



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Per E-Mail

Gemeinderat Escholzmatt-Marbach

Luzern, 10. September 2021 JV/ZUS
2021-252

**Gemeinde Escholzmatt-Marbach: Bebauungsplan Marbach Dorf,
Revision 2021**

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 31. März 2021 sowie mit Zustellung der aktualisierten Planunterlagen am 6. Juli 2021 ersuchen Sie um die Vorprüfung einer Änderung des Bebauungsplans «Marbach Dorf». Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Escholzmatt-Marbach wurde mit Entscheidung des Regierungsrats Nr. 152 am 11. Februar 2020 genehmigt. Nachgelagert wird die Revision der Bebauungspläne «Dorf Escholzmatt» und «Marbach Dorf» in Teilrevisionen der Ortsplanung umgesetzt. Die vorliegende Teilrevision betrifft den Bebauungsplan «Marbach Dorf».

Der gültige Bebauungsplan «Marbach Dorf» basiert auf alten Rechtsgrundlagen und Baubegriffen. Er ist mit dem übergeordneten Recht nicht mehr kompatibel und muss gemäss § 224 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bis spätestens Ende 2023 angepasst werden. Altrechtliche Bebauungspläne, so beispielsweise auch der Bebauungsplan «Dorf Escholzmatt», können nur bis zu diesem Zeitpunkt nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen gemäss Anhang des PBG angewendet werden.

2. Pendenza Gewässerraum

Der Gewässerraum nach Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) wurde in der Gemeinde Escholzmatt-Marbach ausserhalb der Bauzonen noch nicht festgelegt. In der Gesamtrevision der Ortsplanung von 2020 wurde der Gewässerraum nur innerhalb der Bauzone festgelegt; im Ortsteil Escholzmatt wurde er bereits früher festgelegt (RRE Nr. 177 vom 18. Februar 2014).

In der Gesamtrevision der Ortsplanung hat der Gemeinderat in seiner Stellungnahme vom 5. Dezember 2019 zur Verwaltungsbeschwerde von Naturschutzverbänden ausgeführt, dass er den Gewässerraum ausserhalb der Bauzone «im Rahmen der nächsten Teilrevision» festlegen werde. Gestützt darauf hat der Regierungsrat den Gemeinderat mit Ziff. 5 des Rechtspruchs des Genehmigungsentscheids (RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020) angewiesen, den Gewässerraum ausserhalb der Bauzone spätestens in der nächsten Ortsplanungsrevision festzulegen.

Bei der Genehmigung der Einzonung in die Arbeitszone Geissenmoos in Marbach (RRE Nr. 1011 vom 31. August 2021) hat das BUWD aufgrund der Geringfügigkeit dieser Einzonung darauf verzichtet, die Festlegung des Gewässerraums in dieser Revision zu verlangen. In der vorliegenden Revision ist die Festlegung des Gewässerraums aus Sicht des BUWD jedoch zwingend, weil die Gemeinden gemäss dem Gewässerschutzrecht des Bundes verpflichtet gewesen wären, den Gewässerraum bis Ende 2018 festzulegen. Die vorliegende Revision kann aus Sicht des BUWD deshalb nur dann genehmigt werden, wenn auch der Gewässerraum ausserhalb der Bauzone festgelegt wird. Dies kann mit einer separaten Vorlage und Abstimmungsfrage erfolgen, muss aber dem Regierungsrat zusammen mit der Änderung des Bebauungsplans Marbach zur Genehmigung eingereicht werden.

3. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Bebauungsplan Marbach Dorf (1:1'000) Entwurf vom 2. Juli 2021;
- Bebauungsplan Marbach Dorf Vorschriften Entwurf vom 2. Juli 2021.

Als Grundlage für die Beurteilung dient der Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 2. Juli 2021. Dieser genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf kann der Ziffer B. entnommen werden.

4. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle rawi (zuständiger Projektleiter: Jérôme Vonarburg, Tel. 041 228 61 48) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- REGION LUZERN WEST am 15. April 2021;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) am 26. April 2021;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) am 4. Mai 2021;
- Luzerner Wanderwege am 5. Mai 2021;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) am 6. Mai 2021;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL) am 11. Mai 2021;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da) am 28. April 2021 und am 19. August 2021.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten

Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

B. BEURTEILUNG

1. Anlass

Bereits im Oktober 2012 wurde eine Revision des Bebauungsplans «Marbach Dorf» vom BUWD vorgeprüft und anschliessend von der damaligen Gemeinde Marbach öffentlich aufgelegt. Infolge der Gemeindefusion mit Escholzmatt 2013 und der damit notwendigen Zusammenführung der Nutzungsplanungen wurde die Revision des Bebauungsplans «Marbach Dorf» dem Kanton damals nicht zur Genehmigung eingereicht. In der Zwischenzeit wurde der Bebauungsplan «Marbach Dorf» überarbeitet. Auf der Basis der aktuellen Rahmenbedingungen der revidierten Nutzungsplanung erfolgt die Anpassung an das übergeordnete Planungs- und Baurecht und an die harmonisierten Baubegriffe. Mit der vorliegenden Revision des Bebauungsplans «Marbach Dorf» soll unter Sicherung der ortsbaulichen Schutzinteressen und unter Wahrung und Aufwertung der Freiraumqualitäten eine standortverträgliche Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Die Überarbeitung des Bebauungsplans «Dorf Escholzmatt» erfolgt aufgrund des umfangreichen Prozesses zur Überprüfung der Dorfkernentwicklung anschliessend in einem separaten Revisionsverfahren.

