

## EINLADUNG

### **GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG**

Öffentliche Mitwirkung vom 19. Februar bis 19. März 2024



Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission laden die Bevölkerung wie folgt zur öffentlichen Mitwirkung bezüglich Gesamtrevision der Ortsplanung ein:

### **INFORMATIONSV ERANSTALTUNG**

vom Donnerstag, 29. Februar 2024, 19.30 Uhr, im Schulhaus Fischbach

An der Informationsveranstaltung werden der Gemeinderat, die Ortsplanungskommission und der Ortsplaner Romeo Venetz, Kost + Partner AG, Sursee Sie über die Entwürfe der Planungsinstrumente informieren und Ihre Fragen beantworten.

### **SPRECHSTUNDEN**

vom Dienstag, 5. März, 13.00 bis 18.00 Uhr

und Donnerstag, 7. März, 13.00 bis 18.00 Uhr

Aus organisatorischen Gründen ist für diese Sprechstunden eine Anmeldung mit gewünschtem Termin erforderlich.

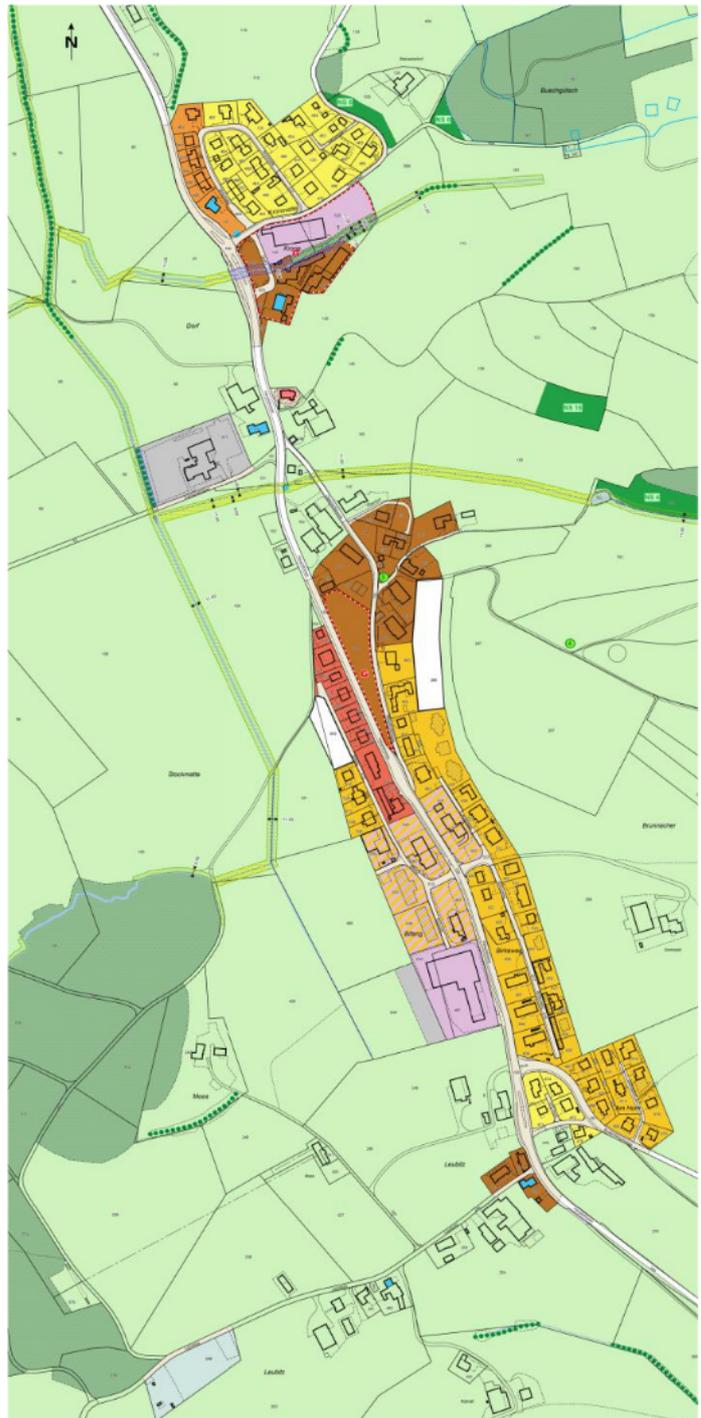
Der Gemeinderat freut sich auf Ihr Interesse und ist überzeugt, dass sich die Gesamtrevision der Ortsplanung positiv auf die künftige Entwicklung von Fischbach auswirken wird.

## AUSGANGSLAGE

Die geltende Ortsplanung entspricht nicht mehr in allen Teilen den aktuellen gesetzlichen Anforderungen und ist daher gesamthaft zu überarbeiten. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wollen der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission eine gute Grundlage mit Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Bauvorhaben und für die Gemeindeentwicklung insgesamt schaffen. Die Planungsinstrumente sollen eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Gemeinde Fischbach ermöglichen. Mit der Überarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) im letzten Jahr wurde der Grundstein gelegt. Inzwischen wurden darauf aufbauend die wichtigsten Instrumente der Ortsplanung, die Zonenpläne sowie das Bau- und Zonenreglement (BZR), an die aktuellen Anforderungen angepasst. Folgende Themenschwerpunkte werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt und an der Orientierungsversammlung vom 29. Februar 2024 näher vorgestellt:

- Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes in die kommunale Nutzungsplanung
- Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen
- Gewässerraum-Festlegung gemäss revidierter Gewässerschutzgesetzgebung

Die nun vorliegenden Entwürfe der Planungsinstrumente (Zonenpläne und BZR) wurden abgesehen von der Gewässerraum-Festlegung dem Kanton noch nicht zur Vorprüfung vorgelegt. Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission wollen die Entwürfe zuerst der Bevölkerung vorlegen und deren Meinungen abholen. Der Entwurf des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) wurde der Bevölkerung im Frühling 2023 bereits vorgestellt. Aufgrund der Vorabklärung beim Kanton und daraus resultierenden wesentlichen Anpassungen und Ergänzungen geht die angepasste Version nun nochmals in die öffentliche Mitwirkung. Die Gewässerraum-Festlegung wurde bereits vom Kanton vorgeprüft. Die Entwürfe der Planungsinstrumente werden nun als Gesamtpaket der Bevölkerung vorgestellt.



Ausschnitt Entwurf Zonenplan

| Verbindlicher Planinhalt                  | Planungsbestimmungen |
|---|----------------------|
| <b>Wohnzonen</b>                          |                      |
| D-1 Dorfzone                              | II                   |
| W-14 Wohnzone 14                          | I                    |
| W-11 d Wohnzone 11 dicht                  | I                    |
| W-11 Wohnzone 11                          | I                    |
| W-9 Wohnzone 9                            | I                    |
| WA-14 Wohn- und Arbeitszone               | II                   |
| A III Arbeitszone III                     | II                   |
| ÖZ Zone für öffentliche Zwecke            | I                    |
| FZ Zone für Freizeitanlagen               | II                   |
| GZ Grünzone                               | II                   |
| StB3 Sonderbauzone Gartenbau              | II                   |
| VZ Verkehrszone                           | II                   |
| <b>Nutzungsarten</b>                      |                      |
| LZ Landwirtschaftszone                    | II                   |
| R Reservationszone                        | II                   |
| VF Verkehrsfläche                         | II                   |
| <b>Spezialzonen</b>                       |                      |
| NS (NLS) Naturschutzzone im Waldinventar  | II                   |
| <b>Übersichtliche Zonen</b>               |                      |
| LS Landschaftsschutzzone                  |                      |
| geschützter Einzelbaum                    |                      |
| kommunale Kulturerbestätten               |                      |
| <b>Gewässerschutz</b>                     |                      |
| GG Örtliche Gewässerräume                 |                      |
| FG Regionale Gewässerräume                |                      |
| <b>Weitere Gewässerschutzvorschriften</b> |                      |
| Gestaltungspflicht                        |                      |

## UMSETZUNG DES REVIDIERTEN PLANUNGS- UND BAUGESETZES

Per 1. Januar 2014 sind das revidierte Planungs- und Baugesetz sowie die neue Planungs- und Bauverordnung in Kraft getreten. Die Gemeinden müssen daher ihre Ortsplanungsinstrumente an die neue Gesetzgebung anpassen.

