

Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023 Botschaft des Gemeinderats

Vorlage 2:

Gesamtrevision der Ortsplanung

In Kürze

Der heutige Zonenplan und das heute gültige Bau- und Zonenreglement Ebikon stammen aus dem Jahr 1995. Seither erfolgten diverse Teilzonenplanänderungen und Änderungen im Bau- und Zonenreglement.

Gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

Das kantonale Planungs- und Baugesetz von 2014 verlangt aufgrund der Änderung von Begriffen und Messweisen eine Anpassung der gemeindlichen Ortsplanung bis spätestens Ende 2023.

Grundlagen für die Gesamtrevision Ortsplanung sind eine Standortbestimmung sowie eine Zukunftsvision. Mit der räumlichen Entwicklungsstrategie Ebikon Q+ vom 4. November 2010 und dem Masterplan vom 1. April 2015 wurden die künftigen Planungsziele für die räumliche Entwicklung in Ebikon formuliert.

Die in der räumlichen Entwicklungsstrategie Ebikon Q+ und im Masterplan Ebikon formulierten Planungsziele wurden in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung überführt. Die einheitlichen Begriffe und Messweisen aus dem Planungs- und Baugesetz sowie weitere neue kantonalen Bestimmungen, wie z.B. die Gewässerräume oder der Mehrwertausgleich, wurden in die gemeindliche Gesetzgebung übernommen. Daraus resultieren der neue Zonenplan, der neue Teilzonenplan Gewässerraum sowie das neue Bau- und Zonenreglement. Sie ersetzen die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen der Gemeinde Ebikon.

Im Bau- und Zonenreglement steht das Bauen mit Qualität im Vordergrund. In einigen Zonen sind Koordinationsgespräche vor Planungsbeginn mit der Gemeinde vorgegeben, um Themen wie Städtebau/Architektur, Freiräume, Nutzung, Erschliessung und Parkierung, soziale Dichte usw. einbeziehen zu können. Aufgrund der Vorgaben aus dem Planungs- und Baugesetz wird die Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer ersetzt. Anstelle der festgelegten Anzahl Geschosse bestimmt künftig die zulässige Fassadenhöhe und Gesamthöhe die Höhe der Gebäude. Die Grenzabstände richten sich weiterhin nach den Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes. Aufgenommen sind auch zeitgemässe Themen wie Siedlungsökologie und Resilienz Hitze.

Insgesamt werden auch 70 Gestaltungspläne und 12 Bebauungspläne ersatzlos aufgehoben. Diese wurden ab 1957 und den folgenden Jahren erlassen und sind nicht mehr zeitgemäss. Die Gemeinde überprüfte, ob sie den neuen Definitionen im Planungs- und Baugesetz und im Bau- und Zonenreglement noch entsprechen oder ob sie bereits realisiert sind.

Im Zonenplan wurden die Bezeichnungen der Zonen den kantonalen Vorgaben angepasst. Die bisherigen Wohn- und Gewerbebezonen werden durch die Zentrumszonen ersetzt. Das Gebiet beim Schlössli Hüneberg wird gesamtheitlich überarbeitet, der Erhalt der vorhandenen historischen Bauten und Anlagen steht dabei im Vordergrund. Im nordöstlichen Grundstücksbereich wird ein Teil in die Wohnzone Hüneberg eingezont. Einzonungen gibt es ebenfalls im Gebiet Herreweg sowie bei zwei Gebieten, welche durch Gartenbaubetriebe genutzt werden und in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sind. Im Bereich Oberschache erfolgt beim gemeindlichen Grundstück Nr. 119 eine Ein- und Umzonung, damit soll der Erhalt des als erhaltenswert eingestuftes Gebäudes finanziell ermöglicht werden. Der bisherige Weiler Stuben muss aufgrund von bundesrechtlichen Vorgaben einer Bauzone zugeteilt werden. Umzonungen erfolgen in den Gebieten Ibach, Sagehof, Rütihof, Wydehof, Höchmattweg, Obfildern, Rasiweg, Weichle und Feldmatt. Es werden diverse Gestaltungsplan- und Bebauungsplan-Pflichtgebiete erlassen. Gebiete für Hochhäuser sind im neuen Zonenplan nicht mehr

enthalten, Hochhäuser müssten mit einem Bebauungsplan (inkl. Abstimmung durch den Einwohnerrat oder die Stimmberechtigten) erstellt werden. Die Verordnung zum Schutz des Rotsees und seiner Ufer wurde im Zonenplan übernommen. Einige Einzonungen sind nur möglich, wenn verlorengelassene Fruchtfolgefleichen ersetzt werden können.

Neu gibt es einen Teilzonenplan Gewässerraum. Das Bundesgesetz über den Gewässerschutz und die dazugehörige Verordnung zum Gewässerschutz verpflichten die Kantone u.a., den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist. Im Teilzonenplan Gewässerraum sind für die Gewässer entsprechende Räume festgelegt worden. In den Bauzonen wird der Gewässerraum als überlagernde Grünzone Gewässerraum ausgetrennt. Die entsprechende Fläche in der Bauzone kann auch weiterhin zur anrechenbaren Grundstückfläche gezählt werden. Im Gewässerraum dürfen jedoch grundsätzlich keine Bauten und Anlagen erstellt werden.

Am 9. Juli 2015 wurden die ersten Entwürfe dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Es folgten zahlreiche vom Kanton geforderte Anpassungen, die aufgrund der umfangreichen rechtlichen Abklärungen Zeit in Anspruch genommen haben. Am 10. Februar 2019 lehnten die Stimmberechtigten den Bebauungsplan «Weichle» ab. In einem politischen Prozess mussten die künftige Zonierung und die dazugehörigen Bauvorschriften dieser Gebiete neu festgelegt werden. Vom 15. November bis 14. Dezember 2021 fand die 1. öffentliche Auflage statt. Es sind 38 Einsprachen und 6 Eingaben eingegangen. Aufgrund der Ergebnisse aus den Einspracheverhandlungen wurde vom 22. November bis 21. Dezember 2022 eine 2. öffentliche Auflage durchgeführt. Es wurden 21 Einsprachen zurückgezogen. Zudem sind bei der 2. Auflage 10 ergänzende Einsprachen zur 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 nicht auf sie einzutreten.

Bei Annahme durch die Stimmberechtigten werden der Zonenplan, der Teilzonenplan Gewässerraum und das Bau- und Zonenreglement dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingereicht.

Bei einer Ablehnung durch die Stimmberechtigten kann die im Planungs- und Baugesetz vorgegebene Frist bis spätestens 2023 für die Anpassung des Zonenplans, des Teilzonenplans Gewässerraum sowie für das Bau- und Zonenreglement nicht eingehalten werden. Sie müssen überarbeitet und den Stimmberechtigten erneut zur Abstimmung vorgelegt werden.

Durch die Übernahme der einheitlichen Begriffe und Messweisen aus dem Planungs- und Baugesetz sowie von weiteren kantonalen Bestimmungen, wie z.B. die Gewässerräume oder der Mehrwertausgleich, erhält die Gemeinde Ebikon mit dem neuen Zonenplan, dem neuen Teilzonenplan Gewässerraum sowie dem neuen Bau- und Zonenreglement die dringend notwendigen und gesetzlich vorgeschriebenen zeitgerechten planungsrechtlichen Grundlagen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde.

Die Planungs-, Umwelt- und Energiekommission (PUEK) empfiehlt die Annahme der Gesamtrevision Ortsplanung.

Die Controlling-Kommission (CK) und der Gemeinderat empfehlen den Stimmberechtigten, dem Zonenplan, dem Teilzonenplan Gewässerraum und dem Bau- und Zonenreglement zuzustimmen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Ebikon entwickelt sich. In den vergangenen drei Jahrzehnten ist die Zahl der ständigen Wohnbevölkerung um rund 30 Prozent auf gut 14'000 Einwohnerinnen und Einwohner angewachsen. Dieses **starke Wachstum** dürfte gemäss Luzern Statistik (LUSTAT) weiter anhalten.

Damit sich Ebikon auch in Zukunft qualitativ entwickelt, eine optimale Balance zwischen Gesellschaft, Wirtschaft und Naherholung möglich ist und insgesamt die Lebensqualität weiter verbessert werden kann, braucht es **die richtigen raumplanerischen Instrumente**. Diese Instrumente liegen mit dem gesamtrevidierten Bau- und Zonenreglement (BZR), dem neuen Zonenplan und dem Teilzonenplan Gewässerraum vor.

Darin wird festgelegt, wo, was gebaut werden darf oder wo nicht, damit Natur- und Kulturlandschaften erhalten bleiben. Zusammengefasst strebt das überarbeitete Bau- und Zonenreglement **eine gesunde Verdichtung** an. Gemeint ist eine bessere Nutzung der bereits vorhandenen Siedlungsfläche. Statt gegen aussen zu wachsen, sollen schlecht genutzte Bauzonen und -lücken durch Aufstockungen, An- und Neubauten bestmöglich ausgenutzt werden. Grundlage hierfür bildet das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (Revision 2014). Dieses verlangt, dass die Ortsplanung auf Gemeindeebene bis Ende 2023 angepasst wird.

Erreicht wird die **bessere Nutzung der Siedlungsfläche** unter anderem dadurch, dass die planungsrechtliche „Geschossigkeit“ aufgehoben wird, die bislang die Anzahl der erlaubten Stockwerke vorgeschrieben hat. Neu wird die Grösse eines Gebäudes über die maximale Gesamt- und Fassadenhöhe bestimmt. Weiter ändert das Mass, mit dem die Nutzungsdichte eines Grundstückes festgelegt wird. Die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) wird ersetzt mit der neuen sogenannten Überbauungsziffer (ÜZ), die auf einem Grossteil der Grundstücke in einem Baugebiet mehr Möglichkeiten zulässt.

Der Gemeinderat ist von der neuen Ortsplanung überzeugt. Die Inkraftsetzung des revidierten Bau- und Zonenreglements ist eines der Kernziele des Legislaturprogramms. Der Gemeinderat ist sich sicher, dass mit dem revidierten Bau- und Zonenreglement und dem neuen Zonenplan **die Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung** geschaffen wird. Aus diesen Gründen empfiehlt er Ihnen, liebe Äbikerinnen und Äbiker, der Vorlage zuzustimmen.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf Art. 19 der Gemeindeordnung wird über die Gesamtrevision der Ortsplanung und die nicht gütlich erledigten Einsprachen und Nichteintreten auf weitere Einsprachen im Urnenverfahren abgestimmt. Die Stimmberechtigten beschliessen über eine gesamthafte Vorlage, welche als Einheit beurteilt werden muss.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Annahme der Gesamtrevision der Ortsplanung bestehend aus:

- Zonenplan
- Teilzonenplan Gewässerraum
- Bau- und Zonenreglement.

Abstimmungsfrage

Stimmen Sie der Gesamtrevision der Ortsplanung Ebikon unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen und Nichteintreten auf weitere Einsprachen zu?

Empfehlung der Controlling-Kommission

JA Die Controlling-Kommission empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen und die Abstimmungsfrage mit Ja zu beantworten.

Empfehlung des Gemeinderats

JA Der Gemeinderat empfiehlt der Stimmbevölkerung, der Vorlage zuzustimmen und die Abstimmungsfrage mit Ja zu beantworten.

Inhaltsverzeichnis

Darüber stimmen Sie ab	11
Gegenstand der Urnenabstimmung	11
Aufzuhebende Bebauungspläne und Gestaltungspläne.....	11
Verfahren zur Gesamtrevision Ortsplanung	11
Ausgangslage	11
Strategische Planung	12
Planungsziele	12
Erarbeitung des Zonenplans, des Teilzonenplans Gewässerraum sowie des Bau- und Zonenreglements	12
Ablauf der Ortsplanung	12
Weiter erstellte Unterlagen für die Gesamtrevision Ortsplanung	13
Wesentliche Änderungen gegenüber der heutigen Ortsplanung	14
Wesentliche Änderungen im Bau- und Zonenreglement	14
Aufhebung von Gestaltungsplänen	16
Aufhebung von Bebauungsplänen	17
Wesentliche Änderungen im Zonenplan	17
Der neue Teilzonenplan Gewässerraum	21
Fruchtfolgeflächen	23
Mehrwertausgleich	24
Statistik	25
Bauzonkapazität	25
Öffentliche Mitwirkungen	25
Kantonale Vorprüfung	25
1. öffentliche Auflage	26
Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage	26
Vorprüfung der Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage	26
2. öffentliche Auflage	26
Geringfügige Änderungen nach der 2. öffentlichen Auflage.....	27
Einsprachen zum Zonenplan, zum Teilzonenplan Gewässerraum und zum Bau- und Zonenreglement.....	27
Einsprache von Viktor Paul Isenegger, Pelzmühle 1, 5645 Aettenschwil, und Oswald Josef Isenegger, Allmend 2, 5645 Fenkrieden	28

Einsprache von Markus Kaufmann, Oberdierikonkerstrasse 3, 6030 Ebikon	28
Einsprache von Höchweid AG, Büttenenstrasse 25b, 6006 Luzern	29
Einsprache BirdLife Luzern, Pro Natura Schweiz, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz und WWF Luzern, c/o BirdLife Luzern, c/o Peter Knaus, Präsident, Steinhofrain 20, 6005 Luzern	29
Einsprache Alois Widmer, Haltenrain 10, 6030 Ebikon, und Dr. iur. Lukas Widmer, Scheideggstrasse 10C, 6038 Gisikon	31
Einsprache Miriam Lindegger, Spitzmattstrasse 7, 6010 Kriens, und Didier Lindegger, Veilchenstrasse 16, 6010 Kriens	31
Einsprache Vino Vintana AG, Weichlenstrasse 7, 6030 Ebikon	33
Einsprache Genossenschaft Migros Luzern, Geschäftsstelle Dierikon, Bau/Immobilien, Centermanagement, Postfach, 6031 Ebikon	34
Einsprache Hofer Holding AG und Hofer & Co AG, beide Obermattweg 8, 6052 Hergiswil, Curti AG, Landenbergstrasse 35, 6002 Luzern	36
Einsprache HESTIA Immobilien AG, c/o IMS Treuhand AG, Wettingerstrasse 29, 5400 Baden	36
Einsprache Wicki Urs Georg, Laubligenstrasse 18, 6055 Alpnach Dorf	37
Einsprache Einfache Gesellschaft Wicki, Schärer: Wicki Paul Martin, Weidstrasse 3, 6038 Honau, und Schärer-Wicki Ruth, Schösslistrasse 9, 6030 Ebikon.....	37
Einsprache STWEG Schachenweidstrasse 8, c/o Marcel Huber-Ottiker, Schachenweidstrasse 8, 6030 Ebikon	38
Einsprache Werner und Ruth Rüedi, Herrenweg 11, 6030 Ebikon	38
Einsprache Sebastian und Astrid Hermann, Herrenweg 20, 6030 Ebikon.....	38
Einsprache Ervin und Selvire Spani, Herrenweg 11, 6030 Ebikon	39
Einsprache Rolf Roos, Herrenweg 11, 6030 Ebikon	39
Einsprache Elisabeth Schneider, Herrenweg 11, 6030 Ebikon	39
Einsprache Robert und Elisabeth Fässler, Herrenweg 11, 6030 Ebikon.....	39
Einsprache Beat und Pia Knapp, Herrenweg 18, 6030 Ebikon	39
Einsprache Movaro-Immobilien AG, c/o Bättig & Bucher Immobilien AG Ebikon, Zentralstrasse 44, 6030 Ebikon	40
Einsprache Anwohnende Walter-Linsenmaierweg, Obfalken, Ebikon	41
Einsprache Anwohnende Keramikweg, Ebikon	45
Einsprache GRÜNE Ebikon, 6030 Ebikon	49

Einsprache Heidi Koch, Höchmattweg 10, 6030 Ebikon.....	49
Einsprache Philippe Oesch, Kaspar-Kopp-Strasse 57, 6030 Ebikon	50
Einsprache Gabrielle Schaub Vonmoos und Ronald Vonmoos, Obfalken 30, 6030 Ebikon	50
Einsprache Rita Felder und Markus Weibel, Kaspar-Kopp-Strasse 105, 6030 Ebikon	54
Einsprache Dr. Karl Bürgi-Meyer, Kaspar-Kopp-Strasse 94, 6030 Ebikon, und Markus Weibel, Kaspar-Kopp-Strasse 105, 6030 Ebikon	54
Einsprache Dr. Karl Bürgi-Meyer, Kaspar-Kopp-Strasse 94, 6030 Ebikon	57
Einsprache Beat Bucher, Kaspar-Kopp-Strasse 22a, 6030 Ebikon	57
Einsprache Renata Calvia, Sagenstrasse 39, 6030 Ebikon.....	58
Einsprache STWEG Kaspar-Kopp-Strasse 119/121 und 127/129, c/o Armin Erni- Lerch, Primelweg 1, 6017 Ruswil	59
Einsprache Eliane Kächler-Wermelinger, Zumhofstrasse 24, 6010 Kriens, und Greta Hiltbold-Weiss, Alpenblickweg 15, 8910 Affoltern am Albis.....	59
Einsprache Dr. Marco Weiss, Weid 45, 6313 Menzingen.....	60
Einsprache Luzerner Pensionskasse, Zentralstrasse 7, 6002 Luzern	61
Einsprache Verein Interessengemeinschaft Aeschenmatte, c/o Adrian Dubach, Aeschenmatte 14, 6030 Ebikon	61
Einsprache Rebeca und Guillaume Dolivo, Aeschenmatte 17, 6030 Ebikon	61
Einsprache Roland Huwiler, Bergstrasse 26, 6030 Ebikon	65
Einsprache SSBL Stiftung für selbstbestimmtes und begleitetes Leben, Rathausen 2, 6032 Emmen	66
Einsprache Peter Felder, Schützenweidstrasse 1, 6032 Rothenburg.....	67
Einsprache René, Silvana und André Ulrich, Freilerstrasse 16, 8157 Dielsdorf	68
Einsprache Erich Amstutz, Wesemlinterrasse 15, 6006 Luzern, Daniel Christ, Rebstockrain 20, 6006 Luzern, Yvonne Reinacher-Amstutz, Wesemlinterrasse 48, 6006 Luzern	69
Einsprache Liberale Baugenossenschaft Ebikon, c/o Daniel Holzmann, Bergstrasse 16, 6030 Ebikon	70
Weiteres Vorgehen, was geschieht bei einem Ja	71
Weiteres Vorgehen, was geschieht bei einem Nein	71
Stellungnahme der Planungs-, Umwelt- und Energiekommission (PUEK).....	72
Empfehlung der Controlling-Kommission	73
Abschliessende Würdigung des Gemeinderates.....	74

Anhang	75
Hinweis	75

Die vorliegende Botschaft des Gemeinderats finden Sie in digitaler Form unter
www.ebikon.ch

Darüber stimmen Sie ab

Die vorliegende Botschaft informiert über die wesentlichen Punkte der Gesamtrevision der Ortsplanung inkl. der Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen.

Gegenstand der Urnenabstimmung

- Zonenplan
- Teilzonenplan Gewässerraum
- Bau- und Zonenreglement

Als Beilagen zur Botschaft des Gemeinderates erhalten Sie das Bau- und Zonenreglement sowie den Zonenplan und Teilzonenplan Gewässerraum im verkleinerten Massstab 1:11'000 respektive 1:10'000 mitgeschickt. Massgebend sind die Originalzonenpläne im Massstab 1:5'000 mit Vermassungen, die bei der Gemeinde Ebikon sowie digital unter www.ebikon.ch eingesehen werden können.

Aufzuhebende Bebauungspläne und Gestaltungspläne

Insgesamt sollen 12 Bebauungspläne und 70 Gestaltungspläne aufgehoben werden. Die Liste der aufzuhebenden Bebauungs- und Gestaltungspläne finden Sie im neuen Bau- und Zonenreglement Art. 64.

Verfahren zur Gesamtrevision Ortsplanung

Ausgangslage

Der heute gültige Zonenplan und das heute gültige Bau- und Zonenreglement Ebikon stammen aus dem Jahr 1995. Seither erfolgten diverse Teilzonenplanänderungen und Änderungen im Bau- und Zonenreglement.

Gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700, Raumplanungsgesetz, RPG) Art. 15 sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Demzufolge sind die kommunalen Zonenpläne jeweils nach 15 Jahren zu überprüfen. Diese Frist von 15 Jahren ist beim Zonenplan Ebikon verstrichen.

Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (SLR 735 Planungs- und Baugesetz) verlangt aufgrund der Änderung von Begriffen und Messweisen eine Anpassung der gemeindlichen Ortsplanungen bis spätestens Ende 2023 (Planungs- und Baugesetz § 224). Durch die Übernahme der einheitlichen Begriffe und Messweisen aus dem Planungs- und Baugesetz sowie von weiteren neuen kantonalen Bestimmungen, wie z.B. die Gewässerräume oder der Mehrwertausgleich, ersetzen der neue Zonenplan, der neue Teilzonenplan Gewässerraum sowie das neue Bau- und Zonenreglement (BZR) die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen der Gemeinde Ebikon.

Strategische Planung

Grundlagen für eine Gesamtrevision Ortsplanung sind eine Standortbestimmung sowie eine Zukunftsvision. Mit der räumlichen Entwicklungsstrategie Ebikon Q+ vom 4. November 2010 und dem Masterplan Ebikon vom 1. April 2015 wurden die künftigen Planungsziele formuliert.

Planungsziele

Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung sind folgende Planungsziele (Auszug aus der räumlichen Entwicklungsstrategie Ebikon Q+):

- Ebikon entwickelt sich nachhaltig
- Ebikon strebt für alle eine gute Wohnqualität an
- Ebikon achtet auf gute Bedingungen für bestehende und neue Arbeitsplätze
- Das Zentrum von Ebikon wird qualitativ verdichtet und in seinen Aufgaben gestärkt
- 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
- Neu ist ebenfalls die Resilienz Hitze als wichtiges Planungsziel zu nennen

Der neue Zonenplan, der Teilzonenplan Gewässerraum sowie das neue Bau- und Zonenreglement sind auf die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse der Gemeinde Ebikon ausgerichtet.

Erarbeitung des Zonenplans, des Teilzonenplans Gewässerraum sowie des Bau- und Zonenreglements

Die in der räumlichen Entwicklungsstrategie Ebikon Q+ und im Masterplan Ebikon formulierten Planungsziele wurden in die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung überführt. Daraus resultiert der neue Zonenplan, der neue Teilzonenplan Gewässerraum sowie das neue Bau- und Zonenreglement.

Ablauf der Ortsplanung

Die Planungs-, Umwelt- und Energiekommission (PUEK) sowie die Fachkommission Ortsentwicklung wurden von Beginn weg in den Erarbeitungsprozess des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements miteinbezogen und anschliessend regelmässig über den aktuellen Stand des Verfahrens und der Änderungen informiert. In der nachfolgenden Auflistung wird darauf verzichtet, die zahlreichen Sitzungstermine der beiden Kommissionen aufzulisten, in denen die Gesamtrevision Ortsplanung thematisiert war.

Datum	Gremium	Beschluss / Meilenstein
04.11.2010	Gemeinderat	Beschluss Strategie der räumlichen Entwicklung Ebikon Q+, anschliessend Entwurf der Nutzungsplanung

01.04.2015	Gemeinderat	Verabschiedung Masterplan der Gemeinde Ebikon
09.07.2015	Gemeinderat	Einreichung Unterlagen zur 1. Vorprüfung an den Kanton
25.09.2015 – 20.11.2015	Gemeinderat	1. öffentliche Mitwirkung
20.06.2016	Kanton	Zwischenbericht des Kantons zu den eingereichten Unterlagen
14.09.2017	Gemeinderat	Einreichung Unterlagen zur 2. Vorprüfung an den Kanton
10.10.2017	Gemeinderat	Zustimmung zum Masterplan Wydenhof
23.10.2017 – 21.12.2017	Gemeinderat	2. öffentliche Mitwirkung
14.11.2017	Gemeinderat	Öffentliche Orientierungsversammlung
14.12.2017	Kanton	Rückmeldung zu den Unterlagen zur 2. Vorprüfung
29.03.2018	Gemeinderat	Einreichung von ergänzten Unterlagen an den Kanton
02.11.2018	Kanton	2. Vorprüfungsbericht
10.02.2019	Stimmberechtigte	Ablehnung des Bebauungsplans «Weichle»
11.02.2019 – 25.11.2020	Gemeinderat	Bearbeitung Zonenplan und Bau- und Zonenreglement aufgrund Ablehnung des Bebauungsplans «Weichle»
26.11.2020	Gemeinderat	Einreichung Unterlagen zur 3. Vorprüfung an den Kanton
02.06.2021	Kanton	Abschliessender Vorprüfungsbericht
09.09.2021	Gemeinderat	Verabschiedung der Unterlagen für die 1. öffentliche Auflage
15.11.2021 – 14.12.2021	Gemeinderat	1. öffentliche Auflage
22.03.2022 – 21.06.2022	Gemeinderat	Einspracheverhandlungen 1. öffentliche Auflage
22.09.2022	Gemeinderat	Einreichung der Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage an den Kanton
14.11.2022	Kanton	Stellungnahme des Kantons zu den Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage
17.11.2022	Gemeinderat	Verabschiedung der Änderungen für die 2. öffentliche Auflage
22.11.2022 – 21.12.2022	Gemeinderat	2. öffentliche Auflage
27.04.2023	Gemeinderat	Verabschiedung Zonenplan, Teilzonenplan: Gewässerraum und Bau- und Zonenreglement für die Urnenabstimmung

Weiter erstellte Unterlagen für die Gesamtrevision Ortsplanung

Erschliessungsrichtpläne

Für die neu eingezonten Gebiete «Hüneberg» und «Herreweg» mussten Erschliessungsrichtpläne erstellt werden. Diese wurden ebenfalls in der Zeit vom 15. November bis 14. Dezember 2021 öffentlich aufgelegt. Diese Richtpläne werden nicht

von den Stimmberechtigten beschlossen, sondern vom Gemeinderat erlassen (Planungs- und Baugesetz § 9 Abs. 1). Sie müssen im Rahmen der Urnenabstimmung nicht behandelt werden. Der Gemeinderat wird diese beiden Erschliessungsrichtpläne erst nach dem positiven Ergebnis der Urnenabstimmung erlassen und gleichzeitig mit dem Zonenplan, dem Teilzonenplan Gewässerraum sowie dem Bau- und Zonenreglement dem Regierungsrat zur Genehmigung einreichen.

