



# Öffentliche Auflage Ortsplanungsrevision Aesch LU

Nach den §§ 13 und 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden folgende Bestandteile der Ortsplanungsrevision Aesch während 30 Tagen vom

**1. Mai 2024 bis 30. Mai 2024**

in der Gemeindeverwaltung Aesch öffentlich aufgelegt:

- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Zonenplan
- Teilzonenplan Gewässerraum
- Erschliessungsrichtplan Fusswege und Radrouten
- Plan Waldfeststellung «Delimatt»

Den Haushalten der Gemeinde Aesch und den betroffenen auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wird dieses Informationsblatt zugestellt. Die vollständigen Unterlagen können gemäss § 6 Abs. 2 Planungs- und Bauverordnung (PBV) auf der Gemeindeverwaltung Aesch während den ordentlichen Büroöffnungszeiten oder auf der Webseite [www.aesch-lu.ch](http://www.aesch-lu.ch) eingesehen werden.

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

## Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Aesch wurde im Jahr 1989 von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat 1990 genehmigt.

Seit der letzten gesamthaften Überarbeitung hat sich die Raumplanung in der Schweiz stark gewandelt und die Rahmenbedingungen haben sich insbesondere durch diverse neue oder revidierte Gesetzgebungen verändert. Das Ziel der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist es daher, die Instrumente der Gemeinde Aesch den aktuellen Gegebenheiten anzupassen und so das übergeordnete Recht umzusetzen. Zentrale Grundlagen sind hierfür das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG), welches im März 2013 von der Stimmbewölkerung angenommen worden ist sowie das im Anschluss revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG). Mit diesen beiden Gesetzen geht auch die Überarbeitung des kantonalen Richtplans einher, welcher ebenfalls als wichtige Grundlage in die Gesamtrevision der Ortsplanung Aesch eingeflossen ist.

Zu Beginn der aktuellen Ortsplanungsrevision Aesch wurde die Strategie der räumlichen Entwicklung erarbeitet und als neues Siedlungsleitbild der Bevölkerung präsentiert. Im Vergleich zu Vorgängerversionen erscheint es mit ergänzten Inhalten und einem stärkeren Fokus auf die Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Absicht des Gemeinderates ist es, Aesch als selbstbewusste, ländlich geprägte Gemeinde in die Zukunft zu führen. Dabei steht die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen als Hauptanliegen im Zentrum der Gesamtrevision.

Die Weiterentwicklung der heutigen räumlichen Struktur soll die Attraktivität der Gemeinde weiter stärken. In Aesch soll auch künftig mit hoher Lebensqualität gewohnt, gearbeitet und gelebt werden können.

## Bisheriger Planungsverlauf

Die Überarbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung Aesch startete im Sommer 2017 mit der Aktualisierung des Siedlungsleitbildes.

Ebenfalls im Sommer 2017 wurden sämtliche Gemeinden im Kanton Luzern über die kantonale Rückzonungsstrategie informiert. Die vom Kanton verlangten Rückzonungen von Aesch wurden bereits 2021 umgesetzt. Die Bevölkerung stimmte an der Urnenabstimmung am 13. Juni 2021 der Teilrevision Ortsplanung «Rückzonungen und Umzonungen» deutlich zu.

Parallel dazu überarbeitete die Ortsplanungskommission sämtliche Planungsinstrumente. Die Änderungen im kantonalen Planungs- und Baugesetz (seit 1. Januar 2014 in Kraft) wurden in der Gesamtrevision berücksichtigt, die darin enthaltenen neuen Definitionen gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden umgesetzt.

Nach der Mitwirkung durch die Bevölkerung und der erfolgreichen kantonalen Vorprüfung kann die Ortsplanung nun öffentlich aufgelegt werden.

## Die wesentlichen Anpassungen der Planungsinstrumente

### Siedlungsleitbild als Basis

Mit der Ortsplanungsrevision wurde das Siedlungsleitbild von Aesch an die heutigen Gegebenheiten angepasst und aktualisiert. Es befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsräume. Das Siedlungsleitbild hat zum Ziel:

- die Entwicklung von Siedlung, Verkehr und Landschaft,
- die verschiedenen Bedürfnisse und Ansprüche an den gemeinsamen Lebensraum sowie
- die Herausforderungen des haushälterischen Umgangs mit der begrenzten Ressource Boden in einen Zusammenhang zu stellen,
- gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzudecken und
- Koordinationsaufgaben zu bezeichnen.

