

Revision der Ortsplanung



Gemeinde Meierskappel

Planungsbericht nach Art. 47 RPV für die öffentliche Auflage

30. April 2021

Vom Gemeinderat am 10.05.2021 zuhanden der öffentlichen Auflage vom 06.09.2021 bis 05.10.2021 verabschiedet



Impressum

Auftrag	Revision der Ortsplanung, Meierskappel
Auftraggeberin	Gemeinde Meierskappel Dorfstrasse 2, 6344 Meierskappel
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquali 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Roger Michelin, Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch Mirco Derrer, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme 041 469 44 47, mirco.derrer@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	mei_Planungsbericht_210430.docx

Inhaltsverzeichnis:

Gegenstand der öffentlichen Auflage	6
1. Auflage und Einsprachemöglichkeit	7
1.1 Gegenstand des Auflageverfahrens	7
1.2 Öffentliche Auflage	7
1.3 Einsprachebefugnis zum Zonenplan, zum Bau- und Zonenreglement und zum Teilzonenplan Gewässerraum	7
1.4 Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage	8
2. Planungsgegenstand	9
2.1 Ausgangslage und Motivation	9
2.2 Bisherige Entwicklung der Gemeinde	10
2.3 Auswirkung des übergeordneten Rechts und dessen Änderungen	16
2.4 Begleitung der Ortsplanungsrevision	17
2.5 Ablauf der Ortsplanungsrevision	18
3. Konzeptionelle Grundlagen für die Nutzungsplanung	20
3.1 Siedlungsleitbild	20
3.2 Umsetzung des Siedlungsleitbilds in der Nutzungsplanung	22
3.3 Zusammenhang von Siedlungsleitbild, Quartieranalyse und die Auswirkungen auf die Gesamtrevision	24
4. Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung	25
4.1 Neue Definitionen der Baubegriffe	25
4.2 Die Überbauungsziffer	25
4.3 Die neuen Höhenmasse	28
5. Die Änderungen des Zonenplans	36
5.1 Gesamtzonenplan	36
5.2 Grundsätzliche Änderungen	36
5.3 Dorf- und Kernzone	39
5.4 Wohnzonen	44
5.5 Arbeitszonen	59
5.6 Sonderbauzone Seeufer	60
5.7 Grünzonen	60
5.8 Temporäres Camping	62
5.9 Freihaltezone Dietisberg	63
5.10 Gestaltungspläne	63

5.11	Bebauungspläne	66
5.12	Neue Bebauungspläne	66
5.13	Schutz des Ortsbildes	66
5.14	Naturschutz Naturobjekte	67
5.15	Geotopschutz	68
5.16	Schutzzonen	68
6.	Änderungen im Bau- und Zonenreglement	70
6.1	Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz	70
6.2	Generelle Anpassungen in BZR	70
6.3	Die Artikel des BZR im Detail	71
7.	Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT)	81
7.1	Ausgangslage Kantonaler Richtplan	81
7.2	Berechnungen LUBAT	81
7.3	Flächenbilanz	82
8.	Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen	83
8.1	Baulandverflüssigung	83
8.2	Mehrwertausgleich	83
8.3	Lärmbeurteilung	85
8.4	Geruchsabstandlinien (FAT)	86
8.5	Technische Gefahren	86
8.6	Nicht ionisierende Strahlung	86
8.7	Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz	86
8.8	Fruchtfolgeflächen (FFF)	87
8.9	Altlasten	87
8.10	Naturgefahren	88
8.11	Wildtierkorridor	89
9.	Weitere vorliegende Planungsinstrumente	90
9.1	Verkehrsrichtplan	90
9.2	Waldfeststellung	90
9.3	Kommunales Strassenreglement (ST)	90
10.	Berücksichtigung des übergeordneten Rechts	93
10.1	Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes	93
10.2	Ziele gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	94
10.3	Grundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	95

10.4	Kantonaler Richtplan	97
10.5	Vorgaben Regionaler Entwicklungsträger LuzernPlus	97
11.	Anhang 1: Herleitung Bebauungsdichten Meierskappel	99

Gegenstand der öffentlichen Auflage

Folgende Unterlagen können bei der Gemeindeverwaltung Meierskappel und unter <http://www.meierskappel.ch> eingesehen werden:

Verbindliche Inhalte:

- Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 30.04.2021
- Zonenplan, 1:5'000, vom 30.04.2021
- Teilzonenplan Gewässerraum, 1:5'000, vom 30.04.2021
- Teiländerung Strassenreglement vom 30.04.2021

Orientierende Inhalte:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV für die öffentliche Auflage
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV für öffentliche Auflage betr. Gewässerraum
- Teilzonenplan Änderungen, 1:5'000
- Übersichtsplan Gefahrenggebiete, 1:5'000
- Siedlungsleitbild Meierskappel vom 9. April 2018
- Berechnung der neuen Ortsplanung gemäss LUBAT (Luzerner Bauzonenanalysentool) inkl. Tabelle „Ein-/Um-/Auf- und Auszonungen in der Gemeinde Meierskappel“

Die Unterlagen wurden am 10.05.2021 vom Gemeinderat Meierskappel für die öffentliche Auflage verabschiedet.

1. Auflage und Einsprachemöglichkeit

1.1 Gegenstand des Auflageverfahrens

Gegenstand des Auflageverfahrens gemäss § 61 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) mit **Einsprachemöglichkeit** sind

- der Zonenplan
- das Bau- und Zonenreglement
- der Teilzonenplan Gewässerraum
- die Pläne zur Aufhebung von Baulinien.

1.2 Öffentliche Auflage

Die Planunterlagen und der Vorprüfungsbericht liegen während 30 Tagen, vom 06.09.2021 bis zum 05.10.2021, bei der Gemeindeverwaltung Meierskappel, während den ordentlichen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 08.30 – 11.30 Uhr) zur Einsicht auf. Sie können auch auf der Homepage eingesehen werden: <http://www.meierskappel.ch>

1.3 Einsprachebefugnis zum Zonenplan, zum Bau- und Zonenreglement und zum Teilzonenplan Gewässerraum

(gemäss § 207 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes PBG)

Gegen die Änderungen des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements, des Teilzonenplans Gewässerraum sowie der Aufhebung der Baulinien können während der Auflagefrist insbesondere Einsprache erheben:

- Personen, die an der Abweisung oder an der Änderung oder Aufhebung der Entwürfe ein schutzwürdiges Interesse haben,
- die nach dem Bundesrecht und im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen sowie ihre im Kanton Luzern tätigen Sektionen in den dort vorgesehenen Fällen und
- andere Organisationen im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes, die sich statutengemäss seit fünf Jahren dem Umwelt-, Natur- und Heimatschutz im Kanton Luzern widmen, im Rahmen ihres statuarischen Zwecks, soweit die Interessen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes berührt werden.

Allfällige Einsprachen sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich begründet an den Gemeinderat Meierskappel, Dorfstrasse 2, 6344 Meierskappel zu richten.

1.4 Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage

Nach Eingang allfälliger Einsprachen bzw. nach Abschluss des Auflageverfahrens wird wie folgt vorgegangen:

§ 62 Behandlung der Einsprachen (Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern)

- ¹ Die Gemeinde prüft die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen.
- ² Hat die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen.
- ³ Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, teilt die Gemeinde dem Einsprecher mit, warum den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament beantragt werde, die Einsprache abzuweisen oder darauf nicht einzutreten.

§ 63 Beschlussfassung (Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern)

- ¹ Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament den Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement und die verbliebenen Einsprachen zur Beschlussfassung. Dabei begründet er
 - a. seine Anträge, die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen oder darauf nicht einzutreten,
 - b. wesentliche Abweichungen zum Ergebnis der Vorprüfung gemäss § 19.
- ² Die Gemeinde teilt den Einsprechern den Entscheid über die Einsprachen und den betroffenen Grundeigentümern die beschlossenen Änderungen innert drei Arbeitstagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit dem Rechtsmittelhinweis mit.
- ³ Die Beschlüsse der Stimmberechtigten oder des Gemeindeparlamentes können innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.

Anschliessend unterbreitet der Gemeinderat das von den Stimmberechtigten beschlossene Bau- und Zonenreglement, den Gesamtzonenplan und den Teilzonenplan Gewässerraum dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung (siehe § 20 PBG).

2. Planungsgegenstand

2.1 Ausgangslage und Motivation

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. Danach erfolgten diverse Teiländerungen. Die letzte Änderung im Bau- und Zonenreglement datiert vom 12. April 2016.

Der Gemeinderat möchte die Ortsplanung rechtzeitig umfassend den aktuellen Verhältnissen anpassen. Dies auch aufgrund des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Neben der grundsätzlichen Überprüfung des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements wurde auch das Siedlungsleitbild erarbeitet.

Motivation

Auf der Grundlage folgender Motive und Absichten hat der Gemeinderat Meierskappel die Ortsplanung revidiert:

- Meierskappel entwickelt sich nachhaltig.
- Meierskappel gestaltet seine Entwicklung eigenständig und selbstbewusst.
- Meierskappel strebt in allen Bereichen (Wohnen, Arbeiten, Dorfzentrum, Landschaft, Verkehr) eine qualitativ hochwertige Entwicklung an.
- Meierskappel ist offen für visionäre Projekte.
- Meierskappel ist eine Agglomerationsgürtelgemeinde der Agglomeration Zug und versteht sich als Scharniergemeinde an der Kantonsgrenze zu den Kantonen Zug und Schwyz.
- Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich innerhalb der kommunalen und regionalen Siedlungsbegrenzungslinien und insbesondere in den bestehenden Bauzonen.
- Vielfalt und Zusammengehörigkeit prägen den Charakter der Gemeinde.
- Eine attraktive Landschaft ist eine Qualität der Gemeinde.

2.2 Bisherige Entwicklung der Gemeinde

2.2.1 Bevölkerung

Nach 1860 (514 Einwohner) fluktuierte die Bevölkerungszahl von Meierskappel erheblich, ab 1970 stieg sie kontinuierlich an. Im Jahr 2019 zählte die Gemeinde 1'456 EinwohnerInnen.

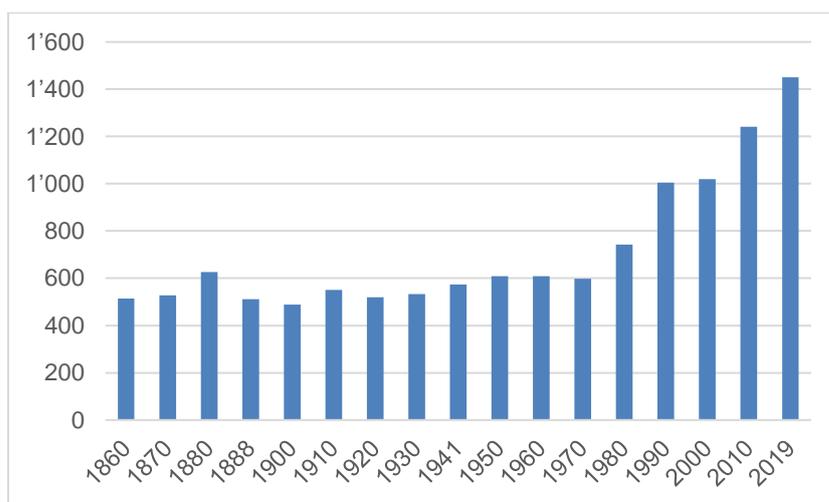


Abbildung 1: Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Meierskappel seit dem Jahr 1860 (514 Einwohner) bis 2019 (1'456 Einwohner) Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (06.04.2021)

Die mittlere Wohnbevölkerung nahm in der Gemeinde Meierskappel im Vergleich zum Kanton Luzern zwischen 1981 und 2000 stärker zu. Die Differenz wurde zwischen 2000 und 2019 sogar noch grösser. Meierskappels Bevölkerung wuchs in den letzten 19 Jahren deutlich stärker als im Rest des Kantons Luzern.

Meierskappel

Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme Absolut	Zeitspanne
	Absolut	In %		
1981	758	100 %		
2000	1'008	133 %	+ 250	19 Jahre
2019	1'456	192 %	+ 698	38 Jahre

Tabelle 1: Die mittlere Wohnbevölkerung von 1981 bis 2019 in absoluten und relativen Zahlen, Meierskappel Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (06.04.2021)

Kanton Luzern

Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme Absolut	Zeitspanne
	Absolut	In %		
1981	301'793	100 %		
2000	346'167	115 %	+ 44'374	19 Jahre
2019	411'339	136 %	+ 109'546	38 Jahre

Tabelle 2: Die mittlere Wohnbevölkerung von 1981 bis 2019 in absoluten und relativen Zahlen, Kanton Luzern Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (06.04.2021)

Meierskappel liegt bei der Altersklasse 0-19 über dem Luzerner und Schweizer Durchschnitt. Die Altersklasse 20-39 liegt unter dem Durchschnitt. Die Altersklasse 40-64 ist prozentual etwas höher vertreten wie im Kanton Luzern.

Die Altersklassen 65-84 und 85+ liegen unter dem Schnitt von Luzern und der Schweiz.

Altersklassen	Meierskappel	Kanton Luzern	Schweiz
0-19	23.9	20.3	20.0
20-39	21.6	27.4	26.4
40-64	39.5	34.5	35.0
65-84	13.5	15.3	16.0
85+	0.9	2.5	2.6
	100.0	100.0	100.0

Tabelle 3: Verteilung der Bevölkerung auf die Altersklassen in prozentualen Angaben im Jahr 2019. Quellen: LUSTAT, Statistik Luzern, BFS, Bundesamt für Statistik (06.04.2021)

Seit 2000 gab es bei der Altersklasse 40-64 einen leichten und bei den 65-84-Jährigen einen starken Anstieg. Bei den 0-19 und 20-39-Jährigen war das Wachstum rückläufig. Zudem ist der Anteil der über 85-Jährigen gestiegen.

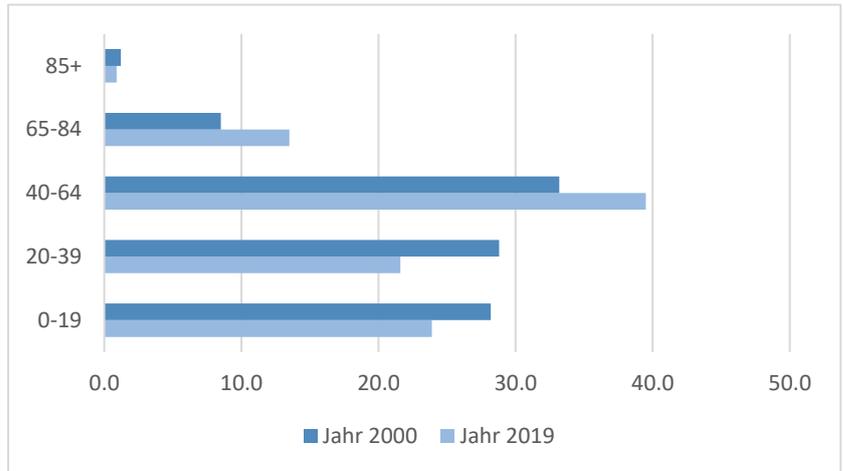


Abbildung 2: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung von Meierskappel nach Altersklassen. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (06.04.2021)

2.2.2 Arbeitsplätze

Beim Onlineportal von LUSTAT Statistik Luzern sind für die Erwerbstätigen und derer Verteilung in den einzelnen Wirtschaftssektoren nur Zahlen für die Jahre 2011 bis 2019 bekannt. In diesem Zeitraum ist die Anzahl der Erwerbstätigen leicht gestiegen (+3.9 %). Im ersten Sektor (Landwirtschaft) arbeiten rund 24.4 %. Der zweite Sektor (Industrie und Gewerbe) ist mit 37.3 % stark vertreten. Im dritten Sektor (Dienstleistungen) arbeiten 38.4 % der Beschäftigten. In der Gemeinde Meierskappel sind 36.8 % der Erwerbstätigen Frauen.

Jahr	Erwerbstätige		Erwerbstätige nach Wirtschaftssektoren in %			
	Anzahl	Beschäftigte pro Einwohner	Frauen in %	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3
2018	451	0.31	36.8	24.4	37.3	38.4

Tabelle 4: Prozentuale Aufteilung der Erwerbstätigen in der Gemeinde Meierskappel auf die Wirtschaftssektoren. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (03.09.2019)

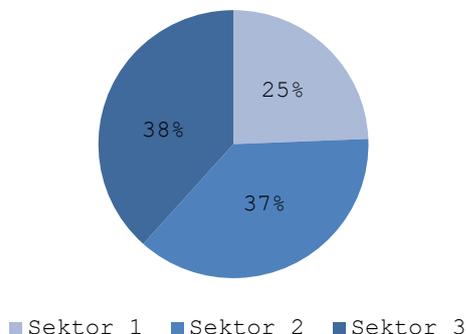


Abbildung 3: Verteilung der arbeitenden Erwerbstätigen nach Sektoren im Jahr 2018.
Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (06.04.2021)

2.2.3 Bauten

In den letzten 29 Jahren wurden in Meierskappel 308 Wohnungen gebaut, davon waren 50 Einfamilienhäuser. Meierskappel hat einen Einfamilienhäuser-Anteil von 49.87 % und liegt damit über dem Schnitt des Kantons Luzern von 46.36 %.

Jahr	Total Wohnungen			Davon Einfamilienhäuser		
	Absolut	In % Total	Zunahme absolut	Absolut	In % Anteil	Zunahme absolut
1990	363	100		136	37.5	
2000	412	113	+ 49	138	33.5	+ 2
2010	546	150	+ 183	178	32.6	+ 42
2019	671	185	+ 308	186	27.7	+ 50

Tabelle 5: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1990. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (06.04.2021)

2.2.4 Mobilität

Meierskappel liegt am Rande des Kanton Luzern. Trotz der Nähe zur Kantongrenze, grenzt die Gemeinde an den Agglomerationsgürtel der Stadt Luzern und liegt im Scharnier zwischen den Kantonen Schwyz (Küssnacht am Rigi), Zug (Risch-Rotkreuz) und Luzern. Rund um Meierskappel liegen ausserkantonale Ortschaften, welche mit dem Individualverkehr oder ÖV schneller erreichbar sind als Luzern. Dazu gehören Zug, Cham, Küssnacht und Rotkreuz.

	ÖV	Individualverkehr
Luzern	34min (1-2x/h)	25min Auto 53min Velo
Zürich	50min (1-2x/h)	40min Auto 2h 10min Velo
Zug	22min (1-2x/h)	25min Auto 40min Velo
Rotkreuz	10min (2-3x/h)	3min Auto 6min Velo
Küssnacht	26min (1x/h)	7min Auto 18min Velo

Tabelle 6: Erreichbarkeit von umliegenden Ortschaften mit Verkehrsmittel. (Quelle: sbb.ch; google.ch/maps (19.11.2020))

Die ländliche Lage von Meierskappel begünstigt den Individualverkehr. Dies zeigt sich gut beim Vergleichen von der Gemeinde und der Stadt Luzern. In der Stadt, mit ihrem hoch frequentierten und breit ausgebauten ÖV-Netz, gibt es pro 1000 Einwohner 417 Personenwagen. In Meierskappel welche nur durch eine Buslinie angeschlossen ist, kommen auf 1000 Einwohner 539 Personenwagen (Durchschnitt Kt. Luzern: 530/1000)

Vergleicht man nicht nur die Personenwagen, sondern alle Fahrzeuge der Gemeinde, mit der Anzahl fahrfähigen Einwohner (20-85 Jahre alt), kommen in Meierskappel 1094 Fahrzeuge auf 1083 Personen. Mit 1.1 Fahrzeug pro Person liegt die Gemeinde gegenüber der Stadt Luzern, mit lediglich 0.68 Fahrzeug pro Person, noch deutlicher darüber

Motorfahrzeuge Total 2019	Personenwagen	Lieferwagen	Lastwagen	Motorräder	Kleinmotorräder
1`094	784	58	4	130	8

Tabelle 7: Verteilung der Motorfahrzeuge nach Fahrzeugkategorie. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (19.11.2020)

Die Bevölkerung von Meierskappel wuchs seit 2010 deutlich weniger schnell als die Anzahl der Motorfahrzeuge. Diese Entwicklung in den letzten 10 Jahren führte dazu, dass die Bewohner der Gemeinde bis Ende 2019 vergleichsweise sehr viele Motorfahrzeuge besitzen.

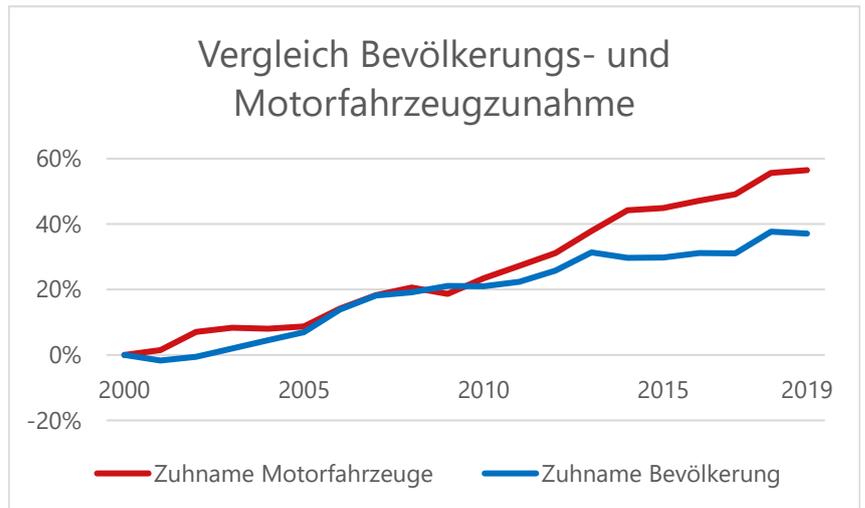


Abbildung 4: Vergleich Bevölkerungswachstum und Motorfahrzeugzunahme in Prozent.
Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (19.11.2020)

Meierskappel ist mit der Postautolinie 73 Luzern-Rotkreuz verbunden. Diese Buslinie fährt in beide Richtungen zwei bis drei Mal die Stunde. Der Bahnhof von Rotkreuz ist mit jeglichem Verkehrsmittel in weniger als 10 min erreichbar. Von dort aus stehen einem Züge in die Hauptverkehrsachsen Luzern, Zürich und Gotthard zur Verfügung.

In der Gemeinde hält die Buslinie an vier Orten. Die Haltestelle „Dorfplatz“ liegt im alten Dorfkern und ist Anlaufstelle für das nordöstliche Siedlungsgebiet mit den Quartieren „Boden“ und „Speck“. Die Bushaltestelle „Käpplihof“ dient dem Quartier „Stöcklen“ und den ortsnahen Höfen. „Feissenacker“ und „Robmatt“ sind für die jeweiligen Höfe.

Erweiterungen des Angebotes des öffentlichen Verkehrs sind keine vorgesehen. Auch sind keine weiteren verkehrstechnische Massnahmen vorgesehen.

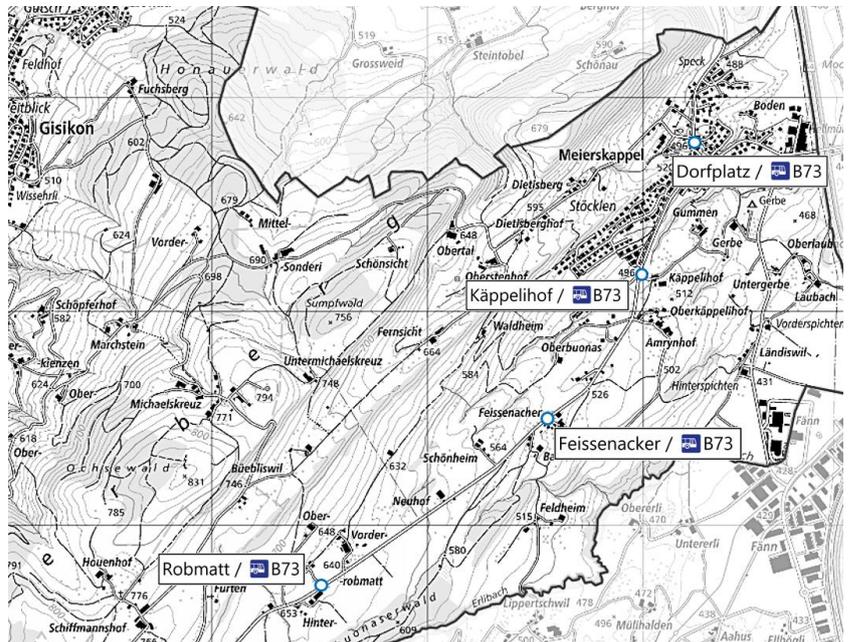


Abbildung 5: Verteilung der Bushaltestellen der Gemeinde Meierskappel. Quelle: map.geo.admin.ch (19.11.2020)

2.2.5 Fazit

Die Bevölkerungszahl (mittlere Wohnbevölkerung) der Gemeinde Meierskappel hat im relevanten Beobachtungszeitraum von 19 Jahren von 1'008 Einwohnern im Jahr 2000 auf 1'456 Ende 2019 zugenommen. Dies entspricht einer Zunahme von 440 Personen bzw. 23 Einwohnern pro Jahr. Prozentual ist dies eine deutlich höhere Zunahme im Vergleich zum kantonalen Wachstum im selben Zeitrahmen.

2.3 Auswirkung des übergeordneten Rechts und dessen Änderungen

Im Bau- und Zonenreglement (BZR) wird grundsätzlich geregelt, was nicht bereits auf eidgenössischer oder kantonaler Ebene geregelt ist. Diese übergeordneten Rechte gehen dem BZR vor und sind in jedem Fall vorbehalten. Verschärfungen zum kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) sind möglich und wurden teilweise auch vorgenommen.

Durch die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und der Totalrevision des PBG wurde eine Gesamtrevision der Ortsplanung notwendig. Der Kanton setzt darum im revidierten PBG den Gemeinden eine Frist bis Ende 2023.

2.4 Begleitung der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanungsrevision wird durch die Ortsplanungskommission mit folgenden Mitgliedern sowie Ortsplanern erarbeitet:

Kommission:

- Stefan Keiser, Präsident
- Pascal Odermatt, Vizepräsident
- Raphael Knüsel, Protokollführer
- Paul Steiner
- Charlotte Timmerman Groenveld
- Dani Weber
- Marco Siegrist, Bauvorsteher, Gemeinderat
- Patrick Inglin, Bauverwalter
- Roger Michelin (Projektleiter)
- Mirco Derrer (Projektleiter-Stv.)

Als Vorbereitung zur Überarbeitung des Bau- und Zonenreglements tagte ein Ausschuss mit:

- Marco Siegrist, Gemeinderat
- Patrick Inglin, Bauverwalter
- Raphael Knüsel

2.5 Ablauf der Ortsplanungsrevision

Die Überarbeitung der Ortsplanung begann im Jahr 2016 mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes. Am 9. April 2018 wurde dieses vom Gemeinderat genehmigt. Dieses Planungsinstrument diente als Grundlage für die Revision der kommunalen Planungsinstrumente.

Ziel ist es, die Planungsinstrumente im Jahr 2019 den Stimmberechtigten zum Beschluss vorzulegen.

2.5.1 Bisherige Planungsschritte

1)	Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission Meierskappel erarbeiteten das Siedlungsleitbild, führten eine Mitwirkung durch, stellten es der Bevölkerung vor und luden diese zur Stellungnahme ein. Anschliessend wurden die Eingaben bearbeitet und das Siedlungsleitbild modifiziert. Das modifizierte Siedlungsleitbild wurde am 9. April 2018 vom Gemeinderat verabschiedet.	2016 - April 2018
2)	Die Ortsplanungskommission Meierskappel erarbeitete die neuen Bestimmungen für das BZR (Umgang mit ÜZ, Höhen usw.), den neuen Zonenplan, den Teilzonenplan Gewässerraum und überarbeitete die weiteren kommunalen Instrumente (teilweise parallel mit der Beschlussfassung Siedlungsleitbild).	Oktober 2017 – Mai 2019
3)	Der Gemeinderat verabschiedete die Gesamtrevision für die kantonale Vorprüfung und die Mitwirkung durch die Bevölkerung.	16. September 2019 und 21. Oktober 2019
4)	Mitwirkungsverfahren	19 September 2019 – Ende Dezember 2019
5)	Kantonales Vorprüfungsverfahren	29. November 2019 – 13. Juli 2020
6)	Überarbeitung der Vorlage, Mitwirkungsbericht	Februar 2020 – Dezember 2020
7)	Nachtrag zum Vorprüfungsbericht	23. Dezember 2020 – 8. März 2021

Tabelle 8. Bisherige Planungsschritte.

2.5.2 Weitere Schritte für die Revision der Ortsplanung

7)	Öffentliche Auflage: Vorbereitung, Durchführung	Ab September 2021
8)	Einspracheverhandlungen und evtl. 2. öffentliche Auflage	Anschliessend
9)	Beschluss Gemeindeversammlung	Anschliessend
10)	Genehmigung durch den Regierungsrat	Anschliessend

Tabelle 9: Weitere Schritte für die Revision der Ortsplanung.

2.5.3 Anpassungen aufgrund der Mitwirkung

Die in der Mitwirkung erarbeiteten Anträge wurden geprüft und umgesetzt oder deren Nichtumsetzung begründet. Aufgrund der Mitwirkung erfuhr die Ortsplanung folgende grössere Änderungen:

- Die Parzellen Nrn. 311 und 620 im Gebiet "Alts Schuelhus / Chrüzbode" wurden vollständig in die Dorfkernzone umgezont und mit einer Bebauungsplanpflicht belegt.
- Das Bau- und Zonenreglement wurde in Bezug auf die Aufhebung des Gestaltungsplan «Sagenmatt» ergänzt.

2.5.4 Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung wurde mit dem Vorprüfungsbericht vom 08. März 2021 abgeschlossen. Die darin enthaltenen Vorbehalte, Hinweise und Anträge wurden geprüft und umgesetzt oder deren Nichtumsetzung begründet. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung erfuhr die Ortsplanung folgende grössere Änderungen:

- Im Gebiet Sagenmatt finden zwei Umzonungen statt. Das westliche Gebiet mit den Reihenhäusern wird von den Zonen W2 und W3 in die Zone W-F umgezont. Das östliche Gebiet wird von der Zone W2 in die Wohnzone C umgezont. Die Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben.
- Die Restflächen auf der Parzelle Nr. 607 nördlich vom Kastanienweg wurden der Grünzone zugewiesen.
- Die Zone für temporäres Camping auf Parzelle Nr. 54 wurde um 1000 m² vergrössert und bleibt überlagert.

3. Konzeptionelle Grundlagen für die Nutzungsplanung

3.1 Siedlungsleitbild

Das Siedlungsleitbild befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsräume. Das Leitbild hat das Ziel

- die Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur in der Siedlung und Landschaft,
- die Verkehrsbedürfnisse,
- den Umweltschutz,
- den Schutz der Lebensräume sowie
- den ökonomischen Einsatz der begrenzten Mittel

in einen Zusammenhang zu stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzuzeigen und die Koordinationsaufgaben zu bezeichnen. Das Siedlungsleitbild wurde von der Ortsplanungskommission Meierskappel (OPK), in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat erarbeitet und am 9. April 2018 vom Gemeinderat Meierskappel beschlossen.

Die künftige Siedlungsentwicklung dient der nachhaltigen Entwicklung von Meierskappel. Dies beinhaltet folgende Absichten:

- Das Siedlungsleitbild zeigt auf, wie sich Meierskappel künftig räumlich entwickeln soll. Behörden und Verwaltung richten ihre Planungen auf die Ziele und Grundsätze des Siedlungsleitbildes aus.
- Quartierspezifisch wird untersucht, wie sich das Quartier entwickeln soll. Quartiere können dabei verschiedene Stärken der Veränderung erfahren – oder ganz in ihrer heutigen Form bewahrt werden.
- Die Siedlungsentwicklung wird bedarfsorientiert gelenkt (Demografie, Finanzkraft der Gemeinde, Bevölkerungsstruktur).
- Meierskappel wächst sorgfältig und geht mit der Ressource Boden haushälterisch um.
- Der Dorfkern von Meierskappel ist das Zentrum des gesellschaftlichen Lebens und soll mit planerischen Massnahmen gestärkt werden. Ausserhalb des Dorfkerns sollen Verkaufsnutzungen des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs ausgeschlossen werden.
- Der Charakter des unmittelbaren Dorfzentrums mit seinen Einzelbauten, die von viel Freiraum umgeben sind, soll beibehalten werden.
- Die Priorität liegt künftig beim Mehrfamilienhaus. Meierskappel soll die entsprechenden baurechtlichen Anreize dafür schaffen.

- Die guten Bedingungen für bestehende Betriebe sollen in den Arbeitszonen gesichert werden. Arbeitszonen sollen nur bei ausgewiesenem Bedarf erweitert werden.
- Die Verkehrsbedürfnisse werden aufeinander abgestimmt und alle Verkehrsträger entsprechend berücksichtigt.
- Im Landschaftsraum werden die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, der Schutz der Natur- und Landschaftswerte sowie die Ansprüche an ein attraktives Naherholungsgebiet aufeinander abgestimmt.
- Das Siedlungsleitbild konzentriert sich auf die strategischen Ziele und generellen Massnahmen. Es lässt bewusst den nötigen Spielraum für nachfolgende Planungen.
- Das Siedlungsleitbild nimmt den Stimmberechtigten keine Entschiede vorweg. Das Siedlungsleitbild wird aber beim Abwägen von Vor- und Nachteilen einzelner Projekte und Massnahmen als Entscheidungshilfe dienen.

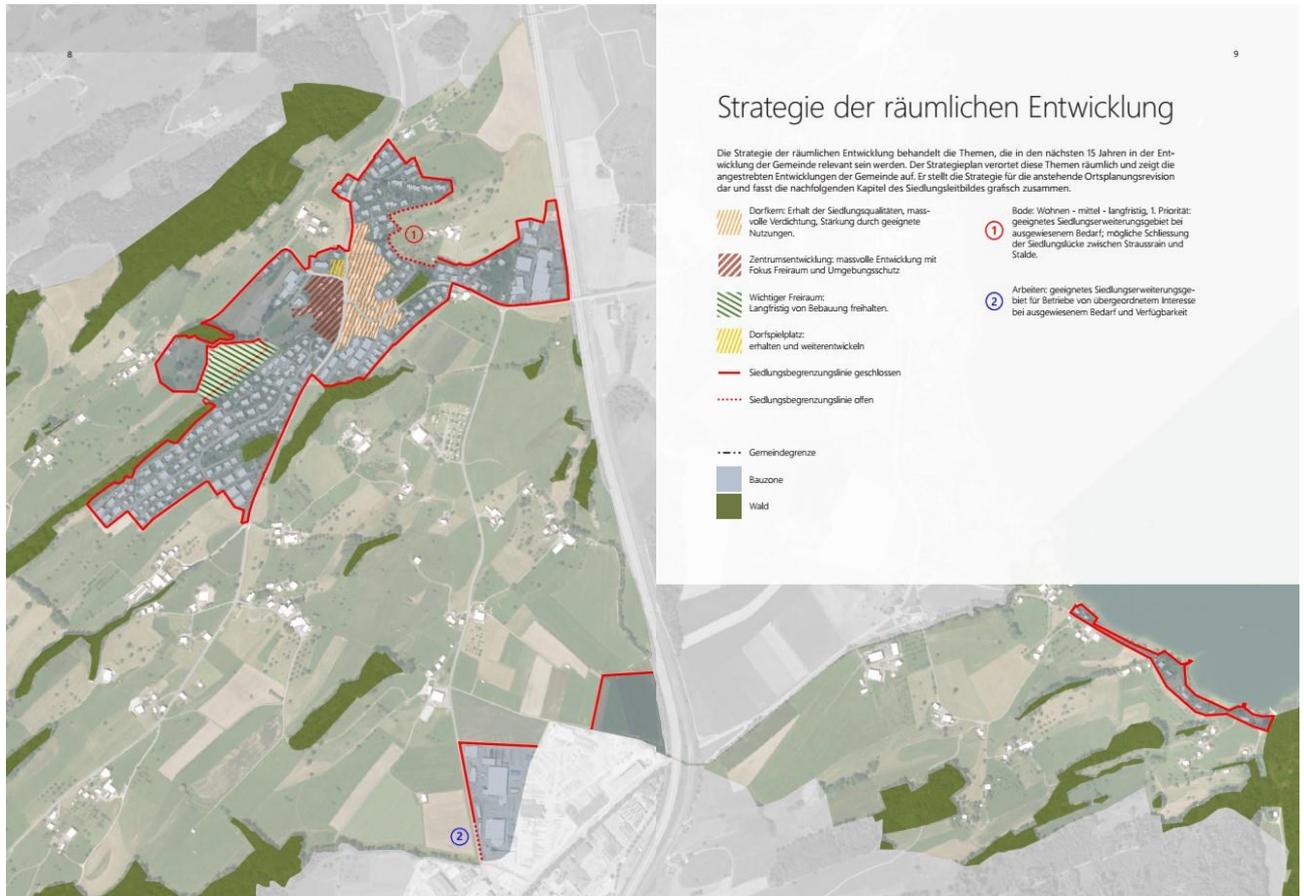


Abbildung 6: Strategie der räumlichen Entwicklung.

3.2 Umsetzung des Siedlungsleitbilds in der Nutzungsplanung

Die Gemeinde Meierskappel hat im Siedlungsleitbild grundsätzliche Festlegungen ausgearbeitet, die im Rahmen der Nutzungsplanung konkretisiert werden, wie nachfolgend beschrieben wird.

Planungs- und Entwicklungskultur

Diese Grundhaltung sieht Meierskappel als wichtiger Ort im Scharnier der Entwicklungsräume der Kantone Luzern, Zug und Schwyz. Die Siedlungsentwicklung soll von innen nach aussen mit der notwendigen Sicherung einer guten baulichen Qualität erfolgen. Im Bau- und Zonenreglement sind neu Bestimmungen zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Entwicklung beschrieben und bieten der Gemeinde die Möglichkeit, steuernd einzugreifen.

Siedlungsentwicklung

Die räumliche Entwicklung soll sich auf dem dörflichen Charakter aufbauen und auf vorhandenen Potentialen basieren. Die künftige Entwicklung soll vermehrt im Dorfkern stattfinden.

Die im Siedlungsleitbild definierten regionalen und kommunalen Siedlungsbegrenzungslinien werden verschärft. Siedlungserweiterungen, wenn überhaupt, sollen nur noch im Gebiet Bode (Wohnen) und Fänn (Gewerbe/Industrie) ermöglicht werden. Eine künftige Siedlungserweiterung im Gebiet Bode benötigt jedoch eine Revision des Teilrichtplans «Siedlungslenkung 2030».

Der Dorfkern, in der Nutzungsplanung als Kernzone ausgewiesen, erhält eine höhere Flexibilität in den Vorschriften. Dadurch sollen Entwicklungen gefördert werden.

Wohnen

Wohnraumpolitik erfolgt gemäss den Zielen im Siedlungsleitbild. Schliessen von Baulücken, angemessene bauliche Verdichtung im Dorfzentrum und eine qualitätshaltige Baukultur führen in der Umsetzung im BZR zu einer angemessenen Erhöhung der Überbauungsziffer und zu einem Bonus, wenn qualitativ nach Gestaltungs-/Bebauungsplänen entwickelt wird. Im Ortskern, bei öffentlichen Bauten, in der Sonderbauzone Seeufer sowie bei Gestaltungsplänen berät das neu eingeführte Fachgremium den Gemeinderat in Gestaltungsfragen.

Gemäss Siedlungsleitbild sollen im Rahmen der Ortsplanung die nötigen baurechtlichen Anreize geschaffen werden, dass vermehrt Mehrfamilienhäuser anstelle von Einfamilienhäusern gebaut werden können. Die Bauweise (Fassadenhöhen, ÜZ) sind so gewählt, dass an den geeigneten Orten Mehrfamilienhäuser realisierbar werden.

Arbeiten

Meierskappel schafft gemäss Siedlungsleitbild Voraussetzungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender Betriebe. Die bisherigen Arbeitszonen bleiben erhalten. Auf die Einzonung neuer Flächen wird verzichtet. In der Kernzone ermöglicht die Mischnutzung auch weiterhin Platz für Gewerbebetriebe.

Die Arbeitszone Fänn soll in überkantonaler Abstimmung weiterentwickelt werden. Neueinzonungen sollen nur bei ausgewiesenem überregionalem Bedarf in Betracht gezogen werden.

Landschaft/Landwirtschaft/Schutzbedürfnisse

Die Standortqualität von Meierskappel wird durch den attraktiven Landschaftsraum und den Seeanstoss geprägt. Eine standortgerechte Landwirtschaft, behutsame Erschliessung der Naherholungsgebiete, die Sicherung der ökologisch wertvollen Landschaftsräume sind daher wichtig.

In der Nutzungsplanung ist vorgesehen, in der gesamten Landwirtschaftszone der Landschaftsqualität besser Rechnung zu tragen (z.B. Eingliederung der Gebäude). In der Sonderbauzone See, welche sich entlang dem Zugersee-Ufer erstreckt, gelten erhöhte Qualitätsbestimmungen (Abstimmung mit den kantonalen Stellen, Einbezug Fachgremium).

3.3 Zusammenhang von Siedlungsleitbild, Quartieranalyse und die Auswirkungen auf die Gesamtrevision

Mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes wurde ersichtlich, dass für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Meierskappel eine vertiefte Auseinandersetzung mit den einzelnen Quartieren und des Dorfkerns notwendig wird.

Der Dorfkern ist geprägt durch die Einzelbauten mit vielen grossen Freiräumen nordwestlich der Kantonsstrasse sowie einer dichteren Bebauungsstruktur auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Um den Charakter zu schützen und in Zukunft eine geordnete, leichte Verdichtung zu ermöglichen, soll bei ausgewiesenem Bedarf und Interesse eine Zentrumsentwicklung im erstgenannten Gebiet durchgeführt werden (Siedlungsleitbild Leitsatz D2.3). Diese Zentrumsentwicklung wird unabhängig vom Ortsplanungsverfahren durchgeführt, sofern der Bedarf gegeben ist. Durch eine Umzonung des gesamten Gebiets in die Kernzone mit Quartierplanpflicht und Verpflichtung zu einem Variantenverfahren werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung gesetzt.

Zur Analyse der Quartiere wie auch der weiteren Gebiete des Dorfkerns (Kernzone, Dorfzone, Wohnzonen und Arbeitszonen) bzw. derer zukünftigen Entwicklung dienen einerseits das Siedlungsleitbild und andererseits eine qualitative Betrachtung der einzelnen Quartiere. Die Auseinandersetzung mit den einzelnen Quartiertypen findet sich in den Kapiteln zu den jeweiligen Zonen bzw. im Siedlungsleitbild. Aus ortsbaulicher Perspektive wurden zusätzlich in einigen Quartieren 3D Modelle erstellt – diese dienen insbesondere zur Überprüfung der zukünftig angestrebten Nutzungsmasse.

4. Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung

4.1 Neue Definitionen der Baubegriffe

Aufgrund der harmonisierten Begriffsdefinitionen gemäss Interkantona-
ler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im neu
revidierten kantonale Planungs- und Baugesetz werden folgende Defini-
tionen übernommen:

- Es findet einen Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur **Überbauungsziffer (ÜZ)** statt.
- Da das PBG neu auf die Definition der Geschosse (bisher Unter-, Voll- und Dachgeschosse) verzichtet, werden die zulässigen Höhen und die damit realisierbaren Stockwerke neu über die talseitige Fassadenhöhe festgelegt. Die Gesamthöhe dient vorwiegend der Bestimmung des Grenzabstandes. Dies hat zur Folge, dass die Bezeichnung der Zonen nicht mehr über die Geschoszahl definiert wird (z.B. W2), sondern über ihre Lage und Baudichte (vgl. Kap. 5.2.1).

4.2 Die Überbauungsziffer

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes gilt im Kanton Luzern neu die Überbauungsziffer (ÜZ) als massgebende Ziffer zur Festlegung der Dichte in einem Quartier bzw. der möglichen Bebauung einer Parzelle.

Die Überbauungsziffer stellt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Gebäudefläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche dar, wobei die anrechenbare Gebäudefläche der überbauten Grundfläche entspricht.

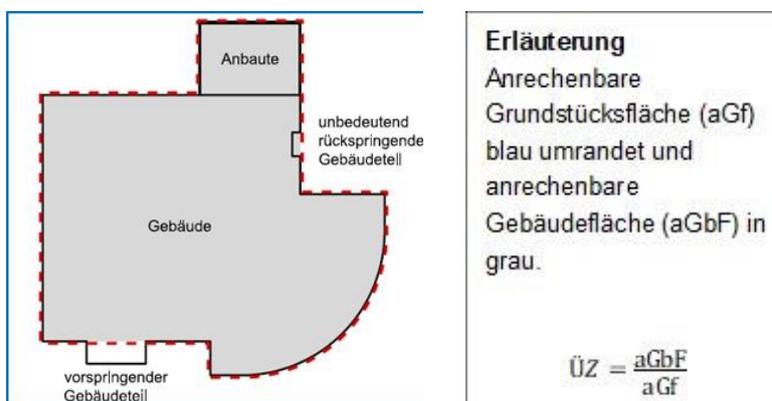


Abbildung 7: Erläuterung Überbauungsziffer.

Mit der Überbauungsziffer wird also ein maximal möglicher „Fussabdruck“ bzw. der „Schattenwurf“ eines Gebäudes definiert. Mit der

überbaubaren Fläche können z.B. die Körnigkeit, die Dichte und die Durchsichten in einem Quartier beeinflusst werden. Sie macht aber keine Aussage über die zulässige Höhe. Das zulässige Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich neu aus dem Zusammenspiel von Überbauungsziffer (Fussabdruck) und der zulässigen Höhe (Gesamthöhe). Die Überbauungsziffern werden für alle Wohnzonen, die Wohn- und Geschäftszonen sowie die Arbeitszonen im Art. 7 BZR festgelegt.

4.2.1 Mehrere Überbauungsziffern (Art. 11 BZR)

Überbauungsziffer 1

Mit der Überbauungsziffer 1 wird das maximale Bauvolumen geregelt, bei dem alle realisierbaren Geschosse im Rahmen der maximalen Höhenmasse erstellt werden.

Überbauungsziffer 2 – Verzicht auf ein Geschoss

Bisher war es durch die AZ möglich, mit dem Verzicht auf ein Geschoss die zusätzlich gewonnene Fläche in die Länge- und Breite des Gebäudes zu „investieren“. Mit der neuen Regelung wäre dies nicht mehr möglich, da die maximale anrechenbare Gebäudefläche unabhängig der Höhe gilt. Zu diesem Zweck wird für die bisherigen 2-geschossigen Zonen (neu Wohnzonen C, D und E) eine zweite ÜZ eingeführt, die bei einem Verzicht auf ein Geschoss (minus 3 m talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe) zum Tragen kommt. Die ÜZ-2 ist insbesondere mit Augenmerk für Lagen am Hang (Aussicht) sowie für altersgerechtes Wohnen (weniger Treppen innerhalb des Hauses) entwickelt worden. Innerhalb des Quartieres sind so verschiedene Körnigkeiten und Höhen möglich – was wiederum etwas mehr architektonische Freiheit ermöglicht. In den bisherigen 3-geschossigen Zonen (neu Wohnzone A) sowie der Dorfzone sollen Geschossbauten entstehen, die die zulässigen Geschosse auch ausschöpfen. Hier wird darum auf die ÜZ-2 verzichtet.

Überbauungsziffer 3 - Dachterrasse/Rückversatz

Mit der ÜZ-3 wird ermöglicht, dass bei einem Rückversatz des obersten Geschosses (Terrasse) der Verlust dieses Volumens mit einem leicht grösseren Fussabdruck ausgeglichen wird. Dadurch entsteht kein Verlust der nutzbaren Wohnflächen, auch wenn das oberste Geschoss als Attika ausgestaltet wird.

Überbauungsziffer 4 - Nebenbauten (ÜZ 4)

Nebenbauten, wie zum Beispiel Garagen, Carports und Gartenhäuschen müssen bei der Überbauungsziffer mitgerechnet werden. Um solche Nebenbauten zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohnfläche verloren geht, wird für sie eine separate Überbauungsziffer geschaffen. Die ÜZ-4 für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten, beträgt – wo vorhanden – für alle

Wohnzonen 0.08 (8%) der anrechenbaren Grundstücksfläche, mindestens jedoch 50 m² Grundfläche (entspricht etwa 3 Autoabstellplätzen).

4.2.2 Spezialfälle

Abgrabungen, Umgang mit dem Terrain

Bei Gebäuden am Hang, insbesondere bei Abgrabungen, greifen die Definition der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe zu kurz: es müssen unerwünschte Nutzungserhöhungen vermieden werden: Je grösser eine Abgrabung ist, desto mehr nutzbare Geschosse können freigelegt werden. Darum werden mit Art. 9 (Abgrabungen) und Art. 37 (Terraingestaltung) im BZR spezielle Regelungen geschaffen, die das unerwünschte Freilegen von Geschossen verhindern und einen behutsamen Umgang mit dem Terrain sicherstellen (vgl. Erläuterung zu den einzelnen Artikeln).

Schrägdächer

Damit Schrägdächer durch die neuen Regelungen nicht benachteiligt werden, werden in Art. 8 für die Wohnzonen höhere Gesamthöhen definiert, wenn ein klar definiertes Schrägdach erstellt wird. Mit dieser Mehrhöhe dürfen allerdings keine zusätzlichen Geschosse realisiert werden.

Balkone / Auskragungen

Bisher waren Balkone, Wintergärten usw. nicht in die AZ mit einzurechnen. Mit der neuen Überbauungsziffer zählen diese aber durch die anrechenbare Gebäudefläche auch zur ÜZ dazu. Insbesondere Terrassen und Balkone sind davon betroffen. Um diesen „Nachteil“ in der Berechnung angemessen auszugleichen, wurde das errechnete angestrebte Mass der ÜZ jeweils um 0.02 (2%) erhöht, damit auch angemessene Balkone realisiert werden können. Ob Balkone realisiert werden oder nicht, bleibt der Bauherrschaft überlassen. Die Erhöhung um 2 % ermöglicht bei einer Parzelle von 600 m² einen Balkon von 12 m². Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen gilt ergänzend § 154a PBG, der zusätzlich angemessene Aussengeschossflächen (z.B. Balkone und Terrassen) sowie Umgebungsflächen verlangt.

4.2.3 Welches Mass der Überbauungsziffer ist das Richtige?

Genauso wie bei der Definition der Ausnutzungsziffer in der Vergangenheit stellt sich auch bei der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe die Frage nach dem richtigen Mass für ein Quartier. Diese Thematik wird in den Kapiteln zu den einzelnen Zonen (Kapitel 5.3 und folgende) behandelt.

Im Anhang des Planungsberichts sind zudem zonenweise die „Umrechnungen“ von der AZ zur ÜZ dargestellt. Es zeigt sich (und es war die Absicht), dass mit den neu festgelegten Überbauungsziffern generelle

Nutzungserhöhungen von 6% bis 20% gegenüber der heutigen Ausnutzungsziffer ermöglicht werden. Die resultierenden Mehrnutzungen werden allerdings auch für die künftige Realisierung von Balkonen oder für eine flexiblere Architektur zu verwenden sein (siehe oben).

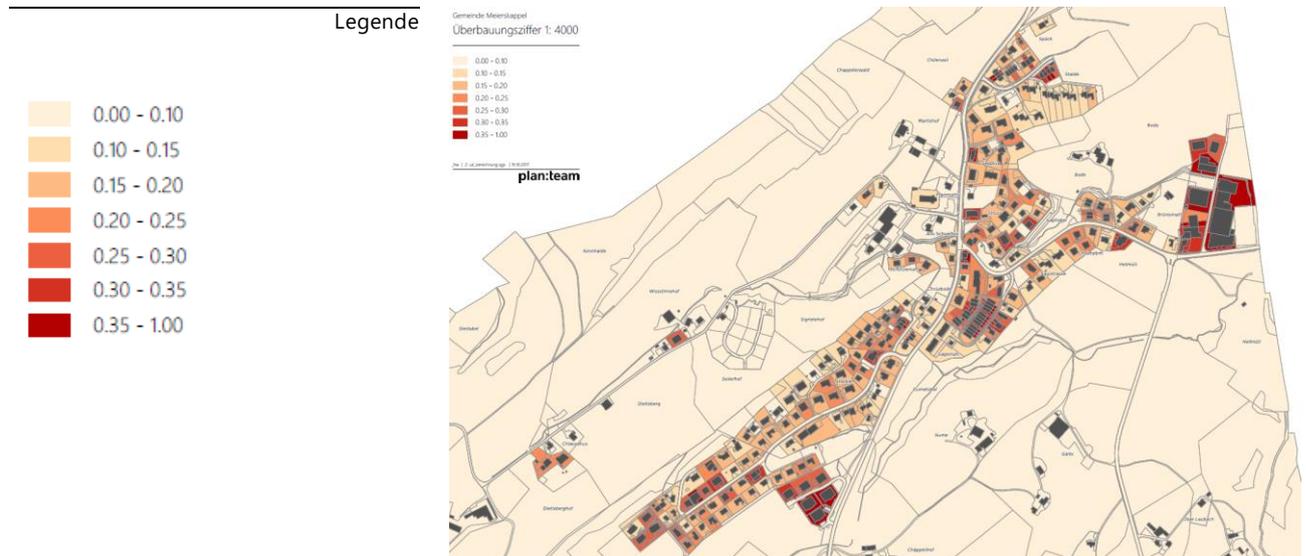


Abbildung 8: Überbauungsziffer des Bestandes.

4.3 Die neuen Höhenmasse

4.3.1 Neue Definition der Höhen

Bis anhin wurden die Gebäudehöhen in Meierskappel über die Vollgeschosszahl und teilweise über eine Firsthöhe festgelegt. Mit dem Verzicht des PBG auf die Definition von Geschossen muss eine neue Grösse für die Gebäudehöhe definiert werden. Dazu werden die Gesamthöhe und die talseitige Fassadenhöhe gemäss § 139 PBG eingeführt.

Die talseitige Fassadenhöhe definiert den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain an der Talseite des Gebäudes.

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

4.3.2 Generelles zu den neuen Höhenmassen

Für die Höhe und das Volumen massgebend: Talseitige Fassadenhöhe

Mit der talseitigen Fassadenhöhe wird diejenige Höhe des Gebäudes festgelegt, die für die Erscheinung und die Eingliederung ins Quartier massgebend ist. Zusätzlich wird geregelt, dass kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen darf. Damit wird festgelegt, dass die talseitige Fassadenhöhe die höchste Höhe ist, die ein Gebäude künftig erreichen kann. Mit diesen beiden Regeln wird eine **umhüllende Linie/Fläche** definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Bergseitig sind damit die Fassadenhöhen immer geringer als talseitig. Die bisherige Geschossigkeit mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt, was eine wesentliche Vereinfachung darstellt.

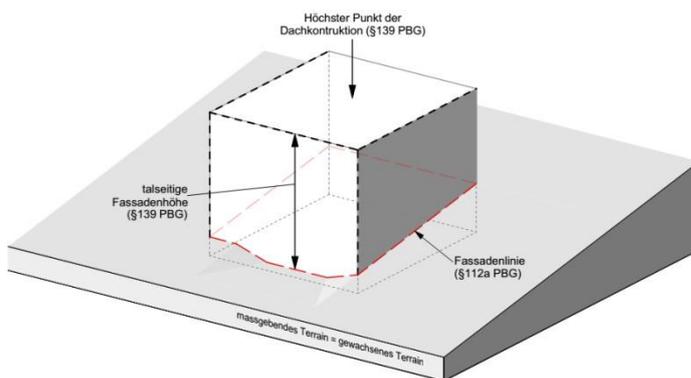


Abbildung 9: Umhüllende Linie mit talseitiger Fassadenhöhe und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf.

Bei „unruhigem“ Hangverlauf oder bei Parzellen, die innerhalb ihrer Grenzen sehr stark kupert sind (z.B. bei Bachtobel), kann sich die Frage stellen, wo die Talseite ist. Diese wird Quartierweise festgelegt und orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurve. Das heisst, dass die Talseite nicht parzellenweise wechseln kann und so in der direkten Nachbarschaft nicht unterschiedliche Auslegungen vorkommen können. Unterschiedliche Quartiere hingegen können je nach Geländeverlauf auch unterschiedliche Talseiten aufweisen.

Da je nach gewählter Dachform unterschiedliche Höhen resultieren, werden in der Wohn-, Dorf- und Kernzonen für Schrägdächer eine um 1.5 m höhere Gesamt- und Fassadenhöhe festgelegt. Damit wird verhindert, dass Schrägdächer gegenüber Flachdächern benachteiligt werden. Generell gilt eine freie Dachwahl bzw. ist die mögliche Dachgestaltung inkl. Aufbauten innerhalb der vorgegebenen Gesamthöhen bzw. talseitigen Fassadenhöhen frei.

Massgebendes Terrain und Abgrabung

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung aus-zugehen. Für die Überbauungsziffer ist nur diejenige Gebäudegrundfläche massgebend, die über dem gewachsenen Terrain liegt. Wird nun das Terrain abgegraben, können Gebäudeteile freigelegt oder realisiert werden, die nicht angerechnet werden müssen. Abgrabungen wären darum ein probates Mittel, um die Nutzung zu optimieren. Dies soll verhindert werden. Das ist relativ einfach möglich, wenn die Fassadenhöhe ab dem tiefer gelegten Terrain gemessen würde (wie bisher). Eine solche Regelung würde aber nicht der Definition der Fassadenhöhe entsprechen, so dass der gewünschte Effekt indirekt geregelt werden muss: mit der Regelung, dass sich die zulässige talseitige Fassadenhöhe um das Mass der talseitigen Abgrabung reduziert (vgl. Art. 8 BZR), wird das gleiche erreicht. Garageneinfahrten und Hauszugänge bis insgesamt 6.5 m Breite sind von dieser Regelung ausgenommen.

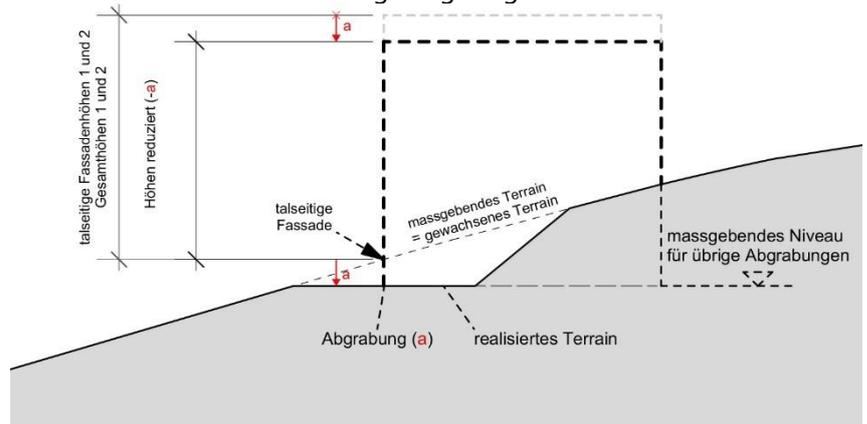


Abbildung 10: Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei der Abgrabung.

Untergeschoss

Bisher konnte gemäss PBG ein Untergeschoss bis zu 2/3 über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragen ohne dass es zur Ausnützung hinzugezählt werden musste. Dies hat in der Vergangenheit bei vielen Gebäuden zu höheren Gebäudehöhen geführt. Neu ist die talseitige Fassadenhöhe massgebend – unabhängig wie viele (Unter)geschosse tatsächlich gebaut werden.

Dachhaut

Die Gesamthöhe bzw. talseitige Fassadenhöhe definiert die Höhe bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Auf diese Gesamthöhe sind jedoch nochmals bis zu 50 cm zu zurechnen, da gemäss § 34 PBV die Oberkante der Dachfläche noch maximal 50 cm über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen darf. Somit können Gebäude gegenüber den Gesamthöhen neuem BZR noch bis zu 50 cm höher werden.

Freigabe der bisherigen Dachgeschosse

Flächen von Dach- und Attikageschosse durften bisher nicht grösser sein als 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses. Künftig wird in Meierskappel darauf verzichtet, die Dachfläche zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun wie alle übrigen Geschosse zu 100% genutzt werden kann. Dies stellt eine wichtige Möglichkeit zur inneren Verdichtung dar, da der Vollausbau des Dachgeschosses bei vielen Gebäuden möglich ist. Damit können insbesondere auch zusätzliche Kleinwohnungen geschaffen werden. Die Häuser werden im obersten Geschoss damit aber massiver und erhalten damit auch markantere Fassaden.

Mögliches Bauvolumen

Das mögliche Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Überbauungsziffer ÜZ und der talseitigen Fassadenhöhe: Die Gebäudegrundfläche (aus ÜZ) multipliziert mit der möglichen Anzahl Stockwerke (aus talseitiger Fassadenhöhe) ergibt diejenige Fläche, die genutzt werden kann. Da die Überbauungsziffer inkl. Aussenwände berechnet wird, ist die Aussenwandflächen, die bei einem Einfamilienhaus rund 15% der Grundfläche ausmacht, noch in Abzug zu bringen.

Die maximale Nutzung wird also dann erreicht, wenn die zulässige talseitige Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe ausgeschöpft wird. Somit können und dürften künftig auch vermehrt Dachgeschosse vollständig genutzt werden. Niedrigeres Bauen (Verzicht auf ein Geschoss) wird nur in den Wohnzonen C und D mit einer höheren ÜZ-2 ausgeglichen.

Gesamthöhe bestimmt den Grenzabstand

Gemäss PBG muss jeder Zone eine Gesamthöhe festgelegt werden, da sich gemäss § 122 PBG der Grenzabstand davon ableitet. Neu beträgt der Grenzabstand nicht mehr die Hälfte der Fassadenhöhe, sondern ergibt sich zonenweise fix aus der zugewiesenen Gesamthöhe. Mit Ausnahme in den Arbeitszonen ist die Gesamthöhe für die Höhe der Gebäude nicht relevant, da die talseitige Fassadenhöhe mit umhüllender Linie das beschränkendere Mass ist. Für die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe wird darum jeweils das gleiche Mass festgelegt, womit die Grenzabstände möglichst klein gehalten werden können. Bei gleichem Höhenmass entspricht die Gesamthöhe in der Ebene der talseitigen Fassadenhöhe, in Hanglagen folgt sie dem Hangverlauf und ist nur talseitig mit der Fassadenhöhe identisch, womit hier die Fassadenhöhe die massgebende Höhe des Gebäudes bestimmt.

In den Arbeitszonen hat sich die Regelung mit Gesamthöhe bewährt, diese liegen in der Regel eher im flachen Gelände. Damit kann auf eine talseitige Fassadenhöhe verzichtet werden

4.3.3 Vergleich der Höhen in der Kernzone

Das heute rechtskräftige BZR lässt in der Kernzone drei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss zu (Art. 6 rechtskräftiges BZR). Die maximale Höhe des Dachgeschosses betrug 5.00 m (maximale Firsthöhe gemäss §139 Abs. 2 a PBG). Für gewerbliche Nutzungen konnte die Geschosshöhe von 3.00 m auf 4.50 m erhöht werden. Zudem durften die Aussenflächen des Untergeschosses in Meierskappel um 2.00 m aus dem ausgemittelten gewachsenen Terrain ragen, womit die talseitige Aussenfläche bei gleichmässiger Steigung um 3.00 m aus dem Boden ragen würde. In der Kernzone konnte demnach eine Gebäudehöhe von bis zu 18.50 m erreicht werden, wobei eine Kombination des überhöhten Geschosses durch die Gewerbenutzung mit dem Herausragen des Untergeschosses als unwahrscheinlich betrachtet wird. Als realistische Gebäudehöhe gilt demnach bei einer Gewerbenutzung im Erdgeschoss 15.50 m (vgl. nachfolgende Abbildung).

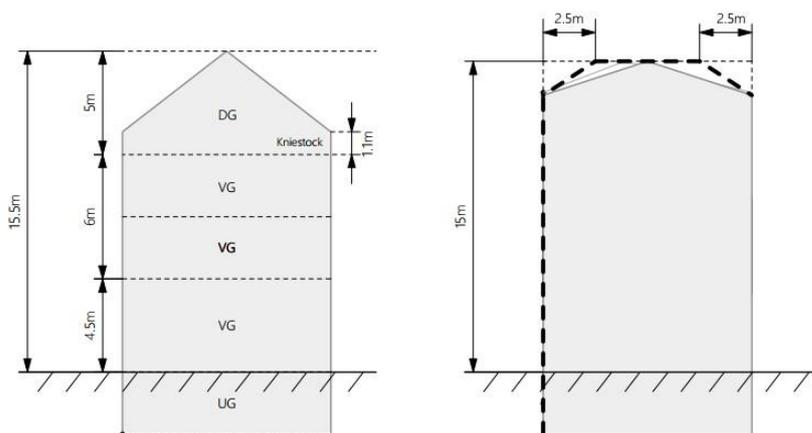


Abbildung 11: Höhenvergleich in der Kernzone.

Neu gilt für die Kernzone eine Gesamthöhe von 15.00 m. Zusätzlich gilt eine Schrägdachpflicht (Art. 14 Abs. 5 nBZR). Das Schrägdach ist innerhalb dieser Gesamthöhe zu realisieren. Die maximal mögliche Höhe eines Gebäudes beträgt unter Berücksichtigung der Dachhaut (vgl. Kapitel 4.3.2) somit 15.50 m. Es kann die gleiche Anzahl Geschosse erstellt werden.

4.3.4 Vergleich der Höhen in der Dorfzone

In der Dorfzone gelten im heute rechtskräftigen BZR bezüglich Dachformen die gleichen Bestimmungen wie in der Kernzone. In der Dorfzone konnte ein Vollgeschoss weniger realisiert werden als in der Kernzone (max. 2 Vollgeschosse). Somit betrug die realistische Gebäudehöhe (vgl. Beschreibung Kernzonen, Kapitel 3.2.3, rechtskräftiges BZR) 12.50 m.

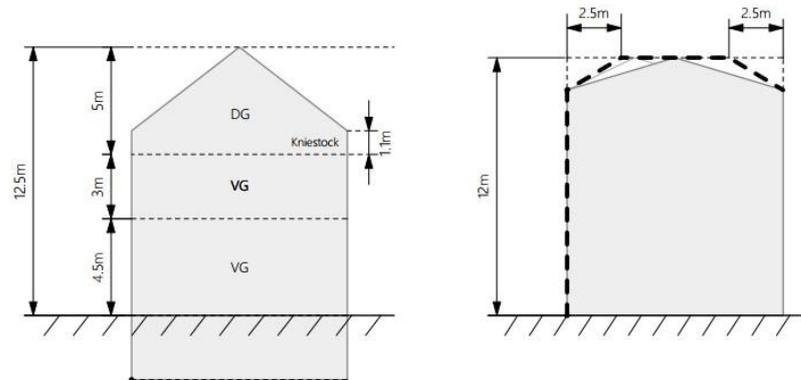


Abbildung 12: Höhenvergleich in der Dorfzone.

Neu gilt für die Dorfzone eine Gesamthöhe von 12.00 m. Zusätzlich gilt, wie in der Kernzone, eine Schrägdachpflicht, wobei das Schrägdach innerhalb der Gesamthöhe zu realisieren ist. Die maximal mögliche Höhe eines Gebäudes beträgt unter Berücksichtigung der Dachhaut somit 12.50 m. Es kann die gleiche Anzahl Geschosse erstellt werden.

4.3.5 Vergleich der Höhen in der Wohnzone A (ehemalige W3)

Die ehemalige 3-geschossige Wohnzone (W3) wird der Wohnzone A zugeteilt. In der W3 waren drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (max. 5.00 m Dachfirsthöhe) zulässig. Ein Gebäude konnte somit eine maximale Höhe von 17.00 m (mit Schrägdach) erreichen (vgl. nachfolgende Abbildung).

bisher

neu

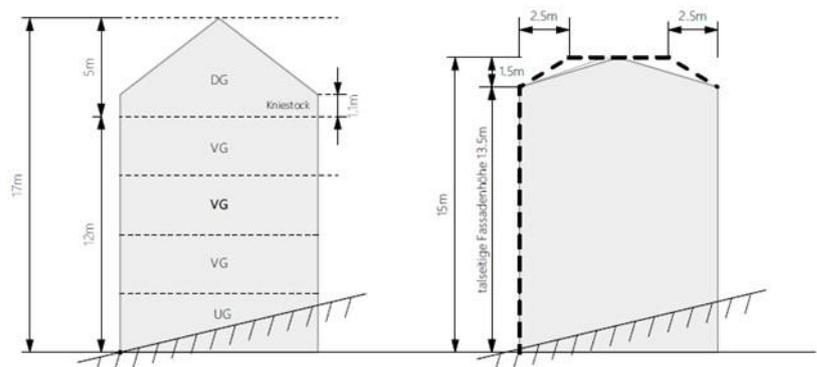


Abbildung 13: Höhenvergleich in der Zone W3 / W-A.

Neu gilt für die Wohnzone A eine talseitige Fassadenhöhe sowie eine Gesamthöhe (Art. 16 nBZR), welche bei freier Dachform 13.50 m beträgt (Gesamthöhe 1). Wird ein Schrägdach gemäss den Vorgaben von Art. 7

Abs. 5 nBZR erstellt, so gilt eine talseitige Fassadenhöhe 2 und Gesamthöhe 2 von maximal 15.00 m. Die neuen Höhen sind somit etwas tiefer als diejenigen einer höhenmaximierten Baute nach altem BZR, jedoch kann die gleiche Anzahl Geschosse erstellt werden.

4.3.6 Vergleich der Höhen in den Wohnzonen B, C und D (ehemalige W2 und W2S)

Die ehemalige 2-geschossige Wohnzone (W2) sowie die 2-geschossige Wohnzone Stöcklen / Sonnenheim (W2S) werden der Wohnzone D und vereinzelt der Wohnzonen B und C zugeteilt. Bezüglich realisierbarer Höhen unterscheiden sich die beiden ursprünglichen Zonen leicht:

- In der Zone W2S sind gegenwärtig maximal drei sichtbare Geschosse zugelassen. In der Zone W2 können insgesamt vier sichtbare Geschosse erstellt werden (1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss). Dadurch sind Gebäude in der Zone W2S tendenziell etwas tiefer als diejenigen in der Zone W2.
- Beide Zonen verfügen über die gleiche Ausnützungsziffer. Der Unterschied bei den sichtbaren Geschossen führte daher in der Zone W2S gegenüber der Zone W2 zu Gebäuden mit einer geringeren Höhe und einem grösseren Fussabdruck.

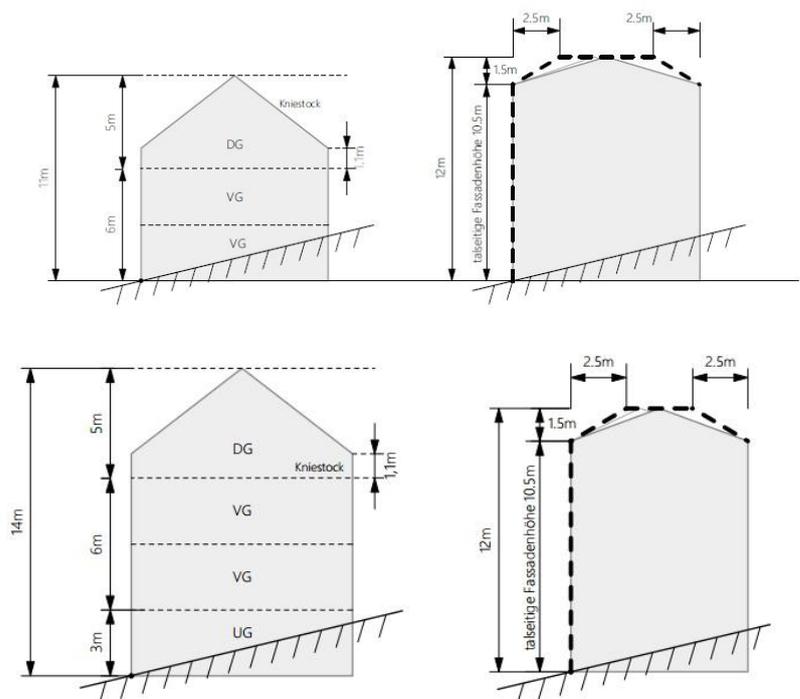


Abbildung 14: Höhenvergleich in den Zonen W2S (oben) und W2 (unten) / W-D und W-E.

Im neuen BZR werden die beiden Zonen in die Zonen W-D oder W-E umgeteilt. Mit einer talseitigen Fassadenhöhe 1 und Gesamthöhe 1 von 10.50 m (bei freier Dachform) respektive einer talseitigen Fassadenhöhe 2 und Gesamthöhe 2 von 12.00 m bei Schrägdächern sind die Höhen gegenüber der ehemaligen Zone W2S leicht höher, gegenüber der Zone W2 leicht tiefer als gegenwärtig möglich.

Durch die erhöhte Gebäudehöhe in der ehemaligen W2S werden Gebäude mit Geschosswohnungen ermöglicht (Überbauungsziffer 1). Der gegenwärtig typische Gebäudetyp in der Zone W2S entspräche einem Gebäude, welches gemäss Überbauungsziffer 2 erstellt würde.

4.3.7 Vergleich der Höhen in der Wohnzone E (ehemalige W2 und W2S)

Da die Gebäude in der ehemaligen Zone W2S leicht höher werden könnten, als dies heute möglich ist, wurden an aussichtsrelevanten Lagen die Höhen leicht reduziert (vgl. Kapitel 5.4.2). Diese neugeschaffene Wohnzone E weist für Schrägdachbauten tiefere Gesamthöhen auf (talseitige Fassadenhöhe 2 von 11.00 m) als die Wohnzone D.

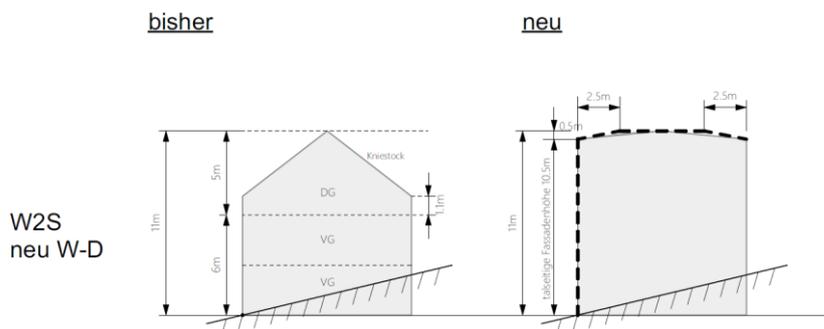


Abbildung 15: Höhenvergleich in der Zone W2S / W-D.

5. Die Änderungen des Zonenplans

5.1 Gesamtzonenplan

Der gesamte Zonenplan wurde gemäss den Anforderungen des kantonalen Datenmodells GIS (digitale Darstellung der Zonenpläne im Geografischen Informationssystem) neu erstellt.

Der Zonenplan wurde zur Mitwirkung aufgelegt mit dem Hinweis an die Bevölkerung, die Detailumsetzung zu überprüfen. Zusätzlich wurde orientierend der „Teilzonenplan Änderungen“ aufgelegt.

5.2 Grundsätzliche Änderungen

5.2.1 Neue Zonenbezeichnungen

Das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) erfordert für die Zonenbezeichnungen, insbesondere für die Wohnzonen, neue Definitionen. Anstelle der bisher üblichen Bezeichnungen mittels Anzahl möglicher Vollgeschosse (z.B. W2), orientiert sich die neue Zonenbezeichnung mit dem Wegfall der Geschossezahlen an der zulässigen Dichte: mittels Buchstaben werden die Zonen von der dichtesten Wohnzone W-A zur lockersten Zone W-D bezeichnet (die Wohnzone W-E ist eine Spezialzone). Die Bezeichnungen Dorfzone und Kernzone wurden nicht verändert. Die Arbeitszonen sind neu mit einer aufsteigenden Nummerierung (1 und 2) anstelle ihrer Lärmempfindlichkeitsstufe gekennzeichnet.

In der folgenden Tabelle wird aufgezeigt, in welche neuen Zonen resp. Zonenbezeichnungen die Bauzonen überführt werden. Die Tabelle gibt einen grundsätzlichen Hinweis. Detaillierterläuterungen sind in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

Übersicht bisheriger und neuer Definitionen der Zonen

Neue Bezeichnung	Bisherige Bezeichnung
Wohnzone A (W-A)	3-geschossige Wohnzone W3
Wohnzone B (W-B)	Neue Zone
Wohnzone C (W-C)	Neue Zone
Wohnzone D (W-D)	2-geschossige Wohnzone W2, 2-geschossige Wohnzone Stöcklen / Sonnenheim (W2S)
Wohnzone E (W-E)	2-geschossige Wohnzone W2, 2-geschossige Wohnzone Stöcklen / Sonnenheim (W2S)
Wohnzone F (W-F)	Neue Zone, Volumenerhaltung

Übersicht bisheriger und neuer Definitionen der Zonen

Kernzone (K)	Kernzone (K)
Dorfzone (D)	Dorfzone (D)
Arbeitszone 1 (Ar-1)	Arbeitszone ES III (Ar-III)
Arbeitszone 2 (Ar-2)	Arbeitszone ES IV (Ar-IV)
Sonderbauzone Seeufer (SU)	Sonderbauzone Seeufer (SU)
Temporäre Campingzone (TC)	Temporäre Campingzone (TC)
Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)
Grünzone A (Gr-A)	Grünzone A (Gr-A)
Grünzone B (Gr-B)	Grünzone B (Gr-B)
Grünzone Gewässerraum (Gr-G)	Grünzone Gewässerraum (Gr-G)
Verkehrszone (VZ)	Neue Zone
Landwirtschaftszone (Lw)	Landwirtschaftszone (Lw)
Gefährdete Gebiete	Gefahrenzonen (allgemein, G-1, G-Wa2, G-Wa3, G-Ru2, G-St2)
Naturschutzzone 1 (Na-1)	Naturschutzzone 1 (Na-1)
Naturschutzzone 2 (Na-2)	Naturschutzzone 2 (Na-2)
Seeuferschutzzone (Us)	Seeuferschutzzone (Us)
Verkehrsfläche (übriges Gebiet gemäss §56 Abs. 1 lit. a PBG)	Übriges Gebiet A (ÜG-A)

Tabelle 10: Übersicht bisheriger und neuer Definitionen der Zonen in Meierskappel.

Im orientierend beiliegenden Plan der Änderungen im Zonenplan, werden die materiellen Änderungen dargestellt. Rein redaktionelle Änderungen wie die Umwandlung der Zonenbezeichnungen werden nicht dargestellt.

5.2.2 Verzicht auf die Zone Übriges Gebiet B

Die bisherigen „Übrigen Gebiete B“, UeG-B (Reservezone), dürfen gemäss neuem kantonalem Richtplan einen je nach Gemeindekategorie differenziert festgelegten Prozentsatz der Bauzonenfläche nicht überschreiten. Für die Gemeinde Meierskappel, eine ländliche Gemeinde („L3-Gemeinde“) beträgt diese maximale Reserve 4 %. Diese Reservezonen waren schon bisher keine Bauzonen und mussten für eine Einzonung das ordentliche Ortsplanungsverfahren durchlaufen. Die Übrigen Gebiete waren damit strategische Festlegungen, die sinnvollerweise neu im Siedlungsleitbild und nicht im Zonenplan gemacht werden.

Die Gemeinde Meierskappel wird die gemäss Kantonalem Richtplan zulässigen Reservezonen nicht räumlich fixieren, sondern zont alle heutigen übrigen Gebiete in die Landwirtschaftszone um. Damit übernimmt Meierskappel die „Kontingentslösung“ gemäss kantonalem Richtplan, bei der die Reservezonen nicht mehr verortet sind und damit zwischen den

Grundeigentümern ausserhalb der Bauzone Rechtsgleichheit geschaffen wird.

Bei ausgewiesenem Bedarf und bei Vorhaben, welche mit dem kantonalen Richtplan übereinstimmen, können in langfristiger Zukunft Einzonungen auch aus der Landwirtschaftszone geprüft werden.

5.2.3 Verkehrszone / Verkehrsfläche

Verkehrsflächen wurden bisher als Übriges Gebiet A (ÜG-A) erfasst. Damit gehörten sie formell zu den Nichtbauzonen. Das PBG und das neue Datenmodell des Bundes sehen nun vor, dass diese Flächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung Meierskappel nach. Massgebend für die Verkehrszonen (=Bauzonen) ist § 52 PBG. Die Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzonen sind im Zonenplan als „Verkehrsflächen“ dargestellt, welche rechtlich dem Übrigen Gebiet A gemäss § 56 Abs. 1 lit a. PBG zugewiesen sind.

Der Strassenabschnitt entlang der Parzelle Nr. 68 GB Meierskappel und entlang der Naturschutzzone wurde gemäss Richtlinien Verkehrszonen, der Verkehrsfläche zugewiesen. Die Siedlung Seilerhof wird in diesem Fall als isolierter Bauzonenteil betrachtet

5.2.4 Systemwechsel Gefahrenggebiete

Hinsichtlich des Umgangs mit Naturgefahren im Zonenplan findet ein Systemwechsel gegenüber der heutigen Vorgehensweise statt. Bisher waren die Gefahrenzonen im Zonenplan festgelegt. Aktuell muss darum bei einer Veränderung der Gefahrensituation auch der Zonenplan entsprechend angepasst werden. Das neue „Hinweismodell“ ist hingegen flexibel. Es gilt die Gefahrenkarte, die im Zonenplan nur orientierend (als „Gefahrenggebiete“) dargestellt wird. Die Gefahrenggebiete sind demnach nicht mehr Gegenstand der Ortsplanungsrevision und unterliegen nicht dem Beschluss der Stimmberechtigten.

In der Gemeinde Meierskappel werden die Gefahrenggebiete Hochwasser und Rutschung ausgewiesen. Je nach Gefahrenpotenzial werden mittlere, geringe und hohe Gefährdungen unterschieden. Innerhalb des Perimeters der Gefahrenkarte, der sich im Wesentlichen auf die Bauzonen beschränkt, sind aufgrund der Ausscheidungskriterien nur die eigentlichen Bachläufe der erheblichen Gefährdung (rot) zugeteilt. Ausserhalb der Bauzonen ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

Die Gefahrenkarte wird in der Ortsplanung wie folgt umgesetzt:

- Im Zonenplan werden die Gefahrenggebiete orientierend dargestellt. Sie entsprechen der Gefahrenkarte und überlagern die Bauzonen.

- Das BZR wird mit Vorschriften zur Abwehr der Naturgefahren ergänzt; diese Vorschriften gehen den anderen Bauvorschriften vor.
- Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung beziehungsweise auf der Homepage des Kantons (<http://www.geo.lu.ch/map/gefahrenkarte/>) zur Einsicht auf.
- Über die Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten Auskunft. Sie können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

5.3 Dorf- und Kernzone

5.3.1 Kernzone

Die Kernzone umfasst in Meierskappel den Dorfkern. Sie verfolgt insbesondere die nachfolgenden Ziele:

- Erhalt des Ortsbildes mit massvoller, dem Ortsbild angepasster Erweiterung
- Sicherstellung des Dorflebens mit geeigneten Nutzungen, Ermöglichung von Verkaufs- oder Restaurationsnutzungen, etc.

Die bisherige Kernzone ermöglichte drei Voll-, ein Unter- und ein Dachgeschoss mit einer maximalen AZ von 0.7 respektive einer maximalen AZ von 0.6 für reine Wohnnutzungen.

Die qualitativen Vorschriften zur Kernzone wurden beibehalten, insbesondere die Schrägdachpflicht. Neu werden Gesamthöhen von 15.00 m erlaubt, was bei einer Schrägdachpflicht vier sichtbare Geschosse zulässt. Dies entspricht den heute realisierbaren Höhen, die eine gute Eingliederung zulassen.

Die Grundstücksgrössen in der Kernzone sind sehr heterogen. Die Festlegung einer Überbauungsziffer ist nicht zweckmässig, da ansonsten Baukörper mit stark differenzierter Körnigkeit gebaut würden. Das Ortsbild würde so durch die Baumasse stark beeinträchtigen. Um dies zu verhindern, wurde auf die Einführung der Überbauungsziffer in der Kernzone verzichtet.

Stattdessen wird mit klaren Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement zur Qualität (Art. 2), zum Einsetzen eines Fachgremiums zwecks Beurteilung von Gestaltungsfragen (Art. 3), zur Koordination vor Planungsbeginn (Art. 4) sowie zur Ermöglichung der Durchführung von Variantenverfahren (Art. 5) eine gute Eingliederung unabhängig einer maximalen Überbauungsziffer sichergestellt.

Anhand der gegebenen baulichen Struktur wurde mit Hilfe des 3D-Modells die genaue Abgrenzung des Dorfkerns und damit verbunden der Kernzone geprüft. Daraus ergaben sich die nachfolgenden Änderungen im Zonenplan.

Vergleich Zonenplan Umzonungen in die Kernzone, Dorfkern Süd

Rechtsgültiger Zonenplan

Zonenplan Entwurf



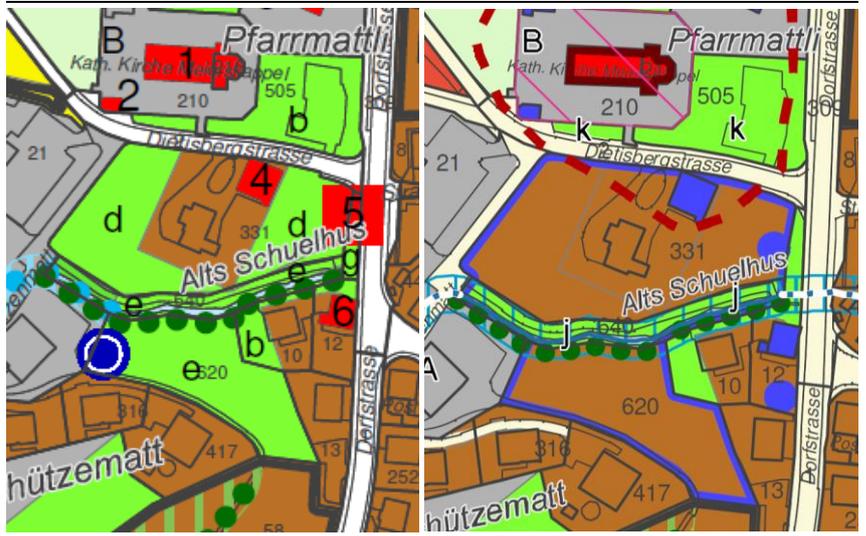
Erläuterung: Von Udligenswil herkommend, beginnt der wahrnehmbare Dorfkern mit dem bestehenden, strassenzugewandten Gebäude auf dem Grundstück Nr. 370. Die Gebäude auf den Grundstücken Nrn. 458 und 478 sind ortsbaulich prägend und ebenfalls Bestandteile des wahrnehmbaren Ortskerns. Die Kernzone wird demnach um die drei Grundstücke Nrn. 370, 458 und 478 erweitert (Umzonung von der Dorfzone in die Kernzone). Des Weiteren finden zwecks Bereinigungen des Zonenplans im Gebiet Sagimatt kleinere Umzonungen von der 2-geschossigen Wohnzone in die Kernzone statt.

Tabelle 11: Vergleich Zonenplan Umzonungen in die Kernzone, Dorfkern Süd.

Vergleich Zonenplan Umzonungen in die Kernzone, «Alts Schuelhus»

Rechtsgültiger Zonenplan

Zonenplan Entwurf



Vergleich Zonenplan Umzonungen in die Kernzone, «Alts Schuelhus»

Das Gebiet «alts Schuelhus / Chrüzbode» ist für die Gemeinde Meierskappel ein zentrales Element der im Siedlungsleitbild definierten Dorfkernentwicklung. Damit eine gewünschte Entwicklung stattfinden kann, werden die gesamten Grundstücke Nr. 331 und Nr. 620 in die Kernzone umgezont und mit einer Bebauungsplanpflicht belegt. Die Grünzonen, welche bisher die Durchgrünung des Dorfkerns sicherstellten, entfallen auf dem Zonenplan und sollen im Bebauungsplan an geeigneter Lage gesichert werden. Durch die Verpflichtung nach einem Variantenverfahren wie auch die klaren Vorgaben betreffend Zweck einer Entwicklung (Art. 14 Abs. 8) ist sichergestellt, dass sich zukünftige Entwicklungen ins Ortsbild einfügen und genügend grosse Freiräume bestehen bleiben. Mit der Erweiterung der Kernzone auf die Parzelle Nr. 620 wird an geeigneter Lage eine leichte Entwicklung ermöglicht und die Qualität des Dorfkerns gesteigert. Gegenwärtig ist der vorhandene Freiraum nicht nutzbar, da es sich um eine weder ökologisch noch anderweitig qualitätsvolle Wiese handelt, die vollständig umzäunt und daher nicht nutzbar ist. Mit einer teilweisen Überbauung sollen die freibleibenden Gebiete für die Bevölkerung in geeigneter Weise geöffnet und nutzbar werden. Die Erweiterung der Kernzone entspricht daher der Absicht aus dem Siedlungsleitbild, den Dorfkern weiterzuentwickeln und bietet gar die Möglichkeit, eine gesamtheitliche Betrachtung des locker bebauten Bereichs auf der von Udligenswil herkommend linken Seite der Kantonsstrasse zu ermöglichen. Mit der Bebauungsplanpflicht und der Verpflichtung zu einem Variantenverfahren ist sichergestellt, dass die Interessen der Gemeinde in die Entwicklung einfließen können. Die Teilparzelle 10 wird in der Grünzone belassen, da die Lage des Freiraums und des Baukörpers auf der Parzelle 10 ortsbaulich gut ist und diese nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden sollen. Zudem wäre eine Umzonung in die Kernzone verbunden mit einer Integration in das Gebiet mit Bebauungsplanpflicht. Der Bestand von Parzelle Nr. 10 zeigt die richtigen Qualitäten, weshalb auf eine Umzonung verzichtet wird

Tabelle 12: Vergleich Zonenplan Umzonungen in die Kernzone, "Alts Schuelhus".

Vergleich Zonenplan Umzonungen in die Kernzone, Dorfkern Nord

Rechtsgültiger Zonenplan

Zonenplan Entwurf



Erläuterung: Von Rotkreuz herkommend, beginnt der Dorfkern mit der Siedlung nördlich der Kantonsstrasse (Grundstücke Nrn. 30, 261, 389), die bereits der Kernzone zugeteilt sind. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite liegen das bäuerliche Haus mit durchgrünem Vorbereich (GB Nr. 31) und das Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 18 gegenwärtig in der Dorfzone. Zur Vervollständigung der Kernzone und zwecks guter Eingliederung ins Ortsbild werden diese beiden Grundstücke von der Dorfzone in die Kernzone umgezont.

Tabelle 13: Vergleich Zonenplan Umzonungen in die Kernzone, Dorfkern Nord.

5.3.2 Dorfzone

Die Dorfzone bildet den Übergang von der Kern- in die Wohnzonen. Sie verfolgt die gleichen Ziele wie die Kernzone, wobei eine geringere Gebäudehöhe den Übergang zu den Wohnzonen, insbesondere der Wohnzonen B, C und D sicherstellen soll.

Die bisherige Dorfzone ermöglichte zwei Vollgeschosse (+ je 1 Dach- und Untergeschoss) mit einer maximalen AZ von 0.5 respektive einer maximalen AZ von 0.4 für Wohnnutzungen.

Im Siedlungsleitbild wurde die Strategie «Neuorientieren» festgesetzt. Dies bedeutet, dass zu überprüfen ist, ob die Dorfzone nicht einer reinen Wohnzone entspräche. Der Zuweisung der Dorfzone in eine reine Wohnzone wurde aus den folgenden Gründen nicht entsprochen:

- Durch die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III sind auch Gewerbe möglich, die in einer reinen Wohnzone nicht bewilligt werden dürften.
- Durch die höhere Lärm-Empfindlichkeitsstufe werden die Grundstücke entlang der Kantonsstrasse nicht zu stark eingeschränkt.
- In der Dorfzone soll eine höhere Nutzungsflexibilität ermöglicht werden, unter gleichzeitigem Einbezug höherer Eingliederungsansprüchen.

Wie in der Kernzone wurden die qualitativen Vorschriften für die Dorfzone beibehalten. Somit besteht eine Schrägdachpflicht. Die Gesamthöhe wird auf 12.00 m festgelegt, dies lässt mit der Schrägdachpflicht 3 sichtbare Geschosse zu. Anders als bei der Kernzone wird in der Dorfzone eine Überbauungsziffer festgelegt. Da die Parzellengrössen etwas homogener und ausgeglichener sind, ist dies möglich. Des Weiteren gelten auch die Art. 3, 4 und 5 des neuen Bau- und Zonenreglements, wodurch die Qualität, insbesondere bezüglich des Übergangs von der Kern- in die Wohnzonen, sichergestellt werden kann.

5.4 Wohnzonen

Mit der Revision der Ortsplanung, des Bau- und Zonenreglements, der Einführung der Überbauungsziffer (vgl. Kapitel 4.2) und den Änderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes ergeben sich für die Raumplanung in den Quartieren einige Änderungen.

Bisher existierten in Meierskappel drei verschiedene Wohnzonen, welche den jeweiligen Quartiercharakter prägten. Diese werden neuen Zonenbestimmungen zugeführt. Die aus dem Siedlungsleitbild erarbeiteten Strategien für die Wohnzonen (Verdichtung prüfen, Bewahren usw.) wurden in der neuen Zonengestaltung umfassend berücksichtigt. Die Zonenabgrenzungen wurden nach raumplanerischen Kriterien, den zukünftigen Bedürfnissen und den Erkenntnissen aus dem Siedlungsleitbild gezogen. Über alle Quartiere wurde geprüft, ob sich diese noch in der „richtigen“ Zone befinden oder ob sie umgezont werden können/müssen. Aus der Zusammenstellung in Kapitel 5.2.1 ist ersichtlich, welche Quartiertypen sich in welchen Wohnzonen befanden bzw. in Zukunft befinden werden. Für die Festlegung der ÜZ wurden die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten als Massstab genommen. Anhang 1 zeigt den Vergleich der bisherigen Nutzung unter der Ausnutzungsziffer mit der neuen möglichen Nutzung gemäss ÜZ in den jeweiligen Zonen.

5.4.1 Grundansatz der räumlichen Entwicklungen in der Wohnzone

Die Gemeinde, Fachpersonen und die Ortsplanungskommission haben im Prozess der Ortsplanungsrevision eine Grundstrategie entwickelt, wie die zukünftigen Wohngebiete und deren Charakter eruiert werden sollen:

- In der „klassischen“ Einfamilienhauszone (ehemalige W2, W2S) wird ein Wohnbau mit der Möglichkeit von drei voll nutzbaren Geschossen als zukünftige Regelbauweise definiert (sogenannter Grundtyp). Für diesen wird eine Gesamthöhe von 10.50 m festgelegt. Diese Höhe ermöglicht drei Geschosse und enthält eine Reserve von 1.50 m, welche insbesondere in Hanglagen als Sockel benötigt wird, um das unterste Geschoss bezüglich Belichtung nicht zu benachteiligen.
- Jedes Quartier in den Zonen W2 und W2S wurde auf den „Grundtyp“ geprüft. Dabei werden die bestehende Baustruktur, Gestaltungspläne und das heute noch gültige BZR berücksichtigt. Für Zonen, in welcher der Grundtyp nicht als richtig erachtet wird, werden entsprechende Änderungen, Nutzungsreduktionen oder spezielle Regelungen für das Quartier ausgearbeitet.
- Grundsätzlich soll mit der Revision keine Reduktion der schon heute möglichen Nutzung (AZ/Höhen) stattfinden (Kein Nutzungsverlust für einzelne Eigentümer).

- Schrägdächer sollen nicht benachteiligt werden. Deshalb wird für Schrägdächer in den Zonen W-A, W-B und W-C eine zusätzliche, um 1.5 m höhere Gesamthöhe 2 definiert. In der Zone W-D gilt eine um 0.5 m höhere Gesamthöhe 2.
- Quartiere, die mit einem Gestaltungsplan überlagert sind, werden nach den Bestimmungen des Gestaltungsplanes beurteilt. Grundsätzlich wird eine Aufhebung der Gestaltungspläne überprüft und sofern möglich, umgesetzt. Je nach Bedarf werden Umzonungen vorgenommen oder spezielle Bestimmungen über ein Gebiet erlassen.
- Die neue Wohnzone B (W-B) gilt für Quartiere, bei denen Gebäude mit gleicher oder ähnlicher Gebäudegrundflächen auf unterschiedlichen Parzellengrössen (oft Reihenhaussiedlungen) liegen und dient der Sicherung dieser Quartiercharakter.
- Die Wohnzone W3 (neu W-A) soll in ihrer Dichte mindestens erhalten bleiben. Die Überbauungsziffer soll mindestens der heute möglichen AZ entsprechend sowie einen Bonus für Balkone und vielfältige Architektur beinhalten.
- Die massvolle Innenverdichtung ist erwünscht. Beispiel: Eine Überbauungsziffer von 0.20 entspricht einer heutigen AZ von ca. 0.31 bis 0.35. Dies ergibt eine Nutzungserhöhung von 6 % bis 12 % und ermöglicht somit die oben erwähnten gewünschten Freiheiten (Balkone und Flexibilität). Ein Vergleich der einzelnen Zonen ist in Anhang 1 zu finden.
- Die neue Wohnzone F dient der Volumenerhaltung der entsprechenden Quartiere. Sie sichert das bestehende Volumen in Gebieten, in denen eine maximale Dichte nach Ausnützungsziffer erreicht wurde und keine weitere Verdichtung erwünscht ist.

Für die fünf neuen Wohnzonen in Meierskappel gelten die nachfolgenden Grundmasse:

Neue Wohnzone	ÜZ 1	Gesamthöhe 1	Ehemalige Zone
Wohnzone A	0.25	13.50 m	W3
Wohnzone B	Bestehende Gebäudefläche	10.50 m	W2, W3
Wohnzone C	0.26	10.50 m	W2
Wohnzone D	0.20	10.50 m	W2, W2S
Wohnzone E	0.20	10.50 m	W2, W2S
Wohnzone F	Bestehendes Volumen		Verschiedene Gebiete der Wohnzonen

Tabelle 14: Grundmasse für die fünf neuen Wohnzonen in Meierskappel.

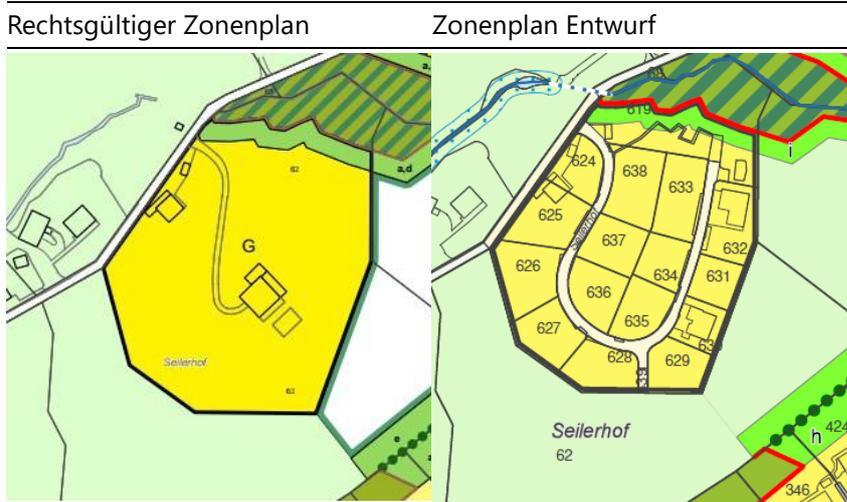
5.4.2 Betrachtung der einzelnen Wohngebiete

Seilerhof: Bisher: W2, neu: W-D

Quartierbeschrieb	Bisher unüberbautes Gebiet mit einem rechtsgültigen Gestaltungsplan. Die Erschliessung wurde erstellt, Baugesuche für die ersten Gebäude sind vorhanden. Das Quartier liegt etwas ausserhalb des Zentrums und bildet eine Inselbauzone.
Bisherige Zone	W2 mit AZ 0.3, 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss sind möglich. Die Zone ist überlagert mit einer Gestaltungsplanpflicht.
Gestaltungspläne	Gestaltungsplan vorhanden und in Rechtskraft
Siedlungsleitbild	«Ermöglichen»: Anreize zur quartiergerechten Verdichtung sollen geschaffen werden, ohne grosse Differenz zu gegenwärtig rechtskräftigen Maximalmasse.
Entwicklungsansatz	Die Dichte soll sich im ähnlichen Rahmen gemäss heutigem BZR bewegen und die geplanten Gebäude gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan sollen ermöglicht werden. Daher wird das Gebiet der Zone W-D zugeteilt und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Zur Wahrung der Umsetzbarkeit des bestehenden Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat zudem darauf verzichten ein Variantenverfahren zu verlangen, um den Bonus von +3.00 m Gesamthöhe zu erhalten.
Neue Zone	W-D: mit ÜZ 0.20 und Gesamthöhe 1 von 10.50 m, Gesamthöhe 2 von 12.00 m und einer Gestaltungsplanpflicht.

Tabelle 15: Seilerhof: Bisher: W2, neu W-C.

Vergleich Zonenplan Seilerhof



Das Gebiet Seilerhof wird der Wohnzone W-D zugeteilt, welche das Äquivalent der ehemaligen 2-geschossigen Wohnzone darstellt. Die Quartierplanpflicht bleibt bestehen. Es gibt demnach, mit Ausnahme der BZR-Vorschriften (ÜZ statt AZ), **keine Änderungen**.

Tabelle 16: Vergleich Zonenplan Seilerhof.

Quartierbeschreibung	<p>Rütirain: Bisher: W2, neu: W-D und W-F</p> <p>Das Quartier besteht aus zwei Teilgebieten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Seit längerem bestehende, ländlich geprägte Gebäude mit Schrägdächern in der Kurve der Dietisbergstrasse – Neubaugebiet zwischen der Rütirain- und der Dietisbergstrasse mit Geschosswohnungen und Flachdächern.
Bisherige Zone	W2 mit AZ 0.3, 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss sind möglich. Die Zone ist überlagert mit einer Gestaltungsplanpflicht.
Gestaltungspläne	Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan über den Grossteil des Gebietes.
Siedlungsleitbild	«In Ruhe»: Die Ursprungsnutzung- und Dichte sollen erhalten und wo möglich aufgewertet werden.
Entwicklungsansatz	Zum grossen Teil handelt es sich um ein Neubaugebiet. Dieses wird sich in dieser Planungsperiode kaum oder gar nicht verändern. Der Entwicklungsansatz für das Neubaugebiet besteht demnach darin, die Qualitäten und Volumen beizubehalten. Für die Grundstücke ausserhalb des ursprünglichen Gestaltungsplanperimeters soll die ursprünglich mögliche Nutzungsdichte beibehalten werden.
Neue Zone	W-D: mit ÜZ 0.20 und maximale Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. Gesamthöhe 2 von 12.00 m. W-F: Erhalt des Volumens. Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben.

Tabelle 17: Rütirain: Bisher: W2, neu W-C und W-E.

Vergleich Zonenplan Rütirain

Rechtsgültiger Zonenplan

Zonenplan Entwurf



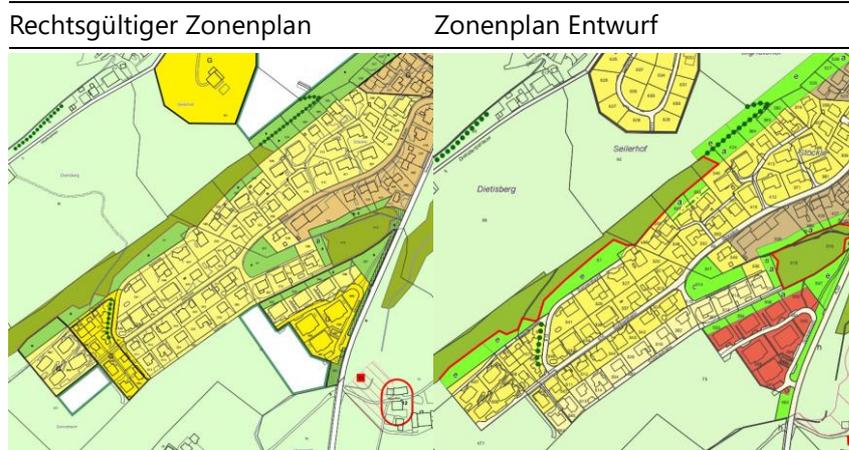
Das Neubaugebiet Rütirain wird von der 2-geschossigen Wohnzone in die Wohnzone F umgezont, welche die Qualitäten wie auch die Volumina der Bauten im Gebiet sichert. Die Grundstücke mit den älteren Gebäuden in der Kurve der Dietisbergstrasse bleiben in der Wohnzone D (ehemals 2-geschossige Wohnzone) bestehen. Die Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben.

Tabelle 18: Vergleich Zonenplan Rütirain.

Quartierbeschreibung	<p>Sonnenheim / Stöckle: Bisher: W2S, Grundstücke des Gestaltungsplans Sonnenheim 1 in der W2, neu: W-D und W-E</p> <p>Das Gebiet Sonnenheim / Stöckle ist ein klassisches Einfamilienhausgebiet in Hanglage. Es handelt sich um ein sehr heterogenes Quartier mit verschiedenen Dachformen, Gebäudehöhen und unterschiedlichsten Gebäudegrundflächen. Da ein Grossteil der Grundstücke in der Zone W2S eingezont ist, sind die Gebäudegrundflächen tendenziell etwas höher als bei üblichen Wohnzonen.</p>
Bisherige Zone	<p>W2 mit AZ 0.3, 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss sind möglich. W2S mit AZ 0.3, maximal 3 sichtbare Geschosse.</p> <p>Die südwestlichen Gebiete sind mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (Sonnenheim 1 und 2)</p>
Gestaltungspläne	<p>Es bestehen rechtskräftige Gestaltungspläne (GP) im südwestlichen Teil des Quartiers (GP Sonnenheim 1 und 2). Diese werden mit der Ortsplanung aufgehoben.</p>
Siedlungsleitbild	<p>«Ermöglichen»: Anreize zur quartiergerechten Verdichtung sollen geschaffen werden, ohne grosse Differenz zu gegenwärtig rechtskräftigen Maximalmasse.</p>
Entwicklungsansatz	<p>Eine übergeordnete Strategie aus dem Siedlungsleitbild ist es, Mehrfamilienhäuser, auch bei geringer Dichte zu fördern. An Hanglagen gibt es die Möglichkeit, Mehrfamilienhäuser (z.B. 3 Geschosswohnungen) zu erstellen, ohne dass die Struktur des Quartiers beeinträchtigt wird. Mit der Zuteilung der W2S in die W-D wird dies ermöglicht. Die realisierbaren Gebäudehöhen sind in etwa gleich mit denjenigen, die gegenwärtig in der Zone W2S möglich sind (vgl. Kapitel 4.3.6 und 4.3.7). Diverse bestehende Gebäude weisen eine geringere Höhe aus. Solch weniger hohe Gebäude mit grösserer Gebäudegrundfläche sind mit dem Umsetzen der ÜZ 2 weiterhin möglich (Ausnahme: Grosse Balkone).</p> <p>Das Gelände flacht am Siedlungsrand gegen Südosten hin etwas ab. Dadurch werden die maximal möglichen Gebäudehöhen aussichtsrelevant. Aus diesem Grund wurde die vorderste Reihe (vgl. Plan) in die Wohnzone E umgezont, die die maximalen Gebäudehöhen 2 gegenüber der Wohnzone C um 1.00 m heruntersetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude mit Schrägdächer maximal um 1.00 m weniger hoch sein können, als in der Wohnzone C erlaubt ist. Betreffend Nutzflächen hat dies keine Auswirkung. Mit dem Verzicht auf eine Differenzierung zwischen W2 und W2S wird auch im Gebiet der ehemaligen Zone W2S ermöglicht, Geschosswohnungen zu realisieren.</p>
Neue Zone	<p>W-D: mit ÜZ 0.20 und maximale Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. Gesamthöhe 2 von 12.00 m.</p> <p>W-E mit ÜZ 0.20 und maximale Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. Gesamthöhe 2 von 11.00 m.</p> <p>Die Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben.</p>

Tabelle 19: Sonnenheim / Stöckle: Bisher: W2S, Grundstücke des Gestaltungsplans Sonnenheim 1 in der W2, neu: W-C und W-D.

Vergleich Zonenplan Sonnenheim / Stöckle



Das Gebiet Sonnenheim / Stöckle wird in die Wohnzone B umgezont. Zwischen dem Gestaltungsplangebiet Sonnenheim 1 und dem restlichen Quartier wird zonenmässig nicht mehr unterschieden. Die Gestaltungsplanpflichten fallen weg. Die erste Häuserzeile wird in eine eigene Zone, die Wohnzone E umgezont. Auch sind die Gebiete, welche bisher dem ÜG-B zugeteilt waren, neu in der Landwirtschaftszone.

Tabelle 20: Vergleich Zonenplan Sonnenheim / Stöckle.

Sonnenrain: Bisher: W2S und W2, neu: W-E

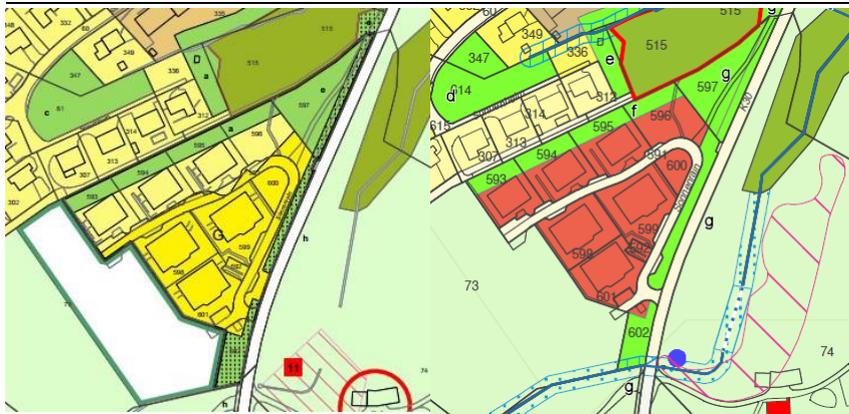
Quartierbeschreibung	Das Gebiet Sonnenrain ist ein Neubauquartier mit Terrassenhäusern und Grünflächen zum Waldrand hin. Die Gebäude sind nutzungsmaximiert und lassen eine Fernsicht der darüberliegenden Zonen zu.
Bisherige Zone	W2 mit AZ 0.3, 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss sind möglich. W2S mit AZ 0.3, maximal 3 sichtbare Geschosse. Gestaltungsplanpflicht
Gestaltungspläne	Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Dieser definiert die Terrassenhaussiedlung sowie die Freiräume.
Siedlungsleitbild	«Ermöglichen»: Anreize zur quartiergerechten Verdichtung sollen geschaffen werden, ohne grosse Differenz zu gegenwärtig rechtskräftigen Maximalmasse.
Entwicklungsansatz	Das Quartier ist ein Neubaugebiet mit Terrassenhäusern. Da mit dem Gestaltungsplan bereits eine hohe Dichte erstellt wurde, wurde bestimmt, dass das Gebiet Sonnenrain nicht weiter verdichtet werden soll und somit keine weiteren Anreize zur Verdichtung geschaffen werden. Das Quartier wird der Wohnzone F zugeteilt, wodurch die bestehenden Volumen auch bei Neubauten gesichert werden. Der Gestaltungsplan kann aufgehoben werden.
Neue Zone	W-F: Entwicklung in den bestehenden Volumen (inkl. Sicherung der bestehenden Freiräume). Die Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben.

Tabelle 21: Sonnenrain: Bisher: W2S und W2, neu: W-E.

Vergleich Zonenplan Sonnenrain

Rechtsgültiger Zonenplan

Zonenplan Entwurf



Das Quartier Sonnenrain wird von der 2-geschossigen Wohnzone in die Wohnzone F umgezont, welche die Qualitäten wie auch die Volumen der Bauten im Gebiet sichert. Die Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben. Auf die Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe wird verzichtet (Die Grünzone ist im BZR als ES III eingetragen).

Tabelle 22: Vergleich Zonenplan Sonnenrain.

Sagematt: Bisher: W3 und W2, neu: W-A, W-C und W-F

Quartierbeschrieb	Das Gebiet Sagematt ist heterogenes Quartier, das im Rahmen eines Gestaltungsplanes entwickelt wurde. Es besteht aus Mehrfamilienhäusern mit Geschosswohnungen, Reihenhäusern sowie Einfamilienhäusern. Neben den beiden Mehrfamilienhäusern prägt eine grosse Spiel- und Freizeitfläche das Quartier.
Bisherige Zone	W3 mit AZ 0.6, 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss sind möglich. W2 mit AZ 0.3, 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss sind möglich. Im gesamten Quartier ist eine Gestaltungsplanpflicht vorhanden.
Gestaltungspläne	Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Dieser lässt differenzierte Volumina zu. Durch die unterschiedlichen Parzellenflächen ist eine Vereinheitlichung nicht möglich.
Siedlungsleitbild	Gebiet in der Zone W3: «In Ruhe»: Die Ursprungsnutzung- und Dichte sollen erhalten und wo möglich aufgewertet werden. Gebiet in der Zone W2: «Ermöglichen»: Anreize zur quartiergerechten Verdichtung sollen geschaffen werden, ohne grosse Differenz zu gegenwärtig rechtskräftigen Maximalmasse.
Entwicklungsansatz	Generell wird der Entwicklungsstrategie gemäss Siedlungsleitbild gefolgt, wobei die Abgrenzung etwas differenziert wurde. Die Reihenhaussiedlung sowie die Mehrfamilienhäuser werden der Zone W-F zugeteilt, wodurch keine weitere Verdichtung ermöglicht wird («In Ruhe»). Die Einfamilienhäuser werden der W-C zugewiesen, wodurch eine leichte Weiterentwicklung möglich wird. Eine Zuweisung in die Zone W-D, wie bei anderen Einfamilienhaussiedlungen, wäre einem Verlust an Geschossfläche gleichgekommen, da die bestehenden Volumina durch Nutzungsübertragungen eine höhere Dichte aufweisen, als dies in der Zone W-D vorgesehen ist. Der Gestaltungsplan kann aufgrund dieser Massnahmen aufgehoben werden.
Neue Zone	W-A: mit ÜZ 0.25 und maximaler Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. Gesamthöhe 2 von 15.00 m W-C: mit ÜZ 0.28 und maximale Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. Gesamthöhe 2 von 12.00 m. W-F: Entwicklung in den bestehenden Volumina (inkl. Sicherung der bestehenden Freiräume) Die Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben.

Tabelle 23: Sagematt: Bisher: W3 und W2, neu: W-A, W-B und W-E.

Vergleich Zonenplan Sagematt

Rechtsgültiger Zonenplan

Zonenplan Entwurf



Im Gebiet Sagematt finden zwei Umzonungen statt. Das Gebiet mit den Reihenhäusern wird von den Zonen W2 und W3 in die Zone W-F umgezont. Das östliche Gebiet wird von der Zone W2 in die Wohnzone C (vgl. weiter unten) umgezont. Die Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben. Die Mehrfamilienhäuser entlang der Dorfstrasse werden der Wohnzone A zugewiesen. Die Freiflächen werden in die Grünzone umgezont. Kleinere Flächen werden infolge einer Arrondierung neu der Kernzone zugewiesen.

Tabelle 24: Vergleich Zonenplan Sagematt.

Vergleich Zonenplan Umzonungen in die Wohnzone C Sagematt

Rechtsgültiger Zonenplan

Zonenplan Entwurf



Erläuterung:

Im Quartier Sagematt wird die Gebäudezeile östlich der Erschliessungsstrasse von der ehemaligen Zone W2 in die neue Wohnzone C umgezont. Diese Grundstücke sind bezüglich heutiger Nutzung übernutzt (Gestaltungsplanbonus). Durch die Zuweisung in eine Zone mit höherer Überbauungsziffer fallen diese Gebäude nicht in die Bestandesgarantie.

Tabelle 25: Vergleich Zonenplan Umzonungen in die Wohnzone C.

Sagistrasse / Chaletdörfli: Bisher: W2, neu: W-D

Quartierbeschrieb	Das Gebiet Sagistrasse sowie das Chaletdörfli befinden sich in der zweigeschossigen Wohnzone. Die erstellten Gebäude verfügen über 1-2 Vollgeschosse. Die maximal mögliche Ausnützung ist beinahe nirgends erreicht. Das Gebiet ist von der Sagistrasse aufgrund der Begrünung und Topografie abgesetzt. Die Erschliessung erfolgt rückwärtig.
Bisherige Zone	W2 mit AZ 0.3, 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss sind möglich.
Gestaltungspläne	keiner
Siedlungsleitbild	«Ermöglichen»: Anreize zur quartiergerechten Verdichtung sollen geschaffen werden, ohne grosse Differenz zu gegenwärtig rechtskräftigen Maximalmasse.
Entwicklungsansatz	Die bisherige Nutzung / die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten sollen erhalten bleiben.
Neue Zone	W-D: mit ÜZ 0.20 und maximale Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. einer Gesamthöhe 2 von 12.00 m.

Tabelle 26: Sagistrasse / Chaletdörfli: Bisher: W2, neu: W-C.

Vergleich Zonenplan Sagistrasse / Chaletdörfli

Rechtsgültiger Zonenplan	Zonenplan Entwurf
	

Das Gebiet wird von der Zone W2 in die Zone W-D umgeschrieben. Eine Kleinstfläche des Grundstückes Nr. 437 wird von der Wohnzone 2 in die Kernzone umgezont (Anpassung der Zonengrenzen an die Grundstücksgrenzen).

Tabelle 27: Vergleich Zonenplan Sagistrasse / Chaletdörfli.

Sagipark: Bisher: W2, neu: W-B

Quartierbeschrieb	Das Quartier Sagipark besteht aus Doppel­einfamilien­häusern am Hang mit Freiräumen zum Siedlungsrand, Bach hin. Die Gebäude haben eine Gesamthöhe von ca. 10.40 m. Aufgrund der Abparzellierung nach Erstellung der Gebäude verfügen diese über grosse Gebäudegrundflächen.
Bisherige Zone	W2 mit AZ 0.3, 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss sind möglich. Die Zone ist überlagert mit einer Gestaltungsplanpflicht.
Gestaltungspläne	Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Er ermöglicht eine Gebäudehöhe von ca. 10.40 m. Aufgrund der geringen, aber unterschiedlichen Parzellenflächen bei gleicher Gebäudegrundflächen ist keine einheitliche ÜZ auszumachen. Die ÜZ übersteigt jene der Standardtypen (W-A, W-C) deutlich.
Siedlungsleitbild	«Ermöglichen»: Anreize zur quartiergerechten Verdichtung sollen geschaffen werden, ohne grosse Differenz zu gegenwärtig rechtskräftigen Maximalmasse.
Entwicklungsansatz	Der Gestaltungsplan wird aufgehoben. Die Zuteilung zur Zone W-B ermöglicht eine Entwicklung innerhalb der bestehenden Gebäudegrundfläche insbesondere in die Höhe. Auf der bestehenden Gebäudegrundfläche darf die talseitige Fassadenhöhe von 10.50 m erreicht werden und die Gebäudehöhen gegenwärtig ca. 10.40 m messen (Schrägdach). Dadurch könnte zusätzlich das Dachgeschoss vollständig ausgebaut werden.
Neue Zone	W-B: Gebäudegrundfläche gemäss Bestand, Gebäudehöhe 1 von 10.50 m und Gebäudehöhe 2 von 12.00 m. Umzonung der Parz. Nr. 48 in die Grünzone.

Tabelle 28: Sagipark: Bisher: W2, neu: W-B.

Vergleich Zonenplan Sagipark

Rechtsgültiger Zonenplan	Zonenplan Entwurf

Das Gebiet Sagipark wird von der Zone W2 in die Wohnzone C umgezont. Umzonung des Grundstücks Nr. 48 in die Grünzone. Die Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben.

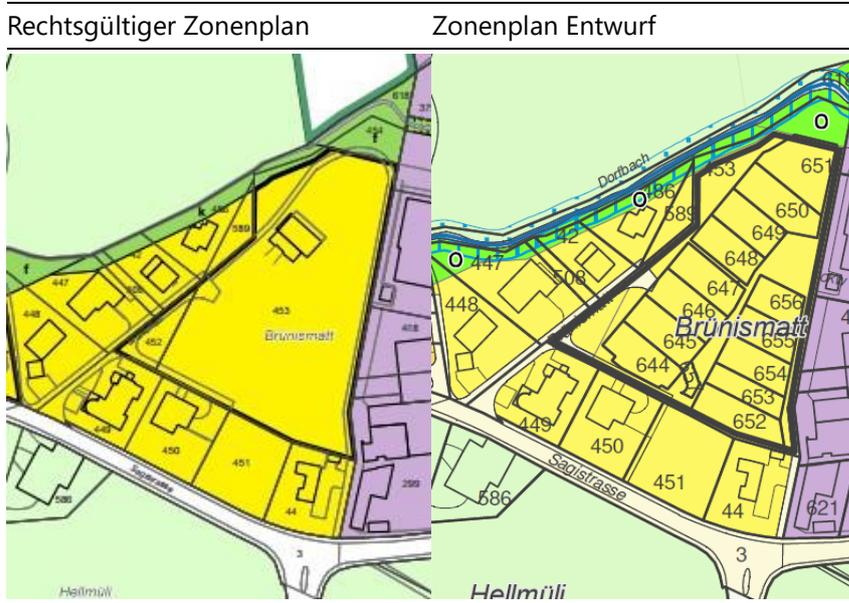
Tabelle 29: Vergleich Zonenplan Sagipark.

Brünismatt: Bisher: W2, neu: W-D

Quartierbeschrieb	Das Gebiet Brünismatt ist teilweise überbaut, wobei es sich um eine heterogene Überbauung handelt. Über das grossflächige, unbebaute Grundstück besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan.
Bisherige Zone	W2 mit AZ 0.3, 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss sind möglich. Die Grundstücke Nrn. 452 und 453 sind überlagert mit einer Gestaltungsplanpflicht.
Gestaltungspläne	Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan (Grundstücke Nrn. 452, 453).
Siedlungsleitbild	«Ermöglichen»: Anreize zur quartiergerechten Verdichtung sollen geschaffen werden, ohne grosse Differenz zu gegenwärtig rechtskräftigen Maximalmasse.
Entwicklungsansatz	Die bisherige Nutzung / die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten sollen erhalten bleiben. Die Anreize zur quartiergerechten Verdichtung werden in der Höhe gegeben, da die Dachgeschosse ausgebaut werden können.
Neue Zone	W-D: mit ÜZ 0.20 und maximale Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. Gesamthöhe 2 von 12.00 m. Die Gestaltungsplanpflicht Brünismatt bleibt bestehen.

Tabelle 30: Brünismatt: Bisher: W2, neu: W-C.

Vergleich Zonenplan Brünismatt



Zonenzuteilung in die Zone W-D mit Gestaltungsplanpflicht (Grundstücke Nrn. 453, 453), es findet keine inhaltliche Änderung statt.

Tabelle 31: Vergleich Zonenplan Brünismatt.

Quartierbeschrieb	<p>Stalde / Späck: Bisher: W3, W2, neu: W-A, W-B und W-D</p> <p>Entlang der Kantonsstrasse befinden sich Gebäude mit 3 bis 4 sichtbaren Geschossen. Bei den restlichen Gebäuden in der heutigen Zone W3 handelt es sich um Reihenhäuser mit max. 2 Vollgeschossen, dafür grösserer Gebäudegrundfläche.</p> <p>In den Gebieten südöstlich der Erschliessungsstrasse bestehen grösstenteils Doppel- und Reihenhäuser mit grosszügigen, gegen Süden gerichteten Gartenanlagen.</p>
Bisherige Zone	<p>W2 mit AZ 0.3, 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss sind möglich. W3 mit AZ 0.6, 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss sind möglich.</p>
Gestaltungspläne	Es besteht kein Gestaltungsplan im Gebiet.
Siedlungsleitbild	«Ermöglichen»: Anreize zur quartiergerechten Verdichtung sollen geschaffen werden, ohne grosse Differenz zu gegenwärtig rechtskräftigen Maximalmasse.
Entwicklungsansatz	<p>Es sind verschiedene Entwicklungsansätze angedacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Das Gebiet entlang der Kantonsstrasse wird der Zone W-A zugewiesen, wodurch die de W3 äquivalente Zone gewählt wird. ■ Die Reihenhäuser in der heutigen Zone W3 werden der Zone W-C zugewiesen, wodurch ein zusätzliches Geschoss realisiert werden kann, sofern eine Gebäudegruppe als Ganzes erneuert oder ersetzt wird. Dadurch wird ermöglicht, dass diese Gebäude 3 Vollgeschosse realisieren können. ■ Die Reihenhäuser der Grundstücke Nrn. 441 bis 444 sind mit ca. 9.00 – 9.50 m weniger hoch als in einer heutigen Zone W2 erlaubt ist. Analog zur Reihenhaussiedlung nördlich der Erschliessungsstrasse wird erlaubt, dass ein zusätzliches Geschoss realisiert werden kann, sofern eine Gebäudegruppe als Ganzes erneuert oder ersetzt wird. ■ Die restlichen Gebiete werden der Zone W-B zugewiesen, welche einer ehemaligen 2-geschossigen Wohnzone entspricht. Die qualitativ hochwertigen Gartenanlagen werden mit einer überlagerten Zone (Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen) gesichert.
Neue Zone	<p>W-A: mit ÜZ 0.26 und maximale Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. einer Gesamthöhe 2 von 15.00 m. W-B mit Gebäudegrundfläche gemäss Bestand, einer maximale Gesamthöhe 1 von 10.50 m und bzw. einer maximalen Gesamthöhe 2 von 12.00 m. W-D: mit ÜZ 0.20 und maximale Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. einer Gesamthöhe 2 von 12.00 m.</p>

Tabelle 32: Stalde / Späck: Bisher: W3, W2, neu: W-A, W-B und W-D.

Vergleich Zonenplan Stalde / Späck

Rechtsgültiger Zonenplan

Zonenplan Entwurf



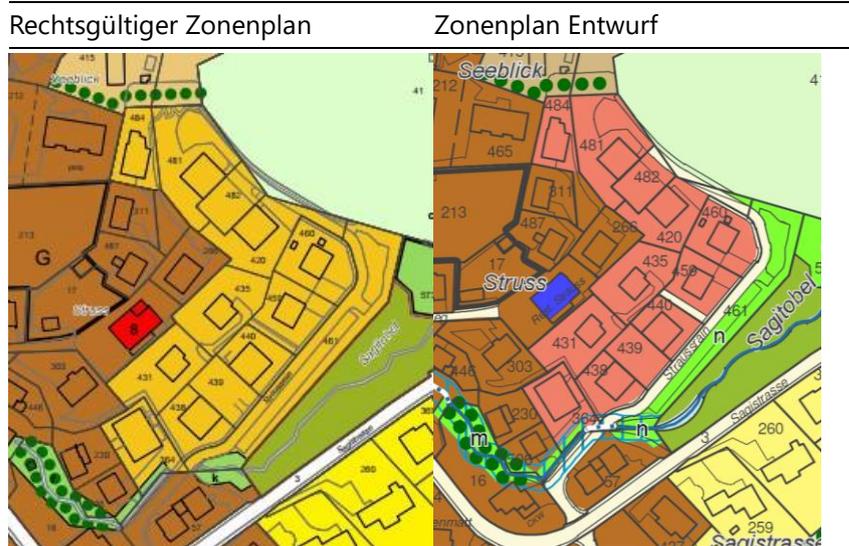
Das nördlichste Teilgebiet wird der Wohnzone A zugewiesen. Die Reihenhaussiedlungen werden aus der 3-geschossigen resp. 2-geschossigen Wohnzone in die Wohnzone B umgezont. Das südliche Teilgebiet wird der Wohnzone D zugewiesen, wobei für die Doppelhaussiedlung gemäss Art. 15 Abs. 6 BZR die südlichen Parzellenteile freizuhalten sind (überlagerte Grünzone). Die Zwischenräume werden der Grünzone zugewiesen. Auf die Zuweisung des ÜG-B wird verzichtet (Zuweisung zur Landwirtschaftszone).

Tabelle 33: Vergleich Zonenplan Stalde / Späck.

Quartierbeschrieb	Straussrain: Bisher: W3, neu: W-A Das Gebiet Straussrain grenzt an die Kernzone und besteht aus Einzelbauten mit 4 bis 5 sichtbaren Geschossen.
Bisherige Zone	W3 mit AZ 0.6, 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss sind möglich.
Gestaltungspläne	Es besteht kein Gestaltungsplan im Gebiet.
Siedlungsleitbild	«In Ruhe»: Die Ursprungsnutzung- und Dichte sollen erhalten und wo möglich aufgewertet werden.
Entwicklungsansatz	Die bisherige Nutzung / die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten sollen erhalten bleiben.
Neue Zone	W-A: mit ÜZ 0.26 und maximale Gesamthöhe von 13.50 m bzw. 15.00 m mit Schrägdach.

Tabelle 34: Straussrain: Bisher: W3, neu: W-A.

Vergleich Zonenplan Straussrain



Zonenzuteilung in die Zone W-A, Umzonung des Gebietes zwischen Wald und Erschliessungsstrasse in die Grünzone.

Tabelle 35: Vergleich Zonenplan Straussrain.

5.5 Arbeitszonen

5.5.1 Differenzierung Arbeitszone ES III und ES IV

Wie bis anhin werden die Arbeitszonen nach der erlaubten Lärm-Empfindlichkeitsstufe differenziert. Es finden keine Änderungen der Zuteilungen und Zonenflächen statt.

5.5.2 Höhen und Überbauungsziffern

In der Arbeitszone ES III (Ar-III) gilt gegenwärtig eine maximale Fassadenhöhe von 9.00 m und eine maximale Firsthöhe von 12.00 m. Neu wird keine Fassadenhöhe mehr festgeschrieben, dafür eine Gesamthöhe von 12.00m festgelegt. Die Fassaden können so um maximal 3.00m höher werden. Da sich das Ar-III-Gebiet in der Ebene neben der Autobahn befindet, hat diese Höhe nur einen geringen Einfluss auf die Fernsicht und dient zudem als weiterer Schutz vor Lärm und technischen Gefahren, sofern in diese Höhe gebaut wird.

In der Arbeitszone ES IV (Ar-IV) gilt gegenwärtig eine maximale Firsthöhe von 22.00 m. Neu soll die maximale Gesamthöhe auf 20.00 m reduziert werden, was unter Berücksichtigung der zusätzlichen 0.50m für die Dachhaut eine Reduktion von 1.50 m darstellt.

Die ÜZ muss neu auch in Arbeitszonen festgelegt werden und ist in beiden Zonen mit 0.60 relativ grosszügig definiert. Sie wird aber nur soweit

gewährt, wie die Erschliessung gewährleistet ist und die Parkierungsflächen innerhalb des Areals sichergestellt sind (vgl. Art. 18 Abs. 6 lit. f). So kann den Gewerbetreibenden der grösstmögliche Spielraum gegeben werden, ohne dass eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft oder der Gemeinde entsteht.

5.5.3 Zonenplanänderungen

Es finden in den Arbeitszonen keine Zonenplanänderungen statt.

5.6 Sonderbauzone Seeufer

Die Sonderbauzone Seeufer dient einer massvollen Nutzung der bestehenden Bauten und Anlagen. Aufgrund der exponierten Lage und der beschränkten Nutzungsmöglichkeiten sind die Anforderungen an Neubauten hoch. Die Artikel im Bau- und Zonenreglement bezüglich Qualität (Art. 2), Einsetzen eines Fachgremiums zwecks Beurteilung von Gestaltungsfragen (Art. 3), Koordination vor Planungsbeginn (Art. 4) sowie Ermöglichung der Durchführung von Variantenverfahren (Art. 5) werden angewandt. Ausserdem ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Kanton mit einzubeziehen.

5.7 Grünzonen

Die Grünzonen werden aus dem rechtsgültigen Zonenplan unverändert in den vorliegenden Zonenplan übernommen.

Zur Sicherung von Grünräumen in bestehenden Siedlungen, bei denen die möglichen Geschossflächen bereits ausgenutzt wurden, werden zusätzliche Flächen in die Grünzone umgezont. Dies verhindert eine nicht gerechtfertigte Mehrnutzung.

Vergleich Zonenplan

Rechtsgültiger Zonenplan	Zonenplan Entwurf
	

Zonenplananpassungen
 Umzonungen in die Grünzone mit der Zweckbestimmung r

Tabelle 36: Vergleich Zonenplan.

Des Weiteren sind Restflächen, welche aufgrund der neuen Verkehrszone entstehen (vgl. Kapitel 5.2.3) ebenfalls neu der Grünzone zugewiesen, da auf diesen kleinen Flächen/Grundstücken ohnehin keine Gebäude erstellt werden können.

Vergleich Zonenplan

Rechtsgültiger Zonenplan

Zonenplan Entwurf



Zonenplananpassungen

Umzonungen in die Grünzone mit der Zweckbestimmung g

Tabelle 37: Vergleich Zonenplan Grünzonen I.

Vergleich Zonenplan

Rechtsgültiger Zonenplan

Zonenplan Entwurf



Zonenplananpassungen

Umzonungen in die Grünzone mit den Zweckbestimmungen n und o.

Tabelle 38: Vergleich Zonenplan Grünzonen II.

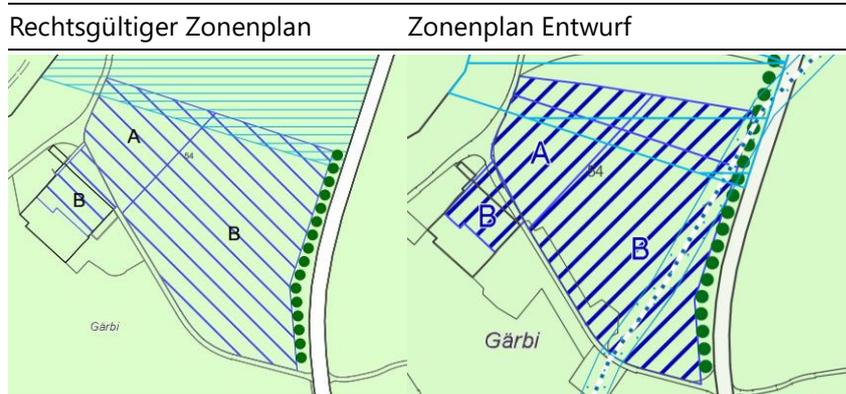
5.8 Temporäres Camping

5.8.1 Erweiterung der temporären Campingzone

Die Zone für temporäres Camping ist eine «der Landwirtschaftszone überlagerte Bauzone». Es sind keine Änderungen der Betriebsart vorgesehen. Die aktuelle Betriebsart des Campingplatzes Gerbe als «Erlebnisbauernhof» entspricht nicht dem Beschrieb eines Campingplatzes im engeren Sinne, sondern dem eines Nebenbetriebs in einem Bauernhof.

Die temporäre Campingzone soll in Richtung Norden um rund 1'000 m² erweitert werden. Die Ausdehnung der Zone bezweckt die Nachführung und die Sicherung des heutigen Bestands.

Vergleich Zonenplan



Zonenplananpassungen

Anpassung der Flächen an den heutigen Bestand. Dadurch erhöht sich die Fläche der temporären Campingzone um 20 Meter in Richtung Norden. Die Zone ist bereits vollständig erschlossen.

Tabelle 39: Vergleich Zonenplan Camping.

Fruchtfolgeflächen	Es werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht, da es sich um eine der Landwirtschaftszone überlagernde Zone handelt und das Land daher nach wie vor entsprechend genutzt werden kann.
Naturgefahren	<p>Das Gebiet liegt mehrheitlich im Gefahrengebiet Wassergefahren Gefahrenstufe 2. Zur Eindämmung dieser Gefahren wurden bereits diverse Massnahmen umgesetzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Terrainerhöhungen südlich des Campinggebiets zwecks Fernhaltens von Hochwasser der Gewässer-ID 913022 und 913011. ■ Drainagen im Campingareal zur Entwässerung des Gebiets. <p>Im Weiteren wird auf Kapitel 8.10 verwiesen.</p>

5.9 Freihaltezone Dietisberg

Die Freihaltezone Dietisberg diene dazu, den Aussichtspunkt Dietisberg vor einer allfälligen Überbauung zu schützen. Im Rahmen dieser Revision wird die Zone aufgehoben. Einerseits steht diese Zone im Widerspruch zur Nutzung des Reservoirs respektive der Gewässerschutzzone, andererseits ist der eigentliche, bestehende Aussichtspunkt an einer anderen Lage.

5.10 Gestaltungspläne

5.10.1 Sondernutzungspläne im neuen PBG

Gestaltungspläne sind ein wichtiges Instrument für die Quartierentwicklung. In ihnen werden z.B. die konkrete Bauweise, die zulässigen Höhen, die Abstände und die Erschliessungen detailliert geregelt.

Gemäss §22, Abs. 3 PBG sind altrechtliche Sondernutzungsplanungen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Werden sie nicht angepasst, können sie nach Inkrafttreten der neuen Ortsplanung nicht mehr angewendet werden, da sie dem übergeordneten Recht widersprechen. Die darin enthaltenen, altrechtlichen Definitionen, wie z.B. Ausnützungsziffer und Firsthöhen sind im Baugesetz nicht mehr geregelt.

Für alle bestehenden Gestaltungspläne ergeben sich daraus folgende Handlungsmöglichkeiten:

- Ersatzlose Aufhebung: es gilt die Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung.
- Aufhebung und direkte Überführung in eine massgeschneiderte Zone: Die Zone kann definierte Baubereiche, Höhenkoten, Gestaltungsvorschriften enthalten.
- Beibehaltung des Gestaltungsplanes: Dabei ist spätestens mit dem ersten Baugesuch der Gestaltungsplan den neuen Vorschriften anzupassen. Es gilt neue die Übergangsbestimmung gemäss § 224 Abs. 2 PBG.
- Gestaltungsplanpflichtgebiet: über das Areal des bestehenden Gestaltungsplanes wird im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Dies dient der Qualitätssicherung eines bestehenden Gestaltungsplanes oder verlangt, dass auch künftig ein allenfalls neuer/geänderter Gestaltungsplan erforderlich ist. Zudem kann der bestehende Gestaltungsplan von den erhöhten Abweichungen gemäss § 75 PBG profitieren.

Die Gemeinde Meierskappel hat zu diesem Zweck alle bisher existierenden Gestaltungspläne überprüft und wird diese entweder aufheben, im

Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegen oder mit einer Übergangsbestimmung versehen.

5.10.2 Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen

Das neue Baugesetz regt an, zu prüfen, ob vorhandene Gestaltungspläne noch zeitgemäss sind und ob sie – falls das Gebiet vollständig überbaut ist – aufgehoben werden können. Bei der Prüfung gilt es zu beurteilen, ob beim Wegfall wichtige Rechte und Pflichten wegfallen würden, auf die z.B. aus Gründen des Nachbarnschutzes nicht verzichtet werden sollte. Nach der Überprüfung aller rechtsgültigen Gestaltungspläne wurde entschieden, dass folgende, heute vollständig überbaute und/oder veraltete Gestaltungspläne im Ortsplanungsverfahren aufgehoben werden können:

- **Rütirain**
Die Überbauung wurde erst in den vergangenen Jahren erstellt. Eine weitere Entwicklung ist in diesem Gebiet nicht erwünscht. Der Gestaltungsplan wird aufgehoben, das Gebiet wird der Wohnzone E zugeteilt.
- **Chrüzbode**
Der Gestaltungsplan diente vor allen dem Zweck, die Baubereiche und die Erschliessung festzulegen. Die Höhen der Gebäude sind unterhalb der maximalen Gesamthöhe für die Dorfzone. Der Gestaltungsplan hat keine weiteren Qualitäten, die in der neuen Ortsplanung verankert werden müssen.
- **Sagipark**
Durch die Abarzellierung entstanden kleine Grundstücke mit vergleichsweise grossen Gebäudeflächen. Die Aussenräume sind mit einer Grünzone gesichert. Die Zuweisung in die Wohnzone B ist zweckmässig.
- **Sonnenheim 1. Etappe / 2. Etappe**
Beide Gestaltungspläne weisen keine Qualitäten auf, die in der neuen Ortsplanung gesichert werden müssen.
- **Chäppelihof / Sonnenrain**
Die Überbauung ist relativ neu und am Dorfrand. Eine Weiterentwicklung ist nicht erwünscht. Der Gestaltungsplan wird aufgehoben, vereinzelte Aussenräume der Grünzone zugewiesen und das Gebiet in die Wohnzone E umgezont.
- **Sagenmatt**
Die Überbauung ist sehr heterogen. Zentrales Element ist der Aussenraum am südwestlichen Rand des Areals. Mit der Zuweisung in die Wohnzone E werden die Volumen wie auch die Aussenräume gesichert.

5.10.3 Weiterbestehende Gestaltungsplänen

Diejenigen Gestaltungspläne, die im Rahmen der Ortsplanung nicht aufgehoben werden, verlieren mit der Genehmigung der Ortsplanung bzw. nach einer Übergangsfrist bis Ende 2023 ihre Gültigkeit. Sie müssen zeitnah überarbeitet und an die neuen gesetzlichen Vorgaben angepasst werden. Spätestens mit dem ersten Baugesuch in einem solchen Gestaltungsplan ist dies erforderlich.

5.10.4 Bestehende Gestaltungsplanpflicht

Für die folgenden Gebiete war im bestehenden Zonenplan bereits eine Gestaltungsplanpflicht, welche nicht aufgehoben wird:

- **Seilerhof**
Der bestehende Gestaltungsplan ist noch nicht vollständig umgesetzt. Auch nach Umsetzung ist eine Gestaltungsplanpflicht beizubehalten, damit die Qualitäten gesichert werden können.
- **Brünismatt**
Der bestehende Gestaltungsplan ist noch nicht vollständig umgesetzt. Auch nach Umsetzung ist eine Gestaltungsplanpflicht beizubehalten, damit die Qualitäten, insbesondere die Aussenräume und Gestaltungsvorgaben, gesichert werden können.
- **Kreuzboden**
Es handelt sich um ein für die Dorfentwicklung strategisch wichtiges Gebiet. Die Gestaltungsplanpflicht wird beibehalten.
- **Dorfstrasse / Struss**
Es handelt sich um ein für die Dorfentwicklung strategisch wichtiges Gebiet. Die Gestaltungsplanpflicht wird beibehalten.

5.10.5 Übergangsfrist

Einige Gestaltungsplanfragen können nicht gleichzeitig mit dem Ortsplanungsverfahren angegangen werden (Ressourcen, unterschiedliche Zuständigkeiten) oder die Quartiere sind noch nicht fertig gebaut. Gleichzeitig sollen sie aber bis zum Ende der gesetzlichen Übergangspflicht fertig gebaut oder zu diesem Zeitpunkt aufgehoben werden können. Deshalb gilt in Meierskappel für zwei Gestaltungspläne eine Übergangsfrist bis Ende 2023. Danach werden die Gestaltungspläne ersatzlos aufgehoben. Betroffen sind zwei Gestaltungspläne:

- Seilerhof
- Brünismatt

5.10.6 Darstellung im Zonenplan

Gestaltungsplanpflichtgebiete werden schwarz umrandet und sind als verbindlicher Inhalt im Zonenplan dargestellt. Orientierend werden rechtsgültige Gestaltungs- und Bebauungspläne grün-gestrichelt im Zonenplan dargestellt.

5.11 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan ist gemäss PBG ein Instrument der Gemeinde und wird unter ihrer Federführung erarbeitet. Der Bebauungsplan legt alle notwendigen Rahmenbedingungen eigentümergebunden fest. Das Verfahren dazu ist identisch mit demjenigen der Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde behält sich vor, in begründeten Fällen unabhängig von einer Pflicht, Bebauungspläne zu erstellen.

5.12 Neue Bebauungspläne

Es wird ein neues Gebiet mit Bebauungspflicht ausgetrennt:

- Alts Schuelhus (vgl. Kapitel 5.3.1)

5.13 Schutz des Ortsbildes

5.13.1 Dorfzentrum Meierskappel

Meierskappel setzt sich für den Erhalt und die qualitative Weiterentwicklung seines Ortsbildes ein. Ein subtiler Umgang mit dem bisherigen Dorfzentrum ist der Gemeinde dabei wichtig. Durch die Möglichkeit von Variantenverfahren (Art. 5) und dem Einbezug eines Fachgremiums (Art. 3), der Pflicht zur Planungskoordination (Art. 4) und den definierten Regelungen für die Kernzone und Dorfzone (Art. 14), ist der Schutz des Ortsbildes gewährleistet. Eine Ortsbildschutzzone wird nicht ausgetrennt.

Im Siedlungsleitbild ist die Dorfkernentwicklung als wichtiger strategischer Punkt ausgewiesen. Darin wird festgelegt, dass sich das Zentrum qualitativ entwickeln und der Dorfkern Identität stiften soll. Dem Areal «alts Schuelhus» kommt dabei eine wichtige Rolle zu. Eine Entwicklung soll stattfinden dürfen, jedoch nur auf Basis einer gesamtheitlichen Betrachtung, in der insbesondere die Freiräume, städtebaulichen Grundsätze, Dichte, Nutzungsmix und weiteres aufzuzeigen sind. Diese Entwicklung soll behutsam sein und kann unabhängig zur Ortsplanungsrevision stattfinden. Die Gemeinde stellt an eine Entwicklung hohe Qualitätsanforderungen, wie auch die Pflicht zu einem Konkurrenzverfahren zeigt.

Damit eine Entwicklung stattfinden kann, wird das Gebiet «alts Schuelhus» vollständig in die Kernzone umgezont (vgl. Kapitel 5.3.1). Zur Sicherstellung der Qualität wird nebst der Bebauungsplanpflicht eine Verpflichtung zu einem Variantenverfahren festgelegt. Zudem sind im Bau- und Zonenreglement die Zielvorgaben für die Entwicklung definiert, durch die insbesondere die charakteristischen Freiräume gesichert werden.

5.13.2 Kulturdenkmäler

Das kantonale Bauinventar für Meierskappel liegt vor und die entsprechenden Objekte sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Es gelten die kantonalen Bestimmungen gemäss Bauinventar.

Bei baulichen Veränderungen an Kulturdenkmälern ist zwingend das Fachgremium beizuziehen und vor Planungsbeginn sind mit der zuständigen Behörde, die Veränderungen zu koordinieren.

- «Denkmalgeschützte Kulturobjekte» sind Bestandteil des kantonalen Denkmalverzeichnisses und im Zonenplan entsprechend dargestellt.
- Für die „schützenswerten“ Objekte (rot dargestellt) ist der Kanton zuständig. Sind Bauvorhaben an einem solchen Objekt geplant so sind diese mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.
- Für die „erhaltenswerten“ Objekte (blau dargestellt) ist die Gemeinde abschliessend zuständig.

Mit dem Eintrag in das Bauinventar sind die Objekte nicht denkmalgeschützt. Sollte ein solches Objekt ganz oder teilweise geschützt werden, müsste dies per Rechtsentscheid des Regierungsrates ins kantonale Denkmalverzeichnis aufgenommen werden (schützenswerte Objekte) bzw. müsste dies per Verfügung des Gemeinderates erfolgen (erhaltenswerte Objekte). Gegen diese Verfügungen könnten Rechtsmittel ergriffen werden.

5.14 Naturschutz Naturobjekte

Der rechtsgültige Zonenplan bezeichnete bereits markante Einzelbäume sowie Hecken und Uferbestockungen. Die Naturobjekte wurden generell überprüft und gegebenenfalls ergänzt. Hecken werden im Zonenplan nur orientierend dargestellt. Für sie gilt die kantonale Heckenschutzverordnung. Auch sie wurden überprüft und an den tatsächlichen Bestand angepasst.

5.15 Geotopschutz

Auf das Inventar der schützenswerten Geomorphologischen Objekte wird neu im BZR in Art. 38 hingewiesen. Diese dienen dem Schutz der vom Gletscher geformten Landschaft. Ziel ist es, den Charakter dieser Landschaft zu erhalten. Das BZR regelt darum, dass landschaftsprägende Terrainveränderungen wie Abbaugelände oder grössere Deponien nicht zulässig sind. Nicht landschaftsprägende Terrainveränderungen (z.B. im Zusammenhang mit Bauten) bleiben weiterhin möglich. Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht tangiert.

5.16 Schutzzonen

5.16.1 Naturschutz

Die bisherigen Naturschutzzonen I und II bleiben bestehen. Die bisherige Unterscheidung zwischen Kern- und Pufferzone wird beibehalten.

5.16.2 Grundwasserschutzzone

Die Grundwasserschutzzone wird orientierend im Zonenplan dargestellt.

5.16.3 Seeuferschutzzone

Die Seeuferschutzzone zeigt im Zonenplan den Bereich, welcher dem Schutz des Seeufers dient. So gilt eine naturnahe Instandhaltung des Seeufers wie auch ein Verbot für das Befahren mit Wasserfahrzeugen. Die Seeuferschutzzone wird nicht verändert.

5.16.4 Verzicht auf Landschaftsschutzzone

Im rechtsgültigen Zonenplan sind in den Gebieten Vogelsang und Weidli nahe dem Zugersee zwei Landschaftsschutzzonen ausgeschieden.

Im Entwurf des Zonenplans wird auf die Ausscheidung der Landschaftsschutzzone verzichtet. Vielmehr ist es von zentraler Bedeutung, dass alle Gebiete in der Landwirtschaftszone den Landschaftsschutz berücksichtigen. Aus diesem Grund werden die Vorschriften zur Landwirtschaftszone verschärft. Die Landschaftsschutzzone wird somit überflüssig.

Vergleich Zonenplan

Rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplan Entwurf



Verzicht auf die Landschaftsschutzzone

Tabelle 40: Vergleich Zonenplan Landschaftsschutzzone.

6. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

6.1 Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz

Der Kanton Luzern ist dem Konkordat der gesamtschweizerischen Bau-rechtsharmonisierung (IVHB) beigetreten und hat in der Folge das Bau-gesetz grundlegend revidiert. Es ist seit Januar 2014 in Kraft und verlangt von den Gemeinden verschiedene Anpassungen in den Zonenbestim-mungen. So verzichtet der Kanton künftig auf die Festlegung von Ge-schosszahlen. Anstelle der bisherigen Voll-, Unter- und Dachgeschosse tritt neu die Gesamthöhe in Kraft. Diese ermöglicht bei gleichen Höhen neue Freiheiten in der Anordnung der Geschosse. Weiter tritt anstelle der bisherigen Ausnützungsziffer tritt die Überbauungsziffer.

6.2 Generelle Anpassungen in BZR

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Meierskappel wurden sämtliche Artikel des Bau- und Zonenreglements überprüft und bei Be-darf angepasst. Die Prüfung hat gezeigt, dass viele Bestimmungen nicht mehr der übergeordneten Gesetzgebung entsprechen und dass neue As-pekte auf der Gemeindeebene geregelt werden müssen.

Es werden insbesondere folgende Anpassungen vorgenommen:

- Verzicht auf die Hinweise aufs PBG, dadurch angepasster Aufbau des BZR nach Thema.
- Verschiedene Artikel können ersatzlos gestrichen werden, da sie in übergeordneten Gesetzen, insbesondere aber dem PBG, bereits ent-halten sind.

6.3 Die Artikel des BZR im Detail

Art. 1 Zuständigkeit (bestehend)

Dieser Artikel regelt die Zuständigkeiten der Gemeinde und ersetzt die bisherigen Artikel 1 Geltungsbereich und 2 Rechtscharakter. Er ist so formuliert, dass bei einer Kompetenzdelegation z.B. ans Bauamt das BZR nicht überarbeitet werden müsste.

Art. 2 Bauen mit Qualität (neu)

Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten. Weiter ist die Eingliederung ins Quartier- und Ortsbild zu berücksichtigen. Ferner kann die Gemeinde einen Gestaltungsplan oder ein Variantenverfahren verlangen, falls es nötig erscheint. Mit diesem Artikel wird klar dokumentiert, dass die Gemeinde auch weiterhin ein qualitativvolles Bauen als unerlässlich erachtet.

Art. 3 Fachgremium (neu)

Oft sind durch die zuständige Stelle bei Baubewilligungen komplexe Gestaltungsfragen zu beurteilen. Um eine qualitätssichernde und gleichzeitig einheitliche Praxis zu etablieren, empfiehlt sich der Beizug eines Fachgremiums. Im Gegensatz zu traditionellen Baukommissionen ist die Fachkommission nicht politisch, sondern aus sachverständigen Fachpersonen, welche die Disziplinen Architektur / Städtebau, Landschaftsarchitektur und Raumplanung abdecken, zusammengesetzt. Das Fachgremium ist keine eigenständige Behörde. Es erstellt eine Beurteilung zu Handen der Genehmigung durch den Gemeinderat. Die Beurteilungen gelten als Empfehlungen. Die Fachgremien in der Ortsentwicklung bewähren sich in anderen Luzerner Gemeinden schon seit längerem. Der Artikel regelt, wann das Fachgremium zwingend eingesetzt werden muss (z.B. Kernzone). Die Aufwände des Fachgremiums können nach Art. 7 Gebührenreglement den Projektverfassern / Grundeigentümern übertragen werden.

Art. 4 Koordination bei Planungsbeginn (neu)

Je nach Standort müssen Bauvorhaben frühzeitig mit der Gemeinde koordiniert werden. Dies soll das Verfahren erleichtern und frühzeitig Rahmenbedingungen klären. Dies ist vor allem dort «zwingend», wo eine frühzeitige Begleitung durch das Fachgremium sinnvoll ist (insb. Kernzone). Die Gemeinde ist sich bewusst, dass diese Vorgehen streng rechtlich nicht eingefordert werden kann. Die Bauherrschaften werden damit aber deutlich darauf hingewiesen, dass diese Vorgehen sinnvoll ist.

Art. 5 Variantenverfahren (neu)

Die Gemeinde kann gemäss Art. 5 Variantenverfahren verlangen. Gemäss Art. 31 hat die Grundeigentümerschaft bei Gestaltungsplänen mittels Variantenverfahren die Möglichkeit, eine grössere Abweichung zur Normalbauweise zu erreichen. In Art. 5 wird geregelt, wie ein solches

Variantenverfahren durchzuführen ist. Wichtig ist dabei, dass die Gemeinde in allen Schritten involviert ist und so darauf achten kann, dass ein faires Verfahren mit hoher Qualität durchgeführt wird.

Art. 6 Verfügbarkeit von Bauland (neu)

Die Gemeinde kann durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern bei Ein- oder Umzonungen die Verfügbarkeit von diesem Bauland sicherstellen. Anstelle der Ausübung dieser Rechte kann die Gemeinde bei nicht zeitgerechter Überbauung auch entschädigungslos wieder Auszonen.

Art. 7 Zulässige Höhen (neu)

Dieser Artikel legt anstelle der bisherigen Geschosshöhen die Berechnungsweise der Höhen fest. Er definiert die talseitige Fassadenhöhe und der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Eine detaillierte Erläuterung dazu findet sich in Kapitel 4.3.

Mit der talseitigen Fassadenhöhe und dem „höchsten Punkt der Dachkonstruktion“ wird eine «umhüllende Linie resp. Fläche» definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Die bisherige Geschosshöhe mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt.

Abs. 3 definiert eine zweite Fassaden- resp. Gesamthöhe für Schrägdächer sowie die Dachvorsprünge. Ein Dachvorsprung kann bis zu 1.00m in der Verlängerung der Dachfläche herausragen und somit über die eigentliche talseitige Fassadenhöhe herausragen. Zudem regelt der Absatz den Verlauf der Höhenkurve bzw. definiert wo die talseitige Fassadenhöhe liegt (Quartierweise).

Art. 8 Abgrabungen am Gebäude (neu)

Da die Höhen neu ab gewachsenem Terrain und nicht mehr ab dem tiefer gelegten Terrain gemessen werden, müssen Abgrabungen so geregelt werden, dass nicht mittels grosser Abgrabungen Mehrnutzungen durch freigelegte Geschosse ermöglicht werden. Die neue Regelung bewirkt, dass die Höhen faktisch wieder wie bisher auch das tiefer gelegte Terrain berücksichtigen. Hauseingänge und Garageneinfahrten (bis 6.50 m) sind von dieser Beschränkung ausgenommen. Bei Abgrabungen gelten die weiteren Vorschriften des BZR sinngemäss. Zum Beispiel kann sich bei einem Gebäude mit Abgrabung weiterhin unter den Bedingungen gemäss Art. 8 Abs. 3 bei einem Schrägdach die Gesamthöhe um 1.50 m erhöhen („Schrägdachbonus“).

Art. 9 Terrassenhäuser (neu)

Dieser Artikel regelt die Zulässigkeit von Terrassenhäusern, ihren Rückversatz, die Anzahl zulässiger Gebäudeetagen, die Überbauungsziffer, die Höhe der Gebäudeteile und die Dachform. Durch Terrassenhäuser sollen nicht mehr Nutzflächen ermöglicht werden als bei anderen Bauformen. Deshalb werden sie auf drei Geschosse beschränkt (Normalbauweise

talseitige Fassadenhöhe von 10.50 m (W-C) und 10.00 m (W-D) ergibt 3 nutzbare Geschosse) und weiteren Regelungen unterworfen. Die zonen-gemässe ÜZ (ÜZ 1) erhöht sich je nach talseitiger Gebäudebreite um 20 % bzw. 30 %. Unter dem ersten talseitig vollständig sichtbaren Geschoss darf ein Sockelgeschoss (keine Hauptnutzfläche) mit oder ohne Rückversatz angeordnet werden.

Berechnungsbeispiel (die Berechnungen beruhen auf Stockwerkgrundrissen von 10 x 15 m). Die Basis für die Berechnung zur Erhöhung der ÜZ bildet für jedes Geschoss die ÜZ 1 gemäss Art. 10. Beim geforderten Rückversatz von mindestens 3 m ist es für die ÜZ entscheidend, ob das Terrassenhaus längs oder quer zum Hang liegt: 10 m x 3 m = 30 m², 15 m x 3 m = 45 m². Das Mass der ÜZ ist darum von der talseitigen Gebäudebreite abhängig. Die vorgeschlagene Lösung mit «Sprung» bei 10 m Gebäudebreite ist eine Annäherung, da eine lineare Lösung der ÜZ-Berechnung in Abhängigkeit der Gebäudebreite kaum regelbar ist.

Terrassenhaus mit talseitiger Gebäudebreite kleiner/gleich 10 m, Wohnzone D

Überbauungsziffer: 0.20

Erhöhung der ÜZ für erstes um mindestens 3.00 m rückversetztes Geschoss:

+ 20 % von 0.20 = 0.040

Erhöhung der ÜZ für zweites um mindestens 3.00 m rückversetztes Geschoss:

+ 20 % von 0.20 = 0.040

Totale Überbauungsziffer für Grundstück: 0.28

Terrassenhaus mit talseitiger Gebäudebreite grösser als 10 m, Wohnzone B

Überbauungsziffer: 0.20

Erhöhung der ÜZ für erstes um mindestens 3.00 m rückversetztes Geschoss:

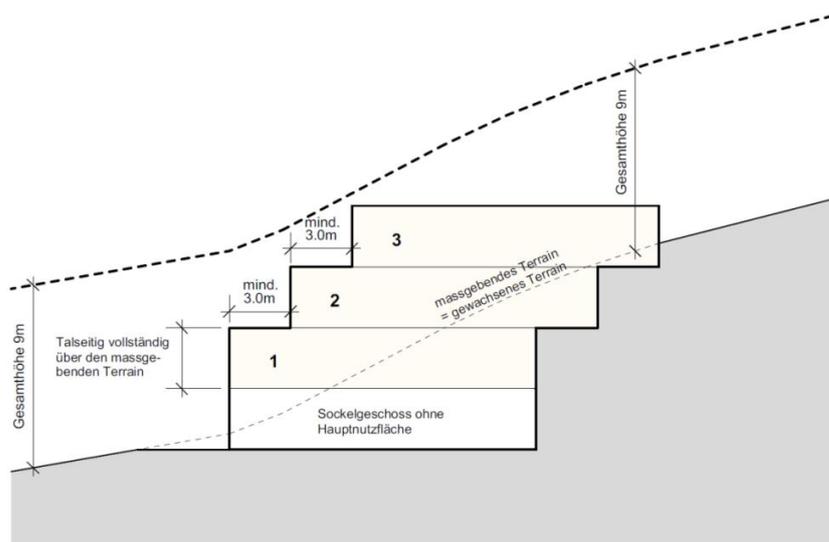
+ 30 % von 0.20 = 0.06

Erhöhung der ÜZ für zweites um mindestens 3.00 m rückversetztes Geschoss:

+ 30 % von 0.20 = 0.06

Totale Überbauungsziffer für Grundstück: 0.32

Terrassenhaus mit talseitiger Gebäudebreite kleiner/gleich 10 m, Wohnzone D



Terrassenhäuser werden nur in den Wohnzonen W-D und W-E erlaubt. Grund dafür ist, dass diese beiden Zonen die klassischen Einfamilienhauszonen in Meierskappel darstellen. Die Terrassenhäuser sollen dabei eine alternative Gebäudeform in diesen Zonen ermöglichen, die Anzahl der realisierbaren Geschosse ändert sich dabei nicht. Es ist aus ortsbaulichen Gründen nicht zweckmässig, Terrassenhäuser in den weiteren Zonen zuzulassen. Mit Ausnahme der Wohnzone F sind die Lagen aller anderen Zonen nicht für Terrassenhäuser geeignet. Die Wohnzone F als «Erhaltungsbauzone» ist aufgrund der Zonenvorschriften nicht für neue Terrassenhaussiedlungen geeignet, die bestehenden Terrassenhaussiedlungen sind im Rahmen der Vorschriften der Wohnzone F gesichert.

Art. 10 Überbauungsziffer (ÜZ) (neu)

Die Definition der Überbauungsziffer (ÜZ) richtet sich nach der kantonalen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz. Dabei werden noch die Überbauungsziffern für An- und Kleinbauten, für rückversetzte oberste Geschosse (Dachterrassen) sowie für Bauten in den Wohnzonen, welche die zulässige Gesamthöhe nicht ausreizen, definiert. Damit wird ein „Ausgleichsmechanismus“ geschaffen, der auch künftig für Neubauten eine angemessene architektonische Flexibilität ermöglicht. Siehe auch Kapitel 4.2.

Art. 11 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W-C und W-D (neu)

Durch Gewährleistung der Möglichkeit, die zulässige anrechenbare Gebäudefläche zu erhöhen, wenn eine zusätzliche Wohnung errichtet wird, soll die Nachverdichtung in den Wohnzonen C und D (bisherige Einfamilienhauszonen) gefördert werden.

Art. 12 Mindestnutzungen (neu)

Die Festlegung von Mindestnutzungen in den «höherwertigen» Zonen W-A, der Dorfzone und der Kernzone zielt auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden ab. Der Bau von neuen Einfamilienhäusern („Gebäude mit weniger als 3 Wohnungen“) wird in diesen Zonen damit explizit ausgeschlossen.

Die haushälterische Bodennutzung gilt insbesondere auch in den Arbeitszonen. Hier sind künftig bei Neubauten mindestens drei gewerblich nutzbare Geschosse gefordert. Parkierungsflächen für Beschäftigte oder für Kunden gelten dabei nicht als «gewerblich genutzt». Die Gemeinde kann betriebsbedingte Ausnahmen zulassen.

Art. 13 Nutzungen für das Sexgewerbe (neu)

Dieser Artikel beschreibt, in welchen Zonen Nutzungen für das Sexgewerbe erlaubt sind. In allen übrigen Zonen sind solche Nutzungen demnach nicht gestattet.

Art. 14 Kernzone (K) (überarbeitet)

Die Kernzone dient sowohl der Erhaltung des Ortsbildes als auch einer massvollen und angepassten Erweiterung des Dorfkerns. Es sind Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Wohnnutzungen sowie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erlaubt.

In der Kernzone gelten bezüglich Gestaltung höhere Anforderungen. Weitere Details zu der Zone sind im Kapitel 5.3 erläutert.

Im Gebiet «Alts Schuelhus» sind die Qualitäten gemäss Abs. 9 dieses Artikels zwingend einzuhalten und im Variantenverfahren aufzuzeigen.

Art. 15 Dorfzone (überarbeitet)

Die Dorfzone dient dem Übergang von der Kernzone in die Wohnzonen. Sie verfolgt die gleichen Ziele wie die Kernzone, wobei eine geringere Gebäudehöhe den Übergang zu den Wohnzonen, insbesondere der Wohnzonen B, C und D sicherstellen soll. Weitere Details zu der Zone sind im Kapitel 5.3 erläutert.

Art. 16 Wohnzonen (W-A, W-B, W-C, W-D) (überarbeitet)

In den Wohnzonen A, B, C und D sind nebst Wohnnutzungen Dienstleistungs- und kleinere gewerbliche Betriebe zulässig, sofern sich diese ortsbaulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnzonen einfügen.

Art. 17 Wohnzone E (W-E) (neu)

Die Wohnzone E dient dem Erhalt des angemessenen Bauvolumens, wobei Ersatzneubauten innerhalb des bestehenden Volumens zulässig sind. Wichtig ist die Eingliederung von baulichen Massnahmen in die Umgebung sowie städtebauliche Struktur. Es handelt sich bei diesen Zonen um neuere Siedlungen, die einen gesamtheitlichen Charakter ausweisen und zum Teil über einen hochwertigen Aussenraum verfügen. Im Weiteren wird auf das Kapitel 5.4 verwiesen.

Art. 18 Arbeitszonen 1 und 2 (Ar-1, Ar-2) (überarbeitet)

Die Arbeitszonen 1 und 2 unterscheiden sich bezüglich ihrer Lärmempfindlichkeitsstufe und lassen entsprechende Gewerbe- oder Industrienutzungen zu. Sie entsprechen sinngemäss den ehemaligen Arbeitszonen ES III und ES IV.

Art. 19 Sonderbauzone Seeufer (überarbeitet)

Die Sonderbauzone Seeufer bezweckt die Sicherung des Bestandes mit zeitgerechter Nutzung. Es gelten bezüglich Gestaltung und Eingliederung hohe Anforderungen an Um- oder Ersatzneubauten. Im Baubewilligungsverfahren sind das Fachgremium wie auch die zuständigen kantonalen Instanzen einzubeziehen.

Art. 20 Temporäre Campingzone (bestehend)

Die temporäre Campingzone lässt Campieren in einem längeren Zeitraum und für eine grössere Fläche (und entsprechend mehr Stellplätze) zu, als dies für Campieren ausserhalb einer entsprechenden Zone gemäss § 174 PBG möglich ist. Die Zonenvorschriften sind bestehend, einzig ändert sich die Art der Zone (Grundnutzung und Bauzone anstelle von Überlagerung über Landwirtschaftszone).

Art. 21 Zone für öffentliche Zwecke (bestehend)

Die Vorschriften der Zone für öffentlichen Zwecke entsprechen sinngemäss denjenigen des kantonalen Musterreglements. Die Zweckbestimmungen zu den einzelnen Gebieten sind im Anhang abschliessend definiert.

Art. 22 Grünzonen (Gr-A, Gr-B) (bestehend)

Da die Gewässerräume innerhalb der Bauzonen ebenfalls der Grünzone zuzuweisen sind, wird die Grünzone neu unterteilt. Die Zweckbestimmung der Grünzone Allgemein (Gr-A) werden im Anhang 2 gebietspezifisch geregelt.

Die Grünzone B ist einer Bauzone überlagert und dient der Freihaltung von Hochbauten.

Art. 23 Grünzone Gewässerraum (Gr-G) (neu)

Da die Gewässerräume innerhalb der Bauzonen ebenfalls der Grünzone zuzuweisen sind, wird die Grünzone neu unterteilt. Die Grünzone Gewässerraum (Gr-G) dient zur Sicherung des Gewässerraums nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

Art. 24 Verkehrszone (neu)

Es wird auf Kapitel 4.2.3 verwiesen. Die Verkehrszone ist eine Bauzone.

Art. 25 Landwirtschaftszone (Lw) (überarbeitet)

Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Zudem wurde die bestehende Vorschrift zur Eingliederung ins Landschaftsbild beibehalten.

Art. 26 Gefährdete Gebiete (G) (neu)

Dieser Artikel regelt zusammenfassend die gefährdeten Gebiete (Naturgefahren) und Gefahrenstufen. Im Zonenplan sind die gefährdeten Gebiete orientierend dargestellt. Massgebend ist die Gefahrenkarte des Kantons.

Art. 27 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) (neu)

Die Freihaltezone Gewässerraum dient zur Sicherung des Gewässerraumes ausserhalb der Bauzone gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

Art. 28 Naturschutzzone 1 (Na-1) (überarbeitet)

Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Ebenfalls integriert wird die Zone Naturschutz über Wald.

Art. 29 Naturschutzzone 2 (Na-2) (bestehend)

Der Artikel wurde nicht verändert.

Art. 30 Seeuferschutzzone (Us) (bestehend)

Der Artikel wurde nicht verändert.

Art. 31 Naturobjekte (überarbeitet)

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

Art. 32 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen (überarbeitet)

Aufgrund des neuen PBG wurden die ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen grundsätzlich überarbeitet. Neu werden für wesentliche Abweichungen vom BZR höhere Qualitätsansprüche durch ein Variantenverfahren verlangt. Wer eine höhere Qualität durch ein Variantenverfahren anstrebt, wird damit belohnt, dass die ÜZ um 10% (ausserhalb Pflichtgebiet) bzw. 20% (innerhalb Pflichtgebiet) erhöht wird. Ebenso sind Abweichungen von der Gesamthöhe vorgesehen (ausserhalb GP-Pflichtgebiet 10%, innerhalb + 3.0 m). Wer dagegen ohne Variantenverfahren bauen will, erhält keinen Bonus auf die ÜZ. Innerhalb des Pflichtgebietes gibt es zusätzlich auch ohne Variantenverfahren einen Bonus von 10% auf die Gesamthöhe.

Bei Gestaltungsplänen ausserhalb eines Gestaltungsplan-Pflichtgebiets ist ohne Durchführung eines Variantenverfahrens keine Erhöhung der Überbauungsziffer zugelassen. Das kantonale Planungs- und Baugesetz lässt bei Gestaltungsplänen mit einer Mehrhöhe von +3.0 m eine grosse Verdichtung zu. Diese Verdichtung soll nur an vereinzelt, ausgewählten Lagen (Pflichtgebiete) ermöglicht werden. Ausserhalb der Pflichtgebiete wird ein Bonus der ÜZ nur mit Variantenverfahren gegeben, da die Qualität der Überbauung durch das Verfahren sichergestellt ist und dadurch die Erhöhung der ÜZ um 10% gerechtfertigt ist.

Art. 33 Meteorwasser, Kanalisation (überarbeitet)

Der ehemalige Art. 27 wurde so gekürzt, dass nur noch zusätzliche, nicht anderweitige Bestimmungen festgesetzt werden.

Art. 34 Abstellflächen für Fahrzeuge (neu)

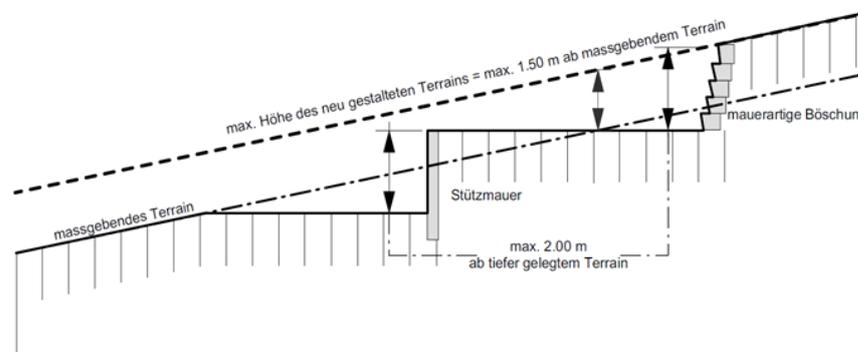
Der Bedarf an Abstellflächen sind im kommunalen Strassenreglement festgeschrieben. Art. 33 BZR regelt die generellen Vorgaben und verweist zusätzlich auf die Bemessung der Anzahl Abstellflächen im Strassenreglement.

Art. 35 Dachaufbauten und – einschnitte (neu)

In diesem Artikel wird festgelegt, wann Dächer auf Hauptbauten extensiv begrünt werden müssen und wie Dachaufbauten und -einschnitte auszuführen sind. Abs. 2 verschärft die Regeln des PBG hinsichtlich technischer Aufbauten. Damit sollen ruhige Dachlandschaften gesichert werden

Art. 36 Terraingestaltung, Aufschüttung, Begrünung (überarbeitet)

Die angemessene Terraingestaltung ist einerseits wichtig für das Orts- und Quartierbild und schützt andererseits die Interessen der Nachbarschaft an sanften Terrainübergängen. Der bereits heute gültige Artikel wird an die neuesten Anforderungen angepasst. Stützmauern und mauerartige Böschungen bleiben in der Höhe beschränkt. Terrainveränderungen (gestaltetes Terrain) dürfen das massgebende Terrain weiterhin um nicht mehr als 1.50 m Vertikalmass übertragen. Weiter wird die Rückversetzung von Stützmauern und Böschungen definiert.



Art. 37 Kulturdenkmäler (überarbeitet)

Die ersten beiden Absätze wurden aus dem Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Im dritten Absatz wurde die Berücksichtigung der Interessen der Grundeigentümerschaft ergänzt.

Art. 38 Gestaltung des Siedlungsrandes (neu)

Dieser Artikel entspricht sinngemäss den Mustervorschriften des Kantons Luzern. Er verdeutlicht die erhöhten Anforderungen an die Einpassung des Siedlungsrandes in das Landschaftsbild.

Art. 39 Archäologische Fundstellen (AFS) (bestehend)

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

Art. 40 Geotopschutz (neu)

In diesem Artikel ist der Umgang mit geologisch-geomorphologischen Landschaftselementen (Geotope gemäss Inventar) geregelt. Betroffen sind vorwiegend landschaftsprägende Terrainveränderungen wie grossflächige Aufschüttungen oder der Abbau von Materialien. Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht eingeschränkt.

Art. 41 Reklamen (neu)

Der Artikel regelt die Bewilligung von permanenten Plakatwänden. Die Gemeinde erstellt dazu ein Konzept.

Art. 42 Bepflanzung (neu)

Dieser Artikel entspricht sinngemäss den Mustervorschriften des Kantons Luzern. Er regelt, dass im Baubewilligungsverfahren ein Bepflanzungsplan einzureichen ist und an exponierten Lagen höhere Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen sind.

Art. 43 Anlagen zur Energiegewinnung (überarbeitet)

Der Artikel regelt die Anordnung von Anlagen zur Energiegewinnung an Gebäuden. Die Spruchgebühr entfällt.

Art. 44 Antennen (neu)

Dieser Artikel nimmt den aktuellen Stand hinsichtlich der Eingliederung von Antennenanlagen auf, das sogenannte „Kaskadenmodell“.

Der Zweck dieses Artikels ist es zudem, das (kooperative) Verfahren zwischen dem Mobilfunkanbieter und der Gemeinde für die Erteilung einer Baubewilligung festzulegen. Es wird für den Standort der Mobilfunkantennen eine Standortevaluation vorgeschrieben.

Art. 45 Beleuchtung / Lichtemissionen (neu)

Dieser Artikel ermöglicht die Verhinderung respektive Reduktion der Lichtverschmutzung.

Art. 46 Nebenräume (überarbeitet)

Dieser Artikel wurde um Absatz 2 und 3 erweitert, welche die Anforderungen an Fahrradabstellflächen und weitere Abstellflächen (Kinderwagen, Spielgeräte) regeln.

Art. 47 Ersatzabgaben Spielplätze und Freizeitanlagen (überarbeitet)

Der Artikel zur Ersatzabgabe wurde angepasst und aktualisiert.

Art. 48 Abstellplätze für Kehrrichtgebäude und Container (neu)

Abstellplätze für Kehrrichtgebäude und Container sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen. Die Vorschriften regeln die Mindestanforderungen sowie die Handhabung mit bestehenden Gebäuden.

Art. 49 Bauen in lärmbelasteten Gebieten (neu)

Dieser Artikel weist auf die Besonderheiten in lärmbelasteten Gebieten hin und macht die Verweise auf die Lärmschutzverordnung.

Art. 50 Technische Gefahren (neu)

Nutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen erfordern raumplanerische (Schutz-)Massnahmen. Diese sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen. Dieser Artikel wurde aus dem kantonalen Muster-BZR übernommen.

Art. 51 Gebühren (neu)

In Meierskappel sind die Gebühren mit einem separaten Gebührenmodell geregelt. Im Bau- und Zonenreglement wird darauf verwiesen.

Art. 52 Strafbestimmungen (überarbeitet)

Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

Art. 53 Schlussbestimmung (überarbeitet)

Der Artikel wurde angepasst. Gestaltungspläne, die über das Ortsplanungsverfahren aufgehoben werden, sind hier aufgeführt. Ebenso ist neu eine Übergangsbestimmung vorhanden, welche aufführt, welche Gestaltungspläne ab 2023 aufgehoben werden.

7. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT)

7.1 Ausgangslage Kantonaler Richtplan

Wachstumswert für Neueinzonungen

Die Gemeinde Meierskappel ist gemäss kantonalen Gemeindekategorisierung eine ländliche Gemeinde und deshalb als „L3-Gemeinde“ klassifiziert. Dieser Gemeindekategorie wird ein Bevölkerungswachstumswert von 0,5 % pro Jahr bis 2030 zugestanden. Liegt dieses Wachstum höher bzw. ist mit den bestehenden Bauzonen zu erreichen, so sind grundsätzlich keine Neueinzonungen möglich. Das Einwohnerwachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen wird nicht beschränkt.

Bauzonenflächenbedarf / Innenentwicklung der Siedlungen

Für den kommunalen Bauflächenbedarf pro Einwohner liegt Meierskappel aktuell mit 185 m² pro Einwohner unter dem Medianwert für „L3-Gemeinden“ von 240 m² pro Einwohner.

7.2 Berechnungen LUBAT

Mit dem Luzerner Bauzonen-Analyse Tool (LUBAT) wurde das Fassungsvermögen berechnet. Dabei haben sich folgende Kennzahlen ergeben:

	2017 (Ist-Zustand = rechts-gültiger Zonenplan)	2031 (Entwurf Zonenplan)
Fassungsvermögen für Einwohner innerhalb Bauzone	1'242 Einwohner	1'336 Einwohner
Fassungsvermögen für Einwohner ausserhalb Bauzone	308 Einwohner	314 Einwohner
Total	1'550 Einwohner	1'650 Einwohner

Tabelle 41: Vergleich Fassungsvermögen.

Gemäss Entwurf Zonenplan vom 4. September 2019 hat Meierskappel ein (theoretisches) Fassungsvermögen von 1'650 Einwohnern. Das Fassungsvermögen vergrössert sich somit um 100 Einwohner im Vergleich zum rechtsgültigen Zonenplan. Mit dem Fassungsvermögen für 2031 ergibt sich ein jährliches Wachstum von + 17 Einwohner oder ca. 1.1 % pro Jahr in Bezug auf die aktuelle Einwohnerzahl. Der im kantonalen Richtplan zugestandene Wachstumswert von 0.5 % wird übertroffen. Damit besteht kein Bedarf an Einzonungen. Das voraussichtliche Wachstum kann über die vorhandenen Bauzonen bzw. ihrer Verdichtung und Entwicklung stattfinden. Es ist zu bemerken, dass der hohe Wachstumswert

insbesondere mit der Zuweisung des Gebiets «Alts Schuelhus» zur Kernzone begründet ist. Die qualitativen Vorgaben gemäss BZR lassen nur eine leichte Verdichtung zu und verlangen nach wie vor grossflächige Grünräume. Der Wachstumswert ist unter Berücksichtigung dieser Tatsache wohl in der Realität etwas tiefer.

7.3 Flächenbilanz

Die Tabelle unten zeigt eine aggregierte Version der Zonen im rechtsgültigen Zonenplan verglichen mit den Zonen im Zonenplan-Entwurf. Ein Grossteil der kleineren Differenzen sind auf die neu geschaffenen Verkehrszonen zurückzuführen (vgl. Kapitel 5.2.3). Die geplanten Umzonungen führen weiter zu einer leichten Zunahme der Dorf- und Kernzonen.

Stand Vorprüfung, wird mit der Beschlussfassung aktualisiert

Flächenart	Zonenplan Rechtsgültig	Zonenplan Entwurf	Differenz
2-geschossige Wohnzone (neu: Wohnzone B)	9.31	9.43	+ 0.12
2-geschossige Wohnzone Stöcklen/Sonnenheim (neu: Wohnzone C)	5.64	0.63	- 5.01
3-geschossige Wohnzone (neu: Wohnzone A)	2.22	1.01	- 1.21
Neu: Wohnzone D		0.81	+ 0.81
Neu: Wohnzone E		2.82	+ 2.82
Sonderbauzone Seeufer	1.34	1.30	- 0.04
Kernzone	3.54	4.24	+ 0.70
Dorfzone	3.72	3.20	- 0.52
Arbeitszone ES III	2.68	2.67	- 0.01
Arbeitszone ES IV	6.64	6.35	- 0.29
Zone für öffentliche Zwecke	2.27	2.22	- 0.05
Grünzone A	4.89	4.85	- 0.04
Grünzone Gewässerraum	0.02		+ 0.00
Landwirtschaft	447.46	455.22	+ 7.76
Uebrigtes Gebiet (See / Strassen)	248.29		- 248.29
Uebrigtes Gebiet B	10.60		- 10.60
Neu: Uebrigtes Gebiet		0.57	+ 0.57
Neu: Uebrigtes Gebiet (See)		243.33	+ 243.33
Neu: Verkehrsfläche		3.65	+ 3.65
Neu: Verkehrszone		4.72	+ 4.72
Neu: Temporäre Campingzone		1.10	+ 1.10
Naturschutzzone I	1.87	1.87	+/- 0.00
Wald	172.72	173.20	+ 0.48
Summe	923.18	923.18	+/- 0.00

Tabelle 39: Vergleich Flächenarten in Hektaren.

8. Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen

8.1 Baulandverflüssigung

Die Gemeinde behält sich vor, bei entsprechendem Druck, Bauland gemäss Art. 38 PBG zu verflüssigen.

<p>§ 38 * <i>Verfügbarkeit von Bauland</i></p> <p>¹ Bauzonen sind mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen und anderen geeigneten Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen.</p> <p>² Die Gemeinde schliesst mit interessierten Grundeigentümern Verträge ab über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland, die Etappierung und die Realisierung von neuen Baugebieten und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung.</p> <p>³ Kommt keine vertragliche Einigung zustande, kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 17. Juni 2013¹² oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein.</p> <p>⁴ Auf diesem Weg erworbenes Land ist so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, seiner Bestimmung zuzuführen.</p> <p>⁵ Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.</p> <hr/> <p>¹² K 2013 1885 und G 2013 490, in Kraft seit 1. Januar 2014.</p>
--

Abbildung 16: Art. 38 aus dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG).

Der Gemeinderat weist an Veranstaltungen und an Besprechungen mit Eigentümerinnen und Eigentümern jeweils darauf hin, dass er die Möglichkeiten zur Baulandverflüssigung gemäss § 38 PBG bei Bedarf ausschöpfen wird.

8.2 Mehrwertausgleich

8.2.1 Grundsätzliches

Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes ist seit dem 1. Januar 2018 der sogenannte Mehrwertausgleich in Rechtskraft. Diese sieht mit § 105 ff PBG vor, dass Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erfahren, eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben. Im Kanton Luzern beträgt diese bei Einzonungen 20% des Mehrwerts.

Eine Mehrwertabgabe wird aber nur dann erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als 50'000 Franken anfällt. Weiter muss einer der folgenden Tatbestände erfüllt sein damit die Mehrwertabgabe zur Geltung kommt (§ 105 Abs. 3 PBG):

- a) Einzonung (neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone)
- b) Umzonung von einer Bauzone in eine andere in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht
- c) Anpassung der Nutzungsvorschriften (Aufzonung) bei Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht
- d) bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes.

Anstatt eine finanzielle Mehrwertabgabe zu leisten, ist es für die Fälle b), c) und d) möglich, einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft zu schliessen. Der Vertrag ermöglicht, dass Mehrwerte in Form von Verpflichtung und Leistungen durch die Grundeigentümerschaft abgegolten werden können. Zum Beispiel kann sich die Grundeigentümerschaft an Infrastrukturbauten oder an der Aufwertung des öffentlichen Raumes beteiligen (vgl. § 105a PBG).

Gemäss § 105 Abs. 2 PBG sind Gemeinwesen im Sinne von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer nicht Mehrwertabgabepflichtig (Zum Beispiel Kirchengemeinde oder Einwohnergemeinde).

8.2.2 Bestimmung des Mehrwertes

Gemäss §105b PBG entspricht der Mehrwert der Differenz des Verkehrswertes des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

Im Rahmen der Vorprüfung wird der genaue Mehrwert noch nicht ermittelt. Es findet aber eine Abschätzung statt, ob bei einer Ein- oder Umzonung der Tatbestand der Mehrwertabgabe voraussichtlich erfüllt ist. Entsprechend wird die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft Gespräche führen und gegebenenfalls einen Vertrag ausarbeiten. Mit der Rechtskraft der Baubewilligung oder dem Verkauf des Grundstückes wird die Mehrwertabgabe fällig.

8.2.3 Mehrwertausgleiche in Meierskappel

In der Gemeinde Meierskappel finden keine eigentlichen Einzonungen statt. Einzig die Zuweisung der temporären Campingzone von einer der Landwirtschaftszone überlagernder Zone zu einer Bauzone als Grundnutzung gilt planungsrechtlich als Einzonung. Diese ist daher infolge Sachverhalt a) (gemäss Kapitel 8.2.1) abgabepflichtig.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird geprüft, ob durch die Zuweisung in eine Bauzone mit den gleichen Vorschriften wie bis anhin ein effektiver Mehrwert entsteht.

Des Weiteren ist die Umzonung des Gebiets «Alts Schuelhus» von der Grünzone in die Kernzone (Grundstücke Nrn. 210 und 620, GB Meierskappel) mit überlagerter Bebauungsplanpflicht infolge Sachverhalt b) (gemäss Kapitel 8.2.1) abgabepflichtig.

8.3 Lärmbeurteilung

Die Lärmbelastung in Meierskappel ist in den meisten Quartieren der Gemeinde gering. Immissionsgrenzwertüberschreitungen gibt es infolge des Strassenlärms im Gewerbegebiet Hellmühle (Nationalstrasse, Bahnlinie), entlang der Sagistrasse in der Kurve (Sagipark, Wohnzonen) sowie im Gebiet Späck am Ortsausgang in Richtung Rotkreuz.



Abbildung 17: Auszug aus dem Strassenlärmkataster des Kantons Luzern.

In den aufgeführten Gebieten findet keine Anpassung der Lärmempfindlichkeitsstufe statt.

Im Weiteren wird im Ortseingang auf den Parzellen Nrn. 425, 515, 596 und 597 auf die Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe (von ES II zu ES III) verzichtet, da die Grünzone neu grundsätzlich der ES III zugewiesen wird.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden lärmrechtlichen Abklärungen zu machen.

8.4 Geruchsabstandlinien (FAT)

Mit den Zonenplanmassnahmen bestehen keine Konflikte mit Geruchsabständen (FAT).

8.5 Technische Gefahren

Gemäss Konsultationskarte „technische Gefahren“ des Kantons Luzern befindet sich die Nationalstrasse als störfallrelevante Anlage entlang der Grenze der Gemeinde Meierskappel. Betroffen davon sind die Gewerbegebiete.

Da in den Gewerbegebieten keine Nutzungsintensivierungen stattfinden und die unmittelbar zur Nationalstrasse angrenzenden Grundstücke durch die Hochspannungsleitung ohnehin stark in ihrer Nutzung eingeschränkt sind, gibt es im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine weiteren Massnahmen bezüglich technischer Gefahren. Innerhalb des Gefahrenperimeters sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die nötigen Massnahmen zur Reduktion der technischen Gefahren aufzuzeigen.

8.6 Nicht ionisierende Strahlung

Gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung sind bei der Einzonung allfällige Einflüsse von Handyantennen oder Stromleitungen zu prüfen.

Eine Starkstromleitung führt entlang der Autobahn und beeinträchtigt die Nutzungen des Gewerbegebiets Hellmühle bereits heute. Die Nutzungsintensität ändert sich im beeinträchtigten Gebiet nicht. Im Rahmen allfälliger Baubewilligungsverfahren sind die entsprechenden Vorgaben der NIS-Verordnung umzusetzen.

8.7 Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz

Mit dem bereinigten Bau- und Zonenreglement werden die Anforderungen auf einen aktuellen und zeitgemässen Stand gebracht.

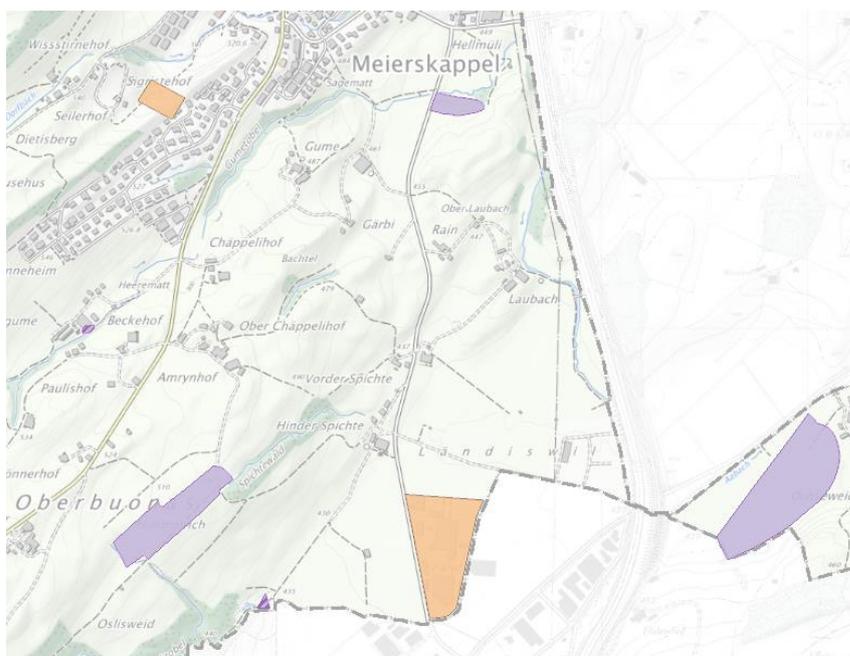
8.8 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Es werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.

8.9 Altlasten

In Meierskappel gibt es gemäss Altlastenkataster diverse Gebiete, bei welchen ein Verdacht auf Altlasten besteht. Dabei handelt es sich teilweise um Gebiete, welche einer Bauzone zugeteilt sind. Die meisten Gebiete jedoch liegen ausserhalb der Bauzonen.

Keine der Verdachtsflächen sind von einer inhaltlichen Änderung im Zonenplan oder Bau- und Zonenreglement betroffen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Abklärungen zu machen und die geeigneten Massnahmen zu treffen.



Betriebsstandorte

- belasteter Standort
- Verdachtsfläche

Ablagerungsstandorte

- belasteter Standort
- Verdachtsfläche

Abbildung 18: Auszug aus dem Altlastenkataster des Kantons Luzern.

8.10 Naturgefahren

Die baurechtlich als Einzonung zu behandelnde Änderung des Zonenplans betreffend temporärer Campingzone liegt mehrheitlich im Gefahrengebiet Wassergefahren Gefahrenstufe 2.

Nebst den bereits getätigten Massnahmen sind weiterführende bauliche Massnahmen zum Objektschutz sind demnach insbesondere nach Art. 25 Abs. 5 und 6 im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.



- Untersuchungsperimeter
- Gefahrengebiet Gefahrenstufe 1 (G-1)
- Gefahrengebiet Wassergefahren Gefahrenstufe 2 (G-Wa2)
- Gefahrengebiet Wassergefahren Gefahrenstufe 3 (G-Wa3)
- Gefahrengebiet Rutschungen Gefahrenstufe 2 (G-Ru2)
- Gefahrengebiet Steinschlag Gefahrenstufe 2 (G-St2)
- Gefahrenhinweisgebiet Rutschungen Gefahrenstufe 3 (GH-Ru3)
- Bauzonen

Abbildung 19: Gefahrengebiet Gärbi.

8.11 Wildtierkorridor

Der Wildtierkorridor ZG 06 Risch-Meierskappel führt im nördlichen Bereich entlang der Gemeindegrenze und liegt innerhalb des Gemeindegebiets Meierskappel mehrheitlich im Wald. Der Wildtierkorridor ist behördenverbindlich festgelegt.

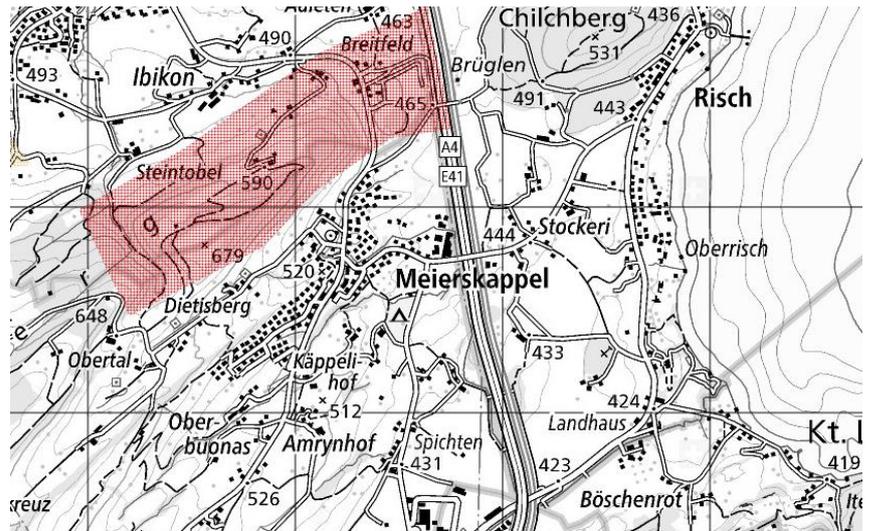


Abbildung 20: Wildtierkorridor nördlich von Meierskappel (Quelle: Swisstopo).

9. Weitere vorliegende Planungsinstrumente

9.1 Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2007 zeigt die Fusswege wie auch die Erschliessung von damals noch unbebauten Grundstücken.

Mittlerweile sind alle unbebauten Grundstücke in den Bauzonen vollständig erschlossen. Eine Ergänzung des Verkehrsrichtplans erübrigt sich dadurch.

9.2 Waldfeststellung

Es sind keine neuen Waldfeststellungen notwendig.

9.3 Kommunales Strassenreglement (ST)

Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze ist in Meierskappel im kommunalen Strassenreglement geregelt. Dieses wird in einem zur Ortsplanung parallelen Verfahren den neuen Rahmenbedingungen angepasst.

Demnach wird Art. 25 ST wie folgt angepasst:

Artikel 25 Normbedarf Bedarf für Abstellplätze

¹ Als Normbedarf Bedarf für Abstellplätze wird diejenige Anzahl Abstellplätze bezeichnet, die notwendig ist, wenn bei einer Baute oder Anlage die Verkehrsbedürfnisse vorwiegend mit privaten Verkehrsmitteln befriedigt werden müssen.

² Der Normbedarf richtet sich nach der Nutzungsart, der Bruttogeschossfläche, der Anzahl Arbeitsplätze, der Verkaufsfläche oder nach besonderen Erhebungen im Einzelfall.

³ Der Normbedarf an Abstellplätzen berechnet sich wie folgt:

Nutzungsart	Abstellplätze (A) für	
	Bewohnerinnen, Bewohner, Beschäftigte	Besucherinnen, Besucher, Kundinnen, Kunden
Wohnbauten		
Einfamilienhaus	1 A pro 100m ² Bruttogeschossfläche (BGF); mindestens 2 A pro Haus	Keine zusätzlichen A.
Mehrfamilienhaus	1 A pro 100m ² BGF; mindestens 1 A pro Wohnung	Zusätzlich 0.5 A pro Wohnung
Industrie- / Gewerbebetriebe	1 A pro 30 m ² BGF; mindestens 1 A pro Betrieb	1 A pro 200 m ² BGF; mindestens 1 A pro Betrieb
Dienstleistungsbetriebe		
Kundenintensive Geschäfte	1 A pro 50 m ² BGF; mind. 1 A pro 3 Beschäftigten	1 A pro 150 m ² BGF; mindestens 1 A pro Betrieb
Übrige Geschäfte	1 A pro 50 m ² BGF; mind. 1 A pro 3 Beschäftigten	1 A pro 300 m ² AGF; mindestens 1 A pro Betrieb
Verkaufsgeschäfte		
Kundenintensive Geschäfte	2 A pro 100 m ² Nettofläche (NF)	4 A pro 100 m ² NF
Übrige Geschäfte	2 A pro 100 m ² Nettofläche (NF)	1 A pro 100 m ² NF
Spezialnutzungen		
Einkaufszentren, Gastbetriebe, Unterhaltungsstätten, Saalbauten, Schulen, Krankenhäuser, Sportanlagen, Alters- und Pflegeheime, Alterssiedlungen usw.	Nach besonderer Berechnung im Einzelfall	Nach besonderer Berechnung im Einzelfall

² Der Garagenvorplatz zählt nicht als Abstellfläche.

³ Die Gemeinde setzt die Mindestzahl der Autoabstellplätze im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung fest. Folgende Mindestanzahl an Parkplätzen ist zu realisieren:

- Mindestens 1.5 Abstellplätze pro Wohneinheit für Bewohner (jeweils aufgerundet);
- bei Gebäuden mit drei und mehr Wohneinheiten sind zusätzlich 0.3 Abstellplätze pro Wohneinheit für Besucher erforderlich (jeweils aufgerundet). Die Besucherparkplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- Für Wohnungen gemäss Art. 11 des Bau- und Zonenreglements mindestens 1 Abstellplatz und kein Besucherparkplatz
- Für alle übrigen Bauten und Anlagen legt der Gemeinderat die erforderliche Anzahl Abstellplätze fest.

⁴ Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr bestimmt die Gemeinde die Anzahl der zu schaffenden Plätze nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) begleitend sind.

⁵ Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Gemeinde eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen. Die im Zusammenhang mit dem Bau von Lagerhäusern, Grogsgewerbe- und Industriebauten zu errichtenden Parkplätze setzt die Gemeinde von Fall zu Fall fest.

⁶ Die Gemeinde kann die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen. Es gilt § 94 StrG.

Artikel 27 Berechnung der Ersatzabgaben

¹ Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich grundsätzlich nach den durchschnittlichen Erstellungskosten eines offenen Abstellplatzes einschliesslich Bodenpreis.

² Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt CHF 10'000.-. Für jeden fehlenden Abstellplatz ist die folgende Ersatzabgabe zu entrichten:

- a) Kernzone CHF 3'000.00
- b) Geschäftszone CHF 3'000.00
- c) Wohnzone CHF 2'500.00
- d) Gewerbezone CHF 2'000.00
- e) Industriezone CHF 2'000.00

³ Die oben aufgeführten Ersatzabgaben beruhen auf dem Stand des [Zentralschweizer Baupreisindex Luzerner Wohnbaukostenindex](#) vom April 2019 1985 (~~116.4 Punkte~~). Erhöht sich dieser um mehr als 5 Punkte, wird die Ersatzabgabe unter Berücksichtigung der Veränderung der Bodenpreise, ab 1. Januar des folgenden Jahres vom Gemeinderat entsprechend angepasst. Mit der Bezahlung einer Ersatzabgabe besteht kein Anspruch auf einen Parkplatz.

Zum Bedarf für Abstellplätze ändert sich im Wesentlichen, dass der Bedarf nicht mehr anhand der Bruttogeschossflächen berechnet wird. Weiter gibt es nur noch geregelte Vorgaben für Anwohner- und Besucherparkplätze pro Wohnung in Wohn-, Dorf- und Kernzone. Für alle anderen Gebäudenutzungen und Anlagen berechnet der Gemeinderat den Parkplatzbedarf mit Hilfe der Richtlinien der schweizerischen Strassenfachleute (VSS). Bei Arbeitsnutzungen ist die Festlegung der Anzahl Parkplätze individuell zu prüfen. Eine Aufführung aller Arbeitsnutzungen mit einem entsprechenden Normbedarf ist nicht zweckmässig.

Diese Anpassungen werden vorgenommen, um insbesondere die Bemessung nicht mehr in Abhängigkeit, der in der neuen kantonalen Gesetzgebung nicht mehr definierten Bruttogeschossfläche zu haben. Neu sollen Wohneinheiten massgebend sein. Zudem sollen für die Bemessung bei übrigen Nutzungen die entsprechenden Normen beigezogen werden.

10. Berücksichtigung des übergeordneten Rechts

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordneten Zielsetzungen von Bund, Kanton Luzern und der Region.

10.1 Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes

Sachplan(-teil)	Relevanz / Betroffenheit
Luftfahrt	Nicht betroffen.
Schiene	Nicht betroffen
Alptransit	Nicht relevant.
Strasse	Nicht relevant.
Übertragungsleitungen	Nicht relevant.
Geologische Tiefenlager	Nicht relevant.
Militär	Nicht relevant.
Fruchtfolgeflächen	relevant.

Konzept	Relevanz / Betroffenheit
Nationales Sportanlagenkonzept	Nicht relevant.
Raumkonzept Schweiz	Die Ortsplanung Meierskappel entspricht den Grundzügen des Raumkonzepts Schweiz

10.2 Ziele gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

- 10.2.1 Ziel 1: Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.
- a Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen.
Der Gemeinderat Meierskappel schützt mit entsprechenden Zonen und Bestimmungen die natürlichen Lebensgrundlagen.
 - a^{bis} Die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.
Die Siedlungsentwicklung erfolgt im Dorfkern von Meierskappel. In mehreren Zonen wird eine (leicht) höhere Dichte ermöglicht.
 - b Kompakte Siedlungen zu schaffen.
Durch eine hohe Dichte, welche aufgrund von Machbarkeitsstudien und Variantenverfahren festgelegt wird, werden die umgezonten Gebiete mit kompakten Siedlungen bebaut ohne Verlust der Wohnqualität.
 - b^{bis} Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.
Die bereits bestehenden Zonen für Arbeitsplätze bleiben bestehen.
 - c Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken.
Die Ortsplanungsrevision unterstützt diesen Grundsatz.
 - d Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern.
Die Ortsplanungsrevision beansprucht insgesamt 2'159 m² Fruchtfolgeflächen, welche entsprechend kompensiert werden.
 - e Die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.
Für die Landesverteidigung entstehen aufgrund der Ortsplanung Meierskappel weder Hindernisse noch Einschränkungen.

10.3 Grundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

10.3.1 Grundsatz 1: Die Landschaft ist zu schonen

- a Der Landwirtschaft sollen genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.
Die Ortsplanung Meierskappel beansprucht insgesamt 2'159 m² Fruchtfolgeflächen, welche entsprechend kompensiert werden.
- b Siedlung, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen.
Grundsatz ist in der Landwirtschaftszone und im Art. 3 „Bauen mit Qualität“ verankert.
- c See- und Flussufer sollen freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung sollen erleichtert werden.
Die Fluss- und Bachufer werden durch das Ausscheiden des Gewässerraumes besser geschützt als bis anhin.
- d Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben.
Verschiedene Schutzzonen und weitere Vorschriften wie z.B. zu Geotopen sichern wertvolle grosse zusammenhängende Gebiete.
- e Wälder sollen ihre Funktion erfüllen können.
In der Ortsplanung Meierskappel wird die Funktion von Wäldern nicht eingeschränkt.

10.3.2 Grundsatz 2: Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen.

- a Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.
Die Ortsplanung von Meierskappel kommt diesem Grundsatz entgegen.
- a^{bis} Es sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in den Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche.
Der Gemeinderat weist an Veranstaltungen und an Besprechungen mit Eigentümern jeweils darauf hin, dass er die Möglichkeiten zur Baulandverflüssigung gemäss § 38 PBG bei Bedarf ausschöpfen wird.
- b Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.
Bei der Planung wurden die Grundsätze der Lärmschutzverordnung des Bundes und das Lärmgutachten berücksichtigt.

- c Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.
Grundsätzlich verbinden die Fusswege sämtliche wichtige Einrichtungen im Dorf miteinander.
- d Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.
In der Gemeinde Meierskappel kann die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt werden.
- e Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.
Die Gemeinde Meierskappel zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe der Wohngebiete zu Natur- und Kulturlandschaft aus.

10.3.3 Grundsatz 3: Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen.

- a Regionale Bedürfnisse sollen berücksichtigt und störende Ungleichgewichte abgebaut werden.
Meierskappel setzt sich wenn möglich und sinnvoll dafür ein, Entwicklungsbedürfnisse mit den Nachbargemeinden zu koordinieren. Vor allem im Bereich Infrastruktur, Verkehr und Landschaftsraum, aber auch bei den Arbeitsgebieten wird eine Zusammenarbeit und Koordination mit den Nachbargemeinden angestrebt.
- b Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein.
Öffentliche Einrichtungen sind in Meierskappel zentral und gut erreichbar.
- c Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden und gesamthaft gering gehalten werden.
Es bestehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der in der Gemeinde verfolgten Aktivitäten.

10.4 Kantonaler Richtplan

Das revidierte RPG zielt auf einen Stopp der Zersiedlung und einen haus-
hälterischen Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von
Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ab. Dörfer und Städte sollen nach
innen weiterentwickelt werden: Beispielsweise durch verdichtetes Bauen,
das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen. Damit
soll der Verschleiss von Kulturland eingedämmt und hohe Kosten für die
Erschliessung mit Strassen, Strom, Wasser und Abwasser vermieden wer-
den. Zudem wird eine bessere Koordination von Vorhaben mit erhebli-
chen Auswirkungen auf Raum und Umwelt verlangt. Der Bund verlangt
dabei von den Kantonen, dass sie ihre Entwicklung auf die realen Bedürf-
nisse ausrichten und die Entwicklung regional abgestimmt nach raum-
planerischen Vorgaben, klar priorisieren. Der Kantonsrat hat im Herbst
2015 dazu den kantonalen Richtplan angepasst und der Bundesrat die-
sen am 22. Juni 2016 genehmigt. Im Richtplan werden alle Luzerner Ge-
meinden einer von 8 Gemeindekategorien zugeteilt, denen unterschied-
lich starke Entwicklungen zugestanden werden. Meierskappel ist eine
ländliche Gemeinde und wird darum als „L3-Gemeinde“ mit unterdurch-
schnittlichem Wachstum eingestuft.

Die wesentlichsten konkreten Vorgaben des kantonalen Richtplans be-
treffen die Kennwerte der Siedlungsentwicklung. Diese sind im Kapitel
7.2 im LUBAT dargelegt.

Mit der Einhaltung der Ziele und Grundsätze des RPG (siehe oben) sind
auch die Strategien des kantonalen Richtplans im Grundsatz erfüllt.

10.5 Vorgaben Regionaler Entwicklungsträger LuzernPlus

10.5.1 TRP Detailhandel

Mit dem regionalen Teilrichtplan Detailhandel wurden die entsprechen-
den Inhalte des nun aufgehobenen REP 21, Kapitel „D Detailhandel“ er-
setzt. Der Teilrichtplan thematisiert sowie Detailhandel in Arbeitsgebieten
als auch den Umgang mit verkehrsintensiven, respektive –relevanten Ein-
richtungen mit überkommunalen Auswirkungen. In der Ortsplanung
Meierskappel wurde diese Vorgaben insofern aufgenommen, dass im
«B2 Grundsatz 2» vorgeschrieben wird, dass in Arbeitszonen der Verkauf
von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs aus dem
stationären Handel nur für den Quartierbedarf der Arbeitszone zugelas-
sen wird. (Richtwert: 300 m2 Nettofläche, im Ermessen der Gemeinde).

10.5.2 TRP Wanderwege

Im Kanton Luzern wird die Planung der Wanderwege im WegG beschrieben. Das WegG hält unter § 2 fest, dass die Wanderwegpläne als regionale Teilrichtpläne festzulegen sind und dessen Erlass durch die regionalen Entwicklungsträger zu erfolgen hat.

Gemäss den Bestimmungen des WegG sind die Gemeinden und somit auch Meierskappel für die rechtliche Sicherung sowie den Bau und Unterhalt der öffentlichen Wanderwege zuständig. Die Gemeinden sind daher verpflichtet, anhand der Massnahmenblätter das im Übersichtsplan im Massstab 1:25'000 festgehaltene Wanderwegnetz umzusetzen.

Meierskappel hat sämtliche Massnahmen mit den Luzerner Wanderwegen besprochen. Es bestehen keine offenen Differenzen.

11. Anhang 1: Herleitung Bebauungsdichten Meierskappel

Bisherige 2-geschossige Wohnzone (neu Wohnzone D und E)

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 800 m²

44

Meierskappel: bisher W2

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.30	240 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.3 mit Faktor entspricht AZ 0.30	240 m ²
Heute 2 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	2.66
Gebäudegrundfläche: 240 m ² / 2.66	90 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 90 (0.66 + 10%)	66 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (90 m² + 66 m²)	306 m²

Meierskappel: neu W-D

ÜZ-1	0.2
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	720 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (=720 m ² x 0.20)	144 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 14 % von 144 m ²)	-21 m ²
Anteil Balkone (10% von 144 m ²)	-14 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	109 m ²
Künftig: 3 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	3
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 109 m² x 3.00)	326 m²

Minder-/Mehrnutzung exkl. Balkone

absolut	+20 m ²
in %	+6.6 %

Minder-/Mehrnutzung inkl. Balkone

absolut +35 m²
 in % +11.3 %

Neue Nutzung entspricht einer AZ von 0.32

Bisherige 3-geschossige Wohnzone (W3) (neu Wohnzone A)

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 1000 m²

Meierskappel: bisher W3

Ausnützungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.60	600 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.6 mit Faktor entspricht AZ 0.60	600 m ²
Heute 3 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	3.66
Gebäudegrundfläche: 600 m ² / 3.66	164 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 164 (0.66 + 10%)	120 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (164 m² + 120 m²)	720 m²

Meierskappel: neu W-A

ÜZ-1	0.26
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	900 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (=900 m ² x 0.27)	234 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 11 % von 243 m ²)	-27 m ²
Anteil Balkone (6% von 243 m ²)	-14 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	193 m ²
Künftig: 4 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	3.66

Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 201 m² x 3.66)	707 m²
--	--------------------------

Minder-/Mehrnutzung exkl. Balkone

absolut	-13 m ²
in %	-1.8 %

Minder-/Mehrnutzung inkl. Balkone

absolut	+1 m ²
in %	+0.1 %

Neue Nutzung entspricht einer AZ von 0.59

Dorfzone

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 1000 m²

Meierskappel: bisher D

Ausnützungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.50	500 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.5 mit Faktor entspricht AZ 0.50	500 m ²
Heute 2 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	2.66
Gebäudegrundfläche: 500 m ² / 2.66	188 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 188 (0.66 + 10%)	138 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (188 m² + 138 m²)	638 m²

Meierskappel: neu W-B

ÜZ-1	0.29
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	900 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (=900 m ² x 0.29)	261 m ²

Aussenwände 45 cm (ca. 11 % von 261 m ²)	-28 m ²
Anteil Balkone (5% von 261 m ²)	-13 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	220 m ²
Künftig: 3 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	3
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 220 m² x 3.00)	659 m²

Minder-/Mehrnutzung exkl. Balkone

absolut	+21 m ²
in %	+3.3 %

Minder-/Mehrnutzung inkl. Balkone

absolut	+34 m ²
in %	+5.4 %

Neue Nutzung entspricht einer AZ von **0.52**

Quellenverzeichnis

Bilder

Abbildung 1: Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Meierskappel seit dem Jahr 1860 (514 Einwohner), 1980 (743 Einwohner), 2010 (1'241 Einwohner) bis 2019 (1'451 Einwohner) Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (06.04.2021)	10
Abbildung 2: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung von Meierskappel nach Altersklassen. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (06.04.2021)	12
Abbildung 3: Verteilung der arbeitenden Erwerbstätigen nach Sektoren im Jahr 2018. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (06.04.2021)	13
Abbildung 4: Vergleich Bevölkerungswachstum und Motorfahrzeugzunahme in Prozent. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (19.11.2020)	15
Abbildung 5: Verteilung der Bushaltestellen der Gemeinde Meierskappel. Quelle: map.geo.admin.ch (19.11.2020)	16
Abbildung 6: Strategie der räumlichen Entwicklung.	22
Abbildung 7: Erläuterung Überbauungsziffer.	25
Abbildung 8: Überbauungsziffer des Bestandes.	28
Abbildung 9: Umhüllende Linie mit talseitiger Fassadenhöhe und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf.	29
Abbildung 10: Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei der Abgrabung.	30
Abbildung 11: Höhenvergleich in der Kernzone.	32
Abbildung 12: Höhenvergleich in der Dorfzone.	33
Abbildung 13: Höhenvergleich in der Zone W3 / W-A.	33
Abbildung 14: Höhenvergleich in den Zonen W2S (oben) und W2 (unten) / W-D und W-E.	34
Abbildung 15: Höhenvergleich in der Zone W2S / W-D.	35
Abbildung 16: Art. 38 aus dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG).	83
Abbildung 17: Auszug aus dem Strassenlärmkataster des Kantons Luzern.	85
Abbildung 18: Auszug aus dem Altlastenkataster des Kantons Luzern.	87
Abbildung 19: Gefahrengebiet Gäربي.	88
Abbildung 20: Wildtierkorridor nördlich von Meierskappel (Quelle: Swisstopo).	89

Tabellen

Tabelle 1: Die mittlere Wohnbevölkerung von 1981 bis 2019 in absoluten und relativen Zahlen, Meierskappel Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (06.04.2021)	10
Tabelle 2: Die mittlere Wohnbevölkerung von 1981 bis 2019 in absoluten und relativen Zahlen, Kanton Luzern Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (06.04.2021)	11
Tabelle 3: Verteilung der Bevölkerung auf die Altersklassen in prozentualen Angaben im Jahr 2019. Quellen: LUSTAT, Statistik Luzern, BFS, Bundesamt für Statistik (06.04.2021)	11
Tabelle 4: Prozentuale Aufteilung der Erwerbstätigen in der Gemeinde Meierskappel auf die Wirtschaftssektoren. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (03.09.2019)	12
Tabelle 5: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1990. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (06.04.2021)	13

Tabelle 6: Erreichbarkeit von umliegenden Ortschaften mit Verkehrsmittel. (Quelle: sbb.ch; google.ch/maps (19.11.2020))	14
Tabelle 7: Verteilung der Motorfahrzeuge nach Fahrzeugkategorie. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (19.11.2020)	14
Tabelle 8. Bisherige Planungsschritte.	18
Tabelle 9: Weitere Schritte für die Revision der Ortsplanung.	19
Tabelle 10: Übersicht bisheriger und neuer Definitionen der Zonen in Meierskappel.	37
Tabelle 11: Vergleich Zonenplan Umzonungen in die Kernzone, Dorfkern Süd.	40
Tabelle 12: Vergleich Zonenplan Umzonungen in die Kernzone, "Alts Schuelhus".	41
Tabelle 13: Vergleich Zonenplan Umzonungen in die Kernzone, Dorfkern Nord.	42
Tabelle 14: Grundmasse für die fünf neuen Wohnzonen in Meierskappel.	46
Tabelle 15: Seilerhof: Bisher: W2, neu W-C.	46
Tabelle 16: Vergleich Zonenplan Seilerhof.	47
Tabelle 17: Rütirain: Bisher: W2, neu W-C und W-E.	47
Tabelle 18: Vergleich Zonenplan Rütirain.	48
Tabelle 19: Sonnenheim / Stöckle: Bisher: W2S, Grundstücke des Gestaltungsplans Sonnenheim 1 in der W2, neu: W-C und W-D.	49
Tabelle 20: Vergleich Zonenplan Sonnenheim / Stöckle.	50
Tabelle 21: Sonnenrain: Bisher: W2S und W2, neu: W-E.	50
Tabelle 22: Vergleich Zonenplan Sonnenrain.	51
Tabelle 23: Sagematt: Bisher: W3 und W2, neu: W-A, W-B und W-E.	52
Tabelle 24: Vergleich Zonenplan Sagematt.	53
Tabelle 25: Vergleich Zonenplan Umzonungen in die Wohnzone C.	53
Tabelle 26: Sagistrasse / Chaletdörfli: Bisher: W2, neu: W-C.	54
Tabelle 27: Vergleich Zonenplan Sagistrasse / Chaletdörfli.	54
Tabelle 28: Sagipark: Bisher: W2, neu: W-B.	55
Tabelle 29: Vergleich Zonenplan Sagipark.	55
Tabelle 30: Brünismatt: Bisher: W2, neu: W-C.	56
Tabelle 31: Vergleich Zonenplan Brünismatt.	56
Tabelle 32: Stalde / Späck: Bisher: W3, W2, neu: W-A, W-B und W-D.	57
Tabelle 33: Vergleich Zonenplan Stalde / Späck.	58
Tabelle 34: Straussrain: Bisher: W3, neu: W-A.	58
Tabelle 35: Vergleich Zonenplan Straussrain.	59
Tabelle 36: Vergleich Zonenplan.	60
Tabelle 37: Vergleich Zonenplan Grünzonen I.	61
Tabelle 38: Vergleich Zonenplan Grünzonen II.	61
Tabelle 39: Vergleich Zonenplan Camping.	62
Tabelle 40: Vergleich Zonenplan Landschaftsschutzzone.	69
Tabelle 41: Vergleich Fassungsvermögen.	81