



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Versand per E-Mail

Gemeinderat Escholz matt-Marbach
6182 Escholz matt

Luzern, 24. März 2021 JV/ZUS
2021-4

Gemeinde Escholz matt-Marbach, Teilrevision der Ortsplanung: Einzonung zur Erweiterung der Arbeitszone im Gebiet Geissenmoos

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 17. Dezember 2020 ersuchen Sie um die Vorprüfung einer Teiländerung des Zonenplans im Gebiet Geissenmoos. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Änderungsplan Ausschnitt Geissenmoos (1:2'000), Entwurf vom 18. Juni 2020.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 17. Dezember 2020;
- Zonenplan Ausschnitt Geissenmoos (1:2'000), Entwurf vom 18. Juni 2020;
- Siedlungsleitbild, Änderung (1:2'000) vom 18. Juni 2020.

Der Raumplanungsbericht für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf kann der Ziffer B. entnommen werden.

2. Vernehmlassungsverfahren

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

- REGION LUZERN WEST, am 12. Januar 2021;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 14. Januar 2021;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (law), am 21. Januar 2021;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 26. Januar 2021.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

B. BEURTEILUNG

1. Projektbezogene Einzonung

Im Gebiet Geissenmoos soll auf der Parzelle Nr. 301, Grundbuch Marbach, für die ansässige Wicki Holzbau AG eine Fläche von 1'173 m² von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone 1 eingezont werden. Im 1. Kapitel des Planungsberichts wird der Planungsgegenstand erläutert. Es bestehe ein kurzfristiger Einzonungsbedarf, da die am bestehenden Standort verfügbare Arbeits- und Lagerfläche für eine notwendige Erweiterung der Produktionsanlagen und Fertigungsabteilung nicht mehr ausreiche. Deshalb soll auf der Einzonungsfläche, wie im Vorprojekt dargelegt, ein Erweiterungsbau an die bestehende Produktionshalle angebaut werden. Andere Flächen innerhalb der Arbeitszone Geissenmoos lägen nicht angrenzend an den bestehenden Betrieb und die Fläche für eine Erweiterung der Arbeitszone in südliche Richtung sei nicht verfügbar.

Die mit der projektbezogenen Einzonung entstehende Ausbuchtung der Bauzonenbegrenzung erachten wir raumplanerisch als suboptimal. Das Bedürfnis des Gesuchstellers für eine angrenzende bauliche Erweiterung an den bestehenden Betrieb ist jedoch begründet und nachvollziehbar. Dieses ist höher zu gewichten als das raumplanerische Ziel eines einheitlichen Bauzonenabschlusses.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Escholzmatt-Marbach wurde vom Regierungsrat am 11. Februar 2020 mit RRE Nr. 152 genehmigt. Der Antrag zur Erweiterung der Arbeitszone wurde gemäss Planungsbericht erst Ende 2019, also nach dem Beschluss der Gesamtrevision, gestellt. Da es sich um eine geringfügige, projektbezogene Erweiterung der Bauzone für einen ortsansässigen Betrieb handelt, überwiegt aus heutiger Sicht das Interesse an einer Plananpassung gegenüber dem Interesse an der Beständigkeit des erst vor kurzem genehmigten Zonenplans. Falls in Einsprachen während der öffentlichen Auflage private Interessen an der Planbeständigkeit geltend gemacht werden sollten, müssten diese allerdings neu abgewogen werden.

2. Kantonale Vorgaben

Gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des kantonalen Richtplans (KRP) sind Vergrößerungen von bestehenden Arbeitszonen ausserhalb von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten oder regionalen Arbeitsplatzgebieten im Zusammenhang mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebs zulässig, sofern die übergeordneten Rahmenbedingungen und die fachlichen

Anforderungen eingehalten werden. Wir erachten die Anforderungen für eine projektbezogene Einzonung gemäss kantonalem Richtplan als erfüllt.

Wir weisen darauf hin, dass für die nicht-einwohnerkapazitätsrelevante Einzonung in die Arbeitszone keine kompensatorische Auszonung nötig ist, weil sie der Erweiterung eines bestehenden Betriebs dient und der Bedarf ausgewiesen ist. Kapitel 6 im Planungsbericht ist entsprechend anzupassen.

3. Regionale Vorgaben

Die geplante Einzonung tangiert die Siedlungsbegrenzungslinien des Regionalen Entwicklungsplans UNESCO Biosphäre Entlebuch (REP UBE). Vorliegend handelt es sich um eine Überschreitung der harten Siedlungsbegrenzungslinie gemäss REP M7.1. Da die Überschreitung lediglich eine Bautiefe beträgt, muss der REP vorgängig nicht angepasst werden, wie dies der zustimmenden Stellungnahme von REGION LUZERN WEST zu entnehmen ist.

