



# Gestaltungsplan Brand Ost

Sonderbauzone Brand, Parzelle Nr. 837 (Stammparzelle Nr. 215), GB Eich

**Grundeigentümer und Gesuchsteller**

Verena und Franz Schmid  
Brand 4  
6205 Eich

**Datum / Unterschrift**

.....

**Verfasser**

Kost + Partner AG  
Industriestrasse 14  
6210 Sursee

**Datum / Unterschrift**

.....

Öffentliche Auflage:

.....

Vom Gemeinderat (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am .....

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

Adrian Bachmann

.....

Roger Bannwart

# Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan Brand Ost

(Sonderbauzone Brand, Parzelle Nr. 837 (Stammparzelle Nr. 215), GB Eich)

## A. BESTANDTEILE, GELTUNGSBEREICH UND ZWECK

### Art. 1 Bestandteile des Gestaltungsplan

Als Bestandteile des Gestaltungsplans gelten:

1. **Die vorliegenden Sonderbauvorschriften**  
erstellt am 23.02.2022
2. **Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan** 1:500 Plan Nr. 22'318.21-1  
erstellt am 23.02.2022
3. **Schemaschnitte** 1:500 Plan Nr. 22'318.21-2  
erstellt am 23.02.2022

### Art. 2 Rechtsgrundlagen und Verhältnis zum Gestaltungsplan

<sup>1</sup> Als rechtliche Grundlagen für den Gestaltungsplan dienen:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern
- Planungs- und Bauverordnung (PBV) des Kantons Luzern
- Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Eich
- Zonenplan der Gemeinde Eich

<sup>2</sup> Wo der Gestaltungsplan von den Bestimmungen des BZR abweicht, gelten uneingeschränkt die Vorgaben des Gestaltungsplans.

<sup>3</sup> Wo der Gestaltungsplan keine Regelungen enthält, gelten die kantonalen und kommunalen gesetzlichen Vorschriften.

### Art. 3 Planungssperimeter und Zonenzuordnung

<sup>1</sup> Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Parzelle Nr. 837 (Stammparzelle Nr. 215), GB Eich von ca. 15'331 m<sup>2</sup> und entspricht der Abgrenzung der Sonderbauzone Brand (Teilfläche östlich der Eichbergstrasse) und der Grünzone Nr. 7 im Zonenplan der Gemeinde Eich.

<sup>2</sup> Die Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich aus Art. 13 BZR.

### Art. 4 Zweck

<sup>1</sup> Mit dem Gestaltungsplan werden die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung und Weiterentwicklung der Reitsportanlage geschaffen.

<sup>2</sup> Insbesondere werden folgende Planungsziele gewährleistet:

- Eine optimale Anordnung von Bauten und Anlagen aus betrieblicher Sicht
- Bedarfsgerechte Entwicklungsmöglichkeiten
- Eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Gelände
- Eine ökologisch überzeugende Gestaltung des Areals

## **B. BAUVORSCHRIFTEN**

### **Art. 5 Verbindlichkeit**

<sup>1</sup> Die im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan aufgezeigten Baubereiche sind verbindlich.

<sup>2</sup> Die im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan sowie in den Schemaschnitten dargestellten Bauten und Anlagen haben bezüglich der genauen Lage, Situierung im Gelände und Masse keine Verbindlichkeit, sondern illustrieren die Projektidee der Gesuchsteller. Positionierung und definitive Abmessungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>3</sup> Die im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan sowie in den Schemaschnitten dargestellten Hochstammbäume und Bepflanzungselemente haben bezüglich der genauen Lage keine Verbindlichkeit. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für einzelne Standorte die zu erreichende Wuchshöhe festlegen, wenn es aus landschaftlicher Sicht angezeigt ist.

### **Art. 6 Baubereiche und zulässige Nutzungen**

Im Gestaltungsplanperimeter sind folgende ordentliche Nutzungen und Bauten zulässig:

- Baubereich A Wohn- und Aufenthaltsgebäude
- Baubereich B Betriebsgebäude der Reitsportanlage
  - Teil B1: Reithalle, Laufställe, Nebenräume, Paddocks und betriebsnotwendige Einrichtungen (Mistgrube etc.)
  - Teil B2: Laufställe und Nebenräume, Paddocks
  - Teil B3: Nebenräume, Unterstand
- Baubereich C Aussenanlagen
  - Teil C1 Paddocks
  - Teil C2 Paddocks, Führanlage, Aussenanlagen für den Pferdesport sowie weitere betriebsnotwendige Einrichtungen (Mistgrube etc.)
- Baubereich D Verkehrsflächen und Parkierung sowie betriebsnotwendige Einrichtungen (Mistgrube, Container etc.), CKW-Trafostation
- Grünzone Freihaltung und Gestaltung Zonenrand

### **Art. 7 Platzierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen, Gebäudemasse, Abstände**

<sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen können innerhalb der jeweiligen Baubereiche frei platziert werden. Bei Unterschreitung der Gebäudeabstände sind die von der Gebäudeversicherung verlangten Massnahmen umzusetzen.

<sup>2</sup> Durch eine zurückhaltende äussere Gestaltung und eine entsprechende Farb- und Materialwahl ist eine ästhetisch ansprechende Wirkung zu erzielen.

<sup>3</sup> Die Dachformen (insbesondere Firstrichtungen, Dachneigungen, Dachdurchbrüche), die Materialisierung und die Farbgebung der Dächer sind im ganzen Gestaltungsplangebiet aufeinander abzu-

stimmen, so dass sich eine ruhige, geordnete Dachlandschaft ergibt. Die festgelegten Gesamthöhen dürfen abgesehen von technisch bedingten Dachaufbauten nicht überschritten werden.

<sup>4</sup> Soweit die Gebäudemasse nicht in den nachfolgenden Bestimmungen festgelegt werden, legt sie der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren aufgrund der vorhandenen Bedürfnisse und mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild fest.

## **Art. 8 Umgebungsplan**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann bei Bauprojekten unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einen Umgebungsplan einfordern, der den Umgang mit Gestaltungs- und Umweltaspekten sowie insbesondere die Bepflanzung aufzeigt. Wichtige Elemente sind im Baubereichs-, Aussenraum und Erschliessungsplan erkennbar.

<sup>2</sup> Der Umgebungsplan hat folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Möglichst hoher, attraktiv gestalteter Grünflächenanteil
- Verwendung von standortgerechten, einheimischen<sup>1</sup> Gewächsen
- Pflanzung von Hochstammbäumen in etwa an den im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan bezeichneten Standorten; insbesondere sind die Transporter-Parkplätze ausreichend zu beschatten.
- Zonenrandbepflanzung und Hecken, soweit damit die Integration der Bauten in die Landschaft verbessert werden kann und die betrieblichen Bedürfnisse nicht übermässig beeinträchtigt werden.

## **Art. 9 Terrainveränderungen**

Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.

## **Art. 10 Rekultivierungspflicht**

Bei Wegfall des Reitsportbetriebs sind die nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen abzureissen, und es sind Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wieder herzustellen. Die entsprechende Fläche ist für eine herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.

---

<sup>1</sup> vgl. Verzeichnis „Einheimische Heckensträucher und landschaftstypische Bäume“; Download unter [https://lawa.lu.ch//media/LAWA/Dokumente/Landwirtschaft/Landschaftsqualitaetsbeitraege/AN\\_Einheimische\\_Heckenstraecher\\_und\\_landschaftstypische\\_Baeume.pdf?la=deCH&hash=5F7A22E165E9939CE3FFFB61EF2A70895E41DE0B](https://lawa.lu.ch//media/LAWA/Dokumente/Landwirtschaft/Landschaftsqualitaetsbeitraege/AN_Einheimische_Heckenstraecher_und_landschaftstypische_Baeume.pdf?la=deCH&hash=5F7A22E165E9939CE3FFFB61EF2A70895E41DE0B)

## **I. Baubereich A (Wohn- und Aufenthaltsgebäude)**

### **Art. 11 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich A**

<sup>1</sup> Die bestehenden Gebäude dürfen den Bedürfnissen entsprechend umgebaut und erweitert werden. Dabei dürfen die heutigen Gesamt- und Fassadenhöhen nicht überschritten werden; die Firstrichtungen sind zu erhalten. Die heutigen Gesamthöhen sind im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan in m ü. M. festgehalten. Bei einem Ersatzneubau gelten die gleichen Bedingungen.

