen	42
5.4.	Anhang	42
6.	BEGLEITENDE MASSNAHMEN	43
6.1.	Anpassung Baulinien	43
6.2.	Verkehrsrichtplan	43
6.3.	Mehrwertabgabe	44
6.4.	Kompensation FFF	44
7.	AUSWIRKUNGEN	45
8.	VERFAHREN	46
	ANHANG	48

1. AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN

1.1. Übergeordnete Planung

Das übergeordnete Planungsrecht hat in den letzten Jahren zahlreiche Änderungen erfahren. So sind auf kantonaler 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 und 10. Juli 2023 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 Hündlen (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 Hündlen

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 umfasst folgende verbindlichen Dokumente: <ul style="list-style-type: none">- Bau- und Zonenreglement- Zonenplan Siedlung und Landschaft- Baulinienplan «Anpassung Dorf» und «Aufhebung GWR»- Plan zur Verordnung zum Schutz und zur Nutzung des Eschenbacher Moos- Verkehrsrichtplan Siedlung und Gemeinde- 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 Verkehrsrichtplan6. Überprüfung und Aufhebung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen7. Sicherung Baumbestand durch Inventar8. Schaffung der Voraussetzungen für Um- resp. Einzonungen im Gebiet Rothli, Alte Kantonsstrasse, Weierhus, Dräje und Händlen.
-------	--

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	1. Dez. 2022 – 24. Okt. 2023
	Mitwirkungsveranstaltung	10. Januar 2023
	Anpassung und Bereinigung	Sommer 2023
	Öffentliche Auflage (30 Tage)	3. Jan. – 2. Feb. 2024
	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

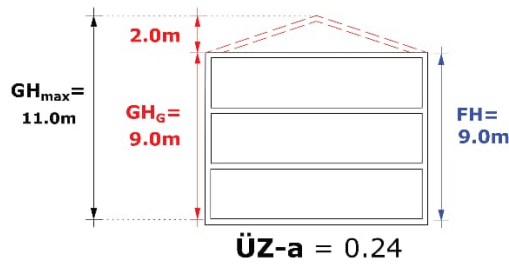
Gesamthöhe Die Gesamthöhe bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten, ab dem gewachsenen Terrain gemessen (Definition PBG § 139). Die Grundwerte variieren zwischen 7.5 m und 16.0 m. Der Grundwert gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten in herkömmlicher Bauweise erhöht sich die zulässige 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. 58 – 60 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 $GH_G = \text{Fassadenhöhe} \sim 9\text{ m}$

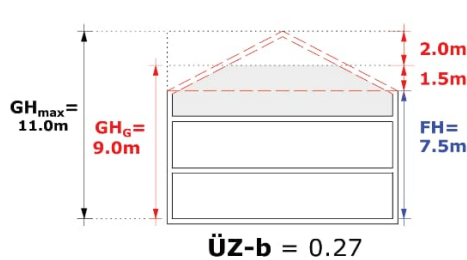
Abb. 2: Beispiel Gesamt- und Fassadenhöhe

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.

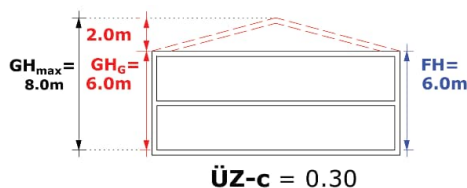
Gleichbehandlung
 verschiedener
 Dachformen

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. 58 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. 60 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 Dachgeschosshöhe 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. 59 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. 58 Abs. 2 BZR).

Tab. 1: Skizzen zum System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern

2.4. Anwendung auf die Bauzonen

Generelle Festlegung der ÜZ und Gesamthöhe

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.

Herleitung 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.

2.4.1. Grundsätze

Wohnzonen

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 Baumasse überschreiten, gilt Bestandesgarantie nach § 178 PBG. Die heutigen Wohnzonen sollen ihren Charakter und ihre spezifischen Qualitäten grundsätzlich behalten und sich gleichzeitig zeitgemäss weiterentwickeln.

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 Ausnutzung 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

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 Allld 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 Allla wird auch eine minimale Höhe vorgegeben (6.0 – 9.0 m).

Arbeitszonen

2.5. Grünflächenziffer

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.

Herleitung

Die Grünflächenziffer ist in § 18 PBV wie folgt definiert:

Definition PBV

- 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.

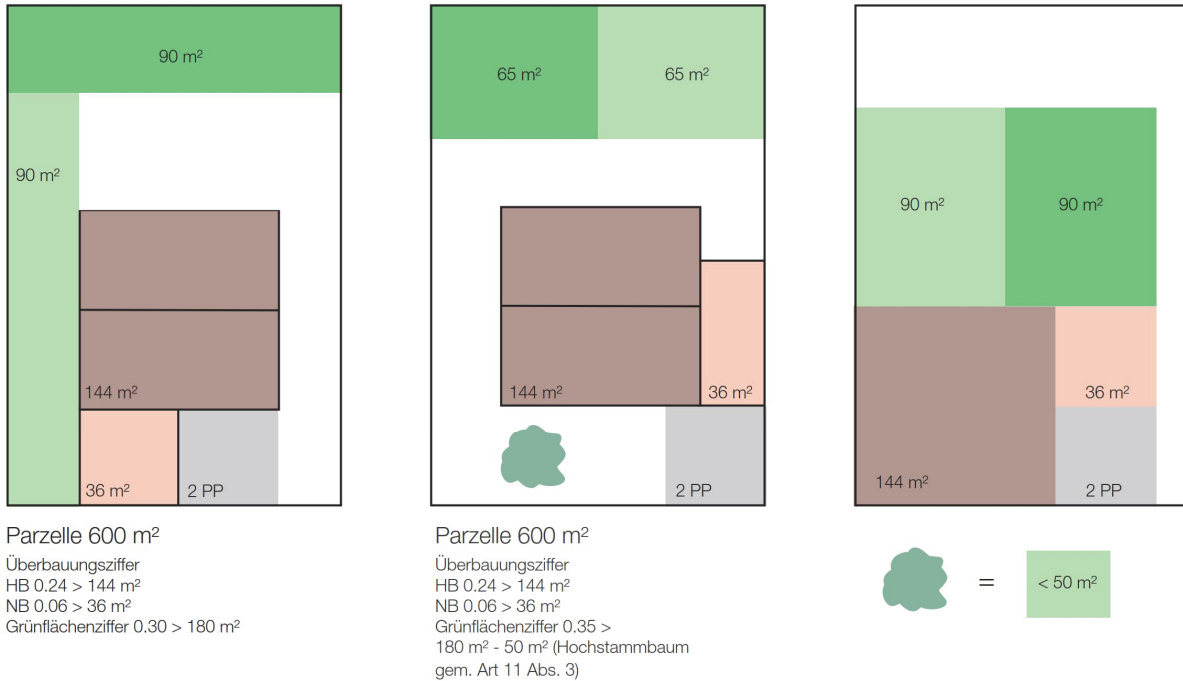


Abb. 3: Beispiel Grünflächenziffer und Flächenverteilung

3. SONDERNUTZUNGSPLANUNG

3.1. Handlungsbedarf

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.

Ausgangslage

3.2. Handlungsoptionen

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

Ausgangslage

1. Aufhebung im Rahmen der Ortsplanungsrevision/Zuständigkeit Gemeinde

Aufhebung in OPR

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»).

2. Anpassung durch Grundeigentümer

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

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:

Ausgangslage

Regelungen im Zonenplan

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).

Zonierung

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

Erhaltungszone

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.

Grünzone Freiraum

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

Naturobjekte

Verkehrszone	Die Sicherung von gemeinschaftlichen Erschliessungs- oder Parkierungsflächen wird durch die Ausscheidung der Verkehrszone vorgenommen.
GP-Pflicht	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. Während bei der Ausscheidung der Erhaltungszone die Sicherung der Bebauung im Vordergrund steht, kann mit einer Gestaltungsplanpflicht eine gemeinsame Entwicklung durch die Eigentümerschaft erfolgen.
Regelungen im BZR	
Baumasse	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.
Spezialfall Sommerau Firsthöhen	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.
Regelungen im Verkehrsrichtplan	
Öffentliche Fusswege	Bestehende Langsamverkehrserschliessungen wie öffentliche Fusswege können im Verkehrsrichtplan abgebildet und gesichert werden.

3.4. Umgang mit Gestaltungsplänen

Ausgangslage	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:
Aufhebung	<p>Aufgehoben werden sollen insbesondere Gestaltungspläne, welche folgende Kriterien erfüllen:</p> <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.
Darstellung Zonenplan	Die bestehenden, wie auch die aufzuhebenden Gestaltungs- und Bebauungspläne werden informativ im Zonenplan dargestellt.
Umsetzung in der Ortsplanungsrevision	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:

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 Schlettliweid (1982)	Aufheben		
GP Blumenau/Wydemühlehalde (2020)	Beibehalten	Ja (REFH)	
GP Bachhalde (2005)	Bereits aufgehoben		
GP Eschenpark (2009)	Aufheben	Ja	
GP Hintere Kreuzweid (1996, 1999)	Aufheben		
GP Lindenbrunnen I + II (1992, 1999, 2001, 2004)	Aufheben		Ja
GP Mettlen (2012, 2017)	Aufheben		
GP Neuhaus/Hubenfeldhalde (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 Stüdweid 1 und 2 (1999, 2000, 2003 und 2004)	Aufheben	Ja (REFH)	
GP Stüdweidhalde (2007 und 2010)	Aufheben		
GP Zielacher (2003)	Aufheben		

Tab. 2: Übersicht Umgang Sondernutzungsplanung

3.5. 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.

Sicherung bauliche Einheit

4. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

4.1. Neue Zonen

Ausgangslage	Der Zonenplan enthält neue Zonentypen, welche in Anpassung an das übergeordnete Recht ausgeschrieben wurden:
Verkehrszone	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.
Verkehrsfläche	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).
Grünzone Freiraum	Die Grünzone Freiraum (GrF) dient der Freihaltung von Freiflächen im Siedlungsraum und überlagert andere Zonen. Durch die Überlagerung kann die darunterliegende Nutzung weiterhin konsumiert werden. Dadurch werden die Grünräume gesichert, aber die Nutzungsplanung erfährt ansonsten keine Veränderung.
Grünzone Gewässerraum	Die Grünzone Gewässerraum (GrG) überlagert die Bauzonen und sichert den Gewässerraum gemäss Art. 41 GSchV (vgl. Kapitel 4.2). Durch die Überlagerung kann die darunterliegende Nutzung weiterhin konsumiert werden.
Freihaltezone 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 Wildtierkorridor	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).

4.2. Gewässerraum

Zonenplan	Im Zonenplan werden die Gewässer ausserhalb der Bauzone als «Freihaltezone Gewässerraum» (FrG) dargestellt. Innerhalb der Bauzone sind die Gewässer Höndlebach, Dorfbach, Winkelbach und ein kleiner Bach am westlichen Rand des Siedlungsgebiets betroffen. Dort wird der Gewässerraum als überlagerte «Grünzone Gewässerraum» (GrG) abgebildet.
Dokumentation Gewässerraum	Die Methodik und Details zur Ausscheidung der Gewässerräume sind in der Beilage 4 zum vorliegenden Planungsbericht dokumentiert.
Teilzonenplan Gewässerraum	Die Gewässerräume sind zusätzlich im Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt und mit orientierenden Inhalten und Vermassungen ergänzt (Beilagen 5 und 6).

4.3. Reservezonen

Die Reservezonen (ehemaliges übriges Gebiet B) wurden stark verkleinert. Sie befinden sich neu nur noch an zwei Orten (Rüchli grain 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. Das Grundstück Nr. 753 ist im Besitz der Gemeinde und durch seine Lage direkt zur Schulanlage als Wohnreserve zweckmässig. Das Rothliareal soll im Sinne einer möglichen Arbeitszonenreserve aufgezeigt werden. Diese ist gut erschlossen und bietet Betrieben in räumlicher Nähe Erweiterungsmöglichkeiten.

Reduktion
Reservezone

4.4. Anpassungen Bauzonen

4.4.1. Zentrum

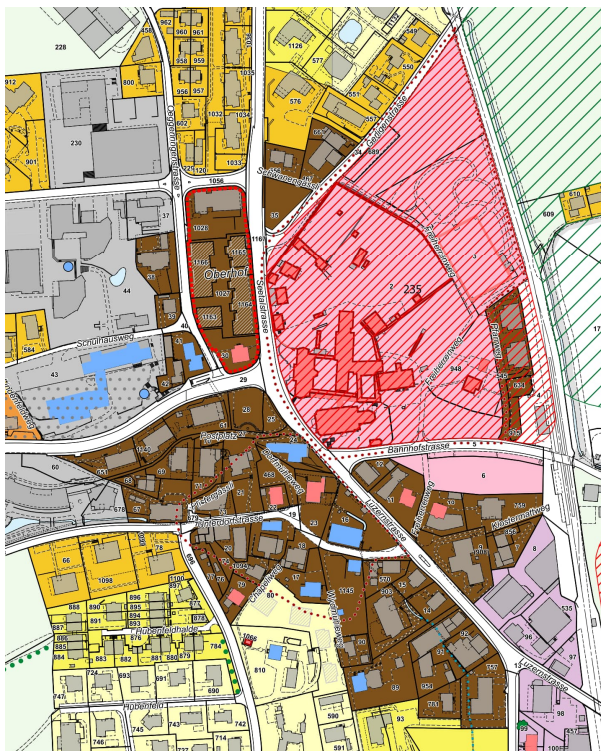


Abb. 4: Zentrum, Zonenplan bisher

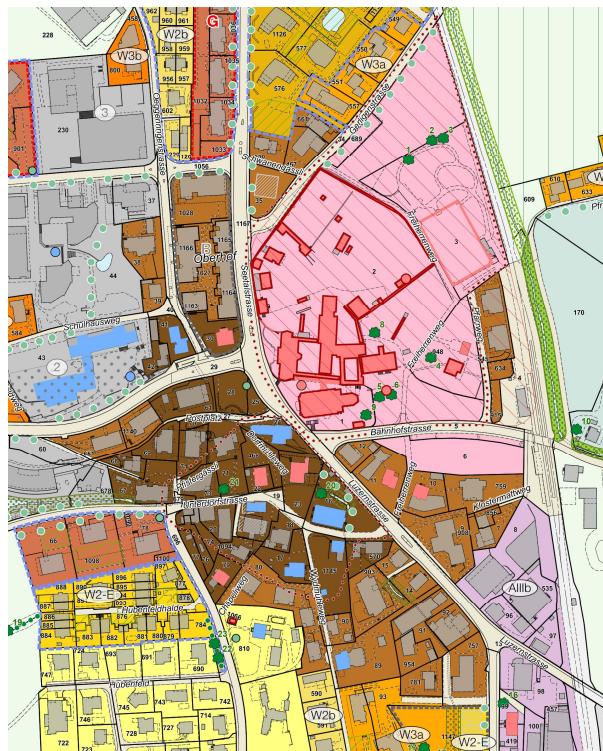


Abb. 5: Zentrum, Zonenplan neu

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 Zone besitzt wie bereits heute keine ÜZ. Aufgrund der heterogenen Grundstücksgrenzen wäre eine Festlegung der ÜZ schwierig. Projekte werden, wie bereits heute in einem breit abgestützten Verfahren zur Qualitätssicherung beurteilt und geprüft. Die Kernzone B schliesst den weiteren Kreis des Zentrums mit ein und strebt eine qualitätsvolle Stärkung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes an.

