

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Raum und Wirtschaft (rawi)
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
rawi.lu.ch

Per E-Mail

Gemeinderat Escholzmatt-Marbach
Hauptstrasse 95
6182 Escholzmatt

Luzern, 29. Januar 2024 BIC/REP/LIA
2023-633

VORPRÜFUNGSBERICHT

Gemeinde Escholzmatt-Marbach, Teilrevision Naturschutzzone Hilferenhüttli, 2023

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 20. Juli 2023 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teilrevision der Nutzungsplanung in titelerwähnter Sache. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Ein Teil der Parzelle Nr. 1716, GB Escholzmatt (der besseren Lesbarkeit halber wird in diesem Dokument fortan auf die Bezeichnung des Grundbuchs verzichtet), befindet sich gemäss dem Zonenplan Landschaft Escholzmatt-Marbach in der Naturschutzzone 1 (Ns 1). Der Grundeigentümer ersucht um eine Umzonung des Haupt- und des Nebengebäudes (Geb.-Nrn. 437 und 437a, inkl. Puffer von 4 bzw. 3 m) und der Zufahrtstrasse von der genannten Zone in die Landwirtschaftszone (insgesamt 663 m²). Grund ist, dass der Wiederaufbau der beiden Gebäude, beispielsweise nach einem Brand, gemäss den Zonenbestimmungen nicht möglich wäre. Gleichzeitig soll die Fläche der Ns 1 im Übergangsbereich zu Wald und Gewässern kompensatorisch vergrössert und an die bestehenden Bewirtschaftungsvereinbarungen angepasst werden. Die Dienststelle Landschaft und Wald (lawa) hat mit Schreiben vom 8. September 2022 dem Anliegen aus fachlicher Sicht zugestimmt. Das Schreiben (E-Mail) liegt dem von der Gemeinde eingereichten Dossier bei.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

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

- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle lawa

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Die vorliegende Planung ist sinnvoll und zweckmässig und das Begehren des Grundeigentümers nachvollziehbar. Sie korrigiert einen plangrafischen Mangel, der aufgrund der dazumal vorhandenen technischen Mittel entstanden sein dürfte. So liegt die Parzelle Nr. 1716 teilweise im Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR). Das Haus und die Zufahrt bestehen gemäss der Dienststelle lawa indes schon seit den 1970er-Jahren und sind somit älter als das INR. Es sei folglich davon auszugehen, dass das Inventarobjekt nicht exakt eingezeichnet worden war.

2 Zonenplan

2.1 Umzonung Landschaftsschutzzone

Durch die Entlassung der fraglichen Teilflächen der Parzelle Nr. 1716 aus der Landschaftsschutzzone liegen diese künftig in der Landwirtschaftszone gemäss Art. 41 des Bau- und Zonenreglements. Somit gelten künftig die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften zum Bauen ausserhalb der Bauzonen. Gemäss Stellungnahme der Abteilung Baubewilligungen der Dienststelle rawi sind die baulichen Möglichkeiten für die beiden Gebäude (Wohn- und Ökonomiegebäude Geb.-Nr. 437 sowie Remise Geb.-Nr. 437a) folglich im Rahmen einer späteren Vorabklärung oder eines allfälligen Baugesuches abzuklären.

2.2 Darstellung Änderungsplan

Im Änderungsplan wird die bereits bestehende und nicht von der Naturschutzzone überlagerte Fläche unter den Informationselementen als «übrige Landwirtschaftszone» dargestellt. Dies suggeriert, dass im Bau- und Zonenreglement eine solche Zone definiert ist, was indes nicht der Fall ist. Wir empfehlen zugunsten der Verständlichkeit, diese Flächen anders zu benennen, z.B. als «Landwirtschaftszone (bestehend)». Weiter entspricht die Signatur der neu geschaffenen Landwirtschaftszone im Bereich der Gebäude und der Strasse nicht der Landwirtschafts-

zone im Zonenplan Landschaft. Dies gilt es formal zu bereinigen. Ausserdem ist es übersichtlicher, die bestehende Landwirtschaftszone im Änderungsplan als Informationsinhalt in weisser Signatur darzustellen.