2. Vorprüfungsverfahren

Im Rahmen des kantonalen Vorprüfungsverfahrens fand am 9. Juni 2021 eine Koordinationsbesprechung mit einer Vertretung der Gemeinde, des Ortsplanungsbüros, der kantonalen Denkmalpflege und der Dienststelle rawi statt. Diskutiert wurde, wie im Bebauungsplan «Marbach Dorf» eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung auf der Basis der massgebenden, übergeordneten Vorgaben der Schutzinventare erfolgen kann. Seitens der kantonalen Denkmalpflege wurde gefordert, die massgebenden Inhalte der Inventare in den Bebauungsplan zu überführen. In der Folge wurden die Planungsunterlagen aktualisiert und Anfangs Juli 2021 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

Das Dorf Marbach ist sowohl im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit dem höchsten Erhaltungsziel (A) wie auch im Kantonalen Bauinventar (BILU) eingetragen. Bei der Umsetzung dieser übergeordneten Inventare ist eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen.

Im Planungsbericht wird auf den Kantonalen Richtplan (KRP) wie auch auf den Regionalen Entwicklungsplan der UNESCO Biosphäre Entlebuch (UBE) verwiesen. Gemäss Koordinationsaufgabe S3-1 KRP sind die Inhalte des ISOS im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung zu berücksichtigen. Ebenso hat die Gemeinde dafür zu sorgen, dass die Ortsteile ihre Funktionen erfüllen, und sie stimmen die Bau- und Nutzungsvorschriften darauf ab. Auf der Grundlage der Massnahme M6.4 UBE setzt sich die Gemeinde für die Erhaltung der Ortsbilder und kulturhistorischen Siedlungselemente ein. Den Vorgaben des KRP und des REP UBE wird mit dem revidierten Bebauungsplan Rechnung getragen.

4. Bebauungsplan «Marbach Dorf» (Situationsplan 1:1'000 und Sonderbauvorschriften [SBV])

4.1. Grundzüge

Der Perimeter des Bebauungsplans unter Art. 1 SBV («Geltungsbereich») betrifft die Dorfzone (D), die Zone für öffentliche Zwecke (Oe), die Grünzone (Gr) sowie einen Teil der Reservezone. Der «Geltungsbereich» des Bebauungsplans entspricht dem im ISOS festgelegten Gebiet I. Die «schützenswerte Baugruppe» (Art. 4 Abs. 3 SBV) entspricht der Baugruppe gemäss BILU und umfasst den im ISOS definierten Kernbereich (Gebiet 1.1). Diese Unterteilung ist nachvollziehbar.

Die kantonale Denkmalpflege führt in ihrer Stellungnahme aus, dass das BILU nur in Teilen im Bebauungsplan abgebildet worden ist und dass die Systematik mit drei zusätzlichen Gebäude-Schutzkategorien eher kompliziert anzuwenden ist. Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt, diese Systematik zu überprüfen.

Mit der vorliegenden Revision des Bebauungsplans sollen gemäss Planungsbericht «die sehr strengen Gestaltungsvorschriften besonders für Um- und Neubauten gelockert werden». Dagegen ist grundsätzlich nichts einzuwenden.

4.2. Qualitätssicherung

Die Qualitätssicherung für die «schützenswerte Baugruppe» nach Art. 4 Abs. 3 SBV wird seitens der kantonalen Denkmalpflege begrüsst. Der Umgebungsschutz von Schutzobjekten ist mit der Kantonalen Denkmalschutzgesetzgebung abgedeckt (§ 5 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes [DSchG]).

Die Qualitätssicherung für die Gebäude der Schutzkategorie I bis III beurteilt die kantonale Denkmalpflege indes als unzureichend. Der allfällige Beizug von Fachstellen, dem Heimatschutz, dem Verein BOL sowie die Absicht, eine Fachkommission einzusetzen (Art. 4 Abs. 3 und 4, Art. 22 SBV), wird begrüsst. Jedoch ist durch die offene «kann»-Formulierung die notwendige Qualitätssicherung und die Einhaltung der Schutzziele gemäss ISOS nicht gesichert. Wir unterstützen die Forderung, dass die kantonale Denkmalpflege in die Beurteilung der Bauvorhaben einzubeziehen ist.

Da der Perimeter des Bebauungsplans weitgehend bebaut ist und derzeit keine konkreten Bauvorhaben vorliegen, sind keine Bebauungskonzepte im Sinne von Richtprojekten ausgearbeitet und keine baulichen Entwicklungsgebiete definiert. Entsprechend ist der Bebauungsplan mit den SBV relativ allgemein gehalten. Die bauliche Weiterentwicklung des Dorfs erfolgt kontinuierlich und auf der Basis des ISOS und des BILU. Vor diesem Hintergrund ist es nachvollziehbar, dass weitere Qualitätsvorgaben projektbezogen im Rahmen von konkreten Bauvorhaben zu bestimmen sind.

4.3. Verhältnis des Bebauungsplans zum Zonenplan

Gemäss § 68 PBG können Bebauungspläne die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Grundordnung abweichen. Die Grundordnung selbst muss die wesentlichen Parameter bereits definieren (Zonenzweck, Nutzungsart mit Empfindlichkeitsstufen sowie Nutzungsdichte im Sinne eines Richtwerts, allenfalls Zielsetzungen für die Bebauungspläne). Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Abschnitt B (ergänzender Inhalt) des Muster-BZR des BUWD vom Februar 2021 (<https://baurecht.lu.ch/>).

Gemäss Art. 17 und 37 BZR sind für die Dorfzone und für die Zone für öffentliche Zwecke keine Baumasse und Gestaltungsvorschriften definiert, was gemäss übergeordneten planungsrechtlichen Grundlagen zulässig ist. Für Um-, Ersatz- und Neubauten im Bebauungs-

planperimeter sind in den Art. 9 bis 16 SBV detaillierte Vorschriften definiert. Für die Bereiche, die in der Reservezone ausserhalb der Bauzone liegen, gelten gemäss Art. 2 Abs. 2 SBV die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Grundsätzlich sind wir damit einverstanden. Wir weisen jedoch darauf hin, dass zur Information im Planungsbericht das Verhältnis des Bebauungsplans zur Regelbauweise (d.h. zur Grundnutzung) zu ergänzen ist.

