



Ortsplanung der Gemeinde Escholzmatt-Marbach

Bericht des Gemeinderates zur Revision Bebauungsplan Marbach Dorf



Öffentliche Auflage

16. August 2022 bis 14. September 2022

Im Sinne der §§ 6, 61 und 69 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden die Unterlagen zur Revision des Bebauungsplans Marbach Dorf der Gemeinde Escholzmatt-Marbach öffentlich aufgelegt.

Gegenstand der Auflage

Gegenstand der vorliegenden Revision ist die Aufhebung der folgenden rechtsgültigen Dokumente:

- Bebauungsplan Dorf (Gemeinde Marbach) vom 10. Mai 1990
- Bebauungsrichtplan Dorf (Gemeinde Marbach) vom 10. Mai 1990
- Vorschriften Bebauungsplan Dorf (Gemeinde Marbach) vom 10. Mai 1990

Diese Dokumente werden neu erlassen:

- Bebauungsplan Marbach Dorf, Plan 1:1'000 vom 28. Juni 2022
- Bebauungsplan Marbach Dorf, Vorschriften vom 28. Juni 2022

Orientierend liegen folgende Unterlagen auf:

- Revision Bebauungsplan – Synoptische Darstellung der Vorschriften vom 28. Juni 2022

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Revision Bebauungsplan Marbach Dorf, vom 28. Juni 2022
- Vorprüfungsbericht Bebauungsplan Marbach Dorf, Revision 2021, Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) vom 10. September 2021

Einsprachemöglichkeit

Die Planungsunterlagen sowie der Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements und der Planungsbericht nach Art. 47 RPV liegen während 30 Tagen, vom **16. August 2022 bis 14. September 2022**, bei der Gemeindeverwaltung Escholzmatt-Marbach während den Schalteröffnungszeiten und im Internet unter www.escholzmatt-marbach.ch öffentlich zur Einsichtnahme auf. Verbindlich sind die bei der Gemeindeverwaltung Escholzmatt-Marbach aufliegenden Originalpläne.

Allfällige Einsprachen gegen die Revision sind innert der Auflagefrist mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich beim Gemeinderat Escholzmatt-Marbach, Hauptstrasse 95, 6182 Escholzmatt, einzureichen. Die Einsprachelegitimation richtet sich nach § 207 PBG.

Rechtswirkung

Neue Nutzungspläne gelten gem. § 85 Abs. 2 PBG ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage als Planungszone. Die öffentliche Auflage bewirkt damit eine so genannte negative Vorwirkung, also die Anwendung von künftigem, noch nicht in Kraft stehendem Recht auf einen gegenwärtigen Sachverhalt.

Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage

Die Gemeinde prüft die Einsprachen und versucht diese gütlich zu erledigen. Hat die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen (§ 62 Abs. 1 und 2 PBG). Kommt hingegen keine Einigung zustande, teilt die Gemeinde mit, warum sie der Gemeindeversammlung beantragen werde, die Einsprache abzuweisen (§ 62 Abs. 3 PBG).

Anschliessend wird die Revision des Bebauungsplans der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Der von der Gemeindeversammlung beschlossene Bebauungsplan wird dann dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingereicht.

Auslöser der Planung

An der Gemeindeversammlung vom 27. August 2019 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen und mit Regierungsratsentscheid Nr. 152 vom 11. Februar 2020 genehmigt. Dabei wurde das Bau- und Zonenreglement (BZR) auf die neuen Baubegriffe gemäss IVHB (Interkantonaler Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe) und das kantonale Planungs- und Baurecht angepasst.

Ein wichtiges Thema der Ortsplanungsrevision war die Entwicklung und Stärkung der Ortszentren von Escholzmatt und Marbach. Beide Dörfer verfügen über Ortsbilder von nationaler Bedeutung gemäss dem Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Es bestehen detaillierte Bebauungspläne für die Ortszentren Escholzmatt Dorf und Marbach Dorf, die gemäss § 224 PBG bis spätestens Ende 2023 auf die neuen Bauvorschriften gemäss IVHB und das revidierte BZR abgestimmt werden müssen. Altrechtliche Bebauungspläne können nur bis zu diesem Zeitpunkt nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen gemäss Anhang des PBG angewendet werden.

