



GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG 2018  
ORTSPLANUNGSREVISION SCHÖTZ



# PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

20. Juni 2023 – Stand abschliessende Vorprüfung

Die vorliegende Ortsplanungsrevision umfasst folgende rechtsverbindliche Dokumente:

- Zonenplan Siedlung, dat. 20.06.2023
- Zonenplan Landschaft, dat. 20.06.2023
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung, dat. 20.06.2023
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft, dat. 20.06.2023
- Baulinienplan, dat. 20.06.2023
- Bau- und Zonenreglement (BZR), dat. 20.06.2023
- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan, dat. 20.06.2023 (inkl. Karten Ausgangslagen und Teilrichtpläne)

Zur Erläuterung der Ortsplanungsrevision dienen folgende Dokumente:

- Planungsbericht gemäss Art. RPV, dat. 20.06.2023 mit folgenden Beilagen:
- Beilage 1: Dokumentation Gewässerräume, dat. 20.06.2023
- Beilage 2: Quartieranalyse, dat. 19.06.2019
- Beilage 3: Vergleich Bau- und Zonenreglement alt/neu, dat. 20.06.2023

## IMPRESSUM

### GEMEINDE

Gemeinde Schötz  
Dorfchärm 1  
6247 Schötz

### BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
[www.bdplan.ch](http://www.bdplan.ch)

### STAND

Mitwirkung Bevölkerung:	Juli bis September 2018
Kantonale Vorprüfung:	Juni 2019 bis November 2020
2. Kantonale Vorprüfung	Sommer 2023
Öffentliche Auflage:	
Beschlussfassung:	
Genehmigung:	

### INFORMATION

Projektnummer:	91602_3
Bearbeitet durch:	Markus Burkhalter, Philipp Renggli, Lukas Fischer

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	7
1.1.	Übergeordnete Planung	7
1.2.	Stand der Ortsplanung	7
1.3.	Ziele und Aufgaben	7
1.4.	Organisation	8
1.5.	Verfahren	8
2.	VORGABEN UND SYSTEMATIK	9
2.1.	Grundlagen	9
2.2.	Vorgaben	9
2.2.1.	Kantonales Planungsrecht: PBG	9
2.2.2.	Ausscheidung Gewässerraum: GSchV	10
2.3.	Siedlungsleitbild	10
2.3.1.	Strategische Grundsätze	10
2.3.2.	Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten	11
2.3.3.	Entwicklungsabsichten Ohmstal	13
2.3.4.	Systematik ÜZ und Gesamthöhe	13
2.3.5.	Überbauungsziffer (ÜZ)	13
2.3.6.	Gesamt- und Fassadenhöhe	14
2.3.7.	Abhängigkeit von ÜZ, Gesamthöhe und Dachform	14
2.4.	Anwendung der neuen ÜZ auf die Bauzonen	16
2.4.1.	Grundsätze	16
2.4.2.	Herleitung der Werte für ÜZ und Gesamthöhe	16
2.4.3.	Differenzierung Bauzonen	17
3.	ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)	21
3.1.	Allgemeines	21
3.1.1.	Allgemeine Bestimmungen	21
3.1.2.	Nutzungsplanung	21
3.2.	Neue Baumasse	22
3.2.1.	Überbauungsziffer (ÜZ)	22
3.2.2.	Gesamthöhe (Höhenmasse)	23
3.3.	Zonenplan	24
3.3.1.	Zoneneinteilung	24
3.3.2.	Bauzone	25
3.3.3.	Nichtbauzonen	26
3.3.4.	Schutzzonen	26
3.3.5.	Schutzobjekte	26
3.3.6.	Gestaltungsplan	26
3.4.	Allgemeine Bestimmungen	26
3.5.	Erschliessung	26
3.6.	Abstände	27

3.7.	Höhenmasse	27
3.8.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kulturdenkmäler	27
3.9.	Schutz der Gesundheit	27
3.10.	Spielplätze und Freizeitanlagen	27
3.11.	Immissionsschutz	27
3.12.	Energie	28
3.13.	Aufsicht, Vollzug, Strafen	28
3.14.	Übergangsbestimmungen	28
3.15.	Anhang	28
<b>4.</b>	<b>ÄNDERUNGEN IM ZONENPLAN</b>	<b>29</b>
4.1.	Übersicht über die Änderungen	29
4.2.	Einzonungen Schötz	30
4.2.1.	Einzonungen Dorf	30
4.3.	Um- und Aufzonungen Schötz	33
4.3.1.	Umzonung Gläng	33
4.3.2.	Umzonungen Kernzone	34
4.3.3.	Umzonungen Dorfzone	35
4.3.4.	Umzonungen W3b Unterdorfstrasse / Schlosserstrasse	36
4.3.5.	Aufzonung W3a Germatte	37
4.3.6.	Aufzonungen W3a Oberwellbrig	38
4.3.7.	Umzonung W3b Ausserdorfstrasse	39
4.3.8.	Umzonung W5 Chrüzmatte	40
4.3.9.	Umzonung Sportanlagen Wissehuse	41
4.4.	Einzonungen Ohmstal	42
4.4.1.	Einzonung Ohmstal Kurhaus	42
4.5.	Auszonungen Ohmstal	44
4.5.1.	Auszonung Ohmstal Zone für öffentliche Zwecke	44
4.5.2.	Auszonung Ohmstal Dorfzone	45
4.6.	Umzonungen Ohmstal	46
4.6.1.	Umzonung Grosslörzge	46
4.6.2.	Umzonung Kurhaus	47
4.6.3.	Umzonung Hübeli	48
4.6.4.	Umzonungen Strickmatt und Luthernau	49
4.7.	Umgang Sondernutzungspläne	50
4.7.1.	Änderungen der Sondernutzungsplanpflichten	50
4.7.2.	Aufhebung bestehender Bebauungs- und Gestaltungspläne	55
4.7.3.	Weiterhin gültige Gestaltungs- und Bebauungspläne	56
4.8.	Ausscheidung Gewässerräume	57
4.9.	Ausscheidung Verkehrszone	57
4.10.	Weitere Anpassungen	57
4.10.1.	Arrondierung Huebächer	57
4.10.2.	Korridor Wiggertalbahn	58
4.10.3.	Aktualisierungen Kulturobjekte	59
4.10.4.	Aktualisierung archäologische Fundstellen	59
<b>5.</b>	<b>BEGLEITENDE MASSNAHMEN</b>	<b>60</b>
5.1.	Anpassungen Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan	60
5.2.	Anpassungen Baulinienplan	60
5.2.1.	Aufhebungen von Baulinien	60
5.2.2.	Festlegung neuer Baulinien	60
5.3.	Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe)	64

6.	NACHWEISE	65
6.1.	Kompensation Ein- und Auszonungen	65
7.	VERFAHREN UND ÄNDERUNGSHISTORIE	66
7.1.	Öffentliche Mitwirkung	66
7.2.	Kantonale Vorprüfung	66
7.3.	Öffentliche Planaufgabe	67
7.4.	Beschlussfassung	67
7.5.	Genehmigung	67
	ANHANG 1 – ÜBERSICHT DER EINGABEN ZUR MITWIRKUNG	68
	ANHANG 2 – ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN AUFGRUND DER KANTONALEN VORPRÜFUNG	79

## ABKÜRZUNGEN

AZ	Ausnützungsziffer
BZR	Bau- und Zonenreglement
DEFH	Doppel-Einfamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus
FFF	Fruchtfolgeflächen
FH	Fassadenhöhe
GH	Gesamthöhe
GP	Gestaltungsplan
GSchV	Gewässerschutzverordnung des Bundes
GWR	Gewässerraum
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LUBAT	Luzerner Bauzonen-Analysetool
MBZR	Muster Bau- und Zonenreglement Kt. Luzern
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OPR	Ortsplanungsrevision
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Planungs- und Bauverordnung
REFH	Reihen-Einfamilienhaus
REP	Regionaler Entwicklungsplan
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
RP	Richtplan
SLB	Siedlungsleitbild
ÜG	Übriges Gebiet
ÜZ	Überbauungsziffer

# 1. AUSGANGSLAGE

## 1.1. Übergeordnete Planung

Das übergeordnete Planungsrecht hat in den letzten Jahren zahlreiche Änderungen erfahren. So sind auf kantonaler Ebene am 1. Januar 2014 das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und auf Bundesebene am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Die darauf abgestimmte Revision des kantonalen Richtplans wurde im Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt. Ebenfalls von Bedeutung ist die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung. Die veränderten Rahmenbedingungen erfordern bedeutende Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung, was eine Gesamtrevision der Ortsplanung notwendig macht.

Revidierte Rechtsgrundlagen in der Raumplanung

Mit der Einführung der interkantonalen Vereinbarung über die harmonisierten Baubegriffe (IVHB) im revidierten PBG sind zudem bedeutende Anpassungen an den baurechtlichen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement notwendig. Dabei werden durch einen grundsätzlichen Systemwechsel z.B. die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.

Neue Begriffe im Baurecht

## 1.2. Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgte in der Gemeinde Schötz im Jahr 2005, in der Gemeinde Ohmstal im Jahr 2008. Seither wurden in beiden Gemeinden mehrere Anpassungen am Zonenplan und/oder am Bau- und Zonenreglement durchgeführt. Per 1. Januar 2013 fusionierten die Gemeinden Schötz (Einwohnerzahl 2012: 3'557) und Ohmstal (Einwohnerzahl 2012: 307) zur neuen Gemeinde Schötz.

Gemeindefusion

Als eine der ersten Gemeinden im Kanton Luzern erstellte die Gemeinde Schötz 2011 ein Siedlungsleitbild. Dieses wurde analog der Nutzungsplanung für einen Betrachtungszeitraum von 10 bis 15 Jahren erstellt. Das Siedlungsleitbild hat nach wie vor Gültigkeit. Es wird vorliegend ergänzt mit Aussagen zur strategischen Entwicklung des Ortsteils Ohmstal sowie mit einer detaillierten Quartieranalyse, welche die Qualitäten und Potenziale in den einzelnen Ortsteilen und Quartieren genauer aufzeigt.

Bestehendes Siedlungsleitbild 2011

## 1.3. Ziele und Aufgaben

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung verfolgt die Gemeinde die folgenden Ziele und Aufgaben:

1. Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton
2. Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan 2015
3. Einführung des neuen Baurechts (gemäss Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) IVHB
4. Zusammenführung der Nutzungsplanungen Schötz und Ohmstal nach erfolgter Gemeindefusion 2013
5. Ausscheidung der Gewässerräume (innerhalb und ausserhalb der Bauzone)
6. Überprüfung und Aufhebung von Gestaltungsplänen

Parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung wird zudem der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan angepasst.

## 1.4. Organisation

Die vorliegende Gesamtrevision wurde ab 2017 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitz	Guido Iten (Kommissionspräsident, Gemeinderat Ressort Bau und Infrastruktur)
Mitglieder	Roger Frey Elmar Häfliger Beat Lichtsteiner Thomas Muri
Protokollführung	Tamara Burri (Sekretariat Gemeindekanzlei)
Fachliche Erarbeitung	Burkhalter Derungs AG, Markus Burkhalter, Philipp Renggli, Lukas Fischer

## 1.5. Verfahren

Die Ortsplanungsrevision wird in folgenden Schritten erarbeitet:

Präsentation und Orientierungsveranstaltung zur Mitwirkung	2. Juli 2018
Öffentliche Mitwirkung	Juli bis Sept. 2018
Durchführung Mitwirkungsgespräche	Febr. bis April 2019
Bearbeitung nach öffentlicher Mitwirkung	Okt. 2018 bis Mai 2019
Verabschiedung Gemeinderat zur kant. Vorprüfung	19. Juni 2019
Kantonale Vorprüfung	Juni 2019 – Nov. 2020
Bereinigung nach kantonaler Vorprüfung	Dez. 2020 - Juni 2023
2. Kantonale Vorprüfung	anschliessend
Bereinigung	anschliessend
Öffentliche Auflage (30 Tage)	anschliessend
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	anschliessend
Genehmigung durch Regierungsrat	anschliessend



## 2. VORGABEN UND SYSTEMATIK

### 2.1. Grundlagen

Für die vorliegende Ortsplanung sind insbesondere die folgenden Grundlagen von Bedeutung:

- |      |   |                     |
|------|---|---------------------|
| (1)  | Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG), 2014  | Bundesgesetze       |
| (2)  | Revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV), 2011                                 |                     |
| (3)  | Revidiertes Planungs- und Baugesetz (PBG), 2018                                   | Kant. Gesetze       |
| (4)  | Revidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV), 2018                                |                     |
| (5)  | Revidierter kantonaler Richtplan, 2016  | Kant. Planung       |
| (6)  | Bericht Gefahrenkarte Luthern-Wiggertal 2007                                      |                     |
| (7)  | Siedlungsentwicklung nach innen, 2013   | Kant. Arbeitshilfen |
| (8)  | Darstellung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen in den Zonenplänen, 2014        |                     |
| (9)  | Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung, 2019                               |                     |
| (10) | Muster Bau- und Zonenreglement (MBZR), 2017                                       |                     |
| (11) | Mobilitätsstrategie Region Luzern West (2013)                                     | Regionalplanung     |
| (12) | Regionaler Entwicklungsplan Willisau – Wiggertal (2007)                           |                     |
| (13) | Regionaler Teilrichtplan Korridorsicherung Wiggertalbahn (2018)                   |                     |
| (14) | Bauinventar Schötz (BILU), Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Luzern, 2018 | Inventare           |
| (15) | Siedlungsleitbild 2011  | Planungen Gemeinde  |
| (16) | Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan, Schötz 2005                                |                     |
| (17) | Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan inkl. Fusswegnetz, Ohmstal, 2009            |                     |

### 2.2. Vorgaben

#### 2.2.1. Kantonales Planungsrecht: PBG

Die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt (§§ 23 und 25 PBG, § 12 PBV). Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zum Grundstück. Eine ÜZ von 0.20 beschränkt den Fussabdruck der Hauptbaute (inkl. Aussenmauern) beispielsweise auf max. 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche. Das maximal zulässige Bauvolumen ergibt sich aus der ÜZ und der Gesamthöhe. Balkone, deren Ausmass die zulässigen Werte vorspringender Gebäudeteile gemäss § 120 PBG übertreffen, sind ebenfalls der ÜZ anzurechnen.

Überbauungsziffer (ÜZ)

Die bisher gebräuchliche Festlegung der Gebäudehöhe über die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe eines festen Wertes, der sog. Gesamthöhe, ersetzt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. üblicherweise dem gewachsenen Terrain (§§ 112a und 139 PBG). Bei Bedarf können die Gemeinden zudem zusätzlich Fassadenhöhen festlegen.

Gesamthöhe

Grenzabstand Der ordentliche Grenzabstand ist neu gemäss § 122 PBG direkt von der Gesamthöhe abhängig. In der folgenden Tabelle sind die zulässigen Grenzabstände aufgelistet:

Zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
bis 11 m	4 m
bis 14 m	5 m
bis 17 m	6.5 m
bis 20 m	8 m
über 20 m	10 m

Tab. 1: Auszug aus § 122 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern

Abweichender Grenzabstand in Kernzone Für die Kernzone Schötz wird trotz einer maximal zulässigen Höhe von 15.5 m der Grenzabstand auf Basis von § 122 Abs. 2 PBG auf 4.0 m festgelegt. Grund dafür ist die bestehende, dichte Bebauung, welche bei einer Festlegung des Normabstandes dazu führen würde, dass Bauten in einen unrechtmässigen Zustand versetzt würden.

Verkehrszonen Mit Ausnahme der Hauszufahrt dürfen Erschliessungsflächen nicht mehr als anrechenbare Grundstücksflächen mitberücksichtigt werden (§ 11 PBV). Innerhalb der Bauzone sind sie neu als Verkehrszonen gemäss § 52 PBG auszuscheiden.

## 2.2.2. Ausscheidung Gewässerraum: GSchV

Das Gewässerschutzgesetz fordert die Ausscheidung des Gewässerraums bis zum 31. Dezember 2018. Die erforderlichen Gewässerraumbreiten gibt der Bund in Art. 41a GschV vor. Diese können in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Die Dokumentation der Gewässerräume und die vermassten Pläne sind als Beilagen 1 und 2 dem Planungsbericht beigelegt.

## 2.3. Siedlungsleitbild

### 2.3.1. Strategische Grundsätze

Auf Basis des kommunalen Leitbildes von 2004 und des kantonalen Richtplans von 2009 erarbeite die Gemeinde Schötz im Jahr 2011 ein Siedlungsleitbild. Das Siedlungsleitbild ergänzt und konkretisiert das kommunale Leitbild 2009 in den Bereichen Siedlung, Wirtschaft, Verkehr, Umwelt, Natur und Landschaft. Das Siedlungsleitbild enthält Analysen über die Siedlungsstruktur, die erwartete Entwicklung, Grundsätze zu den Entwicklungsmöglichkeiten sowie entsprechende Massnahmen («Strategie der räumlichen Entwicklung»). Unter Berücksichtigung der geänderten Verhältnisse seit der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes 2011, konkret der Revision des Raumplanungsgesetzes und den Revisionen des Planungs- und Baugesetzes sowie der zugehörigen Verordnung des Kantons Luzern, ist das Siedlungsleitbild eine wichtige Grundlage für die Gesamtrevision. Insbesondere die folgenden Entwicklungsgrundsätze sind zu beachten:

- Nutzung von noch un bebauten Flächen in der Bauzone:
  - a. Festlegung einer Frist zur Bebauung.
  - b. Eingezonte Flächen, welche auf längere Sicht nicht geeignet oder nicht verfügbar sind, sollen ausgezont werden.
  - c. Die Reserven in den Arbeitszonen sind mit Priorität zu entwickeln.
  - d. Neue Einzonungen sind in Abhängigkeit von der Nachfrage zu prüfen.

- Erneuerung und Verdichtung bestehender Baugebiete:
  - a. Langfristige Abgrenzung des Siedlungsgebietes durch regionale Siedlungsgrenzen.
  - b. Verdichtungs- und Entwicklungsgebiete sollen mit Priorität entwickelt werden.
  - c. Stärkung des bestehenden Zentrums durch Konzentration und Verdichtung.
- Untersuchung von Bauzonenerweiterungen:
  - a. Für Einzonungen sind Bedarfsnachweise zu erbringen: Einzonungen sind nur möglich, wenn ungenügende Reserven vorhanden sind.

Diese Entwicklungsgrundsätze wurden durch die entsprechenden Vorgaben im Kantonalen Richtplan 2015 teilweise präzisiert. Im Grundsatz sind sie aber nach wie vor gültig.

Als Grundlage für die Festlegung der quartierweisen Entwicklungsstrategie auf Basis der kantonalen Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach Innen», 2013, wurde zudem eine umfassende Quartieranalyse erarbeitet (vgl. Beilage 4). Diese untersucht pro Quartier die Eignung zur Entwicklung und zeigt die Strategie zur Weiterentwicklung auf. Die Quartieranalyse stellt somit eine Ergänzung und Vertiefung der grundsätzlichen räumlichen Strategie gemäss dem Siedlungsleitbild von 2011 dar. Das Siedlungsleitbild 2011 bleibt unverändert gültig, wird aber mit einem Kapitel zur Gemeinde Ohmstal ergänzt (vgl. 2.3.3 unten).

Quartieranalyse

### 2.3.2. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes 2011 wurden mehrere bereits eingezonte Gebiete identifiziert, welche aufgrund verschiedener Probleme in der Entwicklung blockiert waren (vgl. Siedlungsleitbild, Kap. 7.1 Eingezonte Gebiete mit spezifischen Problemen). Mit diesen Gebieten wird mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wie folgt umgegangen:

Baulandmobilisierung

Parzelle(n)	Gebietsbezeichnung	Problematik	Empfehlung gemäss Siedlungsleitbild 2011	Umsetzung Gesamtrevision 2018	Begründung
979	Nebikerstr., Oberwellbrig	Lärmsituation und Topografie	Umzonung (keine Zonenempfehlung)	Lärmempfindlichkeitsaufstufung	Neubaute wurden 2017/18 realisiert, weitere in Planung, Umzonung von W2 in W3
131, 134	Alte Dorfühle West	Parzellenform und Topografie	Allfällige Umzonung in Grünzone, wenn keine Nutzungsmöglichkeit	Umzonung in Kernzone Schötz	Neubauten in Realisierung, Umzonung von W2 in Kernzone
967	Schleifrain	Erschliessung	Erschliessung rechtlich nicht abschliessend gesichert.	Erschliessung Parz. 967 wird unabhängig von Gesamtrevision BZR behandelt.	Laufende Abklärungen/ Verhandlungen über Durchfahrtsrechte

Tab. 2: In der Entwicklung blockierte Gebiete und deren Umgang in der Gesamtrevision

Diverse Gebiete sind gemäss Siedlungsleitbild 2011 für Erneuerungen und zur Entwicklung nach innen geeignet (vgl. Siedlungsleitbild, Kap. 7.2 Verdichtungs- und Erneuerungsgebiete). Im Rahmen der Gesamtrevision wurde mit den Gebieten wie folgt umgegangen:

Gebietsbezeichnung	Empfehlung gemäss Siedlungsleitbild 2011	Umsetzung Gesamtrevision 2018	Begründung
Ohmstalerstrasse 16, 18	Erhaltung historische Bausubstanz, Aktivierung des Verdichtungspotentials (Umnutzung) aufgrund Aufgabe landw. Nutzung	Einzonung der bestehenden Bauten in die Kernzone Schötz	Umnutzung der bestehenden Bausubstanz ermöglichen
Ohmstalerstrasse 13	Aktivierung Verdichtungspotential (Umnutzung) aufgrund Aufgabe landw. Nutzung	Einzonung der bestehenden Bauten in die Kernzone Schötz	Umnutzung der bestehenden Bausubstanz ermöglichen
Ausserdorfstrasse 12	Aktivierung Verdichtungspotential aufgrund Aufgabe landw. Nutzung	Unveränderte Zonenzuweisung W2 analog Umgebung	Neubebauung bereits realisiert
Quartier zw. Unterdorfstrasse und Ohmstalerstrasse	Aktivierung Verdichtungspotential, Nutzung entspricht nicht der Zentralität des Gebietes, Umnutzung aufgrund Aufgabe landw. Nutzung, Störung Ortsbild durch Einzelbauten	Umzonung von gemischter Zone in Dorfzone Schötz	Neubebauung teilweise bereits realisiert
Wissehuse	Eignung für längerfristige, dichte Wohnnutzung aufgrund Wegzug Gewerbebetrieb	Beibehaltung Arbeitszone (A11a), Anpassung Gestaltungsplanpflichtgebiet	Arbeitszone soll bestehen bleiben, im Sinne einer ausgewogenen Entwicklung durch die Schaffung von Arbeitsplätzen

Tab. 3: Für Erneuerungen und zur Entwicklung nach innen geeignete Gebiete gemäss Siedlungsleitbild 2011

Keine Bauzonenerweiterung

Im Siedlungsleitbild wurden im Rahmen der Abschätzung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten diverse potenzielle Einzonungen aufgezeigt (vgl. Siedlungsleitbild, Kap. 7.3 Untersuchung möglicher Bauzonenerweiterungen). Gemäss Kantonalen Stellungnahme der Dienststelle rawi vom 27. April 2018 weist die Gemeinde Schötz genügend grosse Reserven für die Entwicklung der nächsten 15 Jahre auf. Grundlage dazu bildet der kantonale Richtplan 2015. In der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird somit auf Neueinzonungen mit zusätzlichem Einwohnerpotenzial verzichtet.