4.4. Sonderbauvorschriften (SBV) und Situationsplan 1:1'000

Art. 4 Gestaltungsgrundsatz & Qualitätssicherung

Wir beantragen gemäss der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege eine Anpassung von Absatz 3, wonach es innerhalb der «schützenswerten Baugruppe» nebst der baurechtlichen Beurteilung durch die kommunale Baubehörde auch eine Zustimmung (und nicht nur eine Beurteilung) durch die kantonale Denkmalpflege braucht. Eine Bewilligung der Denkmalpflege nach § 5 Abs. 1 DSchG ist in jedem Fall erforderlich, weil die betroffenen Objekte entweder im Kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen sind (Schutzobjekte) oder sich in unmittelbarer Nähe von Schutzobjekten befinden und deshalb im Umgebungsschutzgebiet liegen.

Art. 6 Gebäude Schutzkategorie II

Wir unterstützen den Antrag der kantonalen Denkmalpflege zur Anpassung von Absatz 1, wonach die Erhaltung dieser Gebäude aus der Sicht des Ortsbildschutzes «anzustreben» (und nicht nur erwünscht) ist.

Weiter ist aufgrund von § 5 Abs. 1 DSchG ein Absatz 2 mit folgendem Inhalt einzufügen:
«Veränderungen an Gebäuden der Schutzkategorie II, welche gleichzeitig ein Kulturobjekt gemäss Kantonalem Bauinventar sind, bedürfen der vorgängigen Beurteilung und Zustimmung durch die kantonale Denkmalpflege».

Primär steht gemäss Art. 6 Abs. 2 SBV aber der Erhalt der betroffenen Bauobjekte gemäss BILU im Vordergrund. Dies soll entsprechend angestrebt werden. Der Erhalt ist auch im Sinne des ISOS, das primär den Erhalt der Gebäude vorsieht. Sollte sich der Erhalt als unverhältnismässig erweisen, ist ein (qualitätsvoller) Ersatzneubau nicht ausgeschlossen. Die Ergänzung bezüglich der Beurteilung und Zustimmung durch die Kantonale Denkmalpflege entspricht auch den Anforderungen von Art. 66 Abs. 2 BZR. Aufgrund der Bewilligungspflicht von § 5 Abs. 1 PBG kann der Bebauungsplan davon nicht abweichen.

Art. 11 Grundmasse

Wir unterstützen den Antrag der kantonalen Denkmalpflege, auf die Höhenbestimmungen im Absatz 1 zu verzichten. Eine Vorgabe von Trauf- und Gesamthöhe wird als unnötig erachtet. Projekte, die dem Gestaltungsgrundsatz gemäss Art. 4 Abs. 1 (Orientierung am Bestand) nicht entsprechen, dürfen nur bewilligt werden, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Zusammen mit Art. 9 (Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild) sind genügend Kriterien definiert, wie ein Objekt sich einzufügen hat, sodass diesbezügliche Höhenangaben nicht erforderlich sind. Für weitere Ausführungen verweisen wir auf die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege.

Art. 13 Dachaufbauten, Art. 14 Solaranlagen, und Art. 16 Fenster

Wir beantragen die Anpassung dieser Bestimmungen gemäss den Anträgen der kantonalen Denkmalpflege sowie für Art. 14 gemäss der Stellungnahme der Abteilung Baubewilligungen der Dienststelle rawi.

Art. 22 Gutachten

Wir unterstützen den Antrag der kantonalen Denkmalpflege zur Anpassung von Absatz 2, wonach Baugesuche im Geltungsbereich von Kulturdenkmälern und Kulturobjekten gemäss

Kantonalem Bauinventar der vorgängigen Beurteilung und Zustimmung durch die kantonale Denkmalpflege bedürfen.

Situationsplan 1:1'000

Das Objekt «Altes Schulhaus» an der Dorfstrasse 19 soll gemäss der kantonalen Denkmalpflege der Gebäudeschutzkategorie II zugewiesen werden. Weiter ist der im BILU eingetragene Brunnen innerhalb der schützenswerten Baugruppe im Plan zu kennzeichnen.

Wir empfehlen, die Darstellung der Punkte im Plan zur Koordinatenliste (Bezugsrahmen LV95) klarer darzustellen. Zudem empfehlen wir, die Aufnahme der Koordinatenpunkte im Planungsbericht kurz zu begründen.

5. Weitere Aspekte des Bebauungsplans

Die in die Vernehmlassung einbezogenen Fachstellen haben in ihren Stellungnahmen verschiedene Anträge, Empfehlungen und Hinweise formuliert. Wir beantragen, diese zu prüfen und wo zweckmässig umzusetzen.

5.1. Denkmalpflege und Archäologie

Die Anträge der kantonalen Denkmalpflege sind im vorliegenden Bericht bereits integriert. Die Abteilung Archäologie weist darauf hin, dass sich der Bebauungsplanperimeter mit der archäologischen Verdachtsfläche des alten Dorfkerns Marbach deckt. Gemäss § 13 DSchG ist das Auffinden archäologischer Funde oder Befunde unverzüglich der zuständigen Dienststelle zu melden.

