

Gemeinde Ebikon

Gesamtrevision der Ortsplanung Ebikon

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV



24.09.2024

Auftrag	Gesamtrevision der Ortsplanung Ebikon
Auftraggeber/in	Gemeinde Ebikon
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern 041 469 44 44, luzern@planteam.ch
Projektleiter	Roger Michelon, dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA
Verantwortlicher Planer	David Waltisberg, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme (ab Nov. 2020)
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	ebi_raumplanungsbericht_genehmigt_240920

Verbindliche Unterlagen

Von den Stimmberechtigten am 18. Juni 2023 beschlossen. Vorm Regierungsrat am 24. September 2024 mit Anordnungen / Korrekturen genehmigt.

- Zonenplan vom 24. September 2024
- Teilzonenplan Gewässerraum vom 24. September 2024
- Bau- und Zonenreglement vom 24. September 2024

Vom Gemeinderat beschlossen:

- Waldfeststellungsplan Äschenthürli vom 12. Juli 2021
- Waldfeststellungsplan Herreweg vom 12. Juli 2021
- Waldfeststellungsplan Hünenberg vom 12. Juli 2021
- Erschliessungsrichtplan Teilgebiet „Hünenberg Ost“ Grundstückteil Nr. 135, vom 29. September 2016
- Erschliessungsrichtplan Gebiet „Herreweg“ Parzelle 2304 vom 5. August 2022

Orientierende Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) vom 24. September 2024
- Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements zur Revision Ortsplanung vom 2. November 2018
- Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements zur Revision Ortsplanung vom 2. Juni 2021
- Ergänzender Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements zur Änderung des Zonenplans im Gebiet Oberschachen und der Art. 7 und 20 des Bau- und Zonenreglements (BZR) vom 30. November 2020
- Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements zu den Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage vom 14. November 2022
- Lärm-Gutachten Einzonung Grundstück Nr. 135, Gebiet Hünenberg, vom 21. Mai 2015
- Lärm-Gutachten Einzonung Grundstück Nr. 932, Adligenswilerstrasse, vom 23. Mai 2022
- Bodenkartierung Fruchtfolgeflächen für die Einzonung Grundstück Nr. 135, Hünenberg, vom 10. Januar 2017
- Bodenkartierung Fruchtfolgeflächen für die Einzonung der Grundstücke Nrn. 383 und 560, Adligenswilerstrasse, vom 30. April 2021
- Bodenkartierung Fruchtfolgeflächen für die Einzonung Grundstück 932, vom 13. April 2022
- Risikobericht nach Störfallverordnung vom 16. Juli 2018
- Strategie der räumlichen Entwicklung Ebikon Q+ vom 4. November 2010
- Masterplan Ebikon vom 1. April 2015
- Parkanlage Hünenberg Sanierungskonzept
- Masterplan Wydenhof vom 10. Oktober 2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	6
1.1	Ausgangslage und Motivation	6
1.2	Bisherige Entwicklung der Gemeinde (Stand Dez. 2018)	7
1.3	Auswirkung des übergeordneten Rechts und dessen Änderungen	11
1.4	Erarbeitungsgremium der Gesamtrevision	12
1.5	Ablauf der Planung	14
2.	Konzeptionelle Grundlagen und Quartieranalysen der neuen Nutzungsplanung	18
2.1	Übergeordnete Vorgaben	18
2.2	Siedlungsleitbild – Q+: Strategie der räumlichen Entwicklung	18
2.3	Masterplan Ebikon	21
2.4	Zusammenhang von Siedlungsleitbild, Masterplan, Quartieranalyse und die Auswirkungen auf die Gesamtrevision	23
3.	Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung	24
3.1	Neue Nomenklatur	24
3.2	Neuorganisation der Zonierung im Zentrum	26
3.3	Zusammenlegung der Wohnzonen W2 und W2d	29
3.4	Ausscheidung Verkehrszonen und Verkehrsflächen	29
3.5	Verzicht auf Reservezonen (ÜG-B)	30
3.6	Verzicht auf Weilerzonen	30
3.7	Nutzung Dachgeschoss	32
3.8	Umsetzung kantonale Schutzverordnung Rotsee	33
3.9	Festlegen von Gebieten für hohe Häuser	34
3.10	Systemwechsel Gefahrenbereiche	35
4.	Änderungen im Zonenplan	36
4.1	Auflage neu digitalisierter Gesamtzonenplan (GIS)	36
4.2	Neue Gliederung der Legende	36
4.3	Änderungen gegenüber der ersten Eingabe in die Vorprüfung vom Juli 2015	36
4.4	Änderungen durch Gemeinde nach 2. November 2018	37
4.5	Änderungen aufgrund von Einsprachen in der 1. öffentlichen Auflage	38
4.6	Laufende Planungen	39
4.7	Einzonungen	39
4.8	Umzonungen	62
4.9	Überlagerte Zonen und Festlegungen	73
4.10	Öffentlicherklärung von Strassen und Wegen	82
4.11	Naturobjekte	82
4.12	Orientierende Planinhalte	82
4.13	Weitere Änderungen im Zonenplan	82
4.14	Rathausen	84
5.	Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)	86
5.1	Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz	86

5.2	Generelle Anpassung im BZR.....	86
5.3	Von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer	87
5.4	Systematik.....	88
5.5	Neue Definition der Höhen.....	88
5.6	Änderungen aufgrund von Einsprachen in der 1. öffentlichen Auflage	89
5.7	Wichtigste Inhalte des BZR	89
6.	Teilzonenplan Gewässerraum	104
6.1	Ausgangslage	104
6.2	Grundlagen	104
6.3	Grundsätzlich gilt für den Gewässerraum:.....	105
6.4	Planungsablauf	105
6.5	Gewässernetz und Gewässerachsen	106
6.6	Theoretischer Gewässerraum	106
6.7	Allgemeine Anpassung der Gewässerräume	106
6.8	Änderungen aufgrund von Einsprachen in der 1. öffentlichen Auflage	109
6.9	Anpassungen der Gewässerräume im Detail	109
6.10	Gewässerräume in der Nutzungsplanung	117
7.	Bauzonkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT)	118
7.1	Kapazität der rechtsgültigen Nutzungsplanung	118
7.2	Kapazität der neu entworfenen Nutzungsplanung.....	118
8.	Mehrwertausgleich.....	119
8.1	Mehrwertabgabepflichtige Einzonungen.....	119
8.2	Mehrwertabgaberelevante Umzonungen	121
8.3	Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht.....	123
9.	Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen.....	124
9.1	Baulandverflüssigung	124
9.2	Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz	124
9.3	Lärmschutz	125
9.4	Altlasten.....	125
9.5	Umsetzung technische Gefahren (Störfallvorsorge)	126
9.6	Fruchtfolgefleichen	130
10.	Weitere vorliegende Planungsinstrumente	132
10.1	Erschliessungsrichtplan	132
10.2	Fusswegrichtplan.....	132
10.3	Waldfeststellungen	132
11.	Berücksichtigung übergeordneten Rechts.....	133
11.1	Sachpläne und Konzepte des Bundes	133
11.2	Kantonaler Richtplan 2015.....	133

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage und Motivation

Die letzte grössere Ortsplanungsrevision der Gemeinde Ebikon wurde im Februar 1995 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 19. Dezember 1995 mit Entscheid Nr. 3420 vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt. Seit her erfolgten diverse Anpassungen. Die letzte Anpassung betraf das Gebiet Halte, welche vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1193 am 15. November 2016 genehmigt worden ist sowie Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR), welche aufgrund der Neuorganisation der Gemeinde (siehe 1.1.1 Übergang zum Geschäftsführungsmodell) notwendig wurden. Zudem wurde am 4. September 2018 der Bebauungsplan St. Klemens mit Regierungsratsentscheid Nr. 855 genehmigt. Der Gemeinderat möchte nun die Ortsplanung umfassend den aktuellen Verhältnissen anpassen. Dies auch aufgrund des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes mit der Einführung der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und dem damit verbunden Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ). Neben der grundsätzlichen Überprüfung des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements wurde auch das Siedlungsleitbild (Ebikon Q+) sowie der Masterplan Ebikon erarbeitet.

Die Überarbeitung des Fusswegrichtplans ist zurzeit in Bearbeitung und wird zu einem späteren Zeitpunkt fertiggestellt. Ein Reglement und eine Verordnung über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund sind zurzeit in Bearbeitung und werden in einem separaten Verfahren fertiggestellt.

1.1.1 Übergang zum Geschäftsführungsmodell

Am 1. April 2016 führte die Gemeinde Ebikon das „Geschäftsführungsmodell“ ein. Das Geschäftsführungsmodell beruht darauf, dass die Struktur der Gemeindeverwaltung sowie des Gemeinderates umgeformt wird. Anstelle eines Gemeindecassiers, welcher die Gemeindeverwaltung bisher leitete, wird eine Geschäftsführung durch den Gemeinderat gewählt. Die Geschäftsführung besteht aus den leitenden Angestellten der Ressorts Einwohnerdienste, Planung & Bau, Bildung, Gesellschaft & Soziales, Finanzen & Controlling und Zentrum Höchweid sowie einem Geschäftsführer. Durch die Umstrukturierung werden die operativen Aufgaben vom Gemeinderat an die Geschäftsführung übertragen. Der Gemeinderat konzentriert sich künftig auf seine strategischen Aufgaben. Aus diesem Grund wird im Bau- und Zonenreglement bei der Verantwortlichkeit jeweils auf „die zuständige Stelle“ der Gemeinde verwiesen. Diese ist entweder der Gemeinderat oder die Abteilung Planung & Bau. Die genauen Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten können der Gemeindeordnung entnommen werden.

1.1.2 Motivation

Auf der Grundlage folgender Motive und Absichten hat der Gemeinderat Ebikon die Ortsplanung revidiert:

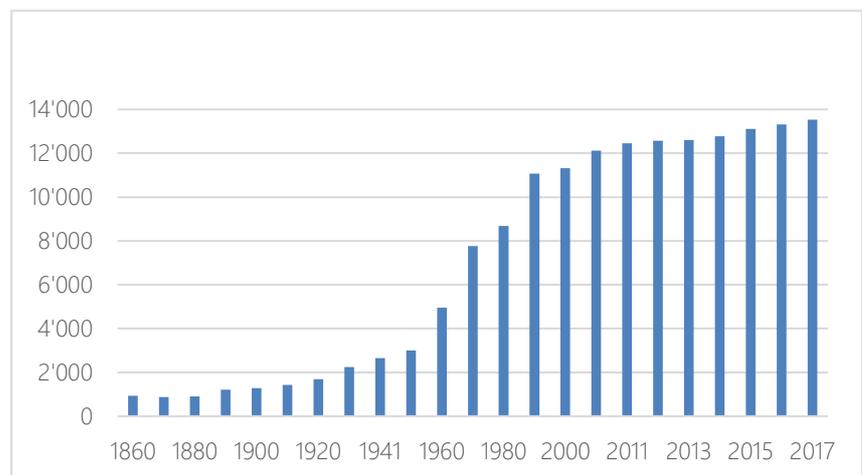
- Ebikon entwickelt sich nachhaltig.
- Ebikon strebt für alle eine gute Wohnqualität an.
- Ebikon achtet weiterhin auf gute Bedingungen für bestehende und neue Arbeitsplätze.
- Das Zentrum von Ebikon wird qualitativ verdichtet und in seinen Aufgaben gestärkt. Die Kantonsstrasse wird umgestaltet.
- Ebikon achtet auf alle Verkehrsteilnehmenden und stimmt ihre Bedürfnisse aufeinander ab.
- Ebikon stimmt die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, den Schutz der Natur und Landschaftswerte sowie die Ansprüche an ein attraktives Naherholungsgebiet aufeinander ab.
- Ebikon fördert die Energieeffizienz und die Siedlungsökologie.

1.2 Bisherige Entwicklung der Gemeinde (Stand Dez. 2018)

Hinweis: Die nachfolgende statistischen Analysen dienen dem Entwurf der Ortsplanung und haben den Stand der damaligen kantonalen Vorprüfung. Auf eine Aktualisierung dieser Analyse wird verzichtet, da sie für die Anpassungen der Planung seither keine Relevanz mehr hatten.

1.2.1 Bevölkerung

Seit dem Jahr 1950 stiegen die Bevölkerungszahlen in der Gemeinde Ebikon bis ins Jahr 1990 stark an. Um die Jahrtausendwende stagnierte das Wachstum. Im Jahr 2017 hatte Ebikon 13'531 EinwohnerInnen (Quelle LUSTAT 2018).



Grafik: Entwicklung der Wohnbevölkerung in der Gemeinde Ebikon seit dem Jahr 1860 (932 Einwohner), 1980 (8'679 Einwohner) bis 2017 (13'531 Einwohner)
Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (19.12.2018)

Die mittlere Wohnbevölkerung nahm in der Gemeinde Ebikon im Vergleich zum Kanton Luzern deutlich stärker zu. Im Beobachtungshorizont von 2002 bis 2017

entsprach die Zunahme der Einwohnerzahl rund 16.5 %. Im gleichen Zeitraum betrug das Bevölkerungswachstum im Kanton Luzern 13.5 %.

Ebikon				
Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme	Zeitspanne
	Absolut	In %		
1983	9'373	100 %		
1998	11'024	118 %	+ 1'651	15 Jahre
2013	12'587	134 %	+ 3'214	15 Jahre
2017	13'442	143 %	+ 4'069	4 Jahre

Tabelle: Die mittlere Wohnbevölkerung von 1983 bis 2017 in absoluten und relativen Zahlen. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (19.12.18)

Kanton Luzern				
Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme	Zeitspanne
	Absolut	In %		
1983	305'166	100 %		
1998	343'314	113 %	+ 38'148	15 Jahre
2013	388'216	127 %	+ 83'050	15 Jahre
2017	404'952	133 %	+ 99'786	4 Jahre

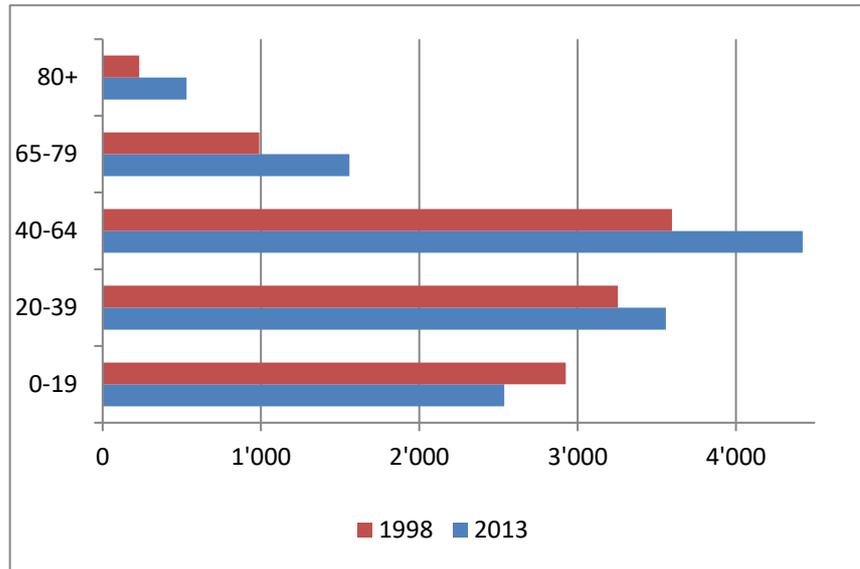
Tabelle: Die mittlere Wohnbevölkerung von 1983 bis 2017 in absoluten und relativen Zahlen. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (19.12.18)

Wie in vielen Gemeinden der Schweiz ist die jüngste Altersklasse 0-19 zurückgegangen. Ebikon liegt hier leicht unter dem Schweizer Durchschnitt. Jedoch ist die Altersklasse 20-39 im Vergleich zum Kanton Luzern und der Schweiz über durchschnittlich vertreten. In den restlichen Altersklassen liegt Ebikon im Durchschnitt von Luzern wie auch der Schweiz.

Altersklassen	Ebikon	Kanton Luzern	Schweiz
0-19	20.1	21.0	20.3
20-39	28.2	27.5	26.7
40-64	35.1	34.9	35.4
65-79	12.4	11.9	12.7
80+	4.2	4.7	4.9
	100.0	100.0	100.0

Tabelle: Verteilung der Bevölkerung auf die Altersklassen in prozentualen Angaben im Jahr 2013. Fett hervorgehoben sind die höchsten Werte im prozentualen Vergleich. Quellen: LUSTAT, Statistik Luzern, BFS, Bundesamt für Statistik (10.06.15)

Seit 1998 gab es bei allen Altersklassen ein Wachstum, ausser bei den 0-19-Jährigen. Besonders stark war das Wachstum in den letzten 15 Jahren bei der Altersklasse 40-64.



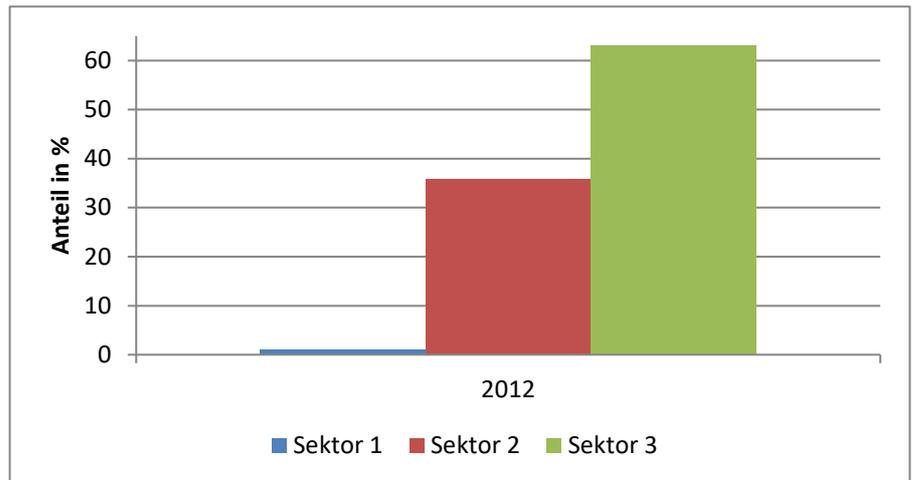
Grafik: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung von Ebikon nach Altersklassen.
Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (10.06.15)

1.2.2 Arbeitsplätze

Beim Amt für Statistik Luzern, LUSTAT sind für die Erwerbstätigen und die Verteilung in die einzelnen Wirtschaftssektoren nur Zahlen für das Jahr 2011 und 2012 bekannt. Da die Anzahl der Erwerbstätigen eine nicht relevante Veränderung gemacht hat wird auf einen Vergleich verzichtet. Der erste Sektor ist mit einem Prozent in Ebikon vertreten. Im zweiten Sektor sind es 35.86 % der 6'319 Beschäftigten und im dritten Sektor 63.1 %.

Jahr	Erwerbstätige			Erwerbstätige nach Wirtschaftssektor in %		
	Anzahl	In % der Wohnbevölkerung	Frauen in %	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3
2012	6'319	50.3 %	40.4 %	1.04	35.86	63.10

Tabelle: Prozentuelle Aufteilung der Erwerbstätigen in der Gemeinde Ebikon auf die Wirtschaftssektoren. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (10.06.15)



Grafik: Verteilung der arbeitenden Erwerbstätigen nach Sektoren. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (10.06.15)

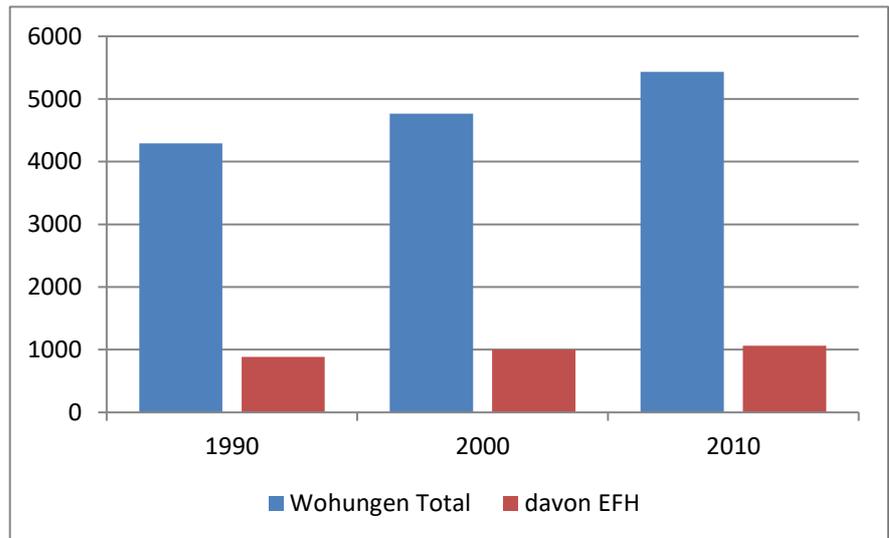
1.2.3 Bauten

In den letzten 20 Jahren wurden in Ebikon 1'141 Wohnungen gebaut, davon waren 175 Einfamilienhäuser. Ebikon hat einen Einfamilienhäuser-Anteil von 18.2 % und liegt damit leicht über dem Kanton Luzerner Schnitt von 17.2%.

Jahr	Total Wohnungen			Davon Einfamilienhäuser		
	Abso- lut	In %	Zunahme absolut	Absolut	In %	Zunahme absolut
1990	4'292	100%		887	100%	
2000	4'765	111%	473	1'000	113%	113
2010	5'433	127%	668	1'062	120%	62
2013	5'837	136%	404	1'062	120%	0

Tabelle: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1990. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (10.06.15)

Seit dem Jahr 2000 ist die Anzahl der Einfamilienhäuser praktisch nicht mehr gestiegen. Das Total der Wohnungen hat jedoch stetig zugenommen.



Grafik: Entwicklung des Wohnungsbestandes. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (10.06.15)

1.2.4 Fazit

Die Bevölkerungszahl (mittlere Wohnbevölkerung) der Gemeinde Ebikon hat im relevanten Beobachtungszeitraum von 15 Jahren von 11'024 im Jahr 1998 auf 12'587 Ende 2013 zugenommen. Dies entspricht einer Zunahme von 1'563 oder 14% über 15 Jahre, das heisst pro Jahr etwa 100 Einwohner mehr. Dies ist leicht höher als die kantonale Entwicklung.

1.3 Auswirkung des übergeordneten Rechts und dessen Änderungen

Im Bau- und Zonenreglement wird grundsätzlich geregelt, was nicht bereits auf eidgenössischer oder kantonaler Ebene geregelt ist. Verschärfungen zum PBG sind möglich und wurden teilweise auch vorgenommen. Diese übergeordneten Rechte gehen dem BZR vor und sind in jedem Fall vorbehalten.

Durch die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und der Totalrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde eine Gesamtrevision des BZR notwendig. Um Klarheit zu schaffen, ist das BZR nach den Kapiteln des PBG gegliedert. Vor den Artikeln wird auf die jeweiligen Paragraphen des PBG in einem grauen Kasten hingewiesen.

1.4 Erarbeitungsgremium der Gesamtrevision

Folgende Mitglieder aus der Planungs-, Umwelt- und Energiekommission (PUEK), dem Gemeinderat, der Verwaltung und Planer haben bei der Ortsplanungsrevision mitgewirkt:

Planungs-, Umwelt- und Energiekommission (politische Beratung ab September 2016)

- Christian Straub (Präsident PUEK)
- Hans Peter Bienz (Gemeinderat)
- Daniel Haas
- René Küttel
- Ruedi Mazenauer
- Martin Singer
- Katja Speiser
- Kurt Steiner
- Vinzenz Vogel

Ehemalige Mitglieder der PUEK (bis August 2016)

- Daniel Gasser (alt-Präsident PUEK und Gemeindepräsident)
- Peter Schärli (alt-Gemeinderat)
- Ruedi Auf der Maur
- Stefan Bühler
- René Friedrich
- Stefan Gassmann
- Sonja Hablützel
- Sandor Horvath
- Philippe Hotz
- Franz Küttel
- Melanie Landolt Strebel
- Marco Meier
- Erwin Rast
- Katja Speiser
- Hansruedi Wipfli
- Ludwig Zurbriggen

Gemeindevertreterinnen und -vertreter (Erarbeitung der Unterlagen)

- Nicole Zweifel (Leiterin Bauabteilung, bis Dezember 2018)
- Marcel Blättler (Leiter Ortsentwicklung)
- Stefan Pfister (Projektleiter Raum & Verkehr, bis August 2019)
- Phuntsok Namgyal (Projektleiterin Raum & Verkehr, ab September 2019)

Ehemalige Gemeindevertreterinnen und -vertreter

- Urs Christen (ehemals Bauabteilung, Leiter Fachbereich Tiefbau, bis Juni 2016; Mitarbeit vor allem bei der Ausscheidung des Gewässerraumes)
- Pia Maria Brugger Kalfidis (ehemals Gemeindeschreiberin, bis Juni 2016)

Ortsplaner (Erarbeitung der Unterlagen)

- Roger Michelon (Ortsplaner, Planteam S AG)

- Fabian Rieder (Planteam S AG, bis September 2017)
- Marion Zänglerle (Planteam S AG, September 2017 bis Nov 2020)
- David Waltisberg (Planteam S AG, ab Nov 2020)

Erschliessungsrichtplan Hüneberg

- Markus Florin (Emch+Berger WSB AG)

Für die Erarbeitung der Bestimmungen für die Zentrumszonen im Bau- und Zonenreglement wurde ein Ausschuss aus Mitgliedern der PUEK (vorwiegend Architekten) und den Mitgliedern der Fachkommission Ortsentwicklung eingesetzt. Bei der Fachkommission Ortsentwicklung handelt es um folgende Personen:

- Luzia Hurni
- Simon Kretz
- Herbert Mäder
- Philipp Röösl
- Patrick Schöni
- Norbert Truffer

Ehemalige Mitglieder des Ausschusses

- Kurt Lustenberger, Fachkommission Ortsentwicklung (bis Dezember 2015)
- Reto Loretz, Planteam S AG (bis Ende 2015)
- Nicole Zweifel (bis Dezember 2018)

Erarbeitung Masterplan Gemeinde Ebikon:

- Hosoya Schaefer Architects, Zürich (Architekturbüro und Städtebau)
- Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich (Landschaftsarchitektur)
- IBV Hüsler, Zürich (Verkehrskonzept)

1.5 Ablauf der Planung

Die Überarbeitung der Revision der Ortsplanung begann im November 2009 mit der Erarbeitung der Strategie der räumlichen Entwicklung (Q+). Am 4. November 2010 verabschiedete der Gemeinderat Q+. Dieses Planungsinstrument dient u.a. als Grundlage für die Erarbeitung der Ortsplanungsrevision. Durch die Erarbeitung der Q+ sowie der Strategie 2017 des Gemeinderates „Ebikon wertet den öffentlichen Raum qualitativ auf“ entschied man sich für das Erstellen eines Masterplans.

Um den Masterplan umzusetzen und aufgrund der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurde für die Überarbeitung der kommunalen Planungsinstrumente (u.a. Zonenplan und BZR) zugewartet, bis das „neue“ kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) am 1. Januar 2014 in Kraft trat um die daraus notwendigen Änderungen in der Revision zu berücksichtigen. Im Juli 2015 wurden die Planungsunterlagen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Kanton hat in einer Stellungnahme im Juni 2016 umfangreiche Anpassungen verlangt und die Beurteilung des BZR auf der aktuellsten Rechtspraxis vorgenommen. In Absprache mit dem Kanton wurden die Planungsinstrumente aktualisiert und ergänzt und im Herbst 2017 zur zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Damit eine räumliche Entwicklung in der Zwischenzeit möglich war, wurden unterschiedliche Teilrevisionen von Zonenplan und Bau- und Zonenreglement vorgenommen. Diese Teilrevisionen basierten jeweils auf den Erkenntnissen des Masterplans sowie der Strategie der räumlichen Entwicklung Q+.

Nach der abgelehnten Teilzonenplanänderung Weichle beschloss der Gemeinderat Ebikon, die Ortsplanungsrevision zu pausieren, bis die Hintergründe zum Abstimmungsergebnis geklärt sind. Nach umfassenden Befragungen und Gesprächen wurde die Bearbeitung der Ortsplanungsrevision im Frühjahr 2020 wieder aufgenommen.

1.5.1 Durchgeführte Planungsschritte

Strategie der räumlichen Entwicklung Q+

1)	Erarbeitung	Nov. 2009 – Nov. 2010
----	-------------	-----------------------

Masterplan

2)	Erarbeitung	Juli 2014 – April 2015
----	-------------	------------------------

Revision Ortsplanung

Hinweis: Aufgrund der Einführung von u.a. neuen Berechnungs- u. Bemessungsdefinitionen durch das PBG auf den 1. Januar 2014 wurde die Bearbeitung der Ortsplanungsrevision unterbrochen.

3)	Erarbeitung der Unterlagen zur Revision der Ortsplanung	Bis Juni 2015
----	---	---------------

4)	Verabschiedung durch den Gemeinderat für die kantonalen Vorprüfung und die Mitwirkung	9. Juli 2015
----	---	--------------

5)	1. Mitwirkungsverfahren	Herbst 2015
6)	1. Vorprüfungsverfahren	Juli 2015 – Juni 2016
7)	Überarbeitung der Unterlagen zur Revision der Ortsplanung	Juli 2016 – August 2017
8)	Verabschiedung durch den Gemeinderat für die 2. Kantonalen Vorprüfung und die Mitwirkung	14. September 2017
9)	2. Mitwirkungsverfahren	23. Oktober – 21. Dezember 2017
10)	2. Vorprüfungsverfahren aufgrund neuer Rückmeldungen von Kanton / Gemeinde	Sept. 2017 – Nov. 2018
11)	Verabschiedung durch den Gemeinderat für die 3. Kantonale Vorprüfung	9. September 2020
12)	Vorprüfungsbericht des Kantons	2. Juni 2021
13)	Verabschiedung durch den Gemeinderat für die 1. öffentlichen Auflage	9. September 2021
14)	1. öffentliche Auflage	15. November – 14. Dezember 2021
15)	Einspracheverhandlungen	März bis Juni 2022
16)	Verabschiedung durch den Gemeinderat von Änderungen nach der öffentlichen Auflage	22. September 2022
17)	Ergänzende Vorprüfung Änderungen nach öffentlicher Auflage	Herbst 2022
18)	Verabschiedung durch den Gemeinderat für die 2. öffentlichen Auflage	22. September 2022
19)	2. öffentliche Auflage	22. November bis 21. Dezember 2022
20)	Einspracheverhandlungen	Anschliessend
21)	Urnenabstimmung	18. Juni 2023
22)	Genehmigung durch den Regierungsrat	24. September 2024

1.5.2 Öffentliche Mitwirkungen

Der Gemeinderat lud die Bevölkerung zu einer 1. öffentlichen Mitwirkung vom 25. September bis 20. November 2015 und zu einer 2. öffentlichen Mitwirkung vom 23. Oktober bis 21. Dezember 2017 ein. Am 14. November 2017 fand zudem eine öffentliche Orientierungsversammlung statt. Die Eingaben wurden soweit möglich in den Zonenplan und ins Bau- und Zonenreglement eingefügt.

1.5.3 Kantonale Vorprüfung

Im Laufe des Verfahrens nahm der Kanton mehrmals Stellung zu den eingereichten Unterlagen. Auf eine Auflistung der darin verlangten, umfangreichen Änderungen und Ergänzungen im Zonenplan, im Teilzonenplan Gewässerraum sowie im Bau- und Zonenreglement wird an dieser Stelle verzichtet. Mit Mail vom 23. August 2021 teilte der Kanton dem Gemeinderat mit, dass, sofern alle Vorbehalte

aus dem Vorprüfungsbericht vom 2. Juni 2021 umgesetzt sind und sofern keine Differenzen zwischen der Gemeinde und dem Kanton bestehen, die Unterlagen öffentlich aufgelegt werden können. Die vom Kanton verlangten Änderungen und Ergänzungen im Vorprüfungsbericht vom 2. Juni 2022 wurden im Zonenplan, im Teilzonenplan Gewässerraum sowie im Bau- und Zonenreglement vorgenommen.

1.5.4 1. öffentliche Auflage

Die 1. öffentliche Auflage gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz §§ 6 und 61 für den Zonenplan, den Teilzonenplan Gewässerraum sowie das Bau- und Zonenreglement erfolgte vom 15. November bis 14. Dezember 2021. Es sind 38 Einsprachen und 6 Eingaben eingereicht worden.

1.5.5 Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage

In der Zeit vom 22. März bis 21. Juni 2022 wurden die im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage eingegangenen Einsprachen gestützt auf das Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 mit den jeweiligen Einsprecherinnen und Einsprechern besprochen. Aufgrund dieser Einspracheverhandlungen wurden nach der 1. öffentlichen Auflage Änderungen im Zonenplan, im Teilzonenplan Gewässerraum sowie im Bau- und Zonenreglement vorgenommen. Der Gemeinderat hat diese Änderungen am 22. September 2022 zur Vorprüfung an den Kanton verabschiedet.

1.5.6 Vorprüfung der Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage

Die wegen den Einsprachen, die im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage zur Gesamtrevision Ortsplanung eingegangen sind, vorgenommenen Änderungen im Zonenplan, im Teilzonenplan Gewässerraum sowie im Bau- und Zonenreglement wurden am 23. September 2022 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 14. November 2022 teilt der Kanton mit, dass für diese Änderungen kein Vorprüfungsverfahren durchgeführt werden muss. Er empfiehlt jedoch eine 2. öffentliche Auflage.

1.5.7 2. öffentliche Auflage

Die 2. öffentliche Auflage gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz §§ 6 und 61 für die im Zonenplan, im Teilzonenplan Gewässerraum sowie im Bau- und Zonenreglement vorgenommenen Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage erfolgte vom 22. November bis 21. Dezember 2022. Es wurden 21 Einsprachen zurückgezogen, es sind 10 ergänzende Einsprachen zu Einsprachen der 1. öffentlichen Auflage, 6 neue Einsprachen und 1 Eingabe eingereicht worden. Die Einsprachen sind, sofern sie im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage nicht schon berücksichtigt wurden, abzuweisen oder es ist gar nicht auf sie einzutreten.

1.5.8 Geringfügige Änderungen nach der 2. öffentlichen Auflage

Zone für öffentliche Zwecke auf dem Grundstück Nr. 66, Schulhausstrasse

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Ebikon haben an der Urnenabstimmung vom 27. November 2022 der Entwidmung (Zweckänderung) eines Teils des Grundstückes Nr. 1308, Wydenstrasse, Grundbuch Ebikon, aus dem Verwaltungsvermögen und dem Sonderkredit für den Landtausch (Kauf) Wydenhof

eines Teils des Grundstückes Nr. 66, Grundbuch Ebikon, mit 82.77% Ja-Stimmen zugestimmt.

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung hat die Eigentümerschaft des Grundstückes Nr. 66 Einsprache erhoben. Sie beantragte, dass das Enteignungsrecht für das Grundstück Nr. 66, das die Einwohnergemeinde Ebikon mit der Genehmigung des Zonenplanes erhalten will, nicht erteilt wird. Zudem richteten sich die Einsprachen gegen die Zuweisung eines Teils des Grundstückes Nr. 66 in die Zone für öffentliche Zwecke, falls der Landabtausch (Landumlegung) nicht zustande kommen sollte. Am 11. Januar 2023 fand die Einspracheverhandlung statt. Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnten die bestehenden Differenzen mit der Abschliessung einer Ergänzung zum Vorvertrag zum Abschluss eines Landtausches zwischen der Einwohnergemeinde Ebikon und der Eigentümerschaft der Grundstücke Nr. 66 ausgeräumt werden, sodass die Erteilung des Enteignungsrechts durch den Regierungsrat des Kantons Luzern zusammen mit der Genehmigung des Zonenplans nicht mehr erforderlich ist. Im Zonenplan wird auf dem Grundstück Nr. 66 das Enteignungsrecht (Stern) nicht mehr aufgeführt.

Zone für öffentliche Zwecke auf dem Grundstück Nr. 896 Rasiweg

Die Fläche der Zone für öffentliche Zwecke auf dem Grundstück Nr. 896 wurde aufgrund des Ergebnisses der Einspracheverhandlung von 655 m² auf ca. 450 m² reduziert.

Präzisierung Art. 25, Zone für öffentliche Zwecke OeZ, Bau- und Zonenreglement

Das Bau- und Zonenreglement wird in Art. 25 Abs. 2, Zone für öffentliche Zwecke OeZ, mit der Beschreibung der Zone für öffentliche Zwecke F/W (Freizeitbereich/Wildtiervernetzung) OeZ-F/W präzisiert. Die Zone war im Zonenplan ersichtlich, jedoch im Bau- und Zonenreglement versehentlich nicht beschrieben.

1.5.9 Urnenabstimmung

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Ebikon haben die Ortsplanung an der Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023 beschlossen.

1.5.10 Genehmigung Regierungsrat

Der Regierungsrat hat die Ortsplanung am 24. September 2024 mit Entscheid Nr. 1037 mit Anordnungen / Korrekturen genehmigt. Mit seiner Entscheidung hat er folgende Anpassungen verfügt:

- Ergänzung von Art. 21 BZR (Erwägung A.II.3.4.2)
- Erweiterung der Freihaltezone Wildtierkorridor im Zonenplan (Parzellen Nrn. 156 und 163, GB Ebikon; Erwägung A.II.5.3)
- Nichtgenehmigung des Gewässerraums im Gebiet Stuben (Mülibach; Erwägung A.III.3)
- Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung des Gewässerraums entlang der Reuss nach Rechtskraft des Projekts «Hochwasserschutz und Renaturierung Reuss» (Erwägung A.III.4.1)
- Die Zonierung der Parzelle Nr. 135 (Schlössli Hünenberg) wird in einer separaten Entscheidung beurteilt.

Im Weiteren hat er drei Verwaltungsbeschwerden abgewiesen.

2. Konzeptionelle Grundlagen und Quartieranalysen der neuen Nutzungsplanung

2.1 Übergeordnete Vorgaben

Die Ortsplanung Ebikon folgt in ihren den Zielen der übergeordneten Vorgaben von Bund, Kanton und Region. Dazu gehören insbesondere:

- Das Raumplanungsgesetz mit der Pflicht zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden
- Der Kantonale Richtplan
- Das Kantonale Planungs- und Baugesetz
- Die Agglomerationsprogramme (1-4 Generation)
- Die Regionalen Teilrichtpläne (insbesondere Siedlungslenkung und Detailhandel)

2.2 Siedlungsleitbild – Q+: Strategie der räumlichen Entwicklung



Abbildung: Titelblatt von Ebikon Q+

Die Strategie der räumlichen Entwicklung „Q+“ befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs- und Landschaftsräume. Sie ist ein Siedlungsleitbild gemäss kantonalem Richtplan. Da in der Zwischenzeit eine Totalrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetz erfolgte, ergab sich eine zeitliche Diskrepanz zwischen dem Siedlungsleitbild und der nun vorliegenden Gesamtrevision. Dadurch, dass aufgrund des Siedlungsleitbildes eine vertiefte Auseinandersetzung mit der räumlichen Vision von Ebikon in Form des Masterplans (siehe Kapitel 2.3 Masterplan auf Seite 21) stattfand und die Grundsätze des Q+ weiterhin gültig sind, wurde auf eine Überarbeitung des Q+ verzichtet.

Sie will:

- die Entwicklung von Siedlung und Landschaft,

- die Verkehrsbedürfnisse,
- den Umweltschutz,
- den Schutz der Lebensräume sowie
- den ökonomischen Einsatz der begrenzten Mittel

in einen Zusammenhang stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzeigen und die Koordinationsaufgaben bezeichnen. Ebikon Q+ wurde von der PUEK erarbeitet und am 4. Nov. 2010 vom Gemeinderat Ebikon beschlossen.

Die Strategie verfolgt folgende Ziele:

- Ebikon definiert seine Siedlungsentwicklung auf die Zone innerhalb von klar definierten Siedlungsbegrenzungslinien. Im Interesse der Lebensqualität, der Nachhaltigkeit und zur Freihaltung weiterer Handlungsspielräume für nachfolgende Generationen wird damit die weitere Siedlungsausdehnung begrenzt.
- Die weitere räumliche Entwicklung ist getragen von internen Optimierungen: Förderung des qualitativ hoch stehenden Bauens, Schliessen von Überbauungslücken, als Lärmschutz wirkendes verdichtetes Bauen für das Wohnen und Arbeiten entlang der Hauptverkehrsachse, permanente Optimierung des Individual- und des öffentlichen Verkehrs, aktive Förderung der Massnahmen zur nachhaltigen Zukunftssicherung (Energie, Energie-Label, CO₂-Ausstoss, Artenvielfalt, Wasserqualität usw.).
- Die Siedlungsentwicklung wird bedarfsorientiert gelenkt (Demografie, Finanzkraft der Gemeinde, Bevölkerungsstruktur, einwohnernahe Imagepflege usw.).
- Die Landschaftsentwicklung ausserhalb der Siedlungszonen ist getragen vom Streben nach Nachhaltigkeit und hohem Freizeitwert.
- Ebikon stellt an seinen Grenzen raumplanerisch sinnvolle Übergänge an die Nachbargemeinden sicher.
- Entwicklungsschwerpunkt ist die langfristige Schaffung eines sympathischen Dorfkerns im Raum Restaurant Löwen-Kirche-Bahnhof-Hofmatt-Ladengasse.

Die Strategie der räumlichen Entwicklung „Q+“ wurde in der Ortsplanungsrevision konkret wie folgt umgesetzt:

- Die Siedlungsentwicklung findet innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinien statt
- Definierung zweier Perimeter für „Hochhäuser“ mit Gesamthöhen bis max. 30 resp. 55 m
- Neuorganisation der Zonierung entlang der Kantonsstrasse K7 um als Lärmschutz wirkendes Bauen für Wohnen und Arbeiten attraktiver auszugestalten
- Sicherung von Flächen für den öffentlichen Verkehr wie den Bushof
- Einforderung von qualitativ hochwertigen Bauprojekten (u.a. mit Fachkommission)

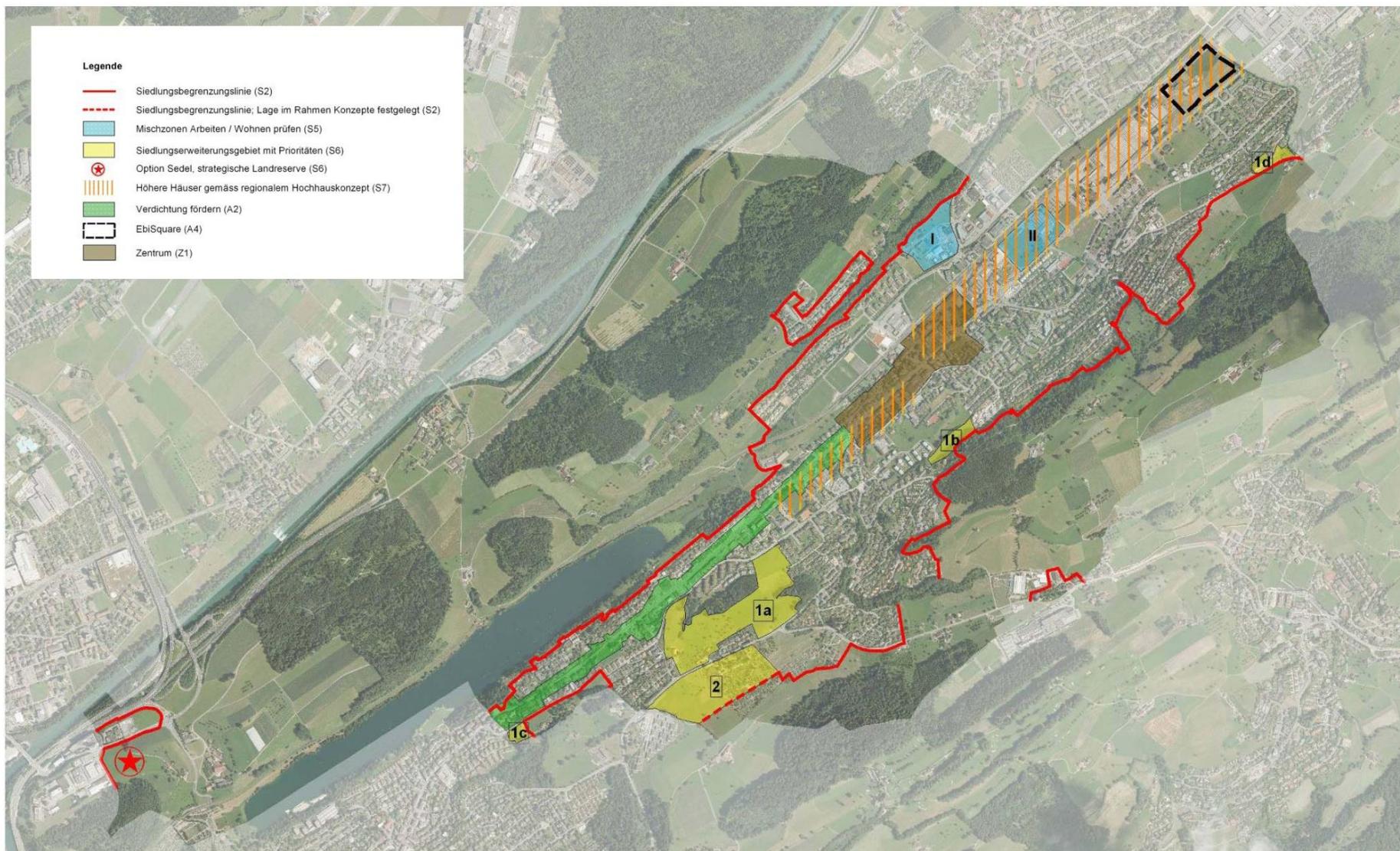


Abbildung: Ebikon Q+; Plan mit der „Siedlungsentwicklung generell“ vom Gemeinderat am 4. November 2010 beschlossen.

