



**ESCHOLZMATT
MARBACH**
ENTLEBUCH LUZERN

Gemeindeversammlung

20. September 2023

Bericht des Gemeinderates

**an die Stimmberechtigten
der Gemeinde Escholzmatt-Marbach**



POSTAUTO-FAHRPLAN

Mit dem öffentlichen Verkehr an die Gemeindeversammlung

Hinfahrt

Escholzmatt, Bahnhof	ab	19:40 Uhr
Marbach, Post	an	19:50 Uhr

Rückfahrt

Marbach, Post	ab	22:17 Uhr
Escholzmatt, Bahnhof	an	22:30 Uhr

AKTENAUFCLAGE

Gemeindekanzlei in Escholzmatt

Ordentliche Schalteröffnungszeiten:

Montag – Freitag 08.00 Uhr – 11.30 Uhr
14.00 Uhr – 17.00 Uhr

Steueramt in Marbach

Ordentliche Schalteröffnungszeiten:

Montag, Dienstag, Donnerstag 08.00 Uhr – 11.30 Uhr
14.00 Uhr – 17.00 Uhr
Mittwoch und Freitag Termin auf Voranmeldung

PARTEIVERSAMMLUNGEN ZUR BESPRECHUNG DER GEMEINDEGESCHÄFTE



Montag, 4. September 2023, 20.00 Uhr, Restaurant Krone, Escholzmatt



Montag, 4. September 2023, 20.00 Uhr, Restaurant Rosengarten, Wiggen



Donnerstag, 14. September 2023, 20.00 Uhr



Montag, 18. September 2023, 20.00 Uhr, Restaurant Rosengarten, Wiggen

EINLADUNG ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG

**Mittwoch, 20. September 2023, 20.00 Uhr,
im Gemeindesaal Marbach**

TRAKTANDEN

1. Teilrevision Rückzonungen
 - 1.1. Orientierung zur Teilrevision Rückzonungen
 - 1.2. Beschlussfassung Zonenplan Siedlung, Änderung Escholzmatt Dorf, 1:2'000, vom 14.06.2023
 - 1.3. Beschlussfassung Zonenplan Siedlung, Änderung Marbach Dorf, 1:2'000, vom 14.06.2023
 - 1.4. Beschlussfassung Zonenplan Siedlung, Änderung Marbachegg, 1:2'000, vom 14.06.2023
 - 1.5. Beschlussfassung Zonenplan Siedlung, Änderung Wiggen, 1:2'000, vom 14.06.2023
 - 1.6. Beschlussfassung Bau- und Zonenreglement, Änderung vom 14.06.2023
2. Informationen / Verschiedenes

Aktenauflage

Die Akten liegen während 16 Tagen vor der Gemeindeversammlung den Stimmberechtigten bei der Gemeindeverwaltung in Escholzmatt und beim Steueramt in Marbach zur Einsichtnahme auf. Diese Botschaft ist auch auf der Website www.escholzmatt-marbach.ch verfügbar. Ein Kurzbericht zu den Versammlungsgeschäften wird in alle Haushaltungen verschickt.

Hinweis zum Abstimmungsverfahren und zur Stimmberechtigung

Es sind alle Schweizerinnen und Schweizer ab erfülltem 18. Altersjahr stimmberechtigt, sofern sie spätestens am 5. Tag vor der Gemeindeversammlung, d.h. am 15. September 2023, in der Gemeinde Escholzmatt-Marbach ihren politischen Wohnsitz gesetzlich geregelt haben und nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden.

Gemäss kantonalem Stimmrechtsgesetz (§§ 107, 121 und 122) gilt folgendes Verfahren für die Abstimmungen: Alle Abstimmungen über nicht erledigte Einsprachen und über weitere Anträge aus der Gemeindeversammlung sind offen durchzuführen. Für die Schlussabstimmung über die Teilrevision der Nutzungsplanung kann ein Fünftel der anwesenden Stimmberechtigten eine geheime Abstimmung und zwei Fünftel können eine Abstimmung an der Urne verlangen.

Escholzmatt, 16. August 2023

Gemeinderat Escholzmatt-Marbach

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Einladung mit Traktandenliste	1
Inhaltsverzeichnis	2
Traktandum 1 Teilrevision Rückzonungen	3
1 Auslöser und Ziel der Teilrevision der Nutzungsplanung	3
2 Planungsablauf	3
3 Aktenauflage Gemeindeversammlung und Beschlussfassung	4
4 Kriterien zur Beurteilung der Rückzonungsflächen	5
5 Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)	5
6 Von der Rückzonung betroffene Grundstücke	5
7 Einwohnerkapazitäten	7
8 Baufristen	7
9 In der Bauzone verbleibende Flächen	7
10 Rechtswirkung der Planauflage	7
11 Darstellung der Zonenplan-Änderungen	8
12 Übersichtspläne Umzonungen (orientierend)	8
13 Entschädigungen bei Rückzonungen	8
14 Orientierung über das Auflageverfahren	8
15 Zonenplan Siedlung, Änderung Escholzmatt Dorf	9
16 Zonenplan Siedlung, Änderung Marbach Dorf	14
17 Zonenplan Siedlung, Änderung Marbachegg	23
18 Zonenplan Siedlung, Änderung Wiggen	31
19 Bau- und Zonenreglement, Änderung	32
20 Orientierung über das weitere Vorgehen nach der Gemeindeversammlung	34
Bericht der Controlling-Kommission Gemeindeversammlung	35

TRAKTANDUM 1 – TEILREVISION RÜCKZONUNGEN

1 Auslöser und Ziel der Teilrevision der Nutzungsplanung

Mit der Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700, Raumplanungsgesetz, RPG) per 1. Mai 2014 sind Kantone und Gemeinden aufgefordert, u. a. die überdimensionierten Bauzonen zu verkleinern (Art. 15 Abs. 2 RPG). Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG). Der Kanton Luzern hat im Jahr 2015 seinen Kantonalen Richtplan revidiert. Dieser schreibt für die jeweilige Gemeindekategorie das zulässige Wachstum der Bauzonen fest und definiert die Voraussetzungen für die Rückzonungen. Im Kanton Luzern müssen Gemeinden, die auch unter Annahme eines hohen Bevölkerungswachstumsszenarios im nächsten Planungshorizont überdimensionierte Bauzonen aufweisen, ihre Bauzonen reduzieren. Massgebend sind dabei die Kriterien der Zweckmässigkeit und der Verhältnismässigkeit. Gemäss Koordinationsaufgabe S1-9 des Kantonalen Richtplans hat das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) eine Strategie für den Umgang mit überdimensionierten Bauzonen erarbeitet. Folgende Website des Kantons Luzern beantwortet die wichtigsten Fragen bezüglich der Rückzonungen: <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung>. Ziel der Teilrevision ist die Verkleinerung der überdimensionierten Bauzonen in der Gemeinde Escholzmatt-Marbach. Nach der Genehmigung dieser Teilrevision sind die Bauzonen wieder RPG-konform und die Gemeinde erhält so einen gewissen Spielraum für die künftige Entwicklung.

2 Planungsablauf

Bereits im Rahmen der 2015 gestarteten und im April 2018 abschliessend vorgeprüften Gesamtrevision der Ortsplanung (genehmigt im Februar 2020) und dann mit Schreiben vom 11. Juni 2018 wurde die Gemeinde Escholzmatt-Marbach vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern informiert, dass sie aufgrund ihrer Bauzonenüberkapazität als Rückzungsgemeinde gilt und ihre Bauzonen zu verkleinern hat. Das BUWD hat mit diesem Schreiben Vorschläge für mögliche Rückzonungsflächen unterbreitet. Die vom BUWD als Rückzonungsflächen bezeichneten Parzellen wurden mit RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 von der Genehmigung der Gesamtrevision ausgenommen mit dem Auftrag, die Rückzonungsstrategie in einer anschliessenden separaten Teilrevision umzusetzen.

Daraufhin fand am 26. Oktober 2018 eine Besprechung zwischen der Gemeinde und der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zur Erläuterung der Rückzonungsstrategie statt. Die Gemeinde hat in Abstimmung mit der Ortsplanungskommission einen Entwurf zur Rückzonungsstrategie erarbeitet und am 12. März 2019 zur Stellungnahme bei der Dienststelle rawi eingereicht. Eine weitere Besprechung mit der Dienststelle rawi fand am 27. November 2019 statt. Am 11. Dezember 2019 folgte die Stellungnahme des BUWD mit verbindlicher Festlegung der Rückzonungsflächen. In der Folge hat die Gemeinde mit betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Gespräche geführt. Die Gemeinde hat anschliessend das Dossier Teilrevision Rückzonungen mit dem Planungsbericht am 20. Juli 2020 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der abschliessende Vorprüfungsbericht des BUWD datiert vom 29. April 2021. Demnach weisen die Bauzonen der Gemeinde eine rechnerische Überkapazität von 7.4 ha auf. 3.2 ha wären gemäss Stellungnahme des BUWD auszuzonen, davon könnten 0.6 ha aufgrund zurzeit fehlender Verhältnismässigkeit aber nicht rückgezont werden.

Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden während des Verfahrens durch die Gemeinde direkt informiert und erhielten die Möglichkeit, ergänzende Nachweise und Unterlagen zu liefern, die dem Kanton mit dem Planungsbericht eingereicht wurden.

3 Aktenauflage Gemeindeversammlung und Beschlussfassung

Die Vorlage besteht aus folgenden grundeigentümergebundenen Dokumenten, die der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt werden:

- Zonenplan Siedlung, Änderung Escholzmatt Dorf, 1:2'000, vom 14.06.2023
- Zonenplan Siedlung, Änderung Marbach Dorf, 1:2'000, vom 14.06.2023
- Zonenplan Siedlung, Änderung Marbachegg, 1:2'000, vom 14.06.2023
- Zonenplan Siedlung, Änderung Wiggen, 1:2'000, vom 14.06.2023
- Bau- und Zonenreglement, Änderung, vom 14.06.2023

Die wichtigsten Änderungen sind im Folgenden kurz zusammengefasst. Die ausführlichen Erläuterungen aller Planungsinhalte können dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV entnommen werden. Orientierend liegen ausserdem folgende Unterlagen auf:

- Zonenplan Siedlung, nach Änderung Escholzmatt Dorf, 1:2'000, vom 14.06.2023
- Zonenplan Siedlung, nach Änderung Marbach Dorf, 1:2'000, vom 14.06.2023
- Zonenplan Siedlung, nach Änderung Marbachegg, 1:2'000, vom 14.06.2023
- Zonenplan Siedlung, nach Änderung Wiggen, 1:2'000, vom 14.06.2023
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Teilrevision Rückzonungen vom 07.08.2023
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Kanton Luzern, Stellungnahme vom 11. Dezember 2019, Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Kanton Luzern, Vorprüfungsbericht vom 29. April 2021

Die Botschaften des Gemeinderats zur 1. und 2. öffentlichen Auflage der Teilrevision Rückzonungen sind integraler Bestandteil, soweit nicht ausdrücklich auf Änderungen hingewiesen wird.

Die definitive Aktenauflage (Gemeindeverwaltung, Website Gemeinde) bleibt vorbehalten, sie erfolgt 16 Tage vor der Gemeindeversammlung (§ 17 Gemeindeordnung).

Die Stimmberechtigten haben jeden Teil-Zonenplan separat zu beschliessen (siehe Traktandenliste). Bei der Behandlung der einzelnen Zonenpläne wird zuerst über allfällige zurückgezogene und gütlich erledigte Einsprachen orientiert. Über diese haben die Stimmberechtigten keinen Beschluss zu fassen. Anschliessend folgt die Beschlussfassung zu den Einsprachen, die nicht erledigt werden konnten. Gemäss § 63 Abs. 1 PBG kann der Gemeinderat nur eine Abweisung oder ein Nichteintreten beantragen und muss dies begründen. Die Stimmberechtigten beschliessen demnach über den Antrag des Gemeinderates und nicht über die Anträge bzw. Eventualanträge der Einsprecher. Die im Rahmen der Behandlung der einzelnen Einsprachen (Einzelberatung) beschlossenen Änderungen und Ergänzungen gelten nur unter Vorbehalt der Beschlussfassung zum jeweiligen Änderungsplan (sog. Schlussabstimmung §§ 118, 120 Stimmrechtsgesetz StRG). Der Antrag an die Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung erfolgt jeweils unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den Einsprachen.

Wer nicht stimmberechtigt ist, darf an der Gemeindeversammlung weder das Wort ergreifen noch Anträge stellen (§ 104 Abs. 4 StRG). Dies gilt auch für betroffene Grundeigentümerschaften. Es sind jedoch die Verfahrensbeschlüsse anlässlich der Gemeindeversammlung selbst massgebend.

4 Kriterien zur Beurteilung der Rückzonungsflächen

Die von der Dienststelle rawi ermittelten Flächen wurden anhand folgender Kriterien überprüft und für eine Rückzonung beurteilt:

4.1 Raumplanerische Zweckmässigkeit

In einem ersten Schritt wurde die Zweckmässigkeit nach folgenden Kriterien bewertet:

- Bestehende Bebauung,
- Lage innerhalb der Gemeinde,
- Lage in der Bauzone,
- Erschliessung nach Art. 19 RPG (Strasse, Leitungen, öffentlicher Verkehr),
- Bebaubarkeit der Parzelle (Vorliegen von Einschränkungen wie Abstände, Naturgefahren usw.).

4.2 Verhältnismässigkeit

Wurde die raumplanerische Zweckmässigkeit einer Rückzonung bejaht, wurde in einem zweiten Schritt geprüft, ob die Rückzonung verhältnismässig ist. Massgebend waren folgende Kriterien:

- Dauer der Einzonung,
- bestehender rechtsgültiger Gestaltungs- oder Bebauungsplan,
- Bauabsicht, eingereichtes Bauprojekt (vor Bekanntwerden der Rückzonungsstrategie).

5 Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Das Planungsbüro suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde für die Teilrevision der Nutzungsplanung einen umfassenden Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) erstellt. In Kapitel 5 des Planungsberichts werden alle betroffenen Grundstücke detailliert abgehandelt. In Kapitel 5.1 werden alle Rückzonungsflächen, die in die Landwirtschafts- oder Verkehrszone umgezont werden, nach folgendem Schema beurteilt: In einer Tabelle werden pro Gebiet alle betroffenen Grundstücke aufgelistet. Es wird die Fläche des jeweiligen Grundstücks angegeben, welche umgezont wird. Anschliessend werden alle Kriterien der Zweck- und Verhältnismässigkeit abgehandelt. In den Erwägungen wird das Resultat dieser Kriterienprüfung erläutert. Unter «Entscheid» wird das Ergebnis zusammengefasst und es wird festgehalten, welche planerischen Massnahmen für die jeweiligen Flächen umgesetzt werden. Der erläuternde Bericht steht auf der Homepage sowie auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht zur Verfügung.