5.2. Gebäudeumgebung und Grünflächen

Wir begrüßen, dass die im Bebauungsplan bezeichneten Grünflächen gemäss Art. 18 SBV erhalten und nicht als Fahrzeugabstellflächen gemäss Art. 21 SBV genutzt werden dürfen. Die Grünflächen bilden einen Teil der Vor- und Zwischenbereiche der Gebäude. Gemäss Empfehlungen im ISOS sollte den teilweise öde wirkenden Vor- und Zwischenbereichen der Gebäude mehr Beachtung geschenkt werden. Gärten sollen in der Art von Bauerngärten mit standortgerechter Bepflanzung angelegt werden. Steingärten und versiegelte Flächen sind unerwünscht.

5.3. Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die erforderliche Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist grundsätzlich in der Koordinationsaufgabe R7-2 des Kantonalen Richtplans Luzern 2015 sowie in § 36 Abs. 2 lit. 11 PBG verankert. Für Sondernutzungspläne kommt zudem § 65 Abs. 2 PBG zur Anwendung: «Sie müssen eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen».

Der Verkehrsverbund Luzern (VVL) weist auf die regelmässige Anpassung des öV Angebotes an die effektive Nachfrage hin. Gemäss VVL ist daher ratsam, dass die Gemeinde die öV-Nutzung fördert und fordert. Dies gilt nicht alleine für den Schülerverkehr, sondern auch für Firmen, bei Bauprojekten, bei der Parkraumbewirtschaftung oder auch in einer gemeinde-internen Vorbildfunktion mittels Mobilitätsmanagement. Siehe <https://www.vvl.ch/fachinformationen/mobilitaetsmanagement/>.

Wir unterstützen den Hinweis des VVL, diesbezüglich Aussagen in den Unterlagen zu ergänzen. Im Weiteren verweisen wir auf die Stellungnahme des VVL.

5.4. Erschliessung und Baulinien

Die Dienststelle vif hält fest, dass die Festlegung von Baulinien einer Bewilligung des Regierungsrats bedarf und die Anpassung vor der Bewilligung während 30 Tagen öffentlich aufzulegen ist.

5.5. Grundwasser

Die Dienststelle uwe weist daraufhin, dass sich der Bebauungsplan innerhalb des Gewässerschutzbereichs Au und innerhalb des Grundwasservorkommens befindet. Alle neuen Bauten und Anlagen, welche in den Schwankungsbereich des Grundwassers reichen, benötigen eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung der Dienststelle uwe.

5.6. Mehrwertausgleich

Die Änderung eines Bebauungsplans ist gemäss § 105 Abs. 1 PBG mehrwertabgabepflichtig. Eine Mehrwertabgabe wird erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt (§ 105 Abs. 3 PBG). Im Planungsbericht zum Bebauungsplan «Marbach Dorf» ist die Thematik des Mehrwertausgleichs zu ergänzen und festzustellen, ob die Voraussetzungen für die Mehrwertabgabepflicht erfüllt sind. Wir empfehlen, spätestens in der Botschaft an die Stimmberechtigten die Umsetzung der Bestimmungen zur Mehrwertabgabe nachvollziehbar darzulegen. Bezüglich des Vorgehens verweisen wir auf die Wegleitung zum Mehrwertausgleich (siehe www.mehrwertausgleich.lu.ch).

5.7. Digitales Datenmodell Bebauungspläne

Bebauungspläne sind nach den gültigen Richtlinien zur Erstellung digitaler Bebauungspläne zu erfassen und nachzuführen. Nach der Genehmigung sind die Daten mit den dazugehörenden Dokumenten innerhalb von 30 Tagen (in begründeten Fällen auch später) auf die zentrale Raumdatenbank (ZRDB) zu transferieren (Art. 5 Abs. 2 Statuten Raumdatenpool).

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Revision des Bebauungsplans «Marbach Dorf» kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Folgende Inhalte sind noch zu ergänzen:

- Festlegung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone.
- Abhandlung des Verhältnisses «Bebauungsplan zur Grundordnung» im Planungsbericht gemäss Ziffer B.4.34.3.
- Ergänzung der Sonderbauvorschriften und des Situationsplans gemäss Ziffer B.4.
- Abhandlung des Mehrwertausgleichs gemäss Ziffer B.5.6.

Darüber hinaus ersuchen wir Sie, die weiteren Änderungsanträge, Empfehlungen und Hinweise zu beachten.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung ist die Revision des Bebauungsplans Zentrum dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse


Pascal Wyss-Kohler
Leiter Rechtsdienst

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie digital an (inkl. Beilagen):

- Planungsbüro suisseplan Ingenieure AG, Theaterstrasse 15, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- REGION LUZERN WEST, Geschäftsstelle, Menznauerstrasse 2, 6110 Wolhusen
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern
- Luzerner Wanderwege, Hirschmattstrasse 36, 6003 Luzern

Dienststelle Hochschulbildung und Kultur

Archäologie

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 65 95
sekretariat.archaeologie@lu.ch
www.da.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
z.H. Jérôme Vonarburg
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 28. April 2021

Vorprüfung der Revision Bebauungsplan Marbach Dorf; Stellungnahme Archäologie

Sehr geehrter Herr Vonarburg
Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für das Zusenden der Unterlagen zur Vorprüfung der Revision des Bebauungsplans Marbach Dorf.

Seitens der Archäologie bestehen keine Einwände gegenüber dem vorgeschlagenen Bebauungsplan Marbach Dorf.

Wir weisen aber darauf hin, dass sich der Bebauungsplan mit der archäologischen Verdachtsfläche des alten Dorfkerns Marbach deckt. Gemäss §13 des Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler (DenkmalG) ist das Auffinden archäologischer Funde oder Befunde unverzüglich der zuständigen Dienststelle zu melden. Des Weiteren befinden sich die Ortsteile Under und Hinder Büel im Bereich einer archäologischen Fundstelle (AFS 562). Bei zukünftigen Bauprojekten in den erwähnten Gebieten muss die Kantonsarchäologie frühzeitig in die Planung miteinbezogen werden, da vorgängig archäologische Untersuchungen einzuplanen sind.

