(1)

Urs Rüesch

Von: Ottiger Peter <peter.ottiger@ebikon.ch>
Gesendet: Freitag, 21. Juni 2013 17:59
An: Urs Rüesch
Cc: Brugger Pia Maria; Estermann Markus; Britschgi Margrit
Betreff: AW: Sägerei Ebikon

Werter Herr Rüesch

Wir haben von Seite Kanton bis anhin noch keine abschliessende Rückmeldung zum Gestaltungsplan erhalten. Unsere heutige Nachfrage beim Kanton hat ergeben, dass das Verfahren sistiert ist.
Einspracheverhandlungen werden wir erst nach dem Verfahrensabschluss beim Kanton durchführen, da wir nicht ausschliessen können, dass durch die vom Kanton verlangte Projektänderungen ev. eine erneute Auflage notwendig sein wird.
Unter diesen Voraussetzungen die von Ihnen beantragte Besprechung durchzuführen, erachten wir zum jetzigen Zeitpunkt als nicht angebracht. Wir werden auf Ihren Antrag zurückkommen, sobald der Verfahrensstand dies rechtfertigt.
Unter diesen Voraussetzungen wird die Erteilung einer Bewilligung für den Gestaltungsplan vor den Sommerferien nicht möglich sein.

Freundliche Grüsse

Peter Ottiger
Leiter Hochbauabteilung

Energiestadt Ebikon
european energy award

Gemeinde Ebikon
Riedmattstrasse 14 / Postfach / 6031 Ebikon
Tel. 041 444 02 52 / Fax 041 444 02 70
peter.ottiger@ebikon.ch
www.ebikon.ch

Von: Urs Rüesch [mailto:bfbauad@bluewin.ch]
Gesendet: Dienstag, 18. Juni 2013 14:02
An: Ottiger Peter
Cc: Brugger Pia Maria
Betreff: WG: Sägerei Ebikon

Sehr geehrter Herr Ottiger

Da wir von Ihnen seit zwei Wochen noch keine Antwort zu untenstehenden, im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan entscheidenden Fragen erhalten haben, bitte ich Sie nun um eine **Besprechung in den kommenden Tagen**. An dieser Besprechung möchten wir zudem das Thema Entwässerung Schlösslistrasse und hangseitige Bebauung über Grundstück Nrn. 371, 2327 sowie Verbreiterung Schlösslistrasse klären.

Zudem sei eine **Besprechung mit Einsprecher Josef Wicki resp. seinem Rechtsvertreter Rechtsanwalt Dr. Franz Mattmann anzuberaumen.** Bald folgen die Sommerferien, und somit würden die Bewilligungen

Sägerei Ebikon von heute aus gerechnet vermutlich erneut um 2 Monate liegen bleiben. Nachdem dies bereits 1 Jahr lang so war, ist das unter allen Umständen zu vermeiden.

Der Stand von Einsprecher Josef Wicki ist schwach. Die Grundeigentümer des Gestaltungsplanperimeters Sägerei Ebikon besitzen ein Fahrwegrecht über das Grundstück Nr. 104 des Einsprechers. Sie können sich deshalb jederzeit gegen die Hauptforderung des Befahrens von Grundstück Nr. 104 durchsetzen (Antrag 2). Und Antrag 1 muss zurückgewiesen werden, da die Parkplätze Nr. 1-5 zum Bauernhaus gehören und für die Parkplätze Nr. 9-13 näher beim zugehörigen Mehrfamilienhaus 1 kein Platz besteht. Dies konnten wir Herr Dr. Franz Mattmann erklären, und dieser empfiehlt beiliegende Vereinbarung Herrn Josef Wicki zur Annahme. (Die zwei nach neuer BZO dann fehlenden Parkplätze könnten bei Parkplatz Nr. 11 Richtung Mühlebach noch angefügt werden, falls die Anzahl der benötigten Parkplätze dann tatsächlich erhöht wird.) Da jedoch keine Gewähr besteht, dass der Einsprecher zustimmt, sei er an eine Einspracheverhandlung bei Ihnen einzuladen. Diese Einigungsverhandlung erachten wir als rein formell notwendig.

Weitere Einsprachen gegen den Gestaltungsplan sind nicht eingegangen.

Die **Bewilligung Gestaltungsplan erwarten wir deshalb sicher noch vor den Sommerferien**. Die Sache steht kurz vor dem Abschluss, und es gibt keinen Grund, weitere sechs Wochen verstreichen zu lassen. Kehrten Sie das nicht so vor, würden wir dies als weitere, unnötige und leider eben auch schädigende Verzögerung des Gestaltungsplanverfahrens taxieren.

Abschliessend bitte ich Sie um Eingangsbestätigung dieser Mail.

Freundliche Grüsse
Urs Rüesch
Büro für Bauadministration
Zihlmattweg 1, 6005 Luzern
Tel. 041 310 81 81, Fax 041 310 81 01

Von: Urs Rüesch [mailto:bfbauad@bluewin.ch]
Gesendet: Dienstag, 4. Juni 2013 10:00
An: 'peter.ottiger@ebikon.ch'
Betreff: Sägerei Ebikon

Sehr geehrter Herr Ottiger

Wie mir Frau Britschgi mitgeteilt hat, werden Sie sich betreffend der Grünzone bei mir melden. Es geht um die Fragen

- Wann und unter welchen Umständen ist die Grünzone auf Grundstück Nr. 371 errichtet worden?
- Wie sind die Grundeigentümer orientiert/involviert worden?

Wir wären sehr froh, diese Auskunft bald zu erhalten, da sie mit dem Gestaltungsplan eng zusammenhängen.

Freundliche Grüsse
Urs Rüesch
Büro für Bauadministration
Zihlmattweg 1, 6005 Luzern
Tel. 041 310 81 81, Fax 041 310 81 01

(2)

Urs Rüesch

Von: Conca Mario <Mario.Conca@lu.ch>
Gesendet: Montag, 2. September 2013 08:54
An: Walker Raphael
Cc: bfbauad@bluewin.ch; Imgrueth Ruedi; Estermann Markus; Peter Ottiger (peter.ottiger@ebikon.ch)
Betreff: Re: AW: Sägerei Ebikon
Anlagen: image001.png

Bitte das Dossier prioritär behandeln.

Gruss Mario Conca

Am 02.09.2013 um 08:45 schrieb "Walker Raphael" <Raphael.Walker@lu.ch<mailto:Raphael.Walker@lu.ch>>:

Sehr geehrter Herr Rüesch

Wir bestätigen Ihnen den Erhalt des Mail vom 30.08.2013 und der angefügten Beilage. Leider war es uns noch nicht möglich auf Ihr Schreiben Stellung zu nehmen. Wir werden jedoch so bald als möglich auf Sie zukommen.

Besten Dank für Ihr Verständnis.

Freundliche Grüsse
Raphael Walker
Bereichsleitung IBZ Bewilligungs- und Koordinationszentrale <image001.png> KANTON LUZERN Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Tel. +41 41 228 64 92
Fax +41 41 228 64 93
raphael.walker@lu.ch<mailto:raphael.walker@lu.ch>
www.rawi.lu.ch<http://www.rawi.lu.ch/>

Von: Imgrueth Ruedi
Gesendet: Montag, 2. September 2013 07:45
An: Walker Raphael
Betreff: WG: Sägerei Ebikon

Hallo Raphi

Darf ich dich bitten die Anfrage zu beantworten.

Danke und Gruss
Ruedi
Ruedi Imgrüth
Abteilungsleiter-Stv. Bewilligungs- und Koordinationszentrale Bereichsleitung ABZ <image001.png> KANTON LUZERN Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Tel. +41 41 228 58 78
Fax +41 41 228 64 93
ruedi.imgrueth@lu.ch<mailto:vorname.name@lu.ch>
www.rawi.lu.ch<http://www.rawi.lu.ch>

Von: Urs Rüesch [mailto:bfbauad@bluewin.ch]

Gesendet: Freitag, 30. August 2013 17:28
An: Imgrueth Ruedi
Betreff: WG: Sägerei Ebikon

Sehr geehrter Herr Imgrüth

Vorab bitte ich Sie um Eingangsbestätigung dieser Mail.

Ich wollte mich erkundigen, ob Sie in den betreffenden Punkten meines Schreibens vom 15. Juli 2013 (Beilage) aktiv geworden sind, vor allem betreffend die Vorbemerkungen sowie die Anträge Punkt 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10. Insbesondere darf nicht geschehen, dass die Gemeinde die Schuld an der Untätigkeit dem Kanton zuschiebt, indem die Gemeinde sagt, sie könne nichts machen, da der Kanton das Verfahren sistiert habe.

Auch bezüglich der vom Gestaltungsplan unabhängigen Wiederherstellung des gesetzlichen Zustandes der illegalen Wasserbaumassnahmen der Gemeindeverwaltung Ebikon, der entsprechenden Bestrafung des Gemeinderates und den Abklärungen betreffend der besonderen Gefahr Staumauer ‚Sagiweiher' sind Sie nach eineinhalb Monaten sicher schon längst aktiv geworden. Ich erwarte gerne, dass Sie mich umgehend informieren.

Eine weitere Untätigkeit Ihrer Dienststelle könnte als eigenartiges Zusammengehen mit der Gemeindeverwaltung Ebikon verstanden werden.

Für Fragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Urs Rüesch
Büro für Bauadministration
Zihlmattweg 1, 6005 Luzern
Tel. 041 310 81 81, Fax 041 310 81 01

KANTON LUZERN
Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi)
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 83
Telefax 041 228 64 93
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Büro für Bauadministration GmbH
Urs Rüesch
Zihlmattweg 1
6005 Luzern

Luzern, 7. Oktober 2013

2013-1516, Stellungnahme / Antrag
(bitte bei aller Korrespondenz erwähnen)

Gesuchsteller/in	Einf.Gesellschaft Dr.Willy Wicki, Rosenfeldweg 6, 6048 Horw		
Gegenstand	Gestaltungsplan Sägerei (siehe auch 2011-4270 und 2012-1374)		
Gemeinde	Ebikon	Ortsteil	Ebikon
Grundstück-Nr.	371 684 2327	Koordinaten	668250 / 214225
Ortsbezeichnung	Sagi		
Strassen-Nr.	---		
Gewässer-Nr.	Mühlebach 3039		

Sehr geehrter Herr Rüesch

Mit Schreiben vom 27. Juni 2013 haben wir das erwähnte Gesuch sowie das entsprechende Baugesuch 2013-1737 aus verschiedenen Gründen sistiert.

Daraufhin stellen Sie uns mit Schreiben vom 15. Juli 2013 ergänzende Unterlagen zu und ersuchen, den gestellten Anträgen zu entsprechen, bzw. um Erteilung der erforderlichen Sonderbewilligungen.

Nachfolgend nehmen wir zu Ihrem Schreiben vom 15. Juli 2013 Stellung. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass lediglich auf die Punkte die von einer kantonalen Stelle zu beurteilen sind eingegangen wird.

Allgemeines

Mit Schreiben vom 28. Juni 2012 teilte der Gemeinderat Ebikon allen involvierten Parteien mit, dass auf den Gestaltungsplan Sagi nicht einzutreten respektive das Projekt zur gründlichen Neubeurteilung zurückzuweisen ist. Die Dienstelle rawi wurde mit einer Kopie dieses Schreibens bedient.

Allgemeines/Vorgeschichte

1. Vorliegend können wir bestätigen, dass der Ausschreibungstext des Gestaltungsplanes mit „Festlegung Gewässerbaulinie zur Sicherung des Gewässerraums“ zu ergänzen ist. Aufgrund der Abweisung des Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat wurde keine schriftliche Stellungnahme der Dienststelle rawi abgegeben.

Landwirtschaft und Wald

2. Die waldrechtlichen Bewilligungen für das Mehrfamilienhaus 1 (Waldabstand 17.5 m), für eine Parkplatzanlage (Waldabstand 6 m), für einen Spielplatz einschliesslich der Spielgeräte (Waldabstand 5 m) sowie für eine Retentionsanlage (Waldabstand weniger als 5 m) können unter Bedingungen und Auflagen in Aussicht gestellt werden.

3. Anhand der mit Schreiben vom 15. Juli 2013 eingereichten Planunterlagen (Eingabeplan Umgebung, Plan-Nr. 1243-EP1 und Umgebung Schnitte, Plan-Nr. 1243-S1A, beide revidiert am 15. Juli 2013) lässt sich klar beurteilen, dass der Gestaltungsplan auf die Parkplatzanlage, den Spielplatz 2 sowie eine der Retentionsanlagen, die alle vorher im Unterabstand zum Wald geplant waren, verzichtet. Die entstandenen Unklarheiten und Widersprüchlikeiten können somit als ausgeräumt und geklärt erachtet werden. Dementsprechend können die waldrechtlichen Bewilligungen unter Bedingungen und Auflagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens 2013-1737 in Aussicht gestellt werden.

4. Keine Bemerkungen.

5. Keine Ergänzungen zu unserer Stellungnahme vom 27. Juni 2013. Die geforderten Massnahmen sind aufzuzeigen.

Umwelt und Energie

6. Wir nehmen von der Bezeichnung „Sagihus" des bestehenden Gebäudes Nr. 24 auf Grundstück Nr. 371 Kenntnis.

7. Wir nehmen von der Akzeptierung der Variante 2 und dem Vorliegen der schriftlichen Zustimmung der Eigentümer zum Verzicht eines Wiederaufbaus des „Sagihus" im Falle eines nötig gewordenen Neubaus (z.B. im Falle eines Brandes) Kenntnis.

8. Aufgrund der eingereichten Planunterlagen (Eingabeplan Umgebung, Plan-Nr. 1243-EP1 und Umgebung Schnitte, Plan-Nr. 1243-S1A, beide revidiert am 15. Juli 2013) kann beim Mühlebach von einem Gewässerraum von 13.50 m ausgegangen werden. Dies entspricht somit weitgehend den früheren Vorabklärungen und Besprechungen. Grundsätzlich gehört der Gewässerraum dem Gewässer und soll den Hochwasserschutz und die natürlichen Funktionen des Gewässers gewährleisten.

9. Siehe unter Ziff. 13.

10. Ein Lärmschutznachweis ist unabdingbar, damit geprüft werden kann, ob die massgebenden Immissionsgrenzwerte der ES II eingehalten werden.

Verkehr und Infrastruktur

11. Siehe Fazit am Schluss dieses Schreibens.

12. Wir nehmen zur Kenntnis, dass die Grundeigentümer dem Gewässerraum von 13 bis 14 m zustimmen.
    Der Gewässerraum ist mit 13.5 m ausgeschieden und entspricht somit weitgehend den früheren Vorabklärungen. Der Gewässerraum gehört dem Gewässer und soll den Hochwasserschutz und die natürliche Funktion des Gewässers gewährleisten. Der Gewässerraum ist bei der nächsten Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Bis dahin ist

er durch einen Baulinienplan zu sichern (Richtlinie "Der Gewässerraum im Kanton Luzern"). Baulinienpläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen.

Grundstück Nr. 684:

13. Im Bereich der Parzelle Nr. 684 ist der Gewässerraum, soweit sichtbar, weitgehend frei von Bauten und Anlagen. Die vorgesehenen Retentionsweiher beim MFH 2, sofern sie möglichst naturnah erstellt werden, sind innerhalb des Gewässerraums zum Bach mit 3 m Abstand tolerierbar. Aus Sicht des uwe kann der von den Retentionsbecken beanspruchte Raum jedoch nicht als Kompensationsfläche für den andersortigen Verlust an Gewässerraum angerechnet werden.

14. Wir nehmen zur Kenntnis, dass ein 3m Streifen für den Gewässerunterhalt entlang der Böschungsoberkante des öffentlichen Gewässers gewährleistet ist. Dieser Streifen ist auch aus hydraulischer Sicht sinnvoll damit bei einem Hochwasserfall die Böschungen stabil bleiben und nicht infolge Sickerströmungen aufgeweicht und weggespült werden. Dies ist so in den Planunterlagen nicht ersichtlich. Die Details sind im Bauprojekt aufzuzeigen.

Grundstück Nr. 371:

15. Die Baulinien sind vom Planverfasser (also von Ihnen) in den Plänen einzutragen.

Auf der Parzelle Nr. 371 wird der heute eingedeckte Mühlibach verlegt und geöffnet. Wir begrüssen die Öffnung des Gewässers ausdrücklich. Auch an diesem neuen und offenen Bachabschnitt wäre aber ein Gewässerraum von mindestens 13.5 m von allen Bauten und Anlagen frei zu halten. Nach den eingereichten Plänen sind jedoch diverse Bauten und Anlagen in diesem freizuhaltenden Gewässerraum geplant. Die Erstellung dieser Bauten und Anlagen wäre aus Sicht des Gewässerschutzes grundsätzlich nicht bewilligungsfähig. Weiter ist festzuhalten, dass ohne die geplante Gewässerverlegung eine Überbauung der Bauparzelle im vorgesehenen Ausmass gar nicht möglich wäre.

Nach dem Wasserbaugesetz (§ 5, WBG) sind ab Aussenkante des heute bestehenden Rohres beidseitig ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten. Aus unserer Sicht sind bei Neuanlagen mit Gestaltungsplanpflicht die gesetzlichen Vorgaben weitgehend einzuhalten. Nach der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Ein öffentliches Interesse liegt vorliegend nicht vor, daher sind die vorgesehenen Bauten und Anlagen im Gewässerraum grundsätzlich nicht bewilligungsfähig. Sollte die Inanspruchnahme des Gewässerraumes mit den geplanten Bauten und Anlagen nach einer kantonalen Interessenabwägung (rawi/Gemeinde Ebikon) dennoch bewilligt werden, so wäre eine Kompensation der zu beanspruchenden Fläche nötig.

Für eine allfällige übergeordnete Interessenabwägung ist die Dienststelle rawi zuständig. Für sämtliche Bewilligungen und Ausnahmeregelungen (Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums) ist die Dienststelle rawi und die Gemeinde Ebikon zuständig. Aus Sicht des uwe ist die Beanspruchung des Gewässerraumes zwingend auf ein Minimum zu reduzieren.

Gemäss Ihrem Schreiben vom 15. Juli 2013 wird an den eingereichten Plänen (Plan-Nr.

1243-EP1 und Umgebung Schnitte, Plan-Nr. 1243-S1A) und an der eingezeichneten Gewässerraumlinie festgehalten. Der geplante Neubau MFH1 soll explizit nicht verkleinert oder in grösserer Distanz zum Mühlebach erstellt werden. Auch wird an den geplanten Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraumes offensichtlich festgehalten (Variante 2). Als Kompensation für den belegten Gewässerraum sollen auch weiterhin die vorgesehenen Retentionsweiher im Bereich des MFH2 und Flächen innerhalb der Grünzone dienen. Retentionsweiher dienen aber vorrangig dem Rückhalt von Meteorwasser bei Überbauungen und nicht in erster Linie als Lebensräume für Pflanzen und Tiere und können aus unserer Sicht nicht als ökologische Ausgleichsflächen betrachtet werden. Auch wenn sie im optimalen Fall naturnah erstellt werden und von Tieren und Pflanzen in Besitz genommen werden, so bleiben sie dennoch im Grunde künstlich erstellte Gebilde, welche v.a. dem Rückhalt grosser anfallender Wassermengen (welches nicht immer als sauberes Wasser bezeichnet werden kann!) dienen.

Eine Grünzone kann ebenfalls nicht als echte ökologische Ausgleichsfläche betrachtet werden. Bauten und Anlagen, sofern sie mit den Zonenbestimmungen in Einklang zu bringen sind, sind nämlich in Grünzonen erlaubt, nicht aber in ökologischen Ausgleichsflächen.

Aus diesen Gründen sehen wir keinen echten ökologischen Ausgleich und kommen erneut auf den Vorschlag zurück, einen solchen Ausgleich im Bereich Spielplatz SP1 zu suchen. Eine Kompensation innerhalb der bestehenden Grünzone kann nicht anerkannt werden.

Hinweis: die entsprechende Kompensationsfläche könnte wesentlich verkleinert werden, wenn beispielsweise auf die projektierten Parkplätze 7 und 8 im Gewässerraum des Mühlibaches verzichtet würde.

16. Siehe unter Ziff. 15.

17. Siehe unter Ziff. 15.

18. Siehe unter Ziff. 15.

19. Siehe unter Ziff. 15.

Sagiweiher:

20. Durch das Bauvorhaben wird das Gefahren- und Schadenpotential infolge des bestehenden Sagiweihers erhöht! Die neuen Bauten sind durch eine allfällige Flutwelle infolge Dammbruch des Sagiweihers betroffen. Die Bauherrschaft hat Objektschutzmassnahmen für die neuen Bauten und Anlagen in Anlehnung an die Basisdokumente zur Stauanlagenverordnung zu treffen. Wir sprechen von Objektschutzmassnahmen und nicht über den Betrieb und Unterhalt des Sagiweihers. Wir sind verpflichtet auf die Problematik einer allfälligen Flutwelle hinzuweisen.

Wasserbauliche Anforderungen:

21. Keine Bemerkungen.

22. Keine Bemerkungen.

23. Keine Bemerkungen.

24. Keine Bemerkungen.

Haltung DS uwe/vif gemäss Mail 02.03.2012 an R. Heinisch, ecovia:

25. Keine Bemerkungen.

26. Grundsätzlich handelt es sich bei dem E-Mailverkehr um keine offiziellen Stellungnahmen sondern lediglich um allfällige Ergänzungen und Präzisierungen. Zu allfälligen internen Kommunikationsschwierigkeiten der involvierten Planungsteams können wir keine Stellungnahme abgeben.

    Es ist korrekt, dass die Dienststelle rawi direkte Stellungnahmen sowie direkte Anfragen bei den verschiedenen Dienststellen nicht wünscht. Dies insbesondere deshalb, damit der Wissenstand auf demselben Niveau ist und wir unsere Koordinationsaufgabe wahrnehmen können.

