



Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Mauensee

2. öffentliche Auflage vom 13. Februar bis 14. März 2023



Diese Botschaft gibt eine Übersicht über die Anpassungen der Ortsplanungsinstrumente im Hinblick auf die 2. öffentliche Auflage. Im Übrigen verweisen wir betreffend Gesamtrevision der Ortsplanung auf die Botschaft der 1. öffentlichen Auflage. Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit sind die Änderungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement gegenüber der 1. öffentlichen Auflage. Alle übrigen Planinhalte in den Zonenplänen und Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements bleiben gegenüber der 1. öffentlichen Auflage unverändert und sind nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens.

Die relevanten Ortsplanungsakten können bei der Gemeindeverwaltung oder auch im Internet unter www.mauensee.ch eingesehen werden.

Im Sinn von § 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind folgende Anpassungen der Planungsinstrumente der Gesamtrevision der Ortsplanung gegenüber der 1. öffentlichen Auflage Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit:

- Änderungen in den Zonenplänen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage
- Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der 1. öffentlichen Auflage

Alle übrigen Planinhalte in den Zonenplänen und Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes bleiben gegenüber der 1. öffentlichen Auflage unverändert und sind nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens. Die planerischen Grundlagen und Herleitungen der Anpassungen sind in dieser Botschaft zur 2. öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung dokumentiert.

1 Bisheriger Planungsverlauf

Die 1. öffentliche Auflage der Gesamtrevision dauerte vom 17. Januar bis 16. Februar 2022. Während der Einsprachefrist gingen 15 Einsprachen ein. Die Einsprachen wurden gesichtet und von der Ortsplanungskommission sowie vom Gemeinderat behandelt. Im Sommer 2022 fanden die Einspracheverhandlungen statt. Einige Einsprachen wurden daraufhin zurückgezogen, bei verschiedenen Einsprachen konnte eine gütliche Einigung erzielt werden und ein paar Einsprachen sind aber noch nicht erledigt. Im Rahmen der Einsprachenbehandlung wurden aus Sicht des Gemeinderates zweckmässige und berechnete Anliegen, welche die Ziele und übergeordneten Rahmenbedingungen der Gesamtrevision der Ortsplanung nicht infrage stellen, berücksichtigt. Einzelne weitere Anpassungen an den Planungsinstrumenten hat der Gemeinderat von sich aus vorgenommen, um auf neue Erkenntnisse zu reagieren. Aufgrund einer Einsprache wurde ein Nachtrag zur Vorprüfung bei den kantonalen Dienststellen eingereicht. Auf diesen reagiert der Kanton mit dem Vorprüfungsbericht vom 18. Januar 2023 und bestätigt die vorgesehenen Planänderungen.

2 Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage

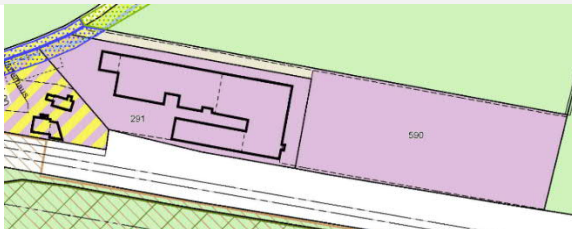
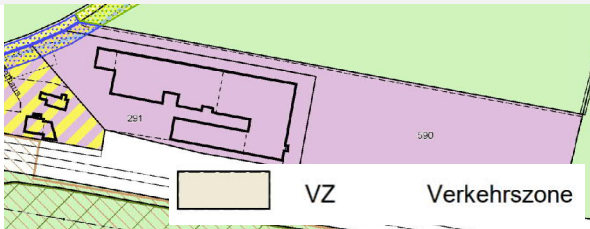
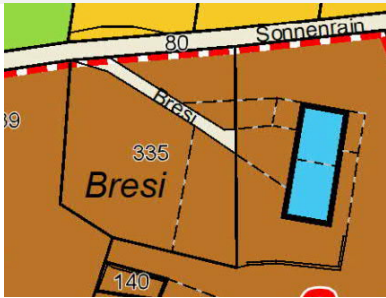
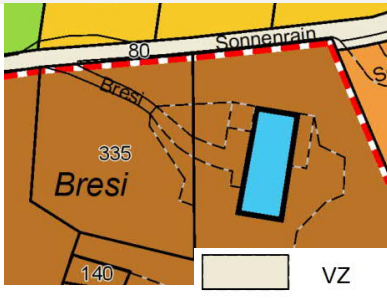
Gemäss § 62 PBG ist das Auflageverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen, wenn aufgrund der Einspracheverhandlungen wesentliche Änderungen erfolgten. Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit sind die Änderungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement gegenüber der 1. öffentlichen Auflage.

