

Mitwirkungsbericht Ortsplanungsrevision Zell

Vom Gemeinderat am 18. April 2023 verabschiedet.

Mitwirkungsbericht Ortsplanungsrevision Zell

Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern, Roger Michelin, Mark Zibell und Saideh Moshayedi

Folgende Institutionen, Unternehmen, Parteien und Private haben eine Eingabe gemacht (Namen anonymisiert):

Parteien

- Eingabe 19
- Eingabe 20

Private / Unternehmen

- Eingabe 1
- Eingabe 2
- Eingabe 3
- Eingabe 4
- Eingabe 5
- Eingabe 6
- Eingabe 7
- Eingabe 8
- Eingabe 9
- Eingabe 10
- Eingabe 11
- Eingabe 12
- Eingabe 13

- Eingabe 14
- Eingabe 15
- Eingabe 16
- Eingabe 17
- Eingabe 18

Anlässlich zweier Informationsveranstaltungen am 22. Oktober 2022 (Gesamtplanung) und 29. Oktober 2022 (Gewässerraum) sowie während der Fragestunde vom 8. November 2022 konnte sich die Bevölkerung umfassend informieren.

Eingaben

| | Eingabe durch | Eingabe | Entscheid Gemeinderat |
|------------|---------------|---|---|
| BZR | | | |
| 1) | Eingabe 12 | <p>Art. 4:</p> <p>Generell wäre ich als Gemeinde vorsichtig mit dem Einsetzen von Fachgremien, nicht nur wir Planer werden eingeschränkt, auch der Gemeinderat wird in seiner Entscheidungskompetenz beschnitten. Die Gemeinde sollte sich offenlassen, solche Fachgremien einzusetzen. Damit die Gemeinde trotzdem immer die Möglichkeit hat ein Fachgremium einzusetzen, könnte es Pflicht für jedes Baugesuch in diesen Zonen sein, bei der Gemeinde abzuklären, ob für das geplante Bauvorhaben eine Fachgremium zugezogen wird.</p> | <p>Das Fachgremium berät den Gemeinderat in Gestaltungsfragen. Dies ist insbesondere dort wichtig, wo zu Gunsten der Grundeigentümerschaft auf die Festlegung der Überbauungsziffer verzichtet wird, wie beispielsweise in der Dorfzone und Zentrumszone.</p> <p>Der Art. 4 wird mit folgendem neuem Absatz ergänzt:</p> <p><i>„Die Gemeinde kann auf die Stellungnahme des Fachgremiums verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine ortsbildprägende Wirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien (z.B. Jury bei Variantenverfahren nach Art. 6 BZR) bleibt vorbehalten.“</i></p> |
| 2) | Eingabe 12 | <p>Art. 7, Abs. 2c:</p> <p>Wie kann verlangt werden, dass kein zusätzliches Geschoss realisiert werden kann, wenn keine Geschosse mehr vorgegeben sind? Dies gibt meiner Meinung nach eine Einschränkung, die keine Planungssicherheit erlaubt.</p> | <p>Der Begriff «Geschoss» kann weiterhin verwendet werden. Nicht mehr zulässig ist die Angabe von Geschossezahlen (z.B. ehem. zweigeschossige Wohnzone, W2), da die Höhe eines Gebäudes neu nicht über die Anzahl von Geschossen definiert wird, sondern mittels der Festlegung von Fassaden- und/oder Gesamthöhen.</p> <p>Die Motivation dieser Bestimmung ist es, den Nachteil für Schrägdächer auszugleichen. Diese benötigen höhere Höhen als andere Dachformen wie Flach- und Pultdächer. Im Sinne der Gleichbehandlung sollen aber mit einem Schrägdach nicht mehr Geschosse realisiert werden können als mit den anderen Dachformen.</p> |

| | | | |
|----|------------|--|--|
| | | | <p>Der Artikel wird dem Verständnis dienend und in seiner sprachlichen Ausdrucksweise klarer formuliert:</p> <p>c) mit den gewährten Mehrhöhen wird <i>gegenüber den Bauten mit anderen Dachformen</i> kein zusätzliches Geschoss realisiert.</p> |
| 3) | Eingabe 12 | <p>Art. 8 Abs.1; Anhang 4:</p> <p>In vielen Gemeinde gibt es in diesem Fällen einen Bonus von einem Meter bei den Abgrabungen. Dies finde ich auch sinnvoll. Das Gebäude wird dadurch effektiv nicht höher, und die Abgrabung wird aus Entfernung nicht wahrgenommen (Beilage 1: Auszug Bau und Zonenreglement Willisau Stadt).</p> | <p>Mit dieser zusätzlichen Meter-Abgrabung könnten mit den vorgeschlagenen Höhen des BZR zusätzlich nutzbare Untergeschosse realisiert werden, was aus Gründen der Wohn- und Arbeitsplatzqualität nicht erwünscht ist. Zudem sollen Abgrabungen nicht zur optimierten Bauweise mit einem zusätzlichen Geschoss beitragen.</p> <p>Würde diesem Antrag stattgegeben, müssten alle Höhen entsprechend reduziert werden, was alle übrigen Bauten zusätzlich einschränken würde, die auf talseitige Abgrabungen verzichten.</p> <p>Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf</p> |
| 4) | Eingabe 12 | <p>Art. 14 Abs. 6a:</p> <p>Diese Bestimmung hat zur Folge, dass das Erdgeschoss ab Kantonsstrasse nicht auf die ganze Bautiefe zur Bahnhofstrasse hin dasselbe Niveau haben wird. Die Höhendifferenz zwischen Kantons- und Bahnhofstrasse beträgt im Maximum bei der Bäckerei Birrer/Wagner 2.20 bis 2.50 m. Je nach Projekt kann das Verlangen nach 4.00 m lichter Höhe (ca. 4.45 m OK UG – OK EG) unmögliche Situation ergeben.</p> | <p>Der Art. 14 Abs. 6a wird gestrichen.</p> |
| 5) | Eingabe 1 | <p>Ich betreue regelmässig meine zwei Enkelkinder, welche im Vorschulalter sind. Leider verfügt die Gemeinde Zell nicht über einen Spielplatz für Vorschulkinder. Den Spielplatz des Kindergartens zu nutzen ist nur in den Schulferien möglich. Für Vorschulkinder braucht es zum Teil auch andere Spielgeräte.</p> | <p>Das Anliegen wird aufgenommen und die Gemeinde nimmt sich dieser Thematik an. Der Gemeinderat setzt dazu unabhängig zur laufenden Ortsplanungsrevision eine Arbeitsgruppe ein. Die Situation der Spielplätze wird flächendeckend geprüft, bzw. ist eine Inspektion der Spielplätze bereits erfolgt. Entsprechende Massnahmen werden nach Möglichkeit umgesetzt.</p> |