### 2.3.3. Entwicklungsabsichten Ohmstal

Das Siedlungsleitbild 2011 wird in Zusammenarbeit mit der Ortsplanungskommission für den Ortsteil Ohmstal ergänzt (vgl. Siedlungsbild 2011 mit Ergänzungen Ohmstal vom Januar 2019).

Ergänzung Siedlungsleitbild

Auf Grundlage der Ergänzungen im Siedlungsleitbild erfolgen im Ortsteil Ohmstal geringfügige Bereinigungen mit Ein- und Auszonungen gemäss nachfolgender Übersicht:

Gebietsbezeichnung	Vorgesehene Änderung	Begründung
Grosslörzige, Parz. Nr. 103	Auszonung aus der Zone für öffentliche Zwecke	Bedarf für den vorgesehenen Verwendungszweck (Werkhof) ist nach der Gemeindefusion nicht mehr vorhanden.
Grosslörzige, Parz. Nr. 133	Auszonung aus der Dorfzone (nördl. Parz. 194)	Ungünstige Parzellenform, keine Bauabsichten
Grosslörzige, Parz. Nr. 111	Einzonung in die Dorfzone	Bereits bebaute Fläche zur Neunutzung, gemeinsamer Gestaltungsplan mit benachbarter Parz. Nr. 140, Kurhaus
Kurhaus Parz. Nr. 140	Umzonung von Kurhauszone in Dorfzone	Ermöglichung Erneuerung unter Berücksichtigung öffentlicher Interessen (gemäss Inhalt Gestaltungsplanpflicht) zusammen mit Parz. 111

Tab. 4: Vorgesehene Änderungen im Ortsteil Ohmstal

Die vorgesehenen Anpassungen werden in den Kap. 4.4 bis 4.6 detailliert aufgezeigt und begründet.

### 2.3.4. Systematik ÜZ und Gesamthöhe

Die übergeordneten, kantonalen Vorgaben aus PBG und PBV legen die Systematik der neuen Messweisen nicht abschliessend fest. Diese sind auf kommunaler Ebene zu präzisieren. Dazu wurde nachfolgender Ansatz gewählt:

### 2.3.5. Überbauungsziffer (ÜZ)

Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen.

Unterteilung

Die ÜZ für Hauptbauten ist die massgebende Nutzungsziffer. In Kombination mit der Gesamthöhe bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bzgl. dessen Körnung und Dichte. In Abhängigkeit von der Dachform werden drei unterschiedliche Ziffern festgelegt: ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c. Die ÜZ-a bildet dabei den Grundwert.

ÜZ-Hauptbauten

Unter den Begriff der Nebenbaute fallen alle Bauten oder Anbauten bis 4.5 m Gesamthöhe – unabhängig von der Nutzungsart.

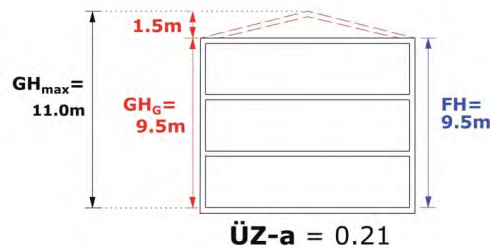
ÜZ-Nebenbauten

Einstellhallen, welche höchstens zur Hälfte aus dem Terrain herausragen, sind der ÜZ nicht anzurechnen.

Einstellhallen

### 2.3.6. Gesamt- und Fassadenhöhe

Gesamthöhe	Sie bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten – ab dem gewachsenen Terrain gemessen (Definition siehe Kap. 2.2.1 oder § 139 PBG). In Kombination mit der ÜZ für Hauptbauten bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bzgl. dessen Körnung und Dichte. Der Grundwert gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten erhöht sich die zulässige Gesamthöhe am Giebel um 1.5 für die Zonen W1 und W2 bzw. um 2 m in den übrigen Zonen, was der maximalen Gesamthöhe ( $GH_{max}$ ) entspricht (vgl. Art. 43 und Anhang 1 des BZR).
Fassadenhöhe	Die traufseitige Fassadenhöhe dient der Regelung herkömmlicher Schrägdachbauten. Sie bezeichnet den grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im BZR werden die maximalen Werte in Art. 43 bis 45 bzw. gemäss Anhang 1 festgelegt.
Abgrabungen	Abgrabungen von mehr als einem Meter sind in der Gebäudehöhe zu kompensieren. D.h. die zulässige Fassadenhöhe reduziert sich an dieser Stelle um das entsprechende Mass (Art. 43 Abs. 3).



Gesamthöhe ( $GH_G$ ) = 9.5m; Fassadenhöhe (FH)

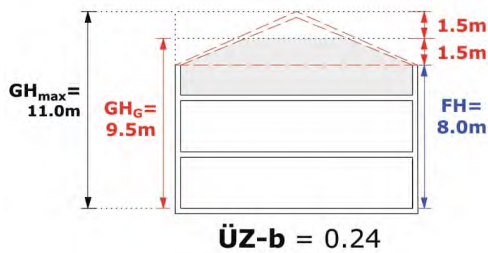
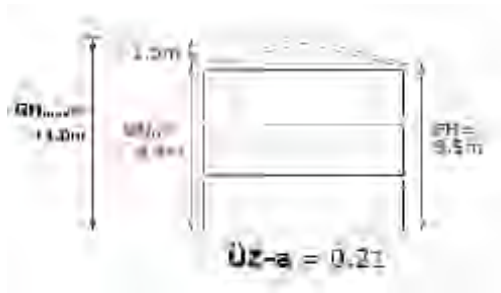
Zuschlag für Satteldach: + 1.5m am Giebel (rot)

Abb. 1: Gesamthöhe: Grundwert + Zuschlag für Schrägdach

### 2.3.7. Abhängigkeit von ÜZ, Gesamthöhe und Dachform

Die vom PBG vorgegebene Regelung der Nutzungs- und Baumasse über ÜZ und Gesamthöhe definiert in ihrer einfachsten Ausprägung (Grundfläche mal Höhe) eine kubische Baute. Damit bildet sie jedoch den baulichen Bestand nur schlecht ab und nimmt direkten Einfluss auf Gebäudetypologie und Dachform zukünftiger Bauten. Um dem entgegenzuwirken, wird für Hauptbauten ein System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern umgesetzt. Damit sollen alle Gebäudetypologien und Dachformen bezüglich erzielbarer Nutzfläche gleichgestellt werden. Ein durch die Wahl der Dachform bedingter Verlust an Nutzfläche wird über die Erhöhung der ÜZ kompensiert. D.h. für Bauten mit Attika oder herkömmlichem Satteldach gilt eine erhöhte ÜZ-b. Für Bauten, welche auf ein ganzes Vollgeschoss verzichten, gilt die ÜZ-c.

Skizzen am Beispiel der W2b



Voraussetzungen:

Die Gesamthöhe bezeichnet den Grundwert und gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel und mindestens zweiseitig geneigten Dächern erhöht sich die maximal zulässige Gesamthöhe am Giebel um 1.5 m. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen.

Es wird auf BZR Art. 8, Abs. 1 und Art. 43 verwiesen.

Das oberste Geschoss muss um mindestens mit einem Flächenmass von 2/3 der Grundfläche der darunterliegenden Geschossfläche zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen.

Es wird auf Art. 8, Abs. 2 und Art. 44 BZR verwiesen.

Diese Variante regelt die Dachgeschosshöhe für herkömmliche Schrägdachbauten (z.B. Satteldach) nach altem Recht. Die traufseitige Fassadenhöhe (FH) muss auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. Dies ergibt eine Höhendifferenz von 3.0 m zwischen First und Traufe. Unter Annahme eines Kniestocks von 2.0 m entspricht dies ungefähr der bisher gebräuchlichen max. Firsthöhe von 5.0 m gemäss PBG § 139 (alt).

Es wird auf Art. 8, Abs. 2 und Art. 44 BZR verwiesen.

Dieser Wert gilt für Bauten, bei denen auf ein Vollgeschoss verzichtet wird. D.h. die zulässige Gesamthöhe (Grundwert) gemäss BZR wird um mindestens 3.0 m unterschritten.

Es wird auf Art. 8, Abs. 3 und Art. 43 Abs. 2 BZR verwiesen.

## 2.4. Anwendung der neuen ÜZ auf die Bauzonen

### 2.4.1. Grundsätze

Die Umstellung auf die neuen Nutzungsmasse, bestehend aus ÜZ und Gesamthöhe, kann nicht pauschal über die bestehenden Bauzonen erfolgen. Die neuen Werte müssen den Gegebenheiten vor Ort Rechnung tragen. Dabei gilt es, bestehende Qualitäten zu erhalten und Raum für Entwicklungen zu schaffen, wo dies sinnvoll ist. Die Grundlage dazu bildet die Quartieranalyse. Die darin hergeleiteten Strategien für die einzelnen Ortsteile und Quartiere bilden die Basis für die Zuteilung der Bauzonen und der neuen Nutzungsmasse. Dabei gelten für Gebiete ohne deutliche Entwicklungsabsichten (keine Aufzoning in eine Zone mit höherer Geschosigkeit) folgende Grundsätze:

- Abdeckung des baulichen Bestandes: Der in einer Bauzone vorhandene Gebäudebestand soll mit den neuen Bestimmungen möglichst gut abgedeckt werden. Angestrebt wird eine Abdeckung von ca. 80 %.
- Hinweis: Eine Abdeckung von 100 % sowohl bzgl. Gebäudehöhe als auch bzgl. ÜZ würde eine flächendeckende, massive Verdichtung nach sich ziehen – mit unvorhersehbaren Auswirkungen auf die Siedlungsqualität. Bestehende Bauten, welche die neuen Baumasse überschreiten, geniessen Bestandesgarantie nach § 178 PBG.
- Erhaltung des bisherigen Nutzungspotenzials: Das bisher zulässige Mass der Nutzung soll auch weiterhin möglich bleiben. Grundlage bildet der massgebende Wert der Bauzone oder des Gestaltungs- resp. Bebauungsplans.

### 2.4.2. Herleitung der Werte für ÜZ und Gesamthöhe

Die Werte für ÜZ und Gesamthöhe wurden anhand einer umfassenden Quartieranalyse in den bestehenden Bauzonen hergeleitet. Diese führte zu folgenden Erkenntnissen:

Gesamthöhe

Aufgrund der heute gültigen Bestimmungen wären in den zweigeschossigen Bauzonen bisher grundsätzlich folgende maximalen Gebäudehöhen möglich:

- |   |               |              |
|---|---------------|--------------|
| - Satteldach (2 VG + Dach):             | Ebene: 13.0 m | Hang: 14.0 m |
| - Flachdach mit Attika (2 VG + Attika): | Ebene: 8.0 m  | Hang: 12.0 m |

Die Quartieranalyse zeigt jedoch, dass diese Werte in der Vergangenheit nur selten erreicht wurden. Einerseits wurde die maximal mögliche Ausnützung in vielen EFH-Quartieren gar nie realisiert oder dann wurde die AZ eher in die Fläche als in die Höhe konsumiert.

Die Analyse zeigt, dass der Bestand in den zweigeschossigen Wohnzonen W2 mit einer Gesamthöhe (Grundwert) von 9.5 m, bzw. einer maximalen Gesamthöhe von 11.0 m am Giebel weitgehend abgedeckt werden kann. In den dreigeschossigen Wohnzonen W3 wird der Grundwert auf 11.0 m in der W3a, bzw. auf 13.5 m in der W3b festgesetzt. Damit kann in den dreigeschossigen Zonen der Bestand ebenfalls weitgehend abgebildet werden.

ÜZ

Mit der vorliegenden Systematik aus drei Überbauungsziffern (a, b, c) können die bestehenden Bauten jeweils der entsprechenden ÜZ zugeordnet werden. Damit lässt sich, mit den neuen ÜZ-Werten innerhalb einer Raumeinheit eine Abdeckung von 80 % der bestehenden Bebauung erreichen.



### 2.4.3. Differenzierung Bauzonen

Die oben genannten Erkenntnisse haben zu nachfolgender Einteilung der Wohnzonen geführt:

Zone	Abkürzung	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	Gesamthöhe (Grundwert)
Wohnzone 1:	W1a	W1 locker	0.14	0.17	0.20	8.0 m
	W1b	W1 dicht	0.24	0.27	0.30	8.0 m
Wohnzone 2:	W2a	W2 locker	0.18	0.21	0.24	9.5 m
	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	9.5 m
	W2c	W2 dicht	0.24	0.27	0.30	9.5 m
Wohnzone 3:	W3a	W3 normal	0.21	0.23	0.26	11.0 m
	W3b	W3 dicht	0.24	0.26	0.29	13.5 m
Wohnzone 5:	W5	W5	0.21	0.23	0.26	18.0 m

Tab. 5: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR)

Die Wohnzone W1a locker befindet sich im Gebiet Hübeli Ohmstal und ist bezüglich Lage und Dichte ein Spezialfall. Gemäss bisherigem Zonenplan der Gemeinde Ohmstal war sie als Sonderbauzone ausgewiesen. Mit der Ortsplanungsrevision wird sie neu einer Wohnzone W1 mit einer ÜZ von 0.14 (Grundwert) und einer Gesamthöhe von 8.0 m (Grundwert) sowie einer maximalen Gesamthöhe von 9.5 m zugewiesen. Die Bezeichnung W1 steht dabei nicht in direktem Zusammenhang zur Realisierung der möglichen Anzahl Geschosse. Mit den vorgegebenen Werten wird der Bestand der heutigen Bebauung rechtlich gesichert; es besteht ein begrenztes, landschaftlich verträgliches Entwicklungspotenzial.

W1a locker

Die Wohnzone W1b dicht befindet sich im Gebiet Schützenmatte Schötz. Sie wird aufgrund der bestehenden, relativ neuen, dichten Bebauung und der Aufhebung des entsprechenden Gestaltungsplans ausgewiesen. Die Zone zeichnet sich durch eine relativ grosse Dichte aber relativ niedrige Gebäudehöhe aus. Mit den vorgegebenen Werten wird der Bestand der heutigen Bebauung rechtlich gesichert; je nach Grösse des Grundstücks und der bestehenden Bebauung besteht ein gewisses Entwicklungspotenzial.

W1b dicht

Die Wohnzone W2a wird über das zum grossen Teil mit Einfamilienhäusern bebaute Gebiet Burghalde (Schötz) festgelegt. Das Gebiet ist weitgehend von unbebauten Landwirtschaftsgebieten umgeben und aus der freien Landschaft gut einsehbar. Mit den vorgegebenen Werten wird der Bestand der heutigen Bebauung rechtlich gesichert; es besteht ein begrenztes, landschaftlich verträgliches Entwicklungspotenzial.

W2a locker

Die Wohnzone W2b umfasst den grössten Teil der bestehenden, 2-geschossigen Wohnzonen mit einer individuellen, parzellenweisen Bebauung aus mehreren Jahrzehnten. Mit den vorgegebenen Werten wird der Bestand der heutigen Bebauung gesichert; es besteht ein begrenztes, ortsbaulich verträgliches Entwicklungspotenzial, welches sich an der heutigen Bebauungsstruktur orientiert. Je nach Grösse des Grundstücks und der bestehenden Bebauung besteht ein Entwicklungspotenzial, welches Anbauten oder Gebäudeaufstockungen ermöglicht.

W2b normal

Die Wohnzone W2c umfasst die Gebiete Brüggliacher, Oberwellbrig, Lindehof, Huebächer und Usserdorf/Fadeweg, welche aufgrund des bestehenden Zonenplans und/oder aufgrund von Gestaltungsplänen etwas dichter bebaut ist als die übrige 2-geschossige Wohnzone. Mit den vorgegebenen Werten wird der Bestand der

W2c dicht

heutigen Bebauung rechtlich gesichert; es besteht ein begrenztes, landschaftlich verträgliches Entwicklungspotenzial.

- W3a normal Die Wohnzone W3a («W3 normal») umfasst verschiedene Gebiete nahe am Ortskern, namentlich in den Gebieten Wiggermatte, Germatte, Säntbach und Oberwellbrig. Die Gebiete sind heute durch Einfamilienhäuser oder kleinere Mehrfamilienhäuser bebaut. Die Festlegung Wohnzone W3a erfolgt aufgrund des Bestandes, unter Berücksichtigung einer Weiterentwicklung hin zu einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, welche sich aber bezüglich der Dichte und Gesamthöhe etwas niedriger gestaltet als die übrige Wohnzone W3b («W3 dicht»).
- W3b dicht Die Wohnzone W3b («W3 dicht») umfasst Flächen, welche bereits heute einer 3-geschossigen Wohnzone zugewiesen sind. Sie umfasst weitgehend aufgrund von Gestaltungsplänen realisierte Gesamtüberbauungen. Je nach Grösse des Grundstücks und der bestehenden Bebauung besteht ein Entwicklungspotenzial. Mit der Aufhebung der Gestaltungspläne werden Spielflächen durch eine überlagerte Grünzone vor einer Bebauung geschützt.
- W5 Bisher war das Gebiet Chrüzmatte (Gestaltungsplan Chrüzmatte) der Wohnzone W4 (viergeschossige Wohnzone) zugeordnet. Da das Gebiet auf Basis eines Gestaltungsplanes und mit 5 Geschossen (+1 gegenüber der Normalbauweise) erstellt wurde, wurde eine neue Wohnzone 5 (5-geschossige Wohnzone) geschaffen. Je nach Grösse des Grundstücks und der bestehenden Bebauung besteht ein Entwicklungspotenzial. Durch eine im Vergleich zur W3b eher niedrigen ÜZ werden weiterhin grosszügige Aussenräume sichergestellt.
- Kernzone Schötz Die Kernzone Schötz umfasst den historischen Ortskern von Schötz mit seinen teilweise geschützten sowie den schützens- und erhaltenswerten Bauten. Sie ersetzt die heutige Ortsbildzone und umfasst einige zusätzliche Grundstücke, welche heute der dreigeschossigen Wohn- und Geschäftszone zugewiesen waren. Auf die Festlegung einer Dichte wird wie bis anhin verzichtet. Es gelten aber der Lage entsprechende Bestimmungen zur ortsbaulichen und architektonischen Eingliederung.
- Dorfzone Schötz Die Dorfzone Schötz umfasst unmittelbar an den historischen Ortskern angrenzende Gebiete, welche bisher zum grossen Teil der dreigeschossigen Wohn- und Geschäftszone zugewiesen waren. Mit der Dorfzone Schötz gelten ähnliche Nutzungsbestimmungen, wie dies in der Kernzone der Fall ist. Die Überbauungsziffer entspricht derjenigen einer Wohnzone W3b. Die maximal erlaubte Gesamthöhe wird um 2 m höher festgelegt. Unter Berücksichtigung gewisser Vorgaben kann beim Gemeinderat die Erhöhung der Überbauungsziffer für Nicht-Wohnnutzungen beantragt werden, welche zur Belebung des Ortskerns beitragen. Damit soll in diesem Gebiet der Erhalt und die Realisierung von Einkaufs- oder Dienstleistungsflächen unterstützt werden.
- Dorfzone Ohmstal Die Dorfzone Ohmstal umfasst den Ortskern der ehemaligen Gemeinde Ohmstal inklusive der Parzellen Nrn. 111 und 140 (Grosslörzige/Kurhaus). Damit werden die bereits heute der Dorfzone zugewiesenen Flächen in die neue Dorfzone übernommen. Das gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan mit einer Einfamilienhaus-Bebauung in Realisierung stehende Gebiet Grosslörzige, südlich der ersten Baureihe entlang der Bodenbergrasse, wird aufgrund der gemäss Gestaltungsplan zulässigen Dichte im nördlichen Teil der Dorfzone und im südlichen Teil der Wohnzone W2b zugewiesen. Mit der Dorfzone Ohmstal gelten ähnliche Nutzungsbestimmungen, wie dies in der Dorfzone Schötz der Fall ist. Die maximalen Baumasse (Gesamthöhe, Überbauungsziffer) entsprechen jedoch denjenigen einer Wohnzone

W3a. Analog zur Dorfzone Schötz kann beim Gemeinderat eine Erhöhung der Überbauungsziffer für Nicht-Wohnnutzungen beantragt werden, welche zur Belebung des Ortskerns beiträgt.

Die bestehenden Gebiete in der Wohn- und Arbeitszone 3 wurden im Rahmen der Gesamtrevision in weiten Teilen des Dorfkerns von Schötz in die Kernzone und Dorfzone Schötz umgezont, um den lokalen Anforderungen (gestalterische Eingliederung im Ortskern, Nutzungsflexibilität) besser zu entsprechen. Gebiete der Wohn- und Arbeitszone befinden sich noch entlang der Luzernerstrasse (Areal der Iseli & C. AG), im Gebiet Säntbach (Eimündung Ronstrasse in die Nebikerstrasse) und an der Sentmattstrasse zwischen den Arbeitszonen Säntmatte und Netzetalmatte. Innerhalb der Wohn- und Arbeitszone 3 werden zwei verschiedene Überbauungsziffern und Gesamthöhen vorgegeben, welche sich in der erlaubten Nutzungsart unterscheiden:

Wohn- und Arbeitszone 3

- Typ 1: Hauptbauten bzw. Flächen mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung
- Typ 2: Zusätzliche Hauptbauten bzw. Flächen auf dem gleichen Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung

Die Unterscheidung der beiden Typen soll einen Anreiz schaffen, um Arbeits-Dienstleistungs- oder Einkaufsflächen entlang der Hauptachse im Zentrum zu schaffen, gemäss nachfolgender Grafik und Tabelle:



Abb. 2: Erläuterungsskizze zu Art. 17 Abs. 3; Anordnungsmöglichkeiten bei Kombination von Wohn- und Arbeitsnutzung

Zone	Abkürzung	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	Gesamthöhe
Wohn- und Arbeitszone 3	WA	Typ 1	0.21	0.23	0.26	13.5 m
		Typ 2	0.13	0.16	0.19	7.5 m

Tab. 6: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohn- und Arbeitszonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR)

Die Umsetzung erfordert nicht zwingend die Erstellung von zwei Bauten. Die Werte nach Typ 1 und Typ 2 können auch auf eine Baute angewendet werden, in welcher die Nutzungen frei angeordnet werden können. So kann z.B. ein Gebäude erstellt werden, dessen Fussabdruck der Summe aus Typ 1 und Typ 2 entspricht und dessen EG komplett der Arbeitsnutzung dient. Die Wohnnutzung kann in den Obergeschossen kompensiert werden. Die Wohnnutzung darf dabei das von Typ 1 vorgegebene Mass (Volumen) nicht überschreiten. Die Flächenberechnung richtet sich dabei nach SIA 416.

