



Gestaltungsplan Brand Ost

Sonderbauzone Brand

Familie Schmid, Parzelle Nr. 837 (Stammparzelle Nr. 215)

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage, Rahmenbedingungen und Absichten	3
2	Erläuterungen zum neuen Gestaltungsplan Brand Ost	6
2.1	Pläne	6
2.2	Sonderbauvorschriften	7

Beilagen

- Gestaltungsplan Brand Ost Sonderbauvorschriften vom 23.02.2022
- Baubereichs -, Aussenraum- und Erschliessungsplan 1:500
- Schemaschnitte 1:500
- Situationsplan Flächenbilanz
- Betriebskonzept – Businessplan Reitanlage Brand, 6205 Eich, 20.05.2011
- Betriebskonzept – Veränderungen vom ursprünglichen Betriebskonzept vom 20.05.2011 zur angepassten Version vom 31.05.2021
- Gutachten Fruchtfolgeflächen (FFF) vom 31. 05.2021

IMPRESSUM

Auftraggeber/in

Verena und Franz Schmid
Brand 4
6205 Eich

Auftragnehmerin

Kost + Partner AG

Bearbeitung

Lukas Huber, dipl. Umwelt-Natw. ETH/SIA, Raumplaner FSU/REG A
Ella Ernst, MSc in Geographie

Stand

Eingabe zur Vorprüfung

1 Ausgangslage, Rahmenbedingungen und Absichten

Die Familien Schmid und von Niederhäusern sind mit ihren Grundstücken und Pferdeportionen Teil des rechtskräftigen Gestaltungsplans (GP) Brand vom 18.12.2012. Im Jahr 2017 forderte die Gemeinde im Rahmen der Umsetzung des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) eine Anpassung des GP Brand an die revidierte Ortsplanung Eich. Nun steht wiederum eine Teilrevision der Ortsplanung an – eine gute Gelegenheit, um im Gebiet Brand die Planungs-Instrumente zu überarbeiten.

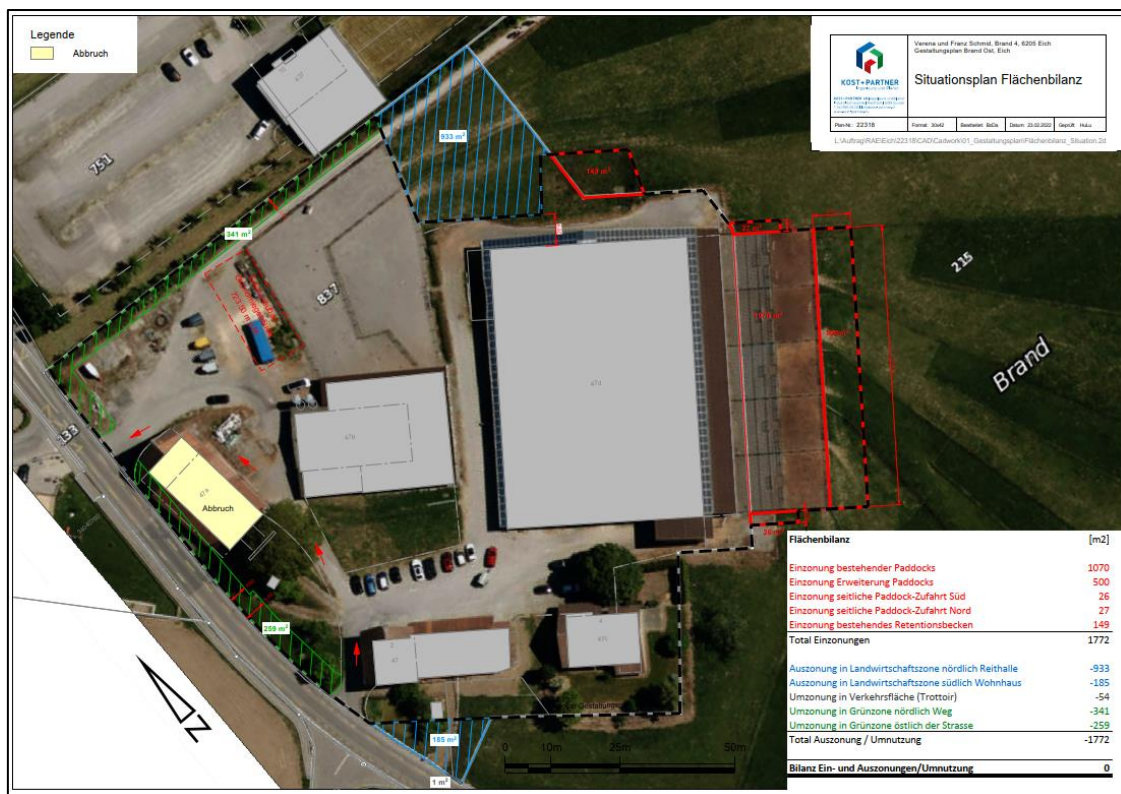
Beide Parteien wollen ihre Betriebe weiterentwickeln und haben 2018 einen entsprechend überarbeiteten Gestaltungsplan eingereicht. Die gewünschten Anpassungen wurden von der Gemeinde nicht genehmigt.