| | | | |
|----|------------|--|--|
| | | <p>Altersgerechte Spielgeräte ermöglicht es Vorschulkindern, ihren Bewegungsdrang auszuleben. Begegnungen zwischen Kindern, zwischen Eltern, Grosseltern oder anderen Betreuungspersonen finden statt, was ausserordentlich wertvoll ist.</p> <p>Zell als Zentrumsgemeinde sollte sich einen Spielplatz speziell für Vorschulkinder unbedingt leisten.</p> | <p>Es wird insbesondere geprüft, ob im Violino – ein beliebter Wohn- und Begegnungsort an zentraler Lage im Dorf Zell – ein Spielplatz realisiert werden kann.</p> <p>Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf in der Ortsplanung. Das Anliegen wird anderweitig weiterverfolgt.</p> |
| 6) | Eingabe 14 | <p>Im neuen Zonenreglement beträgt der Abstand zur Landwirtschaftszone 5 m, respektive 10 m. Wir sehen hier keinen Sinn, diese Restfläche auszuzonen. Unsererseits würden wir uns bereit erklären, die Restfläche bei der Parzelle Nr. 721 (zu Parzelle Nr. 725) zu kompensieren.</p> | <p>Der Grenzabstand zur Landwirtschaftszone entspricht dem zonen gemässen ordentlichen Grenzabstand von 5.0 m. Die Rückzonung ist eine zwingende Vorgabe des Kantons.</p> <p>Bei der Parzelle Nr. 725 handelt es sich um eine Naturschutzzone, die nicht umgezont werden kann.</p> <p>Der Gemeinderat hätte die Kompensation unterstützt. Der Kanton hat dies aber abgelehnt, da dadurch ein zusätzliches Gebäude erstellt werden könnte, was dem Sinn der Rückzonung widersprechen würde. Siehe auch Antrag 31.</p> <p>Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf</p> |
| 7) | Eingabe 14 | <p>Entschädigung Landenteignung:</p> <p>Im weiteren bitten wir Sie, uns mitzuteilen in welchem Umfang die Enteignung (Bauland in landwirtschaftliche Fläche) entschädigt wird?</p> | <p>Eine allfällige Entschädigung wegen materieller Enteignung wird nicht im Rahmen der Ortsplanung festgelegt. Nach Rechtskraft der Rückzonung hat die Grundeigentümerschaft innert 10 Jahren die Möglichkeit, bei den zuständigen Stellen (1. Instanz kantonale Schätzungskommission) die materielle Enteignung geltend zu machen.</p> <p>Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf</p> |

| | | | |
|----|------------|---|--|
| 8) | Eingabe 19 | <p>Landschaft und Freiraum:</p>  <p>Unter L 3.1 des Siedlungsleitbildes steht folgendes: «Zell setzt sich für die Erhaltung und die Förderung der natürlichen Artenvielfalt auf landwirtschaftlichen Nutzflächen ein. Vernetzungsprojekte werden mit allen Akteuren erarbeitet und aktiv der Bevölkerung kommuniziert.» Diesbezüglich fehlen uns Ansatzpunkte. Als Zentrumsgemeinde sollte Zell einen Begegnungsplatz anbieten können.</p> | <p>Das Anliegen wird aufgenommen und die Gemeinde nimmt sich dieser Thematik an. Es sind aktuelle Projekte am Laufen. Das Thema ist aber nicht relevant für die aktuell laufende Gesamtrevision der Ortsplanung.</p> <p>Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf in der Ortsplanung. Das Anliegen wird anderweitig weiterverfolgt.</p> |
| 9) | Eingabe 19 | <p>Fachgremium Dorfzone:</p> <p>Wir erachten es als wichtig, dass das Fachgremium mit 2 Personen mit Fachwissen aus der Bevölkerung vervollständigt wird.</p> | <p>Das Fachgremium ist nicht politisch zusammengesetzt, sondern soll aus Fachpersonen gebildet werden. Dem Gemeinderat ist es wichtig, dass darin Personen mit Verständnis fürs Bauen in Zell Einsitz haben. Darum wird der Gemeinderat anstreben, auch ortsansässige Fachpersonen ins Gremium zu berufen. Jedenfalls ortsansässig wird das Gemeinderatsmitglied sein. Auch die im Artikel neu ergänzte Person aus der Verwaltung ist ortsansässig oder hat zumindest sehr gute Ortskenntnisse. Falls aber keine Fachpersonen aus Zell gefunden werden können oder solche nicht im Fachgremium mitwirken möchten, wäre es schwierig, wenn das im Reglement zwingend verlangt würde. Ergänzt wird hingegen aber, dass die Fachpersonen Verständnis fürs Bauen im ländlichen Raum haben müssen. Es ist wichtig, dass der ländliche Charakter von Zell erhalten wird. Siehe auch Antrag 35.</p> |

| | | | |
|-----|------------|--|--|
| | | | <p>Der Artikel 4 wird wie folgt ergänzt:</p> <p><i>Das Fachgremium besteht aus sachverständigen Personen der Disziplinen Architektur / Ortsgestaltung, Landschaftsplanung und Raumplanung mit Verständnis fürs Bauen im ländlichen Raum, sowie je mindestens einem Mitglied des Gemeinderates und der Verwaltung.</i></p> |
| 10) | Eingabe 15 | <p>Art. 28 Abbauzone (Ab):</p> <p>Zwecks Änderung der Ausgestaltung des Art. 28 «Abbauzone Ab» werden die vorstehenden Streichungen der Absätze 2, 3 und 5 sowie eine Ergänzung des Abs. 1 beantragt.</p> | <p>Der Abs. 1 wird entsprechend ergänzt.</p> <p><i>Die Abbauzone (Ab) ist für den Abbau von Kies, Sand und anderen Materialien sowie die Ablagerung von unverschmutztem Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial 1 sowie den Umschlag und die Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen bestimmt. Die Bedingungen für den Abbau und die Rekultivierung werden in der Abbaubewilligung geregelt. Die Bewilligungsverfahren richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung.</i></p> <p>Der Abs. 2 wird beibehalten: Gemäss aktuellem kantonalen Richtplan sind die 15% mindestens einzuhalten (Kapitel E1, Koordinationsaufgabe E1-4: "E1-4 Ökologie und Folgenutzung von Abbaugebieten). Abbaustellen haben sowohl während der Abbau- und Auffüllphase als auch nach Abschluss der Rekultivierung genügend naturnahe Flächen - nach geltender Praxis mindestens 15 Prozent der Gesamtfläche - zu bieten."</p> <p>Der Abs. 3 wird teilweise angepasst:</p> <p><i>Der Abbau und die Wiederauffüllung haben in der Regel etappenweise zu erfolgen. Nach Abschluss des Rohstoffabbaus bzw. der Rekultivierung ist die betroffene Fläche im Zonenplanverfahren wieder der Landwirtschaftszone oder einer anderen, für die Nachnutzung geeigneten Zone zuzuführen.</i></p> |

¹ Unverschmutztes Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial im Sinne von Art. 17, Abs. 1, lit. b. Abfallverordnung, VVEA. Vorbehalten bleiben bestehende rechtskräftige anders lautende Deponiebewilligungen.

