



Gemeinde  
**Eschenbach**  
Luzern

**BURKHALTER**  
**DERUNGS** AG  
RAUMENTWICKLUNG | LANDSCHAFTSPLANUNG

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG ESCHENBACH  
SONDERBAUZONE HÖNDLEN



# PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

2. November 2023

# IMPRESSUM

## GEMEINDE

Gemeinde Eschenbach  
Oeggenringenstrasse 12  
6274 Eschenbach  
[www.eschenbach-luzern.ch](http://www.eschenbach-luzern.ch)

## BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
[www.bdplan.ch](http://www.bdplan.ch)

## STAND

Kantonale Vorprüfung 1:	9. November – 17. Dezember 2020
Mitwirkung/Öffentliche Auflage:	25. Januar – 23. Februar 2021
Kantonale Vorprüfung 2:	
Öffentliche Auflage 2:	
Beschlussfassung:	
Genehmigung:	

## INFORMATION

Projektnummer: 91910  
Bearbeitet durch: Reto Derungs und Elena Wiss

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	5
1.1.	Stand der Ortsplanung	5
1.2.	Vorhaben	5
1.3.	Lokalisation	6
1.4.	Zeitlicher Ablauf	6
2.	PLANUNGSGESCHICHTE	7
2.1.	Planungszone	8
2.2.	Kantonale Vorprüfung	9
2.3.	Überarbeitung/Lösungsfindung 1	10
2.4.	Zweite kantonale Vorprüfung	12
2.5.	Öffentliche Auflage	14
2.6.	Überarbeitung/Lösungsfindung 2	14
2.7.	Grenz- und Zonenbereinigung	14
2.8.	Begründung und Ziele	15
3.	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	16
3.1.	Kantonaler Richtplan	16
3.2.	Regionaler Richtplan Seetal	16
3.3.	Kommunale Entwicklungsvorgaben	17
4.	ÄNDERUNGEN	18
4.1.	Zonenplan	18
4.2.	Bau- und Zonenreglement	19
4.3.	Ersatz öffentliche Auflage 2021	20
5.	BEURTEILUNG	21
5.1.	Betroffene Sachthemen	21
5.2.	Auswirkungen und Nachweise	21
5.3.	Interessenabwägung	22

## ABKÜRZUNGEN

BZR	Bau- und Zonenreglement
ES	Empfindlichkeitsstufe
GB	Grundbuch
GP	Gestaltungsplan
GR	Gemeinderat
LBBV	Luzerner Bäuerinnen und Bauernverband
LSV	Lärmschutzverordnung
PBG	Planungs- und Baugesetz
RBO	Regionales Bauamt Oberseetal
REP	Regionaler Entwicklungsplan
RPG	Raumplanungsgesetz
RP	Richtplan
SLB	Siedlungsleitbild

# 1. AUSGANGSLAGE

## 1.1. Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung stammt aus dem Jahr 1995. Seit-her wurden in den Jahren 2006, 2008 und 2013 diverse Teilrevisionen vorgenom-men. Die letzte Teiländerung im Gebiet Höndlen (Parzelle Nr. 156) wurde im Jahr 2016 vom Regierungsrat genehmigt.

Daten Gesamt- und Teilrevision

Seit 2018 versucht die Gemeinde Eschenbach die Situation um die Arbeitszone Höndlen (Grundstücke Nrn. 1160 – 1162) planungsrechtlich zu klären. Dazu wurde 2019 eine Planungszone erstellt, welche um ein weiteres Jahr auf total zwei Jahre verlängert wurde. Nach Ablauf der Frist für die Planungszone 2021 wurde eine öf-fentliche Auflage mit der Rückzonung bis auf den Viehmarkt durchgeführt. Da in der Zwischenzeit eine Einigung zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft gefunden wurde, soll die ehemalige Arbeitszone in die Sonderbauzone Höndlen überführt und nicht wie bei der öffentlichen Auflage anfangs 2021 bis auf den Viehmarkt rückgezont werden. Die vorliegende Änderung im Rahmen der Gesamtrevision ersetzt die vorangehenden Planungs-zonen, Vorprüfungen und öffentlichen Auflagen.

Gesamtrevision Nutzungsplanung

## 1.2. Vorhaben

Das vorliegende Vorhaben greift die letzte Teiländerung im Gebiet Höndlen (Parzelle Nr. 156) aus dem Jahr 2016 wieder auf. Damals wurde eine Fläche von 11'205 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone III a eingezont. Die gesamte damals eingezonte Fläche soll nun von der Arbeitszone III a in die Sonderbauzone Höndlen umgezont werden.

Änderungen

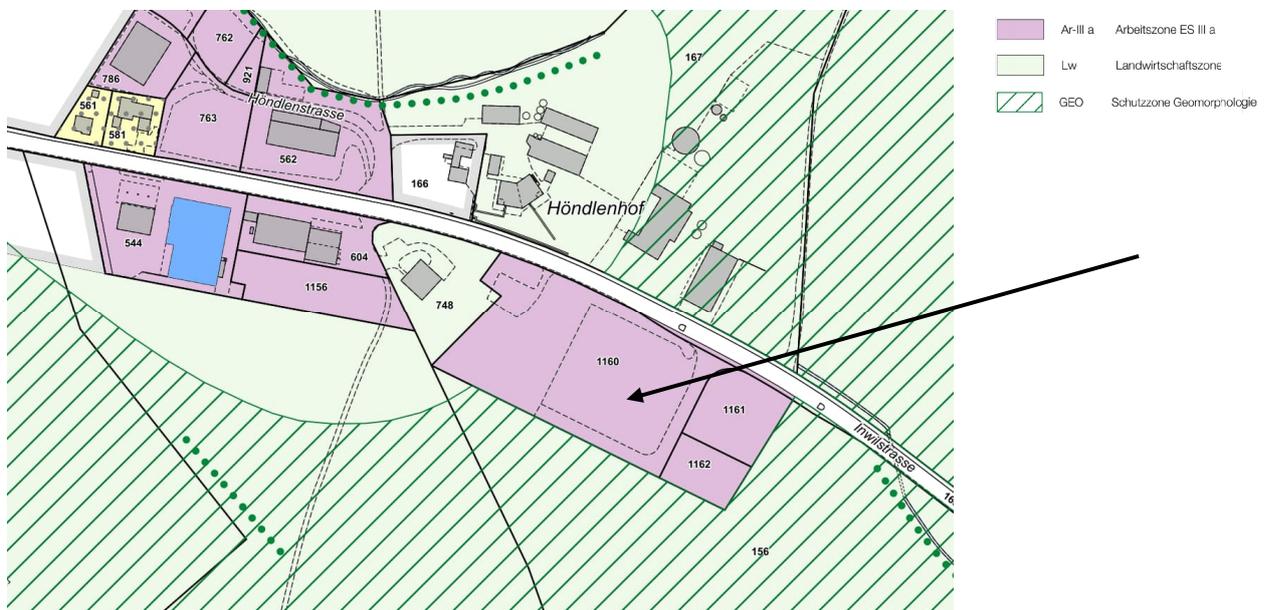


Abb. 1: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan mit betroffenem Areal (Pfeil)

### 1.3. Lokalisation

Situierung Areal

Das betroffene Areal befindet sich im Gebiet Höndle, welches sich an der Inwilstrasse vorgelagert zum Kreisell Rothli befindet. Die gesamte Fläche umfasst 11'205 m<sup>2</sup> und setzt sich aus in der Zwischenzeit abparzellierten Grundstücken Nrn. 1160, 1161 und 1162 zusammen.



Abb. 2: Orthofoto mit Planungspereimeter

### 1.4. Zeitlicher Ablauf

Terminplan

Da die Gesamtrevision die Teilrevision Höndlen überholt hat, ist der Terminplan gemäss Gesamtrevision zu übernehmen:

Arbeitsphase	Termine
Erarbeitung Teilrevision	April – Mai 2019
Beschlussfassung Gemeinderat	9. Mai 2019
Einreichung Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung	14. Mai 2019
Sistierung kantonale Vorprüfung	29. Oktober 2019
Überarbeitung und Lösungsfindung 1	Nov. 2019 – Okt. 2020
Kantonale Vorprüfung	19. Nov. – 17. Dez. 2020
Mitwirkung und öffentliche Auflage	25. Jan. – 23. Feb. 2021
Ablauf Frist Planungszone	4. Februar 2021
Einsprachebehandlung	April 2021
Überarbeitung und Lösungsfindung 2	Mai 2021 – Nov. 2022
Kantonale Vorprüfung 2 und Mitwirkung	Ab Dezember 2022
Weiteres Verfahren analog der Gesamtrevision	

Tab. 1: Terminplan

## 2. PLANUNGSGESCHICHTE

Der Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigte mit Entscheid Nr. 744 vom 5. Juli 2016 die Änderung des Zonenplanes der Gemeinde Eschenbach im Gebiet Hündlen (Teilfläche des Grundstückes Nr. 156, GB Eschenbach). Damit wurde eine Fläche von ca. 1.12 ha der Arbeitszone III a zugeteilt. Gemäss Planungsbericht vom 17. Juni 2013 sollte diese Fläche einerseits dem Grundeigentümer der Verlegung seines in der benachbarten Landwirtschaftszone bestehenden, nicht zonenkonformen landwirtschaftlichen Lohnunternehmens (geplant war der Neubau einer Lager- und Produktionshalle), andererseits der Durchführung des wöchentlich stattfindenden Schlachtviehmarktes des Luzerner Bäuerinnen- und Bauernverbandes (LBBV) dienen.