6 Von der Rückzonung betroffene Grundstücke

6.1 Umzonung von Grundstücken in die Landwirtschafts- und Verkehrszone

Die nachfolgenden Grundstücke bzw. Flächen werden in die Landwirtschafts- oder Verkehrszone umgezont:

Abkürzungen: Wohnzone D (W/D); im Rahmen der Gesamtrevision nicht genehmigt (n.g.); Verkehrszone (Vz); Wohnzone C (W/C); Dorfzone (D); Ferienhauszone (F); Grünzone (Gr); Landwirtschaftszone (Lw)

Ortsteil	Parzellen Nr.	Bauzone bisher	Bauzone neu	Fläche für Auszonung
Escholzmatt	2512	W/D (n.g.)	Lw	500 m ²
Escholzmatt	2512	W/D (n.g.)	Vz	1 m ²
Escholzmatt	2544	W/D (n.g.)	Lw	255 m ²
Escholzmatt	2544	W/D (n.g.)	Vz	22 m ²

Ortsteil	Parzellen Nr.	Bauzone bisher	Bauzone neu	Fläche für Auszonung
Escholzmatt	2350	W/D (n.g.)	Lw	1'105 m ²
Marbach	1140	W/D (n.g.)	Lw	625 m ²
Marbach	1141	W/D	Lw	514 m ²
Marbach	1141	W/D	Vz	29 m ²
Marbach	1142	W/D (n.g.)	Lw	445 m ²
Marbach	1142	W/D (n.g.)	Vz	39 m ²
Marbach	1143	W/D/Lw (n.g.)	Lw	514 m ²
Marbach	1143	W/D/Lw (n.g.)	Vz	39 m ²
Marbach	1144	Vz (n.g.)	Lw	292 m ²
Marbach	1191	W/D (n.g.)	Lw	379 m ²
Marbach	1192	W/D (n.g.)	Lw	462 m ²
Marbach	1193	W/D (n.g.)	Lw	410 m ²
Marbach	1194	W/D (n.g.)	Lw	436 m ²
Marbach	1195	W/D (n.g.)	Lw	481 m ²
Marbach	1196	W/D (n.g.)	Lw	412 m ²
Marbach	1198	Lw (n.g.)	Lw	459 m ²
Marbach	1199	Lw (n.g.)	Lw	453 m ²
Marbach	1200	W/D (n.g.)	Lw	1'622 m ²
Wiggen	704	W/C	Lw	139 m ²
Marbach	114	W/D (n.g.)	Lw	534 m ²
Marbach	1202	D (n.g.)	Lw	592 m ²
Marbachegg	1086	F (n.g.)	Lw	3'741 m ²
Marbachegg	1246	Gr	F	-645 m ²
Marbachegg	1247	F (n.g.)/Gr	Lw	1'046 m ²
Total Rückzonungen				14'901 m²

6.2 Umzonung von Grundstücken in eine Bauzone ohne Einwohnerkapazitäten nach Konkretisierung der Gemeinde

In Kap. 5.3 des Planungsberichts werden Flächen nach demselben Schema abgehandelt, die gemäss rawi Rückzonungsflächen zur Konkretisierung durch die Gemeinde sind. Hier gibt es neben einer Auszonung in die Landwirtschaftszone auch andere planerische Möglichkeiten, um diese dauerhaft von einer Überbauung freizuhalten. Diese Flächen werden entweder der Grünzone (Gr) oder der Arbeitszone 1 (Ar1) zugewiesen. Bei einzelnen Parzellen wird eine Baulinie festgelegt.

Abkürzungen: Wohnzone D (W/D); nicht genehmigt (n.g.); Wohnzone C (W/C); Ferienhauszone (F); Grünzone (Gr); Wohn- und Arbeitszone A (WAr/A); Arbeitszone1 (Ar1)

Ortsteil	Parzellen Nr.	Bauzone bisher	Bauzone neu	Fläche für Auszonung
Marbach	965	W/D (n.g.)	Gr	64 m ²
Marbachegg	974	F (n.g.)	Gr	353 m ²
Escholzmatt	2446	W/C (n.g.)	Gr	476 m ²
Escholzmatt	27	WAr/A (n.g.)	Gr	444 m ²
Escholzmatt	889	WAr/A (n.g.)	Ar1	1'905 m ²
Marbach	1045	W/D (n.g.)	Gr	138 m ²
Marbach	1078	W/D	Gr	372 m ²
Total Umzonungen (Konkretisierung Gemeinde)				3'752 m²

6.3 Gesamtfläche Umzonungen

Insgesamt werden 18'653 m² (1.87 ha) Bauzonen umgezont. Davon werden 1.49 ha der Landwirtschafts- oder Verkehrszone zugewiesen und 0.38 ha werden in andere Bauzonen ohne Einwohnerkapazitäten umgezont. Bei den übrigen potenziellen Rückzonungsflächen beurteilt die Gemeinde eine Auszonung als zurzeit nicht verhältnismässig.

Total Rückzonungen	14'901 m ²
Total Umzonungen (Konkretisierung Gemeinde)	3'752 m ²
Total	18'653 m²

7 Einwohnerkapazitäten

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan (Stand 1. Januar 2020) verfügt die Gemeinde Escholzmatt-Marbach nach Berechnungen des Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tools (LUBAT) über eine theoretische Einwohnerkapazität von 5'600 Personen. Mit der vorliegenden Teilrevision Rückzonungen vermindert sich die Kapazität theoretisch um rund 124 auf 5'476 Personen.

Bei der Anwendung des Wachstumsfaktors von 0.4 % pro Jahr beträgt die massgebende Einwohnerzahl im Jahr 2035 für die Beurteilung eines künftigen Einzonungsbedarfs ca. 4'700 Einwohner.

8 Baufristen

Bei einigen Flächen wird eine Rückzonung zwar als raumplanerisch zweckmässig, zurzeit jedoch als nicht verhältnismässig beurteilt. Wenn diese Flächen bis Ende 2025 nicht überbaut sind, erhalten sie per 1. Januar 2026 ebenfalls den Status als Rückzonungsfläche und sind ab diesem Zeitpunkt von einer Bebauung freizuhalten. Das betrifft nur noch die Parzellen mit Nrn. 2353 und 2447 (GB Escholzmatt). Die Parzellen mit Nrn. 2532 und 2543 (Gestaltungsplan Wiggenguët) sind in der Zwischenzeit überbaut worden. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden von der Gemeinde orientiert. Dies gilt sinngemäss auch für die Flächen, welche die Gemeinde anders beurteilt, als dies im Vorprüfungsbericht gefordert wird, wobei aufgrund der Länge des Planungsverfahrens eine Frist von zwei Jahren ab Rechtskraft der vorliegenden Teilrevision für die Eingabe eines bewilligungsfähigen Baugesuchs festgelegt wird sowie eine weitere Frist von zwei Jahren ab erteilter Baubewilligung für die Realisierung der Überbauung. Die Gemeinde schliesst mit der Grundeigentümerschaft jeweils einen Vertrag zur Baupflicht im Sinne von § 38 Abs. 2 PBG ab.

9 In der Bauzone verbleibende Flächen

Im Planungsbericht (Kapitel 5.6) werden ferner Flächen abgehandelt, die nicht rückgezont werden, da aktuelle Erkenntnisse und Nachweise zur Zweck- und Verhältnismässigkeit vorliegen. Zu Beginn des Planungsprozesses waren diese Flächen noch als potenzielle Rückzonungsflächen gemäss den oben aufgelisteten Kriterien beurteilt worden. Zudem beurteilt die Gemeinde die Zweck- oder Verhältnismässigkeit bei manchen Flächen abweichend vom Vorprüfungsbericht des BUWD.

10 Rechtswirkung der Planaufgabe

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

11 Darstellung der Zonenplan-Änderungen

In den Änderungsplänen sind alle Änderungen farblich dargestellt. Die unveränderten Bauzonenflächen sind grau eingefärbt. In den Plänen nach Änderung ist die Situation nach genehmigter Teilrevision der Nutzungsplanung ersichtlich (orientierend).

12 Übersichtspläne Umzonungen (orientierend)

Mit dieser Botschaft werden zwei Übersichtspläne 1:5'000 zu den Umzonungen abgebildet. Diese Übersichtspläne zeigen die Umzonungen in den Gebieten Escholzmatt Dorf, Wiggen, Marbach Dorf und Marbachegg. Die Übersichtspläne sind nicht verbindlich. Verbindlich sind die bei der Gemeindeverwaltung aufliegenden Originalpläne.

13 Entschädigungen bei Rückzonungen

Die von einer Rückzonung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können beim Präsidenten der kantonalen Schätzungskommission nach Enteignungsgesetz innert zehn Jahren nach Rechtskraft der Genehmigung der Nutzungsplanung eine begründete Entschädigungsforderung stellen (§ 79 Enteignungsgesetz, EntG, SRL 730). Der Gesetzgeber spricht von einer «materiellen Enteignung», weil der Eigentümer derselbe bleibt, aber das Eigentum einen anderen Wert haben kann. Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen einer «Auszonung», die oft zu einer Entschädigung führt, und einer «Nichteinzonung», die selten entschädigt wird. Eine «Nichteinzonung» liegt vor, wenn ein Grundstück einer Nichtbauzone zugewiesen wird, um den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes (RPG) zu entsprechen. Bei Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen entspricht die Nutzungsplanung nicht den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes (RPG). Die Hürden für eine Entschädigung in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen sind dementsprechend hoch. Der Gemeinderat verweist auf das Merkblatt «Entschädigung bei Rückzonungen» des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements unter <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung>.

14 Orientierung über das Auflageverfahren

Die öffentliche Auflage fand in der Zeit vom 16. August bis 15. September 2021 statt. Die aufgelegten Unterlagen entsprachen grösstenteils den im Vorprüfungsbericht vom Kanton geforderten Auflagen und Anpassungen. Fristgerecht gingen neun Einsprachen ein. Im Februar 2022 wurden mit den Einsprechern Einspracheverhandlungen durchgeführt und versucht, jeweils eine gütliche Erledigung mit den Einsprechern zu erzielen.

Die öffentliche Auflage ist gemäss § 62 PBG bei wesentlichen Änderungen für betroffene Dritte zu wiederholen. Da die Rückzonungen von hohem öffentlichem Interesse sind, wurden die aufgrund der Einsprachenerledigung vorgenommenen Änderungen erneut öffentlich aufgelegt, auch wenn es sich um unwesentliche Änderungen handelt. Ebenfalls wurden einige Eventualanträge von Einsprechern aufgelegt, mit denen keine Einigung erzielt werden konnte, damit bei einer allfälligen Annahme durch die Gemeindeversammlung das Verfahren korrekt durchgeführt und das rechtliche Gehör gewährt wurde. Die bereinigten Unterlagen der Teilrevision Rückzonungen wurden vom 8. August bis 6. September 2022 erneut öffentlich aufgelegt. Während der zweiten öffentlichen Auflage gingen zwei Einsprachen ein, die teilweise gutgeheissen werden konnten. Die kantonale Dienststelle rawi hat eine Einsprache zur Änderung aufgrund einer Einsprachenerledigung erhoben sowie gegen einige Eventualanträge.

Die Botschaften zu den beiden öffentlichen Auflagen dienen als verbindliche Beratungsgrundlagen für die Gemeindeversammlung, sofern in dieser Botschaft nicht ausdrücklich auf Änderungen hingewiesen wird.

An den Einspracheverhandlungen hatte der Gemeinderat aufgrund der Vorgabe des Kantons keinen oder nur einen sehr geringen Ermessensspielraum. Die Einspracheverhandlungen führten zu folgendem Ergebnis:

	Anzahl
Einsprachen, die vorbehaltlos und ohne materielle Änderungen an der Vorlage zurückgezogen wurden oder erledigt werden konnten	3 1 Teilantrag
Einsprachen, die durch Änderungen an der Vorlage erledigt werden konnten	1 1 Teilantrag
Einsprachen, die abzuweisen sind	7

Einsprachen, die ohne Änderungen an der Vorlage gütlich erledigt werden konnten, werden nicht in dieser Botschaft behandelt und den Stimmberechtigten nicht zur Beschlussfassung vorgelegt (vgl. § 62 Abs. 3 und § 63 Abs. 1 PBG). Die Erläuterungen dazu können dem Planungsbericht Abs. 9.1 und 9.2 entnommen werden.