Ein spezieller Fokus wird auf die Siedlungsentwicklung nach innen gelegt. Auch hier sollen Siedlungsentwicklung, Landschaft und Freiräume und Mobilität qualitativ und aufeinander abgestimmt weiterentwickelt werden.

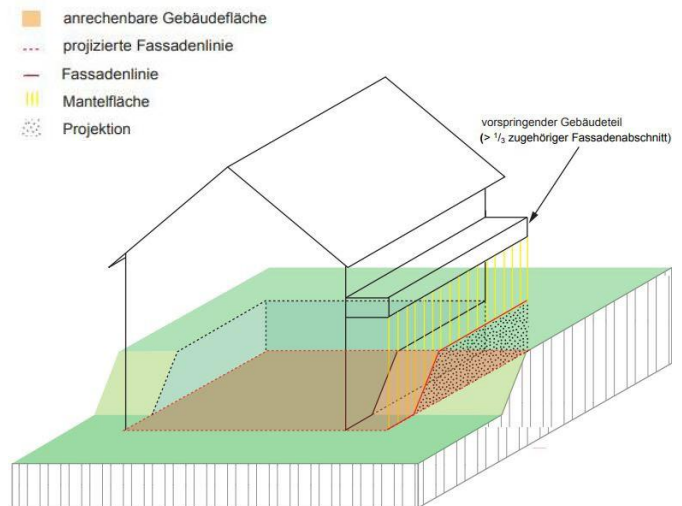
### Neue Nutzungsmasse im Bau- und Zonenreglement

Wesentlichste Änderungen sind die neuen Definitionen zur Höhe und der Wechsel von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer.

Die bisher massgebenden Geschosszahlen entfallen und werden zonenweise durch eine **Gesamthöhe und Fassadenhöhe** ersetzt. Die neu festgelegte Gesamthöhe entspricht dem grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem gewachsenen Terrain (gemäss § 139 PBG). Aus der Gesamthöhe leitet sich neu auch der Grenzabstand ab, der zonenweise auf allen Seiten gleich ist. Gemäss § 122 PBG gelten in Zonen mit bis 11 m Gesamthöhe Grenzabstände von 4 m und in Zonen mit bis 14 m Gesamthöhe solche von 5 m. Das Mass der talseitigen Fassadenhöhe wird jeweils so festgelegt, dass künftige Gebäude weitgehend den bisher möglichen Bauhöhen entsprechen.

Die Regelung zum Dachgeschoss wird liberalisiert. Die **obersten Geschosse dürfen künftig zu 100% genutzt** werden (bisher war dies nur zu 66% möglich).

Die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) wird durch die **Überbauungsziffer (ÜZ)** ersetzt. Die ÜZ definiert die anrechenbare Gebäudefläche ("Fussabdruck") eines Gebäudes im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Eine ÜZ 1 von 0.25 in der Wohnzone B bedeutet, dass die «anrechenbare Gebäudefläche» (= orange Fläche in der Abbildung rechts) der Hauptbaute maximal 25 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen darf (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile (z.B. Balkone), die mehr als 1.5 m über die Fassade hinausragen oder die länger als 1/3 der Fassadenlänge sind, müssen ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet werden. Das zulässige Volumen eines Gebäudes ergibt sich dann aus dem Zusammenspiel von anrechenbarer Gebäudefläche und zulässiger Gesamt- und Fassadenhöhe und den damit realisierbaren Geschossen. Für Nebenbauten wird eine eigene ÜZ 4 festgelegt.



Erläuternde Skizze des Kantons zur Überbauungsziffer: orange = anrechenbare Gebäudefläche (ÜZ), massgebendes Terrain = gewachsenes Terrain. (mit vorspringenden Gebäudeteilen gemäss § 112a Abs. 2h PBG).

### Gestaltungspläne

Das neue Baugesetz verlangt zu prüfen, ob die vorhandenen Gestaltungspläne noch zeitgemäss sind und ob sie – falls das Gebiet vollständig überbaut ist – aufgehoben werden könnten. Bei der Prüfung gilt es zu beurteilen, ob beim Wegfall wichtige Rechte und Pflichten wegfallen würden, auf die z.B. aus Gründen des Nachbarnschutzes nicht verzichtet werden sollte. Nach der Überprüfung aller rechtsgültigen Gestaltungspläne wurde entschieden, dass die Mehrzahl der Gestaltungspläne im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens ersatzlos aufgehoben werden kann. Beibehalten wird nur der Gestaltungsplan «Vorderbui».