Bereits im Lauf der Arbeiten zur Ortsplanungsrevision 2012 der damals noch eigenständigen Gemeinde Marbach hat sich herausgestellt, dass der immer noch gültige Bebauungsplan Dorf vom 10. Mai 1990 (RRB Nr. 3401 vom 20.12.1991) nicht mehr zeitgemäss ist und bei Baubewilligungsverfahren aufgrund sehr strenger Vorschriften teilweise hinderlich wirkt. Aus diesem

Grund hatte der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan Marbach Dorf zu revidieren. Daraufhin wurde im Jahr 2013 die Revision gestartet. Die ausgearbeiteten Dokumente wurden zur Vorprüfung eingereicht, öffentlich aufgelegt und für die Genehmigung bereinigt. Aufgrund der bevorstehenden Fusion mit der Gemeinde Escholzmatt und der notwendigen Zusammenführung der Nutzungsplanungen wurden diese Dokumente nie beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Der Bebauungsplan Marbach Dorf wird nun revidiert.

Für den Bebauungsplan Dorf Escholzmatt wurde ein umfangreicherer Prozess der Dorfkernentwicklung gestartet, da hier diverse Liegenschaften leer stehen oder schlecht unterhalten sind. Der Gemeinderat strebt im Dorfzentrum eine angemessene und zweckmässige Erneuerung und Entwicklung an. Der Bebauungsplan Dorf Escholzmatt wird erst nach Abschluss dieses Prozesses abgestimmt auf die Ergebnisse revidiert.

Ziele der Revision

Die Vorschriften des Bebauungsplanes wurden gesamthaft geprüft und auf die neuen Baubegriffe gemäss IVHB und BZR angepasst. Der Perimeter des Bebauungsplans wurde zudem auf die aktuellen Grundlagen angepasst.

Für den Ortsteil Marbach besteht ein revidiertes Objektblatt des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS, Oktober 2005) sowie das Bauinventar Luzern (BILU vom 1. November 2011). In diesen beiden Dokumenten werden einzelne Bauten, Baugruppen oder Ortsbilder als erhaltens- oder schützenswert definiert. Diese Schutzanliegen werden mit dem Bebauungsplan umgesetzt.

Die Vorschriften des bisher gültigen Bebauungsplans Dorf der Gemeinde Marbach bezwecken die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenart des Ortsbildes von nationaler Bedeutung (ISOS mit Erhaltungsziel A) und orientieren sich stark an traditionellen Gestaltungsvorschriften. Dabei wird zeitgemässes Bauen mit guten architektonischen Lösungen erschwert oder sogar verunmöglicht. Mit der vorliegenden Revision soll unter Sicherung der Ortsbaulichen Schutzinteressen und unter Wahrung und Aufwertung der Freiraumqualitäten eine zeitgemässe Weiterentwicklung ermöglicht werden. Dabei steht die Qualitätssicherung durch Beratung und begleitete Verfahren im Vordergrund.

Ablauf

Mit der Revision des Bebauungsplans Marbach Dorf vom 10. Mai 1990 wurde im Rahmen der 2020 genehmigten Gesamtrevision der Nutzungsplanung begonnen. Am 25. Oktober 2018 fand ein Workshop unter Beteiligung der betroffenen Grundeigentümerschaften

und der Gewerbetreibenden statt. Im April 2021 wurde das Dossier zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Im September 2021 wurde der Gemeinde der Vorprüfungsbericht der Dienststelle rawi zugestellt. Während und nach der Vorprüfung fanden Besprechungen mit der kantonalen Denkmalpflege statt, wobei es vor allem um die Verfahren und die bisherigen kommunalen Schutzkategorien der Gebäude ging, die auf das kantonale Bauinventar BILU abgestimmt werden sollen. Die bereinigte Fassung liegt nun auf.