Alle übrigen Planinhalte in den Zonenpläne und Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements bleiben gegenüber der 1. öffentlichen Auflage unverändert und sind nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens.

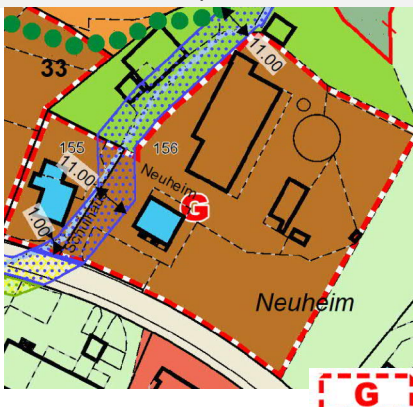

Die Änderungen von der 1. zur 2. öffentlichen Auflage werden im Folgenden dokumentiert und erläutert.

2.1 Änderungen im Zonenplan

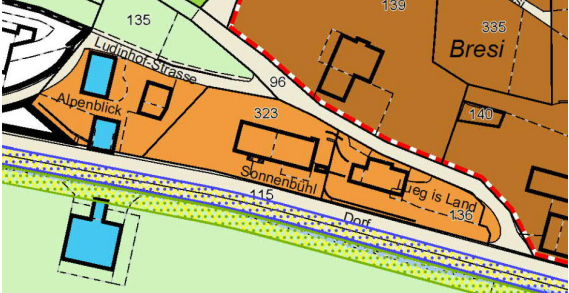
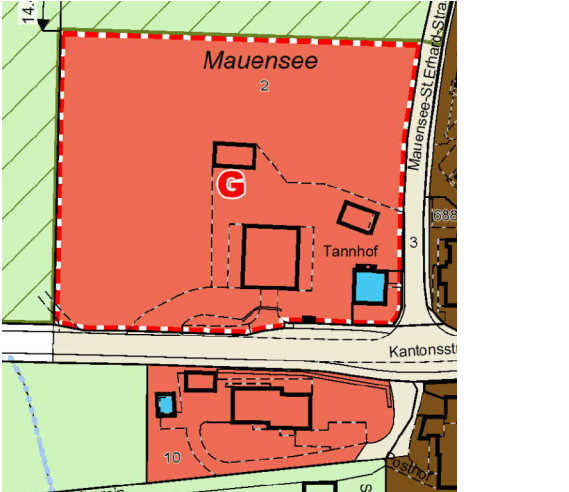

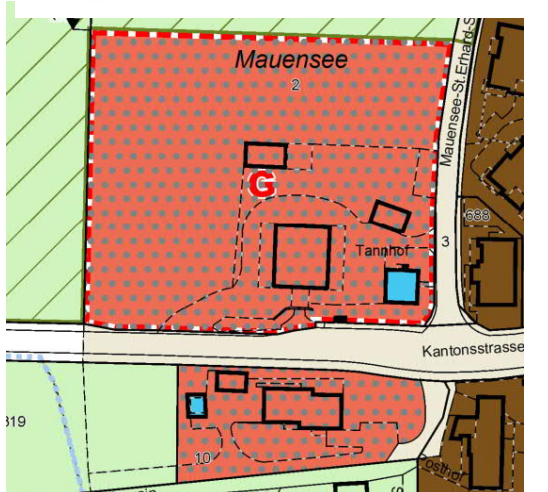
Keine Festlegung von Verkehrszonen

<p>Ausschnitt Zonenplan, 1. öffentliche Auflage</p> 	<p>Ausschnitt Zonenplan, 2. öffentliche Auflage</p>  <p>VZ Verkehrszone</p>
<p>Erläuterungen</p> <p>Auf die Ausscheidung der Verkehrszone auf dem Grundstück Nr. 590 (Ortsteil Kaltbach) wird verzichtet. Die Zufahrt auf dem Grundstück Nr. 590 dient dessen eigener Erschliessung. Es ist gemäss kantonalen Richtlinie nicht notwendig, diese als Verkehrszone auszuscheiden.</p>	
<p>Ausschnitt Zonenplan, 1. öffentliche Auflage</p> 	<p>Ausschnitt Zonenplan, 2. öffentliche Auflage</p>  <p>VZ Verkehrszone</p>
<p>Erläuterungen</p> <p>Auf die Ausscheidung der Verkehrszone auf dem Grundstück Nr. 335 (Ortsteil Kaltbach) wird verzichtet. Mit dem Gestaltungsplan Längmatthof wird das Areal neu strukturiert. Die Verkehrszone der Zufahrt des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes ist nicht mehr notwendig und würde die Realisierung der neuen Überbauung unnötig erschweren.</p>	

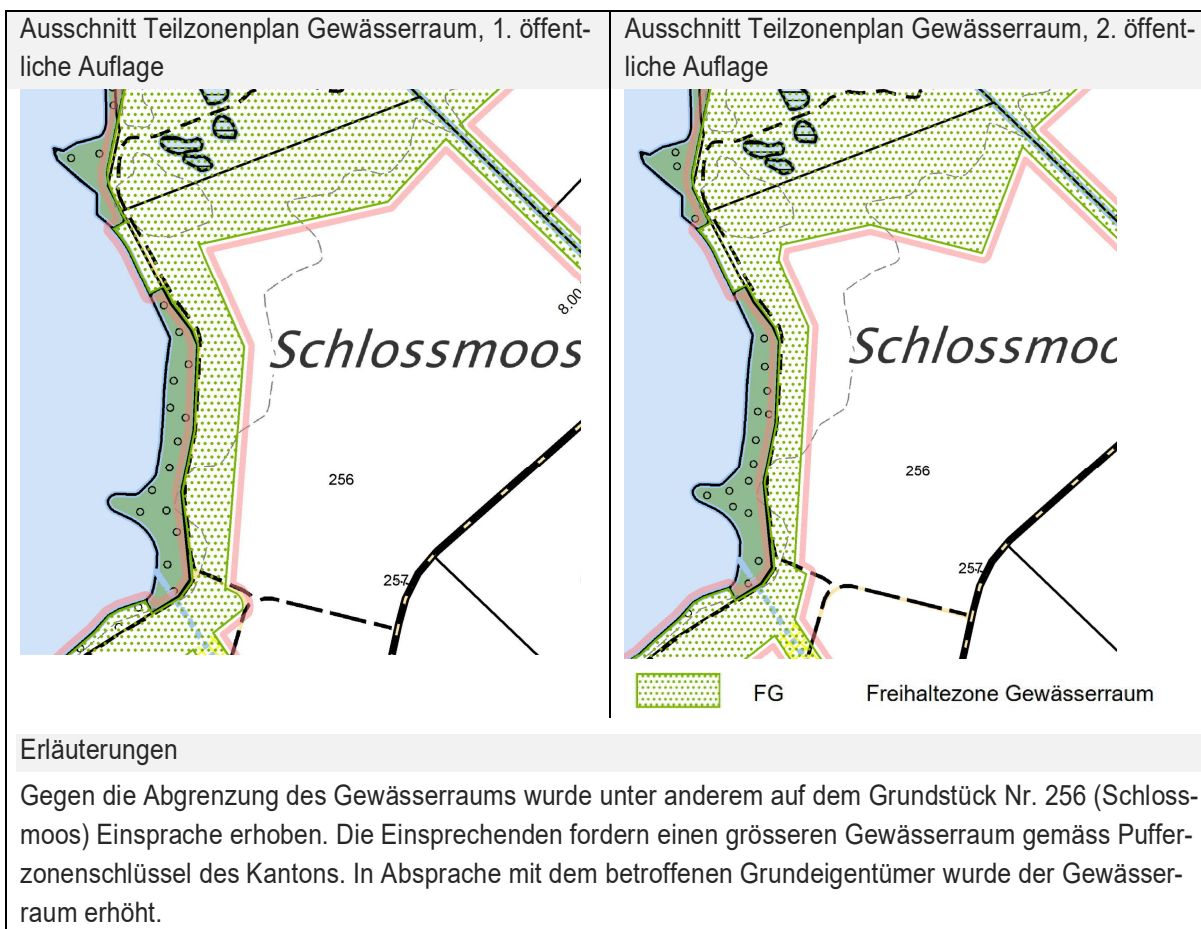
Änderung Abgrenzung Gebiet mit Gestaltungsplan-Pflicht in Kaltbach