Begründung der Einzonung 2016

Im Hinblick auf die Genehmigung der Einzonung durch den Regierungsrat erklärte der Grundeigentümer Thomas Estermann mit Erklärung vom 15. Juni 2016 in verbindlicher Weise, dass er nach der Einzonung der Teilfläche des Grundstückes Nr. 156, GB Eschenbach, seine bislang auf Grundstück Nr. 167, GB Eschenbach, ausgeführte, nicht zonenkonforme gewerbliche Tätigkeit auf Grundstück Nr. 156, GB Eschenbach, verschieben werde. Damit hätten die landwirtschaftlichen und gewerblichen Tätigkeiten getrennt werden können, womit die Zonenkonformität des Landwirtschaftsbetriebes wiederhergestellt worden wäre. Diese Trennung wäre bis spätestens 18 Monate nach der Erteilung der Baubewilligung zu vollziehen gewesen.

Verschiebung der nicht zonenkonformen gewerblichen Nutzung

Weiter schlossen der Grundeigentümer sowie der LBBV am 5. April 2016 einen Vorvertrag zur Nutzung des Areals zwecks Durchführung des wöchentlichen Schlachtviehmarktes des LBBV ab. Dies erfolgte aufgrund der Tatsache, dass der bisher in der Stadt Sursee genutzte Platz aufgrund einer bevorstehenden Überbauung künftig nicht mehr zur Verfügung stehen würde. Der Gemeinderat Eschenbach hat mit Entscheid vom 7. Juli 2016 die entsprechende Baubewilligung erteilt.

Vorvertrag und Baubewilligung Schlachtviehmarkt

Zwischenzeitlich wurde das zum Zeitpunkt der Einzonung bestehende Grundstück Nr. 156, GB Eschenbach, in drei Grundstücke aufgeteilt (Grundstück Nr. 1160: 8'423 m<sup>2</sup>; Grundstück Nr. 1161: 1'634 m<sup>2</sup>; Grundstück Nr. 1162: 967 m<sup>2</sup>). Thomas Estermann ist Eigentümer sämtlicher Grundstücke.

Grundstückmutation

In der Folge reichte die Thomas Estermann AG das Baugesuch für den Neubau eines Gewerbegebäudes auf Grundstück Nr. 1160, GB Eschenbach, ein. Die Coop Mineralöl AG ihrerseits reichte ein Baugesuch für den Neubau eines Shops sowie einer Tankstelle auf Grundstück Nr. 1161, GB Eschenbach, ein. Insbesondere letzteres Baugesuch entspricht in keiner Art und Weise den ursprünglichen Planungsabsichten der Stimmberechtigten der Gemeinde Eschenbach sowie jenen des Regierungsrates des Kantons Luzern. Die fragliche Einzonung wurde nämlich nur deshalb beschlossen und genehmigt, weil damit einerseits das in der Landwirtschaftszone bestehende, widerrechtliche Lohnunternehmen hätte verschoben werden können, andererseits ein neuer Standort für die Durchführung des wöchentlich stattfindenden Schlachtviehmarktes des LBBV realisiert werden konnte. Weder der Beschlussfassung der Stimmberechtigten der Gemeinde Eschenbach noch dem Entscheid des Regierungsrates des Kantons Luzern lag die Planungsabsicht zugrunde, im eingezonten Gebiet weitere Gewerbebetriebe anzusiedeln, zumal sich dieses Gebiet an peripherer Lage am Siedlungsrand befindet.

Baugesuch für Gewerbegebäude Coop Shop und Tankstelle

## 2.1. Planungszone

Instrument Planungszone	Gemäss Art. 27 RPG sowie § 81 Abs. 1 PBG dienen die Planungszone der Sicherstellung der Nutzungsplanung. Sie stellen eine vorsorgliche, sichernde Massnahme dar. Mit der Bestimmung der Planungszone sind zugleich die provisorischen Bau- und Nutzungsvorschriften festzulegen (§ 81 Abs. 2 PBG).
Begründung und Herleitung Planungszone	Die Planungszone wurde aufgrund der Einreichung eines Baugesuchs für die Realisierung einer Tankstelle mit Shop erlassen, was der Planungsabsicht der Gemeinde Eschenbach und der regierungsrätlichen Genehmigung widersprochen hätte. Die Planungsabsicht wird einerseits durch die Erklärung des Grundeigentümers vom 15. Juni 2016, andererseits durch den zwischen dem Grundeigentümer und dem LBBV abgeschlossenen Vorvertrag bzw. Vertrag erhärtet. Mit der geplanten Ansiedlung einer Tankstelle mit Shop sowie allenfalls weiterer Gewerbebetriebe wird die ursprüngliche Planungsabsicht missachtet. Zur Sicherstellung dieser Planungsabsicht sowie zur Wahrung der Entscheidungsfreiheit der Stimmberechtigten wurde deshalb eine Planungszone erlassen, zumal sich das fragliche Gebiet abseits des Dorfkerns an peripherer Lage, d.h. am Siedlungsrand befindet und überdies keinen Siedlungszusammenhang aufweist.
Übergangsbestimmungen Planungszone	<p>Gegenstand der Planungszone bilden die Grundstücke Nrn. 1160, 1161 und 1162. Die Sonderbauzone Höndlen wird unter dem neuen Art. 10<sup>bis</sup> im Bau- und Zonenreglement ergänzt. Es gelten folgende provisorischen Bau- und Nutzungsvorschriften:</p> <p><i>Art. 10<sup>bis</sup> Sonderbauzone Höndlen</i></p> <p><sup>1)</sup> Die Sonderbauzone Höndlen dient der Verlegung und dem Ausbau des auf Grundstück Nr. 167 bestehenden landwirtschaftlichen Lohnunternehmens der Thomas Estermann AG sowie dem Bau und Betrieb eines Viehmarktes.</p> <p><sup>2)</sup> Gestattet sind Bauten und Anlagen, die direkt dem unter Abs. 1 erwähnten Zweck dienen. Es darf max. eine Wohnung erstellt werden.</p> <p><sup>3)</sup> An den Zonenrändern sind Grünflächen und Bepflanzungen anzulegen und im Rahmen des Umgebungsplanes nachzuweisen.</p> <p>Auch unter dem Art. 7 des Bau- und Zonenreglements wird die provisorische Zone mit folgenden Bestimmungen aufgeführt:</p> <p><i>Art. 7 Grundmasse Bauzonen</i> <i>Sonderbauzone Höndlen (SH): Nutzung gemäss Art. 10<sup>bis</sup> BZR, ES III, ergänzende Bestimmungen Art. 10<sup>bis</sup></i></p>
Dauer Rechtskraft Planungszone	Die Planungszone erlischt, wenn nicht innert zwei Jahren seit der Planaufgabe nach § 84 PBG der Nutzungsplan und die Bau- und Nutzungsvorschriften öffentlich aufgelegt werden. Der Regierungsrat kann die Frist in begründeten Fällen um höchstens ein Jahr erstrecken, insbesondere, wenn grössere planerische Arbeiten erforderlich sind (§ 83 Abs. 1 PBG). Die Planungszone erlischt ferner, wenn die Nutzungspläne nicht innert fünf Jahren seit der Auflage der Planungszone in Kraft treten. Der Regierungsrat kann die Frist bei ausgewiesener Notwendigkeit um höchstens zwei Jahre verlängern (§ 83 Abs. 2 PBG).
Rechtskraft Planungszone	Die zur Bestimmung der Planungszone massgebenden Pläne und Vorschriften wurden vom 5. Februar – 16. März 2018 öffentlich aufgelegt und sind damit wirksam (§ 85 Abs. 1 PBG). Der betroffene Grundeigentümer wurde über die Bestimmung der Planungszone mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist informiert (§ 84 Abs. 2 PBG).

Gegen den Erlass der Planungszone mit den dazugehörigen provisorischen Bau- und Nutzungsvorschriften wurde während der Auflagefrist beim Gemeinderat Eschenbach Einsprache eingereicht. Diese richtet sich gegen die veranlasste Planungszone über die Grundstücke Nrn. 1160, 1161 und 1162. Der Einsprache kommt keine aufschiebende Wirkung zu. Mit den Einsprechern wurden Einspracheverhandlungen geführt.

Einsprache gegen  
Planungszone

## 2.2. Kantonale Vorprüfung

Am 14. Mai 2019 wurde dem Kanton Luzern das Unterlagendossier mit der Umzonung der kompletten Fläche von 11'205 m<sup>2</sup> von der Arbeitszone III a in die Sonderbauzone Höndlen eingereicht. Mit Stellungnahme vom 29. Oktober 2019 wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass die Vorprüfung solange sistiert wurde, bis diverse Anforderungen umgesetzt und schriftlich nachgewiesen sind.

