



# Öffentliche Auflage Gesamtrevision Ortsplanung

Im Sinn der §§ 13 und 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), § 19 des kantonalen Strassengesetzes (StrG) sowie Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) werden folgende Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung Meierskappel während 30 Tagen vom

**6. September 2021 bis 5. Oktober 2021**

öffentlich aufgelegt:

- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Zonenplan
- Teilzonenplan Gewässerraum
- Teiländerung Strassenreglement

Den Haushaltungen der Gemeinde Meierskappel und den betroffenen auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wird dieses Informationsblatt zugestellt. Die vollständigen Unterlagen können gemäss § 6 Abs. 2 PBV auf der Gemeindeverwaltung oder auf der Homepage [www.meierskappel.ch](http://www.meierskappel.ch) eingesehen werden.

Dieses Informationsblatt gibt zusammenfassend eine Übersicht über die Anpassungen der Ortsplanungs-Instrumente und zeigt einige Schwerpunkte auf. Für einen vollständigen Überblick können detaillierte Informationen zu allen Inhalten der Gesamtrevision im ausführlichen Planungsbericht nachgelesen werden.

## Ausgangslage

Die letzte grössere Ortsplanungsrevision der Gemeinde Meierskappel wurde im Juni 2000 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 1. Mai 2001 vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt. Seither erfolgten diverse kleinere Anpassungen. Die aktuell geltende Ortsplanung Meierskappel entspricht nicht mehr in allen Teilen den heutigen gesetzlichen Anforderungen und wird daher gesamthaft überarbeitet. Insbesondere müssen das auf den 1. Januar 2014 revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und die zugehörige Planungs- und Bauverordnung (PBV) bis Ende 2023 sowie der Kantonale Richtplan (KRP) von 2015 umgesetzt werden. Dabei geht es vor allem um folgende Aufgaben:

- Ersatz der bisherigen Geschosshöhen durch die Gesamthöhe
- Ersatz der Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer
- Verankerung der Siedlungsentwicklung nach innen im Siedlungsleitbild und entsprechende Festlegungen im Zonenplan, und im Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Festlegung der Gewässerräume

Beispielsweise steht die bisher verwendete Ausnützungsziffer nicht mehr zur Verfügung und muss durch eine Überbauungsziffer ersetzt werden. Ebenso muss die vorgeschriebene Anzahl an Vollgeschossen durch die Gesamthöhe ersetzt werden. Andere Neuerungen wie die Ausscheidung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen auf Strassen sind massgebend für die Berechnung der Überbauungsziffer und haben Auswirkungen auf den Zonenplan. Mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes wurde 2018 ein Grundstein gelegt. Darauf aufbauend wurden der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement (BZR) an die aktuellen Anforderungen angepasst. Zudem ist auch die Mehrheit der Gestaltungspläne zur Aufhebung vorgesehen.

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung schaffen Gemeinderat und Ortsplanungskommission eine gute Grundlage für die Gemeindeentwicklung - mit Planungs- und Realisierungssicherheit für zukünftige Bauvorhaben. Die Planungsinstrumente ermöglichen die qualitätsvolle Weiterentwicklung der Gemeinde Meierskappel.

## Bisheriger Planungsverlauf

Die Ortsplanungskommission erarbeitete seit Herbst 2018 die neuen Bestimmungen für das Bau- und Zonenreglement, den neuen Zonenplan und den Teilzonenplan Gewässerraum. Das Mitwirkungsverfahren fand vom 19. September bis Ende Dezember 2019 statt. An der Informationsveranstaltung vom 19. September 2019 wurde die Bevölkerung über die Ortsplanungsrevision informiert. Die Rückmeldungen aus dem Mitwirkungsverfahren wurden in geeigneter Weise in das weitere Verfahren aufgenommen. Der Gemeinderat verabschiedete nach einem intensiven Planungsverfahren die Gesamtrevision für die kantonale Vorprüfung. Mit den kantonalen Vorprüfungsberichten vom 13. Juli 2020 und 8. März 2021 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt. Aufgrund der Anträge, Empfehlungen und Hinweise in den Vorprüfungsberichten sowie der Diskussion in der Ortsplanungskommission und im Gemeinderat wurden an den Planungsinstrumenten für die öffentliche Auflage noch einige Anpassungen vorgenommen.