2.3 Masterplan Ebikon

Im Jahr 2013 führte die Gemeinde Ebikon eine Bevölkerungsbefragung durch. Daraus resultierte, dass die Bevölkerung als grösste Probleme die Verkehrssituation, die Kantonsstrasse sowie der Dorfkern/das Dorfzentrum eruierte. In der Folge entwickelte der Gemeinderat die „Strategie 17“. Das Kapitel B widmet sich dem Thema „Raum und Verkehr“ und besitzt den Titel „Ebikon wertet den öffentlichen Raum qualitativ auf“ mit folgenden Zielen:

- Gestaltung Kantonsstrasse im Zentrum
- Weiterentwicklung Ortsstrukturen
- Leistungsfähiger ÖV
- Weiterentwicklung Velo- und Fussverbindungen
- Pflege und Vernetzung des Naherholungsraumes

Um diesen Zielen sowie den Zielen aus dem Siedlungsleitbild „Q+“ gerecht zu werden, beschloss der Gemeinderat das Erarbeiten eines Masterplans.

Der Masterplan wurde anschliessend 2014/15 in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ebikon und einem Begleitgremium von externen Beratern erarbeitet. Der Masterplan ist ein strategisches Führungsinstrument des Gemeinderates. Er beeinflusste die Gesamtrevision des Bau- und Zonenreglements und ergänzt dieses, indem er räumliche und funktionale Zusammenhänge und Potenziale aufzeigt. Daraus werden Strategien und Handlungsmöglichkeiten abgeleitet. Den Eigentümern und Investoren dient er als Richtlinie für Entwicklungen.

Die Erarbeitung des Masterplans erfolgte mit einem breit abgestützten Begleitgremium, welches aus Vertretungen folgender Akteure bestand:

- Gemeinde Ebikon
- Luzern Ost
- Architekten aus Fachkommission Ortsentwicklung
- Kantonale Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Kantonale Dienststelle Raum und Wirtschaft
- Kantonale Dienststelle Umwelt und Energie
- Verkehrsverbund Luzern
- Ortsplaner

Der Masterplan beruhte auf der Grundfrage, mit welchen Grundkonzepten und Massnahmen im Bereich Städtebau, Verkehr und Freiraum kann die Identität und Wahrnehmung der Gemeinde gestärkt werden? Ziel und Zweck des Masterplans sind, dass ein Plan – ein Bild der Zukunft erstellt wird, ein Mittel zur Koordination und Abstimmung vorhanden ist und der Gemeinderat über ein Führungsinstrument verfügt. Weiter wurden Parameter für den Städtebau und die Architektur, die Gestaltung der Strassenräume und der Gestaltung der öffentlichen (Frei-)Räume definiert. Daraus resultiert, dass der Masterplan Vorgaben für Projekte und Planungen der Gemeinde sowie Strassenprojekte des Kantons liefert. Dabei handelt es sich um eine langfristige Planung mit einem Horizont für die nächsten 10 bis 30 Jahre.

Der Masterplan betrachtet verschiedene Bearbeitungsstufen. Erstens wurde ein genereller Masterplan für die ganze Gemeinde entworfen, anschliessend fand eine Fokussierung auf die Kantonsstrasse K17 statt und drittens wurde eine Vertiefungsstudie im Zentrum durchgeführt.

Aus dieser dreistufigen Betrachtungsweise gingen folgende sieben Entwicklungsziele für die Gemeinde Ebikon hervor:

1. Erkennbarkeit lokaler Identitäten
2. Entwicklung in die Tiefe
3. Stärkung der Mitte
4. Sichtbarmachung versteckter Juwelen
5. Erlebbarkeit von Ebikon zu Fuss
6. Aufwertung der Dachlandschaft
7. Wahrnehmung als belebtes urbanes Dorf

Zur Erreichung dieser Entwicklungsziele dienen die drei Schlüsselemente Gliederung, Identität und Stärkung der Mitte. Die Gliederung erfolgt durch Bänder, Spiessli und Abschnitte auf der Kantonsstrasse. Die Identität soll mit dem Moränenpark/Kirchenbezirk und einem Stadtboulevard gefördert werden und die Stärkung der Mitte durch die Positionierung des Zentrums, einer zweiten Reihe für den Langsamverkehr sowie der Zentrumsentwicklung Feldmatt geschehen.

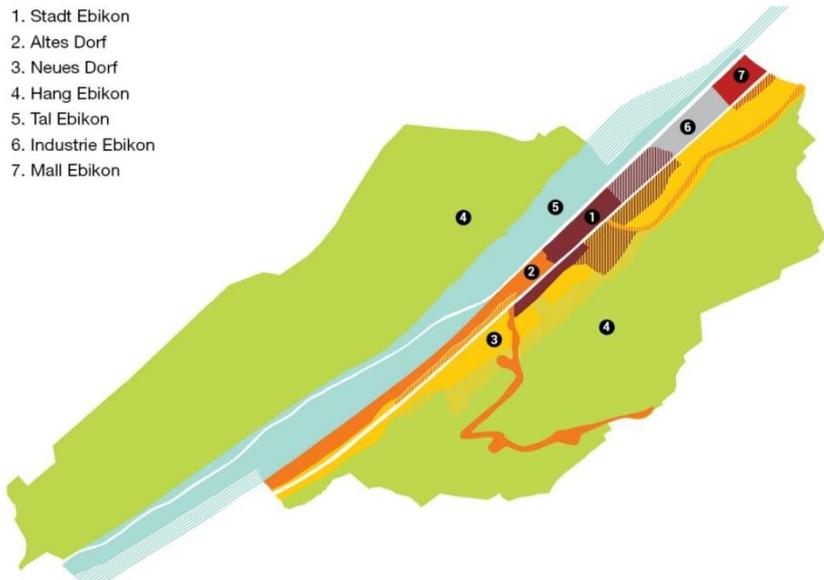


Abbildung: Masterplan Ebikon: Schlüsselement Bänder. Landschaftliche und bauhistorische Gegebenheiten gliedern den Ort in lesbare Gebiete

Der Masterplan Ebikon wurde am 1. April 2015 vom Gemeinderat Ebikon verabschiedet und steht auf der Website der Gemeinde der Bevölkerung zur Verfügung.

2.4 Zusammenhang von Siedlungsleitbild, Masterplan, Quartieranalyse und die Auswirkungen auf die Gesamtrevision

Mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes wurde ersichtlich, dass für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Ebikon eine vertiefte Vision sinnvoll ist. Aufgrund dieser Erkenntnisse erfolgte der Masterplan Ebikon. Mit dem Masterplan Ebikon wurde eine Quartieranalyse erstellt, welche nicht in erster Linie die Vergangenheit, sondern ein Zielbild abbildet. Der Masterplan zeigt an seinem Schlüsselement Bänder (siehe Abbildung oben) die Siedlungsstruktur der Gemeinde Ebikon auf. Es wurden die sieben Gliederungen Stadt Ebikon, Altes Dorf, Neues Dorf, Hang Ebikon, Industrie Ebikon und Mall Ebikon herausgeschält. In der Gesamtrevision wurde dieser Gliederung im Zonenplan Rechnung getragen. So beruhen die Zonierungen im Wesentlichen stark auf den Gliederungen des Masterplans. Somit beruht die Gesamtrevision der Gemeinde Ebikon auf einer breit abgestützten Orts- und Quartieranalyse und den daraus gewonnen Erkenntnissen für die Zukunft.

3. Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung

3.1 Neue Nomenklatur

Das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) erfordert für die Zonenbezeichnungen, insbesondere für die Wohnzonen, neue Definitionen. Anstelle der bisher üblichen Bezeichnungen mittels Anzahl möglicher Vollgeschosse (z.B. W2 oder W4), orientiert sich die neue Zonenbezeichnung an der zulässigen Dichte: mittels Buchstaben werden die Zonen von der dichteren Wohnzone (W-A (alt W4)) zur lockeren Zone (W-B) (alt W2)) bezeichnet.

Zudem wurden die bisherigen Zonen Kernzone Ke, Geschäfts- und Wohnzone** GsW 4-5 Vollgeschosse, Geschäfts- und Wohnzone** GsW 3-4 Vollgeschosse, Geschäfts- und Wohnzone** GsW 3-4 Vollgeschosse, Geschäfts- und Wohnzone** GsW 2-3 Vollgeschosse, Geschäfts- und Wohnzone** GsW speziell, spezielle Wohnzone W-S und die Sondernutzungszone Halte SoHa in die neue Zentrumszonen eingeteilt. Die Zentrumszone wird unterteilt in die Zentrumszone A bis F und Ha, in denen verschiedene Bestimmungen gelten.

In der folgenden Tabelle wird aufgezeigt, in welche neuen Zonen resp. Zonenbezeichnungen die Bauzonen überführt werden. Die Tabelle gibt einen grundsätzlichen Hinweis. Detaillierterläuterungen sind in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

Übersicht bisherige und neue Namen der Zonen in Ebikon

bisheriger Name	Neuer Name
Kernzone Ke III	
Geschäfts- und Wohnzone** GsW III 4-5 Vollgeschosse	
Geschäfts- und Wohnzone** GsW III 3-4 Vollgeschosse	
Geschäfts- und Wohnzone** GsW III 2-3 Vollgeschosse	Zentrumszonen A – E und Ha
Geschäfts- und Wohnzone** GsW III speziell	
Spezielle Wohnzone W-S II	
Sondernutzungszone Halte SoHa III	
Geschäfts- und Wohnzone „Ausserschachen“ GsW-Au II/III	Geschäfts- und Wohnzone Ausserschachen GsW-Au
Weilerzonen A (Stuben) We-A III	Geschäfts- und Wohnzone Stuben GsW-St
Weilerzonen B (Stuben) We-B III	

4-geschossige Wohnzone W4 II*	Wohnzone A (W-A)
Wohnzone „Sagenhof“ W-Sa II	
2-geschossige Wohnzone W2 II*	Wohnzone B (W-B)
2-geschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise W2d II	
<i>Neue Zone</i>	Wohnzone Höchmattweg W-Hö
Wohnzone „Höfli“ W-H II	Wohnzone Höfli W-H
<i>Neue Zone</i>	Wohnzone Hünenberg W-Hü
<i>Neue Zone</i>	Wohnzone Wydenhof W-Wy
<i>Neue Zone</i>	Wohnzone Obfildern W-Ob
<i>Neue Zone</i>	Sondernutzungszone Sagenmatt So-Sa
<i>Neue Zone</i>	Sondernutzungszone Stuben So-St
<i>Neue Zone</i>	Sondernutzungszone Oberschachen So-Ob
<i>Neue Zone</i>	Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau So-GG
Gewerbezone 1 Gw-1 III	
Gewerbezone 2 Gw-2 III	
Industriezone 1 In-1 IV	Überführung in die Arbeitszonen A, B und C
Industriezone 2 In-2 IV	ArA, Arb, ArC
Industriezone 3 In-3 IV	
Zone für öffentliche Zwecke OeZ II*	Zone für öffentliche Zwecke OeZ
Sonderbauzone Ibach Sbl IV	
Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF III	Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF
Grünzone Gr III	Grünzone Gr-A
Sondernutzungszone So	
<i>Neue Zone</i>	Verkehrszonen VZ
Landwirtschaftszone Lw	Landwirtschaftszone Lw
<i>Neue Zone</i>	Deponiezone Stuben DS
<i>Neue Zone</i>	Verkehrsfläche
Übriges Gebiet C ÜG-C	Übriges Gebiet C ÜG-C
Kommunale Naturschutzzone NaZ	Kommunale Naturschutzzone NaZ
<i>Neue Zone</i>	Geotopschutz
Schutzzone Kulturdenkmäler SK	Schutzzone Kulturdenkmäler SK

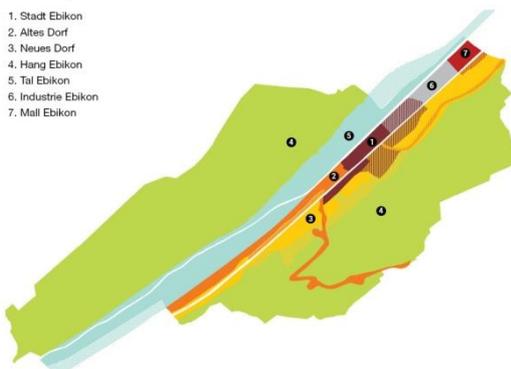
Neue Zone	Freihaltezone Wildtierkorridor Fr-W
Areal "Schindler Nord"	Areal Ebisquare
Neue Zone	Grünzone Gewässerraum
Neue Zone	Freihaltezone Gewässerraum
Schutzzone Archäologie SA	Archäologische Fundstelle AFS
Schutzzonen Grundwasserfassung	Grundwasserschutzzone
	Wasserzone
Verordnung zum Schutze des Rotsees und seiner Ufer	Reservatzzone
	Naturschutzzone
	Erholungszone
	Landschaftsschutzzone

Im orientierend beiliegenden Plan der Änderungen im Zonenplan, werden die materiellen Änderungen dargestellt. Rein redaktionelle Änderungen wie die Umwandlung der Zonenbezeichnungen werden nicht dargestellt.

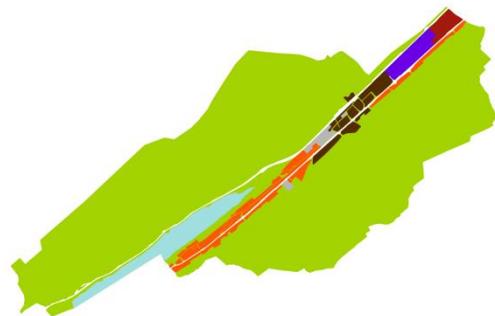
3.2 Neuorganisation der Zonierung im Zentrum

Als Grundlage für die Überarbeitung der Mischzonen im Zentrum und entlang der Kantonsstrasse dient der Masterplan Ebikon vom 1. April 2015. Längs der Luzerner- und Zentralstrasse soll eine gewisse Baudichte erreicht werden.

Auszug des Zentrums aus dem Masterplan



Umsetzung der Zonierung im Zonenplanentwurf



1. Stadt Ebikon
2. Altes Dorf
3. Neues Dorf
4. Hang Ebikon
5. Tal Ebikon
6. Industrie Ebikon
7. Mall Ebikon

Das Schema zeigt die Zonierung entlang der Luzernerstrasse in Ebikon: Zentrumszonen (braun und orange) sowie die öffentlichen Zonen (grau), die Arbeitszonen (violett) sowie das Areal der Mall of Switzerland (weinrot).

Die wesentlichen Elemente des Masterplans werden in die Ortsplanung umgesetzt. Dabei sollen das Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan nur so viel wie nötig regeln: die Grundeigentümerschaft erhält genügend Rechtssicherheit, bei der konkreten Anwendung und Umsetzung wird der nötige Handlungsspielraum der Gemeinde gewahrt.

Die Qualität der Massnahmen und die konkrete Umsetzung des Masterplans in den Projekten obliegen der zuständigen Stelle. Sie wird unterstützt durch die Fachkommission Ortsentwicklung und die Pflicht zu qualitätssichernden Planungsverfahren.

Wesentliche zonenrechtliche Aspekte des Masterplans sind

- angestrebte Geschosshöhen (mit Höhenmassen umzusetzen)
- Umgang mit Attika- und Dachgeschossen
- Erdgeschossnutzungen entlang der Kantonsstrasse
- Qualitätsverfahren für die Umsetzung
- Mindestnutzungen

Mit diesen Elementen werden gebietsweise differenziert die künftigen Zonenbestimmungen festgelegt.

Weitere Aspekte des Masterplans wie die Realisierung der „Spiessli“ und die generellen Anforderungen an den Umgang mit dem Aussenraum werden einerseits im zu überarbeitenden Fusswegrichtplan und andererseits durch entsprechende Anforderungen an Umgebungspläne der Bauprojekte resp. Sondernutzungspläne umgesetzt.

Der Masterplan ist dort, wo er konkrete Aussagen macht, künftig generell eine der Beurteilungsgrundlagen der Gemeinde bei Bauprojekten und Sondernutzungsplänen. In den Zonenbestimmungen wird folgender genereller Ansatz gewählt (vgl. auch separate Darstellung am Ende dieses Kapitels):

- **Grundnutzung:** wird gestützt auf den Masterplan festgelegt. Sie ist „geschuldet“, wenn alle Anforderungen an ein Projekt eingehalten werden.
- **Anreiz 1:** Im Masterplangebiet „Stadtzentrum“ legt die Gemeinde das Mass für den Rückversatz für die **2 zusätzlichen zurückversetzten Stockwerke** fest. In den Zentrumszonen A, C, D sind Rückversätze auf mehreren Seiten gemäss BZR-Vorschriften einzuhalten.
- **Anreiz 2:** In dem im Zonenplan bezeichneten Perimeter können im Rahmen von Gestaltungsplänen „**Hohe Häuser**“ von bis zu 30 m Gesamthöhe realisiert werden.

Die heutige *Kernzone*, die *Geschäfts- und Wohnzone*, die *spezielle Wohnzone (Kaspar-Kopp-Strasse)* und die kantonsstrassennahen *Teilflächen der W4 und der W2* werden **in eine Zentrumszone zusammengefasst**, die im Zonenplan nach zulässigen Höhen und Sonderregelungen differenziert wird. Sie wird differenziert in die Zentrumszone ZeA, ZeB, ZeC, ZeD, ZeE und ZeHa.

In der neuen Zentrumszone

- wird auf eine Nutzungsziffer verzichtet
- die bestehenden Gestaltungspläne werden aufgehoben (sie werden über die Bestimmungen der neuen Zentrumszone ersetzt)
- ist ein erweitertes Baubewilligungsverfahren mit frühzeitigem Einbezug der Gemeinde Pflicht
- stützt sich die zuständige Stelle bei der Erteilung der Baubewilligung auf die Stellungnahme der Fachkommission Ortsentwicklung ab
- kann der Gemeinderat Gestaltungs-/Bebauungspläne und/oder Konkurrenzverfahren verlangen

Die Bestimmungen der Zentrumszone D sind im Rahmen des laufenden Ortsplanungsverfahrens angepasst worden. Die Systematik der Zentrumszone D musste angepasst werden, da sie eng mit den Zonenbestimmungen der Zentrumszone E (Kaspar-Kopp-Strasse) zusammenhängt. Die Anpassung erfolgte zugunsten der Kaspar-Kopp-Strasse und schwächt die Idee des Masterplans teilweise leicht ab. Durch die spezielle Topographie der höherliegenden Kaspar-Kopp-Strasse konnten bisher vorgeschriebene Mindesthöhen in der Zentrumszone D aufgrund der geringen Niveauunterschiede an gewissen Stellen nicht realisiert werden. Ebenso waren festgelegte Gesamthöhen ausgehend vom Niveau der Kantonsstrasse in Abhängigkeit vom Niveau der Kaspar-Kopp-Strasse an keiner Stelle realisierbar. Die Zonenvorschriften der Zentrumszone D wurden entsprechend angepasst. Zulässig ist ab ausgemitteltem Niveau der Fahrbahn der Kaspar-Kopp-Strasse neu bei Fassadenlängen bis 14.0 m parallel zur Kaspar-Kopp-Strasse Gesamthöhe 1 von 10.5 m und Gesamthöhe 2 von 12.0 m sowie bei Fassadenlängen bis 40.0 m parallel zur Kaspar-Kopp-Strasse Gesamthöhe 1 von 6.0 m und Gesamthöhe 2 von 7.5 m. Dadurch wird die Bebauungstypologie der Kaspar-Kopp-Strasse weiterhin respektiert.

Das neue Qualitätsverfahren wird im BZR in einem **neuen Artikel 2 „Bauen mit Qualität“** zusammengefasst. Der Ingress wird zusätzlich mit dem Masterplan als Grundlage der Ortsplanung ergänzt.

Umsetzung Masterplan Ebikon in BZR / Zonenplan

Zentrumszone A	Zentrumszone C,D	Gesamthöhe bis 30.0 m
<p>+6m 16.5m</p>	<p>+3m 16.5m</p>	<p>max. 30 m</p>
<p>Anreiz 1</p> <p>Grundnutzung</p> <p>+</p> <p>2 rückversetzte Geschosse <i>(Mass des Rückversatzes legt ZS fest)</i></p> <p>(kein GP/BP erforderlich)</p>	<p>Grundnutzung</p> <p>+</p> <p>1 rückversetztes Geschoss <i>(An zwei Seiten mind. 2,5 m, übrige 1,5m)</i></p> <p>(kein GP/BP erforderlich)</p>	<p>Anreiz 2</p> <p>Grundnutzung</p> <p>+</p> <p>Gesamthöhe bis max. 30 m</p> <p>mit GP</p> <p>→ Perimeter gemäss Zonenplan</p>

Skizze: Umsetzung des Masterplanes Ebikon im BZR / Zonenplan

3.3 Zusammenlegung der Wohnzonen W2 und W2d

Die Zonen W2 und W2d sind bei Einzelbauweise schon heute nahezu identisch. Einziger Unterschied ist, dass in der W2d bereits ab 2'000 m² ein Gestaltungsplan mit höherer Nutzung realisiert werden konnte, in der W2 erst ab 4'000 m². Eine Vereinheitlichung der Nutzungspotentiale in diesen Zonen steht nicht in Widerspruch zu einer qualitätsvollen und behutsamen Entwicklung der Quartiere. Die Berechnung der Nutzung orientiert sich dabei am jeweils bisher dichter zu überbauenden Zonentyp, die Ausnützung wird dabei in den lockerer überbaubaren Zonen aber nur leicht erhöht.

3.4 Ausscheidung Verkehrszonen und Verkehrsflächen

Die bisherigen Flächen, welche als übriges Gebiet A (ÜG-A) erfasst waren, dienen ausschliesslich den Verkehrsanlagen. Das neue Datenmodell des Bundes sieht vor, dass diese Flächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Innerhalb der Bauzonen findet weiter eine Unterteilung in die Verkehrszonen Strasse und Verkehrszonen Bahnareal statt.

Diesem Auftrag kommt die Gesamtrevision der Ortsplanung nach. Massgebend dafür ist § 52 PBG. Die Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzonen sind im Zonenplan als „Verkehrsflächen“ dargestellt, welche rechtlich dem übrigen Gebiet gemäss § 56 Abs. 1 lit. a. PBG zugewiesen sind und Strassen sowie Bahnareale enthalten.



Unterscheidung der Verkehrszone und den Verkehrsflächen. Zur Veranschaulichung wurden in diesem Ausschnitt die Verkehrszonen pink und die Verkehrsflächen violett eingefärbt. Die Farbgebung entspricht nicht derjenigen im Zonenplan, in welchem die Verkehrszonen hellgrau und die Verkehrsflächen hellbeige dargestellt sind.

3.5 Verzicht auf Reservezonen (ÜG-B)

Aufgrund des Kantonalen Richtplans 2009, teilrevidiert 2015 (vom 26. Mai 2015) dürfen alle UeG-B (Reservezone) einen differenzierten festgelegten Prozentsatz der Bauzonenfläche nicht überschreiten. Für die Gemeinde Ebikon, sie ist eine Z-Gemeinde, beträgt dies 8 %.

Die Gemeinde Ebikon wird die zulässigen Reservezonen (= UeG-B) nicht räumlich fixieren, sondern weist alle heutigen UeG-B der Landwirtschaftszone zu (siehe Änderungsplan). Dadurch erhält die Gemeinde Ebikon gemäss S1-1 des Kantonalen Richtplans ein örtlich nicht zugewiesenes Kontingent von 8 % an Reservezonenfläche (ehemals UeG-B).

Eine Ausnahme bei der Umzonung von UeG-B bildet die Parz. Nr. 2304 (Herrenweg). Sie wird von der UeG-B in die Grünzone A eingezont.

Aufgrund des neuen kantonalen PBG gibt es u.a. keine Geschosszahl und keine

3.6 Verzicht auf Weilerzonen

Der kantonale Richtplan erteilte den regionalen Entwicklungsträger (RET), eine umfassende Bestandsaufnahme nach massgebenden Kriterien die erhaltenswerten Kleinsiedlungen einheitlich zu bezeichnen. Dieser Aufgabe kamen die RET nach und definierten im ganzen Kanton Luzern drei Weilertypen.

In der Gemeinde Ebikon war bis anhin im Bereich Stuben eine Weilerzone ausgeschieden, welche keinem der drei Weilertypen entspricht. Aus diesem Grund werden die zwei Weilerzonen Stuben aufgehoben und in eine Sondernutzungszone (beige) und in eine Geschäfts- und Wohnzone (beige/violett gestreift) umgezont. Die neue Geschäfts- und Wohnzone Stuben existiert in Ebikon in dieser

Form mit relativ tiefen zulässigen Gebäudehöhen und -massen nur im Gebiet Stuben. Die vorgesehenen Höhen (10.5 / 11.0 m) wie auch die ÜZ von 0.25 nehmen den bisherigen Charakter mit Einzelbauten auf und sichern damit die Eingliederung neuer Bauten in den Quartiercharakter. Wo die neuen Höhen und die ÜZ durch bestehende Bauten überschritten wird, gilt die Bestandesgarantie und führt in der Tendenz dazu, dass solch bestehende Bauten umgenutzt und nicht ersetzt werden. Der grosse Baubereich in der bisherigen Weilerzone auf der Parzelle Nr. 2278 entfällt. Sie wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die neue Zonengrenze bildet damit der Bach, der künftig einen natürlichen Zonenrand bildet. In Art. 7 BZR wird in Fussnote e) die gute Eingliederung ins Quartier- und Strassenbild verankert, wozu gemäss Art. 5 BZR die Fachkommission Ortsentwicklung zwingend zugezogen werden muss. Damit ist die Geschäfts- und Wohnzone Stuben eine massgeschneiderte Sonderbauzone und entspricht den Zielsetzungen des regionalen Teilrichtplans Siedlungslenkung von Luzern Plus. Die Deponiezone Stuben (rosa umrandeter Perimeter) wird in einem separaten Verfahren parallel zur Gesamtrevision behandelt.

Mit der Sondernutzungszone Stuben (vgl. Art. 19 BZR) wird der Weiterbestand der bestehenden Gärtnerei mit Gartenbaubetrieb gesichert. Art. 19 Abs. 2 regelt darum auch die Nachnutzung: *Die Sondernutzungszone Stuben wird bei Wegfall der Nutzung durch Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe entschädigungslos in dem dafür vorgesehenen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeführt.*

Sondernutzungszone Stuben: Erhalt des Kulturlandes gemäss Art. 39a PBG

Kantonaler Richtplan und RPG (§39a, Abs. 3, lit. a):

Gemäss kantonalem Richtplan liegt die Gärtnerei mit Gartenbaubetrieb teilweise innerhalb des Siedlungsgebietes und teilweise im Landwirtschaftsgebiet. Die Nutzung der Fläche als Gärtnerei/Gartenbaubetrieb ist im kantonalen Richtplan als Kategorie nicht vorhanden. Die Nutzung kann weder einer Bauzone (Siedlungsgebiet) noch einer Landwirtschaftszone zugeordnet werden, weshalb sie auch im kantonalen Richtplan nicht verortet werden kann. Auch hier handelt es sich um eine negative Standortgebundenheit. Die Nutzung einer Gärtnerei/Gartenbaubetriebes ist sehr nahe an einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Ansiedlung in einem Landwirtschaftsgebiet ergibt daher Sinn.

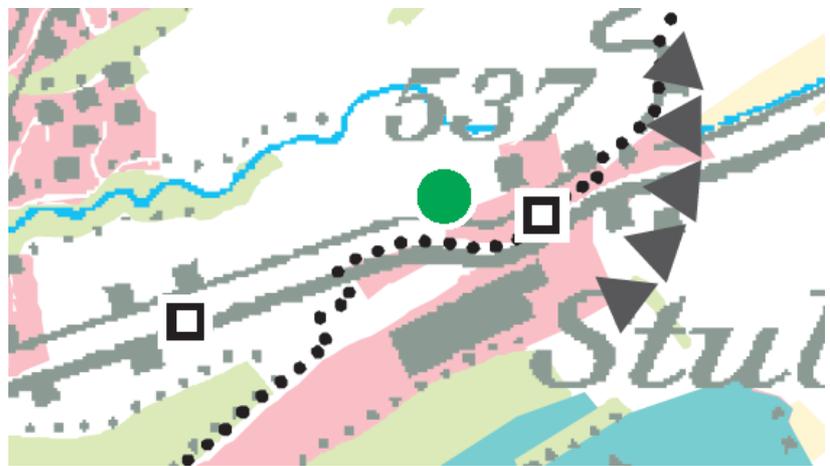


Abbildung: Ausschnitt des kantonalen Richtplans. Das Gebiet liegt teilweise innerhalb des Siedlungsgebietes (rosa) und teilweise im Landwirtschaftsgebiet.

Bodennutzung: (§39a, Abs. 3, lit. b und c)

Auf der betroffenen Fläche sind ausschliesslich Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft sowie für Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe zulässig. Der Verkauf von nicht am Ort produzierten Gütern ist nur erlaubt, wenn die Güter in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit eines Landwirtschaftsbetriebes, einer Gärtnerei oder eines Gartenbaubetriebes stehen. Bei einem Wegfall der Nutzung durch Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe wird die Fläche entschädigungslos wieder der Landwirtschaftszone zugeführt.

Verdichtung (§39a, Abs. 3, lit d):

Mit Ausnahme der nötigen Bauten und Anlage für die Gärtnerei / den Gartenbaubetrieb ist keine Verdichtung vorgesehen.

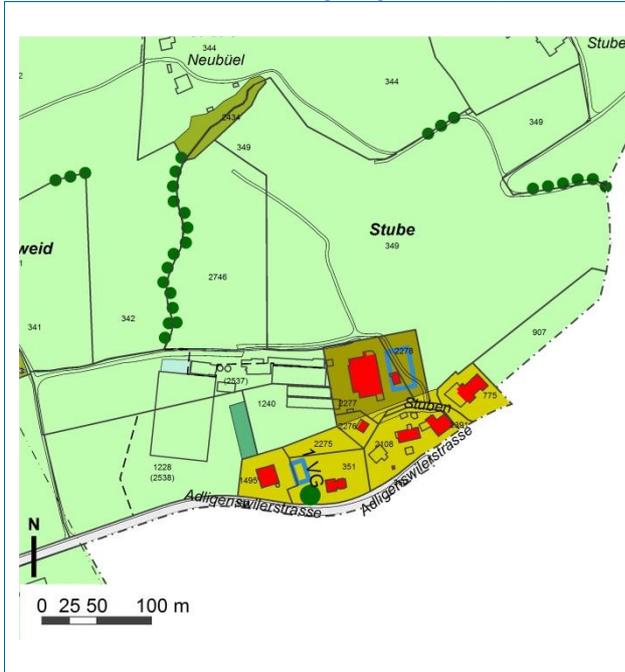
Interessenabwägung (§39, Abs. 3, lit. e):

Das Interesse an der Sicherung des Fortbestandes des Betriebes und seiner Funktion ist am höchsten zu gewichten. Der Gartenbaubetrieb ist ebenfalls schon bestehend. Sollte die bestimmte Nutzung wegfallen würde die Fläche wieder der Landwirtschaftszone zugeführt werden.

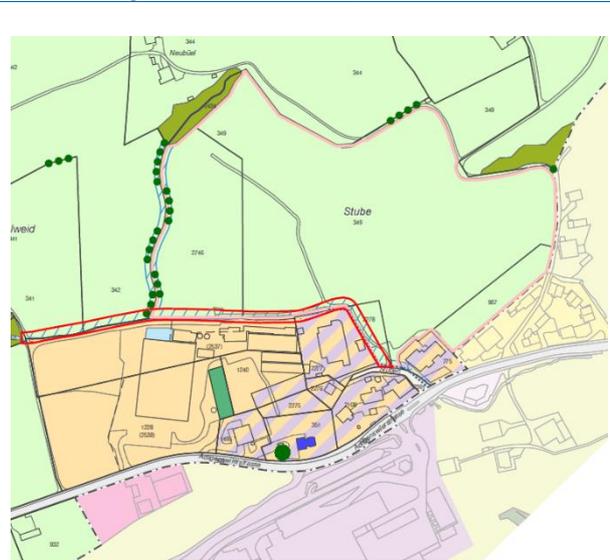
Varianten und Alternativen (§39c, Abs. 3 lit. c):

Eine Ansiedlung im Baugebiet wäre nicht wirtschaftlich, da es sich um eine sehr flächenintensive Nutzung mit einer sehr geringen Marge pro Quadratmeter handelt. Diese negative Standortgebundenheit würde daher auch bei Alternativstandorten eine Verortung im Landwirtschaftsgebiet bedingen. Noch gewichtiger ist jedoch die Standortgebundenheit des bestehenden Gärtnereibetriebes, da ein Rückbau und Neubau an anderer Stelle nicht verhältnismässig wären.

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan



Umsetzung im Entwurf Zonenplan



3.7 Nutzung Dachgeschoss

Ebenfalls eine grundsätzliche Änderung ist, dass die Dachgeschosse in den Wohnzonen W-A und W-B neu zu 100 % ausgebaut werden können. Im bisherigen BZR wurde festgehalten, dass die Dachgeschosse nur zu 2/3, sprich 66 %, ausgenutzt werden durften. Diese Anpassung steht im Sinne der Verdichtung nach Innen.

3.8 Umsetzung kantonale Schutzverordnung Rotsee

Die kantonale Verordnung zum Schutz des Rotsees und seiner Ufer wurde überarbeitet und ist am 30. April 2013 in Kraft getreten. Sie bezweckt, die Landschaft um den Rotsee gegen Verunstaltungen zu sichern und die Wasser- und Riedflora sowie die Fauna zu schützen. Der Perimeter entspricht dem neuen, überarbeiteten Perimeter der Schutzverordnung. Da es sich bei der Schutzverordnung Rotsee um eine kantonale Verordnung handelt, kann sich weder die Gemeinde Ebikon noch die Bevölkerung im jetzigen Ortsplanungsprozess zum Inhalt oder zum Perimeter äussern.

Um der kantonalen Verordnung zum Schutz des Rotsees und seinen Ufern, der Darstellung und Leserlichkeit im Raumdatenpool sowie auch auf dem physischen Zonenplan wurde eine neue Darstellung gefunden. Rechtlich handelt es sich um ein Übriges Gebiet C (ÜG-C) und wäre als weisse Fläche im Plan darzustellen. Die Schutzverordnung differenziert jedoch in unterschiedliche Zonen (Wasser-, Reservat-, Naturschutz-, Erholungs- und Landschaftsschutzzone). Um allen Ansprüchen gerecht zu werden, wurde die Darstellung wie folgt umgesetzt:

- Gesamtes übriges Gebiet C wird mit einer grün punktierten Linie als Grundnutzung ausgeschieden
- Jede einzelne Zone erhielt eine überlagernde Schraffur, welche den Farben des Schutzplanes entsprechen

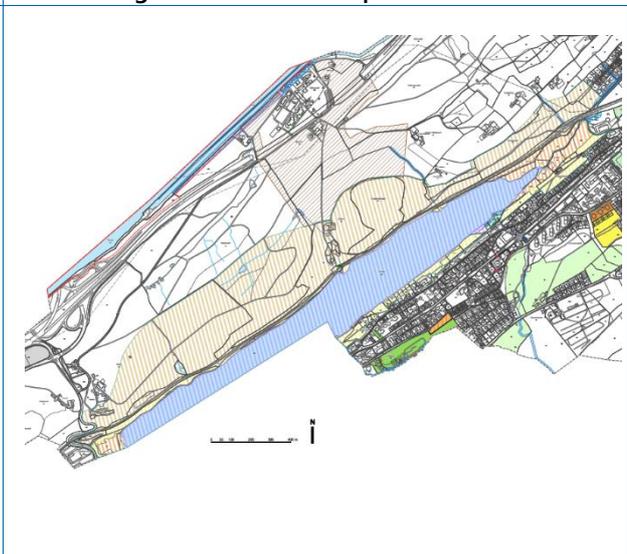
Mit Ausnahme der Erholungszone, welche in Ebikon insbesondere das Bad Rotsee betrifft, sind die Vorschriften für die einzelnen Zonen abschliessend in der kantonalen Verordnung geregelt. Im BZR regelt der Anhang 2 die Zweckbestimmungen für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen verbindlich und schreibt für das Gebiet Innerschachen den Zweck «Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit, Restaurant und Kulturveranstaltungen für die Rotseebadi, Parkplätze» fest.

Gestützt auf eine Einsprache wurden in der 2. Öffentlichen Auflage das Ufer des Rotsees sowie der Ron am Ausfluss zusätzlich mit einem Gewässerraum überlagert.

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan



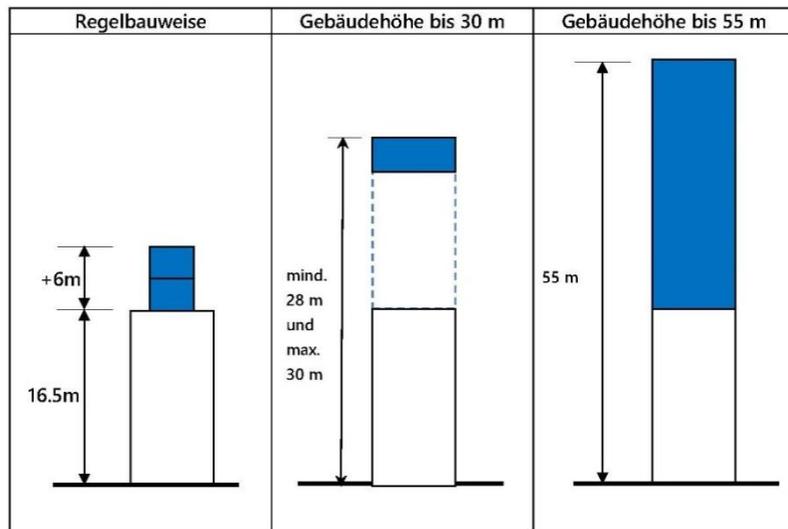
Umsetzung im Entwurf Zonenplan



3.9 Festlegen von Gebieten für hohe Häuser

Zwischen der Zugerstrasse und der SBB-Bahnlinie wird im Gebiet Weichle / Feldmatt in der Arbeitszone C und in der in der Zentrumszone A ab Riedmatt ein Perimeter ausgeschieden, in welchem Bauten mit einer Gesamthöhe bis 30.0 m zulässig sind. Dabei handelt es sich um punktweise, freistehende hohe Bauten. Um eine besonders gute Qualität und Eingliederung der Bauten ins Ortsbild und in die Umgebung zu erzielen, wird zudem in Erweiterung zu PBG § 166 in der Zentrumszone A bereits ab einer Gesamthöhe von 22.5 m ein Gestaltungsplan verlangt sowie in der Arbeitszone C ab einer Gesamthöhe von 25.0 m. Die Wahl des Instrumentes wird wie folgt festgelegt: Innerhalb eines Bebauungsplanpflichtgebietes muss in jedem Fall ein Bebauungsplan erarbeitet werden. In allen übrigen Fällen steht frei, ob mindestens ein Gestaltungsplan, freiwillig aber auch ein Bebauungsplan erarbeitet wird. In jedem Fall ist zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Konkurrenzverfahrens durchzuführen.

Da an ein hohes Haus bis 30.0 Meter hohe Anforderungen gestellt werden, die in einem qualifizierten Verfahren nachzuweisen sind, könnte mit dieser Regelung nach wie vor gezielt Einfluss genommen werden. Schlüsselkriterien sind unter anderem, wie der Mehrverkehr abgeleitet wird, allfällige Beschattung der anderen Bauten, Materialisierung, Verhältnis / Proportionen. Es soll unbedingt vermieden werden, dass eine „Scheibenwirkung“ durch Hochhäuser-Reihen entlang der Kantonsstrasse entsteht.



Verhältnis zum regionalen Hochhauskonzept von LuzernPlus

Das Regionale Hochhauskonzept von LuzernPlus wurde am 8. Juni 2018 genehmigt..

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde die generelle Vorgabe zu möglichen Hochhausgebieten aus dem Masterplan Ebikon leicht angepasst. Das Gebiet für hohe Häuser bis zu einer Höhe von max. 30 m. erstreckt sich nun von der Kantonsstrasse bis zum Bahngleis und endet beim Areal Schindler Aufzüge AG. Für Hochhäuser bis zu einer Höhe von max. 55.0 m ist im Zonenplan kein Perimeter festgelegt.

3.10 Systemwechsel Gefahrenbereiche

Hinsichtlich des Umgangs mit Naturgefahren im Zonenplan findet ein Systemwechsel gegenüber der heutigen Vorgehensweise statt. Aktuell muss bei einer Veränderung der Gefahrensituation auch der Zonenplan entsprechend angepasst werden. Das neue „Hinweismodell“ ist hingegen flexibel. Es gilt die Gefahrenkarte, die im Zonenplan nur orientierend (als „Gefahrengebiete“) dargestellt wird. Die Gefahrengebiete sind demnach nicht mehr Gegenstand der Ortsplanungsrevision und unterliegen nicht dem Beschluss der Stimmberechtigten.

In der Gemeinde Ebikon werden die Gefahrengebiete Hochwasser und Rutschung ausgewiesen. Je nach Gefahrenpotenzial werden mittlere, geringe und hohe Gefährdungen unterschieden. Innerhalb des Perimeters der Gefahrenkarte sind aufgrund der Ausscheidungskriterien nur die eigentlichen Bachläufe der erheblichen Gefährdung zugeteilt. Die Gefahrengebiete sind nur in den Bauzonen dargestellt. Ausserhalb der Bauzonen ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

Die Gefahrenkarte wird in der Ortsplanung wie folgt umgesetzt:

- Im Zonenplan werden die Gefahrengebiete orientierend dargestellt. Sie entsprechen der Gefahrenkarte und überlagern die Bauzonen.
- Das BZR wird mit Vorschriften zur Abwehr der Naturgefahren ergänzt; diese Vorschriften gehen den anderen Bauvorschriften vor.
- Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung beziehungsweise auf der Homepage des Kantons (<http://www.geo.lu.ch/map/gefahrenkarte/>) zur Einsicht auf.
- Über die Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten Auskunft. Sie können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

4. Änderungen im Zonenplan

4.1 Auflage neu digitalisierter Gesamtzonenplan (GIS)

Der gesamte Zonenplan wurde gemäss den Anforderungen des kantonalen Datenmodells GIS (digitale Darstellung der Zonenpläne im Geografischen Informationssystem) neu erstellt.

Dieser neu digitalisierte Zonenplan gelangt gesamthaft zur öffentlichen Auflage. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können im Rahmen der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage prüfen, ob der neue Plan inhaltlich mit dem bisherigen Plan übereinstimmt.

Im neu dargestellten Zonenplan sind auch alle in dieser Ortsplanungsrevision vorgenommenen Zonenänderungen enthalten. Dieser Gesamtzonenplan wird schliesslich von den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung beschlossen und löst sämtliche bisherigen Pläne ab.

4.2 Neue Gliederung der Legende

Um eine deutlichere Übersicht zu erhalten, welcher Planinhalt welche Verbindlichkeit aufweist, wurde die Reihenfolge der einzelnen Zonen angepasst und die einzelnen Titelebenen klarer voneinander unterschieden. Neu ist die Legende wie folgt aufgebaut:

Verbindlicher Planinhalt

- Bauzonen
- ...
- Nichtbauzonen
- ...
- Schutzzonen
- ...
- Überlagerte Zonen
- ...
- Gewässerraum
- ...
- Naturobjekte
- ...

Orientierender Planinhalt

- ...
- Kantonale Schutzverordnung Rotsee
- ...