15 Zonenplan Siedlung, Änderung Escholzmatt Dorf

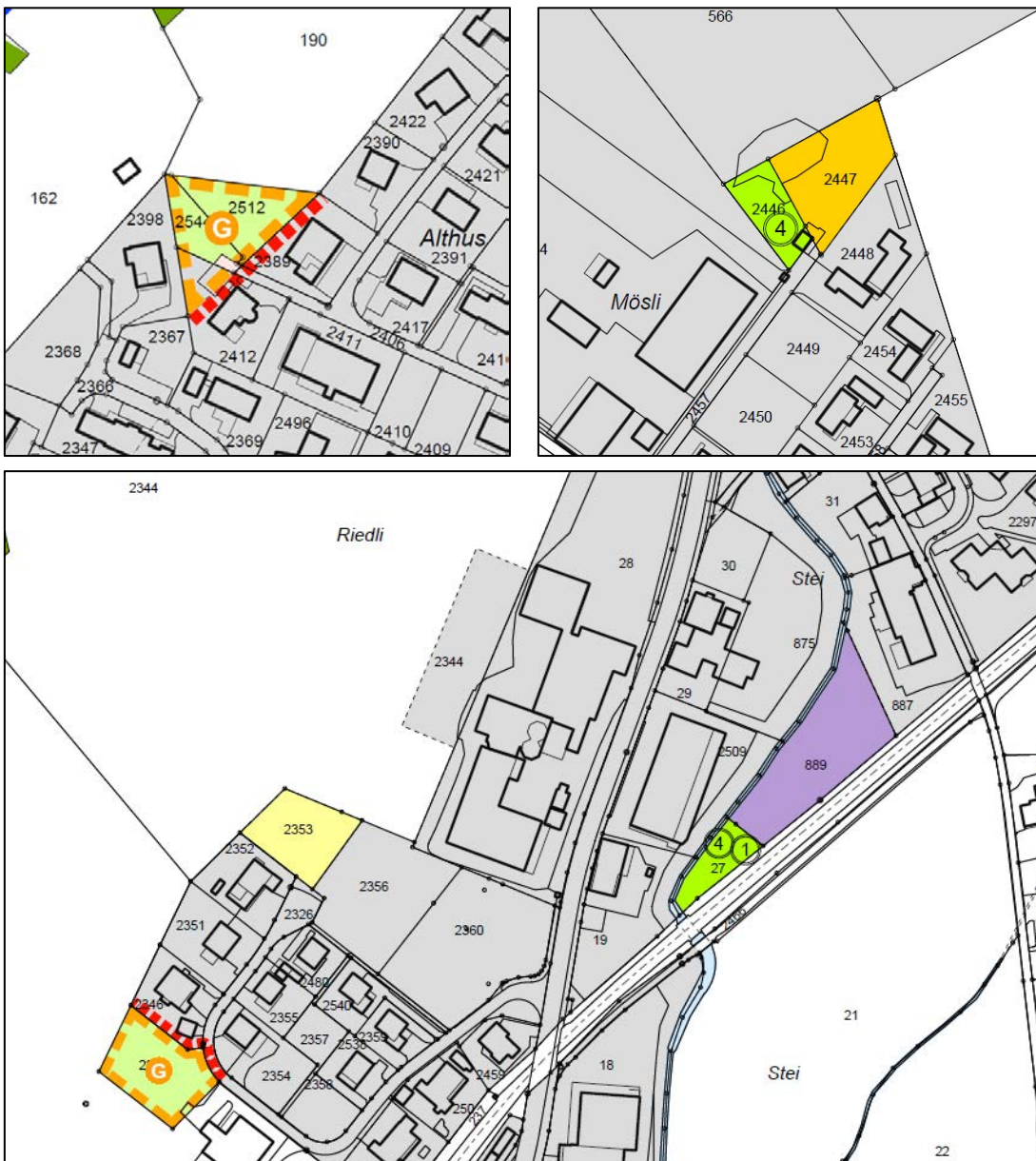
Für die vom Kanton vorgegebenen Rückzonungsflächen hat die Gemeinde eine Beurteilung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit sowie eine vertiefte Interessenabwägung vorgenommen. Die öffentliche Auflage entspricht grösstenteils dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern vom 29. April 2021. Detaillierte Erläuterungen sind dem Planungsbericht der suisseplan Ingenieure AG zur Teilrevision Rückzonungen (Stand Erlass) zu entnehmen. Im Zonenplan Siedlung Teil Escholzmatt Dorf sind im Ortsteil Escholzmatt die nachfolgenden Grundstücke von einer Umzonung betroffen. Gegenüber der öffentlichen Auflage haben sich aufgrund der Einsprachenerledigung keine Änderungen ergeben.

15.1 Betroffene Grundstücke

Abkürzungen: Wohnzone C (W/C), Wohnzone D (W/D), Wohn- und Arbeitszone A (WAr/A), Arbeitszone 1 (Ar1), Verkehrszone (Vz), Grünzone (Gr), Landwirtschaftszone (Lw), nicht genehmigt (n.g.)

Ortsteil, Lage	GS Nr.	Bisher	Neu	m ²
Escholzmatt, Althus	2512	W/D (n.g.)	Lw	500
Escholzmatt, Althus	2512	W/D (n.g.)	Vz	1
Escholzmatt, Althus	2544	W/D (n.g.)	Lw	255
Escholzmatt, Althus	2544	W/D (n.g.)	Vz	22
Escholzmatt, Stei/Grossried	2350	W/D (n.g.)	Lw	1'105
Escholzmatt, Mösli	2446	W/C (n.g.)	Gr	476
Escholzmatt, Stei	27	WAr/A (n.g.)	Gr	444
Escholzmatt, Stei	889	WAr/A (n.g.)	Ar1	1'905

Abb. 1 Ausschnitte Zonenplan Siedlung Änderung Escholzmatt Dorf, Stand Erlass



15.2 Nicht erledigte Einsprachen

Grundstück Nr. 2353, Ried, Escholzmatt, Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD), Luzern (Einsprache Nr. 2, vgl. 5.7.1 Planungsbericht)

Die Dienststelle rawi hat gegen die Teilrevision Rückzonungen (1. öffentliche Auflage sowie 2. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Auf eine Einspracheverhandlung wurde seitens Einsprecherin verzichtet. An der Einsprache wird festgehalten.

Wortlaut Anträge Einsprecherin 1. öffentliche Auflage:

(1) Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sei zu überarbeiten und es seien die Rückzonungen auf den Parzellen Nr. 2353 (GB Escholzmatt) und Nrn. 1118, 1163 und 1246 (GB Marbach) gemäss dem Vorprüfungsbericht des BUWD vom 29. April 2021 vorzunehmen.

Auszug Begründung Einsprecherin:

Dem Belassen der Parzelle Nr. 2353 in der Bauzone wird trotz der geltend gemachten Bauabsichten nicht zugestimmt, da diese zu wenig konkret sind und die Beurteilungskriterien des BUWD nicht erfüllt sind.

Mit Schreiben vom 6. Januar 2022 verzichtet die Dienststelle rawi auf eine Einspracheverhandlung, da im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens die Gründe der Gemeinde für die Nicht-Rückzonung bereits eingehend mit der rawi beraten wurden. Zur erhobenen Einsprache sieht die Dienststelle rawi keinen Verhandlungsspielraum zur Änderung des Antrags.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Gemeinderat hält daran fest, dass eine Auszonung der Parzelle Nr. 2353 als nicht verhältnismässig beurteilt wird. Ein Bauprojekt und eine Kaufabsichtserklärung liegen vor, der Gestaltungsplan wurde zudem erst 2012 revidiert. Es handelt sich um ein junges Paar, das die Parzelle mit einem Einfamilienhaus überbauen möchte. Der Gemeinde ist sehr daran gelegen, jungen Einheimischen in der Phase der Familiengründung die Möglichkeit zu geben, an guter Lage ein Eigenheim zu realisieren.

Es wird eine Frist zur Überbauung im Sinne von § 38 Abs. 2-5 PBG festgelegt. Sofern innert 2 Jahren nach Rechtskraft der vorliegenden Teilrevision kein bewilligungsfähiges Baugesuch eingereicht und nach Rechtskraft der erteilten Baubewilligung die Überbauung der Parzelle Nr. 2353 innert 2 Jahren nicht realisiert werden sollte, ist die Parzelle rückzuzonen, falls dannzumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird. Bei ungenutztem Ablauf dieser Fristen wird die Parzelle Nr. 2353 ohne Möglichkeit einer neuen Fristansetzung rückgezont. Die Gemeinde schliesst mit der Grundeigentümerschaft einen Vertrag zur Baupflicht im Sinne von § 38 Abs. 2 PBG ab.

Antrag Gemeinderat

- Die Einsprache der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD), die Teilrevision der Ortsplanung zu überarbeiten und insbesondere die Parzelle Nr. 2353 auszuzonen, sei abzuweisen.

Grundstück Nr. 2350, Ried, Escholzmatt, Dürr-Pfeiffer Herbert und June, Escholzmatt (Einsprache Nr. 4, vgl. 5.1.2 Planungsbericht)

Die Einsprecher haben gegen die Teilrevision Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben.

Wortlaut Anträge Einsprecher 1. öffentliche Auflage:

(1) Die für das Grundstück Nr. 2350, GB Escholzmatt, öffentlich aufgelegte Rückzonung sei aufzuheben.

(2) Das Grundstück Nr. 2350, GB Escholzmatt, sei zu parzellieren und gemäss beigelegtem Plan teilweise in der Wohnzone D (W/D) zu lassen und teilweise in die Landwirtschaftszone umzuzonen.

(3) Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Escholzmatt-Marbach.

Auszug Begründung Einsprecher:

(1) Der Eigentümer trage als Unternehmer massgeblich zum Erhalt des Dorfes und der Arbeitsplätze bei. Die Bauzonenreserven seien limitiert und Escholzmatt würde, da Marbach vor der Gemeindefusion noch eingezont hat, nun ungerecht behandelt. Die Rückzonungskriterien würden nicht zutreffen betreffend Einbettung und Lage des Grundstücks, Entwicklungs-/Verkaufsabsichten seien vorhanden. Treu und Glauben würden verletzt.

(2) Der durchgehende Bewirtschaftungsweg sei nicht als Ausschluss einer künftigen Bebauung zu werten. Alternativ zur gänzlichen Rückzonung bestünde die Variante zur Aufteilung des Grundstücks zugunsten des Bewirtschaftungswegs auf Bau- und Landwirtschaftsland. Damit könne ein geschlossenes, der bestehenden Geländeform folgendes Siedlungsbild erreicht werden, das Quartier als Einheit erscheinen und an Qualität gewinnen.

Einspracheverhandlung

Am 21. Februar 2022 fand eine Einspracheverhandlung statt. Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden. Damit die Parzelle innerhalb des Baugebietes bleibt, wurde von der Eigentümerschaft die Variante einer Grünzone zur Diskussion gestellt. Die Parzelle könnte allenfalls dem Quartier als Spielplatz angeboten werden. Den Einsprechern wurde angeboten, die Einsprache mit einem neuen Eventualantrag (Grünzone) zu ergänzen. Mit Schreiben vom 31. März 2022 wurde eventualiter beantragt, das Grundstück Nr. 2350 in eine Grünzone umzuzonen.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Gemeinderat anerkennt ausdrücklich die Leistungen des Einsprechers als Unternehmer, hält aber an seiner Beurteilung fest. Die Gemeinde hat bereits entgegen dem Vorprüfungsbericht auf eine Rückzoning von GS Nr. 2353 verzichtet, die der gleichen Grundeigentümerschaft gehört, da dieses einen zweckmässigen Abschluss des Siedlungsgebietes bildet und Kaufinteressen bestehen. GS Nr. 2350 liegt hingegen peripher am Bauzonenrand auf ansteigendem Terrain. Der Eventualantrag wurde von der Ortsplanungskommission geprüft. Die Parzelle wird landwirtschaftlich genutzt und mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren, die Umzoning in eine Grünzone mit Nutzung als Spielplatz wird daher als unzweckmässig beurteilt. Aus diesem Grund wird der nachträgliche Eventualantrag nicht zur Abstimmung gebracht.

Zonenplanänderung 1. öffentliche Auflage



Beilageplan Einsprache Dürr-Pfeiffer Herbert und June



Legende

	Wohnzone D
	Landwirtschaftszone
	Neue Grenze

Anträge Gemeinderat

- Die Einsprache von Dürr-Pfeiffer Herbert und June, die für das Grundstück Nr. 2350 öffentlich aufgelegte Rückzoning sei aufzuheben, sei abzuweisen.
- Der Antrag, das Grundstück Nr. 2350 sei zu parzellieren und gemäss Beilage teilweise in der Wohnzone D zu belassen und teilweise in die Landwirtschaftszone umzuzonen, sei abzuweisen.

Grundstücke Nrn. 2353 und 2447, Stei/Grossried und Mösli, Escholzmatt, Pro Natura Schweiz, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, WWF Luzern und Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (Einsprache Nr. 8, vgl. 5.1.7 und 5.7.2 Planungsbericht)

Die Einsprecher haben gegen die Teilrevision Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Auf eine Einspracheverhandlung wurde verzichtet.

Wortlaut Anträge Einsprecher 1. öffentliche Auflage:

(1) Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung (Rückzonungen) sei zu überarbeiten. Namentlich seien mehr Rückzonungen vorzunehmen.

(2) Auf die ergänzende Zweckbestimmung im BZR Art. 38 zu den Grünzonen sei zu verzichten.

(3) Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der öffentlichen Hand.

Auszug Begründung Einsprecher zur 1. öffentlichen Auflage:

Gemäss Auflageakten müsste die Gemeinde Escholzmatt-Marbach rein rechnerisch ca. 7.4 ha Bauland aus- bzw. rückzonen, um dem Raumplanungsrecht zu entsprechen (...). Gemäss verbindlicher Vorgabe der Dienststelle RAWI muss die Gemeinde in der aktuellen TZP mindestens 3.2 ha aus-/ rückzonen. Leider plant die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung lediglich Aus- und Rückzonungen von ca. 1.88 ha Bauland. Dies entspricht der Reduktion der übergrossen Baulandüberreserven um weniger als 30 %. Wir beurteilen dies als ein grobes und widerrechtliches Missachten der raumplanungs- und baurechtlichen Vorgaben und beantragen, dass die Gemeinde weitere massgebliche Flächen aus- bzw. rückzont. Es fehlen aktuell noch mind. 1.3 ha Aus-/Rückzonungen, um schon nur den – vor dem Hintergrund der Anforderungen von Art. 15 RPG – ungenügenden und zu grosszügigen Vorgaben des BUWD zu genügen.

Vorschläge zu weiteren Aus-/Rückzonungen: Parz. Nr. 1118, Parz. Nr. 1163, Parz. Nr. 1246, Parz. Nr. 2353, bei welchen die Gemeinde gegenüber dem Vorprüfungsbericht des BUWD vom 29.04.2021 abweicht, sowie weiter Parz. Nr. 76, Parz. Nr. 690, Parz. Nr. 988, Parz. Nr. 994, Parz. Nr. 1140, Parz. Nr. 1247, Parz. Nr. 2447.

Erwägungen des Gemeinderates

Im Rahmen der Rückzonungsstrategie sowie der nun vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wurden sämtliche vom Kanton vorgeschlagenen und in den Beilagenplänen gekennzeichneten Rückzonungsflächen gemäss Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 nach den Kriterien der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit beurteilt. Die von der Gemeinde erarbeitete Teilrevision Rückzonungen entspricht weitgehend dem Vorprüfungsbericht des BUWD vom 29. April 2021. Wo diese punktuell vom Vorprüfungsbericht abweicht, wird die Verhältnismässigkeit der Auszonungen anders beurteilt, für solche Flächen wird eine Baufrist festgelegt.

Bei einer vollumfänglichen Gutheissung der Einsprache müsste das Auflageverfahren wiederholt werden, da eine Änderung der Zonenpläne ohne Durchführung des ordentlichen Ortsplanungsverfahrens und dem Gewähren des rechtlichen Gehörs nicht zulässig ist. Die von den Einsprechern verlangten weiter gehenden Umzonungen sind abzuweisen.

Anträge Gemeinderat

- Die Einsprache der Verbände Pro Natura Schweiz und Luzern, WWF Schweiz und Luzern sowie Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, die vorliegende Teilrevision Ortsplanung (Rückzonungen) zu überarbeiten und namentlich mehr Rückzonungen gemäss Vorschlägen für den Zonenplan Escholzmatt Dorf vorzunehmen, ist abzuweisen.

15.3 Beschlussfassung über den Zonenplan Siedlung, Änderung Escholzmatt Dorf, 1:2'000

Antrag des Gemeinderates

- Die Änderungen im Zonenplan Escholzmatt Dorf, 1:2'000, sind unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den Einsprachen und der Detailberatung an der Gemeindeversammlung zu genehmigen.