**Arbeitszonen III** Die bestehenden Arbeitszonen mit Lärmempfindlichkeitsstufe III weisen aufgrund der verschiedenen Nutzungen (flächenintensive bis dichte Nutzungen) im Bestand grosse ÜZ-Differenzen auf. Aufgrund dieses Bestandes und im Sinne einer hohen Nutzungsflexibilität und Bebauungsdichte wird wie bis anhin auf die Festlegung eines Ausnützungsmasses verzichtet. Die Nutzung wird wie bis anhin über maximale Gebäudehöhen und -längen in der Arbeitszone III definiert. Aufgrund der unterschiedlichen Lage wird eine Arbeitszone IIIa in Dorfnähe zu Schötz sowie eine Arbeitszone IIIb für isolierte Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets unterschieden. Für die Flächen der Arbeitszone A IIIa in Dorfnähe ist eine gegenüber heute grössere Gebäudehöhe (15 m/17 m) gegenüber der A IIIb (11 m/13 m) zulässig. Damit sollen die bestehenden, gut erschlossenen Arbeitszonen in Dorfnähe besser genutzt werden können. Mit der Festlegung der Mindesthöhe in der Arbeitszone A IIIa soll eine verbesserte Nutzung der Grundstücke erreicht werden. Niedrige, flache Neubauten sind somit künftig nicht mehr zugelassen.

**Arbeitszone IV** Die bestehenden Arbeitszonen IV werden in die neue Nutzungsplanung übernommen. Mit der Festlegung der Mindesthöhen soll in diesen Zonen ebenfalls eine verbesserte Nutzung der Grundstücke erreicht werden. Niedrige, neue Flachbauten sind somit künftig nicht mehr zugelassen.

Zone	Abkürzung	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	Gesamthöhe		Gebäuelänge	
					min.	Grundwert	max.	max.
Arbeitszone IIIa	A IIIa	-	-	-	8.0 m	15.0 m	17.0 m	70 m
Arbeitszone IIIb	A IIIb	-	-	-	-	11.0 m	13.0 m	70 m
Arbeitszone IV	A IV	-	-	-	8.0 m	-	-	-

Tab. 7: Zusammenstellung der Baumasse in den Arbeitszonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR)

**Mindestnutzung generell** Das revidierte PBG verlangt unter § 39 Abs. 4 die Festlegung einer baulichen Mindestnutzung, mindestens für Teilgebiete. Darauf wird im neuen BZR mit der Definition von Minimalhöhen reagiert (vgl. BZR Anhang 1). Eine entsprechende Mindesthöhe wird für die Wohnzone 5, die Dorfzonen Schötz und Ohmstal, die Wohn- und Arbeitszone (Typ 1) sowie für die Arbeitszonen A IIIa und A IV definiert.

**ÜZ für Nebenbauten** Als ÜZ-Werte für Nebenbauten gelten (in Analogie zu anderen Gemeinden im Kanton Luzern) die Werte von 0.08 für die Zonen W1 und W2 sowie 0.06 für die übrigen Zonen. In der Zone W5 wird auf die Festlegung einer ÜZ für Nebenbauten verzichtet, damit die bestehenden, grosszügigen Umgebungsflächen erhalten bleiben.

## 3. ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

### 3.1. Allgemeines

Im Rahmen der PBG-Revision hat der Kanton ein Muster-BZR (MBZR) mit Muster-Artikeln erstellt. Wo sinnvoll, werden die entsprechenden Formulierungen übernommen. Muster-BZR

Der Aufbau richtet sich nach dem bestehenden BZR der Gemeinde Schötz und wird beibehalten, er richtet sich nach dem PBG. Aufbau

Inhaltliche Änderungen erfolgen in erster Linie als Anpassung an das revidierte, übergeordnete Recht. Das bestehende BZR der Gemeinde Ohmstal wird mit der Fusion der beiden Gemeinden durch das gemeinsame, neue BZR der Gemeinde Schötz abgelöst. Die Änderungen sind aus der Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen BZR in Beilage 5 ersichtlich. Inhalt

#### 3.1.1. Allgemeine Bestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
1	Zweck	Übernahme Artikel gemäss MBZR.
2	Zuständigkeit	Übernahme Artikel gemäss MBZR.

#### 3.1.2. Nutzungsplanung

Art.	Überschrift	Regelung
4	Ausnahmebewilligung	Neu werden bei den Möglichkeiten zur Ausnahmebewilligung auch die Möglichkeiten von Ausnahmen bei Gestaltungs- oder Bebauungsplänen explizit erwähnt. Ausnahmen können neu für befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Damit soll es leichter möglich sein, Ausnahmen an gewisse Bedingungen zu knüpfen. Um Auflagen aus Baubewilligungen besser durchsetzen zu können, wird dem Gemeinderat zudem explizit das Recht eingeräumt, entsprechende Auflagen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken zu lassen.
5	Qualität	Aufbauend auf dem Muster-BZR werden die Qualitätsanforderungen im BZR in einem eigenen Artikel zusammengefasst. Mit der Einführung von Abs. 3 sollen insbesondere Lärmschutzwände im Ortskern verhindert werden. Diese können eine stark isolierende Wirkung auf den öffentlichen Raum ausüben (physisch und psychisch) und verschlechtern das Ortsbild wesentlich. Für Neu- und Umbauten mit massgeblichen räumlichen Auswirkungen ist in der Kernzone zudem künftig eine Voranfrage an die Gemeinde zu richten (Abs. 5).
6	Begutachtung	Zur Sicherstellung der Qualität werden dem Gemeinderat verschiedene entsprechende Möglichkeiten (Beizug Fachpersonen oder Begleitgremium) zur Verfügung gestellt.

## 3.2. Neue Baumasse

Die nachfolgenden Artikel regeln die Umsetzung der neuen Baumasse gemäss der Systematik aus Kapitel 2.4.

### 3.2.1. Überbauungsziffer (ÜZ)

Art.	Überschrift	Regelung
7	Überbauungsziffer (ÜZ)	Definition der neuen Nutzungsziffer (ÜZ).
8	ÜZ für Hauptbauten	Die ÜZ-a bildet den Grundwert. In Kombination mit den Gesamthöhen gemäss Anhang 1 des BZR ergibt sich daraus eine kubische Baute mit Flachdach oder flach geneigtem Schrägdach. Für die herkömmliche Bauweise mit Satteldach oder Attika wird eine erhöhte ÜZ-b gewährt. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften zu Fassadenhöhe und Dachgestaltung nach Art. 43, 51 und 52 BZR. Bei Unterschreitung der Gesamthöhe um ein Vollgeschoss kann die nochmals höhere ÜZ-c geltend gemacht werden.
9	ÜZ für Nebenbauten	Definition einer eigenen ÜZ für Nebenbauten. Für die Nebenbauten gilt eine Gesamthöhe von 4.5 m. Die Nutzungsform wird nicht vorgegeben. An- und Kleinbauten gem. § 112a PBG gelten auch als Nebenbauten und sind mit dieser Überbauungsziffer zu verrechnen. Ist keine ÜZ für Nebenbauten definiert oder genügt diese nicht, so müssen allfällige überzählige Nebenbauten mit der ÜZ für Hauptbauten verrechnet werden. Die ÜZ für die jeweiligen Zonen wird durch den Anhang 1 geregelt.
10	ÜZ für Einstellhallen	Einstellhallen sollen wie bisher nicht zur Nutzungsziffer angerechnet werden. Dafür wird im BZR festgelegt, dass keine ÜZ gilt.
11	Mindestgesamthöhe	Hinweis auf die Einhaltung der minimalen Gesamthöhe bei Neu- oder Ersatzbauten gemäss § 39 Abs. 4 PBG.

### 3.2.2. Gesamthöhe (Höhenmasse)

Art.	Überschrift	Regelung
43	Gesamt-/Fassadenhöhe	Die Gesamthöhe, wie sie in Anhang 1 des BZR für jede Bauzone festgelegt ist, bezeichnet den Grundwert und gilt für Flachdachbauten. Schrägdachbauten in herkömmlicher Bauweise (z.B. Sattel- oder Walmdach) erhalten am Giebel bzw. First einen Zuschlag auf den Grundwert der Gesamthöhe von 1.5 m in den Zonen W1 und W2, bzw. von 2.0 m in den übrigen Zonen. Voraussetzung ist ein First, welcher im mittleren Drittel der Gebäudegrundfläche der Hauptbaute liegt. An der Traufseite muss der Grundwert durch die Fassade eingehalten werden. Die Fassadenhöhe ergibt sich indirekt aus der Gesamthöhe und der gewählten Dachform (Kniestockhöhe, Höhe des Dachfirstes, Dachaufbauten) bzw. dem ÜZ-Typ.
	Regelung ÜZ-c	Für Gebäude, welche die ÜZ-c beanspruchen (erhöhte ÜZ), wird der Grundwert entsprechend um 3 m (ca. eine Geschosshöhe) reduziert.
	Abgrabungen	Abgrabungen von mehr als 1.0 m sind bei der Fassadenhöhe in Abzug zu bringen. D.h. die zulässige Fassadenhöhe reduziert sich am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung. Bei Einstellhallen-Zufahrten inkl. Zugang bis zu einer Breite von max. 8.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m sowie Terrainvertiefungen für einzelne Hauseingänge muss die Fassadenhöhe nicht reduziert werden. Diese Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Fassadenhöhe ab dem massgebenden und nicht dem projektierten Terrain gemessen wird. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3.0 m sind nicht zulässig.
44	Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	Bei Einhaltung dieser Bestimmung kann für Schrägdachbauten die ÜZ-b geltend gemacht werden. Dazu muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 1.5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. D.h. die erlaubte traufseitige Fassadenhöhe reduziert sich somit um 1.5 m gegenüber Bauten mit der ÜZ-a.
45	Zurückversetzung oberstes Geschoss bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	Bei Einhaltung dieser Bestimmung kann für Flachdachbauten mit Attika die ÜZ-b geltend gemacht werden. Dazu darf das oberste Geschoss maximal 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche abdecken. Auf der rückversetzten Seite muss der Abstand zwischen Brüstung und Oberkante der Dachkonstruktion mindestens 1.5 m betragen.

## 3.3. Zonenplan

### 3.3.1. Zoneneinteilung

Art.	Überschrift	Regelung
12	Zoneneinteilung	Die Bezeichnungen und die Einteilung werden an das neue System angepasst. Archäologische Fundstellen sowie das Inventar der Kulturobjekte werden neu vom Kanton geführt und im Zonenplan informativ dargestellt.
	- Wohnzonen	Mit der neuen Systematik werden die Wohnzonentypen aufgrund unterschiedlicher Nutzungsmasse gegenüber heute etwas spezifischer unterschieden. Die generellen Bestimmungen werden neu in einem einzigen Artikel (Art. 13 BZR) zusammengefasst. Die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse sind in Anhang 1 des BZR aufgeführt.
	- Kernzone	In der Kernzone wird auch mit der neuen Systematik keine Nutzungsziffer vorgegeben. Eine gute bauliche Eingliederung soll durch das Festlegen von Gesamthöhe und Fassadenhöhe traufseitig sowie gestalterische Anforderungen erreicht werden.
	- Dorfzone Schötz / Dorfzone Ohmstal	Mit den Dorfzonen werden neue Zonentypen geschaffen, welche den Anforderungen an die Nutzung und Einordnung von Bauten in Dorfzentren angepasst sind. Dabei gelten für die Ortskerne von Schötz und Ohmstal unterschiedliche Überbauungsziffern und Gebäudehöhen. In beiden Zonen kann der Gemeinderat unter gewissen Voraussetzungen über die Nutzungsmasse hinaus zusätzliche Nicht-Wohnnutzungen bewilligen, welche zur Belebung des Ortskerns beitragen.
	- Wohn- und Arbeitszone	Die Grundmasse sind neu in Anhang 1 des BZR festgelegt. Die Nutzungsunterteilung zwischen Wohnen und Arbeiten wird an das neue System mit ÜZ angepasst. Dazu werden zwei Überbauungsziffern (Typ 1 und Typ 2) festgelegt (vgl. Kap. 2.4.3). Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung. Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Gewerbeflächen auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung. Im Zonenplan wird die Fläche der Wohn- und Arbeitszonen gegenüber heute wesentlich reduziert. Die gemischten Zonen konzentrieren sich damit hauptsächlich auf Flächen entlang der Kantonsstrasse, auf welchen bereits eine Arbeits- oder eine gemischte Nutzung besteht und wo aufgrund der Lage (Strasse, Nähe zum Kern) sowie aufgrund des Baubestandes relativ hohe Dichten sinnvoll sind.
	- Arbeitszonen	Die Arbeitszonen werden geringfügig angepasst. An der grundsätzlichen Aufteilung der Zonen nach Lärmempfindlichkeitsstufen wird festgehalten. Die ehemaligen Arbeits- und Wohnzonen Strickmatt und Moosacher (beide in Ohmstal gelegen) werden einer neuen Arbeitszone IIIb zugewiesen. Hier wird eine erweiterte Bestandesgarantie für die Wohnnutzungen definiert. In sämtlichen Arbeitszonen werden neu reine Logistikbetriebe mit einer oberirdischen Geschossfläche von mehr als 3'000 m <sup>2</sup> nicht mehr zugelassen. Damit soll verhindert werden, dass sich neue Betriebe mit einer grossen Erzeugung von Güterverkehr ansiedeln, welche grosse Flächen benötigen und unter Umständen zu einer Verdrängung der bestehenden, produzierenden Gewerbebetriebe führen. Nutzungsmasse werden nur in der Beschränkung der maximalen Gebäudehöhen- und -längen vorgesehen. Diese Vorgaben sind gegenüber heute etwas grosszügiger. Neu ist in den Arbeitszonen IIIa und IV ein Mindestmass für die Gesamthöhe vorgesehen. Dies fördert den haushälterischen Umgang mit dem Boden.
	- Weilerzone	Diese wird durch die neue Sonderbauzone Gläng ersetzt, gemäss den Vorgaben zum Umgang mit den bisherigen Weilerzonen der Region Luzern West (Schreiben «Bezeichnung von Weilern in der Region West» vom 20. Dezember 2016). Die bestehende Bebauungsplanpflicht wird neu durch eine Sondernutzungsplanpflicht ersetzt. Damit könnte der bestehende Bebauungsplan auch durch einen Gestaltungsplan ersetzt werden. Zur Regelung neuer Wohnbauten wird festgelegt, dass diese nur im Zusammenhang mit der ansässigen Gewerbenutzung z.B. als Arbeiterwohnungen erstellt werden dürfen.



Art.	Überschrift	Regelung
	- Nichtbauzonen	Übriges Gebiet B entspricht neu der Reservezone.
	- Überlagerte Zonen	Mit der Ausscheidung der Gewässerräume wird die entsprechende «Grünzone Gewässerraum überlagert» innerhalb sowie die «Freihaltezone Gewässerraum überlagert» ausserhalb des Siedlungsgebiets neu ins BZR aufgenommen.
	- neue Zonen	Aufgrund der Inhalte aus dem Musterreglement werden folgende Zonen neu im BZR geregelt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrszone</li> <li>- Reservezone</li> <li>- Übriges Gebiet A - Verkehrsfläche</li> </ul>

### 3.3.2. Bauzone

Art.	Überschrift	Regelung
13	Wohnzone (W)	Neu nur noch ein Artikel für alle Wohnzonen.
14	Kernzone Schötz (KS)	Die neue Kernzone Schötz ersetzt die frühere Ortsbildzone.
15	Dorfzone Schötz (DS)	Festlegung von Zonenvorschriften für Gebäude im Zentrum von Schötz (Mischnutzung). Die Grundmasse sind neu in Anhang 1 des BZR festgelegt. Ermöglichung zusätzlicher Nicht-Wohnnutzungen zur Belebung des Ortskerns durch den Gemeinderat.
16	Dorfzone Ohmstal (DO)	Festlegung von Zonenvorschriften für Gebäude im Siedlungskern von Ohmstal (Mischnutzung). Die Grundmasse sind neu in Anhang 1 festgelegt. Ermöglichung zusätzlicher Nicht-Wohnnutzungen zur Belebung des Ortskerns durch den Gemeinderat. Die Lärmempfindlichkeitsstufe wird abweichend zur Dorfzone mit ES II definiert. Dies entspricht dem bisherigen Zustand.
17	Wohn- und Arbeitszone (WA)	Die Grundmasse sind neu in Anhang 1 des BZR festgelegt. Schaffung eines Anreizes zur Erstellung von Arbeitsnutzungen in der Mischzone durch eine maximal definierte Erhöhung der ÜZ.
18	Arbeitszone III a (A IIIa)	Festlegungen der Grundmasse in Anhang 1 des BZR. Ausschluss von Logistiknutzungen mit einer Fläche über 3'000 m <sup>2</sup> .
19	Arbeitszone III b (A IIIb)	Die Festlegungen für die Arbeitszone III b betreffen die Gebiete Moosacher und Strickmatte (vormals Gemeinde Ohmstal). Ausschluss von Logistiknutzungen mit einer Fläche über 3'000 m <sup>2</sup> .
20	Arbeitszone IV (A IV)	Für die Arbeitszone IV kann, mit Ausnahmen der Gesamthöhe und Gebäudelänge, welche durch das BZR festgelegt sind, der Gemeinderat ortsangepasste Gebäudedimensionen festlegen. Ausschluss von Logistiknutzungen mit einer Fläche über 3'000 m <sup>2</sup> .
21	Sonderbauzone Feld (SBF)	Übernahme bisheriger Festlegungen. Erhalt der Wohnnutzung im heutigen Umfang.
22	Sonderbauzone Gläng	Die Weilerzone wird aufgrund von kantonalen und regionalen Vorgaben aufgehoben und durch die Sonderbauzone Gläng ersetzt. Bebauungsplanpflicht wird durch Gestaltungsplanpflicht ersetzt.
23	Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	Anpassungen gemäss MBZR.
24	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)	Übernahme Artikel gemäss MBZR.
25	Verkehrszone (V)	Übernahme Artikel gemäss MBZR.
26	Grünzone (GR)	Dem Gemeinderat wird explizit die Kompetenz erteilt, Weisungen über die Bewirtschaftung und Pflege zu erlassen.
27	Grünzone Spielfläche (GRS) Grundnutzung oder überlagert	Neue Grünzone zur Sicherstellung von Spiel- und Freizeitflächen innerhalb der Siedlung, in Zusammenhang mit der Aufhebung der Gestaltungspläne.
28	Grünzone Gewässerraum überlagert (GrG)	Die «Grünzone Gewässerraum überlagert» dient der Freihaltung des Gewässerraums innerhalb der Bauzonen. In einer überlagerten Zone sind keine Lärmempfindlichkeitsstufen festzulegen.

### 3.3.3. Nichtbauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
29	Landwirtschaftszone (LW)	Die Festlegungen zur Landwirtschaftszone wird den Formulierungen des MBZR angepasst.
30	Reservezone (R)	Übernahme aus dem MBZR. Ersetzt Festlegungen zum ÜG-B.
31	Übriges Gebiet (ÜG)	Festlegung analog MBZR.

### 3.3.4. Schutzzonen

Art.	Überschrift	Regelung
32	Freihaltezone Gewässerraum überlagert (FrG)	Die «Freihaltezone Gewässerraum überlagert» dient der Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen. In einer überlagerten Zone sind keine Lärmempfindlichkeitsstufen festzulegen.
33	Naturschutzzone und Naturschutzzone überlagert (NS)	Die Festlegungen werden durch Inhalte aus dem MBZR ergänzt.
34	Landschaftsschutzzone überlagert (LS)	Keine Änderung.
35	Ortsbildschutzzone überlagert (OS)	Keine Änderung.

### 3.3.5. Schutzobjekte

Art.	Überschrift	Regelung
36	Naturobjekte (NO)	Keine Änderung.
37	Aussichtspunkte	Übernahme Artikel gemäss MBZR, Festlegung eines Aussichtspunkts in Ohmstal (bisher) und zwei Aussichtspunkten in Schötz (neu).

### 3.3.6. Gestaltungsplan

Art.	Überschrift	Regelung
38	Gestaltungsplan	Detaillierung der Anforderungen an die Gestaltungspläne mit den möglichen Voraussetzungen für Abweichungen von der Normalbauweise, welche der Gemeinderat im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens gewähren kann.

## 3.4. Allgemeine Bestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
39	Massgebendes Terrain	Dem Gemeinderat wird nach § 112a Abs. 2 lit. a PBG die Kompetenz erteilt, das massgebende Terrain aufgrund einer Hochwassergefährdung um 0.5 m zu erhöhen.

## 3.5. Erschliessung

Art.	Überschrift	Regelung
40	Abstellplätze für Personenwagen	Vorgaben neu auf VSS-Normen abgestützt. In Abweichung zur VSS-Norm sind mindestens 20 % zusätzliche Parkfelder für Besucher zu realisieren. Neu durch Regelung über VSS-Norm: <ul style="list-style-type: none"><li>- Abhängigkeit von der Lage (ÖV-Erschliessungsqualität)</li><li>- Minimal- und Maximalwerte</li><li>- Mehrfachnutzungen können berücksichtigt werden.</li></ul> Die Veloparkierung wird ebenfalls über die VSS-Norm geregelt. Ebenfalls neu durch VSS-Norm geregelt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Alle Nutzungsarten, nicht nur Mehrfamilienhäuser</li><li>- Detailliertere Vorgaben zur Ausgestaltung der Abstellanlagen</li></ul>
41	Nebenräume	Übernahme der bisherigen Regelungen im PBV zu den Nebenräumen, da im neuen PBV nicht mehr geregelt.

### 3.6. Abstände

Art.	Überschrift	Regelung
42	Grenzabstand - Zusammenbau	Keine Änderung.

### 3.7. Höhenmasse

Siehe Kapitel 3.2.2 (Art. 43 bis 45).

### 3.8. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kulturdenkmäler

Art.	Überschrift	Regelung
46	Terrainveränderungen	Die Qualität der Bauten wird in Art. 5 geregelt. Antennen und Solaranlagen werden neu in Art. 50 geregelt
47	Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen	Keine Änderung
48	Zonenrandbepflanzung	Keine Änderung
49	Durchgrünung	Übernahme Artikel gemäss MBZR.
50	Antennen, Energiegewinnungsanlagen, Aussenreklamen	Solaranlagen und Antennen waren bisher in Art. 36 Abs. 2 abgehandelt.
51	Dachgestaltung	Festlegung von Materialisierungsvorschriften und weiteren Vorgaben zur Dachgestaltung.
52	Flachdächer	Zur besseren Nutzung von Flachdächern sollen diese begehbar gestaltet, begrünt oder energetisch genutzt werden. Eine Kombination der Nutzungen ist möglich.
53	Kulturdenkmäler	Die Kulturdenkmäler sind im kantonalen Inventar enthalten. Die bisherigen kommunalen Bestimmungen können daher aufgehoben werden und die Bestimmungen aus dem MBZR übernommen werden.
54	Archäologische Fundstellen	Archäologische Fundstellen werden zum Schutz der Fundstellen in einem kantonalen Inventar geführt. Die bisherigen kommunalen Bestimmungen können daher aufgehoben werden und die Bestimmungen aus dem MBZR übernommen werden.