4. Siedlungsleitbild (SLB)

Gemäss kommunalem Siedlungsleitbild ist im Gebiet Geissenmoos die künftige Entwicklung der ansässigen Betriebe südlich angrenzend an die bestehende Bauzone vorgesehen. Zurzeit sind diese Flächen jedoch nicht verfügbar und gemäss Planungsbericht haben Verhandlungen mit den Grundeigentümern zu keinem Ergebnis geführt. Deshalb ist die Erweiterung der Bauzone nun östlich angrenzend geplant, was aufgrund der baulichen Erweiterung des unmittelbar angrenzenden bestehenden Betriebs hinsichtlich der Betriebsabläufe und der Erschliessung vorteilhaft ist. Entsprechend wird die Siedlungsbegrenzung im SLB mit der Einzonung angepasst.

Die Dienststelle lawa beantragt, die Siedlungsbegrenzung im SLB im Sinne einer Kompensation an einer anderen Stelle, wo noch Spielraum besteht, zurückzunehmen. Wir unterstützen den Antrag, wonach im Rahmen der Teilrevision konkret aufzuzeigen ist, wo das Überschreiten der Siedlungsbegrenzung allenfalls an einer anderen Stelle raumplanerisch zweckmässig kompensiert werden kann.

5. Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Dienststelle uwe hat die von der Einzonung betroffene Fläche geprüft und stellt fest, dass die geplante Einzonung ausserhalb des kantonalen FFF-Kontingents liegt. Für die vorgesehene Einzonung besteht keine FFF-Kompensationspflicht.

6. Siedlungsrandgestaltung

Die Dienststelle lawa beantragt, bei der Einzonung für die Siedlungsrandgestaltung eine Mindestbreite 10-15 m im Zonenplan als Grünzone zu sichern.

Grünzonen werden gemäss § 50 PBG unter anderem ausgeschieden zur Gliederung des Siedlungsgebiets, zum Erhalt und zur Schaffung von Freiflächen im Baugebiet oder zur Sicherung der Freihaltung von Gewässern sowie Waldrändern im Siedlungsgebiet, und zwar sowohl in Wohn- als auch in Arbeitsgebieten. Generell ist dem sorgfältigen Übergang von der Bauzone in die offene Landschaft hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung grosse Beachtung zu schenken und dies ist wo möglich mit genügend Raum planungsrechtlich zu sichern.

Für die vorliegend knapp 1'200 m² grosse Einzonung erachten wir die Auflage zur Schaffung einer Grünzone zur Siedlungsrandgestaltung aber nicht als verhältnismässig, zumal der in diesem Umfang geplante Erweiterungsbau unproblematisch am hangaufsteigenden Zonen-

rand des Arbeitsgebietes Geissenmoos liegt und wenig in Erscheinung treten wird. Weiter wird die angrenzende Landschaft als Weideland genutzt. Im Rahmen einer allfälligen künftigen Weiterentwicklung des Arbeitsgebietes Geissenmoos werden die planungsrechtliche Umsetzung von Freiräumen innerhalb des Baugebietes sowie ein ökologisch wertvoller und gestalterisch guter Siedlungsrand, beispielsweise durch Schaffung von Grünzonen, jedoch zwingend aufzuzeigen und zu sichern sein.

7. Mehrwertausgleich

Das PBG regelt seit 1. Januar 2018 den Mehrwertausgleich (§§ 105 ff. PBG). Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Land durch eine Einzonung einen Mehrwert von mehr als Fr. 50'000.- erfährt, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Es wird auf <https://mehrwertausgleich.lu.ch> und auf die Wegleitung zum Mehrwertausgleich verwiesen.

Der Mehrwertausgleich ist in den Planungsunterlagen zu ergänzen. Durch eine Fachperson ist ein entsprechendes Gutachten zu erstellen und im Planungsbericht ist der durch die Planänderung entstehende Mehrwert vor der öffentlichen Auflage der Teilrevision für das betroffene Grundstück plausibel nachzuweisen. Wir weisen darauf hin, dass die Mehrwertabgabe nach der Rechtskraft der Einzonung von der Gemeinde veranlagt wird (§ 105e Abs. 1 PBG).

C. ERGEBNIS

Die vorliegende Teilzonenplanänderung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

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

Freundliche Grüsse


Pascal Wyss-Kohler
Leiter Rechtsdienst

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planungsbüro Suisseplan Ingenieure AG, Theaterstrasse 15, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- REGION LUZERN WEST, Geschäftsstelle, Menznauerstrasse 2, 6110 Wolhusen



SK0051388

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

Wolhusen, 12. Januar 2021

Gemeinde Escholz matt Marbach: Gemeinde Escholz matt-Marbach, Teilrevision Zonenerweiterung Arbeitszone Geissenmoos, 2021

Sehr geehrter Herr Vonarburg

Gestützt auf Ihr E-Mail vom Januar 2021 haben wir die erwähnten Plan- und Reglementsänderungen geprüft. Aus unserer Sicht stehen den Änderungen keine Einwände gegenüber.