27. Siehe unter Ziff. 15.

28. Siehe unter Ziff. 12, wonach die Grundeigentümer dem Gewässerraum von 13 bis 14 m zustimmen.

29. Im Rahmen der Vorabklärung 2011-4270 haben wir uns in den Schreiben vom 4. Oktober 2011 und 3. Januar 2012 zurückhaltend geäussert und als Fazit weitere Detailpläne und Abklärungen vorbehalten

    Im übrigen haben wir bis anhin nie einen formellen (anfechtbaren) Zwischenentscheid erlassen, sondern lediglich Stellungnahme abgegeben. Daher ist das Einbringen neuer Erkenntnisse jederzeit legitim.

30. Siehe unter Ziff. 29.

31. Das Verlangen einer Sondernutzungsgebühr für die Verlegung des Baches stützt sich auf den Gebührentarif für die Sondernutzung der öffentlichen Gewässer (GebT) vom 3. Dezember 1979. Diese Gebühr ist vorliegend geschuldet, weil die Bebauung des Grundstücks erst durch die Verlegung des Gewässerlaufs ermöglicht wird.

    Die Bauherrschaft kann lediglich wählen, ob sie diese Gebühr jährlich oder einmalig als kapitalisierter Betrag begleichen will. Wir empfehlen die Kapitaliserung. Die Höhe der Gebühr muss noch errechnet werden.

32. Keine Bemerkungen.

33. Keine Bemerkungen.

34. Keine Bemerkungen.

Fazit und weiteres Vorgehen

35. bis 39.
Der Gemeinderat Ebikon hat das weitere Vorgehen zu bestimmen und die involvierten Parteien dementsprechend zu informieren.

Mit dem vorliegenden Schreiben und gestützt auf unser Schreiben vom 27. Juni 2013 bleibt der Gestaltungsplan aus kantonaler Sicht sistiert, bis neue Unterlagen vorliegen, bzw. ein Entscheid der Gemeinde erlassen wird. Die erforderlichen kantonalen Sonderbewilligungen (Entscheid) werden wir im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die zwei Mehrfamilienhäuser (2013-1737) erlassen.

Für eine Allfällige Besprechung sind wir gerne bereit.

Freundliche Grüsse

Markus Estermann
Sachbearbeiter Bewilligungs- und Koordinationszentrale
Tel. direkt 041 228 59 05
markus.estermann@lu.ch

Raphael Walker
Bereichsleitung IBZ Bewilligungs- und Koordinationszentrale

Kopie an:

per eBAGE / E-Mail

- Gemeinde Ebikon, Bauabteilung, Riedmattstrasse 14, 6030 Ebikon

EINSCHREIBEN
Kanton Luzern
rawi
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 8. November 2013

Gestaltungsplan Sägerei Ebikon
Betreffend 2013-1516, Stellungnahme / Antrag des rawi vom 7. Oktober 2013

Sehr geehrte Damen und Herren

So harmlos ist die bisherige Tätigkeit des rawi in Sachen Gestaltungsplan Sägerei Ebikon nicht, als dass es sich dabei um keine formellen, anfechtbaren Zwischenentscheide handeln kann, wie Sie unter Ziffer 29 behaupten. Sie greifen weitreichend in die Realität der Grundeigentümer und des Ortes ein. So haben Sie mit dem 28. Juni 2012 Nichtbearbeitung verfügt. In der Folge blieb das Geschäft über ein Jahr lang unentdeckt in der Schublade liegen, weil Sie in Ihrem rechtsstaatlich undenkbaren Geheimentscheid nicht einmal die Betroffenen informiert haben. Auch das Versagen der Gemeindeverwaltung Ebikon bezüglich des Ausschreibungstextes hätte noch rechtzeitig erkannt und korrigiert werden können. Beiliegender Baulinienplan und der Lärmschutznachweis wären bereits vor einem Jahr eingereicht worden, anstatt das Verfahren weiter zu verzögern. Seit einem Jahr wären alle Augen nur noch auf die Gemeindeverwaltung Ebikon gerichtet, wann endlich sie den Gestaltungsplan nun bewillige. Deren Einwände konnten nicht begründet werden, die Bewilligung wird jetzt innert Kürze vorliegen. Der Beitrag des rawi ist mit seiner Stellungnahme / Antrag vom 7. Oktober 2013 mit Ausnahme der Beurteilung der hier beigelegten Unterlagen inhaltlich bereits erbracht und kann in seiner formellen Ausfertigung nur noch wenige Stunden beanspruchen. Es darf jetzt nicht wieder zehn Wochen dauern, bis nur schon die Gemeindeverwaltung Ebikon das rawi auffordert, seine formelle Stellungnahme / Antrag zum Gestaltungsplan Sägerei Ebikon abzugeben. Das rawi kann einen Teil

Büro für Bauadministration GmbH
Urs Rüesch, dipl. Architekt ETH/SIA, Bauökonom MAS
Zihlmattweg 1, 6005 Luzern, Tel. 041 310 81 81, Fax 041 310 81 01, bfbauad@bluewin.ch

seiner Kerbe wieder gut machen, indem es seine **abschliessende Stellungnahme / Antrag nun umgehend** verfasst. Es ist völlig klar, dass die Grundeigentümer für die ungeheure Verschleppung des Gestaltungsplanes Schadenersatz verlangen werden, und für Sie ist es entsprechend ratsam, sich etwas aus der Gefahrenzone zu bewegen.

Zur Minderung des Schadens für die Grundeigentümer sind alle zumutbaren Massnahmen zu ergreifen, damit der Gestaltungsplan nun schnellstmöglich genehmigt werden kann.

Auf Grund von 2013-1516, Stellungnahme / Antrag des rawi vom 7.10.2013 formulieren wir folgende

Anträge/Feststellungen

1. Die Beilagen seien zu den Gesuchsunterlagen zu nehmen.
2. Das rawi hat auf die Forderung verzichtet, die Bachöffnung erneut öffentlich aufzulegen.
3. Die Sistierung sei aufzuheben.
4. Die für das Bauvorhaben erforderlichen Bewilligungen des Kantons seien nun umgehend zu erteilen.
5. Die Gemeinde hat vom Kanton Post erhalten. Die Unterstellung der Stauanlage ‚Sagiweiher' unter die Stauanlagenverordnung sei vorzunehmen. Von Objektschutzmassnahmen am ‚Sagihus' und den Neubauten sei abzusehen.
6. Der Unterzeichnete sei über das Ergebnis der Abklärungen betreffend die besondere Gefahr Staumauer ‚Sagiweiher' und die Unterstellung unter die Stauanlagenverordnung zu informieren.
7. Die Zustimmung gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung sei zu geben und die exponierte Fassade im Baugesuch zu optimieren.
8. Auf eine Sondernutzungsgebühr für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes Mühlebach sei zu verzichten.
9. Bezüglich der illegalen Wasserbaumassnahmen der Gemeindeverwaltung Ebikon am Mühlebach wird separat Anzeige erstattet, ebenso betreffend

10. der Bestrafung des zuständigen Gemeinderates.

11. Die Kosten von Planung und Ausführung der Bachöffnung seien auf den Kanton Luzern und die Gemeinde Ebikon zu verteilen.

12. Sofern die Gemeinde Ebikon weiter oben am Bachlauf weiterhin Siedlungs- und Strassenabwässer in den Mühlebach leitet, welche einen Bypass resp. eine Verschärfung der Hochwassersituation mit sich bringen, habe sie den grössten Teil der Bachöffnungskosten zu übernehmen.

Dies gestützt auf folgende

Begründungen

Allgemeines / Vorgeschichte

1. Falls sich die Gemeindeverwaltung Ebikon tatsächlich zu einer erneuten öffentlichen Ausschreibung des Gestaltungsplanes entschliesst, trägt Sie die volle Verantwortung für alle daraus resultierenden Konsequenzen. Keine weiteren Bemerkungen zu unserer Eingabe vom 15.7.2013.

Landwirtschaft und Wald

2. Keine weiteren Bemerkungen. Die waldrechtlichen Bewilligungen könnten auch für die entfallenen Anlagen in Aussicht gestellt werden.

3. Keine Bemerkungen. Die benötigten waldrechtlichen Bewilligungen sind in Aussicht gestellt.

4. Beidseits keine weiteren Bemerkungen.

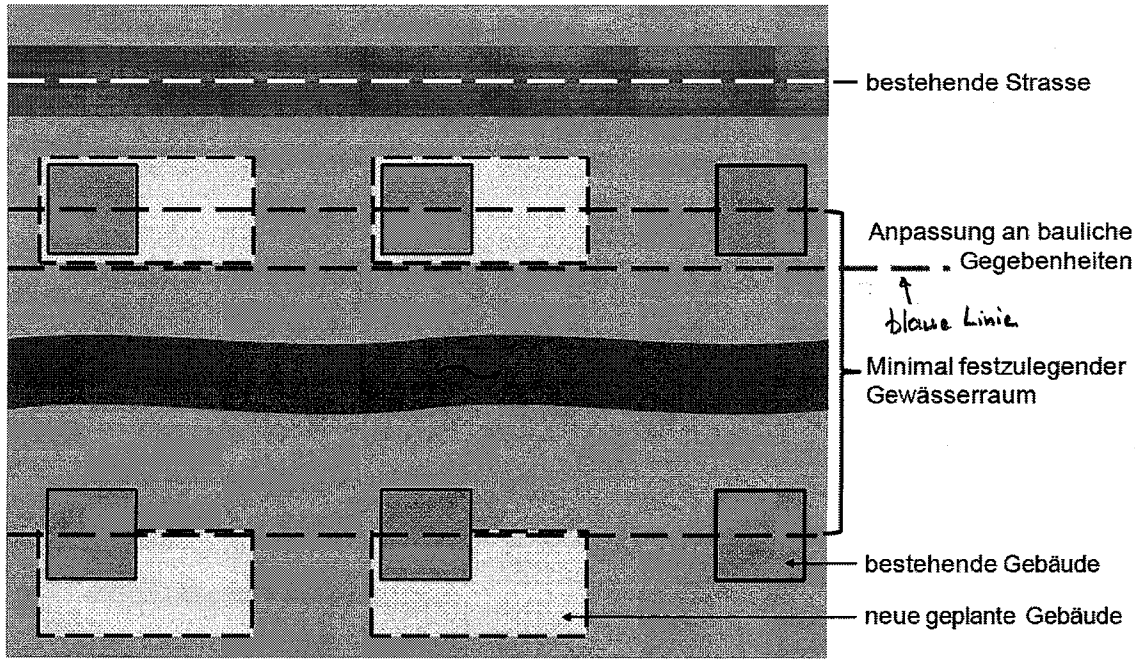
5. Nach Auskunft des neuen Fischereiaufsehers, Herr Thomas Küng, sind die Massnahmen im Baugesuch aufzuzeigen. Dies werden wir unmittelbar im Anschluss an die Genehmigung des Gestaltungsplanes vornehmen.

Umwelt und Energie

6. Beidseits keine Ergänzungen zum Namen und zugehörigen Objekt ‚Sagihus' und dessen denkmalpflegerischen Status.

7. Bei näherer Untersuchung der Situation nach einer allfälligen Zerstörung des ‚Sagihus' wurde offensichtlich, dass die Platzverhältnisse mit einem Neubau ausserhalb des Gewässerraumes für die Umgebungsnutzungen zu eng werden, sodass der heute vom ‚Sagihus' beanspruchte Platz für einen Spielplatz oder für Parkplätze zur Verfügung stehen muss. Wir gehen davon aus, dass das bei entsprechender Gestaltung dieser Flächen möglich sein wird. Andernfalls muss der Gewässerraum gemäss Punkt 8 den baulichen Gegebenheiten angepasst werden und darf nicht durch das Gebäude verlaufen. Die ökologische Ausgleichsfläche beim Mehrfamilienhaus 2 reicht aus, um auch diese Fläche zu kompensieren. Die Verzichtserklärung der Grundeigentümer vom 12.7.2013 wird hiermit in diesem Sinne präzisiert.

8. Wir verweisen nochmals auf das Merkblatt „Gewässerraum und Siedlungsgebiet" der Bundesämter für Raumentwicklung und Umwelt vom 18.1.2013 mit folgender Skizze:



Die Gemeinde hat den Gewässerraum analog der blauen Linie den baulichen Gegebenheiten anzupassen. Andernfalls würde der Gewässerraum das eingezonte Grundstück mitten in einem Siedlungsgebiet zerschneiden, sodass es teilweise unbebaubar würde. Das ist im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens und zur Vermeidung von

erheblichen Wertverlusten und Entschädigungen für materielle Enteignungen nicht zulässig.
Der Gewässerraum auf der Strassenseite wird nicht etwa wegen den bestehenden Gebäuden den baulichen Gegebenheiten angepasst. Er könnte auch dort wie auf der anderen Bachseite durch die bestehenden Gebäude verlaufen. Der Grund ist vielmehr darin zu finden, dass andernfalls *neue Gebäude* ohne Anpassung des Gewässerraumes nicht oder nicht in dem geplanten Umfang realisiert werden könnten. Der Gewässerraum ist folglich den neuen Gebäuden anzupassen.
Auf der Seite des historischen Bauernhauses ‚Sagihus' kann der Gewässerraum problemlos durch das Gebäude verlaufen, wobei sicherzustellen ist, dass der in den Gewässerraum ragende Teil der Gebäudegrundfläche bei einer allfälligen Zerstörung des Gebäudes für Spiel- oder Parkierungsflächen nutzbar bleibt, ansonsten die Grundeigentümer Anspruch auf Anpassung des Gewässerraumes an die baulichen Gegebenheiten inkl. Neubau an der gleichen Stelle haben.

9. Siehe unter Punkt 13.

10. Die Form des Grundstückes, der zu öffnende Bach und das schützenswerte Bauernhaus lassen es nicht zu, das Gebäude weiter von der Schlösslistrasse weg zu schieben. Es besteht ein Härtefall. Der Gewässerraum muss bereits den baulichen Gegebenheiten angepasst oder auf einen Wiederaufbau des schützenswerten Bauernhauses nach allfälliger Zerstörung muss verzichtet werden. Die Schlafräume können nicht von der Nordost- auf die Südwestseite verlegt werden, da dort die Wohnküchen und Wintergärten hingehören. Treppenhäuser an der Strassenfassade würden grössere Verkehrsflächen im Gebäude mit sich bringen, ein erheblicher Teil der Schlafräume müsste entfallen, und das wäre wirtschaftlich nicht mehr zu verantworten. Der Anbau einer verglasten Verandazone von 1 m Tiefe zur Schlösslistrasse, was baugesetzlich gerade noch möglich wäre, ergibt bei dieser Tiefe kaum nutzbare Räume mit unverhältnismässig hohen Kosten. Da die Strasse erhöht liegt, würde der Lärm bei geöffnetem Verandafenster beinahe wie ohne Veranda auf das innere Fenster treffen und also etwa ein Schlafen bei geöffnetem Fenster nicht erleichtern. Sie würden aber, wie auch Balkone, die Belichtung der Schlafräume, die ja auch zum Spielen, Lernen und Arbeiten dienen sollen, beeinträchtigen. Man möchte möglichst nahe an der Fassade einen hellen Arbeitstisch aufstellen, man möchte im ganzen Zimmer möglichst viel natürliches Licht, und dies auch in der kalten Jahreszeit, wo Schlafen bei offenem Fenster kein Thema ist und die Fenster ausser zum kurzen Stosslüften sowieso geschlossen sein sollen. Besonders ärgerlich ist es, wenn einem das Licht noch von einer unnützen Konstruktion genommen wird. (Hier zeigt sich auch die Schwäche der Beurteilung des Lärmschutzes in der Mitte des offenen

Fensters. Immer mehr werden die Fenster gar nicht mehr geöffnet. Diese gesetzlich leider vorgeschriebene Methode bringt in der Praxis wenig brauchbare Resultate. In unserer Situation zeigt sich das noch absurder dadurch, dass nicht einmal Schallschutzfenster benötigt werden. Dennoch werden bauliche Massnahmen verlangt.) 1 m Tiefe Balkone wären ebenso kaum nutzbar, zusätzlich noch wegen des Lärms dort und der falschen Orientierung zur Sonne, zur Strasse und hangaufwärts. Sie würden bei vorliegender Konstellation auch fast nichts bringen, da der Schall praktisch ungehindert auf die Fenster trifft. Die Brüstungen von Balkonen würden grossteils nur im unteren Bereich der Fenstertüren wirken, die es ohne Balkone gar nicht braucht. Auch seitliche 1-Meter-Lamellen würden an der Exposition der Fenster zur Strasse hier nichts Wesentliches ändern. Eine Lärmschutzwand vertretbarer Höhe würde nur das Erdgeschoss schützen, diesem aber auch bereits in enger Nahdistanz unzumutbar jede Aussicht nehmen. Sie würde mit Sicherheit auch von den Nachbarn bekämpft. Und all diese baulichen Lärmschutzmassnahmen wie gesagt auch nur wegen einer heutzutage unbrauchbaren Messmethode. Da diese zum Zeitpunkt der Bewilligung vermutlich noch vorgeschrieben sein wird, und da die grundrisslichen und baulichen Massnahmen nicht realisierbar sind resp. mehr schaden als nützen, beantragen wir, auf diese zu verzichten und stattdessen in Form einer schalltechnisch optimierten Fassade einen sinnvollen Schallschutz zu betreiben. Eine solche schalltechnische Optimierung kann jedoch nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes sein. Sie soll mit dem Bauprojekt (unmittelbar anschliessend an die Bewilligung des Gestaltungsplanes) behandelt werden. Beilage Lärm- und Schallschutznachweis.

Verkehr und Infrastruktur

11. Wir freuen uns sehr, dass die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur von ihrer Formulierung „NICHT BEWILLIGUNGSFÄHIG" Abstand genommen hat. Es war eine (verständliche) Komödie, damit nicht jede und jeder meint, man könne den Gewässerraum nach Lust und Laune für seine Zwecke in Anspruch nehmen.

12. Der Baulinienplan zur Sicherung des Gewässerraumes befindet sich in der Beilage. Allfällige Korrekturen nehmen wir auf Ihren Wunsch gerne umgehend vor.

Grundstück Nr. 684

13. Die Kompensationsfläche hinter dem Mehrfamilienhaus MFH 2 ist auch ohne Einbezug der Retentionsbecken genügend gross, um den im Abschnitt U 5 von der Dienststelle

Umwelt und Energie am 27.6.2013 formulierten Anforderungen (Kompensation der

sierende Flächen sind auch in Stellungnahme / Antrag des rawi vom 7.10.2013 nicht genannt. Beilage Plan.

14. Keine weiteren Ergänzungen zum 3-Meter-Streifen zwischen Retentionsweiher und Bach.

Grundstück Nr. 371

15. Der Baulinienplan befindet sich in der Beilage.

Für die Inanspruchnahme des grundsätzlich freizuhaltenden Gewässerraumes wird eine Ausnahmebewilligung gemäss der vom Kanton vorgeschlagenen und den Grundeigentümern akzeptierten Variante 2 beantragt.

Eine Gewässerverlegung findet automatisch statt, wenn der Bach aus der Röhre genommen wird, und das ist bereits für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes Punkt 33 erforderlich. Die Inanspruchnahme des Grundstücks mit einem Bypass als Dauerlösung ist in der Bauzone unzulässig.

Gemäss Wasserbaugesetz ist der Einfluss der Gemeindeverwaltung ausser einer Anhörung Null (§ 5 Abs. 6 WBG). Bei der Bewilligung von Ausnahmen sind nur die örtlichen Verhältnisse, die Interessen des Gewässerschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes und der Fischerei sowie die ausgewiesenen Bedürfnisse des Gesuchstellers zu berücksichtigen (§ 5 Abs. 7 WBG). Die örtlichen Verhältnisse sind allen Beteiligten bekannt. Sie gehen auch aus den eingereichten Plänen hervor. Die Interessen des Gewässer-, Natur- und Landschaftsschutzes bei Gewässern werden vom vif und uwe wahrgenommen. Die Bedürfnisse des Gesuchstellers sind in den eingereichten Plänen ausgewiesen. Da ist laut Gesetz kein Spielraum für die Gemeindeverwaltung. Da findet auch keine kantonale Interessenabwägung zwischen dem rawi und der Gemeindeverwaltung statt, wie das rawi schreibt. Auch nach Wasserbauverordnung besteht keine Zuständigkeit des rawi, mit der Gemeindeverwaltung irgendwelche Interessenabwägungen vorzunehmen. Es hat sich jedoch in seiner Vorabklärung 2011-4270 vom 3.1.2012 der für die Bewilligungsfähigkeit massgebenden Gesamtbeurteilung von vif und uwe angeschlossen.
Die merkwürdige Tendenz, die Gemeindeverwaltung in den Ausnahme*entscheid* einzubeziehen, ist auch in Punkt 26 behandelt.

16. Keine weiteren Bemerkungen zur Baulinie beim schützenswerten Bauernhaus, wie auch

17. zum Fussweg bis zur Brücke und in den Wald.

18. Die Kompensationsflächen sind genügend gross und sollen nicht verkleinert werden.

19. Keine weiteren Bemerkungen zur Kompensation von beanspruchtem Gewässerraum.

Sagiweiher

20. Nach Auskunft von Herrn Albert Dillier ist es wahrscheinlich, dass die Stauanlage der neuen Stauanlagenverordnung unterstellt wird. Das unterstützen wir. Die Gemeinde hat gemäss Chef Tiefbau Ebikon, Herr Urs Christen, bereits auch ein entsprechendes Schreiben des Kantons erhalten. Da eine Flutwelle wegen der Topographie nur ein Gefährdungspotenzial für das schützenswerte Gebäude ‚Sagihus' darstellt, und dort nachträgliche Objektschutzmassnahmen wegen einer entsprechenden Entstellung des historischen Schutzobjektes praktisch ausgeschlossen sind, sei die Stauanlage mit Kostenfolge zu Lasten Betreiberin der Stauanlagenverordnung zu unterstellen, um die Gefahr zu bannen. Und weil sich bei den Neubauten keine Wohnräume, keine Arbeitsplätze und keine stark benützten Verkehrswege im Bereich der etwa 1 Meter hohen Flutwelle befinden, können Objektschutzmassnahmen nach Stauanlagenverordnung und den zugehörigen Basisdokumenten nicht verlangt werden.