Überarbeitung und  
Einreichung kantonale  
Vorprüfung

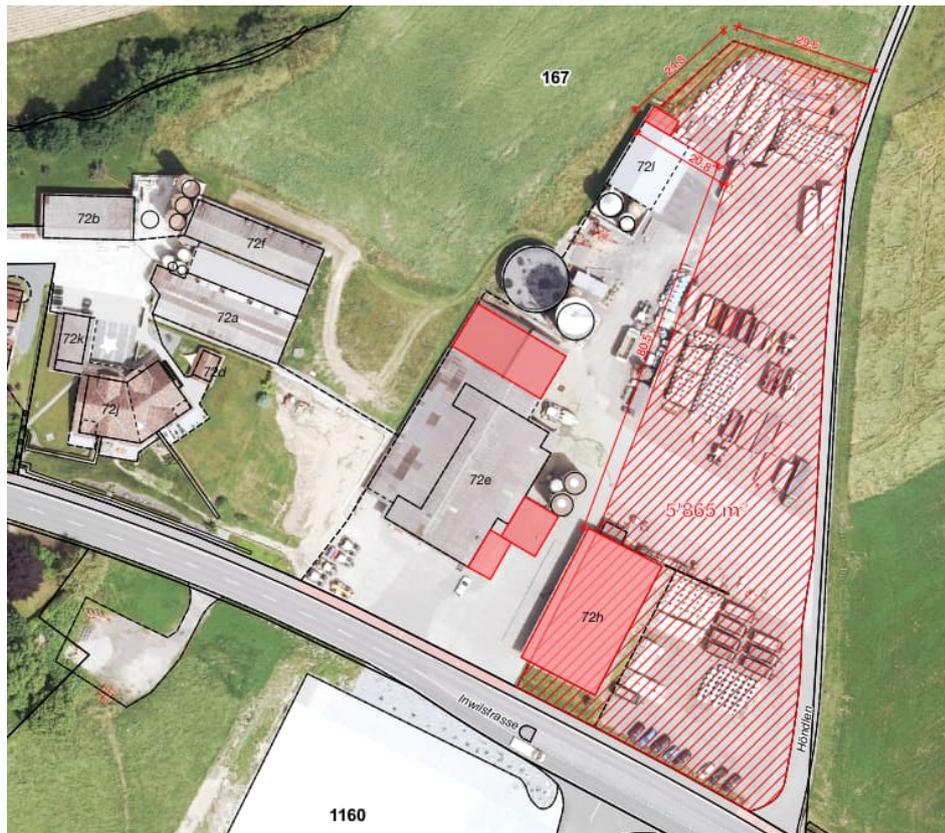
In der Stellungnahme wurde folgende Auflistung gemacht:

Anforderungen seitens  
Kantons

- Die Umzonung der Fläche, die heute der Arbeitszone III a zugewiesen ist, dient der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes auf der Parzelle Nr. 167 und der Durchführung des Viehmarktes in der heutigen Form. Auf alles andere, was nicht diesen Zwecken dient, ist zu verzichten. Mit dem Neubau des Viehmarktplatzes wurde südlich der eingezonten Fläche in der Landwirtschaftszone ein Verpflegungs- und Bürocontainer erstellt. Dieser ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform und daher bis Ende 2019 zu entfernen.
- Der geforderte Rückbau bzw. die geforderte Renaturierung gemäss der Stellungnahme der Dienststelle rawi vom 25. Juni 2018 sind vollumfänglich umzusetzen, nötigenfalls mit der Verhängung von Nutzungsverböten. Die Verantwortung liegt bei der Gemeinde.
- Die Thomas Estermann AG muss den Rückbau der nicht zonenkonformen Bauten und Anlagen und die Renaturierung auf der Parzelle Nr. 167 plangraphisch darstellen, schriftlich dokumentieren und gegenüber der Gemeinde nachweisen.
- Die Thomas Estermann AG muss auf der Grundlage eines detaillierten Bedarfsnachweises plangraphisch und schriftlich dokumentiert aufzeigen, welche Flächen der Parzelle Nr. 1160 für die Betriebsentflechtung effektiv benötigt werden, unter Wahrung des Grundsatzes des haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Flächen, die nicht benötigt werden für die Betriebsentflechtung und die Aufrechterhaltung des Viehmarktes in der heutigen Form sind in die Landwirtschaftszone auszuzonen.
- Die Thomas Estermann AG hat ein baubewilligungsfähiges Projekt zu erarbeiten, welches zwingend gleichzeitig mit der Sonderbauzone öffentlich aufzulegen ist. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision ist ein entsprechendes Vorprojekt einzureichen. Nach Rechtskraft der Baubewilligung ist die Entflechtung innerhalb einer in der Baubewilligung zu definierenden Frist durch die Thomas Estermann AG zu vollziehen. Andernfalls wird die Gemeinde gegebenenfalls Nutzungsverböte und / oder Rückbauverpflichtungen verhängen. Der genaue Ablauf inklusive Fristen ist in der Baubewilligung verbindlich zu regeln.
- Kann vor Ablauf der Planungszone Höndlen keine entsprechende Teilrevision der Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt werden, wird die Gemeinde den Stimmberechtigten die Auszonung der gesamten Arbeitszone III a im Gebiet Höndlen exklusive der Fläche, die nachweislich für den Viehmarkt benötigt wird (Parzellen Nr. 1160, 1161, 1162) beantragen.

## 2.3. Überarbeitung/Lösungsfindung 1

Information Eigentümerschaft	Am 13. Dezember 2019 wurde der Grundeigentümer über die Auskunft des Kantons informiert. Um die vom Kanton geforderten Unterlagen nachreichen zu können, wurde der Eigentümerschaft eine Frist bis zum 28. Februar 2020 gegeben.
Verlängerung Planungszone	Am 7. Januar 2020 verlängerte der Kanton Luzern die Planungszone um ein weiteres Jahr. Die Planungszone hat die Dauer eines Jahres und kann bei nachgewiesenem und begründetem Bedarf um ein weiteres Jahr verlängert werden.
Einsprachen gegen Baugesuch	Gegen das Baugesuch der Tankstelle auf der Parzelle Nr. 1161 erhob u.a. der RET Idee Seetal Einsprache, welche sich ebenfalls auf den ursprünglichen Zweck der Anpassung REP Seetal und die daraus ermöglichte Einzonung bezog. Dieses Baugesuch wurde am 18. Februar 2020 zurückgezogen und am 31. März 2020 vom RBO erledigt erklärt.
Revidierte Planungsunterlagen	Am 23. Januar 2018 wurde die Ersteingabe der Thomas Estermann AG durch eine revidierte Baueingabe ersetzt, zu welcher am 16. April 2020 noch ein Nutzungsnachweis für diverse Gebäude und am 2. Juni 2020 die verlangte Maschinenliste eingereicht wurden.
Besprechung Kanton und Gemeinde	Am 15. Juni 2020 fand zwischen der Gemeinde und dem Kanton Luzern (Rechtsdienst, rawi Raumplanung und Baubewilligung) eine Sitzung statt, bei welcher die Ausgangslage und das weitere Vorgehen geklärt wurden. Auch über diese Sitzung wurde die Eigentümerschaft informiert.
Überprüfung Nachweis landwirtschaftliche Nutzung durch lawa	Die Nachweise der Eigentümerschaft zur landwirtschaftlichen Nutzung wurden der Dienststelle lawa weitergeleitet zur Überprüfung. Daraufhin erfolgte auf Antrag der kantonalen Fachstelle Landwirtschaft und Wald (lawa) am 8. Juli 2020 ein erneuter Augenschein mit Vertretern der Gesuchstellerin, des RBO und des Kantons. Die Abteilung Baubewilligung (rawi) stellte der Gemeinde am 20. Juli 2020 den Zwischenbericht mit folgendem Fazit zu: <ul style="list-style-type: none"><li>- Landwirtschaftliche Nutzung Gebäude Nr. 72b gegeben</li><li>- Landwirtschaftliche Nutzung Gebäude Nr. 72e gegeben</li><li>- Landwirtschaftliche Nutzung Gebäude Nr. 72l gegeben</li><li>- Landwirtschaftliche Nutzung Gebäude Nr. 72h nicht gegeben --&gt; Rückbau</li><li>- Landwirtschaftliche Nutzung Modulbauten nicht gegeben --&gt; Rückbau</li><li>- Landwirtschaftliche Nutzung für ein Grossteil der befestigten Flächen nicht gegeben --&gt; Fläche ist auf ein begründetes Mindestmass zu reduzieren</li></ul>



- Rückbau Gebäude
- Rekultivierungsfläche

Abb. 3: Grafische Darstellung der Rückmeldung rawi Baubewilligung bezüglich Rückbau und Rekultivierung

Nach weiteren Besprechungen zwischen der Gemeinde und der Eigentümerschaft konnte ein Kompromiss erarbeitet werden, welcher die Gemeinde gegenüber dem Kanton stützen würde, auch wenn er den Anforderungen seitens Kanton nicht in allen Punkten entspricht. Das Gebäude Nr. 72 h sollte dabei nicht rückgebaut werden müssen. Zusätzlich wurde eine Erschliessungsstrasse um das Gebäude Nr. 72 h beibehalten, sodass ein Lastwagen mit Anhänger nicht rückwärts auf dem Areal rangieren muss, sondern direkt vorwärts einfahren kann.