Die geplante projektspezifische Erweiterung der Arbeitszone für die ortsansässige Wicki Holz AG erfolgt um eine Bautiefe. Dies tangiert die bestehende regionale Siedlungsbegrenzungslinie (hart). Die Massnahme M7.1 des REP UBE hält dazu fest:

«Eine Erweiterung der Bauzonen von mehr als einer Bautiefe über die Siedlungsbegrenzungslinie hinaus bedarf der vorgängigen Anpassung des REP.»

Wir unterstützen die Zonenplanänderung und können Ihnen bestätigen, dass die zitierte Bestimmung aus dem REP UBE zur Anwendung kommt, d.h. keine Anpassung der regionalen Siedlungsbegrenzungslinie erfolgen muss. Unsere Haltung wird durch P. Wyss, Leiter Rechtsdienst BUWD, gestützt (E-Mail vom 27. November 2020; siehe Beilage).

Bei der Umsetzung der Planungsinstrumente wünschen wir der Gemeinde Escholz matt-Marbach viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

REGION LUZERN WEST



Guido Roos, Geschäftsführer

Beilage: Kopie E-Mail von P. Wyss, Leiter Rechtsdienst BUWD vom 27. November 2020

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

Von: Wyss Pascal <Pascal.Wyss@lu.ch>
Gesendet: Freitag, 27. November 2020 17:31
An: Guido Roos <g.roos@regionwest.ch>
Cc: Vonarburg Jerome <Jerome.Vonarburg@lu.ch>
Betreff: AW: Regionale Siedlungsbegrenzungslinie Marbach

Guten Abend Guido

Gerne bestätige ich dir, dass bei einer Überschreitung der harten Siedlungsbegrenzungslinie gemäss M7.1 um nicht mehr als eine Bautiefe der REP vorgängig nicht angepasst werden muss.

Die Konformität mit dem Richtplan kann ich damit in Aussicht stellen, vorbehalten bleiben natürlich die Erkenntnisse aus dem nun durchzuführenden Ortsplanungsverfahren.

Viele Grüsse und ein schönes Wochenende, Pascal
Leiter Rechtsdienst

KANTON LUZERN
Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

pascal.wyss@lu.ch
www.buwd.lu.ch

Telefon Rechtsdienst: 041 228 51 50 (erreichbar Di, Mi und Do Nachmittag von 14 bis 17 Uhr)

Bitte beachten Sie beim E-Mail-Verkehr mit der kantonalen Verwaltung die Richtlinien im [Disclaimer](#).





Verkehr und Infrastruktur (vif)

Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Sternmatt
Telefon +41 41 318 12 12
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

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

Kriens, 11. Januar 2021 zeu/DARNOP/Ho/ah/DBI
ID 21_003/2112.1384/2021-1

GEMEINDE ESCHOLZMATT-MARBACH

**Vernehmlassung; Teilrevision Zonenerweiterung Arbeitszone
Geissenmoos, 2021**

Sehr geehrter Herr Vonarburg
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 4. Januar 2021 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHRSPRANUNG KANTONSSTRASSEN

Aus Sicht Verkehrsplanung/Kantonsstrasse sind keine Einwände zur eingereichten «Teilrevision Zonenerweiterung Arbeitszone Geissenmoos» genoss den vorliegenden Unterlagen vorhanden.

NATURGEFAHREN

Innerhalb der Bauzone wurde der Gewässerraum bereits ausgeschieden. Die neue Einzoning beziehungsweise die Erweiterung betreffen den Gewässerraum nicht. Aus Sicht Naturgefahren sind keine Einwände zur eingereichten «Teilrevision Zonenerweiterung Arbeitszone Geissenmoos» genoss den vorliegenden Unterlagen vorhanden.

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

Freundliche Grüsse



Beat Hofsfetter
Abt./a11@leiter Planung Strassen



Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren



Landwirtschaft und Wald (lawa)

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

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

Sursee, 21. Januar 2021 ETP

STELLUNGNAHME

Gemeinde Escholz matt-Marbach; Teilrevision Zonenerweiterung Arbeitszone Geissenmoos, 2021; Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Vonarburg

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 4. Januar 2021 haben wir die erwähnte Planänderung geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Natur und Landschaft

Siedlungsrandgestaltung

Die geplante Einzonung auf einer Teilfläche der Parzelle 301 Escholz matt-Marbach (Marbach) liegt am Siedlungsrand.

Die Gemeinde sorgt dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungen genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (vgl. § 9 NLG).

Sowohl im aktuellen Richtplan (S. 88, S2-6) als auch in der Strategie Landschaft (S. 50, Handlungsfeld 1: Siedlungsbegrenzung) ist die Siedlungsrandgestaltung klar verankert. Der Kanton wurde im Rahmen der Diskussion des Planungsberichtes Biodiversität Massnahme 5.4 «Biodiversität im Siedlungsraum stärken» beauftragt, die Biodiversität insbesondere an den Siedlungsändern zu fördern (Kantonsblatt Nummer 05 2020, S. 301).

Im ländlichen Gebiet kann der Siedlungsrand in starkem Kontrast stehen zur ländlichen Umgebung. Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten und insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

Antrag

- Bei der Einzonung der Teilparzelle 301 ist am Siedlungsrand die Fläche für eine Siedlungsrandgestaltung (Mindestbreite 10-15 m) im Zonenplan als Grünzone zu sichern.

Siedlungsbegrenzungslinie

Die geplante Einzonung auf einer Teilfläche der Parzelle 301 liegt ausserhalb der festgelegten Siedlungsbegrenzungslinie.

Im aktuellen Richtplan (S. 73, S1) und in der Strategie Landschaft (S. 50 Siedlungsbegrenzung) wird «Begrenzung der Siedlungsfläche» als Handlungsgrundsatz festgelegt.

Antrag

- Die Siedlungsbegrenzung ist an einer anderen Stelle, wo noch Spielraum besteht, zurückzunehmen. Es ist in dieser Teilrevision konkret aufzuzeigen, wo das Überschreiten der Siedlungsbegrenzung kompensiert wird.

Die übrigen Fachbereiche habe keine Bemerkungen.

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

Freundliche Grüsse



Manuela Bannwart

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



Umwelt und Energie (uwe)

Zentrale Dienste

Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
Telefax 041 228 64 22
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

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

Luzern, 26. Januar 2021

2021-7

**Gemeinde Escholz matt-Marbach, Teilrevision Zonenerweiterung
Arbeitszone Geissenmoos, 2021; Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Vonarburg, geschätzter Jérôme

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

1. Grundwasser (Jean-Claude Bernegger)

Die geplante Zonenerweiterung befindet sich im besonders gefährdeten Gewässerschutzbereich Au und teilweise über dem nutzbaren Grundwasservorkommen.

Für Bauten, die ins Grundwasser reichen, ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Die genauen Grundwasserverhältnisse sind somit vor dem Einreichen von Baugesuchen abzuklären. Mit dem Baugesuch sind entsprechende Gesuchsunterlagen eines hydrogeologischen Fachbüros einzureichen (Gesuchsformulare siehe unter <https://uwe.lu.ch/>).

2. Oberflächengewässer (Jean-Claude Bernegger)

Mit der geplanten Zonenerweiterung sind keine Oberflächengewässer betroffen. Wir haben daher keine Einwände gegen die Einzonung.

3. Entwässerung und Abwasserentsorgung (Noemi Zweifel)

Wir weisen darauf hin, dass Einzonungen Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben können. Die Entwässerung des neu eingezonten Gebietes ist frühzeitig zu klären und gemäss den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde Escholz matt-Marbach zu planen.

4. Boden (Matthias Grob)

Die geplante Zonenerweiterung befindet sich ausserhalb des kantonalen Fruchtfolgeflächen-Kontingents, zudem erfüllt die zur Einzonung vorgesehene Fläche aufgrund der vorherrschenden klimatischen Verhältnissen die Anforderungen an Fruchtfolgeflächen (FFF) gemäss aktuellem Sachplan FFF nicht. Für die vorgesehene Einzonung besteht daher keine FFF-Kompensationspflicht.

5. Lärm (Sebastian Veit)

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung beabsichtigt die Gemeinde, die bestehende Arbeitszone im Gebiet Geissenmoos zu erweitern. Mit der Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone soll die ansässige Holzbaufirma Potential für eine betriebliche Erweiterung erhalten. Die Lärmemissionen der Holzbaufirma verursacht durch Personal-, Anlieferungs- und Werkverkehr, Materialumschlag etc. haben die lärmrechtlichen Anforderungen aus Art. 7 und Anhang 6 LSV unter Einhaltung der Planungswerte bei den umliegenden Büro- und Wohngebäuden zu erfüllen. Die erweiterte Arbeitszone nähert sich räumlich an ein bestehendes Wohnhaus in der Landwirtschaftszone an. Spätestens im Baubewilligungsverfahren ist ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass die gesetzlichen Anforderungen gegenüber lärmempfindlichen Wohn- und Gewerbenutzungen eingehalten werden.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse

sig. R. Gubler

Ruedi Gubler
Abteilungsleiter
+41 41 228 6067
ruedi.gubler@lu.ch