Die wichtigsten Inhalte

Die Revision des Bebauungsplans Marbach Dorf bezweckt weiterhin in erster Linie den Schutz und Erhalt des Ortsbildes von nationaler Bedeutung sowie der daran angrenzenden noch weitgehend intakten Ortsteile. Die bisherige Systematik wird weitgehend beibehalten. Demnach haben alle Bauten und Anlagen in Ausmass, Körnung und Massstäblichkeit den Charakter der historischen Bebauung zu übernehmen. Die Kulturdenkmäler sowie die schützens- und erhaltenswerten Kulturobjekte unterstehen einem Substanz- bzw. Volumenschutz.

Da im rechtsgültigen Bebauungsplan die bestehenden Gebäude eigenen kommunalen Schutzkategorien zugewiesen worden waren, die nicht überall mit dem BILU von 2011 übereinstimmen, wird neu auf zusätzliche kommunale Schutzkategorien verzichtet. Die schützens- und erhaltenswerten Kulturdenkmäler gemäss BILU sowie die kantonalen Kulturdenkmäler werden orientierend im Plan abgebildet. Der Schutz der Kulturdenkmäler und die Wirkung des Bauinventars sind kantonal im Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler geregelt (DSchG). Je nach Schutzkategorie der Gebäude ist die kantonale Denkmalpflege bei Bauvorhaben beizuziehen. Die bauliche Weiterentwicklung des Dorfs erfolgt auf der Basis von ISOS und BILU, Qualitätsvorgaben werden projektbezogen im Rahmen von konkreten Bauvorhaben festgelegt, nicht über einheitliche Gestaltungsvorschriften.

Der Perimeter des Bebauungsplans sowie die schützenswerte Baugruppe wurden auf die Zonenabgrenzungen und das BILU abgestimmt.

Mit den im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien und Baulinienbereiche wird die Bebaubarkeit der Grundstücke festgelegt. Die Gestaltungsplanpflicht im Bereich Chlösterli wurde gelöscht, da dieser Bereich im Zonenplan als Grünzone für den Umgebungsschutz der Kirche ausgewiesen wurde.

Die dargestellten Grünflächen wurden den aktuellen Verhältnissen angepasst. Erwünscht ist die Gestaltung als typische artenreiche Bauerngärten. Steingärten und versiegelte Flächen sind unerwünscht. Die den Dorfkern prägenden Einzelbäume und der Dorfbrunnen wurden als Schutzobjekte eingetragen.

Mehrwertabgabe

Die Änderung eines Bebauungsplans ist gemäss § 105 Abs. 1 PBG mehrwertabgabepflichtig. Grundeigentümer, deren Land durch die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erfährt, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Gemäss Abs. 3bis wird eine Mehrwertabgabe bei der Änderung eines Bebauungsplans erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als CHF 100'000.00 anfällt.

Die Revision des Bebauungsplans Marbach Dorf bezweckt in erster Linie den Schutz und Erhalt des Ortsbildes von nationaler Bedeutung. Die bisherige Systematik wird weitgehend beibehalten. Demnach haben alle Bauten und Anlagen in Ausmass, Körnung und Massstäblichkeit den Charakter der historischen Bebauung zu übernehmen. Kulturdenkmäler und Kulturobjekte unterstehen einem Substanz- oder Volumenschutz. Die Bauvorschriften lassen weder eine nennenswerte Erweiterung des Bauvolumens noch eine innere Verdichtung zu. Daher ist davon auszugehen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans kein substanzieller planerischer Mehrwert generiert wird.

Escholzmatt, 5. August 2022

Gemeinderat Escholzmatt-Marbach

Gemeinderat Escholzmatt-Marbach

Hauptstrasse 95
6182 Escholzmatt
041 487 70 00

gemeindeverwaltung@escholzmatt-marbach.ch
www.escholzmatt-marbach.ch

Aktenauflage

Gemeindeverwaltung Escholzmatt-Marbach
Öffnungszeiten: Montag bis Freitag,
8.00 bis 11.30 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr