

Gemeinde Meierskappel

# Mitwirkungsbericht Ortsplanungsrevision Meierskappel

Stand 23.03.2021

Mitwirkungsbericht Ortsplanungsrevision Meierskappel

Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern, Roger Michelin und Mirco Derrer

SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999

Mitwirkungsbericht Meierskappel

## **Eingaben im Rahmen der Mitwirkung**

Folgende Institutionen, Unternehmen, Parteien und Private haben eine Eingabe gemacht:

### Unternehmen

Unternehmen 1

### Private

Private 1

Private 2

Private 3

Private 4

Anlässlich einer Informationsveranstaltung am 19. September 2019 und während der Fragestunde vom 22. Oktober 2019 konnte sich die Bevölkerung umfassend informieren lassen.

## Eingaben

	Was	Eingabe durch (wird anonymisiert)	Eingabe	Stellungnahme Ortsplanungskommission
1)	Zonenplan	Unternehmen 1	<p>Antrag auf Umzonung Grundstück Nr. 620 GB Meierskappel</p> <p>Es sei nicht erkennbar, was gegen eine Umzonung spreche. Auch die Berufung auf zu gross dimensionierte Bauzonen sei nicht hilfreich. Kompensation am Siedlungsrand dränge sich auf. Eine Verdichtung des Ortskern wäre zweckmässig und entspreche den Grundsätzen der Raumplanung.</p>	<p>Eine Umzonung des Grundstücks Nr. 620, GB Meierskappel in die Kernzone wäre, in gleichem Sinne wie beim Gebiet «alts Schuelhus» (Nr. 2) nur zweckmässig, wenn eine gesamtheitliche Entwicklung der Kernzone südlich des Dietisbergbachs angedacht würde, da insbesondere die grossen Aussenräume eine hohe dörfliche Qualität bringen und auch bei Verdichtungen gesichert werden müssen. Im Sinne des Siedlungsleitbild bedeutet dies insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verpflichtung zu Variantenverfahren</li> <li>- Qualitätsvolle Eingliederung ins dörfliche Ortsbild</li> <li>- Auf Umgebung abgestimmte Gestaltung und Nutzung der Vorplätze und Zwischenräume</li> <li>- Beibehalten der grossflächigen, zusammenhängenden Freiräume</li> <li>- Geeigneter Übergang zum Schulareal im Norden</li> </ul> <p>Eine Verdichtung ohne die Sicherstellung dieser Qualitäten würde den Dorfkern von Meierskappel stark beeinträchtigen. Ohne eine gesamtheitliche Betrachtung mit Variantenverfahren kommt eine Umzonung nicht in Frage, da mit der Umzonung nicht eine massive Verdichtung, sondern nur subtil unter Berücksichtigung des bestehenden Ortskerns (Körnigkeit, dörfliche Struktur, grosszügige Freiräume) weiterentwickelt werden soll und kann. Zusätzlich sind die grossflächigen Freiräume zu sichern. Seit Baubeginn auf Grundstück Nr. 68 ist das Grundstück Nr. 620 die einzige, noch unbebaute Fläche in besagtem Gebiet,</p>

				<p>daher scheint eine solche gesamtheitliche Betrachtung (Grundstücke Nrn. 10, 12, 13, 58) nicht mehr möglich. Der Gemeinderat befürchtet daher, dass mit einer Umzonung die Qualität des Ortskerns unter Druck gerät. Anders als bei Grundstück Nr. 620 sind aufgrund der Parzellierung auch die Gebäudestellungen sowie die Lage des Aussenraums gegeben, so dass auch eine Umstrukturierung mit nur geringer Verdichtung nicht ermöglicht werden kann.</p> <p>Im Weiteren befinden sich auf dem Grundstück Nr. 620 Grundwasserquellen, die benutzt werden.</p>
2)	Zonenplan	Private 1	Antrag auf Umzonung Grundstück Nr. 331, GB Meierskappel.	<p>Eine Umzonung in die Kernzone wäre, in gleichem Sinne wie beim Gebiet «Chrüzbode» (Nr. 1) zweckmässig, sofern die wichtigsten Qualitäten gesichert werden können. Dies bedeutet insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verpflichtung zu Variantenverfahren</li> <li>- Qualitätsvolle Eingliederung ins dörfliche Ortsbild</li> <li>- Auf Umgebung abgestimmte Gestaltung und Nutzung der Vorplätze und Zwischenräume</li> <li>- Beibehalten der grossflächigen, zusammenhängenden Freiräume</li> <li>- Geeigneter Übergang zum Schulareal im Norden</li> </ul> <p>Eine Verdichtung ohne die Sicherstellung dieser Qualitäten würde den Dorfkern von Meierskappel stark beeinträchtigen. Ohne Variantenverfahren kommt eine Umzonung nicht in Frage, da mit der Umzonung nicht eine massive Verdichtung, sondern nur subtil unter Berücksichtigung des bestehenden Ortskerns verdichtet werden soll und kann. Zusätzlich sind die grossflächigen Freiräume zu sichern.</p> <p>Bemerkung: Dieses Anliegen wurde bereits in die Ortsplanung eingearbeitet und wird gegenwärtig vom Kanton vorgeprüft.</p>

3)	BZR	Private 2	<p>Im Bau- und Zonenreglement vom 4. September 2019 werden im Teil D Art. 51 die aufzuhebenden Zonenpläne gelistet (Sagenmatt ist nicht erwähnt). Im Bericht "Revision der Ortsplanung" "Planungsbericht nach Art. 47 RPV...." wird auf Seite 45 "Sagenmatt" - der rechtskräftige Gestaltungsplan unter dem Punkt Gestaltungspläne erwähnt - unter dem Punkt "Entwicklungsansatz" erwähnt: "Der Gestaltungsplan kann auf Grund dieser Massnahmen aufgehoben werden"</p> <p>Fragen: Wird der Gestaltungsplan Sagenmatt aufgehoben? Wenn ja: Müsste das im Zonenreglement erwähnt werden? Werden mit der Aufhebung des Gestaltungsplanes auch die Bau- / Mantellinien aufgehoben?</p> <p>Wenn nein: Welche Grenzabstände gelten (alt: 4m oder neu 5m)?</p>	<p>Ja</p> <p>Ja, die Auflistung ist nicht vollständig und wird entsprechend angepasst. Die Bau- und Mantellinien werden ebenfalls aufgehoben. Für den Bereich, welcher der Wohnzone W-E zugewiesen wird, gelten die bestehenden Volumen (Volumenerhaltung).</p>
4)	Zonenplan	Private 3	<p>Bei den gemeinsamen Gesprächen vom Herbst 2019 wurde festgestellt, dass die Campingzone auf der Parzelle Nr. 54, Gerbe, 6344 Meierskappel bisher laut Zonenplan nicht exakt so verläuft, wie es die vorhandenen Gegebenheiten (gross gewachsene Bäume, Bodengefälle und Infrastruktur Strom- und Wasserleitungen) verlangen würden. Darum soll im Zuge der Ortsplanungsrevision dieser Zustand korrigiert, und kongruent zum neu erstellten Bodenschutzkonzept angepasst werden. In der Beilage liegt ein Kartenausschnitt, auf dem die sinnvollerweise anzustrebende Grenze eingezeichnet.</p>	<p>Die Fläche wurde noch während der Mitwirkung angepasst, neu folgt sie der besagten Baumreihe. Die Dokumente, welche zur Vorprüfung eingereicht wurden, sind bereits überarbeitet.</p>

			Die neue Campingfläche würde somit total 10'103 Quadratmeter betragen. Dieser Antrag wird mit der Bitte diesen nicht zu veröffentlichen eingereicht, da es sich um eine geringfügige Korrektur im Zuge der Ortsplanungsrevision handelt.	
5)		Private 4	Wie kann die zukünftige Bebauung auf Grundstücks-Nr. 398 unter Wahrung der anwendbaren Grundstücksgrenzen bzw. der neu anwendbaren Überbauungsziffer bebaut werden.	Pendenz Planteam: Aufzeigen der möglichen Volumen im 3D-Modell sowie eine Berechnung der Geschossflächen.
6)		Private 4	Wo liegt für Grundstück-Nr. 398 der anwendbare Messpunkt für die Höhenermittlung für die Bebauung – massgebendes Terrain?	Als Messpunkt gilt immer derjenige Punkt an der «talseitigen» Fassade. Die Talseite orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurven im Quartier.
7)		Private 4	Welches sind die Gestaltungs-Varianten für die Umsetzung der verschiedenen Baumasse auf dem Grundstück Nr. 398?	Das mögliche Volumen setzt sich zusammen aus der maximalen talseitigen Fassadenhöhe und der zulässigen Überbauungsziffer. Das nBZR Meierskappel sieht vier Überbauungsziffern vor: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ÜZ-1: für die Regelbauweise, bei welcher die maximalen Höhen erreicht werden.</li> <li>- ÜZ-2: In den Zonen W-C und W-D kommt diese ÜZ zur Anwendung, wenn auf ein Vollgeschoss verzichtet wird. Diese ÜZ lässt einen grösseren Fussabdruck zu, wodurch die durch den Verzicht auf ein Geschoss verloren gegangene Geschossfläche kompensiert werden kann.</li> <li>- ÜZ-3: Wird das oberste Geschoss als Attika-Geschoss ausgebaut, so kann die dadurch nicht genutzte Geschossfläche durch eine leicht erhöhte ÜZ (=Fussabdruck) kompensiert werden.</li> <li>- ÜZ-4: Die ÜZ-4 wird für Nebenbauten definiert.</li> </ul> Mit der Festlegung dieser verschiedenen Überbauungsziffern wird versucht, mit der doch sehr architekturprägenden ÜZ einen

				gewissen Variantenspielraum zuzulassen, ohne dass bei unterschiedlichen Gestaltungsvarianten auf Geschossflächen verzichtet werden muss.
8)		Private 4	Kann uns ein «Bebauungsplan» von Grundstück Nr. 398 mit Abbildung der möglichen Bebauung der nachbarlichen Grundstücke (Nrn. 381, 371, 356, 357, 355) in Plan oder 3D Modell vorgestellt werden?	Pendenz Planteam: Eine Abbildung im 3D-Modell kann gemacht werden.
9)		Private 4	<p>Kann auf dem Grundstück Nr. 398 die neu mögliche verdichtete Bauweise unter wirtschaftlichen Aspekten bzgl. einer möglichen Veräusserung von Gebäude und Grundstück diskutiert werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Annahme ist gegeben, dass die neu reglementierten Parameter einen neuen – dem höheren Nutzungspotential angepassten – m<sup>2</sup>-Preis begründen lassen.</li> <li>- Kann / wird/ will der Kanton Luzern dieses Potenzial für die Optimierung der Steuererträge nutzen?</li> <li>- Ist ggf. eine der neuen Ortsplanung angepasste Neuschätzung von Grundstücken und Eigentum zu erwarten?</li> <li>- Welcher Einfluss ist bei entsprechend angepasster Katasterbewertung auf die Besteuerung, sprich Eigenmietwert, der Liegenschaft abzuleiten?</li> </ul>	Das grösste Nutzungspotential besteht zwischen den heute gebauten Gebäuden und dem heute nach der rechtskräftigen Nutzungsplanung tatsächlich möglichen. Dies wurde im Rahmen der Informationsveranstaltung anhand des 3D-Modells der Bevölkerung aufgezeigt. Der Argumentation der Mitwirkenden folgend, hätte demnach bereits eine grosse Differenz zwischen Schätzung und tatsächlich gebautem bestehen sollen. Die neue Ortsplanung lässt noch weitere Nutzungspotentiale zu, insbesondere um auch in Zukunft Balkone zu ermöglichen. Die Geschossflächenberechnung sind im Anhang zum Planungsbericht einsehbar. Diese zusätzlichen Nutzungspotentiale sind gegenüber der erstgenannten Differenz marginal. Es wird daher nicht erwartet, dass höhere Schätzungen statt-finden.
10)		Private 4	Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung mussten wir am 22. Oktober 2019 im Gespräch mit plan:team und Mitgliedern der OPK Meierskappel erfahren, dass die zur Ausarbeitung beauftragen Akteure zu unseren Ausführungen betreffs der im Grundbuch eingetragenen Bestimmungen zum ehemaligen Grundstück Nr. 60, der nachmaligen Ausgliederung der Parzelle 371, und	Dem Planteam liegt kein solcher «Bebauungsplan» vor. Ob es sich tatsächlich um einen Bebauungsplan gemäss PBG handelt, ist nach Erhalt des Dokuments zu prüfen.



			<p>den verbindlichen Bebauungsplan (geltend für die heutigen Grundstücke 381, 398, 371, 412, 413) weder dokumentiert noch aktenkundig sind.</p> <p>Nach dem einvernehmlichen Gespräch sehen wir uns versichert mit unseren dokumentierten und diskutierten Hinweisen die Aufmerksamkeit von Seiten der plan:team sowie den anwesenden OPK-Mitgliedern finden zu können.</p> <p>Es scheint uns erheblich, dass diesen Belangen im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens (öffentliche Mitwirkung) begegnet wird.</p> <p>Insbesondere merken wir an, dass die genannten "Beurkundungen" insofern relevant sind, als wir nie über Anträge, Absichten oder Erlassen betreffs Änderungen der im Grundbuch hinterlegten Satzungen kontaktiert bzw. dokumentiert wurden.</p>	<p>Die Mitwirkenden beschreiben, dass der «Bebauungsplan» im Grundbuch vermerkt ist. Privatrechtliche Einschränkungen können von der Nutzungsplanung nicht übersteuert werden. Dadurch bleiben sie auch nach der OP-Revision gültig.</p> <p>Es ist jedoch nicht zweckmässig, dass die im öffentlichen Interesse liegenden Zonenvorschriften angepasst werden.</p> <p>Falls der «Bebauungsplan» nicht im Grundbuch vermerkt ist, so ist zu prüfen, ob es sich tatsächlich um einen Bebauungsplan handelt. Falls dem so ist, so wird er im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben.</p> <p>Pendenz Gemeinde: Prüfen, ob dieser Plan vorliegt.</p> <p>Weitere Schritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- «Bebauungsplan» einsehen und überprüfen, ob Qualitäten in die OP-Revision aufgenommen werden sollen.</li> <li>- Aufhebung des «Bebauungsplans» im Rahmen der OP-Revision (Analog zur Aufhebung der Gestaltungspläne) sowie Aufnahme der Qualitäten in die OP-Dokumente.</li> </ul>
--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------