Wasserbauliche Anforderungen

21. Das rawi ist als Bewilligungs- und Koordinationszentrale des Kantons zuständig. Keine Bemerkungen des Kantons, keine weiteren Ergänzungen des Gesuchstellers. Die neue Holzbrücke ist genehm.

22. Ebenso ist die aufgezeigte Hydraulik genehm, sowie

23. Gewässerquerschnitt, Sohlenbreite und

24. das Vorgehen (Nachweis Uferstabilität, Rampenstabilität und Sohlensubstrat für das Wasserbauprojekt unmittelbar nach Genehmigung Gestaltungsplan).

Haltung DS uwe/vif gemäss Mail 02.03.2012 an R. Heinisch, ecovia

25. Die einseitige Änderung massgeblicher Inhalte durch die Dienststellen uwe und vif ohne Rücksprache und Begründung hatte zu Irritation geführt, wurde von den Grundeigentümern dann jedoch entgegenkommenderweise umgesetzt.

26. Es ist nicht verborgen geblieben, dass die vorher sachgerechte, lösungs- und zielorientierte Zusammenarbeit der kantonalen Dienststellen vif und uwe nach der Mail des Leiters der Hochbauabteilung Ebikon Herrn Peter Ottiger vom 27.2.2012 (Beilage) plötzlich dissonant und mit „NICHT BEWILLIGUNGSFÄHIG" und dergleichen gespickt wurde. Vergleichen Sie dazu im Kontrast bitte die Vorabklärung 2011-4270 des rawi vom 3.1.2012, welche sich in allen wesentlichen Punkten der Besprechung vom 20.12.2011 mit den Dienststellen vif und uwe anschliesst, wo der aufgezeigten Bachöffnung mit dem Nadelöhr zwischen schützenswerten Bauernhaus und Neubau Mehrfamilienhaus 1 stattgegeben wurde und die massgebende Gesamtbeurteilung positiv ausfiel. Man wünschte sich etwas mehr Distanz der kantonalen Dienststellen von der Gemeindeverwaltung. Der Kanton muss sich von den Wünschen von Gemeindeangestellten und Gemeindepolitikern unabhängig bewegen können. Das Sprechen von Ausnahmebewilligungen beim Gewässerraum ist Sache des **Kantons** (Beilage Auszug Richtlinie „Der Gewässerraum im Kanton Luzern", S. 20).

    Die Gemeinde ist zwar anzuhören, ihr Einfluss auf die Festlegung des Gewässerraumes ist aber vorliegend gleich Null. § 11b Gewässerraum in dicht überbauten Gebieten der kantonalen Gewässerschutzverordnung lautet:
    1 Die Gemeinden passen die Breite des Gewässerraums in dicht überbauten Gebieten wo nötig den baulichen Gegebenheiten an, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.
    2 Als dicht überbaute Gebiete gelten in der Regel weitgehend überbaute Bauzonen im engeren Siedlungsgebiet.

    Die gesetzliche Vorschrift lautet nicht, die Gemeinde könne den Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten anpassen, sondern sie passe ihn an. Sie hat ihn also anzupassen. Einzig dagegen sprechen kann der Hochwasserschutz.

    Der Hochwasserschutz ist mit der nachgewiesenen Hydraulik in den geplanten Querschnittprofilen gemäss Punkt 22 gewährleistet.

    Das Gebiet gilt als dicht überbaut, da die Bauzone weitgehend überbaut ist und im engeren Siedlungsgebiet liegt.

Es wäre nicht schlecht, wenn die Mitarbeiter des rawi wo möglich nach Jahren und Jahrzenten der Bearbeitung der immer gleichen Gemeinde hin und wieder wechseln würden, um einen sonst gerne tendenziell etwas zu kollegialen Umgang mit den Gemeindeverwaltungen zu vermeiden. Es wird schwierig, guten Bekannten auch mal auf den Schlips treten zu müssen, wenn es notwendig ist. Unbefriedigend war auch die Reaktion des rawi zur beantragten Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes Mühlebach und der Bestrafung des Gemeinderates Punkt 33 und 34, wozu sich das rawi mit keinem einzigen Wort äussert, obwohl es zweifellos zuständig ist (siehe dort). Es darf unter keinen Umständen der Eindruck erweckt werden, es spiele eine Rolle, dass die Frau des zu bestrafenden Gemeinderates im Regierungsrat sitzt.

Dass der Zuständige des rawi der Gemeindeverwaltung durch Zuspielen der Federführung eine Rolle zuschanzen wollte, die ihr überhaupt nicht zusteht, geht schon aus der Mail von Herrn Markus Estermann vom 24.2.2012 hervor (Beilage). Wir verweisen nochmals auf die Tatsache, dass die Gemeinden im Kanton Luzern ohne Wenn und Aber den Gewässerraum in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten anzupassen haben. Das ist Herrn Estermann egal, er tut unterstrichen so, als ob wortwörtlich die *Zustimmung* der Gemeinde eine Rolle spiele. Das sind keine „internen Kommunikationsschwierigkeiten der involvierten Planungsteams", das ist Falschinformation, Manipulation, Agitation.

Verhältnismässig sehr harmlos und eigentlich schon gar nicht mehr erwähnenswert war die „Verfehlung" des lawa, dem rawi keine Kopie einer für die Koordination nicht relevanten Mitteilung zugestellt zu haben. Die Angelegenheit Wald hat keinen Zusammenhang mit der Angelegenheit Gewässer, weshalb Herr Erwin Hertach wohl nicht an die Kopie ans rawi gedacht hat. Herr Markus Estermann missbraucht diese unbedeutende Unterlassung jedoch, um in seiner Mail vom 24.2.2012 bei den anderen Dienststellen weiter Stimmung für die Gemeindeverwaltung Ebikon zu machen. Von Herrn Peter Ottiger von Ebikon erhält er am 27.2.2013 kräftig Sukkurs; wen wundert's. Er nimmt das Ausrufen der Keine-Ausnahmebewilligung-Doktrin! von Herrn Markus Estermann dankbar auf und ergänzt mit: „Die Gewässerabstände sind in der Nutzungsplanung von der Gemeinde festzusetzen." Dass es bei Wasserbauprojekten und Ausnahmesituationen anders läuft, verschweigt der „Mitarbeiter vom Gemeindehaus" gerne.

27. Keine weiteren Bemerkungen zur Breite des Gewässerraumes.

28. Ebenso.

29. Eine besondere Zurückhaltung ist der Vorabklärung 2011-4270 vom 3.1.2012 nicht anzumerken. Auch sind keine weiteren Abklärungen vorbehalten, wie das rawi schreibt, einzig Detailpläne, aber solche sind definitionsgemäss nur Ausformulierungen von Details und können die bereits genehmen übergeordneten Festlegungen nicht tangieren.

    Bei einem grösseren Projekt war der Zeitpunkt zwischen konzeptueller und detaillierter Planung für einen Zwischenentscheid sinnvoll und konnte erwartet werden.

    Vorbehältlich des angebrachten Vorbehaltes, welcher den Konzeptplan vom 18.12.2011 nicht in Frage stellen kann, ist die Vorabklärung vorbehaltlos, eine Unrichtigkeit konnte nicht offensichtlich erkannt werden und die Rechts- und Sachlage hat sich nicht geändert. Da die Dispositionen der Bauwilligen zudem nicht nur finanzieller Art sind (ein ganzes Gebiet wird so oder anders beplant und bebaut) und nicht rückgängig gemacht werden können (mit der Zonenplanungsrevision kann die auf dem Konzeptplan vom 18.12.2011 beruhende Planung ziemlich sicher nicht mehr realisiert werden, da die Gemeinde das Reglement ziemlich sicher so abändern wird, dass unser Projekt nicht mehr realisiert werden kann, zum Beispiel durch Einführung der Pflicht zur Durchführung eines Wettbewerbes; eine korrekte Auskunft aber hätte die Bewilligung unseres Projektes vor der Zonenplanungsrevision ermöglicht; die Disposition, das eingereichte Projekt auf Ihrer Auskunft aufzubauen wäre somit unbrauchbar, aber auch irreversibel), ist der Vertrauensschutz in Ihre Auskunft ohne Weiteres gegeben. Ihre Vorabklärungen und Stellungnahmen sind in diesem etwas besonderen Fall, sollten sie sich als falsch erweisen, gewiss als anfechtbar und einklagbar zu klassieren.

30. Siehe unter Punkt 29. In der Folge der Vorabklärungen und Stellungnahmen des rawi sind alle gestellten Anforderungen von den Grundeigentümern erfüllt worden. Es steht nichts im Weg, was eine Genehmigung des Gestaltungsplanes und Erteilung der dazu benötigten Ausnahmebewilligungen verhindern könnte.

31. Der Mühlebach ist zur Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes gemäss Punkt 33 aus der Röhre zu nehmen, da das Fassungsvermögen der vorhandenen Röhre nicht ausreicht und da eine neue Röhre nicht zulässig ist. Der quer über das Grundstück verlaufende Bypass kann auch als Massnahme zur Abwendung von Schaden und Gefahr dauerhaft nicht Bestand haben und hätte längst wieder beseitigt werden müssen, da er das Grundstück in unzulässiger Weise belastet. Eine Sondernutzungsgebühr ist für eine Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes nicht geschuldet. Falls die Bachöffnung so erfolgt, wie im Gestaltungsplan und Bauprojekt aufgezeigt, was die einzige Art und Weise ist, der die Grundeigentümer und Bauherrschaft zustimmt, verzichten die

Gesuchsteller auf die formelle Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes punkto Bypass und die entsprechende Bestrafung des Gemeinderates.

Die Kosten der Bachöffnung werden zwischen Kanton und Gemeinde Ebikon aufgeteilt. Die Bauherrschaft wird für diese Kosten eine eigene Kostenstelle mit separater Rechnungsstellung der Unternehmer führen lassen. Die Kosten werden von der Bauherrschaft vorfinanziert und von der öffentlichen Hand zurückerstattet. Die Bauherrschaft teilt der Gemeinde die erwarteten Kosten vor Ausführung der Arbeiten mit. Die Ermittlung der Kostenaufteilung zwischen Kanton und Gemeinde wird durch die Gemeinde vorgenommen (§ 20 Abs. 1 WBG). Die Bauherrschaft stellt der Gemeinde nach erfolgter Bauabrechnung Rechnung. Die Gemeinde verteilt die Kosten gemäss Kostenteiler Gemeinde / Kanton.

32. Die Mehrkosten der Bachöffnung infolge Nutzung zur Entsorgung von Strassen- und Siedlungsabwässern gehen zu Lasten der Gemeinde Ebikon.

33. Den Antrag auf Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands werden wir zur Verdeutlichung mit separater Anzeige bekräftigen, desgleichen

34. die Busse des zuständigen Gemeinderates wegen seinen illegalen Wasserbauarbeiten.

Fazit und weiteres Vorgehen

35. bis 38. Keine weiteren Bemerkungen zu unserer Eingabe vom 15.7.2013. Das rawi hat seine Ausführungen zur Notwendigkeit einer Neuauflage des Gestaltungsplanes, zur Ergänzung „Festlegung Gewässerbaulinie zur Sicherung des Gewässerraums" darin, zur Sistierung des Baugesuchs 2013-1737 und zu einer erneuten öffentlichen Auflage des Bachöffnungsprojekts zurückgezogen.

39. Die verlangten, für die Aufhebung der Sistierung benötigten Unterlagen befinden sich in der Beilage.

    Die Sistierung des Gestaltungsplanes sei aus kantonaler Sicht demzufolge umgehend aufzuheben.

    Mit Genugtuung nehmen wir Kenntnis, dass die erforderlichen Sonderbewilligungen (Entscheide) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die zwei Mehrfamilienhäuser (2013-1737) erlassen werden.

Abschliessend ersuchen wir Sie nochmals, den gestellten Anträgen zu entsprechen.

Für Ihre Bemühungen danken wir Ihnen bestens.

Freundliche Grüsse
Büro für Bauadministration

Urs Rüesch

Kopie

- Gemeindeverwaltung Ebikon, Herr Peter Ottiger
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald lawa, Herr Erwin Hertach
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur vif, Herr Albert Dillier
- Dienststelle Umwelt und Energie uwe, Herr Jean-Claude Bernegger
- Denkmalpflege und Archäologie, Herr Benno Vogler

Beilage

- Gesuchsformular für eine Zustimmung gem. Art. 31 LSV, vom 8.11.2013
  (nur rawi und uwe)
- Lärm- und Schallschutz-Nachweis vom 4.11.2013
  (nur rawi und uwe)
- Baulinienplan und Beanspruchung Gewässerraum 1:500 vom 8.11.2013
  (5-fach, für die Empfänger von Kopien einfach)
- Auszug aus der Richtlinie „Der Gewässerraum im Kanton Luzern", S. 20
- Mailserie vom 24. bis 27.2.2012 zwischen den Dienststellen, der Hochbauabteilung Ebikon, dem Landschaftsarchitekten und dem Gesuchsteller.

Urs Rüesch

Von: Ottiger Peter <peter.ottiger@ebikon.ch>
Gesendet: Montag, 27. Februar 2012 08:52
An: Estermann Markus
Cc: bfbauad@bluewin.ch
Betreff: AW: 2011-4270; Vorabklärung Gestaltungsplan Sagi, Parz. 371 und 684, Ebikon

Salü Markus

Vielen Dank für Deine klare Stellungnahme.
Auf Grund des bisherigen Verfahrensablaufes nehme ich nicht an, dass dieses Projekt auf einem gutem Weg ist.
Der Projektverfasser scheint sich nicht bewusst zu sein, dass der Gestaltungsplan ein Nutzungsplan der Gemeinde ist und von dieser erlassen wird. Dabei ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Planer und Gemeinde notwendig.
Auch die Frage des Gewässerabstandes kann nur mit dem Einbezug der Gemeinde beantwortet werden. Die Gewässerabstände sind in der Nutzungsplanung von der Gemeinde festzusetzen.

Freundliche Grüsse

Peter Ottiger

Gemeinde Ebikon
Leiter Hochbauabteilung
Riedmattstrasse 14 / Postfach / 6031 Ebikon
Tel. 041 444 02 52 / Fax 041 444 02 70
peter.ottiger@ebikon.ch
www.ebikon.ch

Von: Estermann Markus [mailto:Markus.Estermann@lu.ch]
Gesendet: Freitag, 24. Februar 2012 11:23
An: heinisch@ecovia.ch; Urs Rüesch
Cc: Dillier Albert; Ottiger Peter; Hertach Erwin; Colombo-Mueller Karin
Betreff: WG: 2011-4270; Vorabklärung Gestaltungsplan Sagi, Parz. 371 und 684, Ebikon

Sehr geehrter Herr Heinisch
Sehr geehrter Herr Rüesch

Hier haben wir schon das Paradebeispiel des unkoordinierten Vorgehens (schneller als erwartet)!
Dass Sie auch ans lawa gelangt sind und von dessen bereits erfolgter Stellungnahme habe ich nämlich beim Verfassen der untenstehenden Nachricht nichts gewusst.

Bitte weitere Eingaben nur noch auf dem formellen Weg über die Bauabteilung der Gemeinde Ebikon einreichen!

Vielen Dank für Ihr Verständnis und

Freundliche Grüsse

Markus Estermann
Sachbearbeiter Bewilligungs- und Koordinationszentrale

rawi

KANTON LUZERN
Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation (rawi)
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Tel. +41 41 228 59 05
Fax +41 41 228 64 93
markus.estermann@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Von: Hertach Erwin
Gesendet: Freitag, 24. Februar 2012 11:01
An: Estermann Markus
Betreff: AW: 2011-4270; Vorabklärung Gestaltungsplan Sagi, Parz. 371 und 684, Ebikon

Sorry, Markus. Habe eine Stellungnahme ohne Kopie an Dich abgegeben (vgl. Anhang). Für Deine vorangehende mail habe volles Verständnis.

Gruss Erwin H.

Von: Estermann Markus
Gesendet: Freitag, 24. Februar 2012 09:27
An: heinisch@ecovia.ch; Urs Rüesch
Cc: Dillier Albert; 'Ottiger Peter'; Hertach Erwin; Colombo-Mueller Karin
Betreff: 2011-4270; Vorabklärung Gestaltungsplan Sagi, Parz. 371 und 684, Ebikon

Sehr geehrter Herr Heinisch
Sehr geehrter Herr Rüesch

Gestern wurde ich von Herrn Albert Dillier vif über Ihre am 17. Februar direkt an ihn eingereichten – aufgrund Ihrer Besprechung beim vif 20. Dez. 11 angepassten – Unterlagen (Umgebungsplan vom 16.02.12, Schnitte A-A und B-B vom 09.02.12) informiert.

Wie wir schon mehrmals mitteilten, ist dieses Vorgehen (Einholen von Stellungnahmen direkt bei einzelnen Dienststellen) einer gesamtheitlichen, zielgerichteten Abklärung abträglich, da (allenfalls positive) Stellungnahmen einzelner Dienststellen nicht bedeuten, dass auch die Standortgemeinde und andere betroffene Dienststellen (vorliegend z.B. Landwirtschaft und Wald) zustimmen können. Wir bitten Sie ab sofort, weitere Eingaben nur noch auf dem formellen Weg über die Bauabteilung der Gemeinde Ebikon einzureichen. Diese wird die Eingaben dann an uns zwecks kantonsinterner Koordination zustellen.

Im Sinne einer kundenorientierten Handhabung geben wir hier zu den eingereichten Unterlagen eine kurze Stellungnahme – unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde und weiterer betroffener Dienststellen – ab:
Vorerst stellen wir fest, dass das MFH 1 den Waldabstand von 20 m nach wie vor nicht einhält. Ob dies vorliegend bewilligungsfähig ist, konnten wir in dieser kurzen Zeit noch nicht abklären!

Im Anhang senden wir Ihnen Ihren Umgebungsplan mit vom vif eingetragenem Gewässerraum des zu öffnenden Baches von 12 m. Innerhalb dieses Gewässerraums sind jedoch rechtsufrig eine Stützmauer mit Parkplätzen und Verkehrsflächen vorgesehen.
Im Rahmen des formellen Genehmigungsverfahrens des Gestaltungsplanes wird der von allen Bauten und Anlagen freizuhaltende Gewässerraum aufzuzeigen sein (vgl. Art. 41a GSchV vom 4. Mai 2011). Zur Erhaltung dieses Gewässerraums wird anschliessend der von der Gemeinde genehmigte Gestaltungsplan zusätzlich vom Regierungsrat zu genehmigen sein.

Für das weitere Vorgehen erachten wir die Einberufung einer gemeinsamen Besprechung unter Federführung der Gemeinde und mit Beteiligung aller betroffenen Stellen (rawi, vif, uwe, lawa evtl. weitere) als zweckdienlich.

Wir danken für Ihre Kenntnisnahme und stehen für eine gemeinsame Besprechung zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Markus Estermann
Sachbearbeiter Bewilligungs- und Koordinationszentrale

rawi

KANTON LUZERN
Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation (rawi)
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Tel. +41 41 228 59 05
Fax +41 41 228 64 93
markus.estermann@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Urs Rüesch

Von:	Urs Rüesch <bfbauad@bluewin.ch>
Gesendet:	Montag, 27. Februar 2012 14:26
An:	markus.estermann@lu.ch
Cc:	'Dillier Albert'; 'Ottiger Peter'; 'Hertach Erwin'; 'Colombo-Mueller Karin'; heinisch@ecovia.ch; franke@ecovia.ch; jean-claude.bernegger@lu.ch
Betreff:	AW: 2011-4270; Vorabklärung Gestaltungsplan Sagi, Parz. 371 und 684, Ebikon
Anlagen:	WG: 2011-4270; Vorabklärung Gestaltungsplan Sagi, Parz. 371 und 684, Ebikon (119 KB)

Sehr geehrter Herr Estermann

Sinn und Zweck des Kontaktes von Herrn Heinisch mit dem vif ist die Bereinigung aus der Sitzung vom 20. Dezember 2011 offen gebliebener, technischer Details auf Spezialistenebene. Dieses Vorgehen ist zwischen den Herren Dillier, Bernegger und Heinisch sowie Frau Franke an der Sitzung so vereinbart worden.

Frau Claudia Franke ist Umweltwissenschafterin und ökologische Landschaftsarchitektin, Herr Rolf Heinisch Projektleiter des im Bereich Natur- und Landschaftsschutz, Bildung und ökologischen Landschafts- und Umgebungsgestaltung renommierten Büros ecovia. Wenn wir die Gewässerschutzverordnung des Bundes lesen, stellen wir fest, dass alles unter dem Titel „Schutz des ökologischen Gleichgewichts" steht. Ausserdem gilt es, hydrodynamische Fragen zu klären. Lassen wir die Spezialisten ihre Arbeit tun.

Frau Franke hatte am letzten Donnerstag, 16. Februar 2012 noch mit Herrn Dillier gesprochen und ihn gefragt, ob noch weitere Angaben oder Unterlagen benötigt werden. Herr Dillier hatte ihr darauf mitgeteilt, dass er anfangs diese Woche Bescheid gebe.

Dann aber fahren Sie dazwischen und verfassen eine Stellungnahme betreffend den Wald, wie wenn Herr Heinisch die Mail an Herrn Dillier nicht eindeutig und klar mit „Bachöffnung Mühlebach" betitelt hätte. Sie erwarten doch auch, dass wir Ihre Texte lesen.

Herrn Heinisch schreibt im Weiteren, dass seine Mail im Zusammenhang mit der Sitzung vom 20. Dezember 2011 steht. Es kann sich nicht um eine neue Eingabe gehandelt haben.

Gemäss § 3 kGSchV ist das uwe die kantonale Gewässerschutzfachstelle. Es wird die Stellungnahme für den Vollzug des Gewässerschutzrechtes abgeben. Ausgerechnet das uwe aber haben Sie als Koordinationsverantwortlichen andere der mangelnden Koordination bezichtigend im Verteiler weggelassen.