Beispielsweise steht die bisher in der Gemeinde Fischbach verwendete Ausnützungsziffer nicht mehr zur Verfügung und muss durch die Überbauungsziffer ersetzt werden. Ebenso muss die vorgeschriebene Anzahl an Vollgeschossen durch die Gesamthöhe ersetzt werden. Andere Neuerungen wie die Ausscheidung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen auf Erschliessungsflächen sind massgebend für die Ermittlung der Überbauungsziffer und haben Auswirkungen auf den Zonenplan.

Da die Baubegriffe und deren Messweisen ohnehin ändern, wird die Chance genutzt, das geltende Zonenkonzept und das Bau- und Zonenreglement an die strategische Ausrichtung gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) und an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt folgende wesentliche Änderungen; detaillierte Ausführungen dazu entnehmen Sie dem Planungsbericht:

- Ausscheidung Verkehrszonen und Verkehrsflächen
- Wechsel Nutzungsmasse, z.B. von Ausnützungsziffer zu Überbauungsziffer
- Umzonung einzelner Quartiere bzw. Grundstücke aufgrund strategischer Ziele oder des Bestands
- Einzonungen in Zone für öffentliche Zwecke für neue Entsorgungsstelle und Werkhof
- Umzonung von Wohnzone in Wohn- und Arbeitszone aufgrund aktueller Nutzung
- Teilweise Aufhebung von bestehenden Gestaltungsplänen und Festlegung von Gebieten mit Gestaltungsplan-Pflicht
- Aktualisierung und Ergänzung Naturschutzzonen und Naturobjekte
- Schutz von kommunalen Kulturdenkmälern (bisher bereits geschützt)

## GEWÄSSERRAUM-FESTLEGUNG

Im Jahr 2011 sind Änderungen des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer und der zugehörigen Gewässerschutzverordnung in Kraft getreten. Mit diesen Vorschriften wird insbesondere der Freihaltung der Gewässer und ihrer Ufer eine grössere Bedeutung zugemessen. Im Kanton Luzern haben die Gemeinden den Gewässerraum unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung festzulegen.

Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Dazu gehören z.B. land- und forstwirtschaftliche Wege. Für bestehende Bauten im Gewässerraum gilt gemäss § 178 Planungs- und Baugesetz die Bestandesgarantie. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung hat extensiv zu erfolgen, für eingedolte Gewässerabschnitte gelten allerdings keine Bewirtschaftungseinschränkungen (Art. 41a Gewässerschutzverordnung).

Wenn keine überwiegenden Interessen wie Hochwasserschutz oder ökologischer Mehrwert entgegenstehen, kann gemäss Art. 41a und 41b Gewässerschutzverordnung in einzelnen Fällen auf die Festlegung der Gewässerräume verzichtet werden, z.B. bei eingedolten Gewässern oder im Wald. In diesen Fällen gilt das kantonale Wasserbaugesetz, in welchem Mindestabstände von Bauten und Anlagen zu einem Gewässer festgelegt sind.

Die Breite der Gewässerräume ergibt sich aus Art. 41a Gewässerschutzverordnung und ist abhängig von der natürlichen Gerinnesohlenbreite. Die theoretische Gewässerraumbreite beträgt bei sämtlichen Fliessgewässern in der Gemeinde Fischbach mindestens 11 m. Beim Ibach-Rot beträgt die theoretische Gewässerraumbreite 14 m.

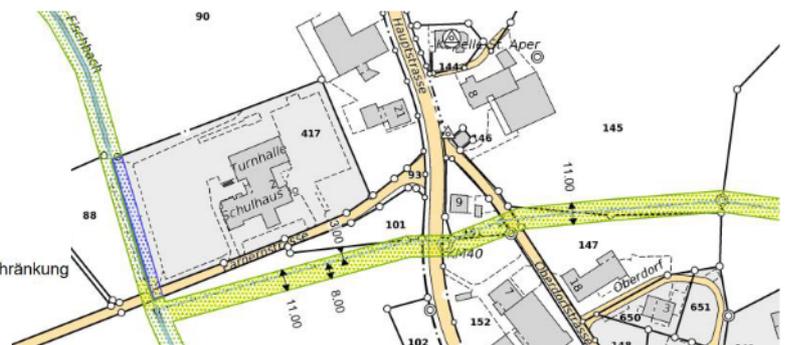
### Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum

#### Verbindlicher Planinhalt

-  GG Grünzone Gewässerraum
-  FG Freihaltezone Gewässerraum

#### Orientierender Planinhalt

-  Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung



**JETZT  
MITWIRKEN  
!**

## ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Vom **19. Februar bis 19. März 2024** findet die öffentliche Mitwirkung statt.