16 Zonenplan Siedlung, Änderung Marbach Dorf

Für die vom Kanton vorgegebenen Rückzonungsflächen hat die Gemeinde eine Beurteilung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit sowie eine vertiefte Interessenabwägung vorgenommen. Die öffentliche Auflage entspricht grösstenteils dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern vom 29. April 2021. Detaillierte Erläuterungen sind dem Planungsbericht der suisseplan Ingenieure AG zur Teilrevision Rückzonungen (Stand Erlass) zu entnehmen. Im Zonenplan Siedlung Teil Marbach Dorf sind im Ortsteil Marbach die nachfolgenden Grundstücke von einer Umzonung betroffen. Der Zonenplan Siedlung, Änderung Marbach Dorf ist von keinen Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage aufgrund der Einsprachenerledigung betroffen.

16.1 Betroffene Grundstücke

Abkürzungen: Wohnzone D (W/D), Dorfzone (D), Grünzone (Gr) Landwirtschaftszone (Lw), nicht genehmigt (n.g.)

Ortsteil, Lage	GS Nr.	Bisher	Neu	m ²
Pfrundmoos, Marbach	114	W/D (n.g.)	Lw	534
Bergrat, Marbach	1140	W/D (n.g.)	Lw	625
Bergrat, Marbach	1141	W/D	Lw	514
Bergrat, Marbach	1141	W/D	Vz	29
Bergrat, Marbach	1142	W/D (n.g.)	Lw	445
Bergrat, Marbach	1142	W/D (n.g.)	Vz	39
Bergrat, Marbach	1143	W/D/ Lw (n.g.)	Lw	514
Bergrat, Marbach	1143	W/D/ Lw (n.g.)	Vz	39
Bergrat, Marbach	1144	Vz (n.g.)	Lw	292
Bergrat, Marbach	1191	W/D (n.g.)	Lw	379
Bergrat, Marbach	1192	W/D (n.g.)	Lw	462
Bergrat, Marbach	1193	W/D (n.g.)	Lw	410
Bergrat, Marbach	1194	W/D (n.g.)	Lw	436
Bergrat, Marbach	1195	W/D (n.g.)	Lw	481
Bergrat, Marbach	1196	W/D (n.g.)	Lw	412
Bergrat, Marbach	1198	Lw (n.g.)	Lw	459
Bergrat, Marbach	1199	Lw (n.g.)	Lw	453
Bergrat, Marbach	1200	W/D (n.g.)	Lw	1'622
Hinder Büel, Marbach	1202	D (n.g.)	Lw	592
Pfrundmoos/Bergrat, Marbach	965	W/D (n.g.)	Gr	64
Pfrundmoos/Moos, Marbach	1045	W/D (n.g.)	Gr	138
Pfrundmoos/Moos, Marbach	1078	W/D	Gr	372

Ortsteil, Lage	GS Nr.	Bisher	Neu	m ²
Mittler Büel, Marbach	994	W/C (n.g.)	W/C mit Baulinie	999
Mittler Büel, Marbach	988	W/C (n.g.)	W/C mit Baulinie	2'221

Abb. 2 Ausschnitte Zonenplan Siedlung Änderung Marbach Dorf, Stand Erlass





16.2 Erledigte Einsprachen

Folgende Einsprache betrifft einen Eventualantrag aus der 2. öffentlichen Auflage, der vom Gemeinderat zur Ablehnung empfohlen wird, womit gleichzeitig die Einsprache gutgeheissen würde. Es wurde keine Einspracheverhandlung geführt.

Grundstücke Nrn. 1191-1196 und 1200, Bergrat, Marbach, Sammeleinsprache Bergrat c/o Bucher Peter, Schnider Julia, Marbach (Einsprache Nr. 10, vgl. 5.1.3 und 9.2 Planungsbericht)

Die Einsprecher haben gegen die Teilrevision Rückzonungen (2. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben betreffend den Eventualantrag im Baugebiet Bergrat.

Wortlaut Anträge Einsprecher 2. öffentliche Auflage:

Eine Versuchs-PV-Anlage würde das Landschaftsbild des Wohn- und Landwirtschaftsgebiets Bergrat direkt negativ beeinträchtigen. Eine Photovoltaikanlage benötigt grosse Elektro-Wechselrichter. Diese erzeugen Lärmemissionen und produzieren zudem unerwünschten Elektrosmog. Eine solche Anlage mindert den Wohn- und Wirtschaftswert der umliegenden Grundstücke im Bergrat erheblich und beeinträchtigt die Wohn- und Lebensqualität von Mensch, Tier und Umwelt und ist nicht mit den Werten der UNESCO Biosphäre Entlebuch an diesem Standort zu vereinbaren. Mit dem Betrieb einer Test-PV-Anlage könnten aufgrund der topografischen Gegebenheiten zudem die nördlich und östlich gelegenen Wiesen und Weiden sowie Waldparzellen nicht mehr oder nur mit erheblichen Einschränkungen bewirtschaftet werden.

Aus genannten Gründen beantragen die Unterzeichnenden, die Rückzonung der genannten Parzellen in eine Grünzone mit Test-PV-Anlage-Projekt abzulehnen. Die genannten Parzellen sollen entweder in der Bauzone belassen oder wie vom Kanton vorgesehen in die Landwirtschaftszone rückgezont werden.

Erwägungen des Gemeinderates

Gegen die Rückzonung der genannten Parzellen in die Landwirtschaftszone wurde im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage durch die Grundeigentümerschaft, die Hevo Holz AG, Einsprache erhoben. Es wurde der Antrag gestellt, auf eine Rückzonung der Parzellen zu verzichten oder diese eventualiter einer Bauzone ohne Einwohnerkapazität zuzuweisen (Grünzone mit PV-Versuchsanlage). Der Eventualantrag wurde im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage aufgelegt, um im Falle eine Annahme durch die Gemeindeversammlung das rechtliche Gehör gewährt zu haben. Da PV-Anlagen gemäss Art. 32c der revidierten Raumplanungsverordnung unter bestimmten Voraussetzungen auch in der Landwirtschaftszone zulässig sind, hat der Gemeinderat entschieden, der Stimmbevölkerung sowohl den Hauptantrag als auch den Eventualantrag zur Ablehnung zu empfehlen, sodass die Parzellen gemäss 1. öffentlicher Auflage der Landwirtschaftszone zugewiesen werden (vgl. nächster Abschnitt).

Die Einsprache gilt damit als erledigt.

16.3 Nicht erledigte Einsprachen

Grundstücke Nrn. 1118 und 1163, Moos, Marbach, Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD), Luzern (Einsprache Nr. 2, vgl. 5.7.6 Planungsbericht)

Die Einsprecherin hat gegen die Teilrevision Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Auf eine Einspracheverhandlung wurde seitens Einsprecherin verzichtet. An der Einsprache wird festgehalten.

Wortlaut Anträge Einsprecherin 1. öffentliche Auflage:

(1) Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sei zu überarbeiten und es seien die Rückzonungen auf den Parzellen Nrn. 2353 (GB Escholzmatt) und Nrn. 1118, 1163 und 1246 (GB Marbach) gemäss dem Vorprüfungsbericht des BUWD vom 29. April 2021 vorzunehmen.

Auszug Begründung Einsprecherin zur 1. öffentlichen Auflage:

Dem Belassen der Parzellen Nrn. 1118 und 1163 in der Bauzone wird nicht zugestimmt. Es handelt sich um Parzellen an peripherer Lage am Bauzonenrand. Eine Fristsetzung zur Überbauung kann nur bei fehlender Verhältnismässigkeit oder Zweckmässigkeit in Betracht gezogen werden, was vorliegend nicht der Fall ist.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Parzellen sind vollständig erschlossen, eine Auszonung käme einer Wertvernichtung gleich. Es bestehen Bauabsichten, die bereits vor Kommunikation der Rückzonungsstrategie bestanden und der Gemeinde bekannt waren. Im Rahmen einer Erbteilung wurden die Eigentumsverhältnisse kürzlich neu zugeordnet. Eine Handänderung innerhalb der Familie für die GS Nr. 1118 als Grundlage für den Bau eines Einfamilienhauses war im Jahr 2019 vorgesehen, wurde aber aufgrund des Hinweises der Gemeinde auf die Rückzonungsstrategie nicht umgesetzt. Eine Auszonung wird als nicht verhältnismässig gewertet, da die Eigentumsverhältnisse erst kürzlich neu geordnet und die Handänderung geplant war und da die Grundeigentümer faktisch enterbt würden. Es handelt sich um junge Einheimische, die hier ein Einfamilienhaus planen. Aufgrund der kürzlich erfolgten Erbteilung wird der Sachverhalt als Härtefall eingestuft und eine Rückzonung als unverhältnismässig beurteilt.

Es wird eine Frist zur Überbauung im Sinne von § 38 Abs. 2-5 PBG festgelegt. Sofern innert 2 Jahren nach Rechtskraft der vorliegenden Teilrevision kein bewilligungsfähiges Baugesuch eingereicht und nach Rechtskraft der erteilten Baubewilligung die Überbauung der Parzellen Nrn. 1118 und 1163 innert dieser Frist zwei Jahren nicht realisiert werden sollte, sind die Parzellen rückzuzonen, falls dannzumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird. Bei ungenutztem Ablauf dieser Fristen werden

die Parzellen Nrn. 1118 und 1163 ohne Möglichkeit einer neuen Fristansetzung rückgezont. Die Gemeinde schliesst mit der Grundeigentümerschaft einen Vertrag zur Baupflicht im Sinne von § 38 Abs. 2 PBG ab.

Antrag Gemeinderat

- Die Einsprache der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD), die Teilrevision der Ortsplanung zu überarbeiten und insbesondere die Parzellen Nrn. 1118 und 1163 auszuzonen, sei abzuweisen.

Grundstücke Nrn. 1140, 1144, 1191-1196 und 1200, Bergrat, Marbach, Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD), Luzern (Einsprache Nr. 2, vgl. 5.1.3 und 5.75 Planungsbericht)

Die Einsprecherin hat gegen die Teilrevision Rückzonungen (2. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Auf eine Einspracheverhandlung wurde seitens Einsprecherin verzichtet. An der Einsprache wird festgehalten.

Wortlaut Anträge Einsprecherin 2. öffentliche Auflage:

(1) Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sei zu überarbeiten und es seien die Rückzonungen auf den Parzellen Nrn. 974, 1086, 1140, 1144, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196 und 1200 (GB Marbach) so umzusetzen, wie im Vorprüfungsbericht des BUWD vom 29. April 2021 festgehalten.

(2) Ausserdem halten wir weiterhin an unseren Anträgen aus der hängigen ersten Einsprache vom 13. September 2021 betreffend die Parzellen Nrn. 2353 (GB Escholzmatt) und Nrn. 1118, 1163 und 1246 (GB Marbach) fest, wonach die kantonale Rückzonungsstrategie gemäss dem Vorprüfungsbericht des BUWD vom 29. April 2021 umzusetzen ist.

Auszug Begründung Einsprecherin zur 2. öffentlichen Auflage:

Bei der gesamten Wohnzone im Bergrat handelt es sich um eine periphere und landschaftlich exponierte Bauzone. Die Rückzonung ist raumplanerisch unbestritten. Da es sich beim Gebäude auf der Parzelle Nr. 1140 um ein Wohngebäude ohne landwirtschaftliche Nutzung handelt, kann der Gebäudeteil der Parzelle in der Bauzone verbleiben. Allerdings wird der geplanten Reduktion der Rückzonungsfläche um ca. 270 m² nicht zugestimmt (Eventualantrag), da eine entsprechende Erweiterung des bestehenden Gebäudes nicht zweckmässig ist. Die Zonenabgrenzung ist daher so umzusetzen, wie im Vorprüfungsbericht vom 29. April 2021 gutgeheissen und in der ersten öffentlichen Auflage vorgesehen (vgl. Zonenplan Marbach Dorf vom 30. Juni 2021).

Die raumplanerisch unbestrittene Rückzonung im Gebiet Bergrat wurde in den Unterlagen zur ersten öffentlichen Auflage entsprechend der kantonalen Rückzonungsstrategie umgesetzt. Die nun erfolgten Anpassungen (Umzonung der Parzelle 1144 in die Verkehrszone sowie der weiteren Parzellen in die Grünzone) sind nicht zweckmässig. Es ist fraglich, ob der Standort für die geplante Photovoltaik-Versuchsanlage geeignet ist. Weiter sind Photovoltaik-Anlagen unter bestimmten Umständen auch in der Landwirtschaftszone zulässig. Die Parzellen sind daher, wie im Vorprüfungsbericht vom 29. April 2021 und in der ersten öffentlichen Auflage vorgesehen (vgl. Zonenplan Marbach Dorf vom 30. Juni 2021), in die Landwirtschaftszone rückzuzonen.

Erwägungen des Gemeinderates

Mit der Auszonung der Parzellen Nrn. 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196 und 1200, 1141, 1142, 1143, 1198, 1199 in die Landwirtschaftszone wird dem Antrag der Dienststelle rawi Rechnung getragen. Inzwischen hat sich die Ausgangslage für Agri-PV-Anlagen geändert. Es ist nun gemäss Art. 32c RPV möglich, auch auf landwirtschaftlichen Flächen eine PV-Versuchsanlage zu installieren, was mit dem Eventualantrag in der Grünzone ermöglicht werden sollte.

Bezüglich des Eventualantrags der Grundeigentümerschaft betreffend die Parzelle Nr. 1140 handelt es sich um einen Kompromiss, der im Rahmen der Einigungsverhandlung erzielt wurde. Die Eigentümerschaft beantragte eventualiter die Festlegung einer Baulinie, wenn die gesamte Fläche in der Bauzone verbleibt. Dem

konnte nicht zugestimmt werden, da die Bauzonen dadurch nicht reduziert werden. Daraufhin wurde als Eventualantrag der Grundeigentümerschaft die Reduktion der Rückzonungsfläche formuliert. Der Gemeinderat wird den Hauptantrag der Grundeigentümerschaft, auf die Rückzonung zu verzichten, der Stimmbevölkerung zur Ablehnung empfehlen, den Eventualantrag zur Annahme.

Anträge Gemeinderat

- Die Anträge des Gemeinderates bezüglich der Einsprache der Dienststelle rawi werden bei den jeweiligen Einsprachen zu den Rückzonungsflächen behandelt, damit es keine widersprüchlichen Beschlüsse gibt.

Grundstück Nr. 1140, Bergrat, Marbach, Hendlar Hatt Nadia, Marbach (Einsprache Nr. 6, vgl. 5.1.3 und 5.7.5 Planungsbericht)

Im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage war vorgesehen, die unüberbaute Teilfläche von Parzelle Nr. 1140 in die Landwirtschaftszone auszunutzen. Die Einsprecherin hat dagegen Einsprache erhoben.