Erarbeitung  
Kompromisslösung

- Rückbau Gebäude
- Rekultivierungsfläche

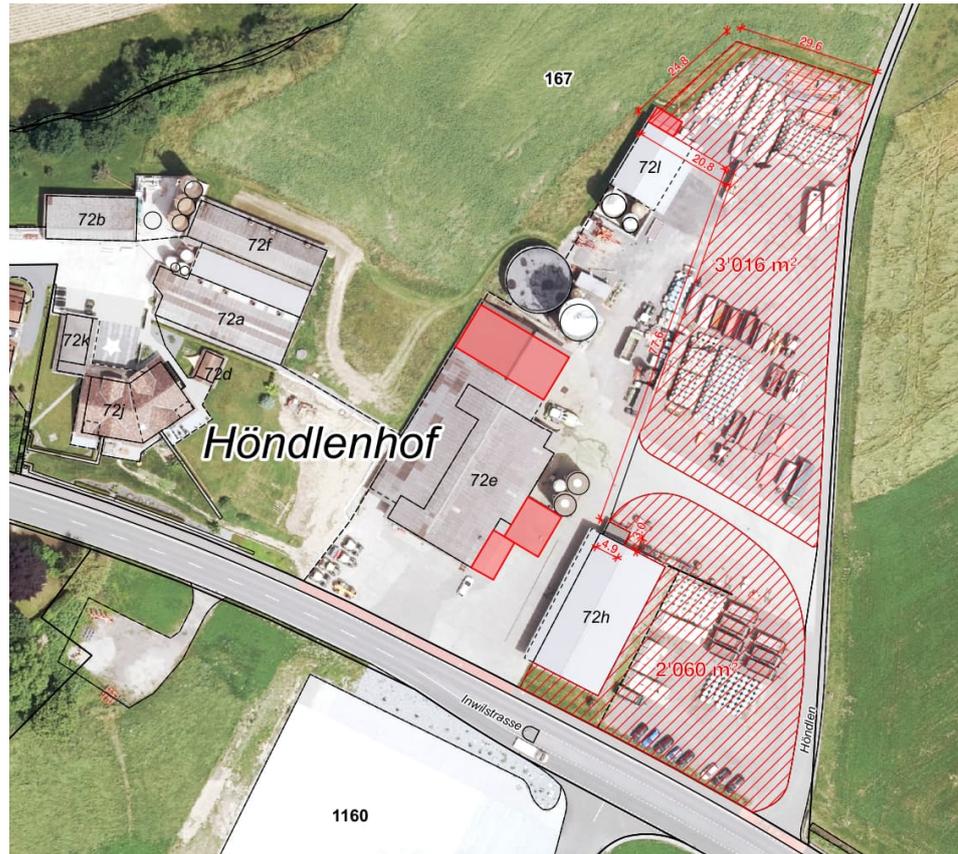


Abb. 4: Grafische Darstellung des Kompromisses der Gemeinde

Scheitern einer Einigung

Die Eigentümerschaft zeigte sich mit dem Kompromiss nicht einverstanden. Da keine Einigung gefunden werden konnte und die Planungszone am 4. Februar 2021 ausläuft, ist die Gemeinde gezwungen die Auszonung auf den Grundstücken Nrn. 1160 (Teilbereich ohne Viehmarkt), 1161 und 1162 zu beantragen.

## 2.4. Zweite kantonale Vorprüfung

Positive Vorprüfung

Nach der Überarbeitung wurden die Unterlagen am 9. November 2020 dem BUWD zur erneuten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Kanton beurteilt in seinem Vorprüfungsbericht vom 17. Dezember 2020 die Änderungen in der überarbeiteten Form und unter Berücksichtigung einiger Ausführungen als mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmend. Mit den Forderungen gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht wurde wie folgt umgegangen:

## Forderung Vorprüfungsbericht Kanton

### 3. Änderung am Zonenplan

Das Wort «Rückzonung» ist durch «Auszonung» zu ersetzen, da das Wort «Rückzonung» nach kantonaler Praxis als Begriff nur bei überdimensionierten Bauzonen verwendet wird.

Zonengrenzen, die nicht entlang von Grundstücksgrenzen verlaufen oder die nicht aufgrund der Parzelle geometrie eindeutig definiert sind, sind in den Plänen zu vermessen (Wegleitung Ortsplanungsverfahren, Kap. 4.2.2) oder verbindlich zu verorten.

Mit der Auszonung der Parzellen Nrn. 1160 (Teilbereich ohne Viehmarkt), 1161 und 1162 in die Landwirtschaftszone sind die Grundstücke zusätzlich mit der Schutzzone «Geomorphologie» zu überlagern. Die Abgrenzung der kommunalen Schutzzone hat sich dabei nach der Darstellung im Zonenplan vor der letzten Teiländerung (kommunaler Beschluss 2013, Genehmigung durch den Regierungsrat 2016) zu richten.

### 4. Änderung des Bau- und Zonenreglements

Wir beantragen Ihnen, die Sonderbauzonen im BZR nacheinander aufzuführen und die Sonderbauzone Höndlen als Art 9a einzureihen.

Hinzuweisen ist weiter darauf, dass im Planungsbericht (S. 8) von Art. 10<sup>bis</sup> BZR die Rede ist. Dies ist zu korrigieren.

Absatz 2: Die Abteilung Bewilligungen der Dienststelle rawi weist darauf hin, dass die gewählte Formulierung Spielraum für kleinere und grössere betriebsnotwendige Bauvorhaben bietet. Da mit dem Vorhaben jedoch der «IST-Zustand» an Bauten und Anlagen für den Betrieb des Viehmarktes ermöglicht werden soll, beantragen wir, die zulässigen Bauten und Anlagen (Container, WC-Anlage, etc.) in der Zonenbestimmung direkt zu benennen. Die spezifische Aufzählung hat auf Erfahrungswerten im Umgang mit dem wöchentlich stattfindenden Anlass zu beruhen. Ein Ausbau ist nicht vorzusehen.

Absatz 3: Ausgehend vom Art. 10<sup>bis</sup> Abs. 3 BZR (vgl. RRE Nr. 1359 vom 10. Dezember 2019 betreffend Verlängerung der kommunalen Planungszone Höndlen), ist der Absatz 3 mit folgendem Satz zu ergänzen: *«An den Zonenrändern sind Grünflächen und Bepflanzungen anzulegen und im Rahmen des Umgebungsplans nachzuweisen.»*

Absatz 4: Wir empfehlen, den Absatz wie folgt anzupassen: *«Ist der Bedarf für die Nutzung gemäss Abs. 1 nicht mehr gegeben, ist das Areal ~~der~~ mit der nächsten Ortsplanungsrevision in die Landwirtschaftszone zuzuweisen auszuzonen»*. Zudem ist der Absatz hinsichtlich der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands mit folgendem Satz zu ergänzen: *«Falls die Endgestaltung oder Rekultivierung nicht ordnungsgemäss erfolgt, lässt sie der Gemeinderat auf Kosten der Grundeigentümerschaft vornehmen»*.

Gemäss Luftbild ist zu erkennen, dass die Parzellen Nrn. 1160, 1161 und 1162 als Lager- und Umschlagplatz genutzt werden. Aus übergeordneter Sicht besteht kein Bedarf für diese Flächen und das Areal soll ausschliesslich dem wöchentlich stattfindenden Schlachtviehmarkt zur Verfügung stehen. Wir beantragen Ihnen daher, Zwischennutzungen ohne Bezug zum Viehmarkt ausdrücklich zu untersagen. Soweit Bauten und Anlagen bestehen, die über keine rechtskräftige Bewilligung verfügen beziehungsweise nicht bewilligungsfähig sind, sind zu beseitigen.

## Beurteilung und Umgang

Wurde angepasst.

Bis auf eine Verlängerung laufen die Zonengrenzen entlang der Daten der amtlichen Vermessung. Es wurde bei der konstruierten Verlängerung ein 180° Winkel-Zeichen eingefügt.

Die Schutzzone Geomorphologie wurde nicht angepasst. In diesem Bereich befindet sich kein schützenswertes Einzelelement. Die Flächen wurden in der Vergangenheit tendenziell zu gross definiert und können deshalb im vorliegenden Fall so belassen werden.

Wurde angepasst.

Anpassung wurde nicht übernommen. Die Planungszone wurde 2018 so bezeichnet.

Die Bestimmungen müssen Spielraum offen halten, um auf allfällige zukünftige Bedürfnisse des Viehmarktes reagieren zu können. Zu starke Einschränkungen sind auf längere Sicht nicht zielführend. Die Zweckgebundenheit stellt bereits eine starke Restriktion dar.

Wurde angepasst.

Wurde angepasst.