Inzwischen hat Familie von Niederhäusern entschieden, die Anpassungen am GP Brand für ihr Teilgebiet selbst zu bearbeiten. Familie Schmid lässt sich weiterhin von der Firma Kost + Partner AG beraten. Der Gemeinderat hat der Aufteilung des bisherigen GP Brand in separate Gestaltungspläne zugestimmt: Beide GP müssen parallel das GP-Verfahren durchlaufen, damit der bisherige GP Brand aufgehoben werden kann.

Lukas Huber, Kost + Partner AG, hat im April 2021 mit Bruno Zosso, Dienststelle rawi, wichtige raumplanerische Rahmenbedingungen betreffend der notwendigen Gestaltungsplan-Änderungen per Email und telefonisch geklärt. Folgende Themen sind nun (nebst ein paar weiteren geringfügigen Anpassungen) Gegenstand der Planung:

1. Der im Orthofoto 2020 (vgl. Seite 4) rot umrandete Teil der bestehenden Paddocks südöstlich der Reithalle liegt wie auch weitere kleine, durch den Pferdebetrieb beanspruchte Flächen in der Landwirtschaftszone. Da diese Nutzungen nicht zonenkonform sind, müssen die rot umrandeten Flächen in die Sonderbauzone Brand eingezont werden.
Im Bereich der bestehenden Paddocks weist das Terrain eine markante Steigung auf, weshalb es mit Eisenbahnschwellen befestigt worden ist (vgl. Foto auf Seite 4). Das auf dieser Fläche anfallende Regenwasser gelangt via eine Sickerleitung in die Retentionsmulde, was aufgrund der unvermeidlichen Verunreinigungen durch die Nutzung als Paddock unerwünscht ist – nach der Einzonung in die Sonderbauzone kann die Fläche überdacht und das saubere Dachwasser in die Retentionsmulde geführt werden.
2. Das steile Terrain in den Paddocks ist für die Pferde nicht ideal. Familie Schmid möchte deshalb die Paddocks um 500 m² ins flachere Gelände erweitern. Zudem wird beidseitig eine befestigte Zufahrt zu den Paddocks benötigt. Diese Flächen müssen ebenfalls in die Sonderbauzone Brand eingezont werden – sie sind auch im Zusammenhang mit der geplanten Paddock-Überdachung notwendig (Grenzabstand).
3. Die Einzonungen müssen durch Auszonungen oder Umzonungen kompensiert werden. Wie der Situationsplan zur Flächenbilanz zeigt, werden die Einzonungsflächen (rote Markierung) durch verschiedene Aus- und Umzonungsflächen (blau bzw. grün schraffiert) kompensiert. Die Einzonungsflächen bestehen aus den bereits existierenden Paddocks und der Erweiterung im flachen Gelände. Die Zufahrten Nord und Süd sowie das Retentionsbecken zählen auch dazu. Die Auszonungen in die Landwirtschaftsflächen beinhalten eine Fläche nördlich der Reithalle und eine südlich des Wohnhauses. Entlang der Eichbergstrasse gibt es zwei Flächen, welche in eine Grünzone umgezont werden. Der Trottoirbereich gehört neu zur Verkehrsfläche.