### 3.9. Schutz der Gesundheit

Art.	Überschrift	Regelung
55	Technische Gefahren	Übernahme des Artikels aus dem MBZR nach Rückmeldung aus der ersten kantonalen Vorprüfung.
56	Naturgefahren	Die Naturgefahren werden in der regionalen Gefahrenkarte ausgewiesen. Es werden keine Gefahrenzonen im Zonenplan eingetragen. Mit dieser Lösung können die zur Beurteilung der Baugesuche massgebenden Gefahrenkarten angepasst werden, wenn entsprechende Hochwasserschutzprojekte (insbesondere bezüglich des Hochwasserschutzes entlang der Luthern) realisiert sind oder die Gefahrenkarten aktualisiert werden.

### 3.10. Spielplätze und Freizeitanlagen

Art.	Überschrift	Regelung
58	Spiel- und Freizeitanlagen	Aktualisierungen der Ersatzabgaben und des Baupreisindexes.

### 3.11. Immissionsschutz

Art.	Überschrift	Regelung
58	Lärmbelastete Gebiete	Übernahme des Artikels aus dem MBZR nach Rückmeldung aus der Vorprüfung.

### 3.12. Energie

Art.	Überschrift	Regelung
59	Energie	Neue Festlegungen zum Anschluss von Gebäude an Wärmeverbundnetze und Anforderungen an die Energieeffizienz.

### 3.13. Aufsicht, Vollzug, Strafen

Art.	Überschrift	Regelung
60	Zuständige Behörde	Keine Änderungen.
61	Gebühren	Keine Änderungen.
62	Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten	Keine Änderungen.
63	Strafbestimmungen	Aktualisierung der Verweise im Absatz 2.

### 3.14. Übergangsbestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
64	Schlussbestimmungen	Aktualisierung der Schlussbestimmungen und Auflistung der zur Aufhebung vorgesehen Gestaltungspläne.

### 3.15. Anhang

Anhang	Überschrift	Regelung
1	Übersicht Grundmasse	Neue Übersichtstabelle mit den Grundmassen für die einzelnen Bauzonen.
2	Skizzen zur Überbauungsziffer	Skizzen zur Anwendung der Überbauungsziffer (ÜZ) am Beispiel der W2b.
3	Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke	Löschung der Nutzung im Gebiet Kilchmatte (Sportplatz ist bereits heute der Wohnzone zugeteilt), Löschung der Nutzung im Gebiet Wissenhusen (neu: Zone für Sport- und Freizeitanlagen, siehe auch Anhang 4 BZR) Übernahme der Nutzung aus dem Zonenplan Ohmstal: Schulhaus Ohmstal (Löschung der Nutzung für die Feuerwehr)
4	Nutzung in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Festlegungen der Nutzungen in der neuen Zone für Sport- und Freizeitanlagen, analog den Festlegungen der Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke. Im Gebiet Wissenhusen wird in der östlichen Hälfte des Areals ein Verbot für Hochbauten festgelegt (vgl. auch Zonenplan).
5	Nutzung in der Grünzone	Festlegungen der Nutzungen in den Grünzonen im Ortsteil Ohmstal (vormals keine Festlegungen im BZR Ohmstal)
6	Naturschutzzonen	Zusammenlegung der Naturschutzzonen von Schötz und Ohmstal
7	Naturobjekte	Zusammenlegung der Naturschutzobjekte von Schötz und Ohmstal
8	Aussichtspunkte	Neue Auflistung der freizuhaltenden Aussichtspunkte
9	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	Überarbeitung der noch bestehenden Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Löschung einzelner Gebiete aufgrund erfolgter Umsetzung der Gestaltungspläne). Anpassungen der Vorgaben im Gebiet Kurhaus aufgrund der Rückmeldung aus der Vorprüfung. Siehe auch Kapitel 4.7.

Entfernte Anhänge:

- Nutzungen in der Freihaltezone (Aufhebung der Freihaltezonen, respektive Überführung in überlagerte Freihaltezonen im Gewässerbereich),
- Archäologische Schutzzonen (kantonales Inventar)

## 4. ÄNDERUNGEN IM ZONENPLAN

### 4.1. Übersicht über die Änderungen

<b>Ortsteil Schötz</b>	<b>Nr.</b>	<b>Änderung</b>	<b>Kapitel</b>
	1	Einzonung Lindehof	4.2
	2	Einzonung Dorf	4.2
	3	Umzonung Gläng	4.3.1
	4	Umzonungen Kernzone	4.3.2
	5	Umzonungen Dorfzone	4.3.3
	6	Umzonungen W3b Unterdorfstrasse/Schlosserstrasse	4.3.4
	7	Aufzonung W3a Germatte	4.3.5
	8	Aufzonung W3a Unterwellbrig	4.3.6
	9	Aufzonung W3b Ausserdorfstrasse	4.3.7
	10	Aufzonung W5 Chrüzmatte	4.3.8
	11	Umzonung Sportanlagen Wissehuse	4.3.9

Tab. 8: Übersicht der Änderungen im Zonenplan im Ortsteil Schötz

<b>Ortsteil Ohmstal</b>	<b>Nr.</b>	<b>Änderung</b>	<b>Kapitel</b>
	12	Einzonung Ohmstal Kurhaus	4.4.1
	13a	Auszonung Ohmstal Zone für öffentliche Zwecke	4.5.1
	13b	Auszonung Ohmstal Dorfzone	4.5.2
	14	Umzonung Grosslörzge	4.6.1
	15	Umzonung Kurhaus	4.6.2
	16	Umzonung Hübeli	4.6.3
	17	Umzonungen Strickmatt und Luthernau	4.6.4

Tab. 9: Übersicht der Änderungen im Zonenplan im Ortsteil Ohmstal

## 4.2. Einzonungen Schötz

### 4.2.1. Einzonungen Dorf

Im Ortskern von Schötz bestehen auf den Parzellen Nrn. 9, 12 und 60 heute nicht eingezonte Flächen im übrigen Gebiet, über welche die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gelten. Auf den drei Grundstücken bestehen nicht mehr in Betrieb stehende Landwirtschaftsbetriebe. Die Baustruktur besteht auf allen Grundstücken aus Wohnhäusern mit angebauten, ehemaligen Scheunen. Die drei Wohngebäude auf den Parzellen Nrn. 9, 12 und 60 sind gemäss kantonalem Bauinventar als erhaltenswert ausgeschieden.



Abb. 3: Einzonung Lindehof, Zonenplan bisher

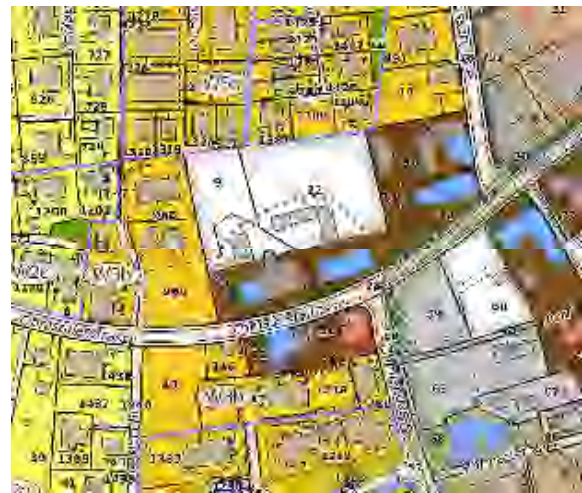


Abb. 4: Einzonung Lindehof, Zonenplan neu

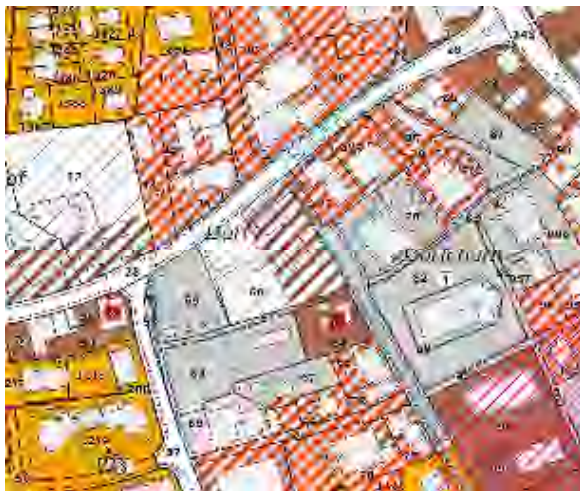


Abb. 5: Einzonung Dorf, Zonenplan bisher

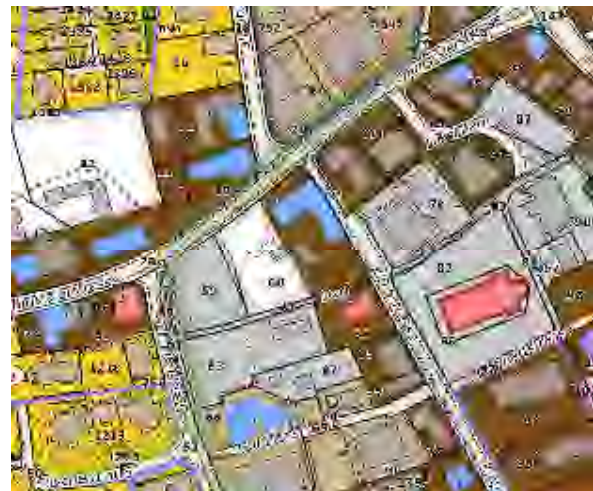


Abb. 6: Einzonung Dorf, Zonenplan neu

<p>Einzonung von 1'483 m<sup>2</sup> (Parzelle Nr. 9), 1'093 m<sup>2</sup> (Parzelle Nr. 12) und 1'938 m<sup>2</sup> (Parzelle Nr. 60; Gesamttotal alle Flächen: 4'514 m<sup>2</sup>) vom übrigen Gebiet b (ÜG-B), überlagert mit Ortsbildschutzzone in die Kernzone Schötz (KS).</p>	Gegenstand
<p>Parzellen Nrn. 9, 12 und 60 (alle Grundbuch Schötz). Ehemalige Ökonomiegebäude mit Wohnteilen.</p>	Grundstück
<p>An der Ohmstalerstrasse im Ortskern von Schötz.</p>	Lage
<p>Die bestehenden und erhaltenswerten Gebäude mit ihren angebauten Scheunen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und sollen daher einer Bauzone zugewiesen werden.</p>	Absicht
<p>Mit der vorliegenden Zonenplanänderung erfolgt eine rechtliche Anpassung an die heute bereits bestehenden, nicht landwirtschaftlichen Nutzungen. Die Schutzbestimmungen der Ortsbildschutzzone sind in den Festlegungen der Kernzone ebenfalls enthalten.</p>	Begründung
<p>Da alle drei Grundstücke für die Dorfkernentwicklung von grosser Bedeutung sind, wird mittels vertraglicher Vereinbarung mit den einzelnen Eigentümern festgelegt, welche konkreten Umnutzungs- und Ausbaumöglichkeiten für die eingezonten Flächen bestehen. Dabei wird insbesondere die Möglichkeit zur Umnutzung zu Wohnzwecken eingeschränkt. Die vertraglichen Vereinbarungen erfolgen mit Blick auf die Erarbeitung eines übergeordneten Entwicklungskonzeptes für den Dorfkern ab 2020 unter Federführung der Gemeinde Schötz. Dabei sollen die Entwicklungsmöglichkeiten für alle Grundstücke im Ortskern von Schötz genauer untersucht werden. Eine künftige Entwicklung soll einerseits auf die noch bestehende, historische Baustruktur Rücksicht nehmen und andererseits auf mögliche absehbare Nutzungsbedürfnisse, welche dem Ortskern entsprechen, abgestimmt sein.</p>	
<p>Aufgrund der Lage mitten im Ortszentrum von Schötz sowie der heutigen, nicht mehr landwirtschaftlichen Nutzung ist die Einzonung in die Bauzone sinnvoll.</p>	Eignung
<p>Die Gebäudeteile innerhalb der ehemaligen Ortsbildschutzzone beim Lindehof liegen zusammen mit denjenigen auf der gegenüberliegenden Strassenseite (Parzellen Nrn. 52, 53 und 56) in einer BILU-Baugruppe. Sie sollen entsprechend auch gleichbehandelt werden.</p>	
<p>Im Rahmen einer nachfolgenden Zentrumsplanung wird die weitere Entwicklung beider gesamten Grundstücke analysiert und festgelegt. Allfällige weitere Einzonungen über die betreffenden Grundstücke sollen nachgelagert zur Zentrumsplanung angegangen werden.</p>	
<p>Es sind keine Konflikte bekannt. Mittels Verträge wird die Entwicklung bis zur Umsetzung der Zentrumsplanung gesichert, sodass keine der Zentrumsplanung widersprechenden Tatsachen geschaffen werden.</p>	Konflikte

## Beurteilung nach Art. 47 RPV

Haushälterische Bodennutzung / Landwirtschaft	Die Einzonungsfläche ist bereits bebaut, es wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht.
Landschaft	Die Gebäude sind Teil des Zentrums von Schötz. Sie werden als Teil der Bauzone im Zentrum wahrgenommen. Mit der Einzonung in die Kernzone wird der bestehenden Bebauung und deren Lage mitten im Zentrum Rechnung getragen.
Geschützte Objekte	<p>Innerhalb des Einzonungsgebietes befinden sich drei BILU-Objekte, welche als «erhaltenswert» eingestuft sind. Es sind dies:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Parzelle Nr. 9, GVL-Nr. 71, Ohmstalerstrasse 18, Bauernhaus</li><li>- Parzelle Nr. 12, GVL-Nr. 72, Ohmstalerstrasse 16, Bauernhaus mit Scheune</li><li>- Parzelle Nr. 60, GVL-Nr. 77, Ohmstalerstrasse 13, Bauernhaus</li></ul> <p>Die beiden Gebäude auf den Parzellen Nrn. 9 und 12 sind Teil der Baugruppe «Ohmstalerstrasse».</p>
Gewässer	<p>Angrenzend an die Parzelle Nr. 12 verläuft der Munibach. Der Gewässerraum wird voll ausgeschieden. Es wird auf die Dokumentation Gewässerräume verwiesen.</p> <p>Angrenzend an die Parzelle Nr. 60 verläuft unter der Kirchstrasse der Mülibach. Aufgrund der Tiefe der Eindolung (bis zu rund 4 m) und den baulichen Gegebenheiten ist eine Ausdolung nicht möglich. Es wird kein Gewässerraum ausgeschieden. Die Parzelle Nr. 60 ist vom Gewässerraum des Munibaches nicht betroffen.</p>
Naturgefahren	Das Gebiet weist eine geringe bis mittlere Hochwassergefährdung auf.
Erschliessung / Verkehr	Die Einzonungsfläche ist bereits heute ab der Ohmstalerstrasse und die Parzelle Nr. 60 zusätzlich ab der Kirchstrasse erschlossen.
Lärm	Die Einhaltung der Lärmempfindlichkeitsstufe III dürfte an den jeweiligen Lagen problemlos möglich sein.
Umwelt	Das Gebiet ist bereits bebaut. Es ist mit keinen weiteren Einflüssen auf die Umwelt zu rechnen.



## 4.3. Um- und Aufzonungen Schötz

Neben der Umsetzung der neuen Begriffe im Baurecht werden einige Gebiete in andere Zonen überführt. Diese Um- und Aufzonungen werden nachfolgend dargestellt:

### 4.3.1. Umzonung Gläng

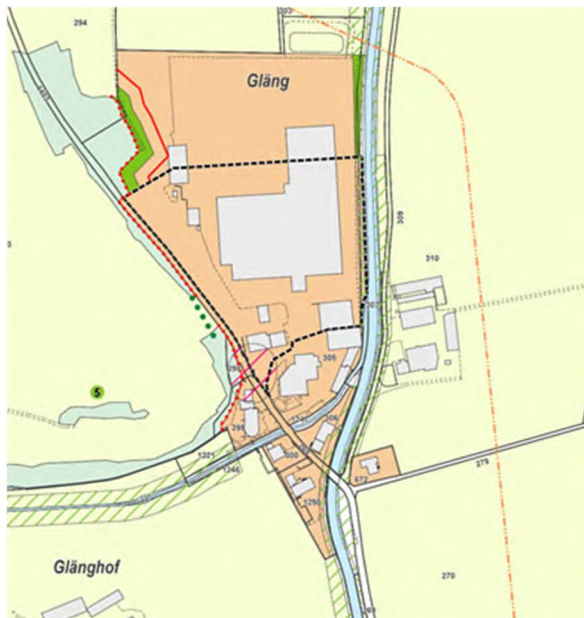


Abb. 7: Umzonung Gläng, Zonenplan bisher



Abb. 8: Umzonung Gläng, Zonenplan neu

Umzonung von der Weilerzone in die Sonderbauzone Gläng. Anpassungen der Grünzonen an Bestand und Weiterentwicklung im Rahmen der Sondernutzungsplanung.

Änderung

Das Gebiet Gläng kann gemäss kantonalen und regionalen Vorgaben nicht mehr einer Weilerzone zugewiesen werden, weil die entsprechenden Vorgaben an einen Weiler gemäss den Bestimmungen des Bundes nicht erfüllt werden können. Gemäss den Vorgaben zum Umgang mit den bisherigen Weilerzonen der Region Luzern West (gemäss Schreiben «Bezeichnung von Weilern in der Region West» vom 20. Dezember 2016») ist stattdessen eine Sonderbauzone vorzusehen. Die Bestimmungen der ehemaligen Weilerzone werden für die neue Sonderbauzone übernommen. Die bestehende Bebauungsplanpflicht wird neu durch eine Sondernutzungsplanpflicht ersetzt. Damit könnte der bestehende Bebauungsplan bei Bedarf auch durch einen Gestaltungsplan ersetzt werden. Das Gebiet befindet sich zudem im Konsultationsbereich für technische Gefahren (Erdgasleitung der Unigaz S.A.). Es sind die Vorgaben gemäss Art. 55 BZR und die kantonalen Vorgaben zu beachten.

Begründung

### 4.3.2. Umzonungen Kernzone

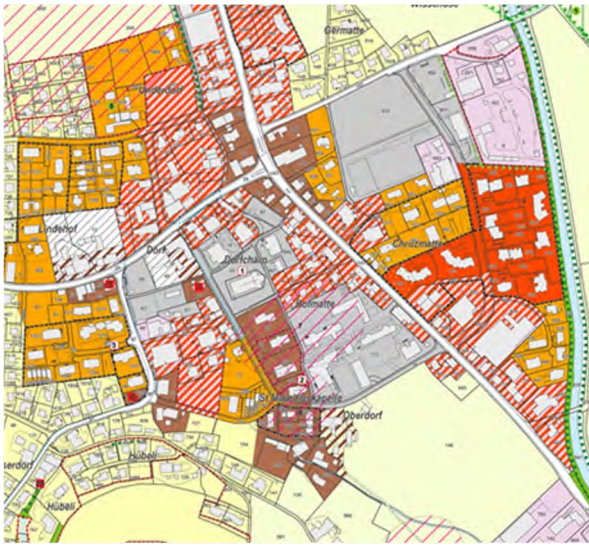


Abb. 9: Umzonungen in die Kernzone, Zonenplan bisher

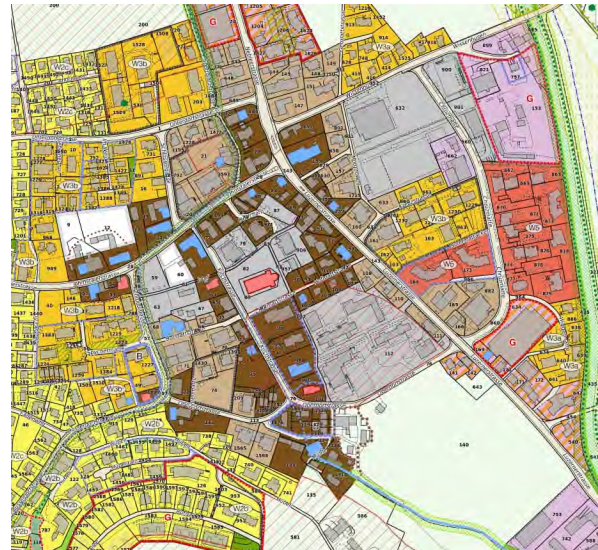


Abb. 10: Umzonungen in die Kernzone, Zonenplan neu

#### Änderung

Erweiterung der Kernzone Schötz (bisher Ortsbildzone)

#### Begründung

Die bisherige «Ortsbildzone» Schötz hat sich primär auf die Bebauung um die historischen Strassenkreuzungspunkte begrenzt, die restlichen Flächen im Ortskern waren der Wohn- und Geschäftszone oder der reinen Wohnzone zugewiesen. Eine gesamtheitliche und einheitliche Betrachtung des historischen Ortskerns von Schötz, welcher sich zwischen Mühle, Schmiedgasse, Lindenhof, Luzernerstrasse und St. Mauritiuskapelle aufspannt, war mit den heutigen Bestimmungen nicht möglich. Gemäss den heutigen Bestimmungen der Ortsbildzone waren wesentliche Abweichungen vom Bestand nur im Rahmen eines Bebauungsplans zulässig. Mit der Anpassung des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne jedoch nicht mehr durch den Gemeinderat erlassen werden, sondern sind zwingend durch die Stimmberechtigten zu beschliessen. Ein flächendeckender Bebauungsplan wurde seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung 2005 nicht erlassen, lediglich im Gebiet Kirchstrasse wurde in Zusammenhang mit der Neubebauung auf dem Grundstück Nr. 98 der Kirchgemeinde 2014 ein Bebauungsplan beschlossen.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision soll die bestehende Ortsbildzone daher

1. durch eine flächenmässig vergrösserte Kernzone ersetzt werden, welche fast alle erhaltens- und schützenswerten Bauten im Ortskern von Schötz umfasst.
2. die Bebauungsplanpflicht aufgehoben werden, zugunsten qualitativer Vorgaben betreffend der Gebäude- und Umgebungsgestaltung und deren Beurteilung.

Entlang der Nebiker- und Luzernerstrasse dürfen Erdgeschosse zudem nur bis maximal zur Hälfte für das Wohnen genutzt werden. Damit soll einerseits den Anforderungen des Lärmschutzes Rechnung getragen werden, andererseits die bestehende Bebauungsstruktur im Ortskern bewahrt werden, welche sich mit öffentlich zugänglichen Nutzungen zur Strassenseite gewandt hat. Die Gebäudemasse werden wie bis anhin nicht mit fixen Massen definiert, sondern aufgrund der räumlichen Situation durch den Gemeinderat festgelegt. Dieser kann sich bei deren Festlegung durch externe Fachleute beraten lassen und bei Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild die Durchführung eines Studienauftrags oder Wettbewerbsverfahrens verlangen.