Die Parzellen Nrn. 1161 und 1162 werden bisher ausschliesslich landwirtschaftlich genutzt. Mit der Rückzonung bleibt dies auch zukünftig gewährleistet. Auf der Parzelle Nr. 1160 sind gemäss Vorschriften der Sonderbauzone nur Bauten und Anlagen zum Betrieb des Viehmarktes zulässig.

Forderung Vorprüfungsbericht Kanton	Beurteilung und Umgang
<p>5. Weitere Sachbereiche Die Dienststelle uwe beantragt, die vorliegende Revisionsvorlage mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP, genehmigt am 4. März 2003) abzustimmen.</p>	Wurde zur Kenntnis genommen.
<p>6. Umgang mit nicht zonenkonformen Bauten und Anlagen Mit Schreiben vom 29. Oktober 2019 hat das BUWD Bezug auf die nicht zonenkonformen genutzten Bauten und Anlagen auf dem landwirtschaftlichen Grundstück Nr. 167 genommen. Die genannten Anforderungen werden mit den vorliegenden Unterlagen nicht vollumfänglich erfüllt. Die offenen Punkte sind jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision und demnach im Nachgang zu klären.</p>	Wurde zur Kenntnis genommen.
<p>7. Beurteilung Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit der vorliegenden Teilrevision den Anforderungen der kantonalen Stellungnahme vom 29. Oktober 2019 hinsichtlich dem Betrieb des Viehmarktes entsprochen wird. Die Problematik mit den nicht zonenkonformen genutzten Bauten und Anlagen auf den landwirtschaftlichen Grundstücken Nrn. 156 und 167 bleibt aber weiterhin bestehen. Diese sind in einem nachgelagerten Verfahren zu klären.</p>	Wurde zur Kenntnis genommen.

Tab. 2: Umgang Forderungen kantonale Stellungnahme

## 2.5. Öffentliche Auflage

Zwei Einsprachen

Vom 25. Januar – 23. Februar 2021 wurde das bereinigte Dossier öffentlich aufgelegt. Gegen die öffentliche Auflage wurden während der Auflagefrist beim Gemeinderat Eschenbach zwei Einsprachen eingereicht. Diese richten sich gegen die veranlasste Rückzonung über die Grundstücke Nrn. 1160, 1161 und 1162.

## 2.6. Überarbeitung/Lösungsfindung 2

Einigung

Aufgrund der Einsprachen wurde zusammen mit der Eigentümerschaft eine erneute Kompromisslösung gesucht. Am 28. November 2022 konnte eine Vereinbarung und ein Plan mit dem Rückbau und der Rekultivierung inkl. dem Grundstück Nr. 167 unterzeichnet werden (vgl. Anhang). Die Eigentümerschaft verpflichtet sich zu den eingezeichneten Gebäuden den Rückbau zu veranlassen. Weiter werden bis auf wenige Erschliessungsflächen die versiegelten Flächen rekultiviert. Im Gegenzug zur Erhaltung der versiegelten Flächen wird eine qualitative Aufwertung mit Grünstreifen, Bachöffnung und Baumallee gemacht. Zu den Massnahmen wird eine zeitliche Abfolge vereinbart. Weiter ist der definierte Grünstreifen doppelt so hoch wie im BZR vorgegeben (2.0 m anstatt 1.0 m, vgl. Art. 65 Abs. 6 BZR). Der Grünstreifen muss naturnah und als ökologisch wertvolle Fläche mit Grünstrukturen ausgestaltet werden. Dabei dürfen nur einheimische standorttypische Arten gepflanzt werden.

## 2.7. Grenz- und Zonenbereinigung

Arrondierung

Am 7. September 2023 teilte die Eigentümerschaft der Gemeinde mit, dass im Bereich der Parzellen- und Zonengrenze der Grundstück-Nrn. 1160 und 748 eine Begradigung vorgenommen werden soll. Die Grenzbereinigung verbessert die Bebaubarkeit des Grundstücks Nr. 1160 deutlich. Da die Änderung flächengleich, innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie sich befindet und nicht auf Kosten von FFF geht (Hanglage und teilweise bebaut), kann der Änderung raumplanerisch zugestimmt werden.

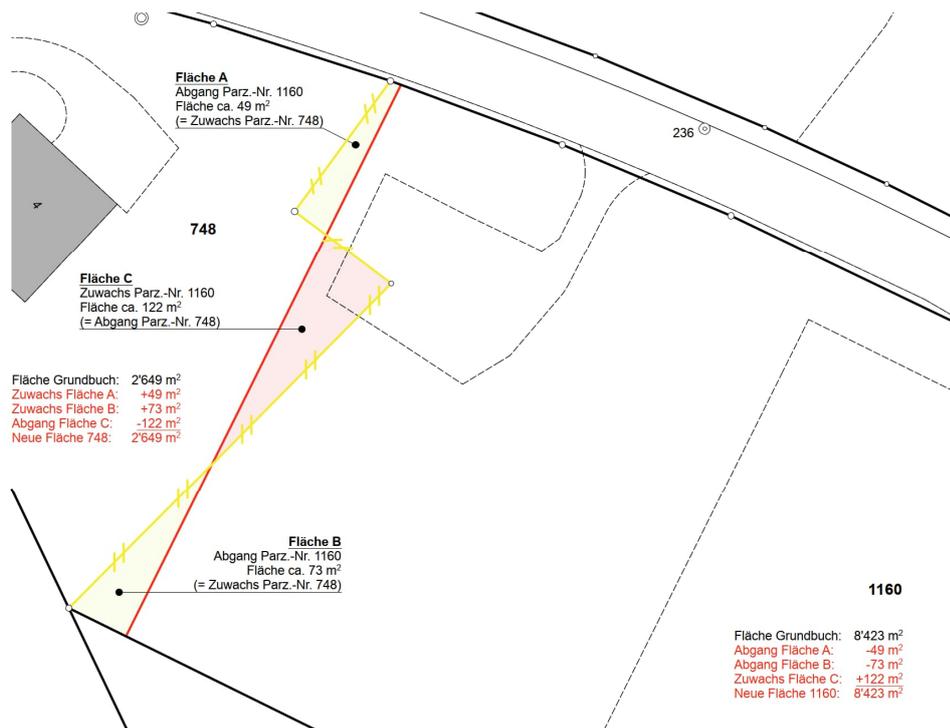


Abb. 5: Ausschnitt flächengleiche Grenzberichtigung

## 2.8. Begründung und Ziele

Mit der vorliegenden Lösung soll, die unter Kapitel 2 aufgezeigte Ausgangslage rechtlich gelöst werden. Zu diesem Zweck werden das Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan entsprechend angepasst. Die Planungszone wurde mit der Rechtskraft der Teilrevision «Sonderbauzone Höndlen» aufgehoben. Mit der vorliegenden Lösung soll die 2021 öffentlich aufgelegte «Teilrevision Sonderbauzone Höndlen» ersetzt werden. Ziel der Gemeinde ist es, die seit Jahren unbefriedigende Lösung im Gebiet Höndlen zu klären und bereinigen. Die Gemeinde ist überzeugt mit der Vereinbarung und dem Plan zum Rückbau und der Rekultivierung eine gute Lösung für die Eigentümerschaft wie aber auch für die Gemeinde gefunden zu haben.

Raumplanerische  
Umsetzung

### 3. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1. Kantonaler Richtplan

Nebenchsgemeinde  
in der Landschaft

Der kantonale Richtplan ordnet Eschenbach der Gemeindekategorie «L2, Nebenchsgemeinde in der Landschaft» zu. Hinsichtlich der Koordination der Arbeitsplatzgebiete im Kanton Luzern nimmt der Richtplan die regionalen Entwicklungsträger in die Pflicht. Gemäss Koordinationsaufgabe S6-4 sind diese verantwortlich für ein regionales Arbeitszonen- und Standortmanagement.