Waldfeststellungspläne

Wo neue Bauzonen an Wald angrenzen oder in Zukunft an den Wald grenzen sollen, muss die statische Waldgrenze festgelegt werden. Es betrifft dies die Einzonungen Grundstück Nr. 135 «Hüneberg», Grundstück Nr. 2194 «Äschetürli» sowie Grundstück Nr. 2304 «Herreweg». Das Verfahren richtet sich nach dem Bundesgesetz über den Wald Art. 10 Abs. 2 (SR 921.0 Waldgesetz, WaG) sowie nach dem Kantonalen Waldgesetz § 6 Abs. 2 (SRL 945 Kantonales Waldgesetz, KWaG). Die Waldfeststellung ist der zuständigen kantonalen Dienststelle zu beantragen. Sie müssen im Rahmen der Urnenabstimmung nicht behandelt werden.

Wesentliche Änderungen gegenüber der heutigen Ortsplanung

Wesentliche Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Aufgrund der harmonisierten Begriffsdefinitionen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im neu revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) kommt es im neuen Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Ebikon zu wesentlichen Änderungen. Das neue Bau- und Zonenreglement befindet sich im Anhang zu dieser Botschaft. Nachfolgend sind die wesentlichsten Änderungen im Bau- und Zonenreglement aufgrund der neuen übergeordneten Gesetzgebung erläutert:

- **Bauen mit Qualität** steht in allen Zonen im Vordergrund. Im neuen Bau- und Zonenreglement Art. 4 wird definiert, wann ein qualitätssicherndes Verfahren notwendig ist. Dieses Verfahren dient dazu, eine gute Qualität in den Bereichen Städtebau, Architektur, Freiräume, Nutzungen, Erschliessung und Parkierung, Wirtschaftlichkeit, Realisierbarkeit und soziale Dichte zu erreichen. Dabei kann es sich entweder um die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens mit verschiedenen Planungsteams oder um ein durch die zuständige gemeindliche Stelle zusammen mit der Fachkommission Ortsentwicklung begleitetes Verfahren handeln. Mit der Koordination vor Planungsbeginn wird das anzuwendende qualitätssichernde Verfahren zusammen mit der Bauherrschaft festgelegt (Bau- und Zonenreglement Art. 3).
- Es findet ein Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur **Überbauungsziffer** (ÜZ, Planungs- und Bauverordnung, PBV § 12 – 17) statt. Im Bau- und Zonenreglement Art. 8 sind vier verschiedene Überbauungsziffern definiert, die auch weiterhin einen architektonischen Spielraum ermöglichen. Die zonenweise Zuteilung der Überbauungsziffern ist in Bau- und Zonenreglement Art. 7 zu finden. Bestehende Bauten, welche die neue Überbauungsziffer überschreiten, unterliegen der Bestandesgarantie nach Planungs- und Baugesetz § 178.
- Bei der **anrechenbaren Grundstücksfläche** (Planungs- und Bauverordnung § 11) dürfen neu nur noch die Hauszufahrten mit angerechnet werden. Die bisherige

Anrechenbarkeit von Strassenflächen, soweit deren Fläche nicht grösser war als 10% der Grundstückfläche ist, entfällt. Als Hauszufahrt gilt eine Strasse dann, wenn sie auf dem letzten Grundstück nur noch diese erschliesst («Y-Prinzip» sinngemäss wie z.B. bei Hausanschlüssen). Dies bedeutet, dass viel weniger Strassen als bisher angerechnet werden dürfen. Bei der Umrechnung der zulässigen Nutzung von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer wurde dies mit einer entsprechend erhöhten Überbauungsziffer berücksichtigt.

- Der **Nutzungstransport** (Planungs- und Bauverordnung § 16), bei dem bisher die Ausnützung eines Grundstücks zum anderen Grundstück erfolgen konnte, ist künftig ausserhalb von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen nicht mehr möglich. Bisher getätigte Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen entfallen resp. werden «auf Null gestellt». Dies hat konkret zur Folge, dass ein Grundstück, das bisher von einem Nutzungstransport profitierte (Nehmergrundstück), künftig wieder nur aufgrund der zonengemässen Überbauungsziffer überbaut werden darf. Das Grundstück, das bisher die Nutzung ganz oder teilweise abgegeben hat (Gebergrundstück), erhält diese zurück und darf ebenfalls aufgrund der zonengemässen Überbauungsziffer überbaut werden. Privatrechtliche und grundbuchliche Sicherungen allfälliger Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen sind mangels Rechtsgrundlage gegenstandslos.
- Da das Planungs- und Baugesetz neu auf die Definition der Geschosse (bisher Unter-, Voll- und Dachgeschosse) verzichtet, werden die zulässigen Gebäudehöhen und die damit realisierbaren Stockwerke neu nur noch über die **Fassadenhöhe** (Planungs- und Baugesetz § 139 Abs. 3 Berechnung) und die **Gesamthöhe** (Planungs- und Baugesetz § 139 Abs. 1) festgelegt. Dies hat zur Folge, dass die Bezeichnung der Zonen nicht wie bisher über die Geschosshöhe erfolgt (z.B. W2 oder W4), sondern über ihre Lage und Baudichte (z.B. W-A oder W-B).
- Ausgangslage für alle Höhenberechnungen und die Bestimmung der Überbauungsziffer ist neu das **massgebende Terrain** (Planungs- und Baugesetz § 112a Abs. 2a). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Terrainverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann durch die Gemeinde das massgebende Terrain in einem Planungs- und Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. Es gilt demnach nicht mehr das «gewachsene oder tiefergelegene Terrain» wie bisher. Damit aufgrund der neuen Überbauungsziffer-Regelung (bei der nur diejenigen Gebäudeteile berücksichtigt werden müssen, die über dem massgebenden Terrain liegen) nicht durch Abgrabungen zusätzlich nutzbare und nicht anrechenbare Geschosse freigelegt werden, kommt den neuen Regelungen zu Abgrabungen am Gebäude eine wichtige Rolle zu (Bau- und Zonenreglement Art. 46).
- Die **Grenzabstände** (Planungs- und Baugesetz § 120 ff) werden ebenfalls neu definiert. Galt bisher jeweils die Hälfte der realisierten Fassadenhöhe, wobei je nach Zone mindestens 4 m und maximal 10 m eingehalten werden musste, wird der Grenzabstand neu einheitlich festgelegt. Der bisherige Mehrlängenzuschlag entfällt. Gemäss Planungs- und Baugesetz § 122 Ordentlicher Grenzabstand ist jeweils die maximal zulässige Gesamthöhe der Zone massgebend, und dies unabhängig davon, ob ein Gebäude diese Höhe auch tatsächlich erreicht:

Zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand mindestens
- bis 11 m	4 m
- bis 14 m	5 m
- bis 17 m	6.5 m
- bis 20 m	8 m

sind sämtliche Gestaltungspläne, die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung aufgehoben werden, aufgeführt. Für Bauten, die im Rahmen von Gestaltungsplänen erstellt worden sind und nach der Aufhebung des betreffenden Gestaltungsplanes nicht mehr den neuen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements entsprechen, gilt die Bestandesgarantie (Planungs- und Baugesetz § 178 ff.).

Aufhebung von Bebauungsplänen

Der erste rechtsgültige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1957. Insgesamt bestehen 18 rechtsgültige Bebauungspläne. Die ersten Bebauungspläne waren eher Zonenplänen gleichzusetzen. Alle rechtsgültigen Bebauungspläne wurden durch die Gemeinde überprüft. Die Überprüfung ergab, dass insgesamt 12 Bebauungspläne aufgehoben werden können. Im Bau- und Zonenreglement Art. 64 sind sämtliche Bebauungspläne, die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung aufgehoben werden, aufgeführt.

Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Im Zonenplan sind alle im Bau- und Zonenreglement aufgeführten Zonen aufgezeigt. Die Bezeichnung der Zonen wurde an die kantonalen Vorgaben angepasst. Der neue Zonenplan befindet sich im Anhang dieser Botschaft. Die hier jeweils aufgeführten Grundstücke finden Sie auch im Geoportal des Kantons unter www.geo.lu.ch/map/zonenplan. Benutzen Sie die Suchfunktion mit «Grundstücknummer, Ebikon». Nachfolgend sind die wesentlichsten Änderungen im Zonenplan aufgrund der künftig erwünschten Entwicklung und der neuen übergeordneten Gesetzgebung erläutert:

- **Verzicht auf Reservezone Übriges Gebiet B**
Neu wird die Gemeinde Ebikon die zulässigen Reservezonen nicht mehr räumlich fixieren. Sofern nicht eine Einzonung erfolgt, werden die bisherigen Zonen Übriges Gebiet B der Landwirtschaftzone zugeordnet. Materiell bedeutet das keine Änderung, da für die Übrigen Gebiete, bis zu deren allfälligen Einzonung, auch bisher schon die Bestimmungen der Landwirtschaftszonen galten.
- **Verkehrszonen, Verkehrsflächen**
Bisher waren verschiedene Strassen zur besseren Lesbarkeit im Zonenplan weiss dargestellt. Das neue Datenmodell des Bundes sieht vor, dass Strassen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung Ebikon nach. Massgebend dafür ist Planungs- und Baugesetz § 52. Die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen sind rechtlich dem Übrigen Gebiet gemäss Planungs- und Baugesetz §56 Abs. 1 lit. a zugewiesen. Die Verkehrszonen können nicht mehr zur anrechenbaren Grundstückfläche angerechnet werden.
- **Zentrumszone A**
Die Zentrumszone A ersetzt die bisherige Kernzone. In der Zentrumszone A sind die grösste Dichte und die höchsten Häuser möglich. Es ist keine ÜZ festgelegt, aber es besteht eine Koordinationspflicht vor Planungsbeginn, um die qualitätsvolle Entwicklung der künftigen Überbauungen sicherzustellen.
- **Zentrumszone B, Gebiet Löwen**
Die Liegenschaft Löwen mit ihrer Umgebung befindet sich im historischen Dorfkern (Kirchenbezirk) von Ebikon. Der ganze Kirchenbezirk und ein Teil der Liegenschaft Löwen sind mit der Schutzzone Kulturdenkmäler eingefasst. Die Liegenschaft Löwen und die benachbarten Grundstücke befinden sich neu in der Zentrumszone B mit

Bebauungsplanpflicht. Mit dieser planerischen Massnahme kann die Gemeinde die bauliche Entwicklung dieses Gebiets entsprechend der Bedeutung dieses Ortes mitgestalten.

- **Zentrumszonen entlang der Kantonsstrassen**

Die Zentrumszonen entlang der Kantonsstrasse ersetzen die bisherigen Wohn- und Geschäftszonen. In den Zentrumszonen entlang der Kantonsstrasse ist keine Überbauungsziffer festgelegt. Die Gebäudehöhen sind fixiert und können auch nicht mit einem Gestaltungsplan überschritten werden. Auch in diesen Zentrumszonen ist die qualitätsvolle Entwicklung wichtig und es besteht Koordinationspflicht vor Planungsbeginn. Im Bereich der Zugerstrasse sind zudem Schutz- oder Sicherheitsmassnahmen bezüglich technischer Gefahren (Störfallvorsorge), z.B. Gefahrentransporte, vorzusehen.

- **Zentrumszone Halte**

Die Zentrumszone Halte mit Bebauungsplanpflicht ist identisch mit der bisherigen Sondernutzungszone Halte.

- **Zentrumszonen D und E**

Das Gebiet im Bereich der Kaspar-Kopp-Strasse befindet sich gemäss Masterplan Ebikon im Band «Altes Dorf Ebikon». Hier befinden sich zahlreiche identitätsstiftende, historische Bauten. Der heutige Charakter mit offener Bauweise wird beibehalten. Die Massstäblichkeit der bestehenden Bauten wird respektiert. Wie bisher wird die maximale Fassadenlänge begrenzt. Diese quartierprägenden Vorgaben sind wichtiger als eine Überbauungsziffer, deshalb weist die Zentrumszone E keine Überbauungsziffer auf. Der Erhalt der Massstäblichkeit der Bauten entlang der Kaspar-Kopp-Strasse wird auch in der Zentrumszone D, welche zwischen der Kantonsstrasse und der Kaspar-Kopp-Strasse liegt, mit speziellen Bestimmungen gesichert.

- **Wohnzone A**

Die Wohnzone A entspricht in ihrer flächenmässigen Ausdehnung weitestgehend der bisherigen Wohnzone W4. Sie ist für Überbauungen mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Es sind eine Überbauungsziffer und Gesamthöhen festgelegt. Im Bereich Schachenstrasse und Walter Linsenmaierweg erfolgt eine Aufzoning von der bisherigen Wohnzone W2 für verdichtete Bauweise in die Wohnzone A.

- **Wohnzone B**

Die Wohnzone B ersetzt die bisherigen Wohnzonen W2 und W2 für verdichtete Bauweise. Die Unterscheidung für verdichtete Bauweise gibt es nicht mehr. Eine solche Vereinheitlichung der Nutzungspotentiale in diesen Zonen steht nicht im Widerspruch zu einer qualitätsvollen und behutsamen Entwicklung der Quartiere. Es sind eine Überbauungsziffer und Gesamthöhen festgelegt.

- **Arbeitszonen**

Die bisherigen Gewerbe- und Industriezonen 1 und 2 sowie die Industriezonen 1, 2 und 3 werden neu durch die Arbeitszonen A, B und C ersetzt, die sich hauptsächlich durch die neu festgelegte Überbauungsziffer und die zulässigen Höhen unterscheiden.

Das Grundstück Nr. 244 im Gebiet Halte befindet sich in der Arbeitszone A mit Gestaltungsplanpflicht. Im Rahmen des Gestaltungsplans sollen im Sinne eines fließenden Übergangs von der Arbeitszone zur Wohnzone B auch Wohnnutzungen ermöglicht werden. Dies gestützt auf Planungs- und Baugesetz § 46 Abs. 3 im Sinne von Ausnahmen und unter Einhaltung der Lärmvorschriften.

- **Einzonung Hüneberg**

Das Gebiet um den Landsitz Hüneberg wird gesamtheitlich überarbeitet. Der Erhalt der vorhandenen historischen Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung der

dazugehörenden Parkanlage, «Bosketts» genannt, steht dabei im Vordergrund. Das Gebiet wird der Grünzone zugeordnet. Um die bestehenden Gebäude und das Boskett ist eine Schutzzone Kulturdenkmäler gelegt. Am nordöstlichen Grundstücksbereich wird mit einer Einzonung eine neue Wohnzone Hüneberg mit Gestaltungsplanpflicht geschaffen. Die Fläche grenzt an das Quartier Obfalken, sie ist bewusst klein gehalten, damit die Sichtlinie vom Schlössli durch die historische Parkanlage bis zur nordöstlichen Grundstücksgrenze erhalten bleibt. Die Überbauungsziffer ist dadurch höher als in vergleichbaren Zonen. Ebenfalls ist der heute in der Zone Übriges Gebiet B befindliche Teil des Grundstückes Nr. 1055 der Grünzone zugeordnet. Mit speziellen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement ist hier der Erhalt der heute bestehenden Hauptbauten gesichert.

- **Einzonung Herreweg**

Das Grundstück Nr. 2304 wird in die Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht eingezont. Gemäss Strategie räumliche Entwicklung Ebikon Q+ vom 4. November 2010 kann eine Einzonung von der Zone übriges Gebiet B erfolgen, wenn mit Teilen der angrenzenden Zone für öffentliche Zwecke eine gute Bebaubarkeit gewährleistet wird und die Bedürfnisse der Schule gewahrt bleiben. Diese Bedingungen sind erfüllt.

- **Einzonungen Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau**

Die Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau betreffen das Gebiet der Baumschule Dové, Adligenswilerstrasse 50, sowie das Grundstück Nr. 932, Adligenswilerstrasse, an der Grenze zur Gemeinde Adligenswil. Die betroffenen Grundstücke befinden sich bisher in der Landwirtschaftszone. Damit die betroffenen Grundstücke durch neue oder bestehende Gartenbaubetriebe genutzt werden können, erfolgt die Umzonung in die Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau. Es sind nur Bauten und Anlagen für Gärtnerei und Gartenbau zulässig. Bei einem Wegfall der Baumschule und der Gartenbaubetriebe werden die Grundstücke wieder der Landwirtschaftszone zugeführt.

- **Ein- und Auszonung Oberschache Grundstück Nr. 119**

Zum langfristigen Erhalt des historisch wertvollen Hauses Oberschachenstrasse 2 erfolgt eine teilweise Rück- und eine Neueinzonung in die Sonderbauzone Oberschachen. Das Areal gehört der Gemeinde Ebikon. Es sind wenige Neubauten möglich. Damit soll die Sanierung des als erhaltenswert eingestuften Hauses finanziell ermöglicht werden.

- **Umzonung Ibach**

Die bisherige Sonderbauzone Ibach dient dem Betrieb von Entsorgungseinrichtungen im öffentlichen Interesse. Nach der Realisierung der Anlagen für die Entsorgung kann die Sonderbauzone in die Zone für öffentliche Zwecke (für Betrieb von Entsorgungseinrichtungen im öffentlichen Interesse und Anlagen der Energiegewinnung) umgezont werden.

- **Umzonung Sagehof**

Die Überbauung der bisherigen Wohnzone «Sagenhof» ist erstellt. Es erfolgt entsprechend der vorhandenen Überbauung eine Umzonung in die Wohnzonen A und B. Für Gebäude, die allenfalls den neuen Zonenbestimmungen nicht entsprechen, gilt die Bestandesgarantie.

- **Umzonung Rütihof**

Im Bereich der Rütihofscheune wird eine kleine Fläche von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Zone für öffentliche Zwecke (Werkhof Gemeinde und Wasserversorgung, nicht kommerzielle Nutzung im öffentlichen Interesse) umgezont. Der Bereich südwestlich der Rütihofscheune bleibt in der Zone für Sport und Freizeitanlagen.

- **Ein- und Umzonungen Stuben**
Der Bereich Stuben war bis anhin der Weilerzone A und B zugeteilt. Dies entspricht nicht mehr den kantonalen Vorgaben. Aus diesem Grund werden die bisherigen Weilerzonen Stuben aufgehoben und in eine Sondernutzungszone (für Gärtnerei) und in eine Geschäfts- und Wohnzone umgezont. Für beide neuen Zonen sind im Bau- und Zonenreglement spezielle Bedingungen formuliert.
- **Umzonung Wydehof**
Ein Teil des Grundstückes Nr. 66 an der Schulhausstrasse wird künftig der Zone für öffentliche Zwecke zugeordnet (für Schulhausbauten). Der übrige Teil wird zusammen mit einem Teil des Grundstückes Nr. 1308 in die Wohnzone Wydenhof mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Die Überbauung der Wohnzone Wydenhof muss gemäss dem Masterplan Wydenhof vom 10. Oktober 2017 erfolgen.
- **Umzonung Höchmattweg**
Die Siedlung am Höchmattweg mit ihren Gebäuden mit den beidseitig geneigten Schrägdächern und den offen gestalteten Vorgärten weist einen einzigartigen Charakter auf, welcher mit der massgeschneiderten neuen Wohnzone Höchmattweg erhalten werden soll.
- **Umzonung Wohnzone Obfeldern**
Auf den nicht überbauten Grundstücken Nrn. 749 und 2416 ist seit dem Jahr 2014 ein Bebauungsplan in Bearbeitung. Dieser Bebauungsplanentwurf kann nun mit der neuen Wohnzone Obfeldern umgesetzt werden. Für diese massgeschneiderte Wohnzone besteht weiterhin eine Bebauungsplanpflicht.
- **Umzonung Rasiweg**
Ein Teil des Grundstückes Nr. 896 wird in die Zone für öffentliche Zwecke für die Erstellung eines öffentlichen Quartierplatzes umgezont.
- **Umzonung Gebiete Weichle und Feldmatt**
Nach der Ablehnung des Bebauungsplanes Weichle am 10. Februar 2019 startete der Gemeinderat einen politischen Prozess mit dem Ziel, die künftige Zonierung der beiden Gebiete festlegen zu können. Nach intensiven Diskussionen wird das Gebiet Weichle (mit M-Parc und einem weiterhin rechtsgültigen Bebauungsplan) in die Zentrumszone A mit Bebauungsplanpflicht und eingeschränkter Verkaufsnutzung und das Gebiet Feldmatt in die Arbeitszone C mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.
- **Hohe Häuser und Hochhäuser**
Im Gebiet zwischen dem Mühlebach, der SBB-Bahnlinie und der Kantonsstrasse bis ins Areal der Schindler Aufzüge AG sind mit einem Gestaltungsplan Gebäude mit einer Gesamthöhe von max. 30 m möglich. Dieser Perimeter entspricht dem Regionalen Hochhauskonzept 2018 von LuzernPlus.

Aufgrund der Ablehnung des Bebauungsplans Weichle ist im Zonenplan kein Gebiet für Hochhäuser bis max. 55 m mehr enthalten. Solche Hochhäuser sind jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen, es müsste aber mit einem Bebauungsplan der Nachweis erbracht werden, dass sie städtebaulich sinnvoll sind. Über den Bebauungsplan müsste an der Urne abgestimmt werden. Es besteht jedoch kein Anrecht darauf, ein solches Hochhaus erstellen zu können.
- **Ladengasse und Hofmatt**
Die Grundstücke der Ladengasse und der Hofmatt sind als publikumsorientierte Ortskerne bezeichnet. In den Gebäuden sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss keine Wohnungen zulässig. Mit dieser Massnahme soll im Zentrum von Ebikon ein Abwandern von Läden verhindert werden.

- **Bebauungsplan- und Gestaltungsplan-Pflichtgebiete**

Bei Bebauungsplan- und Gestaltungsplan-Pflichtgebieten handelt es sich um Gebiete, bei denen ein beträchtliches Entwicklungspotential besteht, eine gesamtheitliche Planung verlangt wird oder die Einpassung in die bauliche Umgebung von grosser Bedeutung ist. Für Überbauungen solcher Gebiete muss ein qualitätssicherndes Planungsverfahren durchgeführt werden. Überbauungen in Bebauungsplan- oder Gestaltungsplan-Pflichtgebieten mit einem klaren Planungsvorteil sind mehrwertabgabepflichtig.

Im neuen Zonenplan sind die Bebauungsplan-Pflichtgebiete Sagenmatt, Halte, Weichle und Obfildern aufgeführt. Weiter sind die Gestaltungspläne, die nicht aufgehoben werden, sowie weitere Gebiete mit einer Gestaltungsplan-Pflicht aufgeführt. Diese sind im Bau- und Zonenreglement Anhang 3 aufgelistet.

- **Restflächen als Grünzonen**

Im Sinne der Bereinigung des Zonenplans wurden diverse Restflächen zwischen Bauzonen und Wald von der Landwirtschaftszone in die Grünzone umgezont, um den Freihaltebereich gegenüber dem Wald zu sichern. Restflächen zwischen Strassen und Wald, die nicht mehr überbaut werden können oder nicht direkt an eine Bauzone angrenzen und deren ÜZ nicht genutzt werden können, werden ebenfalls der Grünzone zugeordnet.

- **Schutzzonen Rotsee**

Die kantonale Verordnung zum Schutz des Rotsees und seiner Ufer ist seit 2013 in Kraft. Sie bezweckt, den Charakter der Landschaft um den Rotsee zu erhalten und die Wasser- und Riedflora sowie die Fauna zu schützen. Die in der Verordnung festgelegten Zonen und deren Perimeter sind im Zonenplan orientierend übernommen.