### 4.3.3. Umzonungen Dorfzone

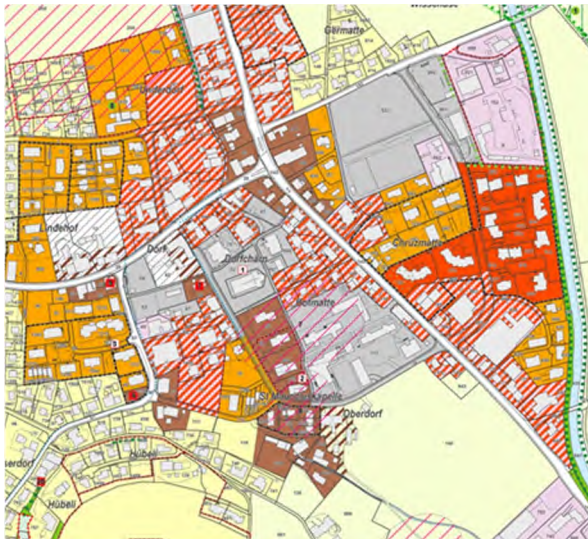


Abb. 11: Umzonungen in die Dorfzone, Zonenplan bisher



Abb. 12: Umzonungen in die Dorfzone, Zonenplan neu

#### Schaffung einer Dorfzone am Ortskern von Schötz

Um die Kernzone Schötz wird neu eine Dorfzone geschaffen, mit welcher gegenüber der heutigen Wohn- und Arbeitszone eine grössere Nutzungsflexibilität geschaffen werden kann. Die heutigen Bestimmungen in der Wohn- und Geschäftszone sah eine Mindestfläche für das Wohnen und einen geringfügigen Nutzungsbonus für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vor.

Mit der neuen Dorfzone bleiben dieselben Nutzungen wie bisher zulässig. Die zulässige Dichte für das Wohnen wird durch die Festlegung entsprechender Gebäudehöhen (neu 15.0 m/ 17.0 m) gegenüber heute (drei Vollgeschosse plus Attika) erhöht. Für Nicht-Wohnnutzungen kann der Gemeinderat unter bestimmten Voraussetzungen einen Nutzungsbonus gewähren. Damit soll erreicht werden, dass Nutzungen, welche zur Belebung des Ortskerns beitragen (Einkaufen, Dienstleistungen, Geschäfte mit Publikumsverkehr) gegenüber anderen Zonen (und insbesondere gegenüber den Arbeitszonen) nicht benachteiligt werden. Des Weiteren gelten in dieser Zone ebenfalls Vorgaben bezüglich Gestaltung und Eingliederung.

#### Änderung

#### Begründung

#### 4.3.4. Umzonungen W3b Unterdorfstrasse / Schlosserstrasse

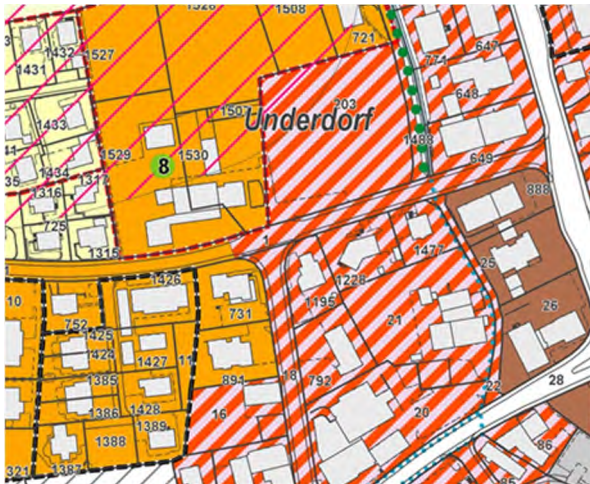


Abb. 13: Umzonungen W3b Unterdorfstrasse/Schlosserstrasse, Zonenplan bisher

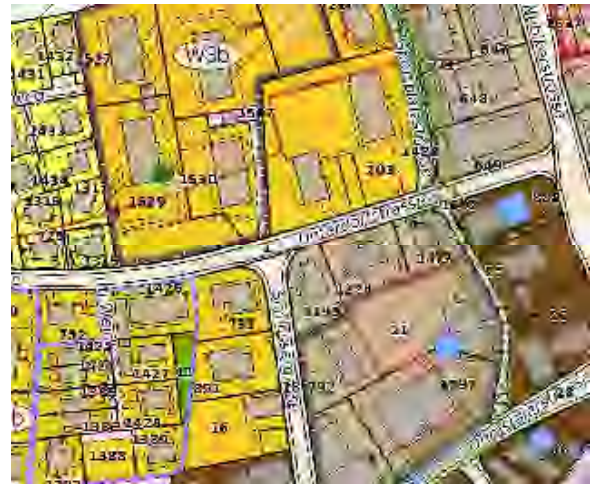


Abb. 14: Umzonungen W3b Unterdorfstrasse/Schlosserstrasse, Zonenplan neu

Änderung	Umzonung der Parzellen Nrn. 16 und 203 von der Wohn- und Geschäftszone in die Wohnzone 3b dicht.
Begründung	Mit der vorliegenden Umzonung kann eine sinnvolle Abgrenzung zwischen der Dorfzone und der dreigeschossigen Wohnzone geschaffen werden, welche den Ortskern umgibt. Die beiden Parzellen liegen etwas abseits der Durchgangsstrasse in Nord-Süd-Richtung und sind für eine gemischte Nutzung nur bedingt geeignet. Auf der Parzelle Nr. 203 wurde mittlerweile eine reine Wohnbebauung realisiert, die Parzelle Nr. 16 wird ebenfalls für das Wohnen verwendet. Mit der vorliegenden Umzonung in die «dreigeschossige Wohnzone dicht» gilt für das Wohnen neu dieselbe Überbauungsziffer wie in der angrenzenden Dorfzone.

#### 4.3.5. Aufzoning W3a Germatte

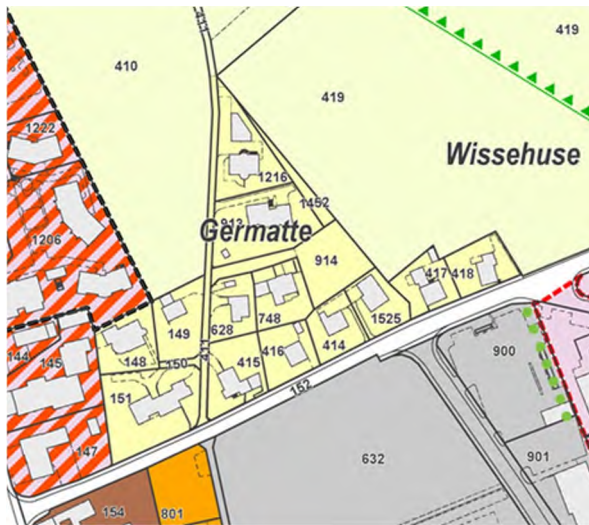


Abb. 15: Aufzoning W3a Germatte, Zonenplan bisher



Abb. 16: Aufzoning W3a Germatte, Zonenplan neu

Umzoning des Gebiets Germatte von der zweigeschossigen Wohnzone in die Wohnzone 3a normal. Änderung

Das Gebiet Germatte war bisher der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Der heutige Baubestand weist unterschiedliche Höhen und Dichten auf. Mit der Zuweisung zur dreigeschossigen Wohnzone kann an dieser zentrumsnahen Lage eine gewisse Verdichtung erreicht werden. Gegenüber der «Wohnzone W3b» dicht werden etwas geringere Höhen und Überbauungsziffern vorgesehen. Damit wird eine moderate Möglichkeit zur Innenentwicklung vorgesehen, mit welcher auf den Baubestand und auf die Lage am Siedlungsrand reagiert werden kann. Begründung

### 4.3.6. Aufzonen W3a Oberwellbrig

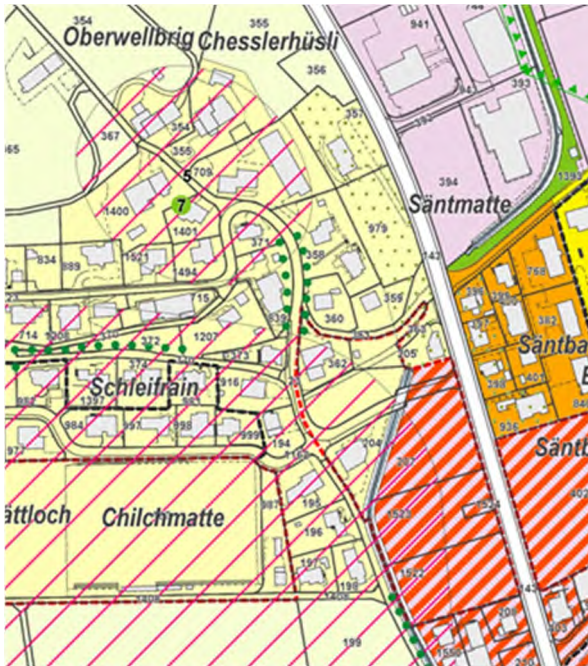


Abb. 17: Aufzonen W3a im Gebiet Oberwellbrig, Zonenplan bisher



Abb. 18: Aufzonen W3a im Gebiet Oberwellbrig, Zonenplan neu

Änderung	Umzoning des Gebiets Oberwellbrig von der zweigeschossigen Wohnzone in die Wohnzone 3a normal.
Begründung	Nördlich angrenzend an den Ortskern werden im Gebiet Wellbergstrasse Grundstücke von der zweigeschossigen Wohnzone in die dreigeschossige Wohnzone normal überführt. Die entsprechenden Flächen sind teilweise bereits überbaut. Partiiell besteht ein erhebliches Potenzial zur Erneuerung und Verdichtung. Mit der vorgesehenen Umzoning können diese nahe am Ortskern gelegenen Flächen gegenüber heute um einiges dichter bebaut werden. Aufgrund der Lage und aufgrund der Erschliessung ist eine entsprechende Entwicklung nach Innen sinnvoll und trägt zu einem häuslicheren Umgang mit den noch vorhandenen Baulandreserven bei.

### 4.3.7. Umzonung W3b Ausserdorfstrasse

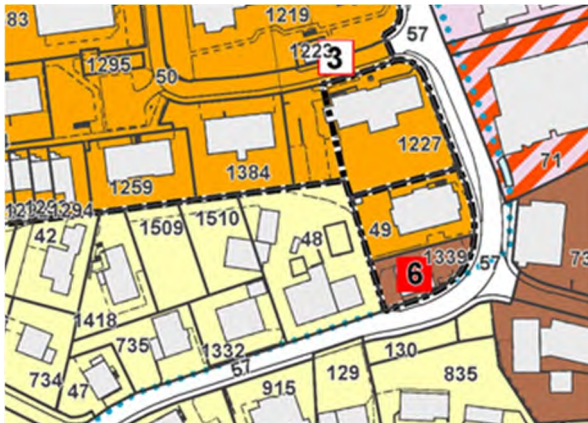


Abb. 19: Aufzonung W3b an der Ausserdorfstrasse (Bereich Einmündung Oberdorfstrasse), Zonenplan bisher

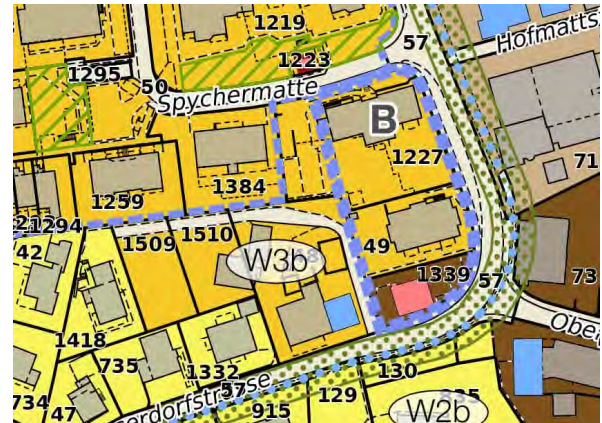


Abb. 20: Aufzonung W3b an der Ausserdorfstrasse (Bereich Einmündung Oberdorfstrasse), Zonenplan neu

Umzonung von drei Parzellen an der Ausserdorfstrasse von der zweigeschossigen Wohnzone in die dreigeschossige Wohnzone dicht. Änderung

Angrenzend an die bestehende dreigeschossige Wohnzone werden die Grundstücke Nr. 48, 1509 und 1510 der neuen dreigeschossigen Wohnzone dicht zugeordnet. Mit der vorgesehenen Umzonung können diese nahe am Ortskern gelegenen Flächen gegenüber heute dichter bebaut werden. Aufgrund der Lage am Ortskern und aufgrund der Erschliessung ist eine entsprechende Entwicklung nach Innen sinnvoll und trägt zu einem haushälterischen Umgang mit den noch vorhandenen Baulandreserven bei. Begründung

#### 4.3.8. Umzonung W5 Chrüzmatte

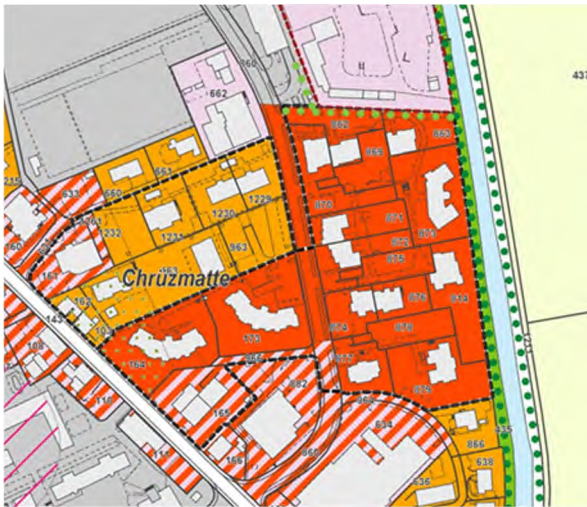


Abb. 21: Umzonung W5 in der Chrüzmatte, Zonenplan bisher



Abb. 22: Umzonung W5 in der Chrüzmatte, Zonenplan neu

Änderung

Umzonung im Gebiet Chrüzmatte von der vier- in die fünfgeschossige Wohnzone.

Begründung

Das Gebiet Chrüzmatte wurde in den 1970er und 1980er Jahren weitgehend durch Mehrfamilienhäuser bebaut, welche zwischen vier und sieben Vollgeschosse aufweisen. Sie wurden auf Grundlage eines mehrfach geänderten Gestaltungsplans aus dem Jahr 1976 realisiert, welcher mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung aufgehoben wird. Mit der Zuweisung in die Zone W5 mit Gebäudehöhen von 18 m/20 m kann die bestehende Bebauung rechtlich gesichert werden. Mit der gleichzeitigen Festlegung einer moderaten Überbauungsziffer von 0.21 (ÜZ-a) bzw. 0.23 (ÜZ-b) und 0.26 (ÜZ-c) werden die grosszügigen Aussenräume vor einer Bebauung gesichert.



#### 4.3.9. Umzonung Sportanlagen Wissehuse



Abb. 23: Umzonung der Sport- und Freizeitanlagen Wissehuse von der Zone für öffentliche Zwecke in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen, Zonenplan bisher



Abb. 24: Umzonung der Sport- und Freizeitanlagen Wissehuse von der Zone für öffentliche Zwecke in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen, Zonenplan neu

Umzonung von der Zone für öffentliche Zwecke in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen.

Änderung

Die Umzonung der Fussballplätze im Gebiet Wissehuse von der Zone für öffentliche Zwecke in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen entspricht der in den vergangenen Jahren realisierten Nutzung. Die Sportanlagen werden durch den Fussballclub Schötz genutzt. Festlegung eines Bereichs mit Verbot für Hochbauten im nord-östlichen Bereich des Fussballplatzes.

Begründung

## 4.4. Einzonungen Ohmstal

### 4.4.1. Einzonung Ohmstal Kurhaus

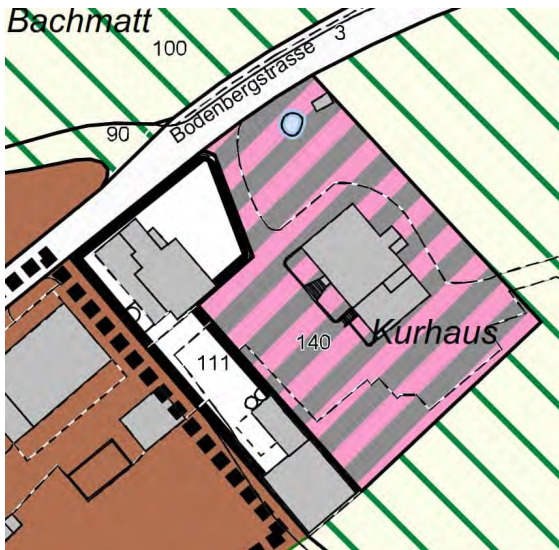


Abb. 25: Einzonung Ohmstal Kurhaus, Zonenplan bisher

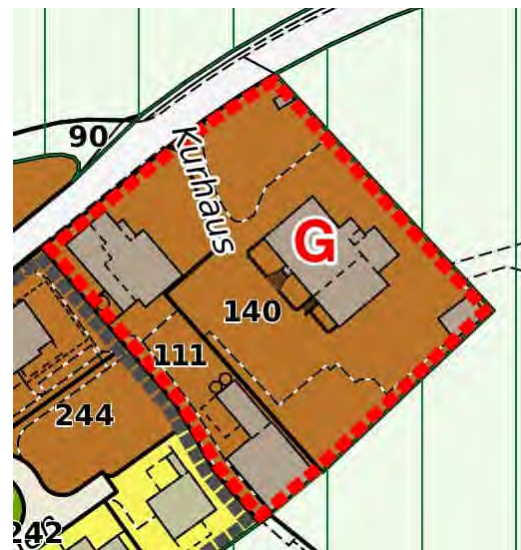


Abb. 26: Einzonung Ohmstal Kurhaus, Zonenplan neu

Gegenstand	Einzonung einer Fläche von 1'471 m <sup>2</sup> vom übrigen Gebiet B (ÜG-B) in die Dorfzone Ohmstal (DO) mit Gestaltungsplanpflicht.
Grundstück	111 (GB Ohmstal), Teilfläche zwischen Bauzonen
Lage	An der Bodenbergstrasse zwischen dem Gasthof Kurhaus Ohmstal und dem übrigen Siedlungsgebiet von Ohmstal.
Absicht	Die Einzonung an zentraler Lage in Ohmstal in Verbindung mit der Festlegung der Gestaltungsplanpflicht ermöglicht eine zusammenhängende Planung mit der angrenzenden Parz. 140 des Kurhaus Ohmstal. Gemeinsam betrachtet sind die beiden Flächen für eine bauliche Entwicklung geeignet, ohne dass dafür eine unbebaute Fläche eingezont werden muss. Zudem kann mit dem Gestaltungsplan die Bebaubarkeit der Parzelle 111 geregelt werden.
Begründung	Die zur Einzonung vorgesehene Teilfläche der Parz. 111 ist heute bereits bebaut und fast vollständig von Baugebiet umgeben.
Eignung	Die heutige Bebauung auf der Einzonungsfläche wird nicht mehr für die ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung verwendet. Die Bauten sind in schlechtem Zustand. Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet von Ohmstal ist sie für eine bauliche Neunutzung gut geeignet; gemeinsam mit der benachbarten Parzelle des Kurhauses kann eine gemeinsame bauliche Entwicklung ermöglicht werden, daher wird mit der Einzonung auch eine gemeinsame Gestaltungsplanpflicht mit dem angrenzenden Grundstück Nr. 140 (Kurhaus) festgelegt.
Konflikte	Keine Konflikte.

## Beurteilung nach Art. 47 RPV

Die Einzonungsfläche ist bereits bebaut (ehemals landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiebauten), es wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht.	Haushälterische Bodennutzung / Landwirtschaft
Die Einzonungsfläche wird heute bereits als Teil der Siedlungsfläche wahrgenommen. Mit der Zuweisung in die Dorfzone Ohmstal sowie der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht gelten zudem besondere Anforderungen für die Bebauung.	Landschaft
Innerhalb der Einzonungsfläche und angrenzend dazu befinden sich keine Schutzobjekte.	Schutzobjekte
Es sind keine Gewässer vorhanden.	Gewässer
Es bestehen keine Naturgefahren.	Naturgefahren
Die Einzonungsfläche ist bereits heute ab der Bodenbergrasse erschlossen.	Erschliessung / Verkehr
Die Dorfzone Ohmstal wird aufgrund ihrer ruhigen Lage der Lärmentwicklungsstufe II zugewiesen (analog den heutigen, benachbarten Bauzonen).	Lärm
Die umweltrelevanten Aspekte einer künftigen Neubebauung sind mit dem Baugesuch darzulegen.	Umwelt

## 4.5. Auszonungen Ohmstal

### 4.5.1. Auszonung Ohmstal Zone für öffentliche Zwecke

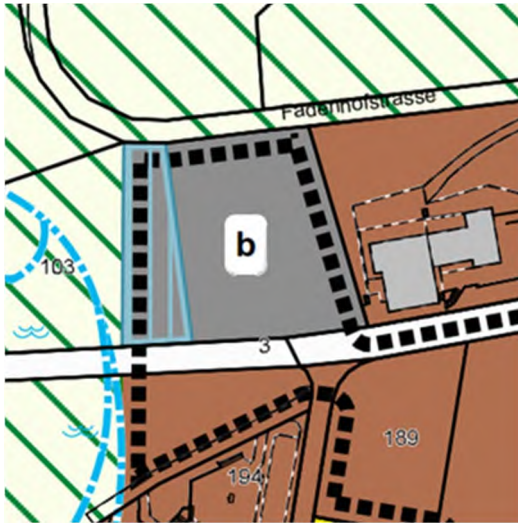


Abb. 27: Auszonung Ohmstal Zone für öffentliche Zwecke, Zonenplan bisher

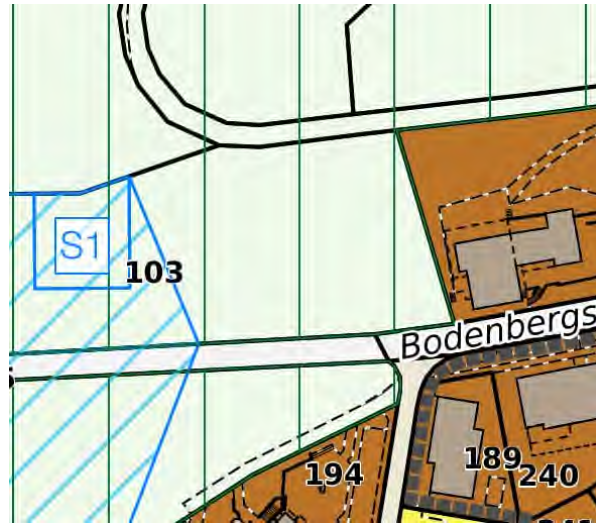


Abb. 28: Auszonung Ohmstal Zone für öffentliche Zwecke, Zonenplan neu

#### Änderung

Auszonung einer Fläche von 1'808 m<sup>2</sup> von der Zone für öffentliche Zwecke in die Landwirtschaftszone.