Wortlaut Anträge Einsprecherin 1. öffentliche Auflage:

(1) Die Umzonung einer Teilfläche der bebauten Parzelle 1140 in Landwirtschaftsland ist abzuweisen.

(2) Die Gestaltungsplanpflicht auf der Parzelle 1140 ist aufzuheben.

(3) Eventualiter: Die Einsprecherin ist für die unnütz gewordenen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines bestehenden Bauprojekts mit mindestens CHF 65'000.00, sowie für die Wertminderung der Rückzonung der Teilfläche des Grundstückes 1140 mit mindestens CHF 94'000.00 zu entschädigen. Die Einsprecherin behält sich die Geltendmachung weiterer Ersatzansprüche ausdrücklich vor.

(4) Kosten- und Entschädigungsfolgen für das weitere Verfahren bleiben vorbehalten.

Auszug Begründung Einsprecherin zur 1. öffentlichen Auflage:

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 1140 widerspreche dem Siedlungsleitbild, dem Vorprüfungsbericht und dem Planungsbericht der letzten Ortsplanungsrevision. Die Parzelle sei heute bereits bebaut, ein Bauprojekt für zwei zusätzliche Einfamilienhäuser würde bereits bestehen. Bereits im Jahr 2012 liess die Einsprecherin ein Bauprojekt inkl. Kosten- und Renditeberechnungen erstellen. Das Bauprojekt sollte zur Sicherstellung ihrer Altersvorsorge bis spätestens 2020 realisiert sein. Der Gemeinderat sei davon im März 2019 in Kenntnis gesetzt worden, konkrete Bauabsichten seien also vorhanden. Die Voraussetzung als Rückzonungsfläche sei nicht gegeben, da die Parzelle bebaut und vollständig erschlossen sei. Eine Rückzonung sei raumplanerisch nicht zweckmässig sowie nicht verhältnismässig.

Auffallend sei, dass die Parzelle Nr. 1140 die einzige bebaute Parzelle ist, bei welcher eine Teilfläche rückgezont werden soll. Hier stellt sich der Einsprecherin die Frage nach der Gleichbehandlung und Objektivität in der Beurteilung der Rückzonungsflächen. Wie sich aus den Ausführungen ergebe, erweise sich die Rückzonung der Parzelle Nr. 1140 als ungeeignet, nicht zweckmässig und insbesondere nicht verhältnismässig.

Einspracheverhandlung

Am 21. Februar 2023 hat eine Einspracheverhandlung stattgefunden. Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden, jedoch wurden mögliche Varianten besprochen. Die Gestaltungsplanpflicht wird im Rahmen der Teilrevision aufgehoben, daher wird die Einsprache in diesem Punkt gutgeheissen. Die Einsprecherin hat im Nachgang einen Eventualantrag eingereicht, wonach die gesamte GS Nr. 1140 in der Bauzone belassen und die Bebauung mittels Baulinie beschränkt werden soll. Der Eventualantrag wurde von der OPK nicht unterstützt, da die Bauzonenfläche nicht reduziert wird. Als Gegenvorschlag soll eine Fläche von ca. 356 m² ausgezont werden (Verbleib von ca. 1'360 m² in der Bauzone). Die Rückzonungsfläche würde sich damit um ca. 270 m² gegenüber der 1. öffentlichen Auflage reduzieren. Mit der grösseren

Grundstücke Nrn. 1141-1143, 1191-1196 und 1198-1200, Bergrat, Marbach, Hevo Holz AG, Hünenberg (Einsprache Nr. 7, vgl. 5.1.3 und 5.7.5 Planungsbericht)

Der bevollmächtigte Rechtsanwalt hat für die Einsprecherin gegen die Teilrevision Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben.

Wortlaut Anträge Einsprecherin 1. öffentliche Auflage:

(1) Grundbuch Marbach Nrn. 1141, 1142, 1143, 1191, 1192, 1193, 1195, 1196, 1198, 1199 und 1200 seien in der Bauzone, neu «Wohnzone D», zu belassen und nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

(2) Eventualiter seien Grundbuch Marbach Nrn. 1141, 1142, 1143, 1191, 1192, 1193, 1195, 1196, 1198, 1199 und 1200 einer Bauzone ohne Einwohnerkapazität zuzuweisen.

(3) Grundbuch Marbach Nr. 1144 sei in der Verkehrszone zu belassen und nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

(4) Der Zonenplan Marbach Dorf sei entsprechend abzuändern, indem Grundbuch Marbach Nrn. 1141, 1142, 1143, 1191, 1192, 1193, 1195, 1196, 1198, 1199 und 1200 der Bauzone «Wohnzone D», eventualiter einer Bauzone ohne Einwohnerkapazität, und Grundbuch Marbach Nr. 1144 der Verkehrszone zugewiesen werden.

(5) Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Gemeinde Escholzmatt-Marbach.

Auszug Begründung Einsprecherin zur 1. öffentlichen Auflage:

Die Einsprecherin hat 2018 bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision Einsprache erhoben und beantragt, die Parzelle Nr. 1200 in der Bauzone zu belassen. Es bestand eine Planung auf Stufe Vorprojekt. Man einigte sich auf die flächengleiche Rückzonung anderer Parzellen im Bergrat. Im Rahmen der Genehmigung wurden diese Flächen nicht genehmigt. Im Rahmen der Rückzonungsstrategie wurde zusammen mit dem Kanton und der Gemeinde geprüft, das Gebiet der Tourismuszone zuzuweisen. Ein reines Tourismusprojekt sei für die Einsprecherin aber nicht finanzierbar gewesen. Gemäss Auflage des rechtsgültigen Gestaltungsplans habe die Einsprecherin den Grossteil ihrer Parzellen im Bergrat erschlossen und erhebliche Kosten dazu aufgewendet. Andere Parzellen im Bergrat seien ebenfalls erschlossen und danach entsprechend überbaut und verkauft worden. Die Einsprecherin würde dadurch ungerecht behandelt, die Gemeinde verstosse gegen Treu und Glauben. Im Zusammenhang mit den hohen Investitionen zur Erschliessung habe die Einsprecherin auch eine Hypothek aufnehmen müssen. Durch die Auszonung würde nun die Belastungsgrenze landwirtschaftlicher Grundstücke gemäss bäuerlichem Bodenrecht verletzt und damit Bundesrecht. Die Auszonung widerspreche ausserdem der Eigentumsgarantie und sei aufgrund des erheblichen finanziellen Schadens unverhältnismässig. Durch die Lage der Parzellen im Siedlungsgebiet, verstosse die Gemeinde auch gegen den Kantonalen Richtplan. Entgegen des revidierten Raumplanungsgesetzes würde die lockere Besiedlung im Bergrat durch die Auszonung der Parzellen der Einsprecherin begünstigt. Auch würde die Gemeinde gegen das Willkürverbot verstossen und das Gleichbehandlungsgebot verletzen. Jede Zweckmässigkeit zur Auszonung würde fehlen. Statt einer Auszonung könne sich die Einsprecherin die Umzonung in eine Bauzone ohne Einwohnerkapazität vorstellen. Sie plane die Erstellung einer freistehenden Solaranlage auf ihren Grundstücken.

Einspracheverhandlung

Am 21. Februar 2023 hat eine Einspracheverhandlung stattgefunden. Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden, jedoch wurden mögliche Varianten besprochen. Das im Rahmen der Rückzonungsstrategie vorgestellte Projekt für touristische Nutzung war aus Sicht des Kantons zu wenig konkret. Die Realisierung von (Versuchs-)Anlagen zur Energieproduktion, die auch den Sportbahnen von Nutzen sein könnten, wurde diskutiert. Auf der Marbachegg besteht bereits eine solche Versuchsanlage.

Aufgrund der Verhandlung wird der Eventualantrag angepasst. Die GS Nrn. 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196 und 1200 seien einer Grünzone «Photovoltaikanlage» und die GS Nrn. 1141, 1142, 1143, 1198 und 1199 der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Das GS Nr. 1144 sei in der Verkehrszone zu belassen und nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Der Gemeinderat ist bereit, der Stimmbevölkerung den angepassten Eventualantrag zur Abstimmung vorzulegen. Für den Eventualantrag wurde eine zweite öffentliche Planaufgabe durchgeführt, um das rechtliche Gehör zu gewähren.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass im Bergrat vollständig erschlossenes Bauland ausgezont werden müsse. Jedoch ist der Kanton im Rahmen der Verhandlungen zur Rückzonungsstrategie nicht davon abgewichen; dies auch, da das Bauland bereits seit Jahrzehnten eingezont ist und nicht überbaut wurde. Daher gibt es keinen Ermessensspielraum, um auf die Rückzonung zu verzichten.

Die Nutzung alternativer Energien ist ein bedeutendes Thema für die Gemeinde und die UBE. Jedoch strebt die Gemeinde eine einvernehmliche Lösung mit dem Kanton und eine genehmigungsfähige Vorlage an. Die Dienststelle rawi hat im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage Einsprache gegen den Eventualantrag erhoben.

Inzwischen hat sich nämlich die gesetzliche Ausgangslage für Agri-PV-Anlagen geändert. Es ist nun möglich, auch auf landwirtschaftlichen Flächen Anlagen zu installieren. Gemäss Art. 32c RPV (Stand 1. Juli 2022) sind die Sachverhalte für standortgebundene PV-Anlagen ausserhalb Bauzone (Landwirtschaftszone) konkret festgelegt:

- optische Einheit,
- schwimmend auf Stauseen oder anderen künstlichen Gewässerflächen,
- wenn sie in wenig empfindlichen Gebieten Vorteile für die landwirtschaftliche Produktion bewirken oder entsprechenden Versuchs- und Forschungszwecken dienen.

Somit ist für eine Versuchs-PV-Anlage eine Grünzone nicht mehr zwingend. Aufgrund des grossen Anteils, die die Parzellen im Gebiet Bergrat an den gesamten Rückzonungsflächen ausmachen, wird daher auch der Eventualantrag zur Ablehnung empfohlen.

Eine Entschädigung muss in einem separaten Verfahren eingeklagt werden. Die Eigentümerschaft kann beim Präsidenten der kantonalen Schätzungskommission nach Enteignungsgesetz innert zehn Jahren nach Rechtskraft der Genehmigung der Nutzungsplanung eine begründete Entschädigungsforderung aus materieller Enteignung stellen.

Anträge Gemeinderat

- Die Einsprache der Hevo Holz AG, die Parzellen Nrn. 1141, 1142, 1143, 1191, 1192, 1193, 1195, 1196, 1198, 1199 und 1200 in der Bauzone, neu «Wohnzone D», zu belassen und nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen, sei abzuweisen.
- Der angepasste Eventualantrag, die Parzellen Nrn. 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196 und 1200 seien einer Grünzone «Photovoltaikanlage» zuzuweisen, sei abzuweisen.
- Gleichzeitig werden damit sowohl die Einsprache der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage mit dem Teilantrag, die Teilrevision der Ortsplanung zu überarbeiten und insbesondere die Parzellen Nrn. 1140, 1144, 1191-1196 und 1200 auszuzonen, wie auch die Sammeleinsprache Bergrat gutgeheissen.
- Der Antrag, die Parzelle Nr. 1144 sei in der Verkehrszone zu belassen und nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen, sei insofern abzuweisen, als sie die Erschliessung von GS Nr. 1200 betrifft (die übrige Teilfläche bleibt in der Verkehrszone).

Grundstücke Nrn. 1118 und 1163, Pfrundmoos, Marbach; 76, 988 und 994 Mittler Büel, Marbach; 1140, Bergrat, Marbach, Pro Natura Schweiz, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, WWF Luzern und Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (Einsprache Nr. 8, vgl. 5.7.6, 5.3.6 und 5.1.3., 5.7.6, 5.7.4 Planungsbericht)

Die Einsprecher haben gegen die Teilrevision Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Auf eine Einspracheverhandlung wurde verzichtet.

Wortlaut Anträge Einsprecher 1. öffentliche Auflage:

(1) Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung (Rückzonungen) sei zu überarbeiten. Namentlich seien mehr Rückzonungen vorzunehmen.

(2) Auf die ergänzende Zweckbestimmung im BZR Art. 38 zu den Grünzonen sei zu verzichten.

(3) Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der öffentlichen Hand.

Auszug Begründung Einsprecher zur 1. öffentlichen Auflage:

Vorschläge zu weiteren Aus-/Rückzonungen: Parz. Nr. 1118, Parz. Nr. 1163, Parz. Nr. 1246, Parz. Nr. 2353, bei welchen die Gemeinde gegenüber dem Vorprüfungsbericht des BUWD vom 29.04.2021 abweicht sowie weiter Parz. Nr. 76, Parz. Nr. 690, Parz. Nr. 988, Parz. Nr. 994, Parz. Nr. 1140, Parz. Nr. 1247, Parz. Nr. 2447.

Erwägungen des Gemeinderates

Vgl. Erwägungen gemäss Abschnitt 15.2 dieser Botschaft.

Antrag Gemeinderat

- Die Einsprache der Verbände Pro Natura Schweiz und Luzern, WWF Schweiz und Luzern sowie Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, die vorliegende Teilrevision Ortsplanung (Rückzonungen) zu überarbeiten und namentlich mehr Rückzonungen gemäss Vorschlägen für den Zonenplan Marbach Dorf vorzunehmen, ist abzuweisen.

16.4 Beschlussfassung über den Zonenplan Siedlung, Änderung Marbach Dorf, 1:2'000

Antrag des Gemeinderates

- Die Änderungen im Zonenplan Marbach Dorf, 1:2'000, sind unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den Einsprachen und der Detailberatung an der Gemeindeversammlung zu genehmigen.

17 Zonenplan Siedlung, Änderung Marbachegg

Für die vom Kanton vorgegebenen Rückzonungsflächen hat die Gemeinde eine Beurteilung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit sowie eine vertiefte Interessenabwägung vorgenommen. Die öffentliche Auflage entspricht grösstenteils dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern vom 29. April 2021. Detaillierte Erläuterungen sind dem Planungsbericht der suisseplan Ingenieure AG zur Teilrevision Rückzonungen (Stand Erlass) zu entnehmen. Im Zonenplan Siedlung Teil Marbachegg sind die nachfolgenden Grundstücke von einer Umzonung betroffen.

