



Teilrevision der Nutzungsplanung

## ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG: MITWIRKUNGSBERICHT

Behandlung in der Sitzung der Ortsplanungskommission vom 17. August 2022

## MITWIRKUNGSEINGABEN

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Teilrevision der Nutzungsplanung vom 1. Mai bis 17. Juli 2022 sind bei der Gemeinde Eich die nachfolgenden Mitwirkungsbeiträge eingegangen, gegliedert nach den Themen:

1. Umgang mit der Erhaltungszone (Gebiet Halde)
2. Umgang mit der Erhaltungszone (Gebiet Eichhof)
3. Anpassung an Gewässerraum
4. Umgang mit Grundwasserschutzzone
5. Inputs des ASTRA im Rahmen der Vorprüfung

## IMPRESSUM

### GEMEINDE

Gemeinde Eich  
Botenhofstrasse 4  
6205 Eich LU  
gemeinde@eich.ch

### PLANUNGSBÜRO

Burkhalter Derungs AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
www.bdplan.ch

### BEARBEITUNG

Projektnummer: 92026  
Datum: 19. August 2022  
Bearbeitet durch: Andreas Lingg

## ÜBERSICHT MITWIRKUNGSBEITRÄGE

Nr.	Mitwirkungsbeitrag	Entscheid OPK
1	<p>Erhaltungszone, Gebiet Halde:</p> <p>Die Eigentümer des Halden-Quartiers stellen den Antrag, die Erhaltungszone gemäss eingegangenen Vorschlag anzupassen. Dieser gibt den Eigentümern einen etwas grösseren Spielraum bei der Dachgestaltung, mit der Absicht, die Dachgeschosse besser zu nutzen und Möglichkeiten für ein Mehrgenerationen-Wohnen zu schaffen. Der Antrag sieht folgende Präzisierungen an Artikel 10a, Erhaltungszone Wohnen (W-F) vor (geltend für das Gebiet Halde):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nutzung Dachgeschoss: Kniestockproblematik entschärfen, indem nach aussen geneigte Schrägdächer mit einer minimalen Dachneigung von 15 ° zugelassen werden.</li><li>- Dachaufbauten und -einschnitte sollen 2/3 (statt 1/3) der zugeordneten Fassadenlänge betragen dürfen.</li><li>- Flachdächer sollen erstellt werden dürfen, wenn die Normgeschosseshöhe von 3.2 m eingehalten wird (Referenzkote = OK Dachgeschossboden).</li></ul> <p>Die Absichten der Eigentümer wurden der Gemeinde im Rahmen einer Besprechung am 29. Juni 2022 im Detail erläutert.</p>	<p>Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans und der Überführung des Quartiers in die Erhaltungszone Wohnen kann die Ausgangslage der viel zu grossen ÜZ- und Gesamthöhenwerte im Bestand im Vergleich zu den in der Wohnzone W/C vorgesehenen Möglichkeiten bereinigt werden. Zudem ermöglicht die Erhaltungszone mit Abs. 2, Ziffer b einen gewissen Handlungsspielraum, der klar zu einer Besserstellung gegenüber einer Bestandesgarantie führt und heute so nicht vorhanden gewesen wäre. Vor diesem Hintergrund sieht die OPK grundsätzlich vor einer umfassenden Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten im Sinne einer Gleichbehandlung aller Quartiere ab.</p> <p>Als sinnvolle Ausnahme betrachtet die OPK das Entschärfen der Kniestockproblematik und der damit verbundenen Möglichkeit, das Dachgeschoss zukünftig besser nutzen zu können. Es werden entsprechend nach aussen geneigte Schrägdächer mit einer minimalen Dachneigung von 15 ° zugelassen.</p> <p>Dachaufbauten hingegen sollen weiter wie im ganzen übrigen Gemeindegebiet mit 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge möglich sein.</p> <p>Weiter soll das Realisieren von Flachdächern nicht möglich sein. Diese waren nicht Bestandteil der Besprechung zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft, wurden anschliessend jedoch dennoch beantragt. Aus Sicht der OPK handelt es sich dabei um eine zu massive Nutzungsvergrösserung gegenüber den heutigen Möglichkeiten und käme einer Aufzoning gleich. Die stark geneigten Satteldächer waren zudem ein wichtiges Gestaltungsmerkmal des Gestaltungsplans, deren Wegfall den Charakter des Quartiers stark ändern würde. Insgesamt hält die OPK das Erstellen von etwas flacheren Satteldächern für vertretbar, das Erstellen von Flachdächern soll jedoch nicht möglich sein.</p>
2	<p>Erhaltungszone, Gebiet Eichhof:</p> <p>Die einzige noch unbebaute Parzelle im Gestaltungsplangebiet Eichhof (Parz. Nr. 639) sollte ursprünglich noch vor der Aufhebung des Gestaltungsplans bebaut werden. Die Eigentümerschaft hat im Rahmen der Mitwirkung aufgezeigt, dass die Ausarbeitung des Projekts bis zur öffentlichen Auflage der Teilrevision nicht mehr realistisch ist. Um die</p>	<p>Das Beibehalten der Erhaltungszone für die unbebaute Parzelle hätte zur Folge, dass der heutige Bestand «eingefroren» wird. Dies entspricht lediglich dem vorhandenen Unterstand und hätte de facto die Unbebaubarkeit der Parzelle zur Folge. Abklärungen der Gemeinde zur Messung des massgebenden Terrains haben ergeben, dass die Parzelle mit einer Zuordnung zur Wohnzone W/C (talseitige Fassadenhöhe = 11.0 m) in einem Ausmass bebaubar bleibt, wie es im Gestaltungsplan vorgesehen war. Die Eigentümerschaft ist mit der Rückstufung von der Wohnzone</p>