Zwei Kernzonen

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, Feuerwehrlokal, 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.

Umzoning
Wydmühleweg

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

Weitere Themen

Der Bebauungsplan Oberdorf (schwarz gestrichelte Umrandung) wird belassen. Die Bebauungsplanpflicht wird aufgehoben. Wichtige schützenswerte Bäume (Baum-symbol) 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.

4.4.2. Wohnzone Nord

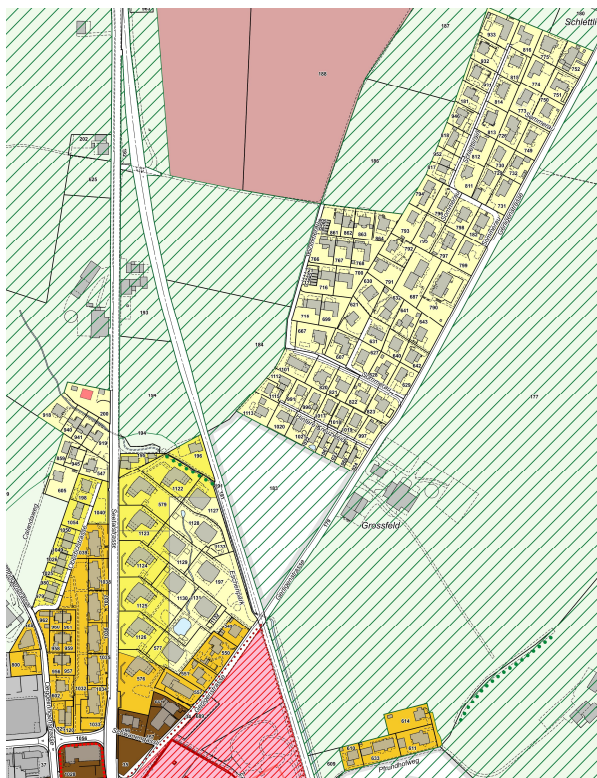


Abb. 6: Wohnzone Nord, Zonenplan bisher

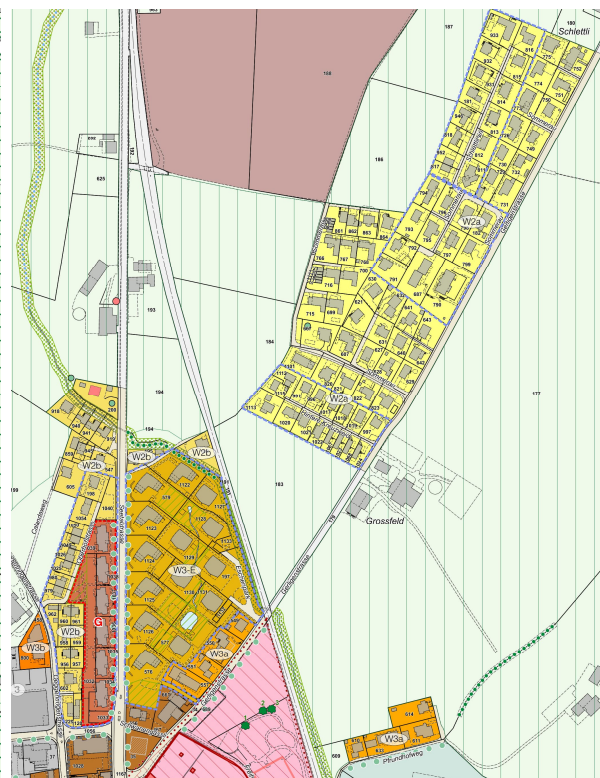


Abb. 7: Wohnzone Nord, Zonenplan neu

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.

Anpassungen

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.

Überführung in neues Recht

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 _a	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_a = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Das Erschliessungskonzept Schlettlweid, 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 Hündlebachs wird ein überlagerter Gewässerraum ausgetrennt.

Weitere Themen

4.4.3. Weierhus

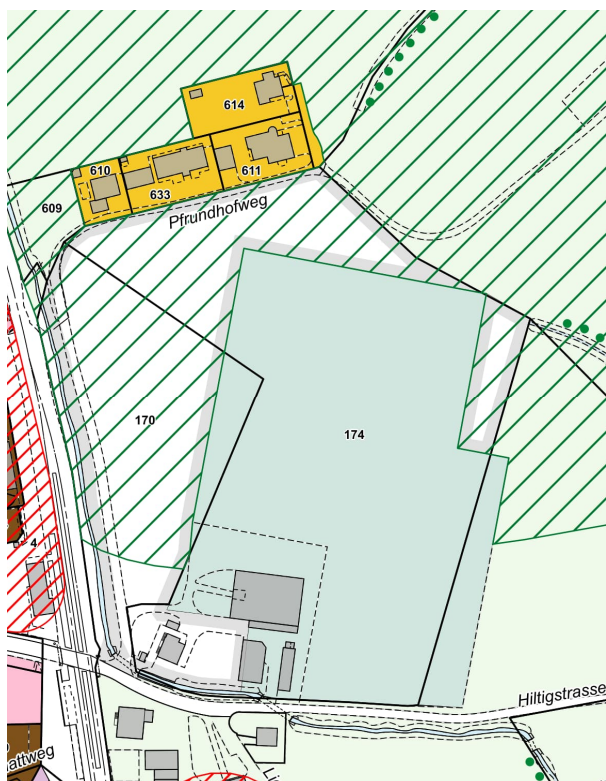


Abb. 8: Weierhus, Zonenplan bisher

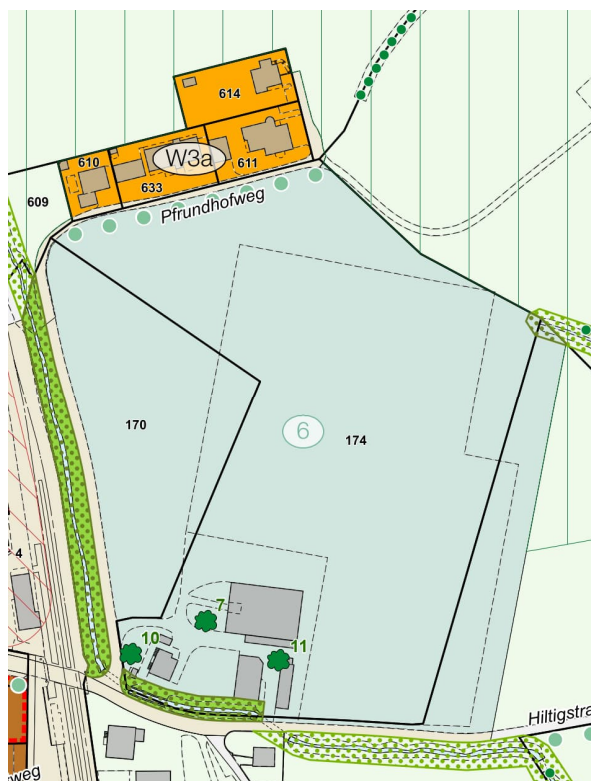


Abb. 9: Weierhus, Zonenplan neu

Baumasse W3

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

Tab. 5: Zusammenstellung der Baumasse in der Wohnzone (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

Da die Gemeinde die Flächen für die Sportanlage kaufen möchte und sich dabei die Chance ergibt, die bestehenden Gebäude umzunutzen, soll auch das Wohngebäude Nr. 21 inkl. Gartenflächen im Umfang von 1'206 m² in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen eingezont werden. 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

Im nördlichen Bereich entlang des Pfrundhofwegs ist als Übergang von der Wohn- zur Sport- und Freizeitzone eine Begrünung (Baumreihe) vorgesehen. Die neu geschaffenen Zonenränder sollen gemäss Art. 64 BZR mit Randbereichen im Sinne von naturnahen und ökologisch wertvollen Flächen oder Grünstrukturen ausgestaltet werden.

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 Siedlungsleitbild.

§ 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 derer 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.

Auswirkungen

Landwirtschaft, FFF

Interessenabwägung nach § 39c PBG

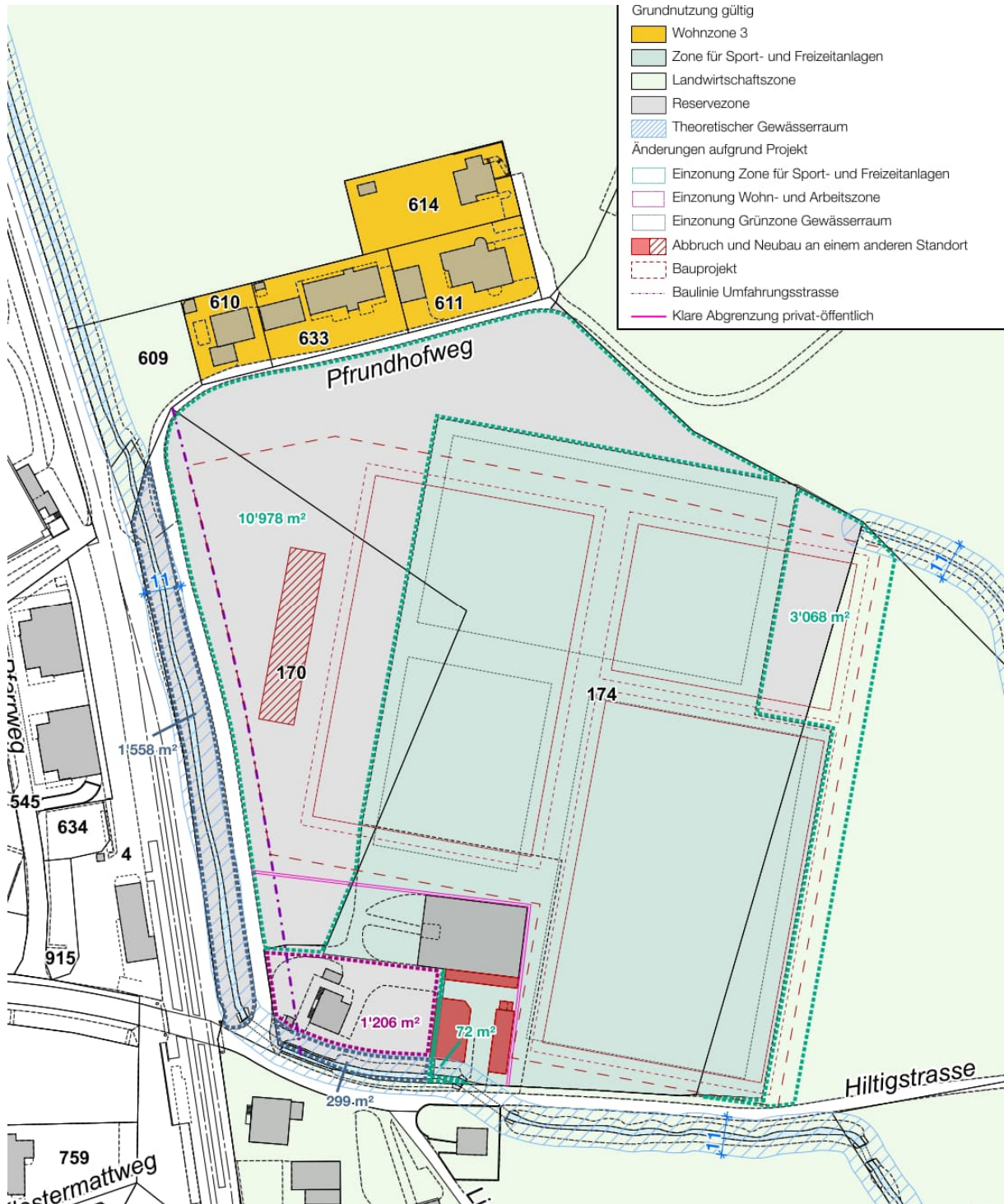


Abb. 10: Weierhus, Zonenplanänderung FC-Platz

§ 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

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 Pfundhofwegs, d. h. vor allem südlich des Clubhauses angeordnet.