<p>Ausschnitt Zonenplan, 1. öffentliche Auflage</p> 	<p>Ausschnitt Zonenplan, 2. öffentliche Auflage</p>  <p>Gestaltungsplanpflicht</p>
<p>Erläuterungen</p> <p>Die Abgrenzung der Gestaltungsplan-Pflicht für die Grundstücke Nrn. 155 und 156 (Ortsteil Kaltbach) wird angepasst. Eine gemeinsame Entwicklung der Grundstücke ist nicht zweckmässig. Stattdessen wird im Anhang des Bau- und Zonenreglements eine Ergänzung vorgenommen, vgl. Erläuterung in Kap. 2.2.</p>	

Aufstufung Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Ausschnitt Zonenplan, 1. öffentliche Auflage	Ausschnitt Zonenplan, 2. öffentliche Auflage
 	 <p data-bbox="1066 577 1391 604">Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe</p> 
<h3>Erläuterungen</h3>	
<p>Die Grundstücke Nrn. 2, 10, 135, 136 und 323 entlang der Kantonsstrassen in Mauensee und Kaltbach werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung von der Dorfzone in eine reine Wohnzone umgezont. Diese Massnahme begründet sich darin, dass die Dorfzone auf die Gebiete reduziert werden soll, die eine historische und/oder gestalterische Bedeutung für die Gemeinde aufweisen. Die erwähnten Grundstücke liegen am Rand der bisherigen Dorfzone an der Grenze zur Landwirtschaftszone und werden daher nicht als Teil des Dorfkerns gesehen. Weiter handelt es sich bei der Bebauung der umgezonten Grundstücke im Bestand grösstenteils um Gebäude mit reinen Wohnnutzungen. Die bestehenden Bauten auf diesen Grundstücken weisen nicht die speziellen gestalterischen Eigenheiten auf, die im übrigen Dorfkern vorhanden sind.</p>	
<p>Der besonderen Lage des Grundstücks Nr. 2 am Eingang des Dorfes Mauensee und der grossen unbebauten Fläche wird mit der Gestaltungsplan-Pflicht Rechnung getragen. Weiter wird von den Grundeigentümern ein begleitetes Verfahren zur Ausarbeitung des Gestaltungsplans gefordert.</p>	
<p>Die Umzonung in eine reine Wohnzone bedingt die Aufstufung der Lärmempfindlichkeit, weil die Grundstücke an Kantonsstrassen liegen, die eine hohe Lärmbelastung aufweisen. Die Grundstücke Nrn. 2 und 10 (Dorf Mauensee) sowie 135, 136 und 323 (Kaltbach) liegen an der Kantonsstrasse, sind vollständig überbaut und weisen eine geringe Grundstückstiefe auf. Die Voraussetzungen für eine Aufstufung von der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III sind gemäss «Leitfaden Strassenlärm» dann gegeben, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III erreicht oder überschritten werden. Damit soll verhindert werden, dass eine Belastungsreserve entsteht, die mit einer zusätzlichen Lärmbelastung gefüllt werden könnte.</p>	
<p>Gemäss Vorprüfungsbericht vom 18. Januar 2023 entsprechen die Aufstufungen der Lärmempfindlichkeit auf den Grundstücken Nrn. 2, 10, 135, 136 und 323 den übergeordneten Vorgaben und sind recht- und zweckmässig.</p>	

Änderung Abgrenzung Gewässerraum am Mauensee



2.2 Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Darstellung der Änderung in roter Schriftfarbe

Art. 4 Dorfzone Mauensee DM

14. Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz **anzustreben umzusetzen**. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II nachzuweisen.

Art. 5 Dorfzone Kaltbach DK

5. Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz **anzustreben umzusetzen**. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II nachzuweisen.

Art. 7 Arbeits- und Wohnzone AW

4. Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz **anzustreben umzusetzen**. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II nachzuweisen.