## Die wesentlichen Anpassungen der Planungsinstrumente

### Neue Nutzungsmasse

Wesentlichste Änderungen sind die neuen Definitionen zur Höhe und der Dichte der künftigen Bauten:

Die Gesamthöhe ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und entspricht dem grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden, d. h. dem gewachsenen Terrain gemäss § 139 PBG (vgl. nachstehende Abbildung). Aus der Gesamthöhe leitet sich neu auch der Grenzabstand ab, der zonenweise auf allen Seiten gleich ist. Gemäss § 122 PBG gelten bis 11 m Gesamthöhe Grenzabstände von 4 m und bis 14 m Gesamthöhe solche von 5 m.

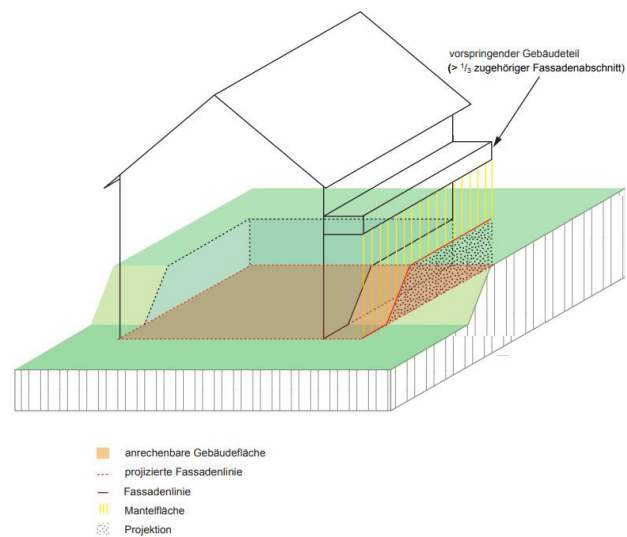
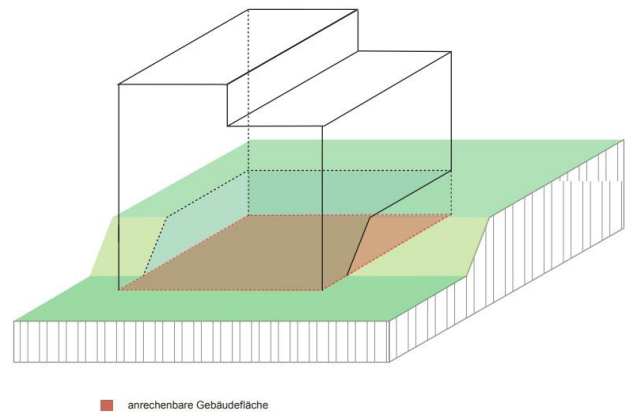
Die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt. Die ÜZ definiert die anrechenbare Gebäudefläche ("Fussabdruck") eines Gebäudes im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.24 bedeutet, dass die Gebäudefläche (Fussabdruck = orange Fläche in der Abbildung rechts) der Hauptbaute maximal 24 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen darf (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile (z. B. Balkone), die als solche die zulässigen Werte gemäss § 112a PBG übersteigen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet. Das zulässige Volumen eines Gebäudes ergibt sich dann aus dem Zusammenspiel von anrechenbarer Gebäudefläche und zulässiger Gesamt- und Fassadenhöhe.

### Siedlungsleitbild als Basis

Das Siedlungsleitbild befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs- und Landschaftsräume der Gemeinde Meierskappel. Die Angaben zur kurz-, mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung sind auf die kantonalen und regionalen Vorgaben abgestützt. Eine wichtige Voraussetzung für das Siedlungsleitbild ist die Kenntnis der aktuellen baulichen und strukturellen Situation einer Gemeinde sowie der Bauzonenkapazität des rechtskräftigen Zonenplans. Darauf aufbauend können die Potenziale erkannt und bezeichnet werden.

Das Siedlungsbild will

- die Entwicklung von Siedlung und Landschaft,
- die Verkehrsbedürfnisse,
- den Umweltschutz,
- den Schutz der Lebensräume
- sowie den ökonomischen Einsatz der begrenzten Mittel in einen Zusammenhang stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzeigen und die Koordinationsaufgaben bezeichnen. Es hat zum Ziel, den Charakter der Gemeinde zu stärken. Es ist das politische und strategische Führungsinstrument des Gemeinderates in Fragen der räumlichen Entwicklung.



Erläuternde Skizzen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements zu den Baubegriffen und Messweisen gemäss PBG. oben: massgebendes Terrain (=gewachsenes Terrain); unten: orange = anrechenbare Gebäudefläche (ÜZ).

### Dorfkernentwicklung

Meierskappel ist eine dynamische Gemeinde. Auch dazu schafft die revidierte Ortsplanung die notwendigen Voraussetzungen. Die Themen Siedlungs-, Wohn- und Landschaftsqualität sind wichtige Bausteine der neuen Ortsplanung. Die neue, moderne Bausubstanz ordnet sich in das gewachsene Gefüge der typischen Ortsbilder ein. Meierskappel soll sich eigenständig, selbstbewusst und qualitativ hochwertig weiterentwickeln. In Meierskappel beabsichtigt die Zuweisung von zwei grösseren Parzellen in die Kernzone mit einer überlagerten Bebauungsplanpflicht die Entwicklung eines belebten Dorfkerns. Zusätzlich tragen die neuen Bestimmungen zu einer ortsgerechten Entwicklung bei.

## Innere Entwicklung

Durch die neuen Bestimmungen im kantonalen Planungs- und Baugesetz und deren Umsetzung im BZR wird die innere Entwicklung gefördert. Damit wird dem Anliegen der Bevölkerung Rechnung getragen, überbaute Gebiete besser zu nutzen und das Kulturland möglichst zu schonen. Es bleibt aber stets den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern überlassen, ob sie auf ihrem Grundstück entwickeln oder nicht.

## Gestaltungspläne

Das neue Planungs- und Baugesetz regt an, zu prüfen, ob die vorhandenen Gestaltungspläne noch zeitgemäss sind und ob sie - falls das Gebiet vollständig überbaut ist - aufgehoben werden könnten. Bei der Prüfung gilt es zu beurteilen, ob beim Wegfall wichtige Rechte und Pflichten wegfallen würden, auf die z.B. aus Gründen des Nachbarschutzes nicht verzichtet werden sollte. Nach der Überprüfung aller rechtsgültigen Gestaltungspläne wurde entschieden, dass die Mehrzahl der Gestaltungspläne im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens ersatzlos aufgehoben werden können. Die Liste ist im Planungsbericht in Kapitel 5.10.2 und in Art. 53 des BZR aufgeführt. Im Planungsbericht in Kapitel 5.10.4 werden die Gestaltungspläne aufgeführt, welche bestehen bleiben.

## Mehrwertausgleich

Falls Planungen im Sinn des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zu erheblichen Vor- oder Nachteilen für einzelne Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer führen, müssen Kantone und Gemeinden gemäss Art. 5 Abs. 1 RPG für einen Ausgleich sorgen. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts (Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung).

---

## Formelles und Termine

### Zur Verfügung stehende Unterlagen

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wird im Sinn der §§ 13 und 61 PBG vom 6. September bis 5. Oktober 2021 öffentlich aufgelegt.

Die relevanten Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung sind im Internet unter [www.meierskappel.ch](http://www.meierskappel.ch) abrufbar und sind bei der Gemeindeverwaltung, Dorfstrasse 2, 6344 Meierskappel, zur Einsicht aufgelegt.

### Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 Planungs- und Baugesetz (PBG) mit Einsprachemöglichkeit sind:

- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Zonenplan
- Teilzonenplan Gewässerraum
- Teiländerung Strassenreglement

Erwägungen zu einzelnen Gebieten, die diesbezüglich zu prüfen sind, finden sich im Kap. 8.2.3 des Planungsberichts. Mehrwert-Berechnungen sind jedoch komplex und erfordern allenfalls Expertengutachten. Spätestens im Hinblick auf die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten über die Gesamtrevision der Ortsplanung wird der Gemeinderat die entsprechenden Gutachten falls notwendig in Auftrag geben.

## Gewässerräume

Der Teilzonenplan Gewässerraum ist ein integrierender Bestandteil des Zonenplans. Er bestimmt die Gewässerräume aller Gewässer der Gemeinde mit entsprechender Vermessung. Die Gewässerräume sind verbindlich. Der separate Teilzonenplan zeigt die Gewässerräume im Massstab 1:5'000. Die Gewässerräume sind jeweils als überlagerte Grünzonen (Baugebiet) bzw. als Freihaltezone Gewässerräume definiert (Nicht-Baugebiet). Im Teilzonenplan werden zudem als orientierend diejenigen Gewässerräume bei Eindolungen bezeichnet, bei denen keine Bewirtschaftungseinschränkungen gelten. Dort kann auch künftig wie bisher ohne Einschränkungen bewirtschaftet werden. Das Mass der Ausnützung auf den Grundstücken in der Bauzone wird durch die Gewässerräume nicht eingeschränkt. Wesentlichste Auswirkung ist allerdings, dass Bauten und Anlagen grundsätzlich nur noch ausserhalb der Gewässerräume erstellt werden dürfen. Wo kein Gewässerraum ausgeschieden wird, haben Bauten und Anlagen weiterhin die Gewässerabstände gemäss kantonalem Gewässerschutzgesetz einzuhalten.

Für detailliertere Informationen zur Festlegung der Gewässerräume im Zonenplan empfehlen wir Ihnen, den Planungsbericht Gewässerraum zu konsultieren.

### Weiter stehen folgende orientierende Unterlagen zur Verfügung:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision der Ortsplanung
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV betr. Gewässerraum
- Plan der «Änderungen im Zonenplan», orientierend (Massstab 1:5'000)
- Übersichtsplan Gefahrenggebiete (Massstab 1:5'000)
- Siedlungsleitbild
- Berechnung der neuen Ortsplanung gemäss LUBAT (Luzerner Bauzonenanalysetool)
- Vorprüfungsberichte vom 13.07.2020 und 08.03.2021
- Anonymisierter Mitwirkungsbericht vom 23.03.2021

## Informationsveranstaltung

Die Informationsveranstaltung findet am **7. September 2021 um 19.00 Uhr**, in der Mehrzweckhalle, Schulhaus Höfli statt.

## Einspracheberechtigung

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Anpassung der vorliegenden Planungsentwürfe haben, können bis spätestens 5. Oktober 2021 (Datum des Poststempels) von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Einsprachen sind schriftlich mit Antrag und dessen Begründung im Doppel an den Gemeinderat Meierskappel, Dorfstrasse 2, 6344 Meierskappel, zu richten.

## Fragestunden

Der Gemeinderat will den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie Einwohnerinnen und Einwohner zusätzlich die Möglichkeit geben, sich persönlich zu informieren und konkrete Fragen stellen zu können. Zu diesem Zweck werden auf Voranmeldung folgende Fragestunden angeboten:

- **Montag, 13. September 2021, 18.30 Uhr, Singsaal, Schulhaus Höfli**
- **Mittwoch, 15. September 2021, 18.30 Uhr, Singsaal, Schulhaus Höfli**

Interessierte an einem Gespräch melden sich beim Bauvorsteher Meierskappel (079 745 81 87 oder [bauvorsteher@meierskappel.ch](mailto:bauvorsteher@meierskappel.ch)) bis spätestens drei Tage vor dem entsprechenden Termin unter Angabe ihrer Themen und Fragen an.

---

## Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat prüft allfällige Einsprachen und versucht, sich mit den Einsprechenden zu verständigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat dem Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache beantragen wird (§ 62 Abs. 3 PBG). Der Gemeinderat beabsichtigt, die Gesamtrevision der Ortsplanung sobald wie möglich an einer Gemeindeversammlung den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vorzulegen.

Anschliessend an die Gemeindeversammlung, reicht der Gemeinderat die von den Stimmberechtigten beschlossene Gesamtrevision der Ortsplanung mit den erforderlichen Unterlagen dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).