Lärm

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. Die Gemeinde ist von der Mehrwertabgabe befreit, wenn sie zum Zeitpunkt der Genehmigung im Besitz der Grundstücke ist.
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

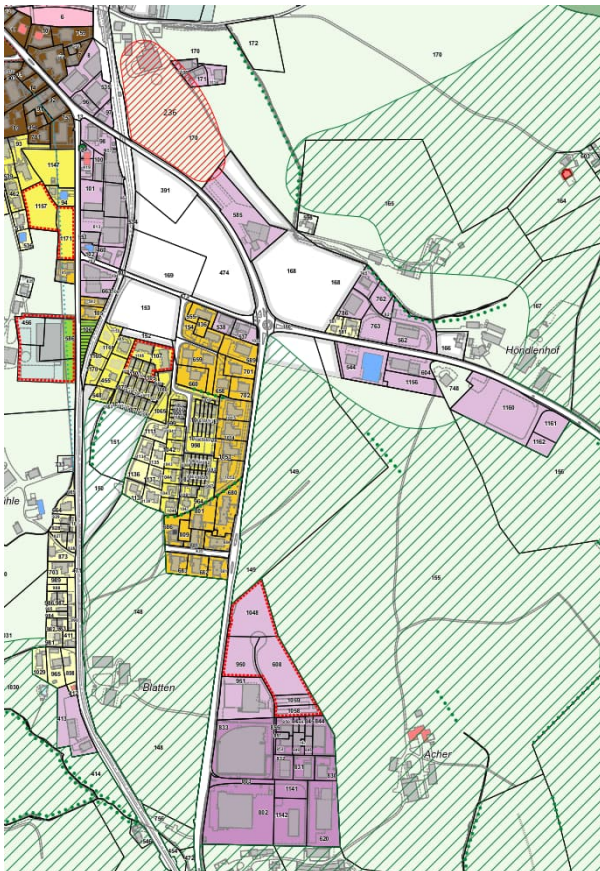


Abb. 11: Arbeitszonen Ost, Zonenplan bisher

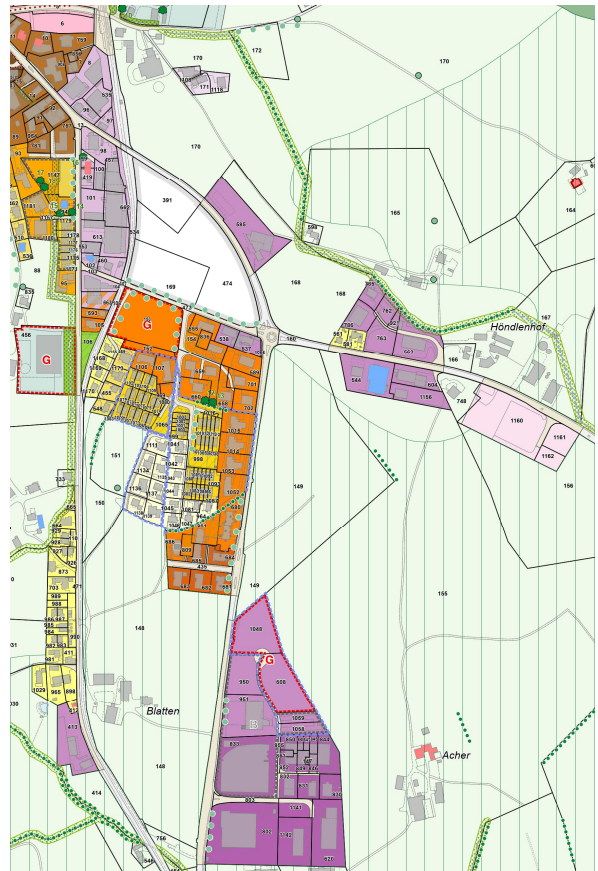


Abb. 12: Arbeitszonen Ost, Zonenplan neu

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 IIIc. Der nördliche Teil Acherfang, die Parzelle im Gebiet Blatte, der westliche Teil der Arbeitszone Höndle, die zwei Parzellen im Gebiet Rothli und die Parzelle 585 sind neu Arbeitszone IIIc. In den Arbeitszonen IIIc und IIIc 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. Das Grundstück Nr. 663 an der alten Kantonsstrasse wird aufgrund der Einzonung der Grundstücke Nrn. 152 und 153 von einer reinen Arbeitszone in eine gemischte Wohn- und Arbeitszone überführt. So kann dem Konflikt Wohnen-Arbeiten entgegengewirkt werden, ohne die bestehende Arbeitsnutzung zu verlieren. Für die Sonderbauzone Höndlen (rosa) wird auf den separaten Planungsbericht verwiesen. Da eine Einigung mit dem Eigentümer gefunden wurde, wird die Fläche in der Bauzone resp. in der Sonderbauzone bleiben. 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 Höndlen (Grundstücke Nrn. 561 und 581) werden der Wohnzone 2a zugeordnet.

Anpassungen

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	
	AIIIc	AIII hoch	0.20	9.0 m	18.0 m	
Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G & GH _{max}
Wohn- und Arbeitszone	WA	Wohn- und Arbeitszone	0.21	0.24	0.27	13.0 & 15.0 m
Wohnzone 2	W2a	W2 normal	0.21	0.24	0.27	9.0 & 11.0 m

Baumasse AIII und W2a

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

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.

Umgang mit Sondernutzungsplänen

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

Weitere Themen

4.4.5. Wohnzone Stüdweid

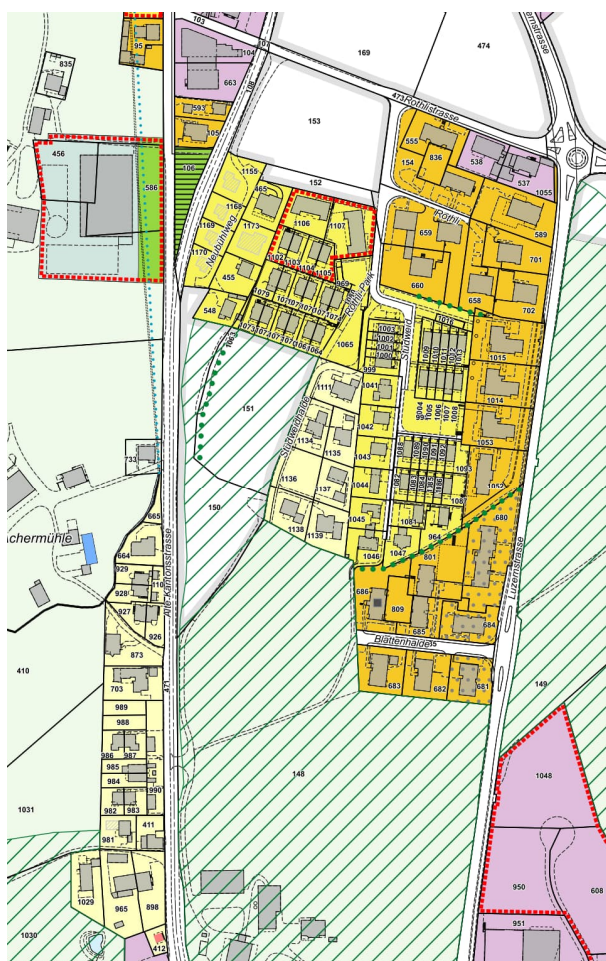


Abb. 13: Stüdweid, Zonenplan bisher

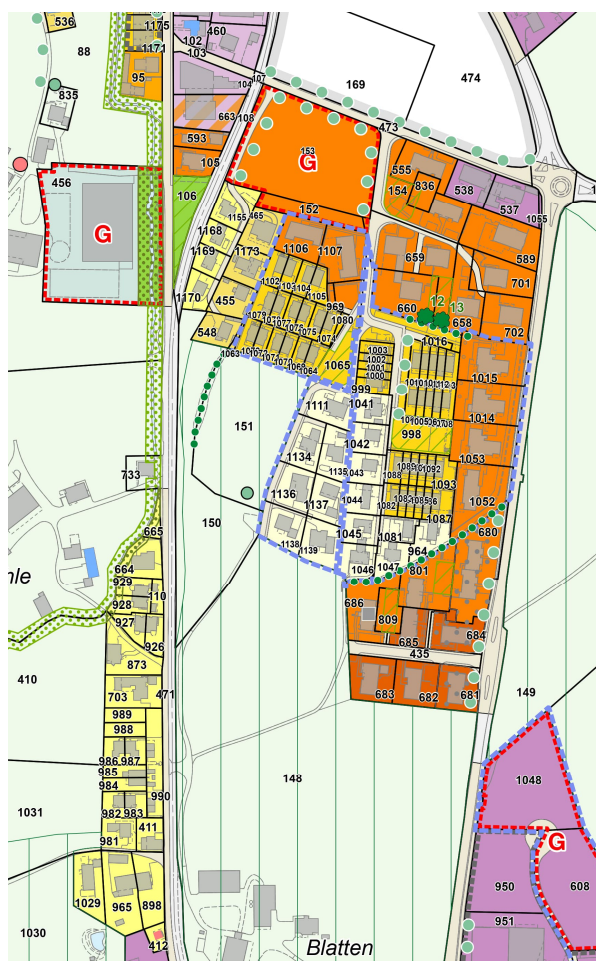


Abb. 14: Stüdweid, Zonenplan neu

Anpassungen
Wohnzone 3

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 2

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 Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser (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.

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 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	

Baumasse W1,
W2, W3

Tab. 7: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),
GH_G = 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

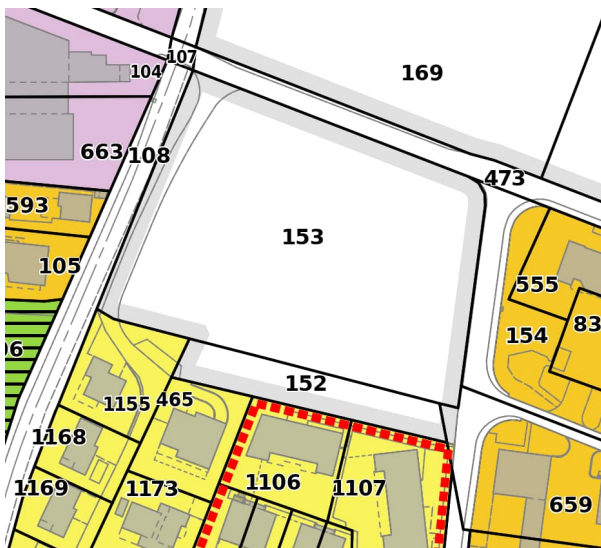


Abb. 15: Einzonung Rothli, Zonenplan bisher



Abb. 16: Einzonung Rothli, Zonenplan neu

Um den Bauzonenbedarf der nächsten 15 Jahre abzudecken, werden die Parzellen 153 und 152 vom übrigen Gebiet B in die Wohnzone 3b mit Gestaltungsplanpflicht eingezont. 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. Entlang der Erschliessungen werden durchgehende Begrünungen gefordert (Baumreihen). Die Grünflächenziffer muss eingehalten werden. Weiter werden im Anhang 5 zum BZR Vorgaben zur Freiraumgestaltung gemacht.

Gründe und Einzonungsbegehren
Wohnzone 3b

Auswirkungen	Beurteilung
Landwirtschaft, FFF	Mit der Einzonung werden rund 8'119 m ² Landwirtschaftsland mit FFF-Qualität eingezont (vgl. Beilage 8). Für diese Fläche gilt die nachfolgende Beurteilung:
Interessenabwägung nach § 39c PBG	<p>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.</p> <p><i>§ 39a Abs. 3a PBG. ...die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Rechts eingehalten sind.</i></p> <p>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.</p> <p><i>§ 39a Abs. 3b PBG. ...die beanspruchte Fläche auf das Notwendige beschränkt und nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt wird.</i></p> <p>Die Einzonungsfläche beschränkt sich auf die beiden erschlossenen Grundstücke Nrn. 152 und 153, welche umgeben von Erschliessungsstrassen sind.</p> <p><i>§ 39a Abs. 3c PBG. ...möglichst keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten werden.</i></p> <p>Durch die Einzonung wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche zerschnitten. Die Einzonung erfolgt zwischen Baugebiet und Verkehrsflächen.</p> <p><i>§ 39a Abs. 3d PBG. ...möglichst kompakte und dichte Siedlungen mit qualitätsvollen und ökologisch wertvollen Freiräumen geschaffen werden.</i></p> <p>Gemäss Siedlungsleitbild und auch gemäss Zonenplan werden zu allen Erschliessungen (dreiseitig) Begrünungen im Rahmen der Überbauung vorgegeben.</p> <p><i>§ 39a Abs. 3e PBG. ...eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen wird, wobei insbesondere das Interesse an der Erhaltung des Kulturlandes zu berücksichtigen ist.</i></p> <p>Die einzuzonende Fläche ist die einzige Wohnentwicklung, welche ausserhalb des bestehenden Baugebietes realisiert wird. Die Fruchtfolgefläche muss an einem anderen Ort aufgewertet werden.</p>
Landschaft	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.
Naturgefahren	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.
Erschliessung	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).

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 Lärmschutznachweis (Beilage 8) kann nachgewiesen werden, dass durch einfache Massnahmen die Planungswerte eingehalten werden können.

Lärm

Der Standort ist nicht belastet.

Umwelt

Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig.

Mehrwertausgleich

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

Fazit Eignung

4.4.6. Wohnzonen Hubenfeld

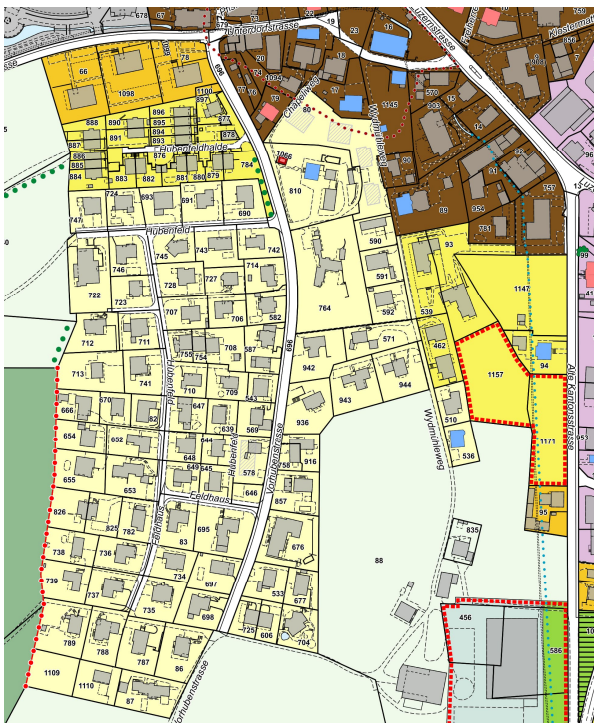


Abb. 17: Hubenfeld, Zonenplan bisher

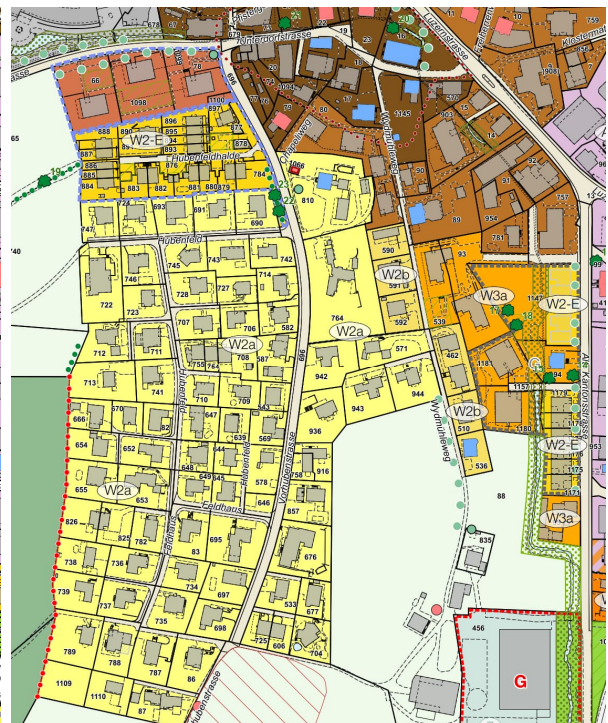


Abb. 18: Hubenfeld, Zonenplan neu

Die dreigeschossige Wohnzone mit den drei Mehrfamilienhäusern an der Zielerstrasse (Parzellen Nm. 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 (Reiheneinfamilienhäuser) bebaut.

Anpassungen

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

Umgang Sondernutzungspläne

Der Gestaltungsplan Blumenau/Wydmühlehalde wird beibehalten, die Gestaltungsplanpflicht wird im Gegenzug aufgehoben. Die Gestaltungspläne Neuhaus/Hubensfeldhalde 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.

Weitere Themen

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

4.4.7. Wohnzone Dorf/Schindlere

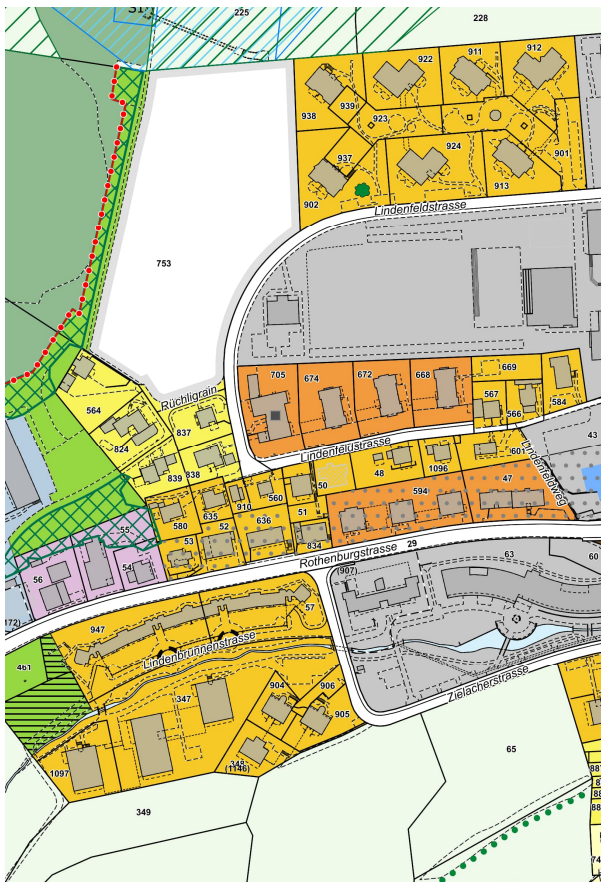


Abb. 19: Dorf/Schindlere, Zonenplan bisher

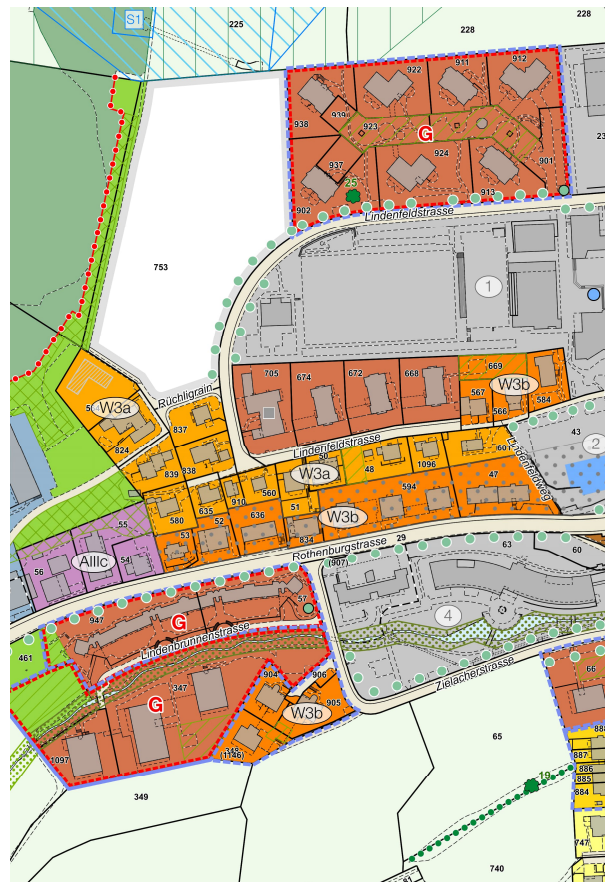


Abb. 20: Dorf/Schindlere, Zonenplan neu

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 Rüchligrain 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

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	

Baumasse W3 und W4

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

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.

Umgang Sondernutzungspläne

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

Zone für öffentliche Zwecke (grau)

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).

Weitere Themen

4.4.8. Wohnzone Waldhus

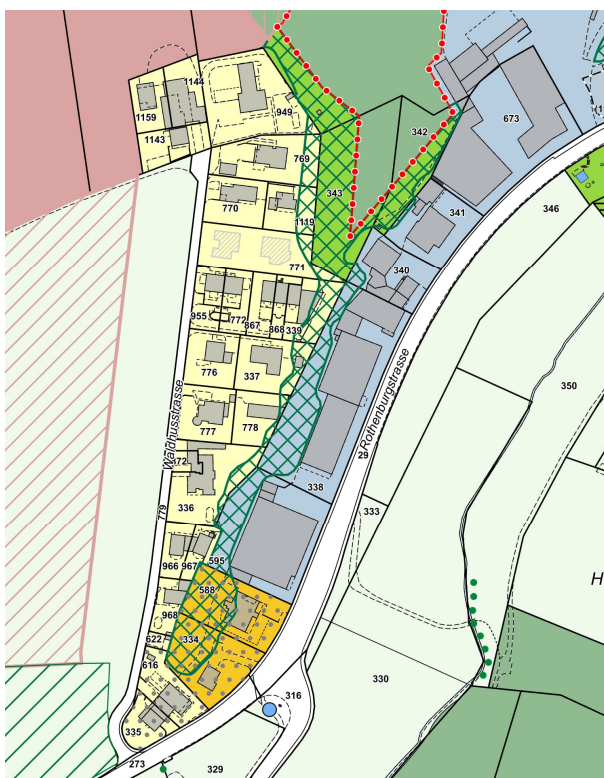


Abb. 21: Waldhus, Zonenplan bisher

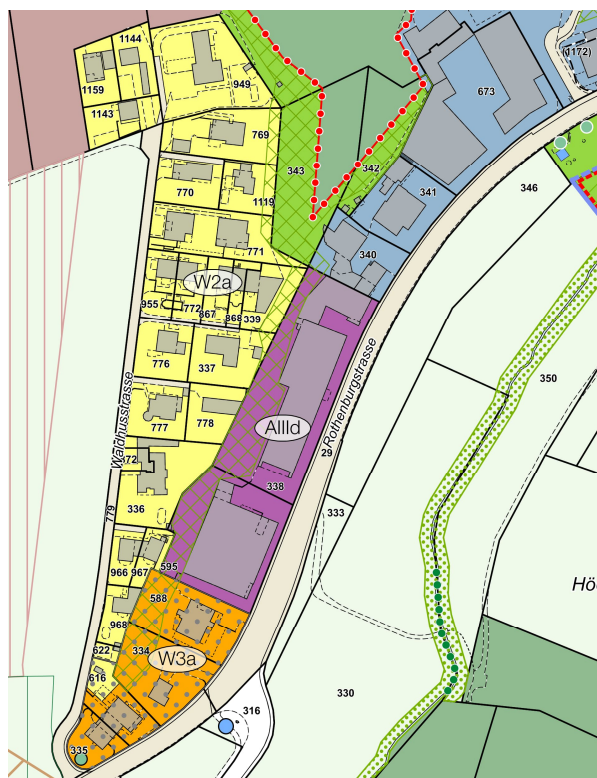


Abb. 22: Waldhus, Zonenplan neu

Anpassungen

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. Die beiden Parzellen bilden den Dorfauftritt und dürfen aufgrund der Orientierung zur Rothenburgstrasse eine andere Typologie aufweisen als die etwas höher gelegenen Einfamilienhäuser entlang der Waldhusstrasse. Ansonsten bleiben die Wohnzonen in diesem Gebiet gleich.

Baumasse W2 und W3

In den Wohnzonen sollen neu folgende Werte für 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
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_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

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).

4.4.9. Arbeitszone West

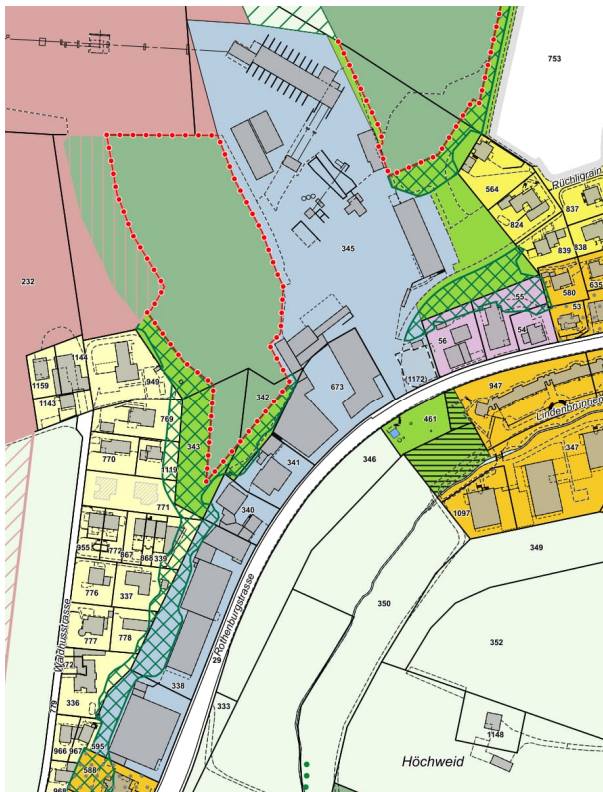


Abb. 23: Arbeitszone West, Zonenplan bisher

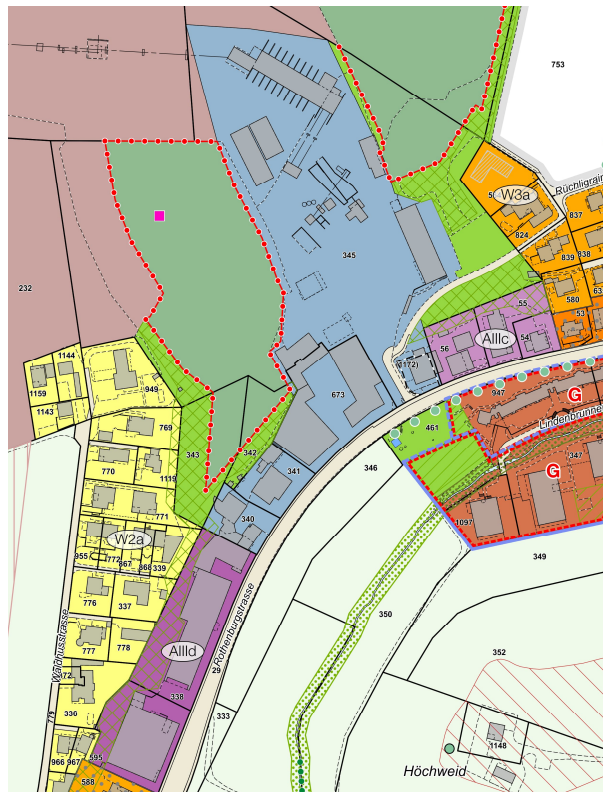


Abb. 24: Arbeitszone West, Zonenplan neu

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

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

Baumasse AIII und AIV

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

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).