4.3 Änderungen gegenüber der ersten Eingabe in die Vorprüfung vom Juli 2015

Die erstmalige Einreichung der Unterlagen zur Vorprüfung erfolgte im Juli 2015. Auf diese Unterlagen meldete sich die Dienststelle rawi mit einem

Zwischenbericht im Juni 2016 bei der Gemeinde Ebikon. Basierend auf diesem Zwischenbericht wurde die Planung überarbeitet. Da gleichzeitig in der Gemeinde Ebikon auf der planerischen Ebene diverse Projekte anstanden, wurde auch von Seiten der Gemeinde Änderungen in der Planung vorgenommen. Folgende wesentlichen Änderungen wurden im Zonenplan gegenüber den erstmalig eingereichten Unterlagen umgesetzt:

- Änderung der Darstellung der Schutzverordnung Rotsee
- Änderung der Zonenzuteilung im Gebiet Hüenberg, Grundstücknummer 135
- Aufhebung Weilerzonen I und II Stuben
- Anpassung und Ausdehnung des Entwicklungsraums Feldmatt
- Änderung der Zonierung entlang der Zugerstrasse
- Änderungen der Zonenzuteilung von „Restzonenflächen“ entlang der Wälder
- Änderungen der Zonenzuteilung Höchmattweg
- Aufhebung der Wohnerleichterung in der Arbeitszone im Bereich Riedholzstrasse
- Änderungen der Zonenzuteilung im Bereich Kaspar-Kopp-Strasse / Bad Rotsee
- Änderungen der Zonenzuteilung im Bereich Wydenhof
- Änderung der Perimeter „hohe Häuser / Hochhäuser“
- Änderungen der Zonenzuteilung im Bereich Sagenhof
- Änderungen der Zonenzuteilung im Bereich Mühlehof
- Änderungen der Zonenzuteilung im Bereich Schmiedhof

4.4 Änderungen durch Gemeinde nach 2. November 2018

Aufgrund des Vorprüfungsberichtes vom 02. November 2018 sowie durch die laufende Anwendungsprüfung der revidierten Ortsplanung in der Gemeinde wurden die folgenden Änderungen vorgenommen:

- Aktualisierung Freihaltezone Wildtierkorridor
- Anpassung Perimeter «hohe Häuser» in Zonenplan und Überarbeitung Art. 59 im BZR
- Integration Sondernutzungszone Sagenmatt im Zonenplan sowie Ergänzung von Art. 18 im BZR
- Verzicht auf die Wohnzone Schmiedhof
- Überarbeitung Ausscheidung der Gewässerräume gem. Hinweise
- Verzicht auf die Darstellung von rechtsgültigen Bebauungsplänen im Zonenplan
- Verzicht auf die Darstellung von Zuströmbereichen im Zonenplan
- Ergänzung der Nutzungsbestimmungen in der OeZ
- Überarbeitung der Zonenbestimmungen Zentrumszonen
- Ergänzung BZR mit «Abstellflächen für Fahrzeuge» gem. ehemaligem Anhang
- Aktualisierung Art. 54 Technische Gefahren gem. Störfallgutachten und Muster-Artikel BZR Kanton Luzern

- Anpassungen gemäss rundem Tisch mit der Bevölkerung
 - o Neue Zonierung Weichle/Feldmatt (Zentrumszone A mit Bebauungsplanpflicht und mit Überlagerung «Eingeschränkte Verkaufsnutzung» und Arbeitszone C mit Gestaltungsplanpflicht), Erschliessung
 - o Verzicht auf Hochhausperimeter 55.0 m
 - o Ergänzung Überlagerung «publikumsorientierter Ortskern» über Ladengasse und Hofmatt
- Einführung der neuen Wohnzone Obfeldern mit Bebauungsplanpflicht
- Einführung neue Sondernutzungszone GS 383 Gärtnerei / Gartenbau Oberschachen
- Integration der Sondernutzungszone Oberschachen (ehem. separate Teilzonenplanänderung)
- Wiederaufnahme der im rechtsgültigen Zonenplan «speziell bezeichneten Gebäuden» im Zonenplanentwurf bei Bauten, welche höher sind als die entsprechende Grundnutzung zulässt mit entsprechendem BZR-Artikel Nr. 60 «Bestand und Ersatz bestehender hoher Häuser»

4.5 Änderungen aufgrund von Einsprachen in der 1. öffentlichen Auflage

Gestützt auf damit voraussichtlich gütlich erledigte Anträge aus Einsprachen zur 1. öffentlichen Auflage wird der Zonenplan nochmals öffentlich aufgelegt. Zur 2. öffentlichen Auflage gelangen folgende Änderungen gegenüber der 1. Auflage:

- **GS Nr. 932, Adligenswilerstrasse:** Neue Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau; Das GS Nr. 932 GB Ebikon wird gleich wie die beiden GS Nrn. 2 und 352 GB Adligenswil als Gartenbaubetrieb genutzt; der Name der Zone wird in der Legende angepasst (nur noch So-BB).
- **GS Nr. 2462, Zugerstrasse:** Die Rabatten entlang der Strasse werden von der Verkehrszone in die Zentrumszone C (Ze-C) umgezont.
- **GS Nr. 896, Rasiweg:** das ursprünglich als Zone für öffentliche Zwecke vorgesehene Grundstück wird zum grösseren Teil wieder in die Wohnzone B umgezont.
- **GS Nr. 283, 284, 687, 2631, Feldmatt:** Die Erschliessungspfeile werden im Plan und in der Legende gelöscht. Die Erschliessung wird neu im BZR konkretisiert.
- In der **Legende** wird die Zentrumszone E neu der Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen, so wie es bereits im BZR richtig verankert ist.
- Entlang der Rotseeufer und der Ronufer am Ausfluss werden neu **Gewässerräume** ausgeschieden, die die kantonale Schutzverordnung überlagern; der Gewässerraum für den eingedolten Bach auf den GS Nr. 250 und 2632, Halte, wird neu als temporärer Gewässerraum bezeichnet, der bei allfälliger Verlegung mit Wasserbauprojekt entfällt.: => die Anpassungen des Gewässerraums werden für die 2. Auflage

nur im Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt und werden nach Abschluss des Verfahrens wieder in den Gesamtzonenplan integriert.

4.6 Laufende Planungen

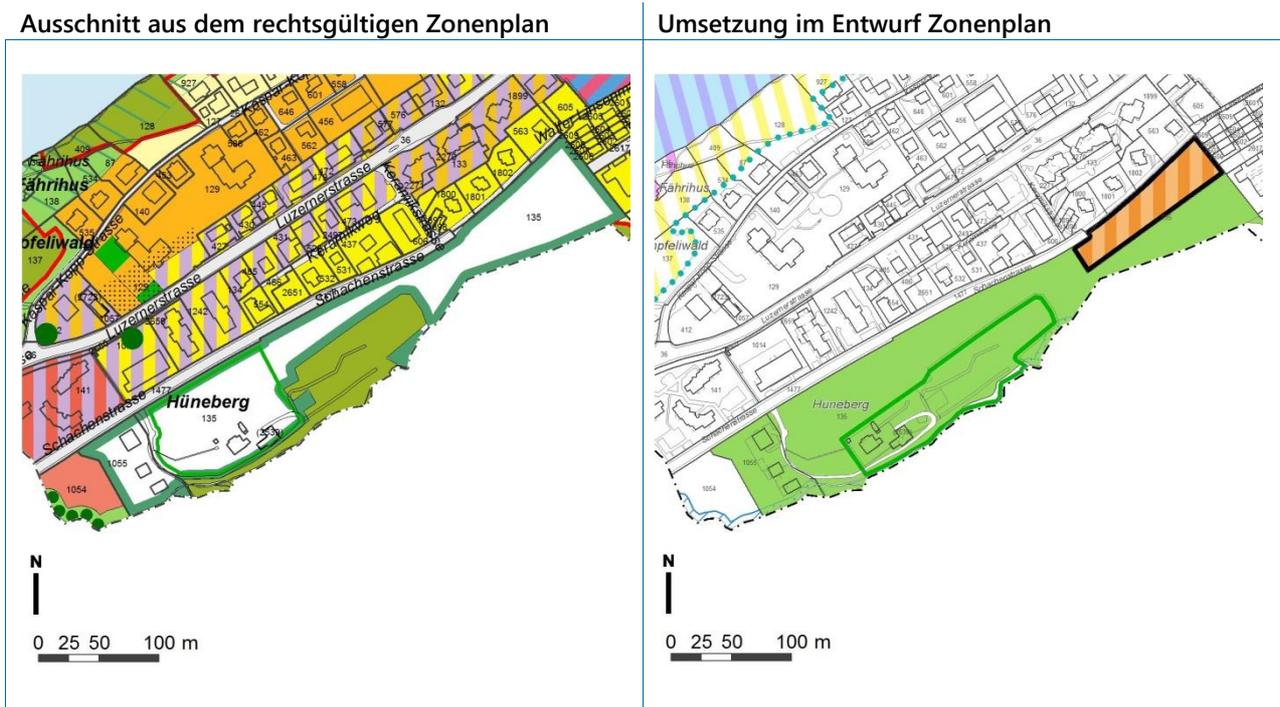
Folgende Planungen laufen in separaten Verfahren parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung und wurden in dieser im Sinne der Planbeständigkeit berücksichtigt:

- Teilzonenplanänderung Deponiezone Stuben (in Genehmigung)
- Teilzonenplanänderung Sagenmatt (genehmigt)

4.7 Einzonungen

Alle Flächenangaben sind in der Regel auf 10 m² genau gerundet, Ausnahmen bilden kleinere Flächen. Die exakten Flächenangaben finden sich in der Beilage im LUBAT.

4.7.1 Hünenberg (Genehmigung mit separatem Entscheid, noch nicht in Kraft)



Ein Teil der Parzelle Nr. 135 wird von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone Hünenberg mit Gestaltungsplanpflicht und speziellen Zonenbestimmungen eingezont. Grundlage für die Fläche der Wohnzone, für die Festlegung der ÜZ, der talseitigen Fassadenhöhen sowie weitere Bestimmungen dient die Bebauungsstudie vom 23. Dezember 2015 des Grundeigentümers. Die Fläche der Wohnzone ist auf ein Minimum reduziert, entsprechend ist die Überbauungsziffer höher als der Durchschnitt.

Der restliche Teil des Grundstückes Nr. 135 ist der Grünzone zugeteilt. Damit wird verhindert, dass allenfalls eine landwirtschaftliche Baute auf dem Grundstück erstellt werden kann, welche das schützenswerte Kulturobjekt Schlössli beeinträchtigen würde.

Um das Schlössli und das Boskett (Waldpark) ist eine Schutzzone Kulturdenkmäler gelegt. Damit soll der Erhalt dieses Ensembles sichergestellt werden. Für den Wald auf der Südseite der Parzelle zwischen der Zufahrtsstrasse und der Gemeindegrenze wird das Waldentlassungsverfahren durchgeführt. Dies entspricht auch dem hängigen Rodungs- und Waldentlassungsgesuch aus dem Jahre 2008. Die weitere Bearbeitung des Rodungsgesuches wird mit dem vorliegenden Zonenplanänderungsverfahren koordiniert.

Ebenfalls ist der heute in der Landwirtschaftszone befindliche Teil des Grundstückes Nr. 1055 der Grünzone zugeordnet. Mit einer speziellen Bestimmung im Art. 26 BZR ist der Erhalt der heute bestehenden Hauptbauten gesichert, Ersatzneubauten sind möglich, sie sollen sich massvoll in die Umgebung des Schlössli einfügen. Für zusätzliche ortsverträgliche An- und Kleinbauten kann die Gemeinde Ausnahmen gestatten.

Siehe auch Umzonung Hünenberg unter Kapitel 4.8.6 auf Seite 67.

Erhalt des Kulturlandes gemäss Art. 39a PBG

Beim Grundstück Nr. 135 (Hünenberg) war zu prüfen, ob es sich bei den einzu- zonenden Flächen und Fruchtfolgeflächen handelt. Die Bodenkartierung für das Grundstück wurde am 9. Dezember 2016 durchgeführt. Dabei wurde die gesamte Parzelle kartiert.

Auf dem Grundstück 135 befinden sich Böden mit FFF-Qualität im Umfang von 0.3 ha. Diese Fläche ist im Rahmen der Gesamtrevision zu sichern bzw. zu kompensieren.

Den Erhalt des Kulturlandes schreibt auch § 39a des PBG vor. Die Bestimmungen wurden als Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Luzerner Kulturlandschaft» in das Gesetz eingefügt. In der Volksabstimmung vom 29. November 2020 stimmten 50.4% der Stimmberechtigten der Vorlage zu. Die Bestimmungen sollen den Verlust von Kulturland durch das Siedlungswachstum eindämmen. In Abs. 3 ist folglich geregelt, wann Kulturland der Bauzone zugewiesen darf.

Kantonaler Richtplan und RPG (§39a, Abs. 3 lit.a)

Einzonungen von Kulturland in die Bauzone müssen gemäss PBG den bundesrechtlichen Vorgaben (RPG) sowie dem kantonalen Richtplan entsprechen. Die Flächen sind vom Siedlungsgebiet umgeben, weshalb deren bauliche Nutzung der Innenentwicklung gemäss RPG entspricht. Denn mit der Einzonung entsteht kein Siedlungswachstum in die Fläche. Die fraglichen Flächen liegen weiter innerhalb des im kantonalen Richtplan ausgeschiedenen Siedlungsgebietes womit die Einzonung auch richtplankonform ist. Detailliertere Ausführungen zur Übereinstimmung der vorliegenden Teilzonenplanänderung mit dem Richtplan finden sich unter den Punkten S1-6 und S1-7 des Richtplantexts.

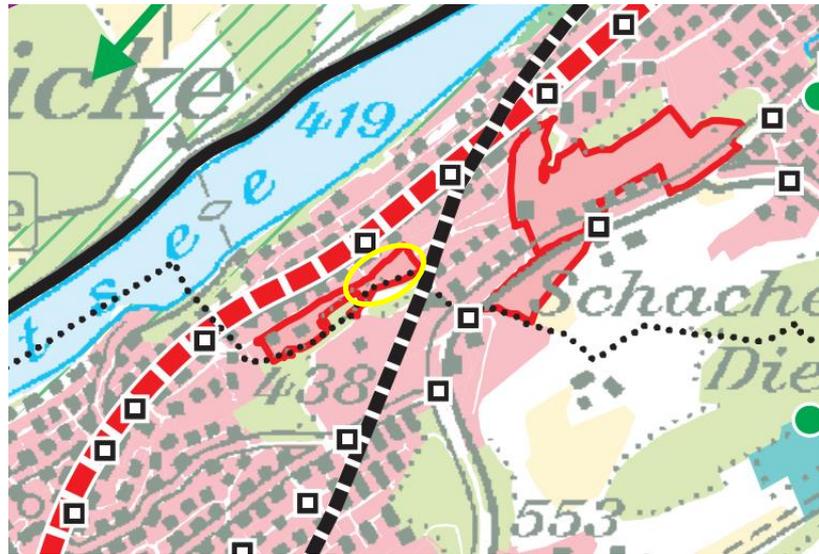


Abb. Ausschnitt des kant. Richtplans: Das Gebiet (gelb umkreist) liegt innerhalb des Siedlungsgebietes (rosa).

Bodennutzung (§39a, Abs. 3, lit. b)

Die durch Wohnnutzung beanspruchte Fläche betrifft zwei Bautiefen oberhalb des Walter-Linsenmaierwegs. Der südlichste Streifen ist wegen des Waldabstandes nicht bebaubar und wird daher der Grünzone zugeteilt. Die beanspruchte Fläche wird also auf das Minimum beschränkt und mit der vorgesehenen Überbauungsziffer von 0.33 (Art. 7 BZR) und einer zulässigen Gebäudehöhe von 15 m (Art. 15, Abs. 1 BZR) künftig sehr stark und effizient ausgenutzt. Aufgrund der Lage sind zudem keine zusätzlichen Erschliessungsstrassen notwendig. Da das Grundstück hinsichtlich Landwirtschaftsflächen isoliert ist (Umgebung Wald und Siedlungsgebiet), wird auch kein Landwirtschaftsland zerschnitten. Bei der Einzonung handelt es sich um eine Arrondierung der Bauzone.

Varianten und Alternativen (§39c, Abs. 3 lit. c):

Als Alternativen kommen nur sehr wenige Standorte innerhalb der Gemeinde Ebikon in Frage. Dies, da das Siedlungsgebiet grösstenteils bereits die Siedlungsbegrenzungslinien aus dem Regionalen Teilrichtplan Siedlungsbegrenzung 2030 erreicht hat. Wird weiterhin davon ausgegangen, dass die Alternativstandorte gleichwertig gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein sollten, sprich in der ÖV-Güteklasse A liegen sollten, so kommt einzig das Grundstück Nr. 119, zwischen der Obfalkenstrasse und dem Sigitöbeli, in Frage. Beide Grundstücke liegen gemäss noch geltendem, alten Zonenplan im übrigen Gebiet B, welches bei ausgewiesenem Bedarf langfristig in die Bauzone erweitert werden kann (Art. 19, Bau- und Zonenreglement vom 14. Februar 1995, Stand 11. Januar 2022). Gemäss kantonaler Kartierung der Böden in Fruchtfolgeflächen-Qualität weist auch das Grundstück Nr. 119 Fruchtfolgeflächen (welche zu 100% anrechenbar sind) auf, wenn auch nicht in Gänze. Im Gegensatz zum Grundstück Nr. 135 wird das Grundstück Nr. 119 jedoch noch landwirtschaftlich bewirtschaftet. Es besteht zudem eine Verbindung zum ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Grundstück Nr. 379. Eine (teilweise) Überbauung des Grundstücks Nr. 119 würde die

landwirtschaftliche Nutzung aus heutiger Sicht somit stärker tangieren als beim Grundstück Nr. 135, welches auch hinsichtlich einer potenziellen landwirtschaftlichen Nutzung stärker isoliert ist (Umgebung Wald und Siedlungsgebiet). Des Weiteren weist das Grundstück Nr. 119 zum Teil schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope), gemäss Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung auf. Die schutzwürdigen Interessen überwiegen somit auf dem Grundstück Nr. 119.

In der Erarbeitung der Zonenplanrevision wurden unterschiedliche Varianten der einzuzonenden Fläche geprüft. Es wurde darauf geachtet, die einzuzonende Fläche möglichst klein zu halten und die im ICOMOS erwähnte Aussicht auf alle Seiten von der instand zusetzenden Parkanlage des Schlosschens Hünenberg zu erhalten.

Verdichtung (§39a, Abs. 3, lit. d)

Mit Blick auf die steigende Bevölkerungszahl ist eine umfassende Innenverdichtung an zentralen Lagen zwingend. Mit genannten Zonenbestimmungen ist eine solche möglich und erwünscht. Zudem sind die eingezonten Flächen mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. So kann eine qualitativ hohe und ökologische wertvolle sowie verkehrsreduzierte Überbauung sichergestellt werden, die sich optimal in die Umgebung einfügt.

Interessenabwägung (§39a, Abs. 3, lit. e)

Gemäss dieser Bestimmung muss dem Erhalt des Kulturlandes hohes Gewicht beigemessen werden (zum Umgang mit den FFF siehe oben). Aufgrund der Ausführungen zu lit. a bis d ist an dieser Lage eine Überbauung mit einer hohen Nutzungsdichte raumplanerisch sinnvoll (kein Siedlungswachstum in die Flächen und dadurch Möglichkeit des Erhalts von Kulturland an anderer Stelle). Zudem ist das Gebiet aufgrund der Topografie und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes nur bedingt für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Die Beanspruchung der FFF ist darüber hinaus im übergeordneten Interesse gemäss kantonalem Richtplan (vgl. oben), der ein konzentriertes Siedlungswachstum entlang der sogenannten Hauptentwicklungsachsen («Y-Achse») vorsieht. Aufgrund der zentralen Lage Ebikons auf der Hauptentwicklungsachse Luzern-Zug-Zürich im Rontal ist der Bedarf für Einzonungen an dieser Lage grundsätzlich gegeben.

Die Schaffung von Wohnraum an zentraler Lage im urbanen Gebiet ist im Interesse sowohl der Gemeinde Ebikon als auch der gesamten Stadtregion Luzern als wirtschaftliches Zentrum des Kantons, wo in den kommenden Jahren hunderte neue Arbeitsplätze entstehen sollen. Diese Menschen brauchen Wohnraum.

Funktionalräumlich ist das Gebiet eindeutig der Zentrumsstadt Luzern zuzuordnen und wird nur durch die administrative Gemeindegrenze, nicht aber räumlich von dieser getrennt. Mit dem ÖV ist das Gebiet überdies sehr gut erschlossen (siehe Abbildung). Die Bushaltestelle St. Klemens befindet sich in einer Distanz von lediglich 130 m (2 Minuten zu Fuss). Das Stadtzentrum/Bahnhof Luzern ist in rund 11 Minuten per Bus erreichbar. Mit dem Velo/E-Bike sind es rund 2.4 km, was nur unwesentlich mehr ist als die Distanz Luzern Bahnhof – Allmend. Versorgungsangebote (Supermarkt, Restaurants, Bäckerei, Arztpraxen etc.) sind in wenigen Minuten (autofrei) erreichbar.



Abb: ÖV-Güteklasse im Gebiet Hünenberg: Die einzuzonende Fläche (gelb umrandet) befindet sich innerhalb der höchsten Angebotsstufe 5.

Erhalt des Schlössli Hünenberg

Das Schlössli Hünenberg und das Boskett (Waldpark) ist ein wesentliches Kulturgut der Gemeinde wie auch der Region Luzern. Es ist in Privatbesitz. Der wirtschaftliche Ertrag aus der Einzonung Hünenberg hilft mit, dieses zu erhalten.

4.7.2 Under Äbrüti

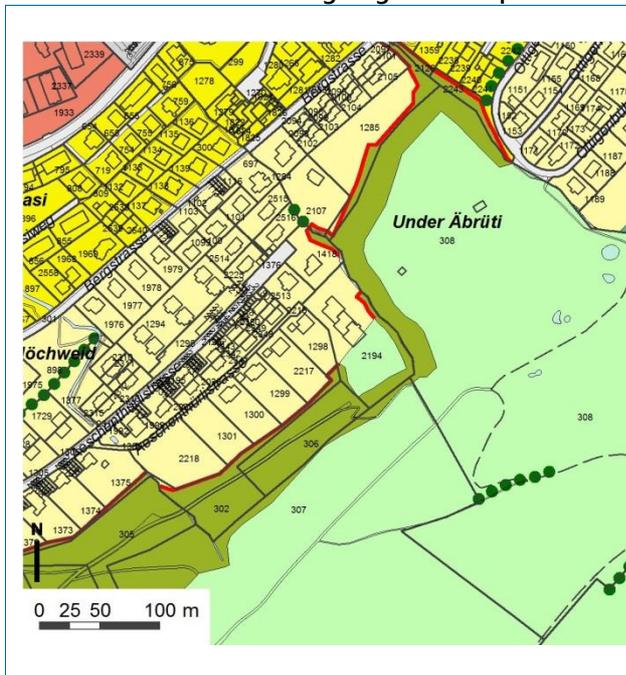
Bei dieser Einzonung handelt es sich um eine Korrektur der Zonengrenze. Ein Teil des Gebäudes ragt in die Landwirtschaftszone hinein. Aus diesem Grund wird dieser Teil des Gebäudes und zusätzlich 5.0 m ab der Fassade in die W-B eingezont.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Entwurf des Zonenplanes mit der Änderung auf der Parz. Nr. 2194.

Gleichzeitig wird im Sinne der Bereinigung des Zonenplans die heutige Landwirtschaftszone in eine Grünzone eingezont und der Wald mit einer Waldfeststellung gesichert.

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan



Umsetzung im Entwurf Zonenplan



Erhalt des Kulturlandes gemäss Art. 39a PBG:

Bei dieser Einzonung handelt es sich nicht direkt um eine neue Beanspruchung von Landwirtschaftsland, sondern um eine Korrektur des Zonenplans an die realen und bereits bestehenden Gegebenheiten. Es handelt sich um eine rechtmässig erstellte Baute, welche für eine landwirtschaftliche Nutzung, wie es gemäss rechts gültigem Zonenplan von 1995 vorgesehen war, zurückgebaut werden müsste. Die Einzonung der restlichen Flächen des betroffenen Grundstücks in eine Grünzone gibt insofern Sinn, da die Flächen besser den Zielen einer Grünzone zugeordnet werden können als deren einer landwirtschaftlichen Nutzung. Das Grundstück ist von den umliegenden Landwirtschaftszonen durch den vorhandenen Wald abgeschnitten und schlecht zugänglich.

Interessenabwägung (§39a, Abs. 3, lit. e):

Für das betroffene Gebäude gilt eine Bestandesgarantie. Ein Rückbau des Gebäudes wäre unverhältnismässig und würde das Eigentum stark einschränken. Das Interesse am Schutz des Eigentums mit einer Anpassung der Zonengrenze kann höher eingestuft werden als der Erhalt einer isolierten Kleinfläche des Kulturlandes.

4.7.3 Teilparz. Nr. 379

Bei der früheren Abparzellierung von der Stammliegenschaft 379 ist der Grundeigentümer davon ausgegangen, dass die Grenzmarkierung der Parzelle 2491, wie auf dem Geoplan mit gestrichelter Linie gezeichnet, gesetzt wird. Die ganze Gartengestaltung und Nutzung für die Parz. Nr. 2491 wurde immer entsprechend dieser Grenze ausgeführt.

Wieso die Grenze nicht wie vorgesehen vermessen wurde, ist heute nicht mehr nachvollziehbar. Auf Grund der gegen Süden gerichteten Lage ist nicht anzunehmen, dass mit einem minimalen Garten von nur 4 Metern und einer abfallenden Böschung geplant wurde.

Der Grundeigentümer hat in Rücksprache mit Herrn Dr. Franz Mattmann und Herrn Stephan Schneider von der Dienststelle lawa eine Anpassung vorgeschlagen, wie auf dem Mutationsvorschlag eingefärbt (siehe nachfolgende Karte). Von den ausgewiesenen ca. 156 m² befinden sich gemäss der Dienststelle lawa bereits 60 m² in der Bauzone. Die restliche Fläche aus der bestehenden Landwirtschaftszone sind daher der Bauzone und der Parz. 2491 zuzuweisen.

Es wird eine Einzonung von der UeG-B in die Wohnzone B (W-B) vorgenommen (siehe Karte zum Änderungsplan in diesem Kapitel).

Erhalt des Kulturlandes gemäss Art. 39a PBG:

Bei dieser Einzonung handelt es sich nicht direkt um eine neue Beanspruchung von Landwirtschaftsland, sondern um eine Korrektur des Zonenplans an die realen und bereits bestehenden Gegebenheiten. Es handelt sich um eine rechtmässig erstellte Anlage, welche für eine landwirtschaftliche Nutzung, zurückgebaut werden müsste.

Interessenabwägung (§39a, Abs. 3, lit. e):

Für das betroffene Gebäude gilt eine Bestandesgarantie. Ein Rückbau der Anlage wäre unverhältnismässig und würde das Eigentum stark einschränken. Das Interesse am Schutz des Eigentums mit einer Anpassung der Zonengrenze kann höher eingestuft werden als der Erhalt des Kulturlandes.



Abbildung: Kartenausschnitt aus dem Geoportal bei der Parz. Nr. 379 / 2491 mit Mutationsvorschlag



Abbildung: Ausschnitt aus dem Entwurf des Zonenplanes mit der Änderung auf der Parz. Nr. 379 (Einzonung von UeG-B in die Wohnzone B).

- 4.7.4 Parz. Nr. 2304 Herreweg ([genehmigt, noch nicht in Kraft](#))
 Im Gebiet Herreweg wird gegenüber dem Wald die heutige UeG-B in die Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht eingezont. Die Einzonung der Fläche in die Wohnzone B entspricht der angrenzenden Zonierung, die nordöstlich und südwestlich ebenfalls der Wohnzone B zugewiesen ist, sowie der neuen Wohnzone Wydenhof, die nördlich an die Parzelle Nr. 2304 grenzt. Mit der überlagerten Gestaltungsplanpflicht kann sichergestellt werden, dass eine qualitätsvolle Bebauung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen realisiert wird.

Da es sich bei der Wohnzone B um eine Bauzone handelt, muss entlang des Waldes der statische Waldrand festgelegt werden.

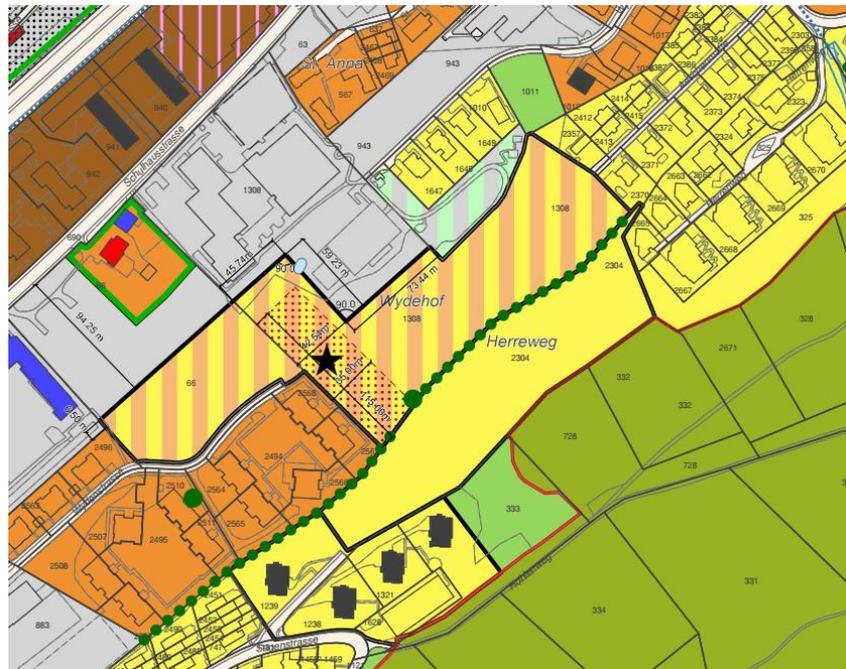


Abbildung: Ausschnitt aus dem Entwurf des Zonenplanes mit der Änderung auf der Parz. Nr. 2304 von der UeG-B in die Wohnzone B (Herreweg)

Gemäss Beurteilung Fruchtfolgeflächen durch die inNET Monitoring AG enthält die Parzelle Nr. 2304 keine Flächen, welche die Kriterien für Fruchtfolgeflächen erfüllen. Dem Gutachten ist folgende Einschätzung zu entnehmen: «Die Parzelle liegt an einem steilen Hang mit einer Neigung von über 20 %. Die Teilflächen, welche eine Neigung zwischen 20 und 25 % aufweisen, sind zu klein, um als Fruchtfolgeflächen klassifiziert zu werden (< 25a). Da die Kriterien bezüglich Hangneigung für eine Fruchtfolgefläche nicht erfüllt waren, wurde auf eine Kartierung verzichtet.

Im Auftrag der Gemeinde Ebikon wurde durch die Firma Emch + Berger WSB AG ein Erschliessungsrichtplan für das Gebiet «Herreweg» ausgearbeitet. Dieser liegt den Unterlagen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Ebikon bei.

Erhalt des Kulturlandes gemäss Art. 39a PBG

Kantonaler Richtplan und RPG (§39a, Abs. 3, lit. a):

Einzonungen von Kulturland in die Bauzone müssen gemäss PBG den bundesrechtlichen Vorgaben (RPG) sowie dem kantonalen Richtplan entsprechen. Die Flächen sind vom Siedlungsgebiet umgeben, weshalb deren bauliche Nutzung der Innenentwicklung gemäss RPG entspricht. Denn mit der Einzonung entsteht kein Siedlungswachstum in die Fläche. Die fraglichen Flächen liegen weiter innerhalb des im kantonalen Richtplan ausgeschiedenen Siedlungsgebietes womit die Einzonung auch richtplankonform ist. Detailliertere Ausführungen zur Übereinstimmung der vorliegenden Teilzonenplanänderung mit dem Richtplan finden sich unter den Punkten S1-6 und S1-7 des Richtplantexts.

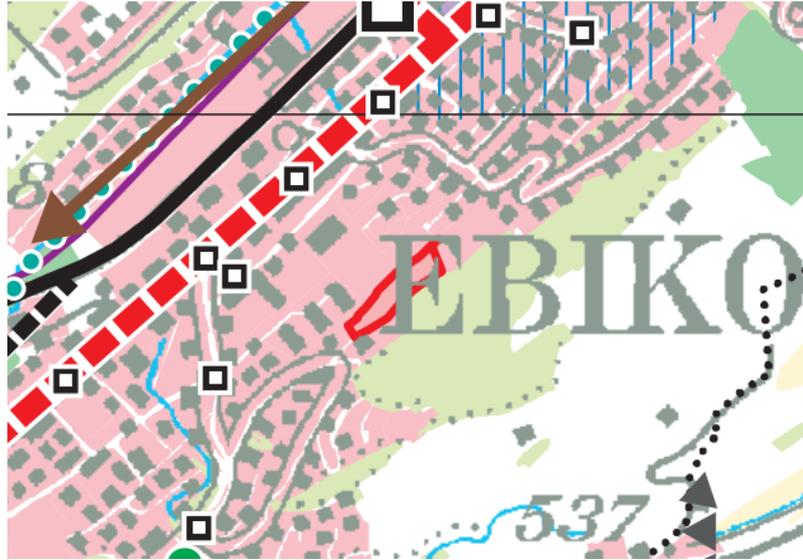


Abbildung: Ausschnitt des kantonalen Richtplans. Das Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes (rosa) und ist als «Bauzone / Reservezone» klassiert (rote Umrandung).

Bodennutzung (§39a, Abs. 3, lit. b und c):

Die durch Wohnnutzung beanspruchte Fläche betrifft eine Bautiefe südlich der Erschliessungsachse, wie Sie gemäss dem Erschliessungsrichtplan aufgeführt ist. Die beanspruchte Fläche wird in eine Wohnzone B einzozent und kann sich so angemessen in die Umliegenden Gebiete eingliedern. Mit einer Überbauungsziffer von 0.25 und einer zulässigen Gebäudehöhe von 10.5m passt sich die Ausnützung an die umliegenden Gebiete an. Da das Grundstück hinsichtlich landwirtschaftlicher Fläche isoliert ist (Umgebung Wald und Siedlungsgebiet), wird auch kein Landwirtschaftsland zerschnitten. Bei der Einzonung handelt es sich um eine Arrondierung der Bauzone.

Verdichtung (§39a, Abs. 3, lit d):

Mit Blick auf die steigende Bevölkerungszahl ist eine umfassende Innenverdichtung an zentralen Lagen zwingend. Mit genannten Zonenbestimmungen ist eine solche möglich und erwünscht. Mit der Einzonung kann ein besser sichtbarer Siedlungsrand entstehen. Die Siedlung im Zentrumsbereich wird dichter und gegen den Siedlungsrand hin geschlossen.

Interessenabwägung (§39, Abs. 3, lit. e):

Gemäss dieser Bestimmung muss dem Erhalt des Kulturlandes hohes Gewicht beigemessen werden. Aufgrund der Ausführungen zu lit. a bis d ist an dieser Lage eine Überbauung raumplanerisch sinnvoll (kein Siedlungswachstum in die Flächen und Schliessung des Siedlungsrandes). Zudem ist das Gebiet aufgrund der Topografie und der Lage innerhalb des Siedlungsgebiets nur bedingt für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Die Beanspruchung des Kulturlandes ist darüber hinaus im übergeordneten Interesse gemäss kantonalem Richtplan (vgl. oben), der ein konzentriertes Siedlungswachstum entlang der sogenannten Hauptentwicklungsachsen («Y-Achse») vorsieht. Aufgrund der zentralen Lage Ebikons auf der Hauptentwicklungsachse Luzern-Zug-Zürich im Rontal ist der Bedarf für Einzonungen an dieser Lage grundsätzlich gegeben. Die Schaffung von Wohnraum an zentraler Lage im urbanen Gebiet ist im Interesse sowohl der

Gemeinde Ebikon als auch der gesamten Stadtregion Luzern als wirtschaftliches Zentrum des Kantons, welche in den kommenden Jahren ein weiteres Wachstum an Arbeitsplätzen und Einwohnenden erfahren soll.

Das Gebiet liegt sehr zentral in Ebikon (Einkaufsmöglichkeiten, historisches Zentrum, Bahnhof). Die nächste Bushaltestelle Ladengasse, von der aus man in die Richtungen Luzern und Root kommt, befindet sich in einer Distanz von ungefähr 700 m (11 Minuten zu Fuss). Der Bahnhof mit Verbindungen nach Luzern wie auch Zug und Zürich, befindet sich in einer Distanz von ungefähr 750 m (12 Minuten zu Fuss). Versorgungsangebote (Supermarkt, Restaurants, Bäckerei, Arztpraxen, etc.) befinden sich in ähnlicher Distanz und sind somit gut erreichbar.

4.7.5 Sonderbauzone Oberschachen (So-Ob)

Der Perimeter der Ein- und Umzonung Oberschachen liegt am westlichen Rand der Landschaftskammer, welche vom Hombrig herkommend in die Siedlung hineinfliesst. Sie umfasst neben Streuobstwiesen den Rumpeldingerbach, welcher durchs Sigistöbeli fliesst sowie die bewaldeten Flächen Schachewäldli und Müleggwäldli. Die parallel zur Strasse stehende Siedlungsstruktur im Schweizerheim sowie die historisch gewachsene Baumschule Dové werden beidseitig von der Landschaftszunge umflossen.

Ausgangslage

Im Bereich des Knoten Adligenswilerstrasse und Oberschachenstrasse befindet sich ein Teil des Grundstückes Nr. 119 in der rechtskräftigen Wohnzone W-2 (nach Ortsplanungsrevision Wohnzone W-B). Innerhalb der Bauzone liegt das Bauernhaus GV-Nr. 82, Oberschachenstrasse 2 stirnseitig zur Adligenswilerstrasse. Dieses ist im Bauinventar mit folgender Würdigung als erhaltenswert eingestuft: *„Im äusseren Erscheinungsbild weitgehend ursprünglich erhaltenes Bauernhaus mit für die Bauzeit charakteristischen Gestaltungselementen. Ausgezeichneter Vertreter des Übergangs vom barocken Luzerner Bauernhaus zum klassizistisch geprägten Haus.“*

Das Bauernhaus mit Baujahr 1811 mit davor liegendem Bauerngarten ist sanierungsbedürftig.

Nördlich vom Wohnhaus GV-Nr. 82 befindet sich in einem Abstand von ca. 75.0 m die zur landwirtschaftlichen Liegenschaft gehörende Scheune GV-Nr. 82a sowie ein Ökonomiegebäude, welche im Inventar nicht aufgeführt sind.

Die gesamte Parzelle GB Nr. 119 ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Ebikon. Im rechtsgültigen Zonenplan liegt die Parzelle unterteilt in der 2-geschossigen respektive 3-geschossigen Wohnzone sowie im übrigen Gebiet B (Reservezone). Der landwirtschaftliche Betrieb ist heute nicht mehr aktiv. Die Gemeinde Ebikon als Grundeigentümerin prüft daher Möglichkeiten, wie das Areal und die bestehenden Gebäude künftig genutzt werden können. Die Absicht der Zonenplanänderung ist es, eine orts- und landschaftsverträgliche Bebauung zu ermöglichen, welche den heutigen Charakter des landwirtschaftlichen Hofes erhält und weiterentwickelt.

Entwicklungsabsicht Gemeinde Ebikon

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 31. August 2017 wurde für das Objekt an der Oberschachenstrasse 2 (Teilparzelle Nr. 119) die Strategie «Abgabe im Baurecht» beschlossen. Da die alleinige Abgabe des Bauernhauses mit Auflage des Erhalts

aus wirtschaftlichen Gründen für einen Baurechtsnehmer kaum interessant sein dürfte, hat die Gemeinde Ebikon eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche eine qualitätsvolle Ergänzung der heutigen Bebauung aufzeigen soll. Diese wurde im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung hinsichtlich der künftigen Abgabe im Baurecht geprüft und validiert. Mit der Rendite der zusätzlichen Neubauten soll die fachgerechte Sanierung des bestehenden, erhaltenswerten Bauernhauses refinanziert werden.

Künftige Zonierung

Um das Wohnhaus erhalten zu können, wird die heutige Bauzone arrondiert und um rund 1'010 m² erweitert. Dadurch können im Bereich der Scheune Neubauten erstellt werden, mit deren Ertrag die Sanierung des Bauernhauses finanziert werden kann. Die Grundlage für die neue Zonierung bildet das Ergebnis der Machbarkeitsstudie, welche die Gemeinde Ebikon in Auftrag gegeben hat. Folgende Qualitätsmerkmale für die Bebauung des Gebiets dienen als Basis:

- Schaffung eines (künftig allenfalls inneren) Siedlungsrandes
- Erhalt Bezug Bauernhaus – Scheune
- Stimmige Weiterentwicklung der Bauten unter Respektierung der Hofstruktur
- Erhalt von Volumen und Erscheinungsbild der Scheune
- Rücksicht auf den bestehenden Baumbestand
- Erhalt des Fussweges und der Hofzufahrt
- Naturnahe, offene Gestaltung der Umgebungsflächen

Das Bauernhaus GV-Nr. 82 und die Scheune GV-Nr. 82a bilden eine ortsbildprägende Einheit. Diese Situation ist bei der neuen Zonierung und den Zonenbestimmungen zu beachten und zu erhalten.



Abb.: Modellfotos aus der Bebauungsstudie Oberschachen (Murer André Architektur, Luzern)

Die Fläche innerhalb der Oberschachenstrasse und dem Fussweg (inkl. Fussweg) soll künftig der Bauzone zugewiesen werden. Im Sinne einer Kompensation

erfolgt beim Bauernhaus GV-Nr. 82 auf der Nordostseite bis auf den erforderlichen Grenzabstand eine Auszonung in die Landwirtschaftszone. Ebenfalls ausgezont wird die der Bauzone angehörenden unbebauten Flächen auf dem Grundstück Nr. 119 entlang der Schachenweidstrasse (ohne Treppenweg). Diese Flächen werden entsprechend reduziert und gelten als Kompensation für die Neueinzonungen bei der Scheune GV-Nr. 82a. Der bestehende Treppenweg bleibt in der Wohnzone W-2 (neues BZR Wohnzone W-B).

Um die bauliche und landschaftlich prägende Einheit des Bauernhauses und der Scheune zu bewahren, soll das bestehende Volumen der Scheune ebenfalls erhalten bleiben. Da das bestehende Volumen der Scheune nicht der rechtsgültigen Wohnzone W-2 sowie der künftigen Wohnzone W-B entspricht, wird für den Perimeter eine geeignete Sondernutzungszone geschaffen werden. Für den Erhalt der Scheune ist die Nutzung entsprechend festzulegen, denkbar wären eine landwirtschaftliche Nutzung oder Gartenbau, Nutzung durch stilles Gewerbe oder auch eine Wohnnutzung.

Zu den landschaftlich prägenden Einheiten zählt auch der vorhandene Baumbestand. Dieser ist zu erhalten und wird mit entsprechenden Vorschriften im BZR gesichert. Die heute offenen und landschaftsprägenden Flächen um das Bauernhaus und die Scheune sollen ebenfalls erhalten werden. Die Erläuterungen zur BZR-Formulierung finden sich unter Kapitel 5.7.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird eine Fläche von rund 3'231 m² von der Landwirtschaftszone in die neue Sonderbauzone Oberschachen eingezont. Gleichzeitig wird eine Fläche von 2'221 m² aus der rechtsgültigen 2-geschossigen Wohnzone für verdichtete Bauweise (W2d) respektive der 2-geschossigen Wohnzone ausgezont und der Landwirtschaftszone zugeführt.

Die bis anhin in der Wohnzonen W2d und W2 liegenden Fläche von 2'290 m² wird in die neue Sonderbauzone Oberschachen umgezont.

Die neue Sonderbauzone Oberschachen umfasst die Fläche, welche gemäss Volumenstudie für eine behutsame Ergänzung des landwirtschaftlichen Ensembles benötigt wird. Die Rückzonung von dazu nicht benötigten Flächen sowie auch die häusliche Flächenausscheidung für die Neuzonierung entsprechen der Absicht einer später folgenden Einzonung des Gebiets Schachen / Oberschachen / Sagihof. Mit der Ergänzung des landwirtschaftlichen Ensembles wird weder ein Präjudiz für eine spätere Entwicklung geschaffen noch wird die bestehende Bebauung in der gleichen Ausprägung weitergeführt.

Erhalt des Kulturlandes gemäss Art. 39a PBG

Kantonaler Richtplan und RPG (§39a, Abs. 3, lit. a):

Einzonungen von Kulturland in die Bauzone müssen gemäss PBG den bundesrechtlichen Vorgaben (RPG) sowie dem kantonalen Richtplan entsprechen. Es handelt sich um eine verhältnismässig kleine Fläche, die betroffen ist. Da die neue Zonierung ausschliesslich eine Bebauung zwischen den Gebäuden des Hofes und der bestehenden Bauzone zulässt, entsteht kein Siedlungswachstum in die

Fläche. Die Flächen liegen innerhalb des im kantonalen Richtplan ausgeschiedenen Siedlungsgebietes womit die Einzonung richtplankonform ist.



Abbildung: Ausschnitt des kantonalen Richtplans. Das Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes (rosa) und ist als «Bauzone / Reservezone» klassiert (rote Umrandung).

Bodennutzung (§39a, Abs. 3, lit. b und c):

Da es sich bei dem Bauernhaus um ein inventarisiertes Gebäude handelt, sind die Neubauten, welche der Refinanzierung der Sanierung dienen, qualitativ in den Bestand zu integrieren. Mit der Machbarkeitsstudie konnte eine Variante erarbeitet werden, die eine grösstmögliche Ausnützung der eingezonten Flächen unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele ermöglicht. Es ist eine Überbauungsziffer von 0.25 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10.5 m vorgesehen.

Zur Kompensation werden zudem einige Flächen in die Landwirtschaftszone ausgezont.

Verdichtung (§39a, Abs. 3, lit d):

Mit der vorgesehenen Entwicklung der Sonderbauzone kann eine qualitätsvolle und standortgerechte Verdichtung stattfinden. Der bestehende Baumbestand ist in der Anzahl und Wirkung zu erhalten und mit der Umsetzung des geplanten Projekts entsteht ein klar erkennbarer Siedlungsrand.

Interessenabwägung (§39, Abs. 3, lit. e):

Gemäss dieser Bestimmung muss dem Erhalt des Kulturlandes hohes Gewicht beigemessen werden. Aufgrund der Ausführungen zu lit. a bis d ist an dieser Lage eine massvolle Überbauung gemäss der Machbarkeitsstudie sinnvoll. Insbesondere der Erhalt und die Sanierung des inventarisierten Bauernhauses, welche dadurch möglich wird, ist hoch zu gewichten. Bei dem verlorenen Kulturland handelt es sich um sehr kleine und zerstückelte Flächen, die für eine landwirtschaftliche Nutzung wenig geeignet sind. Durch die teilweise Rückzonung, die zur Kompensation stattfindet, wird der Verlust des Kulturlandes auf ein Minimum beschränkt.



Abb.: Ein- und Umzonung neue Sonderbauzone Oberschachen

4.7.6 Sondernutzungszone, Gärtnerei / Gartenbau (So-GG) im Gebiet Oberschachen (Dové)

Auf der Südseite der Adligenswilerstrasse im Bereich Oberschachen befindet sich auf den Grundstücken Nrn. 383 (2678), 384, 525, 560 (2678) und 781 (2678) die Dové Baumschule. Auf den Grundstücken stehen ein Wohnhaus, ein Schopf, eine Lagerhalle und eine Kleinbaute.

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Ebikon befinden sich die betroffenen Grundstücke in der Landwirtschaftszone. Im kantonalen Richtplan befinden sich die Grundstücke ausserhalb des Siedlungsgebietes. Der Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 des Regionalen Entwicklungsträgers LuzernPlus sieht im Gebiet Oberschachen eine Siedlungsbegrenzungslinie des Typs B vor, die Grundstücke der Familie Dové befinden sich teilweise innerhalb dieser Siedlungsbegrenzungslinie. Gemäss räumlicher Entwicklungsstrategie Ebikon Q+ vom 4. November 2010, Seite 9, Kapitel S6, setzt sich die Gemeinde im Gebiet oberhalb der Adligenswilerstrasse im Bereich der Baumschule / Lamperdingerweg bei ausgewiesenem Bedarf für die Einzonungen von neuem Wohnbauland ein.