#### Begründung

Die zur Auszonung vorgesehene Teilfläche der Parzelle Nr. 103 war gemäss dem bisherigen Zonenplan der Gemeinde Ohmstal für die Realisierung eines Werkhofs vorgesehen. Mit der Fusion der Gemeinden Ohmstal und Schötz wird diese Fläche nicht mehr für den vorgesehenen Zweck benötigt. Gemäss neuer Raumplanungsgesetzgebung des Bundes und gemäss dem kantonalen Richtplan 2015 hat die Gemeinde dafür zu sorgen, dass nicht mehr für die Bebauung benötigte und/oder nicht geeignete Flächen einer Nichtbauzone zugewiesen werden.

#### 4.5.2. Auszonung Ohmstal Dorfzone



Abb. 29: Auszonung Ohmstal Dorfzone, Zonenplan bisher

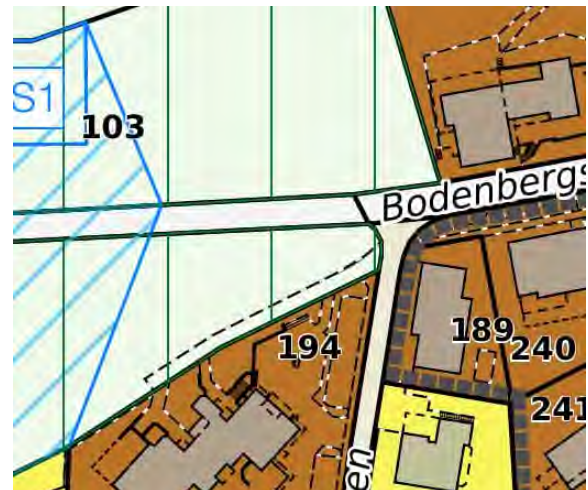


Abb. 30: Auszonung Ohmstal Dorfzone, Zonenplan neu

Auszonung einer Fläche von 667 m<sup>2</sup> von der Dorfzone Ohmstal in die Landwirtschaftszone.

Änderung

Die zur Auszonung vorgesehene Teilfläche der Parzelle Nr. 133 ist aufgrund ihrer Form und ihrer Lage am Siedlungsrand nur bedingt für eine Bebauung geeignet. Es bestehen auch keine Absichten der Bebauung durch die Grundeigentümerschaft. Insbesondere im Zusammenhang mit der Auszonung der nördlich auf der anderen Strassenseite gelegenen Zone für öffentliche Zwecke ist die Auszonung dieser Teilfläche der Parzelle Nr. 133 ebenfalls sinnvoll.

Begründung

## 4.6. Umzonungen Ohmstal

In diesem Kapitel werden die Anpassungen am Zonenplan aufgelistet, welche zu einer Nutzungsänderung oder -erhöhung führen.

### 4.6.1. Umzonung Grosslörzge

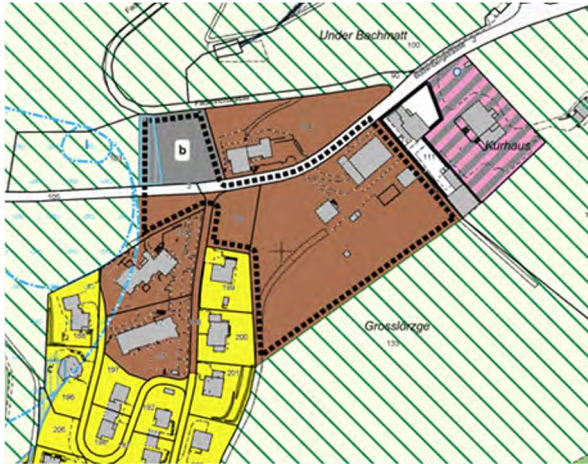


Abb. 31 Umzonung Grosslörzge, Zonenplan bisher



Abb. 32 Umzonung Grosslörzge, Zonenplan neu

#### Änderung

Umzonung des südöstlichen Teils der bestehenden Dorfzone Ohmstal in die zweigeschossige Wohnzone W2b.

#### Begründung

Die Bebauung Grosslörzge steht im Moment auf Grundlage eines Gestaltungsplans in der Realisierung. Entlang der Bodenbergstrasse entstehen zwei Mehrfamilienhäuser sowie im unteren Teil am Siedlungsrand Einfamilienhäuser. Die geplanten, respektive bereits realisierten Baumasse entsprechen eher den Bestimmungen der W2b, als denjenigen der Dorfzone Ohmstal. Mit der vorgesehenen Umzonung wird die bestehende und geplante Bebauung der entsprechenden Zone zugewiesen, so dass der heutige Gestaltungsplan 2023/2024 aufgehoben werden kann und die Zonenplanung insgesamt dem gebauten Bestand entspricht.

#### 4.6.2. Umzonung Kurhaus

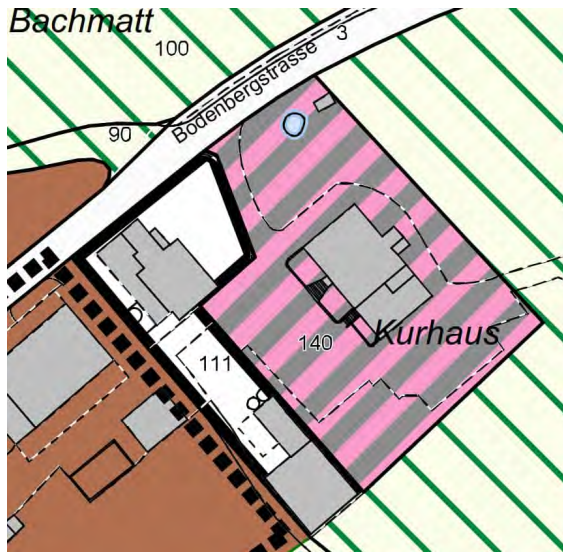


Abb. 33: Umzonung Kurhaus, Zonenplan bisher

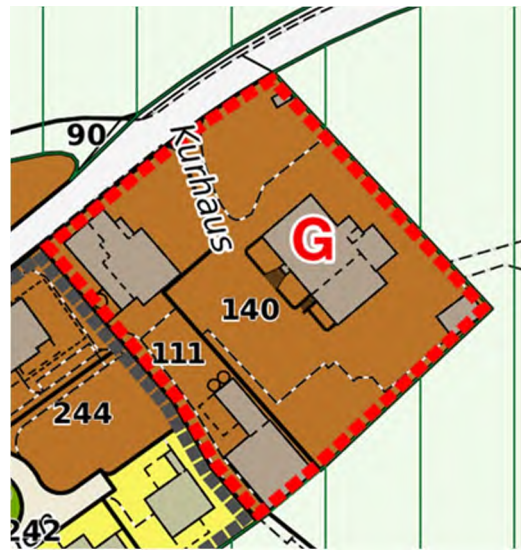


Abb. 34: Umzonung Kurhaus, Zonenplan neu

Umzonung der Parzelle Nr. 140 des Kurhauses Ohmstal von der Kurhauszone in die Dorfzone Ohmstal.

Änderung

Mit der Zuweisung des Kurhauses Ohmstal in die Kernzone wird die gesamte mehrgeschossige Bebauung des Ortsteils Ohmstal einer einheitlichen Zone zugewiesen. Die Umzonung ermöglicht eine Neubebauung des Areals ohne den heute fix definierten Nutzungszweck eines «Kurhauses».

Begründung

Da das heutige Kurhaus für den Ortsteil Ohmstal eine Bedeutung als Identifikations- und Treffpunkt hat, soll auch bei einem allfälligen Um- oder Neubau eine Nutzung im öffentlichen Interesse sichergestellt werden. Ebenso soll das äussere Erscheinungsbild des heutigen Kurhauses erhalten bleiben. Diese Vorgaben gelten für den zwingend zu erarbeitenden Gestaltungsplan gemäss Anhang 9 BZR (Gebiet Nr. 8).

Durch die vorgesehene Umzonung in Verbindung mit entsprechenden Vorgaben für den Gestaltungsplan kann eine ortsbaulich angemessene Um- oder Neubebauung auf der Parzelle Nr. 140 des Kurhauses erreicht werden.

### 4.6.3. Umzonung Hübeli

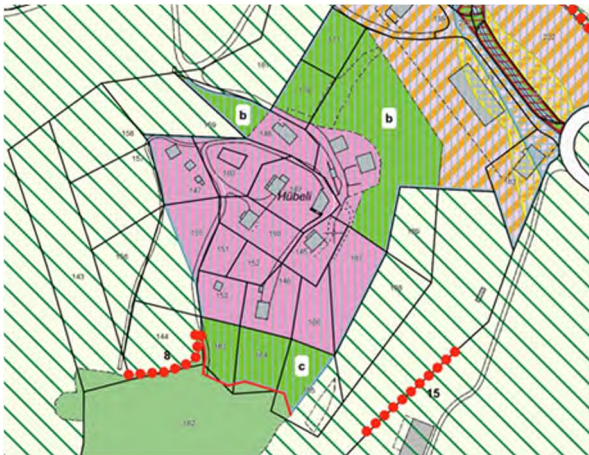


Abb. 35: Umzonung Hübeli, Zonenplan bisher



Abb. 36: Umzonung Hübeli, Zonenplan neu

#### Änderung

Das Gebiet Hübeli Ohmstal wird von der heutigen Sonderbauzone Hübeli der Wohnzone «Wohnzone 1 locker» zugewiesen.

#### Begründung

Mit dem Wechsel zu den Begrifflichkeiten des neuen Baurechts ist auch die Sonderbauzone Hübeli anzupassen. Die Festlegung einer Sonderbauzone, wie bis anhin, ist aus raumplanungs-rechtlicher Sicht problematisch, da Sonderbauzonen in der Regel an eine Standortgebundenheit geknüpft sind, welche für die vorliegende Wohnnutzung nicht gegeben ist. Mit der Zuweisung in eine ordentliche Wohnzone wird die Rechtssicherheit für diese Bauzone verbessert. Bezüglich der zulässigen Nutzungsmasse entspricht die neue Zone im Wesentlichen der bestehenden Sonderbauzone. Die in der Sonderbauzone bisher erwähnten Geschäfts- und Gewerbebetriebe mit wenig Publikumsverkehr sind in der Wohnzone ebenfalls zulässig (vgl. § 45 Abs. 2 PBG).



#### 4.6.4. Umzonungen Strickmatt und Luthernau

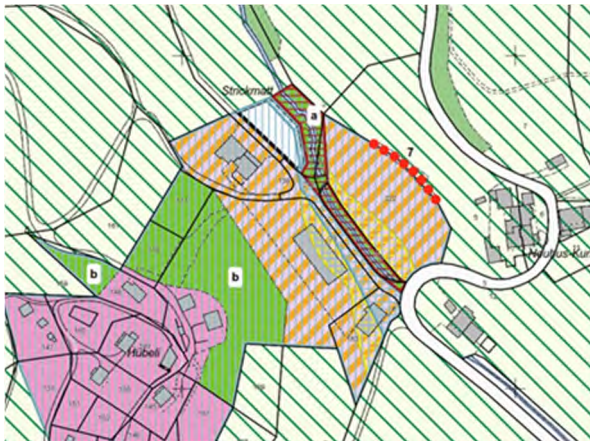


Abb. 37: Umzonung Strickmatt, Zonenplan bisher



Abb. 38: Umzonung Strickmatt, Zonenplan neu



Abb. 39: Umzonung Luthernau, Zonenplan bisher

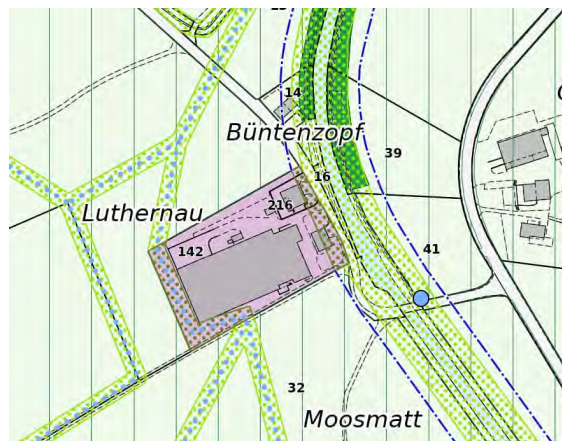


Abb. 40: Umzonung Luthernau, Zonenplan neu

Die beiden Arbeitsgebiete Strickmatt und Luthernau werden von der bisherigen Arbeits- und Wohnzone in die Arbeitszone IIIb (A IIIb) umgezont.

Änderung

Die bisherige Zonenzuweisung in die Arbeits- und Wohnzone Ohmstal mit einer Kombination von Überbauungsziffer und Ausnutzungsziffer ist rechtlich kompliziert und mit dem Wechsel zu den Begrifflichkeiten des neuen Baurechts anzupassen.

Begründung

Mit der Schaffung einer neuen Arbeitszone IIIb werden die Gebiete rechtlich mit anderen Arbeitszonen in der Gemeinde Schötz gleichgestellt, wobei die zulässigen Gesamthöhen aufgrund der gut einsehbaren Lage etwas tiefer angesetzt werden als in den übrigen Arbeitszonen. Die bestehende Wohnnutzung bleibt im heutigen Umfang erlaubt, wobei auch Ersatzneubauten für Wohnnutzungen im bestehenden Umfang möglich sind. Eine zusätzliche Wohnnutzung, wie sie mit der bisher gültigen Nutzungsplanung möglich war, soll aufgrund der peripheren Lage (Zoneninsel) jedoch nicht mehr möglich sein.

## 4.7. Umgang Sondernutzungspläne

### 4.7.1. Änderungen der Sondernutzungsplanpflichten

Änderungen der Bestimmungen gegenüber der alten Fassung sind rot markiert.

Nr.	Gebiet / Grundstück Nr.	Bestimmungen bisher	Nr. neu	Bestimmungen neu
<b>Schötz</b>				
1	23 (teilweise) / 204 / 205 / 362 / 1556 / 1557 / 1567	Berücksichtigung der neuen Erschliessungsstrasse gemäss Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan. Schutz und Aufwertung des Bachufers. Nachweis der Einhaltung der Planungswerte.	-	Löschung GP-Pflicht, da GP weitgehend umgesetzt
2	207 / 1522 / 1523 / 1524	Berücksichtigung der neuen Erschliessungsstrasse gemäss Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan. Schutz und Aufwertung des Bachufers. Nachweis der Einhaltung der Planungswerte.	-	Löschung GP-Pflicht, da GP umgesetzt
3	402	Nachweis der Einhaltung der Planungswerte.	-	Löschung GP-Pflicht, da GP umgesetzt
4	967	Erschliessung über die Bauzone. Aussagen zur Nutzung des Waldabstandsbereichs. Berücksichtigung der Fusswegverbindung E.13 gemäss Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan.	1	- Erschliessung über die Bauzone. - Aussagen zur Nutzung des Waldabstandsbereichs. - Berücksichtigung der Fusswegverbindung E.13 gemäss Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan.
5	201 / 1490 - 1493 / 1431 - 1435 / 1441 / 1448 - 1451	Berücksichtigung der Fusswegverbindung E.9 gemäss Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan.	-	Löschung GP-Pflicht, da GP umgesetzt
6	74 / 1395 / 1430	Keine speziellen Vorgaben.	-	Löschung GP-Pflicht, da GP vorhanden
7	153 / 757 / 821	Schutz und Aufwertung des Bachufers.	2	Schutz und Aufwertung des Bachufers Bemerkung: alter GP ungenutzt verfallen; § 80 PBG
8	1453 / 1462 - 1475 / 1478 - 1480 Sonrain	Nachweis der Eingliederung in die Landschaft. Sicherstellung der Schaffung und Erhaltung einer artenreichen und ökologisch hochwertigen Wiese in der Grünzone	-	Löschung GP-Pflicht, da Gebiet weitgehend überbaut.
9	125 / 1454 - 1457 / 1459 - 1461 / 1482 / 1496 / 1497 Hübeli	Nachweis der Eingliederung in die Landschaft. Grenzberreinigung zwischen den Grundstücken.	-	Löschung GP-Pflicht, da GP umgesetzt.
10	230 / 671 / 773 / 774 / 1358 / 1486 / 1487 / Feld	Siehe Art. 13 Abs. 4 BZR Schötz (bestehendes)	-	Löschung GP-Pflicht, da GP umgesetzt, BZR Art. 21

Tab. 10: Änderungen der Sondernutzungsplanpflichten

Nr.	Gebiet / Grundstück Nr.	Bestimmungen bisher	Nr. neu	Bestimmungen neu
Schötz				
11	1531 - 1540 / 1549 / 1555 Sonrain	Erschliessungsanlagen, Vorschriften zur Bauweise und zur Terraingestaltung, Nachweis des genügenden Schutzes des Geo-Objekts, Nachweis der fachgerechten Verwertung des Bodens, Vorschriften zum Energiestandard der Wohnbauten (mindestens Minergie 2009). Berücksichtigung des Abstandes zum Betrieb Schleifrain gemäss Luftreinhalteverordnung.	-	Löschung GP-Pflicht, da GP umgesetzt (GP Sonrainli).
12	720 / 721 / 1507 / 1508 / 1527 - 1530 Underdorf	Erschliessung aufzeigen, Etappierung aufzeigen, Einhaltung der massgebenden Schutzhöhen zum Schutz vor Naturgefahren ohne Erhöhung der Gefährdung auf Nachbargrundstücken (Vorgabe der massgebenden Schutzhöhen durch die Gemeinde), bodenkundliche Baubegleitung inkl. Nachweis der fachgerechten Verwertung des Bodens, Anforderungen an Gebäudehülle haben dem Standard Minergie 2009 zu entsprechen (kontrollierte Lüftung nicht zwingend erforderlich).	-	Löschung GP-Pflicht, da GP weitgehend überbaut.
13	126 / 951 - 953 / 1560 / 1561 / 1568 - 1570 / 1572 / 1575 - 1595 Hübeli	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschliessungsanlagen gemäss Teil-Erschliessungsrichtplan Hübeli</li> <li>- Etappierung der Bebauung und der Erschliessung</li> <li>- Berücksichtigung Geo-Objekt, Einpassung in die Landschaft</li> <li>- Qualitätsvolle Aussenraumgestaltung durch einheimische Pflanzen</li> <li>- Retention des Meteorwassers</li> <li>- Nachweis der fachgerechten Verwertung des Bodens</li> <li>- Anforderungen an Gebäudehülle haben dem Standard Minergie 2009 zu entsprechen (kontrollierte Lüftung nicht zwingend erforderlich)</li> <li>- Erarbeitung eines Farbkonzeptes</li> </ul>	3	Löschung GP-Pflicht, da GP weitgehend überbaut.

Tab. 11: Änderungen der Sondernutzungsplanpflichten

Nr.	Gebiet / Grundstück Nr.	Bestimmungen bisher	Nr. neu	Bestimmungen neu
14	193 / 987 und 1408 (teilweise)	<p>Etappierung der Bebauung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschliessungsanlagen gemäss Teil-Erschliessungsrichtplan Chilchmatte.</li> <li>- Erdwärmenutzungen sind nicht zulässig.</li> <li>- Nutzungen von Grundwasser für Wärmepumpen sind für Anlagen ab ca. 100 kW bewilligungsfähig.</li> <li>- Einhaltung der massgebenden Schutzhöhen zum Schutz vor Naturgefahren ohne Erhöhung der Gefährdung auf Nachbargrundstücken (Vorgabe der massgebenden Schutzhöhen durch die Gemeinde).</li> <li>- Anforderungen an Gebäudehülle haben dem Standard Minergie 2009 zu entsprechen (kontrollierte Lüftung nicht zwingend erforderlich).</li> <li>- Qualitätsvolle Durchgrünung mit einer zum Landschaftsbild passenden Aussenraumgestaltung durch einheimische Pflanzen.</li> </ul>	4	<p>Etappierung der Bebauung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschliessungsanlagen gemäss Teil-Erschliessungsrichtplan Chilchmatte.</li> <li>- Erdwärmenutzungen sind nicht zulässig.</li> <li>- Nutzungen von Grundwasser für Wärmepumpen sind für Anlagen ab ca. 100 kW bewilligungsfähig.</li> <li>- Einhaltung der massgebenden Schutzhöhen zum Schutz vor Naturgefahren ohne Erhöhung der Gefährdung auf Nachbargrundstücken (Vorgabe der massgebenden Schutzhöhen durch die Gemeinde).</li> <li>- Anforderungen an Gebäudehülle haben dem Standard Minergie 2009 zu entsprechen (kontrollierte Lüftung nicht zwingend erforderlich).</li> <li>- Qualitätsvolle Durchgrünung mit einer zum Landschaftsbild passenden Aussenraumgestaltung durch einheimische Pflanzen.</li> <li>- Die maximal zulässige Abweichung zu den Zonenbestimmungen (gem. Art. 38 Abs. 3 BZR) ist bei der Gesamthöhe und bei der Überbauungsziffer auf zehn Prozent begrenzt.</li> </ul>
15	99, 956, 100 Kirchstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einordnung der Bauten in die Umgebung, Bezug zu den denkmalgeschützten Objekten der Kirche und der Kapelle St. Mauritius</li> <li>- Qualitätsvolle, zum Ortsbild passende Gestaltung der Aussenräume und der oberirdischen Erschliessung</li> <li>- Unterirdische Erschliessung Einstellhalle ab Kirchstrasse</li> <li>- Retention des Meteorwassers</li> <li>- Einhaltung der massgebenden Schutzhöhen zum Schutz vor Naturgefahren</li> </ul>	-	Löschung GP-Pflicht, da GP umgesetzt

Tab. 12: Änderungen der Sondernutzungsplanpflichten

Nr.	Gebiet / Grundstück Nr.	Bestimmungen bisher	Nr. neu	Bestimmungen neu
-	169, 170, 634 Wiggermatte	-	5	- Einordnung der Bauten in die Umgebung - Qualitätsvolle, zum Ortsbild passende Gestaltung der Aussenräume und der oberirdischen Erschliessung - Geschickte Gebäudeanordnung gegenüber der Luzernerstrasse, um die Lärmemissionen im Gestaltungsplangebiet sowie den Nachbarparzellen zu minimieren. Einhaltung der Planungswerte ohne Lärmschutzwände.
-	24, 209, 210, 1550 Nebikerstrasse		6	- Einordnung der Bauten in die Umgebung - Qualitätsvolle, zum Ortsbild passende Gestaltung der Aussenräume und der oberirdischen Erschliessung - Geschickte Gebäudeanordnung gegenüber der Nebikerstrasse, um die Lärmemissionen im Gestaltungsplangebiet sowie den Nachbarparzellen zu minimieren. Einhaltung der Planungswerte ohne Lärmschutzwände
-	988, 1598, 1205, 1222, 1204, 1206 Nebikerstrasse/ Germatte		7	- Einordnung der Bauten in die Umgebung - Qualitätsvolle, zum Ortsbild passende Gestaltung der Aussenräume und der oberirdischen Erschliessung - Geschickte Gebäudeanordnung gegenüber der Nebikerstrasse, um die Lärmemissionen im Gestaltungsplangebiet sowie den Nachbarparzellen zu minimieren. Einhaltung der Planungswerte ohne Lärmschutzwände. - Zusammenfassung der Bewohner-Parkplätze in unterirdischen Anlagen - Sicherstellung eines genügenden Angebotes an Parkplätzen für Kunden und Besucher in Abhängigkeit zu den vorgesehenen Nutzungen

Tab. 13: Änderungen der Sondernutzungsplanpflichten

Nr.	Gebiet / Grundstück Nr.	Bestimmungen bisher	Nr. neu	Bestimmungen neu
Ohmstal				
-	111, 140 Kurhaus, Ohmstal		8	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt des äusseren Erscheinungsbildes des Kurhauses (Kubaturen, Fassaden- und Dachgestaltung).</li> <li>- Die Realisierung von Balkonen und Terrassen ist zulässig, sofern das äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.</li> <li>- Gute Integration in das Siedlungs- und Landschaftsbild</li> <li>- Sicherstellung einer Nutzung im öffentlichen Interesse (Restaurant, Quartiertreffpunkt, etc.)</li> <li>- Die maximal zulässige Abweichung ist bei der Gesamthöhe und bei der Überbauungsziffer auf zehn Prozent begrenzt.</li> <li>- Die im Grundbuch eingetragenen Fahrwegrechte sind im Gestaltungsplan zu berücksichtigen.</li> </ul>
-	189, 239, 240 - 244, 246 - 252, Grosslörzigen, Ohmstal	GP-Pflicht ohne weiterführende Bestimmungen im BZR	-	Löschung GP-Pflicht, da GP weitgehende umgesetzt
-	235, 236, 237 Brönten, Ohmstal	GP-Pflicht ohne weiterführende Bestimmungen im BZR	9	<ul style="list-style-type: none"> <li>GP teilweise vorhanden und weitgehend überbaut.</li> <li>Anpassung Perimeter GP-Pflicht</li> <li>Gute Integration in das Siedlungs- und Landschaftsbild</li> </ul>
-	Sonderbauzone Feld, Feld	-	10	- Gemäss Vorgaben für die Sonderbauzone in Art. 21 BZR
-	Sonderbauzone Gläng, Gläng	-	11	- Gemäss Vorgaben für die Sonderbauzone in Art. 22 BZR

Tab. 14: Änderungen der Sondernutzungsplanpflichten

#### 4.7.2. Aufhebung bestehender Bebauungs- und Gestaltungspläne

Löschung von umgesetzten Gestaltungsplanpflichten. Es werden folgende Gestaltungspläne aufgehoben: Änderung

- Bebauungsplan Dorfmühle vom 19. Februar 1998
- Bebauungsplan Gläng vom 25. August 2009
- Bebauungsplan Kirchstrasse vom 24. Januar 2015
- Bebauungsplan Schmiedgasse vom 30. September 1994
- Gestaltungsplan Lörzigen D vom 2. Dezember 1996
- Gestaltungsplan Chrüzmatte I vom 5. März 1976
- Gestaltungsplan Fadenweg vom 5. August 1987
- Gestaltungsplan Hübelirain vom 12. Dezember 2007
- Gestaltungsplan Im Baumgarten vom 26. April 1995
- Gestaltungsplan Im Weidli vom 3. September 2003
- Gestaltungsplan Nebikerstrasse 25-29 vom 4. September 2013
- Gestaltungsplan Neubühl vom 24. September 1993
- Gestaltungsplan Ohmstalerstrasse vom 30. Januar 1989
- Gestaltungsplan Säntbach vom 5. September 2005
- Gestaltungsplan Schleifrain vom 7. Juni 1985
- Gestaltungsplan Schmiedgasse vom 5. Oktober 1994
- Gestaltungsplan Schützenmatte vom 21. Februar 2001
- GP Wissenhusen vom 2. September 2013

Der Gestaltungsplan Ahornweg vom 2. Juni 2006 wird in einem separaten Verfahren aufgehoben.

Die mit einem Gestaltungsplan bebauten Gebiete werden von der Gestaltungsplanpflicht befreit. Begründung

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Gesamtrevision sind bestehende Gestaltungspläne mit dem neuen Recht nicht mehr kompatibel. Generell stellt sich das Problem, dass die bisherige AZ nicht einfach in die ÜZ umgerechnet werden kann. Ältere Gestaltungspläne werden daher in der Regel durch die Gemeindeversammlung aufgehoben oder bei Bedarf der Eigentümer an das neue Recht angepasst. Von den aktuell gültigen Gestaltungsplänen sollen 19 aufgehoben werden. Mit der «Grünzone Spielfläche» (Grundnutzung) und «Grünzone Spielfläche überlagert» werden Freihalteflächen für Spiel- und Freizeitnutzungen bei der Aufhebung von bestehenden Gestaltungsplänen gesichert. In den meisten Fällen sind Näherbaurechte grundbuchlich geregelt worden. In wenigen Fällen kann es sein, dass die Rechte fehlen. In solchen Fällen gilt die Bestandesgarantie nach § 178 PBG.

### 4.7.3. Weiterhin gültige Gestaltungs- und Bebauungspläne

Änderung

Darstellung weiterhin gültiger Gestaltungs- und Bebauungspläne im Zonenplan.

Begründung

Die bestehenden Sondernutzungsplanungen (auch jene die nach der Übergangsfrist 2023 aufgehoben werden sollen), werden informativ im Zonenplan dargestellt. Folgende Gestaltungspläne verbleiben:

- GP Brönten vom 04. Oktober 2017
- GP Chruetzmatte II vom 22. April 2004
- GP Feld vom 16. Juni 2016
- GP Germatte vom 03. Oktober 2007
- GP Grosslörzigen Ohmstal vom 18. Mai 2015
- GP Hübeli Schötz vom 21. März 2017
- GP Nebikerstrasse 22 / 24 / 26, 16.11.2016
- GP Pintenmatte vom 05.10.2004
- GP Saentmatte vom 7.5.2014
- GP Sonnrain vom 7. November 2007
- GP Sonnrain II vom 13.06.2012
- GP Unterdorfstrasse vom 23.01.2013
- GP Zentrum vom 10. August 2017

Darstellung anhand des Zonenplanausschnitts Schötz Dorf (Teil Nord):

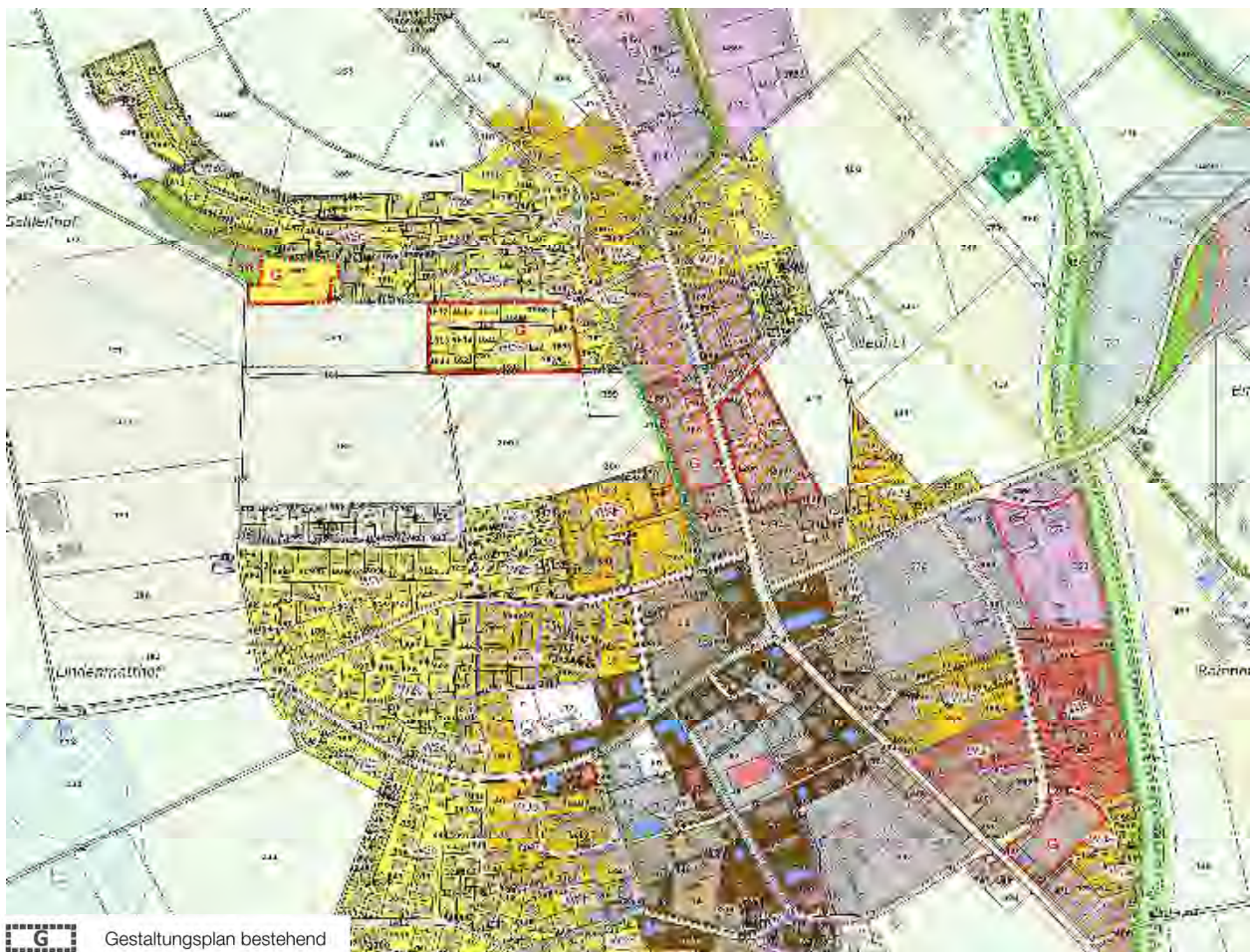


Abb. 41: Zonenplan neu



## 4.8. Ausscheidung Gewässerräume

Die Grünzone Gewässerraum (GrG) bildet den Gewässerraum nach Art. 41 GSchV innerhalb der Bauzone ab und ist anderen Zonen überlagert. Für sie wurden vermasste Pläne Teilzonenplan Siedlung / Teilzonenplan Landschaft (Beilage 1) erstellt. Details zur Ausscheidung sind aus der Beilage 2 (Dokumentation Gewässerräume) ersichtlich.

## 4.9. Ausscheidung Verkehrszone

Das neue Datenmodell des Bundes für Nutzungspläne sieht für Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone eine besondere Verkehrszone vor. Im revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde dazu eine neue Verkehrszone eingeführt (§ 52 PBG). Heute sind Verkehrsflächen entweder dem Übrigen Gebiet A (ÜG-A) oder, im Fall von Erschliessungsstrassen, der jeweils angrenzenden Bauzone zugewiesen. Ausserhalb der Bauzone werden die Verkehrsflächen als «Verkehrsfläche» ausgeschieden.

Diese Änderungen in die Verkehrszone Strasse bzw. Verkehrsfläche werden nicht als Umzonungen, sondern als technische Bereinigung im Zonenplan vorgenommen.

## 4.10. Weitere Anpassungen

### 4.10.1. Arrondierung Huebächer



Abb. 42: Zonenplan bisher



Abb. 43: Zonenplan neu

Umzonung von Teilen der Parzellen Nrn. 1436 und 1437 der dreigeschossigen Wohnzone (W3b) in die Wohnzone 2b (W2b). Änderung

Anpassung der Zonengrenze an die Parzellenstruktur.

Begründung

#### 4.10.2. Korridor Wiggertalbahn

Änderung / Begründung

Der Regionalplanungsverband Luzern West legt in seinem regionalen Teilrichtplan «Verkehrsspanne Wiggertalbahn und Umfahrung Schötz/Alberswil» den Korridor für das Vorhaben der Wiggertalbahn fest. Dieser Freihaltekorridor wird im Zonenplan als Information «Verkehrskorridor Wiggertal» eingetragen und innerhalb des Siedlungsgebiets mit grundeigentümerverbindlichen Baulinien gesichert.

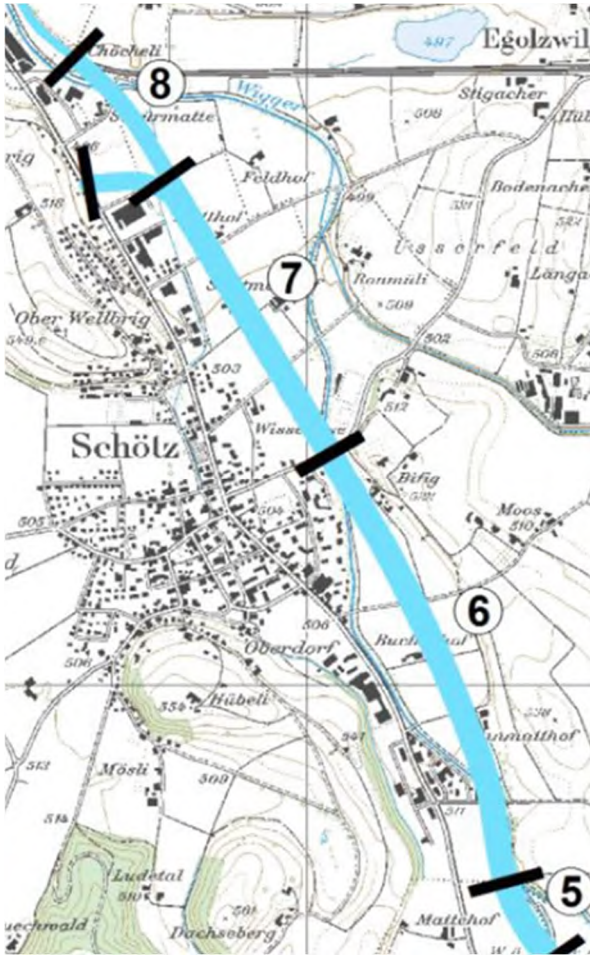


Abb. 44: Behördenverbindliche Festlegung des Verkehrskorridors Wiggertal (Luzern West, 5. April 2016; Stand Vorprüfung)



Abb. 45: Umsetzung der Korridorsicherung im Zonenplan

### 4.10.3. Aktualisierungen Kulturobjekte

Der Kanton hat die erhaltens-, schützenswerten, denkmalgeschützten Kulturdenkmäler und die Baugruppen überarbeitet. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen Schutzobjekte.

Änderung / Begründung



Abb. 46: Zonenplan bisher

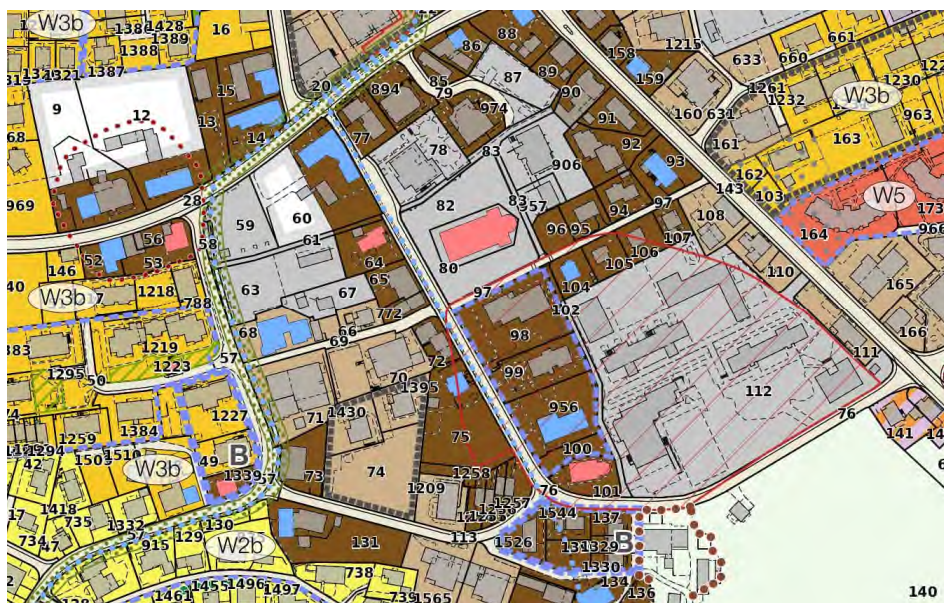


Abb. 47: Zonenplan neu

### 4.10.4. Aktualisierung archäologische Fundstellen

Der Kanton hat die archäologischen Fundstellen überarbeitet. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen archäologischen Schutzzonen.

Änderung / Begründung

## 5. BEGLEITENDE MASSNAHMEN

### 5.1. Anpassungen Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

Der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan (inkl. Fusswegrichtplan gemäss Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege und gem. Weggesetz des Kantons Luzern) wurde aktualisiert und den übergeordneten Planungen angepasst. Aufgrund der Änderungen in der Gesamtrevision ergeben sich keine Gebiete, welche neu erschlossen werden müssen. Gemäss den Rückmeldungen der Werkeigentümer reicht die vorhandene Infrastruktur für die weitere Entwicklung in den Umzonungsgebieten aus. Anpassungen könnten sich bei Vorliegen der konkreten Bauprojekte ergeben. Diese werden im Rahmen der Bauprojekte von den Werkeigentümern vorgenommen.

### 5.2. Anpassungen Baulinienplan

#### 5.2.1. Aufhebungen von Baulinien

Aufhebung innerhalb Gewässerraum

Der Baulinienplan wurde ebenfalls den aktuellen Verhältnissen angepasst. Bestehende Baulinien innerhalb von Gewässerräumen werden aufgehoben, da die Festlegungen zu den Gewässerräumen den Baulinien vorgehen.

#### 5.2.2. Festlegung neuer Baulinien

Korridor Wiggertalbahn

Das Vorgehen zur Umsetzung der Wiggertalbahn wurde von den Gemeinden in einer gemeinsamen Absichtserklärung festgelegt. Darin wurde als Grundsatz definiert, dass der Verkehrskorridor im Siedlungsgebiet mit Baulinien gesichert wird.

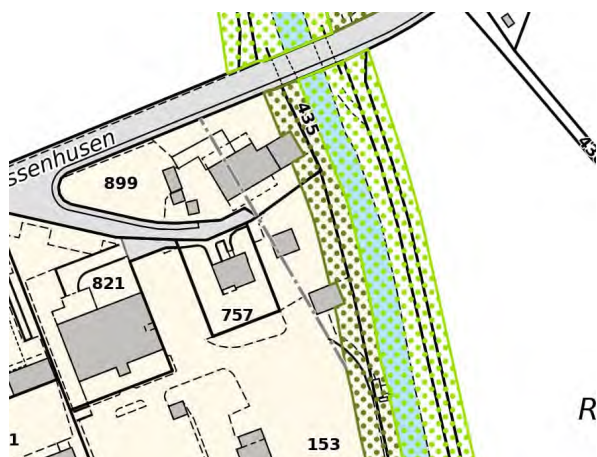


Abb. 48: Ausschnitt Baulinienplan, Gebiet Wissenhuse mit Normalbaulinie (Verkehrskorridor)

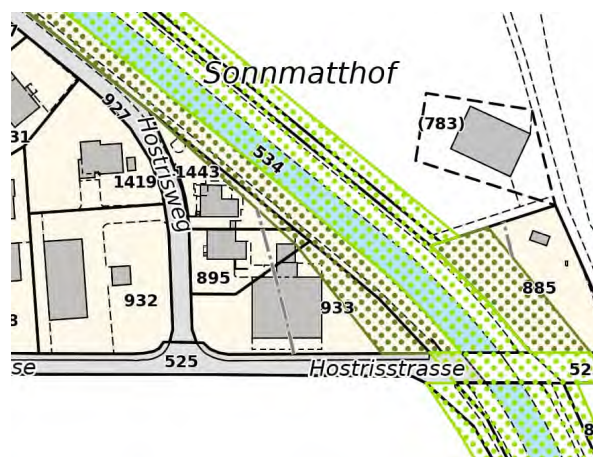


Abb. 49: Ausschnitt Baulinienplan, Gebiet Wigerematte mit Normalbaulinie (Verkehrskorridor)

Gebiet Gläng

1990 genehmigte der Regierungsrat einen Bebauungsplan für den damaligen Weiler Gläng. Mit dem Bebauungsplan wurden diverse Baulinien («Baubereiche») festgelegt. 1994 wurde der Bebauungsplan geändert und wiederum durch den Regierungsrat genehmigt.

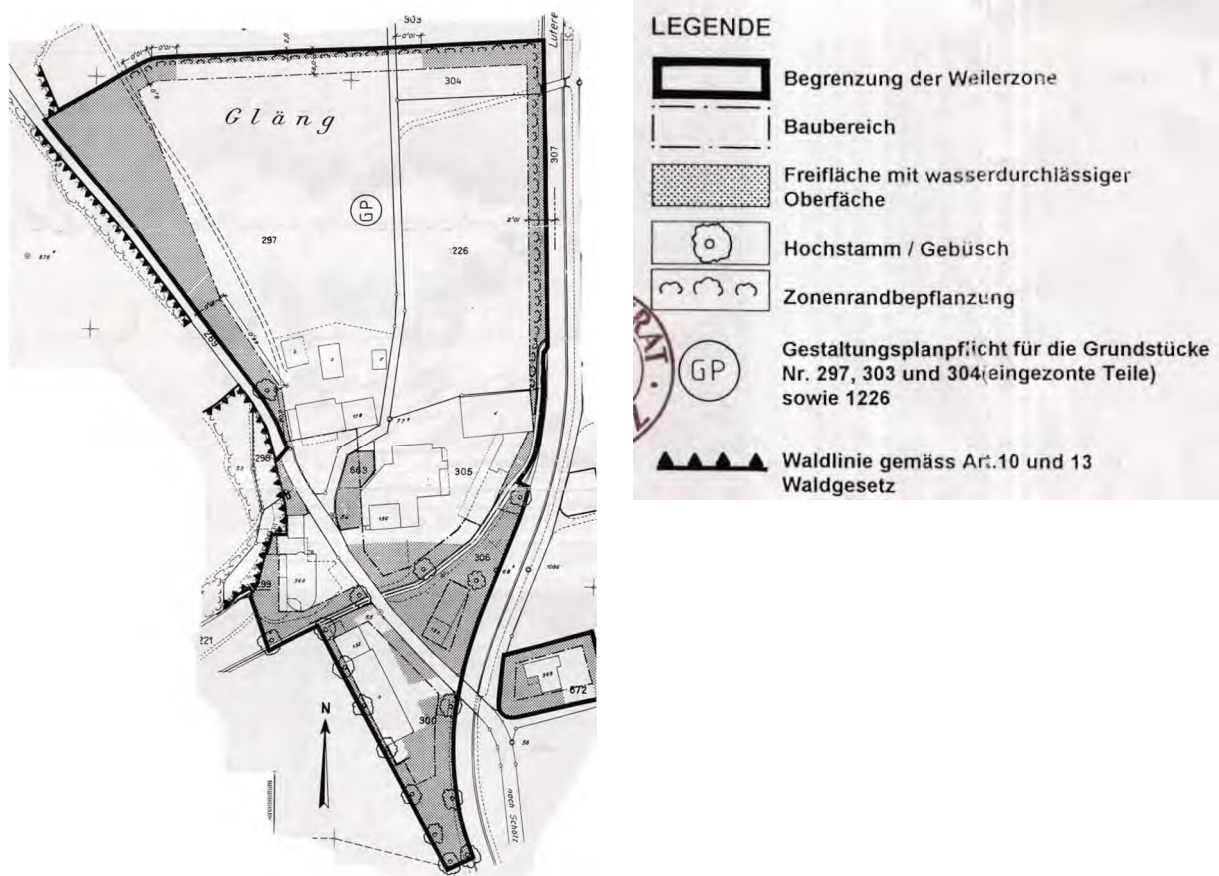


Abb. 50: Ausschnitt Bebauungsplan Gläng, Stand 1994

2008 genehmigte der Regierungsrat eine erneute Änderung des Bebauungsplanes. Diese Änderung betrifft jedoch nicht mehr den gesamten Perimeter des bis dato gültigen Bebauungsplans, sondern nur noch den nördlichen Teil des Perimeters (Parzelle 305). Für den südlichen Teil wurde der Bebauungsplan und somit auch die Baulinien aufgehoben.