Wir möchten diese Angelegenheit nun abschliessen. Es handelt sich nicht um eine weitere Eingabe, sondern um den Abschluss.

Ich hoffe sehr, dass es möglich sein wird, dass Herr Heinisch die Detailbereinigung Bach nun mit Herrn Dillier abschliessen kann. Zum Situationsplan hat sich Herr Dillier schon geäussert, nicht jedoch zu den Schnitten und zur Ökologie. Auf Grundstück Nr. 371 möchten wir noch die Möglichkeit des Einbaues einer Turbine oder eines Wasserrades prüfen lassen. Herr Heinisch wird sich dazu wie geplant mit Herrn Dillier in Verbindung setzen.

Freundliche Grüsse
Urs Rüesch
Büro für Bauadministration
Zihlmattweg 1, 6005 Luzern
Telefon 041 310 81 81, Fax 041 310 81 01

Von: Estermann Markus [mailto:Markus.Estermann@lu.ch]
Gesendet: Freitag, 24. Februar 2012 09:27
An: heinisch@ecovia.ch; Urs Rüesch
Cc: Dillier Albert; 'Ottiger Peter'; Hertach Erwin; Colombo-Mueller Karin
Betreff: 2011-4270; Vorabklärung Gestaltungsplan Sagi, Parz. 371 und 684, Ebikon

Sehr geehrter Herr Heinisch
Sehr geehrter Herr Rüesch

Gestern wurde ich von Herrn Albert Dillier vif über Ihre am 17. Februar direkt an ihn eingereichten – aufgrund Ihrer Besprechung beim vif 20. Dez. 11 angepassten – Unterlagen (Umgebungsplan vom 16.02.12, Schnitte A-A und B-B vom 09.02.12) informiert.

Wie wir schon mehrmals mitteilten, ist dieses Vorgehen (Einholen von Stellungnahmen direkt bei einzelnen Dienststellen) einer gesamtheitlichen, zielgerichteten Abklärung abträglich, da (allenfalls positive) Stellungnahmen einzelner Dienststellen nicht bedeuten, dass auch die Standortgemeinde und andere betroffene Dienststellen (vorliegend z.B. Landwirtschaft und Wald) zustimmen können. Wir bitten Sie ab sofort, weitere Eingaben nur noch auf dem formellen Weg über die Bauabteilung der Gemeinde Ebikon einzureichen. Diese wird die Eingaben dann an uns zwecks kantonsinterner Koordination zustellen.

Im Sinne einer kundenorientierten Handhabung geben wir hier zu den eingereichten Unterlagen eine kurze Stellungnahme – unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde und weiterer betroffener Dienststellen – ab:
Vorerst stellen wir fest, dass das MFH 1 den Waldabstand von 20 m nach wie vor nicht einhält. Ob dies vorliegend bewilligungsfähig ist, konnten wir in dieser kurzen Zeit noch nicht abklären!

Im Anhang senden wir Ihnen Ihren Umgebungsplan mit vom vif eingetragenem Gewässerraum des zu öffnenden Baches von 12 m. Innerhalb dieses Gewässerraums sind jedoch rechtsufrig eine Stützmauer mit Parkplätzen und Verkehrsflächen vorgesehen.
Im Rahmen des formellen Genehmigungsverfahrens des Gestaltungsplanes wird der von allen Bauten und Anlagen freizuhaltende Gewässerraum aufzuzeigen sein (vgl. Art. 41a GSchV vom 4. Mai 2011). Zur Erhaltung dieses Gewässerraums wird anschliessend der von der Gemeinde genehmigte Gestaltungsplan zusätzlich vom Regierungsrat zu genehmigen sein.

Für das weitere Vorgehen erachten wir die Einberufung einer gemeinsamen Besprechung unter Federführung der Gemeinde und mit Beteiligung aller betroffenen Stellen (rawi, vif, uwe, lawa evtl. weitere) als zweckdienlich.

Wir danken für Ihre Kenntnisnahme und stehen für eine gemeinsame Besprechung zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Markus Estermann
Sachbearbeiter Bewilligungs- und Koordinationszentrale

rawi

KANTON LUZERN
Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation (rawi)
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Tel. +41 41 228 59 05
Fax +41 41 228 64 93
markus.estermann@lu.ch
www.rawi.lu.ch

KANTON
LUZERN
Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation (rawi)
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 83
Telefax 041 228 64 93
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

(5)

Büro für Bauadministration GmbH
Urs Rüesch
Zihlmattweg 1
6005 Luzern

Luzern, 9. Dezember 2013

2013-1516, Stellungnahme / Antrag

Gesuchsteller/in	Einf.Gesellschaft Dr.Willy Wicki, Rosenfeldweg 6, 6048 Horw
Gegenstand	Gestaltungsplan Sägerei (siehe auch 2011-4270 und 2012-1374)
Gemeinde	Ebikon
Grundstück-Nr.	371 684 2327
Koordinaten	668250 / 214225
Ortsbezeichnung	Sagi
Gewässer-Nr.	Mühlebach 3039

Sehr geehrter Herr Rüesch

Aufgrund der vorangegangenen umfangreichen Korrespondenzen äussern Sie sich mit Schreiben vom 8. November 2013 erneut ausführlich und ersuchen abschliessend nochmals, Ihren gestellten Anträgen zu entsprechen. Wir nehmen dies zur Kenntnis, verzichten jedoch aus verfahrensökonomischen Gründen auf eine erneute detaillierte Stellungnahme.

Aus kantonaler Sicht nehmen wir mit Schreiben vom 09.12.2013 zuhanden der Gemeinde Ebikon zum Gestaltungsplan Sägerei abschliessend Stellung. Wir weisen darauf hin, dass für das Gestaltungsplanverfahren der Gemeinderat Ebikon als Leitbehörde zuständig ist. Bei allfälligen Fragen oder Unklarheiten bitten wir Sie direkt mit der Leitbehörde Kontakt aufzunehmen. Auskünfte von im Verfahren beteiligten Dienststellen können keine mehr vorgenommen werden.

Nach der Eröffnung des kommunalen Entscheids zum Gestaltungsplan Sägerei werden wir Ihnen die Kosten für das Prüfverfahren innerhalb der kantonalen Verwaltung in Rechnung stellen.

Freundliche Grüsse

Markus Estermann
Sachbearbeiter Bewilligungs- und Koordinationszentrale
Tel. direkt 041 228 59 05
markus.estermann@lu.ch

Raphael Walker
Bereichsleitung IBZ Bewilligungs- und Koordinationszentrale

Beilage:

- Stellungnahme zum Gestaltungsplan Sägerei vom 09.12.2013

Kopie an:

per eBAGE / E-Mail

- Dienststellen dhk-da, lawa, uwe, vif, gvl

per Post

- Gemeinde Ebikon, Bauabteilung, Riedmattstrasse 14, 6030 Ebikon

KANTON LUZERN
Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi)
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 83
Telefax 041 228 64 93
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Gemeinde Ebikon
Leiter Bauabteilung
Riedmattstrasse 14
6030 Ebikon

Luzern, 9. Dezember 2013

2013-1516, Stellungnahme / Antrag

Gesuchsteller/in	Einf.Gesellschaft Dr.Willy Wicki, Rosenfeldweg 6, 6048 Horw
Gegenstand	Gestaltungsplan Sägerei (siehe auch 2011-4270 und 2012-1374)
Gemeinde	Ebikon
Grundstück-Nr.	371 684 2327
Koordinaten	668250 / 214225
Ortsbezeichnung	Sagi
Gewässer-Nr.	Mühlebach 3039

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 27. Juni 2013 haben wir das erwähnte Verfahren (2013-1516) sowie das entsprechende Baugesuch (2013-1737) aus kantonaler Sicht sistiert. Aufgrund dessen wurde vom Büro für Bauadministration (Schreiben vom 15. Juli 2013) ergänzende Unterlagen eingereicht. Mit Schreiben vom 7. Oktober 2013 gab die Dienststelle rawi eine ergänzende Stellungnahme ab. Kurz zusammengefasst konnten wir darin aus waldrechtlicher Sicht die Zustimmung in Aussicht stellen, jedoch blieb das Gesuch aus wasserbau- und gewässerschutzrechtlicher Sicht sistiert.

Mit Schreiben vom 8. November 2013 äussert sich das Büro für Bauadministration erneut ausführlich und ersucht abschliessend nochmals, den gestellten Anträgen zu entsprechen.

Nach entsprechenden Abklärungen nehmen wir daher zum Gestaltungsplan nachstehend abschliessend Stellung. Die Sistierung des Gestaltungsplanverfahrens (2013-1516) wird somit aus kantonaler Sicht aufgehoben

Allgemein

Die Gesuchstellerin beabsichtigt die Parzellen Nr. 371, 684, 2327, GB Ebikon mit zwei Mehrfamilienhäusern zu überbauen. Südwestlich des Gestaltungsplanperimeters befindet sich der Sagiweiher. Vom erwähnten Sagiweiher verläuft heute in nordwestlicher Richtung der teilweise eingedolte Mühlebach. Dieser soll auf einer Länge von ca. 70 m geöffnet und verlegt werden. Weiter werden teilweise bestehende Bauten im Gestaltungsplanperimeter zurückgebaut. Das Sagihaus (Geb. Nr. 24) bleibt bestehen und kommt neu infolge der Bachverlegung im Gewässerraum zu liegen.

Raumplanung

Der vorliegend mit Baulinien zu sichernde Gewässerraum ist in der nächsten Zonenplanrevision zu berücksichtigen und die Nutzung entsprechend auszuscheiden.

Wasserbau, Gewässerschutz, Naturgefahren

Der Gewässerraum ist im Gestaltungsplan mit 13.5 m ausgeschieden und entspricht somit weitgehend den früheren Vorabklärungen. Der Gewässerraum soll den Hochwasserschutz und die natürliche Funktion des Gewässers gewährleisten.

Auf der Parzelle Nr. 371 wird das heute eingedeckte Gewässer verlegt und geöffnet. Der Gewässerraum wird festgelegt und ist im Gestaltungsplan ausgewiesen. Er wird jedoch durch diverse Bauten und Anlagen beansprucht. Ohne die geplante Gewässerverlegung wäre die Bauparzelle im vorgesehenen Ausmass nicht überbaubar. Nach der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden.

Der im nachgereichten „Baulinienplan und Beanspruchung Gewässerraum 1:500 vom 08.11.2013" eingetragene Gewässerraum kann somit mit folgender Ausnahme akzeptiert werden:

- *Beim geplanten MFH 1 auf Parzelle Nr. 371 sind alle Anlagen (Parkplatz, Wendeplatz, Verkehrsfläche usw.) ausserhalb des Gewässerraums anzuordnen. Eine Beanspruchung des Gewässerraums auf dieser Bachseite kann nicht bewilligt werden.*

Dagegen kann die Situation rund um das „Sagihus" gemäss dem erwähnten Plan akzeptiert werden.

Im Bereich der Parzelle Nr. 684 ist der Gewässerraum soweit sichtbar weitgehend frei von Bauten und Anlagen. Die Retentionsweiher bei MFH 2 sind unter nachfolgender Bedingung innerhalb des Gewässerraums tolerierbar.

- *Bei den Retentionsweihern ist ein 3 m Streifen für den Gewässerunterhalt entlang der Böschungsoberkante des öffentlichen Gewässers zu gewährleisten.*

Dieser Streifen ist auch aus hydraulischer Sicht sinnvoll damit bei einem Hochwasserfall die Böschungen stabil bleiben und nicht infolge Sickerströmungen aufgeweicht und weggespült werden. Die Details sind im Rahmen des Wasserbauprojektes aufzuzeigen.

Die Nutzung innerhalb des Gewässerraums hat sich nach Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 4. Mai 2011 zu richten.

Die neuen Unterlagen vom 08.11.2013 zeigen auf, dass die beanspruchte Gewässerraumfläche auf Parzelle Nr. 371 als Kompensationsfläche auf Parzelle Nr. 684 ausgewiesen wird. Die zu erfüllenden Kriterien für eine Kompensationsfläche werden vorliegend nicht erfüllt. Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass im Bereich des Mehrfamilienhaus 1 der Gewässerraum von sämtlichen Bauten und Anlagen freigehalten werden muss, im Bereich des bestehenden „Sagihus" entsprechend die Beanspruchung des Gewässerraums akzeptiert werden kann und der Wiederaufbau bei einem Elementarereignis im Detail zu prüfen sein wird sowie die Situation mit den beiden Retentionsweiher unter der oben aufgeführten Bedingung zugestimmt werden kann.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung des Gewässerraums sich nach Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 4. Mai 2011 zu richten hat und demzufolge die Flächen innerhalb dem Gewässerraums, auch bei den ausgewiesenen Grünflächen für Freizeit und Erholung sowie Spielbereiche von Bauten und Anlagen frei zu halten sind.

Aus wasserbau- und gewässerschutzrechtlicher Sicht beantragen wir Ihnen, folgende Bedingungen und Auflagen in den Leitentscheid für den Gestaltungsplan zu integrieren:

- *Beim geplanten MFH 1 auf Parzelle Nr. 371 sind alle Anlagen (Parkplatz, Wendeplatz, Verkehrsfläche usw.) ausserhalb des Gewässerraums anzuordnen. Eine Beanspruchung des Gewässerraums auf dieser Bachseite kann nicht bewilligt werden.*
- *Bei den Retentionsweihern ist ein 3 m Streifen für den Gewässerunterhalt entlang der Böschungsoberkante des öffentlichen Gewässers zu gewährleisten.*

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der geplanten Bachverlegung um eine gemäss § 3 des Gebührentarifs für die Sondernutzung der öffentlichen Gewässer (GebT) gebührenpflichtige Massnahme handelt. Die Höhe der Gebühr wird im Rahmen des Bachverlegungsprojektes geprüft und anschliessend der Gesuchstellerin in Rechnung gestellt. Auch die Baukosten der Bachverlegung gehen zu Lasten der Gesuchstellerin.

Für die Bachöffnung ist – unter Berücksichtigung der oben erwähnten Bedingungen und Auflagen – ein entsprechendes Bauprojekt mit Unterlagen (Hydraulische Annahmen und Nachweise, Nachweis Uferstabilität, Nachweis Rampenstabilität und Sohlensubstrat, Bericht, Situation, Längen- und Querprofile usw.) einzureichen. Dieses Projekt ist – koordiniert mit der Gewässerbaulinie zur Sicherung des Gewässerraums – öffentlich aufzulegen (Baulinie 30 Tage, Bachöffnungsprojekt 20 Tage).

Weiter wird darauf hingewiesen, dass durch das Bauvorhaben das Gefahren- und Schadenpotential infolge des bestehenden Sagiweihers erhöht wird. Die neuen Bauten sind durch eine allfällige Flutwelle infolge eines Dammbruchs des Sagiweihers betroffen. Die Bauherrschaft hat Objektschutzmassnahmen für die neuen Bauten und Anlagen in Anlehnung an die Basisdokumente zur Stauanlagenverordnung zu treffen.

Umwelt und Energie

Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung

Vorliegend wurde die Befugnis, Projekte für kommunale Anlagen und Leitungen sowie für private Leitungen zu genehmigen, im August 2000 an die Gemeinde Ebikon delegiert.

Lärm

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss Zonenplan der Gemeinde Ebikon in der Wohnzone, die der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet ist. Der Standort wird vom Verkehr auf der Schlösslistrasse lärmbelastet. Gestützt auf Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können:

a) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder

b) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen den Lärm abschirmen.

Mit Schreiben vom 8. November 2013 reichte die Gesuchstellerin ein Gesuch für eine Zustimmung nach Art. 31 LSV und den Lärm- und Schallschutznachweis ein. Die Zustimmung gemäss Art. 31 LSV wird aufgrund des Lärm- und Schallschutznachweises vom 4. November 2013 im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens 2013-1737 geprüft.

Energie

Gemäss Gestaltungsplan ist ein Anteil von 75% erneuerbare Energien am Wärmebedarf für Warmwasser und Heizungen gefordert. Der Nachweis ist mit dem kantonalen Formular EN-1c/rechnerische Lösung zu erbringen. Der Stromanteil wird dabei mit den nationalen Gewichtungsfaktoren gewertet (d.h. mit Faktor 2). Varianten mit einer Wärmepumpe sind somit nicht möglich, bzw. zwingend nur in Kombination mit anderen Massnahmen realisierbar. Möglich bleiben die Standardlösungen 4 oder 5 (Holzheizungen/Formular EN-1a).

Landwirtschaft und Wald

Wald

Die waldrechtlichen Bewilligungen können aufgrund der Unterlagen vom 08.11.2013 und 15.07.13 unter Bedingungen und Auflagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens 2013-1737 in Aussicht gestellt werden. Vorbehalten bleibt eine Neubeurteilung in Folge von Änderungen tatsächlicher oder rechtlicher Art.

Natur, Jagd und Fischerei

Beim Mühlebach handelt es sich um ein Fischgewässer, soweit er offen geführt ist. Damit eine fischereirechtliche Bewilligung nach Art. 8 BG über die Fischerei erteilt werden kann, sind - im Rahmen des noch zu eröffnenden Verfahrens für die Bachöffnung - Massnahmen nach Art. 9 BGF aufzuzeigen um günstige Lebensbedingungen für Wasserbewohner zu schaffen.

Denkmalschutz und Archäologie

Denkmalschutz

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird das Kulturobjekt Sagi ungeschmälert in seiner Substanz erhalten. Davon wird zustimmend Kenntnis genommen.

Archäologie

Die Kantonsarchäologie stimmt dem Gestaltungsplan ohne Bedingungen und Auflagen zu.

Zivilschutz

Die erforderliche schutzraumbaurechtliche Bewilligung kann im Rahmen des Baugesuches 2013-1737 in Aussicht gestellt werden.

Behindertengerechtes Bauen

Die Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen stimmt im Rahmen des Baugesuches 2013-1737 unter Bedingungen und Auflagen zu.

Feuerschutz

Die zuständige Fachstelle hat unter Bedingungen und Auflagen zugestimmt. Aus feuerpolizeilicher Sicht beantragen wir Ihnen, die in der feuerpolizeilichen Stellungnahme vom 03. Juni 2013 enthaltenen Bedingungen und Auflagen in die Baubewilligung zu integrieren.

Fazit / Weiteres Vorgehen

Im Rahmen des definitiven Bauprojektes werden die nötigen kantonalen Bewilligungen abschliessend geprüft und sofern möglich erlassen.

Da vorliegend die Baulinien zur Sicherung des Gewässerraums im Rahmen des Gestaltungsplanes nicht korrekt bezeichnet wurden sowie teilweise Änderungen vorgenommen wurden, kann eine Genehmigung der Baulinien zur Sicherung des Gewässerraums durch den Regierungsrat nicht vorgenommen werden. Folgende Möglichkeiten für das weitere Vorgehen sind aus Sicht der Dienststelle rawi denkbar:

Der Gestaltungsplan wird gemäss den oben erwähnten Kriterien angepasst und überarbeitet. Der überarbeitete Gestaltungsplan wird erneut öffentlich publiziert. Dabei ist folgendes zwingend zu beachten:

- *Die Baulinie ist im Gestaltungsplan als „Baulinie zur Sicherung des Gewässerraums" oder „Gewässerraumbaulinie" zu beschriften und zu vermassen.*
- *Die Baulinie ist im Publikationstext / Bauanzeige wie folgt zu erwähnen: „Gestaltungsplan Sägerei mit Baulinien entlang des Mühlebachs zur Sicherung des Gewässerraums".*
- *Die Nutzung des Gewässerraums ist in einer Gestaltungsplanvorschrift wie folgt zu regeln: „Die Nutzung des mit Baulinien gesicherten Gewässerraumes richtet sich nach den bundesrechtlichen Bestimmungen des GSchG und der GSchV sowie der kantonalen GSchV".*

Die Baulinien zur Sicherung des Gewässerraumes werden im Rahmen des Wasserbauprojektes ausgewiesen und entsprechend aufgelegt. Eine Genehmigung dieser Baulinien erfolgt durch den Regierungsrat und das Bauprojekt kann frühestens zum selben Zeitpunkt mit dem Wasserbauprojekt bewilligt werden.

Die abschliessende Festsetzung des Verfahrens ist Sache des Gemeinderates Ebikon.

Mit vorliegender Stellungnahme erachten wir das Gestaltungsplanverfahren Sägerei aus kantonaler Sicht als abgeschlossen.

Kosten

Die Gesuchstellerin hat Kosten von insgesamt Fr. 5'655.00 zu bezahlen. Darin sind sämtliche Aufwendungen aller kantonalen Fachstellen (§ 2 des Gebührentarifs und der Kostenverordnung für die Staatsverwaltung) eingeschlossen. Die Rechnungsstellung erfolgt durch die Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) nach der Eröffnung des Genehmigungsentscheids.

Wir beantragen, die oben erwähnten und in den beiliegenden Stellungnahmen enthaltenen Bedingungen und Auflagen in Ihren Genehmigungsentscheid zu integrieren.

Freundliche Grüsse

Markus Estermann
Sachbearbeiter Bewilligungs- und Koordinationszentrale
Tel. direkt 041 228 59 05
markus.estermann@lu.ch

Raphael Walker
Bereichsleitung IBZ Bewilligungs- und Koordinationszentrale

Beilagen:

- Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung vom 03. Juni 2013

Kopie an:

per eBAGE / E-Mail

- Alle betroffenen kantonalen Dienststellen

per Post

- Büro für Bauadministration GmbH, Urs Rüesch, Zihlmattweg 1, 6005 Luzern

(7)

EINSCHREIBEN / EXPRESS
Gemeinde Ebikon
Riedmattstrasse 14
6030 Ebikon

Luzern, 11. Dezember 2013

Gestaltungsplan Sägerei Ebikon
2013-1516, Stellungnahme / Antrag des rawi vom 9.12.2013

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Stellungnahme des rawi ist heute bei uns eingetroffen (Beilage Zustellcouvert). Gleichentags stellen wir vorliegendes Schreiben per Express zu.

Gemäss dem ersten Schreiben des rawi vom 9.12.2013 solle man sich jetzt nur noch an die Leitbehörde, die Gemeindeverwaltung Ebikon wenden. Das rawi soll jedoch auch von sich aus seinen Antrag an die Leitbehörde betreffend folgende Punkte korrigieren.

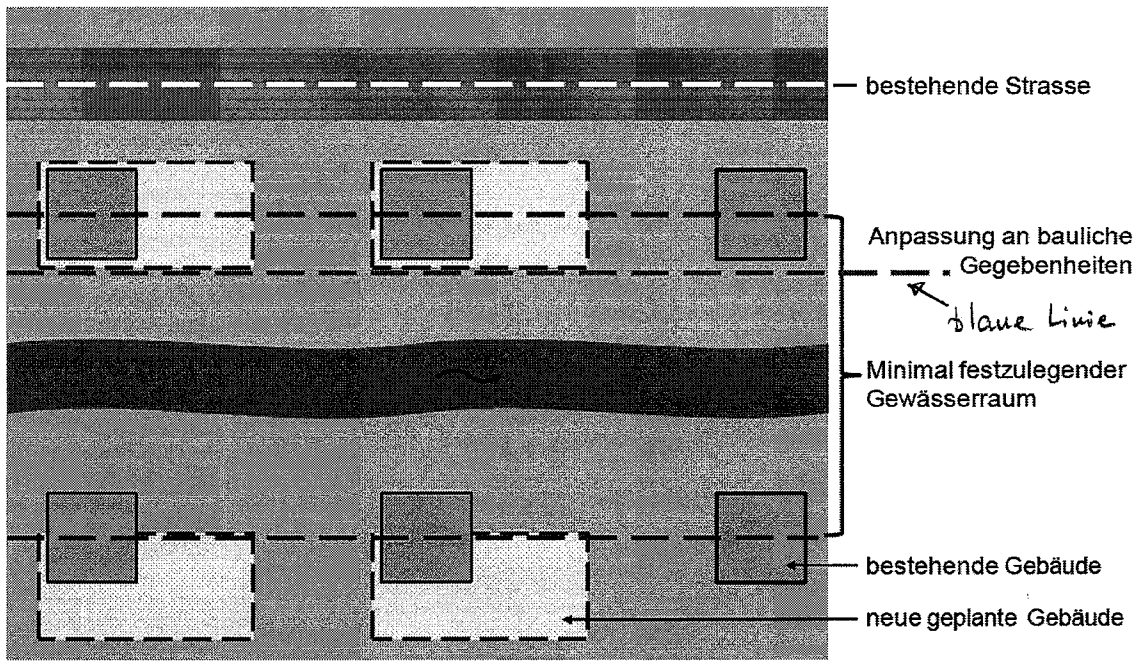
1. Die Beanspruchung des Gewässerraumes auf der rechten Bachseite durch Parkplatz, Wendeplatz und Verkehrsfläche gemäss Plan sei zu bewilligen.

   Massgebend ist hier nicht die zitierte Passage aus der Gewässerschutzverordnung, wonach im Gewässerraum nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden dürfen. Aber selbst wenn man dem nicht zustimmt, muss man eingestehen, dass die genannten Anlagen für die Erschliessung des Mehrfamilienhauses MFH 1 standortgebunden und folglich zu bewilligen sind.

   Erstmals in der langen Verfahrensgeschichte äussert sich das rawi zur Verkehrsfläche vor dem Mehrfamilienhaus MFH 1 negativ, und dies in der abschliessenden Stellungnahme! Das ist nicht statthaft und muss nicht hingenommen werden.

Büro für Bauadministration GmbH
Urs Rüesch, dipl. Architekt ETH/SIA, Bauökonom MAS
Zihlmattweg 1, 6005 Luzern, Tel. 041 310 81 81, Fax 041 310 81 01, bfbauad@bluewin.ch

Massgebend sind die Vorschriften des Bundes, die auch im Merkblatt „Gewässerraum und Siedlungsgebiet" der Bundesämter für Raumentwicklung und Umwelt vom 18.1.2013 Eingang gefunden haben. Die Gemeinden haben den Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten anzupassen.



Zu den im minimalen, nichtangepassten Gewässerraum zu bewilligenden Gebäuden gehören selbstverständlich auch die Verkehrsanlagen für eine ordnungsgemässe Erschliessung ohne Wertverminderung der Liegenschaft. Die Erschliessung kann vorliegend wegen der Hangsituation nicht wie im Beispiel zwischen Strasse und Gebäude platziert werden. Sie ist demzufolge zwischen Gebäude und Gewässer anzuordnen und zu genehmigen.

Ein Mehrfamilienhaus im gehobenen mittleren Preissegment mit einer solchen engen Erschliessung ohne Vorfahrt für Personenwagen, Lieferwagen, Zügelfahrzeuge vor den Hauseingang, wie sie neuestens vom rawi verlangt wird, ist nicht marktgängig und verkörpert einen viel tieferen Wert, der im Enteignungsverfahren zu entschädigen wäre. Der Wertverlust ist so gross, dass die 2. Hälfte des Mehrfamilienhauses nicht mehr realisiert werden könnte. Der Bund will jedoch solche Enteignungsverfahren vermeiden und der Kanton hat die entsprechenden Ausnahmen beim Gewässerraum zu genehmigen. Wir verweisen nochmals auf Punkt 8 unserer Eingaben vom 15.7.2013 und 8.11.2013.

Zur ordnungsgemässen Erschliessung dieser Liegenschaft gehören auch die Parkplätze Nr. 7 und 8. Die nähere Begründung wurde in unserer Eingabe vom 15.7.2013 Punkt 18 geliefert. Es muss die Möglichkeit bestehen, dass Liefer- und Zügelwagen in Hausnähe parkieren können, ohne damit gleich die ganze Vorfahrt zu blockieren.

Wir fordern das rawi auf, seine Stellungnahme entsprechend zu berichtigen.

Die Gemeinde hat aber auch von sich aus den Gewässerraum entsprechend den baulichen Gegebenheiten festzulegen. Zu den baulichen Gegebenheiten gehört auch die ordnungsgemässe Erschliessung der Liegenschaft ohne Werkverlust. Der Wertverlust wäre im 7stelligen Bereich.

2. Nachdem die im Gewässerraum liegenden Verkehrsflächen (Parkplatz, Vorfahrt, Wendeplatz) bewilligt resp. der Gewässerraum entsprechend angepasst werden müssen, wären die Kriterien für eine Kompensationsfläche nach den Vorstellungen des vif wieder erfüllt. Es gibt jedoch in allen geltenden Vorschriften von Bund und Kanton keine, die besagt, dass in Anspruch genommener Gewässerraum kompensiert werden muss. Eine solche Auflage würde also jeder gesetzlichen Grundlage entbehren.

   Kommt dazu, dass die Gemeinde den Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten anpassen muss. Der Gewässerraum wird also nicht beansprucht, sondern angepasst. Ein nicht beanspruchter Gewässerraum muss erst recht nicht andernorts kompensiert werden. Zu den baulichen Gegebenheiten gehören auch die Anlagen für die ordnungsgemässe Erschliessung der Liegenschaft.

   Dennoch erklären sich die Grundeigentümer grosszügigerweise bereit, zwischen dem Mehrfamilienhaus MFH 2 auf Grundstück Nr. 684 und dem Mühlebach den eingezeichneten Bereich als ökologische Ausgleichsfläche zur Verfügung zu stellen.

Zu den weiteren Punkten nehmen wir hier keine Stellung.

Freundliche Grüsse
Büro für Bauadministration

Urs Rüesch

Beilage erwähnt

Kopie: rawi

gemeinde ebikon **Gemeinderat**

Riedmattstrasse 14, 6030 Ebikon
Ebikon, 30. Januar 2014
BK-Nr. 2013-074
rawi-Nr. 2013-1516

ENTSCHEID

Sachverhalt

Gegenstand:	Gestaltungsplan „Sagi"
Gesuchstellerin:	Büro für Bauadministration GmbH, Urs Rüesch, Zihlmattweg 1, 6005 Luzern
Eigentümer:	Einfache Gesellschaft, Dr. Willy Wicki, Rosenfeldweg 6, 6048 Horw und René Wicki, Lindenfeldstrasse 8, 6274 Eschenbach
Grundstücke Nrn.	371, 684 / GB Ebikon
Planverfasserin:	Büro für Bauadministration GmbH, Urs Rüesch, Zihlmattweg 1, 6005 Luzern
Zone:	2-geschossige Wohnzone W2d, Grünzone, Wald (Grundstück Nr. 371)
	4-geschossige Wohnzone W4 (Grundstück Nr. 684)
Ortsbezeichnung:	Sagi
Strassen:	Nr. 3102, Schlösslistrasse, Gemeindestrasse
	Nr. 3412, Schachenweidstrasse, Gemeindestrasse
	Nr. 5175, Sagenhofweid, Privatstrasse
Gewässer.	Mühlebach
Gesuchseingang:	22. April 2013
Öffentliche Auflage:	29. April 2013 bis 29. Mai 2013

Publikation im Kantonsblatt Nr. 17 vom 27. April 2013

Vom 9. bis 29. Mai 2013 lag ebenfalls das Baugesuch für die geplanten beiden Mehrfamilienhäuser im Gestaltungsplangebiet auf den genannten Parzellen öffentlich auf.

Folgende Gesuchsunterlagen zum Gestaltungsplan wurden eingereicht:
- Bericht zum Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften vom 22. März 2013
- Situationsplan 1:500 vom 22. März 2012
- Bepflanzungs- und Umgebungsplan 1:500 vom 22. März 2012
- Situation mit Höhenkurven 1:500 vom 22. März 2012
- Geländeschnitte A bis A', B bis B', E bis E' 1:100 vom 22. März 2012
- Geländeschnitte C bis C', D bis D' 1:100 vom 22. März 2012

Alle diese Unterlagen sind für den Gestaltungsplan verbindlich.

Weiter liegen folgende Unterlagen „informativ" vor:
- Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200 vom 30. Dezember 2011
- Fassaden Nordost und Nordwest-Südwest, Grundstück Nr. 684 vom 22. März 2012
- Weiter liegen Erläuterungen und Korrekturen in Reaktion auf die Rückweisung durch den Gemeinderat, 12. November 2012, vor
- Baugesuchsunterlagen

Während der öffentlichen Auflage ist folgende Einsprachen eingegangen:
Josef Wicki, Sagenhofweid 16, 6030 Ebikon
(vertreten durch Dr. Franz Mattmann, Rechtsanwalt, 6030 Ebikon)

Die eingegangene Einsprache wurde der Gesuchstellerin und den Grundeigentümern zur Vernehmlassung zugestellt.

Die Baugenossenschaft Seerose Ebikon (BGS), Oberdierikonerstrasse 10, 6030 Ebikon, hat eine Einsprache gegen das gleichzeitig aufliegende Baugesuch für die beiden Mehrfamilienhäuser eingereicht. Diese Einsprache betrifft explizit nur das Baugesuch und ist daher im vorliegenden Verfahren nicht zu behandeln.

Mit Schreiben vom 27. Juni 2013 sistierte die Dienststelle rawi das Gestaltungsplan- und das Baubewilligungsverfahren aus kantonaler Sicht. Mit Schreiben vom 10. Juli 2013 wies der Gemeinderat Ebikon die Gesuchstellerin unter Hinweis auf das Schreiben vom 28. Juni 2012 darauf hin, dass der Gemeinderat aufgrund der aufgeführten Mängel den Gestaltungsplan weiterhin als nicht bewilligungsfähig erachte und eine erneute öffentliche Auflage nur unter gewissen Voraussetzungen durchgeführt werde. Am 12. Juli 2013 nahm die Gesuchstellerin dazu Stellung. Mit Eingabe vom 15. Juli 2013 reichte die Gesuchstellerin weitere Unterlagen ein.

Mit Schreiben vom 7. Oktober 2013 gab die Dienststelle rawi eine ergänzende Stellungnahme ab, wobei aus waldrechtlicher Sicht die Zustimmung zum Gesuch in Aussicht gestellt wurde, jedoch die Sistierung bezüglich wasserbau- und gewässerschutzrechtlichen Aspekten aufrechterhalten blieb.

Mit Schreiben vom 8. November 2013 nahm die Gesuchstellerin nochmals ausführlich Stellung. Mit Schreiben vom 9. Dezember 2013 hob die Dienststelle rawi die Sistierung des Gestaltungsplanverfahrens auf und nahm zum Gestaltungsplan abschliessend Stellung. Dazu äusserte sich die Gesuchstellerin nochmals mit Eingabe vom 11. Dezember 2013.

Gemäss den Gesuchsunterlagen beantragt die Gesuchstellerin, die Grundstücke Nrn. 371 und 684, Grundbuch Ebikon, mittels Gestaltungsplan zu überbauen. Das Gestaltungsplangebiet wird vom Mühlebach durchflossen. Die Arealflächen der beiden Parzellen zusammen betragen 9367 m^2, abzüglich Grünzone und Gewässerfläche 7941 m^2.

Erwägungen

1. Gesetzliche Grundlagen
   Dieser Entscheid stützt sich auf folgende gesetzlichen Normen:
   - Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989
   - Kantonale Planungs- und Bauverordnung des Kt. Luzern (PBV) vom 27. November 2001
   - Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ebikon (BZR) vom 14. Februar 1995
   - Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991
   - Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes vom 28. Oktober 1998
   - Wasserbaugesetz des Kantons Luzern vom 30. Januar 1979
   - Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (EGGSchG) vom 27. Januar 1997
   - Kantonale Gewässerschutzverordnung (kGSchV) vom 6. September 2011

2. Auflage, Publikation
   Das Publikationsverfahren nach § 77 PBG ist durchgeführt worden. Die Publikation betreffend öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes „Sagi" erfolgte auch im Kantonsblatt Nr. 17 vom 27. April 2013. Den Grundeigentümern der angrenzenden Grundstücke ist die Auflage zusammen mit der Auflage des Baugesuchs für den Bau der beiden Mehrfamilienhäuser mitgeteilt worden.

3. Beurteilung
   Der Gestaltungsplan bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässige gute, der Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes. Den Erfordernissen der Wohnhygiene und der Wohnqualität ist in besonderem Mass Rechnung zu tragen (§ 72 PBG).

   Auf den 1. Januar 2014 sind umfassende Änderungen des PBG und der PBV in Kraft getreten. Die nachfolgend zitierten Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen sind jedoch aufgrund der Übergangsbestimmungen für die Gemeinde Ebikon immer noch in der Fassung Stand 1. Juni

2013 (PBG) bzw. 1. Oktober 2011 (PBV) anwendbar. Dies ist bei den nachfolgenden Ausführungen zu beachten.

a. Geschosszahl

Grundstück Nr. 371 / GB Ebikon

Dieses Grundstück ist der zweigeschossigen Wohnzone für verdichtete Bauweise W2d zugeteilt. In dieser Zone sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (Art. 7 Abs. 2 BZR). Ausnahmsweise kann in einem Gestaltungsplan ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligt werden (§ 75 Abs. 2 PBG). Auch in einem Gestaltungsplan dürfen somit höchstens drei Vollgeschosse bewilligt werden, da im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement keine grösseren Abweichungen festgelegt sind. Maximal zulässig sind mithin drei Vollgeschosse.

Gemäss den eingereichten Plänen ist auch das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu betrachten, da seine nutzbare Fläche mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt (§ 138 Abs. 2 PBG). Das Haus weist somit vier Vollgeschosse auf, was auch im Rahmen eines Gestaltungsplanes unzulässig ist.

Die Gesuchstellerin beruft sich auf § 138 Abs. 3 PBG, wonach im Bau- und Zonenreglement für Dachgeschosse mit Schrägdächern eine grössere Grundfläche gestattet werden kann. In diesem Fall sind die Kniestockhöhe und die Dachneigung zu begrenzen. Das BZR der Gemeinde Ebikon sieht jedoch keine solche Ausnahme vor. In Art. 30 Abs. 1 BZR, auf den sich die Gesuchstellerin beruft, werden zwar die Kniestockhöhe und die Dachfirsthöhe festgelegt (nicht aber die Dachneigung). Dass aber eine grössere Grundfläche zugelassen wird, wird nicht gesagt. Vielmehr gelten die genannten Höhen, sofern die zulässige Zahl der Vollgeschosse ausgeschöpft wird. Man wollte somit bei Ausschöpfung der zulässigen Geschosszahl die Höhe des obersten Geschosses begrenzen. Mehr lässt sich Art. 30 Abs. 1 BZR nicht entnehmen. Von der Zulassung einer grösseren Grundfläche ist nicht die Rede. Somit kann das vierte Vollgeschoss auch nicht gestützt auf § 138 Abs. 3 PBG in Verbindung mit Art. 30 Abs. 1 BZR bewilligt werden.

Weiter ist zu beachten, dass in einem Gestaltungsplan ein zusätzliches Vollgeschoss nur ausnahmsweise bewilligt werden kann. Es müssen dafür die Voraussetzungen gemäss § 75 Abs. 2 und 3 PBG erfüllt sein, was vorliegend nicht der Fall ist. Darauf ist nachfolgend zurückzukommen.

Grundstück Nr. 684 / GB Ebikon

Dieses Grundstück liegt in der viergeschossigen Wohnzone W4. In dieser Zone sind grundsätzlich höchstens vier Vollgeschosse zulässig (Art. 6 Abs. 2 BZR). Wie die Pläne zeigen, weist das Haus fünf Vollgeschosse auf. Ein zusätzliches Vollgeschoss, wie hier vorgesehen, ist zwar im Rahmen eines Gestaltungsplanes nicht ausgeschlossen. Erfüllt sein müssen jedoch die strengen Voraussetzungen von § 75 PBG. Dies ist vorliegend nicht der Fall, wie nachfolgend dargelegt wird. Somit erweist sich auch bei diesem Haus die zulässige Vollgeschosszahl als überschritten, weshalb der Gestaltungsplan nicht genehmigt werden kann.

b. Ausnützung

Gemäss Ausnützungsberechnung geht die Gesuchstellerin bei der Parzelle Nr. 371 von einer Ausnützungsziffer von 0.45 aus. Gemäss Art. 7 Abs. 4 BZR beträgt die AZ in der Zone W2d 0.40. Eine AZ von 0.45 gibt es nur im Falle von Einlieger-/Kleinwohnungen gemäss Art. 8 BZR. Solche Einlieger- oder Kleinwohnungen sind weder im Gestaltungsplan noch in den Sonderbauvorschriften noch in den Vorprojektplänen vorgesehen. Die Gesuchstellerin macht geltend, Kleinwohnungen könnten entsprechend dem Bedarf mit Schaltzimmern aus jeder zweiten Wohnung gebildet werden. Dies rechtfertigt jedoch die Anwendung der höheren AZ nicht. Es ist in den Gesuchsunterlagen und auch im Vorprojekt nirgends ersichtlich, dass effektiv solche Kleinwohnungen erstellt werden. Es ist aufgrund der Planunterlagen davon auszugehen, dass (nur) grössere Wohnungen erstellt werden. Es geht nicht an, in einem Gestaltungsplan die höhere AZ anzuwenden, ohne dass verbindlich vorgesehen ist, dass auch entsprechend Kleinwohnungen erstellt werden. Aus diesem Grund erweist sich die Ausnützungsberechnung betreffend Grundstück Nr. 371 / GB Ebikon als rechtswidrig.

Die höhere AZ kann auch nicht mit einem Gestaltungsplanbonus gemäss § 75 Abs. 2 PBG gerechtfertigt werden. Da es sich um eine Zone mit verdichteter Bauweise handelt, ist ein solcher Bonus nicht zulässig (§ 75 Abs. 2 PBG).

Für das Grundstück Nr. 684 / GB Ebikon, das in der Zone W4 liegt, geht die Gesuchstellerin von einer AZ von 0.55 aus, was Art. 6 Abs. 2 BZR entspricht. Die Gesuchstellerin rechnet dann jedoch weiter mit einem Gestaltungsplanbonus von 15 % gemäss § 75 Abs. 2 PBG und einem Minergiebonus gemäss § 10 Abs. 2 PBV 2001, der gemäss § 68 PBV 2013 weiterhin anwendbar ist. Insgesamt wird somit ein Ausnützungsbonus von 20% verlangt. Dies ist unzulässig. Eine Kumulation des Gestaltungsplanbonus mit dem Minergiebonus ist nicht zulässig. Dies ist mittlerweile in § 14 Abs. 2 PBV 2013 explizit geregelt. Auch wenn diese Bestimmung für die Gemeinde Ebikon noch nicht anwendbar ist, ist sie doch insofern massgebend, als sie die schon bisher geltende Auffassung des Gesetzgebers wiedergibt.

Im Übrigen kann der beantragte Gestaltungsplanbonus von 15% nicht gewährt werden, da die Voraussetzungen gemäss § 75 PBG nicht erfüllt sind. Auch darauf wird zurückzukommen sein.

Zusammenfassend ergibt sich, dass im Gesuch die zulässige Ausnützung überschritten wird. Das Gesuch erweist sich auch diesbezüglich als rechtswidrig.

c. Ausnahmen von der Grundbauordnung gemäss § 75 PBG

Der Gestaltungsplan kann vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abweichen, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt (§ 75 Abs. 1 PBG). Die Geschosszahl darf im Gestaltungsplan höchstens um ein Vollgeschoss vom massgebenden Zonen- oder Bebauungsplan abweichen. Grössere Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie hinsichtlich Lage und Ausmass im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement festgelegt sind. Die Ausnützungsziffer darf die maximale Ausnützung gemäss Zonen- oder Bebauungsplan um höchstens 15 % überschreiten. Bei Gestaltungsplänen in Bauzonen für verdichtete Bauweise gemäss § 38 Abs. 4 ist kein Ausnützungszuschlag gestattet (§ 75 Abs. 2 PBG). Der Gemeinderat kann diese Abweichungen gewähren, wenn die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist, die geplante Überbauung bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht, es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert, grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind und abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen von der Grösse von mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen der Wohnbauten erstellt werden, die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig angelegt werden oder besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden (§ 75 Abs. 3 PBG).