Erläuterungen

Gemäss Rückmeldungen der kantonalen Dienststellen ist in Art. 4 Dorfzone Mauensee, Art. 5 Dorfzone Kaltbach und Art. 7 Arbeits- und Wohnzone mit einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe III bei der Überbauung mit Wohnbauten ein gemäss dem Stand der Technik optimierten Lärmschutz lediglich anzustreben.

Art. 12 Grünzone GR

1. Die Grünzone umfasst unbebaute Gebiete im Siedlungsgebiet, die von allen baulichen Anlagen freizuhalten sind, welche nicht dem Zonenzweck entsprechen.
In der Grünzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen: unversiegelte Fusswege, unterirdische querende Infrastrukturen, **der Grundversorgung dienende, ortsfeste Infrastrukturen**, Retentionsanlagen sowie folgende gebietsspezifische Zwecke:

Erläuterungen

Gemäss § 50 PBG dient die Grünzone unter anderem der Sicherung von Grund- und Quellwasserschutz-zonen im Siedlungsgebiet. Mit den vorstehenden Anpassungen wird dies Möglichkeit nicht ausgeschlossen.

Art. 39 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

7. Der Gemeinderat kann nach Massgabe des Strassengesetzes **oder gestützt auf ein Mobilitätskonzept¹** das Ausmass der Abstellplätze herabsetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufteilen oder deren Erstellung ganz untersagen. **Der Gemeinderat kann für Projekte mit mehr als 20 Abstellplätzen für Personenwagen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept verlangen, wenn ein Potenzial zur Reduktion der Verkehrserzeugung erkennbar ist.**

¹ Im Leitfaden Mobilität der Region Sursee-Mittelland vom 1. Mai 2021 werden die Aspekte präzisiert, welche im Mobilitätskonzept zu behandeln sind.

Erläuterungen

Im Sinn der Klimaziele des Bundes und des Kantons und als Betrag zur Verkehrsreduktion in der Region soll es möglich sein, die minimal zu erstellende Anzahl Abstellplätze zu reduzieren, wenn dies in einem Mobilitätskonzept begründet wird. Der Gemeinderat kann zudem ein Mobilitätskonzept verlangen, wenn ein Potenzial zur Reduktion erkennbar ist.

Art. 44 Antennenanlagen

4. Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Antennenanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität)
 - Priorität 1: Arbeitszonen
 - Priorität 2: **Arbeits- und Wohnzonen Landwirtschaftszone**
 - Priorität 3: **Dorfzonen, Zone für öffentliche Zwecke und Wohnzonen übrige Bauzonen unter der Bedingung eines unauffälligen Erscheinens sowie eines funktionalen Bezugs zur Zone und falls kein anderer Standort in Frage kommt.**

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Antenne in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

5. In den **Dorfzonen und Wohnzonen Arbeits- und Landwirtschaftszone** sind Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind unauffällig zu gestalten.

Erläuterungen

Mobilfunkanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauzone zu erstellen. Bei der Landwirtschaftszone handelt es sich nicht um eine Bauzone. Gemäss Bundesgerichtsurteil vom 30. Mai 2018 ist es nicht zulässig, mit einer Vorschrift den Vorrang der Bauzone als Standort für Mobilfunkanlagen zu ändern. Die weiteren, bis anhin nicht aufgeführten Bauzonen, werden in der Auflistung ergänzt. Die Dorfzonen, die Zone für öffentliche Zwecke und Wohnzonen werden aufgrund ihrer Nutzungen als sensibelste Zonen beurteilt.

Anhang II: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Spezielle Vorschriften der Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht:

Für alle Gebiete mit Gestaltungspflicht ist die Schaffung altersgerechtes Wohnen, genossenschaftliches Wohnen und ähnliches zu prüfen. Falls kein entsprechendes Angebot geschaffen wird, sind die Abklärungen in den Erläuterungen zum Gestaltungsplan zu dokumentieren.