- **Landschaftsschutzzonen / Wildtierkorridore**

Mit der Landschaftsschutzzone gemäss kantonalem Richtplan werden u.a. Naturobjekte von regionaler Bedeutung geschützt. Um die kantonalen Wildtierkorridore zu schützen, werden die Festsetzungen des kantonalen Richtplanes in den Zonenplan nun eigentümerverbindlich aufgenommen.

- **Naturgefahren**

Die kantonale Gefahrenkarte ist im Zonenplan neu nur noch orientierend dargestellt. Die Gefahrensituation wird fortlaufend an entsprechende Schutzprojekte angepasst. Die Gefahrengebiete sind darum nicht Gegenstand der Ortsplanung und unterliegen nicht dem Beschluss der Stimmberechtigten. Es gilt die jeweils aktuell gültige Gefahrenkarte.

Der neue Teilzonenplan Gewässerraum

- **Die gesetzlichen Grundlagen**

Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (SR 814.20 Gewässerschutzgesetz, GSchG) und die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene Verordnung zum Gewässerschutz (SR 814.201 Gewässerschutzverordnung, GSchV) verpflichten 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 (GSchG Art. 36a). Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Dies ist im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung Ebikon erfolgt. Als Grundlage für die Erstellung des

Teilzonenplans Gewässerraum dienen die Daten der amtlichen Vermessung und die Vorgaben des Kantons zu den Gewässerraumbreiten.

- **Die Berechnung der Gewässerraumbreite bei Fliessgewässern**

Die Gewässerraumbreite wird nach Gewässerschutzverordnung Art. 41a und 41b berechnet. Grundlage bilden die Daten über den ökomorphologischen Zustand der Fliessgewässer. Insbesondere ist daraus die natürliche Gerinnesohlenbreite zu ermitteln, aus welcher der Gewässerraum mit den gesetzlich vorgegebenen Formeln ermittelt wird. Bei vielen Gewässern in Ebikon entspricht die heutige Breite nicht der natürlichen Gerinnesohlenbreite. Verbaute und damit kanalisierte Fliessgewässer weisen eine sogenannte «eingeschränkte oder fehlende Breitenvariabilität» auf. Die aktuell bestehenden Gerinnesohlenbreiten in Ebikon sind daher noch mit dem Faktor 1.5 (bei eingeschränkter Breitenvariabilität) resp. 2.0 (bei fehlender Breitenvariabilität) zu multiplizieren. Auch die Anwendung dieser Faktoren wird vom Kanton vorgegeben.

Die einzelnen Abschnitte, die sich auf Basis dieser Berechnungen ergeben, sind in ihrer Länge sehr unterschiedlich. Die Abschnittsgrenzen fallen normalerweise nicht auf Grundstücksgrenzen. Daher wurde sie vom Kanton zu sinnvollen Abschnitten zusammengefasst. Kriterien für Abschnittsgrenzen sind beispielsweise Zuflüsse von grösseren Nebengewässern, aber auch Übergänge von bzw. zu Gebieten mit gewässerbezogenen Schutzzielen. Für die Abschnitte werden die Resultate der einzelnen Breitenberechnungen vom Kanton längengewichtet gemittelt und auf Meter gerundet.

Der minimale Gewässerraum beträgt 11 m. Gemessen wird ab Gewässermitte (Gewässerachse), also 5.5 m auf beiden Seiten. Dies gilt für Gewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite bis zu 2 m und erhöht sich entsprechend bei grösseren natürlichen Gerinnesohlenbreiten und in Schutzgebieten. Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt neu ein Gewässerabstand von 3 m ab Gewässergrenze resp. ab Ausserkante des Rohres.

- **Gewässerraum bei der Reuss**

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

- **Gewässerraum bei der Ron**

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

- **Gewässerraum beim Rotsee**

Bei nicht fliessenden Gewässern bemisst sich der Gewässerraum ab der Uferlinie und muss mindestens 15 m betragen (Gewässerschutzverordnung Art. 41b Abs. 1). Als Uferlinie gilt die Begrenzungslinie eines Gewässers. Bei deren Bestimmung wird in der Regel auf einen regelmässig wiederkehrenden höchsten Wasserstand abgestellt, wobei im Rahmen des vom Bund belassenen Ermessungsspielraums auch die jeweiligen Gegebenheiten berücksichtigt werden können (z.B. Jährlichkeiten Wasserstand, Böschungsoberkante bei kleineren stehenden Gewässern). Um eine einheitliche Festlegung des Gewässerraums zu gewährleisten, müssen alle an einen See anstossenden Gemeinden von der gleichen Uferlinie ausgehen.

Zum Rotsee hat der Kanton eine kantonale Schutzverordnung erlassen (SRL 711d, Verordnung zum Schutz des Rotsees und seiner Ufer). Innerhalb solcher Schutzverordnungen gelten gemäss Gewässerschutzverordnung Art. 41b Abs. 2 erhöhte Anforderungen an den Gewässerraum. Der Gewässerraum am Rotsee wird darum einheitlich 15 m ab Uferlinie festgelegt.

- **Ausscheidung des Gewässerraumes innerhalb der Bauzone**

In der Bauzone wird der Gewässerraum gemäss Bau- und Zonenreglement Art. 27 als überlagerte Grünzone Gewässerraum ausgeschieden. Die entsprechende Fläche in der Bauzone kann darum auch weiterhin zur anrechenbaren Grundstückfläche gezählt werden. Es wird grundsätzlich zwischen dicht überbautem Gebiet und nicht-dicht überbautem Gebiet unterschieden. Je nachdem gelten andere Bestimmungen zur Festlegung des Gewässerraums. Innerhalb der Bauzonen sind Anpassungen des Gewässerraums möglich. Sofern Gebiete als dicht überbaut gelten, können die Gewässerraumbreiten an die bestehenden baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Dies aber nur, wenn der Hochwasserschutz gewährleistet ist und die zonengemässe Nutzung auf diesen Grundstücken sonst nicht mehr möglich wäre. Allerdings müssen in einem solchen Fall ausreichende Objektschutzmassnahmen getroffen werden, es darf keine Tangierung von zukünftigen Hochwasserschutzprojekten vorliegen und es dürfen keine weiteren überwiegenden Interessen dagegenstehen.

In einzelnen Gebieten, wie z.B. innerhalb des Bebauungsplan-Pflichtgebiets Obfeldern (Grundstücke Nrn. 749 und 2416), oder im Gestaltungsplan-Pflichtgebietes Halte (Grundstück Nr. 2632, Gewässerraum provisorisch) werden die Gewässerräume in den jeweiligen Sondernutzungsplänen definitiv festgelegt und gesichert.

Bestehende Bauten innerhalb des Gewässerraums geniessen Bestandesgarantie, sofern sie rechtmässig erstellt worden sind und die Gefahrensituation und die zukünftigen Hochwasserschutzbauten dies erlauben.

- **Ausscheidung des Gewässers ausserhalb der Bauzone**

In der Nichtbauzone (z.B. Landwirtschaftszone) sowie in Naturschutzzonen wird gemäss Bau- und Zonenreglement Art. 30 überlagernd eine Freihaltezone Gewässerraum ausgeschieden. Ausnahmen bilden Gewässer im Wald bzw. fallweise eingedolte Gewässer und sehr kleine Gewässer (sogenannte Rinnsale). Gemäss Gewässerschutzverordnung Art. 41a Abs. 5d kann auf die Festlegung eines Gewässerraumes entlang von Rinnsalen gegebenenfalls verzichtet werden. Im Wald wird grundsätzlich auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet. Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums kann bei eingedolten Gewässern gemäss Gewässerschutzverordnung Art. 41a Abs. 5b verzichtet werden. Dies jedoch nur, wenn keine überwiegenden Interessen (z.B. Hochwasserschutz oder Renaturierung / Offenlegung) entgegenstehen.

- **Bewirtschaftungseinschränkungen**

Innerhalb der Gewässerräume gelten Bewirtschaftungseinschränkungen. Wo für eingedolte Gewässerabschnitte ein Gewässerraum ausgeschieden werden muss, gelten per Gesetz keine Bewirtschaftungseinschränkungen.

Fruchtfolgeflächen

Sogenannte Fruchtfolgeflächen (FFF) umfassen die bestehenden ackerfähigen Böden. Sie müssen für die Landesversorgung gesichert werden. Bei Einzonungen fallen unter

Umständen Fruchtfolgeflächen weg. Eine spezialisierte Firma hat im Auftrag der Gemeinde die Einzonungen überprüft. Bei den folgenden Einzonungen fallen Fruchtfolgeflächen weg und müssen andernorts im gleichen Umfang kompensiert werden:

- Einzonung Hüneberg, Grundstück Nr. 135
- Ein- und Umzonungen Stuben, Grundstück Nr. 1228
- Einzonung Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau, Grundstücke Nrn. 383 und 560.

Bei den Einzonungen Herreweg, Grundstück Nr. 2304, und Einzonung Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau, Grundstücke Nrn. 932, werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.

Mehrwertausgleich

Gemäss kantonalen Vorgabe haben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder durch den Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes oder Gestaltungsplanes einen Mehrwert erfahren, eine Abgabe von 20% des Mehrwerts zu entrichten. 80% des von der Gemeinde geschaffenen Mehrwerts behalten die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Für die Abgabepflicht müssen mehrere Tatbestände erfüllt sein. Diese sind in Planungs- und Baugesetz § 105 ff geregelt.

Innerhalb der schon bestehenden Bauzone (Aufzonungen) ist dies gemäss Planungs- und Baugesetz § 105 aber nur dort der Fall, wo im Zonenplan eine Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht festgelegt ist und der resultierende Mehrwert mehr als CHF 100'000 beträgt.

Bei einer Einzonung ist immer dann eine Abgabe geschuldet, wenn ein Mehrwert von mehr als CHF 50'000 anfällt.

Die Mehrwertabgabe wird erst bei der Überbauung oder der Veräusserung des Grundstücks fällig.

Bei Um- und Aufzonungen kommt die Mehrwertabgabe vollumfänglich der Gemeinde zugute. Anstelle einer finanziellen Abgabe kann diese auch durch Gegenleistungen abgegolten werden, wenn dies in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag so vereinbart ist (Planungs- und Baugesetz § 105a). Bei Einzonungen kommt die Abgabe einem Fonds der Gemeinden zugute, der vom Kanton verwaltet wird. Die Verwendung der Mittel ist in beiden Fällen zweckgebunden.

Bei den folgenden Einzonungen ist die Mehrwertabgabe zu prüfen:

- Einzonung Hüneberg mit Gestaltungsplan-Pflicht
- Einzonung Herreweg mit Gestaltungsplan-Pflicht
- Einzonungen Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau.

Bei einigen neuen Gestaltungsplan-Pflichtgebieten wird nach Vorliegen des Gestaltungsplanes geprüft, ob eine Mehrwertabgabepflicht besteht.

Die Ein- und Rückzonung Oberschache, Grundstück Nr. 119, und die Umzonung Wohnzone Wydenhof, Grundstücke Nrn. 66 und 1308, sowie die Umzonung Wohnzone Obfeldern, 749 und 246, sind von der Mehrwertabgabepflicht befreit, da sich die

Grundstücke im Eigentum der Gemeinde (innerhalb des eigenen Gemeindegebiets) bzw. des Kantons befinden. Gemeinwesen im Sinne des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer (SRL 647 GGStG) sind gemäss Planungs- und Baugesetz § 105 Abs. 2 von der Abgabe befreit.

Statistik

Bauzonenkapazität

Die Bauzonen des bisherigen Zonenplans weisen eine theoretische Kapazität von ca. 15'500 Menschen auf. Ende 2021 wies die Gemeinde Ebikon eine Wohnbevölkerung von 14'181 Menschen auf (Quelle LUSTAT Statistik Luzern).

Der neue Zonenplan weist eine theoretische Einwohnerkapazität von ca. 18'750 Menschen auf. Dies würde in den nächsten 15 Jahren (bis zur nächsten Revision Ortsplanung) gegenüber der Wohnbevölkerung, Stand 31. Dezember 2021, gesamthaft einer Zunahme von 4'569 Menschen oder 304 Menschen pro Jahr entsprechen.

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.

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. 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.

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 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.

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.

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.

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 beantragt, dass das Enteignungsrecht für das Grundstück Nr. 66, das die Einwohnergemeinde Ebikon mit der Genehmigung des Zonenplanes erhalten will, nicht erteilt wird. Zudem richten 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 ist 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 Zone für öffentliche Zwecke OeZ, Abs. 2 mit der Beschreibung der Zone für öffentliche Zwecke F/W (Freizeitbereich/Wildtierverschutz) OeZ-F/W präzisiert. Die Zone war im Zonenplan ersichtlich, jedoch im Bau- und Zonenreglement versehentlich nicht beschrieben.

Einsprachen zum Zonenplan, zum Teilzonenplan Gewässerraum und zum Bau- und Zonenreglement

Gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 wurden die Einsprachen geprüft und es wurde versucht, diese gütlich zu erledigen.

Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, teilt die Gemeinde der Einsprecherin oder dem Einsprecher mit, warum den Stimmberechtigten beantragt werde, die Einsprache abzuweisen oder darauf nicht einzutreten (Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 3). Mit dem Beschluss der Ortsplanung an der Urnenabstimmung werden

gleichzeitig die nachfolgend dargelegten, nicht gütlich erledigten Einsprachen abgewiesen. Bei abgewiesenen Einsprachen besteht anschliessend die Möglichkeit der Beschwerde an den Regierungsrat und der Weiterzug an die Gerichteinstanzen.

Im Nachfolgenden werden Einsprachen, die einen gleichlautenden Inhalt aufweisen, zusammen behandelt. Einsprachen, die darüber hinaus weitere Elemente beinhalten, werden einzeln behandelt.

Einsprache von Viktor Paul Isenegger, Pelzmühle 1, 5645 Aettenschwil, und Oswald Josef Isenegger, Allmend 2, 5645 Fenkrieden

(Miteigentümer des Grundstücks Nr. 932, Grundbuch Ebikon)

Vertreten durch Putschert Wicki, Advokatur und Notariat, RA Dr. iur. Josef Wicki, Hirschengraben 33, 6003 Luzern.

Einspracheverhandlung

Am 22. März 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache wird festgehalten.

Änderung im Zonenplan (2. öffentliche Auflage)

Das Grundstück Nr. 932 wurde im Zonenplan als Änderung im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage in die Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau So-GG umgezont.

Einspracherückzug

Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 21. November 2022 zurückgezogen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt zu erklären.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache von Viktor Paul Isenegger und Oswald Josef Isenegger ist als erledigt zu erklären.

Einsprache von Markus Kaufmann, Oberdierikonkerstrasse 3, 6030 Ebikon

(Miteigentümer des Grundstücks Nr. 2462, Grundbuch Ebikon)

Einspracheverhandlung

Auf die Durchführung einer Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 wurde im gegenseitigen Einvernehmen verzichtet. An der Einsprache wird festgehalten.

Änderung im Zonenplan (2. öffentliche Auflage)

Beim Grundstück Nr. 2462 wurden im Zonenplan als Änderung im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage die Rabatten in die Zentrumszone C umgezont.

Einspracherückzug

Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 27. November 2022 zurückgezogen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt zu erklären.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache von Markus Kaufmann ist als erledigt zu erklären.

Einsprache von Höchweid AG, Büttenenstrasse 25b, 6006 Luzern

(Eigentümerin des Grundstücks Nr. 896, Grundbuch Ebikon)

Vertreten durch iur.team Anwaltskanzlei Luzern, RA Dr. iur. Jörg Blum, Metzgerrainle 9, 6004 Luzern.

Einspracheverhandlung

Am 4. Mai 2022 und 26. Januar 2023 fanden Einspracheverhandlungen gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. An den Einsprachen wird festgehalten.

Änderung im Zonenplan (2. öffentliche Auflage)

Ein Teil des Grundstückes Nr. 896 wurde von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohnzone B (W-B) umgezont. Die verbleibende Fläche in der Zone für öffentliche Zwecke dient nur noch dem Zweck «Quartierspielplatz». Im Bau- und Zonenreglement Anhang 1 wurden die ursprünglichen weiteren Zwecke «Schulanlage» und «Alterswohnungen» weggelassen.

Geringfügige Änderung nach der 2. öffentlichen Auflage

Die Fläche der Zone für öffentliche Zwecke auf dem Grundstück Nr. 896 wurde aufgrund des Ergebnisses der Einspracheverhandlung vom 26. Januar 2023 von 655 m² auf ca. 470 m² reduziert.

Einspracherückzug

Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 3. April 2023 zurückgezogen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt zu erklären.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache Höchweid AG ist als erledigt zu erklären.

Einsprache BirdLife Luzern, Pro Natura Schweiz, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz und WWF Luzern, c/o BirdLife Luzern, c/o Peter Knaus, Präsident, Steinhofrain 20, 6005 Luzern

Anträge

- 1) Entlang des Rotsees sei im Minimum ein Gewässerraum nach Art. 41b Abs. 1 eventualiter Art. 41b Abs. 2 Gewässerschutz-Verordnung festzulegen.
- 2) Für den Rotseeriedabfluss sei ein Gewässerraum nach Art. 41a Abs. 1c Gewässerschutz-Verordnung festzulegen.
- 3) Die Festlegung des Gewässerraums entlang der Reuss sei zu sistieren und es sei eine Planungszone zu erlassen.

- 4) Eventualiter sei der Gewässerraum entlang der Reuss zu erweitern, so dass Art. 36a Gewässerschutz-Verordnung erfüllt ist.
- 5) Unter Kostenfolge der öffentlichen Hand.

Zusammenfassung der Begründungen

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

- a) Zu Antrag Ziffer 1:
Der Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums am Rotsee und an den Gewässern innerhalb der Schutzverordnung widerspricht Bundesrecht. Die in Art. 41b Abs. 4 Gewässerschutz-Verordnung (abschliessend) geregelten Verzichtsründe bei nicht fliessenden Gewässern sind hier nicht gegeben. Das Vorliegen einer kantonalen Schutzverordnung legitimiert nicht zum Verzicht. Es ist somit ein Gewässerraum von mindestens 15 m festzulegen und es ist zu prüfen, ob der Gewässerraum nicht erhöht werden muss, um den Zielen der Schutzverordnung gerecht zu werden.
- b) Zu Antrag Ziffer 2:
Auch der Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums am Rotseeriedabfluss (Reuss-Rotsee Kanal) im Perimeter der Schutzverordnung widerspricht Bundesrecht. Der Rotseeriedabfluss ist Teil der kt. Schutzverordnung. Angrenzend befinden sich diverse weitere Schutzgebiete von nationaler Bedeutung (Moore, Amphibienlaichgebiet). Gestützt auf Art. 41a Abs. 1 lit. c Gewässerschutz-Verordnung ist ein Gewässerraum vom Ausfluss bis und mit Parzelle Nr. 569 mit einer Breite von 36 m respektive 39 m festzulegen.
- c) Zu Anträgen Ziffer 3 und 4:
Entlang der Reuss wird der Gewässerraum des Hochwasserschutzprojekts Reuss übernommen, der überkommunal auf 117 m festgelegt wird. Diese Gewässerräume sind umstritten und aufgrund laufender Verfahren noch nicht definitiv festgelegt. Aus der Sicht der Einsprecher sind sie nicht ausreichend, weil die Berechnungen auf falschen Annahmen beruhen. Aufgrund des noch laufenden Verfahrens ist es nicht zweckmässig, die Gewässerräume entlang der Reuss im Rahmen der Ortsplanung durch jede Gemeinde einzeln festzulegen.

Eventualiter hat die Gemeinde zu prüfen, ob der aktuell vorliegende Gewässerraum die Vorgaben der Gewässerschutz-Verordnung Art. 36a (Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, Schutz vor Hochwasser und Gewässernutzung) erfüllt.

Einspracheverhandlung

Am 19. Mai 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache wird festgehalten.

Änderungen im Teilzonenplan Gewässerraum (2. öffentliche Auflage)

Entlang des Rotsees wurde ausserhalb des Waldes ein Gewässerraum festgelegt. Beim Rotseeriedabfluss (vom Rotsee bis zur SBB-Bahnlinie) wurde ein Gewässerraum festgelegt.

Stellungnahme des Gemeinderates

Zu den Anträgen 1-2:

Die geforderten Gewässerräume sind festgelegt.

Zu den Anträgen 3-4:

Der Gewässerraum entlang der Reuss wird nicht verändert. Eine Veränderung der Gewässerräume erfolgt allenfalls im Rahmen des kantonalen Projekts Hochwasserschutz und Renaturierung Reuss.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache von BirdLife Luzern, Pro Natura Schweiz, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz und WWF Luzern ist, sofern sie im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage nicht schon berücksichtigt wurde, abzuweisen.

Einsprache Alois Widmer, Haltenrain 10, 6030 Ebikon, und Dr. iur. Lukas Widmer, Scheideggstrasse 10C, 6038 Gisikon

(Miteigentümer der Grundstücke Nrn. 244, 250, 2632, Grundbuch Ebikon)

Einspracheverhandlung

Am 30. März 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache wird festgehalten.

Änderung im Zonenplan (2. öffentliche Auflage)

Der Gewässerraum auf den Grundstücken Nrn. 244, 250 und 2632 wurde im Zonenplan und im Teilzonenplan Gewässerraum als Änderung im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage als «Gewässerraum temporär: entfällt bei allfälliger Verlegung mit Wasserbauprojekt» festgelegt.

Einspracherückzug

Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 16. Februar 2023 zurückgezogen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt zu erklären.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache von Alois Widmer und Lukas Widmer ist als erledigt zu erklären.

Einsprache Miriam Lindegger, Spitzmattstrasse 7, 6010 Kriens, und Didier Lindegger, Veilchenstrasse 16, 6010 Kriens

(Miteigentümer der Grundstücke Nr. 736 und 805, Grundbuch Ebikon)

Vertreten durch Kanzlei Luzernstrasse Kriens, Anwälte und Notare, RA Peter Germann, Luzernerstrasse 51a, 6010 Kriens.

Anträge

- 1) Art. 3 Abs. 1 lit. b), Art. 4 Abs. 3 und Abs. 4 lit. b) und c) und Art. 8 Abs. 5 des neuen Bau- und Zonenreglements seien aufzuheben bzw. ersatzlos zu streichen/wegzulassen.
- 2) Art. 18 des neuen Bau- und Zonenreglements sei aufzuheben bzw. ersatzlos zu streichen/wegzulassen.
- 3) Art. 59 des neuen Bau- und Zonenreglements sei aufzuheben bzw. ersatzlos zu streichen/wegzulassen.
- 4) Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Ebikon.

Zusammenfassung der Begründungen

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

- a) Zu Antrag Ziffer 1:

Nach dem Grundsatz der Rechtssicherheit und dem Legalitätsprinzip gilt, dass die einzelnen Normen im Bau- und Zonenreglement präzise sein und die massgebenden Bauregelungen ausreichend konkret vorgeben müssen. Diese Vorgaben ergeben sich auch aus dem Wesen einer Baubewilligung, auf deren Erteilung ein Anspruch besteht, wenn das Baugesuch mit den Normen der Bau- und Planungsgesetzgebung übereinstimmt.

Die im Antrag aufgelisteten Bestimmungen erweisen sich nach dem Gesagten als inhaltsleer, denn sie geben die Konkretisierung von Bauregelungen in die Hand der zuständigen Stelle, des Gemeinderats oder der Gemeinde, die nach freiem Ermessen den bau- und planungsrechtlichen Rahmen setzen können. Eine solche Delegation zur Festlegung von Bau- und Nutzungsvorschriften ist nicht demokratisch legitimiert (Planungs- und Baugesetz § 63). Sie gewährleistet keine rechtsgleiche Behandlung und ist somit unzulässig. Die fraglichen Vorschriften erfüllen auch nicht die Voraussetzungen einer rechtmässigen (Gesetzes-)Delegation.

b) Zu Antrag Ziffer 2:

In den Auflageakten und im neuen Bau- und Zonenreglement steht, dass die Sondernutzungszone Sagenmatt So-Sa und Bau- und Zonenreglement Art. 18 bereits genehmigt und daher nicht Gegenstand der Auflage Gesamtrevision Ortsplanung sei. Diese Aussage ist ebenso irreführend wie unrichtig. Die gegen den Beschluss der Stimmberechtigten betreffend Genehmigung der Teilzonenplanänderung Sagenmatt geführten Verwaltungsbeschwerden sind noch nicht rechtskräftig erledigt. Auch fehlt noch die für die Gültigkeit erforderliche Genehmigung des Regierungsrats. Der Hinweis bei Bau- und Zonenreglement Art. 18 widerspricht Treu und Glauben. Trotz Nichtgenehmigung der Teilzonenplanänderung Sagenmatt könnte so Art. 18 mit der Genehmigung der Gesamtrevision Ortsplanung Eingang in das Bau- und Zonenreglement finden.

c) Zu Antrag Ziffer 3:

Es gilt das unter Antrag Ziffer 1 Gesagte. Die Beurteilung von bzw. die Vorgaben der Energiestandards wird mit der doppelten Kann-Vorschrift des Bau- und Zonenreglements Art. 59 vorbehaltlos- und voraussetzungslos in die Hände der zuständigen Stelle gelegt. Es handelt sich um einen Bereich mit grosser finanzieller Tragweite. Der für Energiestandards geltende Rahmen muss seine gesetzliche Grundlage im Bau- und Zonenreglement haben.