Interessierte Personen und Kreise sind eingeladen, die Entwürfe der Planungsinstrumente zu prüfen und bei Bedarf eine Eingabe einzureichen. Anliegen, Anpassungsvorschläge und deren Begründung sowie Hinweise und Fragen sind **bis spätestens 19. März 2024 schriftlich** zu richten an:

**Gemeinderat Fischbach, Gemeindeverwaltung, Hauptstrasse 11, 6145 Fischbach** oder via E-Mail an **gemeindeverwaltung@fischbach-lu.ch**

Zu den eingegangenen Meinungsäusserungen wird der Gemeinderat Stellung nehmen.

## INFORMATIONSVORANSTALTUNG

Am **Donnerstag, 29. Februar 2024**, führt die Gemeinde für Interessierte eine Informationsveranstaltung zur Gesamtrevision der Ortsplanung durch. Die Veranstaltung findet um **19.30 Uhr im Schulhaus Fischbach** statt.

## SPRECHSTUNDEN

Damit die Informationsveranstaltung für alle Teilnehmenden ergiebig ist, will der Gemeinderat an dieser Veranstaltung Informationen abgeben und Fragen beantworten, die von allgemeinem Interesse sind. Für die Anliegen, die Einzelne betreffen, bietet der Gemeinderat an den folgenden beiden Halbtagen Sprechstunden an:

**Dienstag, 5. März, 13.00 bis 18.00 Uhr**

**Donnerstag, 7. März, 13.00 bis 18.00 Uhr**

Aus organisatorischen Gründen ist für diese Sprechstunden eine Anmeldung mit gewünschtem Termin erforderlich. Bitte geben Sie bei Ihrer Anmeldung auch das zu besprechende Thema und das betreffende Grundstück an.

Anmeldungen **bis spätestens Freitag, 1. März 2024** an:

E-Mail an **gemeindeverwaltung@fischbach-lu.ch** oder **Telefon Nr. 041 988 12 13**. Sie erhalten anschliessend eine Anmeldebestätigung mit definitivem Termin und Zeit.

## GEGENSTAND DER ÖFFENTLICHEN MITWIRKUNG

Folgende Akten können unter [www.fischbach.ch](http://www.fischbach.ch) oder in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden:

| Verbindlich  | Orientierend  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Zonenplan</li><li>▪ Zonenplan Ausschnitt Siedlungsgebiet</li><li>▪ Teilzonenplan Gewässerraum (gesamtes Gemeindegebiet), 1:5'000</li><li>▪ Teilzonenplan Gewässerraum, Ausschnitt Siedlungsgebiet, 1:2'000</li><li>▪ Bau- und Zonenreglement (BZR)</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Planungsbericht</li><li>▪ Plan der Gefahrengebiete</li><li>▪ Vorprüfungsbericht bzgl. Gewässerraum-Festlegung</li><li>▪ Räumliches Entwicklungskonzept (REK)</li><li>▪ Stellungnahme der Dienststelle rawi bzgl. REK vom 14. August 2023</li><li>▪ GIS-Auswertung des Bestandes (Pläne mit Gesamthöhe und Überbauungsziffer sowie Auswertungstabelle)</li><li>▪ Entwürfe neue Entsorgungsstelle und Werkhof</li></ul> |

## WEITERES VORGEHEN

Aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung werden die Planungsinstrumente (Zonenpläne und BZR) bereinigt und anschliessend beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Anschluss an die kantonale Vorprüfung und deren Verarbeitung wird die Gesamtrevision der Ortsplanung öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage können die Betroffenen nötigenfalls vom Einspracherecht Gebrauch machen. Danach wird die Gesamtrevision der Ortsplanung den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Zuletzt erfolgt die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern.