

GEMEINDE EICH

TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

3. November 2022 – Beschluss

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

Nutzungsplanung: - Bau- und Zonenreglement
- Zonenplan, M 1:4'000
- Teilzonenplan Gewässerraum, M 1:5000

Dokumentation: - Beilage 1: Änderungsversion BZR
- Beilage 2: Dokumentation Gewässerraum
- Beilage 3: Analyse Gestaltungspläne
- Beilage 4: Überprüfungsbericht Umzonung Arbeitszone

Beilagen Anpassung SBZ Brand: - Beilage 5: Gesuch um Anpassung der Sonderbauzone Brand östlich der Eichbergstr.
- Beilage 6: Situationsplan Flächenbilanz, Kost + Partner AG
- Beilage 7: Überarbeiteter Gestaltungsplan, Kost + Partner AG
- Beilage 8: Überarbeitete Sonderbauvorschriften, Kost + Partner AG
- Beilage 9: Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan, Kost + Partner AG
- Beilage 10: Gutachten Fruchtfolgeflächen, Vogt Planer
- Beilage 11: Überarbeitetes Betriebskonzept, Eigentümerschaft
- Beilage 12: Änderungen zum ursprünglichen Betriebskonzept, Eigentümerschaft
- Beilage 13: Mitwirkungsbericht

Hinweis: Blau = Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Eich
Botenhofstrasse 4
6205 Eich LU
gemeinde@eich.ch

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

STAND

Kantonale Vorprüfung:
Mitwirkung Bevölkerung:
Öffentliche Auflage:
Beschlussfassung:
Genehmigung:

21. März - 11. August 2022
1. Mai - 17. Juli 2022
29. August - 27. September 2022
29. November 2022

INFORMATION

Projektnummer:
Bearbeitet durch:

92026
Andreas Lingg, Markus Burkhalter

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN	5
1.1.	Übergeordnete Planung	5
1.2.	Stand der Ortsplanung	5
1.3.	Ziele und Bestandteile der Revision	5
1.4.	Organisation	6
1.5.	Verfahren	6
2.	ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)	7
2.1.	Änderungen an der Übersichtstabelle «Grundmasse Bauzonen»	7
2.2.	Zonenbestimmungen	8
2.3.	Bauvorschriften	9
2.4.	Vollzug und Schlussbestimmungen	11
2.5.	Anhang	11
3.	ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN	12
3.1.	Technische Bereinigungen	12
3.2.	Ein- und Umzonungen aufgrund aktueller Bedürfnisse	13
3.2.1.	Umzonung Spillgässli	13
3.2.2.	Ein- und Umzonungen Brand	15
3.2.3.	Einzonung Parz. Nrn. 676 und 698	18
3.3.	Umzonungen im Rahmen der Bereinigung altrechtlicher GP	20
3.3.1.	Umzonung Eichhof	20
3.3.2.	Umzonung Halde	22
3.4.	Bereinigung Naturschutzzone Hundgelle	23
4.	AUSSCHIEDUNG GEWÄSSERRÄUME	24
5.	UMGANG MIT ALTRECHTLICHEN GESTALTUNGSPLÄNEN	24
6.	Verfahren und Änderungshistorie	26
6.1.	Öffentliche Mitwirkung	26
6.2.	Kantonale Vorprüfung	26
6.3.	Öffentliche Planauflage	27
6.4.	Beschlussfassung	29
6.5.	Genehmigung	29

ABKÜRZUNGEN

AZ	Ausnützungsziffer
BZR	Bau- und Zonenreglement
EFH	Einfamilienhaus
FFF	Fruchtfolgefächern
GP	Gestaltungsplan
GSchV	Gewässerschutzverordnung des Bundes
GWR	Gewässerraum
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
MFH	Mehrfamilienhaus
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Planungs- und Bauverordnung
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
RPV	Raumplanungsverordnung des Bundes
SLB	Siedlungsleitbild
ÜG	Übriges Gebiet
ÜZ	Überbauungsziffer

1. AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN

1.1. Übergeordnete Planung

Das übergeordnete Planungsrecht hat in den letzten Jahren zahlreiche Änderungen erfahren. So sind auf kantonaler Ebene am 1. Januar 2014 das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und auf Bundesebene am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Die darauf abgestimmte Revision des kantonalen Richtplans wurde im Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt. Ebenfalls von Bedeutung ist die revidierte eidgen. Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Vorgaben RPG,
PBG

Im Kanton Luzern ging die Einführung der harmonisierten Baubegriffe gem. IVHB mit einem grundsätzlichen Systemwechsel einher. Dabei wurden die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.

Neue Baubegriffe

1.2. Stand der Ortsplanung

Die Gemeinde Eich hat die Nutzungsplanung (bestehend aus dem Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglement) im Rahmen der Gesamtrevision zwischen 2014 und 2017 grösstenteils an die geänderte, übergeordnete Planung angepasst. Die Revision wurde am 18. Januar 2017 durch die Gemeindeversammlung beschlossen sowie am 4. Juli 2017 vom Regierungsrat mit Änderungen genehmigt. Damit war Eich die erste Gemeinde des Kantons Luzern, in der die Vorgaben des totalrevidierten kantonalen Planungs- und Baurechts zur Anwendung kamen. Nicht Bestandteil der Gesamtrevision war die gemeindeweite Ausscheidung der Gewässerräume.

Gesamtrevision
2014-2017

Als Basis für die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in einem ersten Schritt ein Siedlungsleitbild erarbeitet, welches am 5. Februar 2015 vom Gemeinderat verabschiedet wurde. Das Siedlungsleitbild beinhaltet strategische Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren und bildete somit die strategische Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Darüber hinaus dient es als längerfristige, behördenverbindliche Siedlungsstrategie.

Siedlungsleitbild

In der vorliegenden Teilrevision sollen Anpassungen vorgenommen werden, wo sich neue BZR-Artikel in der Anwendung als nicht optimal erwiesen haben bzw. wo im Zonenplan Spezifizierungen notwendig sind. Gleichzeitig wird die ausstehende Ausscheidung der Gewässerräume behandelt und eine Lösung im Umgang mit altrechtlichen Gestaltungsplänen (GP) angestrebt.

Teilrevision
2021/22

1.3. Ziele und Bestandteile der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung verfolgt die Gemeinde die folgenden Ziele und Aufgaben:

1. Überarbeitung und Optimierung des Bau- und Zonenreglements aufgrund der gemachten Erfahrungen in der Anwendung des neuen Rechts
2. Anpassungen am Zonenplan aufgrund von aktuellen Bedürfnissen sowie technische Bereinigungen seit der Gesamtrevision
3. Ausscheidung der Gewässerräume (innerhalb und ausserhalb der Bauzone)
4. Überprüfung und Aufhebung von altrechtlichen Gestaltungsplänen

1.4. Organisation

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde ab April 2021 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission (OPK) erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitz	Adrian Bachmann, Gemeindepräsident
Mitglieder	Stefan A. Dettwiler (Gemeinderat), Alois Grüter (FDP), Anita Senn-Muff (Die Mitte), Dominik Thürig (Landwirtschaftsbeauftragter), Peter Waldispühl (SVP), Werner Zihlmann (Baukommission), Monika Meier (Gemeindeschreiber-Stellvertreterin, Protokoll)
Planer	Burkhalter Derungs AG, Andreas Lingg, Markus Burkhalter

1.5. Verfahren

Die Teilrevision der Ortsplanung wird in folgenden Schritten erarbeitet:

Verabschiedung Gemeinderat zur kant. Vorprüfung	10. März 2022
Kantonale Vorprüfung	21. März 2022
Öffentliche Mitwirkung	01. Mai 2022
Bearbeitung nach öffentlicher Mitwirkung	August 2022
Anpassung und Bereinigung nach Kantonaler Vorprüfung	August 2022
Öffentliche Auflage (30 Tage)	29. August 2022
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	29. Nov. 2022
Genehmigung durch Regierungsrat	anschliessend

2. ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

Die vorliegende Überarbeitung des Bau- und Zonenreglements beabsichtigt, das BZR basierend auf den in den letzten Jahren gemachten Erfahrungen bei der Umsetzung des neuen Rechts zu optimieren und zu vereinfachen. Es handelt sich um Anpassungen an einzelnen Artikeln, der Aufbau und die Struktur des Reglements werden im Grundsatz beibehalten.

Absicht

Die vorgenommenen Anpassungen sind in der Änderungsversion in Beilage 1 zum Planungsbericht ersichtlich. Um die Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten wird die Artikelnummerierung beibehalten: Wegfallende Artikel bleiben als Platzhalter bestehen (vgl. bspw. Art. 9), neue Artikel werden mit einer Zusatzziffer bezeichnet (vgl. Art. 10a, 14a, 17a und 37a).

Dokumentation

2.1. Änderungen an der Übersichtstabelle «Grundmasse Bauzonen»

Thematik	Regelung
Bezeichnung: Neue Bauzonen - <i>Erhaltungszone Wohnen, W-F:</i>	Eine Konsequenz der Überprüfung der altrechtlichen Gestaltungspläne (vgl. Kap. 5) ist die Einführung einer neuen <i>Erhaltungszone Wohnen (Wohnzone F)</i> . Sie ersetzt in den Gestaltungsplangebieten Eichhof und Halde die bisherige Grundnutzungszone (W-D bzw. W-C). Wie die Übersichtstabelle in Artikel 6 zeigt, gelten in der Erhaltungszone die gleichen übergeordneten Vorgaben wie in den anderen Wohnzonen (Nutzung, Lärmempfindlichkeit). Die zulässigen Baumasse sind in Artikel 10a detailliert geregelt.
- <i>Arbeits- und Wohnzone 1, A-W 1:</i>	Durch die Einführung einer zweiten gemischten Zone wird die bisherige Arbeits- und Wohnzone in <i>Arbeits- und Wohnzone 1 (A-W 1)</i> umbenannt. Die Bestimmungen dieser Zone ändern sich nicht.
- <i>Arbeits- und Wohnzone 2, A-W 2:</i>	Die <i>Arbeits- und Wohnzone 2 (A-W 2)</i> ersetzt die bisherige Arbeitszone. Dabei wird die Zonenzuteilung an die eigentliche Nutzung angepasst (vgl. Kap. 3.2.1). Mit der Zuordnung zur gemischten Zone richtet sich die zulässige Wohnnutzung nicht mehr nach § 46 PBG, sondern wird im BZR geregelt. Der Wohnanteil wird neu gem. Fussnote c auf 60 % der maximal realisierbaren Hauptnutzfläche begrenzt. Dieser Anteil orientiert sich an der bisherigen Bewilligungspraxis der Gemeinde für die maximal zulässige Wohnfläche in der Arbeitszone (57 %), wobei der Wert an jenen der A-W 1-Zone (ebenfalls 60 %) angeglichen wird. Gleichzeitig werden die zulässigen Gebäudehöhen bereinigt und gem. Bestand festgelegt. Zukünftig ist wie in der Wohn- und Arbeitszone 1 eine taleitige Fassadenhöhe von 11.50 m zulässig. Die in der Ortsplanungsrevision definierten 9.0 m wurden fälschlicherweise zu niedrig festgelegt. Die ÜZ beträgt 0.43 und orientiert sich damit an dem höchsten ÜZ-Wert gem. bisheriger Bewilligungspraxis. Einerseits können dadurch für alle Eigentümer die gleichen Erweiterungsmöglichkeiten gewährleistet werden, andererseits soll das einzige Gebiet, in welchem Gewerbenutzungen möglich sind, mit einer hohen Dichte bebaut werden können. Zudem kann eine dichtere Bebauung als Lärmriegel ggü. der nördlich angrenzenden Autobahn dienen.
Gebäudelänge in m gemäss § 112a PBG	Die Vorgabe zur zulässigen Gebäudelänge wird in den Wohn-, Kern- und gemischten Zonen gelockert. Die bisherige Vorgabe von 25.0 m ist relativ restriktiv und wird im Bestand gewisserorts überschritten. Wie in der bisherigen Arbeitszone soll neu jeweils eine Gebäudelänge von 30.0 m zulässig sein. Zudem soll diese bis max. auf 50.0 m erhöht werden können, wenn eine gute Eingliederung sichergestellt werden kann. Die Details dazu finden sich in Fussnote f, welche unverändert beibehalten wird.

Gesamthöhe in m gemäss § 139 Abs. 1	Bereinigung Unstimmigkeit aus Gesamtrevision: Das BZR der Gemeinde Eich definiert die maximal zulässige Gebäudehöhe über eine talseitige Fixierung der Fassadenhöhe: Gem. Art. 26 BZR darf « <i>kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade gem. Art. 6 liegen</i> ». Die Gesamthöhe entspricht mit dieser Definition immer der talseitigen Fassadenhöhe. Die Abweichung der Gesamthöhen-Werte von der talseitigen Fassadenhöhe in den Wohnzonen A und B sowie in der bisherigen Arbeits- und Wohnzone ist entsprechend nicht notwendig. Die Gesamthöhe wird somit neu in allen Zonen an den Wert der talseitigen Fassadenhöhe angepasst. Die Gesamthöhe wird weiterhin in einer separaten Spalte ausgewiesen, weil sie für das Festlegen der Grenzabstände relevant ist. Für ein besseres Verständnis wird ein entsprechender Vermerk ergänzt. Hinweis: Die Begrifflichkeiten in Fussnote <i>b</i> werden bereinigt und um die Gesamthöhe ergänzt.
Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Die Empfindlichkeitsstufe der Zone für öffentliche Zwecke richtet sich neu nach Anhang 1. Dies in Zusammenhang mit der Einzonung der Parz. Nrn. 676 und 698 (Kap. 3.2.3).
Ergänzungsbestimmungen	Fehlerhafter Verweis auf Art. 13 (Sonderbauzone Brand) angepasst.
Fussnoten	Die Fussnote <i>c</i> wird gem. bisheriger Bewilligungspraxis der Gemeinde ergänzt (Nachweis des Wohnanteils mittels Referenzprojekt). Fussnote <i>g</i> wird vereinfachend in Fussnote <i>c</i> integriert, die zulässigen Wohnanteile bleiben unverändert.

2.2. Zonenbestimmungen

Bauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
7	Nachverdichtung in den Wohnzonen W-A, W-B, W-C, W-D	Ausweitung des Nachverdichtungs-Bonus auf die Wohnzone D (W-D), in welcher eine Nachverdichtung neu ebenfalls möglich sein soll.
8	Überbauungsziffer (ÜZ) :	Die im bisherigen Abs. 4 geregelte, separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.50 m wird präzisiert und gem. Bewilligungspraxis angepasst: - Während Klein- und Anbauten (vgl. Abs. 3 bisher) gem. § 112a PBG nur Nebennutzflächen enthalten dürfen, sind bei der ÜZ gem. bisherigem Abs. 4 Hauptnutzflächen erlaubt. Dies wird im Artikel entsprechend deklariert. Zudem wird ergänzt, dass solche Gebäudeteile an die Hauptbaute anschliessen müssen. - Die Reihenfolge der Artikel wird der zulässigen Nutzung entsprechend angepasst. - Die separate ÜZ gilt neu auch für die Wohnzone D (W-D). Der bisherige Abs. 6 wurde durch den Regierungsrat und im Urteil des Kantonsgerichts Luzern vom 25. Juni 2018 nicht genehmigt. Dieser wird gestrichen.
9	Bestehende Bauten	Der bisherige Art. 9 wurde durch den Regierungsrat und im Urteil des Kantonsgerichts Luzern vom 25. Juni 2018 nicht genehmigt. Dieser wird gestrichen.
10	Mindest- und Höchstnutzungen	Abs. 2: Die bisherige Formulierung « <i>pro Gebäude</i> » ist zu präzisieren: Absicht der Höchstnutzung in den Wohnzonen A und B am Eichberg war die Sicherstellung des Quartiercharakters und des Erscheinungsbilds (vgl. Botschaft Revision Ortsplanung 2017). Gem. Rechtsauskunft (B. Mühlemann, April 2021) widerspricht ein Zusammenbau von Gebäuden dieser Absicht. Um dieser gerecht zu werden, sind die Hauptbauten freistehend zu realisieren. Der Artikel wird entsprechend angepasst. Hinweis: Eine unterirdische Verbindung einer Tiefgarage ist hingegen zulässig.

10a	Erhaltungszone Wohnen (W-F)	Die <i>Erhaltungszone Wohnen (W-F)</i> umfasst die Gestaltungsplan-Gebiete Eichhof und Halde. Mit dem Definieren einer Erhaltungszone können die altrechtlichen Gestaltungspläne mit veralteten und teilweise mehrmals geänderten Plangrundlagen aufgehoben werden (vgl. auch Kap. 3.3). Art. 10a sieht folgenden Handlungsspielraum vor: - Spielraum für geringfügige Erweiterungen und Sanierungen (Erweiterung Balkone, innere Erschliessung, usw.) im Rahmen von 10 % der anrechenbaren Gebäudefläche. - Möglichkeit, Dachaufbauten gem. bestehendem Art. 31 zu realisieren. - Zusätzlicher Gestaltungsspielraum im Gebiet Halde bei den Dachformen.
13	Sonderbauzone Brand (SBB)	Erhöhung der Stallkapazitäten auf Parz. 837 von 34 auf 40 Pferde gem. Antrag Eigentümerschaft (vgl. Kap. 3.2.2). Aktualisierung Parzellennummern gem. AV-Daten. Ergänzung ökologischer Ausgleich gem. Forderung Dienststelle lawa in Vorprüfung.
14	Grünzonen (Gr-A, GrG)	Ergänzung Gebiet 7: Grünzone im Gebiet Brand mit dem Zweck der <u>Freihaltung und Gestaltung des Zonenrands</u> (vgl. auch Kap. 3.2.2).
14a	Grünzone Freiraum (Gr-F)	Neue überlagerte Grünzone zur Sicherung von gemeinschaftlichen oder öffentlichen Freiräumen bei der Aufhebung von Gestaltungsplänen.

Nichtbauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
17a	Oberflächenabfluss	Neuer Artikel zur Oberflächenabflusskarte. Sie wird im Zonenplan neu orientierend dargestellt und ergänzt die Gefahrenkarte mit dem Ziel, das Schadenpotenzial durch Oberflächenabflüsse zu minimieren.
18	Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)	Präzisierung bisheriger Artikel zur Freihaltezone Gewässerraum: Dient der Freihaltung des Gewässerraum <i>ausserhalb</i> der Bauzone.

2.3. Bauvorschriften

Art.	Überschrift	Regelung
25	Garagen und Abstellplätze	Der Artikel 25 wird komplett überarbeitet. Bisher waren die Abstellplätze nur für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser geregelt. Die Praxis hat gezeigt, dass es auch für alle anderen Zonen und insb. für die Gastrobetriebe eine Vorgabe braucht. Zusätzlich werden neu Vorgaben zur Gästeparkierung gemacht. Folgende Ergänzungen am Artikel werden vorgenommen: - Abs. 1: - 1.5 Abstellplätze pro Wohnung, unabhängig von EFH-/MFH-Charakter - 0.3 Besucherparkplätze pro Wohnung in MFH ab 3 Wohnungen. Garagenvorplätze können als Besucherparkplatz angerechnet werden. - Eine angebrochene Anzahl Parkplätze ist aufzurunden. - Abs. 2: - Entspricht bisherigem Abs. 3. Ergänzung: Besucherparkplätze müssen in MFH nicht als Sammeleinstellhalle erstellt werden. - Abs. 3: - Die Anzahl Abstellplätze für andere als Wohnnutzungen (bisher in Abs. 2 geregelt) legt die Gemeinde neu aufgrund von einschlägigen Normen fest. Sie legt zudem die Art der Anordnung (Einstellhalle, Aussenparkplätze, etc.) fest. - Abs. 4: - Die Ersatzabgabe wird gestrichen. Die Parkplätze sollen grundsätzlich erstellt werden, ausser es wird ein geringerer Bedarf gem. Abs. 6 nachgewiesen.

	- Abs. 5:	- Neuer Abs. zur Regelung von Einstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen in MFH ab 3 Wohnungen. Es wird die Anzahl der Abstellplätze vorgegeben, die Art der Anordnung bleibt flexibel.
	- Abs. 6:	- Neuer Abs.: Möglichkeit zur Reduktion der Anzahl Abstellplätze. Die notwendigen Nachweise hat die Bauherrschaft zu erbringen.
28	Terrassenhäuser	Art. 28 zu den Terrassenhäusern wird mit dem Ziel, eine Abgrenzung zu einem klassischen mehrgeschossigen Haus zu schaffen, folgendermassen präzisiert: - Erweiterung Geltungsbereich auf die Wohnzone D (W-D) - Abs. 4: Neuer Verweis auf Art. 27 mit dem Ziel, die seitlichen Abgrabungen einzuschränken. Zudem wird die bergseitig in Erscheinung tretende Fassadenhöhe auf 3.5 m begrenzt. Damit wird eine mögliche Vergrösserung des Dachgeschosses innerhalb der geltenden Gesamthöhe ausgeschlossen (vgl. orange Fläche in Skizze unten). - Abs. 5: Die Erhöhung der ÜZ darf nur für die rückversetzten Geschosse und in Hangrichtung konsumiert werden, nicht aber für eine herkömmliche Bauweise ohne Rückversetzung. - Hinweis: Die Skizze in Anhang 7 wird entsprechend angepasst (vgl. Abb. 1: Skizze zu Art. 28 gem. Anhang 7 BZR. Ausschluss-Fläche gem. Präzisierung Abs. 4 orange markiert. Abb. 1 unten).
29	Terrainveränderungen	Präzisierung Abs. 4: Im ersten Satz werden Palisaden und Einfriedungen aus der Formulierung gestrichen: Die Absicht ist eine fixe Höhenbegrenzung bei Stützmauern in Zusammenhang mit Terrainveränderungen, nicht aber bei einem Sichtschutz. Es gelten die Vorgaben gem. § 126 PBG. Die bisherige Formulierung im zweiten Satz wird aufgeteilt. So muss bei durch den Strassenbau bedingten Ausnahmen von der max. Mauerhöhe kein Einverständnis der Nachbarn vorliegen. Zudem müssen bei Naturhecken nicht alle Nachbarn einverstanden sein, sondern nur die Anstösser.
30	Bepflanzung	Der Artikel wird einerseits leicht umstrukturiert (Anpassung Abs. 1 und Abs. 4). Andererseits werden folgende Präzisierungen vorgenommen: - Abs. 3: Beweispflicht einer Höhenüberschreitung liegt beim Antragsteller. - Abs. 4: Die Kosten eines zu erstellenden Gutachtens können ebenfalls auf die Grundeigentümerschaft übertragen werden. - Abs. 2 wird aufgrund der Vorprüfung neu aufgenommen (Verbot von invasiven gebietsfremden Arten).
31	Dachbegrünung, Dachaufbauten und -Einschnitte	Korrektur Verweis auf Art. 26 (Gebäudenorm) statt 25 (Garagen und Abstellplätze).
32	Antennen	Bereinigung der durch den Regierungsrat mit Entscheid vom 18. Oktober 2018 nicht genehmigten Passage des Art. 32 (bisherige Priorität 1: Standort ausserhalb der Bauzone).

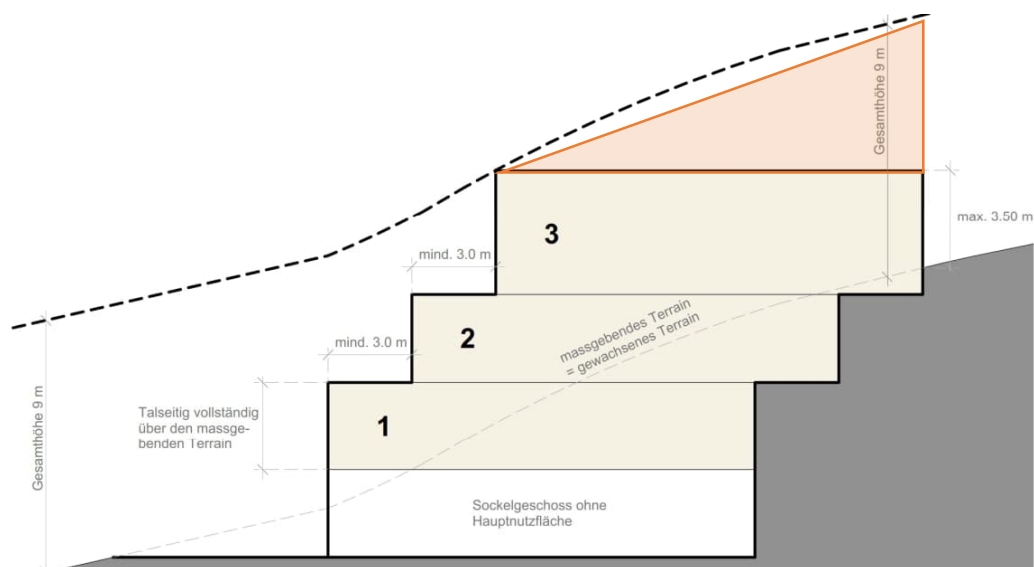


Abb. 1: Skizze zu Art. 28 gem. Anhang 7 BZR. Ausschluss-Fläche gem. Präzisierung Abs. 4 orange markiert.

2.4. Vollzug und Schlussbestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
37a	Ausnahmen	Neuer Ausnahmeartikel gem. § 37 PBG, um bei wichtigen Gründen Ausnahmen von den BZR-Vorschriften erlassen zu können. Insb. wird der Umgang mit bestehenden, reglementswidrigen Bauten geregelt (Ausnahme möglich, wenn keine unzulässige Mehrausnützung entsteht und die Verhältnisse erheblich verbessert werden).
40	Schlussbestimmungen	Ergänzung der im Rahmen der Teilrevision aufzuhebenden Gestaltungspläne (inkl. deren nachträglich erfolgten Änderungen).

2.5. Anhang

Nr.	Überschrift	Regelung
1	Zweckbestimmungen Zone für öffentliche Zwecke	Ergänzung Parz. Nrn. 676 und 698 (Einzonung gem. Kap. 3.2.3). Zusätzlich wird die Lärmempfindlichkeitsstufe für jedes Gebiet neu in Anhang 1 festgelegt.
3	Skizze oberster Punkt der Dachkonstruktion	Anpassung der Skizze für Flachdachbauten gem. § 139 PBG.
7	Skizze Terrassenhäuser	Anpassung der Skizze gem. obenstehenden Ausführungen (vgl. Abb. 1).

3. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

Übersicht

Die Anpassungen am Zonenplan können in drei Kategorien gegliedert werden:

- Technische Bereinigungen
- Ein- und Umzonungen aufgrund von aktuellen Bedürfnissen
- Umzonungen im Rahmen der Bereinigung altrechtlicher Gestaltungspläne

3.1. Technische Bereinigungen

Darstellung

Darstellerische Anpassungen am Zonenplan

- Die Darstellung des Zonenplans wird wo möglich und sinnvoll an das kantonale Darstellungsmodell der Nutzungsplanung angepasst. Daraus ergeben sich im Vergleich zum «Zonenplan rechtsgültig» teilweise leicht andere Farbtöne.
- Aus der Teilrevision ergeben sich im Zonenplan folgende neuen Zonen: Grünzone Gewässerraum (Gr-G), Grünzone Freiraum (Gr-F), Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G). Details zu diesen Zonen können Kap. 2 entnommen werden.
- Die bisherigen kommunalen Kulturobjekte werden durch das kantonale Bauinventar (BILU) und das kantonale Denkmalverzeichnis (KDV) ersetzt. Die Zonenplandaten werden entsprechend bereinigt.
- Diverse kantonale Datensätze werden aktualisiert: Baulinien Nationalstrassen, eingedolte Fliessgewässer, Archäologische Fundstellen, Grundwasserschutzzonen.
- Neu wird im Zonenplan die Oberflächenabflusskarte orientierend dargestellt. Sie ergänzt die Gefahrenkarte mit dem Ziel, das Schadenpotenzial durch Oberflächenabflüsse zu minimieren.

Sonderbauzone Brand

Umzonung: ÜG a (Verkehrsfläche) in die Verkehrszone

Auf Parz. Nr. 217 wird die Zonierung im Bereich der Einmündung in die Eichbergstrasse bereinigt. Während das Trottoir entlang der Eichbergstrasse im übrigen Gebiet a (Verkehrsfläche) verbleibt, wird die zur Einmündung gehörende Fläche neu der Verkehrszone zugeordnet. Die betroffene Fläche war vor Ausscheidung der Verkehrszonen im Rahmen der Gesamtrevision 2017 der Sonderbauzone Brand zugeordnet. Die Fläche ist in untenstehenden Plänen mit einem Pfeil markiert.

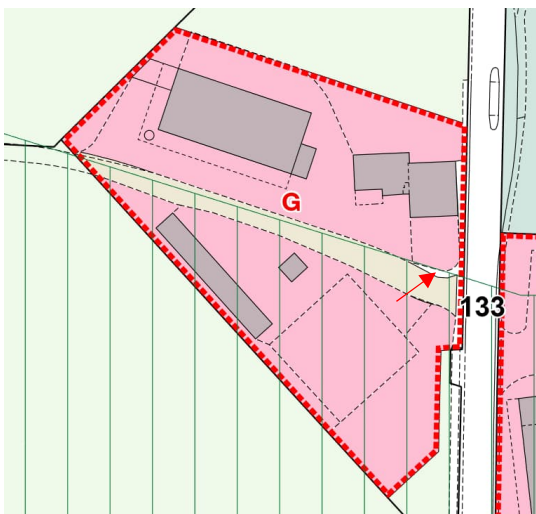


Abb. 2: Zonenplan rechtskräftig, Brand

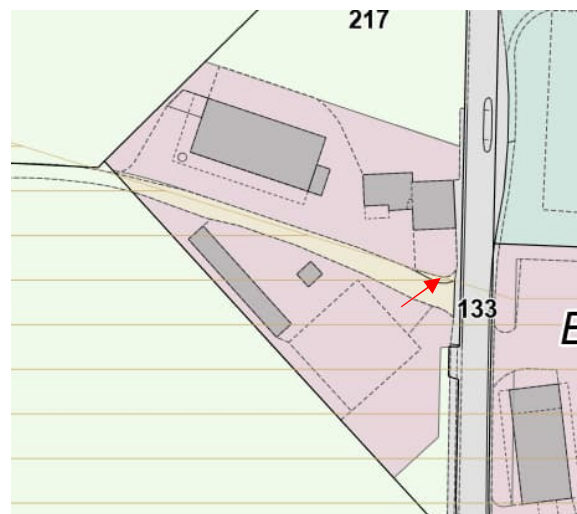


Abb. 3: Zonenplan neu, Brand (ohne orient. Inhalt «GP bestehend»)

Brandegg

Das Quartier Brandegg wird ab der Eichbergstrasse erschlossen. Die Erschliessung erfolgte bisher über die Landwirtschaftszone. Mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung wird dies bereinigt und die Strasse der Verkehrszone zugeordnet. Der südliche Teil des Quartiers wird bereits heute über Bauzone erschlossen.

Erschliessung über Verkehrszone



Abb. 4: Zonenplan rechtskräftig, Brandegg



Abb. 5: Zonenplan neu, Brandegg

3.2. Ein- und Umzonungen aufgrund aktueller Bedürfnisse

3.2.1. Umzonung Spillgässli

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wurde die Arbeitszone im Gebiet Spillgässli einer Überprüfung unterzogen, mit dem Ziel, die zukünftig optimale Zonenzuordnung zu definieren. Die Erfahrungen des Bauamts aus diversen Vorabklärungen und Baugesuchen haben gezeigt, dass kaum ein Bedürfnis an einer reinen Arbeitszone vorhanden ist.

Absicht und Ausgangslage

Zu Händen OPK und Gemeinderat wurden in einem Überprüfungsbericht die Vor- und Nachteile einer allfälligen Umzonung in eine gemischte Zone aufgezeigt (vgl. Beilage 4). Die wichtigsten Erkenntnisse daraus lauten wie folgt:

Überprüfungsbericht

- Die Zoneneinteilung in der Gemeinde Eich sieht an sich eine räumlich sinnvolle Trennung von Wohnen und Arbeiten vor. Diese widerspiegelt sich jedoch in den effektiven Nutzungen in der Arbeitszone nicht. So finden sich eher in der angrenzenden Mischzone «reine» Arbeitsnutzungen, während in der eigentlichen Arbeitszone diverse Bauten mit einem hohen Wohnanteil gebaut wurden.
- Die bestehenden Nutzungen der Arbeitszone entsprechen grösstenteils einem Nutzungsmix, welcher typischerweise in einer gemischten Zone zu erwarten ist.
- Die heutige Arbeitszone lässt Wohnnutzungen gem. § 46 PBG nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zu. Diese Vorgabe wird mit einer Zuordnung zur gemischten Zone gelockert.
- Arbeitsnutzungen – sollte zukünftig ein Bedürfnis dafür vorhanden sein – sind trotz dieser Lockerung weiter im gleichen Ausmass zulässig. Die Lärmempfindlichkeit verbleibt auf Stufe 3.

- Sowohl in der bisherigen Arbeitszone als auch in der angrenzenden Mischzone wird heute ein maximal zulässiger Wohnanteil (in Prozent der insgesamt realisierbaren Hauptnutzfläche) festgelegt. Diese flächenmässige Begrenzung soll weiterhin bestehen bleiben. Damit besteht Anreizsystem, welches eine dichtere Bebauung bei der Realisierung von Arbeitsnutzungen zulässt.
- Die fehlende Nachfrage nach Grundstücken in einer reinen Arbeitszone zeigt sich darin, dass in der zum Teil seit den 1970er-Jahren bestehende Arbeitszone grösstenteils erst ab dem Jahr 2000 Projekte realisiert wurden, wobei bereits damals der Fokus auf dem zulässigen Wohnanteil lag.

Auswirkungen

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass mit diesem Entscheid ihre einzige Arbeitszone gelockert wird und langfristig die Wohnnutzungen die wenigen vorhandenen Arbeitsnutzungen verdrängen könnten. Andererseits zeigen die Anfragen an die Gemeinde, dass eine reine Arbeitszone nicht den Bedürfnissen der Eigentümer und der effektive Zonencharakter eher einer gemischten Zone entspricht. Vor diesem Hintergrund erachtet die OPK eine Umzonung als sinnvoll und vertretbar.

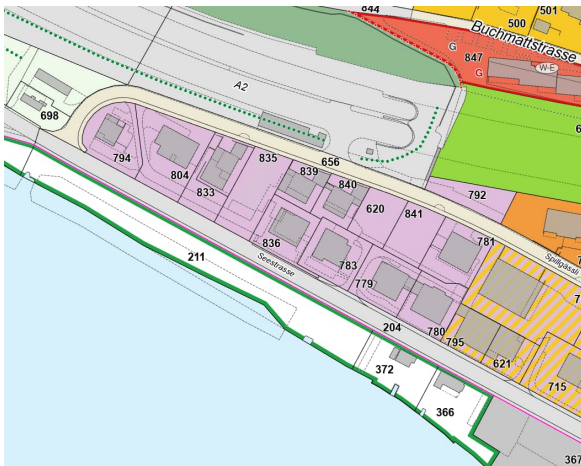


Abb. 6: Zonenplan rechtskräftig, Spillgässli

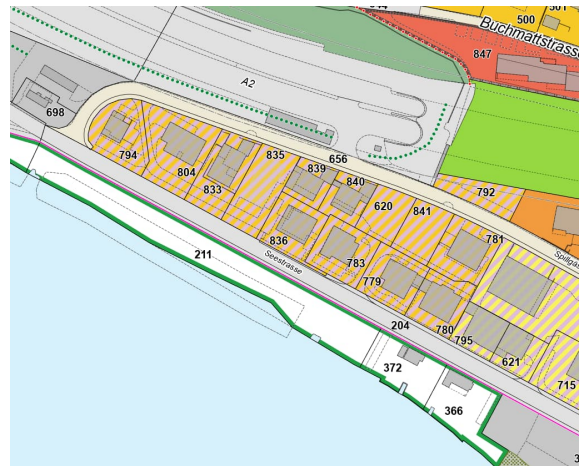


Abb. 7: Zonenplan neu, Spillgässli

Erhöhung zulässige Gebäudehöhe

Unabhängig von der Zonenzuordnung soll die talseitige Fassadenhöhe von heute 9.0 m auf 11.5 m analog zur angrenzenden gemischten Zone angehoben werden. Damit wird die fehlerhafte Festlegung aus der Gesamtrevision, welche den Bestand teilweise nicht abzubilden vermag, korrigiert.

Wohn- und Arbeitszonen 1 und 2

Mit der Umzonung der reinen Arbeitszone in eine gemischte Zone werden neu zwei Mischzonen unterschieden: Die bisherige Wohn- und Arbeitszone wird zur Wohn- und Arbeitszone 1, die neue Mischzone wird zur Wohn- und Arbeitszone 2. Die beiden Zonen unterscheiden sich in der festgelegten Überbauungsziffer. In der neuen Mischzone richtet sich diese nach dem höchsten ÜZ-Wert gem. bisheriger Bewilligungspraxis (vgl. auch Kap. 2.1).

3.2.2. Ein- und Umzonungen Brand

Die Eigentümerschaft der Parz. 837 hat bei der Gemeinde Änderungen am Bau- und Zonenreglement sowie am Zonenplan beantragt. In der Sonderbauzone Brand betreiben die Antragsteller einen Pferdesportbetrieb, welcher leicht vergrössert werden soll. Dazu sollen einerseits die Stallkapazitäten, welche in Art. 13 des Bau- und Zonenreglements vorgegeben sind, von 34 auf 40 Pferde erhöht werden. Andererseits soll die bestehende Sonderbauzone anders angeordnet werden, wobei die notwendigen Einzonungen soweit möglich flächengleich kompensiert werden sollen.

Absicht und Ausgangslage



Abb. 8: Zonenplan rechtskräftig, Brand

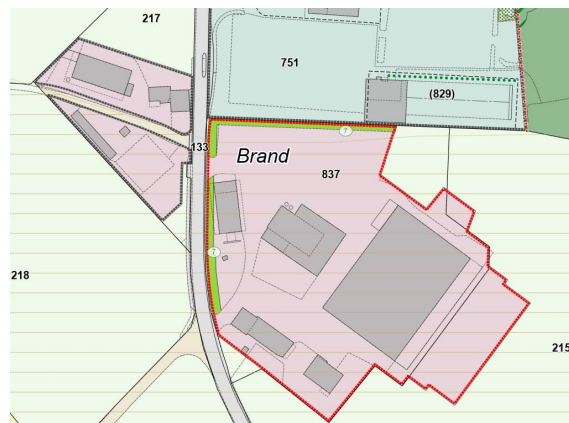


Abb. 9: Zonenplan neu, Brand

Namentlich sollen die bestehenden Paddocks östlich des Reitstalls Nr. 47d sowie eine bestehende Retentionsmulde in die Sonderbauzone Brand eingezont werden. Zudem sollen die Paddocks gegen Osten um rund 500 m² vergrössert und beidseitig eine befestigte Zufahrt erstellt werden. Insgesamt ergibt sich daraus ein Einzonungsbedarf aus der Landwirtschaftszone im Umfang von 1'772 m².

Zonenplanänderungen

Diese Fläche wird mit Auszonungen in die Landwirtschaftszone nördlich der Reithalle und südlich des Wohnhauses sowie eine Auszonung in das übrige Gebiet a (Verkehrsfläche) teilweise kompensiert (Gesamtfläche = 1'172 m²). Die verbleibende Fläche von 600 m² wird mittels Umzonung in die Grünzone vor einer Überbauung freigehalten. Entsprechende Flächen befinden sich auf einem 4.5 - 5 m breiten Streifen entlang der Eichbergstrasse sowie an der nördlichen Parzellengrenze (vgl. Änderungsplan in Beilage 6). Die Umzonung in die Grünzone kann planungsrechtlich nicht als Auszonungsfläche angerechnet werden. Damit verbleibt eine Netto-Einzonungsfläche von 600 m². Mit der Zuordnung zur Grünzone wird die Flächendifferenz jedoch von einer aktiven Nutzung im Sinne der Sonderbauzone freigehalten. Wie in Beilage 6 aufgezeigt, bleibt die Fläche der Sonderbauzone Brand insgesamt gleich gross.

Übersicht Einzonungen	[m ²]	Übersicht Auszonungen	[m ²]
Einzonung bestehende Paddocks	1'070	Auszonung in Lw nördlich Reithalle	- 933
Einzonung Erweiterung Paddocks	500	Auszonung in Lw südlich Wohnhaus	- 185
Einzonung seitliche Paddock-Zufahrt Süd	26	Auszonung in Verkehrsfläche (Trottoir)	- 54
Einzonung seitliche Paddock-Zufahrt Nord	27		
Einzonung bestehendes Retentionsbecken	149		
Total Einzonungen	1'772	Total Auszonungen	-1'172

Tab. 1: Flächenbilanz Ein- und Auszonungen Sonderbauzone Brand (Lw = Landwirtschaftszone)

Gestaltungsplanpflicht	Eine Sonderbauzone gilt gem. kantonaler Wegleitung als Spezialzone, welche nur mit einem bewilligungsfähigen Gestaltungsplan genehmigt werden kann. Mit der Zonenplanänderung wird deshalb auch die Gestaltungsplanpflicht angepasst. Es soll auch zukünftig nur basierend auf einem Gestaltungsplan gebaut werden können. Der GP-Pflicht-Perimeter beinhaltet die Sonderbauzone Brand und die neue Grünzone. Nicht Teil davon sind die Auszonungsflächen gem. obenstehender Aufstellung.
Änderungen am Gestaltungsplan	Für die Sonderbauzone Brand besteht ein rechtsgültiger Gestaltungsplan, welcher mit dem neuen Recht kompatibel ist. Dieser umfasst neben der Parz. Nr. 837 auch den westlich der Eichbergstrasse gelegenen Teil der Sonderbauzone Brand (Parz. Nr. 217). Mit der oben beschriebenen Zonenplanänderung muss der Gestaltungsplan zwingend an die neue Situation angepasst werden. Im Rahmen dieser Überarbeitung soll der bestehende Gestaltungsplan gleichzeitig in zwei separate Sondernutzungspläne unterteilt werden (GP Pferdesportanlage Brand Teil 1 bzw. Teil 2). Damit sollen sich die beiden Betriebe beidseits der Strasse unabhängig voneinander weiterentwickeln können. Auf Parz. Nr. 837 soll zudem das bei Unwettern im Sommer 2021 stark beschädigte Ökonomiegebäude (Nr. 47a) durch einen Ersatzneubau am nördlichen Rand der Parzelle ersetzt werden. Im neuen Gestaltungsplan ist ein entsprechendes Baufeld vorzusehen.
Beilagen	Die Gemeinde befürwortet die Anpassung und Bereinigung des Gestaltungsplans. Details dazu finden sich in den Beilagen 5-12.

Beurteilung der Einzonung nach § 47 RPV

Eckwerte

Gegenstand	Netto-Einzonung einer Fläche von 600 m ² von der Landwirtschaftszone (Lw) in die Sonderbauzone Brand (SBB). Diese ergibt sich aus der Einzonung mehrerer Teilflächen aus der Landwirtschaftszone in die Sonderbauzone Brand im Umfang von 1'772 m ² und aus Auszonungen in die Landwirtschaftszone (Lw) bzw. das übrige Gebiet a (Verkehrsfläche) im Umfang von 1'172 m ² (vgl. Tab. 1).
Grundstück	Parzelle Nrn. 215 und 837, Grundbuch Eich.
Lage	Die Einzonung vergrössert die bestehende Sonderbauzone Brand im Bereich südöstlich der Reithalle 47d.
Absicht	Mit der Einzonung werden die bestehenden Paddocks südöstlich des Reitstalls sowie eine bestehende Retentionsmulde in die Sonderbauzone Brand eingezont. Dazu soll der Paddock-Bereich inkl. Erschliessung um 500 m ² vergrössert werden.
Begründung	Wie im Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan Brand festgehalten, wurden im Auftrag der Eigentümerschaft die raumplanerischen Rahmenbedingungen durch die Kost + Partner AG mit der Dienststelle rawi geklärt. Dabei wurde festgestellt, dass die Planung suboptimal verlaufen und der Platz für einen angemessenen Auslauf angrenzend an die Pferdesporthalle nicht berücksichtigt worden sei. Für einen ordentlichen Betrieb des Pferdesportbetriebs und im Sinne einer tiergerechten Haltung kann auf diesen Auslauf nicht verzichtet werden. Zudem soll mit einer neuen Überdachung verhindert werden, dass bei Regen verunreinigtes Wasser in die Retention abgeführt wird. Im gleichen Zug sollen zudem die bestehenden Paddocks erweitert werden. Im heutigen Bereich weist das Terrain eine markante Steigung auf, was für die Pferdehaltung nicht ideal ist. Die Erweiterung erfolgt im wesentlich flacheren Terrain und führt zu einer Verbesserung der Situation.

Eckwerte

Konflikte	- Landwirtschaft
	- Landschaft
	- Kommunale Siedlungsbegrenzungslinie gem. SLB

Tab. 2: Faktenüberblick Ein- und Umzonungen Brand

Auswirkungen	Beurteilung nach Art. 47 RPV
Effiziente Bodennutzung	Gem. Abklärung der Kost + Partner AG mit der Dienststelle rawi sind die Einzonungsflächen soweit möglich durch Auszonungen zu kompensieren. Wie in Tab. 1 aufgezeigt, werden rund 2/3 der Einzonungsflächen mittels Auszonungen kompensiert. Eine vollständige Kompensation ist aus betrieblichen Gründen nicht möglich und gem. Erläuterungsbericht zum GP Brand auch nicht zwingend notwendig. Mit der Umzonung von 600 m ² von der Sonderbauzone Brand in die Grünzone wird zumindest eine gleich grosse Fläche vor einer Bebauung bzw. aktiven Nutzung freigehalten. Die Grünzone bezweckt die Freihaltung der Flächen entlang der Strasse und die Gestaltung des Zonenrands. Die Sonderbauzone wird insgesamt nicht vergrössert.
Landwirtschaft, FFF	Dem Erläuterungsbericht zum GP Brand liegt ein Gutachten zum Umgang mit der Fruchtfolgeflächen-Thematik bei. Dieses zeigt auf, dass die beanspruchten FFF-Flächen durch die mit der Auszonung neu entstehenden Fruchtfolgeflächen überkompensiert werden können. Das Gutachten liegt dem Bericht bei. Es ist zu erwähnen, dass entgegen dem Gutachten keine handelbare Neuschaffung von Fruchtfolgeflächen ableitbar ist (vgl. kantonaler Vorprüfungsbericht).
Landschaft	Die Sonderbauzone Brand liegt innerhalb der Schutzzone Geomorphologie, welche die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente (vorliegend ein Moränenwall) gem. kantonalem Inventar schützt. Bauliche Änderungen sind möglichst landschaftsschonend vorzunehmen, kleinere Geländeänderungen sind auf das Nötigste zu beschränken. Die vorgesehenen baulichen Änderungen im Bereich der Reithalle sind von untergeordneter Bedeutung (vgl. Schemaschnitt in Erläuterungsbericht). Auf eine gute landschaftliche Eingliederung ist beim neuen Ökonomiegebäude zu achten. Der Abbruch der baufälligen Scheune dürfte das Landschaftsbild und die Sicherheit verbessern.
Gewässer	Es sind keine Gewässer vorhanden.
Naturgefahren	Das Gebiet ist gem. Gefahrenkarte nicht von Naturgefahren betroffen.
Erschliessung	Die Erschliessung bleibt über die bestehende, separate Zu- und Wegfahrt gewährleistet. Auf dem Gelände des Pferdesportbetriebs besteht genügend Platz, damit Wendemanöver und die Parkierung den Verkehr auf der Eichbergstrasse nicht tangieren.
Verkehr	Durch die Erhöhung der Stallkapazität um 6 auf 40 Pferde dürfte die Verkehrsbelastung der Eichbergstrasse leicht zunehmen. Das Ausmass dürfte aber bescheiden bleiben.
Wald	Es ist kein Wald vorhanden.
Lärm	Mit den vorgesehenen Änderungen ist nicht mit einer höheren Lärmbelastung zu rechnen.
Umwelt	Der Standort ist nicht belastet. Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorgesehenen Nutzung halten sich im üblichen Rahmen.
Siedlungsbegrenzung	Die Anpassung der Sonderbauzone Brand macht eine Anpassung der kommunalen Siedlungsbegrenzungslinie gem. Siedlungsleitbild notwendig.
Mehrwertabgabe	Die Fläche der Sonderbauzone Brand wird nicht vergrössert. Die Netto-Einzonungsfläche von 600 m ² wird mit der Zuordnung zur Grünzone von einer aktiven Nutzung freigehalten. Es ist davon auszugehen, dass damit höchstens ein Mehrwert geschaffen wird, welcher unter der Freigrenze von 50'000.- liegt.

Tab. 3: Beurteilung nach Art. 47 RPV

Mit den beschriebenen Ein- und Umzonungen kann den Bedürfnissen des ansässigen Pferdesportbetriebs Rechnung getragen werden und die Sonderbauzone Fazit

optimaler angeordnet werden. Die notwendigen Einzonungen werden soweit möglich flächengleich kompensiert.

3.2.3. Einzonung Parz. Nrn. 676 und 698

Absicht und Ausgangslage

Auf den Parz. Nrn. 676 und 698 im Gebiet Seeland liegen die Seebelüftung sowie das Pumpwerk Eich des Gemeindeverbands ARA-Surental. Die bestehenden Anlagen sollen in die Zone für öffentliche Zwecke eingezont werden. Nebst dieser Bereinigung soll der heute noch unbebaute Teil der Parz. 676 ebenfalls in die öffentliche Zone eingezont werden. Die Gemeinde beabsichtigt, die Parzelle als Kompensation für Landabtretungen im Rahmen der Neuplanung der Radverkehrsanlage zwischen Eich und Schenkon vom Kanton als Eigentümer zu erwerben. Mit der geplanten Verbreiterung der Strasse gehen diverse Flächen verloren, u.a. auch Freiflächen auf Parz. Nr. 253 sowie alle Längsparkplätze beim Dorfeingang. Diese werden als Ausgangspunkt für Freizeitnutzungen am See rege genutzt. Das Siedungsleitbild vom 5. Februar 2015 sieht zudem vor, über Parz. Nr. 253 die Seeanbindung zu stärken. Stattdessen wird der Raum neben der Radverkehrsanlage für eine Verbreiterung der Strasse inkl. Erstellung einer Mittelinsel genutzt. Mit einer Kompensation auf Parz. 676 soll der Raum für Bauten und Anlagen von öffentlichem Interesse gesichert werden.

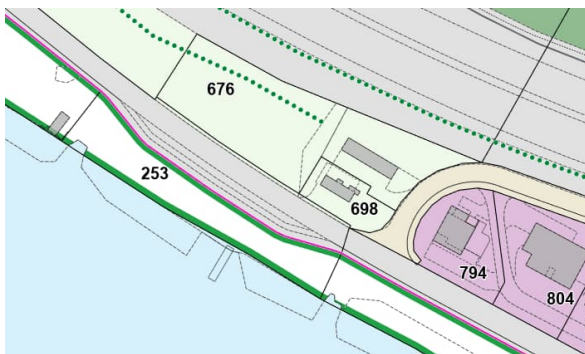


Abb. 10: Zonenplan rechtskräftig, Parz. Nrn. 676 und 698

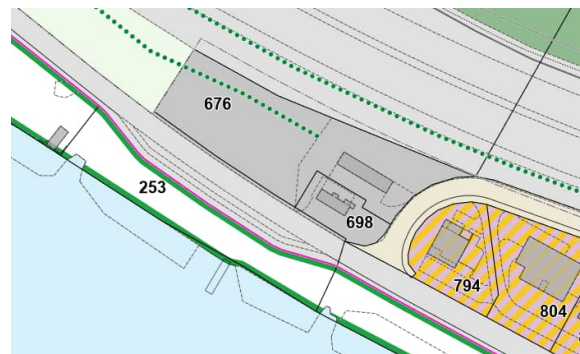


Abb. 11: Zonenplan neu, Parz. Nrn. 676 und 698

Seezu-
gang/Schutzver-
ordnung

Im kantonalen Vorprüfungsbericht wird richtigerweise auf die kantonale Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer verwiesen. Die Parzellen Nrn. 253 und 211 liegen innerhalb der Naturschutzzone gem. Schutzverordnung. Es ist nicht die Absicht der Gemeinde, mit der vorgesehenen Einzonung die Seenutzung im Bereich der Naturschutzzone zu intensivieren. Dennoch besteht ein gewisses Konfliktrisiko, wenn dereinst zusätzliche öffentliche Nutzungen auf Parz. 676 realisiert werden sollen. Diese sind insofern standortgebunden, als sie der Freizeitnutzung des Sempachersees dienen und deshalb in Seenähe angeordnet werden sollen. Dem Konfliktrisiko wird begegnet, indem ein attraktiver öffentlicher Seeeingang auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 367 (weiter östlich gelegen) realisiert werden soll. Mit der neuen Einstiegsstelle und einer entsprechenden Besucherlenkung soll Druck von den in der Schutzverordnung gelegenen Flächen genommen werden. Gerade an schönen Sommertagen zeigt sich, dass ohne ein entsprechendes Angebot an Parkplätzen und Zustiegsstellen wenig Rücksicht auf Schutzgebiete genommen wird. Im Rahmen der detaillierten Ausarbeitung ist zudem zu prüfen, ob ein Zugang über Parz. Nr. 253 gem. Eintrag im Siedungsleitbild realisierbar ist. Ansonsten ist der Fokus auf die Parz. Nr. 367 zu legen. Es ist zudem festzuhalten, dass insgesamt nicht mehr Parkplätze erstellt werden sollen, als heute vorhanden sind. Allfällige

neue Parkierungsflächen kompensieren wegfallende Parkplätze im Bereich der Radverkehrsanlage sowie beim Seebad.

Eckwerte

Gegenstand	Einzonung einer Fläche von 2'584 m ² von der Landwirtschaftszone (Lw) in die Zone für öffentliche Zwecke (OeZ). Die Einzonung umfasst die Seebelüftung, das Pumpwerk des Gemeindeverbands ARA-Surental sowie den unbebauten Teil der Parz. 676.
Grundstück	Parzelle Nrn. 676 und 698, Grundbuch Eich.
Lage	Die Einzonung schliesst westlich an das Siedlungsgebiet der Gemeinde Eich an. Die Fläche wird nördlich und südlich begrenzt durch die Autobahn A2 bzw. die Kantonsstrasse K 48.
Absicht	Die Einzonungsfläche dient der Kompensation von für die Neuplanung der Radverkehrsanlage beanspruchten Flächen.
Begründung	Die Gemeinde verliert durch die Verbreiterung der Kantonsstrasse Parkierungsflächen, welche als Ausgangspunkt für diverse Freizeitnutzungen am See genutzt werden. Mit dem Kauf und der Einzonung des unbebauten Teils der Parz. Nr. 676 soll Raum gesichert werden, wo zukünftig Bauten und Anlagen von öffentlichem Interesse angeordnet werden könnten. Das Siedungsleitbild sieht zudem vor, die Seeanbindung im Bereich der Parz. 253 zu stärken. Die auf der gegenüberliegenden Strassenseite liegende Parz. Nr 676 kann einen Beitrag dazu leisten, indem sie für Infrastrukturen von öffentlichem Interesse eingezont wird. Aus Sicht der Verfahrensökonomie beantragt die Gemeinde die Einzonung im Rahmen der vorliegenden Teilrevision. Nach der Gesamtrevision der Ortsplanung 2017 und der aktuellen Teilrevision sollen die Planungsinstrumente nicht bereits in kurzer Zeit noch einmal überarbeitet werden müssen.
Konflikte	- Landwirtschaft - Verkehr und Erschliessung - Kommunale Siedlungsbegrenzungslinie gem. SLB - Intensivierung der Seenutzung im Bereich der Schutzverordnung

Tab. 4: Faktenüberblick Einzonung Parz. Nrn. 676 und 698 in die Zone für öffentliche Zwecke

Auswirkungen	Beurteilung nach Art. 47 RPV
Effiziente Bodennutzung, Landwirtschaft	Der unbebaute Teil der einzuzonenden Fläche weist gem. Kartierung des Kantons keine FFF-Qualität auf. Es handelt sich um eine relativ kleine Teilfläche zwischen Autobahn und Kantonsstrasse mit begrenztem landwirtschaftlichem Potenzial. Westlich davon grenzt ein kleineres Waldstück an.
Landschaft	Die bestehenden Bauten werden durch die vorhandenen Bäume und Hecken verdeckt und beeinträchtigen das Landschaftsbild nicht. Die im Zonenplan eingetragenen Hecken sind zu erhalten.
Gewässer	Die beiden Parzellen liegen in unmittelbarer Nähe des Sempachersees, werden jedoch durch die Kantonsstrasse davon abgetrennt. Die direkt am See liegenden Parzellen unterliegen der Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer. Der Seezugang erfolgt jedoch über die Parz. Nr. 367, wo er nicht in Konflikt mit der Schutzverordnung steht.
Naturgefahren	Die Parzellen sind gem. Gefahrenkarte nicht von Naturgefahren betroffen.
Erschliessung	Die Erschliessung ist für den bebauten Teil über die bestehende Erschliessung gewährleistet. Der unbebaute Teil könnte über die Spillgässli-Strasse erschlossen werden.
Verkehr	Kein Mehrverkehr aufgrund der heutigen Nutzung. Die Auswirkungen der zukünftigen Nutzung können nicht abschliessend beurteilt werden.
Wald	Im Bereich der beiden Parzellen ist kein Wald vorhanden.

Auswirkungen	Beurteilung nach Art. 47 RPV
Lärm	Aufgrund der Lage zwischen Autobahn und Kantonsstrasse muss die Lärmempfindlichkeitsstufe III festgelegt werden. Die bisherigen öffentlichen Zonen liegen alle in der ES II. Die ES pro Gebiet werden neu in Anhang 1 des BZR präzisiert. Sollte dereinst eine lärmempfindliche Nutzung der Parz. Nrn. 676 und 698 zur Diskussion stehen, ist zwingend eine lärmrechtliche Prüfung im Rahmen einer Vorstudie vorzunehmen.
Umwelt	Der Standort ist nicht belastet. Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorgesehenen Nutzung halten sich im üblichen Rahmen.
Siedlungsbegrenzung	Die Einzonung der beiden Parzellen macht eine Anpassung der kommunalen Siedlungsbegrenzungslinie gem. Siedlungsleitbild notwendig.

Tab. 5: Beurteilung nach Art. 47 RPV

Fazit	Mit der Einzonung können die bestehende Seebelüftung und das ARA-Pumpwerk der Bauzone zugeordnet und die Situation bereinigt werden. Die Einzonung der unbebauten Fläche sichert der Gemeinde den Raum angrenzend an den Sempachersee für zukünftige Bedürfnisse von öffentlichem Interesse. In der gemeindeinternen Interessenabwägung kommen die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat zum Schluss, dass eine Einzonung mit der bewusst offenen Formulierung bzgl. Nutzungszweck sinnvoll ist. Dies – wie obenstehend erwähnt – v.a. aus verfahrensökonomische Überlegungen. Sollte dereinst eine intensivere Nutzung als bspw. eine Parkierung zur Diskussion stehen, werden entsprechende Abklärungen, wie z.B. zum Umgang mit der Lärmempfindlichkeit, getätigt. Abschliessend ist festzuhalten, dass die Einzonung keine Intensivierung des Seezugangs im Bereich der Schutzverordnung beabsichtigt.
-------	---

3.3. Umzonungen im Rahmen der Bereinigung altrechtlicher GP

Anpassungsbedarf Zonenplan	Eines der Hauptziele der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung ist das Überprüfen der altrechtlichen Gestaltungspläne. Wie in Kapitel 5 aufgezeigt, werden Gestaltungspläne, welche mit dem neuen Recht nicht kompatibel sind, wo möglich und sinnvoll aufgehoben. Daraus ergibt sich in zwei Quartieren ein Anpassungsbedarf an der Zonenzuordnung. Die Analyse aller GP-Gebiete findet sich in Beilage 3 zu diesem Bericht.
----------------------------	---

3.3.1. Umzonung Eichhof

Erhaltungszone	Damit der Gestaltungsplan Eichhof aufgehoben werden kann, wird für den ganzen GP-Perimeter eine neue Erhaltungszone festgelegt. Die veralteten und teilweise mehrmals geänderten Gestaltungsplangrundlagen können damit aufgehoben werden. Stattdessen wird der Bestand gem. GP in der Erhaltungszone gesichert. Diese sichert die Bestandeshöhen und -volumen und erlaubt einen gewissen Handlungsspielraum, welcher über eine Bestandesgarantie gem. § 178 PBG hinausgeht.
----------------	--



Abb. 12: Zonenplan rechtskräftig, Eichhof

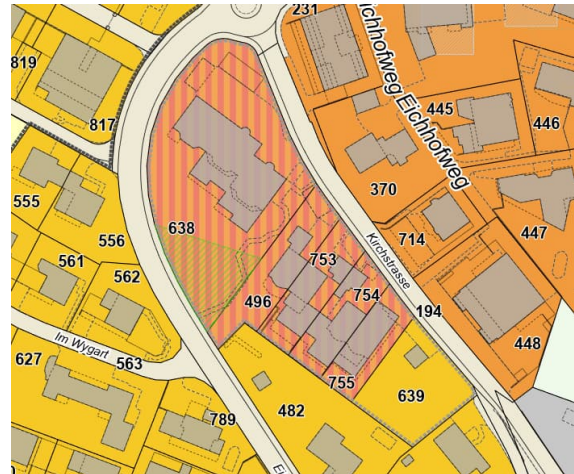


Abb. 13: Zonenplan neu, Eichhof

Die Analyse des Gestaltungsplans Eichhof hat gezeigt, dass die Bebauung über den Gestaltungsplan in einem Detaillierungsgrad geregelt wird, welcher im BZR und Zonenplan nicht abgebildet werden kann. Einerseits liegt eine ungleiche Nutzungsverteilung vor: Sie ist auf die Parzellenstruktur zurückzuführen und wurde mittels Nutzungsübertragungen zu Gunsten der kleineren Parzellen Nrn. 496, 753-755 im GP geregelt. Andererseits sieht der Gestaltungsplan durch eine Staffelung der Gebäudehöhen eine unterschiedliche Geschossigkeiten vor.

Gleichzeitig lässt die in der Grundnutzung festgelegte Wohnzone D Gebäudehöhen bis 14 m zu (talseitig gemessen). Diese Ausgangslage führt bei einer Aufhebung des GP ohne Anpassung der Grundnutzung zu einer Ungleichbehandlung zwischen den einzelnen Parzellen: Bestandesgarantie auf den kleinen Parzellen, weil die ÜZ nicht ausreicht – während auf der unbebauten Parz. 639 ein Innenentwicklungspotenzial entstünde, welches weit über die Absichten des GP hinausgeht.

Mit dem Festlegen einer Erhaltungszone und dem engen Abbilden des Bestands wird die Intention des Gestaltungsplans ins neue Recht übertragen, während die veralteten GP-Grundlagen aufgehoben und bereinigt werden können.

Eine neue Zone in der Grundnutzung gegenüber der Gesamtrevision 2017 lässt sich insofern rechtfertigen, als die Nutzungsmöglichkeiten gem. Gestaltungsplan eng abgebildet werden. Dadurch kann verhindert werden, dass gewisse Bauten lediglich der Bestandesgarantie unterliegen oder Baugesuche zukünftig nicht mehr beurteilt werden können, sollte der GP weder angepasst noch aufgehoben werden.

Im Osten des GP-Perimeters liegt die heute noch unbebaute Parz. Nr. 639. Gem. Rückmeldung der Eigentümerschaft sollte ein Projekt bis Ende 2023 nach bestehendem Gestaltungsplan geplant werden. Entsprechend wurde die Parzelle ursprünglich als dem GP zugehörend beurteilt und wurde ebenfalls der Erhaltungszone zugeordnet.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung hat sich gezeigt, dass die Ausarbeitung eines Projekts bis zur öffentlichen Auflage der Teilrevision nicht realistisch ist. Ein Festhalten an der Erhaltungszone hätte in diesem Zusammenhang zur Folge, dass die Parzelle nicht mehr bebaut werden könnte («einfrieren» des heutigen Bestands, der lediglich einen Unterstand umfasst). Stattdessen erfolgt neu eine Zuordnung zur Wohnzone W/C mit einer talseitigen Fassadenhöhe von 11.0 m. Damit bleibt die Parzelle in einem Ausmass bebaubar, wie es im Gestaltungsplan vorgesehen war.

Problematik einer Aufhebung des GP ohne Änderung der Grundnutzung

Planbeständigkeit

Unbebaute Parzelle Nr. 639

Die Eigentümerschaft ist mit der Rückstufung von der Wohnzone D (talseitige FH = 14.0 m) in die Wohnzone W/C mit gleichzeitiger Aufhebung des Gestaltungsplans einverstanden.

Verfahren	Der Gestaltungsplan Eichhof wird im Ortsplanungsverfahren zusammen mit der vorliegenden Teilrevision aufgehoben. Ab der öffentlichen Auflage bis zur Genehmigung der Teilrevision sind sowohl die bisherigen als auch die neuen Vorgaben der Nutzungsplanung einzuhalten. Somit können bis zur Genehmigung nur Projekte bewilligt werden, welche den strengeren GP-Vorgaben entsprechen (vgl. Parz. 639).
Freihaltezone	Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans Eichhof ist zudem der Spielplatz auf dem südlichen Teil der Parz. Nr. 638 nicht mehr vor einer Bebauung geschützt. Durch das Festlegen der Grünzone Freiraum wird die Freifläche auch in Zukunft gesichert.

3.3.2. Umzonung Halde

Erhaltungszone	Gleich wie beim GP Eichhof wird auch für den Gestaltungsplan Halde die Erhaltungszone festgelegt und damit die Voraussetzung geschaffen, dass die alten Gestaltungsplangrundlagen aufgehoben werden können. Auch hier wird der Bestand gem. GP in der Erhaltungszone gesichert. Die neue Zonierung sichert die Bestandeshöhen und -volumen und ermöglicht einen gewissen Handlungsspielraum, der über eine Bestandesgarantie gem. § 178 PBG hinausgeht.
----------------	---

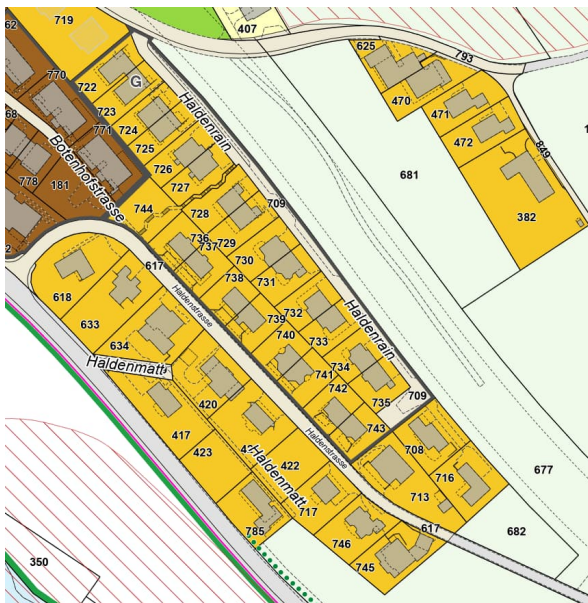


Abb. 14: Zonenplan rechtskräftig, Halde

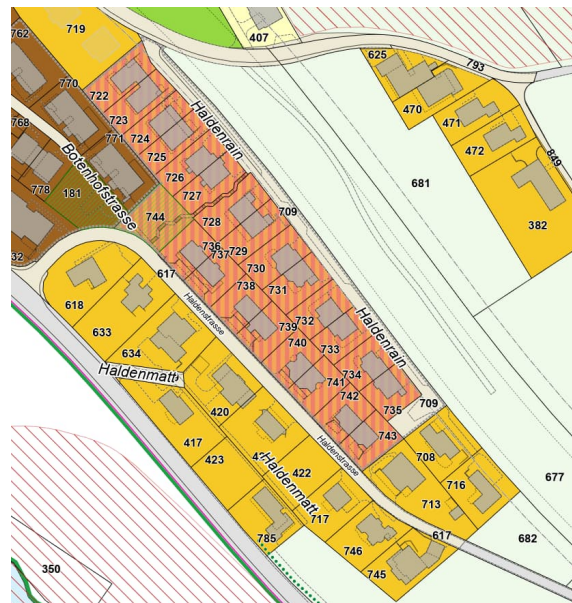


Abb. 15: Zonenplan neu, Halde

Problematik einer Aufhebung des GP ohne Änderung der Grundnutzung

Im Gegensatz zum GP Eichhof überschreiten im Quartier Halde die nach GP realisierten Bauten die zulässigen Höhen- und ÜZ-Werte der Grundnutzung. Die Wohnzone C sieht eine talseitige Fassadenhöhe von 11 m und eine ÜZ von 0.21 vor. Der Bestand weist hingegen talseitige Fassadenhöhen bis 14 m sowie eine ÜZ von 0.23 (über den ganzen GP-Perimeter gerechnet) auf. Bei einer Aufhebung des GP ohne zusätzliche Massnahmen sind die heutigen Volumina einzig über die Bestandesgarantie gem. § 178 PBG gesichert. Dies birgt ein gewisses Prozessrisiko: Es besteht teilweise Interpretationsspielraum, welcher von der Rechtsprechung noch nicht abschliessend beurteilt wurde. Für ein ganzes, rechtmässig nach GP gebautes

Quartier kann eine solche Beurteilungsgrundlage für zukünftige Baugesuche nicht zufriedenstellend sein.

Mit dem Festlegen einer Erhaltungszone kann das Quartier in einen rechtmässigen Zustand versetzt werden und die veralteteten GP-Grundlagen können aufgehoben und bereinigt werden. Die neue Zonierung sichert die Bestandeshöhen und -volumen und ermöglicht einen gewissen Handlungsspielraum, der über eine Bestandesgarantie gem. § 178 PBG hinausgeht (vgl. Kap. 2.2, neuer Art. 10a).

Hinweis: Die Alternative bei einer Beibehaltung des GP ist eine Anpassung ans neue Recht nach der bis Ende 2023 laufenden Übergangsfrist. Dies wäre auf Initiative und Kosten der Eigentümer vorzunehmen (vgl. auch Beilage 3: Analyse GP).

Eine neue Zone in der Grundnutzung gegenüber der Gesamtrevision 2017 lässt sich insofern rechtfertigen, als die Nutzungsmöglichkeiten gem. Gestaltungsplan eng abgebildet werden. Dadurch kann verhindert werden, dass gewisse Bauten lediglich der Bestandesgarantie unterliegen oder Baugesuche zukünftig nicht mehr beurteilt werden können, sollte der GP weder angepasst noch aufgehoben werden.

Planbeständigkeit

Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans Halde ist zudem der Spielplatz auf Parz. Nr. 744 nicht mehr vor einer Bebauung geschützt. Durch das Festlegen der Grünzone Freiraum wird die Freifläche auch in Zukunft gesichert.

Freihaltezone

3.4. Bereinigung Naturschutzzone Hundgelle

Im Rahmen der Gewässerraumausscheidung wurden die Naturschutzzonen der Gemeinde Eich überprüft. Diese grenzen allesamt an ein Gewässer an, bzw. schützen den Uferbereich von Bächen und Tümpeln. Einzig im Gebiet Hundgelle (Parz. Nrn. 156 und 158) ist im Zonenplan eine Naturschutzzone eingetragen, deren Abgrenzung willkürlich erscheint. Diese soll mit vorliegender Teilrevision bereinigt werden.

Ausgangslage

Die Abbildungen 16 und 17 zeigen die beabsichtigte Anpassung der Naturschutzzone auf. Sie wird auf die gem. Luftbild effektiv extensiv genutzte Fläche reduziert. Heute liegt die Naturschutzzone mitten in der bestehenden Obstplantage. Für die tatsächlich extensiv genutzten Flächen bestehen zudem Verträge zur Förderung der Biodiversität. Orientierend sind in Abb. 16 und 17 die Gemeindegrenze (weiss) so wie der zukünftig geltende Gewässerraum (hellgrün) dargestellt.

Zonenplanänderung



Abb. 16: Naturschutzzone rechtskräftig, Hundgelle



Abb. 17: Naturschutzzone neu, Hundgelle

4. AUSSCHIEDUNG GEWÄSSERRÄUME

Grundlagen und Dokumentation	Das Gewässerschutzgesetz fordert die Ausscheidung der Gewässerräume bis zum 31.12.2018. Wird diese Frist überschritten, gelten weiterhin die strikten Übergangsbestimmungen. Die erforderlichen Gewässerraumbreiten gibt der Bund in Art. 41a GSchV direkt vor. Sie können in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Die Dokumentation der Gewässerräume liegt als Beilage 2 dem Planungsbericht bei.
Plangrundlagen	Die Gewässerräume werden in dem separaten Teilzonenplan Gewässerraum inkl. der methodischen Grundlagendaten dargestellt. Die Gewässerräume werden als Grünzone Gewässerraum (innerhalb der Bauzone) bzw. als Freihaltezone Gewässerraum (ausserhalb der Bauzone) in den Zonenplan übertragen.

5. UMGANG MIT ALTRECHTLICHEN GESTALTUNGSPLÄNEN

Übergeordnete Vorgaben	Der Kanton Luzern hat mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) 2014 einen Systemwechsel bei den Baubegriffen und Messweisen vollzogen. Die auf einem Grundstück zulässige bauliche Dichte wird nicht mehr über die Ausnützungsziffer (AZ) und die Geschossigkeit, sondern als Kombination von Überbauungsziffer und zulässiger Gebäudehöhe festgelegt.
Gesamtrevision 2017	Die Gemeinden müssen dieses neue Recht bis spätestens 2023 in ihren kommunalen Bau- und Zonenreglementen übernehmen. Die Gemeinde Eich hat dies im Rahmen der 2017 genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung vollzogen. Nicht Gegenstand der Gesamtrevision waren die bestehenden Gestaltungspläne (GP).
Bedeutung für bestehende Gestaltungspläne	Allgemein sind Gestaltungspläne, welche noch die alten Baubegriffe wie AZ, aGF oder Geschossigkeit verwenden, ab 2024 nicht mehr oder nur noch teilweise anwendbar. Bis dahin gelten die Übergangsbestimmungen gem. § 224 Abs. 2 PBG. Baugesuche, welche eine Veränderung von Gebäudevolumen, -höhe oder Ausnützung bedingen, können danach nicht mehr bewilligt werden, solange die Gestaltungspläne nicht dem neuen Recht entsprechen. Die betroffenen GP müssen entweder angepasst oder aktiv aufgehoben werden – sie verfallen nicht einfach so.
Überprüfung und Mitwirkung	Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Eich die bestehenden altrechtlichen GP auf ihre Kompatibilität mit dem neuen Recht überprüft. Das Resultat der Überprüfung wurde den Eigentümern zwischen Oktober und November 2021 zur Mitwirkung unterbreitet. Dazu wurden verschiedene Handlungsoptionen sowie jeweils eine Empfehlung der OPK in einen Faktenblatt pro Gestaltungsplan zusammengestellt. Details dazu können der Beilage 3 zum Planungsbericht entnommen werden.
Aufhebung im Ortsplanungsverfahren	Aus öffentlicher Sicht und als Resultat aus der Mitwirkung in den GP-Gebieten können folgende Gestaltungspläne auf Grundlage von § 22 Abs. 3 PBG im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung aufgehoben werden. Dazu werden die Schlussbestimmungen in Art. 40 Abs. 3 BZR wie folgt ergänzt:

³Folgende Gestaltungspläne und deren nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:

- Gestaltungsplan «Eichhof» vom 12. Juli 1979
- Gestaltungsplan «Halde» vom 07. Dezember 1993
- Gestaltungsplan «Sonnehof» vom 01. Juni 1995

Für das Gestaltungsplangebiet Dorf wurde bereits vor Beginn der Teilrevision seitens eines Eigentümers ein Antrag um Aufhebung des GP eingereicht. Die Gesuchsteller beabsichtigen, den GP im Gestaltungsplanverfahren aufzuheben, um bereits früher nach neuem Recht bauen zu können.

Aufhebung im Gestaltungsplanverfahren

Des Weiteren bleiben folgende Gestaltungspläne bestehen:

Weiter bestehende Gestaltungspläne

- GP Brand Reitsportanlage (2012): Spezialnutzung (vgl. auch Kap. 3.2.2).
- GP Egg (1993): Kein Interesse seitens Eigentümerschaft an Aufhebung.
- GP Eichhofstrasse (2017): Mit neuem Recht kompatibel.
- GP Neuhaus (2005): Kein öffentliches Interesse an der Aufhebung der Plangrundlagen, basierend auf welchen eine dichte, einheitliche Überbauung realisiert wurde. Anpassung bei Bedarf durch die Eigentümer.
- GP Spillmatte (2018): Mit neuem Recht kompatibel.
- GP Brand: Sport- und Freizeitanlage (1995): Spezialnutzung.