Auszug Begründung Einsprecher zur 1. öffentlichen Auflage:

Im Rahmen eines Gespräches vom Februar 2020 sei den Einsprechern einerseits seitens Gemeinde zugesichert worden, dass das Grundstück Nr. 974, sollte dieses einer Grünzone zugewiesen werden, als Umschwung, Grünanlage, Gartenanlage, Spielplatz und als Garten genutzt werden kann (Nutzungszwecke 2 und 4). Andererseits sei den Einsprechern zugesichert worden, dass Bauten bis an den Rand der Grünzone gestellt werden können und die privatrechtlichen Grenz- und Näherbaurechte gültig bleiben. Gemäss Vorprüfungsbericht sei der Nutzungszweck 4 so nicht genehmigungsfähig. Weiter sei aufgrund der Erwähnung im Planungsbericht unklar, ob es sich bei Grundstück Nr. 974 nun um eine Rückzonungsfläche oder Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde handle. Der Änderungsplan Marbachegg würde zudem den Anschein erwecken, dass es sich bei Grundstück Nr. 974 um die einzige Zuweisung zur Grünzone handle und das restliche Baugebiet unverändert bleibe.

Einspracheverhandlung

Am 21. Februar 2022 fand eine Einspracheverhandlung statt. Dabei haben die Einsprecher ihre Umbaupläne für das bestehende Ferienhaus auf der Nachbarparzelle Nr. 971 erläutert. Vor allem müsste die Grundfläche vergrössert werden. Bei Zuweisung von GS Nr. 974 in die Grünzone würde diese Fläche nicht mehr der anrechenbaren Grundstücksfläche zugerechnet. Aufgrund der Festlegung einer Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.17 im Rahmen der letzten Gesamtrevision liesse sich das geplante Vorhaben nur realisieren, wenn auf GS Nr. 974 ein Streifen von 137 m² in der Bauzone (Ferienhauszone) verbleibt, sodass die anrechenbare Grundstücksfläche dem für das Bauprojekt erforderlichen Mass entspricht. Im Gegenzug erklärt sich die Eigentümerschaft mit der Zuweisung der übrigen Fläche von GS Nr. 974 zur Grünzone einverstanden. In diesem Sinne konnte eine gütliche Einigung erzielt werden.

Erwägungen des Gemeinderates

Einer Reduktion der Grünzone kann zugestimmt werden. Der Zonenplan wurde dementsprechend angepasst und erneut öffentlich aufgelegt. Mit einer Baulinie auf der Parzellengrenze wird gewährleistet, dass GS Nr. 974 von einer Überbauung freigehalten wird. Der Hinweis aus der Einsprache, dass gemäss Vorprüfungsbericht der Nutzungszweck Ziffer 4 so nicht genehmigt werden könne, bezieht sich auf die Parkplätze und Erschliessungsstrassen, die in der Grünzone zugelassen werden sollten. Der Zusatz wurde gelöscht (vgl. Abschnitt 19 dieser Botschaft). Die Einsprache gilt damit als erledigt.

Zonenplanänderung 1. öffentliche Auflage



Zonenplanänderung 2. öffentliche Auflage



17.3 Nicht erledigte Einsprachen

Grundstück Nr. 974, Marbachegg, Marbach, Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD), Luzern (Einsprache Nr. 2, vgl. 5.3.2 und 9.2 Planungsbericht)

Die Einsprecherin hat gegen die Teilrevision Rückzonungen (2. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Auf eine Einspracheverhandlung wurde seitens Einsprecherin verzichtet. An der Einsprache wird festgehalten.

Wortlaut Anträge Einsprecherin 2. öffentliche Auflage:

(1) Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sei zu überarbeiten und es seien die Rückzonungen auf den Parzellen Nrn. 974, 1086, 1140, 1144, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196 und 1200 (GB Marbach) so umzusetzen, wie im Vorprüfungsbericht des BUWD vom 29. April 2021 festgehalten.

(2) Ausserdem halten wir weiterhin an unseren Anträgen aus der hängigen ersten Einsprache vom 13. September 2021 betreffend die Parzellen Nrn. 2353 (GB Escholzmatt) und Nrn. 1118, 1163 und 1246 (GB Marbach) fest, wonach die kantonale Rückzonungsstrategie gemäss dem Vorprüfungsbericht des BUWD vom 29. April 2021 umzusetzen ist.

Auszug Begründung Einsprecherin zur 2. öffentlichen Auflage:

Im überarbeiteten Zonenplan vom 28. Juni 2022 wurden für die zweite Auflage Anpassungen vorgenommen, nach welchen eine Teilfläche der Parzelle Nr. 974 in der Bauzone verbleibt und eine Baulinie auf der heutigen Parzellengrenze zur Parzelle Nr. 971 festgelegt wird. Diesen Anpassungen kann nicht zugestimmt werden, da die Fläche nicht wie geplant bebaubar ist. Der geforderte Waldabstand vom 20 m wird bereits heute unterschritten, das geplante Vorhaben wäre aus waldrechtlichen Gründen voraussichtlich nicht bewilligungsfähig. Daher ist die Parzelle Nr. 974, wie im Vorprüfungsbericht vom 29. April 2021 und in der ersten öffentlichen Auflage vorgesehen, vollständig in die Grünzone umzuzonen (vgl. Zonenplan Marbachegg vom 30. Juni 2021).

Erwägungen des Gemeinderates

Es handelt sich um eine Kompromisslösung gemäss Einspracheverhandlung. Mit einer Baulinie auf der Parzellengrenze wird gewährleistet, dass GS Nr. 974 von einer Überbauung freigehalten wird. Damit ist die Vorgabe der rawi für Rückzonungsflächen «mit Konkretisierung durch die Gemeinde» erfüllt. Inwieweit der Umbau des bestehenden Ferienhauses aus waldrechtlichen Gründen bewilligungsfähig wäre, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu klären.

Anträge Gemeinderat

- Die Einsprache der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD), die Teilrevision der Ortsplanung zu überarbeiten und insbesondere die Parzelle Nr. 974 vollständig auszuzonen, sei abzuweisen.

Grundstück Nr. 1246, Marbachegg, Marbach, Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD), Luzern (Einsprache Nr. 2, vgl. 5.1.7 Planungsbericht)

Die Einsprecherin hat gegen die Teilrevision Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Auf eine Einspracheverhandlung wurde seitens Einsprecherin verzichtet. An der Einsprache wird festgehalten.

Wortlaut Anträge Einsprecherin 1. öffentliche Auflage:

(1) Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sei zu überarbeiten und es seien die Rückzonungen auf den Parzellen Nr. 2353 (GB Escholzmatt) und Nrn. 1118, 1163 und 1246 (GB Marbach) gemäss dem Vorprüfungsbericht des BUWD vom 29. April 2021 vorzunehmen.

Auszug Begründung Einsprecherin zur 1. öffentlichen Auflage:

Der Umzonung der Parzelle Nr. 1246 (Teil) von der Grünzone in die Ferienhauszone wird nicht zugestimmt. Die Parzelle Nr. 1246 liegt am Rand des heute bebauten Siedlungsbereiches. Ein Teil der Parzelle ist der Grünzone zugewiesen. Der andere Teil ist unbebaut in der Ferienhauszone. Eine Erweiterung der Ferienhauszone auf der Parzelle Nr. 1246 mit der Umzonung der Grünzone und damit eine Ausdehnung des Baugebietes - wie dies der Gemeinderat im Sinne eines Flächenabtausches für die Rückzonung der Parzelle Nr. 1247 (Teil) vorschlägt - stand für das BUWD nie zur Diskussion. Das BUWD hat im Vorprüfungsbericht einem landschaftsverträglichen Siedlungswachstum im Tourismuszentrum Marbachegg zugestimmt, aber nur auf denjenigen Grundstücken, welche nicht exponiert sind.

Erwägungen des Gemeinderates

Bei der GS Nr. 1247 hat erst 2015 eine Handänderung stattgefunden. Daher wird eine Auszonung als zurzeit nicht verhältnismässig beurteilt. Die in der Grünzone liegende GS Nr. 1246, die dem gleichen Grundeigentümer gehört, wird kompensatorisch in die Ferienhauszone umgezont, um einen zweckmässigen Bauzonenrand zu ermöglichen und den Sachverhalt der unverhältnismässigen Auszonung von GS Nr. 1247 auszugleichen. Dafür wird die gesamte GS Nr. 1247 inkl. der bestehenden Grünzone der Landwirtschaftszone zugewiesen (Überkompensation). Da aus Sicht des Kantons die Härtefallregelung in diesem Fall nicht greift, ist die Lösung in Verbindung mit der Festlegung einer Frist zur Überbauung aus Sicht des Gemeinderates vertretbar.

Grundstücke Nrn. 1246 und 1247, Marbachegg, Marbach Pro Natura Schweiz, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, WWF Luzern und Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (Einsprache Nr. 8, vgl. 5.1.7 und 5.3.2 Planungsbericht)

Die Einsprecher haben gegen die Teilrevision Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Auf eine Einspracheverhandlung wurde verzichtet.

Wortlaut Anträge Einsprecher 1. öffentliche Auflage:

(1) Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung (Rückzonungen) sei zu überarbeiten. Namentlich seien mehr Rückzonungen vorzunehmen.

(2) Auf die ergänzende Zweckbestimmung im BZR Art. 38 zu den Grünzonen sei zu verzichten.

(3) Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der öffentlichen Hand.

Auszug Begründung Einsprecher zur 1. öffentlichen Auflage:

Vorschläge zu weiteren Aus-/Rückzonungen: Parz. Nr. 1118, Parz. Nr. 1163, Parz. Nr. 1246, Parz. Nr. 2353, bei welchen die Gemeinde gegenüber dem Vorprüfungsbericht des BUWD vom 29.04.2021 abweicht sowie weiter Parz. Nr. 76, Parz. Nr. 690, Parz. Nr. 988, Parz. Nr. 994, Parz. Nr. 1140, Parz. Nr. 1247, Parz. Nr. 2447.

Erwägungen des Gemeinderates

Vgl. Erwägungen gemäss Abschnitt 15.2 dieser Botschaft.

Anträge Gemeinderat

- Die Einsprache der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD), die Teilrevision der Ortsplanung zu überarbeiten und insbesondere die Parzelle Nr. 1246 auszuzonen, sei abzuweisen.
- Die Einsprache der Verbände Pro Natura Schweiz und Luzern, WWF Schweiz und Luzern sowie Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, die vorliegende Teilrevision Ortsplanung (Rückzonungen) zu überarbeiten und namentlich mehr Rückzonungen gemäss Vorschlägen für den Zonenplan Marbachegg vorzunehmen, ist abzuweisen.

Grundstücke Nrn. 957 und 1086, Marbachegg, Marbach, Sportbahnen Marbachegg AG, Marbach (Einsprache Nr. 9, vgl. 5.1.7 Planungsbericht)

Der beauftragte Rechtsanwalt hat für die Einsprecherin gegen die Teilrevision Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben.

Wortlaut Anträge Einsprecherin 1. öffentliche Auflage:

(1) Die Teilrevision der Nutzungsplanung / Rückzonungen sei teilweise aufzuheben. Demnach sei von der Umzonung einer Teilfläche von Grundstück Nr. 1086 GB Marbach in die Landwirtschaftszone gemäss öffentlicher Auflage abzusehen. Grundstück Nr. 1086 GB Marbach sei gemäss beiliegendem Plan teilweise der Landwirtschaftszone und teilweise der Tourismuszone zuzuweisen. Eine Teilfläche sei der Ferienhauszone zu belassen.

(2) Eine Teilfläche gemäss beiliegendem Plan von Grundstück Nr. 957 GB Marbach sei der Tourismuszone zuzuweisen.

(3) Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Auszug Begründung Einsprecherin zur 1. öffentlichen Auflage:

Die Rückzonung von Grundstück Nr. 1086 GB Marbach gemäss öffentlicher Auflage sei weder zweckmässig noch verhältnismässig. Die geplante Auszonung sei für die Erreichung des Ziels des RPG zur Bauzonendimensionierung nicht geeignet, da mit der Rückzonung einer Ferienhaus- oder Tourismuszone keine Steuerung des Bevölkerungswachstums erreicht würde. Vielmehr dienen solche Zonen der Erholung der Bevölkerung, weshalb deren Erhalt von einem hohen öffentlichen Interesse sei. Auch weitere Rückzonungskriterien seien nicht zutreffend. So sei eine Entwicklung des Gebietes geplant und seit einigen Jahren in vollem Gang, auch wenn für gewisse Projekte noch keine konkreten Pläne vorliegen bzw. bei den zuständigen Behörden eingegeben wurden. Eine Auszonung sei daher unverhältnismässig. Ausserdem läge ein Widerspruch zu Treu und Glauben vor, da die geplante Entwicklung von der Gemeinde unterstützt worden sei. Eventualiter wird ein Flächenabtausch gemäss Beilageplan vorgeschlagen.

Einspracheverhandlung

Am 21. Februar 2022 fand eine Einspracheverhandlung statt. Die Sportbahnen seien aus wirtschaftlichen Gründen auf das Bauland angewiesen. Eine Tourismuszone sei bezüglich der Einwohnerkapazität der Landwirtschaftszone gleichzusetzen. Die zusätzliche Einzonung in die Tourismuszone sollte im jetzigen Verfahren umgesetzt werden können, damit dafür nicht anschliessend ein separates Verfahren durchgeführt werden muss.

Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden. Den Sportbahnen wurde aber die Gelegenheit eingeräumt, die Einsprache nochmals zu beraten und möglicherweise anzupassen.

Mit Schreiben vom 14. April 2022 haben die Sportbahnen einen Eventualantrag für die Beibehaltung von drei Bauparzellen der Parzelle Nr. 1086 in der Ferienhauszone gestellt (1'473 m²) und für den Fall der Annahme einen Teilrückzug der Einsprache erklärt. Sofern die drei Parzellen eingezont bleiben, würden die übrigen Anträge zurückgezogen. Damit sollen den Sportbahnen die finanziellen Möglichkeiten für eine künftige wirtschaftliche Entwicklung, welche auch im Sinne der Gemeinde Escholzmatt-Marbach und der gesamten Region seien, erhalten bleiben.

Erwägungen des Gemeinderates

Im Rahmen der Rückzonungsstrategie hat der Gemeinderat gegenüber dem Kanton stets die Wichtigkeit der Marbachegg als Tourismuszentrum von kantonaler Bedeutung betont. Den Sportbahnen muss eine gewisse Entwicklung möglich bleiben. Anfänglich bestand die Absicht, drei Bauparzellen in der Ferienhauszone zu belassen. Dies wurde von der Gemeinde auch so zur Vorprüfung eingereicht. Der Kanton lehnte dies jedoch trotz zusätzlicher Argumentationen und Unterlagen ab. Auch die Notwendigkeit der Weiterentwicklung als

Bike-Zentrum mit entsprechender touristischer Infrastruktur wurde gegenüber dem Kanton betont. Aus Sicht des Kantons sind die Projekte jedoch zu wenig konkret. Im Vorfeld hatte die kantonale Dienststelle rawi signalisiert, dass aufgrund der Einstufung der Marbachegg als Tourismuszentrum von kantonaler Bedeutung bei künftigen konkreten touristischen Vorhaben projektbezogene Umzonungen mit den entsprechenden Nachweisen genehmigt werden könnten. Umzonungen in die Tourismuszone ohne konkrete Projekte seien nicht genehmigungsfähig, da die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Umwelt nicht beurteilt werden können. Der Gemeinderat ist bestrebt, eine genehmigungsfähige Vorlage einzureichen. Der Spielraum der Gemeinde wird als gering eingeschätzt.