| | | | |
|-----|------------|---|--|
| | | | <p>Der Art. 28 Abs. 5 und der Art. 27 Abs. 7 werden gestrichen: In Art. 40 Abs. 4 «Umgebungsgestaltung» BZR wird bereits allgemein festgelegt, dass invasive Neophyten aktiv zu bekämpfen sind.</p> |
| 11) | Eingabe 15 | <p>Art. 19 Sonderbauzone Gass:</p> <p>Der im geltenden Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Zell vom 3. April 2012 enthaltene Zusatz zum Art. 9 «Sonderbauzone Gass» ist auch in die neue Fassung des Bau- und Zonenreglements zu übernehmen.</p> | <p>Das Enteignungsrecht zu Gunsten der Gemeinde kann in der Ortsplanung gemäss PBG nur für die Zonen für öffentliche Zwecke, die Zone für Sport- und Freizeitanlagen sowie für Grünzonen festgelegt werden. Der bisherige Verweis in der Sonderbauzone Gass, dass hier kein Enteignungsrecht gilt, ist darum eigentlich nicht zwingend notwendig.</p> <p>Dennoch soll Art. 19 Abs. 1 der Klarheit halber wieder ergänzt werden:</p> <p><i>Die Sonderbauzone Gass (So-Ga) ist für den Betrieb eines Sportplatzes bestimmt. Diese Sonderbauzone ist mit keinem Enteignungsrecht der Öffentlichkeit verbunden.</i></p> |
| 12) | Eingabe 5 | <p>Planungsvorschriften und allgemeine Bestimmungen Bau- und Zonenreglement:</p> <p>Art. 49 Thema Beleuchtung</p> <p>Ich finde, in diesem Artikel sollte nicht nur die Leuchtreklame erwähnt sein, sondern auch die private Strassenbeleuchtung in den kleineren Quartierstrassen.</p> <p>Da in Zell nur eine öffentliche Beleuchtung in den Hauptstrassen und Hauptwegen besteht, finde ich es ratsam, wenn man für die nun dunklen Quartierstrassen (grosses Beispiel Birkenweg) eine Bestimmung im Bau und Zonenreglement verfasst, das jedes Privatgrundstück mit einem Bewegungslicht ausgestattet sein sollte. Ist Zustand: schlechte Sicht, unsicher und gefährlich in der Dunkelheit.</p> | <p>Dies ist ein wichtiges Anliegen. Private Strassenbeleuchtungen sind darum im Art. 49 BZR mitgemeint und müssen nicht explizit erwähnt werden.</p> <p>Die Festlegung einer solchen Bestimmung wird als zu weit gehend betrachtet und als nicht stufengerecht beurteilt. Darum wird eine solche Vorschrift nicht ins BZR aufgenommen.</p> <p>Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf</p> |
| 13) | Eingabe 5 | <p>Erschliessungsplan «öffentliche Fuss und Radwege»</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestehender Radweg Zelgmatte/Märtgasse am/durch den Bellparkplatz? | <p>Eine alternative Radroute ist in Planung. Es finden nächstens Verhandlungen statt. Dass die Strasse bei der Märtgasse sicherer werden muss, ist klar und ist auch Inhalt des Vorprojektes.</p> |

| | | | |
|------------|------------------|--|---|
| | | <p>Da es keinen durchgängigen Radweg gibt bei der Märtgasse und auch die Schilder durch Veloland Schweiz nicht ausreichend vorhanden sind, verirren sich viele Velofahrer im hinteren Quartier Zelgmatte. Die Velofahrer nehmen keine Rücksicht und fahren/laufen über die Grundstücke, um den richtigen Anschluss-Weg zu finden. Hier wäre eine bessere Beschilderung nötig.</p> | <p>Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf in der Ortsplanung. Das Anliegen wird anderweitig weiterverfolgt.</p> |
| <p>14)</p> | <p>Eingabe 5</p> | <p>Erschliessungsplan «öffentliche Fuss und Radwege» Durchgängiger Rad- und Fussweg in Richtung Gettnau</p> <p>Es ist wirklich schade, dass sich kein durchgängiger Fuss- und Radweg abseits der Hauptstrasse realisieren lässt. Diese Tatsache ist für Zell eine grosse Abwertung und macht wieder einmal mehr sehr deutlich dass in Zell das «Hinterland» beginnt.</p> <p>Ein Anschluss vom Ortskern Zell bis zum bestehenden Teil des Veloweges gibt doch mehr Raum für Familien und Aktivität und würde Zell attraktiver machen.</p> | <p>Die Richtplankarte wird im Briseckerfeld mit einem zusätzlichen Eintrag «Ergänzungsnetz beantragt» ergänzt. Damit erhält der Gemeinderat den Auftrag, zumindest für den Fussweg eine Lösung unabhängig der Kantonsstrasse zu prüfen. Siehe auch Antrag 20.</p>  <p>Ergänzung grüne Pfeile im Erschliessungsrichtplan Fuss- und Radwege</p> |
| <p>15)</p> | <p>Eingabe 5</p> | <p>Erschliessungsplan «öffentliche Fuss und Radwege»</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestehender Fussweg Bell/Märtgasse/Strasse <p>Die bestehenden Fusswege werden selten genutzt. Bell Mitarbeiter und andere Fussgänger laufen auf der Strasse. Das ist gefährlich! Auch an unserem öffentlichen Führungssamstag war die ganze Gruppe beim Rundgang auf der Strasse unterwegs.</p> | <p>Eine alternative Radroute ist in Planung. Es finden nächstens Verhandlungen statt. Dass die Strasse bei der Märtgasse sicherer werden muss, ist klar und ist auch Inhalt des Vorprojektes.</p> <p>Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf in der Ortsplanung. Das Anliegen wird anderweitig weiterverfolgt.</p> |

| | | | |
|-----|-----------|---|---|
| | | <p>Der schmale Fuss-Weg am Bellareal wird gar nicht benutzt und ist ein grosser Gestaltungsfehler.</p> <p>Der schmale Fussweg auf der Seite an der Märtgasse ist teilweise mit LKWs, parkenden Autos und Sonstigem zugestellt. Dieser Fussweg zur Migros sollte sicherer gemacht werden!</p> <p>Hinter der Migros an den Bahngleisen ist es zwar sicherer aber die Strasse/der Weg ist in einem sehr schlechten Zustand und führt oft zu Stürzen.</p> | |
| 16) | Eingabe 5 | <p>Fehlendes Sackgassenschild in der Zelgmatte/Abfang der «Bellwand»</p> <p>Bereits im Jahr 2016 habe ich mich an das Bauamt gewendet und ein Sackgassenschild gefordert. Leider habe ich bis heute keine Rückmeldung erhalten und weitere Vorfälle häufen sich. Viele Autofahrer verirren sich in unser Quartier. Beim Wendemanöver werden Briefkästen, Rabatten und Tore beschädigt und auch im Jahr 2016 unser Garagentor. Wir hatten damals die Polizei wegen Fahrerflucht und grosser Sachbeschädigung aufgeboten.</p> <p>Für den entstandenen Schaden musste unsere Versicherung aufkommen. Hier fordere ich ebenfalls eine bessere Beschilderung.</p> | <p>Die Gemeinde wird sich um diese Frage kümmern (Sackgassentafel wird aufgestellt). Das Anliegen ist aber nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision.</p> <p>Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf in der Ortsplanung. Das Anliegen wird anderweitig weiterverfolgt.</p> |

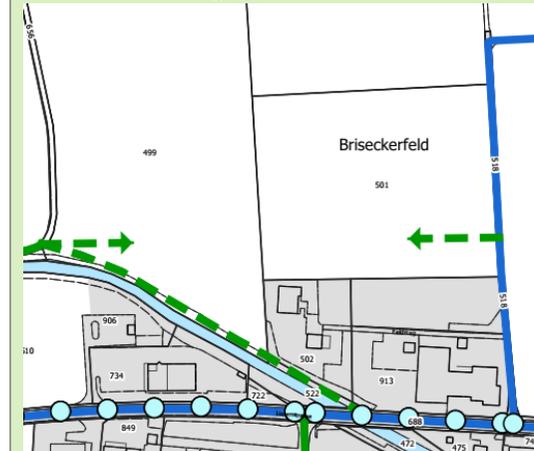
17) Eingabe 8

Gehwege:

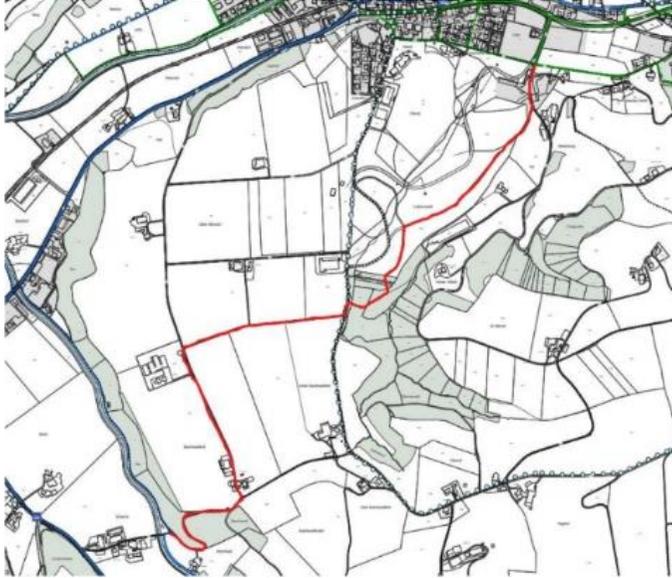
Artikel L 3.2 des Siedlungsleitbild ist nun umgesetzt. Wir sind aber der Meinung, dass heutzutage kein Fussweg mehr an die Kantonsstrasse (hier Briseck) verlegt werden darf. Das Sicherheitsdenken ist auch in Artikel M 2.2 des Siedlungsleitbildes ausdrücklich erwähnt. Es sollte weiterhin auf eine alternative Lösung – wie unten ersichtliche Varianten – hingearbeitet werden.

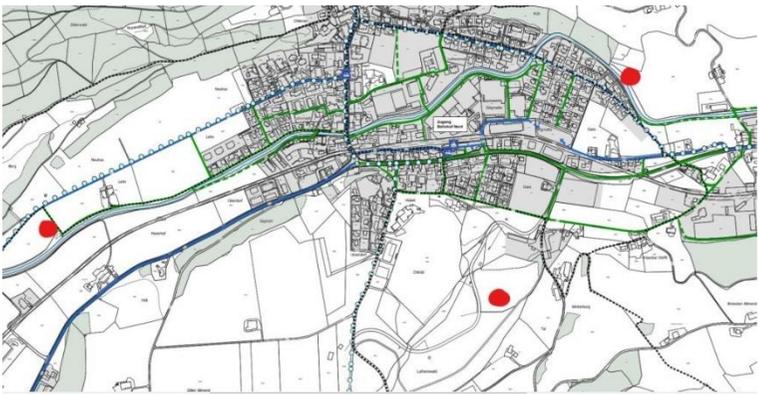


Die Richtplankarte wird im **Briseckerfeld mit einem zusätzlichen Eintrag «Ergänzungsnetz beantragt»** ergänzt. Damit erhält der Gemeinderat den Auftrag, zumindest für den **Fussweg** eine Lösung unabhängig der Kantonsstrasse zu prüfen. Siehe auch Antrag 17.

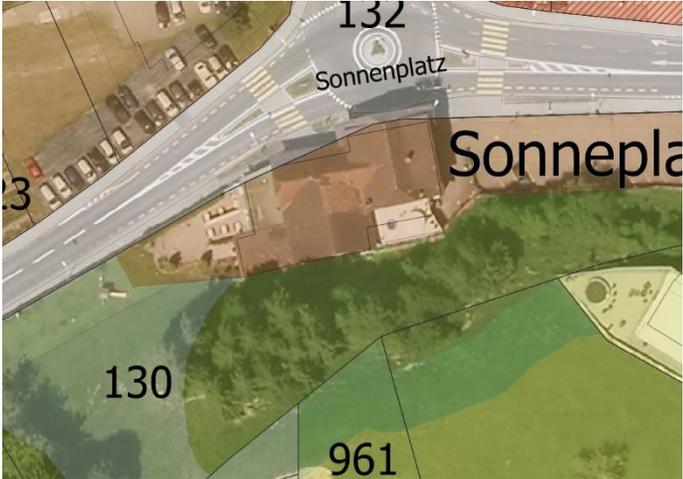


Ergänzung grüne Pfeile im Erschliessungsrichtplan Fuss- und Radwege

| | | | |
|-----|-----------|---|--|
| 18) | Eingabe 8 | <p>Gehwege: Auf der Allmend fehlt uns ein «offizieller» Fussweg, nachfolgend eine Möglichkeit?</p>  | <p>Die bestehende Fusswegverbindung wird – auch im Hinblick auf den zu prüfenden Begegnungsplatz «Stocki» (siehe Antrag 11) – in die Richtplankarte aufgenommen.</p> |
| 19) | Eingabe 8 | <p>Landschaft und Freiraum:</p> <p>Unter L 3.1 des Siedlungsleitbildes steht folgendes: «Zell setzt sich für die Erhaltung und die Förderung der natürlichen Artenvielfalt auf landwirtschaftlichen Nutzflächen ein. Vernetzungsprojekte werden mit allen Akteuren erarbeitet und aktiv der Bevölkerung kommuniziert.» Diesbezüglich können wir leider nichts feststellen. Als Zentrumsgemeinde sollte Zell einen Begegnungsplatz anbieten können. Folgende Orte würden sich eventuell anbieten:</p> | <p>Das Anliegen wird aufgenommen und die Gemeinde nimmt sich dieser Thematik an. Es sind aktuelle Projekte am Laufen. Es liegt ein Vernetzungsprojekt Hinterland vor. Der Schlussbericht zur 1. Phase ist öffentlich einsehbar (www.zell-lu.ch/projekte).</p> <p>Das Thema ist aber nicht relevant für die aktuell laufende Gesamtrevision der Ortsplanung. Siehe auch Antrag 11.</p> <p>Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf in der Ortsplanung. Das Anliegen wird anderweitig weiterverfolgt.</p> |

| | | | |
|-----|------------|---|--|
| | |  | |
| 20) | Eingabe 16 | <p>Art 14 Zentrumszone 1 und 2:</p> <p>Abs. 6 c)</p> <p>Artikel 14 Abs 6 c verbietet Einfriedungen entlang der Kantonsstrasse von mehr als 1.0 m ab Niveau Trottoir. Es ist nicht eindeutig klar, ob sich diese Einschränkung nur auf die schematisch bezeichneten Lagen der Grünräume bezieht, oder ob sämtliche Parzellen entlang der Kantonsstrasse eingeschränkt werden. Die Formulierung ist entsprechend zu präzisieren. Sollte die Meinung sein, dass sich diese Auflage auf sämtliche Parzellen entlang der Kantonsstrasse bezieht, so ist das nicht sinnvoll. Bei den heutigen Lärmwerten entlang der Kantonsstrasse müssen Lärmschutzmassnahmen, auch Lärmschutzwände, möglich sein. Der Passus wäre zu streichen, bzw. auf die Grünräume zu beschränken.</p> | <p>Der Art. 14 Abs 6c BZR resp. die Einschränkung bezieht sich nur auf die speziell im Zonenplan bezeichneten Grünräume (Durchsichten / Querverbindungen) gemäss Zonenplan.</p> <p>Der Artikel 14 Abs. 6c (neu 6b) wird wie folgt präzisiert:</p> <p>b) <i>An den im Zonenplan schematisch mit «Grünräume» bezeichneten Lagen sind Grünräume zu erstellen. Diese können privaten oder öffentlichen Charakter haben und dürfen nicht mit Hochbauten belegt werden. Zur Gewährung der optischen Durchsicht zur Bahnhofstrasse sind sie insgesamt mit einer minimalen Breite von 5 m zu realisieren und haben das Niveau der Kantonsstrasse zu übernehmen. Einfriedungen entlang der Kantonsstrasse dürfen dort ab Niveau Trottoir nicht höher als 1.0 m sein.</i></p> |
| 21) | Eingabe 16 | <p>Art. 27 Deponiezone:</p> <p>Abs. 1)</p> <p>Die Deponiezone (Dz) betrifft die Deponie Briseck. In der Deponie Briseck wird seit Jahren Material vom Deponietyp B gemäss Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen VVEA (früher Inertstoffe genannt) deponiert. Zudem wird seit Jahren auf dem</p> | <p>Der Abs. 1 wird entsprechend ergänzt:</p> <p><i>Die Deponiezone (Dz) ist für die Deponierung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial Materialien der Deponietypen A und B (Deponietyp A gemäss der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen VVEA, für die Aufbereitung und den Umschlag vom mineralischen</i></p> |

| | | | |
|-----|------------|---|---|
| | | <p>Gelände der Deponie Briseck ein Recyclingplatz betrieben. Mineralische Materialien werden umgeschlagen und aufbereitet. Im Rahmen der Rekultivierung werden Wurzelstöcke zu Waldboden aufbereitet. In der neu vorgeschlagenen Zonenbeschreibung wäre nur das Deponieren von unverschmutztem Aushub und Ausbruchmaterial Deponietyp A möglich. Mit einer solchen Festsetzung ist der Weiterbetrieb und der Abschluss der Deponie Briseck nicht möglich. Die Deponiezone muss folgende Tätigkeiten ermöglichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deponierung von Materialien Typ A und Typ B • Aufbereitung und Umschlag von mineralische Baustabfällen • Aufbereitung von Waldboden zur Rekultivierung | <p><i>Bauabfällen und die Aufbereitung von Waldboden für die Rekultivierung bestimmt.</i></p> |
| 22) | Eingabe 16 | <p>Art. 27 Deponiezone: Abs. 5)</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, weshalb für die Deponiezone ein räumlicher Etappierungsplan im Bau- und Zonenreglement festgesetzt wird. Dies ist Gegenstand der entsprechenden Projektbewilligung.</p> | <p>Der Abs. 5 ist gemäss Auskunft Kanton für die Betreiberin der Deponie nicht mehr relevant, könnte aber für künftige Deponien wichtig sein. Der Absatz wird darum belassen.</p> <p>Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf.</p> |
| 23) | Eingabe 16 | <p>Art. 27 Deponiezone: Abs. 6)</p> <p>In Absatz 6 wird für jede Folgeetappe eine Bewilligung verlangt. Ein solches Vorgehen widerspricht der heutigen Verfahrenspraxis. Es ist zu unterscheiden zwischen einer Projektbewilligung und einer Etappenfreigabe. Bei einer Etappenfreigabe handelt es sich nicht um eine grundsätzliche Bewilligung, sondern um eine Freigabe einer weiteren Etappe innerhalb eines bewilligten Projektes. Diese Freigabe wird von der bewilligungserteilenden Behörde dann erteilt, wenn die in der Projektbewilligung verlangten Bedingungen eingehalten sind. Es ist nicht zielführend, im Bau- und Zonenreglement für eine Etappenfreigabe eine Bewilligung zu verlangen. Verfahrenstechnisch sind die Etappenfreigaben in der Deponiezone und in der Abbauzone gleich zu handhaben. Eine zur Abbauzone analoge Umschreibung, dass die Deponierung in der Regel etappenweise zu erfolgen hat, ist auch für die Deponiezone genügend und sinnvoll.</p> | <p>Der Abs. 6 wird gemäss Antrag Kanton wie folgt angepasst:</p> <p><i>Vor Inangriffnahme einer Folgeetappe ist die Freigabe durch die Gemeinde eine Bewilligung erforderlich. Die zuständigen Behörden prüfen dabei die Einhaltung der Auflagen vorangegangener Etappen. Erweisen sich zusätzliche Massnahmen als erforderlich, so dürfen Folgeetappen nur mit den entsprechenden Auflagen freigegeben werden.</i></p> |

| | | | |
|-----|------------|---|---|
| 24) | Eingabe 16 | <p>Parzelle Nr. 604 Meiberg</p> <p>Die Parzelle Nr. 604 Meiberg wird neu der Landwirtschaftszone zugeteilt. Im heutigen gültigen Zonenplan ist die Parzelle Nr. 604 in der eingeschossigen Wohnzone W I eingeteilt. Wir beantragen auf die geplante Auszonung zu verzichten.</p> | <p>Die Rückzonung wird vom Kanton verlangt. Die Gemeinde hat hier keinen Handlungsspielraum.</p> <p>Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf</p> |
| 25) | Eingabe 17 | <p>Parzelle Nr. 130, Restaurant Sonne:</p> <p>Wir bitten Sie, die Bauzone entsprechend anzupassen, damit die Einstellhalle als Sockelgeschoss, mit einem allfälligen punktuellen, zweigeschossigen Gebäudevolumen darüber realisiert werden kann. Mit einer Baulinie entlang der heutigen Stützmauer, kann der Strassenabstand geregelt werden. Die Einstellhalle entschärft die heutige Parkplatzsituation und bildet die Grundlage für eine Weiterentwicklung des ganzen Sonnenareals.</p> | <p>Auf die Einzonung für ein Bauprojekt kann momentan nicht eingetreten werden. Da Zell eine Rückzonungsgemeinde ist und verschiedene Parzellen rückzonen muss, wäre eine gleichzeitige Einzonung nicht korrekt und würde vom Kanton auch nicht genehmigt. Das Anliegen kann zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden, wozu dannzumal eine Voranfrage beim Kanton empfohlen wird.</p> <p>Die Zonengrenze wurde nochmals mit dem Orthofoto abgeglichen (siehe unten). Die Zone umfasst die bewirtschaftete Terrasse vollständig und muss folglich nicht angepasst werden.</p> <p>Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf</p>  |

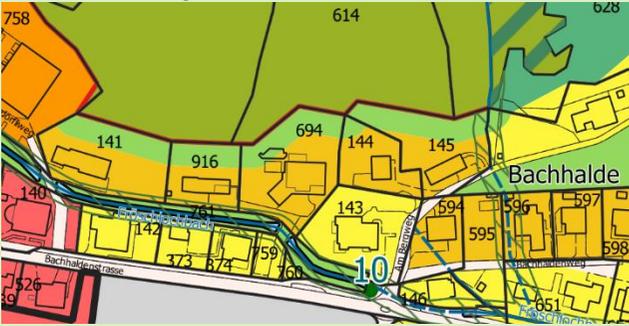
| | | | |
|-----|------------|---|--|
| 26) | Eingabe 18 | Auf die Rückzonung auf den Parzellen Nrn. 227 und 725 sei zu verzichten. | Die Rückzonung wird vom Kanton verlangt. Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf |
| 27) | Eingabe 18 | Eventualiter: Auf die Rückzonung auf Parzelle Nr. 227 sei zu verzichten. | Die Rückzonung wird vom Kanton verlangt (siehe Nr. 31). Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf |
| 28) | Eingabe 18 | Subeventualiter: Auf die Rückzonung auf Parzelle Nr. 227 sei zu verzichten. Im Gegenzug sei die Parzelle Nr. 721 im Sinne eines Landabtausches um die Fläche, welche auf Parzelle Nr. 227 zur Rückzonung vorgesehen wäre, rückzuzonen, so dass die Grenzabstände und die Ausnutzungsziffer inklusive geplanten Balkonen eingehalten bleiben und Parzelle Nr. 721 damit weiterhin wohnzonenkonform genutzt und überbaut werden kann. | Der Gemeinderat hätte die Kompensation unterstützt. Der kompensatorische Abtausch ist aber gemäss Abklärung beim Kanton aus folgenden Gründen nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none"> - Die <u>Gleichbehandlung</u> der Gemeinden muss sichergestellt sein (vgl. auch Fall Flühli, Retschwil). - Durch den Flächenabtausch könnten die bestehenden Bauten (Garagen) auf Parzellen Nr. 227 z.B. durch ein (<u>grösseres</u>) <u>Wohngebäude</u> ersetzt werden. Die (zusätzliche) <u>Überbauung</u> der Parzelle stellt jedoch eine <u>der Rückzonungsstrategie entgegenstehende Entwicklung</u> dar. - Die <u>Nachnutzungsfragen</u> (Bewirtschaftung im Sinne der Landwirtschaftszone auf der kleinen rückgezonten Fläche der Parzellen Nr. 227 neben der Naturschutzzone) sind für die Rückzonungsthematik <u>irrelevant</u> und auch die Nichtbeanspruchung von Fruchtfolgeflächen, die bestehende Erschliessung und das Vorliegen von ein und derselben Grundeigentümerschaft sprechen nicht aktiv für den Flächenabtausch (lediglich nicht unmittelbar dagegen). - Der Ortsteil Hüswil ist <u>peripher</u>, innere Verdichtung ist an dieser Stelle kein Thema. Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf |
| 29) | Eingabe 18 | Subsubeventualiter: Die Grenz- bzw. Gebäudeabstände auf den Parzellen Nrn. 227 und 721 seien bis an die Zonengrenze aufzuheben oder auf ein Minimum zu reduzieren. | Dies ist rechtlich nicht möglich. Die Grenzabstände können in der Wohnzone A gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) nicht individuell im Bau- und Zonenreglement (BZR) angepasst werden. Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf |

| | | | |
|-----|------------|---|---|
| 30) | Eingabe 18 | Bei einer Rückzonung seien wir in jedem Fall entsprechend zu entschädigen. | <p>Eine allfällige Entschädigung wegen materieller Enteignung wird nicht im Rahmen der Ortsplanung festgelegt. Nach Rechtskraft der Rückzonung hat die Grundeigentümerschaft innert 10 Jahren die Möglichkeit, bei den zuständigen Stellen (1. Instanz kantonale Schätzungskommission) die materielle Enteignung geltend zu machen.</p> <p>Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf</p> |
| 31) | Eingabe 7 | <p>Freihaltezone Gewässerraum, Geflügelstall:</p> <p>Auf meinem Betrieb verläuft die Freihaltezone Gewässerraum genau entlang des Geflügelstalles.</p> <p>In diesem Stall befinden sich Mastelertiere für die Bruteierproduktion. Die Bruteier werden für die Bell Schweiz AG produziert. Die geplante Freihaltezone hat für die zukünftige Geflügelhaltung enorme einschneidende und existenzielle Konsequenzen. Der Konsument verlangt zukünftig immer tiergerechtere Haltung und strengere Massnahmen im Tierschutzgesetz.</p> <p>Wir Landwirte und Lebensmittelproduzenten sind immer mehr gefordert den hohen Ansprüchen gerecht zu werden und in Sachen Tierschutz gegenüber dem Ausland immer einen Schritt voraus zu sein. Mit der Festlegung der Freihaltezone kann mittelfristig aus folgenden Gründen keine einheimische Produktion von diesem Betrieb sichergestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erweiterte bauliche Massnahmen für das Tierwohl können nicht umgesetzt werden. Ein Anbau eines Aussenklimabereichs an den bestehenden Stall ist nicht mehr möglich. – Das geforderte Tierwohl kann nicht den künftigen Standards angepasst werden – Enorme Einbussen im Ertrag und somit auch eine fehlende Existenzgrundlage – Keine Sicherstellung einer Lebensgrundlage für die jetzige und kommende Generation <p>Für den Anbau eines Aussenklimabereiches werden nach heutiger Gesetzgebung entlang vom Geflügelstall zusätzlich mindestens 5 m</p> | <p>Siehe auch Antrag 43.</p> <p>Die Ausscheidung des Gewässerraums entlang von Grossgewässern mittels Baulinien gemäss § 11b^{bis} der kantonalen Gewässerschutzverordnung und die Befreiung von den Bewirtschaftungseinschränkungen im äusseren Gewässerraumkorridor ist im Moment ein hängiges Rechtsmittelverfahren. Der Kantonale Rechtsdienst empfiehlt den betroffenen Gemeinden, die Ausscheidung der Gewässerräume zwar voranzutreiben, jene an Grossgewässern aber im Moment auszusetzen bis über die Rechtsmässigkeit dieser Lösung beschwerdeweise entschieden ist (vgl. E-Mail vom 14.02.23 von dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Rechtsdienst).</p> <p>Entsprechend erfolgt die Anpassung des Teilzonenplans «Gewässerraum»: Entlang der Luthern (=Grossgewässer) wird ausserhalb der Bauzone die Festlegung des Gewässerraums vorläufig sistiert. Der Antrag kann darum vorerst noch nicht behandelt werden.</p> |

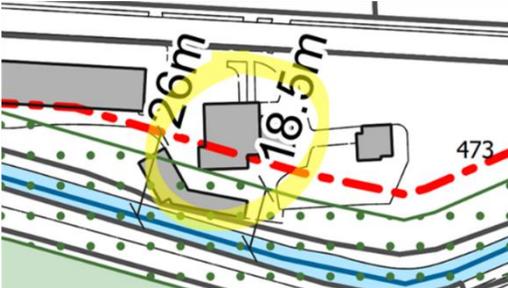
| | | | |
|-----|------------|---|---|
| | | benötigt. Ein solcher Anbau kann nur auf der Nordseite vom Stall realisiert werden. | |
| 32) | Eingabe 20 | <p>Fachkommission Zell: Wir würden begrüßen, wenn Beratend Bau-Planer und Unternehmer vor Ort sich daran beteiligen. Bauherren sollen zufriedenstellende Vorschläge und Bauverfahren zugunsten des Bürgers bekommen.</p> | <p>Das Fachgremium ist nicht politisch zusammengesetzt, sondern soll aus Fachpersonen gebildet werden. Dem Gemeinderat ist es wichtig, dass darin Personen mit Verständnis fürs Bauen in Zell Einsitz haben. Darum wird der Gemeinderat anstreben, auch ortsansässige Fachpersonen ins Gremium zu berufen. Jedenfalls ortsansässig wird das Gemeinderatsmitglied sein. Auch die im Artikel neu ergänzte Person aus der Verwaltung ist ortsansässig oder hat zumindest sehr gute Ortskenntnisse. Falls aber keine Fachpersonen aus Zell gefunden werden können oder solche nicht im Fachgremium mitwirken möchten, wäre es schwierig, wenn das im Reglement zwingend verlangt würde. Ergänzt wird hingegen aber, dass die Fachpersonen Verständnis fürs Bauen im ländlichen Raum haben müssen. Es ist wichtig, dass der ländliche Charakter von Zell erhalten wird. Siehe auch Antrag 12.</p> <p>Der Artikel 4 wird wie folgt ergänzt:</p> <p><i>Das Fachgremium besteht aus sachverständigen Personen der Disziplinen Architektur / Ortsgestaltung, Landschaftsplanung und Raumplanung mit Verständnis fürs Bauen im ländlichen Raum, sowie je mindestens einem Mitglied des Gemeinderates und der Verwaltung.</i></p> |

| | | | |
|------------------|------------|---|--|
| Zonenplan | | | |
| 33) | Eingabe 12 | Beim Zonenplan fände ich eine Höhenbeschränkung beim Übergang zwischen der Bifigmatte (Wohnzone C, W-C) und der Arbeitszone 1 (Ar-1) auf dem Grundstück Nr. 165 (Parkplätze Bell AG) für die ersten 4 Metern ab der Wohnzone mit weiterhin reduzierter Bauhöhe ein zu abrupter Übergang. Diese Staffelung würde sicher das Ortsbild aufwerten, wie auch den Nachbarn in der Wohnzone Bifigmatte dienen. | Gegenüber der Wohnzone C (W-C) wird der Art. 17 BZR – im Sinne eines verträglichen Zonenübergangs betreffend der Höhenentwicklung – dahingehend ergänzt, dass in einer Tiefe von 15.0 m, gemessen ab der nördlichen Parzellengrenze, eine Gesamthöhe von 10.0 m gilt; das oberste Geschoss ist entsprechend zurückzusetzen. Südseitig soll dafür als Ausgleich neu |