<sup>2</sup> Folgende Nutzflächen sind zulässig:

▪ Wohnraum für BetriebsleiterIn und Angestellte	max. 500 m <sup>2</sup>
▪ Wohnraum für Kursbesucher	max. 80 m <sup>2</sup>
▪ Massenlager für Kinder	max. 40 m <sup>2</sup>
▪ Aufenthaltsraum / Reiterstübli	max. 100 m <sup>2</sup>
▪ Garderobe und Sanitäranlagen	nach Bedarf

## **II. Baubereich B (Betriebsgebäude der Reitsportanlagen)**

### **Art. 12 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich B1**

<sup>1</sup> Für die Reithalle gelten folgende Gebäudemasse:

▪ Anrechenbare Gebäudefläche	max. 3'930 m <sup>2</sup>
▪ Gesamthöhe	max. 9 m
▪ Traufseitige Fassadenhöhe	max. 7 m

<sup>2</sup> Die Reithalle darf umgebaut und bei Bedarf geringfügig erweitert werden. Dabei dürfen die heutigen Gesamt- und Fassadenhöhen nicht überschritten werden; die Firstrichtung ist zu erhalten. Die heutige Gesamthöhe ist im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan in m ü. M. festgehalten. Lichtbänder in den Dachflächen sind bis maximal 20 % der Gesamtdachfläche zugelassen. Bei einem Ersatzneubau gelten die gleichen Bedingungen.

<sup>3</sup> Die Stallungen sind auf eine Kapazität von max. 26 Pferden auszulegen.

<sup>4</sup> Die überdachten Paddocks können mit Holzwänden oder Zäunen abgegrenzt werden.

<sup>5</sup> Zulässig sind zudem betriebsnotwendige Einrichtungen (z.B. Mistgrube).

### **Art. 13 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich B2**

<sup>1</sup> Der Pferdestall darf umgebaut und bei Bedarf geringfügig erweitert werden. Dabei dürfen die heutigen Gesamt- und Fassadenhöhen nicht überschritten werden; die Firstrichtung ist zu erhalten. Die heutige Gesamthöhe ist im Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan in m ü. M. festgehalten. Lichtbänder in den Dachflächen sind bis maximal 20 % der Gesamtdachfläche zugelassen. Bei einem Ersatzneubau gelten die gleichen Bedingungen.

<sup>2</sup> Die Stallung ist auf eine Kapazität von max. 14 Pferden auszulegen.

<sup>3</sup> Die überdachten Paddocks können mit Holzwänden oder Zäunen abgegrenzt werden.

## **Art. 14 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich B3**

<sup>1</sup>Im Baubereich B3 darf ein Ersatzbau anstelle des Gebäudes Nr. 47a mit einem ähnlichen Gebäudevolumen erstellt werden.

<sup>2</sup> Für das zu erstellende Ersatzgebäude gelten folgende Gebäudemasse:

- |                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| ▪ Anrechenbare Gebäudefläche | max. 365 m <sup>2</sup> |
| ▪ Gesamthöhe                 | max. 12 m               |
| ▪ Traufseitige Fassadenhöhe  | max. 8 m                |

## **III. Baubereich C (Aussenanlagen)**

### **Art. 15 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich C1**

<sup>1</sup> Zulässig sind Paddocks.

<sup>2</sup> Die Paddocks können mit Zäunen mit einer max. Höhe von 1.80 m abgegrenzt werden.

### **Art. 16 Bauliche Möglichkeiten im Baubereich C2**

<sup>1</sup> Zulässig sind Paddocks, eine gedeckte Führanlage für Pferde (Ausführung gemäss den einschlägigen Normen) und verschiedene Aussenanlagen für den Pferdesport (Freilauf, Sandplatz, Hindernisse bis 2.5 m Höhe, mobile Einrichtungen etc.) sowie weitere betriebsnotwendige Einrichtungen (Mistgrube, Container etc.).

<sup>2</sup> Die Paddocks können mit Zäunen mit einer max. Höhe von 1.80 m abgegrenzt werden.

## **IV. Baubereich D (Verkehrsflächen und Parkierung)**

### **Art. 17 Verkehrsflächen und Parkierung**

<sup>1</sup> Der Baubereich D dient dem areal-internen Verkehr, der Parkierung des Betriebspersonals und der Besucher sowie betriebsnotwendigen Einrichtungen (Mistgrube, Container etc.). Die CKW-Trafostation hat Bestandesgarantie. Sie kann bei Bedarf in Absprache mit den CKW an einen beliebigen Standort im Gestaltungsplanperimeter verschoben werden.

<sup>2</sup> An geeigneten Standorten sind Parkplätze für Personenwagen und Pferdetransporter zu erstellen. Die Anzahl wird gemäss der VSS-Norm SN 640 281 festgelegt, so dass bei Vollausslastung der Reit-sportanlage auf dem Areal genügend Parkplätze vorhanden sind; der Nachweis ist bei grösseren Bau-projekten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Ausserdem ist die Machbarkeit der Verkehrsabwicklung bei Veranstaltungen aufzuzeigen.