Der Gemeinderat ist bereit, neben dem Hauptantrag auch den angepassten Eventualantrag der Gemeindeversammlung vorzulegen und Letzteren zu Zustimmung zu empfehlen. Für diese Änderung wurde eine zweite öffentliche Planaufgabe durchgeführt.

Zonenplanänderung 1. öffentliche Auflage



Zonenplanänderung 2. öffentliche Auflage: Eventualantrag



Beilageplan Einsprache Sportbahnen Marbachegg



Grundstück Nr. 1086, Marbachegg, Marbach, Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD), Luzern (Einsprache Nr. 2, vgl. 5.1.7 Planungsbericht)

Die Einsprecherin hat gegen die Teilrevision Rückzonungen (2. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Auf eine Einspracheverhandlung wurde seitens Einsprecherin verzichtet. An der Einsprache wird festgehalten.

Wortlaut Anträge Einsprecherin 2. öffentliche Auflage:

(1) Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sei zu überarbeiten und es seien die Rückzonungen auf den Parzellen Nrn. 974, 1086, 1140, 1144, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196 und 1200 (GB Marbach) so umzusetzen, wie im Vorprüfungsbericht des BUWD vom 29. April 2021 festgehalten.

(2) Ausserdem halten wir weiterhin an unseren Anträgen aus der hängigen ersten Einsprache vom 13. September 2021 betreffend die Parzellen Nr. 2353 (GB Escholzmatt) und Nrn. 1118, 1163 und 1246 (GB Marbach) fest, wonach die kantonale Rückzonungsstrategie gemäss dem Vorprüfungsbericht des BUWD vom 29. April 2021 umzusetzen ist.

Auszug Begründung Einsprecherin zur 2. öffentlichen Auflage:

Im überarbeiteten Zonenplan vom 28. Juni 2022 wurden für die zweite Auflage Anpassungen vorgenommen, nach welchen eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1086 im Umfang von ca. 1'350 m² in der Bauzone verbleibt. Neben dem Argument der wirtschaftlichen Entwicklung der Sportbahnen Marbachegg werden keine neuen Argumente vorgebracht, welche für die Beibehaltung der Fläche in der Bauzone sprechen. Den Anpassungen kann nicht zugestimmt werden. Die Parzelle Nr. 1086 ist, wie im Vorprüfungsbericht vom 29. April 2021 und in der ersten öffentlichen Auflage vorgesehen (vgl. Zonenplan Marbachegg vom 30. Juni 2021), in die Landwirtschaftszone rückzuzonen.

Erwägungen des Gemeinderates

Vgl. Erwägungen zur Einsprache der Sportbahnen Marbachegg AG.

Anträge Gemeinderat

- Die Einsprache der Sportbahnen Marbachegg AG, von der Umzonung der Teilfläche von Grundstück Nr. 1086 in die Landwirtschaftszone abzusehen, ist abzuweisen.
- Der Antrag, eine Teilfläche gemäss beiliegendem Plan von Grundstück Nr. 957 der Tourismuszone zuzuweisen, ist abzuweisen.
- Dem Eventualantrag, eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1086 von 1'473 m² (drei Bauparzellen) in der Ferienhauszone zu belassen, ist zuzustimmen.
- Gleichzeitig ist die Einsprache der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) des Bau-, Um-welt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD), die Teilrevision der Ortsplanung zu überarbeiten und insbesondere die Parzelle Nr. 1086 auszuzonen, abzuweisen.

17.4 Beschlussfassung über den Zonenplan Siedlung, Änderung Marbachegg, 1:2'000**Antrag des Gemeinderates**

- Die Änderungen im Zonenplan Marbachegg, 1:2'000, sind unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den Einsprachen und der Detailberatung an der Gemeindeversammlung zu genehmigen.

18 Zonenplan Siedlung, Änderung Wiggen

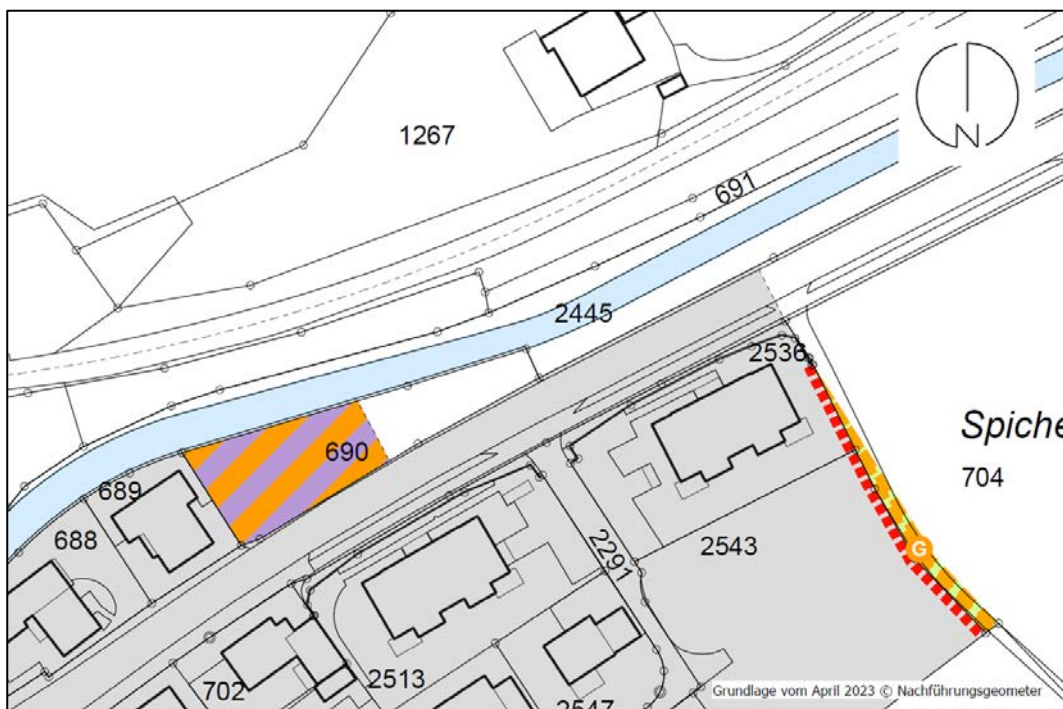
Für die vom Kanton vorgegebenen Rückzonungsflächen hat die Gemeinde eine Beurteilung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit sowie eine vertiefte Interessenabwägung vorgenommen. Die öffentliche Auflage entspricht dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern vom 29. April 2021. Detaillierte Erläuterungen sind dem Planungsbericht der suisseplan Ingenieure AG zur Teilrevision Rückzonungen (Stand Erlass) zu entnehmen. Im Zonenplan Siedlung sind im Ortsteil Wiggen die nachfolgenden Grundstücke von einer Umzonung betroffen. Der Zonenplan Siedlung, Änderung Wiggen, ist von keinen Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage aufgrund der Einsprachen erledigung betroffen.

18.1 Betroffene Grundstücke

Abkürzungen: Wohnzone C (W/C), Wohn- und Arbeitszone A (WAr/A), nicht genehmigt (n.g.)

Ortsteil, Lage	GS Nr.	Bisher	Neu	m ²
Wiggen, Escholzmatt	704 (Teil)	W/C	Lw	139
Wiggen, Escholzmatt	690	WAr/A (n.g.)	WAr/A	557

Abb. 4 Zonenplan Siedlung Änderung Wiggen, Stand Erlass



18.2 Nicht erledigte Einsprachen

Grundstück Nr. 690, Wiggen Escholzmatt, Pro Natura Schweiz, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, WWF Luzern und Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (Einsprache Nr. 8, vgl. 5.7.3 Planungsbericht)

Die Einsprecher haben gegen die Teilrevision Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Auf eine Einspracheverhandlung wurde verzichtet.

Wortlaut Anträge Einsprecherin 1. öffentliche Auflage:

(1) Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung (Rückzonungen) sei zu überarbeiten. Namentlich seien mehr Rückzonungen vorzunehmen.

(2) Auf die ergänzende Zweckbestimmung im BZR Art. 38 zu den Grünzonen sei zu verzichten.

(3) Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der öffentlichen Hand.

Auszug Begründung Einsprecherin zur 1. öffentlichen Auflage:

Vorschläge zu weiteren Aus-/Rückzonungen: Parz. Nr. 1118, Parz. Nr. 1163, Parz. Nr. 1246, Parz. Nr. 2353, bei welchen die Gemeinde gegenüber dem Vorprüfungsbericht des BUWD vom 29.04.2021 abweicht sowie weiter Parz. Nr. 76, Parz. Nr. 690, Parz. Nr. 988, Parz. Nr. 994, Parz. Nr. 1140, Parz. Nr. 1247, Parz. Nr. 2447.

Erwägungen des Gemeinderates

Vgl. Erwägungen gemäss Abschnitt 15.2 dieser Botschaft.

Antrag Gemeinderat

- Die Einsprache der Verbände Pro Natura Schweiz und Luzern, WWF Schweiz und Luzern sowie Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, die vorliegende Teilrevision Ortsplanung (Rückzonungen) zu überarbeiten und namentlich mehr Rückzonungen gemäss Vorschlägen für den Zonenplan Wiggen (GS Nr. 690) vorzunehmen, ist abzuweisen.

18.3 Beschlussfassung über den Zonenplan Siedlung, Änderung Wiggen, 1:2'000 vom 14.06.2023**Antrag des Gemeinderates**

- Die Änderungen im Zonenplan Wiggen, 1:2'000, sind unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den Einsprachen und der Detailberatung an der Gemeindeversammlung zu genehmigen.

19 Bau- und Zonenreglement, Änderung

Die Teilrevision Rückzonungen sieht vor, einige Rückzonungsflächen nicht der Landwirtschaftszone, sondern der Grünzone zuzuweisen. Gemäss § 50 Abs. 2 PBG ist mit der Umzonung der Nutzungszweck nach Art. 38 BZR zu definieren. Die zulässigen Nutzungen sind im Anhang B des BZR festgelegt.

Gemäss Vorprüfungsbericht widersprechen die ursprünglich geplanten Ergänzungen (nachstehend in blauer Schrift) bezüglich Zulässigkeit von Erschliessungsstrassen und Parkplätzen klarerweise dem Zweck der Grünzone. Ziffer 4 von Anhang B könne deshalb in dieser Form nicht genehmigt werden. Die bestehenden rechtmässig erstellten Parkplätze und Bauten könnten jedoch weiterhin genutzt werden und es bestehe Bestandesgarantie, sie dürften also insbesondere erneuert werden. Die Gemeinde beurteilte die Ergänzung abweichend vom Vorprüfungsbericht als zulässig und hielt im Rahmen der öffentlichen Auflage daher daran fest.

19.1 Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage aufgrund der Einspracherledigung

Pro Natura Schweiz, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, WWF Luzern und Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (Einsprache Nr. 8, vgl. 9.2 Planungsbericht)

Die Einsprecher haben gegen die Teilrevision Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Auf eine Einspracheverhandlung wurde verzichtet.

Wortlaut Anträge Einsprecher 1. öffentliche Auflage:

(1) Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung (Rückzonungen) sei zu überarbeiten. Namentlich seien mehr Rückzonungen vorzunehmen.

(2) Auf die ergänzende Zweckbestimmung im BZR Art. 38 zu den Grünzonen sei zu verzichten.

Auszug Begründung Einsprecher zur 1. öffentlichen Auflage:

In Art. 38 des revidierten BZR wird die Zweckbestimmung der Grünzonen auf Erschliessungsstrassen und Parkplätze ausgeweitet. Diese Zweckbestimmung widerspricht dem PBG. Der Zonenzweck der Grünzone ist in § 50 Abs. 1 PBG aufgeführt und umfasst die Freihaltung von Bauten und Anlagen. Die Gemeinden können nach Abs. 2 Bauten und Nutzungen bezeichnen, die in einer bestimmten Grünzone gebaut werden dürfen. Voraussetzung dafür ist, dass sie dem Zonenzweck nach § 50 PBG entsprechen. Dazu gehörten z. B. Parkanlagen oder Spielplätze. Erschliessungsstrassen und Parkplätze widersprechen dem Zweck einer Grünzone, was auch im Vorprüfungsbericht vom 29. April 2021 so ausgeführt wurde.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Gemeinde beurteilte die Ergänzung abweichend vom Vorprüfungsbericht als zulässig und hielt im Rahmen der öffentlichen Auflage daher daran fest. Da die bestehenden rechtmässig erstellten Parkplätze und Erschliessungsstrassen jedoch weiterhin genutzt und insbesondere erneuert werden können (Bestandesgarantie), wird die Einsprache in dem Punkt gutgeheissen, das BZR wird entsprechend angepasst.

Aufgrund der teilweisen Gutheissung der Einsprache der Umweltverbände (Teil Antrag) wird auf den Zusatz im BZR zur Zulässigkeit von Erschliessungsstrassen und Parkplätzen in den Grünzonen verzichtet.

Das BZR vom 27. August 2019 wird wie folgt ergänzt (Streichung gegenüber der öffentlichen Auflage *in Blau*; Änderungen/Ergänzungen *in roter kursiver Schrift*):

Nutzungszwecke der Grünzonen (gemäss Art. 38 BZR)

- ① Gewässerfreihaltung
- ② Ökologische Aufwertung des Waldrandes
- ③ Landwirtschaftliche Nutzung als Umgebungsschutz Kirche
- ④ Gliederung der Siedlungsfläche; ~~die Erstellung von Erschliessungsstrassen und -wegen, Parkplätzen sowie die Nutzung als Hausumschwung und Garten ist zulässig;~~
- ⑤ Startplatz Gleitschirmflieger, Deltasegler
- ⑥ Standort Wasserreservoir
- ⑦ Ausgangspunkt Skipiste
- ⑧ Photovoltaik-Versuchsanlage

19.2 Weitere Änderungen des BZR gegenüber der öffentlichen Auflage

Da mit der Änderung Marbach Dorf auch die Sondernutzungsplanpflicht im Gebiet Bergrat aufgehoben wird, verlieren die Mindestanforderungen zum GP Bergrat gemäss Anhang C des BZR ihren Bezug. Das BZR vom 27. August 2019 wird daher wie folgt angepasst (Änderungen/Streichungen in *roter kursiver Schrift*):

Bezeichnung	Mindestanforderungen	Rechtgültiger Plan Stand Juni 2017
<i>GP Bergrat</i>	— Einordnung in die Landschaft — Rationelle Verkehrserschliessung — Haushälterische Bodennutzung — Erschliessung Parzelle Nr. 1200	

19.3 Beschlussfassung über das Bau- und Zonenreglement

Antrag des Gemeinderates

- Die Änderungen des Bau- und Zonenreglements sind unter Berücksichtigung der Einsprachenerledigung und der Detailberatung an der Gemeindeversammlung zu genehmigen.