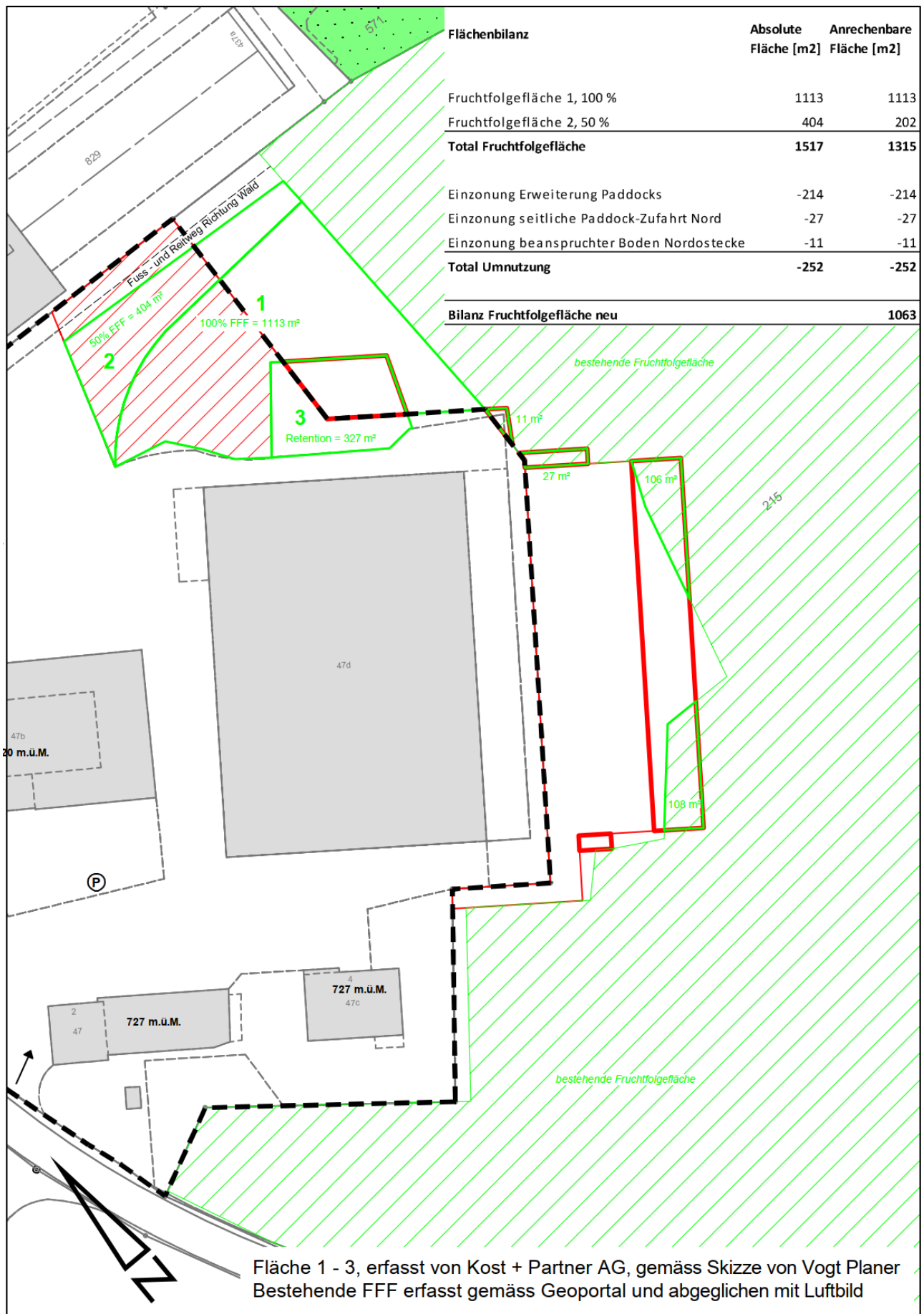
4. Anders als bei den bestehenden Paddocks (Punkt 1) beanspruchen die im Punkt 2 aufgeführten Paddock-Erweiterungen und die nördliche Paddock-Zufahrt rund 200 m² Fruchtfolgefläche (FFF, vgl. Plan auf Seite 5), die zwingend zu kompensieren ist – Markus Vogt, Vogt Planer, hat diesen Nachweis erbracht (vgl. Beilage). Die neu nachgewiesene FFF ist grösser als die beanspruchte FFF, weshalb ein FFF-Guthaben entsteht, das Familie Schmid an die Gemeinde oder andere Interessenten verkaufen kann.
5. Aus sozialen und wirtschaftlichen Überlegungen möchte Familie Schmid die Stallkapazität um 6 auf 40 Pferde erhöhen. Damit können auch längerfristig Pensionspreise angeboten werden, die für ein Kundensegment mit mittlerem Einkommen erschwinglich sind (vgl. beiliegendes Betriebskonzept).
6. Im Weiteren will Familie Schmid das Ökonomiegebäude Nr. 47a an der Eichbergstrasse abbrechen und angrenzend an den Baubereich C2 einen Ersatzneubau realisieren. Hintergrund ist einerseits der schlechte Gebäudezustand und andererseits die ungünstige Lage im Unterabstand zur Eichbergstrasse. Im Bereich des heutigen Standorts des Ökonomiegebäudes soll zukünftig ein Reitplatz oder ein Paddock erstellt werden können.



Flächenbilanz und Orthofoto 2020



Situation Paddocks im Baubereich C1



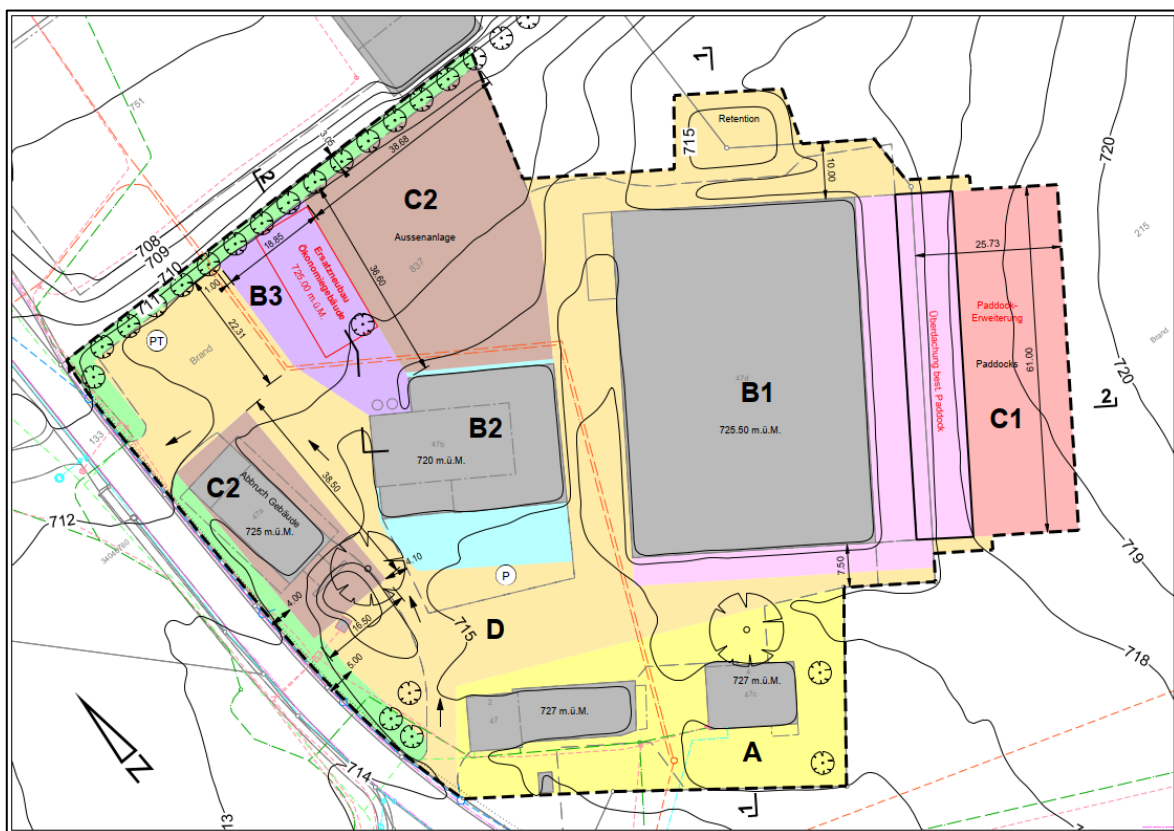
Fruchtfolgeflächen (FFF) Bilanz

2 Erläuterungen zum neuen Gestaltungsplan Brand Ost

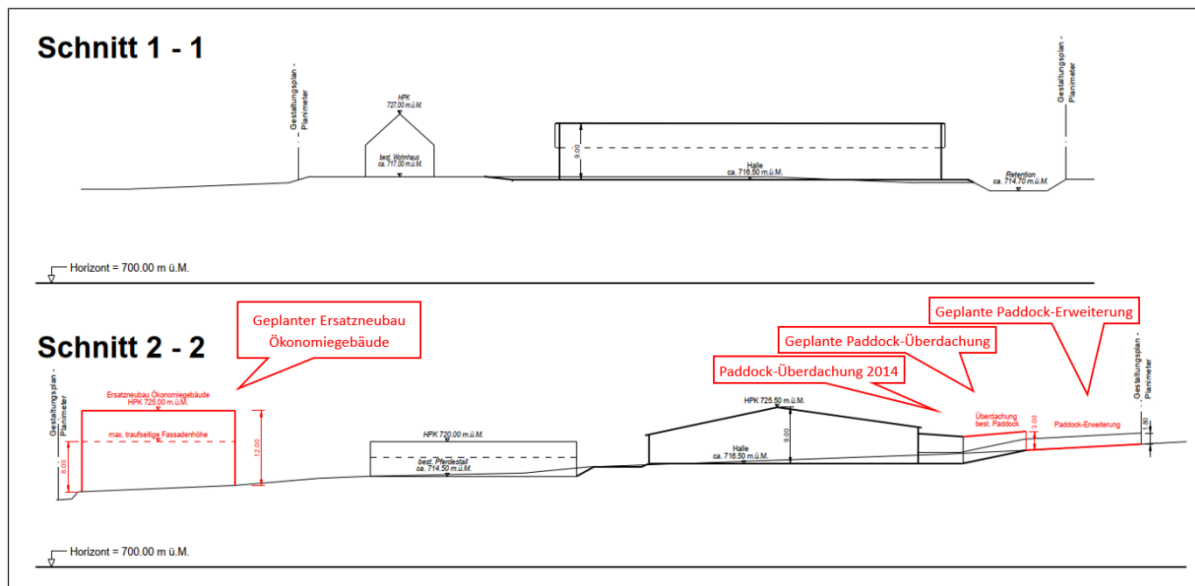
2.1 Pläne

Wesentliche Teile des bisherigen GP «Brand» sind in den letzten Jahren umgesetzt worden. Die neu erstellten bzw. erweiterten Bauten und Anlagen sowie neu gepflanzte Bäume werden im neuen GP «Brand Ost» als bestehend dargestellt. Nicht mehr realisierbare Elemente werden nicht mehr dargestellt. Neu geplante Bauten und Anlagen werden entsprechend abgebildet.

Die im Kapitel 1 beschriebenen Anliegen werden umgesetzt. Damit der Ersatzneubau für das Ökonomiegebäude Nr. 47a am gewünschten Standort erstellt werden kann, wird der Baubereich B3 von der Eichbergstrasse nach Nordosten verschoben. Der Ersatzneubau wird am ungefähren Standort angezeigt. Falls das Gebäude über die bestehenden Werkleitungen zu stehen kommt, müssen diese verlegt werden. Im Bereich des heutigen Standorts des Ökonomiegebäudes kann zukünftig ein Reitplatz oder ein Paddock im Baubereich C2 erstellt werden. Diese Fläche wurde so angepasst, dass die Durchfahrt von mind. 4 m gewährleistet ist. Im Bereich des Baubereichs C2 wird entlang der Strasse eine Grünzone von 4 m und im übrigen Gebiet 5 m Breite ausgeschieden. Bei einer maximal zulässigen Zaunhöhe von 1.80 m würde der ordentliche Strassenabstand gemäss § 87 des Strassengesetzes (StrG) 0.75 m betragen. Dieser ist mit der geplanten Grünzone von 4 m deutlich eingehalten.



Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan Brand Ost 2022



Schemaschnitte Brand Ost 2022 mit bestehenden und geplanten Bauten

2.2 Sonderbauvorschriften

Nachfolgend werden die neuen Sonderbauvorschriften im Vergleich zum bisherigen GP Brand erläutert.

- Bestimmungen des bisherigen GP Brand, die nur die Parzelle Nr. 217 von Familie von Niederhäusern betreffen, sind im neuen GP Brand Ost nicht mehr enthalten.
- In Art. 3 Abs. 1 wird neu die Parzelle Nr. 837, GB Eich anstelle der Parzelle Nr. 215 als Teil des Gestaltungsplans genannt. Im Weiteren wird aufgrund der Ein- und Auszonungen im Teilgebiet der Familie Schmid die Gestaltungsplanfläche angepasst. Diese Anpassungen erfordern eine Mutation der Vermessungsdaten (AV), damit Gestaltungsplan und AV wieder übereinstimmen.
- Da grosse Teile des Gestaltungsplans umgesetzt sind, geht es zukünftig prioritär um die Weiterentwicklung des Reitbetriebs. Dies wird mit einer Ergänzung von Art. 4 zum Ausdruck gebracht.
- In Art. 5 Abs. 1 wird auf die Verbindlichkeit der Baubereiche verwiesen. Gemäss § 30 Abs. 5 PBG dürfen vorspringende Gebäudeteile über den Baubereich hinausragen.
- In Art. 6 werden die zulässigen Nutzungen für die einzelnen Baubereiche angepasst:
 - Im Baubereich A sollen auch Ersatzneubauten möglich sein, weshalb die Begrenzung auf die bestehenden Gebäude gestrichen wird.
 - In den Baubereichen B1, B2, B3 wird eine Anpassung an die heute vorhandenen Nutzungen vorgenommen.
 - Für die Paddock-Erweiterung südöstlich der Reithalle wird ein neuer Baubereich C1 festgelegt. Der bisherige Baubereich C wird zum Baubereich C2.
 - Der Baubereich D enthält Verkehrsflächen und dient der Parkierung sowie betriebsnotwendigen Einrichtungen (Mistgrube, Container etc.). Die CKW-Trafostation befindet sich neu ebenfalls in diesem Baubereich.
- Gemäss Art. 8 Abs. 1 kann der Gemeinderat einen Umgebungsplan einfordern, wenn er diesen aufgrund des Projektumfangs als notwendig erachtet. In Abs. 2 wird in der Fussnote 1 der Link zur Liste der einheimischen Heckensträucher und landschaftstypischen Bäume aktualisiert.
- In Art. 11 Abs. 2 wird der zulässige Wohnraum für Betriebsleiterin und Angestellte von 480 m² auf 500 m² erhöht und im Gegenzug das Massenzimmer für Kinder um 20 m² reduziert. Somit stimmt die Bestimmung mit der Vorgabe im BZR überein.

- Die Reithalle ist inzwischen realisiert worden, weshalb Art. 12 neu formuliert wird. Wie in Kapitel 1 erwähnt und in der Beilage begründet ist es Familie Schmid ein Anliegen, auch längerfristig Pensionspreise anbieten zu können, die für ein Kundensegment mit mittlerem Einkommen erschwinglich sind, was mit einer massvollen Erhöhung der Stallkapazitäten möglich ist. In Art. 12 Abs. 3 wird deshalb die zulässige Stallkapazität um 6 auf 26 Pferde erhöht.
- Im Zusammenhang mit dem geplanten Ersatzneubau des Ökonomiegebäudes Nr. 47a wird Art. 14 neu formuliert. Die neu festgesetzte Gesamthöhe von 12 m entspricht der im bisherigen Gestaltungsplan festgelegten Firsthöhe von 725 m ü. M. Zusätzlich wird die traufseitige Fassadenhöhe von 8 Metern bestimmt.
- Der vor einigen Jahren über das Land von Familie Schmid verlaufende Wanderweg ist verlegt worden. Art. 20 «Regionaler Wanderweg» der bisherigen Sonderbauvorschriften entfällt somit.
- Der Hofdünger-Überschuss wird seit einigen Jahren via das Internetprogramm «Hofdünger Luzern» geregelt. Art. 22 Abs. 3 wird entsprechend angepasst.
- Mit Art. 26 wird die Ablösung des bisherigen GP Brand durch den neuen GP Brand Ost auf der Parzelle Nr. 837 von Familie Schmid festgelegt.

Das Reitwegkonzept im Anhang der Sonderbauvorschriften wird unverändert übernommen.