Heckendefinition

4.4.10. Mettlen

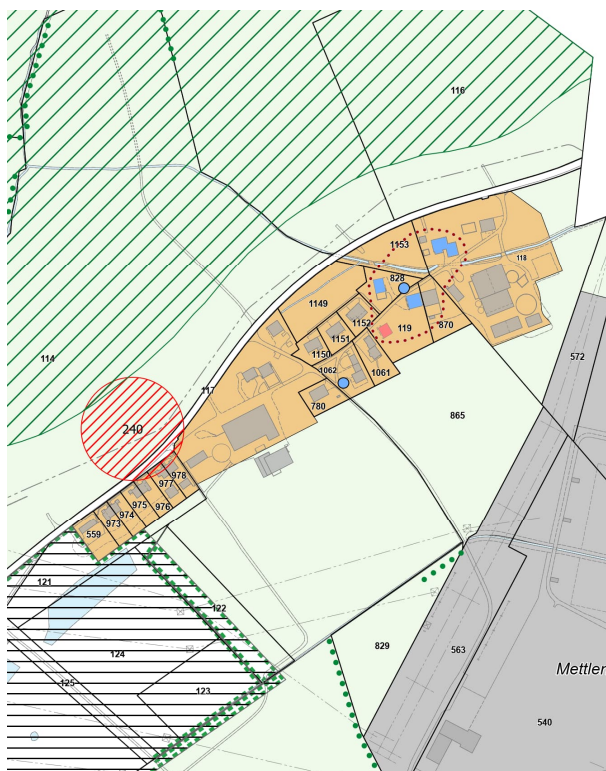


Abb. 25: Mettlen, Zonenplan bisher



Abb. 26: Mettlen, Zonenplan neu

Umgang Son-
dernutzungspläne

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 ausgeschieden.

4.5. Bauminventar

Gründe für ein
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 öko-logischen 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).

Einzelbaum
schützenswert

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).

«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

Im Rahmen der Umsetzung der Teilzonenplanrevision Eschenbacher Moos, welche im Jahr 2021 durch den Regierungsrat genehmigt wurde, wurde im Vergleich zu den übrigen Grundstücken auf der Parzelle Nr. 500 ein Widerspruch festgestellt. Im Sinne einer Gleichbehandlung soll der bestehende, bebaute Teil der Parzelle zur Randzone nach kommunaler Schutzverordnung und nicht wie bis anhin zur Naturschutzzone zugeordnet werden. Dazu muss eine Fläche von 414 m² vom übrigen Gebiet C-1 ins übrige Gebiet C-2 umgezont werden. Beide Flächen unterstehen der kommunalen Schutzverordnung. Weiter wird eine technische Bereinigung auf die bestehende Strasse vorgenommen (90 m² von der Landwirtschaftszone ins übrige Gebiet C). Die Änderung wurde vorgängig mit Herrn Jörg Gensch der Dienststelle lawa abgesprochen und wurde von ihm zur Weiterbearbeitung freigegeben. Aus diesem Grund wurde die Änderung nun in die vorliegende Gesamtrevision eingearbeitet. Der Plan der kommunalen Schutzverordnung Eschenbacher Moos wird parallel durch das Büro SKK Landschaftsarchitekten bereinigt.

Eschenbacher Moos

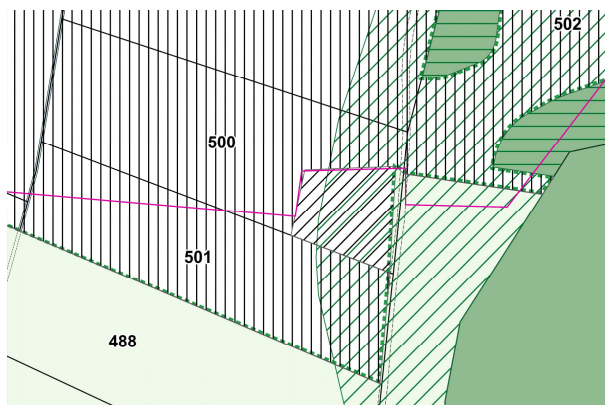


Abb. 27: Eschenbacher Moos, Zonenplan bisher

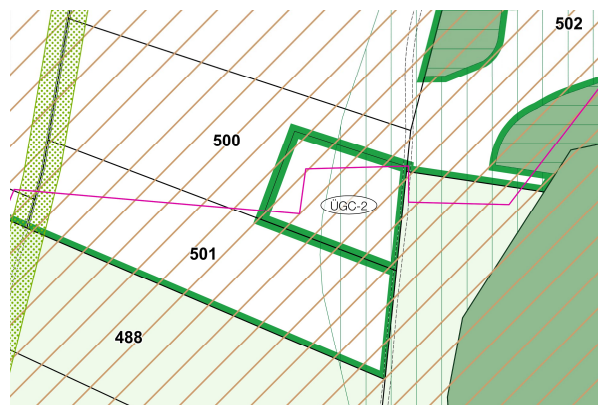


Abb. 28: Eschenbacher Moos, Zonenplan neu

Die rechtskräftige Abbauzone «Pfannenstil» 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. Im Rahmen der Anpassung Zonenplan Landschaft soll die Abbauzone Pfannenstil 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:

Optimierung Abbauzone Pfannenstil

- Künftige Abbauprojekte können im Einklang mit dem Grundsatz «haushälterische Umgang mit Rohstoffen durch möglichst vollständigen Abbau» geplant werden. Die 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. Eine Bewilligung der Erschliessung parallel zur Bahnlinie wird mit einem Revers belegt, sodass ein Ausbau der Seetalbahn jederzeit möglich wäre. Die Einmündung auf die Kantonsstrasse bleibt unverändert.

Aus raumplanerischer Sicht kann der Optimierung aufgrund der oben angeführten Begründungen zugestimmt werden. Die Restfläche zwischen Abbaugebiet und Bahnlinie kann so optimal genutzt werden. Da sich im betroffenen Bereich keine geologisch-geomorphologischen Elemente befinden, kann die Landschaftsschutzzone um die Erweiterung der Abbauzone reduziert werden. Für die Interessenabwägung der Verwendung von FFF verweisen wir auf die Beilage 11. Die durch den Kanton vorgeprüfte Abbauzonen-Arrondierung «Pflanzenstil» wird ohne detailliertes Abbauprojekt aufgelegt. Nach dem Beschluss der Gesamtrevision wird in der so erweiterten Abbauzone zum gegebenen Zeitpunkt ein bedarfsgerechtes Abbauprojekt erarbeitet und im Rahmen eines separaten Baubewilligungsverfahrens öffentlich aufgelegt.

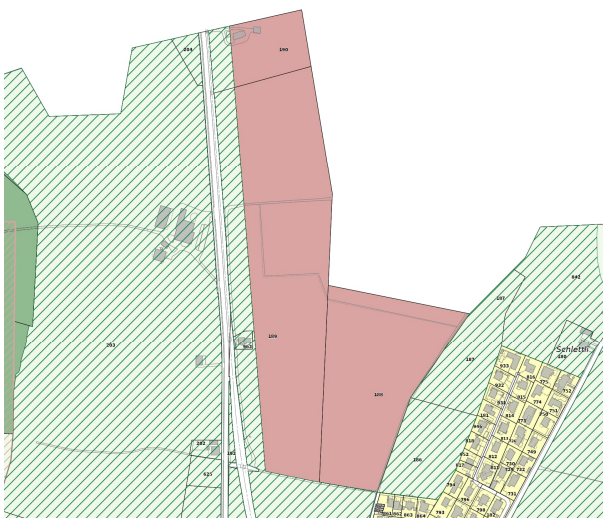


Abb. 29: Abbauzone Pflanzenstil, Zonenplan bisher

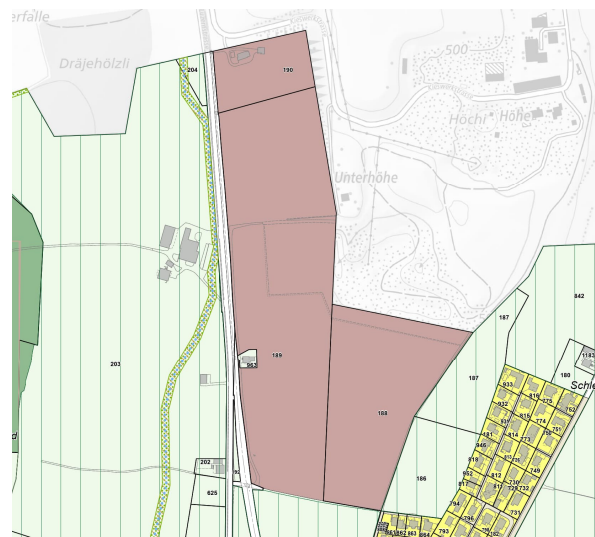


Abb. 30: Abbauzone Pflanzenstil, Zonenplan neu

**Freihaltezone
Wildtierkorridor**

Auf dem Gemeindegebiet werden drei Wildtierkorridore ausgeschieden. Damit der Wildwechsel an Engstellen langfristig sichergestellt werden kann, sind überlagerte Freihaltezone Wildtierkorridore auszuscheiden. 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. Die Perimeter konnten in Absprache mit der Dienststelle lawa bereinigt werden. So wurden bestehende Gebäude mit einem Abstand von 15.0 m resp. 20.0 m aus dem Perimeter entlassen, näher liegende und mögliche wertvolle Bereiche in den Perimeter eingeschlossen.

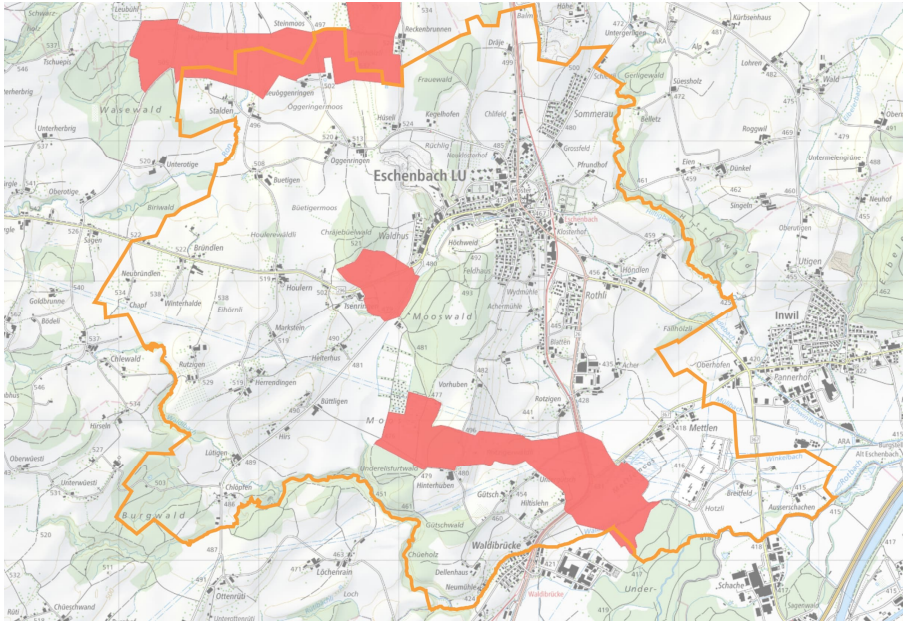


Abb. 31: Freihaltezone Wildtierkorridor (rote Bereiche), Quelle: Geoportal Luzern

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 für das Grundstück Nr. 663 an der Alten Kantonsstrasse angewandt. Im Erdgeschoss dürfen keine Wohnungen realisiert werden.
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 Rüchli grain 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-Verkehrsfläche (ÜGA-V)	Neue Zone, welche die Flächen für den übergeordnete Strassen- und Bahnverkehr ausserhalb der Bauzonen abdeckt.
34	Gefahrenzone	Übernahme aus dem bestehenden BZR

	allgemein (G)	
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 Rutschung, mittlere und geringe Gefährdung (G-Ru)	Übernahme aus dem bestehenden BZR
38	Freihaltezone Gewässerraum (FrG)	Neue, überlagerte Freihaltezone zur Sicherung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone. Formulierung gemäss MBZR
39	Freihaltezone Wildtierkorridor (FrW)	Neuer Artikel zur Freihaltezone Wildtierkorridor. Formulierung gemäss MBZR. Ausnahme Abbau- und Deponiezone
40	Weilerzone (We)	Übernahme aus dem bestehenden BZR
41	Deponiezone (De)	Übernahme aus dem bestehenden BZR
42	Abbauzone (Ab)	Übernahme aus dem bestehenden BZR
43	Abbauzone langfristig (Abl)	Übernahme aus dem bestehenden BZR

Schutzzonen und Schutzobjekte

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

Sondernutzungsplanung

Art.	Überschrift	Regelung
51	Freiwilliger Gestaltungsplan	Spezifische Bestimmungen zu den Gestaltungsplänen mit Vorgaben betreffend Minimalfächen (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)
52	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
53	Konkurrenzverfahren	Übernahme aus dem bestehenden BZR
54	Höhere Bauten	Übernahme aus dem bestehenden BZR mit Anpassung an IVHB

5.2. Bauvorschriften

Allgemeine Bestimmungen

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

Erschliessung

Art.	Überschrift	Regelung
56	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.
57	Mobilitätskonzept	Neuer Artikel zu den Anforderungen an ein Mobilitätskonzept