2.3 Flächenkompensation Landschaftsschutzzone

Mit erwähntem Schreiben der Dienststelle lawa wurde der Gemeinde Escholzmatt-Marbach empfohlen, die gesamte Abgrenzung der Landschaftsschutzzone auf der Parzelle Nr. 1617 bei dieser Gelegenheit zu überprüfen und, falls nötig, technisch anzupassen (Möglichkeit zur Abgrenzung gemäss Bewirtschaftungsvereinbarungen). Im Rahmen der Vernehmlassung zur vorliegenden Planung hat die Dienststelle lawa diesen Sachverhalt schliesslich als Antrag formuliert. Dieser ist im weiteren Verlauf der Planung qualifiziert zu behandeln.

Antrag: Die Naturschutzzone auf der Parzelle Nr. 1716 ist vollständig zu überprüfen und an die Flächenbegrenzung der Bewirtschaftungsvereinbarungen anzupassen. Gemäss den Bewirtschaftungsvereinbarungen besteht die Umsetzung des INR-Objekts bis zum Waldrand (vgl. Abgrenzung Bewirtschaftungsvereinbarungen im Geoportal).

Im Planungsbericht nach Art. 47 RPV wird momentan suggeriert, dass diese Überprüfung und Anpassung bereits im Rahmen der bisher erfolgten Planungsschritte vorgenommen wurde (Kasten S. 3 unten). Allerdings wurde vorerst darauf verzichtet, bzw. ist diese im Planungsbericht nicht enthalten. In diesem Sinne ist die Verwendung des Begriffs «gleichzeitig» an besagter Stelle derzeit irreführend, was entsprechend zu berichtigen ist.

C. ANTRÄGE ZU NATURSCHUTZZONEN AUF WEITEREN PARZELLEN

Im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung (genehmigt mit RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020) wurden diverse Flächen von regionalen Inventarobjekten aus der Naturschutzzone Ns1 entlassen oder der Zone Ns2 zugeteilt. Betroffen sind die Parzellen Nrn. 771, GB Marbach (INR-Objekt W1006.005 und TWW regional), 1581, GB Escholzmatt (INR-Objekt F 1003.078) und 884, GB Marbach (TWW regional). Diese Umzonungen konnten von der Dienststelle lawa zum damaligen Zeitpunkt nicht geprüft werden, da sie erst nach erfolgter Vorprüfung der Gesamtrevision Eingang in die Planung fanden. Bei der Genehmigung der Gesamtrevision wurde die Dienststelle lawa nicht zur Stellungnahme eingeladen, weshalb die Umzonungen von lawa erst nach erfolgter Genehmigung bemerkt wurden. Da es im vorliegenden Vorprüfungsbericht ebenfalls um Schutzzone geht, werden die Anträge der Dienststelle lawa gegen die 2020 erfolgten Umzonungen in den vorliegenden Bericht aufgenommen.

Die Umzonungen der erwähnten Flächen sind aus fachlicher Sicht nicht zulässig, da die Naturwerte dadurch nicht mehr rechtsgenügend geschützt sind (siehe differenzierte Ausführungen in der Stellungnahme der Dienststelle lawa vom 16. Januar 2024). Bewirtschaftungsverträge stellen nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung für sich alleine keinen genügenden Schutz dar. Die Flächen sind daher wieder in die Naturschutzzone Ns1 zu überführen. Wir beantragen eine Umsetzung im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung; sollte dies nicht möglich sein, sind die Gründe im Planungsbericht auszuführen und die Bereinigung in der nächsten Teilrevision der Ortsplanung vorzunehmen.

Anträge:

- Die Naturschutzzone 1 auf der Parzelle Nr. 1581, GB Escholzmatt, ist wieder auf die Grösse der Vorprüfung (gemäss INR-Objekt) der letzten Gesamtrevision auszudehnen.
- Die schützenswerten und inventarisierten Flächen (TWW regional und INR) auf den Parzellen Nrn. 884 und 771, GB Marbach, sind von der Naturschutzzone 2 wieder in die Naturschutzzone 1 zu überführen.

D. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Revision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Sie ist gemäss den Anträgen in Kap. B zu ergänzen. Die Anträge gemäss Kap. C sind in dieser oder der nächsten Teilrevision der Ortsplanung umzusetzen.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler
Leiter Bereich Recht

Kopie an:

- Planungsbüro suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft, Theaterstrasse 15, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Gemeindeverband Region Luzern West, Menznauerstrasse 2, 6110 Wolhusen

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgendes Planungsinstrument wurde vorgeprüft:

- Gemeinde Escholzmatt-Marbach; Zonenplan Landschaft, Änderung Parzelle Nr. 1716 (1:2'000) vom 16. Juni 2023

Als Grundlage für die Beurteilung diene der Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 30. Juni 2023.