	Bebaubarkeit der Parzelle auch in Zukunft zu gewährleisten, sei von einer Zuordnung zur Erhaltungszone abzusehen.	W/D (talseitige FH = 14.0 m) in die Wohnzone W/C mit gleichzeitiger Aufhebung des Gestaltungsplans einverstanden. Die Wohnzone W/C grenzt bereits heute im Süden und Osten an die unbebaute Parzelle an.
3	Anpassung Gewässerraum: Der Gewässerraum soll im Bereich der Parzelle Nr. 180 auf 4.0 m ab Gewässermitte reduziert werden.	Das bestehende Gebäude liegt innerhalb des vom Kanton geforderten Gewässerraums. Bei der Festlegung des Gewässerraums im Rahmen der Teilrevision wurde das Gebäude vom Gewässerraum ausgespart. Dies ist zulässig, wenn der Bach hochwassersicher ist und das Gebäude in der Kernzone liegt. Beides ist vorliegend erfüllt. Damit ist der Handlungsspielraum der Gemeinde ausgeschöpft. Eine weitergehende Reduktion wäre widerrechtlich.
4	Umgang mit der Grundwasserschutzzone: Im Gebiet Oele besteht eine provisorische Grundwasserschutzzone. Diese soll beibehalten werden.	Grundwasserschutzzonen können nicht im Ortsplanungsverfahren erlassen oder aufgehoben werden. Die Schutzzone im Gebiet Oele ist weiterhin gültig.

## WEITERE RÜCKMELDUNGEN / RÜCKMELDUNGEN ORTSPARTEIEN

Nr.	Mitwirkungsbeitrag	Entscheid OPK
5	<p>ASTRA:</p> <p>Das Bundesamt für Strassen (ASTRA) hat untenstehende Anträge zu Händen der Dienststelle rawi adressiert. Sie sind Bestandteil des Vorprüfungsberichts, aus welchem weitere Details dazu entnommen werden können. Anträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grundnutzung «Wald» im Bereich der Nationalstrassenparzellen soll als Verkehrsfläche ausgeschieden werden.</li> <li>- Einzelbäume, Hecken, usw. sind aus dem Zonenplan zu entfernen.</li> <li>- Das ASTRA soll bei Sanierungsarbeiten am Autobahntunnel von der Wiederherstellungspflicht im Zusammenhang mit geschützten Objekten entlassen werden.</li> </ul>	Beim ASTRA handelt es sich nicht um eine kantonale Dienststelle, weshalb die Gemeinde die Inputs als Mitwirkungsbeiträge einer Drittpartei behandelt. Inhaltlich kann sie den Anträgen nicht zustimmen: Einerseits sind die genannten Gebiete nicht Bestandteil von Anpassungen in der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Andererseits ist nicht nachvollziehbar, weshalb das ASTRA von den Bestimmungen der Grundnutzung sowie der geschützten Naturobjekte befreit werden soll. Die Anträge werden ohne Änderung zur Kenntnis genommen.
6	CVP: Auf eine Eingabe wird verzichtet.	Wird zur Kenntnis genommen.
7	FDP: Keine Rückmeldung.	Wird zur Kenntnis genommen.
8	SVP: Keine Rückmeldung.	Wird zur Kenntnis genommen.