Einspracheverhandlung

Am 17. Mai 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache wird festgehalten.

Bearbeitung der Einsprache in der Fachkommission Ortsentwicklung

Die Anträge der Einsprache und das Ergebnis der Einspracheverhandlung, insbesondere die Diskussion der Auswirkungen des Strassenlärms auf die Projektierung von Bauvorhaben entlang der Kantonsstrasse, wurden in der Fachkommission Ortsentwicklung an der Sitzung vom 14. Juni 2022 behandelt. Die Fachkommission Ortsentwicklung kommt zum Schluss, dass im Bau- und Zonenreglement, bezogen auf die Einsprache, keine Änderungen vorgenommen werden sollen.

Stellungnahme des Gemeinderates

An den in der Einsprache zur Streichung beantragten Bestimmungen wird festgehalten. Sie sind in vielen Gemeinden des Kantons Luzern Standard und wurden vom Regierungsrat genehmigt. Mit dieser Regelung soll die Gemeinde im konkreten Fall und in den besonders bezeichneten Gebieten ein ausreichendes Instrumentarium für die Mitwirkung bei der Planung erhalten.

Im Bau- und Zonenreglement Art. 18 muss keine Änderung vorgenommen werden. Der Regierungsrat genehmigte am 11. Januar 2022 (RRE 38) den Bebauungsplan und wies die Beschwerden ab.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache von Miriam Lindegger und Didier Lindegger ist abzuweisen.

Einsprache Vino Vintana AG, Weichlenstrasse 7, 6030 Ebikon

(Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1707, Grundbuch Ebikon)

Vertreten durch Wild Dubach AG, Rechtsanwälte und Notariat, Mlaw Zacharias Ziegler, Rechtsanwalt, Seestrasse 93, 6052 Hergiswil.

Antrag

Die Grundstücke Nrn. 6, 7, 8, 2417, 1810 und 1707 seien nicht mit einer Bebauungsplanpflicht zu belegen.

Zusammenfassung der Begründungen

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

- a) Die Gemeinde Ebikon hat für das Gebiet «Weichle» Varianten für die künftige Nutzungsplanung erarbeitet. Die Einsprecherin hat sich mit der 2020 erarbeiteten sog. Variante 2 grundsätzlich einverstanden erklärt. Weil sich örtliche Parteien und betroffene Grundeigentümerschaften zur Variante 2 ablehnend äusserten, hat die Gemeinde dann für die Gebiete «Weichle» und «Feldmatt» die Variante 2a ausgearbeitet, welche für das Gebiet «Weichle» nun generell die Bebauungsplanpflicht vorsieht. Das ist auch in die Gesamtrevision Ortsplanung eingeflossen (Bau- und Zonenreglement Art. 41 Abs. 3 recte Art. 40 Abs. 3). Damit ist die Einsprecherin nicht einverstanden.
- b) Die generelle Bebauungsplanpflicht für das Gebiet «Weichle» schränkt die Eigentumsfreiheit der Grundeigentümerin massiv ein und bedeutet einen Verstoss gegen die in Bundesverfassung Art. 26 geregelte Eigentumsgarantie. Es kann nicht Sinn und Zweck eines Bebauungsplans sein, die Grundordnung für noch gar nicht bestimmte Projekte oder per se für einzelne Gebiete vorzugeben. Die Pflicht, einen Bebauungsplan zu erstellen, sollte stets vom vorgesehenen Bauvorhaben (z.B. Hochhaus, Einkaufszentrum) abhängig sein und nicht umgekehrt. Aus Sicht der Einsprecherin enthält das Planungs- und Baugesetz keine genügende gesetzliche Grundlage, um über bestimmte Gebiete unabhängig vom konkreten Bauvorhaben eine generelle und abstrakte Bebauungsplanpflicht zu erlassen. Planungs- und Baugesetz § 68 reicht dafür nicht aus.

Zudem ist die Bebauungsplanpflicht für das Gebiet «Weichle» für die Grundstücke der Einsprecherin nicht verhältnismässig. Es ist offensichtlich, dass sich die Gemeinde Ebikon beim Entscheid für die Variante 2a von strategisch politischen Überlegungen leiten liess. Im April 2020 hatte sich die Gemeinde Ebikon aufgrund der erhaltenen Rückmeldungen aus der Bevölkerung noch explizit gegen eine Bebauungsplanpflicht ausgesprochen. In den Folgemonaten (Sommer, Herbst 2020) vollzog die Gemeinde dann mit der Präsentation der Variante 2a eine Kehrtwende. Dies aus abstimmungstechnischen Gründen und auf Kosten von einzelnen Grundeigentümern. Die Gemeinde Ebikon ist auf ihren Ausführungen zur Variante 2 im Bericht vom 24. April 2020 zu beharren. Mit diesen Ausführungen hatte sie bestätigt, dass es auch ohne generelle Bebauungsplanpflicht möglich ist, dem

öffentlichen Interesse einer städtebaulich sinnvollen und nachhaltigen Überbauung des Gebiets «Weichle» genügend nachzukommen.

- c) Die Variante 2a verletzt auch den Grundsatz der Rechtsgleichheit, indem die Grundeigentümer im Gebiet «Weichle» durch die Zuteilung ihrer Liegenschaften in den Bebauungsplanperimeter gegenüber den anderen Grundeigentümern in der Zentrumszone ungebührlich benachteiligt werden.

Einspracheverhandlung

Am 26. April 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache wird festgehalten.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Bebauungsplanpflicht ist für die bezeichneten Grundstücke planungsrechtlich richtig und angemessen, andererseits auch politisch erwünscht (Variante 2a). Im Gebiet wurde für das Projekt des M-Park im Jahr 1994 (8. November 1994, RRE 3021) ein Bebauungsplan erlassen. Dieser ist nach wie vor in Kraft, denn eine Überarbeitung wurde 2018 von den Stimmberechtigten verworfen. Die Mitbestimmung der Bevölkerung bei einer Neuauflage des Bebauungsplans ist notwendig. Die Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümerschaft wird dadurch nicht übermässig eingeschränkt. Um die Abhängigkeit der Einsprecherin von der Entwicklung im übrigen Perimeter abzumildern, wird die Bestimmung des neuen Bau- und Zonenreglement Art. 40 Abs. 3 lit. d vorgeschlagen. Demnach kann ein separater Bebauungsplan für das Grundstück der Einsprecherin erstellt werden.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache von VINO VINTANA AG ist abzuweisen.

Einsprache Genossenschaft Migros Luzern, Geschäftsstelle Dierikon, Bau/Immobilien, Centermanagement, Postfach, 6031 Ebikon

(Eigentümerin respektive Baurechtsnehmerin der Grundstücke Nrn. 6, 7, 8, 2417, 1810, Grundbuch Ebikon)

Antrag

Die Grundstücke Nrn. 6, 7, 8, 2417, 1810 und 1707 seien nicht mit einer Bebauungsplanpflicht zu belegen.

Zusammenfassung der Begründungen

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

- a) Die Gemeinde Ebikon hat für das Gebiet «Weichle» Varianten für die künftige Nutzungsplanung erarbeitet. Eine erste Variante wurde verworfen. Die Einsprecherin hat sich im Rahmen einer Stellungnahme am 21. Juli 2020 zur neu erarbeiteten Variante 2 geäussert. Im Dezember 2020 informierte die Gemeinde Ebikon die Einsprecherin, dass der Gemeinderat gestützt auf die Stellungnahmen zur Variante 2 eine Variante 2a in den neuen Zonenplan und das neue Bau- und Zonenreglement übernommen habe. Im Gegensatz zur Variante 2 enthält der Zonenplan der Variante 2a nun für das Gebiet Weichle eine Bebauungsplanpflicht. Damit ist die Einsprecherin nicht einverstanden, weshalb sie Einsprache erhebt.
- b) Aus der im Planungs- und Baugesetz (§§ 68 ff., 74 ff.) enthaltenen Konzeption der Bebauungs- und Gestaltungspläne und den entsprechenden Regelungen ist zu schliessen, dass es grundsätzlich zulässig ist, in der Bau- und Zonenordnung Gebiete mit Gestaltungsplanvorschrift festzulegen, nicht aber Gebiete mit Bebauungsplanpflicht. Eine Bebauungsplanpflicht kann es nur im Zusammenhang mit

den im Gesetz geregelten konkreten Projekten geben. Es kann nicht Sinn und Zweck eines Bebauungsplans sein, die Grundordnung für noch gar nicht bestimmte Projekte oder abstrakt für einzelne Gebiete vorzugeben. Die generelle Bebauungsplanpflicht für das Gebiet «Weichle» schränkt die Eigentumsfreiheit der Grundeigentümer in unzulässiger Weise ein und widerspricht dem Raumplanungsrecht. Wird ein Grundstück mit einer Bebauungsplanpflicht belegt, wird faktisch keine Zonenordnung über dieses Grundstück erlassen. Der Grundeigentümer hat aber Anspruch auf eine für sein Grundstück verbindliche Regelung und darauf, sein Grundstück grundsätzlich ohne Zustimmung der Bevölkerung überbauen zu können.

- c) Zudem wäre die Bebauungsplanpflicht für das Gebiet «Weichle» für die Grundstücke der Einsprecherin unangemessen und nicht verhältnismässig. Es sind keine Gründe ersichtlich, welche eine Bebauungsplanpflicht rechtfertigen würden. Bekanntlich war das Bebauungsplanprojekt «Weichle» ein Politikum. Die Bebauungsplanpflicht ist politisch und nicht raumplanerisch begründet.

Offenbar erachtete auch die Gemeinde Ebikon eine Bebauungsplanpflicht als raumplanerisch nicht begründet, sonst hätte sie eine solche schon in den Varianten 1 und 2 gefordert. Die Bebauungsplanpflicht kam dann erst mit der sog. Variante 2a gestützt auf Rückmeldungen von Interessengruppen ins Spiel. Mit der Bebauungsplanpflicht wird ein rechtlich nicht zulässiger Zweck, nämlich ein Mitspracherecht der Bevölkerung bei grösseren Bauvorhaben, verfolgt. Ein solches ist bei privaten Bauvorhaben nicht vorgesehen und kann nicht über das Instrument der Ortsplanung eingeführt werden.

Einspracheverhandlung

Am 5. April 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache wird festgehalten.

Ergänzung der Einsprache-Begründung

Mit Mail vom 22. April 2022 verlangt die Migros Genossenschaft Luzern Ergänzungen in der Zusammenfassung ihrer Begründung:

Buchstabe a):

Zur Variante 2a hat sich die Einsprecherin nie äussern können.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Bebauungsplanpflicht ist für die bezeichneten Grundstücke planungsrechtlich richtig und angemessen, andererseits auch politisch erwünscht (Variante 2a). Im Gebiet wurde für das Projekt des M-Park 1994 ein Bebauungsplan erlassen. Dieser ist nach wie vor in Kraft, denn eine Überarbeitung wurde 2018 (8. November 1994, RRE 3021) von den Stimmberechtigten verworfen. Die Mitbestimmung der Bevölkerung bei einer Neuauflage des Bebauungsplans ist notwendig. Mit der Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans kann der neue Bebauungsplan den Stimmberechtigten zum Entscheid vorgelegt werden. Die Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümerschaft wird dadurch nicht übermässig eingeschränkt.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache der Migros Genossenschaft Luzern, Geschäftsstelle Dierikon, ist abzuweisen.

Einsprache Hofer Holding AG und Hofer & Co AG, beide Obermattweg 8, 6052 Hergiswil, Curti AG, Landenbergstrasse 35, 6002 Luzern

(Eigentümer der Grundstücke Nrn. 1637 und 1638 [Hofer Holding], 285 [Hofer & Co und Curti]), Grundbuch Ebikon

Vertreten durch Kanzlei Kriens, Anwälte und Notare, Urs Lütolf, Rechtsanwalt, Luzernerstrasse 51a, 6010 Kriens.

Einspracheverhandlung

Am 4. Mai 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache wird festgehalten.

Änderungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement (2. öffentliche Auflage)

Im Zonenplan sind die Pfeile «Erschliessung Areal Weichle / Feldmatt» nicht mehr enthalten. Im Bau- und Zonenreglement ist im Anhang 3 Neue Gestaltungsplan-Pflichtgebiete bei der Arbeitszone Feldmatt, Weichle / Feldmatt der Zweck geändert in: Keine neuen Erschliessungen ab Kantonsstrasse, Bezug Strasse – Siedlung, Aufwertung Kantonsstrasse.

Einspracherückzug

Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 10. Januar 2023 zurückgezogen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt zu erklären.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache der Hofer Holding AG und Hofer & Co AG sowie der Curti AG ist als erledigt zu erklären.

Einsprache HESTIA Immobilien AG, c/o IMS Treuhand AG, Wettingerstrasse 29, 5400 Baden

(Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1356, Grundbuch Ebikon)

Vertreten durch Stadelmann Advokatur & Notariat AG, RA Patrick Bucher und/oder RA Christina Zimmerli, Pilatusstrasse 18, 6002 Luzern.

Einspracheverhandlung

Am 13. Mai 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen. An den Einsprachen wird festgehalten.

Änderungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement (2. öffentliche Auflage)

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage sind im Bau- und Zonenreglement Art. 61 Abs. 1 die Begriffe «Bestand und Ersatz» genauer beschrieben worden. Zusätzlich wurde im Abs. 2 festgelegt, dass massvolle Erweiterungen der bestehenden Bauten wie z.B. Balkone zulässig sind.

Einspracherückzug

Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 26. Januar 2023 zurückgezogen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt zu erklären.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache der HESTIA Immobilien AG ist als erledigt zu erklären.

Einsprache Wicki Urs Georg, Laubligenstrasse 18, 6055 Alpnach Dorf

(Eigentümer des Grundstücks Nr. 1355, Grundbuch Ebikon)

Vertreten durch Stadelmann Advokatur & Notariat AG, RA Patrick Bucher und/oder RA Christina Zimmerli, Pilatusstrasse 18, 6002 Luzern.

Einspracheverhandlung

Am 13. Mai 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen. An den Einsprachen wird festgehalten.

Änderungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement (2. öffentliche Auflage)

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage sind im Bau- und Zonenreglement Art. 61 Abs. 1 die Begriffe «Bestand und Ersatz» genauer beschrieben worden. Zusätzlich wurde im Abs. 2 festgelegt, dass massvolle Erweiterungen der bestehenden Bauten wie z.B. Balkone zulässig sind.

Einspracherückzug

Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 26. Januar 2023 zurückgezogen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt zu erklären.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache von Wicki Urs Georg ist als erledigt zu erklären.

Einsprache Einfache Gesellschaft Wicki, Schärer: Wicki Paul Martin, Weidstrasse 3, 6038 Honau, und Schärer-Wicki Ruth, Schösslistrasse 9, 6030 Ebikon

(Eigentümer des Grundstücks Nr. 1357, Grundbuch Ebikon)

Vertreten durch Stadelmann Advokatur & Notariat AG, RA Patrick Bucher und/oder RA Christina Zimmerli, Pilatusstrasse 18, 6002 Luzern.

Einspracheverhandlung

Am 13. Mai 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen. An den Einsprachen wird festgehalten.

Änderungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement (2. öffentliche Auflage)

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage sind im Bau- und Zonenreglement Art. 61 Abs. 1 die Begriffe «Bestand und Ersatz» genauer beschrieben worden. Zusätzlich wurde im Abs. 2 festgelegt, dass massvolle Erweiterungen der bestehenden Bauten wie z.B. Balkone zulässig sind.

Einspracherückzug

Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 26. Januar 2023 zurückgezogen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt zu erklären.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache der Einfachen Gesellschaft Wicki, Schärer: Wicki Paul Martin und Schärer-Wicki Ruth, ist als erledigt zu erklären.

Einsprache STWEG Schachenweidstrasse 8, c/o Marcel Huber-Ottiker, Schachenweidstrasse 8, 6030 Ebikon

(Miteigentümer des Grundstücks Nr. 1358, Grundbuch Ebikon)

Einspracheverhandlung

Am 20. April 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache wurde festgehalten.

Änderungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement (2. öffentliche Auflage)

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage sind im Bau- und Zonenreglement Art. 61 Abs. 1 die Begriffe «Bestand und Ersatz» genauer beschrieben worden. Zusätzlich wurde im Abs. 2 festgelegt, dass massvolle Erweiterungen der bestehenden Bauten wie z.B. Balkone zulässig sind.

Einspracherückzug

Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 5. Dezember 2022 zurückgezogen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt zu erklären.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache der STWEG Schachenweidstrasse 8 ist als erledigt zu erklären.

Einsprache Werner und Ruth Rüedi, Herrenweg 11, 6030 Ebikon

(Eigentümer der Grundstücke Nr. 6082 und 6090, Grundbuch Ebikon)

Einsprache Sebastian und Astrid Hermann, Herrenweg 20, 6030 Ebikon

(Eigentümer des Grundstücks Nr. 6086, Grundbuch Ebikon)

Einsprache Ervin und Selvire Spani, Herrenweg 11, 6030 Ebikon

(Eigentümer der Grundstücke Nrn. 6079 und 6085, Grundbuch Ebikon)

Einsprache Rolf Roos, Herrenweg 11, 6030 Ebikon

(Eigentümer der Grundstücke Nrn. 6083, 6084, 6087 und 6091, Grundbuch Ebikon)

Einsprache Elisabeth Schneider, Herrenweg 11, 6030 Ebikon

(Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 6081, 6092, Grundbuch Ebikon)

Einsprache Robert und Elisabeth Fässler, Herrenweg 11, 6030 Ebikon

(Eigentümer der Grundstücke Nrn. 6080, 6088, 6089, Grundbuch Ebikon)

Einsprache Beat und Pia Knapp, Herrenweg 18, 6030 Ebikon

(Eigentümer des Grundstücks Nr. 2664 Grundbuch Ebikon)

Anträge

- 1) Das zur Einzonung vorgesehene Grundstück Nr. 2304, GB Ebikon, soll in der Zone «Übriges Gebiet B» belassen werden bzw. es ist zu prüfen, ob dies der Landwirtschaftszone zuzuordnen ist.
- 2) Sollte an einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 2304, GB Ebikon, bezüglich Umzonung festgehalten werden, sei die massgebende Fläche einer Bauzone, unter Berücksichtigung der nachstehend festgehaltenen Begründungen, zu reduzieren.
- 3) Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Ebikon.

Zusammenfassung der Begründungen

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

- a) Das einzuzonende Grundstück Nr. 2304 ist nicht erschlossen und demzufolge nicht einer Bauzone zuzuweisen. Gemäss Erschliessungsrichtplan soll das Grundstück über die Sagenstrasse erschlossen werden. Bei der Sagenstrasse handelt es sich um eine Privatstrasse und das Grundstück Nr. 2304 hat auf dieser Strasse kein Fuss- und Fahrwegrecht. Die rechtliche Erschliessung ist nicht gegeben.
- b) Eine erhebliche Teilfläche des Grundstücks Nr. 2304 befindet sich in einer Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung. Bereits bei der Realisierung der Überbauung Herrenweg 5, 7, 9, 11, 16, 18, 20 ergaben sich grosse Probleme und Schäden mit Hangwasser, Baugruben, Baugrund, Hangrutschen usw. Die heftiger werdenden Naturereignisse verlangen eine Neubeurteilung der Baugebiete. Wegen der Naturgefahren aufgrund von Wasser konnte bereits einem Teileinzonungsgesuch des Eigentümers Herrenweg 20 nicht entsprochen werden. Dies aufgrund einer Beurteilung durch den Kanton.
- c) Die geplante Umzonung des Grundstücks Nr. 2304 in eine Bauzone steht im Widerspruch zu Bau- und Zonenreglement Art. 31 «Freihaltezone Wildtierkorridor» und Art. 35 «Naturobjekte». Zwischen dem Wald und der Hecke (Naturobjekt) bewegen sich regelmässig Wildtiere. Mit einer Überbauung auf diesem Grundstück wäre der Austausch nicht mehr möglich.
- d) Die Einzonung würde Planungs- und Baugesetz § 152 zuwiderlaufen. Insbesondere auf der östlichen Fläche des Grundstücks wären im Winterhalbjahr Sonnenstand und Besonnung durch den nahen Wald und die geplante Bebauung sehr stark

eingeschränkt und würden überdurchschnittliche Feuchtigkeit verursachen. Das schränkt auch die Besonnung der hinterliegenden Bauten massiv ein.

Einspracheverhandlung

Am 6. April 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Astrid Hermann, Robert Fässler, Ruth Rüedi und Pia Knapp verzichteten auf eine Einspracheverhandlung. Die Anträge wurden besprochen. An den Einsprachen wird festgehalten.

Stellungnahme des Gemeinderates

Das Grundstück Nr. 2304 ist bereits im Zonenplan 1995 der Gemeinde Ebikon der Zone Übriges Gebiet B zugeordnet, womit bei ausgewiesenem Bedarf langfristig die Bauzone erweitert werden darf. Auch in der Strategie Ebikon Q+ vom 4. November 2010 ist das Grundstück Nr. 2304 für die Einzonung bei Bedarf und mit Qualität vorgesehen. Es kommt dazu, dass Ebikon eine sog. Einzonungsgemeinde ist.

Es trifft zu, dass die Erschliessung des Grundstücks Nr. 2304 über die Sagenstrasse vorgesehen ist. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht ist das Grundstück daher verkehrsmässig erschlossen. Es ist Sache der Grundeigentümerschaft von Nr. 2304, die privatrechtliche Berechtigung durch den Abschluss der notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte sicherzustellen.

Es besteht für einen Teil des Grundstücks Nr. 2304 eine mittlere Gefährdung (Hangrutschungen). Bei mittleren und geringen Gefährdungen können Einzonungen trotzdem vorgenommen werden. Auch vorliegend steht die Gefahrenzone einer Einzonung nicht entgegen. Sie wurde im Rahmen der Vorprüfung durch den Kanton (Dienststelle Umwelt und Energie) denn auch nicht beanstandet.

Das neue Bau- und Zonenreglement Art. 31 (Freihaltezone Wildtierkorridor) ist hier nicht anwendbar. Der Zonenplan sieht für das Grundstück Nr. 2304 keine Überlagerung vor. Das Naturobjekt Hecke ist im Bereich des künftigen Gestaltungsplans gesichert (Bau- und Zonenreglement Anhang 3). Es besteht kein Hindernis für eine Einzonung.

Planungs- und Baugesetz § 152 ist aus Sicht Gemeinde nicht verletzt.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprachen von Werner und Ruth Rüedi, Sebastian und Astrid Hermann, Ervin und Selvira Spani, Rolf Roos, Elisabeth Schneider, Robert und Elisabeth Fässler sowie Beat und Pia Knapp sind abzuweisen.

Einsprache Movaro-Immobilien AG, c/o Bättig & Bucher Immobilien AG Ebikon, Zentralstrasse 44, 6030 Ebikon

(Eigentümerin des Grundstücks Nr. 772, Grundbuch Ebikon)

Anträge

- 1) Die Einzonung des Grundstücks Nr. 2304, GB Ebikon (Herreweg), ist zu sistieren, bis nicht nur ein planerisches, sondern ein rechtlich geregeltes Erschliessungskonzept aufgelegt wird. Die Erschliessung darf aufgrund des fehlenden Fuss- und Fahrwegrechtes nicht über die Sagenstrasse erfolgen.
- 2) In der Wohnzone W-B sollen für bestehende Terrassenhäuser die bestehenden Höhen auch bei einem Ersatzbau uneingeschränkt zulässig und zugesichert sein.
- 3) Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Ebikon.

Zusammenfassung der Begründungen

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

- a) Gemäss Erschliessungsrichtplan soll das Grundstück über die Sagenstrasse erschlossen werden. Bei der Sagenstrasse handelt es sich um eine Privatstrasse und das Grundstück Nr. 2304 hat auf dieser Strasse kein Fuss- und Fahrwegrecht. Die rechtliche Erschliessung ist nicht gegeben. Auch macht die Erschliessung eines Baugebietes an zentraler Lage über eine periphere Erschliessung aufgrund des Verkehrsvolumens keinen Sinn. Die Sagenstrasse mit der aktuellen Erschliessung der hinterliegenden Überbauungen lässt kein weiteres Verkehrsaufkommen mehr zu.
- b) Das Grundstück Nr. 772 befindet sich laut Bau- und Zonenreglement in der Bauzone B (W-B). Talseitig würde eine generelle maximale Fassadenhöhe von 10.5 m bzw. unter Berücksichtigung des Art. 47 von noch 9 m gelten. Das bestehende Terrassenhaus wäre nicht mehr zonenkonform und könnte im Falle eines Ersatzbaus nur noch mit einem geringeren Volumen realisiert werden. Diese Reduktion kann nicht nachvollzogen werden und widerspricht den kantonalen Vorgaben einer hohen Verdichtung. Unklar ist auch die Umschreibung des Terrassenhauses in Bau- und Zonenreglement Art. 47. Es ist unklar, ob das Gebäude Sagenstrasse 4 ein Terrassenhaus im Sinne dieser Bestimmung ist. Die unklaren Formulierungen sind zu präzisieren und zu ergänzen. Ebenso sind die Höhen den aktuellen Begebenheiten von bestehenden Bauten anzupassen. Beispielsweise mit folgender Formulierung:

«Rechtmässig erstellte Bauten (inkl. Terrassenhäuser etc.) und Anlagen können im Falle eines Ersatzneubaus die bisher bestehenden Gebäudehöhen und -volumen geltend machen».