Ausgangs-  
lage      Koordinations-  
aufgabe

Fruchfolgefäche  
Kantonsstrasse

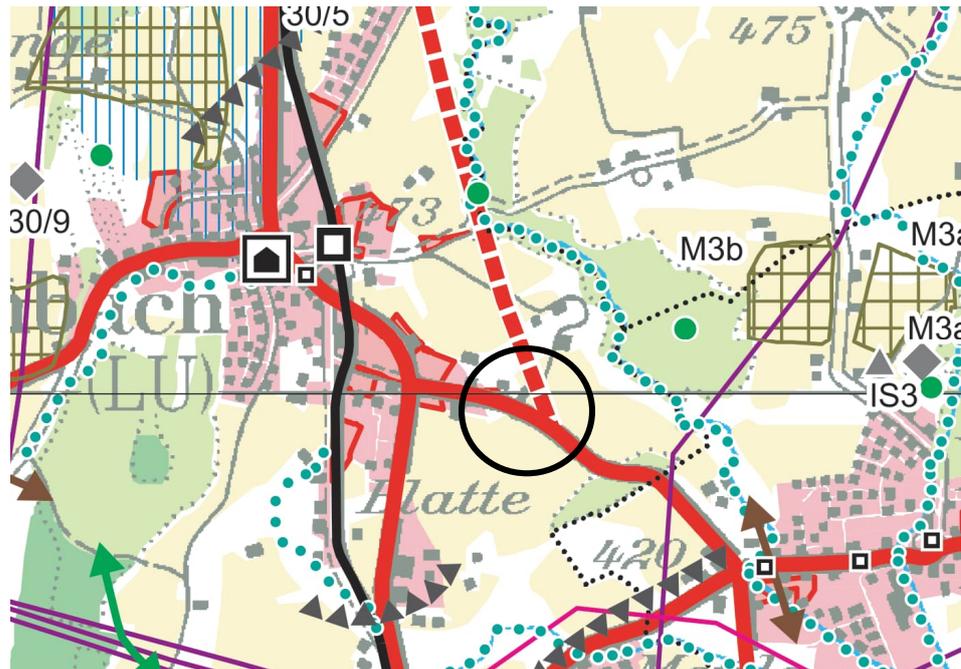


Abb. 6: Ausschnitt kantonaler Richtplan mit Einzeichnung Gebiet Höndlen

Umfahrungsstrasse  
Talstrasse

Nördlich der als Kantonsstrasse bezeichneten Inwilstrasse ist die Umfahrungsstrasse Talstrasse eingezeichnet (rot gestrichelt). Sie durchläuft das heutige Areal der Firma Thomas Estermann AG. Die Talstrasse wird aller Voraussicht nach nicht in dieser Form realisiert.

#### 3.2. Regionaler Richtplan Seetal

Anpassung Siedlungs-  
begrenzungslinie

Im Jahr 2014 wurde aufgrund der Einzonung Höndlen in die Arbeitszone III a die Siedlungsbegrenzungslinie aus dem regionalen Entwicklungsplan Seetal angepasst.

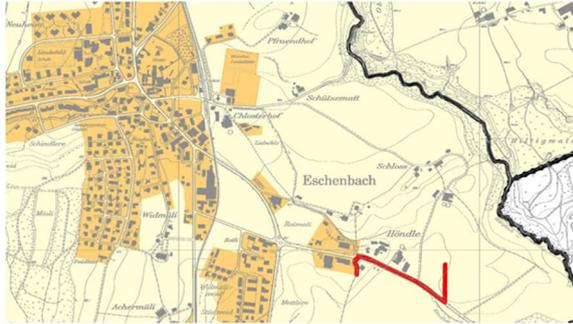


Abb. 7: Siedlungsbegrenzungslinie vor Anpassung Höndlen



Abb. 8: Siedlungsbegrenzungslinie nach Anpassung Höndlen

Gemäss dem regionalen Entwicklungsplan Seetal sind lokales und regionales Gewerbe wichtige wirtschaftliche Stützen des Seetals. Sowohl für bestehende wie auch für neue Betriebe werden gute Voraussetzungen für den Bestand und die Weiterentwicklung geschaffen.

Wirtschaft REP  
Seetal

### 3.3. Kommunale Entwicklungsvorgaben

Das Areal befindet sich heute in der Arbeitszone III a (vgl. Abb. 1) mit folgenden Vorschriften im Bau- und Zonenreglement:

Bau- und Zonenreglement

#### Art. 10 Arbeitszonen Ar

- 1) In den Arbeitszonen Ar - III a und Ar - III b östlich der Luzern- und Seetalstrasse sind neue Verkaufsflächen für Waren für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf von mehr als 200 m<sup>2</sup> pro Betrieb resp. Projekt nicht zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Gestaltungs- und Bebauungsplänen. Der Verkauf von am Ort produzierten Gütern ist zulässig, wobei der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Produktion am Ort stehen muss.
- 2) In den Arbeitszonen sind insbesondere an Zonenrändern Grünflächen und Bepflanzungen anzulegen und im Rahmen des Umgebungsplanes nachzuweisen.

#### Art. 7 Grundmasse Bauzonen (Ausschnitt Arbeitszone III a)

Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Ausnützungsziffer (§24 PBG) / Art.3 BZR	Überbauungsziffer	Fassadenhöhe (§122 PBG) max. in m	Vollgeschoss (als orientierend)	Gebäuelänge max. in m	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss eidg. LSV	Ergänzende Bestimmungen
Ar-III a	§46 PBG	ja	ja	nein	-	GR legt fest	14.50 <sup>d</sup>	-	-	III	10

## 4. ÄNDERUNGEN

### 4.1. Zonenplan

Änderung am  
Zonenplan

Die Arbeitszone III a auf den Grundstücken Nrn. 1160, 1161 und 1162 mit einer Fläche von 11'205 m<sup>2</sup> soll in die Sonderbauzone Höndlen resp. in die Verkehrszone umgezont werden. Gleichzeitig erfolgt ein flächengleicher Abtausch bei den Grundstücksgrenzen 748 und 1160 von 122 m<sup>2</sup> zwischen der Landwirtschaftszone und der Sonderbauzone Höndlen.

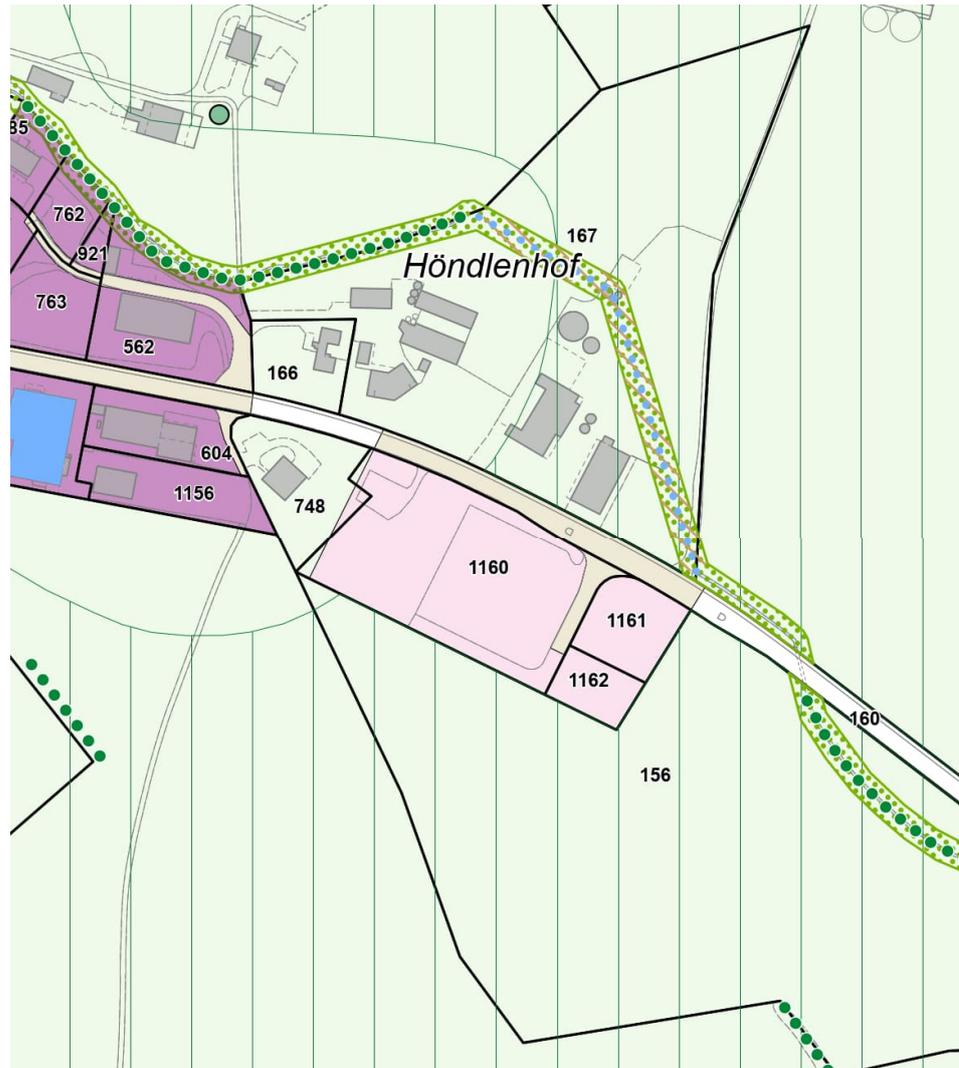


Abb. 9: Ausschnitt Zonenplan neu

## 4.2. Bau- und Zonenreglement

Die Sonderbauzone Hündlen wird unter dem Art. 30 im Bau- und Zonenreglement aufgeführt (Änderungen in rot).

Änderung am Bau- und Zonenreglement

### **Art. 30 Sonderbauzone Hündlen (SH)**

<sup>1</sup> Die Sonderbauzone Hündlen dient

- a. der Verlegung des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens der Estermann AG (oder einer allfälligen Rechtsnachfolgerin) von der Landwirtschaftszone in die Bauzone
- b. dem Betrieb eines wöchentlichen Viehmarktes.

<sup>2</sup> Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck unter Abs. 1 dienen.