| | | | |
|-----|------------|--|---|
| | | | <p>ein reduzierter Grenzabstand von 4.0 m (statt 6.5 m gemäss Abs. 4) gelten.</p> <p>Art. 17 wird mit einem neuen Abs. 6 ergänzt:</p> <p><i>Auf der Parzelle Nr. 165 gilt in einer Tiefe von 15.0 m, gemessen ab der nördlichen Parzellengrenze, eine Gesamthöhe 1 und 2 von 10.0 m. Im Übrigen gilt die Gesamthöhe 1 und 2 gemäss Abs. 4. Südseitig gilt ein Grenzabstand von 4.0 m, gemessen ab Parzellengrenze.</i></p> |
| 34) | Eingabe 13 | Die Bahnparzellen in Hüswil, Nrn. 278 und 378, sind als Landwirtschaftsparzellen gekennzeichnet und nicht als Verkehrszone. Aus unserer Sicht sollte in diesem Zusammenhang eine Konsolidierung stattfinden. | <p>Der Hinweis ist richtig:</p> <p>Die Flächen werden von der Landwirtschaftszone (Lw) in die Verkehrsfläche (Vf) umgezont.</p> |
| 35) | Eingabe 14 | <p>Parzelle Nr. 227, Auszonung:</p> <p>Wir bitten Sie die vorgesehene Fläche in der Bauzone zu belassen.</p> | <p>Die Rückzonung wird vom Kanton verlangt (siehe Nr. 31).</p> <p>Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf</p> |
| 36) | Eingabe 4 | <p>Auf dem Erschliessungsrichtplan öffentliche Fuss- und Radwege vom 12. Juli 2022 ist auf unserem Grundstück (Hausplatz) ein öffentlicher Fussweg und ein Wanderweg eingezeichnet.</p> <p>Auf unserem Grundstück besteht kein öffentliches, im Grundbuch eingetragenes, Fusswegrecht. Wir beantragen diese Wege aus dem Richtplan zu entfernen.</p> | <p>Für die Wanderwege ist die Regionalplanung (Region West) zuständig. Die Wanderwege sind im Erschliessungsrichtplan darum nur orientierend dargestellt und können in diesem Verfahren nicht angepasst werden.</p> <p>Der Fussweg (grün) wird im Erschliessungsrichtplan aber entfernt (Abschnitt von der Parzelle Nr. 426 bis zur Kantonsstrasse), so dass nur noch der gepunktete Wanderweg entlang dieses Weges verläuft. Mit dem Umbau des Bahnhofs wird die Gemeinde Zell eine Eingabe beim Verein Luzerner Wanderwege tätigen und prüfen lassen, ob der Wanderweg über den unteren Richtweg geführt werden kann (neue Signalisation).</p> |

| | | | |
|----------------------|--|--|--|
| <p>37) Eingabe 8</p> | <p>Zonenplan Siedlung: Warum ist dieser Bereich nicht auch Wohnzone B? Die Bedingungen sind die gleichen wie in der Zone östlich.</p> |  | <p>Dem Antrag wird stattgegeben: Die Liegenschaften (exkl. Parz. Nr. 143) werden neu der Wohnzone B (W-B) zugewiesen.</p>  |
|----------------------|--|--|--|

Gewässerraum

| | | | |
|----------------------|--|---|--|
| <p>38) Eingabe 7</p> | <p>Baulinie Scheune mit Hausteil: Gemäss dem Zonenplan verläuft die Baulinie durch ca. 1/4 von meiner Landwirtschaftsscheune (Bild unten).</p>  <p>Ich bitte sie, diese Line entlang vom Gebäude zu legen.</p> <p>Die geplante Baulinie durchquert die Scheune der Liegenschaf von Eingabe 7. Die Scheune dient zur Lagerung von Futtermittel, Getreide, Stroh, Düngemittel, Brennholz und Witterungsschutz der landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte. Ein solches «durchtrennen» von Gebäuden kann und darf nicht umgesetzt werden.</p> | <p>Siehe auch Antrag Nr. 34</p> <p>Die Ausscheidung des Gewässerraums entlang von Grossgewässern mittels Baulinien gemäss § 11b^{bis} der kantonalen Gewässerschutzverordnung und die Befreiung von den Bewirtschaftungseinschränkungen im äusseren Gewässerraumkorridor ist im Moment ein hängiges Rechtsmittelverfahren. Der Kantonale Rechtsdienst empfiehlt den betroffenen Gemeinden, die Ausscheidung der Gewässerräume zwar voranzutreiben, jene an Grossgewässern aber im Moment auszusetzen bis über die Rechtmässigkeit dieser Lösung beschwerdeweise entschieden ist (vgl. E-Mail vom 14.02.23 von dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Rechtsdienst).</p> <p>Entsprechend erfolgt die Anpassung des Teilzonenplans «Gewässerraum»: Entlang der Luthern (=Grossgewässer) wird ausserhalb der Bauzone die Festlegung des Gewässerraums vorläufig sistiert. Der Antrag kann darum vorerst noch nicht behandelt werden.</p> | |
|----------------------|--|---|--|

| | | | |
|------------|------------------|---|---|
| | | <p>Sollte bei einem Brandfall die Scheune zerstört werden, ist ein Wiederaufbau am selben Standort mit derselben Grösse unmöglich.</p> <p>Dies hätte zur Folge, dass die benötigten Lagerräume für den Landwirtschaftsbetrieb nicht mehr zur Verfügung ständen und erneut keine Existenzgrundlage für diesen Landwirtschaftsbetrieb bestände.</p> | |
| <p>39)</p> | <p>Eingabe 2</p> | <p>Wie aus dem Plan ersichtlich ist, wurde auf der Parzelle Nr. 49 Rinderweid ein Gewässerraum festgelegt.</p> <p>Im rot markierten Bereich fliesst weder Wasser, noch ist in dem Bereich ein Gewässer ersichtlich. In diesem Bereich führt ein Feldweg für die landwirtschaftliche Nutzung der Parzellen Nrn. 864 und 49 durch. Im grün markierten Bereich fliesst ein Rinnsal aus Oberflächenwasser und Sickerwasser und bei trockenen Verhältnissen fliesst sogar kein Wasser. Aus diesem Grund würde es Sinn machen, die rot und grün markierten Bereiche aus dem Gewässerraum zu streichen.</p>  | <p>Auf den Gewässerraum (Freihaltezone Gewässerraum, Fr-G) bei den Parzellen Nrn. 49 und 864 kann nicht verzichtet werden. Es handelt sich um eine strikte Vorgabe des Kantons.</p> <p>Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf im Teilzonenplan Gewässerraum.</p> |