Einspracheverhandlung

Am 23. März 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache wird festgehalten.

Stellungnahme des Gemeinderates

Zu Antrag Ziffer 1:

Es trifft zu, dass die Erschliessung des Grundstücks Nr. 2304 über die Sagenstrasse vorgesehen ist. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht ist das Grundstück daher verkehrsmässig erschlossen. Es ist Sache der Grundeigentümerschaft von Nr. 2304, die privatrechtliche Berechtigung durch den Abschluss der notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte sicherzustellen.

Zu Antrag Ziffer 2:

Das Objekt auf dem Grundstück Nr. 772 ist keine Baute, auf die der Terrassenartikel (Bau- und Zonenreglement Art. 47) zur Anwendung käme. Hier liegt eine sog. gestaffelte Bauweise vor. Auch Bau- und Zonenreglement Art. 61 ist hier nicht anwendbar, es gilt nur der übliche Bestandesschutz gemäss Planungs- und Baugesetz § 178. Effektiv könnten hier die Attikawohnungen bei einem Ersatzbau nicht mehr realisiert werden. Dafür lässt die neue Überbauungsziffer gegenüber der heutigen Situation eine grössere anrechenbare Gebäudefläche zu.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache der Movaro Immobilien AG ist abzuweisen.

Einsprache Anwohnende Walter-Linsenmaierweg, Obfalken, Ebikon

(Grundeigentümerschaften diverser Grundstücke an Luzernstrasse, Walter-Linsenmaierweg, Obfalken, Grundbuch Ebikon)

Vertreten durch Egli Hess Schwegler, Rechtsanwälte und Notare, RA Franz Hess, Kirchweg 16, Postfach 136, 6048 Horw (1. Einsprache), und Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte AG, Dr. iur. Davide Pinelli, Alpenquai 28a, 6005 Luzern (2. Einsprache)

Anträge

- 1) Die beantragte Einzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 135, GB Ebikon, in die Wohnzone Hüneberg (W-Hü) sei abzuweisen.
- 2) Die zur Einzonung beantragte Teilfläche des Grundstücks Nr. 135, GB Ebikon, sei nicht der Wohnzone Hüneberg (W-Hü), sondern der Grünzone zuzuweisen.
- 3) Unter Kostenfolgen zulasten der Gemeinde Ebikon.

Zusammenfassung der Begründungen

Die 1. Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

- a) Die Einsprecher sind Eigentümer/Miteigentümer von Grundstücken, welche eine besondere Beziehungsnähe zur beanstandeten Einzonung haben. Ein schutzwürdiges Interesse an der Einsprache ist ausgewiesen.
- b) Gemäss kantonalem Richtplan und dem Strategiepapier zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Ebikon ist das Grundstück Nr. 135 insb. im streitgegenständlichen Bereich nicht dem Siedlungsgebiet zugeteilt. Die Siedlungsbegrenzungslinie befindet sich sowohl nördlich als auch östlich beim Abschluss der heute bestehenden Überbauung. Die fragliche Einzonung erweist sich daher klar als rechtswidrig. Sie verstösst gegen den kantonalen Richtplan und Raumplanungsgesetz Art. 15.
- c) Das Einzonungsgebiet stellt Fruchtfolgefläche dar. Es ist beabsichtigt, die durch die Einzonung verlustig gehende Fruchtfolgefläche im Bereich der Deponiezone Stuben zu kompensieren. Der notwendige verbindliche Nachweis der Fruchtfolgenkompensation liegt aber nicht vor. Es liegt ein Verstoss gegen Raumplanungsgesetz Art. 1 Abs. 2 lit. a und d, Art. 3 Abs. 2 lit. a und Planungs- und Bauverordnung § 3 vor.
- d) Gemäss einem Lärmgutachten aus dem Jahr 2015 wird auf dem betroffenen Grundstück der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II von allen Seiten durch die Luzernstrasse überschritten. Auch aus diesem Grund erweist sich die strittige Einzonung aufgrund von Umweltschutzgesetz (USG) Art. 24 Abs. 1 als rechtswidrig. Gemäss dieser Bestimmung wird der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte bereits im Zonenplanverfahren verlangt. Das Lärmgutachten basiert nicht mehr auf aktuellen Grundlagen, denn der Verkehr auf der Luzernerstrasse hat seit 2015 massiv zugenommen.
- e) Die nicht in Ebikon wohnhaften Grundeigentümer haben weder den Flyer zur Orts- und Zonenplanrevision erhalten, noch wurden sie über deren öffentliche Auflage informiert. Zudem basierte der Flyer auf nicht mehr aktuellen Grundlagen: Die im Bau befindlichen Überbauungen «Du Bois» und «St. Clemens» wurden in der Visualisierung falsch dargestellt. Ebenso wurden in der Visualisierung die Gebäude der nordöstlich an die Einzonung angrenzenden Grundstücke viel zu hoch dargestellt.
- f) Für die Einsprecher ist nicht ersichtlich, weshalb mit der Ausscheidung der Wohnzone Hüneberg von den gesetzlichen Grenzabstandsvorschriften abgewichen werden soll. Bei der maximal zulässigen Gesamthöhe von 15 m beträgt der gesetzliche Grenzabstand 6.5 m.
- g) Die zur Einzonung beantragte Teilfläche des Grundstücks Nr. 135 weist Grundmasse auf, die diejenigen der nordöstlich gelegenen Überbauung (Wohnzone B) in nicht nachvollziehbarem Masse (punkto Überbauungsziffer und max. Gesamthöhe) sprengen. Die am Siedlungsrand, an empfindlicher Lage gelegene Überbauung

gliedert sich in keiner Weise in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein. Sie beinhaltet einen planerisch nicht nachvollziehbaren Massstabssprung. Planungs- und Baugesetz § 140 ist verletzt.

Einspracheverhandlung

Am 27. April 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache wird festgehalten.

Änderungen im Bau- und Zonenreglement (2. öffentliche Auflage)

Der Grenzabstand für die Wohnzone Hüneberg wurde von 5.0 m auf 6.5 m erhöht (Bau- und Zonenreglement Art. 7). Bau- und Zonenreglement Art. 15 wurde mit Abs. 4 ergänzt: «Die Zufahrt zur Einstellhalle ist am südwestlichen Beginn der Bebauung zu platzieren».

Ergänzende Einsprache

Am 21. Dezember 2022 reichte Dr. iur. Davide Pinelli im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage eine 2. Einsprache ein.

Anträge

- 1) Die Einsprache sei gutzuheissen.
- 2) Die beantragte Einzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 135, Grundbuch Ebikon, in die Wohnzone Hünenberg (W-Hü) sei abzuweisen.
- 3) Die zur Einzonung beantragte Teilfläche des Grundstücks Nr. 135, Grundbuch Ebikon, sei nicht der Wohnzone Hünenberg (W-Hü), sondern der Grünzone zuzuweisen.
- 4) Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST) zulasten der Gemeinde Ebikon.

Begründungen

Die 2. Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

- a) Die Einzonung eines Grundstücks von ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie in die Bauzone bedarf hohen Anforderungen und unterliegt einer strengen Begründungspflicht. Dieser ist die Gemeinde Ebikon nicht nachgekommen. Eine hinreichende Begründung ergibt sich auch aus der Stellungnahme des Gemeindeverbandes LuzernPlus nicht. Insbesondere liegt keine Begründung zur Voraussetzung vor, wonach der Bedarf an einer neuen Bauzone aus kommunaler und übergeordneter Sicht gegeben sein muss. Des Weiteren wird die vorgesehene hohe Dichte auf der Einzonungsfläche einzig mit der Rücksichtnahme auf die Sichtachse, die vom sogenannten Boskett ausgeht, begründet. Dafür fehlt eine relevante Grundlage. Schliesslich ist die geplante Überbauung nicht orts- und landschaftsverträglich, weil sie zum einen nicht auf die topografischen Gegebenheiten (abfallender Hang) reagiert und zum anderen die Körnigkeit, die Höhenmasse und die Volumetrie der benachbarten Bauten ohne sachlichen Grund bei weitem übersteigt und insofern keinen Bezug auf die Massstäblichkeit der Baustruktur im Quartier aufweist.
- b) Die Gemeinde Ebikon begründet die beabsichtigte Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen mit dem Einzonungsbedarf für ein konzentriertes Siedlungswachstum entlang der Y-Achse. Diese Begründung genügt den gesetzlichen Vorgaben nicht. Es wird keine Interessenabwägung vorgenommen und es werden keine planerischen Varianten und Alternativen ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen geprüft und dargelegt. Darüber hinaus ist die zwingende Kompensation der Fruchtfolgeflächen bis heute nicht gesichert.
- c) Auch im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage zeigt sich, dass der Lärmschutz für das Einzonungsgebiet Hünenberg nicht gewährleistet ist. In Anbetracht der vorgesehenen Grundmasse für die Überbauung ist es unvorstellbar, dass die Planungswerte durch planerische und bauliche Massnahmen eingehalten werden

können. Ausserdem stützt sich die Gemeinde Ebikon auf ein Gutachten des Jahres 2015, welches nicht die aktuelle allgemeine Verkehrszunahme einbezieht und deswegen auch keinesfalls den aktuellen Verkehrslärm berücksichtigt.

- d) Die Eingliederung der Überbauung ist angesichts der vorgesehenen Grundmasse nicht gewährleistet. Die zur Einzonung beantragte Teilfläche des Grundstückes Nr. 135, GB Ebikon, weist Grundmasse auf, die diejenigen der nordöstlich gelegenen Überbauung (Wohnzone B) in nicht nachvollziehbarem Masse übersteigen (Wohnzone B: Überbauungsziffer 0.25, max. Gesamthöhe 10.5 bzw. 11 m / Wohnzone Hünenberg: Überbauungsziffer 0.33, Gesamthöhe 15 m). Damit gliedert sich die am Siedlungsrand, an empfindlicher Lage gelegene Überbauung in keiner Art und Weise in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein. Sie beinhaltet einen planerisch nicht nachvollziehbaren Massstabssprung. Dieser Eindruck wird zudem noch dadurch verstärkt, dass die geplanten Gebäude nicht parallel, sondern quer zum Hang gesetzt werden. Die Frage der Eingliederung ist bereits im Rahmen einer geplanten Einzonung zu beurteilen. Am Siedlungsrand bestehen zudem erhöhte Anforderungen. Sie sind nicht gewährleistet.
- e) Die verkehrstechnische Erschliessung ist nicht gewährleistet, da der Keramikweg eine Privatstrasse ist.

Stellungnahme des Gemeinderates

Rechtsanwalt lic. iur. Franz Hess hat für 21 Grundeigentümerschaften am 14. Dezember 2021 die Einsprache (1. Einsprache) im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage eingereicht. Die Einsprache (2. Einsprache) im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage wurde dann von Rechtsanwalt Dr. iur. Davide Pinelli eingereicht. Fünf Grundeigentümerschaften aus dem Kreis der ursprünglichen Einsprecher sind bei der zweiten Einsprache nicht mehr aufgeführt. Nachdem kein Rückzug erfolgte, bleiben sie indes als Einsprecher-Partei im Verfahren. Die Miteigentümer der Grundstücke Nr. 605 und 635, Grundbuch Ebikon, Ivanovnic Borivoje und Kadeva, sind in der 2. Einsprache neu aufgeführt.

Zum Thema Siedlungsbegrenzung:

Die Siedlungsbegrenzungslinien ergeben sich aus dem Regionalen Teilrichtplan Siedlunglenkung 2030. Die gemäss Plan grünen Linien dürfen überschritten werden, bis maximal zur blauen Linie. Das ist hier der Fall. Wenn alle übrigen Voraussetzungen für eine Einzonung erfüllt sind, kann eine solche beantragt werden. Weiter ist das Grundstück Nr. 135 bereits im Zonenplan 1995 der Gemeinde Ebikon der Zone Übriges Gebiet B zugeordnet, womit bei ausgewiesenem Bedarf langfristig die Bauzone erweitert werden darf. Auch in der Strategie Ebikon Q+ vom 4. November 2010 ist das Grundstück Nr. 135 für die Einzonung bei Bedarf und mit Qualität vorgesehen. Es kommt dazu, dass Ebikon eine sog. Einzonungsgemeinde ist. Die Ausführungen der Einsprecher treffen nicht zu.

Zum Thema Fruchtfolgefläche:

Es ist richtig, dass die Einzonungsfläche rund 0.3 Hektaren Fruchtfolgefläche umfasst. Diese muss ersetzt werden, was durch Kompensation in der Deponiezone Stuben oder an einem anderen Ort im Kanton erfolgen soll. Diese Umzonung ist noch nicht beschlossen (Zustimmung der Teilzonenplanänderung und der Änderung des Bau- und Zonenreglements durch die Stimmberechtigten am 15. Mai 2022 erfolgt), weshalb der Nachweis der Kompensation noch aussteht. Das schadet aber nicht, denn die Kompensation muss erst im Zeitpunkt der Genehmigung der Ortsplanung durch den Regierungsrat definitiv vorliegen und nachgewiesen sein.

Zum Thema Strassenlärm:

Die gesetzlichen Lärmwerte müssen mit dem Baugesuch eingehalten werden. Der Umstand, dass die Planungswerte zurzeit überschritten sind, hindert die Einzonung nicht, führt aber dazu, dass bei der künftigen Überbauung entsprechende Massnahmen beim

Lärmschutz zu realisieren sind. Das vorliegende Lärmgutachten ist betreffend DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) noch aktuell und die Tendenz ist leicht sinkend. Das ergibt sich aus der Hochrechnung der Zahlen bis 2040 (inklusive Bypass Luzern).

Zum Thema Information:

Diese Ausführungen treffen nicht zu. Es wurden alle externen Grundeigentümerschaften angeschrieben. Ein Flugblatt hat keinen offiziellen Charakter. Sollte eine Darstellung im Flugblatt ungenau sein, kann daraus nichts abgeleitet werden.

Zum Thema Grenzabstand:

Der Hinweis ist korrekt. Es ist von einem Grenzabstand von 6.5 m auszugehen. Dieser Mangel wurde im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage korrigiert.

Zum Thema Nutzungsmass, Eingliederung:

Die Teileinzonung des Grundstücks Nr. 135 erfolgt auf Wunsch der Grundeigentümerschaft, um die geschützten Bauten und Anlagen unterhalten zu können. Beantragt wird eine Sonderzone (Wohnzone Hüneberg) mit angepassten Bestimmungen. Die Bauzone wird so gelegt, dass die Sichtlinie (freie Sicht) vom Schössli nicht tangiert wird. Weil die eingezonte Fläche klein ist, ist eine höhere Überbauungsziffer vorgesehen. Der Vorschlag wurde in der Fachkommission Ortsentwicklung geprüft und für gut befunden. Die Kritik trifft nicht zu.

Zum Thema Verkehrserschliessung:

Die Einfahrt zur Einstellhalle erfolgt ab der Schachenstrasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) am südwestlichen Rand der Überbauung platziert werden. Diese Auflage wurde im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage im BZR Art. 15 Abs. 4 aufgenommen.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache der Anwohnenden Walter-Linsenmaierweg und Obfalken ist abzuweisen.

Einsprache Anwohnende Keramikweg, Ebikon

(Grundeigentümerschaften diverser Grundstücke an Schachenstrasse, Keramikstrasse, Keramikweg, Grundbuch Ebikon)

Vertreten durch Anwaltschaftsgemeinschaft Advokatur & Notariat, RA Peter Wicki, Postfach, 6000 Luzern 6.

Anträge

- 1) Der Zonenplan vom 9. September 2021, der Teilzonenplan Gewässerraum vom 9. September 2021, das Bau- und Zonenreglement vom 9. September 2021, der Waldfeststellungsplan Hüneberg vom 12. Juli 2021 seien nicht zu genehmigen bzw. nicht zu bewilligen, soweit es sich um Veränderungen bezüglich der Parzelle 135, GB Ebikon und das Gesamtbild des Schösschens Hüneberg und dessen Umgebung inklusive Wald handelt.
- 2) Das Verfahren sei mit dem hängigen Rodungsbewilligungsverfahren und Baubewilligungsverfahren sowie der Schaffung eines Bosketts zu koordinieren.
- 3) Es sei ein Augenschein und eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
- 4) Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Eigentümerschaft bzw. der Gemeinde Ebikon.

Zusammenfassung der Begründungen

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

- a) Allgemeine Ausführungen:

Die Einsprechenden sind unmittelbare Nachbarn der Liegenschaft Grundstück Nr. 135 und haben einen direkten Blick auf das Grundstück. Gleichzeitig sind sie Partei eines nach wie vor beim Kanton hängigen Verfahrens bezüglich Rodungen bzw. Gestaltung des gesamten Parks sowie eines hängigen Baubewilligungsverfahrens bezüglich der sog. Parkbrücke.

- b) Die Einsprechenden verlangen die Koordination der hängigen Verfahren betreffend Rodungsbewilligung und Baubewilligung mit der Ortsplanung. Eine Gesamtbetrachtung ist heute nicht möglich und die Ortsplanung würde vollendete Tatsachen schaffen. Vor Anpassung der Ortsplanung sind die Fragen der Rodungsbewilligung und die verbindliche Schutzwürdigkeit des Bosketts und der Umgebung zu klären. Allfällige Vorgaben der Denkmalpflege in Bezug auf die Rekonstruktion des sog. Bosketts sind in der Ortsplanung zu berücksichtigen und rechtlich abzusichern. Die Anpassungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement sind viel zu offen formuliert und stellen den Schutz nicht sicher.
- c) Die sog. Parkbrücke ist gemäss den früheren Plänen lediglich am Rande der Parkanlage erwähnt. Es ist fraglich, ob und wie weit die Brücke für die Gesamtanlage noch relevant ist. Gleichwohl wurde die Brücke ohne ausreichende Baupublikation und ohne ersichtlichen Grund saniert. Diesbezüglich läuft ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren.
- d) Der Antrag, das Grundstück Nr. 135 teilweise in die Bauzone umzuzonen und mit einer Grünzone zu überlagern, widerspricht dem gebotenen Schutz des Bosketts und der unüberbauten Flächen des Grundstücks. Es sind keine stichhaltigen Gründe respektive kein Bedarf für eine Einzonung erkennbar. Auch ein öffentliches Interesse fehlt. Zur Sicherstellung des Schutzes der gesamten Anlage Hüneberg und des Bosketts wäre es geboten, das Grundstück weiterhin im Nichtbaugebiet zu belassen.
- e) Die Einzonung nimmt nicht Bezug auf die Massstäblichkeit der Baustruktur im Quartier. Die Geschossigkeit verträgt sich nicht mit den örtlichen Gegebenheiten. Die künftige Zonengrenze kann nicht mit der vom sog. Boskett ausgehenden Sichtachse begründet werden. Zudem ist diese im Bauinventar des Kantons nicht aufgeführt.
- f) Das Boskett bzw. der Wald wurde in der Vergangenheit in unzulässiger Weise verkleinert. Auf die Schaffung einer statischen Waldgrenze ausserhalb des Bereichs des Bosketts soll verzichtet werden. Wenn überhaupt, müsste die Waldgrenze aufgrund des früheren Waldverlaufs gezogen werden. Die in diesem Bereich errichtete Bauzone widerspricht dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der Anlage.
- g) Die Haupteinschliessung des Grundstücks Nr. 135, die direkteste Verbindung zur Hauptstrasse, führt über die private Strasse Keramikweg. Sie beeinträchtigt die Wohnqualität im Wohnhaus Keramikweg 1.

Ergänzung der Einsprache-Begründung

Mit Eingabe vom 30. Juni 2022 präzisiert RA Peter Wicki die Einsprache vom 14. Dezember 2021 wie folgt:

Zu lit. f: Wenn überhaupt, müsste die Waldgrenze entlang des gegenwärtigen Waldverlaufs gezogen werden.

Zu lit. g: Die Haupteinschliessung der geplanten Einzonung auf Grundstück Nr. 135 und somit die direkteste Verbindung zur Hauptstrasse führt über die private Keramikstrasse. Die vorgesehene Neueinzonung befindet sich am Ende der verkehrsberuhigten Schachenstrasse. Das Teilgrundstück ist ungenügend erschlossen und beeinträchtigt die Wohnqualität im Wohnquartier.

Einspracheverhandlung

Am 11. Mai 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache wird festgehalten.

Änderungen im Bau- und Zonenreglement (2. öffentliche Auflage)

Der Grenzabstand für die Wohnzone Hüneberg wurde von 5.0 m auf 6.5 m erhöht (Bau- und Zonenreglement Art. 7). Bau- und Zonenreglement Art. 15 wurde mit Abs. 4 ergänzt: «Die Zufahrt zur Einstellhalle ist am südwestlichen Beginn der Bebauung zu platzieren».

Ergänzende Einsprache

Am 20. Dezember 2022 reichte RA Peter Wicki im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage eine ergänzende Einsprache ein.

Anträge

- 1) Die Änderungen des Zonenplans vom 22. September 2022, die Änderungen des Teilzonenplans Gewässerraum vom 22. September 2022 sowie die Änderungen des Bau- und Zonenreglements vom 22. September 2022 seien ebenso wie die Anpassungen gemäss erster Auflage nicht zu genehmigen bzw. nicht zu bewilligen, soweit es sich um Veränderungen bezüglich der Parzelle 135, Grundbuch Ebikon, und das Gesamtbild des Schösschens Hünenberg und dessen Umgebung inklusive Wald handelt.
- 2) Das Verfahren sei mit dem hängigen Rodungsbewilligungsverfahren und Baubewilligungsverfahren sowie der Schaffung eines Bosketts zu koordinieren.
- 3) Es sei ein Augenschein und eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
- 4) Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Eigentümerschaft bzw. der Gemeinde Ebikon.

Zusammenfassung der Begründungen

Die ergänzende Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

Die Einsprecher stellen präzierte, inhaltlich identische Anträge wie mit der Einsprache im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage.

- a) Die Einsprache richtet sich gegen die mit der 2. öffentlichen Auflage eingeführten Änderungen, welche das Grundstück Nr. 135 sowie die Gestaltung und das Umfeld des Schössli Hünenberg tangieren.
- b) Eine Gesamtbetrachtung für die Entwicklung des betroffenen Gebiets, die ortsbauliche Leitidee fehlt weiterhin. Das Gebiet übernimmt heute wichtige öffentliche Funktionen als Naherholungsgebiet. Mit der geplanten Einzonung geht ein weiteres Stück davon verloren.
- c) Die Gemeinde verfolgt im Gebiet eine Strategie der Stück-für-Stück-Einzonung. Mit jedem Schritt geht wertvoller Grünraum im Naherholungsgebiet verloren.
- d) Es ist derzeit völlig unklar, ob und wie das Boskett, der Wald und die gesamte Anlage Hünenberg konkret geschützt werden sollen. Somit ist auch keine wirksame Interessenabwägung im Rahmen der geplanten Einzonung möglich.
- e) Die geplante Zonenplananpassung berücksichtigt die im Inventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführten Objekte am Keramikweg (Keramikweg 3, 5, 7, 11, Luzernerstrasse 79) nicht.
- f) Die geplante Einzonung erfüllt die strengen Voraussetzungen für die Einzonung von Kulturland nicht. Sie verstösst gegen Planungs- und Baugesetz §§ 39, 39a, 39c und 39d.

- g) Bereits im Zonenplanverfahren ist die Einhaltung der Planungswerte abzuklären und zu garantieren. Dies ist vorliegend nicht erfolgt, was einen Verstoss gegen Umweltschutzgesetz Art. 24 darstellt.
- h) Die geplanten Neubauten berücksichtigen die ortsbaulichen Gegebenheiten nicht. Eine qualifizierte fachliche Beurteilung des Bauvorhabens fehlt.

Stellungnahme des Gemeinderates

Zur Einsprache 1. öffentliche Auflage:

Zu lit. b:

Die von den Einsprechern gewünschte Koordination ist sichergestellt. Die Beschwerde gegen die Bewilligung des Rodungsgesuchs wird zusammen mit der Genehmigung der Ortsplanung vom Regierungsrat des Kantons Luzern behandelt.

Zu lit. c:

Betreffend der Parkbrücke ist ein separates Baubewilligungsverfahren ausserhalb der Gesamtrevision Ortsplanung in der Zwischenzeit abgeschlossen.