<sup>3</sup> Für den Betrieb des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens sind namentlich folgende Nutzungen zulässig:

- a. Parkierung, Service und Unterhalt des landwirtschaftlichen Maschinenparks des Lohnunternehmens
- b. Räumlichkeiten für Administration, Büro, Garderobe, Pausenraum, etc., soweit der betriebliche Bedarf ausgewiesen ist
- c. Verarbeitung, Lagerung und Verkauf von Futtermitteln, welche durch das angesiedelte landwirtschaftliche Lohnunternehmen verarbeitet werden
- d. Verarbeitung, Lagerung und Verkauf von Saatgut
- e. Als untergeordnete Nutzung können Flächen für den Verkauf von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen sowie deren Reparatur und Unterhalt bewilligt werden. Die dafür zulässige Fläche beträgt 500 m<sup>2</sup> (Gebäudegrundfläche und Umgebungsfläche).

<sup>4</sup> Es darf maximal eine Wohnung für betrieblich an den Standort gebundenes Personal realisiert werden.

<sup>5</sup> Es gelten die Grundmasse der Arbeitszone IIIb. Die zulässigen Fassadenhöhen und die ungefähre Lage der Baukörper sind in Anhang 4 festgelegt.

<sup>6</sup> Bauten und Anlagen sind in ihrer Anordnung, Form und Gestaltung gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzupassen. An den Zonenrändern ist eine qualitätsvolle Zonenrandbepflanzung anzulegen und langfristig zu sichern. Die Umgebungsgestaltung ist in einem Umgebungsplan nachzuweisen.

<sup>7</sup> Ist der Bedarf für die Nutzung gemäss Abs. 1 nicht mehr gegeben, ist das Areal mit der nächsten Zonenplanrevision der Landwirtschaftszone zuzuteilen. Alle Bauten und Anlagen sind zurückzubauen und das Areal ist fachgerecht zu rekultivieren. Eine allenfalls anderweitige raumplanerische Beurteilung aufgrund veränderter öffentlicher Interessen bzw. aufgrund einer Änderung der übergeordneten Rechtsgrundlagen bleibt vorbehalten.

<sup>8</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Anhang 4: Fassadenhöhen und ungefähre Lage der Baukörper in der Sonderbauzone Hündlen**

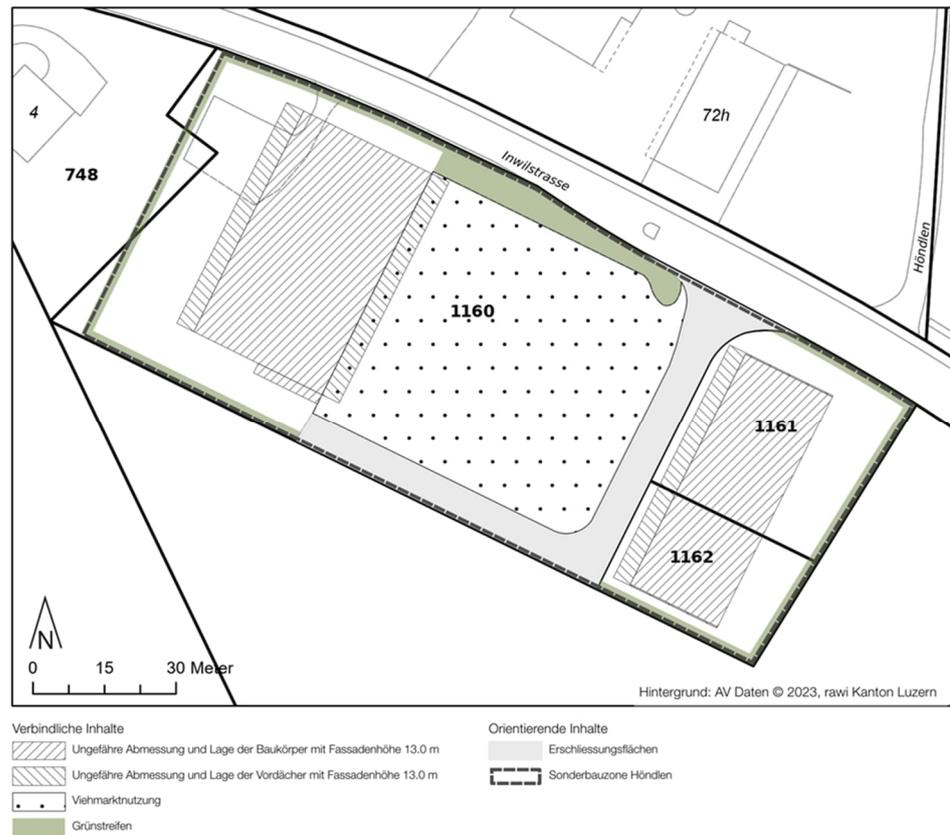


Abb. 10: Ausschnitt Anhang 4

### 4.3. Ersatz öffentliche Auflage 2021

Aufhebung  
Planungszone

Mit der vorliegenden Änderung wird die öffentliche Auflage aus dem Jahr 2021 mit den Rückzonungsflächen auf den Grundstücken Nrn. 1160 – 1162 ersetzt.

## 5. BEURTEILUNG

### 5.1. Betroffene Sachthemen

Von der vorliegenden Planung sind folgende Sachthemen betroffen:

Sachthemen	nicht relevant	relevant	Kapitel
Haushälterische Bodennutzung		x	5.2
Eingliederung in die Landschaft/Landschaftsschutz		x	5.2
Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen		x	5.2
Schutzobjekte Denkmalpflege	x <sup>1)</sup>		
Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung	x <sup>2)</sup>		
Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)	x <sup>3)</sup>		
Wald und bestockte Flächen	x <sup>4)</sup>		
Wildtierkorridore	x <sup>5)</sup>		
Gewässerraum-Freihaltung	x <sup>6)</sup>		
Grundwasserschutz/Siedlungsentwässerung	x <sup>7)</sup>		
Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)	x <sup>8)</sup>		
NIS-Verordnung	x <sup>9)</sup>		
Störfallverordnung	x <sup>10)</sup>		
Altlasten und Energie	x <sup>11)</sup>		
Mehrwertausgleich	x <sup>12)</sup>		

Tab. 3: Übersicht betroffene Sachthemen

- 1) Es sind keine Schutzobjekte der Denkmalpflege betroffen.
- 2) Ermöglichte Nutzung wird von der nördlichen Kantonsstrassenseite auf die südliche verlagert. Der damit verbundenen Verkehr wird umgelagert, es entsteht kein Mehrverkehr.
- 3) Betreffend Lärm greift das selbe Prinzip wie unter Punkt 2). Es sollten keine zusätzlichen Emissionen und Immissionen durch die Umzonung entstehen.
- 4) Es sind kein Wald und keine bestockten Flächen betroffen.
- 5) Es ist kein Wildtierkorridor betroffen.
- 6) Es ist kein Gewässer betroffen.
- 7) Die Themen Grundwasserschutz und Siedlungsentwässerung sind nicht betroffen.
- 8) Gemäss Gefahrenkarte sind keine Gefährdungen vorhanden.
- 9) Die NIS-Verordnung ist nicht betroffen.
- 10) Die Störfallverordnung ist nicht betroffen.
- 11) Es sind keine Altlasten bekannt auf dem Areal. Der Umgang mit dem Thema Energie bleibt unverändert.
- 12) Die Umzonung ist nicht vom Mehrwertausgleich betroffen.

### 5.2. Auswirkungen und Nachweise

Grundsätzlich wurden die für die Zonenplanänderung notwendigen Nachweise über die Auswirkungen bereits bei der Einzonung aus dem Jahr 2016 erbracht. Die vorliegende Umzonung setzt die zukünftig möglichen Nutzungen des Areals verbindlich fest. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umzonung in die Sonderbauzone keine zusätzlichen Auswirkungen gegenüber einer Zuweisung in die Arbeitszone III a resultieren.

Grundsätzliche Aussagen

Relevante Themen waren bereits bei der Einzonung 2016 entscheidend

Die drei relevanten Sachthemen gemäss Tab. 2 waren bereits für die Beurteilung der Einzonung im Jahr 2016 massgebend. Mit der Entflechtung und Verlegung der gewerblichen Nutzung aus der Landwirtschaftszone in die Bauzone beabsichtigte die Gemeinde, den bestehenden Betrieb Thomas Estermann AG in einen rechtmässigen Zustand zu überführen. Bauten, welche zukünftig in die neue Sonderbauzone verschoben werden, müssen in der Landwirtschaftszone rückgebaut werden. Damit soll einerseits der wirtschaftliche Wandel in der Landwirtschaft berücksichtigt und andererseits die wichtigste Grundregel der Raumplanung (Trennung von Bau- und Nichtbauzone) berücksichtigt werden. Durch die unterzeichnete Vereinbarung und die damit verbundenen qualitativen Aufwertungen auf allen Grundstücken entsteht eine klare Verbesserung zum Bestand aus dem Jahr 2016.