## **V. Grünzone**

### **Art. 18 Grünzone**

Die Grünzone dient der Freihaltung und Gestaltung des Zonenrands. Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

## **C. ERSCHLIESSUNG**

### **Art. 19 Verkehrserschliessung**

Die Zu- und Wegfahrten zur Reitsportanlage sind so anzulegen, dass der Verkehr areal-intern und auf der Eichbergstrasse optimal abgewickelt werden kann.

### **Art. 20 Reitwege**

<sup>1</sup> Den Reitern werden Informationen und Empfehlungen abgegeben, welche die Benutzung der Güterstrassen in der Umgebung betreffen.

<sup>2</sup> Die regelmässig als Reitwege genutzten Strassenabschnitte (vgl. Plan im Anhang) werden durch die Betreiber der Reitsportanlagen wöchentlich gesäubert.

### **Art. 21 Beleuchtung**

<sup>1</sup> Die Beleuchtung des Aussenraums hat folgenden Anforderungen zu genügen:

- sparsamer Energieeinsatz
- Vermittlung von Sicherheit und Identität sowie
- Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen.

<sup>2</sup> Dies wird mit der Beachtung folgender Grundsätze erreicht:

- Verzicht auf unnötige Standorte
- Ausrichtung von oben nach unten
- Zielgerichtete Beleuchtung und Vermeidung von Blendeffekten
- Beschränkung der Leuchtstärke auf das notwendige Mass und Wahl eines angenehmen Lichtspektrums
- Begrenzung der Leuchtdauer auf den notwendigen Zeitraum mit Einsatz von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern oder vergleichbaren Mitteln

### **Art. 22 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Kommunikationsinfrastrukturen**

<sup>1</sup> Das Gestaltungsplangebiet ist bereits vollständig mit den notwendigen Infrastrukturen der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung (Trennsystem) sowie Energie- und Kommunikationsversorgung (Telefon, Kabelnetz) erschlossen.

<sup>2</sup> Das Dachwasser wird nach Möglichkeit versickert; falls dies aus geologischen Gründen nicht möglich ist, wird das Wasser retentiert in die bestehende Regenabwasserleitung abgegeben.

<sup>3</sup> Das auf der Fläche der Mistgrube anfallende Regenwasser darf nicht in die Regenwasserleitung geleitet werden, sondern muss als Jauche gesammelt und in der Landwirtschaftszone ausgebracht werden. Der Hofdünger-Überschuss wird via das Internetprogramm „Hofdünger- Luzern“ (HoDuLu) geregelt.

## **D. BETRIEBLICHE BESTIMMUNGEN**

### **Art. 23    Ordentlicher Betrieb der Reitsportanlage**

<sup>1</sup> Die Reitsportanlage ist so zu betreiben, dass keine übermässigen Immissionen entstehen.

<sup>2</sup> Die Betriebszeiten sind mit den benachbarten Sport- und Freizeitanlagen zu koordinieren.

### **Art. 24    Veranstaltungen**

<sup>1</sup> Höchstens drei Mal jährlich besteht die Möglichkeit, öffentliche Pferdesport-Veranstaltungen durchzuführen. Die Daten dieser Veranstaltungen sind mit den Nutzern der benachbarten Sport- und Freizeitanlagen abzusprechen.

<sup>2</sup> Es ist jeweils eine polizeiliche Sonderbewilligung einzuholen. Im Gesuch sind folgende Inhalte kurz zu erläutern:

- Programm mit Angabe von gastronomischen und allfälligen Nebenaktivitäten
- Erwartete Teilnehmer- und Besucherzahlen
- Verkehrsabwicklung und Parkierung (anhand des Parkierungs- und Erschliessungsnachweises gemäss Art. 19 dieser Bestimmungen). Für diese Veranstaltungen können die gemeindeeigenen Parkplätze genutzt werden.

## **E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 25    Ausnahmen**

Der Gemeinderat kann im Interesse einer besseren Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn die wesentlichen konzeptionellen Inhalte erhalten bleiben, keine kantonalen Vorschriften verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

### **Art. 26    Inkrafttreten**

Der vorliegende Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

### **Art. 27    Schlussbestimmung**

Der Gestaltungsplan Brand Ost ersetzt teilweise den Gestaltungsplan Brand vom 18.12.2012 (Teilfläche östlich der Eichbergstrasse).



## TABELLE DER ÄNDERUNGEN DES GESTALTUNGSPLANS BRAND OST

Nr.	Beschluss Gemeinderat	Inhalt	Geänderte Artikel/Anhänge

# Anhang