Zu lit. d:

Die teilweise Einzonung ist aus Sicht Gemeinderat ortsplannerisch sinnvoll und zweckmässig. Das Boskett ist mit der speziellen Schutzzone genügend geschützt. Auch wurde die kantonale Denkmalpflege einbezogen. Das restliche Grundstück wird der Grünzone zugeteilt (keine Überlagerung der Bauzone). Die planerische Massnahme wurde vom Kanton vorgeprüft und gutgeheissen.

Zu lit. e:

Die Bauhöhen auf der Einzonungsfläche sind angepasst an die angrenzende Zentrumszone und zur Wohnzone A. Zur Wohnzone B besteht ein deutlicher Sprung in der Topografie, sodass der Einwand der mangelnden Rücksichtnahme auf die Baustruktur im Quartier nicht zutrifft.

Zu lit. f:

Es muss wegen der Neueinzonung zwingend eine neue statische Waldgrenze festgelegt werden. Das Boskett befindet sich in einer Schutzzone und im Bundesinventar geschützter Gärten ICOMOS. Dieser Schutz ist genügend.

Zu lit. g:

Betreffend Verkehrserschliessung. Es ist eine Erschliessung über eine öffentliche Strasse gegeben. Falls die Privatstrasse Keramikweg unberechtigterweise benützt werden sollte, kann die Durchfahrt von den Anwohnenden baulich und rechtlich (gerichtliches Verbot) verhindert werden.

Zur Einsprache 2. öffentliche Auflage (zu den neu vorgetragenen Argumenten)

Zu lit. b:

Die von den Einsprechern genannte Gesamtbetrachtung erfolgte im Rahmen der Ausarbeitung der Strategie der räumlichen Entwicklung Ebikon Q+ vom 4. November 2010.

Zu lit. d:

Siehe lit. d zur 1. Einsprache.

Zu lit. e:

Die Einsprecher erwähnen zwar, dass die geplante Zonenanpassung die im Bauinventar der Denkmalpflege des Kantons Luzern aufgeführten Objekte am Keramikweg nicht berücksichtigt, sie können jedoch ihre Aussage nicht begründen. Am Keramikweg sind einige Objekte als erhaltenswert eingestuft. Sie liegen mindestens 70 m vom Zonenrand der geplanten Wohnzone Hüneberg entfernt. Sie sind zudem von weiteren Bauten am Keramikweg optisch von den künftigen Bauten auf der Wohnzone Hüneberg abgedeckt.

Zu lit. f:

Weil u.a. so wenig Kulturland wie möglich eingezont werden soll, wurde die einzuzonende Fläche klein gehalten und die Überbauungsziffer erhöht, ganz im Sinne des Planungs- und Baugesetzes § 39. Die Zonierung entspricht den Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes § 39a Abs. 3. Die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen gemäss Planungs- und Baugesetz § 39c ist abgeklärt und es muss ein Ersatz für die wegfallenden Fruchtfolgeflächen erbracht werden. Planungs- und Baugesetz § 39d kann bei der Zonierung nicht herangezogen werden, er gilt für Land ausserhalb der Bauzone. Die Wohnzone Hüneberg sowie die Grünzone befinden sich nach der Umzonung innerhalb der Bauzone.

Zu lit. g:

In dem für die Einzonung Hüneberg vorliegenden Lärmgutachten wird festgestellt, dass Lärmbelastungen vorhanden sind. Im Gestaltungsplanverfahren ist mit einem Lärmschutz-Nachweis die Einhaltung der einschlägigen Lärmschutz-Bestimmungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung zu überprüfen und nachzuweisen. Dabei ist aufzuzeigen, dass die massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II eingehalten werden.

Zu lit. h:

Die fachliche Beurteilung eines Bauvorhabens in der Wohnzone Hüneberg ist durch die Gestaltungsplanpflicht rechtlich sichergestellt. Gemäss neuem Bau- und Zonenreglement Art. 3 besteht bei Gestaltungsplänen eine Koordinationspflicht vor Planungsbeginn und gemäss Bau- und Zonenreglement Art. 5 Abs. 4 ist die Fachkommission Ortsentwicklung beizuziehen.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache der Anwohnenden Keramikweg ist abzuweisen.

Einsprache GRÜNE Ebikon, 6030 Ebikon

Stellungnahme des Gemeinderates

Parteien sind nicht zur Einsprache legitimiert, da sie im Planungsprozess keine besondere Betroffenheit haben. Eine politische Partei hat ihren Standpunkt auf der Ebene des politischen Diskurses einzubringen (Erläuterungen BUWD zum Planungs- und Baugesetz, § 207; vgl. LGVE 1997 II Nr. 13, LGVE 1997 III Nr. 3).

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Auf die Einsprache der Partei GRÜNE Ebikon ist nicht einzutreten.

Einsprache Heidi Koch, Höchmattweg 10, 6030 Ebikon

Einspracherückung

Die Einsprache wurde mit E-Mail vom 28. März 2022 zurückgezogen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt zu erklären.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache von Heidi Koch ist als erledigt zu erklären.

Einsprache Philippe Oesch, Kaspar-Kopp-Strasse 57, 6030 Ebikon

Einsprache Gabrielle Schaub Vonmoos und Ronald Vonmoos, Obfalken 30, 6030 Ebikon

Antrag

Die in der Begründung angeführten Artikel des revidierten BZR seien gemäss dem jeweiligen ausformulierten Vorschlag gemäss Einsprache anzupassen.

Zusammenfassung der Begründungen

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

- a) Bau- und Zonenreglement Art. 44 Abstellflächen für Fahrzeuge:
Bei oberirdischen Anlagen ist die Bodenversiegelung auf ein absolutes Minimum zu reduzieren. In Abs. 3 ist zu ergänzen, dass die Vorgaben von Art. 48 zwingend einzuhalten sind.
- b) Bau- und Zonenreglement Art. 48 Siedlungsökologie, Absatz 1:
Die Formulierung soll nicht nur den Freiraum, sondern alle Bereiche des Planungs- und Bauwesens umfassen. Es ist zu ergänzen, dass bei der Gestaltung des Freiraums im Siedlungsbereich den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen ist.
- c) Bau- und Zonenreglement Art. 48 Siedlungsökologie, Absatz 2:
Starkniederschläge werden infolge des Klimawandels zunehmen. Aus diesem Grund sind versiegelte Flächen, die Überschwemmungen fördern und dem Boden die natürliche ökologische Funktion u.a. als Speicher nehmen, wo immer möglich zu verbieten. In einer Verordnung zum Bau- und Zonenreglement müssen mögliche Bodenbeläge, die Art der Begrünung und ein Verbot von Gifteinsatz geregelt werden. Die Einsprecher schlagen folgende Neuformulierung von Abs. 2 vor:

«Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken, insbesondere dürfen Parkplätze, Vorplätze, Lagerflächen und Gärten nicht versiegelt werden. Bei Quartier- und Gemeindestrassen sind wasserdurchlässige Strassenbeläge zu fördern (Drainbeton/-asphalt, sickerfähige Felder, etc.). Auf Hauptvelorouten ist die Befestigung an die Bedürfnisse der Fahrradfahrenden auszurichten. Eine Verordnung regelt die Details.»
- d) Bau- und Zonenreglement Art. 48 Siedlungsökologie, Absatz 3:
Die Bestimmung ist zu unpräzise. Die Verpflichtung soll ab einer Grösse von 4 Parkfeldern gelten und entsprechend geregelt werden.
- e) Bau- und Zonenreglement Art. 48 Siedlungsökologie, Absatz 5:
Wanderung ist für Wildtiere wichtig. Dazu brauchen sie Grünzonen mit möglichst wenigen Unterbrüchen. Grünachsen fördern die Frischluftzufuhr und dienen der Kühlung. Die Einsprecher beantragen in Abs. 5 eine Ergänzung, wonach durchgängige Grünachsen und Grünzonen zu planen und zu sichern sind.
- f) Bau- und Zonenreglement Art. 48 Siedlungsökologie, Absatz 7:
Hecken bieten Lebensraum für Insekten, Kleintiere, Vögel usw., sofern sie aus einheimischen Pflanzen bestehen. Sie sind Verbindungselemente zwischen den

Naturräumen. Die Einsprecher beantragen eine Ergänzung von Abs. 7, wonach für Hecken ausschliesslich einheimische Pflanzenarten zu verlangen sind.

- g) Bau- und Zonenreglement Art. 48 Siedlungsökologie, Absatz 8:
Die Einsprecher beantragen eine Ergänzung von Abs. 8, wonach der Umgebungsplan gemäss dieser Bestimmung durch eine Fachperson Ökologie zu prüfen ist.
- h) Bau- und Zonenreglement Art. 48 Siedlungsökologie, Absatz 9:
Der Tod an Scheiben ist eines der grössten Vogelschutzprobleme. Viele Gebäude könnten vogelfreundlicher gebaut, viele Fallen entschärft werden. Die Einsprecher beantragen einen zusätzlichen Abs. 9, wonach jedes Baugesuch daraufhin zu prüfen ist, ob es tödliche Fallen für Vögel enthält. Das Wort «kann» ist durch «verlangt» zu ersetzen.
- i) Bau- und Zonenreglement Art. 51 Terraingestaltung:
Mauern stellen unüberwindbare Hindernisse für bestimmte Kleintiere dar, z.B. für Igel. Die Einsprecher beantragen eine Ergänzung vor Abs. 3 mit folgendem Wortlaut:

«Stützmauern und mauerartige Böschungen sind so weit als möglich zu vermeiden. Wo sie erforderlich sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab einer Länge von 10 m Länge zu gliedern und mit einheimischen Arten zu bepflanzen.»
- j) Bau- und Zonenreglement Art. 53 Beleuchtung/Lichtemissionen:
Es soll verhindert werden, dass nachtaktive Tiere durch Licht gefährdet werden oder ihre Orientierung verlieren. Die Einsprecher beantragen die Ergänzung mit einem zusätzlichen Abs. 5 mit folgendem Wortlaut:

«Bestehende Lichtquellen sind bis 10 Jahre nach Annahme des Bau- und Zonenreglements auf insektenfreundliche Leuchtmittel umzurüsten und die Beschränkungen gemäss Abs. 4 sind anzuwenden. Neuanlagen sind generell mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszurüsten.»
- k) Bau- und Zonenreglement Art. 57 Ersatzabgabe für Spielplätze:
Die Ersatzabgabe soll nicht dazu animieren, keinen Spielplatz zu realisieren. Die Einsprecher beantragen daher die Erhöhung der Ersatzabgabe auf Fr. 400.- pro m². Zudem soll geregelt werden, dass pro Quartier genügend Spielplätze sicherzustellen sind.
- l) Bau- und Zonenreglement Art. 59 Energie Absatz 1:
Anstelle der «Kann»-Formulierung soll es heissen: «Die zuständige Stelle verlangt erhöhte Gebäudestandards ...». Von Ebikon als Energiestadt wird dies erwartet.
- m) Bau- und Zonenreglement Art. 59 Energie neuer Absatz 3:
Die Einsprecher beantragen folgende zusätzliche Bestimmung:

«Im Einzugsbereich des Fernwärmenetzes sind die Gebäude zwingend anzuschliessen. Ausnahmen sind dann erlaubt, wenn die Liegenschaft die Vorgaben gemäss Abs. 1 übertrifft.»
- n) Bau- und Zonenreglement Neuer Artikel «Nachhaltiges Bauen»
Die Einsprecher beantragen folgende zusätzliche Bestimmung:

«Die Gemeinde verlangt bei Baugesuchen einen Nachhaltigkeitsnachweis, welcher den ganzen Lebenszyklus der verwendeten Baumaterialien einbezieht».

Das Bauwesen ist ein wesentlicher Verursacher von CO₂-Emissionen. Diese können durch nachhaltige Baumaterialien sowie insbesondere durch Nutzung bestehender Bausubstanz verringert werden. Umbauten sind Ersatzneubauten vorzuziehen.

Einspracheverhandlung

Am 31. Mai 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen. An den Einsprachen wird festgehalten.

Änderungen im Bau- und Zonenreglement, (2. öffentliche Auflage)

Aufgrund der Einspracheverhandlung vom 31. Mai 2022 wurden im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage im Bau- und Zonenreglement folgende Änderungen vorgenommen:

- Art. 1 Abs. 4: Der Gemeinderat kann zu den Artikeln 48, 49, 53, 55 und 59 eine Verordnung erlassen.
- Art. 48 Abs. 1: Ergänzung «Bauten und Anlagen».
- Art. 48 Abs. 2: Verbot von Schotterflächen ohne ökologischen Wert, ausser bei Fassadenschutz.
- Art. 48 Abs. 5: Bei Gestaltungsplänen und grösseren Überbauungen soll auf eine Durchgrünung geachtet werden und es können gestützt auf ein Gesamtkonzept (z.B. Richtplan Biodiversität) Grünachsen verlangt werden.
- Art. 48 Abs. 9: Es können bei Fassadengestaltungen Massnahmen gegen Vogelschlag verlangt werden.
- Art. 53 Abs. 3: Es können Auflagen zum Schutz der Insekten verlangt werden.
- Art. 57: Die Ersatzabgabe für fehlende Spielplätze wird mit Fr. 400.- festgelegt statt wie bisher mit Fr. 200.-.

Ergänzende Einsprachen

Am 13. Dezember reichte Philippe Oesch und am 14. Dezember 2022 Gabrielle Schaub Vonmoos und Roni Vonmoos-Schaub je eine ergänzende Einsprache ein. Die Einsprachen sind gleichlautend, sie beinhalten teilweise Rückzüge von bisherigen Einsprachepunkten, das Festhalten an bisherigen Einsprachepunkten sowie neue Einsprachepunkte.

Zurückgezogene Anträge

Folgende Anträge wurden zurückgezogen:

- Zu Art. 48 Siedlungsökologie Abs. 3.
- Zu Art. 57 Ersatzabgabe für Spielplätze.

Neue Anträge

- o) Bau- und Zonenreglement Art. 1 Zuständigkeit Abs. 4:
Das Wort «kann» ist durch das Wort «erlässt» zu ersetzen.
- p) Bau- und Zonenreglement Art. 48 Siedlungsökologie Abs. 5:
Der Satz «Bei Gestaltungsplänen wird auf eine Durchgrünung geachtet» ist wegzulassen. Zusätzlich ist einzufügen: «Bei grösseren Überbauungen verlangt die Gemeinde, gestützt auf ein Gesamtkonzept, Grünachsen.
- q) Bau- und Zonenreglement Art. 48 Siedlungsökologie Abs. 9:
Das Wort «kann» ist durch «verlangt» zu ersetzen.
- r) Bau- und Zonenreglement Art. 53 Beleuchtung / Lichtemissionen Abs. 3:
Abs. 3 ist wie folgt neu zu formulieren: «Die zuständige Stelle erlässt mit der Bewilligung Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage, insbesondere auch für den Insektenschutz».

Stellungnahme des Gemeinderates

Zu a) Art. 44 Abstellflächen für Fahrzeuge:

Art. 44 regelt den Grundsatz betr. die Schaffung von Abstellflächen. Eine Aussage zur Versiegelung ist hier fehl am Platz. Die Versiegelung ist ausreichend in Art. 48 geregelt.

Zu b) Art. 48 Siedlungsökologie, Absatz 1:

Für die angesprochenen Themen gibt es je eigene Artikel. Das Bau- und Zonenreglement setzt nur den Rahmen, Details sind im Baubewilligungsverfahren oder in nachgelagerten Sondernutzungsplänen zu regeln. In der gemäss Bau- und Zonenreglement Art. 1 Abs. 4 möglichen Verordnung können die Ausführungsdetails zur umfassenden Thematik festgelegt werden.

Zu c) Art. 48 Siedlungsökologie, Absatz 2:

Das Anliegen ist im Bau- und Zonenreglement nicht umsetzungsfähig. Soweit erforderlich regeln das Siedlungsentwässerungsreglement und Bau- und Zonenreglement Art. 55 die Details.

Zu d) Art. 48 Siedlungsökologie, Absatz 3:

Dieser Einsprachepunkt wurde im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage zurückgezogen.

Zu e) und p) Art. 48 Siedlungsökologie, Absatz 5:

Das Anliegen der Durchgrünung ist grundsätzlich bereits mit bestehenden Instrumenten wie der Heckenschutzverordnung sowie mit den neu im Bau- und Zonenreglement vorgesehenen Bestimmungen (Art. 48, Art. 49 und Art. 51) genügend sichergestellt. Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage wurde Art. 48 Abs. 5 zusätzlich ergänzt.

Zu f) Art. 48 Siedlungsökologie, Absatz 7:

Das Anliegen ist im Grundsatz erfüllt. Die Detaillierung und Verstärkung sind nicht notwendig.

Zu g) Art. 48 Siedlungsökologie, Absatz 8:

Das Anliegen ist erfüllt. Die zusätzliche Regelung ist nicht notwendig.

Zu h) und q) Art. 48 Siedlungsökologie, Absatz 9:

Das Anliegen ist berechtigt. Art. 48 Abs. 9 wurde ergänzt. Dem Anliegen ist damit genügend Rechnung getragen.

Zu i) Art. 51 Terraingestaltung:

Das Anliegen ist mit der vorgeschlagenen Bestimmung bereits genügend geregelt. Zudem könnte die Anwendung der 10 m-Regel problematisch sein.

Zu j) und r) Art. 53 Beleuchtung/Lichtemissionen:

Für bestehende Bauten ist der Vorschlag nicht praktikabel. Auch sind Leuchtmittel als solche nicht bewilligungspflichtig. Für Neuanlagen wurde Art. 53 Abs. 3 ergänzt. Das Anliegen ist im Grundsatz aufgenommen, es soll keine Veränderung mehr vorgenommen werden.

Zu k) Art. 57 Ersatzabgabe für Spielplätze:

Dieser Einsprachepunkt wurde im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage zurückgezogen.

Zu l) Art. 59 Energie Absatz 1:

Die «Kann»-Formulierung soll bleiben. Die Auswirkungen der verlangten Verschärfung sind unklar.

Zu m) Art. 59 Energie neuer Absatz 3

Der Anschluss an ein bestehendes Fernwärmenetz soll nicht vorgeschrieben werden. Das ist vertretbar, denn es gibt andere vergleichbare Möglichkeiten. Mit der von den Einsprechern geforderten Formulierung könnte z.B. ein Null-Energie-Gebäude nicht erstellt werden.

Zu n) Neuer Artikel «Nachhaltiges Bauen»:

Bei grösseren Überbauungen kann ein Nachhaltigkeitsnachweis verlangt werden (Art. 59 Abs. 2). Es macht aber keinen Sinn und ist nicht notwendig, das bei jedem Baugesuch zu verlangen.

Zu o) Art. 1 Zuständigkeit Abs. 4:

Die «kann» Formulierung soll bleiben. Aufgrund der vielen übrigen grossen Projekte, die die Gemeinde in nächster Zeit zu erfüllen hat, hat die Ausarbeitung einer Verordnung nicht absolut oberste Priorität.

Antrag des Gemeinderates zu den Einsprachen

Die Einsprachen von Philippe Oesch, Gabrielle Schaub Vonmoos und Ronald Vonmoos sind, soweit sie zurückgezogen wurden, als erledigt zu erklären und sofern sie im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage nicht schon berücksichtigt wurde, abzuweisen.

Einsprache Rita Felder und Markus Weibel, Kaspar-Kopp-Strasse 105, 6030 Ebikon

(Eigentümer des Grundstücks Nr. 646, Grundbuch Ebikon)

Einspracheverhandlung

Am 2. Juni 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen.

Einspracherückzug

Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 11. August 2022 zurückgezogen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt zu erklären.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache von Rita Felder und Markus Weibel ist als erledigt zu erklären.

Einsprache Dr. Karl Bürgi-Meyer, Kaspar-Kopp-Strasse 94, 6030 Ebikon, und Markus Weibel, Kaspar-Kopp-Strasse 105, 6030 Ebikon

(Miteigentümer des Grundstücks Nr. 129, Grundbuch Ebikon)
und weitere Mitunterzeichnende

Anträge

- 1) Die Einwände gemäss Einsprache seien aufzunehmen und die fraglichen Sachverhalte zu bereinigen.
- 2) Auf Bau- und Zonenreglement Art. 64, Schlussbestimmungen, sei so lange zu verzichten, bis die betroffenen EigentümerInnen, insbesondere in Gestaltungsplan-Gebieten, angehört und auf die rechtlichen Folgen und Konsequenzen der Neuerung aufmerksam gemacht worden sind.
MiteigentümerInnen innerhalb von Gestaltungsplänen sei die Möglichkeit einzuräumen, anlässlich der ordentlichen Miteigentümerversammlung die vorgelegte Sache eingehend miteinander zu beraten und als Gemeinschaft die vorgesehenen Änderungen ganz oder teilweise gut zu heissen oder abzulehnen.
Der Gestaltungsplan K1, Kaspar-Kopp-Strasse vom 5. Juli 1984, sowie der Bebauungsplan «Schachen-Gebiet» vom 21. November 1957 (RRE Nr. 2902) sollen bis auf Weiteres Bestand haben und vorerst nicht aufgehoben werden.
- 3) Die vorgesehene Gesamtrevision der Ortsplanung sei entsprechend zu überarbeiten und den Stimmberechtigten neu vorzulegen.

Zusammenfassung der Begründungen

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

- a) Allgemeines:
Die in Bau- und Zonenreglement Art. 64 zur Aufhebung erwähnten Gestaltungspläne und Bebauungspläne sind den Einwohnerinnen und Einwohnern nicht zur näheren Einsichtnahme aufgelegt worden. Das stellt einen wesentlichen Mangel im Verfahren dar.
- b) Es fehlt in den Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung eine hinreichende Begründung, weshalb die in Art. 64 aufgeführten Gestaltungs- und Bebauungspläne aufgehoben werden sollen. In diesen Plänen ist für die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer Wesentliches in privat- und öffentlich-rechtlicher Hinsicht geregelt, namentlich Fragen der Erschliessung, der Nutzungsberechtigung und von besonderen Eigentumsverhältnissen. Für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist unklar, was die Aufhebung in privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Hinsicht mit sich bringt. Die heutige Bebauung ist geprägt von diversen privatrechtlichen Verträgen, die auf den Gestaltungsplan K1 Bezug nehmen. Die bisherigen privatrechtlichen Vereinbarungen können nicht einfach mit Art. 64 aufgehoben werden.
- c) Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben entsprechend Anspruch auf rechtliches Gehör. Die Auswirkungen der Gesetzesänderung (Art. 64) mit der beabsichtigten Aufhebung der Gestaltungs- und Bebauungspläne müssen ihnen aufgezeigt werden und sie sind anzuhören. Das ist noch nicht erfolgt. Zu klären sind beispielsweise die Auswirkungen auf Besitzstandsgarantie, Erschliessung, Nutzung und Nutzungsbeschränkungen. Konflikten in der Nachbarschaft soll vorgebeugt werden.

Die Einsprecher ergänzen Antrag 2 letzter Absatz wie folgt:

Der Gestaltungsplan K1, Kaspar-Kopp-Strasse vom 5. Juli 1984, soll bis auf Weiteres Bestand haben und vorerst nicht aufgehoben werden.

Auf Grund der besonderen Situation beim Gestaltungsplan K1 Ebikon, Grundstück Nr. 129, soll die vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern, vorgestellte Variante «Zweistufiges Verfahren («Einfrieren»)» zur Anwendung kommen.

Zitat: «Variante 2c, Zweistufiges Verfahren («Einfrieren»)»

Ist die zukünftige Entwicklung eines Gestaltungsplangebiets noch offen oder soll der Status quo erhalten werden, bietet es sich an, in der Grundnutzung vorerst eine Erhaltungszone auszuscheiden (Erhalt der bestehenden Nutzung/Überbauungsstruktur, «Einfrieren»). In einem zweiten Schritt kann das Gebiet - soweit nicht der Status quo erhalten bleiben soll - gemeinsam mit den Grundeigentümerschaften neu geplant werden (z.B. Erneuerung, Verdichtung). Ist dieser Schritt abgeschlossen, kann die Planung im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung und einer Anpassung oder Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplans gesichert werden (Kanton Luzern, Infoblatt vom 5. Juli 2017, Seite 4 von 11).

Einspracheverhandlung

Am 21. Juni 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache wird festgehalten.

Änderung im Bau- und Zonenreglement (2. öffentliche Auflage)

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage wurde Bau- und Zonenreglement Art. 64 dahingehend geändert, dass der Gestaltungsplan K1 «Kaspar-Kopp-Strasse» vom 5. Juli 1984 nicht aufgehoben wird.

Rückzug einzelner Einsprecher

Mit Schreiben vom 22. Februar 2023 haben Dr. Karl Bürgi und Markus Weibel sich aus der Einsprache 1. öffentliche Auflage zurückgezogen.

Ergänzende Einsprache

Am 14. Dezember 2022 reichten Dr. Karl Bürgi-Meyer und Markus Weibel im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage eine vorsorgliche Einsprache ein.