| | | | |
|-----|-----------|---|--|
| 40) | Eingabe 3 | <p>Die Grundstücke Nr. 840, 385 und 384, GB Zell liegen gemäss Entwurf Zonenplan Siedlung der Gemeinde Zell in der zukünftigen Wohnzone C, mit Überlagerung durch die Grünzone Gewässerraum (Gr-G).</p> <p>Grünzone Gewässerraum (Gr-G):</p> <p>Alle Parzellen am Luthernweg sind überbaut, die Parzellen 840, 385 und 384 liegen in dicht überbautem Gebiet.</p> <p>Beim schweren Unwetter wie im Jahre 2014, als die Luthere teilweise über die Ufer trat, war auf Seite Luthernweg lediglich die Strasse benetzt (max. 2 cm Wasser auf der Strasse). In den vorangehenden Jahren hatten alle Parzellen nie mit einer Überschwemmung zu kämpfen. Erst kürzlich wurde die Luthere in der Bachhalde bei der Brücke ausgebaut. Die Luthere wurde verbreitert, das Wehr entfernt und anders erbaut. Heute ist das Risiko einer Überschwemmung durch diese Massnahmen noch kleiner geworden. Eine Ausweitung des Gewässerraums über den Luthernweg hinaus erachten wir daher weder als notwendig noch als sinnvoll.</p> <p>Überbaubare Parzellenfläche:</p> <p>Im Bereich der Grünzone Gewässerraum ist der im Zonenplan eingezeichnete Abstand von der Sohle der Luthere zwischen ca. 21.30 m am Rande zur Landwirtschaftszone bis ca. 11.70 m am Ende des Luthernweg zur Luthernstrasse. Durch diese Festlegung geht den Grundstücken ein grosser Teil der bisher bebaubaren Fläche verloren, teilweise beträgt dieser Verlust mehr als die Hälfte der gesamten Grundstücksfläche (siehe Plan in der Beilage). Könnte man einen Neubau – wie gemäss bisherigem Zonenplan möglich – näher an die Luthere stellen, könnte bei einer zukünftigen Überbauung die südwestliche Ausrichtung der Wohnflächen besser organisiert werden. Der Bereich zwischen den Häusern und der Erschliessungsstrasse in der (geplanten) Grünzone Gewässerraum wäre optimal für Nebenbauten wie z.B. einen Carport nutzbar. Dies wäre jedoch mit dem neuen Zonenplan nicht mehr möglich.</p> | <p>Eine Verkleinerung des Gewässerraumes ist hier gemäss Vorgaben des Kantons nicht möglich. Das Gebiet ist weder dicht bebaut noch könnte ein «Härtefall» (ein Ersatzbau könnte wegen dem Gewässerraum nicht mehr erstellt werden) geltend gemacht werden.</p> <p>Kein Anpassungs- und/oder Handlungsbedarf.</p> |
|-----|-----------|---|--|

Wir beantragen, dass die Grünzone Gewässerraum bis höchsten an die Grenze zu der bestehenden Erschliessungsstrasse Lutherweg gezogen wird (siehe Plan in der Beilage).



| | | | |
|------------|-------------------|---|--|
| <p>41)</p> | <p>Eingabe 9</p> | <p>Parzelle Nr. 566:</p> <p>Ich bin mit der Abgrenzung des Gewässerraumes auf unserem Grundstück (Parzelle Nr. 566), wie sie im Teilzonenplan Gewässerraum vom 12. Juli 2022 dargestellt wird, nicht einverstanden. Während im Föhrenweg bei den anderen Liegenschaften die Grenze auf der Hinterkante (bachseitig) der Häuser verläuft, wechselt sie bei uns plötzlich auf die Südseite. Ich bitte Sie um die entsprechende Korrektur, wie ich sie auf dem beigelegten Plan rot eingezeichnet habe.</p> <p>Der Teilzonenplan Gewässerraum widerspricht auf der Parzelle Nr. 566 nach meinem Empfinden der Gleichbehandlung. Ich danke Ihnen, wenn Sie meinen Vorschlag akzeptieren.</p>  | <p>Diese beantragte Linienführung war sinngemäss bei der Vorprüfung beim Kanton schon so vorgesehen, wurde aber vom Kanton zurückgewiesen (erforderlich sind mind. 26.0 m ab Gewässerachse).</p> <p>Der Teilzonenplan Gewässerraum wird dennoch gemäss Antrag angepasst. Diese Anpassung erfolgt jedoch ohne Gewähr, dass der Kanton die Änderung so genehmigen wird.</p> |
| <p>42)</p> | <p>Eingabe 15</p> | <p>Art. 28 Abbauzone Ab, Abs. 5</p> <p>Die vorgesehenen Forderungen bezüglich ökologischen Ausgleichsflächen und Neophytenbekämpfung gehören aus unserer Sicht nicht in ein starres Bau- und Zonenreglement, sondern sind jeweils projektbezogen zusammen mit weiteren Auflagen Fallweise im Baubewilligungsfahren in Zusammenarbeit mit den kantonalen Dienststellen festzulegen. Überdies ist nicht nachvollziehbar, weshalb solche Auflagen wie Neophytenbekämpfung einzig für Abbau- und Deponiezonen gelten sollten, nicht aber für die übrigen Nichtbauzonen.</p> | <p>Der Art. 28 Abs. 5 und der Art. 27 Abs. 7 werden gestrichen: In Art. 40 Abs. 4 «Umgebungsgestaltung» BZR wird bereits allgemein festgelegt, dass invasive Neophyten aktiv zu bekämpfen sind.</p> |

| | | | |
|-----|------------|--|---|
| 43) | Eingabe 10 | <p>Korrektur des Gewässerraums</p> <p>Parzellen Nrn. 371, 635 und 876</p> | <p>Parzelle Nr. 371: Siehe Nr. 34</p> <p>Die Ausscheidung des Gewässerraums entlang von Grossgewässern mittels Baulinien gemäss § 11b^{bis} der kantonalen Gewässerschutzverordnung und die Befreiung von den Bewirtschaftungseinschränkungen im äusseren Gewässerraumkorridor ist im Moment ein hängiges Rechtsmittelverfahren. Der Kantonale Rechtsdienst empfiehlt den betroffenen Gemeinden, die Ausscheidung der Gewässerräume zwar voranzutreiben, jene an Grossgewässern aber im Moment auszusetzen bis über die Rechtmässigkeit dieser Lösung beschwerdeweise entschieden ist (vgl. E-Mail vom 14.02.23 von dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Rechtsdienst).</p> <p>Entsprechend erfolgt die Anpassung des Teilzonenplans «Gewässerraum»: Entlang der Luthern (=Grossgewässer) wird ausserhalb der Bauzone die Festlegung des Gewässerraums vorläufig sistiert. Der Antrag kann darum vorerst noch nicht behandelt werden.</p> <p>Der Gewässerraum bei den Parzellen Nrn. 635 und 876 wird vom Gebäude auf der Parzelle Nr. 876 schräg zum bestehenden Schopf auf der Parzelle Nr. 635 angepasst (leichte Verbesserung). Diese beantragte Linienführung war sinngemäss bei der Vorprüfung beim Kanton schon so vorgesehen, wurde aber vom Kanton zurückgewiesen (erforderlich sind mind. 26.0 m ab Gewässerachse).</p> <p>Der Teilzonenplan Gewässerraum wird dennoch gemäss Antrag angepasst. Diese Anpassung erfolgt jedoch ohne Gewähr, dass der Kanton die Änderung so genehmigen wird.</p> |
| 44) | Eingabe 11 | <p>Ich möchte meinen Anbau von der alten Scheune (Parzelle Nr. 980), die jetzt in der Wohnzone ist, auf die Parzelle Nr. 421 platzieren. Da ich den Platz für Siloballen, Stroh- und Heuballen brauche. Dieser Teil der Parzelle Nr. 421 befindet sich laut Zonenplan in der Abbauzone und nicht in der Landwirtschaftszone. Deshalb kann ich keine Baueingabe machen.</p> | <p>Die Anpassung wird gemäss Antrag umgesetzt:</p> <p>Der rot markierte Bereich der Parzelle Nr. 421 wird inkl. Strasse/Weg in die Landwirtschaftszone (Lw) umgezont.</p> |