6. VERFAHREN UND ÄNDERUNGSHISTORIE

6.1. Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung der Bevölkerung erfolgte im Frühling 2022 parallel zur kantonalen Vorprüfung. Im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 31. Mai 2022 wurde die Bevölkerung umfassend informiert und die Gemeinde bot die Möglichkeit, Fragen zur Teilrevision zu stellen. Daneben bestand das Angebot, im Rahmen von Sprechstunden offene Punkte zu besprechen. Die Unterlagen wurden der Bevölkerung zwischen dem 1. Mai und 17. Juli 2022 zur Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Innerhalb dieser Frist sind insgesamt vier Eingaben eingegangen. Die Anliegen wurden in der Ortsplanungskommission behandelt und wo möglich berücksichtigt. Details dazu können dem Mitwirkungsbericht entnommen werden.

Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung wurden folgende Änderungen an den Planungsunterlagen vorgenommen:

Zonenplan: Anpassung Umzonung Eichhof

Die einzige noch unbebaute Parz. Nr. 639 wird der Wohnzone W/C zugeordnet. Ursprünglich war vorgesehen, dass ein Bauprojekt nach altem Gestaltungsplan realisiert wird. Die Mitwirkung hat gezeigt, dass die Ausarbeitung des Projekts bis zur öffentlichen Auflage der Teilrevision nicht mehr realistisch ist. Um die Bebaubarkeit der Parzelle auch in Zukunft zu gewährleisten, erfolgt die neue Zuordnung zur Wohnzone W/C.

BZR: Ergänzung Erhaltungszone

Artikel 10a, Erhaltungszone Wohnen (W-F) wird auf Antrag aus dem Gebiet Halde ergänzt. Die Präzisierung gilt nur für das Gebiet Halde und gibt den Eigentümern einen etwas grösseren Spielraum bei der Dachgestaltung. Diese Flexibilität ist an die Realisierung von mindestens zwei eigenständigen Wohnungen von je min. 60 m² Hauptnutzfläche gebunden. Die Gemeinde lässt damit einen Nachverdichtungsbonus im Sinne von Art. 7 zu. Weiter ist es notwendig, dass die Dachform bei zusammengebauten Wohnhäusern einheitlich gestaltet wird. Zudem soll eine Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten über einen Gestaltungsplan nicht möglich sein, weshalb das Erstellen eines Gestaltungsplans für die Erhaltungszone Wohnen ausgeschlossen wird.

6.2. Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde am 21. März 2022 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die betroffenen kantonalen Dienststellen nahmen im Vorprüfungsbericht vom 11. August 2022 Stellung dazu. Die Teilrevision wird insgesamt als gut und vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt. Am 8. Juli 2022 fand eine Bereinigungsbesprechung zwischen der Gemeinde, dem zuständigen Gebietsmanager der Dienststelle rawi sowie dem Vertreter der Dienststelle uwe (Gewässerräume) statt. Die besprochenen Genehmigungsvorbehalte und Anträge wurden überprüft, in der Ortsplanungskommission besprochen und in den vorliegenden Unterlagen eingearbeitet.

Der Vorprüfungsbericht nennt namentlich folgende Vorbehalte und Änderungsanträge:

- Einzonung Parz. Nr. 676 und 698: Umgang mit Konfliktrisiko Seenutzung/Naturschutz klären.
- Ein- und Umzonung Brand: Ergänzung Vorgaben zu ökologischem Ausgleich sowie zur Siedlungsrandgestaltung.
- Erhaltungszone Wohnen: Umgang mit unbebauter Parzelle im Gebiet Eichhof klären
- Diverse Anpassungen an der Gewässerraumausscheidung im Bereich Sempachersee, Vogelsang, Wilibach und Dorfbach. Zudem Anpassungen im Umgang mit eingedolten Gewässern und sehr kleinen Fliessgewässern (Rinnsale).
- Präzisierungen am BZR gem. Auflistung in Vorprüfungsbericht.

Die Forderungen aus dem Vorprüfungsbericht wurden wie folgt umgesetzt:

Die Vorbehalte und Anträge zur Einzonung der Parz. Nrn. 676 und 698 werden mit ergänzenden Erläuterungen in Kapitel 3.2.3. abgehandelt.	Einzonung Parz. Nrn. 676 und 698
Artikel 13, Sonderbauzone Brand (SBB) wird gem. Forderung der Dienststelle lawa um den neuen Abs. 7 ergänzt. Dieser thematisiert den ökologischen Ausgleich in der Sonderbauzone. Zusätzlich wird der Gestaltungsplan seitens Eigentümerschaft angepasst, um die Voraussetzungen für Projekte zur Förderung der Ökologie zu schaffen (Grünflächen gem. GP werden vergrössert). Die Umsetzung der Zonenrandbepflanzung gem. Forderung lawa ist aus folgenden Gründen problematisch: Sichtweiten bei angrenzender Eichbergstrasse, Beschattung PV-Anlage durch am Hang liegende Bäume/Sträucher, Übergang zwischen Paddocks und Weidefläche kann nicht bepflanzt werden. Grundsätzlich ist denkbar, allfällige Ausgleichsmassnahmen auch ausserhalb des Perimeters anzuordnen.	BZR: Sonderbauzone Brand
Der Vorbehalt zur Erhaltungszone Wohnen wird mit der Anpassung aufgrund der öffentlichen Mitwirkung (vgl. Kap. 6.1) hinfällig.	Erhaltungszone Wohnen
Die Ausscheidung der Gewässerräume wird grossmehrheitlich gem. Forderung im Vorprüfungsbericht übernommen. Details dazu finden sich in der Dokumentation Gewässerraum (Beilage 2).	Ausscheidung Gewässerräume
Es werden nur jene Artikel überarbeitet, die Bestandteil der Teilrevision sind. Kleinere Ergänzungen gem. Forderung Vorprüfung (Beleuchtung, Kulturdenkmäler, usw.) werden in einer nächsten Gesamtrevision behandelt.	BZR: Allgemein
Artikel 30, Bepflanzung wird gem. Forderung der Dienststelle lawa um den neuen Abs. 2 ergänzt. Invasive gebietsfremde Arten werden damit neu verboten.	BZR: Bepflanzung
Die Gemeinde nimmt die Hinweise gem. Kap. 6 zur Kenntnis. Diese werden in vorliegender Teilrevision nicht bearbeitet. Die Gemeinde fokussiert sich auf den zu Beginn der Teilrevision bekannten Handlungsbedarf.	Hinweise

6.3. Öffentliche Planauflage

Die aufgrund der Inputs aus der kantonalen Vorprüfung sowie der öffentlichen Mitwirkung überarbeiteten Dokumente wurden vom 29. August 2022 bis 27. September 2022 nach § 61 PBG öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist sind sechs Einsprachen eingegangen.

Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat haben diese Einsprachen geprüft und sich damit auseinandergesetzt. Ziel war es mit den Einsprechenden eine einvernehmliche Lösung zu finden. Die entsprechenden Einspracheverhandlungen bzw. Schriftwechsel wurden im Verlaufe des Herbstes geführt.

Es sind Einsprachen zu folgenden Themen eingegangen:

- | | |
|----------------------------|--|
| BZR | <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltungszone Wohnen: Eine Sammeleinsprache beantragte für das Gebiet Halde die Festlegung einer minimalen Dachneigungen von 10 ° (anstelle der vorgeschlagenen 15 °) sowie einen Verzicht auf Abs. 3b (Eingliederung Dachform). - Eine Einsprache richtete sich gegen eine Erhöhung der Gebäudehöhen im Gebiet Eichberg. Diese sind jedoch nicht Bestandteil der Teilrevision. - Eine Einsprache beantragte die Anpassung des Mobilfunkantennen-Artikels (Art. 32) an die geänderte Situation aufgrund der Umzonung Spillgässli (neu Arbeits- und Wohnzone, bisher Arbeitszone). |
| Zonenplan | <ul style="list-style-type: none"> - Eine Einsprache beantragte den Verzicht auf die Einzonung der Grundstücke Nrn. 676 und 698 in die Zone für öffentliche Zwecke. - Eine Einsprache beantragte Anpassungen an der Zonenzuordnung in der Grundnutzung sowie die Entfernung geschützter Naturobjekte (Hecken). Die genannten Zonenplaninhalte waren nicht Bestandteil der Teilrevision. |
| Teilzonenplan Gewässerraum | <ul style="list-style-type: none"> - Eine Einsprache beantragte den Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums entlang eines Rinnsals, welches nicht Bestandteil des Gewässernetzes ist. |

Anpassungen aufgrund der Einspracheverhandlungen

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnte für die meisten Einsprachen eine gütliche Einigung gefunden werden. Zu diesem Zweck mussten kleinere Anpassungen an der Nutzungsplanung vorgenommen werden. Diese werden nachfolgend erläutert:

- | | |
|----------------------------|--|
| BZR | <ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Art. 10a (Erhaltungszone Wohnen): Für das Gebiet Halde wird eine minimale Dachneigung von 10 ° festgelegt. Obschon den Grundeigentümern im Rahmen einer Nachverdichtung bereits ein gegenüber dem Gestaltungsplan massiv grösserer Spielraum eingeräumt wurde, kann dem Antrag im Sinne einer weiteren Erhöhung der Flexibilität zugestimmt werden. Die Gemeinde stellt sich damit der Mehrheitsmeinung des Quartiers nicht entgegen. - Anpassung Art. 32 (Antennen): Mit der Umzonung der Arbeitszone Spillgässli in eine gemischte Zone sollte der Art. 32 nicht materiell geändert werden. Die neue Arbeits- und Wohnzone 2 wird deshalb weiterhin als Priorität 1 für eine allfällige visuell wahrnehmbare Antennenanlage zur Verfügung stehen. Die Abs. 4 und 5 werden entsprechend angepasst. |
| Teilzonenplan Gewässerraum | <ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Gewässerraum auf Parz. Nrn. 383 und 384. Das Rinnsal ist nicht Bestandteil des Gewässernetzes. Somit kann auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden. |

Technische Bereinigung

Nach der öffentlichen Auflage bekam die Gemeinde den Hinweis, dass die Zonenzuordnung im Gebiet Schützematt (Strandbad, Hotel Sonne) nicht mit den Vorgaben des Bau- und Zonenreglements übereinstimmt. Das BZR ordnet die vier Parzellen Nrn. 209, 2010, 352 und 367 eindeutig der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zu (vgl. Anhang 2). Der Zonenplan sieht die Zone für öffentliche Zwecke vor. Offensichtlich wurde die Zuordnung in einer früheren Ortsplanungsrevision falsch überführt, denn in dem am 12. Juni 2002 von der Gemeindeversammlung verabschiedeten Zonenplan ist das Gebiet der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugeordnet. Gem. Abklärung mit dem Rechtsdienst des BUWD kann die Situation im Rahmen der laufenden Teilrevision der Ortsplanung bereinigt werden. Somit werden die obengenannten Parzellen wieder der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugeordnet.

6.4. Beschlussfassung

6.5. Genehmigung