Rückzug der ergänzenden Einsprache

Die ergänzende Einsprache 2. öffentliche Auflage wurde durch Dr. Karl Bürgi und Markus Weibel mit Schreiben vom 22. Februar 2023 zurückgezogen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Zur Einsprache 1. öffentliche Auflage:

Zu lit. a: Die Aufhebung der Gestaltungspläne und Bebauungspläne wurde publiziert. Die Pläne selbst mussten nicht als Bestandteil der öffentlichen Auflage aufgelegt werden. Die Auflage oder Zustellung der Pläne ist wegen des Umfangs der Dokumente nicht sinnvoll. Jeder Plan kann indessen auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Zu Antrag Ziffer 2: Die Aufhebung der Gestaltungspläne und Bebauungspläne tangiert privatrechtliche Vereinbarungen grundsätzlich nicht. Jene stehen der Aufhebung aber auch nicht entgegen. Das öffentliche Recht geht hier vor.

Der Bebauungsplan «Schachen-Gebiet» von 1957 ist überholt und ist aufzuheben. Zudem stellt er nicht einen Bebauungsplan im heutigen Sinne dar, sondern zeigt lediglich die vorgesehene Zonierung.

Die Aufhebung des Gestaltungsplans K1 ist zu empfehlen, weil die dort angewandte Ausnützungsziffer unter dem geänderten Recht nicht mehr vorgesehen ist. Er muss bei einem Bauvorhaben nun vorgängig angepasst werden. Dieser Sachverhalt wurde den Einsprechern an der Einspracheverhandlung aufgezeigt. Nachdem sie an diesem Antrag festhalten, wurde im Bau- und Zonenreglement Art. 64 so geändert, dass der Gestaltungsplan K1 «Kaspar-Kopp-Strasse» vom 5. Juli 1984 nicht aufgehoben wird.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist garantiert. Sämtliche Pläne und Dokumentationen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Hingegen kann es nicht Aufgabe der Gemeinde sein, den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Inhalte der (privaten) Gestaltungspläne und die Auswirkungen bei einer Aufhebung zu erklären. Miteigentümergeinschaften können die sie betreffenden Themen der Gesamtrevision Ortsplanung auch ohne Zutun der Gemeinde beraten und dazu Entscheide fällen.

Die ergänzende Einsprache 2. öffentliche Auflage ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt zu erklären.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache der Mitunterzeichnenden ist, sofern sie im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage nicht schon berücksichtigt wurde, abzuweisen. Die ergänzende Einsprache 2. öffentliche Auflage von Dr. Karl Bürgi und Markus Weibel ist als erledigt zu erklären.

Einsprache Dr. Karl Bürgi-Meyer, Kaspar-Kopp-Strasse 94, 6030 Ebikon

(Eigentümer des Grundstücks Nr. 125, Grundbuch Ebikon)

Einspracheverhandlung

Am 21. Juni 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen.

Einspracherückzug

Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 11. August 2022 zurückgezogen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt zu erklären.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache von Dr. Karl Bürgi-Meyer ist als erledigt zu erklären.

Einsprache Beat Bucher, Kaspar-Kopp-Strasse 22a, 6030 Ebikon

(Eigentümer des Grundstücks Nr. 662, Grundbuch Ebikon)

Antrag

Die Bauzone Zentrumszone E (ZeE) sei im Zonenplan der Empfindlichkeitsstufe II zuzuweisen.

Zusammenfassung der Begründungen

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

Gemäss Legende zum Zonenplan ist die ZeE der Empfindlichkeitsstufe III, gemäss Bau- und Zonenreglement Art. 7 hingegen der ES II zugewiesen. Es handelt sich um einen Planfehler, die Zuweisung gemäss Bau- und Zonenreglement Art. 7 ist korrekt. Dafür spricht, dass die ZeE den Hauptnutzungszweck «Wohnen» aufweist. Mässig störendes Gewerbe ist nicht zugelassen. Der Hauptnutzungszweck «Wohnen» entspricht auch der Umschreibung im Masterplan 2015 (Bereich «altes Dorf») sowie in der eidg. Lärmschutzverordnung Art. 43. Eine ES III würde dem Bedürfnis nach ruhigem Wohnen widersprechen und wäre mit einer Abwertung der Liegenschaft verbunden.

Einspracheverhandlung

Da die Einsprache berechtigt ist, wurde auf eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 verzichtet.

Änderung im Zonenplan (2. öffentliche Auflage)

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage wurde im Zonenplan (Legende) die Zentrumszone E der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Einwand des Einsprechers ist berechtigt. Das Reglement ist zutreffend, die Darstellung im Plan ist nicht korrekt. In der Zentrumszone E (ZeE) gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Der Fehler wurde im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage im Zonenplan korrigiert.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache von Beat Bucher ist als erledigt zu erklären.

Einsprache Renata Calvia, Sagenstrasse 39, 6030 Ebikon

Anträge

- 1) Die Parzelle Herreweg (Nr. 2304) ist als Übriges Gebiet B zu belassen.
- 2) Der Erschliessungsrichtplan Herreweg sei nicht zu genehmigen.

Zusammenfassung der Begründungen

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

- a) Zu Antrag Ziffer 1:

Das Grundstück Nr. 2304 ist derzeit als Übriges Gebiet B (Nichtbauzone) im Zonenplan enthalten. Gemäss Art. 19 Abs. 2 des geltenden BZR darf eine Umzonung nur bei ausgewiesenem Bedarf erfolgen. Dieser Bedarf besteht nicht und ist nicht ausgewiesen.

Die Neueinzonung widerspricht dem Prinzip der Siedlungsentwicklung nach innen, wie das im Masterplan Ebikon propagiert wird. Es handelt sich vorliegend um eine Siedlungsentwicklung nach aussen an Hanglage.

- b) Das Grundstück Herreweg befindet sich in einem Gebiet mittlerer und hoher Gefährdung. Die vorgesehenen Terrainveränderungen gefährden die Stabilität des Hanges und die Sicherheit der Anwohner.

Der Grünkorridor gemäss Hauptkarte des Masterplans Ebikon wird durch die Überbauung zerschnitten. Er soll aber komplett erhalten bleiben.

- c) Die Hecken, die die Parzelle Herreweg säumen, sind gemäss Heckenschutzverordnung geschützt und müssen vollumfänglich erhalten bleiben. Der Lebensraum Hecke ist ausserordentlich wichtig für die Biodiversität.

- d) Zu Antrag Ziffer 2: Die geplante Erschliessung des Grundstückes Herreweg sieht den Bau einer Quartierstrasse inklusive Parkplätze und Wendehammer vor. Die jetzige Sackgasse Sagenstrasse würde zu einer Durchfahrtsstrasse degradiert. Der zu erwartende Mehrverkehr würde die bisherige Lebensqualität der Anwohnerinnen und Anwohner erheblich beeinträchtigen. Die Erschliessung der letzten grösseren grünen Flächen Ebikons steht dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung diametral entgegen.

Einspracheverhandlung

Am 12. Mai 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache wird festgehalten.

Stellungnahme des Gemeinderates

Zu Antrag Ziffer 1: Gemäss dem kantonalen Richtplan ist Ebikon eine sog. Einzonungsgemeinde und kann ein angemessenes Wachstum vorsehen. Die Gemeinde hat bei der Planung des Gebiets Herreweg alle notwendigen Erhebungen und Abwägungen vorgenommen. Das Grundstück Nr. 2304 war bereits im Zonenplan 1995 der Gemeinde Ebikon der Zone Übriges Gebiet B zugeordnet, welche bei ausgewiesenem Bedarf langfristig die Bauzone erweitert werden darf. Auch in der Strategie Ebikon Q+ vom 4. November 2010 ist das Grundstück Nr. 2304 für die Einzonung bei Bedarf und mit Qualität vorgesehen. Die Gesamtrevision Ortsplanung wurde vom Kanton vorgeprüft. Alle Ein- und Umzonungen wurden im Rahmen der Vorprüfung als recht- und zweckmässig beurteilt.

Es besteht für einen Teil des Grundstückes Nr. 2304 eine mittlere Gefährdung (Hangrutschungen). Bei mittleren und geringen Gefährdungen können Einzonungen

trotzdem vorgenommen werden. Auch vorliegend steht die Gefahrenzone einer Einzonung nicht entgegen. Sie wurde im Rahmen der Vorprüfung durch den Kanton (Dienststelle Umwelt und Energie) denn auch nicht beanstandet.

Das Naturobjekt Hecke ist im Bereich des künftigen Gestaltungsplans gesichert (Bau- und Zonenreglement Anhang 3). Es besteht kein Hindernis für eine Einzonung. Auch die Erhaltung der Durchgrünung (Grünkorridor) muss im Gestaltungsplan aufgezeigt werden. Es besteht Gestaltungsplanpflicht.

Zu Antrag Ziffer 2: Es trifft zu, dass die Erschliessung des Grundstücks Nr. 2304 über die Sagenstrasse vorgesehen ist. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht ist das Grundstück daher verkehrsmässig erschlossen. Es ist Sache der Grundeigentümerschaft von Nr. 2304, die privatrechtliche Berechtigung durch den Abschluss der notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte sicherzustellen. Der Erschliessungsrichtplan betrifft allerdings ein anderes Verfahren (Richtplanverfahren).

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache von Renata Calvia ist abzuweisen.

Einsprache STWEG Kaspar-Kopp-Strasse 119/121 und 127/129, c/o Armin Erni-Lerch, Primelweg 1, 6017 Ruswil

(Miteigentümer des Grundstücks Nr. 129, Grundbuch Ebikon)

Einspracheverhandlung

Am 25. Mai 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache wird festgehalten.

Änderung im Bau- und Zonenreglement (2. öffentliche Auflage)

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage wurde das Bau- und Zonenreglement § 64 dahingehend geändert, dass der Gestaltungsplan K1 «Kaspar-Kopp-Strasse» vom 5. Juli 1984 nicht aufgehoben wird.

Einspracherückzug

Die Einsprache wurde mit Mail vom 6. Januar 2023 zurückgezogen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt zu erklären.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache STWEG Kaspar-Kopp-Strasse 119 / 121 und 127 / 129 ist als erledigt zu erklären.

Einsprache Eliane Kuchler-Wermelinger, Zumhofstrasse 24, 6010 Kriens, und Greta Hiltbold-Weiss, Alpenblickweg 15, 8910 Affoltern am Albis

(Gesamteigentümerinnen des Grundstückes Nr. 66, Grundbuch Ebikon)

Vertreten durch Stadelmann Rechtsanwälte AG, lic. iur. Bernhard Stadelmann, Postfach 336, 6048 Horw.

Einspracheverhandlung

Am 11. Januar 2023 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. An den Einsprachen wird festgehalten.

Geringfügige Änderung nach der 2. öffentlichen Auflage

Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnten die bestehenden Differenzen mit der Vereinbarung zu 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 ist auf dem Grundstück Nr. 66 das Enteignungsrecht (Stern) nicht mehr aufgeführt.

Einspracherückzug

Die Einsprache wurde mit Unterzeichnung der öffentlichen Urkunde betreffend Ergänzung des Vorvertrags zum Abschluss eines Landtausches am 28. Februar 2023 zurückgezogen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt zu erklären.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache von Eliane Kuchler-Wermelinger und Greta Hiltpold-Weiss ist als erledigt zu erklären.

Einsprache Dr. Marco Weiss, Weid 45, 6313 Menzingen

(Gesamteigentümer des Grundstückes Nr. 66, Grundbuch Ebikon)

Vertreten durch Egli Hess Schwegler, Rechtsanwälte und Notare, RA Franz Hess, Postfach 136, 6048 Horw.

Einspracheverhandlung

Am 11. Januar 2023 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. An den Einsprachen wird festgehalten.

Geringfügige Änderung nach der 2. öffentlichen Auflage

Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnten die bestehenden Differenzen mit der Vereinbarung zu 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 ist auf dem Grundstück Nr. 66 das Enteignungsrecht (Stern) nicht mehr aufgeführt.

Einspracherückzug

Die Einsprache wurde mit Unterzeichnung der öffentlichen Urkunde betreffend Ergänzung des Vorvertrags zum Abschluss eines Landtausches am 28. Februar 2023 zurückgezogen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt zu erklären.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache von Dr. Marco Weiss ist als erledigt zu erklären.

Einsprache Luzerner Pensionskasse, Zentralstrasse 7, 6002 Luzern

(Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 2564-2567, 2507-2510, Grundbuch Ebikon)

Vertreten durch MATTMANN HEHLI, Rechtsanwälte Notare, RA Dr. iur. Stefan Mattmann, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern.

Einspracherückzug

Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 zurückgezogen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt zu erklären.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache der Luzerner Pensionskasse ist als erledigt zu erklären.

Einsprache Verein Interessengemeinschaft Aeschenmatte, c/o Adrian Dubach, Aeschenmatte 14, 6030 Ebikon

Vertreten durch Rudolf & Bieri Anwälte & Notare, RA Tobias Bättig, Pilatusstrasse 39, 6003 Luzern.

Einspracheverhandlung

Am 17. Mai 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen.

Änderungen im Bau- und Zonenreglement (2. öffentliche Auflage)

Im Rahmen der 2. Öffentlichen Auflage wurde das Bau- und Zonenreglement Art. 16 Abs. 3 geändert. Es wird nur noch eine Fusswegverbindung verlangt.

Einspracherückzug

Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 21. Dezember 2022 zurückgezogen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt zu erklären.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache des Vereins Interessengemeinschaft Aeschenmatte ist als erledigt zu erklären.

Einsprache Rebeca und Guillaume Dolivo, Aeschenmatte 17, 6030 Ebikon

(Eigentümer des Grundstücks Nr. 2370, Grundbuch Ebikon)

Vertreten durch BORGHI ADLER TÖNZ AG, Rechtsanwälte, RA Dr. iur. Denis Oliver Adler, Am Schanzengraben 23, Postfach 1541, 8027 Zürich.

Anträge

- 1) Es seien die Auf- und Einzonungen im umliegenden Bereich des Aeschenmattequartiers aufzuheben, insbesondere:
 - a. Es sei die Errichtung der Wohnzone Wydenhof W-Wy bzw. die entsprechende Umzonung aufzuheben.
 - b. Es sei die Einzonung des Gebiets «Herreweg» (Gebiet Grundstück Nr. 2304) in die Wohnzone W-B aufzuheben.
 - c. Es sei die Aufzonung des Gebiets Wydenstrasse (Zuteilung in die Wohnzone W-A) aufzuheben und das Gebiet der Wohnzone W-B zuzuteilen.
 - d. Es sei dafür zu sorgen, dass die Erschliessung (Verkehr, Abwasser usw.) der neuen Bauzonen nicht über das Aeschenmattequartier erfolgt.
- 2) Es sei der Erschliessungsplan Teilgebiet «Herreweg» (Grundstück Nr. 2304) vom 21. September 2020 zurückzuweisen bzw. diesem die Genehmigung zu verweigern.
- 3) Eventualiter: Die erlaubten Gebäudehöhen und Nutzungsdichten (Überbauungsziffern) in den Bauzonen im umliegenden Bereich des Aeschenmattequartiers seien so festzulegen, dass sie höchstens dem Aeschenmattequartier entsprechen (Wohnzone W-B). Insbesondere:
 - a. Es seien die erlaubte Gebäudehöhe und die erlaubte Nutzungsdichte in der Wohnzone Wydenhof W-Wy zu reduzieren, sodass diese jene der Wohnzone W-B nicht überschreiten (entsprechend dem Gebiet Aeschmattequartier).
 - b. Zugleich sei auf das Baufeld «Tal» gemäss Masterplan Wydenhof vom 11. Oktober 2017 gänzlich zu verzichten und die entsprechende Fläche freizuhalten.
 - c. Es sei Bau- und Zonenreglement Art. 16 zu streichen und neu zu formulieren, sodass (i.) die erlaubte Zonennutzung im Sinne der hier gestellten Anträge direkt aus dem Bau- und Zonenreglement hervorgeht und allfällige Änderungen rechtskonform erfolgen und (ii.) auf die zwangsweise Errichtung von Erschliessungsanlagen (insbes. der Fuss- und Radwegverbindung) zulasten der Einsprechenden verzichtet wird.
- 4) Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Einsprachegegnerin.

Zusammenfassung der Begründungen

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

- a) Allgemeine Ausführungen:
Gemäss dem Planungsbericht vom 6. August 2021 soll mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung in Ebikon Platz für deutlich mehr Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden. Mit diesen zusätzlichen Kapazitäten wird aber über das Ziel hinausgeschossen. Dies gilt insbesondere auch für die vorgesehene hohe Verdichtung in den Gebieten Wydehof, Wydenstrasse und Herreweg.

Die Ortsplanungsrevision genügt den Anforderungen gemäss Gesetz und Praxis, eine umfassende Berücksichtigung und Abwägung der verschiedenen Interessen vorzunehmen, nicht.

- b) Richtplanung:
Die Einsprechenden bemängeln die fehlende Abstimmung mit der übergeordneten Richtplanung sowie eine ungenügende Richtplanung auf regionaler und kommunaler Ebene. Der kantonale Richtplan und das Siedlungsleitbild Ebikon Q⁺ sehen Siedlungserneuerungen im Zentrum vor. Das wurde nicht konsequent verfolgt. Die Gebiete Wydehof, Wydenstrasse und Herreweg liegen ausserhalb dieses Entwicklungsperimeters und widersprechen dem Siedlungsleitbild.

Vorliegend wurde auf den Erlass eines kommunalen Erschliessungsrichtplans verzichtet, was Vorgaben des übergeordneten Rechts verletzt. Namentlich im Hinblick auf die prognostizierte Zunahme der Bevölkerung wäre eine gesamthafte koordinierende Planung und Abstimmung auf andere raumwirksame Tätigkeiten auf

Stufe Richtplan erforderlich gewesen. Dies verlangt zwingend einen kommunalen Erschliessungsrichtplan, der das ganze Gemeindegebiet abdeckt und mit den umliegenden Gemeinden abgestimmt wird. Der Teilerschliessungsrichtplan Herreweg betrifft nur ein kleines Gebiet und hat keinen koordinierenden Inhalt.

Mithin fehlt auf Ebene Richtplanung die Ermittlung und Abwägung der Interessen in verschiedener Hinsicht, namentlich: Eignung der Gebiete Wydenhof/Wydenstrasse und Herreweg für eine qualitätsvolle Verdichtung, die diesbezügliche Eignung anderer Gebiete, Mobilitätsbedürfnisse der neuen Einwohnerinnen und Einwohner, Bezeichnung des Fusswegnetzes, Bezeichnung der Wasserversorgungsanlagen zur Erschliessung der Bauzonen, Interessenabwägung im Zusammenhang mit der Überstellung der letzten Sichtbeziehung zum Wald und der letzten Freiflächen im Siedlungsinne (Wydehof und Herreweg).

Die diversen Masterpläne (Dorfzentrum, Ebikon, Wydenhof) verfügen nicht über die Rechtswirkungen der Richtplanung und können diese nicht ersetzen. Zudem liegt nur der Masterplan Ebikon auf, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Einsprechenden darstellt, zumal in der Vorlage darauf Bezug genommen wird.

- c) Zu Antrag Ziffer 2, Einzonung Herreweg:
Das Grundstück Nr. 2304 ist heute Nichtbauzone. Sie bildet heute ortsbaulich und ökologisch einen Puffer zwischen Siedlung und Wald. Das Gebiet wäre einer Freihaltezone zuzuteilen. Auf eine Einzonung ist auch deshalb zu verzichten, weil das Gebiet gemäss Gefahrenkarte in einem Gebiet mit mittlerer bis geringer Gefahr für Rutschungen liegt. Eine Überbauung würde zu einer erhöhten Versiegelung des Bodens mit entsprechenden Auswirkungen auf die unterliegenden Grundstücke, u.a. auf das Grundstück der Einsprecher führen. Die Einzonung erweist sich auch wegen des Verlusts von Fruchtfolgefleichen als widerrechtlich.
- d) Keine nachhaltige Entwicklung:
Im Raumplanungsbericht sind diverse Aspekte einer möglichen nachhaltigen Entwicklung nicht abgehandelt, namentlich die Verdichtung in unmittelbarer Bahnhofsnähe, der Einsatz von erneuerbaren Energien, ein Gesamtkonzept für die ÖV- und Veloerschliessung, die Ermittlung der Emissionen (punkto Wachstum).
- e) Zu Antrag Ziffer 3, unpassende Gebäudehöhen und Nutzungsdichten:
In den Wohnzonen W-Wy und W-A (Wydenhof, Wydenstrasse) sollen Gesamthöhen bis zu 17 m möglich werden. Dadurch entstünden ein unpassender Sprung in der Gebäudehöhe im Vergleich zu den umliegenden Quartieren, starke Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft, der Entzug von Licht und Aussicht sowie eine generelle Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds. Im Zusammenhang mit diesen Aspekten fehlen offenkundig eine Ermittlung und Abwägung der Interessen sowie eine Begründung.
- f) Zu Antrag Ziffer 3, fehlerhafter Bau- und Zonenreglement Art. 16:
Soweit in den Absätzen 1 und 2 die Nutzung nicht geregelt und auf den Masterplan Wydenhof verwiesen wird, sind die Anforderungen an eine verbindliche Nutzungsplanung nicht erfüllt. Durch den Verweis auf den Masterplan wird dieser zum Bestandteil des BZR, was dazu führt, dass die (beliebig mögliche) Anpassung des Masterplans zu einer materiellen Änderung des Bau- und Zonenreglements führen würde. Diese Bestimmung widerspricht dem Legalitätsprinzip. Die demokratische Legitimation und der Rechtsschutz der Betroffenen würden unterlaufen. Es kommt dazu, dass der Masterplan Wydenhof nicht öffentlich zugänglich und nicht Bestandteil der Auflage ist.

Beim Baufeld «Tal» bestehen in Bezug auf die maximalen Gebäudehöhen und die Geschossigkeit Widersprüchlichkeiten zwischen Bau- und Zonenreglement Art. 16 und Bau- und Zonenreglement Art. 7. Letztere Bestimmung sieht keine Ausnahmen

vor. Die «Sonderzone» Baufeld «Tal» ist isoliert und ergibt planerisch und rechtlich keinen Sinn.

Gemäss Absatz 3 soll den Einsprechenden gegen ihren Willen ein Velo- und Fussweg auf ihrem Grundstück aufgezwungen werden. Eine solche Erschliessungsaufgabe wäre im Erschliessungsrichtplan wahrzunehmen, nicht im Bau- und Zonenreglement. Es fehlt eine Gesamtbetrachtung. Für diese Durchwegung müsste zudem noch zwangsweise eine Dienstbarkeit errichtet werden. Bisher besteht kein entsprechendes Recht. Für eine solche Enteignung fehlen die rechtlichen Voraussetzungen.

Einspracheverhandlung

Am 18. Mai 2022 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache wird festgehalten.

Änderungen im Bau- und Zonenreglement (2. öffentliche Auflage)

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage wurde das Bau- und Zonenreglement Art. 16 Abs. 3 geändert. Es wird nur noch eine Fusswegverbindung verlangt. Weiter wurde Art. 16 Abs. 1 wie folgt ergänzt: «... Zur Erhaltung der geschützten Hecke ist es zulässig, den Baubereich Plateau (Baufeld und Gebäude) gegenüber der im Situationsplan zum Masterplan eingezeichneten Lage um 3.5 m in nordwestlicher Richtung zu verschieben.»

Ergänzende Einsprache

Am 21. Dezember 2022 reichte Dr. Denis Oliver Adler im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage eine ergänzende Einsprache ein.

Anträge

- 1) Es sei Art. 16 E-BZR zu streichen und damit auch auf die zwangsweise Errichtung einer Fussverbindung zulasten der Einsprechenden sowie auf eine Verschiebung des Baufelds Plateau zu verzichten.
- 2) Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass an der Einsprache (Anträge und Begründung) vom 13. Dezember 2021 vollumfänglich festgehalten wird (soweit die Einsprache nicht durch die Anpassungen gemäss der zweiten Auflage gegenstandslos geworden ist (Radwegverbindung)).
- 3) Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Einsprachegegnerin.

Zusammenfassung der Begründungen

Die ergänzende Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

Die Einsprecher wehren sich dagegen, dass ihnen gegen ihren Willen ein Fussweg auf ihrem Grundstück aufgezwungen wird. Die zwangsweise Errichtung einer Dienstbarkeit ist eine formelle Enteignung. Die Voraussetzungen dafür (namentlich öffentliches Interesse und Verhältnismässigkeit) sind vorliegend nicht erfüllt.

Die Gemeinde stützt sich in der Ortsplanungsrevision unzulässigerweise auf Masterpläne ab, die demokratisch nicht legitimiert sind. Das ist bei der vorgesehenen Anpassung von Baufeldern (Plateau) der Fall.

Stellungnahme des Gemeinderates

Zu lit. a:

Die Gemeinde hat alle notwendigen Erhebungen und Abwägungen vorgenommen. Die Gesamtrevision Ortsplanung wurde vom Kanton vorgeprüft. Alle Ein- und Umzonungen wurden im Rahmen der Vorprüfung als recht- und zweckmässig beurteilt.