### 5.3. Interessenabwägung

Entscheid Kanton 2012 - 2016

Eine erste Interessenabwägung wurde mit der Einzonung im Jahr 2012 resp. 2016 vorgenommen. Bei der Vorprüfung kam der Kanton Luzern mit Bericht vom 18. Juli 2012 zum Ergebnis, dass eine Einzonung an dieser landschaftlich sensiblen Lage raumplanerisch nicht vertreten werden kann. Mit der Lösung der Problematik des Schlachtviehmarktes wurde die Interessenabwägung zugunsten des regionalen Gewerbebezugs der Landwirtschaft gemacht. Dies war, im Hinblick auf die beabsichtigte Umsiedlung des Betriebs Thomas Estermann AG und dem damit verbundenen Rückbau der Gebäude in der Landwirtschaftszone nachvollziehbar.

Entscheid Stimmbevölkerung 2016

Mit der Argumentation des firmeninternen Gebrauchs der Thomas Estermann AG wurde die Einzonung auch der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung und dem Kanton zur Genehmigung vorgelegt. In diesem Sinne war die Einzonung immer an die Nutzung des Lohnunternehmens gebunden.

Entscheid Gemeinde 2018

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung durch eine Tankstelle mit zugehörigem Shop, sah sich die Gemeinde 2018 in der Pflicht, eine Planungszone zu erlassen.

Entscheid Gemeinde 2019

Mit der 2019 eingereichten Teilrevision wollte die Gemeinde die bereits 2012 – 2016 dargelegten Nutzungsabsichten rechtlich sichern. Diese umfassten den Betrieb eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens sowie den Betrieb eines Viehmarktes. Mit der Zuweisung in eine entsprechende Sonderbauzone wurden diese Nutzungszwecke explizit festgelegt und somit weitere Nutzungen ausgeschlossen.

Entscheid Kanton 2019

Der Kanton sah sich nach der geplanten Veräusserung des Grundstückes Nr. 1161 an eine Drittnutzung gezwungen, die Rückbauten und Rekultivierungsflächen verbindlich aufgezeigt zu bekommen. Ohne eine verschärfte Betrachtung der Situation und der schriftlichen Bestätigung durch die Eigentümerschaft würde er der geplanten Umzonung nicht zustimmen.

Entscheid Gemeinde 2020

Aufgrund des grossen Drucks und des kleinen Spielraums seitens Kanton versuchte die Gemeinde eine Kompromisslösung mit der Eigentümerschaft zu suchen. Da keiner der Lösungsvorschläge von der Eigentümerschaft akzeptiert und schriftlich bestätigt wurde, war die Gemeinde gezwungen die Flächen bis auf den Viehmarkt rückzuzonen.

Entscheid Gemeinde 2021 und Schlussfolgerung

Durch erneute Gespräche und Begehungen vor Ort konnte die Situation für die Gemeinde und die Eigentümerschaft zufriedenstellend bereinigt werden. Mit der unterzeichneten Vereinbarung und dem unterzeichneten Plan zum Rückbau und der Rekultivierung liegt nun ein guter Kompromiss vor, zu welchem alle Beteiligten ja sagen können.



## Vereinbarung Massnahmen sowie Rückbau und Rekultivierung Grst. Nrn. 167, 1160, 1161, 1162

zwischen

Thomas Estermann, Höndlenhof 1, 6274 Eschenbach

Gesuchsteller/Grundeigentümer

und

Gemeinde Eschenbach, vertreten durch den Gemeinderat,  
Oeggengringenstrasse 12, 6274 Eschenbach

als Bewilligungsbehörde

### Einleitung

Mit Schreiben vom 18. März 2022 teilt RA Huber, Zürich, als Vertreter der Estermann AG gegenüber RA Franz Hess, Horw, als Vertreter der Gemeinde Eschenbach mit, dass seine Klientenschaft auf den Kompromiss bzw. Vorschlag des Gemeinderates nicht einlenkt. Das bedeutet konkret, dass der bereits bestehende Viehmarkt mit einer Fläche von 4'881 m<sup>2</sup> auf Grst. Nr. 1160 der Sonderbauzone Höndlen zugeteilt wird. Die westlichen und östlichen Bereiche werden der Landwirtschaftszone zugewiesen (6'144 m<sup>2</sup>). Dies gemäss der 2. Auflage Sonderbauzone Höndlen vom 25. Januar – 23. Februar 2021.

Damit die Sonderbauzone Höndlen auch für die Thomas Estermann AG umgezont werden kann, sind die für die Betriebsentflechtung (Grst. Nr. 167 Landwirtschaftszone / Grst. Nrn. 1160, 1161, 1162 Sonderbauzone Höndlen) notwendigen Massnahmen verbindlich zu vereinbaren. Ebenfalls ist für die kantonale Vorprüfung ein Richtprojekt für das Gewerbegebäude auf Grst. Nr. 1160 und die landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude auf Grst. Nr. 167 einzureichen. Wird zwischen Thomas Estermann und der Gemeinde eine Vereinbarung unterzeichnet, kann mit dem Kanton noch einmal ein Gespräch stattfinden. Vorbehalten bleibt eine positive Vorprüfung des Kantons.

Ansonsten beschliesst der Gemeinderat, den Stimmberechtigten zu beantragen, die am 25. Januar – 23. Februar 2021 öffentlich aufgelegene Teilrevision des Bau- und Zonenreglements sowie Zonenplan der Sonderbauzone Höndlen zu genehmigen und die Einsprachen von Thomas Estermann abzuweisen.

### Massnahmen/Umsetzung Gesuchsteller/Grundeigentümer

1. Der Rückbau und die Rekultivierung auf Grst. Nr. 167 erfolgt gemäss Plan Nr. 91910 vom 22. November 2022 und ist verbindlich.
2. Die Zufahrt zum Düngersilo beträgt max. 10 m und ist mit sickerfähigem Belage auszuführen sowie darf nicht als Lagerplatz genutzt werden.
3. Die Rekultivierungsflächen werden nicht als Lagerflächen genutzt.
4. Entlang der Inwilerstrasse wird eine Baumallee erstellt. Es ist auch die Erstellung von Bäumen im Bereich der Uferbestockung der Bachöffnung möglich.
5. Im östlichen Bereich des Gebäudes Nr. 72h wird eine ökologische Ausgleichsfläche mit Bachöffnung realisiert (Bereich GWR). Die Fläche der Bachöffnung ist orientierend. Die Renaturierung des Bachs erfolgt aufgrund der technischen Machbarkeit.
6. Als 1. Rückbauetappe wird 3 Monate nach der Genehmigung der Sonderbauzone Händlen die Rekultivierungsfläche im nördlichen Bereich des Düngersilos geplant und auf dem Grst. Nr 1161 ein Kiesplatz für die Thomas Estermann AG projektiert.
7. Der vollständige Rückbau und die Rekultivierung (inkl. Bachöffnung und Baumalle) auf Grst. Nr. 167 erfolgt spätestens 9 Monate nach der Bauabnahme des Gewerbegebäudes auf Grst Nr. 1160.
8. Als Kompensation für die Erschliessungsfläche zum Düngersilo wird zur Abgrenzung zum Zonenrand bei den Grst. Nrn. 1160, 1161, 1162 ein Grünstreifen erstellt.
9. Bei der Unterzeichnung der Vereinbarung muss für die Umsetzung der Massnahmen ein Etappierungsplan (Umzonung, Baugesuchseingabe, Rückbau usw.) vorliegen, welcher zusammen mit dem RBO erarbeitet wird.

Eschenbach / Datum

Eschenbach 28.11.2022

Thomas Estermann

T. Estermann

Eschenbach / Datum

Eschenbach, 28.11.2022

Gemeindepräsident Guido Portmann  
Gemeindeschreiber Roland Studer

Gemeinderat Eschenbach/LU  
Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

Kanton Luzern  
 Gemeinde Eschenbach  
 Oeggenringstrasse 12  
 6274 Eschenbach  
 Telefon 041 449 90 10  
 gemeinde@eschenbach-luzern.ch



RÜCKBAU UND REKULTIVIERUNG  
 GRUNDSTÜCKE NR. 167, 1160, 1161, 1162  
 IM GEBIET HÖNDLEN

Thomas Estermann

28.11.2022

Datum

*T. Estermann*

Unterschrift

28.11.2022

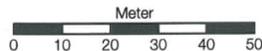
Gemeinderat Eschenbach/LU

Der Präsident: *[Signature]* Der Gemeindefschreiber: *[Signature]*



**BURKHALTER  
 DERUNGS AG**  
 RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Baselstrasse 21  
 6003 Luzern  
 Telefon 041 267 00 67  
 www.bdplan.ch



Stand	Datum	gezeichnet	Format [mm]	Masstab	Projekt-Nr.
Öffentliche Auflage	25.01.21-23.02.21	fm	A3	1 : 1'000	91910
Kantonale Vorprüfung		22.11.2022			



Hintergrund: Orthofoto Sommer 2020, © 2022, rawi Kanton Luzern

Legende

- Baumallee
- ➔ Vermessung
- Rückbau Gebäude
- ▨ Rekultivierungsfläche
- ▨ Erschliessung (sicherfähig)
- Rückbau Container bereits erfolgt
- Grünstreifen
- ▨ Erschliessung/Lagerfläche (betoniert)
- Bachöffnung