20 Orientierung über das weitere Vorgehen nach der Gemeindeversammlung

Innert drei Arbeitstagen seit dem Tag der Beschlussfassung werden die Einsprechenden vom Gemeinderat über den Entscheid der Einsprache und die betroffenen Grundeigentümer über die beschlossenen Änderungen mit dem Rechtsmittelhinweis informiert. Innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung können die Beschlüsse der Stimmberechtigten mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 und 4 PBG). Die von den Stimmberechtigten beschlossenen Änderungen der Nutzungsplanung werden dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingereicht. Die Zonenpläne und das Bau- und Zonenreglement treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit sie nicht mittels Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden (§ 64 Abs. 4 PBG).

Gemäss § 117 Stimmrechtsgesetz (StRG) kann die Gemeindeversammlung eine Vorlage zur Prüfung und Änderung an die Gemeindebehörde zurückweisen oder die Beratung ablehnen (Nichteintreten). Solche Anträge sind als Ordnungsanträge gemäss § 105 StRG zu behandeln. Ordnungsanträge sind sofort vor allen anderen Anträgen zu beraten und zur Abstimmung zu bringen. Beantragt kein Teilnehmer Nichteintreten, ist Eintreten stillschweigend beschlossen (vgl. § 117 Abs. 2 StRG).

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vorlage nur an die Gemeindebehörde, also den Gemeinderat, zurückgewiesen werden kann, nicht an den Regierungsrat oder ein kantonales Departement.

Gemeinden mit zu grossen Bauzonen wie Escholzmatt-Marbach sind aufgrund des Bundesrechts und den Vorgaben im kantonalen Richtplan verpflichtet, ihre Bauzonen mit einer Revision der Ortsplanung zu verkleinern. Wird die Vorlage zurückgewiesen oder die Beratung abgelehnt, so wäre der Zonenplan damit nicht bundesrechtskonform und keine weiteren Planungen könnten genehmigt werden. In anderen Rückzonungsgemeinden hat der Regierungsrat des Kantons Luzern in solchen Fällen die Rückzonungen angeordnet und sich dabei auf ein Rechtsgutachten vom Januar 2022 gestützt.

Bericht der Controlling-Kommission Gemeindeversammlung

Als Controlling-Kommission haben wir die Änderung des Bau- und Zonenreglements auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen beurteilt. Eine Präsentation der Zonenplanänderungen und der Anpassung des Bau- und Zonenreglements mit ergänzenden mündlichen Ausführungen erhielten wir an einer Besprechung mit der Ortsplanerin Frau Gaby Horvath vom Planungsbüro suisseplan, Gemeindepräsident Beat Duss und Gemeindeschreiber Anton Kaufmann.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und in der Gemeinde vereinbar. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, die vorgeschlagene Änderung des Bau- und Zonenreglements zu genehmigen.

6196 Marbach, 10. August 2023

Controlling-Kommission Escholzmatt-Marbach

Die Präsidentin: Brigitte Haas-Wigger

Die Mitglieder: Markus Felder

Armin Krügel

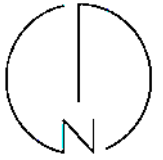
Marco Riedweg

Florian Thalmann



Übersicht Umzonungen Teilrevision Rückzonungen

Gemeinde Escholzmatt-Marbach - Ortsteil Escholzmatt



Auftr.-Nr.: 13.2809

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Sachbearb.: GH

Plandatum: 08.08.2023

Theaterstrasse 15 | 6003 Luzern | T +41 58 310 57 80

Gezeichnet: MGM

Plangrösse: 21 x 30

www.suisseplan.ch | luzern@suisseplan.ch

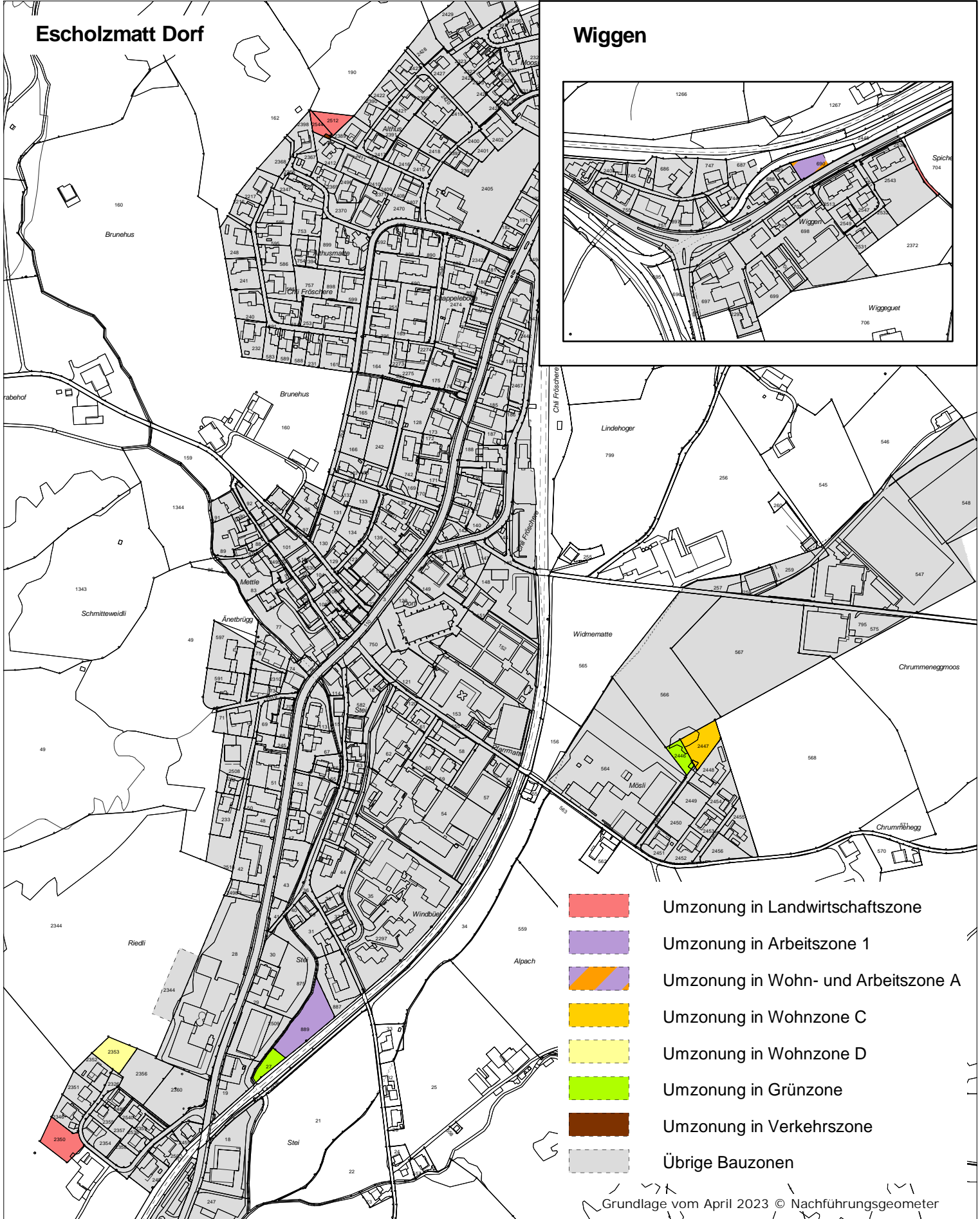
suisse plan

N:\13 LU\28 Escholzmatt-Marbach\09 Teilrevision Rückzonungen\13 Nutzungsplan\50 Erlass\GIS\gws\ÄP_ZPS_Esol_Marb_LV95.gws

1:5'000

Escholzmatt Dorf

Wiggen



-  Umzonung in Landwirtschaftszone
-  Umzonung in Arbeitszone 1
-  Umzonung in Wohn- und Arbeitszone A
-  Umzonung in Wohnzone C
-  Umzonung in Wohnzone D
-  Umzonung in Grünzone
-  Umzonung in Verkehrszone
-  Übrige Bauzonen



Übersicht Umzonungen Teilrevision Rückzonungen

Gemeinde Escholzmatt-Marbach - Ortsteil Marbach

Auftr.-Nr.: 13.2809

Sachbearb.: GH

Gezeichnet: MGM

Plandatum: 08.08.2023

Plangrösse: 21 x 30

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Theaterstrasse 15 | 6003 Luzern | T +41 58 310 57 80

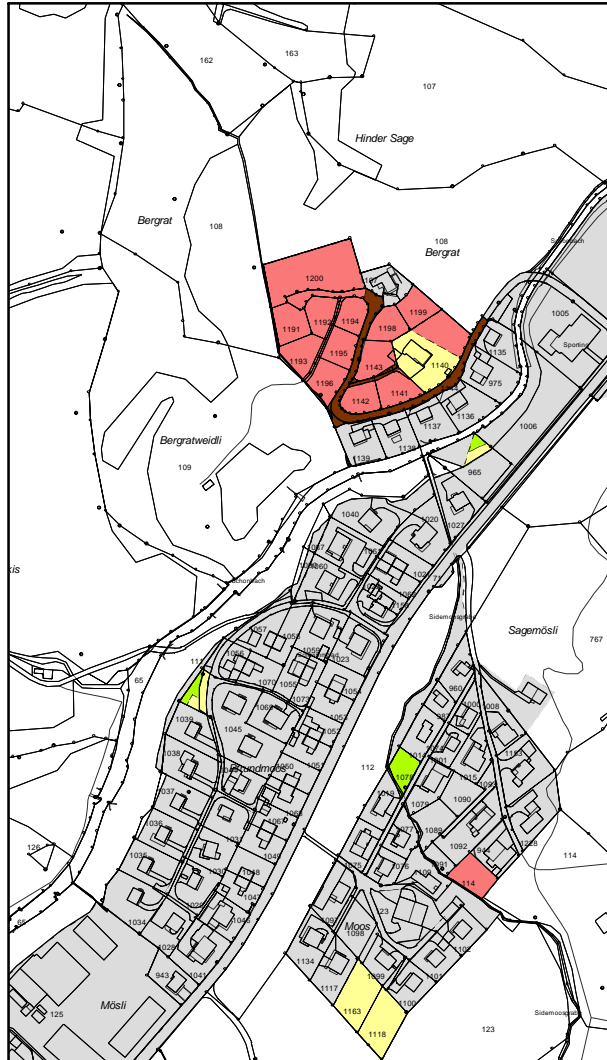
www.suisseplan.ch | luzern@suisseplan.ch



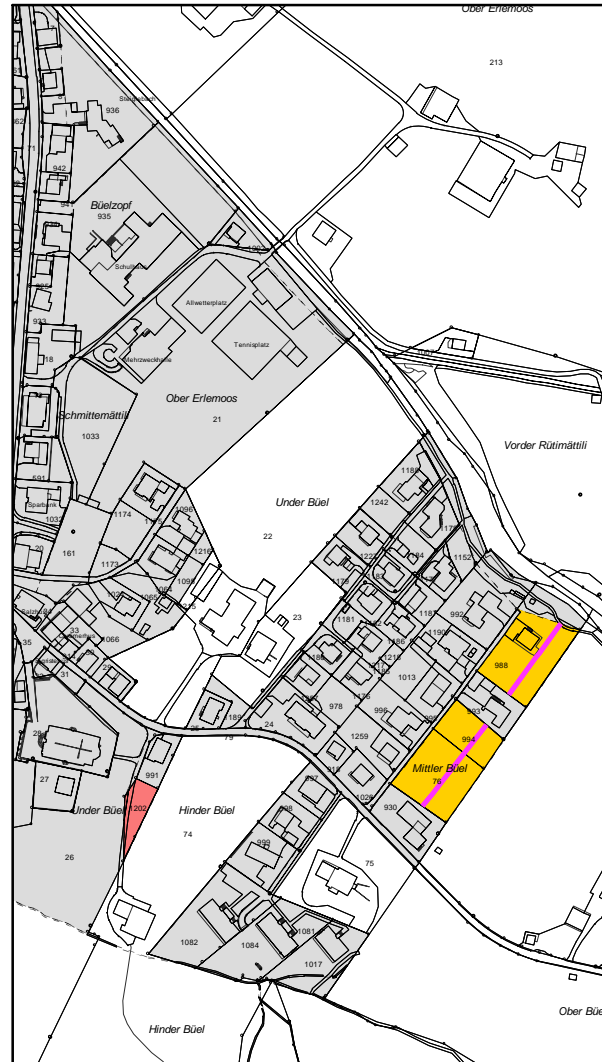
1:5'000

N:\13 LU\28 Escholzmatt-Marbach\09 Teilrevision Rückzonungen\13 Nutzungsplan\50 Erlass\GIS\gws\ÄP_ZPS_Esol_Marb_LV95.gws

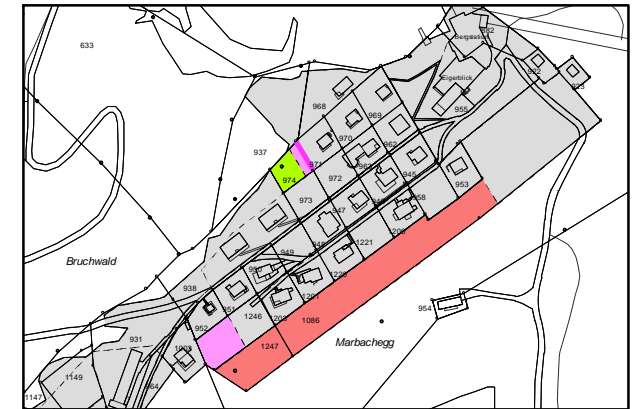
Marbach Dorf Süd



Marbach Dorf Nord



Marbachegg



-  Umzonung in Landwirtschaftszone
-  Umzonung in Wohnzone C
-  Umzonung in Wohnzone D
-  Umzonung in Ferienhauszone
-  Umzonung in Grünzone
-  Umzonung in Verkehrszone
-  Baulinie
-  Übrige Bauzonen