### Gewässerräume

Der separate Teilzonenplan Gewässerraum im Massstab 1:4'000 ist ein integrierender Bestandteil des Zonenplans. Er bestimmt die Gewässerräume aller Gewässer der Gemeinde mit entsprechender Vermessung. Die Gewässerräume sind verbindlich und beruhen auf den gesetzlichen Vorgaben der eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV) und den klaren Vorgaben des Kantons. Die Gemeinde hat bei der Ausscheidung kaum Handlungsspielraum.

Wesentlichste Auswirkung ist allerdings, dass Bauten und Anlagen grundsätzlich nur noch ausserhalb der Gewässerräume erstellt werden dürfen. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie. Wo kein Gewässerraum ausgeschieden wird, haben Bauten und Anlagen weiterhin die Gewässerabstände gemäss kantonalem Gewässerschutzgesetz einzuhalten.

Die Gewässerräume sind jeweils als überlagerte Grünzonen (Baugebiet) bzw. als Freihaltezone Gewässerräume definiert (Nicht-Baugebiet). Das Mass der Ausnutzung auf den Grundstücken in der Bauzone wird durch die überlagerten Gewässerräume nicht eingeschränkt.

Zudem werden orientierend diejenigen Gewässerräume bezeichnet, bei denen z.B. bei Eindolungen keine Bewirtschaftungseinschränkungen gelten.

### Zur Verfügung stehende Unterlagen

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wird im Sinn der §§ 13 und 61 PBG vom 1. Mai bis 30. Mai 2024 öffentlich aufgelegt.

Die relevanten Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung sind im Internet unter [www.aesch-lu.ch](http://www.aesch-lu.ch) abrufbar und sind bei der Gemeindeverwaltung, Kreuzplatz 1, 6287 Aesch, während den ordentlichen Büroöffnungszeiten zur Einsicht aufgelegt.

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

- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Zonenplan
- Teilzonenplan Gewässerraum
- Plan Waldfeststellung «Delimatt»

### Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 13 Planungs- und Baugesetz (PBG) mit Äusserungsmöglichkeit ist:

- Erschliessungsrichtplan Fusswege und Radrouten

### Weiter stehen folgende orientierende Unterlagen zur Verfügung:

- Übersichtsplan der Änderungen im Zonenplan
- Übersichtsplan der Gefahrengebiete (im Zonenplan integriert)
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision Ortsplanung
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Teilzonenplan «Gewässerraum»
- Mitwirkungsbericht
- Vorprüfungsbericht
- Siedlungsleitbild der Gemeinde Aesch

### Einspracheberechtigung (gemäss § 207 PBG)

Gegen die Änderungen des Zonenplans, des Teilzonenplans Gewässerraum und des Bau- und Zonenreglements sowie gegen den Plan Waldfeststellung «Delimatt» können während der Auflagefrist bis spätestens am 30. Mai 2024 (Datum des Poststempels) gemäss § 207 PBG 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,
- 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 statutarischen Zwecks, soweit die Interessen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes berührt werden.

Allfällige Einsprachen sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet an den Gemeinderat Aesch, Kreuzplatz 1, 6287 Aesch, zu richten.

### Äusserungen zum Erschliessungsrichtplan Fusswege und Radrouten (gemäss § 13 PBG)

Personen, Organisationen und Behörden können sich gemäss § 13 PBG während der Auflagefrist zum Erschliessungsrichtplan Fusswege und Radrouten äussern.

Diese Äusserungen sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet an den Gemeinderat Aesch, Kreuzplatz 1, 6287 Aesch, zu richten.

### Sprechstunden

Der Gemeinderat will den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zusätzlich die Möglichkeit geben, sich persönlich zu informieren und konkrete Fragen stellen zu können. Zu diesem Zweck werden Sprechstunden angeboten. Während dem folgenden Zeitfenster stehen im Gemeindehaus gegen Voranmeldung Mitglieder des Gemeinderates sowie der Ortsplaner zur Verfügung:

**Donnerstag, 16. Mai 2024, 17.30 bis 21.00 Uhr**

Interessierte melden sich bei der Gemeindeverwaltung Aesch (041 917 13 46 oder [gemeinde@aescht-lu.ch](mailto:gemeinde@aescht-lu.ch)) bis spätestens Montag, 13. Mai 2024 unter Angabe ihrer Themen und Fragen sowie der gewünschten Uhrzeit an.

### Planungszone

Mit der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision tritt gemäss § 85 Abs. 2 PBG eine Planungszone in Kraft. Dadurch müssen bei Bauprojekten bis zur rechtskräftigen Genehmigung der Ortsplanung gleichzeitig die bisherigen und die neuen Vorgaben eingehalten werden.

### Weiteres Vorgehen

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

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