Zu lit. b:

Es wird auf oben lit. a verwiesen. Mit Ausnahme eines Erschliessungsrichtplans sind die Gemeinden nicht verpflichtet, kommunale Richtpläne zu erlassen.

Es trifft nicht zu, dass ein umfassender Erschliessungsrichtplan neu hätte aufgelegt werden müssen. Ein Erschliessungsrichtplan ist nur für Neueinzonungen erforderlich. Für das Einzonungsgebiet Herreweg wurde eine Planung erstellt. Das Gebiet Wydehof wird über bestehende Strassen erschlossen. Bei den übrigen Gebieten liegt keine Neueinzonung, sondern lediglich eine Umzonung vor. Im Übrigen betrifft der Erlass des Erschliessungsrichtplanes ein anderes Verfahren (Richtplanverfahren).

Mit dem Masterplan Wydenhof wurde eine umfassende Planung gemacht. Diese beinhaltet die Ermittlung und Abwägung aller relevanten Interessen. Diese Planung wurde vom Kanton nicht beanstandet.

Das rechtliche Gehör der Betroffenen ist nicht verletzt, denn sämtliche Masterpläne konnten auf der Gemeindeverwaltung bei Bedarf eingesehen werden.

Zu lit. c:

Diese Ausführungen sind nicht zutreffend. Im Hinblick auf die Einzonung im Gebiet Herreweg hat die Gemeinde eine Kartierung der Fruchtfolgeflächen vorgenommen. Für das Gebiet Herreweg wurde ermittelt, dass aufgrund der Hanglage keine Fruchtfolgeflächen besteht.

Zu lit. d:

Die Gemeinde hat alle notwendigen Erhebungen und Abwägungen vorgenommen. Die Gesamtrevision Ortsplanung wurde vom Kanton vorgeprüft. Alle Ein- und Umzonungen wurden im Rahmen der Vorprüfung als recht- und zweckmässig beurteilt.

Zu lit. e:

Der Masterplan Wydenhof wurde mit einem Fachgremium erarbeitet. Die Eingliederung und Anpassung an die umliegenden Quartiere sind aus Sicht des Gemeinderats gewährleistet.

Zu lit. f):

Es liegt kein Verstoß gegen das Legalitätsprinzip vor. Bau- und Zonenreglement Art. 16 nimmt Bezug auf den Masterplan Wydenhof mit einem konkreten Datum. Dieser kann somit nicht mit verbindlicher Wirkung abgeändert werden, ohne dass auch eine Anpassung im Bau- und Zonenreglement erfolgen müsste. Im Übrigen beinhaltet Bau- und Zonenreglement Art. 16 die wichtigsten Punkte des Masterplans.

Beim Baufeld «Tal» ist durch die Gestaltungsplanpflicht und den Masterplan genügend gesichert, dass die vorgesehene Überbauung auch entsprechend realisiert wird.

Die Vorschrift in Bau- und Zonenreglement Art. 16 Abs. 3 zweiter Satz wurde im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage auf eine Fusswegverbindung reduziert. Die Fusswegverbindung von der Wydenstrasse über die Aeschenmatte bis zur Aeschenthürlistrasse ist für die Verbindung der Quartiere wichtig und gerechtfertigt. Sie ist auch im neuen Richtplan Fusswege enthalten. Zudem besteht bereits seit 23. Juli 1988 auf den Grundstücken der Quartierstrasse Aeschenmatte (inkl. Grundstück Nr. 2370 der Einsprecher) ein öffentliches Fusswegrecht.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache von Rebeca und Guillaume Dolivo ist, sofern sie nicht im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage berücksichtigt wurde, abzuweisen.

Einsprache Roland Huwiler, Bergstrasse 26, 6030 Ebikon

(Eigentümer des Grundstücks Nr. 1976, Grundbuch Ebikon)

Einspracheverhandlung

Die in der Einsprache aufgeführten Frage wurden im Sinne von Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 schriftlich und telefonisch beantwortet.

Einspracherückzug

Die Einsprache wurde mit Mail vom 27. Januar 2023 zurückgezogen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Die Einsprache ist infolge des Einspracherückzugs im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt zu erklären.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache von Roland Huwiler ist als erledigt zu erklären.

Einsprache SSBL Stiftung für selbstbestimmtes und begleitetes Leben, Rathausen 2, 6032 Emmen

(Eigentümerin diverser Grundstücke in Rathausen, Grundbuch Ebikon)

Anträge

Im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage konnte eine nach Ablauf der Einsprachefrist eingegangene Eingabe der Stiftung SSBL nicht berücksichtigt werden, respektive auf die Eingabe konnte nicht eingetreten werden.

Änderungen im Bau- und Zonenreglement (2. öffentliche Auflage)

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage wurde auf Wunsch der SSBL im Bau- und Zonenreglement Anhang 1 der Zweck der Zone für öffentliche Zwecke präziser umschrieben (Anstelle von «Stätte für Schwerbehinderte» neu «Stätte für Menschen mit Behinderung»).

Ergänzende Einsprache

Am 12. Dezember 2022 reichte die Stiftung SSBL im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage eine ergänzende Einsprache ein.

Anträge

- 1) In Anhang 1 des Bau- und Zonenreglements sei die Zweckbestimmung der Zone für öffentliche Zwecke Rathausen, Grundstücke Nrn. 2360 und 2361, wie folgt zu umschreiben: «Infrastrukturen und Nutzungen der SSBL Stiftung für selbstbestimmtes und begleitetes Leben, Sport- und Freizeitanlagen, Parkplätze, Kultur- & Ausbildungszentrum, Wildtierversorgung». Das Grundstück Nr. 155 sei zu streichen.
- 2) In Anhang 2 des Bau- und Zonenreglements sei die Zweckbestimmung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen Rathausen, Grundstück Nr. 2360, wie folgt zu umschreiben: «Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit, Tier- und Pferdehaltung und Reitanlage, Parkanlage, Spielplatz und Parkplätze der SSBL».

Zusammenfassung der Begründungen

Die ergänzende Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

Zu Antrag 1: Die im Bau- und Zonenreglement vorgesehene Umschreibung mit «Stätte für Menschen mit Behinderung ...» kann als unerwünschte Segregation gewertet werden. Die Zone soll wertfrei umschrieben werden. Das Grundstück Nr. 155 gehört zur Landwirtschaftszone.

Zu Antrag 2: Die vorgesehene Umschreibung ist nicht vollständig.

Stellungnahme des Gemeinderates

Zu Antrag 1:

Die Bedenken, dass die neue Umschreibung «Menschen mit Behinderung» als unerwünschte Segregation gewertet werden kann, teilt der Gemeinderat nicht. Es handelt sich um einen allgemein gebräuchlichen Begriff, er wird auch im Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (151.3 Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG) verwendet.

Das Grundstück Nr. 155 ist gemäss Entscheid 2020-031 vom 17. September 2020 Bestandteil der Änderung des Gestaltungsplanes R3 «Rathausen» und ist somit richtig im Bau- und Zonenreglement Anhang 1 aufgeführt.

Die SSBL ist an der Erarbeitung eines neuen räumlichen Leitbilds. Dieses Leitbild wurde dem Gemeinderat bereits vorgestellt. Wie aus dem Leitbild hervor geht, ist mit künftigen Anpassungen und Änderungen der Zonen im Gebiet Rathausen zu rechnen. Diese wurden im Raumplanungsbericht zur Revision Ortsplanung bereits beschrieben. Im Rahmen der von der SSBL geplanten Teilzonenplanänderungen kann das Bau- und Zonenreglement Anhang 1 dannzumal situations- und wortgerecht angepasst werden.

Zu Antrag 2:

Bau- und Zonenreglement Anhang 2 ist nicht Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage und kann nicht verhandelt werden. Auch hier verweist der Gemeinderat auf die zu erwartenden kommenden Teilzonenplanänderungen, in denen Anhang 2 dannzumal situations- und wortgerecht angepasst werden kann. Auf diesen Teil Einsprache ist demnach nicht einzutreten.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache der Stiftung SSLB ist, soweit darauf einzutreten ist, abzuweisen.

Einsprache Peter Felder, Schützenweidstrasse 1, 6032 Rothenburg

(Eigentümer des Grundstücks Nr. 836, Grundbuch Ebikon)

Anträge

- 1) Die Überbauungsziffer für die Wohnzone A W-A sei auf 0.30 festzulegen.
- 2) Eventualiter: Sollte die Überbauungsziffer für die Wohnzone W-A nicht auf 0.30 festgelegt werden, so sei sie mindestens auf der heutigen Überbauungsziffer von 0.25 zu belassen.

Zusammenfassung der Begründungen

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

Für die Liegenschaften an der Alfred-Schindlerstrasse (W-A) ist neu eine Überbauungsziffer von 0.20 vorgesehen.

Die bestehenden Gebäude an der Alfred-Schindlerstrasse (W-A) weisen heute eine berechnete überbaubare respektive überbaute Fläche gemäss gültigem Gestaltungsplan von 0.25 auf. Die vorgesehene Überbauungsziffer von 0.20 bedeutet gegenüber heute eine Reduktion der überbaubaren Fläche. Mit der Änderung werden nebst der Liegenschaft des Einsprechers automatisch alle Gebäude im Gebiet der Alfred-Schindlerstrasse rechtswidrig im Sinne des PBG. Die geplante Reduktion der Überbauungsziffer um 20 Prozent widerspricht den Zielen des verdichteten Bauens nach heutigem Standard, schützt den Bestand nicht und stellt effektiv eine Rückzonung dar.

Sinnvoll wäre eine Erhöhung der Überbauungsziffer auf 0.30 und Gleichbehandlung wie bei den anderen Wohnzonen auf dem Gemeindegebiet (z.B. unmittelbar angrenzende Wohnzone Höfli W-H), sodass nicht sämtliche künftige Renovations- oder Bauprojekte (z.B. energetische Sanierungen) mit einer Berufung auf die Bestandesgarantie begründet werden müssen.

Einspracheverhandlung

Es wurde keine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 geführt. Die Einsprache wurde am 09. März 2023 mit dem Einsprecher besprochen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage sind einige wenige Änderungen im Zonenplan, im Teilzonenplan Gewässerraum und im Bau- und Zonenreglement. Diese sind in den aufgelegten Unterlagen speziell bezeichnet. Die vom Einsprecher beanstandete Zonierung und die Überbauungsziffer beim Grundstück Nr. 836 sind gegenüber der 1. öffentlichen Auflage unverändert und nicht Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage. Auf die Einsprache ist demnach nicht einzutreten.

Selbst wenn auf die Einsprache eingetreten werden könnte, müsste sie zur Abweisung empfohlen werden. Die Befürchtung der Einsprecher, es finde auf ihrem Grundstück eine Rückzonung statt, ist unberechtigt. Die Berechnungen der Gemeinde ergeben, dass entgegen der Begründung der Einsprecher mit der vorgesehenen, leicht reduzierten Überbauungsziffer auf dem Grundstück Nr. 836 trotzdem ein Mehrwert entsteht.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Auf die Einsprache von Peter Felder ist nicht einzutreten.

Einsprache René, Silvana und André Ulrich, Freilerstrasse 16, 8157 Dielsdorf

(Miteigentümer des Grundstücks Nr. 833, Grundbuch Ebikon)

Anträge

- 1) Die Überbauungsziffer für die Wohnzone A W-A sei auf 0.30 festzulegen.
- 2) Eventualiter: Sollte die Überbauungsziffer für die Wohnzone W-A nicht auf 0.30 festgelegt werden, so sei sie mindestens auf der heutigen Überbauungsziffer von 0.25 zu belassen.

Zusammenfassung der Begründungen

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

Für die Liegenschaften an der Alfred-Schindlerstrasse (W-A) ist neu eine Überbauungsziffer von 0.20 vorgesehen. Das bedeutet gegenüber heute eine massive Reduktion der überbaubaren Fläche. Die Privatstrasse kann auch nicht mehr zur Ausnützung gerechnet werden. Die Einsprecher möchten einen Dachausbau realisieren.

Einspracheverhandlung

Es wurde keine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 geführt. Die Einsprache wurde am 24. Februar 2023 mit dem Einsprecher besprochen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage sind einige wenige Änderungen im Zonenplan, im Teilzonenplan Gewässerraum und im Bau- und Zonenreglement. Diese sind in den

aufgelegten Unterlagen speziell bezeichnet. Die vom Einsprecher beanstandete Zonierung und die Überbauungsziffer beim Grundstück Nr. 833 sind gegenüber der 1. öffentlichen Auflage unverändert und nicht Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage. Auf die Einsprache ist demnach nicht einzutreten.

Selbst wenn auf die Einsprache eingetreten werden könnte, müsste sie zur Abweisung empfohlen werden. Die Befürchtung der Einsprecher, es finde auf ihrem Grundstück eine Rückzonung statt, ist unberechtigt. Die Berechnungen der Gemeinde ergeben, dass entgegen der Begründung der Einsprecher mit der vorgesehenen, leicht reduzierten Überbauungsziffer auf dem Grundstück Nr. 833 trotzdem ein Mehrwert entsteht.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Auf die Einsprache von René, Silvana und André Ulrich ist nicht einzutreten.

Einsprache Erich Amstutz, Wesemlerrasse 15, 6006 Luzern, Daniel Christ, Rebstockrain 20, 6006 Luzern, Yvonne Reinacher-Amstutz, Wesemlerrasse 48, 6006 Luzern

(Miteigentümer des Grundstücks Nr. 21, Grundbuch Ebikon)

Vertreten durch Marie-Anne Dähler, Rechtsanwältin und Notarin, Zwicky & Partner, Gartenstrasse 4, Postfach, 6302 Zug

Anträge

- 1) Es sei auf die Umzonung einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 21 von der Kernzone in die Zone für öffentliche Zwecke abzusehen.
- 2) Es sei die gesamte Fläche des Grundstücks Nr. 21 in der Kernzone resp. in der neuen Zentrumszone A (ZeA) zu belassen.
- 3) Es sei eine Einigungsverhandlung durchzuführen.
- 4) Evtl. sei den Einsprechern für denjenigen Teil des Grundstücks Nr. 21, welcher der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen werden soll, volle finanzielle Entschädigung zu bezahlen.
- 5) Unter den üblichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. Auslagen und MWSt.

Zusammenfassung der Begründungen

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

Die Einsprecher sind legitimiert, da sich die Umstände seit der 1. öffentlichen Auflage geändert haben. Die teilweise Umzonung von Nr. 21 in die Zone für öffentliche Zwecke (Bushub) ist nur aus dem Zonenplan ersichtlich, weder im Planungsbericht noch im Bau- und Zonenreglement. Das verstösst gegen die Begründungspflicht. Den Einsprechern wurde die Umzonung auch nicht angezeigt. Die Umzonung verstösst auch gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip. Die Einsprecher haben gegen den geplanten Bushub Einsprache erhoben und Beschwerde geführt. Das Kantonsgericht hat die Beschwerde gutgeheissen. Die Gemeinde will sich Flächen auf Vorrat sichern, was nicht zulässig ist.

Einspracheverhandlung

Am 14. Februar 2023 fand eine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Die Anträge wurden besprochen. An der Einsprache wird festgehalten.

Stellungnahme des Gemeinderates

Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage sind einige wenige Änderungen im Zonenplan, im Teilzonenplan Gewässerraum und im Bau- und Zonenreglement. Diese sind in den aufgelegten Unterlagen speziell bezeichnet. Die von den Einsprechern beanstandete Zonierung beim Grundstück Nr. 21 sind gegenüber der 1. öffentlichen Auflage

unverändert und nicht Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage. Grundsätzlich wäre daher auf die Einsprache nicht einzutreten. Es trifft aber zu, dass die Projektbewilligung für den Neubau eines Bushubs Ebikon vom Kantonsgericht Luzern im April 2022 aufgehoben wurde. Die am Projekt Beteiligten, die Gemeinde Ebikon, der Kanton Luzern und der Verkehrsverbund Luzern (VVL) sind übereingekommen, das Gesamtprojekt neu zu beurteilen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Zuge dieser Neubeurteilung in Bezug auf das Grundstück Nr. 21 ein Anpassungsbedarf ergibt. Insofern kann auf die Einsprache eingetreten werden. Die Anträge sind indessen mit der heutigen Ausgangslage abzuweisen, solange am Projekt für den Neubau eines Bushubs Ebikon in der bisherigen Dimension oder in einer angepassten Ausführung festgehalten wird.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Die Einsprache von Erich Amstutz, Daniel Christ und Yvonne Reinacher-Amstutz ist abzuweisen.

Einsprache Liberale Baugenossenschaft Ebikon, c/o Daniel Holzmann, Bergstrasse 16, 6030 Ebikon

(Eigentümerin des Grundstücks Nr. 925, Grundbuch Ebikon)

Anträge

- 1) Die Überbauungsziffer für die Wohnzone A W-A sei auf 0.30 festzulegen.
- 2) Eventualiter: Sollte die Überbauungsziffer für die Wohnzone W-A nicht auf 0.30 festgelegt werden, so sei sie mindestens auf der heutigen Überbauungsziffer von 0.25 zu belassen.

Zusammenfassung der Begründungen

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

Für die Liegenschaften an der Alfred-Schindlerstrasse (W-A) ist neu eine Überbauungsziffer von 0.20 vorgesehen. Das bedeutet gegenüber heute eine Reduktion der überbaubaren Fläche. Diese Reduktion widerspricht den Zielen des verdichteten Bauens. Sinnvoller wäre eine Erhöhung auf 0.30.

Einspracheverhandlung

Es wurde keine Einspracheverhandlung gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 geführt.

Stellungnahme des Gemeinderates

Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage sind einige wenige Änderungen im Zonenplan, im Teilzonenplan Gewässerraum und im Bau- und Zonenreglement. Diese sind in den aufgelegten Unterlagen speziell bezeichnet. Die vom Einsprecher beanstandete Zonierung und die Überbauungsziffer beim Grundstück Nr. 925 sind gegenüber der 1. öffentlichen Auflage unverändert und nicht Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage. Auf die Einsprache ist demnach nicht einzutreten.

Selbst wenn auf die Einsprache eingetreten werden könnte, müsste sie zur Abweisung empfohlen werden. Die Befürchtung der Einsprecher, es finde auf ihrem Grundstück eine Rückzonung statt, ist unberechtigt. Die Berechnungen der Gemeinde ergeben, dass entgegen der Begründung der Einsprecher mit der vorgesehenen, leicht reduzierten Überbauungsziffer auf dem Grundstück Nr. 925 trotzdem ein Mehrwert entsteht.

Antrag des Gemeinderates zur Einsprache

Auf die Einsprache der Liberalen Baugenossenschaft Ebikon ist nicht einzutreten.

Weiteres Vorgehen, was geschieht bei einem Ja

Bei Annahme durch die Stimmberechtigten werden der Zonenplan, der Teilzonenplan Gewässerraum und das Bau- und Zonenreglement dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingereicht. Die Einsprecherinnen und Einsprecher der abgewiesenen Einsprachen werden von der Gemeinde orientiert. Sie können Beschwerde beim Regierungsrat einreichen.

Weiteres Vorgehen, was geschieht bei einem Nein

Bei Ablehnung durch die Stimmberechtigten kann die im Planungs- und Baugesetz Art. 224 vorgegebene Frist bis spätestens Ende 2023 für die Anpassung des Zonenplans, des Teilzonenplans Gewässerraum und des Bau- und Zonenreglements nicht eingehalten werden. Der Zonenplan, der Teilzonenplan Gewässerraum sowie das Bau- und Zonenreglement müssen überarbeitet und den Stimmberechtigten erneut zur Abstimmung vorgelegt werden. Bis dann gelten weiterhin der Zonenplan 1995 und das Bau- und Zonenreglement 1995.

Stellungnahme der Planungs-, Umwelt- und Energiekommission (PUEK)

Die PUEK nimmt wie folgt Stellung zur Gesamtrevision Ortsplanung:

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern (Änderung vom 17. Juni 2013) verpflichtet die Gemeinden, ihre Bau- und Zonenreglemente bis spätestens Ende 2023 anzupassen. Der Prozess für die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Ebikon wurde vor rund zehn Jahren angestossen. Bei der Revision galt es unter anderem die unterschiedlichsten Interessen unter einen Hut zu bringen und gleichzeitig die Weichen für die Ortsentwicklung der Zukunft zu stellen. Dies im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und im stetigen Austausch mit den zuständigen Stellen des Kantons sowie den politischen Kommissionen und Parteien Ebikons. Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist deshalb als ein Generationenprojekt zu werten. Das Ergebnis liegt nun in Form des revidierten Bau- und Zonenreglements (BZR) vor.

Die Grundsätze für die Raumentwicklung werden vom Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) geregelt. Die sogenannte «innere Verdichtung» ist dabei das Gebot der Stunde, um Boden und Landreserven zu schonen und gleichzeitig dem Bevölkerungswachstum gerecht zu werden.

Weiter haben sich die Kantone 2005 geeinigt, die Baubegriffe zu harmonisieren, was unter anderem zum Systemwechsel von der Ausnützungs- zur Überbauungsziffer führte. Im revidierten BZR findet dies nun Anwendung.

Im Zuge der vorliegenden Revision kommt die Gemeinde Ebikon mit weniger Neueinzonungen aus, als gesetzlich erlaubt. Das revidierte BZR erfüllt somit die Zielsetzungen. Trotzdem bleiben die Entwicklungen bevölkerungsverträglich, indem z.B. den Ergebnissen aus der Aufarbeitung der Weichlen-Abstimmung Rechnung getragen wurde.

Das revidierte BZR garantiert Grundeigentümerschaften Planungssicherheit und bietet Perspektiven. Die Ortsplanung ist damit jedoch nicht abgeschlossen, da diese von Gesetzes wegen alle 15 Jahre überprüft werden muss.

Mit dem Inkrafttreten des revidierten BZR können zahlreiche Um- und Neubauprojekte im Siedlungsgebiet, die sich bisher aufgrund der unzureichenden gesetzlichen Grundlage (z.B. zu wenig Ausnützung) in der Warteschlange befanden, endlich realisiert werden. Es entstehen u.a. neue Mehrfamilienhäuser und familienfreundliche Wohnformen wie das «Mehrgenerationenwohnen» werden ermöglicht.

Aus diesen Gründen empfiehlt die Planungs-, Umwelt- und Energiekommission die Annahme der Gesamtrevision der Ortsplanung.

Ebikon, 27. Februar 2023

Planungs-, Umwelt- und Energiekommission der Gemeinde Ebikon

Der Präsident
Kurt Steiner

Sandra Benz
Stefan Gassmann
René Küttel
Armin Sticher

Philipp Brun
Daniel Haas
Katja Speiser
Christian Straub

Empfehlung der Controlling-Kommission

Als Controlling-Kommission haben wir die Vorlage der «Gesamtrevision Ortsplanung», bestehend aus Zonenplan, Teilzonenplan Gewässerraum und Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ebikon, beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte gemäss gesetzlichem Auftrag und nach dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Nach unserer Einschätzung wurde der Prozess der Erarbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung professionell begleitet. Eine positive Vorprüfung des kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements liegt vor. Unserer Beurteilung nach sind die Dokumente mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen von Bund, Kanton und Gemeinde vereinbar. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Die Controlling-Kommission unterstützt die Gesamtrevision der Ortsplanung und ist überzeugt, dass mit der Genehmigung die kantonalen Vorgaben umgesetzt werden, die Entwicklung der Gemeinde nachhaltig gefördert wird und Ebikon dadurch für die Zukunft gerüstet ist.

Wir empfehlen, die Vorlage «Gesamtrevision Ortsplanung», bestehend aus Zonenplan, Teilzonenplan Gewässerraum und Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ebikon, zu genehmigen.

Ebikon, 2. Februar 2023

Controlling-Kommission Gemeinde Ebikon

Die Präsidentin
Silvia Illi

Die Mitglieder
Stefan Brunner
Paolo Chiodo
Friedrich Heegemann
Sylvie Landolt Mahler

Stefan Bühler
René Friedrich
Daniel Kilchmann
Daniel Schenker

Abschliessende Würdigung des Gemeinderates

Mit Vorliegen des neuen Zonenplans, dem neuen Teilzonenplans Gewässerraum sowie dem neuen Bau- und Zonenreglements geht ein ungewöhnlich langer Planungsprozess zu Ende. Durch die Übernahme der einheitlichen Begriffe und Messweisen aus dem Planungs- und Baugesetz findet baurechtlich ein eigentlicher Systemwechsel bei der Festlegung der Baudichte statt. Zusammen mit weiteren kantonalen Bestimmungen, wie z.B. die Gewässerräume oder der Mehrwertausgleich erhält die Gemeinde Ebikon mit dem neuen Zonenplan, dem neuen Teilzonenplan Gewässerraum sowie dem neuen Bau- und Zonenreglement die dringend notwendigen (und gesetzlich vorgeschriebenen) zeitgerechten planungsrechtlichen Grundlagen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde.

Anhang

Zonenplan

Teilzonenplan: Gewässerraum

Bau- und Zonenreglement

Hinweis

Der Zonenplan, dem Teilzonenplan Gewässerraum und dem Bau- und Zonenreglement unter www.ebikon.ch eingesehen werden.