Bezeichnung und Ortsteil	Spezielle Vorschriften
Dorfzone Kaltbach (Längmatthof)	<ul style="list-style-type: none"> - Zentraler Begegnungsort für die Bevölkerung, evtl. öffentlicher Spielplatz - Flächen mit Funktionen öffentlicher Dienstleistungen, z.B. Buswendeplatz, Warteraum Bushaltestelle etc. - Das Gewässer auf der Parzelle Nr. 156 soll öffentlich zugänglich gemacht werden. - Für die Bewohner der Dorfzone sollen unterirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. - Der Gemeinderat kann einen minimalen Anteil an Gewerbe festlegen. - Der Gestaltungsplan ist mindestens in einem begleiteten Verfahren zu erarbeiten.
Dorfzone Kaltbach (Neuheim)	<ul style="list-style-type: none"> - Zentraler Begegnungsort für die Bevölkerung, evtl. öffentlicher Spielplatz - Flächen mit Funktionen öffentlicher Dienstleistungen, z.B. Buswendeplatz, Warteraum Bushaltestelle etc. - Das Gewässer auf der Parzelle Nr. 156 soll öffentlich zugänglich gemacht werden. - Für die Bewohner der Dorfzone sollen unterirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. - Der Gemeinderat kann einen minimalen Anteil an Gewerbe festlegen. - Der Gestaltungsplan ist mindestens in einem begleiteten Verfahren zu erarbeiten. - Bei der Planung und Realisierung einer künftigen Bebauung der Parzelle Nr. 156 ist die Parzelle Nr. 155 im Gestaltungsplanverfahren hinsichtlich Erschliessung, Parkierung und Gewässerraum einzubeziehen.

Erläuterungen

Die Abgrenzung der Gestaltungsplan-Pflicht auf den Grundstücken Nrn. 155 und 156 (Ortsteil Kaltbach) wird angepasst. Eine gemeinsame Entwicklung der Grundstücke ist nicht zweckmässig. Dennoch ist die parzellenübergreifende Betrachtung hinsichtlich Erschliessung, Parkierung und Gewässerraum wichtig. Daher wird ergänzt, dass bei der Planung und Realisierung einer Überbauung auf dem Grundstück Nr. 156, das benachbarte Grundstück Nr. 155 miteinbezogen wird.

Weiter werden die speziellen Vorschriften im Anhang des BZR neu separat pro Areal mit Gestaltungsplan-Pflicht in der Dorfzone Kaltbach aufgeführt. Die Mehrheit der Punkte gilt für beide Areale.

3 Weiteres Vorgehen

Nach Ablauf der 2. öffentlichen Auflage prüft der Gemeinderat allfällige Einsprachen und versucht, sich mit den Einsprechenden zu verständigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat den Einsprechenden mit, warum er bei den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache beantragen wird (§ 62 Abs. 3 PBG).

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Gesamtrevision der Ortsplanung so bald wie möglich an einer Gemeindeversammlung den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vorzulegen. Anschliessend an die Gemeindeversammlung reicht der Gemeinderat die von den Stimmberechtigten beschlossene Gesamtrevision der Ortsplanung mit den erforderlichen Unterlagen dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).

4 Formelles und Termine

4.1 Zur Verfügung stehende Unterlagen

Die relevanten Ortsplanungsakten werden im Sinn der §§ 6 Abs. 3b und 61 Abs. 1 PBG **vom 13. Februar bis 14. März 2023** bei der Gemeindeverwaltung Mauensee, Vogelmatt 2, 6216 Mauensee öffentlich aufgelegt.

Die relevanten Ortsplanungsakten können ab **13. Februar 2023** im Internet unter www.mauensee.ch eingesehen werden.

Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage sind:

- Änderungen in den Zonenplänen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage gemäss dieser Botschaft
- Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der 1. öffentlichen Auflage gemäss dieser Botschaft

Orientierende Unterlagen

- Vorprüfungsbericht vom 18. Januar 2023
- Sämtliche Akten der 1. öffentlichen Auflage

4.2 Einspracheberechtigung

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Anpassung der vorliegenden Planungsentwürfe haben, können bis spätestens **14. März 2023**, (Datum des Poststempels) von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Einsprachen sind schriftlich mit Antrag und dessen Begründung im Doppel an den Gemeinderat Mauensee zu richten.

Mauensee, 23. Januar 2023, Gemeinde Mauensee

Gemeinderätin Bau und Infrastruktur
Daniela Basile



Gemeindeschreiber
Othmar Lussi