Höhenmasse

Art.	Überschrift	Regelung
58	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Allgemeine Bestimmungen zur Gesamthöhe und zur Fassadenhöhe. Sowie der traufseitigen Fassadenhöhe, welche für die verschiedenen Zonen gemäss Anhang 1 festgelegt werden.
59	Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	Spezifische Bestimmungen zur Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)
60	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
61	Dachgestaltung	Vorgaben zu Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten, sowie zur Gestaltung von Flachdächern und Solaranlagen
62	Terrassenbauten	Neuer Artikel zu den Bedingungen, wann Terrassenbauten zulässig sind.
63	Terrainveränderungen, Stützmauern, Bepflanzungen	Übernahme bestehender Artikel mit Präzisierungen in Bezug auf Böschungen, Stützmauern und Siedlungsränder
64	Umgebungsgestaltung und Bepflanzung	Neuer Artikel mit Präzisierungen zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung
65	Kulturdenkmäler	Übernahme gemäss MBZR
66	Archäologische Fundstellen	Neuer Artikel mit Übernahme gemäss MBZR
67	Antennen	Neuer Artikel mit Übernahme Kaskadenmodell analog Inwil und Ballwil

Schutz der Gesundheit

Art.	Überschrift	Regelung
68	Abstellflächen für Kehrichtgebinde und Container	Übernahme aus bestehenden BZR
69	Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	Übernahme aus bestehenden BZR mit Ergänzung zur Erschliessungsmöglichkeit über die Tiefgarage
70	Bauen in lärmbelasteten Gebieten	Übernahme gemäss MBZR

71	Technische Gefahren	Neuer Artikel für den Umgang mit der Erdgashochdruckleitung bei Baugesuch
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. Dasselbe gilt für die Erdgeschosskoten des ehemaligen Gestaltungsplangebietes Oberhof.
3	Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ)	Neue Erläuterung des neuen Systems mit den drei ÜZ-Typen
4	Sonderbauzone Höndlen	Konzeptplan, welcher Fassadenhöhen und ungefähre Lager der Baukörper in der Sonderbauzone Höndlen aufzeigt.
5	Gestaltungsplanvorgaben (Art. 52)	Bestimmungen zu den drei Gestaltungsplanpflichtgebieten
6	Skizze zu Art. 58, Abgrabungen	Neue Erläuterung des neuen Systems zu den Abgrabungen
7	Skizze zu Art. 58, Höhenmasse	Neue Erläuterung des neuen Systems zu den Höhenmassen
8	Skizze zu Art. 58 Abs. 5 Dachvorsprünge	Neue Erläuterung zur Ausnahmemöglichkeit von Dachvorsprüngen
9	Skizze zu Art. 63, Terrainveränderungen	Bestehende Skizze zu den Terrainveränderungen
10	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 Gewässerräume 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. Verkehrsrichtplan

Mit der Revision wurde festgestellt, dass in Bezug auf den 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 Quartiererschliessungen und die Aufwertung von Strassenräumen in Bezug auf die einzelnen Verkehrsnutzer:innen. Um diese Themen sicherstellen zu können, wurde ein Verkehrsrichtplan gemäss den strategischen Vorgaben aus dem Siedlungsleitbild erarbeitet. Die einzelnen Massnahmen wurden nummeriert und sind auf den Plänen beschrieben. Die Gemeinde erarbeitet zurzeit in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton ein Konzept für eine mögliche Umfahrungsstrasse aus. Da das Ergebnis noch offen ist, werden nur zwei mögliche/realistische östliche Umfahrungsstrassen im Verkehrsrichtplan abgebildet. Erschliessungsthemen im Rahmen von Einzonungen werden vertraglich zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft geregelt. Eine exakte Kostenberechnung zum jetzigen Zeitpunkt macht aufgrund der Ergebnisoffenheit noch keinen Sinn. Die entstehenden Kosten werden aber gemäss schriftlicher Vereinbarung von der Eigentümerschaft getragen.

Erstellung
Grundlage

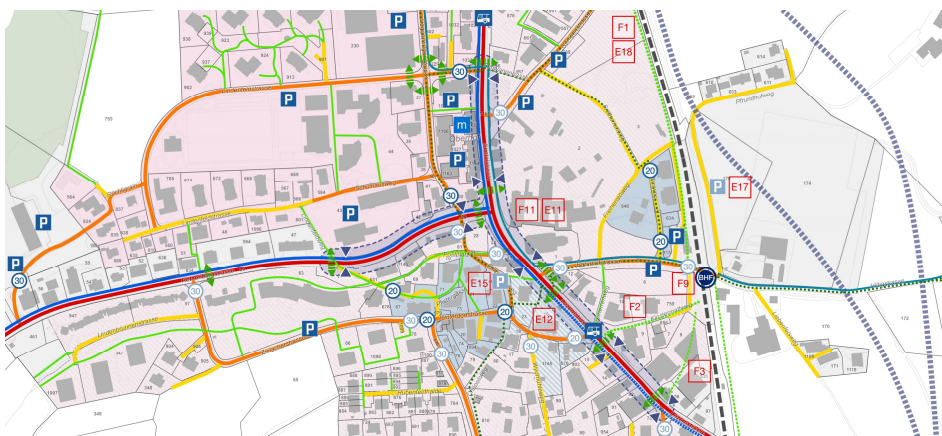


Abb. 32: Ausschnitt Verkehrsrichtplan

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 Einzonungen betroffen:

- Einzonung Rothli
- Einzonung Sportplatz Weierhus

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

Ersatzmassnahmen

Tangieren Einzonungen Flächen mit Fruchtfolge-Qualität müssen sie an einem anderen Ort aufgewertet resp. wiederhergestellt werden. Folgende Einzonungen betreffen Fruchtfolgeflächen:

- | | |
|--|-------------------------|
| - Einzonung Rothli | = 8'119 m ² |
| - <u>Einzonung Sportplatz Weierhus</u> | = 14'494 m ² |
| - Total FFF | = 22'613 m ² |

Auf dem Grundstück Nr. 225 wurden im Jahr 2016 im Rahmen der Teilrevision Höndlen der Gemeinde 2.2 ha FFF für rekultivierte Böden zugesprochen. Für die Revision Höndlen wurden davon 1.05 ha beansprucht. Der Kanton schrieb damals, dass bei einem Nachweis der FFF-Qualität die Flächen für Kompensationen beansprucht werden dürfen (vgl. Beilage 10). Im Rahmen von Bodenaufnahmen im Jahr 2023 konnte die Qualität nachgewiesen werden (vgl. Beilage 10). Die Gemeinde verfügt aus diesem Grund noch über 1.15 ha Kompensationsflächen. Abgezogen an den nötigen 22'613 m² ergibt sich eine offene Differenz von 11'113 m². Die Gemeinde ist im Besitz einer Eignungsfläche und prüft für diese Restfläche ein eigenes Aufwertungsprojekt (zusätzliche 17'393 m²). In der Beilage 10 wird das Kompensationsprojekt aufgezeigt. Weiter prüft die Gemeinde einen grösseren Perimeter für ein Kompensationsprojekt, bei welchem Flächen weiterer Grundeigentümer in die Planung miteinbezogen werden würden (total 62'439 m²). Für die Erweiterung des Abbaugebiets Pfannenstil verweisen wir auf die Beilage 11.

7. AUSWIRKUNGEN

<p>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.</p>	Bauzonen-Mix
<p>Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden fünf grössere Ein- resp. Umzonungen vorgenommen. Mit der Einzonung Rothli wird eine klassische Entwicklung im Mehrfamilienhausbereich unterstützt, welche das grösste Wachstum in Bezug auf die Einwohnerzahl mit sich bringen wird. Das angrenzende Grundstück Nr. 663 wird als Übergang von Wohnen-Arbeiten in eine Wohn- und Arbeitszone umgezont. 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 den aktuellen Anforderungen genügenden Infrastruktur gelegt werden. Mit diesen vier 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.</p>	Ein- und Umzonungen
<p>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.</p>	Spezialfall Höndlen
<p>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.</p>	Einführung ÜZ und Gesamthöhe
<p>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).</p>	Aufhebung Gestaltungspläne
<p>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.</p>	Verkehrszone
<p>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 100 Personen geschaffen.</p>	Bauzonenkapazität Bestand

8. VERFAHREN

Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung vom 1. Dezember 2022 – 31. Januar 2023 sind 32 Mitwirkungsbeiträge eingegangen. Bestimmte Quartiere wurden zusätzlich am 12. Mai 2022 und die Landschaft am 24. August 2022 aktiv informiert. Folgende Änderungen wurden aufgrund der Mitwirkung vorgenommen:

- Entfernung Wendehammer Gebiet Sommerau aus der Verkehrszone (Sicherung durch Grundbucheintrag)
- Anpassung Zonenbestimmung Sonderbauzone Kloster/Kirche
- Anpassung Anforderungen an die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
- Ergänzung Erdgeschosskoten Doppelhäuser ehemaliges Gestaltungsplangebiet Oberhof
- Aktualisierung Bauminventar/Abstände
- Übernahme Bestimmungen aus der Teilrevision Eschenbacher Moos
- Bereinigung sehr kleine Gewässer (Rinnsale) aufgrund von Begehungen
- Erweiterungen Tempo-30-Zonen im Verkehrsrichtplan
- Umsetzung einzelne Inputs regionales Bauamt
- Zonenarrondierung Gebiet Höndlen
- Areal Weierhus wird komplett in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen eingezont ohne einen Teil Wohn- und Arbeitszone beim bestehenden Wohnhaus
- Auf die Umzonung Klostermatte wird verzichtet, da bezüglich Erschliessung, Parkierung und Bahnhofplatz noch zu viele Fragen ungeklärt sind
- Erstellung einer Wohn- und Arbeitszone auf dem Grundstück Nr. 663 entlang der alten Kantonsstrasse aufgrund Problematik Lärm und Einzonung Areal Rothli

Kantonale Vorprüfung

Das Unterlagendossier wurde dem Kanton im Dezember 2022 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht und an der Sitzung vom 22. Mai 2023 zusammen besprochen und danach bereinigt. Aufgrund der teils grösseren Änderungen wurden betroffene Landwirte am 21. August 2023 nochmals über die Änderungen informiert. Aufgrund der Vorprüfung erfolgten folgende Änderungen:

- Gewässerräume im Einzugsbereich des Baldeggersees müssen ausgeschieden werden, auch wenn sie die Vorgaben von Rinnsalen erfüllen würden.
- Gewässerräume, die eine übergeordnete Vernetzungsfunktion aufweisen, müssen ausgeschieden werden, auch wenn sie die Vorgaben von Rinnsalen erfüllen würden.
- Gewässerraum Ron muss zwischen 20 und 24 m sein.
- Wildtierkorridore dürfen in einem Abstand um die bestehenden Gebäude geführt werden, wenn andere Bereiche dafür zur überlagerten Freihaltezone Wildtierkorridor geführt werden.
- Richtkonzept Höndlen muss als Anhang im BZR aufgeführt werden (Fassadenhöhen und ungefähre Lage der Baukörper).
- Ergänzungen und Präzisierungen bei einzelnen Formulierungen im BZR und im Planungsbericht
- Ergänzung bereinigter Plan zur Verordnung zum Schutz und zur Nutzung des Eschenbacher Moos
- Abstimmung Verkehrsrichtplan mit regionalem Teilrichtplan Wanderwege
- Ergänzung Lärmgutachten für die Einzonung des Areals Rothli
- Ergänzung FFF-Kompensationsprojekt
- Ergänzung Interessenabwägung FFF-Optimierung Abbauzone Pfannenstil

Die betroffenen kantonalen Dienststellen nahmen im Vorprüfungsbericht vom 24. Oktober 2023 Stellung zur Gesamtrevision. Die Revision der Ortsplanung kann als insgesamt gut beurteilt werden. Mit den Forderungen gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht wurde wie folgt umgegangen:

Rückmeldung Kanton	Umsetzung
<p>1 Würdigung der Vorlage</p> <p>Vorliegend handelt es sich um eine umsichtige Planung, die den aktuellen fachlichen und rechtlichen Anforderungen gerecht wird. Besonders hervorzuheben ist, dass ein Bauminventar zur Förderung ökologischer und stadtplanerischer Funktionen sowie Vernetzungsachsen erstellt wurde.</p>	<p>Wird positiv zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2 Zonenplan Siedlung</p> <p>2.1 Einzonung Rothli</p> <p>Im Gebiet Rothli sollen die Parzellen Nrn. 152 und 153, beide und alle folgenden jeweils Grundbuch (GB) Eschenbach, sofern nicht ausdrücklich anders bezeichnet, von der Reservezone in die Wohnzone 3b (W3b) eingezont werden. Mit den ergänzenden Unterlagen vom 6. September 2023 zur Machbarkeitsuntersuchung kann vollständig und korrekt aufgezeigt werden, dass die lärmrechtlichen Anforderungen aus Art. 24 USG bzw. Art. 29 LSV auf dem Perimeter Rothli eingehalten sind. Bei der Gemeinde Eschenbach handelt es sich gemäss Bauzonenanalyse-tool (LUBAT) um eine Einzonungsgemeinde. Die Einzonung kann als recht- und zweckmässig beurteilt werden.</p>	<p>Wird positiv zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.2 Einzonung Fussballplatz</p> <p>Für die Entwicklung im Bereich des Fussballplatzes (Parzellen Nrn. 170 und 174) wurden zwei Varianten (gesamthaft Zone für Sport- und Freizeitanlagen oder Mischzone mit Zone für Sport- und Freizeitanlagen) vorgeprüft. In der Zwischenzeit hat sich ergeben, dass für die Erneuerung und den Ausbau des Fussballplatzes im Gebiet Weierhus die Parzellen Nrn. 170 und 174 das gesamte Areal inklusiv bestehendem Gebäude in die Zone für Sport- und Freizeit eingezont werden soll. Die Einzonung kann als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen (FFF) wird in Kapitel 5.1 abgehandelt. Für das bestehende Gebäude gilt die Bestandesgarantie.</p>	<p>Wird positiv zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.3 Umzonung Bahnhofstrasse</p> <p>Die Parzelle Nr. 6 soll von der Sonderbauzone Kloster/Kirche in die Kernzone B umgezont werden. Die Umzonung kann aus raumplanerischer Sicht als zweck- und rechtmässig beurteilt werden. Der sensiblen Lage bezüglich des Ortsbildes aufgrund der Klosteranlage wird mit einer Gestaltungsplanpflicht entgegengekommen.</p>	<p>Auf die Umzonung wird verzichtet, da in Bezug auf den Bahnhof (Bus-haltestelle, Parkplätze etc.) noch verschiedene Punkte offen sind.</p>
<p>2.4 Umzonungen Sonderbauzone Höndlen</p> <p>Teilbereiche der Parzelle Nr. 748 (aufgrund der Parzellenarrondierung) sowie die Parzellen Nrn. 1160, 1161 und 1162 sollen in die Sonderbauzone Höndlen umgezont werden. Die Umzonung kann als recht- und zweckmässig beurteilt werden.</p>	<p>Wird positiv zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.5 Abbauzone Pfannenstil</p> <p>Mit der Erweiterung der Abbauzone wird eine nachhaltige Nutzung der Kiesreserven des Kantons Luzern ermöglicht. Die Abbauzone Pfannenstil soll daher gesichert (siehe Koordinationsaufgabe E1-2 und E1-3 des Kantonalen Richtplans) und um eine Fläche von ca. 1.7 ha erweitert werden. Dafür werden Teilbereiche der Parzellen Nrn. 189 und 190 von der Landwirtschaftszone in die Abbauzone umgezont. Diese Umzonung betrifft einen schmalen Streifen zwischen bestehen-</p>	<p>Wird positiv zur Kenntnis genommen.</p>

<p>der Abbauzone und der Bahnlinie der Seetalbahn. Gemäss Unterlagen wird ein etwaiger Ausbau der Seetalbahn in diesem Bereich mittels Beseitigungsrevers gesichert. Die bestehende Erschliessung der Abbauzone über die Kantonsstrasse wird weiterhin genutzt. Die Umzonung kann als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen wird in Kapitel 5.2 abgehandelt.</p>	
<p>3 Bau und Zonenreglement Art. 17 Abs. 1. Wohn- und Arbeitszone In Artikel 17 BZR wird die Mischzone ohne Anteile für Gewerbe und Wohnen festgelegt. Es ist zu beachten, dass eine reine Wohnnutzung in Mischzonen im Widerspruch zu Artikel 43 LSV steht. Bei einem ausnahmsweise erhöhten Wohnanteil sollen zudem verschärfte Lärmschutzanforderungen spezifisch eingefordert werden. Im BZR ist daher ein Mindestanteil Gewerbe und/oder Maximalanteil Wohnen festzulegen, um nicht im Widerspruch zu Artikel 43 LSV zu stehen. Antrag: Die Bestimmung in Artikel 17 BZR ist mit einem Mindestanteil Gewerbe und/oder Maximalanteil Wohnen zu ergänzen. Des Weiteren empfehlen wir, folgende Formulierungsergänzung im Abs. 4 vorzunehmen: «Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II anzustreben».</p>	<p>Wurde angepasst. Im Erdgeschoss muss Gewerbe angeordnet werden. Wurde nicht übernommen. Lärmschutz wird durch aktuelle Praxis genug Rechnung getragen.</p>
<p>Art. 37 Gefahrenzone Sturz In der Bestimmung fehlt die Regelung, welche Massnahmen zur Schadensminimierung zu ergreifen sind, wie dies in den übrigen diesbezüglichen BZR-Bestimmungen der Fall ist. (Bsp.: «Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen: [...]», sowie Regelung zur Bestandsgarantie). Vgl. im BZR beispielsweise Artikel 36 Abs. 3-4. Antrag: Der Artikel 37 Gefahrenzone Sturz ist entweder vollumfänglich zu streichen oder die Bestimmung ist mit Massnahmen zur Schadensminimierung zu ergänzen.</p>	<p>Der Artikel wurde gelöscht.</p>
<p>Art. 40 Wildtierkorridor Die Ergänzung zur Bestimmung zu Wildtierkorridoren ist aus fachlicher Sicht in Ordnung, wenn folgende Ergänzung im Absatz 5 vorgenommen wird: «...Nach der Rekultivierung gelten die Bestimmungen der Freihaltezone Wildtierkorridor.» Antrag: Der Artikel 40 BZR «Wildtierkorridor» ist zu ergänzen.</p>	<p>Wurde angepasst.</p>
<p>Art. 41 Abs. 3 Weilerzone Die Bestimmung zur Weilerzone wurde neben Absatz 2 zusätzlich um den Absatz 3 (Umnutzungen) ergänzt. Diese Ergänzung von Absatz 3 ist nicht genehmigungsfähig, da sie übergeordnetem Recht widerspricht. Gemäss § 59a Abs. 2 PBG sind in Weilerzonen Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht land- und forstwirtschaftliche Zwecke nur untergeordnete Massnahmen und Ersatzneubauten zulässig. Antrag: Artikel 41 Abs. 3 BZR ist ersatzlos zu streichen.</p>	<p>Wurde angepasst.</p>
<p>Art. 46 Naturschutzzone Da in der Gemeinde Eschenbach gleichzeitig Auenschutz und dem Wald überlagerte Naturschutzonen vorhanden sind, erachten wir die ursprünglich von der Gemeinde formulierten Bestimmungen zu Naturschutzonen mit kleinen Änderungen unsererseits als zweckdienlicher als der nur fürs Offenland formulierte</p>	

Muster-BZR-Artikel. Eine weitere Möglichkeit wäre eine separate Zone und einen separaten Artikel für die Auengebiete zu formulieren (analog Gemeinde Doppelschwand).

Antrag: Es ist entweder der Muster-BZR-Artikel zu Naturschutzonen sowie ein separater Artikel und eine Zone für Auengebiete zu erstellen oder die BZR-Bestimmung ist an die Mindestanforderungen der Naturschutzzone entsprechend den folgenden in rot gekennzeichneten Ergänzungen anzupassen.

Wurde gemäss den Ergänzungen angepasst.

Artikel 46 Naturschutzzone:

1 Die Naturschutzonen bezwecken den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte und inklusiv Auengebiete.

2 bis 3 (unverändert)

4 Auf Flächen, für welche eine forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen:

Es sind eine **einheimische** standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.

5 (unverändert)

~~6 Die Entschädigung für die Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen. (Bemerkung: ist in Abs. 3 lit. d in den Bewirtschaftungsvereinbarungen enthalten)~~

7 bis 9 (unverändert)

Art. 74 Abs. 2 Umweltschutz und Energie

Nach § 9 KEnG können die Gemeinden für bestimmte (folglich nicht übergreifend) in der Nutzungsplanung vorgesehene Gebiete strengere Vorschriften als die sich aus dem KEnG ergebenden erlassen. Artikel 74 Abs. 2 BZR ist daher zu pauschal formuliert. Da der Adressat nicht klar erkennbar ist und dadurch Willkür im Vollzug droht, ist der Artikel zu präzisieren.

Antrag: Der Artikel 74 Abs. 2 BZR ist gemäss § 9 KEnG um die betroffenen Gebiete zu ergänzen.

Diese Auslegung war nicht im Sinne des Gesetzgebers. «Nutzungsplanung» muss nicht räumlich sein, kann auch im BZR oder im Zonenplan sein. Wurde nicht angepasst.

4 Richtplan Verkehr

Aufgrund von Kapazitätsgrenzen entlang der Luzernstrasse in Eschenbach hat der Kanton Luzern in Abstimmung mit den Gemeinden Eschenbach und Inwil mittels einer Zweckmässigkeitsbeurteilung (ZMB) in einem dreiphasigen Prozess verschiedene Verkehrslösungen geprüft. Das Ergebnis dieser Variantenprüfung wird nun in einer Gesamtbetrachtung für das Seetal, einer sogenannte Planungssynthese Seetal, geprüft. Sobald das Ergebnis vorliegt, ist dieses im Richtplan Verkehr der Gemeinde Eschenbach aufzunehmen. Die Dienststelle vif weist darauf hin, dass Massnahmen und Änderungen auf Kantonsstrassen nur geplant und realisiert werden können, wenn diese im Bauprogramm für Kantonsstrassen enthalten sind. Der Kantonsrat entscheidet über die Aufnahme von Vorhaben ins Bauprogramm. Massnahmen und Änderungen auf Kantonsstrassen werden vom Regierungsrat bewilligt. Im Übrigen verweisen wir auf die laufenden Abklärungen im Rahmen der ZMB Seetal. Wir weisen weiter darauf hin, dass die Inhalte des Erschliessungs- und Verkehrsrichtplans nur vom Regierungsrat zu genehmigen sind, soweit Interessen des Kantons oder von Nachbargemeinden berührt werden (vgl. § 9 Abs. 3 PGB).

Wird zur Kenntnis genommen.

5 Weitere Aspekte

5.1 Kompensation Fruchtfolgefläche

Die für eine Beurteilung erforderlichen bodenkundlichen Abklärungen bezüglich

des Nachweises der Fruchtfolgefleichen (FFF) im Rahmen der Vorprüfung zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Eschenbach sind im bodenkundlichen Gutachten (PB Beilage 7,8 vom 4. September 2023) erhoben worden. Demnach gehen auf den Parzellen Nrn. 174 und 170 14'500 m² FFF verloren. Auf den Parzellen Nrn. 152 und 153 beträgt der FFF-Verlust 8'120 m². Somit ergibt sich ein Verlust von gesamthaft 22'620 m² FFF. Gemäss Planungsbericht ist vorgesehen, den FFF-Verlust teilweise durch eine Bodenverbesserung auf der Parzelle Nr. 754, GB Hochdorf, zu kompensieren. Die projektierte Bodenverbesserung ist aus Sicht der Fachstelle Bodenschutz generell bewilligungsfähig. Nach erfolgreicher Rekultivierung und Abnahmeprotokollierung kann gemäss Planungsbericht ein Fruchtfolgefleichenverlust von rund 17'400 m² kompensiert werden. Diese Fläche ist allerdings noch nicht bewilligt und damit ist die Flächengrösse noch variabel. Der übrige FFF-Verlust kann (gem. RRE Nr. 744, 05.07.2016) über die FFF-Neuschaffung auf der Parzelle Nr. 225, kompensiert werden. Die FFF-Qualität ist anhand eines Abnahmeprotokolls nach Folgebewirtschaftung (Beratungsbüro Matthias Stettler, 21.03.2022) im Umfang von 22'100 m² nachgewiesen worden. Die FFF-Beanspruchung aus der Ortsplanungsrevision «Höndlen» (RRE-Nr. 744, 2016) im Umfang von 10'500 m² ist davon in Abzug zu bringen. Es verbleiben 11'600 m² anrechenbare FFF, die für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung eingesetzt werden können und sollen. Damit ergibt sich aus dem gesamthaften FFF-Verlust von 22'620 m² und einer zur Kompensation zu nutzenden Fläche von 11'600 m² eine restliche Fläche von 11'100 m², für die neue FFF geschaffen werden muss. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Voraussetzungen für die erfolgreiche Kompensation der FFF-Beanspruchung vorliegen.

Anträge: Die projektierte Bodenverbesserung auf der Parzelle Nr. 754, GB Hochdorf, ist gemäss Merkblatt Bodenverbesserung (DS uwe, 2019) auszuarbeiten und in einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu realisieren. Mit dem Genehmigungsantrag der vorliegenden Gesamtrevision ist ein bewilligtes Bodenverbesserungsprojekt mit FFF-Neuschaffungsabsicht von mind. 11'100 m² vorzuweisen, damit der FFF-Verlust von 22'620 m² kompensiert werden kann. Alternativ ist ein gleichwertiger Ersatz zu beschaffen.

Wird zur Kenntnis genommen.

5.2 Kompensation Fruchtfolgefleichen - Abbauzone Pfannenstil

Die vorgelegte Interessenabwägung und Variantenevaluation bezüglich FFF-Beanspruchung (ilu AG, 19. September 2023) sowie die Ermittlung der Bestvariante zur Optimierung der Abbauzone Pfannenstil ist aus Sicht des Fachbereichs Boden nachvollziehbar und folgerichtig.

Antrag: Der Erweiterung der Abbauzone Pfannenstil kann unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass der resultierenden FFF-Verbrauch im Umfang von 0.92 ha durch die Rekultivierung der Abbaufäche von mind. 1.64 ha in ausreichender Qualität (NEK 2, pnG 70 cm) kompensiert wird. Diese Kennwerte sind für das auszuarbeitende Abbauprojekt entsprechend verbindlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

5.3 Störfall

Auf dem Gemeindegebiet befindet sich ein Konsultationsbereich im Sinne der Störfallverordnung. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird zwar kein Konsultationsbereich tangiert und damit steigt das Risiko der Erdgashochdruckleitung nicht an. Dennoch verlangt die Störfallverordnung neu, dass bei allen Bautätigkeiten im Konsultationsbereich geprüft werden muss, wie der Schutz der Personen im Gebäude erhöht werden kann. Es besteht eine Beratungspflicht im Rahmen der «Berücksichtigung der Störfallvorsorge bei raumwirksamen Tätigkeiten» (Art. 11a Abs. 1 Störfallverordnung). Für diese Prüfung benötigt es eine ge-

setzliche Verankerung im BZR der Gemeinde.

Antrag: Der Artikel «Technische Gefahren» ist gemäss dem Muster BZR umzusetzen.

Wurde angepasst.

5.4 Gewässerraum

Bei kleinen Gewässern, die im Einzugsgebiet der Mittellandseen liegen, ist aus überwiegendem öffentlichem Interesse zur Sanierung der Mittellandseen ein Gewässerraum festzulegen. Damit wird der Schutz von Nährstoffeinträgen aus der Landwirtschaft gewährleistet. Beim Gewässer ID 742019 wurde auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Hochdorf bereits ein Gewässerraum ausgeschieden. Die Ausscheidung eines Gewässerraums auf Seiten der Gemeinde Eschenbach hat nicht nur aus Gründen des öffentlichen Interesses an der Sanierung der Mittellandseen, sondern auch aus Gründen der Gleichbehandlung zu erfolgen. In der Arbeitshilfe «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung» findet sich eine umfassende Darstellung zum Umgang mit der Festlegung von Gewässerräumen erstellt und die Koordinationsaufgabe des Kantons wird aufgezeigt.

Antrag: Am Kleingewässer (Gew-ID 742019; Parzelle Nr. 470) ist ein Gewässerraum festzulegen.

Wurde angepasst.

Am Gewässer ID 953412 besteht ein Interesse des Gewässerschutzes für eine Vernetzungsachse für Kleintiere zwischen dem Schachewäldli und dem Gewässer ID 133052. Entsprechend besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, um beim Gewässer ID 953412 einen Gewässerraum festzulegen.

Antrag: Für das Gewässer ID 953412 ist ein Gewässerraum festzulegen.

Wurde angepasst.

Bei der Prüfung der Unterlagen haben wir festgestellt, dass die Gewässerraumbreiten der Gewässer ID 133039 und ID 742006 nicht im Sinne des Gewässerschutzgesetzes sind. Bei der Parzelle Nr. 203 wurde der eingedeckte Höndlebach an das Kompostfeld angepasst. Der Gewässerraum von 11 m wurde schon durch die Kantonsstrasse K 16 verringert. Eine zusätzliche Verringerung durch solche Anlagen (Kompostanlage) ist nicht zulässig. Zudem ist das Gebiet nicht dicht besiedelt und der Hochwasserschutz ist gemäss Gefahrenhinweiskarte nicht sichergestellt. Bei der Parzelle Nr. 650 wurde die Gewässerraumbreite des Gewässers ID 742006 aufgrund des bestehenden Gebäudes mit der Gebäudeversicherungsnummer 170 reduziert. Das Gebiet ist gemäss Gefahrenhinweiskarte nicht hochwassersicher und nicht dicht besiedelt. Die Parzelle Nr. 248 auf der gegenüberliegenden Seite der Strasse bietet für eine allfällige Bachoffenlegung genügend Platz.

Antrag: Die Gewässerraumbreite des Gewässers ID 133039 ist im Bereich der Kompostanlage nicht weiter zu reduzieren als entlang der Kantonsstrasse. Der Gewässerraum des Gewässers ID 742006 ist im Bereich des Gebäudes mit der Gebäudeversicherungsnummer 170 nicht zu verringern. Für eine mögliche Bachoffenlegung ist der Gewässerraum auch auf der Parzelle Nr. 248 festzulegen.

Wurde angepasst.

5.5 Gewässerraum in Wildtierkorridor

Für das in den Freihaltezonen Wildtierkorridor LU08 Waldibrugg und LU09 Ballwil - Hochdorf liegende Gewässer ID 742019 besteht ein überwiegendes Interesse, den Gewässerraum zu erweitern (Gewässerschutzverordnung Artikel 41a Abs. 3 lit. c). Das Fließgewässer und allfällige Uferbestockungen dienen als Leitstrukturen in der Freihaltezone Wildtierkorridor und haben somit eine wichtige Vernetzungsfunktion.

Antrag: Für das in den Freihaltezonen Wildtierkorridor LU08 Waldibrugg und LU09 Ballwil - Hochdorf liegende Gewässer-ID 742019 ist ein erweiterter Gewässer-

Das Gewässer ist ein Rinnsal. Wurde auch in Hochdorf nicht erweitert ausgeschieden. Wurde nicht angepasst.

raum von 18 m festzulegen.		
<p>5.6 Darstellung Freihaltezone Gewässerraum</p> <p>Der orientierende Planinhalt «Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen» ist zum Beispiel bei den Abschnitten der Gewässerräume auf den Parzellen Nr. 156, 257, 259 und 320 ausdrücklich als «Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung» zu kennzeichnen. Der Teilzonenplan Gewässerräume ist gesamthaft auf weitere Unstimmigkeiten dieser Art zu prüfen.</p> <p>Antrag: Der orientierende Planinhalt «Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen» ist im Teilzonenplan Gewässerraum für die eingedolten Gewässer mit Gewässerraumfestlegung vollständig und präzise aufzuzeigen.</p>		Wurde angepasst.
<p>6 Mehrwertausgleich</p> <p>Die geplanten Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 152 und 153 in die Wohnzone 3b (W3b) und Teilbereiche der Parzelle Nrn. 170 und 174 in die Mischzone unterliegen in Übereinstimmung mit den Ausführungen im Planungsbericht der Mehrwertabgabepflicht. Die Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 170 und 174 für die Erweiterung des Sportplatzes in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind nur dann von der Abgabe befreit, wenn die Gemeinde Eschenbach zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planänderung Eigentümerin der betroffenen Flächen ist (§ 105 Abs. 2 PBG). Die Zuweisung der Parzelle Nr. 748 von der Landwirtschaftszone in die Sonderbauzone unterliegt der Mehrwertabgabepflicht. Ob die Voraussetzungen bzgl. Gemeinwesen und Planungsmehrwert erfüllt werden, ist zu einem späteren Zeitpunkt zu prüfen. Die Umzonung der Parzelle Nr. 6 von der Sonderbauzone Kloster/Kirche in die Kernzone B mit Gestaltungsplanpflicht unterliegt ebenfalls der Mehrwertabgabepflicht.</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Abtausch erfolgt flächengleich und ist deshalb nicht abgabepflichtig.</p>
Ergänzung kantonaler Vorprüfungsbericht	Am 22. November 2023 reichte der Kanton Luzern eine Ergänzung zum am 24. Oktober 2023 erstellten Vorprüfungsbericht. Mit den Forderungen gemäss Ergänzung Vorprüfungsbericht wurde wie folgt umgegangen:	
Rückmeldung Kanton		Umsetzung
	Im Vorprüfungsbericht vom 24. Oktober 2023 wurden leider zwei ergänzende Anträge hinsichtlich der Gewässerraumfestlegung in der Freihaltezone Wildtierkorridor übersehen. Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald (law) hat festgestellt, dass die Gewässerräume für die Gewässer ID 133036 und ID 742005 in der Freihaltezone Wildtierkorridor LU08 Waldibrugg und LU09 Ballwil – Hochdorf teils nicht korrekt ausgeschieden sind. Die Dienststelle beantragt daher die Gewässerräume wie folgt auszuscheiden: Antrag: Für die in den Freihaltezonen Wildtierkorridor LU08 Waldibrugg und LU09 Ballwil – Hochdorf liegenden Gewässer ID 133036 und ID 742005 ist ein Gewässerraum von 9 m festzulegen.	Das Gewässer 133036 ist eingedolt und ein Rinnsal. Das Gewässer 742005 ist ein Rinnsal. Auf die Erweiterung wird deshalb verzichtet.
Allgemeine Stellungnahme Gewässerraum und Wildtierkorridor	Es ist festzuhalten, dass zwischen der Ausscheidung der Gewässerräume und der Ausscheidung der Wildtierkorridore kein Zusammenhang besteht. Bei den Wildtierkorridoren geht es darum, die «Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen» und nicht durch störende Bauten und Anlagen zu beeinträchtigen. Der Verweis auf Art. 41a Abs. 3c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung scheint daher rechtlich nicht korrekt: Die Wildtierkorridore stellen kein Schutzgebiet im Sinne von Art. 41a GschV dar. Zudem lässt sich kein Sachverhalt im Sinne von Art. 41 Abs. 3c konstruieren, wonach verbreiterte Gewässerräume zur Gewährleistung der Wildtierkorridore erforderlich wären.	

ANHANG 1: FLÄCHENBILANZ

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

Differenzierung der Bauzonen

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 IIIb	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	Lindenfeldstrasse
	Total	10'901	0.1	
Arbeitszone ES III a	Arbeitszone IIIa	2'272	2.6	Lindenfelsweg
	Arbeitszone IIIb	69'920	80.2	Diverse
	Wohn- und Arbeitszone	1'229	1.4	Alte Kantonsstrasse
	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	Lindenfelsweg, Höndlen
Total	87'215	0.7		
Arbeitszone ES III b	Arbeitszone IIIc	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 IIIc	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	Verkehrszone	303	0.7	Gerligenstrasse	
	Sonderbauzone Kloster/Kirche	45'374	99.4	Kloster	
	Total	45'677	0.3		
Landwirtschaft	Arbeitszone IIIb	3	0.0	Höhndlenstrasse	
	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	Rothlistrasse
		Zone für Sport- und Freizeit	13'349	10.4	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, Rothlistras- se	
Total		128'483	1.0		

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	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 IIIb	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	

ANHANG 2: LUBAT

Tabelle T1 **LUBAT** **2019**

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvorwissen des Zonenplans)
Zusammenhang aus den Tabellen T2 und T3 (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabellen T2 (genehmigter Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen.

Ortsteil: Eschenbach
Gemeinde: Eschenbach
 Hinweis: Die technische und siedlungsplanerische Berechnung ist in Arbeit 17.1.2020

Ortskategorie: L2
ORCODE: 1026 (BFS Nr. 1969)
RP 2015 R1-5: L2
BFS-NR.: 1026 (BFS Nr. aktuell)

Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum

Stand Ende	Jahre	
	2003	2018
Einwohner innerhalb der Bauzone	2'601	3'076
Einwohner ausserhalb der Bauzone	550	550
Total Einwohner (2018 definitiv, Rohdaten KGWR)	3'151	3'626
Total Einwohner (2018 definitiv gemäss LUSTAT)	3'583	3'626
Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)	3'583	3'626
Personen in Privathaushalten und Kollektivhaushalten mit EWID-999 (vgl. www.lustat.ch)	69	69

Die Einwohnerzahl ist unter dem Wert von 2014 zurückzuführen.
(A) -> Berücksichtigung in der Kapazitätsberechnung.

Zonentyp	Genehmigter Zonenplan (Tabelle T2)				Zonenplanentwurf (Tabelle T3)				Veränderung					
	überbaut [ha]	überbaut [Ew]	nicht überbaut [ha]	überbaut [Ew]	überbaut [ha]	überbaut [Ew]	nicht überbaut [ha]	überbaut [Ew]	überbaut [ha]	überbaut [Ew]	nicht überbaut [ha]	überbaut [Ew]	Gesamt [ha]	Gesamt [Ew]
Wohnzonen	37.6	2'688	0.8	57	37.6	2'688	0.8	57	37.6	2'688	0.8	57	38.4	2'743
Zentrumszonen	5.6	343	0.3	19	5.6	343	0.3	19	5.6	343	0.3	19	5.9	361
Mischzonen	13.5	97	2.8	16.3	13.5	97	2.8	16.3	13.5	97	2.8	16.3	16.3	97
Arbeitszonen	4.9	55	-	4.9	4.9	55	-	4.9	4.9	55	-	4.9	4.9	55
Weiler	23.6	106	-	23.6	23.6	106	-	23.6	23.6	106	-	23.6	23.6	106
Zone für öZ	2.8	2.8	-	2.8	2.8	2.8	-	2.8	2.8	2.8	-	2.8	2.8	2.8
Zone für SpF	1.6	1.6	-	1.6	1.6	1.6	-	1.6	1.6	1.6	-	1.6	1.6	1.6
Grünzonen	48.1	1	-	48.1	48.1	1	-	48.1	48.1	1	-	48.1	48.1	1
Depot-/Abbau	4.6	9	-	4.6	4.6	9	-	4.6	4.6	9	-	4.6	4.6	9
Sonderbauzonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkehrszonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	142.3	3'297	3.9	75	142.3	3'297	3.9	75	146.1	3'372	12.8	12	150	3'750
Reservazonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkehrsflächen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
weitere Zonen (Landwirtschaft, Naturschutz, Freizeitzonen, Wald, Zonen nach § 60PBG)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Einwohnerkapazität ca. *	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wachstumspotenzial *	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wachstumspotenzial in %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

Dichtewerte (inkl. EWG, massgebende Zonen: Wohn-, Zentrum- und Mischzonen)

Dichte effektive	Flächenbedarf der vorhandenen Bewohner in den überbauten Zonen *
150	150
140	140
140	140
225	225

Wachstumsfaktor

Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)	2035
Faktor RP 2015 R1-5	0.40
relevante Einwohnerzahl 2035 *	3'900
A) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (genehmigt)	-160
B) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (Entwurf)	-160

Legende

- (A) aktuelle Einwohnerzahl per Ende Jahr, provisorisch bereinigt oder definitiv (wenn vorhanden manuell eintragen -> vgl. Handbuch)
- (B) Einwohnerkapazität des genehmigten Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbauten Bauzone
- (C) Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans (Differenz zwischen (B) und (A))
- (D) Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans in %
- (E) jährliches Wachstumspotenzial (genehmigter ZP)
- (F) jährliches Wachstumspotenzial in % (genehmigter ZP)
- (G) Einwohnerkapazität des Zonenplanentwurfs mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbauten Bauzone
- (H) Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs (Differenz zwischen (G) und (A))
- (I) Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs in %
- (J) jährliches Wachstumspotenzial (ZP-Entwurf)
- (K) jährliches Wachstumspotenzial in % (ZP-Entwurf)
- (L) aktueller Baubedarf pro Einwohner
- (M) erwarteter Baubedarf pro Ew des genehmigten Zonenplans
- (N) erwarteter Baubedarf pro Ew des Zonenplanentwurfs
- (O) Baubedarf pro Einwohner (Median der Gemeindekategorie)
- (P) Faktor gemäss kantonalem Richtplan 2015
- (Q) relevante Einwohnerzahl, Einwohner 2014 x Faktor (pro Jahr)
- (R) Berechnungsgrundlage für den Einwohnerbedarf (Differenz zwischen (B) und (C))
- (S) Vergleich Zonenplanentwurf -> Richtplangegabe, Differenz zwischen (G) und (O)
- (T) gerundet, 550