Für Fragen und Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung.

Freundliche Grüsse



Emmenegger Lea

Mitarbeiterin archäologische Inventare und Planungen IPLU
041 228 71 82
lea.emmenegger@lu.ch

Dienststelle Hochschulbildung und Kultur

Denkmalpflege

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 53 05
sekretariat.denkmalpflege@lu.ch
www.da.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
z.H. Jérôme Vonarburg
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 19. August 2021

**Escholzmatt- Marbach: Bebauungsplan Marbach Dorf, Revision 2021,
Vorprüfung Stellungnahme Denkmalpflege**

Sehr geehrter Herr Vonarburg

Mit Schreiben vom 7. Juli 2021 haben Sie uns um Stellungnahme zur Revision des Bebauungsplans Marbach Dorf gebeten. Gerne nehmen wir wie folgt Stellung:

Ausgangslage

Zur Beurteilung liegen die Dokumente «Vorprüfung V02» (datiert mit 02.07.2021) vor.

Marbach ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung, mit dem höchsten Erhaltungsziel (A) eingestuft. Teilweise ist das Bewusstsein, dass vor diesem Hintergrund ein sorgfältiger Umgang mit dem Ortsbild notwendig ist, in die Bebauungsplanrevision eingeflossen.

Der «Geltungsbereich» entspricht dem im ISOS festgelegten Gebiet I, die «schützenswerte Baugruppe» entspricht der Baugruppe gemäss Kantonalem Bauinventar und umfasst den im ISOS definierten Kernbereich (Gebiet 1.1).

Grundsätzliches

Eine Revision bzw. Anpassung des Bebauungsplans wird im Grundsatz begrüsst. Die vorgesehene Revision und die Ausgestaltung des rechtlichen Rahmens ist auch hinsichtlich der geplanten Revision des Bebauungsplans Dorf im Ortsteil Escholzmatt von Bedeutung.

Der anlässlich der Koordinationsbesprechung vom 9. Juni von der Kantonalen Denkmalpflege eingebrachte Anregung, das Kantonale Bauinventar 1:1 im Bebauungsplan abzubilden, wurde nur in Teilen Rechnung getragen. Dies ist grundsätzlich zu bedauern. Drei Schutzkategorien und zusätzlich Objekte des Bauinventars machen den Umgang mit den Objekten für Eigentümer eher kompliziert und intransparent (Bauzone/Bebauungsplan/Kantonales Bauinventar). Der Umstand wird aber nicht grundsätzlich in Frage gestellt, ausgenommen die Zuweisung eines Inventarobjektes.

Ziel der Revision ist, «die sehr strengen Gestaltungsvorschriften besonders für Um- und Neubauten zu lockern» (Planungsbericht vom 02.07.2021, S. 26), gegen das grundsätzlich

nichts einzuwenden ist. Die Qualitätssicherung für die schützenswerte Baugruppe wird begrüsst, sie wird bereits durch den Umgebungsschutz von Schutzobjekten mit der Kantonalen Denkmalschutzgesetzgebung abgedeckt (DschG Art 5 Abs 1). Die Qualitätssicherung im «Geltungsbereich» (ausgenommen die schützenswerte Baugruppe) wird indes als unzureichend beurteilt. Der allfällige Beizug von Fachstellen, dem Heimatschutz, dem Verein BOL oder die Absicht, eine Fachkommission einzusetzen (Art. 4 Abs 3 & 4, Art. 22), wird zwar sehr begrüsst. Durch die kann-Formulierung ist die entsprechende Qualitätssicherung und die Einhaltung der Schutzziele gemäss ISOS indes nicht gesichert. Die Kantonale Denkmalpflege ist das Kompetenzzentrum hinsichtlich Denkmal- und Ortsbildpflege innerhalb der kantonalen Verwaltung und soll deshalb in die Verfahren einbezogen werden.

Vorschriften zum Bebauungsplan - Anträge

Die revidierten Vorschriften sind wie folgt anzupassen: **Neu** / **gelöscht**

Art. 4 (Gestaltungsgrundsatz & Qualitätssicherung):

Abs. 3: Innerhalb der schützenswerten Baugruppe verlangt die baurechtliche Beurteilung durch die kommunale Baubehörde auch eine **Beurteilung Zustimmung** durch die kantonale Denkmalpflege. Der Gemeinderat setzt zudem eine Fachkommission zur Beurteilung aller Bauprojekte ein. Bei grösseren Projekten wird empfohlen, die Baubehörde bereits während der Projektierung beizuziehen.

Begründung:

Präzisierung: Die betroffenen Objekte sind entweder im Kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen (Schutzobjekte) oder befinden sich in unmittelbarer Nähe und liegen entsprechend im Umgebungsschutzgebiet. Das Verfahren bei baulichen Veränderungen ist in der Denkmalschutzgesetzgebung geregelt, eine Zustimmung der Denkmalpflege ist in jedem Fall erforderlich (DschG Art 5 Abs 1).

Art. 6 (Gebäude Schutzkategorie II):

Abs 1: Die Erhaltung dieser Gebäude ist aus der Sicht des Ortsbildschutzes **erwünscht anzustreben**. Ein Um oder Ersatzbau ist nur unter Beibehaltung von Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild statthaft. Geringfügige Abweichungen können im Rahmen von Art. 5, Abs. 2 bewilligt werden.