Gemäss § 75 Abs. 1 PBG können im Gestaltungsplan Ausnahmen von der Grundbauordnung gewährt werden, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und (kumulativ) der Zonencharakter gewahrt bleibt (LGVE 2006 II Nr. 5). Verlangt werden somit atypische Verhältnisse. Abweichungen von der im BZR festgelegten, demokratisch legimitierten Grundordnung sind nur Sonderfällen, d. h. ausserordentlichen Verhältnissen, vorbehalten (BGE 1C_416/2007 vom 3. Oktober 2008, Erw. 4.2; LGVE 1997 II Nr. 8).

Im Gestaltungsplan werden weitgehende Ausnahmen von der Grundbauordnung verlangt (zusätzliches Vollgeschoss; maximaler Ausnützungsbonus von 15 %; Ausnahmen von der maximalen Gebäudelänge; Ausnahme von Art. 30 Abs. 4 BZR; Ausnahme betreffend Abstellflächen). Diese doch weitgehenden Abweichungen von der Regelbauweise erfordern eine umfassende Begründung. Die Obliegenheit zu einer entsprechenden Argumentation ist Sache der Bauherrschaft (BGE 1C_416/2007 vom 3. Oktober 2008). Für eine Abweichung von der Grundbauordnung müssen zwar nicht sämtliche in § 75 Abs. 3 PBG aufgelisteten Qualitätsmerkmale erfüllt sein. Je weitergehende Abweichungen vom Zonenplan oder vom BZR jedoch verlangt werden, umso mehr Qualitätsmerkmale und umso ausgeprägter müssen diese erfüllt sein (LGVE 2006 II Nr. 5).

Vorab ist nicht ausgewiesen, dass überhaupt „besondere Verhältnisse" gegeben sind, die ein Abweichen von der Regelbauweise erfordern. Die topographische Lage des Gestaltungsplanareals mit dem Mühlebach kann zwar eine Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan) rechtfertigen, damit ist jedoch noch längst nicht erstellt, dass es derart massive Abweichungen von der Grundbauordnung braucht.

Selbst wenn man jedoch davon ausgeht, dass die erforderlichen „besonderen Verhältnisse" gegeben sind, sind wesentliche Qualitätsmerkmale für einen Gestaltungsplan vorliegend nicht nur nicht erfüllt, sondern ungenügend geregelt:

Da eine hohe architektonische Qualität nicht quantifizierbar ist und bei deren Beurteilung ein erheblicher Ermessensspielraum besteht, verlangt die Gemeinde Ebikon praxisgemäss die Durchführung eines Architekturwettbewerbes mit unabhängiger Jurierung, wenn Ausnahmen von den Zonenbestimmungen beantragt werden. Dies ist insbesondere dann gerechtfertigt, wenn derart massive Abweichungen von der Grundbauordnung wie vorliegend zur Diskussion stehen. Die Gemeinde Ebikon hat diese Praxis in mehreren Entscheiden festgehalten. Ein solcher Architekturwettbewerb wurde jedoch vorliegend nicht durchgeführt, weshalb schon aus diesem Grund keine Ausnahmen von der Grundbauordnung genehmigt werden können.

Der Gestaltungsplan bezweckt eine erschliessungsmässig gute Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes (§ 72 PBG). Vorliegend ist die Erschliessung der Parzelle Nr. 371 schlecht geregelt. Es ist fraglich, ob die Einmündung in die Schlösslistrasse ausreicht und bewilligungsfähig ist. Dies kann vorliegend offen bleiben. Wie die Gesuchsakten zeigen, braucht es auf jeden Fall von der und in die Schlösslistrasse ein Abbiegeverbot in jeweils eine Richtung. Zudem müsste jeweils der Umweg über den Kreisel Sagen gewählt werden. Selbst wenn man diese Erschliessung als noch ausreichend erachtet, kann sie mit Sicherheit nicht als gut bezeichnet werden.

Zu den wesentlichen Qualitätsmerkmalen gehört unter anderem auch, dass die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig angelegt werden. Auch dies ist vorliegend nicht der Fall. Parkplatz und Verkehrsflächen liegen teilweise im Gewässerraum, was in der Stellungnahme der Dienststelle rawi vom 9. Dezember 2013 als unzulässig bezeichnet wurde. Insgesamt ist mithin der Gestaltungsplan in diesem Punkt mangelhaft.

Ausnahmen von der Grundbauordnung rechtfertigen sich auch nicht aufgrund besonderer Massnahmen zum Energiesparen. Der vorgesehene Minergiestandard wurde bereits zur Begründung für den Ausnützungsbonus gemäss § 10 PBV herangezogen. Er kann somit hier nicht nochmals als besonderes Qualitätsmerkmal geltend gemacht werden.

Zusammenfassend ergibt sich aus den vorgenannten Gründen, dass die beantragten weitgehenden Ausnahmen von der Grundbauordnung nicht gewährt werden können.

Nachdem sich der Gestaltungsplan in grundsätzlichen Punkten (Anzahl Geschosse, Ausnützung) als rechtswidrig erweist, und diese Rechtswidrigkeiten nicht mit Auflagen im Entscheid beseitigt werden können, kann der Gestaltungsplan nicht bewilligt werden. Es erübrigt sich unter diesen Voraussetzungen auch, weitere Fragen, wie etwa die Erschliessung oder die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, weiter detailliert zu prüfen.

4. Stellungnahmen

4.1. Baukommission

Die Baukommission als vom Gemeinderat beauftragtes Fachorgan hat es abgelehnt, aufgrund der vorhandenen Mängel auf das Projekt überhaupt einzutreten. Auf die gesetzlich möglichen Ausnahmen von den Zonenbestimmungen (Anzahl Geschosse, Ausnützungsbonus) könne nur bei einem Wettbewerbsverfahren mit Verfahrenseinbezug der Gemeinde eingetreten werden. Für das vorliegende Projekt werde keine Beurteilung abgegeben.

4.2. Planung-, Umwelt- und Energiekommission (PUEK)
Das Projekt ist der PUEK vorgestellt worden. Die PUEK hat die Beurteilung resp. Stellungnahme der Baukommission zur Kenntnis genommen und unterstützt das Ergebnis dieser Beurteilung.

4.3. Schreiben der kantonalen Dienststelle rawi vom 9.Dezember 2013
Die Dienststelle rawi nimmt zum Vorhaben abschliessend Stellung. Zusammengefasst dargestellt, wird aus waldrechtlicher Sicht eine Zustimmung in Aussicht gestellt, jedoch aus wasserbau- und gewässerschutzrechtlicher Sicht könne dem Vorhaben nicht zugestimmt werden. Die Dienststelle beantragt die Aufnahme folgender Auflagen in den Leitentscheid:

- *Beim geplanten MFH 1 auf Parzelle Nr. 371 sind alle Anlagen (Parkplatz, Wendeplatz, Verkehrsfläche usw.) ausserhalb des Gewässerraums anzuordnen. Eine Beanspruchung des Gewässerraums auf dieser Bachseite kann nicht bewilligt werden.*
- *Bei den Retentionsweihern ist ein 3 m Streifen für den Gewässerunterhalt entlang der Böschungsoberkante des öffentlichen Gewässers zu gewährleisten.*

Die von der rawi beantragten Auflagen erfordern grundsätzlich eine Anpassung des Projektes in Bezug auf Gewässerabstand. Davon betroffen werden auch Fragen der Erschliessung, Anordnung der Parkplätze, Wendeplatz, eventuell auch verbunden mit Veränderungen bei den Garagen, Gebäudeabmessungen etc. sein. Diese Problematik kann nicht mit Auflagen im Leitentscheid gelöst werden, sondern erfordert Projektanpassungen, die höchstwahrscheinlich neu aufzulegen sind. Die Gesuchstellerin ist jedoch nicht gewillt, das Projekt anzupassen, sondern verlangt einen Entscheid für das vorliegende Projekt.
Gemäss „Fazit / Weiteres Vorgehen" der kantonalen Stellungnahme ist der überarbeitete Gestaltungsplan erneut aufzulegen, zusammen mit einer Baulinie zur Sicherung des Gewässerraumes. Diese Baulinie sei im Rahmen eines Wasserbauprojektes auszuweisen und benötige eine Genehmigung des Regierungsrates.

Nachdem gemäss den Erwägungen unter Punkt 3 dem Gestaltungsplan keine Bewilligung erteilt werden kann, erübrigt sich die Aufnahme der von der rawi beantragten Auflagen in den Entscheid. Bei einer Projektüberarbeitung werden diese jedoch zu beachten sein, insbesondere die Darlegungen betreffend Baulinien und Wasserbauprojekt.
Die Gesuchstellerin hat eine Kopie der rawi-Stellungnahme erhalten.
Nachdem die rawi jedoch eine Integration ihrer Stellungnahme in den Leitentscheid beantragt, zudem darin verfahrensbestimmende Darlegungen sowie Auflagen enthalten sind, die ebenfalls eine Überarbeitung des Projektes erfordern, ist es angebracht, diese Stellungnahme in den vorliegenden Entscheid zu integrieren, auch damit begründet, dass deren Inhalt damit auch allenfalls dem Rechtsweg offen steht.

5. Einsprachebehandlung
Josef Wicki ist als Eigentümer der unmittelbar an das Gestaltungsplan angrenzenden Grundstücke Nrn. 104 und 2325 / GB Ebikon zur Einsprache legitimiert.

Der Einsprecher rügt unter anderem eine Überschreitung der zulässigen Geschosszahl beim Mehrfamilienhaus 1 auf Grundstück Nr. 371. Wie unter Ziffer 3a vorstehend dargelegt wurde, ist diese Rüge zutreffend. Die Einsprache ist daher gutzuheissen.

Nachdem die Einsprache bezügliche Geschosszahl des Mehrfamilienhauses 1 gutzuheissen ist und der Gestaltungsplan zudem, wie aus Ziffer 3. vorstehend hervorgeht, nicht genehmigt werden kann, erübrigt es sich, auf die weiteren Einsprachepunkte einzugehen.

6. Amtliche Kosten
Gemäss § 212 PBG erheben Kanton und Gemeinden für die Erfüllung ihrer baurechtlichen Aufgaben Gebühren, welche der Gesuchstellerin auferlegt werden. Die Gebühren für die Prüfung von Gestaltungsplänen berechnen sich nach Zeitaufwand, Art. 43 Abs. 4 BZR. Die Gebühr beträgt vorliegend Fr. 14'115.20 . Es wird auf die beiliegende detaillierte Gebührenrechnung verwiesen. Diese Gebühr ist mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 11'500.00 zu verrechnen, womit ein Restbetrag von Fr. 2'615.20 verbleibt.

Rechtsspruch

1. Der Gestaltungsplan „Sagi" betreffend die Grundstücke Nrn. 371 und 684 / GB Ebikon wird nicht genehmigt.
2. Die Einsprache von Josef Wicki vom 27. Mai 2013 wird gutgeheissen.
3. Die Stellungnahme der rawi vom 9. Dezember 2013 wird als integrierender Bestandteil dieses Entscheides erklärt.
4. Amtliche Kosten
   Die amtlichen Kosten für die Prüfung des Gestaltungsplanes sind von der Gesuchstellerin zu tragen. Sie betragen Fr. 14'115.20 . Dieser Betrag wird mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss von Fr.11'500.00 verrechnet. Die Restanz von Fr. 2'615.20 ist innert 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheides zu bezahlen.
5. Rechtsmittel
   Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Kantonsgericht Luzern, 4. Abteilung, Obergrundstrasse 46, Postfach 3569, 6002 Luzern, Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und das Zustellkuvert sind beizulegen.

Zustellung an:

- ☐ Dr. Willy Wicki, Rosenfekdweg 6, 6048 Horw (Grundeigentümer) ®
  (Beilage: Stellungnahme rawi vom 9. Dezember 2013)
- ☐ René Wicki, Lindenfeldstrasse 8, 6274 Eschenbach (Grundeigentümer) ®
  (Beilage: Stellungnahme rawi vom 9. Dezember 2013)
- ☐ Dr. Franz Mattmann, Rechtsanwalt, Zentralstrasse 20, Postfach 1343, 6031 Ebikon ®
  (Einsprecher)
- ☐ Büro für Bauadministration GmbH, Herr Urs Rüesch, Zihlmattweg 1, 6005 Luzern ®
  (Gesuchstellerin und Planverfasserin)
  (Beilage: Stellungnahme rawi vom 9. Dezember 2013 und Rechnung)
- ☐ rawi (elektronisch hochgeladen in BAGE)

Gemeinderat Ebikon

Daniel Gasser
Gemeindepräsident

P.M. Brugger K.

Pia Maria Brugger Kalfidis
Gemeindeschreiberin

Postversand: 31. Jan. 2014

KANTON LUZERN
Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi)
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 83
Telefax 041 228 64 93
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

EINGANG
11. Dez. 2013
Bauabteilung Ebikon

Gemeinde Ebikon
Leiter Bauabteilung
Riedmattstrasse 14
6030 Ebikon

Luzern, 9. Dezember 2013

2013-1516, Stellungnahme / Antrag

Gesuchsteller/in	Einf.Gesellschaft Dr.Willy Wicki, Rosenfeldweg 6, 6048 Horw
Gegenstand	Gestaltungsplan Sägerei (siehe auch 2011-4270 und 2012-1374)
Gemeinde	Ebikon
Grundstück-Nr.	371 684 2327
Koordinaten	668250 / 214225
Ortsbezeichnung	Sagi
Gewässer-Nr.	Mühlebach 3039

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 27. Juni 2013 haben wir das erwähnte Verfahren (2013-1516) sowie das entsprechende Baugesuch (2013-1737) aus kantonaler Sicht sistiert. Aufgrund dessen wurde vom Büro für Bauadministration (Schreiben vom 15. Juli 2013) ergänzende Unterlagen eingereicht. Mit Schreiben vom 7. Oktober 2013 gab die Dienststelle rawi eine ergänzende Stellungnahme ab. Kurz zusammengefasst konnten wir darin aus waldrechtlicher Sicht die Zustimmung in Aussicht stellen, jedoch blieb das Gesuch aus wasserbau- und gewässerschutzrechtlicher Sicht sistiert.

Mit Schreiben vom 8. November 2013 äussert sich das Büro für Bauadministration erneut ausführlich und ersucht abschliessend nochmals, den gestellten Anträgen zu entsprechen.

Nach entsprechenden Abklärungen nehmen wir daher zum Gestaltungsplan nachstehend abschliessend Stellung. Die Sistierung des Gestaltungsplanverfahrens (2013-1516) wird somit aus kantonaler Sicht aufgehoben

Allgemein

Die Gesuchstellerin beabsichtigt die Parzellen Nr. 371, 684, 2327, GB Ebikon mit zwei Mehrfamilienhäusern zu überbauen. Südwestlich des Gestaltungsplanperimeters befindet sich der Sagiweiher. Vom erwähnten Sagiweiher verläuft heute in nordwestlicher Richtung der teilweise eingedolte Mühlebach. Dieser soll auf einer Länge von ca. 70 m geöffnet und verlegt werden. Weiter werden teilweise bestehende Bauten im Gestaltungsplanperimeter zurückgebaut. Das Sagihaus (Geb. Nr. 24) bleibt bestehen und kommt neu infolge der Bachverlegung im Gewässerraum zu liegen.

Raumplanung

Der vorliegend mit Baulinien zu sichernde Gewässerraum ist in der nächsten Zonenplanrevision zu berücksichtigen und die Nutzung entsprechend auszuscheiden.

Wasserbau, Gewässerschutz, Naturgefahren

Der Gewässerraum ist im Gestaltungsplan mit 13.5 m ausgeschieden und entspricht somit weitgehend den früheren Vorabklärungen. Der Gewässerraum soll den Hochwasserschutz und die natürliche Funktion des Gewässers gewährleisten.

Auf der Parzelle Nr. 371 wird das heute eingedeckte Gewässer verlegt und geöffnet. Der Gewässerraum wird festgelegt und ist im Gestaltungsplan ausgewiesen. Er wird jedoch durch diverse Bauten und Anlagen beansprucht. Ohne die geplante Gewässerverlegung wäre die Bauparzelle im vorgesehenen Ausmass nicht überbaubar. Nach der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden.

Der im nachgereichten „Baulinienplan und Beanspruchung Gewässerraum 1:500 vom 08.11.2013" eingetragene Gewässerraum kann somit mit folgender Ausnahme akzeptiert werden:

- *Beim geplanten MFH 1 auf Parzelle Nr. 371 sind alle Anlagen (Parkplatz, Wendeplatz, Verkehrsfläche usw.) ausserhalb des Gewässerraums anzuordnen. Eine Beanspruchung des Gewässerraums auf dieser Bachseite kann nicht bewilligt werden.*

Dagegen kann die Situation rund um das „Sagihus" gemäss dem erwähnten Plan akzeptiert werden.

Im Bereich der Parzelle Nr. 684 ist der Gewässerraum soweit sichtbar weitgehend frei von Bauten und Anlagen. Die Retentionsweiher bei MFH 2 sind unter nachfolgender Bedingung innerhalb des Gewässerraums tolerierbar.

- *Bei den Retentionsweihern ist ein 3 m Streifen für den Gewässerunterhalt entlang der Böschungsoberkante des öffentlichen Gewässers zu gewährleisten.*

Dieser Streifen ist auch aus hydraulischer Sicht sinnvoll damit bei einem Hochwasserfall die Böschungen stabil bleiben und nicht infolge Sickerströmungen aufgeweicht und weggespült werden. Die Details sind im Rahmen des Wasserbauprojektes aufzuzeigen.

Die Nutzung innerhalb des Gewässerraums hat sich nach Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 4. Mai 2011 zu richten.

Die neuen Unterlagen vom 08.11.2013 zeigen auf, dass die beanspruchte Gewässerraumfläche auf Parzelle Nr. 371 als Kompensationsfläche auf Parzelle Nr. 684 ausgewiesen wird. Die zu erfüllenden Kriterien für eine Kompensationsfläche werden vorliegend nicht erfüllt. Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass im Bereich des Mehrfamilienhaus 1 der Gewässerraum von sämtlichen Bauten und Anlagen freigehalten werden muss, im Bereich des bestehenden „Sagihus" entsprechend die Beanspruchung des Gewässerraums akzeptiert werden kann und der Wiederaufbau bei einem Elementarereignis im Detail zu prüfen sein wird sowie die Situation mit den beiden Retentionsweiher unter der oben aufgeführten Bedingung zugestimmt werden kann.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung des Gewässerraums sich nach Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 4. Mai 2011 zu richten hat und demzufolge die Flächen innerhalb dem Gewässerraums, auch bei den ausgewiesenen Grünflächen für Freizeit und Erholung sowie Spielbereiche von Bauten und Anlagen frei zu halten sind.

Aus wasserbau- und gewässerschutzrechtlicher Sicht beantragen wir Ihnen, folgende Bedingungen und Auflagen in den Leitentscheid für den Gestaltungsplan zu integrieren:

- *Beim geplanten MFH 1 auf Parzelle Nr. 371 sind alle Anlagen (Parkplatz, Wendeplatz, Verkehrsfläche usw.) ausserhalb des Gewässerraums anzuordnen. Eine Beanspruchung des Gewässerraums auf dieser Bachseite kann nicht bewilligt werden.*
- *Bei den Retentionsweihern ist ein 3 m Streifen für den Gewässerunterhalt entlang der Böschungsoberkante des öffentlichen Gewässers zu gewährleisten.*

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der geplanten Bachverlegung um eine gemäss § 3 des Gebührentarifs für die Sondernutzung der öffentlichen Gewässer (GebT) gebührenpflichtige Massnahme handelt. Die Höhe der Gebühr wird im Rahmen des Bachverlegungsprojektes geprüft und anschliessend der Gesuchstellerin in Rechnung gestellt. Auch die Baukosten der Bachverlegung gehen zu Lasten der Gesuchstellerin.

Für die Bachöffnung ist – unter Berücksichtigung der oben erwähnten Bedingungen und Auflagen – ein entsprechendes Bauprojekt mit Unterlagen (Hydraulische Annahmen und Nachweise, Nachweis Uferstabilität, Nachweis Rampenstabilität und Sohlensubstrat, Bericht, Situation, Längen- und Querprofile usw.) einzureichen. Dieses Projekt ist – koordiniert mit der Gewässerbaulinie zur Sicherung des Gewässerraums – öffentlich aufzulegen (Baulinie 30 Tage, Bachöffnungsprojekt 20 Tage).

Weiter wird darauf hingewiesen, dass durch das Bauvorhaben das Gefahren- und Schadenpotential infolge des bestehenden Sagiweihers erhöht wird. Die neuen Bauten sind durch eine allfällige Flutwelle infolge eines Dammbruchs des Sagiweihers betroffen. Die Bauherrschaft hat Objektschutzmassnahmen für die neuen Bauten und Anlagen in Anlehnung an die Basisdokumente zur Stauanlagenverordnung zu treffen.

Umwelt und Energie

Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung

Vorliegend wurde die Befugnis, Projekte für kommunale Anlagen und Leitungen sowie für private Leitungen zu genehmigen, im August 2000 an die Gemeinde Ebikon delegiert.

Lärm

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss Zonenplan der Gemeinde Ebikon in der Wohnzone, die der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet ist. Der Standort wird vom Verkehr auf der Schlösslistrasse lärmbelastet. Gestützt auf Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können:

a) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder

b) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen den Lärm abschirmen.

Mit Schreiben vom 8. November 2013 reichte die Gesuchstellerin ein Gesuch für eine Zustimmung nach Art. 31 LSV und den Lärm- und Schallschutznachweis ein. Die Zustimmung gemäss Art. 31 LSV wird aufgrund des Lärm- und Schallschutznachweises vom 4. November 2013 im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens 2013-1737 geprüft.

Energie

Gemäss Gestaltungsplan ist ein Anteil von 75% erneuerbare Energien am Wärmebedarf für Warmwasser und Heizungen gefordert. Der Nachweis ist mit dem kantonalen Formular EN-1c/rechnerische Lösung zu erbringen. Der Stromanteil wird dabei mit den nationalen Gewichtungsfaktoren gewertet (d.h. mit Faktor 2). Varianten mit einer Wärmepumpe sind somit nicht möglich, bzw. zwingend nur in Kombination mit anderen Massnahmen realisierbar. Möglich bleiben die Standardlösungen 4 oder 5 (Holzheizungen/Formular EN-1a).

Landwirtschaft und Wald

Wald

Die waldrechtlichen Bewilligungen können aufgrund der Unterlagen vom 08.11.2013 und 15.07.13 unter Bedingungen und Auflagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens 2013-1737 in Aussicht gestellt werden. Vorbehalten bleibt eine Neubeurteilung in Folge von Änderungen tatsächlicher oder rechtlicher Art.

Natur, Jagd und Fischerei

Beim Mühlebach handelt es sich um ein Fischgewässer, soweit er offen geführt ist. Damit eine fischereirechtliche Bewilligung nach Art. 8 BG über die Fischerei erteilt werden kann, sind - im Rahmen des noch zu eröffnenden Verfahrens für die Bachöffnung - Massnahmen nach Art. 9 BGF aufzuzeigen um günstige Lebensbedingungen für Wasserbewohner zu schaffen.

Denkmalschutz und Archäologie

Denkmalschutz

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird das Kulturobjekt Sagi ungeschmälert in seiner Substanz erhalten. Davon wird zustimmend Kenntnis genommen.

Archäologie

Die Kantonsarchäologie stimmt dem Gestaltungsplan ohne Bedingungen und Auflagen zu.

Zivilschutz

Die erforderliche schutzraumbaurechtliche Bewilligung kann im Rahmen des Baugesuches 2013-1737 in Aussicht gestellt werden.

Behindertengerechtes Bauen

Die Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen stimmt im Rahmen des Baugesuches 2013-1737 unter Bedingungen und Auflagen zu.

Feuerschutz

Die zuständige Fachstelle hat unter Bedingungen und Auflagen zugestimmt. Aus feuerpolizeilicher Sicht beantragen wir Ihnen, die in der feuerpolizeilichen Stellungnahme vom 03. Juni 2013 enthaltenen Bedingungen und Auflagen in die Baubewilligung zu integrieren.

Fazit / Weiteres Vorgehen

Im Rahmen des definitiven Bauprojektes werden die nötigen kantonalen Bewilligungen abschliessend geprüft und sofern möglich erlassen.

Da vorliegend die Baulinien zur Sicherung des Gewässerraums im Rahmen des Gestaltungsplanes nicht korrekt bezeichnet wurden sowie teilweise Änderungen vorgenommen wurden, kann eine Genehmigung der Baulinien zur Sicherung des Gewässerraums durch den Regierungsrat nicht vorgenommen werden. Folgende Möglichkeiten für das weitere Vorgehen sind aus Sicht der Dienststelle rawi denkbar:

Der Gestaltungsplan wird gemäss den oben erwähnten Kriterien angepasst und überarbeitet. Der überarbeitete Gestaltungsplan wird erneut öffentlich publiziert. Dabei ist folgendes zwingend zu beachten:

- *Die Baulinie ist im Gestaltungsplan als „Baulinie zur Sicherung des Gewässerraums" oder „Gewässerraumbaulinie" zu beschriften und zu vermassen.*
- *Die Baulinie ist im Publikationstext / Bauanzeige wie folgt zu erwähnen: „Gestaltungsplan Sägerei mit Baulinien entlang des Mühlebachs zur Sicherung des Gewässerraums".*
- *Die Nutzung des Gewässerraums ist in einer Gestaltungsplanvorschrift wie folgt zu regeln: „Die Nutzung des mit Baulinien gesicherten Gewässerraumes richtet sich nach den bundesrechtlichen Bestimmungen des GSchG und der GSchV sowie der kantonalen GSchV".*

Die Baulinien zur Sicherung des Gewässerraumes werden im Rahmen des Wasserbauprojektes ausgewiesen und entsprechend aufgelegt. Eine Genehmigung dieser Baulinien erfolgt durch den Regierungsrat und das Bauprojekt kann frühestens zum selben Zeitpunkt mit dem Wasserbauprojekt bewilligt werden.

Die abschliessende Festsetzung des Verfahrens ist Sache des Gemeinderates Ebikon.

Mit vorliegender Stellungnahme erachten wir das Gestaltungsplanverfahren Sägerei aus kantonaler Sicht als abgeschlossen.

Kosten

Die Gesuchstellerin hat Kosten von insgesamt Fr. 5'655.00 zu bezahlen. Darin sind sämtliche Aufwendungen aller kantonalen Fachstellen (§ 2 des Gebührentarifs und der Kostenverordnung für die Staatsverwaltung) eingeschlossen. Die Rechnungsstellung erfolgt durch die Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) nach der Eröffnung des Genehmigungsentscheids.

Wir beantragen, die oben erwähnten und in den beiliegenden Stellungnahmen enthaltenen Bedingungen und Auflagen in Ihren Genehmigungsentscheid zu integrieren.

Freundliche Grüsse

Markus Estermann
Sachbearbeiter Bewilligungs- und Koordinationszentrale
Tel. direkt 041 228 59 05
markus.estermann@lu.ch

Raphael Walker
Bereichsleitung IBZ Bewilligungs- und Koordinationszentrale

Beilagen:

- Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung vom 03. Juni 2013

Kopie an:

per eBAGE / E-Mail

- Alle betroffenen kantonalen Dienststellen

per Post

- Büro für Bauadministration GmbH, Urs Rüesch, Zihlmattweg 1, 6005 Luzern

31. Jan. 2014

EINSCHREIBEN
Bau- Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

Luzern, 21. März 2014

Mühlebach, Gewässer-Nr. 3039, Grundstücke Nr. 371, Ebikon
Gesuch um Bewilligung von Gewässerraumbaulinien und Baugesuch für Wasserbauprojekt

Sehr geehrter Herr Regierungsrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Vorbemerkungen

Die Einfache Gesellschaft Wicki, Herr Dr. Willy Wicki, Horw und Herr René Wicki, Eschenbach ist Eigentümerin der genannten Grundstücke, auf denen das vorliegende Wasserbauprojekt realisiert werden soll. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement handelt als Instruktionsinstanz, wenn der Regierungsrat über Wasserbauprojekte entscheidet.

Gewässerraumbaulinien

Mit Schreiben vom 28.6.2012 teilte der Gemeinderat Ebikon der Dienststelle Raum und Wirtschaft fälschlich mit, dass auf den Gestaltungsplan Sagi, in dessen Zusammenhang das Wasserbauprojekt steht, nicht einzutreten resp. das Projekt zur gründlichen Neubearbeitung zurückzuweisen sei. Aufgrund der Abweisung des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat wurde von der Dienststelle Raum und Wirtschaft keine Stellungnahme abgegeben. In der Folge hat der Gemeinderat Ebikon den Gestaltungsplan ohne die Ergänzung im Ausschreibungstext „Festlegung Gewässerbaulinie zur Sicherung des Gewässerraumes" publiziert. Es wurde auch erst viel später mitgeteilt, dass die Baulinien durch den Gesuchsteller zu bestimmen seien. Die Gewässerraumbaulinien seien deshalb nochmals öffentlich auszuschreiben, wie die Dienststelle Raum

Büro für Bauadministration GmbH
Urs Rüesch, dipl. Architekt ETH/SIA, Bauökonom MAS
Zihlmattweg 1, 6005 Luzern, Tel. 041 310 81 81, Fax 041 310 81 01, bfbauad@bluewin.ch

und Wirtschaft in Stellungnahme / Antrag Nr. 2013-1516 vom 9.12.2013 schreibt. Wir ersuchen Sie jedoch, dies zu überprüfen, da die Gewässerraumbaulinien nur für den Kanton, die Gemeinde und die Grundeigentümer von Interesse sind und diese Parteien bereits in das Verfahren involviert sind und sich äussern konnten. Änderungen am Projekt hat es seit der Publikation keine gegeben und Änderungen an den am 8.11.2013 eingereichten Gewässerraumbaulinien sind von keiner Partei verlangt worden. Wir ersuchen Sie, die Gewässerraumbaulinien zu genehmigen.

Wasserbauprojekt

Mit dem Bauprojekt Sagi Ebikon soll der über etwa 70 Meter eingedohlte Mühlebach auf Grundstück Nr. 371 geöffnet und naturnah gestaltet werden. Das Wasserbauprojekt ist Teil der Umgebungsplanung der beiden Mehrfamilienhäuser Sagi Ebikon und wurde zusammen mit diesen parallel mit dem Gestaltungsplan bereits öffentlich aufgelegt. Einsprachen gegen das Wasserbauprojekt sind keine eingegangen. Die von der Dienststelle Raum und Wirtschaft am 27.6.2013 verlangten zusätzlichen Unterlagen (neue Holzbrücke, hydraulische Annahmen und Nachweise) wurden am 15.7.2013 eingereicht, die restlichen (Nachweis Uferstabilität, Nachweis Rampenstabilität und Sohlensubstrat) liegen hier bei. Die Massnahmen für die Fischerei (Tiefenvariabilität in Längs- und Querrichtung, Breitenvariabilität, Verengungen mit überströmten Steinen, Unterstände, Faschinen, Schwellen- und Trittsteine, zu belassende Wurzelstöcke) werden gemäss Auskunft des Fischereiaufsehers Herr Küng anlässlich der Begehung vom 14.3.2014 wie üblich in textlicher Form in der Bewilligung beschrieben und durch die ökologische Baubegleitung in der Ausführung auf Grund der tatsächlichen Verhältnisse, die sich bei den Aushubarbeiten zeigen, konkretisiert und realisiert. Aus dem gleichen Grund haben die Dienststellen auf die Einforderung eines Längsschnittes verzichtet. Die Sohle verläuft wahrscheinlich über die ganze Länge auf Fels mit seinen unvorhersehbaren Schichten, Klüften und Spalten. Ein rein nur theoretisches Längsprofil als gerade Linie würde nichts bringen. Die Auflage des 3-Meter-Streifens für die Bewirtschaftung des Mühlebaches bei den Retentionsweihern auf Grundstück Nr. 684 ist erfüllt, gehört jedoch nicht zum Wasserbauprojekt, sondern zum Bauprojekt des Mehrfamilienhauses. Die Archäologie stimmt gemäss Stellungnahme / Antrag der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 9.12.2013 ohne Bedingungen und Auflagen zu. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird das Kulturobjekt ‚Sagi' ungeschmälert in seiner Substanz erhalten. Der jüngere Anbau kann für das Wasserbauprojekt abgebrochen werden. Für das Wasserbauprojekt sind des Weiteren folgende Pläne verbindlich, die sich bereits bei der Dienststelle Raum und Wirtschaft befinden:

- Situation 1:500, Plan Nr. 114-100
- Umgebung Übersicht 1:500, Plan Nr. 114-110
- Umgebung Grundstück Nr. 371 1:100, Plan Nr. 114-191
- Fassade Südost, Schnitt A 1:100, Plan Nr. 152
- Schnitt B 1:100, Plan Nr. 114-171
- Schnitt C 1:100, Plan Nr. 114-172

alle vom 10.4.2013.

Da die Auflagen im Gestaltungsplanverfahren bereits in den Plänen des Gestaltungsplanes nachgeführt wurden, weichen diese nun in den entsprechenden Punkten von den Projektplänen des Wasserbaues ab. Wir empfehlen jedoch, die ursprünglichen Projektpläne Wasserbau in den Gesuchsunterlagen zu belassen, um die gleichen Pläne zu bewilligen, die öffentlich ausgeschrieben waren. Sollten Sie anderer Meinung sein, bitten wir Sie um Ihre Mitteilung. Wir werden dann die Projektpläne umgehend mit den Änderungen (keine Abstützungen der neuen Brücke innerhalb des Hochwasserabflusses, keine Ausgleichsfläche Gewässerraum auf Grundstück Nr. 371) wie dargestellt auf folgenden Plänen des Gestaltungsplanes nachführen.

- Umgebung 1:500, Plan Nr. 1243-EP1
- Umgebung Schnitt A, B, E 1:100, Plan Nr. 1243-S1A

beide vom 22.3.2012, rev. 15.7.2013.

Ebenfalls bereits nachgeführt sind die Auflagen auf dem Plan der Gewässerraumbaulinien.

Falls Sie weitere Planexemplare benötigen, bitten wir um Orientierung.

Anträge

Zusammenfassend ersuchen wir Sie

1. die Gewässerraumbaulinien zu genehmigen;

2. das Wasserbauprojekt zu genehmigen.

Für eine Ausführung der Bauarbeiten im September, was für die Fische ideal wäre, bitten wir um Genehmigung bis Ende Juni 2014.

Hochachtungsvoll
Büro für Bauadministration

Urs Rüesch

Im Doppel

Beilage

- Baulinienplan 1:500, Plan Nr. 1243-EP2 vom 8.11.2013 mit der Ergänzung „Gewässerraumbaulinien", 5fach
- Nachweis Uferstabilität, Rampenstabilität und Sohlensubstrat, Fa. Planquadrat, vom 21.3.2014, 2-fach

KANTON LUZERN

(10)

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Büro für Bauadministration GmbH
Urs Rüesch
dipl. Architekt ETH/SIA, Bauökonom MAS
Zihlmattweg 1
6005 Luzern

Luzern, 2. April 2014 SBW

Gesuch um Bewilligung von Gewässerraumbaulinien und Baugesuch für Wasserbauprojekt; Gemeinde Ebikon, Grundstück Nr. 371

Sehr geehrter Herr Rüesch

Mit Schreiben vom 21. März 2014 ersuchen Sie um Genehmigung von Gewässerbaulinien und eines Wasserbauprojekts bis Ende Juni 2014. Gestützt auf Abklärungen und Informationen der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) können wir eine Genehmigung der beiden Vorhaben aus folgenden Gründen nicht in Aussicht stellen:

Gewässerbaulinien

Mit den Gewässerbaulinien im Gestaltungsplan soll die Freihaltung des gemäss Art. 41a und 41b der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) festzulegenden Gewässerraums entlang des Mühlebachs gesichert werden. Die Gewässerbaulinien sind nach Vorliegen eines rechtskräftigen kommunalen Entscheids vom Regierungsrat zu genehmigen. Diese Vorgehensweise wurde bereits in den Vorabklärungen 2011 und 2012 der Dienststelle rawi thematisiert und gegenüber der Gemeinde als zuständige Behörde mehrmals kommuniziert (vgl. abschliessende Stellungnahme der Dienststelle rawi zum Gestaltungsplan vom 9. Dezember 2013). In dieser Stellungnahme, die Ihnen in Kopie zugestellt wurde, hat die Dienststelle das weitere Vorgehen betreffend Gewässerbaulinien detailliert aufgezeigt. Insbesondere hat sie auf folgendes aufmerksam gemacht:

- *Die Baulinie ist im Gestaltungsplan als „Baulinie zur Sicherung des Gewässerraums" oder „Gewässerraumbaulinie" zu beschriften und zu vermassen.*
- *Die Baulinie ist im Publikationstext / Bauanzeige wie folgt zu erwähnen: „Gestaltungsplan Sägerei mit Baulinien entlang des Mühlebachs zur Sicherung des Gewässerraums".*
- *Die Nutzung des Gewässerraums ist in einer Gestaltungsplanvorschrift wie folgt zu regeln: „Die Nutzung des mit Baulinien gesicherten Gewässerraumes richtet sich nach den bundesrechtlichen Bestimmungen des GSchG und der GSchV sowie der kantonalen GSchV".*

Der Gemeinderat Ebikon hat mit Entscheid Nr. 2013-074 vom 30. Januar 2014 den Gestaltungsplan insbesondere gestützt auf kommunale Bestimmungen ohne weitere Massnahmen betreffend die Gewässerbaulinien abgewiesen. Gegen diesen Entscheid ist am 24. Februar 2014 beim Kantonsgericht eine Beschwerde eingegangen. Aufgrund dieses Sachverhalts können wir im jetzigen Zeitpunkt auf Ihr Gesuch um Genehmigung der Gewässerbaulinien nicht eintreten. Für weitere Verfahrensschritte ist das Urteil des Kantonsgerichts zwingend abzuwarten.

Wasserbauprojekt

Fast gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan wurde auch das Baugesuch für zwei Mehrfamilienhäuser inklusive einer teilweisen Offenlegung und Verlegung des Mühlebachs als Bestandteil der Umgebung der Gemeinde zur Prüfung eingereicht. Bei den baulichen Massnahmen am Mühlebach handelt es sich um eine private Inanspruchnahme eines Gewässers im Sinne von § 32 des Wasserbaugesetzes (WBG). Zuständige Behörde für die Erteilung der wasserbaurechtlichen Bewilligung für die teilweise Offenlegung und Verlegung des Mühlebachs ist die Dienststelle rawi und nicht der Regierungsrat (§ 1 Abs. 3 lit. c der Wasserbauverordnung, § 60 des Planungs- und Bauverordnung).

Da die wasserbaurechtliche Bewilligung mit weiteren kantonalen Bewilligungen und der kommunalen Baubewilligung zu koordinieren ist, gelten die Bestimmungen der §§ 192a und 196 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Vorliegend ist das Baubewilligungsverfahren das massgebende Leitverfahren und der Gemeinderat Ebikon die zuständige Leitbehörde.

In der bereits erwähnten abschliessenden Stellungnahme zum Gestaltungsplan hat die Dienststelle rawi auch darauf aufmerksam gemacht, dass das Gesuch für die Bachöffnung und -verlegung mit detaillierten Unterlagen (hydraulische Annahmen und Nachweise, Nachweis Uferstabilität, Nachweis Rampenstabilität und Sohlensubstrat, Bericht, Situation, Längen- und Querprofile usw.) zu ergänzen und erneut zusammen mit der zweiten Auflage des Gestaltungsplans öffentlich aufzulegen ist.

Aufgrund dieses Sachverhalts können weder wir noch die Dienststelle rawi als zuständige Bewilligungsbehörde im jetzigen Zeitpunkt auf Ihr Gesuch um Genehmigung des „Wasserbauprojekts" eintreten. Die Eingabe der oben erwähnten zusätzlichen Unterlagen ist zwingend erforderlich.

Für weitere Auskünfte wenden Sie sich bitte direkt an Mario Conca, Leiter Abteilung Baubewilligungen der Dienststelle Raum und Wirtschaft (mario.conca@lu.ch, 041 228 51 82). Gemäss dessen Auskunft liegen heute erst die im Rahmen des Baugesuchs eingereichten Schnitte A, B und C vom 10. April 2013 sowie der mit dem Genehmigungsgesuch eingereichte Nachweis der Böschungs- und Sohlenstabilität vom 21. März 2014 vor. Ob diese Unterlagen für eine abschliessende Beurteilung der Offenlegung und Verlegung des Mühlebachs ausreichen ist in Abklärung.

Wir bitten Sie um Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

S. Bäurle

Susanne Bäurle-Widmer
Rechtsdienst
041 228 50 52
susanne.baeurle@lu.ch

Beilagen: eingereichte Akten retour

Kopie an: - Gemeinderat Ebikon, Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon
- Dienststelle Raum und Wirtschaft

Büro für Bauadministration

EINSCHREIBEN
Bau- Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

Luzern, 7. April 2014

Mühlebach, Gewässer-Nr. 3039, Grundstücke Nr. 371, Ebikon
Gesuch um Bewilligung von Gewässerraumbaulinien und Baugesuch für Wasserbauprojekt
Ihr Schreiben vom 2. April 2014

Sehr geehrter Herr Regierungsrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Zur Rückweisung der eingereichten Gesuche nehme ich wie folgt Stellung.

Gewässerraumbaulinien

In Ihrem Antwortschreiben haben Sie übersehen, dass die dort genannte Vorgehensweise nur eine Variante der von der Dienststelle rawi in ihrer Stellungnahme vom 9.12.2013 als denkbar bezeichneten Möglichkeiten darstellt. Die andere lautet: *„Die Baulinien zur Sicherung des Gewässerraumes werden im Rahmen des Wasserbauprojektes ausgewiesen und entsprechend aufgelegt. Eine Genehmigung dieser Baulinien erfolgt durch den Regierungsrat und das Bauprojekt kann frühestens zum selben Zeitpunkt mit dem Wasserbauprojekt erfolgen."*

Da die Gewässerraumbaulinien ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens genehmigt werden können, ist der Gemeinderat nicht zuständig und das Urteil des Kantonsgerichts ist nicht abzuwarten.

Ich ersuche Sie deshalb erneut, die Gewässerraumbaulinien gemäss der abschliessenden Stellungnahme des rawi vom 9.12.2013 und dem Genehmigungsgesuch zu genehmigen.

Büro für Bauadministration GmbH
Urs Rüesch, dipl. Architekt ETH/SIA, Bauökonom MAS
Zihlmattweg 1, 6005 Luzern, Tel. 041 310 81 81, Fax 041 310 81 01, bfbauad@bluewin.ch

Wasserbauprojekt

Da vorliegend neben der Baubewilligung in der gleichen Sache ein Entscheid des Regierungsrates erforderlich ist, gilt gemäss § 192a als Leitverfahren das Verfahren vor dem Regierungsrat. Leitbehörde ist demzufolge nicht der Gemeinderat, wie Sie schreiben, sondern der Regierungsrat. Das eingereichte Gesuch sei deshalb von Ihnen zu koordinieren und zu genehmigen.

Alle vom Kanton einverlangten Unterlagen sind eingereicht, insbesondere die hydraulischen Annahmen und Querschnitte A, B, C, F, (letzterer bei den hydraulischen Nachweisen,) Nachweis Uferstabilität, Nachweis Rampenstabilität und Sohlensubstrat. Auf ein Längsprofil wurde von den Dienststellen bisher verzichtet, da es wegen des erst mit den Aushubarbeiten ersichtlichen Felshorizontes keine Aussagekraft hätte.

Beim vorgesehenen Wasserbau handelt es sich nicht um eine private Inanspruchnahme eines Gewässers im Sinne von § 32 WBG, sondern um einen solchen gemäss § 19. Das Gewässer wird ja nicht in Anspruch genommen, sondern aus der Röhre genommen, wozu der Kanton früher oder später sowieso verpflichtet ist. Die Gemeinde hat nun aber durch stets mehr aufgeleitete Strassen- und Siedlungsabwässer mit dem Hochwasser-Bypass eine Situation geschaffen, dass mit der Herstellung von zumutbaren und vor allem auch legalen Verhältnissen auf dem baureifen Grundstück nicht mehr länger zugewartet werden kann. Zur Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes haben die Grundeigentümer bekanntlich Klage eingereicht. Dass man eine Bachöffnung nicht geometrisch gerade wie die heutige Röhre ausführt, sondern mäandrierend, wie es anmutig und für die Fische gut ist und wie es vielleicht vor der Eindohlung einmal war, ist naheliegend und hat mit einer privaten Inanspruchnahme eines Gewässers nichts zu tun. Dass man dabei ein Baugrundstück nicht so durchquert, dass die Bebaubarkeit eingeschränkt wird, ist insbesondere zur Abwendung von Enteignungsansprüchen sinnvoll. Es gibt keinen Grund zu verlangen, der aus Hochwasser- und Naturschutzgründen zu öffnende Mühlebach müsse die Bebaubarkeit des Grundstücks einschränken.

Für Fragen stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Hochachtungsvoll
Büro für Bauadministration

Urs Rüesch

Beilagen: Zurückgesandte Akten

KANTON LUZERN

EINGEGANGEN
09. Mai 2014
Büro für Bauadministration

(12)

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Büro für Bauadministration GmbH
Urs Rüesch
dipl. Architekt ETH/SIA, Bauökonom MAS
Zihlmattweg 1
6005 Luzern

Luzern, 5. Mai 2014 SBW

Gesuch um Bewilligung von Gewässerraumbaulinien und Baugesuch für Wasserbauprojekt; Gemeinde Ebikon, Grundstück Nr. 371
Ihr Schreiben vom 7. April 2014

Sehr geehrter Herr Rüesch

Mit Schreiben vom 2. April 2014 haben wir Ihnen mitgeteilt, dass auf Ihr Gesuch um Genehmigung der Gewässerbaulinien und des "Wasserbauprojekts" in erwähnter Angelegenheit zurzeit nicht eingetreten werden kann. Mit Schreiben vom 7. April ersuchen Sie erneut um die entsprechenden Bewilligungen.

Wir betonen noch einmal, dass die von Ihnen beantragten Gewässerraumbaulinien im jetzigen Zeitpunkt nicht genehmigt werden können. Wie wir bereits in unserem Schreiben vom 2. April 2014 dargelegt haben, wären die Baulinien im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens festzulegen. Der Gemeinderat Ebikon hat mit Entscheid Nr. 2013-074 vom 30. Januar 2014 den Gestaltungsplan ohne weitere Massnahmen betreffend die Gewässerbaulinien abgewiesen. Gegen diesen Entscheid ist eine Beschwerde beim Kantonsgericht hängig. Bevor weitere Verfahrensschritte vorgenommen werden, ist wie erwähnt das Urteil des Kantonsgerichts zwingend abzuwarten.

Auch liegt entgegen Ihrer Ansicht kein Wasserbauprojekt im Sinne von § 19 des Wasserbaugesetzes (WBG) vor, welches vom Kanton zu planen und projektieren und vom Regierungsrat zu bewilligen wäre. Vielmehr handelt es sich bei Ihrem Projekt zur Offenlegung und Verlegung des Mühlebachs um ein privates Vorhaben, welches im Zusammenhang mit dem Baugesuch für zwei Mehrfamilienhäuser steht. Gemäss § 32 Abs. 4 WBG benötigen die Verlegung und die Korrektion eines öffentlichen Gewässers, die im Zusammenhang mit einem privaten Bauvorhaben stehen, eine Bewilligung für die Inanspruchnahme des Gewässers im Sinne von § 32 Abs. 1 WBG. Der Begriff der Korrektion umfasst dabei insbesondere die Offenlegung eingedeckter Gewässer (vgl. § 11 Abs. 2 und 3 WBG). Zuständige Behörde für die Erteilung der wasserbaurechtlichen Bewilligung für die teilweise Offenlegung und Verlegung des Mühlebachs ist - wie in unserem Schreiben vom 2. April 2014 erläutert - die Dienststelle Raum und Wirtschaft und nicht der Regierungsrat (§ 1 Abs. 3 lit. c der Wasserbauverordnung, § 60 des Planungs- und Bauverordnung). Das massgebende Leitverfahren dabei ist das Baubewilligungsverfahren der Gemeinde.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Ausführungen im Schreiben vom 2. April 2014. Wir bitten Sie um Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Robert Küng
Regierungsrat

Beilagen: eingereichte Akten retour

Kopie an: Dienststelle Raum und Wirtschaft

EINSCHREIBEN
Bau- Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

Luzern, 12. Mai 2014

Mühlebach, Gewässer-Nr. 3039, Grundstücke Nr. 371, Ebikon
Gesuch um Bewilligung von Gewässerraumbaulinien und Baugesuch für Wasserbauprojekt
Gesuch um Übertragung von Wasserbauarbeiten gemäss § 19 WBG
Ihr Schreiben vom 5. Mai 2014

Sehr geehrter Herr Regierungsrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Ich äussere mich zur erneuten Rückweisung der eingereichten Gesuche.

Gewässerraumbaulinien

Bezüglich der Gewässerraumbaulinien haben Sie meine Widerlegung der Begründung des Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartementes nicht zur Kenntnis genommen. Es handelt sich dabei um eine Form der Verletzung des rechtlichen Gehörs. Ich lege Ihnen meine letzte Eingabe nochmals bei und markiere die entsprechende Passage. Weil Sie meine Aussage nicht haben widerlegen können, wiederholen Sie unnötigerweise einfach nochmals Ihre bereits widerlegte Aussage vom 2.4.2014.

Da die Gewässerraumbaulinien ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens genehmigt werden können, ist der Gemeinderat nicht zuständig und das Urteil des Kantonsgerichts ist nicht abzuwarten.

Ich ersuche Sie deshalb erneut, die Gewässerraumbaulinien gemäss der abschliessenden Stellungnahme des rawi vom 9.12.2013 und dem Genehmigungsgesuch zu genehmigen.

Büro für Bauadministration GmbH
Urs Rüesch, dipl. Architekt ETH/SIA, Bauökonom MAS
Zihlmattweg 1, 6005 Luzern, Tel. 041 310 81 81, Fax 041 310 81 01, bfbauad@bluewin.ch

Wasserbauprojekt / Übertragung von Wasserbauarbeiten

Da Sie sich zur Zuständigkeit beim Wasserbauprojekt nicht mehr äussern, gilt meine letzte Aussage, dass die Leitbehörde der Regierungsrat ist.

Aus § 32 Abs. 4 WBG geht nicht hervor, dass die Verlegung und Korrektion eines öffentlichen Gewässers, die im Zusammenhang mit einem privaten Bauvorhaben stehen, eine Bewilligung für die Inanspruchnahme des Gewässers im Sinne von § 32 Abs. 1 benötigen. Die Art dieses „Zusammenhangs" ist entscheidend. Gemäss dem genannten Artikel muss es sich dabei um eine Inanspruchnahme eines öffentlichen Gewässers handeln. Und das ist vorliegend nicht gegeben. Das Mehrfamilienhaus 1 gemäss Gestaltungsplan könnte auch ohne das Bachprojekt realisiert werden. Der Gewässerraum wäre den baulichen Gegebenheiten anzupassen. Die Grundeigentümer haben es aber auf sich genommen, zusammen mit Ihren Dienststellen ein Bachöffnungsprojekt, eine Revitalisierung auszuarbeiten. Sie erwarten nun, dass Sie sich dafür einsetzen, dass diese Bachöffnung realisiert werden kann und dass Sie die Projektierung und Ausführung gemäss § 19 WBG übergeben, da es sich um ein kleines Gewässer handelt. Für die Planung und Bauleitung konnte das im Naturschutz renommierte Büro ecovia verpflichtet werden, ein Spin-off des Ökozentrums Schattweid. **Wir würden es sehr bedauern, sollten Sie sich für den Verzicht auf die Revitalisierung des Mühlebach aussprechen und bitten um Ihren baldigen Bericht, sollten Sie sich tatsächlich zu diesem Schritt entschliessen.**

Die Kosten sollten zu einem solchen Schritt nicht bewegen, da die Gemeinde Ebikon sowieso zum Rückbau des widerrechtlich erstellen Hochwasser-Bypasses und zu Ersatzmassnahmen für den dann entfallenden Hochwasserschutz verpflichtet ist, was nur mit dem aufgezeigten, den baulichen Gegebenheiten angepassten Bachöffnungsprojekt möglich sein wird. Die Gemeinde wird die Kosten also vollumfänglich zu tragen haben.

Für Fragen oder ein Gespräch stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Hochachtungsvoll
Büro für Bauadministration

Urs Rüesch

Beilagen:

- Kopie meines Schreibens vom 7.4.2014 mit markierter Textstelle
- Zurückgesandte Akten

EINSCHREIBEN
Bau- Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

Luzern, 7. April 2014

Mühlebach, Gewässer-Nr. 3039, Grundstücke Nr. 371, Ebikon
Gesuch um Bewilligung von Gewässerraumbaulinien und Baugesuch für Wasserbauprojekt
Ihr Schreiben vom 2. April 2014

Sehr geehrter Herr Regierungsrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Zur Rückweisung der eingereichten Gesuche nehme ich wie folgt Stellung.

Gewässerraumbaulinien

In Ihrem Antwortschreiben haben Sie übersehen, dass die dort genannte Vorgehensweise nur eine Variante der von der Dienststelle rawi in ihrer Stellungnahme vom 9.12.2013 als denkbar bezeichneten Möglichkeiten darstellt. Die andere lautet: *„Die Baulinien zur Sicherung des Gewässerraumes werden im Rahmen des Wasserbauprojektes ausgewiesen und entsprechend aufgelegt. Eine Genehmigung dieser Baulinien erfolgt durch den Regierungsrat und das Bauprojekt kann frühestens zum selben Zeitpunkt mit dem Wasserbauprojekt erfolgen."*

Da die Gewässerraumbaulinien ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens genehmigt werden können, ist der Gemeinderat nicht zuständig und das Urteil des Kantonsgerichts ist nicht abzuwarten.

Ich ersuche Sie deshalb erneut, die Gewässerraumbaulinien gemäss der abschliessenden Stellungnahme des rawi vom 9.12.2013 und dem Genehmigungsgesuch zu genehmigen.

Büro für Bauadministration GmbH
Urs Rüesch, dipl. Architekt ETH/SIA, Bauökonom MAS
Zihlmattweg 1, 6005 Luzern, Tel. 041 310 81 81, Fax 041 310 81 01, bfbauad@bluewin.ch

Wasserbauprojekt

Da vorliegend neben der Baubewilligung in der gleichen Sache ein Entscheid des Regierungsrates erforderlich ist, gilt gemäss § 192a als Leitverfahren das Verfahren vor dem Regierungsrat. Leitbehörde ist demzufolge nicht der Gemeinderat, wie Sie schreiben, sondern der Regierungsrat. Das eingereichte Gesuch sei deshalb von Ihnen zu koordinieren und zu genehmigen.

Alle vom Kanton einverlangten Unterlagen sind eingereicht, insbesondere die hydraulischen Annahmen und Querschnitte A, B, C, F, (letzterer bei den hydraulischen Nachweisen,) Nachweis Uferstabilität, Nachweis Rampenstabilität und Sohlensubstrat. Auf ein Längsprofil wurde von den Dienststellen bisher verzichtet, da es wegen des erst mit den Aushubarbeiten ersichtlichen Felshorizontes keine Aussagekraft hätte.

Beim vorgesehenen Wasserbau handelt es sich nicht um eine private Inanspruchnahme eines Gewässers im Sinne von § 32 WBG, sondern um einen solchen gemäss § 19. Das Gewässer wird ja nicht in Anspruch genommen, sondern aus der Röhre genommen, wozu der Kanton früher oder später sowieso verpflichtet ist. Die Gemeinde hat nun aber durch stets mehr aufgeleitete Strassen- und Siedlungsabwässer mit dem Hochwasser-Bypass eine Situation geschaffen, dass mit der Herstellung von zumutbaren und vor allem auch legalen Verhältnissen auf dem baureifen Grundstück nicht mehr länger zugewartet werden kann. Zur Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes haben die Grundeigentümer bekanntlich Klage eingereicht. Dass man eine Bachöffnung nicht geometrisch gerade wie die heutige Röhre ausführt, sondern mäandrierend, wie es anmutig und für die Fische gut ist und wie es vielleicht vor der Eindohlung einmal war, ist naheliegend und hat mit einer privaten Inanspruchnahme eines Gewässers nichts zu tun. Dass man dabei ein Baugrundstück nicht so durchquert, dass die Bebaubarkeit eingeschränkt wird, ist insbesondere zur Abwendung von Enteignungsansprüchen sinnvoll. Es gibt keinen Grund zu verlangen, der aus Hochwasser- und Naturschutzgründen zu öffnende Mühlebach müsse die Bebaubarkeit des Grundstücks einschränken.

Für Fragen stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Hochachtungsvoll
Büro für Bauadministration

Urs Rüesch

Beilagen: Zurückgesandte Akten

EINSCHREIBEN
Bau- Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

Luzern, 14. Mai 2014

Mühlebach, Gewässer-Nr. 3039, Grundstücke Nr. 371, Ebikon
Baugesuch für Wasserbauprojekt

Sehr geehrter Herr Regierungsrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Ich komme zurück auf mein Schreiben vom 12.5.2014 und ergänze.

Die Vorkommnisse im Zusammenhang mit den illegalen Arbeiten am Mühlebach in Ihren Dienststellen Raum und Wirtschaft rawi sowie Verkehr und Infrastruktur vif belasten das Vertrauen. Ich bitte Sie, diese Negativität aus vorliegendem Verfahren fern zu halten und nur dem Gesetz verpflichtet zu handeln. Schreiben wie dasjenige vom 5.5.2014 dürfen nicht mehr vorkommen. Bereits das Schreiben vom 2.4.2014 setzte sich über die Verfügung der eigenen, zuständigen Dienstelle (rawi) hinweg. Das nicht tolerierbar. Der Regierungsrat missbraucht seine Amtsgewalt, um den Grundeigentümern einen Nachteil zuzufügen.

Das Wasserbauprojekt ist rechtlich etwas anderes als der Gestaltungsplan, der vom Kantonsgericht behandelt wird. In einem Gestaltungsplan kann kein Wasserbauprojekt enthalten sein. Das geht nur schon aus § 7 PBV hervor, wo die möglichen Bestandteile eines Gestaltungsplanes namentlich aufgeführt sind.

Da in der gleichen Sache auch noch ein Entscheid des Regierungsrates notwendig ist, nämlich die Genehmigung der Baulinien, ist gemäss § 192a PBG der Regierungsrat Leitinstanz.

„Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach Ablauf der Einsprachefrist ohne Verzug über das Gesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen, sobald die Stellungnahmen der interessierten kantonalen Stellen und der Gemeinde vorliegen oder die dafür gesetzte Frist unbenützt

Büro für Bauadministration GmbH
Urs Rüesch, dipl. Architekt ETH/SIA, Bauökonom MAS
Zihlmattweg 1, 6005 Luzern, Tel. 041 310 81 81, Fax 041 310 81 01, bfbauad@bluewin.ch

verstrichen ist." (§ 37 Abs. 1 WBG). Das Wasserbauprojekt war zusammen mit dem Bauprojekt für die Hochbauten bereits öffentlich ausgeschrieben. Das Gesuchsformular gibt klipp und klar Auskunft, dass auch nach der Bewilligung für das Wasserbauprojekt ersucht wurde. Einsprachen und Stellungnahmen der interessierten kantonalen Stellen sind keine eingegangen. Die Frist ist längst abgelaufen. Es ist irgendwie unangenehm, wenn man dem Regierungsrat sagen muss, was er zu tun hat. Es ist aber das Parlament, das beschlossen hat, dass **nun ohne jeden weiteren Verzug zu entscheiden** ist.

Sollte sich Ihr nächstes Schreiben wiederum über Recht und Gesetz hinweg setzen, müssten Sie mit Anzeige wegen Amtsmissbrauchs rechnen, was ich ausserordentlich bedauern würde.

Auch braucht es jetzt nicht mehr einen ganzen Monat zu dauern, nachdem das Gesuch bereits am 10.4.2013 eingegeben worden ist. Das Wasserbauprojekt wird von den Dienststellen mit Ausnahme einer entfallenen Abstützung der Holzbrücke innerhalb des Hochwasserabflusses seit Ende 2011 in unveränderter Form behandelt.

Hochachtungsvoll
Büro für Bauadministration

Urs Rüesch

KANTON LUZERN

(15)

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Büro für Bauadministration GmbH
Urs Rüesch
dipl. Architekt ETH/SIA, Bauökonom MAS
Zihlmattweg 1
6005 Luzern

Luzern, 23. Mai 2014 SBW

Gesuch um Bewilligung von Gewässerraumbaulinien und Baugesuch für Wasserbauprojekt; Gemeinde Ebikon, Grundstück Nr. 371
Ihre Schreiben vom 12. und 14. Mai 2014

Sehr geehrter Herr Rüesch

Ihre erneuten Eingaben vom 12. und 14. Mai 2014 in erwähnter Angelegenheit haben wir erhalten.

Als zuständige Instruktionsinstanz werden wir Ihr Gesuch um Genehmigung des von Ihnen eingereichten Wasserbauprojekts und von Gewässerraumbaulinien mit einem negativen Antrag dem Regierungsrat zum Beschluss unterbreiten. Nach Vorliegen des Regierungsratsbeschlusses steht Ihnen der ordentliche Rechtsmittelweg offen. Wir bitten Sie um Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

S. Bäurle

Susanne Bäurle-Widmer
Rechtsdienst
041 228 50 52
susanne.baeurle@lu.ch

Büro für Bauadministration

EINSCHREIBEN
Bau- Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

Luzern, 29. Mai 2014

Mühlebach, Gewässer-Nr. 3039, Grundstücke Nr. 371, Ebikon
Gesuch um Bewilligung von Gewässerraumbaulinien und Baugesuch für Wasserbauprojekt
Gesuch um Übertragung von Wasserbauarbeiten gemäss § 19 WBG
Ihr Schreiben vom 23. Mai 2014

Sehr geehrte Damen und Herren

Zu Ihrer Kurzantwort mit der in Aussicht gestellten Abweisung der gestellten Gesuche nehme ich wie folgt Stellung.

Das Wasserbauprojekt ist zur Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (vgl. Anzeige gegen den Gemeinderat Ebikon betreffend Zuwiderhandlung gegen das Wasserbaugesetz und das Gesetz zum Schutz der Gewässer vom 19.11.2013) zwingend erforderlich.

Die Bachöffnung ist seit Ende 2011 von den Dienststellen Ihres Departementes ohne jeden Einwand und ohne jede Bedingung wie im eingegebenen Wasserbauprojekt begrüsst worden. Auch haben sie es nie für notwendig erachtet, die Bachöffnung nach VRG einer weiteren Instanz zuzustellen, etwa dem Departement. Gemäss der abschliessenden Stellungnahme der Dienststelle Raum und Wirtschaft rawi vom 9.12.2013 darf eindeutig davon ausgegangen werden, dass sich der Kanton nicht nur zu den Gewässerraumbaulinien, Bauten und Anlagen, sondern auch zur Bachöffnung äussert. Anders wären die einverlangten Nachweise (Hydraulik, Uferstabilität, etc.) nicht zu erklären.

Inhaltlich besteht für die ordentliche Baubewilligung von Gesetzes wegen nun das Recht des Baugesuchstellers auf Erteilung der Baubewilligung, da die materiellen Voraussetzungen erfüllt sind.

Büro für Bauadministration GmbH
Urs Rüesch, dipl. Architekt ETH/SIA, Bauökonom MAS
Zihlmattweg 1, 6005 Luzern, Tel. 041 310 81 81, Fax 041 310 81 01, bfbauad@bluewin.ch

Sollte das Departement resp. der Regierungsrat nun auch noch diese einfachen, rechtlichen Tatsachen „übersehen", nachdem er sich bereits bei der Zuständigkeit und der angeblichen Abhängigkeit des Verfahrens vom Gerichtsverfahren Gestaltungsplan unsäglich vertan hat, ist erstellt, dass es ihm nicht um die Sache geht, sondern darum, die Gesuchsteller zu benachteiligen, um dem in Bedrängnis geratenen früheren Leiter der Bewilligungszentrale Ihrer Dienststelle Raum und Wirtschaft und Gemahl von Frau Regierungsrätin Yvonne Schärli, zu Hilfe zu eilen. Der Staat gehört nicht dem Regierungsrat. Er kann die Mitglieder einer Behörde nicht bevorzugen, Aussenstehenden keine Nachteile zufügen. Sie müssen Herrn Gemeinderat Peter Schärli fallen lassen, sonst reisst er Sie mit in die Tiefe. Die ungebührliche Beziehung zwischen der Dienststelle Raum und Wirtschaft und dem Gemeindehaus Ebikon im bisherigen Verfahrensverlauf ist vielfach nachgewiesen. Weil Ihre Dienststelle Verkehr und Infrastruktur mit der Bauabteilung von Herrn Gemeinderat Peter Schärli bei den illegalen Wasserbauarbeiten gemeinsame Sache gemacht hat, musste bereits Strafanzeige erstattet werden.

Mit freundlichen Grüssen
Büro für Bauadministration

Urs Rüesch