Die Familie Dové betreibt bereits seit über 100 Jahren die Baumschule. Im Verlaufe dieser Zeit musste sich die Baumschule immer wieder den veränderten Anforderungen des Marktes anpassen. Zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der langjährigen ortsansässigen Firma am Standort Adligenswilerstrasse soll ein Teil des Areals der Baumschule von der Landwirtschaftszone in eine Sondernutzungszone für eine Baumschule und einen Gartenbaubetrieb umgezont werden.

Anlage im Jahr 1931



Anlage im Jahr 1965 (vor Inkrafttreten der Eidgenössischen Raumplanung)

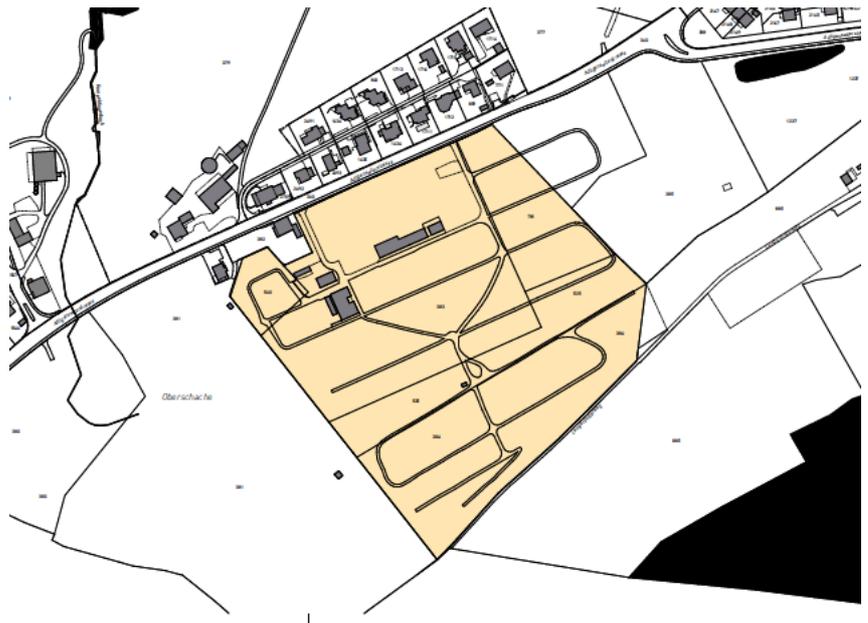


Abb.: Betrachtungsperimeter Sondernutzungszone

Nutzungsbereiche

Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe, die im Markt bestehen wollen, umfassen fünf raumplanerisch relevante Nutzungsbereiche:

- Baumschule: 80 % des Baumschulareals umfasst den Bereich der traditionellen bodenabhängigen Aufzucht von Pflanzen.
- Importierte Pflanzen in Pflanztöpfen (boden-unabhängig) ergänzen das Pflanzenangebot.
- Maschinenpark für Gartenbauarbeiten: Nebst dem Angebot an Pflanzen erwartet die Kundschaft, dass die Pflanzen nicht nur angeboten, sondern auch geliefert, gesetzt und gepflegt werden und dass einfachere Tiefbauarbeiten bei der Gestaltung der Pflanzflächen (bei Gärten, Parks usw.) ausgeführt werden können. Diese Leistungen gelten als «Gartenbauarbeiten».
- Für bestimmte Nutzungen sind Gebäude erforderlich. Für bestehende Gebäude besteht eine Bestandesgarantie, nicht aber für erforderliche Veränderungen bei diesen Nutzungen (Wohnung, Betriebsbüros, Lagerräume für Pflanzen- und Geräte).
- Personalräume: Für das Personal sind die gesetzlich erforderlichen Personal- und Sanitarräume zu schaffen. Die Dienststelle rawi verweigert aber die Schaffung dieser Räumlichkeiten in den bestehenden Gebäuden, weil es sich um eine «unerlaubte Nutzungsänderung» handle.

Differenzierung der Nutzungsbereiche aus planungsrechtlicher Sicht

Gartenbauanlagen befinden sich grundsätzlich ausserhalb der Bauzonen, weil die Anlage von Baumschulen in einer Bauzone finanziell nicht möglich ist und weil eine Gewerbezone für den grossen extensiven Flächenbedarf einer Baumschule weder bestimmt noch sinnvoll ist. Die Gartenbaubetriebe mussten sich in den vergangenen Jahren aber der Leistungsnachfrage anpassen und sich mit Leistungsangeboten erweitern, die der Landwirtschaftszone nicht entsprechen. Zeitgemässe Gärtnerei-/Gartenbaubetriebe weisen Betriebsstrukturen auf, die weder in einer Landwirtschaftszone noch in einer Bauzone gesichert werden können.

Von diesen fünf Nutzungen sind zwei Nutzungen ausserhalb einer Bauzone rechtlich gesichert:

- Baumschule
- Bestehende Nutzungen in den bestehenden Gebäuden
- Ein bestimmter Teil der bodenunabhängigen Pflanzenfläche.

Die übrigen Nutzungen sind in der Landwirtschaftszone nicht bewilligungsfähig; dazu gehören auch die gesetzlich erforderlichen Personalräume.

Gärtnereibetriebe sind über Generationen in der Landschaft gewachsen. Ihre Existenz und die aktuell erforderlichen betrieblichen Entwicklungen sind nur mit einer Sondernutzungszone zu lösen. Mit einer Gestaltungsplanpflicht können auch alle raumplanerisch relevanten Anforderungen geregelt werden.

Die Sondernutzungszone ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Dabei bleiben insbesondere die grossflächigen Baumschul-Anlagen der bodenabhängigen Pflanzungen ausgeklammert.



Abb.: Oberschachen: Perimeter neue Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau

Nutzungssektoren

Die Zone umfasst Nutzungssektoren, die im Rahmen eines Gestaltungsplans wie folgt differenziert werden sollen (Hinweis: Im Rahmen der Überarbeitung des Projektes konnte der Flächenbedarf reduziert werden, so dass keine Fruchtfolgefläche mehr beansprucht wird, entsprechend fällt die Einzonung kleiner aus als im ursprünglichen Projekt):

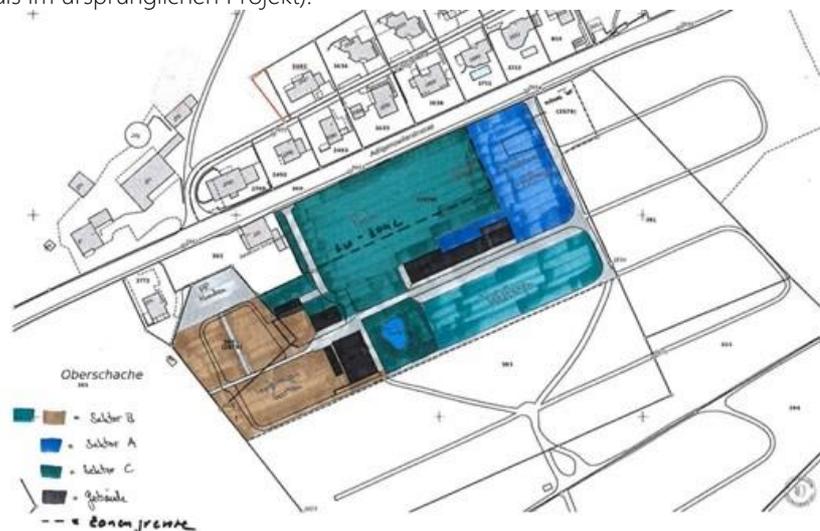


Abb.: Nutzungssektoren zur Differenzierung im Gestaltungsplan

Sektor A: Unbebaute Lagerflächen für diverse Materialien (wie Erden, Steine und dergleichen)

Auf den unbebauten Freiflächen (Sektor A) werden unter anderem diverse Materialien, welche für den Betrieb der Baumschule notwendig sind, gelagert. Die

Materialien werden getrennt in offenen Boxen gelagert, wo sie schnell und einfach mit entsprechenden Maschinen aufgeladen oder gekippt werden können. Neu angelieferte oder ausgelieferte Pflanzen und Bäume müssen schnell und einfach ent- oder verladen werden. Sei es auf kleinere Lieferwagen oder grosse Sattelschlepper. Dazu braucht es einen ausreichenden Platz, um mit grossen Maschinen eine sichere Ent- oder Verladung gewährleisten zu können. Im Weiteren werden im Sektor A mobile Entsorgungsmulden stehen, welche stetig ausgewechselt werden, sobald diese voll sind. Durch die in der Baumschule angefallenen Abfälle, wie z.B. Einweg-Pflanzenpaletten, kaputte Pflanzen oder Verpackungsmaterial, sind die Mulden notwendig.

Einfahrtstor beim Sektor A

Die Zäune und Tore zur Adligenswilerstrasse müssen erneuert und repariert werden. Bei dieser Gelegenheit wird das bestehende Einfahrtstor zur Adligenswilerstrasse (beim Sektor A) aus Sicherheitsgründen um ca. 5-6m zurückversetzt. Im jetzigen Zustand müssen Fahrzeuge auf der Adligenswilerstrasse stehen bleiben, bis sich das Tor öffnet.

Sektor B: Unbebaute Freiflächen für bodenunabhängige Pflanzenausstellungen

Die als Sektor B gekennzeichneten Flächen dienen zur Schaustellung und als Verkaufsfläche von Topf- und Containerpflanzen. Je nach Grösse und Statur der Pflanzen müssen diese an gespannten Drahtseilen gegen Wind und Wetter geschützt werden. Die Topf- und Containerpflanzen müssen an einer Bewässerung angeschlossen sein.

Im Winter müssen gewisse Pflanzen aus Frostschutzgründen in einem geschlossenen Raum gelagert werden. Zu diesem Zweck wird im Sektor B jeweils ein temporäres, mobiles Gewächshaus aufgebaut. In diesem Gewächshaus werden zudem frische Setzlinge und Pflanzen eingetopft.

Sektor C: Schau- und Schulungsparkanlage

Die als Sektor C bezeichnete Parkfläche dient der Veranschaulichung und der Schulung von verschiedenen Lebensbereichen. Die Parkanlage soll sich nahtlos in die Umgebung des Betriebs integrieren. Mit dieser Anlage sollen sich Kunden von der Schönheit der Natur und des Gartens inspirieren lassen.

In Zukunft will man mit Führungen für Privatpersonen oder Schulklassen die Schönheit, die Wichtigkeit oder auch Artenvielfalt von Flora und Fauna aufzeigen können. Aus diesem Grund werden im Sektor C diverse natürliche Themenbereiche geschaffen. Dazu gehören ein grosser Teich mit Regenerationsbecken, ein grosses Retentionsbecken (mit Ab-Wasser), diverse Lebensbereiche für unterschiedliche Pflanzen, ein kleiner Baum-Wald mit verschiedenen Bäumen, Nutzgartenbereiche mit entsprechendem Gemüse und Obsthalten, diverse natürlich geschaffene Lebensbereiche für Reptilien, Käfer und andere Kleinstlebewesen.

Die verschiedenen Lebensbereiche sollen räumlich etwas voneinander unterscheidbar sein. Aus diesem Grund wird eine kleine, natürliche Hügellandschaft angelegt, welche die Bereiche etwas voneinander trennt. Dies wiederum geschieht mit dem Aushubmaterial der Retentions- und Teichbecken.

Der Schau- und Schulungspark soll während den Arbeitszeiten der Öffentlichkeit zugänglich sein.

Hinweis: der Sektor C konnte im Rahmen der Überarbeitung so reduziert werden, dass keine Fruchtfolgefläche beansprucht wird. Er verkleinert sich entsprechend.

Hochbaustandort für Büros und Wohnung

Das bestehende Büro- und Wohnhaus bleibt bestehen und wird nicht erweitert. Die Zahl der Wohnungen wird nicht erhöht.

Hochbaustandorte für Lagerungen (Pflanzen, Geräte, Maschinen, Betriebsfahrzeuge) sowie Personalräume

Geräte, Maschinen, Pflanzen und Materialien werden in den bestehenden Lagerhallen (142d und 142a) untergebracht. Um die besagten Pflanzen, Geräte und Materialien ausreichend vor Witterung und allfälligem Diebstahl zu schützen, müssen die Lagerhallen geschlossen und abschliessbar sein. Dazu muss die Südseite des Gebäudes 142d, mit Holztäfer geschlossen werden (analog bestehender Fassade). Für die erforderlichen und vorgeschriebenen Aufenthalts- und Sanitäräume werden gewisse Räume renoviert und baulich überarbeitet.

Es ist vorgesehen, eine gewisse Fläche des Lagerhallendachs mit Solaranlagen zu bestücken. Der daraus gewonnene Strom soll dann den Strombedarf des Gärtnereibetriebs decken.

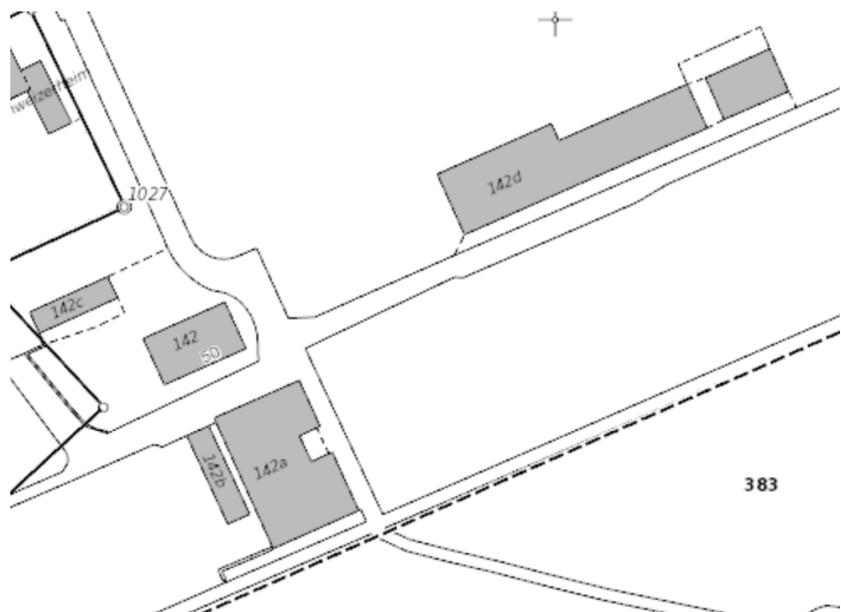


Abb.: Lageplan bestehende Hochbauten

Verkehrs- und Parkierungsflächen

Die verkehrstechnische Situation im jetzigen Zustand ist nicht mehr zeitgemäss und unwirtschaftlich. Aus diesem Grund werden kleine Änderungen am Verlauf der Zufahrtsstrasse vorgenommen und ein neuer kleiner Kundenparkplatz für ca. 12 Autos unterhalb des Sektors B geschaffen. Die Zu- und Ausfahrt zum Parkplatz soll über den bestehenden Parkplatz des Restaurants Schweizerheim erfolgen. Das neue Konzept dient auch einer Entspannung der Verkehrswege rund um das Wohnhaus, welches zurzeit von Strassenflächen umgeben ist.

Die bestehenden Asphaltstrassen sind in die Jahre gekommen, weisen viele Schlaglöcher auf und müssen erneuert werden.

Auf der Südseite der Lagerhalle 142d soll – zusammen mit der Sanierung der Zufahrtsstrasse – eine Parkierungsfläche für Lieferwagen geschaffen werden. Bisher konnten die Lieferwagen in der Lagerhalle untergestellt werden; dieser Platz wird als Erweiterung der Lagerfläche benötigt. Die neue Parkierungsfläche soll einfach überdacht werden, um die Fahrzeuge vor der Witterung zu schützen.

Konzept

Das vorliegende Konzept hat orientierenden Charakter und bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan. Aufgrund veränderter Betriebsabläufe (u.a. Veränderungen im Gartenbau, betriebliche Optimierungsmassnahmen) kann vom Konzept in gewissen Sektoren abgewichen werden. Dabei darf die Gesamtkonzeption jedoch nicht wesentlich verändert werden.

Besondere Regelungen im Gestaltungsplan

Folgende Ziele sollen im Gestaltungsplan festgelegt werden:

- Anzahl Wohnungen: Die Zahl der bestehenden Wohnungen soll nicht erhöht werden.
- Hochbaustandorte: Die Hochbaubereiche werden auf die heutigen Hochbauten beschränkt. Ausnahme: Mit dem Baubereich beim Gebäude 142d soll eine leichte Erweiterung für künftige Lager- und Abstellbedürfnisse möglich bleiben.

Erhalt des Kulturlandes gemäss Art. 39a PBG

Kantonaler Richtplan und RPG (§39a, Abs. 3, lit. a):

Gemäss kantonalem Richtplan ist an der Stelle ein Landwirtschaftsgebiet vorgesehen. Die Nutzung der Fläche als Baumschule/Gärtnerei ist im kantonalen Richtplan als Kategorie nicht vorhanden. Die Nutzung kann weder einer Bauzone (Siedlungsgebiet) noch einer Landwirtschaftszone zugeordnet werden, weshalb sie auch im kantonalen Richtplan nicht verortet werden kann. Es handelt sich um eine sehr flächenintensive Nutzung mit einer sehr geringen Marge pro Quadratmeter, weshalb eine Ansiedlung im Baugebiet nicht wirtschaftlich wäre. Es dürfte sich somit um eine negative Standortgebundenheit handeln, weshalb nur eine Verortung im Landwirtschaftsgebiet in Frage kommt.

Bodennutzung (§39a, Abs. 3, lit. b und c):

Die Bodennutzung ist den Ausführungen oben zu entnehmen. Diese ist in 5 Sektoren aufgeteilt und kann mit einem Gestaltungsplan optimal und Standortverträglich ausgestaltet werden.

Verdichtung (§39a, Abs. 3, lit. d):

Eine bauliche Verdichtung ist ausschliesslich für die notwendigen gewerblichen Funktionen (Lagerung von Pflanzen, Geräten, Maschinen, Betriebsfahrzeugen sowie Personalräume) vorgesehen. Zusammen mit den Verkehrs- und Parkierungsflächen findet keine weitere Versiegelung statt.

Interessenabwägung (§39, Abs. 3, lit. e):

Das Interesse an der Sicherung des Fortbestandes des Betriebes und seiner Funktion ist am höchsten zu gewichten. Der Betrieb besteht schon lange und auf dem Gebiet war auch vorher keine landwirtschaftliche Nutzung möglich. Ausserdem ist die Aufzucht von Bäumen essenziell für Siedlungsentwicklungen in der

gesamten Region, da die Pflanzung von Bäumen im Siedlungsgebiet angesichts der Hitzethematik und Siedlungsökologie immer wichtiger wird. Darüber hinaus ermöglicht die Aufzucht von Bäumen auch eine langfristige Speicherung von CO₂.

4.7.7 Sondernutzungszone, Gärtnerei / Gartenbau (So-GG) auf GS Nr. 932 an der Adligenswilerstrasse

Direkt an der Grenze zu Adligenswil steht auf Adligenswiler Gebiet ein Gartenbaubetrieb (GS Nrn. 2 und 252, GB Adligenswil), der dort rechtsgültig einer entsprechenden Sonderbauzone zugewiesen ist. Das angrenzende Grundstück Nr. 932 auf Ebikoner Seite war bis anhin der Landwirtschaftszone zugewiesen, obwohl es bereits heute für den Gartenbaubetrieb genutzt wird. Dies wird mit der Einzonung in die bereits für das Areal Oberschachen geschaffene Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau (So-GG) korrigiert. Wenn das GS Nr. 932 nicht mehr für Gartenbau genutzt wird, soll wieder eine Umzonung in die Landwirtschaftszone erfolgen.

Erhalt des Kulturlandes gemäss Art. 39a PBG

Kantonaler Richtplan und RPG (§39a, Abs. 3, lit. a):

Gemäss kantonalem Richtplan ist an der Stelle ein Landwirtschaftsgebiet vorgesehen. Die Nutzung der Fläche als Baumschule/Gärtnerei ist im kantonalen Richtplan als Kategorie nicht vorhanden. Die Nutzung kann weder einer Bauzone (Siedlungsgebiet) noch einer Landwirtschaftszone zugeordnet werden, weshalb sie auch im kantonalen Richtplan nicht verortet werden kann. Auch hier handelt es sich um eine negative Standortgebundenheit. Die Nutzung einer Gärtnerei/Gartenbaubetriebes ist sehr nahe an einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Ansiedlung in einem Landwirtschaftsgebiet ergibt daher Sinn.

Bodennutzung: (§39a, Abs. 3, lit. b und c)

Auf der betroffenen Fläche sind ausschliesslich Bauten und Anlagen für Baumschulen sowie für den Gartenbaubetrieb zulässig. Bei einem Wegfall der Nutzung durch die Baumschule und/oder den Gartenbaubetrieb wird die Fläche entschädigungslos wieder der Landwirtschaftszone zugeführt.

Verdichtung (§39a, Abs. 3, lit d):

Mit Ausnahme der nötigen Bauten und Anlage für die Baumschule und/oder den Gartenbaubetrieb ist keine Verdichtung vorgesehen.

Interessenabwägung (§39, Abs. 3, lit. e):

Das Interesse an der Sicherung des Fortbestandes des Betriebes und seiner Funktion ist am höchsten zu gewichten. Der Gartenbaubetrieb ist ebenfalls schon bestehend. Die Aufzucht von Bäumen essenziell für Siedlungsentwicklungen in der gesamten Region, da die Pflanzung von Bäumen im Siedlungsgebiet angesichts der Hitzethematik und Siedlungsökologie immer wichtiger wird. Darüber hinaus ermöglicht die Aufzucht von Bäumen auch eine langfristige Speicherung von CO₂. Sollte die bestimmte Nutzung wegfallen würde die Fläche wieder der Landwirtschaftszone zugeführt werden.



Abb.: Stuben: Grenzüberschreitender Gartenbaubetrieb an der Adligenswilerstrasse

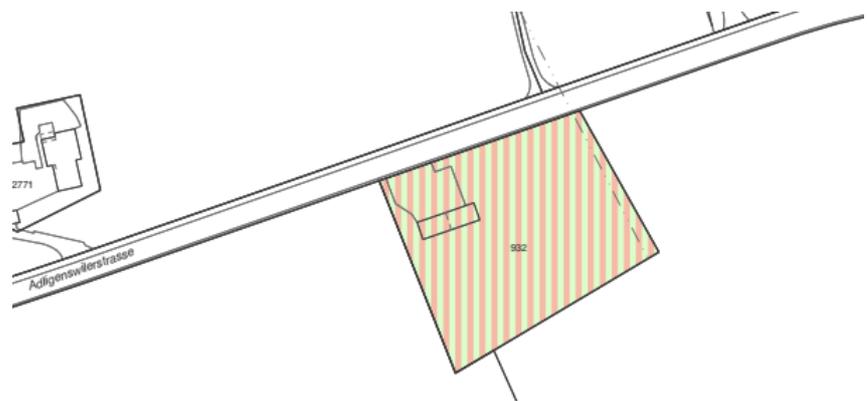


Abb.: Adligenswilerstrasse: Perimeter neue Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau

4.8 Umzonungen

4.8.1 Zentrum / entlang Kantonsstrasse

Wie bereits im Kapitel 3.2 „Neuorganisation der Zonierung im Zentrum“ als generelle Änderung in der Nutzungsplanung erwähnt, wurde aufgrund des Masterplanes Ebikon die gesamte Zonierung im Zentrum geprüft und überarbeitet. In diesem Kapitel werden aus diesem Grund primär die einzelnen Flächenveränderungen innerhalb des Zentrums abgehandelt.

4.8.2 Weichle / Feldmatt (genehmigt, noch nicht in Kraft)

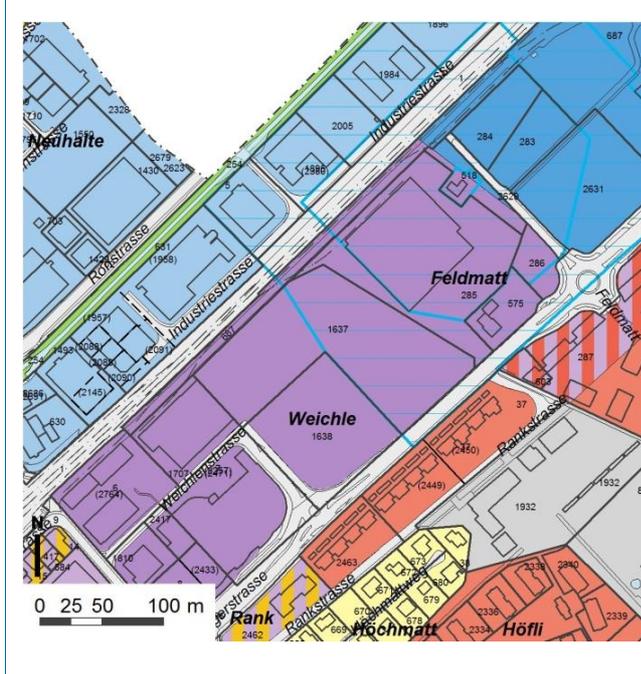
Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde auch das Entwicklungsgebiet Weichle / Feldmatt geprüft.

Grundsätzlich stellt sich die Frage wie der Übergang von der Zentrumszone zur Arbeitszone im Gebiet Feldmatt ausgestaltet werden kann und bis wohin man die Zentrumserweiterung gemäss Masterplan ermöglichen soll.

Aufgrund der Ablehnung des Bebauungsplanes „Weichle“ lud der Gemeinderat die stimmberechtigten Ebikonerinnen und Ebikoner ein, an einer Bevölkerungsumfrage teilzunehmen. Die Erkenntnisse dieser Befragung, Teilbereich Ablehnung Bebauungsplan „Weichle“, flossen in die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung ein.

Neben der Befragung wurde zudem ein runder Tisch mit Schlüsselakteuren einberufen, so wie Gespräche mit den betroffenen Grundeigentümerschaften geführt. In diesen Gesprächen wurden mehrere Varianten diskutiert und die geeignetste zur Umsetzung in der Ortsplanungsrevision vorgeschlagen.

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan



Umsetzung im Entwurf Zonenplan



Gebiet Weichle

Zentrumszone A mit überlagerter Zone „Eingeschränkte Verkaufsnutzung gemäss BZR Art. 24 Abs. 1, mit Bebauungsplanpflicht. Mehrere Bebauungspläne respektive eine etappierte Entwicklung des Areals ist zulässig; der rechtsgültige Bebauungsplan Weichle vom 08. November 1994 bleibt bis auf weiteres in Kraft. Damit ist gewährleistet, dass kleinere, nötige Anpassungen auf dem Areal auch weiterhin ohne neuen Bebauungsplan möglich sind. Das Zentrum von Ebikon kann sich im Gebiet „Weichle“ weiterentwickeln, es können jedoch keine Einkaufszentren des täglichen Bedarfs erstellt werden, die Zentren „Ladengasse“ und „Hofmatt“ werden somit nicht geschwächt. Für grössere bauliche Veränderungen ist ein neuer Bebauungsplan zu erarbeiten.

Gebiet Feldmatt

Arbeitszone C mit Gestaltungsplanpflicht. Im Gestaltungsplan soll insbesondere die Erschliessung des Areals gesichert werden. Damit sind im Zonenplan freie Landflächen für das Gewerbe ausgeschieden. Es sind nur noch betriebsabhängige Wohnungen möglich.

Hochhäuser mit einer Höhe zwischen 30.0 bis 55.0 m

Kein Eintrag des Perimeters für Hochhäuser mit einer Höhe zwischen 30.0 bis 55.0 m im Zonenplan. Gemäss regionalem Hochhauskonzept sind mit einem Bebauungsplan grundsätzlich Hochhäuser mit einer Höhe zwischen 30.0 bis 55.0 m möglich, die Gesuchsteller müssen jedoch die Richtigkeit und die Qualitäten des Hochhauses begründen.

Hohe Häuser mit einer Höhe bis maximal 30.0 m

In dem im Zonenplan bezeichneten Perimeter (zwischen Kantonsstrasse und Bahnlinie und zwischen Mühlebach und teilweise Areal Schindler Aufzüge AG) können hohe Häuser mit einer Höhe bis max. 30 m realisiert werden. In Erweiterung von Planungs- und Baugesetz (PBG) § 166 gilt die Gestaltungsplanpflicht in der Zentrumszone A ab einer Gesamthöhe von 22.5 m und in der Arbeitszone C ab einer Gesamthöhe von 25.0 m (jeweils ab max. Höhe der Grundnutzung für die Regelbauweise). Mit dieser Bestimmung soll das Bauen mit Qualität gemäss neuem BZR Art. 2 sichergestellt werden.

Auf der gegenüberliegenden Seite der K17 wird die ursprünglich angedachte Arbeitszone A zwischen K17 und Höchmattweg in eine Zentrumszone C umgewandelt, da sonst die Zentrumszone zu gross wird.

4.8.3 Arbeitszone

Die Gewerbezone 1 und 2 sowie die Industriezone 1, 2 und 3 werden in die neu geschaffenen Arbeitszonen A, B und C umgezont. Die Industriezone 3 mit ES IV wird neu in die Arbeitszone A mit ES III umgezont. Dies bedeutet, dass die Lärmempfindlichkeit angepasst wird („es muss weniger starker Lärm ertragen werden“).

Weiter wird der „Ballastbau“ (über der Buchrainstrasse) bei der Bachweid von der Gewerbezone 2 in die Zentrumszone A umgezont. Dies bedeutet, dass in diesem Gebiet neu Wohnnutzungen zulässig sind.

Der Artikel „Abstimmung Nutzung und Verkehr in der Arbeitszone“ und „Verkaufsnutzung in den Arbeitszonen“ wurden sinngemäss schon in einer früheren Anpassung des BZR umgesetzt (jedoch für die Gewerbe- und Industriezonen). Sie werden unverändert erhalten.

Gleichzeitig wird die Wohnerleichterung auf der Parzelle 224 aufgehoben. Die Ursprüngliche Idee, einen fließenden Übergang zu den Wohnzonen, wird aufgegeben.

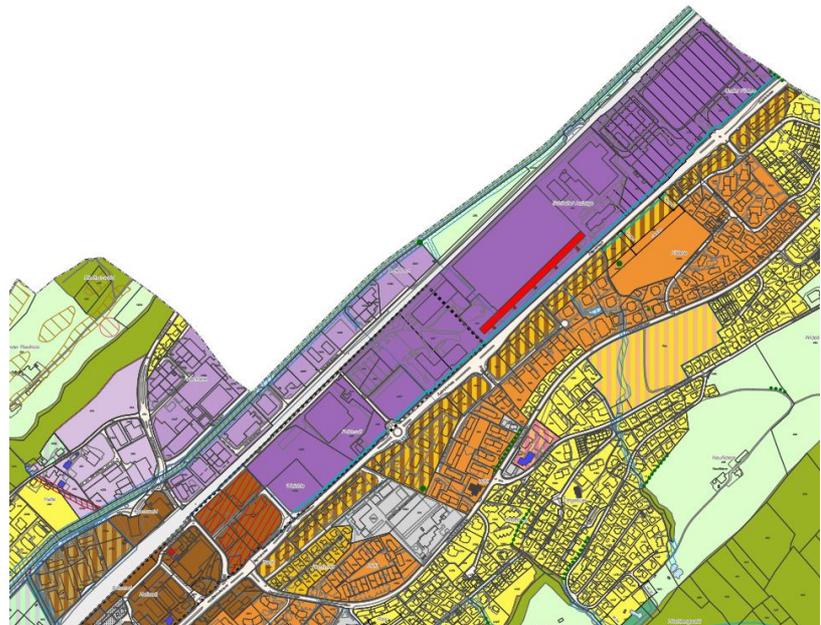
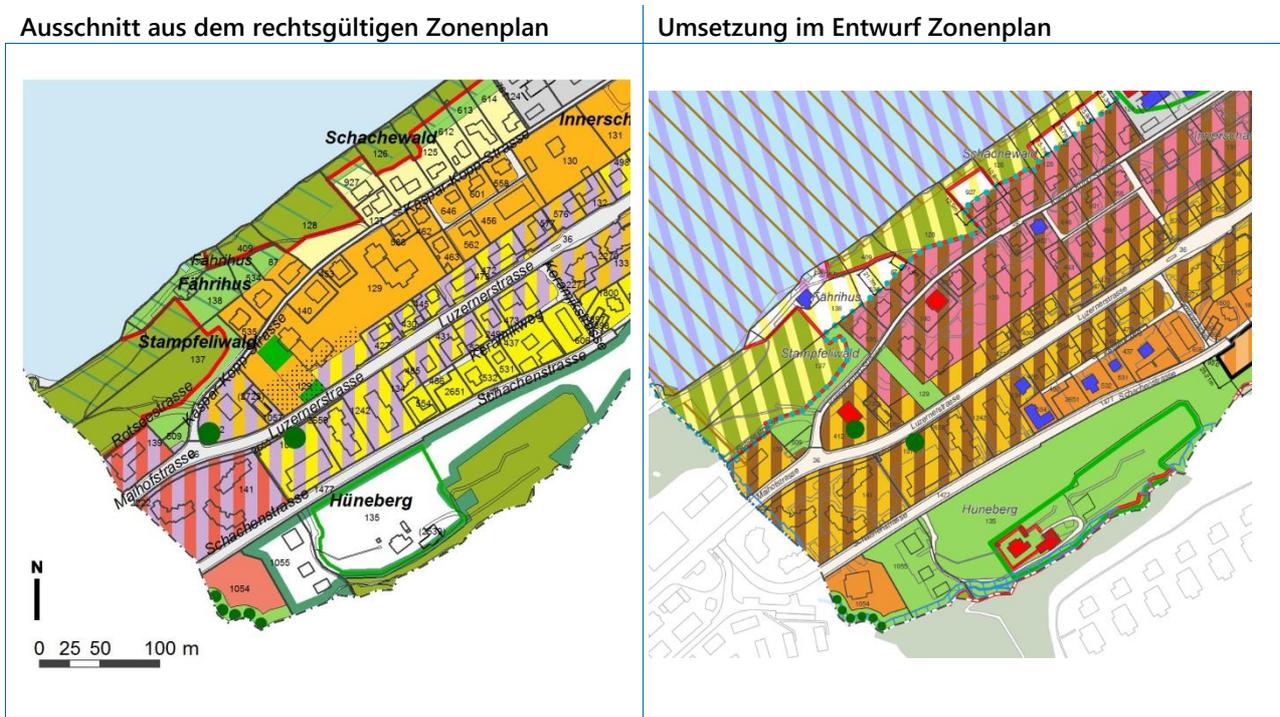


Abbildung: Ausschnitt aus dem Entwurf des Zonenplanes mit den Änderungen in den Arbeitszonen A (hellviolett) B (violett) und C (dunkelviolett).

- 4.8.4 Grünzone zwischen Luzernerstrasse und Kaspar-Kopp-Str.
Umzonung einer Teilfläche der Parz. Nr. 129 von der Sondernutzungszone in die Grünzone. Die Idee der Freihaltung im Baugebiet wird mit der Grünzone weiterhin gewährleistet.



- 4.8.5 Umzonung bei Wydenstrasse ([genehmigt, noch nicht in Kraft](#))
Die Gemeinde beabsichtigt, einen Teil des privaten Grundstückes Nr. 66 im Abtausch mit einem Teil des gemeindlichen Grundstückes Nr. 1308 für künftige schulische Nutzungen zu erwerben. Das Grundstück Nr. 66 befindet sich laut rechtsgültigem Zonenplan in der 4-geschossigen Wohnzone, die Gebäude GV-Nrn. 29, 29b und 29c sind in der Schutzzone Kulturobjekte, das Gebäude GV-Nr. 29 ist im Bauinventar als schützenswert und das Gebäude GV-Nr. 29b als erhaltenswert eingestuft. Das gemeindliche Grundstück Nr. 1308 befindet sich teilweise in der Zone für öffentliche Zwecke (schulische Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Altersheim) und teilweise in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Spielplatz, Freizeitanlagen).

Mit dem Landabtausch sollten die notwendigen Landreserven für Schulhausbauten zwischen den Schulhäusern Wydenhof und Zentral gesichert werden. Dies hat erhebliche Vorteile, da künftige Schulbauten in der Ebene zu stehen kommen und damit die wichtigen Anforderungen des BehiG optimal umgesetzt werden können und die ergänzenden Schulanlagen unmittelbar neben den bestehenden Anlagen realisiert werden können. Eine Bebauungs- und Nutzungsstudie zu den beiden Grundstücken ist aktuell gemeinsam mit der Grundeigentümerschaft in Bearbeitung und soll die Grundlage für den konkreten Landtausch bilden.

Masterplan

Die Gemeinde hat einen Masterplan über das gesamte Umzonungsareal erarbeitet, der die Einzelmassnahmen in einen Gesamtkonzept stellt. Der Masterplan

regelt insbesondere auch wichtige Grünachsen und Freiräume sowie die öffentlichen Fusswegverbindungen.

Künftige Zonierung

Ein Teil des Grundstückes Nr. 66 neu in der Zone für öffentliche Zwecke, der Teil der Schutzzone Kulturdenkmäler in der Wohnzone B, der Rest des Grundstückes Nr. 66 in der neuen Wohnzone „Wydenhof“, ein Teil des gemeindlichen Grundstückes Nr. 1308 ebenfalls in der neuen Wohnzone „Wydenhof“.

Seit 2013 laufen Verhandlungen und Vorarbeiten für einen Landabtausch zwischen der Gemeinde und der betroffenen Grundeigentümerschaft. Es wird diesbezüglich auf das Bau- und Zonenreglement Art. 16 verwiesen. Für den Fall, dass mit der betroffenen Grundeigentümerschaft keine Einigung erzielt werden kann, soll die Gemeinde das Enteignungsrecht gemäss Planungs- und Baugesetz § 48 Abs. 3 erhalten. Die betroffene Fläche ist im Zonenplan mit einer entsprechenden Signatur «Enteignungsrecht» dargestellt.

Ebenfalls mit der Signatur «Enteignungsrecht» überlagert ist eine Fläche von 35.0 auf 115.0 m angrenzend an die Wohnzone B, auf welcher eine grundbuchlich geregelte Baubeschränkung lastet: Die Teilfläche darf gemäss Dienstbarkeit nur mit Anlagen und Nebenanlagen für schulische Zwecke überbaut werden. Dies entspricht nicht mehr der Strategie zur Deckung des Schulraumbedarfs der Gemeinde Ebikon: Mittels Umzonung entlang der Schulhausstrasse (siehe dazu Erläuterung zum bezeichneten Enteignungsrecht oben) soll das bestehende Schularreal künftig sinnvoll ergänzt und genutzt werden. Dadurch kann die dahinterliegende Fläche, welche bisher ebenfalls der OeZ zugewiesen war, in eine dichte Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont werden.

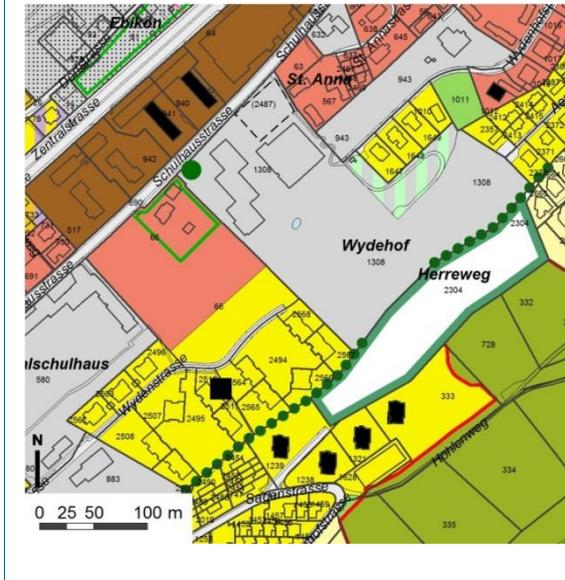
Die Dienstbarkeit untergräbt die Siedlungsentwicklung nach innen sowie die kommunale Nutzungsplanung und die gesetzlich festgelegte Zuständigkeitsordnung. Durch die Dienstbarkeit kann das entsprechende Teilgebiet nicht im Sinne der dichten Wohnzone Wydenhof bebaut werden. Bei der geplanten Umzonung handelt es sich um das öffentliche Interesse, qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen umzusetzen. Der Schulraumbedarf kann mit den zum Teil neu zugewiesenen Flächen der Zone für öffentliche Zwecke OeZ entlang der Schulhausstrasse abgedeckt werden.

Bei der Teilfläche liegt ein Anwendungsfall von § 39 Abs. 5 PBG vor:

«Sie [die Gemeinde] hebt privatrechtliche Baubeschränkungen, die der Siedlungsentwicklung nach innen entgegenstehen, im Verfahren nach Enteignungsgesetz auf. Der Regierungsrat kann in diesen Fällen das Enteignungsrecht auch Dritten erteilen. Die Höhe der Entschädigung wird im Streitfall von der Schätzungskommission festgesetzt. Die Gemeinde kann den interessierten Grundeigentümern die Kosten der Aufhebung der Baubeschränkungen nach Massgabe des ihnen erwachsenen Vorteils ganz oder teilweise überbinden».

Bei der Ablösung der Baubeschränkung handelt es sich um eine Enteignung. Kommt keine einvernehmliche Lösung zwischen den Parteien zustande, ist das Enteignungsrecht im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu beantragen. Die entsprechende Teilfläche wird dazu im Zonenplan mit der Überlagerung «Enteignungsrecht» gekennzeichnet.

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan



Umsetzung im Entwurf Zonenplan



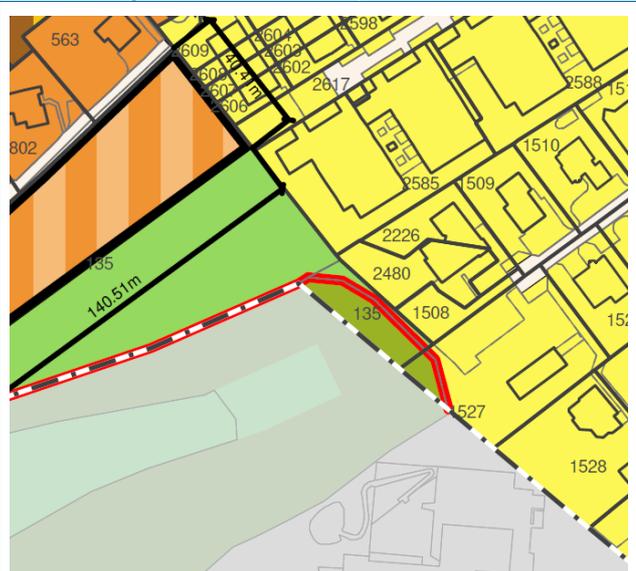
4.8.6 Hünenberg

Auf der Parzelle 135 befand sich eine kleine Fläche in der Wohnzone W2. Durch die Einzonung Hünenberg auf derselben Parzelle und da kein Nutzungstransfer mehr möglich ist, wird die Fläche in die Grünzone A umgezont.

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan



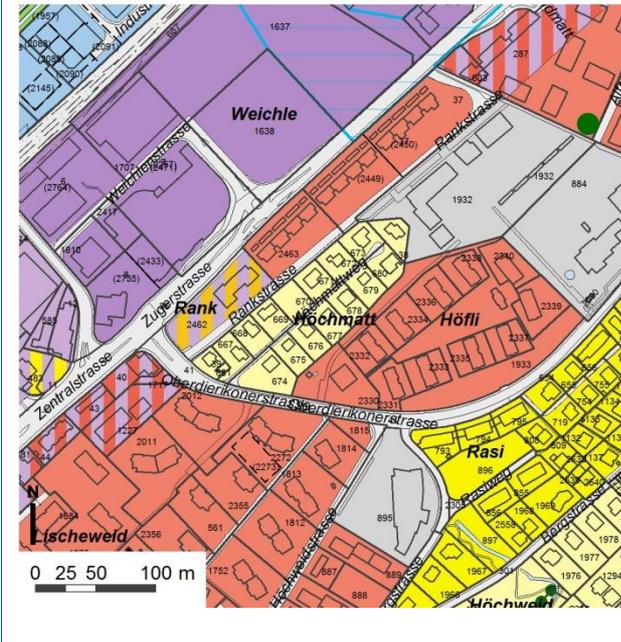
Umsetzung im Entwurf Zonenplan



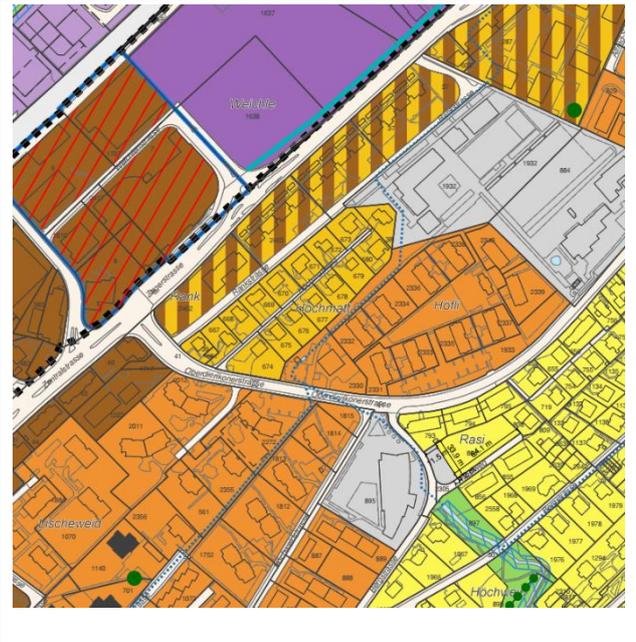
4.8.7 Höchmattweg

Die Siedlung im Höchmattweg wird von der W2 in eine neu geschaffene Wohnzone Höchmatt (W-Hö) umgezont. Die W-Hö bezieht sich ausschliesslich auf den Höchmattweg und ist auf diesen massgeschneidert. Die W-Hö schreibt vor, dass Gebäude ein beidseitig nach aussen geneigtes Schrägdach mit Firstrichtung parallel zum Höchmattweg haben müssen und Gärten nicht eingefriedet werden dürfen. Damit wird der einzigartige Charakter des Quartieres gesichert und Ersatzneubauten müssen sich an der bestehenden Struktur anpassen.

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan



Umsetzung im Entwurf Zonenplan

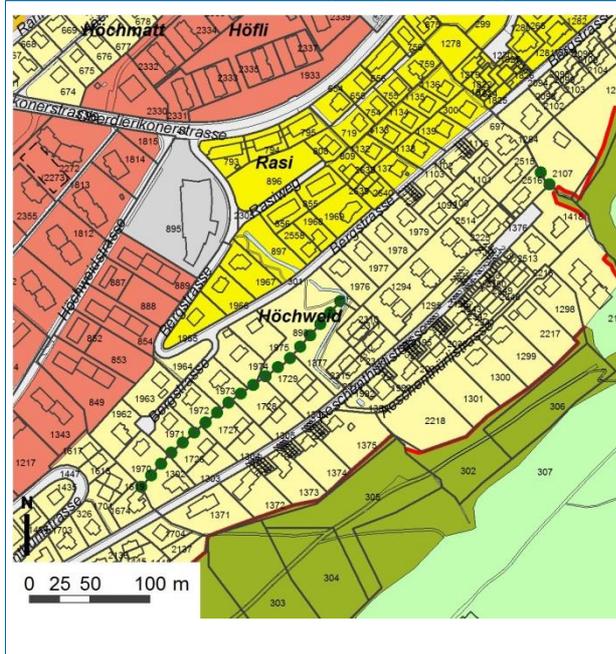


4.8.8 Bergstrasse

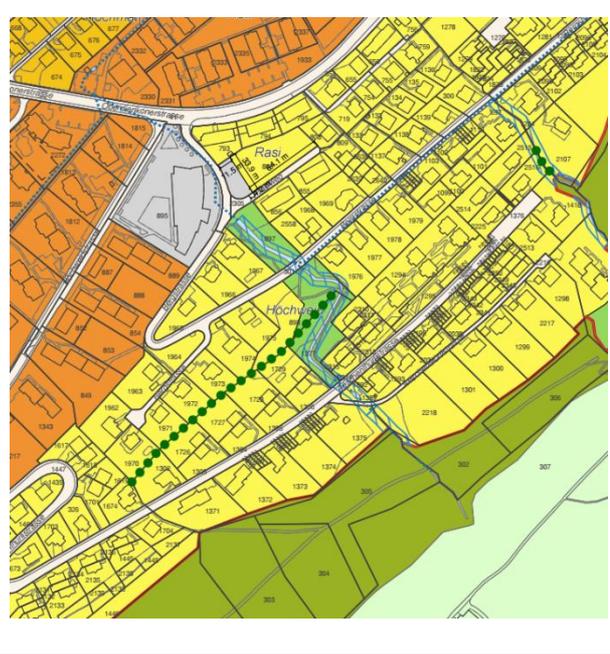
Im Gemeindegebiet von Ebikon werden 61 rechtsgültige Gestaltungspläne aufgehoben. Bei der Aufhebung des Gestaltungsplans im Gebiet Hochweidstrasse müssen jedoch gewisse Grundnutzungen im Zonenplan gesichert werden. Es sind dies:

- Parz. Nr. 896: von der W2 in die Zone für öffentliche Zwecke (Zweckbestimmung: Quartierspielplatz)
- Parz. Nr. 897, 1377 und Teilparz. Nr. 898: von der W2 in die Grünzone A

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan



Umsetzung im Entwurf Zonenplan



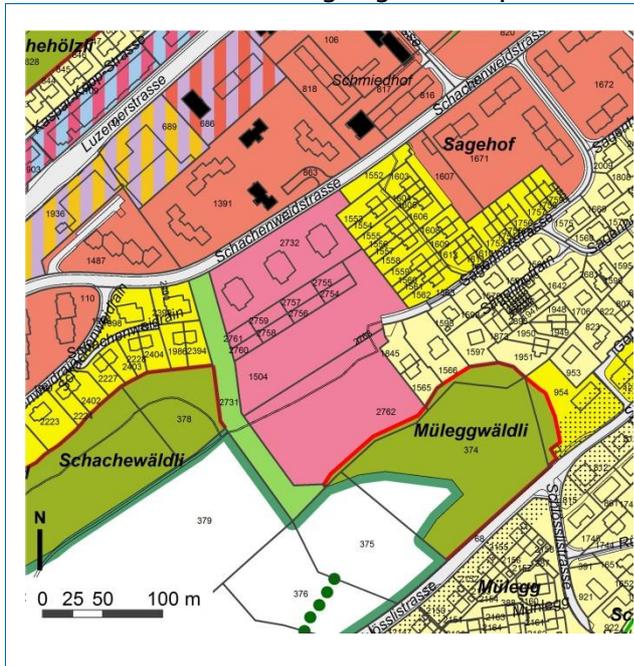
4.8.9 Sagenhof

Die Überbauungen in der rechtsgültigen Wohnzone Sagenhof sind bereits realisiert. Es ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren keine Neubauten erstellt werden. Deshalb soll die Wohnzone Sagenhof aufgehoben und die Grundstücke in die Wohnzonen A und B zugeteilt werden.

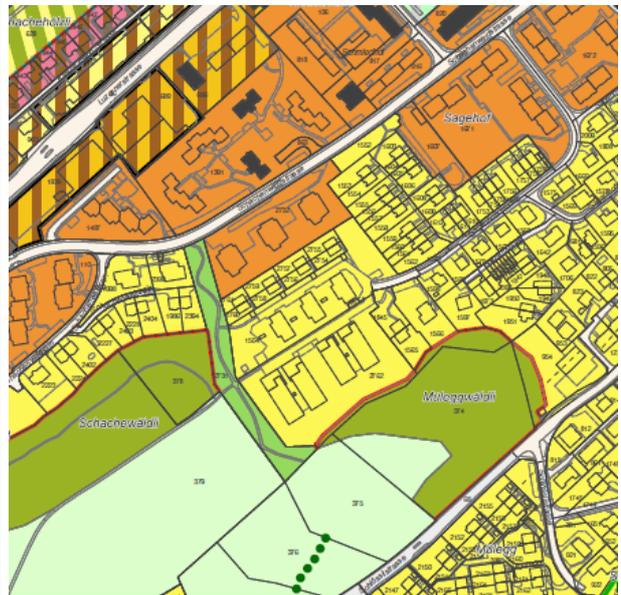
Entlang der Schachenweidstrasse sind Mehrfamilienhäuser mit talseitigen Fassadenhöhen von ca. 15.5 m erstellt. Dieser Teil soll der Wohnzone A mit zulässiger talseitiger Fassadenhöhe von 16.5 m zugeteilt werden. Die vorhandene Überbauungsziffer in diesem Grundstücksteil liegt bei ca. 0.19, die zulässige Überbauungsziffer 1 beträgt in der Wohnzone A 0.20. Somit dürften die Bestimmungen der Wohnzone A eingehalten sein. Die erstellten Gebäude unterstehen zudem den Bestimmungen über die Bestandesgarantie von PBG § 178.

Der übrige Teil der bisherigen Wohnzone Sagenhof soll der Wohnzone B zugeteilt werden. Die vorhandene Überbauungsziffer in diesem Grundstücksteil liegt bei ca. 0.26, die zulässige Überbauungsziffer 1 in der Wohnzone B beträgt 0.25. Die Häuser C-J weisen talseitige Fassadenhöhen von ca. 12.0 m auf, zulässig ist in der Wohnzone B eine talseitige Fassadenhöhe von 10.5 m. Die zulässige Überbauungsziffer und talseitige Fassadenhöhe der Wohnzone B sind nicht eingehalten, zudem sind bei den Terrassenhäusern A und B die Bestimmungen von BZR Art. 48 «Terrassenhäuser in der Wohnzone B» nicht eingehalten. Diese Häuser unterstehen jedoch den Bestimmungen über die Bestandesgarantie von PBG § 178.

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan



Umsetzung im Entwurf Zonenplan



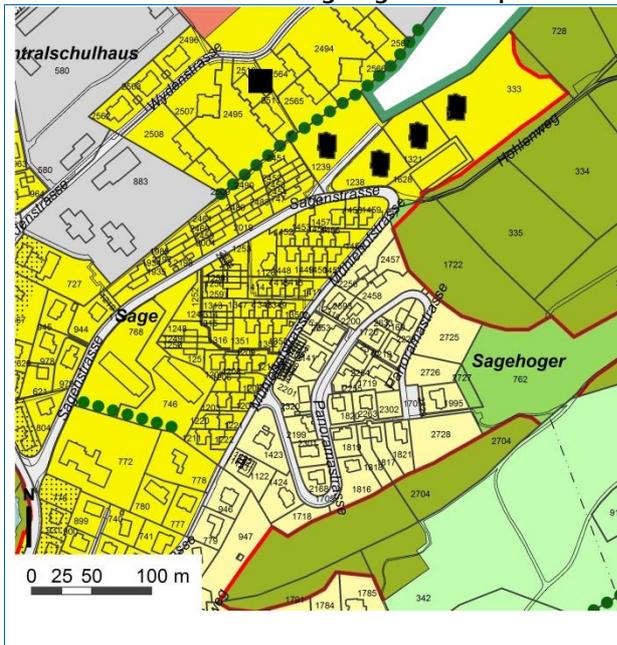
4.8.10 Mühlehof

Das Gebiet innerhalb des Gestaltungsplanes M2 ist mit zwei unterschiedlichen Überbauungen bebaut. Einerseits die flächendeckenden 2-geschossigen terrassenhausartigen Einfamilienhäuser und andererseits die vier einzelnen 6-8-geschossigen Mehrfamilienhäuser. Die Grundstücke befinden sich laut heutigem Zonenplan in der 2-geschossigen Wohnzone für verdichtete Bauweise. Bestandteil des Gestaltungsplanes ist auch der mit einem Baurecht gesicherte Kindergarten.

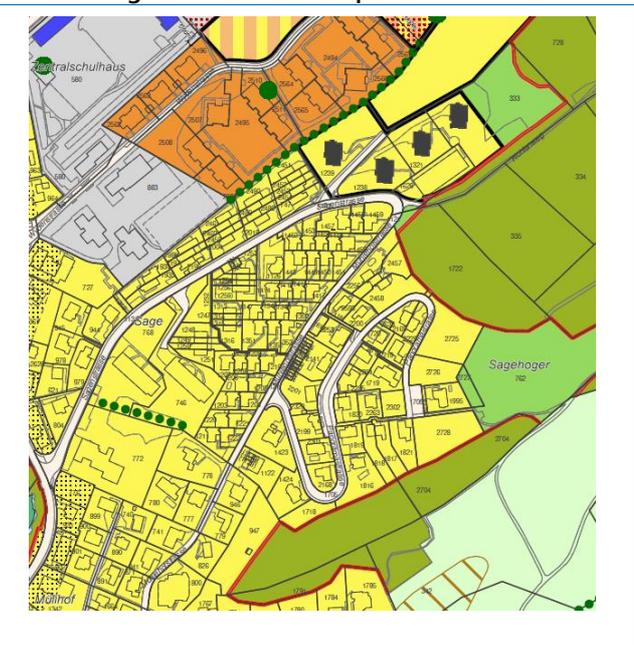
Neu befinden sich die Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplanes in der Wohnzone B. Im Bereich der 2-geschossigen terrassenhausartigen Einfamilienhäuser dürfte die neue Überbauungsziffer überschritten sein. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser könnte die Überbauungsziffer eingehalten sein, hingegen ist die talseitige Fassadenhöhe klar überschritten. Der Gestaltungsplan ist vollständig erstellt, weshalb der Gestaltungsplan aufgehoben werden soll.

Die erstellten Gebäude unterstehen nach der Aufhebung des Gestaltungsplanes den Bestimmungen über die Bestandesgarantie von PBG § 178. Zwischen dem Wald und dem Mehrfamilienhaus GV Nr. 1004 erfolgt eine Umzonung in die Grünzone. Der Zonenrand befindet sich in einem Abstand von 4.0 m zum Mehrfamilienhaus GV-Nr. 1004, wobei die Linie der Zonengrenze parallel zur Grenzlinie zwischen dem Grundstück Nr. 333 und 1321 gelegt wird. Über die Grundstücke Nrn. 333 teilw. (bis zur neuen Grenze der Grünzone), 1238, 1239, 1321 und 1628 wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Damit kann sichergestellt werden, dass bei einer künftigen Bebauung eine gesamtheitliche Einpassung in die Umgebung erreicht wird. Weiter kann der Übergang von der Wohnzone zur Grünzone beeinflusst werden.

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan



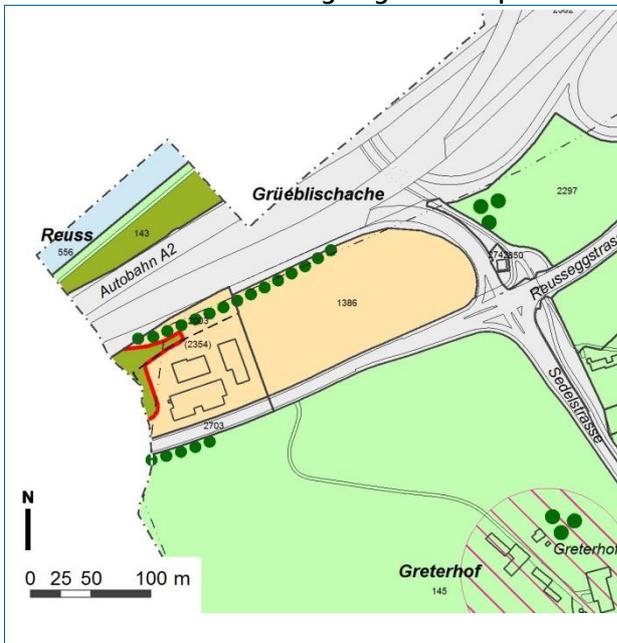
Umsetzung im Entwurf Zonenplan



4.8.11 Ibach

Für den Bau der Kerichtverbrennungsanlage wurde die Sonderbauzone Ibach geschaffen. Nach der Realisierung kann auf die Sonderbauzone verzichtet werden, das Areal wird in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont.

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan



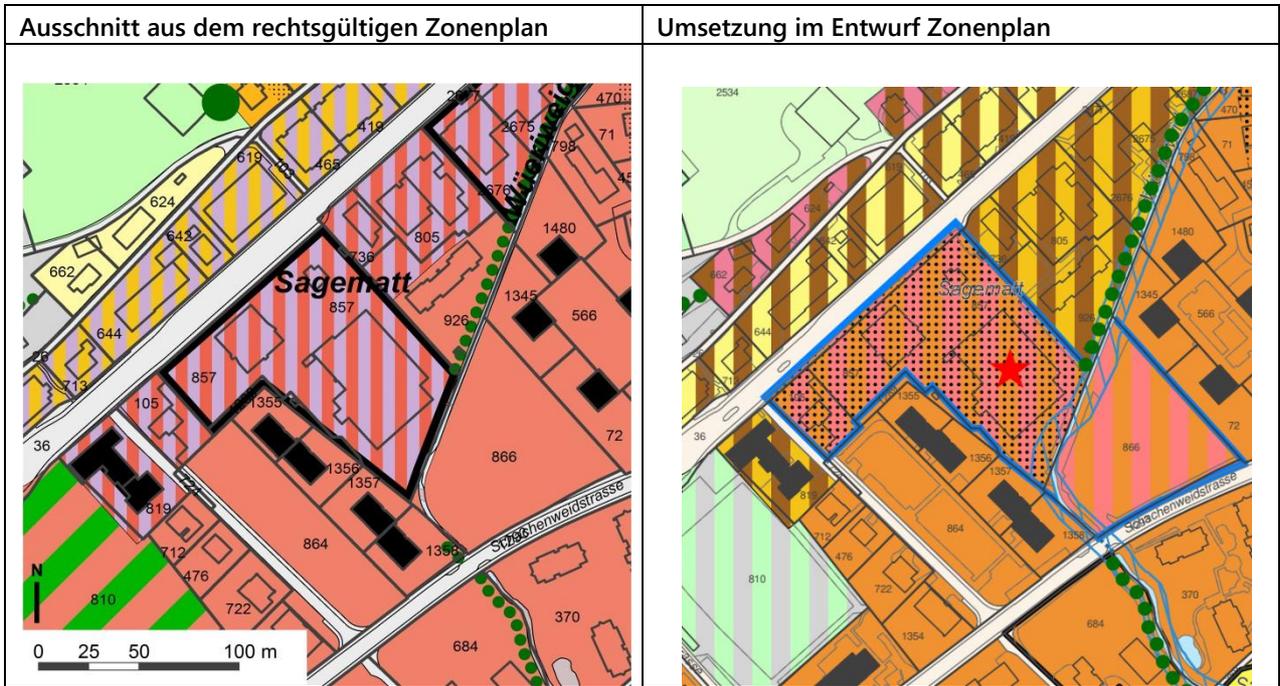
Umsetzung im Entwurf Zonenplan



4.8.12 Sagenmatt

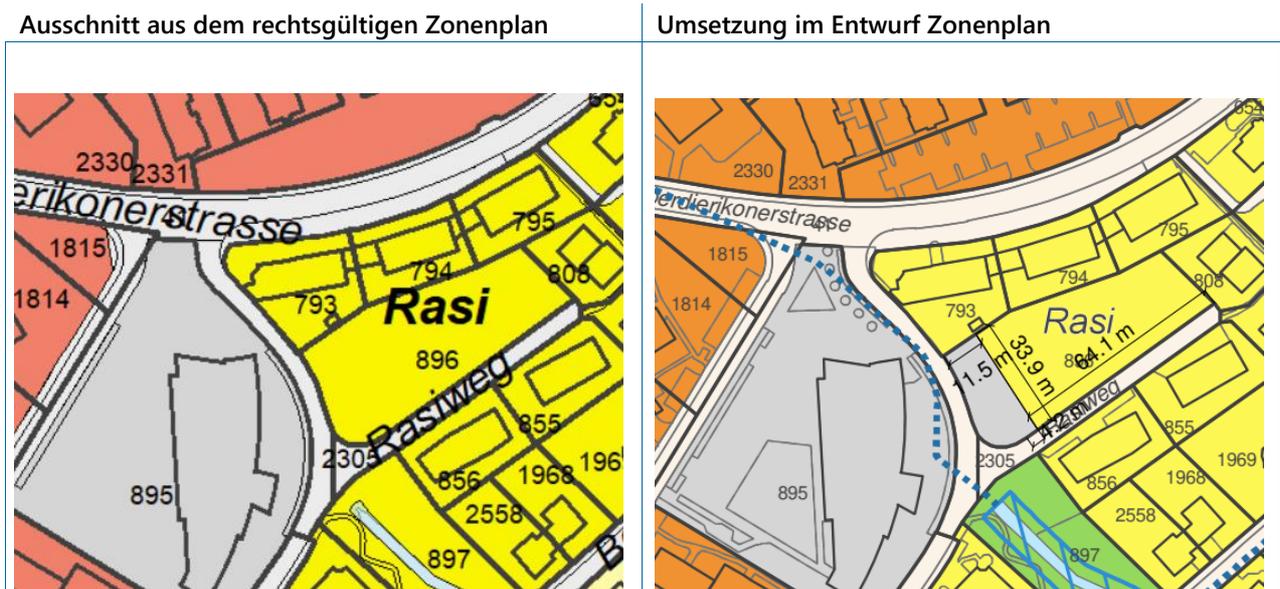
Koordiniert mit der Teilzonenplanänderung Sagenmatt wird im Zonenplanentwurf neu die Sondernutzungszone Sagenmatt mit Bebauungsplanpflicht aufgenommen. Die Zonierung entspricht dem genehmigten Teilzonenplanverfahren

und wird im Rahmen der Gesamtrevision entsprechend übernommen und dargestellt. Die Sagematt ist somit nicht mehr Teil der Gesamtrevision der Ortsplanung (bereits genehmigt).



4.8.13 Rasiweg

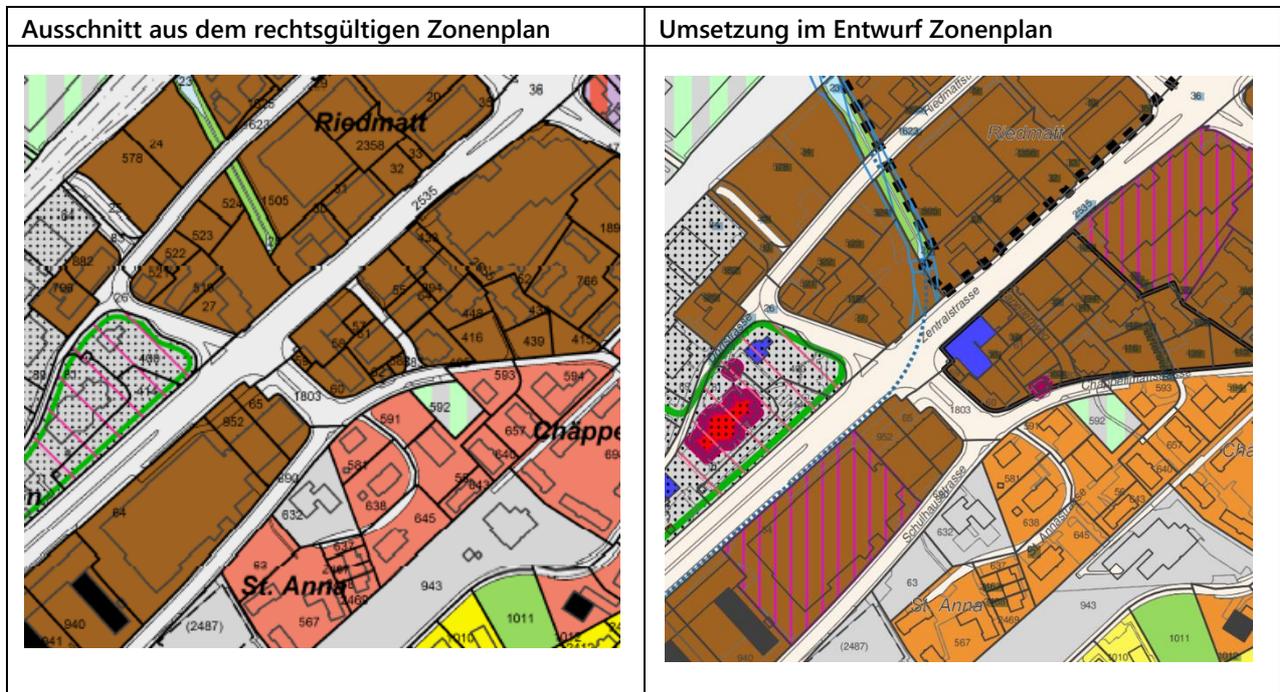
Das GS Nr. 896, Rasiweg, war im Verlauf des Planungsverfahrens zur Umzonung in die Zone für öffentliche Zwecke vorgesehen. Aufgrund von Einsprachen und einer Neubeurteilung des Bedarfs für eine Spielplatz wird nur ein kleinerer Teil des Grundstück umgezont. Der grössere Teil verbleibt in der Wohnzone B



4.9 Überlagerte Zonen und Festlegungen

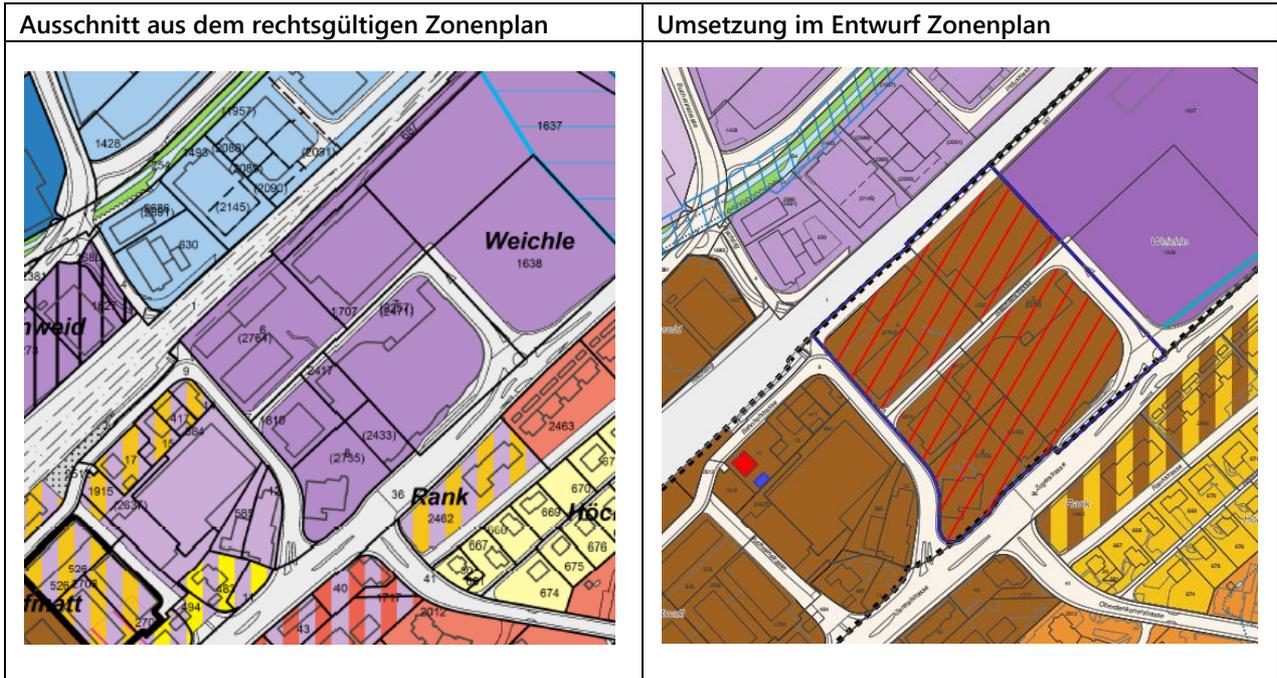
4.9.1 Publikumsorientierter Ortskern

Eine Erkenntnis aus der Bevölkerungsumfrage sowie der Gespräche im Rahmen des runden Tisches nach der Ablehnung der Teilzonenplanänderung Weichle im Februar 2019 war die Wichtigkeit des publikumsorientierten Ortskerns um die Einkaufs- und Dienstleistungsorte Hofmatt und Ladengasse. Diese nehmen wichtige soziale Funktionen des Ortskerns wahr und sollen auch künftig bestehen bleiben und nicht durch andere Nutzungen konkurriert werden. Dazu wurden die beiden Bauten im Zonenplan gekennzeichnet (Schraffur «Publikumsorientierter Ortskern gemäss BZR Art. 11 Abs. 6») und in der Zentrumszone eine Bestimmung aufgenommen, welche im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss keine Wohnnutzungen zulässt und die Ausrichtung der Hauptfassade im Erdgeschoss auf den Strassenraum der Kantonsstrasse vorschreibt.



4.9.2 Eingeschränkte Verkaufsnutzungen

Als weiteres Ergebnis der Bevölkerungsumfrage wurde die Zonierung im Gebiet Weichle und Feldmatt nach dem Nein zur Teilzonenplanänderung Weichle massgeschneidert angepasst. Dazu wurde im Gebiet Weichle die Zentrumszone A erweitert, jedoch mit der spezifischen Festlegung (rot schraffierte Überlagerung), dass Verkaufsnutzungen gemäss Vorschrift im BZR unter Art. 24, Abs. 1 wie folgt eingeschränkt sind: Mit Ausnahme des bezeichneten Gebiets Weichle sind in der Zentrumszone A Verkaufsnutzungen für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs mit Nettoflächen von mehr als 500 m² zulässig. Im bezeichneten Bereich im Gebiet Weichle sind solche Verkaufsnutzungen auf maximal 500 m² beschränkt. Damit soll verhindert werden, dass eine Konkurrenz zum heutigen «Einkaufs-Zentrum» um die Hofmatt und die Ladengasse entsteht, die den heutigen Ortskern schwächt.



4.9.3 Schutzzone Kulturdenkmäler

Die Schutzzone Kulturdenkmäler ist eine übergeordnete Schutzzone und dient dem Umgebungsschutz von Kulturdenkmälern. In folgenden Gebieten überlagert die Schutzzone Kulturdenkmäler eine andere Zone:

- Hüneberg
- Wydenhof
- Pfarrkirche
- Rathausen

4.9.4 Sicherung des Wildtierkorridors

Um die kantonalen Wildtierkorridore zu schützen, sind die Festsetzungen des kantonalen Richtplanes in den kommunalen Zonenplan zu überführen. Dieser Aufgabe kommt die Gemeinde Ebikon mit der überlagernden Freihaltezone Wildtierkorridor (feine braune 45°-Schraffur) nach. Im BZR ist die Freihaltezone Wildtierkorridor im Art. 32 abgehandelt.

Der Wildtierkorridor ist gemäss kantonalen Vorgaben den Waldrändern überlagert. Zudem wurde im Gebiet Rathausen entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist der Wildtierkorridor mit einer Breite von 40 m der Zone für öffentliche Zwecke überlagert. Diese Überlagerung entspricht den Vorgaben des Gestaltungsplan Rathausen vom 28. April 2014.

4.9.5 Bebauungspläne

Innerhalb der Gesamtrevision wurden alle rechtsgültigen Bebauungspläne durch die Gemeinde überprüft. Die Überprüfung ergab, dass insgesamt folgende zwölf Bebauungspläne aufgehoben werden können. Die aufzuhebenden Bebauungspläne sind im BZR der Gemeinde Ebikon unter Art. 62 Schlussbestimmung aufgeführt.

- a) Bebauungsplan „Dorf-Zone“ vom 21. November 1957 (RRE Nr. 2902)
- b) Bebauungsplan „Schachen-Gebiet“ vom 21. November 1957 (RRE Nr. 2902)
- c) Bebauungsplan „Dorf-Zone, Grundstück Nr. 55“ vom 4. Juni 1959 (RRE Nr. 1582)
- d) Bebauungsplan „Kern-Zone“ vom 9. Januar 1961 (RRE Nr. 37)
- e) Bebauungsplan „Dorf-Zone, Grundstück Nr. 75“ vom 14. März 1960 (RRE Nr. 734)
- f) Bebauungsplan „Schachenweid bis Sagenmatt“ vom 26. März 1962 (RRE Nr. 845)
- g) Bebauungsplan „Dorf-Zone, Grundstück Nr. 882“ vom 27. April 1961 (RRE Nr. 1113) und Änderung vom 31. Januar 1997 (RRE Nr. 356)
- h) Bebauungsplan „Dorf-Zone, Grundstücke Nrn. 65, 952, 940, 941, 942“ vom 7. November 1966 (RRE Nr. 3591)
- i) Bebauungsplan „Kirchmatt“ vom 24. Mai 1976 (RRE Nr. 1589) und Änderung vom 10. Februar 1998 (RRE Nr. 226)
- j) Bebauungsplan „Hofmatt“ vom 16. Mai 1980 (RRE Nr. 1312) und Änderungen vom 13. Juli 1981 (RRE Nr. 1740), 16. Januar 1984 (RRE Nr. 116) und 17. Juni 1997 (RRE Nr. 1516)
- k) Bebauungsplan „Wydenhof“ vom 5. Dezember 1980 (RRE Nr. 3045) und Änderungen vom 4. Juni 1984 (RRE 1326) und 23. Dezember 1986 (RRE Nr. 3223)
- l) Bebauungsplan „Schindler“ vom 21. Oktober 1994 (RRE Nr. 2882)

4.9.6 Gestaltungspläne

Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen

Die Gemeinde Ebikon hat alle rechtsgültigen Gestaltungspläne überprüft. Dabei wurde untersucht, welche Gestaltungspläne aufgehoben werden können. Die Überprüfung ergab, dass 72 rechtsgültige Gestaltungspläne aufgehoben werden können.

Im BZR sind unter Art. 64 Schlussbestimmung sämtliche Gestaltungspläne aufgeführt, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden.

Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

- a) Gestaltungsplan A1 „Alfred Schindlerstrasse“ vom 8. Juli 1959
- b) Gestaltungsplan A2 „Alfred Schindlerstrasse“ vom 29. November 1958
- c) Gestaltungsplan A3 „Alfred Schindlerstrasse“ vom 17. Februar 2000

- d) Gestaltungsplan A4 „Äschenmatte“ vom 22. Juni 1989, mit Änderungen vom 26. Mai 1994, 27. Oktober 1994 und 20. März 1997
- e) Gestaltungsplan A5 „Äschenthürli“ vom 17. März 1972
- f) Gestaltungsplan A6 „Äschenthürli“ vom 20. Oktober 1977, mit Änderungen vom 30. Dezember 2003
- g) Gestaltungsplan B1 „Bergstrasse“ vom 11. März 1965
- h) Gestaltungsplan E1 „Eschenweg“ vom 2. August 1966
- i) Gestaltungsplan F1 „Fildern“ vom 9. Juli 1959, mit Änderung vom 18. September 1988
- j) Gestaltungsplan G1 „Gerbering / Schösslistrasse“ vom 3. März 1959
- k) Gestaltungsplan H1 „Haltenstrasse“ vom 2. Dezember 1993
- l) Gestaltungsplan H2 „Hartenfelsstrasse“ vom 15. Juli 2004, mit Änderung vom 10. Juli 2008 und 09. März 2017
- m) Gestaltungsplan H3 „Hartenfelsstrasse / Hartenfelsweg“ vom 11. Mai 1995
- n) Gestaltungsplan H4 „Hartenfelsweg“ vom 17. Oktober 1985
- o) Gestaltungsplan H5 „Hartenfelsstrasse / Hartenfelsrain“ vom 14. Mai 1998
- p) Gestaltungsplan H6 „Hartenfelsstrasse“ vom 17. Mai 1973
- q) Gestaltungsplan H7 „Höchweidstrasse“ vom 6. Juli 1968
- r) Gestaltungsplan H8 „Höchweidstrasse“ vom 18. Dezember 1980, mit Änderung vom 22. April 2010
- s) Gestaltungsplan H9 „Höchweid“ vom 5. August 1959, mit Änderungen vom 20. Mai 1974 und 14. Oktober 1983
- t) Gestaltungsplan H10 „Höfli – Lischenstrasse“ vom 4. November 1964
- u) Gestaltungsplan H11 „Höfli / Höflirain“ vom 5. Oktober 1966, mit Änderung vom 14. August 1974 und Ergänzung vom 11. Mai 1995
- v) Gestaltungsplan H12 „Hofmattstrasse“ vom 26. Juni 1980
- w) Gestaltungsplan H13 „Hofmatt“ vom 15. Februar 1973
- x) Gestaltungsplan H14 „Herrenweg“ vom 20. März 2003, mit Änderung vom 8. Januar 2007
- y) Gestaltungsplan H15 „Halten“ vom 11. September 2003
- z) Gestaltungsplan H16 „Hofmatt“ vom 17. Januar 2008

- aa) Gestaltungsplan K2 „Keramikweg 1/3“ vom 13. Februar 1997
- bb) Gestaltungsplan L1 „Luzernerstrasse“ vom 18. Oktober 1958, mit Änderung vom 12. April 1962
- cc) Gestaltungsplan L3 „Luzernerstrasse“ vom 23. Februar 1961
- dd) Gestaltungsplan L4 „Luzernerstrasse 28 — 30“ vom 15. Februar 1973, mit Änderung vom 9. Januar 2001
- ee) Gestaltungsplan L5 „Luzernerstrasse / Schachenstrasse“ vom 22. Mai 1980
- ff) Gestaltungsplan L6 „Luzernerstrasse / Mühlebachweg“ vom 30. November 2006
- gg) Gestaltungsplan M1 „Mühlegg“ vom 9. Mai 1985
- hh) M2 „Mühlehof - Sagenstrasse“ vom 25. Januar 1966, mit Änderungen vom 10. Juli 1969, 27. August 1992, 24. August 2000, 23. September 2004 und 16. August 2018
- ii) Gestaltungsplan M3 „Mühleweg“ vom 4. August 1988, mit Änderungen 17. Oktober 1991, 15. August 1996, 19. Oktober 2006 und 26. April 2007
- jj) Gestaltungsplan O1 „Oberdierikonerstrasse“ vom 12. Januar 1984, mit Änderung vom 29. August 2013
- kk) Gestaltungsplan O2 „Oberdierikonerstrasse“ vom 7. Juli 1983
- ll) Gestaltungsplan O3 „Oberdierikonerstrasse 53“ vom 14. Februar 2002
- mm) Gestaltungsplan O4 „Obfalken“ vom 16. Dezember 1999
- nn) Gestaltungsplan O5 + O6 „Ottigenbühlring“ vom 27. Januar 1972, mit Änderungen vom 14. Dezember 1972, 27. September 1984 und 8. April 1993
- oo) Gestaltungsplan R1 „Rankstrasse“ vom 27. April 1989
- pp) Gestaltungsplan R2 „Riedmattstrasse“ vom 23. Januar 2014 mit Änderung vom 15. November 2018
- qq) Gestaltungsplan S1 „Sagenblick“ vom 18. September 1980, mit Änderungen vom 28. Oktober 1982 und 15. Februar 2001
- rr) Gestaltungsplan S2 „Sagenhof“ vom 26. Mai 1977
- ss) Gestaltungsplan S3 „Sagenstrasse“ vom 17. Februar 1972
- tt) Gestaltungsplan S4 „Sagenstrasse“ vom 28. April 1965, mit Änderung vom 21. Dezember 1970

- uu) Gestaltungsplan S5 „Sagenstrasse“ vom 15. November 1973, mit Änderung vom 2. April 1981
- vv) Gestaltungsplan S6 „Schachenweidstrasse“ vom 13. Oktober 1988
- ww) Gestaltungsplan S7 „Schachenweidstrasse“ vom 1. April 1971
- xx) Gestaltungsplan S8 „Schachenweidstrasse“ vom 13. November 1966
- yy) Gestaltungsplan S9 „Schachenweidstrasse / Schachenweidrain“ vom 22. September 1983, mit Änderung vom 10. Mai 1984
- zz) Gestaltungsplan S10 „Schachenstrasse“ vom 21. Juli 1988
- aaa) Gestaltungsplan S11 „Schlösslistrasse“ vom 6. Juli 1965
- bbb) Gestaltungsplan S12 „Schlösslistrasse“ vom 27. Mai 1971
- ccc) Gestaltungsplan S13 „Schmiedhof“ vom 12. März 1959, mit Änderung vom 23. April 2015
- ddd) Gestaltungsplan S14 „Sonnenterrasse“ vom 29. April 1971, mit Änderung vom 4. Februar 1971
- eee) Gestaltungsplan S15 „Sonnhalde“ vom 7. Mai 1998, mit Änderung vom 8. Juni 2000
- fff) Gestaltungsplan S16 „Sonnhalde“ vom 14. August 1997, mit Änderung vom 7. September 2000
- ggg) Gestaltungsplan S18 „Sonnhalde“ vom 28. Juni 1984
- hhh) Gestaltungsplan S19 „Sonnhalde“ vom 7. Oktober 2004, mit Änderung 23. März 2006
- iii) Gestaltungsplan S20 „Sonnhaldenstrasse“ vom 30. Juni 2005
- jjj) Gestaltungsplan S21 „Sonnhaldenrain“ vom 23. Dezember 2009
- kkk) Gestaltungsplan W1 „Wydenhof“ vom 19. Mai 1993
- lll) Gestaltungsplan W2 „Wydenhofstrasse“ vom 21. April 1968
- mmm) Gestaltungsplan Z1 „Zentralstrasse“ vom 1. Juli 1982, mit Änderungen vom 5. Juli 1984 und 22. Januar 1987
- nnn) Gestaltungsplan Z2 „Zentralstrasse“ vom 13. Oktober 1966
- ooo) Gestaltungsplan Z3 „Zentralstrasse“ vom 7. September 1976, mit Änderungen vom 24. Juli 1977, 18. Dezember 1997 und 18. November 2010
- ppp) Gestaltungsplan Z4 „Zugerstrasse“ vom 11. Januar 2007
- qqq) Gestaltungsplan Z5 „Zugerstrasse, Alfred-Schindlerstrasse, Hartenfelsstrasse“ vom 2. September 2010

Gestaltungsplanpflichtgebiete

In Ebikon sind folgende Gebiete neu mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert:

Gebiet	Parzelle Nr.	Ziele
Gestaltungsplan C1 „Chäppeli-matt“ vom 27. Februar 1997	54 - 62, 405, 415, 416, 433, 438, 439, 448, 582, 583, 894	Erhaltung, da noch nicht vollständig umgesetzt Sicherung der Baubereichslinien
Gestaltungsplan H17 „Höfli“ vom 30. Oktober 2014	289	Erhaltung, da noch nicht vollständig umgesetzt
Gestaltungsplan R3 „Rathausen“ vom 16. Oktober 2014	2360, teilw. 155, teilw. 2361	Erhaltung, da noch nicht vollständig umgesetzt, denkmalpflegerische Massnahmen, Wildtierverschutz
Gestaltungsplan S22 „Sagi-Müli-bachpark“ vom 06. September 2018	371 und 684	Erstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnsiedlung unter Berücksichtigung der Naturbezogenheit mit Wald und Bach
Gestaltungsplan S23 „Schlösslistrasse 15“ vom 13. August 2020	367	Erstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnsiedlung
Geschäfts- und Wohnzone Auserschachen mit Änderungen vom 24. September 1998 und 30. April 2009	123	Sicherung des vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungskonzeptes „Du Bois“ vom 15. Juni 2012
Haltenstrasse und Riedholzstrasse, Halten	244, 250, 2632	Übergang von Wohnzone in Arbeitszone A
Luzernerstrasse 28- 30	109, 1370	Aufwertung an Kantonsstrasse K17, innere Verdichtung am richtigen Ort
Luzernerstrasse 33, Schachenweidstrasse 46 – 48 Schmiedhof, Schachenweid	689, 1490, 1571, 1936, 1937, 2001	Bezug Strasse – Siedlung, Aufwertung K17
Luzernerstrasse 47 – 49 Innerschachen	1929, 2766, (1494)	Bezug Strasse – Siedlung, Aufwertung K17
Luzernerstrasse 48 Innerschachen, Schacheweid	117, 513 (teilweise), 514, 541	Übergang von Zentrumszone D zu Zentrumszone E, Bezug Strasse – Siedlung, Aufwertung K17
Luzernerstrasse 57 Innerschachen	420	Bezug Strasse – Siedlung, Aufwertung K17
Sagenstrasse 39 - 45	333 teilweise (bis zur neuen Grenze der Grünzone), 1238, 1239, 1321 und 1628	Einpassung in die bestehende Umgebung, Übergang Wohnzone zu Grünzone
Riedholzstrasse, Buchrainstrasse Halten, Haltewald	224	Übergang Arbeitszone zu Wald
Rischstrasse, Bachweid	273, 1627	Innere Verdichtung am richtigen Ort
Wohnzone „Hünenberg“ Hünenberg, Oberschache	135	Einpassung in die bestehende Umgebung, Übergang Wohnzone zu Grünzone

Wohnzone „Wydenhof“ Wydenhof	66, 1308	Einpassung in die bestehende Umgebung, Übergang Wohnzone zu Grünzone, Masterplan Wydenhof ist zu berücksichtigen, Grünkorridor in Hangrichtung gemäss Masterplan Ebikon
Zugerstrasse 25 Feldmatt	751, 2634	Bezug Strasse – Siedlung, Aufwertung Kantonsstrasse
Zugerstrasse, Hartenfelsweg Filderen	2484-2486	Bezug Strasse – Siedlung, Aufwertung Kantonsstrasse
Herreweg	2304	Verbindender Freiraum (Grün- und Vernetzungsachse), Erhalt Naturobjekt (Hecke, Baum)
Arbeitszone Feldmatt, Weichle/Feldmatt	1637, 1638, 285, 286, 518	Keine neuen Erschliessungen ab der Kantonsstrasse Bezug Strasse – Siedlung, Aufwertung Kantonsstrasse
Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau, Adligenswilerstrasse 50 6030 Ebikon	383, 560	Gemäss Art. 21 BZR

Mindestanforderungen an die Gestaltungspläne

Gemäss dem PBG § 75 Abs. 1 sind für die Gestaltungsplanpflichtgebiete im BZR Bestimmungen „zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen sowie zum Ausmass und zu den Kriterien für Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung und vom Bebauungsplan zu erlassen“.

Die Mindestanforderung an die Gestaltungsplanpflichtgebiete sind im BZR über den Art. 1 „Bauen mit Qualität“ und dem Verweis auf den Masterplan Ebikon gewährleistet.

4.9.7 Speziell bezeichnete Gebäude

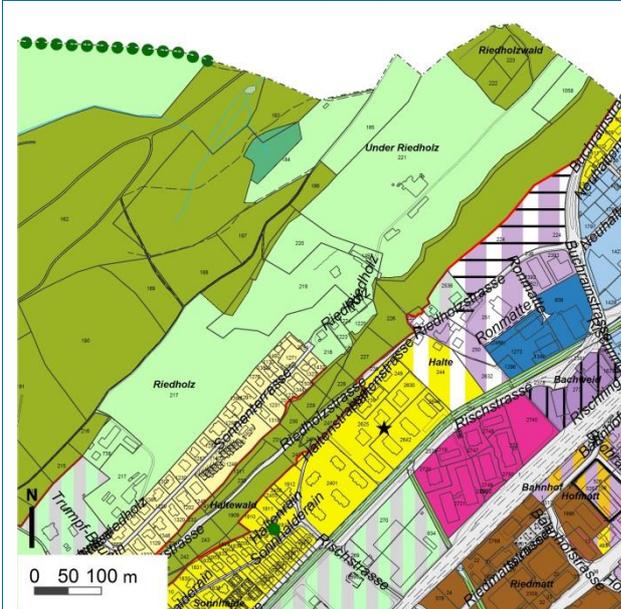
Diejenigen Bauten, welche im rechtsgültigen Zonenplan als «Speziell bezeichnete Gebäude gemäss Art. 26, Abs 7 BZR (Abweichung mit mehr als 2 Geschossen von der zulässigen Geschosszahl)» bezeichnet waren, werden im Zonenplamentwurf beibehalten. Eine in der Zwischenzeit realisierte Baute (Schmiedhof) wird ergänzt. Durch die BZR-Bestimmung unter Artikel 61 «Bestand und Ersatz bestehender Hoher Häuser» wird gewährleistet, dass die Bauten bei gleichem Volumen erhalten und ersetzt werden können, obwohl die zonengemäss zulässigen Höhen überschritten werden. Zudem sollen energetische Massnahmen (Wärmedämmung, Photovoltaikanlagen) sowie qualitätsvolle Aussengeschosflächen (Balkone) möglich sein.

4.9.8 Geotopschutz

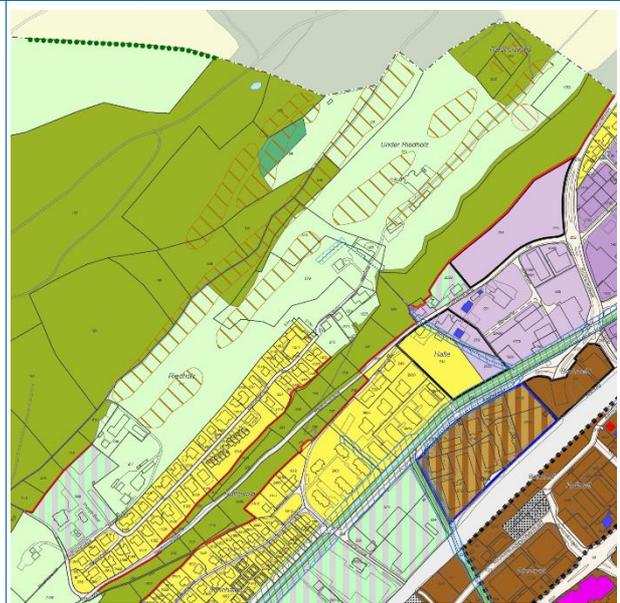
Im Sommer 2019 hat der Regierungsrat des Kantons Luzern das Inventar der geologischen und geomorphologischen Objekte und Elemente revidiert. Parallel dazu wurden die Anforderungen für die Umsetzung in der Nutzungsplanung angepasst. Die flächigen Geotope müssen im Zonenplan orientierend dargestellt werden, analog den archäologischen Fundstellen. Im Bau- und

Zonenreglement wird ein entsprechender Artikel integriert, der aufzeigt, wo Geotope dargestellt sind und regelt, dass Eingriffe in inventarisierten Geotopen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle benötigen.

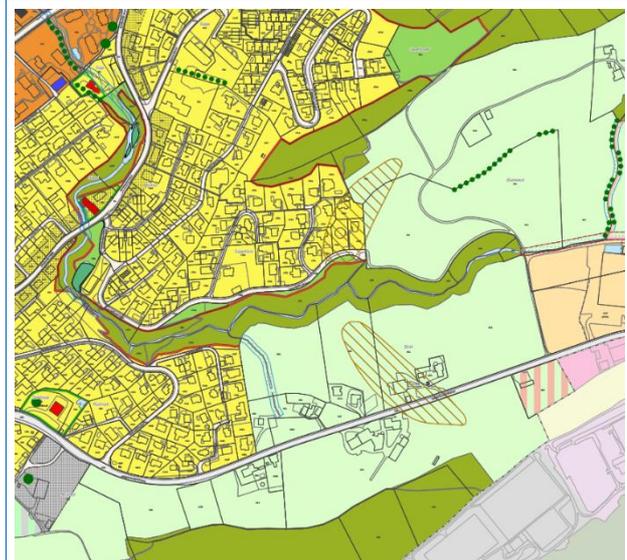
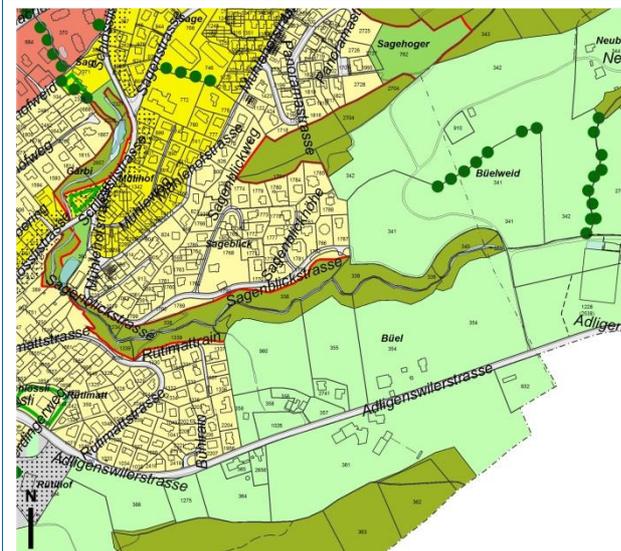
Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan



Umsetzung im Entwurf Zonenplan



Ausschnitt aus dem Zonenplan Ebikon mit der überlagerten Geotopschutzzone (braune Schraffur) im Gebiet Riedholz / Under Riedholz.



Ausschnitt aus dem Zonenplan Ebikon mit der überlagerten Geotopschutzzone (braune Schraffur) im Gebiet Bül / Bülweid.

4.10 Öffentlicherklärung von Strassen und Wegen

Auf die Öffentlicherklärung von Strassen und Wegen wird vorerst verzichtet. Erst wenn der gemeindliche Fusswegrichtplan vorliegt, wird das Verfahren für die Sicherung der öffentlichen Fusswege eingeleitet.

4.11 Naturobjekte

4.11.1 Aufheben „markanter Einzelbäume“

Aufgrund der nicht mehr vorhandenen Bäume werden folgende Naturobjekte „markante Einzelbäume“ aufgehoben.

- Nördlich der Luzerner.- / Kaspar Koppstrasse
- Südlich der Luzernerstrasse an der Stadtgrenze zu Luzern
- Lindehof
- Wydehof
- Zwischen Halten- und Sonhalderain

4.12 Orientierende Planinhalte

4.12.1 Erhaltenswerte und schützenswerte Kulturobjekte

Der Kanton erfasst die Kulturobjekte in einem Inventar. Die Wirkung der Aufnahme der Kulturobjekte richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

4.12.2 Archäologie Fundstellen

Dargestellt sind die archäologischen Fundstellen gemäss kantonalem Fundstelleninventar.

4.13 Weitere Änderungen im Zonenplan

4.13.1 Bereinigung von „Restflächen“

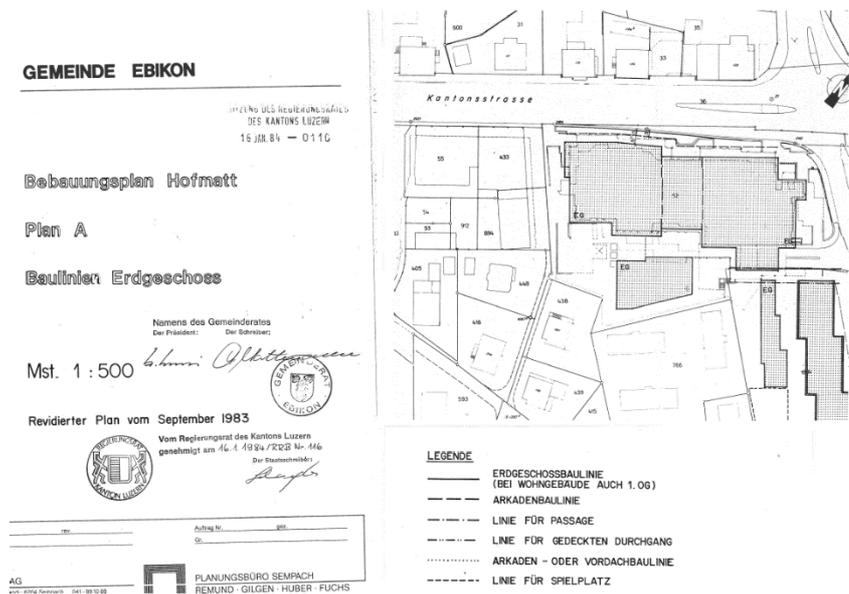
Entlang der Waldränder fanden sich einige Parzellen, welche in der Wohnzone B (resp. bisherigen W2) lagen und nicht bebaubar sind. Da ein Nutzungstransfer mit dem neuen PBG nicht mehr möglich ist, ausser wenn die Parzellen zusammengelegt werden, wurden alle Parzellen, welche nicht mit einer anderen zusammengelegt werden könnten, der Grünzone Allgemein zugewiesen.

4.13.2 Baulinien

Auf dem Gemeindegebiet Ebikon bestehen folgende rechtskräftige Baulinien, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision wie folgt behandelt werden:

1. Grundstück Nr. 52, GB Ebikon, Zentralstrasse
 Baulinienart: Arkadenbaulinie
 Zuständigkeit: Kanton
 Rechtsgrundlage: Sondernutzungsplan
 Rechtsstatus: Rechtskräftig
 Genehmigungsbehörde: RRE

Genehmigungs-Nr.: 116
 Datum Genehmigung: 16. Januar 1984



Es handelt sich um eine Arkadenbaulinie entlang der Zentralstrasse (Kantonsstrasse), welche im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes „Hofmatt“ mit RRE Nr. 116 vom 16. Januar 1984 erlassen wurde. Der Bebauungsplan „Hofmatt“ wird mit dem neuen BZR aufgehoben und die Arkadenbaulinie somit ausser Rechtskraft gesetzt.

2. Grundstücke Nrn. 2720 und 2721, GB Ebikon, Mühlebach
 Baulinienart: Normalbaulinie
 Zuständigkeit: Kanton
 Rechtsgrundlage: Wasserbaugesetz
 Rechtsstatus: Rechtskräftig
 Genehmigungsbehörde: RRE
 Genehmigungs-Nr.: 2125
 Datum Genehmigung: 11. August 1992

Es handelt sich um eine Baulinie gemäss separatem Baulinienplan „Entlastungskanal Rischstrasse“. Die Baulinie bleibt unverändert bestehen.

3. Grundstücke Nrn. 2720, 2719, 2718, 2737, 2747, 2748 und 2740, GB Ebikon, Rischstrasse
 Baulinienart: Normalbaulinie
 Zuständigkeit: Kanton
 Rechtsgrundlage: Strassengesetz
 Rechtsstatus: Rechtskräftig
 Genehmigungsbehörde: RRE
 Genehmigungs-Nr.: 2125
 Datum Genehmigung: 11. August 1992

Es handelt sich um eine Baulinie gemäss separatem Baulinienplan „Entlastungskanal Rischstrasse“. Die Baulinie bleibt unverändert bestehen.

4. Grundstücke Nrn. 2686 (2691) und 1493, GB Ebikon, Ron
 Baulinienart: Normalbaulinie
 Zuständigkeit: Kanton
 Rechtsgrundlage: Wasserbaugesetz
 Rechtsstatus: Rechtskräftig
 Genehmigungsbehörde: RRE
 Genehmigungs-Nr.: 2125
 Datum Genehmigung: 11. August 1992

Es handelt sich um eine Baulinie gemäss separatem Baulinienplan „Entlastungskanal Rischstrasse“. Die Baulinie bleibt unverändert bestehen.

5. Sedelstrasse, Reusseggstrasse, Autobahnzubringer
 Baulinienart: Normalbaulinie
 Zuständigkeit: Bund
 Rechtsgrundlage: Strassengesetz
 Rechtsstatus: Rechtskräftig
 Genehmigungsbehörde: Bund
 Genehmigungs-Nr.: 2285
 Datum Genehmigung: 28. September 1964

Es handelt sich um Baulinien entlang von Kantonsstrassen und von Autobahnzubringern. Die Baulinien bleiben unverändert.

6. Autobahn
 Baulinienart: Normalbaulinie
 Zuständigkeit: Bund
 Rechtsgrundlage: Strassengesetz
 Rechtsstatus: Rechtskräftig
 Genehmigungsbehörde: Bund
 Genehmigungs-Nr.: 2002
 Datum Genehmigung: 14. August 1978

Es handelt sich um die Baulinien entlang der Nationalstrasse. Die Baulinien bleiben unverändert.

4.14 Rathausen

Die neue Denkweise in der Gesellschaft für die Begleitung und Betreuung von Menschen mit kognitiver und Mehrfachbehinderung hat zur Erarbeitung eines neuen Leitbilds durch den Kanton Luzern (GSD/DISG) geführt. Darin ist die Vision des Kantons Luzern wie folgt festgehalten: «... Alle im Kanton Luzern lebenden Menschen mit Behinderungen nehmen selbstverständlich am gesellschaftlichen Leben teil und gestalten die Gesellschaft mit.»

Die Stiftung SSBL plant, ihre Anlagen am Standort Rathausen weiter zu konzentrieren. Dazu ist eine Erweiterung der Zone für öffentliche Zwecke sowie der

Zone für Sport und Freizeitanlagen in Rathausen beabsichtigt: Ein Teil des heute in der Landwirtschaftszone liegenden Grundstückes Nr. 2360 und eventuell 2790 soll dazu von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Zwecke und in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen umgezont werden.

Das heutige Areal in der Zone für öffentliche Zwecke und Anlagen ist aufgrund der Freihaltezone Wildtierkorridor und des denkmalgeschützten Klosterareals sowie der statischen Einschränkungen resp. Eigentumsrechte aufgrund der bestehenden Tunnelbauten räumlich begrenzt und es sind keine Baufelder in der notwendigen Grösse mehr vorhanden, um in den nächsten Jahren neue pflegeorientierte Bauten und Anlagen erstellen zu können.

Um die räumliche Entwicklung und Nutzung der Gesamtanlage mit allen Beteiligten zu klären, wird von Seiten SSBL ein räumliches Leitbild erarbeitet. Grundlage sind die Strategie 2030 der SSBL und das Leitbild des Kantons und die Uno-Behindertenrechtskonvention (UN-BRK). Dieses strategische informelle Planungsinstrument zeigt mit Leitsätzen und Massnahmen die langfristige gewünschte Entwicklung des SSBL-Areals Rathausen auf. Das räumliche Leitbild kann dazu führen, dass weitere formelle Planungsinstrumente wie der Gestaltungsplan «R3 Rathausen» und/oder das Bau- und Zonenreglement inkl. Zonenplan überarbeitet werden müssen. Die genauen Änderungen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt, sie werden im Anschluss an die vorliegende Revision Ortsplanung allenfalls in einem separaten Verfahren für eine Teilzonenplanänderung bearbeitet.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Zonenplan im Gebiet Rathausen

5. Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)

5.1 Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz

Der Kanton Luzern ist dem Konkordat der gesamtschweizerischen Baurechtsharmonisierung (IVHB) beigetreten und hat in der Folge das Baugesetz grundlegend revidiert. Es ist seit Januar 2014 in Kraft und verlangt von den Gemeinden verschiedene Anpassungen in den Zonenbestimmungen. So verzichtet der Kanton künftig auf die Festlegung von Geschossezahlen. Anstelle der bisherigen Voll-, Unter- und Dachgeschosse treten neu die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe, was bei gleichen Höhen neue Freiheiten in der Anordnung der Geschosse schafft. Anstelle der bisherigen Ausnutzungsziffer tritt die Überbauungsziffer.

5.2 Generelle Anpassung im BZR

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Ebikon wurden sämtliche Artikel des Bau- und Zonenreglements überprüft und bei Bedarf angepasst. Die Prüfung hat gezeigt, dass viele Bestimmungen nicht mehr der übergeordneten Gesetzgebung entsprechen und dass neue Aspekte auf der Gemeindeebene geregelt werden müssen.

Es werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Das BZR wird neu analog dem PBG aufgebaut.
- Verschiedene Artikel können ersatzlos gestrichen werden, da sie in übergeordneten Gesetzen, insbesondere aber dem PBG, bereits enthalten sind.
- Die Bestimmungen der Bauzonen werden soweit wie möglich in einer Übersichtstabelle zusammengefasst (Art. 7).

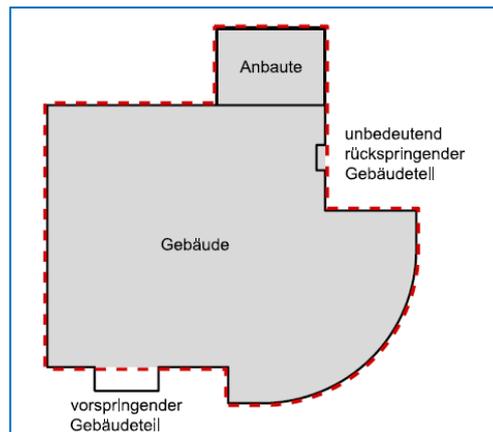
Aufgrund der Einführung der Begriffsdefinitionen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ins neue revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz werden folgende Grundmasse übernommen:

- Es findet einen Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) statt.
- Die zulässige Gebäudehöhe wird neu über die talseitige Fassadenhöhe festgelegt. Die Gebäudenorm (Art. 46 BZR) definiert die Höhenbegrenzung für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion. In der Gebäudenorm wird auch festgelegt, wie der Umgang mit Schrägdächern zu bemessen ist.
- Bis anhin wurde die Gebäudehöhe über die Vollgeschosszahl festgelegt. Daraus ergibt sich auch der Verzicht auf die Festlegung von Vollgeschosszahlen. Dies hat auch zur Folge, dass die Bezeichnung der Zonen nicht mehr über die Geschoszahl definiert wird, sondern über ihre Lage oder Baudichte.

5.3 Von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes gilt im Kanton Luzern neu die Überbauungsziffer (ÜZ) als massgebende Ziffer zur Festlegung der Dichte in einem Quartier bzw. der möglichen Bebauung einer Parzelle.

Die Überbauungsziffer stellt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Gebäudefläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche dar, wobei die anrechenbare Gebäudefläche der überbauten Grundfläche entspricht.



Anrechenbare Grundstücksfläche blau umrandet und anrechenbare Gebäudefläche (überbaute Grundfläche) in grau.

Mit der Überbauungsziffer wird also ein maximal möglicher „Fussabdruck“ bzw. der „Schattenwurf“ eines Gebäudes definiert. Mit der überbaubaren Fläche können z.B. die Körnigkeit, die Dichte und die Durchsichten in einem Quartier beeinflusst werden. Sie macht aber keine Aussage über die zulässige Höhe. Das zulässige Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich neu aus dem Zusammenspiel von Überbauungsziffer („Fussabdruck“) und der zulässigen Höhe („talseitige Fassadenhöhe“). Die Überbauungsziffer wird für alle Wohnzonen und die Arbeitszonen im Art. 7 BZR definiert.

5.3.1 Unterschied der Überbauungsziffern 1, 2 und 3

Um die Flexibilität gemäss PBG / PBV wahrzunehmen, werden vier Überbauungsziffern festgelegt:

- Mit der Überbauungsziffer 1 wird das maximale Bauvolumen geregelt, bei dem alle realisierbaren Geschosse im Rahmen der maximalen Höhenmasse erstellt werden
- Mit der Überbauungsziffer 2 wird dasjenige maximale Bauvolumen geregelt, welches beim Unterschreiten der Maximalhöhe um mindestens 3.0 m (entspricht einem Geschoss) möglich sein soll. Wird auf ein Geschoss verzichtet, so muss der Fussabdruck vergrößert werden, damit das gleiche Bauvolumen wie bei der Überbauungsziffer 1 realisiert werden kann. Die Gebäude können dafür in die Breite und Länge gezogen werden. Die ÜZ-2 ist insbesondere auch mit dem Augenmerk für Lagen am Hang (Aussicht) sowie für altersgerechtes Wohnen (weniger Treppen innerhalb des Hauses) von Bedeutung.

- Mit der ÜZ-3 wird ermöglicht, dass bei einem Rückversatz des obersten Geschosses (Terrasse) der Verlust dieses Volumens mit einem leicht grösseren Fussabdruck ausgeglichen wird. Dadurch entsteht kein Verlust der nutzbaren Wohnflächen, wenn das oberste Geschoss als Attika ausgestaltet wird.

Die ÜZ-2 und die ÜZ-3 wurde so berechnet, dass weitgehend dieselbe nutzbare Wohnfläche realisiert werden kann wie mit der ÜZ-1. Die Auswahlmöglichkeiten der drei unterschiedlichen Überbauungsziffern erlaubt den Grundeigentümer eine gewisse architektonische Freiheit und führt innerhalb der Quartiere zu einer differenzierten Körnigkeit und Höhen.

5.3.2 Überbauungsziffer 4 (Klein- und Anbauten)

Klein- und Anbauten wie zum Beispiel Garagen und Carports werden bei der Überbauungsziffer mitgerechnet. Um den Bau von Klein- und Anbauten zu ermöglichen, ohne dass dafür nutzbare Wohnfläche verloren gehen würde, wird für sie eine separate Überbauungsziffer geschaffen. Die ÜZ-4 für Klein- und Anbauten beträgt – wo vorhanden – für alle Wohnzonen 0.08 (8 %) der anrechenbaren Grundstücksfläche, mindestens jedoch 50 m² (entspricht etwa 3 Autoabstellplätzen).

5.4 Systematik

Das neue BZR unterscheidet sich in der Systematik nicht grundlegend vom bisherigen BZR. Wie bis anhin gliedert sich das BZR nach dem Aufbau des PBG. Das BZR von Ebikon beruht auf dem vom BUWD (Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement) bereitgestellten Muster-BZR. Das Musterreglement besteht zu einem aus einem „Mindestinhalt“, welcher nur in begründeten Fällen abgewichen werden kann und einem ergänzenden Inhalt, in welchem gemeindespezifische Regelungen festgeschrieben werden. Das BZR von Ebikon entspricht dem verbindlichen Aufbau des Muster-BZR.

5.5 Neue Definition der Höhen

Bis anhin wurde die Gebäudehöhe über die Vollgeschosszahl festgelegt. Mit dem Verzicht auf die Ausnutzungsziffer (AZ) und der Einführung der Überbauungsziffer (ÜZ) muss eine neue Grösse für die Gebäudehöhe definiert werden. Dazu werden in den Wohnzonen eine **talseitige Fassadenhöhe** und eine Gesamthöhe, sowie in allen anderen Zonen eine Gesamthöhe definiert. Dies hat auch zur Folge, dass die Bezeichnung der Zonen nicht mehr über die Geschosszahl definiert wird, sondern über ihre Lage oder Baudichte.

Damit klar ist, wo die talseitige Fassadenhöhe zu messen ist, wird mit Art. 46 BZR die sog. „Gebäudenorm“ definiert. Diese definiert die Höhenbegrenzung für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den Umgang mit Schrägdächern. Generell gilt eine freie Wahl beim Dach bzw. ist die mögliche Dachgestaltung inkl. Anbauten frei. Sie müssen aber alle innerhalb der Gebäudenorm und der talseitigen Fassadenhöhe verwirklicht werden.

Durch die neue Höhendefinition und die ÜZ werden die Regelungen insgesamt vereinfacht. Es kann für jedes Gebiet im Zonenplan die Dichte bzw. das Mass der Überbauung und die zulässige Höhe definiert werden.

5.6 Änderungen aufgrund von Einsprachen in der 1. öffentlichen Auflage

Gestützt auf damit voraussichtlich gütlich erledigte Anträge aus Einsprachen zur 1. öffentlichen Auflage wird das BZR nochmals öffentlich aufgelegt. Zur 2. öffentlichen Auflage gelangen nur die blau dargestellten Änderungen gegenüber der 1. Auflage in folgenden Artikeln:

Artikel 1, 7, 11, 15, 16, 17, 18, 21, 26, 45, 46, 48, 51, 53, 57, 60, 61, 64 sowie in den verbindlichen Anhängen 1 und 3

5.7 Wichtigste Inhalte des BZR

In diesem Kapitel werden die wichtigsten Inhalte des BZR erläutert.

Art. 1 Zuständigkeit (neu)

Dieser Artikel regelt die Zuständigkeiten der Gemeinde und ersetzt die bisherigen Artikel 1 Geltungsbereich und 2 Rechtscharakter.

Der Gemeinderat erhält die Kompetenz, zu den Artikeln mit ökologischen Themen eine Verordnung erlassen zu können.

Art. 2 Bauen mit Qualität (neu)

Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten. Weiter ist die für die Eingliederung ins Quartier- und Ortsbild der Masterplan Ebikon und weitere kommunale Konzepte oder Studien zu berücksichtigen. Hierfür sind die Themen Städtebau/Architektur, Freiräume, Nutzungen, Erschliessung und Parkierung, Wirtschaftlichkeit, Realisierbarkeit und soziale Dichte gemäss Richtlinien des Gemeinderates zu bearbeiten.

Art. 3 Koordination vor Planungsbeginn (neu)

Je nach Standort müssen bei baulichen Veränderungen die Vorhaben frühzeitig mit der Gemeinde koordiniert werden. Dies soll die Verfahren besser koordinieren und so beschleunigen. Dieses Vorgehen ist insbesondere in den Zentrumszonen sowie bei Objekten, die im kantonalen Bauinventar aufgeführt sind, zu berücksichtigen, sofern kein rechtsgültiger Gestaltungs- oder Bebauungsplan vorliegt. Das koordinierte Vorgehen soll insbesondere an ortsbaulich sensiblen Orten zu zielführenden Verfahren und qualitativollen Ergebnissen führen.

Art. 4 Qualitätssicherndes Verfahren (neu)

In diesem Artikel wird definiert, wann ein qualitätssicherndes Verfahren vorliegt, ab wann notwendig und ab wann möglich. Dieses Verfahren dient u.a. um eine gute Qualität in städtebaulichen Anliegen zu erreichen. Dabei kann es sich entweder um ein Konkurrenzverfahren oder um ein durch die zuständige kommunale Stelle und die Fachkommission Ortsentwicklung begleitetes Verfahren handeln. Ein qualitätssicherndes Verfahren ist bei Gestaltungs- oder Bebauungs-

plänen, an Objekten des kantonalen Bauinventars, sowie bei Flächen ab 2000 m² in den Zentrumszonen und in der Wohnzone A zwingend durchzuführen. Die Gemeinde erlässt eine Richtlinie und kann sich einzeln oder in Kombination finanziell beteiligen, mindestens eines der teilnehmenden Planerteams bestimmen oder bei Bedarf ein neues Verfahren verlangen. Letzteres ist dann möglich, wenn sich die Verhältnisse seit dem letzten Verfahren erheblich geändert haben und dies entsprechend belegt werden kann.

Art. 5 Fachkommission Ortsentwicklung (neu)

Oft sind durch die zuständige Stelle bei Baubewilligungen komplexe Gestaltungsfragen zu beurteilen. Um eine qualitätssichernde und gleichzeitig einheitliche Praxis zu etablieren, empfiehlt sich der Beizug einer Fachkommission. Im Gegensatz zu traditionellen Baukommissionen ist die Fachkommission nicht politisch, sondern aus sachverständigen Fachpersonen, welche mindestens die Disziplinen Architektur, Städtebau und Freiraumplanung abdecken, zusammengesetzt (mind. eine Person pro Disziplin). Das Fachgremium ist keine eigenständige Behörde. Es setzt sich zusammen aus 3 bis 5 Personen. Es erstellt eine Beurteilung zu Händen der Genehmigung durch den Gemeinderat. Die Beurteilungen gelten als Empfehlungen, von denen der Gemeinderat in begründeten Fällen abweichen kann. Die Fachkommission Ortsentwicklung bewährt sich in Ebikon schon seit längerem. Die Gemeinde erlässt ein Pflichtenheft über die Zusammensetzung der Fachkommission und deren Aufgaben.

Art. 6 Infrastrukturverträge (neu)

Das BZR gibt der zuständigen Stelle den Auftrag, zu prüfen, wo Infrastrukturverträge gemäss § 38a PBG sinnvoll und angebracht sind.

Art. 7 Grundmasse Bauzone (neu)

Die Nutzungs- und Bauvorschriften werden neu für alle Bauzonen in einer Tabelle zusammengefasst. Damit soll für Laien wie auch Fachpersonen schnell ersichtlich sein, welche Bestimmungen in der jeweiligen Zone gelten. Für Bauzonen werden neu Überbauungsziffern (ÜZ) je für das Hauptgebäude, die An- und Kleinbauten sowie für Bauten, bei denen auf ein Geschoss verzichtet wird und solchem mit einem Rückversatz von mindestens 20 % beim obersten Geschoss, festgelegt. In der Zentrumszone wird auf eine ÜZ verzichtet. Für alle Bauzonen werden die zulässigen Höhen festgelegt und künftig durch die Festlegung der talseitigen Fassadenhöhe bestimmt (vergleiche Art. 46 BZR Gebäudenorm). Die Gesamthöhe liegt über der Gebäudenorm und dient - mit Ausnahme für die Arbeitszonen - ausschliesslich der Festlegung des Grenzabstandes gemäss § 122 PBG. Bei Bedarf wird auf weitere ergänzende Artikel im BZR verwiesen.

Die Differenzierung zwischen der W2 und W2d wird aufgehoben (siehe Kapitel 3.3 auf Seite 29). Diese beiden Zonen werden zusammengeführt zu der neuen Wohnzone B (W-B). Sie hat weiterhin den Charakter eines Einfamilienhausquartiers. Das bisherige Dachgeschoss (nur 66 % nutzbare Fläche) darf in Zukunft als voll genutztes Geschoss (neu 100 % nutzbare Fläche) gebaut werden, d.h. dass in der W-B (ehemalige W2 und W2d) drei voll nutzbare Geschosse aber ohne zusätzliches Dachgeschoss möglich sind.

In der bisherige W4 soll in Zukunft das bisherige Dachgeschoss (nur 66 % nutzbare Fläche) neu als voll genutztes Geschoss (neu 100 % nutzbare Fläche) gebaut werden können. Dies bedeutet, dass fünf voll nutzbare Geschosse ohne zusätzliches Dachgeschoss realisiert werden können.

In der Wohnzone Hünenberg wird der Grenzabstand mit der 2. Auflage von 5.0 auf 6.5 m erhöht.

Art. 8 Überbauungsziffer (ÜZ) (neu)

Die Definition der Überbauungsziffer (ÜZ) richtet sich nach der kantonalen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz. Dabei werden noch die Überbauungsziffern für An- und Kleinbauten, für rückversetzte oberste Geschosse (Dachterrassen) sowie für Bauten in den Wohnzonen C und D, welche die zulässige talseitige Fassadenhöhe nicht ausreizen, definiert. Damit wird ein „Ausgleichsmechanismus“ geschaffen, der auch künftig für Neubauten eine angemessene architektonische Flexibilität ermöglicht. Es werden ÜZ-1 bis ÜZ-4 festgelegt.

- *Umformulierung der «Klein- und Anbauten gemäss § 112a PBG», neu Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiben und die nur Nebennutzflächen enthalten.*

In steilen Hanglagen dürfen die Nebenbaute nicht über dem zulässigen Höhenmass der Zone liegen und diese dadurch überschreiten.

Art. 9 Verdichtete Bauweise in der Wohnzone W-B und W-Hö (neu)

Die Idee der Nachverdichtung ist es, in den Einfamilienhausquartieren **zusätzliche, eigenständige** Wohnungen zu ermöglichen. Die zusätzliche sowie auch alle weiteren Wohnungen müssen mindestens 60 m² Hauptnutzfläche ausweisen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Wohnungen als eigenständiger, qualitätsvoller Wohnraum für zusätzliche Bewohnende dienen. Die Realisierung von Kleinstwohnungen (Studio o.ä.) ist damit nicht gemeint. Der gewährte Bonus ist gemäss Tabelle abhängig von der jeweiligen Parzellengrösse. Diese Nachverdichtung kann z.B. für ein Mehrgenerationenhaus oder einer Einliegerwohnung dienen. Die Nachverdichtung gilt für bestehende Bauten sowie auch für Ersatz- oder Neubauten.

Dieser Bonus gilt unabhängig davon, wie viele Wohnungen bereits realisiert sind. Massgebend für die Realisierung einer zusätzlichen Wohnung ist, ob die zonen-gemäss zulässige Nutzung so ausgeschöpft ist, dass keine Reserve mehr vorhanden ist oder aber die Reserve weniger als 60 m² Hauptnutzfläche beträgt.

Bei Neubauten gilt das gleiche Prinzip. Mit der zusätzlichen Wohnung muss die zonengemäss zulässige Nutzung überschritten werden, unabhängig davon, wie viele Wohnungen innerhalb der zulässigen Nutzungen realisiert werden.

Nur die anrechenbare Gebäudefläche und damit die zonengemässe Überbauungsziffer darf überschritten werden, alle übrigen Vorschriften (Grenzabstand, Anzahl Parkplätze usw.) müssen eingehalten werden. Der Gemeinderat kann bezüglich Eingliederung ins Quartier Auflagen verfügen.

Art. 10 Mindestnutzungen (neu)

Ziel dieser Bestimmungen ist, dass ein haushälterischer Umgang mit dem Boden erreicht wird. Mit den Vorgaben in den mehrgeschossigen Wohnzonen (vorwiegend Mehrfamilienhäuser) gemäss Abs. 1 wird der Bau von Einfamilienhäusern in

hochwertigen Zonen (Zentrumszonen Ze-A bis Ze-D und Ze-Ha sowie Wohnzone A) verhindert.

Für Umbauten oder Erweiterungen an bestehenden Gebäuden sowie bei Bauten mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen können Ausnahmen gewährt werden.

Auch in der Arbeitszone wird ein haushälterischer Umgang mit dem Boden angestrebt. Wenn die max. Gesamthöhe nicht erreicht wird, muss im Baugesuch der Nachweis erbracht werden, dass eine spätere Aufstockung mit zusätzlichen Stockwerken möglich ist.

Art. 11 Zentrumszone (überarbeitet und ergänzt)

Die Zentrumszone setzt die Idee des Masterplanes Ebikon um. Sie gliedert sich in verschiedene Zentrumszonen (A, B, C, D, E und Ha). In den Zentrumszonen wird auf die Festlegung einer Überbauungsziffer verzichtet. In den Zentrumszonen A, C und D werden mit städtebaulicher Absicht zusätzlich zu den maximalen auch minimale Gesamthöhe vorgeschrieben. In begründeten Fällen kann die zuständige Stelle davon abweichen und Ausnahmen gewähren.

In den Zentrumszonen C und D werden in den oberen Geschossen Rückversätze an zwei Seiten von mindestens 2.50 m an den übrigen Seiten von mindestens 1.50 m vorgeschrieben. Die städtebauliche Vorgabe hat ihren Ursprung im Masterplan Ebikon.

Art. 12 Geschäfts- und Wohnzone „Ausserschachen“ (bleibt bestehen)

An diesem Artikel wurde nichts geändert.

In Absatz 5 wird die Erschliessung des Gebietes ab der Luzernerstrasse geregelt. Diese Festlegung hat insbesondere informierenden Charakter und soll festhalten, dass die Erschliessung des Areals nicht durch das dahinterliegende Quartier erfolgt und dort allfälligen Mehrverkehr erzeugen wird.

Art. 13 Wohnzone Höchmattweg W-Hö (neu)

Die neu geschaffene Wohnzone bezieht sich ausschliesslich auf den Höchmattweg und ist auf diesen massgeschneidert. Sie schreibt vor, dass Gebäude ein beidseitig nach aussen geneigtes Schrägdach mit Firstrichtung parallel zum Höchmattweg haben müssen und Gärten nicht eingefriedet werden dürfen.

Art. 14 Wohnzone Höfli (bleibt bestehen)

An diesem Artikel wurde nur der Hinweis zum Konkurrenzverfahren gestrichen. Ansonsten wurde nichts geändert.

Art. 15 Wohnzone Hünenberg W-Hü (neu, wird mit separatem Entscheid genehmigt, noch nicht in Kraft)

Die neu geschaffene Wohnzone ist massgeschneidert auf die Situation Hünenberg.

In der Wohnzone Hünenberg sind alle Dachformen zulässig. Durch die Festlegung der Höhenmasse werden Schrägdächer in dieser Zone aber nicht explizit gefördert.

Mit der 2. Auflage wurde zudem bestimmt, dass die Zufahrt zur Einstellhalle am südwestlichen Beginn der Bebauung zu platzieren ist.

Art. 16 Wohnzone Wydenhof W-Wy (neu, genehmigt, noch nicht in Kraft)

Die neu geschaffene Wohnzone ist massgeschneidert auf die Situation Wydenhof, insbesondere mit Rücksichtnahme auf die angrenzenden Wohnzonen (W-A und W-B). Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht; der Gestaltungsplan ist auf Grundlage des Masterplans Wydenhof vom 11. Oktober 2017 zu erarbeiten. Die formulierten Vorgaben sind im Gestaltungsplan zu berücksichtigen respektive baulich und grundbuchlich zu sichern.

Mit der 2. Auflage wurde zusätzlich festgelegt, dass es zur Erhaltung der geschützten Hecke zulässig ist, den Baubereich Plateau (Baufeld und Gebäude) gegenüber der im Situationsplan zum Masterplan eingezeichneten Lage um 3.5 m in nordwestlicher Richtung zu verschieben.

Art. 17 Wohnzone Obfieldern W-Ob (neu)

Die Wohnzone dient der Umsetzung einer neuen Zone für Wohnungen, nicht störendes Gewerbe- sowie Dienstleistungs- und Bürobetriebe auf dem zusammenhängenden Areal Obfieldern. Parallel zur Zonenplanrevision wurde der Bauungsplan Obfieldern erarbeitet, vorgeprüft. Dieser ist gemäss Zonenbestimmungen Pflicht und sichert die Anordnung der Gebäude gemäss vorgegebenen Höhen und anrechenbaren Gebäudegrundflächen.

Art. 18 Sondernutzungszone Sagenmatt So-Sa (neu)

Die neue Sondernutzungszone Sagenmatt wurde vom Regierungsrat am 11. Januar 2022 genehmigt. Sie deshalb nicht mehr Gegenstand des Verfahrens.

Art. 19 Sondernutzungszone Stuben So-St (neu)

Die neu geschaffene Sondernutzungszone schafft Klärung für die Gärtnerei- und Gartenbedarfbetriebe. Bei Wegfall der Nutzung als Gärtnerei- / Gartenbaubetriebe, fällt die Sondernutzungszone entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu.

Art. 20 Sonderbauzone Oberschachen So-Ob (neu)

Die neu geschaffene Sonderbauzone dient dem Erhalt des als erhaltenswert eingestuften Bauernhauses an der Adligenswilerstrasse sowie der massvollen Erweiterung des landwirtschaftlichen Ensembles. Es wird ein Fokus auf eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung gelegt, insbesondere auf die Gestaltung des Siedlungsrandes, den vorhandenen Baumbestand sowie eine offene und naturnahe Aussenraumgestaltung. Die massgeschneiderte Zonierung basiert auf der erarbeiteten Machbarkeitsstudie sowie auf der Wirtschaftlichkeitsprüfung.

Zu Abs. 1:

Schaffung eines Siedlungsrandes: Die neue Bebauung soll sich klar von der angrenzenden Quartierstruktur differenzieren. Eine Weiterführung der bestehenden Bebauungsstruktur des Wohnquartiers gilt es zu vermeiden. Diese Absicht entspricht auch einer allenfalls später folgenden Einzonung weitere Flächen im Gebiet Oberschachen / Sagihof im Sinne des Schlüsselareals der

Innenentwicklung. Auch diese soll nicht die bestehenden Bebauungsstrukturen des Wohnquartiers weiterführen, sondern eine massgeschneiderte und qualitätsvolle, mittels Konkurrenzverfahren ermittelte Bebauung erhöhter Dichte ermöglichen.

Erhalt, Bezug, Weiterentwicklung der Bauten: Die Beziehung zwischen dem Bauernhaus und der Scheune ist zu erhalten.

Stimmige Weiterentwicklung der Bauten: Im Bereich der Scheune können Neubauten mit Wohnungen erstellt werden. In der Situierung nehmen diese Bezug auf die Scheune und schaffen dadurch ein stimmiges Ensemble, welches die Hofstruktur stärkt und respektiert.

Zu Abs. 2:

Das im Bauinventar als erhaltenswert eingestufte Bauernhaus GV-Nr. 82 ist sowohl in der Bausubstanz (z.B. Konstruktion der Wände und Decken) wie auch im Erscheinungsbild (baukünstlerische und architektonische Qualität) als Bau- denkmals zu erhalten. Eine Sanierung muss fachgerecht erfolgen.

Zu Abs. 3:

Das Volumen und das Erscheinungsbild der Scheune sind zu erhalten. Es ist jedoch ein Neubau mit gleichem Volumen denkbar. Das Gebäude kann landwirtschaftlich oder als stilles Lager genutzt werden, es ist auch eine Wohnnutzung möglich. Bei der künftigen Nutzung der Scheune ist auf die Neubauten mit Wohnungen Rücksicht zu nehmen (Lärm, Geruch, Fahrzeugverkehr). Ein Ersatzbau muss den Abstand von 5.0 m zum Zonenrand einhalten.

Zu Abs. 4 und 5:

Auf den Baumbestand soll bei der Anordnung der Neubauten Rücksicht genommen werden, damit der ländliche Charakter des Ensembles gewahrt wird. Müssen bestehende Bäume aufgrund ihres Zustands (Alter, Krankheit, Sturm-schäden) ersetzt werden, müssen Ersatzbepflanzungen sorgfältig gewählt werden.

Zu Abs. 6:

Der angrenzende Fussweg muss öffentlich nutzbar sein. Die Aussenräume sind auch bei einer Neubebauung naturnah und dem Bauernhof entsprechend offen zu gestalten. Hecken und dichte Bepflanzungen gilt es zu vermeiden, diese sind für den offenen und ländlichen Charakter atypisch.

Die offene Umgebungsgestaltung sowie der Öffentlichkeitsgrad des Fusswegs entspricht dem Zonenkonzept Sagenhof aus dem Jahr 2007. Gemäss diesem wird das Gebiet Sagenhof / Oberschachen von öffentlichen Fusswegverbindungen durchquert. Öffentliche, offen und naturnah gestaltete Freiflächen charakterisieren das Gebiet.

Art. 21 Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau So-GG

Die Sondernutzungszone dient dem Erhalt und der künftigen Weiterentwicklung der heutigen Baumschule Dové und dem GS Nr. 392 und 560 an der Adligenswilerstrasse. Die Areale werden künftig durch eine Gartenbaufirma als Betriebsstandort genutzt. Die heutige Lage in der Landwirtschaftszone ist mit dieser Nutzung – im Gegensatz zur Nutzung als reine Baumschule – nicht zonenkonform.

Die neue Zonierung lässt den Betrieb einer Gärtnerei respektive Gartenfirma zu. Bei Wegfall der Nutzung als Gärtnerei oder Gartenbaubetrieb fällt die Sondernutzungszone entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu.

Art. 22 Areal Ebisquare (überarbeitet)

Die ehemalige Industriezone verlangte für das Areal „Schindler Nord“ einen Bebauungsplan, wenn von den ordentlichen Zonenbestimmungen abgewichen werden wollte. Mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Ebisquare“ wurde diese Voraussetzung erfüllt. Im neuen BZR und Zonenplan wird der alte Art. 11 Industriezone Abs. 4 neue als Art. 22 Areal „Ebisquare“ aufgeführt. Dies vor allem, um aufzulisten, welche Nutzungen vorgesehen sind.

Art. 23 Abstimmung Nutzung und Verkehr in der Arbeitszone (bestehend)

An diesem Artikel wurde nur der Hinweis zur Nettofläche angepasst. Ansonsten wurde nichts geändert.

Art. 24 Verkaufsnutzung in der Zentrumszone A und in den Arbeitszonen (bestehend)

Die Formulierung «pro Betrieb resp. Projekt» soll ausschliessen, dass bei Gesamtüberbauungen oder Arealen in den Arbeitszonen, bei welchen mehrere Betriebe angesiedelt werden, mehr als eine Verkaufsnutzung der angegebenen Nettofläche realisiert werden kann.

Durch die Formulierung in Absatz 1 soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass Lebensmittelläden etc. («Waren des täglichen und häufig periodischen Bedarfs») von mehr als 500 m² Nettofläche nur in der Zentrumszone A zulässig sind. Die Vorschrift dient dem Erhalt eines attraktiven und belebten Zentrums. Kleinere Läden wie beispielsweise Quartierläden etc. sind auch ausserhalb der Zentrumszone A zulässig. Mit der Erweiterung der Zentrumszone A ins Gebiet Weichle wird im Zonenplan neu eine Überlagerung «eingeschränkte Verkaufsnutzungen» eingeführt, die Verkaufsnutzungen für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs auf 500 m² Nettofläche beschränkt. Die Bestimmung betrifft das Gebiet Weichle, welches abseits des Ortskerns mit den Einkaufsmöglichkeiten um die Ladengasse und die Hofmatt liegt und hat den Zweck, dieses nicht mit alternativen Verkaufsstandorten zu schwächen.

Art. 25 Zone für öffentliche Zwecke OeZ (bestehend)

Die Zone für öff. Zwecke ist grundsätzlich in der Tabelle im Art. 7 abgehandelt.

Art. 26 Grünzone Allgemein Gr-A (überarbeitet)

Der Artikel wurde grundsätzlich überarbeitet.

Speziell bezeichnet werden die Grünzonen im Gebiet Hünenberg (*wird mit separatem Entscheid genehmigt, noch nicht in Kraft*) sowie beim Mühlebachweier. Daneben gibt es weitere Grünzonen Allgemein in der Gemeinde Ebikon.

Art. 27 Grünzone Gewässerraum Gr-G (neu)

Neu wird die Grünzone Gewässerraum als separater BZR-Artikel eingeführt. Er entspricht grundsätzlich den Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung auf

Kantons- und Bundesebene und sichert den Raumbedarf der Gewässer innerhalb des Siedlungsgebietes. Die Grünzone Gewässerraum ist eine überlagerte Zone; die Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche der betroffenen Parzellen dazu.

Art. 28 Landwirtschaftszone (überarbeitet)

Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. In der Landwirtschaftszone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 29 Übriges Gebiet C (überarbeitet)

Der Artikel wurde grundsätzlich überarbeitet. Es gibt kein UeG-A (u.a. Strassenflächen) und UeG-B (ehemals „Bauerwartungsland“) mehr. Das UeG-A ist u.a. in die Verkehrszonen eingeflossen und das UeG-B in die Reservezone. Das UeG-C bleibt weiterhin bestehen und gilt für Ebikon für die kantonale Schutzverordnung Rotsee und seiner Ufer. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 30 Freihaltezone Gewässerraum Fr-G (neu)

Die Freihaltezone Gewässerraum sichert den Raumbedarf der Gewässer ausserhalb der Bauzonen. Sie wird als überlagerte Zone festgelegt und einer Grundnutzung (i.d.R. der Landwirtschaftszone) überlagert. Die zulässige Nutzung richtet sich nach der übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung.

Neu werden bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzone teilweise speziell bezeichnete Freihaltezonen festgelegt, bei denen keine Nutzungseinschränkungen gemäss Art. 41c Abs. 3 und 4 der Gewässerschutzverordnung gelten.

Art. 31 Freihaltezone Wildtierkorridor Fr-W (neu)

Beim vorliegenden Artikel handelt es sich um den Artikel gemäss Muster-BZR des Kantons Luzern zur Sicherung der Wildtierkorridore. Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist im Zonenplan dargestellt und umfasst insbesondere auch den Waldrand.

Art. 32 Deponiezone Stuben D-S (neu, separates Genehmigungsverfahren)

Der neue Artikel zur Deponiezone Stuben wird in einem separaten Verfahren behandelt und ist zur Zeit in Genehmigung. Der Artikel ermöglicht eine Ablagerung im Gebiet Stuben für die Deponierung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial (Deponiezone Typ A). Das Land ist anschliessend zu rekultivieren und der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Es sind ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von mindestens 15 % der Deponiefläche gemäss Auflagen in der Projektbewilligung zu schaffen.

Art. 33 Gefahrenggebiete (neu)

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision findet ein Modellwechsel im Umgang mit Naturgefahren statt: Neu wird das Hinweismodell umgesetzt. Die auf dem Zonenplan dargestellten Gefahrenggebiete sind orientierend.

Art. 34 Kommunale Naturschutzzone (überarbeitet)

Der Artikel wurde basierend auf das Musterreglement BZR des Kantons Luzern entwickelt. Die kommunale Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung von ökologisch wertvollen Naturstandorten und regelt, was in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten zulässig ist sowie welche landwirtschaftliche Nutzung und Pflege vorgenommen werden darf.

Art. 35 Naturobjekte (überarbeitet)

Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Die im Zonenplan bezeichneten Objekte sind zu erhalten und zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

Art. 36 Kulturdenkmäler (neu)

Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Die im Zonenplan orientierend dargestellten Kulturdenkmäler entsprechen dem kantonalen Bauinventar. Der Umgang mit erhaltenswerten Objekten liegt in der Kompetenz der Gemeinde.

Art. 37 Schutzzone Kulturdenkmäler SK (bestehend)

Die Schutzzone Kulturdenkmäler bezweckt insbesondere den Umgebungsschutz von Kulturdenkmälern und ist einer Grundnutzungszone überlagert. In der Schutzzone Kulturdenkmäler im Gebiet Wydenhof sind die zonengemässen maximalen Baumasse nicht geschuldet, massgebend ist die ortsgerechte Eingliederung der baulichen Massnahmen. Zudem ist der Masterplan Wydenhof wegleitend.

Art. 38 Geotopschutz (neu)

Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Die betroffenen Gebiete sind im Zonenplan entsprechen bezeichnet.

Art. 39 Archäologische Fundstellen AFS (neu)

Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

Art. 40 Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht

Bebauungs- und Gestaltungsplanpflichtgebiete sind im Zonenplan entsprechend bezeichnet. Innerhalb eines solchen Perimeters dürfen nicht mehrere Sondernutzungspläne erstellt werden, ausser es handelt sich um bereits bebauten Gebiet oder es liegt ein Gesamtkonzept über den ganzen Perimeter vor, welches berücksichtigt wird. Ebenfalls davon abgewichen werden kann in Gebieten, in denen nach dem Masterplan Ebikon gebaut wird.

Im Gebiet Weichle können mehrere Sondernutzungspläne erstellt werden, um eine etappierte Entwicklung des Areals zu ermöglichen. Der über einen Teilbereich geltende Bebauungsplan Weichle vom 08. November 1994 bleibt bis auf weiteres in Kraft.

Art. 41 Bestehende Bebauungspläne

Der Artikel sieht vor, dass rechtsgültige Bebauungspläne innert angemessener Frist oder spätestens beim ersten Baugesuch an die neuen gesetzlichen Bestimmungen (PBG, BZR, etc.) angepasst werden müssen.

Art. 42 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen (überarbeitet)

Aufgrund des neuen PBG wurden die ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen grundsätzlich überarbeitet. Neu werden für Abweichungen vom BZR höhere Ansprüche verlangt (z.B. qualitätssicherndes Verfahren). Mit einem Gestaltungsplan kann nur in der Wohnzone B W-B von der Höhe abgewichen werden. Dadurch soll der städtebauliche Ansatz des Masterplans Ebikon aufgegriffen werden und nicht von den entsprechend festgelegten Höhen abgewichen werden.

Art. 43 Reklamen (neu)

Für den Umgang mit Reklamen wurde dieser Artikel eingeführt. Der Begriff Reklame ist gemäss kantonaler Reklameverordnung definiert. Mit dem Artikel geht es insbesondere um die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild. Der Gemeinderat erlässt eine Reklameverordnung.

Art. 44 Abstellflächen für Fahrzeuge

Ersetzt durch Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund vom 18. Juni 2023

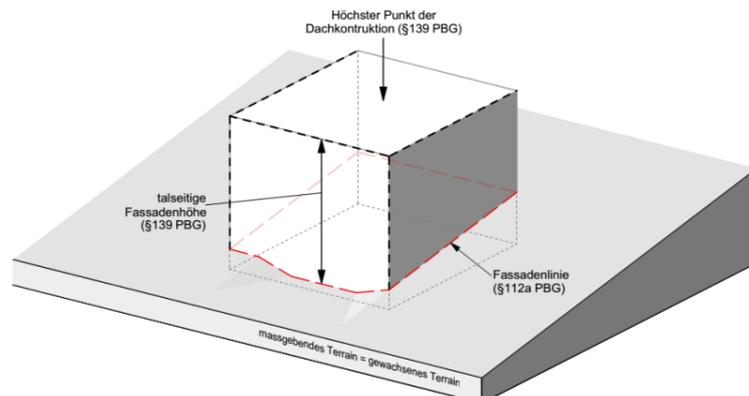
Art. 45 Gebäudenorm (neu)

Dieser Artikel legt anstelle der bisherigen Geschosshöhe die Berechnungsweise der Höhen fest. Es wird von einer talseitigen Fassadenhöhe ausgegangen, welche mit einer Gesamthöhe kombiniert wird. Um Schrägdachhäuser nicht zu benachteiligen, werden für solche in gewissen Zonen die Höhen um 0.5 m erhöht.

Zu Abs. 1: Mit der talseitigen Fassadenhöhe und dem „höchsten Punkt der Dachkonstruktion“ wird mit der „Gebäudenorm“ eine umhüllende Fläche definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Die bisherige Geschosshöhe mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt.

Im Grundansatz soll mit der talseitigen Fassadenhöhe gleichzeitig auch die gesamte Höhe eines Gebäudes festgelegt werden.

Da die Definition „höchster Punkt der Dachkonstruktion“ die Dachhaut (Bedeckung, Begrünung, Randbord bei Flachdächern usw.) nicht beinhaltet, darf gemäss § 34 PBV die „Oberkante der Dachfläche“ noch 50 cm über den



massgebenden Höhen (Gesamthöhe, Fassadenhöhe) liegen. Dies muss im BZR nicht explizit erwähnt werden.

Bei „unruhigem“ Hangverlauf oder bei Parzellen, die innerhalb ihrer Grenzen sehr stark kupert sind (z.B. bei Bachtobel), kann sich die Frage stellen, wo die Talseite liegt. Mit Abs. 2 wird die Talseite quartierweise bestimmt. Das heisst, dass die Talseite nicht parzellenweise wechseln kann und so in der direkten Nachbarschaft nicht unterschiedliche Auslegungen vorkommen können. Unterschiedliche Quartiere hingegen können je nach Geländeverlauf auch unterschiedliche Talseiten aufweisen.

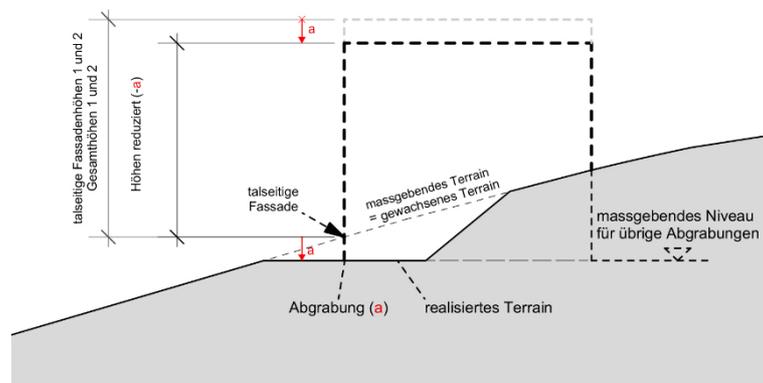
Zu Abs. 2: Begrifflichkeiten gemäss § 139 PBG verwendet.

Zu Abs. 3: Regelung des Schrägdachbonus sinngemäss zur Gebäudenorm zugeordnet (bisher bei Tabelle Grundmasse Bauzone unter Art. 7).

Art. 46 Abgrabungen am Gebäude

Zu Abs. 1: Hinweis, dass Gebäude der Topografie entsprechend zu gestalten sind und dass das gewachsene Terrain an die Fassade zu führen ist. Mit der 2. Auflage wurden ergänzend Erleichterungen für notwendige seitliche Abgrabungen angefügt.

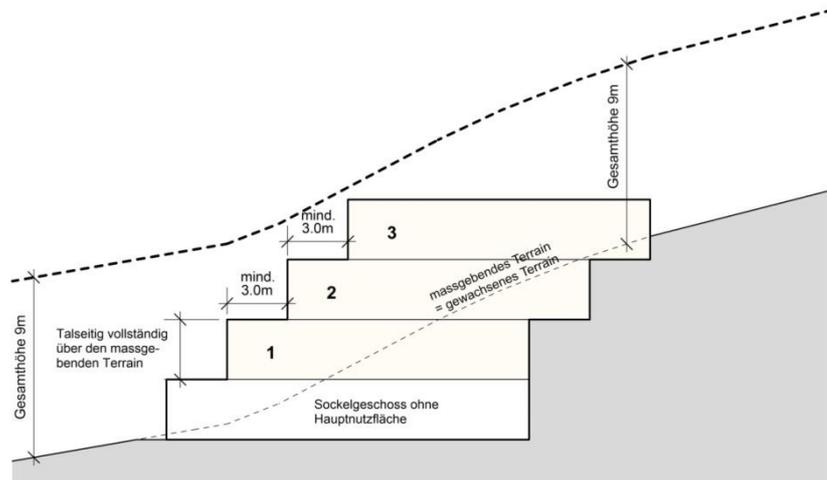
Zu Abs. 2: Da die Höhen neu ab gewachsenem Terrain und nicht mehr ab dem tiefergelegten Terrain gemessen werden, müssen Abgrabungen so geregelt werden, dass nicht mittels grosser Abgrabungen Mehrnutzungen durch freigelegte Geschosse ermöglicht werden. Die neue Regelung bewirkt, dass die Höhen faktisch wieder wie bisher auch das tiefergelegte Terrain berücksichtigen. Hauseingänge und Garageneinfahrten (bis 6.50 m) sind von dieser Beschränkung ausgenommen. Bei Abgrabungen gelten die weiteren Vorschriften des BZR sinngemäss. Zum Beispiel kann sich bei einem Gebäude mit Abgrabung weiterhin unter den Bedingungen gemäss Art. 7 Fussnote d die Gesamthöhe um 1.5m erhöhen („Schrägdachbonus“)



Art. 47 Terrassenhäuser in der Wohnzone B (W-B) (neu)

Dieser Artikel regelt die Zulässigkeit von Terrassenhäusern, ihren Rückversatz, die Anzahl zulässiger Gebäudestufen, die Überbauungsziffer, die Höhe der

Gebäudeteile und die Dachform. Durch Terrassenhäuser soll nicht mehr Nutzung als bei anderen Bauformen ermöglicht werden, deshalb werden sie auf drei Geschosse beschränkt und weiteren Regelungen unterworfen. Die zonengemässe ÜZ erhöht sich je nach talseitiger Gebäudebreite um 20 % bzw. 30 %. Unter dem ersten talseitig vollständig sichtbaren Geschoss darf ein Sockelgeschoss (keine Hauptnutzfläche) mit oder ohne Rückversatz angeordnet werden.



Berechnungsbeispiel (die Berechnungen beruhen auf Stockwerkgrundrissen von 10 x 15 m respektive 20 x 15 m):

Terrassenhaus mit talseitiger Gebäudebreite von 10 m

Überbauungsziffer: 0.25

Erhöhung der ÜZ für erstes um mindestens 3.00 m rückversetztes Geschoss:

+ 20 % von 0.25 = 0.05

Erhöhung der ÜZ für zweites um mindestens 3.00 m rückversetztes Geschoss:

+ 20 % von 0.25 = 0.05

Überbauungsziffer für Grundstück: 0.35

Terrassenhaus mit talseitiger Gebäudebreite von 20 m

Überbauungsziffer: 0.25

Erhöhung der ÜZ für erstes um mindestens 3.00 m rückversetztes Geschoss:

+ 30 % von 0.21 = 0.075

Erhöhung der ÜZ für zweites um mindestens 3.00 m rückversetztes Geschoss:

+ 30 % von 0.21 = 0.075

Überbauungsziffer für Grundstück: 0.4

Art. 48 Siedlungsökologie (neu)

Dieser Artikel wurde überarbeitet. Insbesondere wird hingewiesen, dass die Neophyten im gesamten Gemeindegebiet ausgeschlossen sind. Der Vorschläge aus dem kantonalen Musterreglement wurden an die Gegebenheiten der Gemeinde Ebikon angepasst. Die vorliegende Formulierung wurde mit den zuständigen kommunalen Kommissionen diskutiert und erarbeitet. Er umfasst neben ökologischen Aspekten auch klimatische Aspekte, welche bei der Gestaltung des Freiraumes im Siedlungsgebiet künftig zu berücksichtigen sind. Ziel

des Artikels ist die Hitzeminderung sowie die qualitätsvolle Durchgrünung des Siedlungsgebietes als auch die hochwertige Ausgestaltung des Siedlungsrandes. Mit der 2. Auflage wurden neu auch Schottergärten ohne ökologischen Wert ausgeschlossen, die Vorgaben für Gesamtüberbauungen präzisiert und der Vogelschutz neu aufgenommen.

Art. 49 Gestaltung des Siedlungsrandes

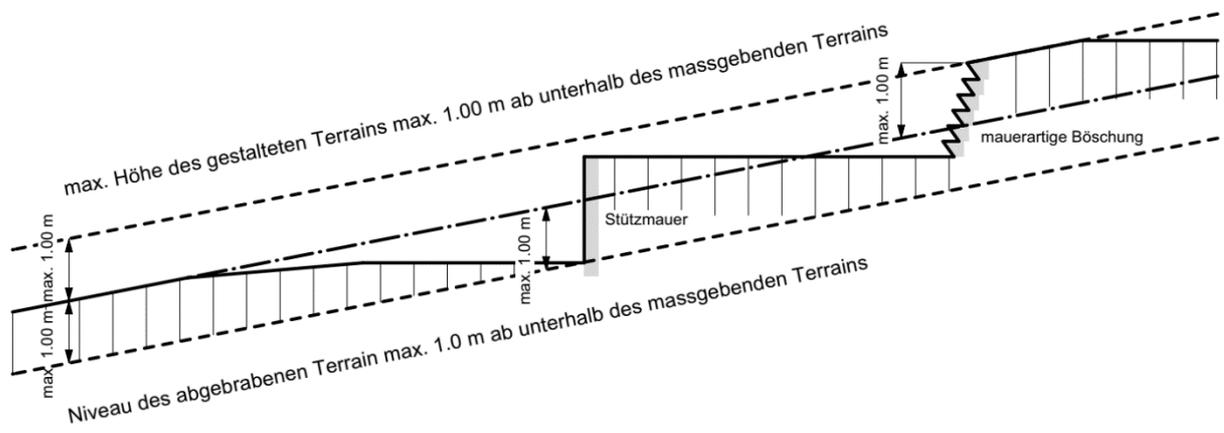
Die Einordnung der Bauten ins Landschaftsbild sowie der ökologische Faktor am Bauzonenrand sind grosser Wichtigkeit zu bemessen. Entsprechend regelt der Artikel, dass Niveausprünge und Aufschüttungen wenn immer möglich zu vermeiden sind und das Durchlässigkeiten für Kleintiere (keine Zäune, Mauern) gewährleistet sein müssen.

Art. 50 Dachgestaltung (überarbeitet)

Dieser Artikel wurde grundsätzlich überarbeitet. Dabei wird festgelegt, wann Flachdächer begrünt werden müssen. Technisch bedingte Aufbauten dürfen über die zulässigen Höhen hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Dachterrassen sind nur dann zulässig, wenn die Oberkante der Dachkonstruktion mindestens 2.50 m unter den zulässigen Höhenmassen liegen.

Art. 51 Terraingestaltung (Stützmauern / Böschungen) (überarbeitet)

Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Dabei werden die maximal zulässigen Masse festgelegt.



Gleichlautende Bestimmungen wurden vom Kanton positiv vorgeprüft.

Der Zweck dieses Artikels ist es, das (kooperative) Verfahren zwischen dem Mobilfunkanbieter und der Gemeinde für die Erteilung einer Baubewilligung festzulegen. Dabei wird für den Standort der Mobilfunkantenne eine Standortevaluation mit verschiedenen Priorisierungen der Bauzonen festgelegt.

Absatz 7 entspricht der Formulierung, welche Nachbargemeinden aufgrund von Einsprachen in die Bau- und Zonenreglemente integriert haben. Er regelt explizit die Ausnahme von standortgebundenen Antennen zum Eigenbedarf für Funkdienste von den vorhergehenden Absätzen. Die Regelungen im Artikel meinen explizit nur Mobilfunkanlagen und entsprechende Antennen. Antennenanlagen für Funkzwecke dürfen das Landschaftsbild aber ebenfalls nicht

wesentlich beeinträchtigen und müssen den übergeordneten Gesetzesgrundlagen entsprechen.

Art. 53 Beleuchtung / Lichtemission (neu)

Künstliches Licht in der Nacht beeinflusst die Gesundheit von Mensch und Tier. Dieser Artikel unterstützt die Lichtverschmutzung zu verhindern. Mit der 2. Auflage wurde der Insektenschutz neu aufgenommen.

Art. 54 Technische Gefahren (neu)

Der vorliegende Artikel wurde in Zusammenarbeit mit der Dienststelle uwe in Zusammenhang mit dem erstellten Störfallgutachten entlang der Kantonsstrasse erarbeitet. Ergänzt zum Artikel des kantonalen Musterreglements werden Massnahmen aus dem Störfallgutachten reglementarisch umgesetzt: so unter anderem ein Perimeter entlang der Kantonsstrasse, in welchem im Baubewilligungsverfahren bauliche und technische Massnahmen in Absprache mit der kantonalen Stelle umzusetzen sind. Detaillierte Erläuterungen zum Umgang mit technischen Gefahren finden sich in Kapitel 9.5.

Art. 55 Schutz vor Wärmeeinwirkungen (neu)

Der anstehenden Klimaveränderung ist Rechnung zu tragen. Entsprechend sind bei zukünftigen Bauvorhaben die Aussen- und Freiräume so zu gestalten, dass Mensch und Umwelt vor übermässiger Wärmeeinwirkung geschützt sind. Dazu gehören ausreichende Beschattung (Pflanzen, Gestaltungselemente), unversiegelte Flächen, Wasserflächen, Bodenbepflanzungen (möglichst wenig Beton) und falls doch nötig, wärmeabsorbierende Beläge (Farbgebung, Material).

Art. 56 Nebenräume (überarbeitet)

Die Anzahl Abstellflächen für Fahrzeuge auf privatem Grund werden neu in einem eigenen Reglement geregelt. Jedoch sind dort die Abstellflächen für Kinderwagen, Spielgeräten und dergleichen nicht geregelt. Dies wird mit dem Art. 55 des BZR getan.

Art. 57 Ersatzabgabe für Spielplätze (überarbeitet)

Wenn die örtlichen Verhältnisse es verunmöglicht den erforderlichen Spielplatz und andere Freizeitanlagen zu realisieren, wird als Ersatzabgabe der „nicht realisierten Spielfläche“ CHF 400.- pro m² verlangt.

Art. 58 Bauen in lärmbelasteten Gebieten

Der Artikel wurde überarbeitet. Die „Grundidee“ bleibt wie im heutigen rechtsgültigen BZR die gleiche. Die Formulierung entspricht dem kantonalen Muster-BZR.

Art. 59 Energie (neu)

Der neue Artikel ermöglicht es der Gemeinde, als Ergänzung zum neuen Energiegesetz erhöhte Energiestandards einzufordern.

Art. 60 Hohe Häuser (neu)

Der Zonenplan sieht im Bereich der Zentralstrasse / SBB-Bahnlinie ein Gebiet für höhere Häuser vor. Diese Gebietsabgrenzung ist als Perimeter im Zonenplan eingezeichnet und im BZR als Artikel formuliert. In diesen Gebieten kann von den Höhen der Grundnutzungszone abgewichen werden.

In dem im Zonenplan bezeichneten Perimeter (zwischen Kantonsstrasse und Bahnlinie und zwischen Mühlebach und teilweise Areal Schindler Aufzüge AG) können hohe Häuser mit einer Höhe bis max. 30 m realisiert werden. In Erweiterung von Planungs- und Baugesetz (PBG) § 166 gilt die Gestaltungsplanpflicht in der Zentrumszone A ab einer Gesamthöhe von 22.5 m und in der Arbeitszone C ab einer Gesamthöhe von 25.0 m (jeweils ab max. Höhe der Grundnutzung für die Regelbauweise). Mit dieser Bestimmung soll das Bauen mit Qualität gemäss neuem BZR Art. 2 sichergestellt werden

Art. 61 Bestand und Ersatz bestehender hoher Häuser (neu)

Der Artikel wurde ins Bau- und Zonenreglement integriert, um die im rechtsgültigen Zonenplan bezeichneten «Speziell bezeichneten Gebäude gemäss Art. 26, Abs. 7 BZR (Abweichung mit mehr als 2 Geschossen von der zulässigen Geschosshöhe)» zu verankern. Im Gegensatz zum rechtsgültigen BZR und Zonenplan, bei dem die Bestimmung in Zusammenhang mit rechtsgültigen Gestaltungsplänen steht, wird sie im neuen BZR losgelöst geführt. Aufgrund der Bereinigung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen bestehen nicht mehr in allen Fällen entsprechende Sondernutzungspläne. Die bewilligten und realisierten Bauten sollen aber weiterhin unterhalten und auch ersetzt werden dürfen, ohne dass sie unter die Bestandesgarantie fallen. Zusätzlich zu den bereits im rechtsgültigen Zonenplan bezeichneten Bauten wird im Zonenplanentwurf ein weiteres Gebäude im Gebiet Schmiedhof ergänzt, welches unter gleichen Umständen realisiert wurde.

Mit der 2. Auflage wurde neu festgehalten, dass Abweichungen für energetische Massnahmen (Wärmedämmung, Photovoltaikanlagen) und für qualitätsvolle Aussengeschossflächen gemäss § 154a PBG (z.B. Balkone) möglich sind.

Art. 62 Gebühren (überarbeitet)

Der Artikel wurde überarbeitet und entspricht der Mustervorlage des Kantons Luzern. Die Gemeinde legt den massgebenden Stundenansatz zwischen CHF 60.- und CHF 300.- fest.

Art. 63 Strafbestimmungen (überarbeitet)

Der Artikel wurde überarbeitet.

Art. 64 Schlussbestimmungen (überarbeitet)

Der Artikel wurde überarbeitet. Für rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb von aufgehobenen Gestaltungsplänen, die aufgrund der vorliegenden Ortsplanungsrevision den Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, gilt die Bestandesgarantie gemäss PBG § 178. Mit der 2. Auflage wurde neu eingefügt, dass infolge der Aufhebung der Gestaltungspläne und Bebauungspläne notwendige, nachbarrechtliche Regelungen dinglicher Rechte privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln sind.

6. Teilzonenplan Gewässerraum

Der Teilzonenplan Gewässerraum ist ein integrierender Bestandteil des Zonenplans. Der Teilzonenplan Gewässerraum zeigt die Vermassung der Gewässerräume von sämtlichen Gewässern der Gemeinde Ebikon.

6.1 Ausgangslage

Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) und die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene zugehörige Gewässerschutzverordnung (GSchV) verpflichtet die Kantone unter anderem, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist (Art. 36a GSchG). Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Der Kanton Luzern sieht in der kantonalen Gewässerschutzverordnung vor, dass die Gemeinden den Gewässerraum in ihrer Nutzungsplanung festlegen. Bis zum Zeitpunkt der definitiven Festlegung der Gewässerräume gelten strengere Übergangsvorschriften.

6.2 Grundlagen

Auf Bundesebene stehen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Gewässerschutzgesetz (GschG)
- Gewässerschutzverordnung (GschV)
- Erläuternder Bericht zur Änderung der Gewässerschutzverordnung

Das kantonale Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartement (BUWD) veröffentlichte 2012 eine Richtlinie, in welcher das Vorgehen zur Festlegung von Gewässerräumen festgelegt wurde. Im Jahr 2016 folgte eine Arbeitshilfe in welcher die Festlegung von Gewässerräumen innerhalb der Bauzone detailliert erläutert wird. Die Arbeitshilfe «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung» des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements liegt mit Datum vom 22. Januar 2019 in aktualisierter Form vor. Die beiden Papiere bilden die Grundlage für die Festlegung der Gewässerräume in der Gemeinde Ebikon.

Es gelten die folgenden Grundlagen auf kantonaler Ebene:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Kantonales Wasserbaugesetz (KWBG)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung (KGSchV)
- Richtlinie Gewässerraum im Kanton Luzern

Weiter liegen folgenden Daten vom Kanton vor, die als Grundlage für den Teilzonenplan Gewässerraum Ebikon dienen:

- Hinweiskarte dicht überbaute Gebiete

- Gefahrenkarte Ebikon mit technischem Bericht und Anhang

Als Grundlage für die Erstellung der Pläne dienen die Daten der amtlichen Vermessung (nach periodischer Nachführung (PNF) Gewässer, mit Gewässerachsen) und die Gewässerraumbreitenkarte des Kantons (Grundlagenkarte mit theoretischem Gewässerraum).

6.3 Grundsätzlich gilt für den Gewässerraum:

- Im Teilzonenplan Gewässerraum wird unterschieden zwischen den Grünzonen Gewässerraum innerhalb und Freihaltezone Gewässer ausserhalb der Bauzonen
- Die Gewässerräume sind im BZR Art. 28 (Grünzone Gewässerraum Gr-G) und im Art. 31 (Freihaltezone Gewässerraum) abgehandelt
- Bei den Fliessgewässern wird eine Achse in den Bach gelegt und in der Regel symmetrisch davon je 1/2 des Gewässerraumes vermasst
- Bei gewissen Gewässern (z.B. eingedolte Gewässer, z.T. aber auch offene Gewässer) wird auf die Gewässerraumfestlegung verzichtet
- Bei der Reuss und der Ron wurden die Perimeter der Hochwasserschutz u. Renaturierungsmassnahmen für die Gewässerräume übernommen
- Entlang der Ufer des Rotsees wurden die Vorgaben der kant. Schutzverordnung Rotsee und seine Ufer übernommen. Anders als bei den grossen Seen mit bekannten Ganglinien der Wasserstände wurde für den Rotsee aufgrund fehlender hydrometrischer Zeitreihen durch den Kanton keine mittlere Seehochstandlinie festgelegt. Die Uferlinie entspricht den Daten aus der amtlichen Vermessung zum theoretischen Gewässerraum.

6.4 Planungsablauf

Gemäss der Arbeitshilfe „Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung innerhalb der Bauzonen“ gliedert sich der Planungsablauf für die Ausscheidung des Gewässerraumes in vier Hauptphasen. Diese werden nachfolgend beschrieben und wurden bei der Festlegung des Gewässerraums in Ebikon durchlaufen.

A: Prüfung / Bereinigung Gewässernetz und Achse

Dies geschieht auf Grundlage der vom Kanton zur Verfügung gestellten Daten. Dazu gehören die periodische Nachführung der Fliessgewässergewässer (PNF), eingedolte Fliessgewässer und die Gewässerachsen gemäss Amtlicher Vermessung. Phase A entspricht Kapitel 6.5 in diesem Bericht.

B: Erarbeitung des theoretischen Gewässerraumes

Die Grundlagenkarte Gewässerraumbreite wird vom Kanton bereitgestellt und ist die Grundlage für Schritt C. Phase B entspricht Kapitel 6.6 im vorliegenden Bericht.

C: Anpassung der Gewässerräume

Unter bestimmten Bedingungen können Gewässerräume erweitert, verringert oder auf deren Festlegung verzichtet werden. Kapitel 6.7 und 6.8 erläutern für alle Gewässer in der Gemeinde Dierikon die entsprechende Vorgehensweise.

D: Nutzungsplanung

Im Anschluss wird in einer letzten Phase die Gewässerraumfestlegung in die Nutzungsplanung umgesetzt (Kapitel 0)

6.5 Gewässernetz und Gewässerachsen

Die vorliegenden PNF Gewässer und die zur Verfügung gestellte Grundlagenkarte wurde vom beauftragten Planungsbüro Planteam und der Gemeinde geprüft und grossmehrheitlich als korrekt befunden.

6.6 Theoretischer Gewässerraum

Für die Erarbeitung des theoretischen Gewässerraumplanes wurde die Vorlage des Kantons berücksichtigt. Auf Basis der vorliegenden Gewässerachsen wurden die vorgegebenen Gewässerraumbreiten definiert. Die Vorgaben bezüglich Gewässerraumbreiten wurden unter Berücksichtigung der Gesetzgebung überprüft. Anpassungen waren keine nötig. Ausgehend vom theoretischen Gewässerraumplan wurden die Gewässerräume der einzelnen Gewässer individuell angepasst.

6.7 Allgemeine Anpassung der Gewässerräume

Bauzonen

Grundsätzlich wird zwischen Gewässer in der Bauzone und Gewässer ausserhalb der Bauzone unterschieden. Innerhalb der Bauzone wird zudem zwischen dicht überbautem Gebiet und nicht dicht überbauten Gebiet unterschieden. Je nachdem gelten andere Bestimmungen zur Festlegung des Gewässerraumes. In der Bauzone wird der Gewässerraum gemäss Art. 28 BZR als überlagerte Grünzone Gewässerraum (Gr-G) ausgeschieden.

Gewässer ausserhalb der Bauzone

In der Nichtbauzone wird gemäss BZR Art. 31 überlagernd eine Freihaltezone Gewässerraum definiert. Falls nicht anderes erwähnt, wird ausserhalb der Bauzone der Gewässerraum standardgemäss ausgeschieden. Ausnahmen bilden Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer und sehr kleine Gewässer. Die Ausnahmen werden nachfolgend erläutert.

Bewirtschaftungseinschränkung

Gemäss Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV ist die Nutzung von Gewässerraumflächen innerhalb sowie ausserhalb der Bauzone auf eine extensive Gestaltung und Bewirtschaftung beschränkt. Davon ausgenommen sind die Gewässerraumflächen eingedolter Gewässer. In der Gemeinde Ebikon liegen einzelne entsprechende Fälle vor, wo eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone verlaufen und aufgrund von übergeordneten Interessen nicht auf die Festlegung eines

Gewässerraumes verzichtet werden kann. In den meisten Fällen handelt es sich um Gründe des Hochwasserschutzes.

In speziellen Fällen (z.B. bei sogenannten Randstreifen) kann im Rahmen der Gewässerraumausscheidung ausserhalb der Bauzone ein Verzicht auf Bewirtschaftungseinschränkungen beantragt werden. In der Gemeinde Ebikon liegt entlang der Reuss (Grossgewässer) ein entsprechender Fall vor; die Freihaltezone Gewässerraum mit und ohne Bewirtschaftungseinschränkung wurde gemäss Vorgaben des Kantons umgesetzt: im äusseren Korridor (45 m Distanz zur Mitte der Gewässerachse) wird eine Freihaltezone Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung ausgeschieden.

Gewässer im Wald

Im Wald wird auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet (Art. 41a, Abs. 5a GSchV).

Naturschutzzone / Perimeter Schutzverordnung Rotsee

Bei kantonalen Schutzverordnungen ist eine Abstimmung zwischen Kanton und Gemeinde notwendig. Dies ist der Fall, wenn sich die erforderlichen Gewässerräume über die Schutzperimeter hinaus erstrecken oder wenn die ökologischen Anforderungen angrenzender Perimeter umfangreichere Gewässerräume erfordern. Ausserdem sind die Nutzungsvorgaben für den Gewässerraum mit denjenigen der entsprechenden Naturschutzzone abzugleichen.

Entlang der Ufergebiete innerhalb der SV Rotsee wurde ein Gewässerraum gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben festgelegt. Zusätzlich soll gemäss Stellungnahme der Dienststelle uwe innerhalb der Landschaftsschutzzone ebenfalls ein Gewässerraum festgelegt werden. Davon betroffen ist ein Gewässer, welches mit einer Freihaltezone Gewässerraum überlagert wird.

Innerhalb des Perimeters der Schutzverordnung Rotsee wurde in Absprache mit dem rwi auf dem Areal der Rotseebadi eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen mit der Zweckbestimmung «Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit, Restaurant und Kulturveranstaltungen für die Rotseebadi, Parkplätze» (gem. Anhang 2 BZR) ausgeschieden. Der Zone für Sport- und Freizeitanlagen wird eine Grünzone Gewässerraum überlagert.

Entlang der Gewässer in den übrigen Naturschutzzonen wird der Gewässerraum gemäss übergeordneten Vorgaben ebenfalls festgelegt.

Eingedolte Gewässer

Auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes bei eingedolten Gewässern kann gemäss Art. 41a Abs. 5b GSchV verzichtet werden. Dies jedoch nur, wenn keine überwiegenden Interessen (Hochwasserschutz oder Renaturierung/Offenlegung) entgegenstehen. Kurze Eindolungen (Strassen oder zwischen zwei offenen Abschnitten) werden im Sinne des homogenen Gewässerraumes mit einem Gewässerraum überlagert.

Im vorliegenden Teilzonenplan Gewässerraum Ebikon wird auch über gewisse eingedolte Gewässerabschnitte ein Gewässerraum festgelegt, um den

Raumbedarf langfristig sicherzustellen. Ausserhalb der Bauzonen werden solche Abschnitte mit einer Freihaltezone Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen ausgeschieden.

Sehr kleine Gewässer

Bei sehr kleinen Gewässern kann auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet werden, sofern keine überwiegenden Interessen bestehen (Art. 41a, Abs. 5d GSchV). Als sehr kleine Gewässer gelten Rinnsale im Sinne der amtlichen Vermessung.

Erweiterung / Umlegung des Gewässerraumes

Wenn überwiegende Interessen dafürsprechen (Renaturierung, Uferwege, Naherholung, Hochwasserschutz) wird der Gewässerraum entsprechend erweitert. Sind Projekte zur Offenlegung resp. Umlegung auf Stufe Gestaltungs- oder Bauungsplan vorhanden, werden die projektierten Gewässerräume berücksichtigt.

Bestandesgarantie

Bestehende Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt worden sind und die Gefahrensituation und die zukünftigen Hochwasserschutzbauten dies erlauben. Der ordentliche Unterhalt bzw. sanfte Renovationen sind gestattet. Die Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone richtet sich nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (§ 178).

Anpassung Gewässerraumbreiten im dicht überbauten Gebiet

In dicht überbauten Gebieten kann die Gewässerraumbreite an die baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Als dicht überbautes Gebiet gelten Ortskerngebiete, welche beispielsweise im Zonenplan als Kern- und Zentrumszonen festgelegt werden. Die vom Kanton zur Verfügung gestellte «Karte dicht bebaut», welche über den Versiegelungsgrad ermittelt wird, ist als Hinweiskarte zu verstehen. Sie liefert Anhaltspunkte, ob ein Bereich des Baugebiets als «dicht überbaut» eingestuft werden kann. Weitere Anhaltspunkte liefern der Zonenplan («Kernzonen») sowie die aktuelle Rechtsprechung zu dieser Thematik. Als dicht überbaute Gebiete gelten insbesondere auch Gebiete, in denen die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden soll. Eine Reduktion der Gewässerraumbreite aufgrund des Kriteriums dicht überbaut ist im Einzelfall abzuwägen und im Planungsbericht zu begründen.

Härtefälle

In seltenen Fällen kann es vorkommen, dass der Gewässerraum so über die Parzelle zu liegen kommt, dass ein Neubau oder Wiederaufbau auf der bestehenden Parzelle nicht möglich ist.

Ist im dicht überbauten Gebiet der Hochwasserschutz nicht gewährleistet und die Nutzung gemäss Zonenplan nicht umsetzbar, so ist eine Anpassung an die bestehenden baulichen Gegebenheiten nur möglich, wenn ausreichende Objektschutzmassnahmen getroffen werden, keine Tangierung von zukünftigen Hochwasserschutzprojekten vorliegt und keine weiteren überwiegenden Interessen dagegen stehen. Diese Vorgaben gelten auch bei einer Ausnahmebewilligung

für Neubauten bzw. die Anpassung der Gewässerräumebreiten bei unbebauten Grundstücken.

Ist im nicht dicht überbauten Gebieten eine Nutzung gemäss Zonenplan auch unter Berücksichtigung der Bestandesgarantie nicht umsetzbar, so sind im Einzelfall – je nach Schwere des Eingriffs in das Privateigentum – unter Wahrung der öffentlichen Interessen verhältnismässige Lösungen zu suchen.

Symmetrische Festlegung

Sofern nicht anders definiert, wird eine Achse in den Bach gelegt und symmetrisch davon je ½ des Gewässerraumes ausgeschieden und vermasst.

Übergangsbestimmungen

Mit Inkrafttreten des Teilzonenplans Gewässerraum entfallen die bisherigen Übergangsbestimmungen. Wo kein Gewässerraum festgelegt wurde (insbesondere bei eingedolten Bächen) entfallen die Übergangsbestimmungen gemäss GSchV ebenfalls; es gelten dann die gesetzlichen Abstände gemäss § 5 WBG.

Beschriftung

Zur Identifizierung der einzelnen Gewässer wird auf dem Teilzonenplan Gewässerraum die Gewässernummer (GWE-ID) dargestellt. Die Vermassung der Gewässerräume wird ausschliesslich im Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt.

6.8 Änderungen aufgrund von Einsprachen in der 1. öffentlichen Auflage

Gestützt auf damit voraussichtlich gütlich erledigte Anträge aus Einsprachen zur 1. öffentlichen Auflage wird der Teilzonenplan Gewässerraum in folgenden Punkten nochmals öffentlich aufgelegt:

- Wo das Ufer des Rotsee nicht direkt an den Wald grenzt, wird ein Gewässerraum von 15.0 m ausgeschieden. Dieser überlagert zusätzlich die Bestimmungen der kantonalen Schutzverordnung. Da das Fährihaus auf der Parzelle Nr. 136 bei Einhaltung des Gewässerraumes nicht mehr realisiert werden könnte, wird es als «Härtefall» vom Gewässerraum ausgenommen.
- Die Ron wird beim Ausfluss des Rotsees bis und mit Parz. Nr. 569 neu mit einem Gewässerraum von insgesamt 39.0 m überlagert.
- Der eingedolte Abschnitt des Gewässers 123043 wird im Gebiet Halte auf den Parz. Nrn. 244, 250, 1286 und 2632 als «Gewässerraum temporär: entfällt bei allfälliger Verlegung mit Wasserbauprojekt» bezeichnet. Der Bachabschnitt liegt in einem Gestaltungsplanpflichtgebiet, bei dem die Verlegung des Baches dazumal geprüft wird.

6.9 Anpassungen der Gewässerräume im Detail

In den nachfolgenden Gebieten wird eine Anpassung des Gewässerraumes vorgeschlagen (siehe dazu auch separaten „Teilzonenplan Gewässerraum“ vom 26. November 2020). Die Vorschläge beruhen auf der Besprechung der Sitzung aller beteiligten Akteure vom 20. Oktober 2015, einer weiteren Besprechung vom 16.

November 2016 mit der kantonalen Dienststelle rawi, sowie auf dem Vorprüfungsbericht zur Ortsplanungsrevision Ebikon und Erkenntnissen aus der kommunalen Anwendungsprüfung.

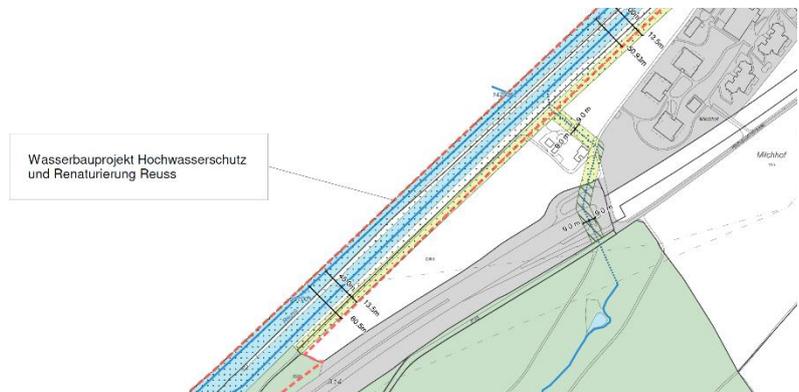
Ort:

Reuss (Gewässer ID 881001)

Begründung

Entlang der Reuss wird gemäss Stellungnahmen zuhanden der kantonalen Vorprüfung auf dem heutigen Wissenstand ein Gewässerraum mit einer Breite von 117 m festgelegt. Dieser setzt sich zusammen aus einem inneren Korridor (Freihaltezone Gewässerraum) von je 45 m Breite ab Mitte der Gewässerachse, sowie einem äusseren Korridor zu beidseitig je 13.5 m (Freihaltezone Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen).

Zusätzlich wird im mit einer roten Linie der Raumbedarf gemäss Hochwasserschutzprojekt (Vorprojekt Hochwasserschutz Reuss) orientierend dargestellt.



Ort:

Ron (ID 123040)

Begründung

Entlang der Ron wird der Gewässerraum ab der Brücke Neuhaltenring der Ausdehnung des durch den Regierungsrat genehmigten Hochwasserschutzprojektes festgelegt.

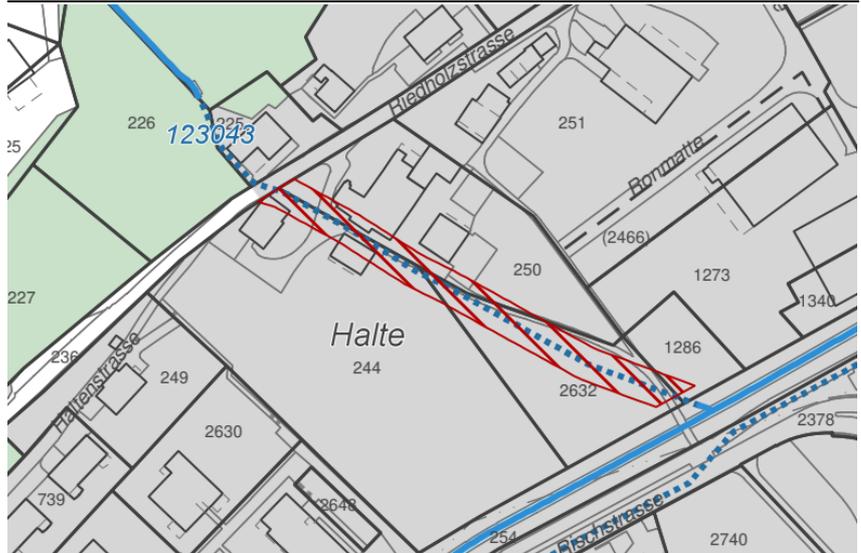


Ort:

Halte (ID 123043)

Begründung

Es ist vorgesehen, den eingedolten Abschnitt des Baches im Gebiet Halte mit dem noch zu erarbeitenden Gestaltungsplan zu verlegen. Die erfolgt mittels eines Wasserbauprojektes, das dann den Gewässerraum gemäss Zonenplan ablöst. Damit dies verfahrensrechtlich möglichst einfach durchgeführt werden kann, wird der Gewässerraum hier temporär festgelegt. Dieser gilt so lange, wie der Bach nicht verlegt wird.



Ort:

Parzelle 866 Sagematt

Begründung

Führung des Gewässerraums gemäss geplantem Projekt sowie gemäss Bebauungsplan und Zonenplanänderung Sagematt.

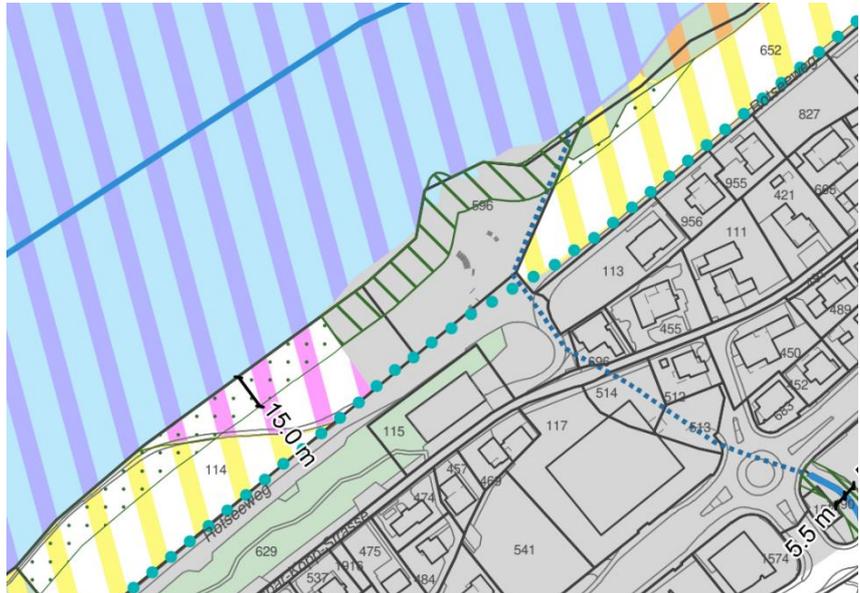


Ort:

Parzelle 596 Badi Rotsee

Begründung

Ausscheidung des Gewässerraums innerhalb der Schutzverordnung in der Erholungszone (Freihaltezone Gewässerraum) sowie innerhalb der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Grünzone Gewässerraum).



Ort:

Parzellen 2542 und 720

Begründung

Marginale Anpassung des Gewässerraumes an die baulichen Gegebenheiten aufgrund der dichten Bebauung. Kein Verzicht auf den Gewässerraum bei der eingedolten Stelle aufgrund des Hochwasserschutzes.



6.10 Gewässerräume in der Nutzungsplanung

In Ebikon werden die Vorgaben des Bundes und des Kantons zur Freihaltung des Gewässerraumes in der Nutzungsplanung wie folgt umgesetzt:

Zonenplan

Die Gewässerräume werden im Zonenplan verbindlich dargestellt. Der separate Teilzonenplan Gewässerraum zeigt die Gewässerräume im Massstab 1:4'000 im Detail. Die Gewässerräume sind jeweils als überlagerte Grünzonen (Baugebiet) bzw. als Freihaltezone Gewässerräume definiert (Nicht-Baugebiet). Im Teilzonenplan Gewässerraum werden zudem orientierend die Gewässerräume ohne Bewirtschaftungseinschränkung dargestellt.

Bau- und Zonenreglement

Im Bau- und Zonenreglement wird der Artikel 28 Grünzonen (Gr-A, Gr-G) neu geschaffen. Artikel 23 lautet wie folgt:

Art. 28 Grünzone Gewässerraum Gr-G

¹ Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

² Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

³ Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Neu wird mit Art. 31 die Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) im BZR Ebikon verankert.

Art. 31 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)

¹ Die Freihaltezone Gewässerraum ist einer Grundnutzungszone überlagert.

² In der Freihaltezone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).

³ In den im Teilzonenplan Gewässerraum speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht.

⁴ Der Gewässerraum gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) wird in einem separaten „Teilzonenplan Gewässerraum“ festgelegt.

7. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT)

7.1 Kapazität der rechtsgültigen Nutzungsplanung

Die Bauzonen des aktuell rechtsgültigen Zonenplans von Ebikon boten theoretisch Wohnraum für ungefähr 14'430 Menschen. Dieser Wert beruht auf den Annahmen, dass die Bauzonenreserven überbaut und ein Teil – etwa einen Drittel – der Verdichtungspotenziale wie Aufstockungen, Anbauten mit eigenständigen Wohnungen etc., welche die Zonenbestimmungen im rechtsgültigen BZR zulassen, genutzt werden.

7.2 Kapazität der neu entworfenen Nutzungsplanung

Vorbemerkung: Die LUBAT Berechnung basiert noch auf dem vorherigen Modell und wurde letztmals 2019 für die kantonale Vorprüfung aktualisiert. Seither sind zwar geringfügige kapazitätsrelevante Änderungen vorgenommen worden, die aber nur einen marginalen Einfluss auf das Gesamtergebnis haben. Gemäss Auskunft rawi vom Sept. 2023 muss das LUBAT für die Genehmigung durch den Regierungsrat nicht aktualisiert werden.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Gemeinde Ebikon werden die im Kapitel 4.7 auf Seite 39 erläuterten Einzonungen zur Arrondierung des Zonenplans vorgenommen. Gleichzeitig wird jedoch insbesondere durch Umnutzungen von bisher locker genutzten Misch- und Arbeitszonen zu dichteren Zonen eine Verdichtung nach Innen angestrebt.

Gemäss Entwurf Zonenplan vom 07. Februar 2019 resultiert ein (theoretisches) Fassungsvermögen von 16'903 Einwohner. Dies würde in den nächsten 15 Jahren einer Zunahme von ca. 3'372 Einwohner entsprechen, was einem jährlichen Wachstum von ca. 225 Einwohnern oder etwa 1.5 % pro Jahr entspricht. Gleichzeitig sinkt die konsumierte Siedlungsfläche pro Einwohner von 128 m²/Einwohner aktuell respektive 124 m²/Einwohner im genehmigten Zonenplan auf 117 m²/Einwohner im Zonenplanentwurf und liegt dadurch weiterhin deutlich unter dem vorgegebenen Wert von 145 m² /Einwohner gemäss kantonalem Richtplan.

Anmerkung: Die Daten aus dem LUBAT stimmen nicht überein mit den Daten, die im Gesamtverkehrskonzept Luzern Ost verwendet werden und als Basis für die Aktualisierung des Verkehrsmodells dienen.

8. Mehrwertausgleich

Der Zeitpunkt für die Einforderung des Mehrwertausgleichs bei Um- und Einzonungen ist gemäss den kantonalen Vorgaben vorgesehen. Bei Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflichtgebieten wird der Mehrwertausgleich im Rahmen des Bewilligungsverfahrens für die jeweiligen Projekte bearbeitet. Für die im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision vorgesehenen Ein-, Um- oder Aufzonungen sind die Rahmenbedingungen bezüglich Mehrwertausgleich folgend erläutert.

8.1 Mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

8.1.1 Gebiet Hünenberg, Grundstück Nr. 135

Das Grundstück Nr. 135 wird von der Zone Übriges Gebiet B in die Grünzone A im Bereich Hünenberg und in die Wohnzone Hünenberg mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.

In Art. 24 Abs. 1 Bau- und Zonenreglement sind die Bestimmungen für die Grünzonen A im Bereich Hünenberg festgelegt. Gemäss Art. 24 Abs. 1 lit. b BZR dient die Grünzone dem Erhalt des Schlössli Hünenberg, seiner Umgebung und der Wiederherstellung des dazugehörigen Bosketts. Bauliche Änderungen und Erweiterungen sowie Ersatzneubauten im gleichen Ausmass wie die bestehenden Bauten und Anlagen beim Schutzobjekt Schlössli Hünenberg sind im Rahmen der denkmalpflegerischen Vorgaben zulässig. Ansonsten sind gemäss Art. 24 Abs. 3 lit. b BZR in der Grünzone A keine Bauten und Anlagen, keine Lager oder Ablagerungen, keine Verkehrsanlagen und keine Terrainveränderungen zulässig oder gestattet. Aufgrund dieser Bestimmungen entsteht beim Grundstück Nr. 135 durch die Umzonung in die Grünzone kein Mehrwert.

Die Bestimmungen der Wohnzone Hünenberg wurden aufgrund eines Überbauungskonzepts erarbeitet. Sie sind in Art. 15 BZR aufgeführt. Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Durch die Wohnzone Hünenberg kann ein Mehrwert entstehen.

Gemäss § 105e Abs. 1 PBG kann die Gemeinde die Veranlagung aufschieben, wenn zur Überbauung eines Gebiets zusätzlich der Erlass eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erforderlich ist. Aufgrund der oben aufgezeigten Bedingungen ist bei der Wohnzone Hünenberg der Erlass eines Gestaltungsplanes erforderlich. Deshalb wird die Veranlagung für die Mehrwertabgabe aufgeschoben. Es ist vorgesehen, die Veranlagung für die Mehrwertabgabe jeweils mit den betroffenen Grundeigentümerschaften unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten auszuarbeiten. Ziel ist ein Vertrag für die Mehrwertabgabe zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümerschaften.

8.1.2 Gebiet Hünenberg, Grundstück Nr. 1055

Das Grundstück Nr. 1055 wird vom Übrigen Gebiet B in die Grünzone A im Bereich Hünenberg umgezont. In Art. 24 Abs. 1 Bau- und Zonenreglement sind die Bestimmungen für die Grünzone A im Bereich Hünenberg festgelegt. Auf dem Grundstück Nr. 1055 sind nur Ersatzneubauten im gleichen Ausmass wie die bestehenden Bauten zulässig, sofern sie vom Aussehen her als landwirtschaftliche Bauten in Erscheinung treten.

Aufgrund dieser Bestimmungen entsteht beim Grundstück Nr. 1055 durch die Umzonung in die Grünzone A kein Mehrwert.

8.1.3 Herreweg, Grundstück Nr. 2304

Das nicht überbaute Grundstück Nr. 2304 wird von der Zone Übriges Gebiet B in die Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Die Nutzung in der neuen Wohnzone B richtet sich nach den Vorschriften in Art. 7 BZR. Die Zuweisung von Flächen aus dem Übrigen Gebiet B in eine Bauzone entspricht einer Einzonung. Dadurch kann ein Mehrwert entstehen.

Gemäss § 105e Abs. 1 PBG kann die Gemeinde die Veranlagung aufschieben, wenn zur Überbauung eines Gebiets zusätzlich der Erlass eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erforderlich ist. Aufgrund der oben aufgezeigten Bedingungen ist bei der Wohnzone B im Gebiet Herreweg der Erlass eines Gestaltungsplanes erforderlich. Deshalb wird die Veranlagung für die Mehrwertabgabe aufgeschoben. Es ist vorgesehen, die Veranlagung für die Mehrwertabgabe jeweils mit den betroffenen Grundeigentümerschaften unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten auszuarbeiten. Ziel ist ein Vertrag für die Mehrwertabgabe zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümerschaften.

8.1.4 Oberschachen Grundstück Nr. 383: Sondernutzungszone Gärtnerei/Gartenbau

Das Teilgebiet auf Parzelle Nr. 383 der Baumschule Dové, welches heute in der Landwirtschaftszone liegt, wird in die Sondernutzungszone GS 383, Gärtnerei / Gartenbau Oberschachen mit Gestaltungsplanpflicht eingezont. Die Nutzung in der neuen Sondernutzungszone richtet sich nach den Vorschriften in Art. 7 und 21 BZR. Die Zuweisung von Flächen aus der Landwirtschaft in eine Sondernutzungszone entspricht einer Einzonung. Dadurch kann ein Mehrwert entstehen.

Gemäss § 105e Abs. 1 PBG kann die Gemeinde die Veranlagung aufschieben, wenn zur Überbauung eines Gebiets zusätzlich der Erlass eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erforderlich ist. Aufgrund der oben aufgezeigten Bedingungen ist bei der Sondernutzungszone GS 383, Gärtnerei / Gartenbau Oberschachen der Erlass eines Gestaltungsplanes erforderlich. Deshalb wird die Veranlagung für die Mehrwertabgabe aufgeschoben. Es ist vorgesehen, die Veranlagung für die Mehrwertabgabe jeweils mit den betroffenen Grundeigentümerschaften unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten auszuarbeiten. Ziel ist ein Vertrag für die Mehrwertabgabe zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümerschaften.

8.1.5 Sondernutzungszone, Gärtnerei / Gartenbau (So-GG) auf GS Nr. 932 an der Adligenswilerstrasse

Direkt an der Grenze zu Adligenswil steht auf Adligenswiler Gebiet ein Gartenbaubetrieb (GS Nrn. 2 und 252, GB Adligenswil), der dort rechtsgültig einer entsprechenden Sonderbauzone zugewiesen ist. Das angrenzende Grundstück Nr. 932 auf Ebikoner Seite war bis anhin der Landwirtschaftszone zugewiesen, obwohl es bereits heute für den Gartenbaubetrieb genutzt wird. Dies wird mit der Einzonung korrigiert.

Damit entsteht ein abgabepflichtiger Mehrwert.

8.1.6 Unter Äbrüti, Grundstück Nr. 2194

Der nicht überbaute Teil des Grundstückes Nr. 2194 oberhalb der Gebäude wird von der Landwirtschaftszone in die Grünzone A umgezont. In Art. 24 Abs. 3 neues Bau- und Zonenreglement sind die Bestimmungen für die Grünzonen A festgelegt. Gemäss Art. 24 Abs. 3 lit. b BZR sind in den Grünzonen A keine Bauten und Anlagen, keine Lager oder Ablagerungen, keine Verkehrsanlagen und keine Terrainveränderungen zulässig oder gestattet.

Aufgrund dieser Bestimmungen entsteht beim Grundstück Nr. 2194 durch die Umzonung in die Grünzone kein Mehrwert.

8.1.7 Sondernutzungszone Oberschachen, Grundstück Nr. 119

Von der Abgabe befreit sind gemäss Gesetz und erläuternder Wegleitung zum Mehrwertausgleich des Kantons Luzern und des Verbands Luzerner Gemeinden VLG Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer. Dazu gehören unter anderem der Bund und seine Anstalten sowie Gewinne aus Veräusserungen durch den Staat Luzern oder einer luzernischen Einwohner- oder Kirchgemeinde, sofern das Grundstück innerhalb der betreffenden Gemeinde liegt.

Das von der Teilzonenplanänderung betroffene Areal gehört der Einwohnergemeinde Ebikon und ist daher von der Mehrwertabgabe befreit.

8.2 Mehrwertabgaberelevante Umzonungen

8.2.1 Schmiedhof

Im Entwurf des Zonenplans und im Bau- und Zonenreglement ist für das Grundstück Nr. 820 eine auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan massgeschneiderte Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Die Baubewilligung für das entsprechende Bauvorhaben wurde erteilt und zwischenzeitlich wurde mit dem Bau begonnen.

Aufgrund dieser Situation kann die Wohnzone Schmiedhof mit den speziellen Vorschriften weggelassen werden und das Grundstück Nr. 820 kann neu der normalen Wohnzone A zugewiesen werden. Ein Mehrwert entsteht somit nicht mehr.

8.2.2 Wydenstrasse, Grundstücke Nrn. 66 und 1308

Die Grundstücke Nrn. 66 und 1308 sollen in einem Landumlegungsverfahren neu aufgeteilt werden. Dazu wurde mit den betroffenen Grundeigentümern der Masterplan „Areal Wydenhof“ vom 11. Oktober 2017 ausgearbeitet. Im Zonenplan und im BZR ist dieser vorgesehene Landabtausch durch die entsprechende Zonierung berücksichtigt:

- Umzonung eines Teils des Grundstückes Nr. 66 von der 4-geschossigen Wohnzone in die Zone für öffentliche Zwecke
- Umzonung eines Teils des Grundstückes Nr. 66 von der 2-geschossigen Wohnzone für verdichtete Bauweise in die Sondernutzungszone Wydenhof mit Gestaltungsplanpflicht
- Umzonung eines Teils des Grundstückes Nr. 1308 von der Zone für öffentliche Zwecke in die Sondernutzungszone Wydenhof mit Gestaltungsplanpflicht.

In Art. 17 BZR sind die Bedingungen für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes aufgeführt.

Das Grundstück Nr. 1308 ist im Eigentum der Gemeinde. Der Landabtausch ist mit dem Grundstück Nr. 66 mit privater Eigentümerschaft vorgesehen. Durch die aufgrund dieses Masterplanes erfolgte Umzonierung kann ein Mehrwert entstehen.

Gemäss § 105e Abs. 1 PBG kann die Gemeinde die Veranlagung aufschieben, wenn zur Überbauung eines Gebiets zusätzlich der Erlass eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erforderlich ist. Aufgrund der oben aufgezeigten Bedingungen ist der Erlass eines Gestaltungsplanes erforderlich. Deshalb wird die Veranlagung für die Mehrwertabgabe aufgeschoben. Es ist vorgesehen, die Veranlagung für die Mehrwertabgabe im Rahmen der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes mit den betroffenen Grundeigentümerschaften unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten auszuarbeiten. Ziel ist ein Vertrag für die Mehrwertabgabe zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümerschaften.

Gemäss § 105 Abs. 2 sind Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer von der Mehrwertabgabe befreit. Die betroffenen Grundstücke der Gemeinde unterliegen somit nicht der Mehrwertabgabepflicht.

8.2.3 Sagenmatt, Grundstücke Nrn. 857 und 866

In der Stellungnahme im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens vom 10. September 2018 zum Bebauungsplan Sagenmatt, Ziffer 3, stellte der Kanton fest, dass die vorgesehene Umsetzung des Bebauungsplanes im BZR äusserst kompliziert und wenig anwenderfreundlich sei, es wäre einfacher und nachvollziehbarer, die Grundnutzung anzupassen, anstatt die ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen weiter zu differenzieren. Dieser Aufforderung des Kantons wird Folge geleistet.

Das Grundstück Nr. 857 wird von der Geschäfts- und Wohnzone 4 – 5 Vollgeschoss und das Grundstück Nr. 866 wird von der 4-geschossigen Wohnzone in

eine neu geschaffene Sondernutzungszone Sagenmatt mit Bebauungsplanpflicht umgezont. Neu darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gebaut werden. Im Bebauungsplan werden das Bauvolumen mit Baubereichen, die Höhenkoten, die anrechenbaren Gebäudeflächen sowie die Nutzungen festgelegt.

Das Richtprojekt für den Bebauungsplan ist festgelegt, der Bebauungsplan ist genehmigt. Mit der Überbauung gemäss Bebauungsplan entsteht ein Mehrwert. Die Veranlagung für die Mehrwertabgabe ist ebenfalls schon in der Bearbeitung und erfolgt in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümerschaften. Ziel ist ein Vertrag für die Mehrwertabgabe zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümerschaften.

8.2.4 Obfildern, Grundstücke Nr. 749 und 2416

Von der Abgabe befreit sind gemäss Gesetz und erläuternder Wegleitung zum Mehrwertausgleich des Kantons Luzern und des Verbands Luzerner Gemeinden VLG Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer. Dazu gehören unter anderem der Bund und seine Anstalten sowie Gewinne aus Veräusserungen durch den Staat Luzern oder einer luzernischen Einwohner- oder Kirchgemeinde, sofern das Grundstück innerhalb der betreffenden Gemeinde liegt.

Das von der Teilzonenplanänderung mit Bebauungsplanpflicht betroffene Gebiet Obfildern gehört dem Kanton Luzern sowie der Gemeinde Ebikon und ist daher von der Mehrwertabgabe befreit.

8.3 Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht

Im Zonenplan sind einige Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht aufgeführt. Meist handelt es sich um eine Gestaltungsplanpflicht. Ein allfälliger Mehrwert kann erst ermittelt werden, wenn die Richtprojekte der jeweiligen Gestaltungsplanpflichtgebiete erstellt und der Gestaltungsplan in Bearbeitung ist.

Gemäss § 105e Abs. 1 PBG kann die Gemeinde die Veranlagung aufschieben, wenn zur Überbauung eines Gebiets zusätzlich der Erlass eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erforderlich ist. Aufgrund der oben aufgezeigten Bedingungen ist der Erlass eines Gestaltungsplanes erforderlich. Deshalb wird die Veranlagung für die Mehrwertabgabe aufgeschoben. Es ist vorgesehen, die Veranlagung für die Mehrwertabgabe jeweils mit den betroffenen Grundeigentümerschaften unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten auszuarbeiten. Ziel ist ein Vertrag für die Mehrwertabgabe zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümerschaften.

9. Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen

9.1 Baulandverflüssigung

Die Gemeinde behält sich vor, im Sinne der Innenentwicklung bei bestehendem öffentlichen Interesse die Verfügbarkeit respektive Verflüssigung von Baulandreserven gemäss § 38 PBG aktiv anzugehen.

§ 38 * *Verfügbarkeit von Bauland*

¹ Bauzonen sind mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen und anderen geeigneten Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen.

² Die Gemeinde schliesst mit interessierten Grundeigentümern Verträge ab über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland, die Etappierung und die Realisierung von neuen Baugebieten und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung.

³ Kommt keine vertragliche Einigung zustande, kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 17. Juni 2013¹² oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein.

⁴ Auf diesem Weg erworbenes Land ist so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, seiner Bestimmung zuzuführen.

⁵ Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.

¹² K 2013 1885 und G 2013 490, in Kraft seit 1. Januar 2014.

Abbildung: Art. 38 aus dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG)

Als zentrumsnahe Gemeinde auf der Entwicklungsachse im Rontal hat Ebikon ein Interesse an Entwicklungen auf grossen unbebauten Flächen. Bei den entsprechenden Schlüsselgebieten ist die Gemeinde in aktivem Austausch mit den jeweiligen Grundeigentümerschaften. Bei Nicht-Überbauung der entsprechenden Gebiete innert nützlicher Frist behält sich die Gemeinde weitere Schritte im Sinne von § 38 PBG vor (Kaufrecht) vor.

Die Aktivierung von einzelnen Kleinstparzellen im überbauten Gebiet, mehrheitlich in weniger dichten Wohnquartieren, hat niedrigere Priorität auf der politischen Agenda der Gemeinde Ebikon. Bei zunehmendem Siedlungsdruck und wachsendem öffentlichen Interesse prüft die Gemeinde weitere Schritte im Sinne von § 38 und geht auf die betroffenen Grundeigentümerschaften zu.

9.2 Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz

Mit dem bereinigten Bau- und Zonenreglement werden die Anforderungen auf einen aktuellen und zeitgemässen Stand gebracht. Das kantonale Bauinventar wie auch die denkmalgeschützten Objekte werden im Zonenplan orientierend dargestellt.

9.3 Lärmschutz

9.3.1 Lärmschutzempfindlichkeitsstufe III neu für alle Arbeitszonen
Gestützt auf die ESP-Planung Rontal und den REP 21 sollen im Rontal nur noch Arbeitszonen mit **Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III** vorgesehen werden. Damit werden die ehemaligen Industriezonen (auch stark störende Betriebe zulässig) rechtlich den ehemaligen Gewerbezononen (nur bis mässig störende Betriebe zulässig) gleichgestellt. Neu sind die Industrie- und Gewerbezononen als Arbeitszonen benannt.

9.3.2 Hünenberg

Für das Einzonungsgebiet Hünenberg hat das Büro Planteam GHS, Sempach – Station am 21 Mai 2015 eine Lärmbeurteilung vorgenommen.

Das Resultat für die Wohnnutzung ergab:

Das Planungsgebiet wird bei einer Höhe von 6.3m über Terrain nördlich und westlich sowie bei einer Höhe von 12.3m über Terrain von allen Seiten durch die Luzernerstrasse über dem Planungswert der Empfindlichkeitsstufe (ES) II belastet.

Im Gestaltungsplanverfahren ist mit einem Lärmschutz-Nachweis die Einhaltung der einschlägigen Lärmschutz-Bestimmungen von Umweltschutzgesetz (USG) und Lärmschutz-Verordnung (LSV) zu überprüfen und nachzuweisen. Dabei ist aufzuzeigen, dass die massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II eingehalten werden können. Ausnahmeregelungen sind nicht möglich.

9.3.3 Sondernutzungszone Oberschachen

Gemäss Zonenkonzept Sagenhof aus dem Jahr 2007 sind die Gebiete entlang der Adligenswilerstrasse lärmbelastet und werden in die Bereiche A und B unterteilt. Durch die geplante Bebauung gemäss Volumenstudie von Maurer André Architektur kommen die ergänzenden Bauvolumen auf Höhe des bestehenden Ökonomiegebäudes sowie weiter nördlich zu stehen und liegen damit ausserhalb des lärmbelasteten Gebiets.

Die neu eingezonte Fläche der Sondernutzungszone Oberschachen ist durch ihre zurückversetzte Lage hinter der bestehenden landwirtschaftlichen Bebauung von der Strasse abgewandt und daher nur indirekt von den Lärmemissionen der Kantonsstrasse betroffen. Auf ein Lärmgutachten im Rahmen der Teilzonenplanänderung wird verzichtet.

9.4 Altlasten

Mit der Teilrevision der Ortsplanung sind folgende drei belastete Standorte betroffen:

- Gebiet nördlich der Luzernerstrasse auf der Höhe Schachenweg (1)
- Gebiet nördlich der Luzernerstrasse auf der Höhe Schlösslistrasse (2)
- Auf dem Schindler – Areal (3)

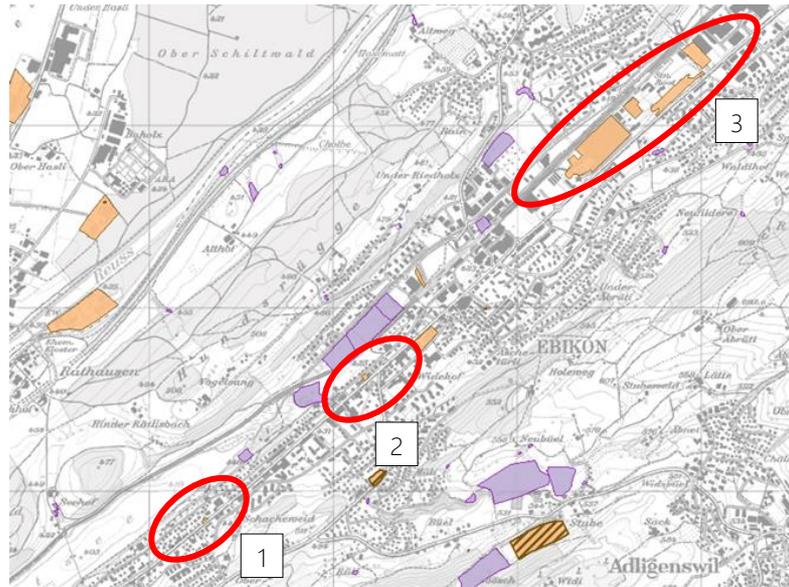


Abbildung: Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte

9.5 Umsetzung technische Gefahren (Störfallvorsorge)

Gemäss dem kantonalen Richtplan LU 09, revidiert 2015 sind die Gemeinden unter der Koordinationsaufgabe S9-2 verpflichtet, bei Ein- oder Umzonungen die technischen Gefahren gemäss der Konsultationskarte der Fachstelle Risikovor-sorge der Dienststelle uwe zu berücksichtigen. Auf den technischen Gefahrenbereich wird im BZR unter Art. 50 hingewiesen.

Die Online-Karte «Technische Gefahren» des Kantons Luzern (Geoportal) zeigt in der Gemeinde Ebikon die Konsultationsbereiche «stationärer Betrieb», «Nationalstrasse» und «Kantonsstrasse» auf:

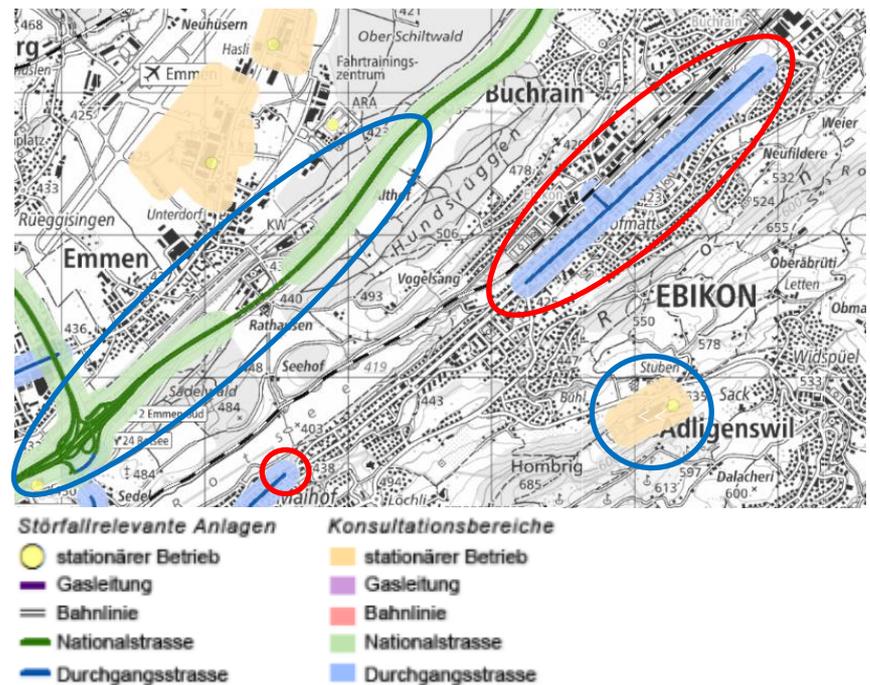


Abbildung: Technische Gefahren gemäss Geoportal Kanton Luzern

Aufgrund der vorgenommenen Um- und Aufzonungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision kommt es zu allfälligen Nutzungsänderungen im Konsultationsbereich der Kantonsstrasse am Ortseingang sowie im Zentrum von Ebikon (rote Kreise). Entlang der Nationalstrasse, der Kantonsstrasse im Gebiet Sedel sowie beim stationären Betrieb im Gebiet Stuben (blaue Kreise) erfolgen im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine relevanten Nutzungsänderungen. In diesen Konsultationsbereichen kann auf die Risikoprüfung verzichtet werden.

Den Unterlagen der Ortsplanungsrevision liegt der Risikobericht nach Störfallverordnung der IPSO EGO AG vom 16.7.2018 bei. Aussagen zum Vorgehen, den Auswertungen sowie dadurch bedingte Massnahmen sind diesem zu entnehmen. Erläuterungen zum Risikobericht aus Sicht der Ortsplanungsrevision (vorgenommene Änderungen im Rahmen der OPR und jeweilige Auswirkungen etc.) werden in diesem Kapitel erläutert.

9.5.1 Störfallgutachten

Entlang der Kantonsstrasse wurde der Konsultationsbereich in sechs Segmente unterteilt, jeweils mit drei verschiedenen Abstandsbereichen ab Kantonsstrasse: 0-50 m, 50-200 m, 200-500 m.



Abb.: Segmente 1 bis 6 mit Abstandsbereichen 0-50 m, 50-200 m, 200-500 m

Das Störfallgutachten wurde von der Firma IPSO ECO erarbeitet, basierend auf den aus der Ortsplanungsrevision zur Verfügung gestellten Dichtewerten. Die IST-Zahlen stammen aus dem Einwohnerregister (EWR) sowie aus Erhebungen des Bundesamtes für Statistik. Das künftige Potenzial wurde im LUBAT der Gemeinde Ebikon (Stand 2017) ermittelt. Diese Werte wurden in Absprache mit der Dienststelle uwe entsprechend aufgearbeitet. Durch die Wahl der Daten, welche in Rücksprache mit der Dienststelle uwe erfolgt ist, wurden IST-Daten mit künftigen Potenzial verglichen, nicht aber heutige Potenziale respektive Kapazitäten der Zonen (gem. LUBAT rechtsgültiger ZP) mit künftigen Potenzial (gemäss LUBAT ZP Entwurf). Der grosse Risikosprung zwischen heutigen und künftigen Nutzungen ist insbesondere auf den gewählten Datenvergleich zurückzuführen. Das Potenzial der rechtsgültigen Zonen ist heute noch nicht ausgeschöpft.

Ergebnisse aus dem Risikobericht

Die Modellberechnungen in den Segmenten 1, 2 und 3 zeigen keine kritischen Werte an.

In Segment 4 bewegen sich die ermittelten Werte im 50 m - Abstandsbereich in einem erhöhten Bereich. Ausschlaggebend ist hierfür insbesondere das Gebiet nordwestlich der Kantonsstrasse. Das Gebiet zwischen der Weichlenstrasse und dem Feldmattkreisel (Flurnamen Weichle, Feldmatt) wird im Rahmen der Nutzungsplanung in die Zentrumszone F mit Bebauungsplanpflicht umgezont. Mit dem Bebauungsplan wären künftig deutlich höhere Nutzungen möglich, als heute auf dem zum Teil unbebauten Areal angesiedelt sind. Eine entsprechende Nutzungsänderung ist jedoch nur im Bebauungsplanverfahren möglich. In diesem wird die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie erneut im Rahmen der kantonalen Vorprüfung beigezogen.

Für die Segmente 5 und 6 wurden im Rahmen der Modellberechnungen für das Störfallgutachten besonders hohe Werte ermittelt, welche zum Teil sogar kritisch sind. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird jedoch keine markante Nutzungsänderung vorgenommen: die rechtsgültigen Industriezonen werden in Arbeitszonen umgezont, damit die Gebiete künftig einer tieferen Lärmempfindlichkeitsstufe zugewiesen werden (ES III anstatt rechtsgültig IV).

Segment 5 betrifft das Schindler-Areal. Auf diesem wären bereits mit den heute rechtsgültigen Nutzungsbestimmungen deutlich mehr Arbeitsplätze möglich als tatsächlich realisiert wurden.

Die ausschlaggebende Zone in Segment 6 ist die Arbeitszone C mit einem überlagerten rechtsgültigen Bebauungsplan Ebisquare (Mall of Switzerland). Auch hier ist die Zonenänderung nur aufgrund der Anpassung der Lärmempfindlichkeitsstufe vorgenommen worden, an der Personenzahl in Segment 6 ändert sich aufgrund der Zonenplanänderung nichts. Bestimmend ist der rechtsgültige Bebauungsplan. Sollte eine Nutzungsänderung geplant sein, müsste dieser über das ordentliche Bebauungsplanverfahren angepasst werden, bei dem dann das allenfalls geänderte Störfallrisiko dannzumal beurteilt werden kann.

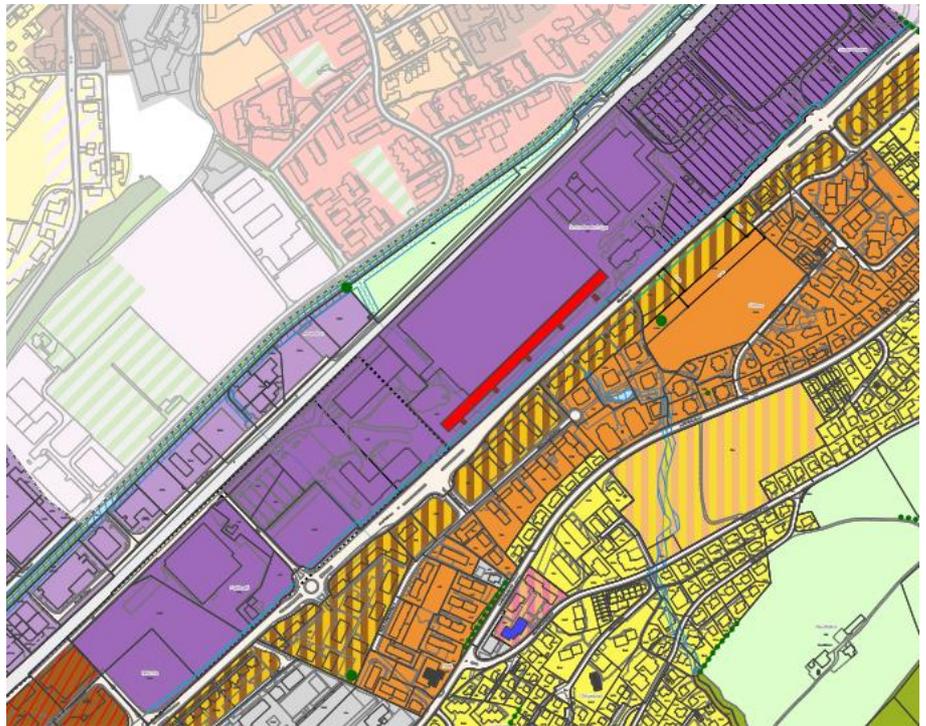
9.5.2 Raumplanerische Massnahmen

In den kritischen Segmenten 4, 5 und 6 wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Zonenplanentwurf strassenbegleitend eine überlagerte Signatur eingefügt, sowie ein zweiter Absatz im Art. 49 (Technische Gefahren) zur Störfallvorsorge ergänzt. Dadurch wird sichergestellt, dass im betroffenen Gebiet im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Absprache mit der zuständigen kantonalen Dienststelle uwe bauliche und technische Massnahmen im Sinne der Störfallvorsorge (z.B. Gestaltung und Hitzeschutz von Fassaden oder Umgebung, Anordnung von Räumen in Gebäuden sowie Anordnung der einzelnen Baukörper und Nutzungen auf dem Areal, Abstände zur Kantonsstrasse) berücksichtigt werden. Die Signatur bezeichnet den Strassenabschnitt, an dem Bauten in diesem Sinne überprüft werden müssen und verläuft nordseitig ab Kreisel ehemals M-Parc / Weichlenstrasse bis an die Gemeindegrenze in Richtung Dierikon sowie beim Gestaltungsplangebiet Fildern auf der südlichen Strassenseite. Es ist davon auszugehen, dass in einem Bereich von mindestens 50 m ab Strasse Massnahmen getroffen werden müssen. Der genaue Einflussperimeter muss zu gegebener Zeit projektbezogen ermittelt werden.

Die im Bau- und Zonenreglement ergänzte Bestimmung zum Art. 49 «Technische Gefahren» lautet in Absatz 2 wie folgt (in blau):

¹ Bei Nutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen, die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen. Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

² Bei Baubewilligungsverfahren an den im Zonenplan bezeichneten Kantonsstrassenabschnitten entlang der Zugerstrasse sind in Absprache mit der zuständigen kantonalen Stelle und soweit notwendig entsprechende bauliche und technische Massnahmen im Sinne der Störfallvorsorge zu realisieren.



Abbildungen: Signatur im Zonenplan mit Legende «Bereich Zugerstrasse gemäss BZR» als blaue Linie entlang der Kantonsstrasse dargestellt (Abb. unten: zoom)



9.6 Fruchtfolgeflächen

Gemäss Zwischenbericht im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass bei jeder Einzonung geprüft werden muss, ob es sich um FFF handelt. Mit der Dienststelle Umwelt und Energie wurde abgeklärt für welche Einzonungen FFF relevant sein könnten. Bei den teilweisen Einzonungen der Grundstücke Nrn. 379 und 2194 GB Ebikon handelt es sich um Kleinstflächen (teils mit Hangneigung), sie sind daher nicht näher zu betrachten.

Ebenfalls nicht durch Fruchtfolgeflächen betroffen ist die Ein- und Umzonung bei der neuen Sondernutzungszone Oberschachen, auf einem Teil des Grundstücks Nr. 119 GB Ebikon. Die un bebauten Flächen innerhalb des Projektperimeters wurden durch eine Fachperson von Vogt Planer am 19. September 2018 auf die Fruchtfolgequalität untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass die un bebauten, bewachsenen Flächen anthropogen beeinflusst sind. Sie sind als Umgebungsflächen zu bezeichnen und können aufgrund ihrer Grösse und Lage nicht als Fruchtfolgeflächen bezeichnet werden. Der partiell vorhandene Boden (westlich des Ökonomiegebäudes) ist als ziemlich flachgründige Braunerde zu bezeichnen. Der Boden ist skelettreich und ist vor allem im südlichen Bereich stark anthropogen beeinflusst und mit Fremdmaterial wie Ziegel usw. durchmischt. Die Fläche ist rund 0.13 ha gross und somit in jedem Fall < als 0.25 ha. Da das Areal durch Strassen abgegrenzt ist, könnte die Fläche nicht zu einem grösseren „Schlag“ zusammengefasst werden.

Bei den Grundstücken 135 (Hünenberg) und 2304 (Herrenweg) war zu prüfen, ob es sich um FFF handelt.

Die Bodenkartierung für das Grundstück Nr. 135 (Hüneberg) wurde am 9. Dezember 2016 durchgeführt. Dabei wurde das gesamte Grundstück 135 kartiert. Auf dem Grundstück 135 befinden sich Böden mit 0.3 ha FFF-Qualität. Der Bericht der inNET Monitoring AG vom 10. Januar 2017 „Gemeinde Ebikon, Bodenkartierung für Einzonung Parzellen 135 und 2534“ macht nähere Aussagen dazu. Die Gesamtfläche von 0.3 ha FFF (nur Hünenberg) ist im Rahmen der Gesamtrevision zu sichern respektive zu kompensieren.

Die Beanspruchung dieser Fruchtfolgefläche entspricht dem übergeordneten öffentlichen Interesse, welches im kantonalen Richtplan abgebildet ist und ein konzentriertes Siedlungswachstum entlang der sogenannten Hauptentwicklungachsen («Y-Achse») vorsieht. Aufgrund der zentralen Lage von Ebikon auf der Hauptentwicklung Achse Luzern-Zug-Zürich im Rontal ist der Bedarf für Einzonungen an dieser Lage grundsätzlich gegeben. Vgl. dazu auch die detaillierte Güterabwägungen im Kap. 4.7.

Im Gebiet Herreweg bei Parzelle Nr. 2304 handelt es sich aufgrund der steilen Hangneigung von über 20 % sowie der zu kleinen Flächen dort, wo die Neigung zwischen 20 und 25 % liegt, nicht um Fruchtfolgeflächen. Da die Kriterien bezüglich Hangneigung für eine Fruchtfolgefläche nicht erfüllt sind, wurde auf die Kartierung verzichtet.

Für die neue Sonderbauzone Gärtnerei / Gartenbau Oberschachen ist ebenfalls zu prüfen, ob es sich um eine Fruchtfolgefläche handelt. Die Bodenkartierung vom 30. April 2021 hat ergeben, dass die in einem ersten Schritt geplante eingezonte Fläche teilweise Fruchtfolgefläche enthält. In einem zweiten Schritt wurde deshalb die einzuzonende Fläche reduziert. Nun ist nur noch eine minimale Restfläche, welche als Fruchtfolgefläche kartiert wurde, betroffen. Diese ist im Rahmen der Gesamtrevision zu kompensieren.

Bei der Einzonung Prz. 1228 (Sondernutzungszone Stuben) wird gemäss kantonalen Kartierung bei der Einzonung Fruchtfolgefläche beansprucht. Diese ist entsprechend zu kompensieren.

Bei der neuen Sondernutzungszone GS Nr. 392 Adligenswilerstrasse wird gemäss Bericht iNET AG keine Fruchtfolgefläche beansprucht.

Kompensation Fruchtfolgeflächen (weiteres Vorgehen)

Die im Rahmen der Gesamtrevision zu kompensierenden Flächen von Total 0.6 ha (6'680 m²) werden über ein bereits umgesetztes Bodenverbesserungsprojekt (Oberbülmoos, Rothenburg) kompensiert. Die Kompensationsvereinbarung für die Übertragung des Rechts auf Anrechnung neu geschaffener Fruchtfolgeflächen wurde vertraglich geregelt und von allen beteiligten Parteien unterzeichnet.

10. Weitere vorliegende Planungsinstrumente

10.1 Erschliessungsrichtplan

Es kann davon ausgegangen werden, dass alle Bauzonen „grob“ erschlossen sind. Als Ausnahmen gilt das Gebiet Hüneberg. Hier liegt ein Erschliessungsrichtplan vor. Für die Einzonung im Gebiet Herreweg wurde ebenfalls ein Erschliessungsplan ausgearbeitet. Aus diesem Grund wird auf die Erarbeitung eines Erschliessungsrichtplanes für die ganze Gemeinde verzichtet. Zu einem späteren Zeitpunkt wird jedoch der Teil „Verkehr“ überarbeitet. Aufgrund der Grösse des Gemeindegebietes wird dies jedoch zu einem späteren Zeitpunkt sein.

10.2 Fusswegrichtplan

Der Fusswegrichtplan der Gemeinde Ebikon wird in einem separaten Verfahren in Abstimmung mit der Ortsplanungsrevision zurzeit erarbeitet und auf den aktuellsten Stand gebracht.

10.3 Waldfeststellungen

Folgende Waldfeststellungen wurden durch die Gesamtrevision notwendig und sind durchgeführt worden. Die Detailpläne liegen dieser Planung bei und werden im selben Verfahren wie die Gesamtrevision festgesetzt.

- Waldfeststellungsplan Hüneberg
- Waldfeststellungsplan Herreweg
- Waldfeststellungsplan Aeschethürli

11. Berücksichtigung übergeordneten Rechts

11.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Die Gesamtrevision der Gemeinde Ebikon ist im Einklang und somit ohne Widerspruch mit den Sachplänen und Konzepten des Bundes. Insbesondere mit dem Sachplan Schiene, welcher durch den möglichen Ausbau der Zufahrt Luzern auf der Bahnstrecke Zürich-Luzern auch das Gemeindegebiet von Ebikon betrifft, entsteht kein Widerspruch durch die vorliegende Planung.

11.2 Kantonaler Richtplan 2015

Der Kantonale Richtplan wurde im Jahr 2015 teilrevidiert. Die Grundsätze des Kantonalen Richtplans wurden bei der Erarbeitung der Ortsplanung berücksichtigt. Dies sind insbesondere:

- Neue angepasste Gemeindekategorien R1-5
- Neue Dichtevorgaben für Bauzonen in R1-5
- Umgang mit Siedlungsgebiet und Vorgaben für Grösse Reservebauzonen (ÜG's) in S1-1

Im Folgenden sollen die wichtigsten Berührungspunkte zwischen den raumordnungspolitischen Zielsetzungen des Kantonalen Richtplans der Ortsplanung aufgezeigt werden.

Z2-2: Haushälterische Bodennutzung

Mit Umzonungen wird den aktuellen Bedürfnissen Rechnung getragen.

Z2-3: Förderung Siedlungs- und Wohnqualität

Mit der Möglichkeit bei grösseren Einzonungen vorher ein Bebauungskonzept erarbeiten zu lassen, wird die Siedlungs- und Wohnqualität gefördert.

Z3-1: Die Abstimmung der Entwicklung der Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Umwelt

Mit der Umsetzung des REP 21, die Abstimmung zwischen den Nutzungen in den Arbeitszonen und dem Verkehr, wurde dieses Anliegen schon vor dieser Gesamtrevision in die Wege geleitet.

Z4-1: Biodiversität und Landschaft

Der Rotsee und seine Ufer wird mit der Schutzverordnung Rotsee geschützt.

S1-4 Kommunales Siedlungsleitbild

Die Gemeinde Ebikon erstellte im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Strategie der räumlichen Entwicklung „Ebikon Q+“, welche die kurz- und mittelfristigen Entwicklungsstrategien der Gemeinde aufzeigt und sich auf ein bedarfsgerechtes und etappierbares Wachstum stützt, sowie einen Masterplan für die Sicherung der städtebaulichen Qualität und der räumlichen Entwicklung.

S1-6 Einzonungen

Die Gemeinde sichert die Realisierung von Neueinzonungen vertraglich mit der Grundeigentümerschaft ab.

L1-4: Vernetzungsachsen für Kleintiere

Die Gemeinde Ebikon setzt sich für die Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Vernetzung von Landschaftsräumen ein. Auch werden die Massnahmen im Sinne von Vernetzungsprojekten mit den Nachbargemeinden koordiniert.