Abs 2: **Veränderungen an Gebäuden der Schutzkategorie II, welche gleichzeitig Kulturobjekt gemäss Kantonalem Bauinventar sind, bedürfen der vorgängigen Beurteilung und Zustimmung durch die Kantonale Denkmalpflege.**

Begründung:

Die betroffenen Objekte sind im Kantonalen Bauinventar verzeichnet. Primär steht der Erhalt im Vordergrund und soll entsprechend angestrebt werden. Dies ist auch im Sinne des Ortsbildes von nationaler Bedeutung, das primär den Erhalt der Gebäude vorsieht. Sollte sich der Erhalt als unverhältnismässig erweisen, ist ein (qualitätvoller) Ersatzneubau nicht ausgeschlossen. Die Ergänzung bezüglich der Beurteilung und Zustimmung durch die Kantonale Denkmalpflege entspricht Art. 66, Abs. 2 BZR. Es kann nicht Sinn und Zweck des Bebauungsplanes sein, dahingehend eine Abweichung vom BZR zu installieren.

Art. 11 (Gebäude Schutzkategorie II):

Abs 1: Es gelten die folgenden Grundmasse:

- ~~Die maximale traufseitige Fassadenhöhe beträgt 9.50 m.~~
- ~~Die maximale Gesamthöhe beträgt 16 m.~~
- Gebäudelänge: höchstens 30 m; der Gemeinderat kann längere Bauten ausnahmsweise gestatten, wenn diese sich gut in das Ortsbild eingliedern.

Begründung:

Eine Vorgabe von Trauf- und Gesamthöhe wird als unnötig erachtet. Es ist nicht ersichtlich, welchen Vorteil mit vorzugebenen Höhenangaben erreicht werden soll. Art 4 Abs 1 («Bauten, Anlagen und Umschwung haben in Ausmass, Form, Körnung und Massstäblichkeit den Charakter der bestehenden historischen Bebauung zu übernehmen. Projekte, die dem Gestaltungsgrundsatz nicht entsprechen, dürfen nur bewilligt werden, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.») sowie Art. 9 («Um-, Ersatz und Neubauten sind bezüglich Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild gut in das bestehende Ortsbild einzufügen.») geben dahingehend genügend Kriterien, wie ein Objekt sich einzufügen hat, sodass diesbezügliche Höhenangaben gar nicht erforderlich sind. Der kürzlich erfolgte Neubau mit der Adresse Dorfstrasse 20, GVL 537, GB 1264, zeigt deutlich auf, dass (entlang der Kantonsstrasse) eine maximale Gesamthöhe von zirka 13.50 Metern (gemessen vom Strassenniveau bis O.K. First) ortsbaulich eine Obergrenze darstellt. Höhere Gebäude als die genannte Dorfstrasse 20 sind im Einzelfall dennoch möglich und im Einzelfall situativ zu beurteilen.

Art. 13 (Dachaufbauten):

Abs 5: ~~Reine Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Überdachte Einschnitte sind an den Drittel der Dachaufbauten anzurechnen.~~

Begründung:

Überdachte (Dach-) Einschnitte entsprechen in ihrer Wirkung optisch reinen Dacheinschnitten. Sie sind im geschützten Ortsbild nicht üblich und entsprechend störend.

Art. 14 (Solaranlage):

Abs 1: ~~Aufgeständerte Anlagen sind in der schützenswerten Baugruppe nicht zulässig.~~
Abs. 2: ~~Solaranlagen sind im Ortsbild I als Dach oder Fassadenelemente baulich und farblich in die Gebäudehülle zu integrieren.~~ **Aufgeständerte Anlagen sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Die Paneele sind gemäss den Kantonalen Richtlinien (Richtlinie Solaranlage BUWD) anzuordnen und auszuführen.**

Begründung:

Solaranlagen können im geschützten Ortsbild von nationaler Bedeutung störend wirken. Es ist die bestmögliche Qualität und Eingliederung sicher zu stellen. Eine Differenzierung zwischen der schützenswerten Baugruppe und dem übrigen Geltungsbereich ist nicht nötig und entspricht nicht den Schutzziele des ISOS.

Art. 16 (Fenster):

Abs. 1: ~~Innerhalb der schützenswerten Baugruppe~~ **des Geltungsbereichs** sind die Fenster **in der Regel** in der herkömmlichen Anordnung und in Form eines stehenden Rechtecks auszubilden.

Begründung:

Fenster in Form eines stehenden Rechtecks sind für historische Ortsbilder charakteristisch (herkömmlich), so auch in Marbach. Dieses Fensterformat soll grundsätzlich für den ganzen «Geltungsbereich» übernommen werden. Mit dem Zusatz «in der Regel» kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden.

Art. 16 (Fenster):

Abs. 2: An den ~~erhaltenswerten~~ Gebäuden **der Schutzkategorie** I und II sind bei Umbauten zweiflügelige Fenster mit Sprossenteilung vorzusehen. Ausgenommen sind Schaufenster im Erdgeschoss.

Begründung:

Anpassung der Begrifflichkeit.

Art. 22 (Gutachten):

Abs. 2: Baugesuche im **Geltungsbereich** ~~der schützenswerten Baugruppe~~ und von **bei** Kulturdenkmälern und Kulturobjekten gemäss kantonalem Bauinventar ~~sind der kantonalen~~

Denkmalpflege zu unterbreiten. **bedürfen der vorgängigen Beurteilung und Zustimmung durch die Kantonale Denkmalpflege.**

Begründung: Der Geltungsbereich entspricht dem gemäss ISOS definierten «Gebiet I», welches für die Wirkung und den Erhalt des nationalen Ortsbildes als Ganzes von zentraler Bedeutung ist. Mit der Stellungnahme zu Baugesuchen wird der Qualitätssicherung Rechnung getragen. Die Ergänzung bezüglich der Beurteilung und Zustimmung durch die Kantonale Denkmalpflege bei Kulturdenkmälern und Kulturobjekten entspricht Art. 66, Abs. 2 BZR. Es kann nicht Sinn und Zweck des Bebauungsplanes sein, dahingehend eine Abweichung vom BZR zu installieren.

Bebauungsplan

Kulturobjekte gemäss Bauinventar

Antrag 1: Das Objekt «Altes Schulhaus», Dorfstrasse 19, GVL-Nr. 51, GB Nr. 262 (Koordinaten: 2'635'217 / 1'189'456) soll der Gebäudeschutzkategorie II zugewiesen werden.

Begründung: Das Bauinventar von Marbach wurde 2011 in Kraft gesetzt. Mit diesem Inventar liegen entsprechend neuere Erkenntnisse zum bauhistorischen Wert und dem Wert von einzelnen Bauten für das national bedeutende Ortsbild vor. Das Objekt «Altes Schulhaus» ist im Bauinventar als erhaltenswert verzeichnet, das ISOS führt das Objekt gar mit dem Erhaltungsziel «A» auf. Die Interessensabwägung ein einzelnes Objekt betreffend darf aus fachlicher Sicht nicht bereits im Verfahren der Bebauungsplan-Revision erfolgen. Eine Interessensabwägung soll anlässlich eines konkreten Bauvorhabens mit vorgängiger Beurteilung eines Fachgremiums und der Denkmalpflege gemacht werden.

Antrag 2: Vollständigkeitshalber sei der im Bauinventar eingetragene Brunnen innerhalb der schützenswerten Baugruppe im Plan zu kennzeichnen (Koordinaten: 2'635'202 / 1'189'279).

Begründung: Vollständige Abbildung der Inventarobjekte im Bebauungsplan.

Wir bedanken uns für den Einbezug unserer Anliegen in der weiteren Planung. Für allfällige Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns vor der Planaufgabe die Unterlagen zukommen zu lassen.

Freundliche Grüsse


Frank Bürgi
Inventarisor Bauinventar / Gebietsdenkmalpfleger ad interim
041 228 71 75
frank.buergi@lu.ch



Landwirtschaft und Wald (lawa)

Centralstrasse 33
Postfach
6210 Sursee
Telefon 041 349 74 00
lawa@lu.ch
www.lawa.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Jérôme Vonarburg
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Sursee, 4. Mai 2021 BAM

STELLUNGNAHME

Gemeinde Escholzmatt-Marbach: Bebauungsplan Marbach Dorf, Revision 2021; Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Vonarburg

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 13. April 2021 haben wir die erwähnten Unterlagen geprüft.

Wir haben zum Bebauungsplan Marbach Dorf keine Bemerkungen.

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme. Für Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Manuela Bannwart
Sachbearbeiterin
041 349 74 21
manuela.bannwart@lu.ch



SK0056909

Kanton Luzern
Dienststelle Raum und Wirtschaft
Herr Jérôme Vonarburg
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Wolhusen, 15. April 2021

Gemeinde Escholzmatt-Marbach: Revision Bebauungsplan Dorf Marbach

Sehr geehrter Herr Vonarburg

Gestützt auf Ihr E-Mail vom 13. April 2021 haben wir die erwähnten Plan- und Reglementsänderungen geprüft.

Wir unterstützen die Revision des Bebauungsplans Marbach Dorf in Bezug auf die Anpassung auf die aktuellen raumplanerischen Rahmenbedingungen, die revidierte Nutzungsplanung und die harmonisierten Baubegriffe. Aus unserer Sicht stehen den Änderungen daher keine Einwände gegenüber.

Bei der Umsetzung des Planungsinstruments wünschen wir der Gemeinde Escholzmatt-Marbach viel Erfolg.

Freundliche Grüsse
REGION LUZERN WEST

Guido Roos, Geschäftsführer

Kopie an: Gemeinde Escholzmatt-Marbach, Hauptstrasse 95, Postfach 178, 6182 Escholzmatt



Umwelt und Energie (uwe)

Zentrale Dienste

Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Jérôme Vonarburg
Murbacherstrasse 21
6003 Luzern

Luzern, 6. Mai 2021 sch

2021-1216

**Gemeinde Escholzmatt-Marbach: Bebauungsplan Marbach Dorf,
Revision 2021**

Sehr geehrter Herr Vonarburg

Wir beziehen uns auf die von Ihnen erhaltenen Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. Zusammenfassende umweltrechtliche Beurteilung

Wir haben den vorliegenden Bebauungsplan bezüglich der Auswirkung auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft. Wir beantragen deshalb, die untenstehenden Bemerkungen und Anträge in den Vorprüfungsbericht aufzunehmen und für die weitere Planung verbindlich zu erklären.

1.1. Grundwasser (Jean-Claude Bernegger)

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Gewässerschutzbereichs Au und innerhalb des Grundwasservorkommens. Alle neuen Bauten und Anlagen, welche in den Schwankungsbereich des Grundwassers reichen, benötigen eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe).

1.2. Oberflächengewässer (Jean-Claude Bernegger)

Im Geltungsbereich oder zumindest im Nahbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Gewässer. Im Norden der Steiglebach und im Süden der Bach-Nr. 352002. Bei beiden Gewässern ist der Gewässerraum raumplanerisch festgelegt. Innerhalb des festgelegten Gewässerraums ist grundsätzlich die Erstellung neuer Bauten und Anlagen nicht bewilligungsfähig.

Die vorliegenden Unterlagen wurden im Übrigen von den Fachbereichen Lärm sowie Risikoversorgung geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen zum vorliegenden Bebauungsplan.

Wir hoffen, dass unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse

sig. P. Schaller

Patrick Schaller
Geschäftsstelle
+41 41 228 64 68
patrick.schaller@lu.ch



Verkehr und Infrastruktur (vif)

Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Sternmatt
Telefon 041 318 12 12
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Dienststelle
Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Jérôme Vonarburg
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 22. April 2021 zeu/wic/VOP/Ho/ah/DBI
ID 21_433 / 2112.1442 / 2021-548

GEMEINDE ESCHOLZMATT-MARBACH

Vernehmlassung; Bebauungsplan Marbach Dorf, Revision 2021

Sehr geehrter Herr Vonarburg
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 13. April 2021 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHRSPANUNG/KANTONSSTRASSEN

Festlegung von Baulinien bedürfen einer Bewilligung des Regierungsrats. Vor der Bewilligung ist die Anpassung während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Hierbei ist zu beachten, dass die Baulinienänderung am ersten Tag der Auflage im Geoportal als solche aufgeschaltet wird (siehe Nachführungskonzept Baulinien). Dazu muss der für Gemeinde zuständige GIS-Koordinator für die Umwandlung der Plangrundlage ins entsprechende Format sowie das Aufschalten im Geoportal beauftragt werden.

NATURGEFAHREN

Aus Sicht Naturgefahren sind keine Einwände zum "Bebauungsplan Marbach Dorf, Revision 2021" gemäss den vorliegenden Unterlagen vorhanden.

Hinweis

Die Gefahrenzonen und Gewässerräume innerhalb der Bauzone (IBZ) sind bereits ausgeschieden. Diese sind weiterhin zu beachten sowie die Abstände nach Übergangsbestimmung Gewässerschutzverordnung (GschV) für den Bereich ausserhalb der Bauzone (ABZ).

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse



Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren



Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen

Luzern, 11. Mai 2021
Register br2021_037
Geschäft Stellungnahme Revision BP Marbach

Raum und Wirtschaft (rawi)
Jerome Vonarburg
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Stellungnahme: Revision Bebauungsplan Marbach Dorf /Escholzmatt

Guten Tag Jerome

Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme zur Revision «Bebauungsplan Marbach Dorf». Wir haben die Unterlagen angeschaut und geben gerne folgende Rückmeldung:

Der VVL passt das öV Angebot der effektiven Nachfrage regelmässig an (Konzept, Mengengerüst und Fahrplan). Es ist daher ratsam, dass die Gemeinde die öV-Nutzung fördert und fordert. Dies gilt nicht alleine für den Schülerverkehr, sondern auch für Firmen, bei Bauprojekten, bei der Parkraumbewirtschaftung oder auch in einer gemeindeinternen Vorbildfunktion mittels Mobilitätsmanagement. Siehe <https://www.vvl.ch/fachinformationen/mobilitaetsmanagement/>
Aus der Sicht VVL wäre eine Aussage in den Unterlagen wünschenswert.

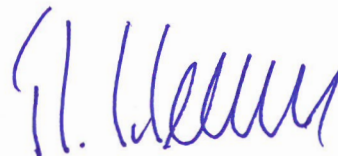
Sinnvoll wären Aussagen/Überlegungen zur Nachrüstung der Bushaltestellen gemäss BehiG Norm (Vorgabe > Umsetzung bis Ende 2023). Welche Bushaltestellen können wie und wo normgerecht gestaltet werden? Ebenfalls ist darauf zu achten, dass eine Siedlungsentwicklung rund um die bestehenden und angepassten BehiG Bushaltestellen erfolgt.

Wir hoffen mit den Ausführungen zu dienen. Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Pascal Süess
Geschäftsführer



Thomas Schemm
Angebotsplanung
Direktwahl +41 41 228 47 24
thomas.schemm@vvl.ch



Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Jérôme Vonarburg
Murbacherstrasse 21
6003 Luzern

Luzern, 14. April 2021 RE
2021-252

STELLUNGNAHME

Gemeinde Escholzmatt-Marbach Bebauungsplan Marbach Dorf, Revision 2021

Sehr geehrter Herr Vonarbug

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme und die Übermittlung der entsprechenden Unterlagen mittels AXIOMA.

Raumplanung

Bauen ausserhalb Bauzone

Der Perimeter des Bebauungsplans betrifft zwei Gebäude auf der Parzelle 22 und 23, welche sich ausserhalb der Bauzone befinden.

Bau- und Zonenreglement

Art. 1 Geltungsbereich

Die im Bau- und Zonenreglement (BZR) formulierten Bestimmungen sind auf Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone abgestimmt. Die Grundmasse, die im Art. 11, BZR formuliert sind, widersprechen den raumplanerische Vorgaben nach Art. 16 oder Art. 24ff RPG.

Es ist zu prüfen, ob diesbezüglich eine weitere Bestimmung oder Präzisierung im Bau- und Zonenreglement aufgenommen werden muss.

Art. 14 Solaranlagen

Aufgeständerte Anlagen sollen in der schützenswerte Baugruppen nicht zugelassen werden. Gemäss Art. 12, BZR müssen auf den Hauptgebäuden geneigte Dächer von 25° bis 45° erstellt werden (Ausnahme Klein- und Anbauten).

Es ist zu beachten, dass bei geneigten Dächern aufgeständerte Solaranlagen aus technischen Gründen sowieso nicht erstellt werden. Aufgeständerte Solaranlagen werden in der Regel nur bei Flachdächer installiert.

Es ist zu prüfen, ob die Formulierung präzisiert werden soll, damit im Baubewilligungsverfahren keine Widersprüche oder ein ungewollter Interpretationsspielraum geschaffen wird.

Wir verweisen auf die kantonale Richtlinie Solaranlage, in der für Steildächer zwischen «integrierte, vollflächige Anlagen» und «aufgesetzte Anlagen» unterschieden wird.

Im Weiteren haben wir keine Einwände, Bemerkungen und Hinweise zur Revision des Bebauungsplans Marbach Dorf. Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Hinweise in geeigneter Form in die weitere Planung aufzunehmen.

Freundliche Grüsse

Roland Emmenegger
Abteilungsleiter Baubewilligungen
+41 41 228 61 45
roland.emmenegger2@lu.ch