Abb. 51: Ausschnitt BP Gläng, Stand 2009

Die Baulinien des BP Gläng 1994 sind jedoch weiterhin auf dem Geoportal des Kantons Luzern abrufbar (ohne Baulinien/Änderungen des BP 2009). Zur Wiederherstellung der Rechtssicherheit und zur Anpassung an die aktuelle Bebauungssituation werden folgende Änderungen im Gebiet Gläng vorgenommen:

- Aufhebung der Normalbaulinie gemäss Geoportal auf der Parzelle 305 für den im Bebauungsplan Gläng 2008 als «Erweiterungszone» bezeichneten Teil.
- Die gültige Baulinie des BP Gläng 2009 befindet sich im Osten der Parz. Nr. 305 am Rande des Gewässerraumes und wird in diesem Bereich aufgehoben. Im Norden bleibt sie gegenüber der Landwirtschaftszone bestehen.
- Aufhebung sämtlicher Baulinien, welche innerhalb der Gewässerräume liegen
- Aufhebung von Baulinien auf den Grundstücken Nrn. 299, 300, 672 und 1250, auf Basis des Bebauungsplanes Gläng 1994, soweit die entsprechenden Flächen nicht vom Gewässerraum überlagert sind



Abb. 52: Ausschnitt Baulinienplan, Gebiet Glang mit geänderten Baulinien

### 5.3. Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe)

Gemäss gesetzlicher Grundlage sind bei Einzonungen Mehrwerte von über 50'000 Franken und bei Um- und Aufzonungen mit Sondernutzungsplanpflicht Mehrwerte von über 100'000 Franken mit einem Prozentsatz von 20 % abzuschöpfen. Bei Um- und Aufzonungen mit einer Pflicht zu einem Sondernutzungsplan kann die Gemeinde an Stelle der Mehrwertabschöpfung einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen. Die geschätzten Planungsvorteile sind in einem separaten Bericht abgehandelt.

Der Mehrwert wird fällig bei der Überbauung des Grundstücks nach Rechtskraft der Baubewilligung oder beim Verkauf des Grundstücks (§ 105c PBG). Das Verfahren zur genauen Festlegung des Mehrwertes richtet sich nach § 105e PBG.



## 6. NACHWEISE

### 6.1. Kompensation Ein- und Auszonungen

Änderung	Parzellen Nr.	Zonentyp alt	Zonentyp neu	Fläche	Einwohnerkapazität
Einzonung Dorf	9, 12 GB Schötz	ÜG-B (bebaut)	Kernzone Schötz	+ 2'576 m <sup>2</sup>	+/- 0
Einzonung Dorf	60 GB Schötz	ÜG-B (bebaut)	Kernzone Schötz	+ 1'938 m <sup>2</sup>	+/- 0
Einzonung Kurhaus	111 GB Ohmstal	ÜG-B (bebaut)	Kernzone Ohmstal	+ 1'471 m <sup>2</sup>	+ 10 bis 12 Pers.
Auszonung	103 GB Ohmstal	Zone für öffentliche Zwecke	Landwirtschaftszone	- 1'808 m <sup>2</sup>	+/- 0
Auszonung	133 GB Ohmstal	Kernzone	Landwirtschaftszone	- 667 m <sup>2</sup>	+/- 0
Total				+ 3'510 m <sup>2</sup>	+ 10 bis 12 Pers.

Tab. 15: Übersicht der Ein- und Auszonungen, sowie der dadurch veränderten Einwohnerkapazität

Bei den Einzonungen handelt es sich um Einzonungen innerhalb des Siedlungsgebietes. Die Auszonungen werden am Siedlungsrand vorgenommen. Somit werden Gebiete für die Innenentwicklung verfügbar gemacht. Die eingezonten Gebiete sind grösstenteils bebaut und werden bereits heute für Wohnzwecke genutzt. Dadurch entstehen nur sehr kleine zusätzliche Einwohnerkapazitäten. Diese machen mit 10 bis 12 Personen bei einer Gesamteinwohnerzahl von 4'530 per Ende 2019 0.22 % bis 0.26 % einen marginalen Anteil des Wachstums aus.

## 7. VERFAHREN UND ÄNDERUNGSHISTORIE

### 7.1. Öffentliche Mitwirkung

Der Inhalt der Ortsplanungsrevision wurde an einer öffentlichen Orientierungsveranstaltung am 2. Juli 2018 erläutert und diskutiert. Sämtliche Unterlagen zur Ortsplanungsrevision sind vom 2. Juli bis am 30. September 2018 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist sind insgesamt rund 45 inhaltliche Anträge zur Ortsplanungsrevision gestellt worden. Diese wurden im Einzelnen inhaltlich geprüft und in der Planungskommission besprochen. Mit den Antragstellern wurde entweder eine gemeinsame Besprechung gesucht oder es erfolgte eine schriftliche Rückmeldung durch die Gemeinde Schötz. Die einzelnen Anträge und die daraus erfolgten Anpassungen an der Nutzungsplanung sind im Detail aus Anhang 1 ersichtlich.

### 7.2. Kantonale Vorprüfung

Für Details und eine vollständige Übersicht aller Anpassungen wird auf den Anhang 2 verwiesen. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung ergaben sich folgende vier Vorbehalte:

- *Die Einzonung Schulhaus Ohmstal (Parzelle Nr. 137) in eine Wohnzone ist nicht genehmigungsfähig.*  
Behandlung: Auf die Einzonung wird verzichtet. Die Parzelle wird der Zone «übriges Gebiet A» zugeordnet.
- *Die Waldbaulinie beim Alters- und Pflegeheim ist aufgrund des fehlenden Nachweises der sinngemässen Erfüllung der Rodungsvoraussetzungen nicht genehmigungsfähig.*  
Behandlung: Aufgrund einer Projektänderung wird die Waldbaulinie nicht mehr benötigt.
- *Das Bau- und Zonenreglement ist gemäss den Ausführungen unter Ziffer B.7.2. anzupassen.*  
Behandlung: Die geforderten Anpassungen wurden grösstenteils übernommen. Im Zusammenhang mit den geforderten Änderungen wurde der Gestaltungsplan Gläng ausgearbeitet und wird zusammen mit den Dokumenten der Ortsplanungsrevision dem Kanton zur erneuten Prüfung eingereicht (Ersatz für Regelungen für die Sonderbauzone Gläng).
- *Die Gewässerräume sind gemäss den Ausführungen unter Ziffer B.4. anzupassen.*  
Behandlung: Die Gewässerräume wurden den aktuellen Vorgaben angepasst und mit verschiedenen Projekten abgeglichen und koordiniert. Dies betrifft insbesondere die Luthern (Gebiet Ellmatt-Gläng) und die Ron. Im Gebiet Niderwil wurden unterirdische Verläufe neu aufgenommen und die Gewässerräume festgelegt. In diesem Rahmen wurden die GWR nochmals überprüft und stellenweise angepasst.

Im Weiteren wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Redaktionelle Änderungen am BZR und im Zonenplan (Ergänzung fehlender Verweise und Signaturen, Bereinigungen von BP/GP-Pflichten und bestehender Sondernutzungspläne)
- Die Zonierung W2a/W2b im westlichen Ortsteil von Schötz und in Ohmstal wurde nochmals mit dem Bestand abgeglichen. Da die bisherigen Festlegungen eher konservativ und sehr nahe am Bestand waren, wurde mit situativen Anpassungen der Zonierungsvorgaben darauf reagiert. Mit diesen Anpassungen kann der Bestand besser abgebildet werden.

7.3. Öffentliche Planauflage

7.4. Beschlussfassung

7.5. Genehmigung

# ANHANG 1 – ÜBERSICHT DER EINGABEN ZUR MITWIRKUNG

## Gemeinde Schötz Mitwirkung Ortsplanungsrevision (STAND 15. April 2019) – ALLE EINGABEN

Mitwirkung		Rückmeldung				Umsetzung / Änderungen der Dokumente				
Nr.	Antragsteller	Parz. Nr.	Zone gemäss MW (02.07.2018)	Anliegen	BZR	ZP	Eingang	Rückmeldung aus OPK	Form der Rückmeldung	Art und Weise der Umsetzung der Eingabe
1A	Bättig & Bucher Immobilienrauhand AG, Schötz (diverse)	diverse	Wohnzone 2	Anheben der Gesamthöhe von 9.0 m auf 11.0 Meter und Anheben der ÜZ um mindestens 10 % (andere Zonen sollen auch erhöht werden und Werte mit Nachbargemeinden abgeglichen werden)	X		28. September 2018	Teilweise Zustimmung Grundsätzlich soll an System festgehalten werden Entscheid zur Anhebung des Grundmasses von 9.0 m auf 9.5 m, Erhalt der maximalen Gesamthöhe von 11.0 m Ermöglichung von grösseren Stockwerkhöhen	Gespräch	Änderung im BZR, Anhang 1, Übersicht der Grundmassen (Zonen W2a, W2b und W2c)
1B	Bättig & Bucher Immobilienrauhand AG, Schötz (diverse)	diverse	Alle Zonen	Gebäude sollen aufgrund Hochwasserschutz bis 50 cm aus dem Terrain angehoben werden können	X		28. September 2018	Zustimmung Dem Gemeinderat wird mit einem neuen BZR-Artikel die Möglichkeit zur Anhebung des massgebenden Terrains eingeräumt: «Der Gemeinderat kann das massgebende Terrain um bis zu 50 cm anheben, wenn das Bauobjekt in einem Gebiet liegt, welches vom Wasserprozess mit mindestens mittlerer Gefährdung betroffen ist. Massgebend für die Einstufung der Gefährdung ist die Gefahrenkarte der Gemeinde Schötz.»	Gespräch	Änderung im BZR, Art. 38
1C	Bättig & Bucher Immobilienrauhand AG, Schötz (diverse)	diverse	Alle Zonen	Die Geschosshöhen sollen den heutigen Bedürfnissen entsprechend von 3.20 m auf 3.50 m OK Decke bis OK Decke möglich sein.	X		28. September 2018	Rückweisung Mit dem Systemwechsel wird es keine festgelegten Geschosshöhen mehr geben, d.h. die Geschosshöhe ist, unter Wahrung der max. Gebäudehöhe, frei wählbar	Gespräch	Keine
1D	Bättig & Bucher Immobilienrauhand AG, Schötz (diverse)	diverse	Alle Zonen	Dachrand soll konstruktive Höhe haben, damit PV-Anlagen verdeckt auf der Dachfläche erstellt werden können	X		28. September 2018	Rückweisung Durch übergeordnetes Recht bereits ermöglicht (§ 34 PBV)	Gespräch	Keine
1E	Bättig & Bucher Immobilienrauhand AG, Schötz (diverse)	diverse	Alle Zonen	Übersicht / Vergleich der vorgesehenen Änderungen gewünscht	X		28. September 2018	Zustimmung Vergleich stützt Transparenz	Gespräch	Ergänzung Planungsbericht
1F	Bättig & Bucher Immobilienrauhand AG, Schötz (diverse)	diverse	Alle Zonen	Balkone > 1.50 m werden der ÜZ angerechnet. Mehr Spielraum für grössere Balkone gewünscht.	X		28. September 2018	Rückweisung Kein Spielraum für Änderungen der Vorgaben aufgrund Festlegung der Masse durch IVHB und PBG	Gespräch	Keine

Übersicht Mitwirkungsangaben

Gemeinde Schötz  
**Mitwirkung Ortsplanungsrevision (STAND 15. April 2019) – ALLE EINGABEN**

Mitwirkung										
Nr.	Antragsteller	Parz. Nr.	Zone gemäss MW (02.07.2018)	Anliegen	BZR	ZP	Eingang	Rückmeldung aus OPK	Form der Rückmeldung	Umsetzung / Änderungen der Dokumente
1G	Bättig & Bucher Immobilien treuhand AG, Schötz (diverse)	424	Mauritiusheim (Waldfeststellung)	Waldfeststellung soll rückgängig gemacht werden		X	28. September 2018	Rückweisung - Waldfeststellung ist ein eigenständiges Verfahren und kann nicht rückgängig gemacht werden Für die Erweiterung des Mauritiusheimes soll in Absprache mit dem IAW ein Waldunderstand festgelegt werden (Baulinie)	Gespräch	Änderung Baulinienplan, Ergänzung Baulinie
1H	Bättig & Bucher Immobilien treuhand AG, Schötz (diverse)	290/287	Wald	-prophylaktische- Waldfeststellung		X	28. September 2018	Rückweisung Gegenüber Nicht-Bauland werden keine Waldfeststellungen gemacht (Art. 10 Waldgesetz, kein schutzwürdiges Interesse, kein kantonales Interesse)	Gespräch	Keine
1I	Bättig & Bucher Immobilien treuhand AG, Schötz (diverse)	diverse	Alle Zonen	Unterstützung Gewerbe durch Einzonierung von Gewerbeland		X	28. September 2018	Rückweisung Neueinzonierungen nur mit regionaler Koordination möglich; Gemeinde geht Koordination an	Gespräch	Keine
1J	Bättig & Bucher Immobilien treuhand AG, Schötz (diverse)	184	Landwirtschaftszone	Einzonung in zweigeschossige Wohnzone (Lösen der Erschliessungsproblematik)		X	28. September 2018	Rückweisung Einzonung unter kantonalen Voraussetzungen nicht möglich	Gespräch	Keine
1K	Bättig & Bucher Immobilien treuhand AG, Schötz (diverse)	diverse (Gethau-erstrasse)	Landwirtschaftszone	Mehr Einfamilienhauszonen; Einzonung in zweigeschossige Wohnzone entlang der Gethauerstrasse (Gemeindegrundstück(e))		X	28. September 2018	Rückweisung Aufgrund kantonalen Vorgaben keine weiteren Einzonierungen möglich	Gespräch	Keine
1L	Bättig & Bucher Immobilien treuhand AG, Schötz (diverse)	diverse	Erschliessung	Baustellen bei Erschliessungsstrassen angehen		X	28. September 2018	Zustimmung Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan werden aktualisiert und vorläufige Problemstellen zur Behebung in die Planung aufgenommen	Gespräch	Aktualisierung Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan
1M	Bättig & Bucher Immobilien treuhand AG, Schötz (diverse)	diverse	Verkehr	Umfahrung Ost und West bei der Zonenplanung berücksichtigen		X	28. September 2018	Rückweisung - Variantenuntersuchung ist nicht Teil der Ortsplanungsrevision (verfahrensfremd) Aktuelle Planungsstände werden im Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan, sowie im Zonenplan zweckmässig berücksichtigt (behördenverbindliche Festlegungen)	Gespräch	Keine
1N	Bättig & Bucher Immobilien treuhand AG, Schötz (diverse)	diverse	Alle Zonen	Dorfkernentwicklung um Kirche soll grosse Beachtung geschenkt werden (Bauten und Anlagen, Flämier- und Aufenthaltsszonen)		X	28. September 2018	Zustimmung - Gemeinde hat Zentrumsentwicklung intern diskutiert und möchte diese angehen Vorgehen und Zeitplan derzeit noch nicht definiert	Gespräch	Keine (Nachfolgende Planungen)

Übersicht Mitwirkungseingaben

Gemeinde Schötz  
Mitwirkung Ortsplanungsrevision (STAND 15. April 2019) – ALLE EINGABEN

Mitwirkung							Rückmeldung		Umsetzung / Änderungen der Dokumente	
Nr.	Antragsteller	Parz. Nr.	Zone gemäss MW (02.07.2018)	Anliegen	BZR	ZP	Eingang	Rückmeldung aus OPK	Form der Rückmeldung	Art und Weise der Umsetzung der Eingabe
1O	Bättig & Bucher Immobilienreuhand AG, Schötz (diverse)	diverse	Alle Zonen	Kritische Erschliessungen aufzeigen		X	28. September 2018	Zustimmung Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan werden aktualisiert und vorhandene Problemstellen zur Bearbeitung in die Planung aufgenommen	Gespräch	Aktualisierung Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan
1P	Bättig & Bucher Immobilienreuhand AG, Schötz (diverse)	diverse	Gewässerräume	Offenlegungen von Gewässern dürfen angemessene Entwicklung nicht verunmöglichen		X	28. September 2018	Rückweisung - Offenlegung der Gewässer nicht Teil des Ortsplanungsverfahrens - Festlegung der Gewässerräume erfolgt nach den Vorgaben des Bundes und des Kantons - Vorhandene Spielräume werden genutzt, wo vorhanden	Gespräch	Keine
1Q	Bättig & Bucher Immobilienreuhand AG, Schötz (diverse)	diverse	Verkehr	Prüfung Ost oder Westumfahrung mit oder ohne Bahn	-	-	28. September 2018	Rückweisung - Variantenuntersuchung ist nicht Teil der Ortsplanungsrevision (verfahrensfremd) - Zuständigkeit für Festlegungen liegt bei regionalem Entwicklungsträger - Aktuelle Planungsstände werden im Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan, sowie im Zonenplan zweckmässig berücksichtigt (behördenverbindliche Festlegungen)	Gespräch	Keine
2A	Beat Bättig, Schlierrain 21, Schötz	1324	W2c mit teilweiser Gestaltungsplanpflicht	Entlassung aus Gestaltungsplanpflicht		X	19. August 2018 per Mail (Brief 20. September 2018)	Zustimmung - Die Diskussionen um die Erschliessung der Parzelle 967 sind derzeit im Gange und der Eigentümer der Parzelle 1324 ist involviert - Die Erschliessung kann auch ohne Gestaltungsplanpflicht auf der Parzelle 1324 gelöst werden (rechtliche Sicherstellung mit Dienstbarkeiten ausserhalb des Gestaltungsplanes) - Die Parzelle 1324 wird aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen	Schreiben	Änderung Zonenplan, Anpassung Gestaltungsplanpflicht für die Parzelle 1324 (Schlierrain)
2B	Beat Bättig, Schlierrain 21, Schötz	967	W2c mit Gestaltungsplanpflicht	Aufzeigen der Erschliessung der Parzelle 967			Brief 20. September 2018	Zustimmung - Die Erschliessung wird derzeit zwischen den einzelnen Grundeigentümern geklärt, die Vorgaben für die Erschliessung sind geklärt	Gespräch	Keine

Übersicht Mitwirkungsangaben

Gemeinde Schötz  
**Mitwirkung Ortsplanungsrevision (STAND 15. April 2019) – ALLE EINGABEN**

Mitwirkung							Rückmeldung		Umsetzung / Änderungen der Dokumente	
Nr.	Antragsteller	Parz. Nr.	Zone gemäss MW (02.07.2018)	Anliegen	BZR	ZP	Eingang	Rückmeldung aus OPK	Form der Rückmeldung	Art und Weise der Umsetzung der Eingabe
3A	Johann Häfliger-Pericin Sommain 5 6247 Schötz	153, 821, 899, 757	A llla mit Gestaltungsplanpflicht	Parzellen mit Verkehrskorridor Wiggertalbahn belegen; Freihaltung für Bahnhofs Schötz		X	28. September 2018 (per Mail)	(Erschliessung über Bauzone; Erschliessung über Schiefelrain, Parzellen 1000 und 1241) Rückweisung - Korridorfestlegung durch übergeordnete Planung; Zuständigkeit liegt bei Regionalem Entwicklungsträger - Korridor genügend gross für Bahnstation - Haltestelle ist gemäss Bericht zum Verkehrskorridor Wiggertal im Bereich Wissenhäusern vorgesehen - Keine Verkehrsanlagen ausserhalb Korridor (keine Neufestlegung des Korridors) Umsetzung erfolgt durch Plangenehmigungsverfahren des Bundes (für den Teil Eisenbahn)	Gespräch	Keine
3B	Johann Häfliger-Pericin Sommain 5 6247 Schötz	60 (und 59, 64, 65, 66, 67, 68, 772)	diverse	Entwicklung des gesamten Gebietes unter dem Lead der Gemeinde; Parzelle Nr. 60 in der Dorfzone belassen, alte Käseerei und Hof Bossard nicht als erhaltenswerte Kulturdenkmäler einstufen, Planungszone errichten und Zentrumsmelioration lancieren		X	28. September 2018 (per Mail)	Teilweise Zustimmung Gemeinde hat Zentrumsentwicklung intern diskutiert und möchte diese angehen - Vorgehen und Zeitpunkt derzeit noch nicht definiert - Rückweisung der Anträge zur Einstufung der Bauten als «erhaltenswerte Bauten», da kantonale Festlegung und der Planungszone (aus Sicht der Gemeinde kein Bedarf, da keine Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer bekennt)	Gespräch	Keine (Nachfolgeplanungen)
3C	Johann Häfliger-Pericin Sommain 5 6247 Schötz	140	Landwirtschaftszone	Möglichst viel Fläche des Grundstückes Nr. 140 in die öffentliche Zone umzonieren und neue Kaufverhandlungen für das Grundstück Nr. 140 aufnehmen		X	28. September 2018 (per Mail)	Rückweisung - Der Grundeigentümer ist an keinem Verkauf des Grundstückes interessiert Zudem hat die Gemeinde derzeit keinen nachgewiesenen Bedarf für eine öffentliche Zone	Gespräch	Keine
3D	Johann Häfliger-Pericin Sommain 5 6247 Schötz	diverse (Oberdorf/Dorfbach)	diverse	Festlegung Gewässerraum Dorfbach von der oberen Mühle bis zu Grundstück Nr. 1477; Lancierung Wasserbauprojekt		X	28. September 2018 (per Mail)	Rückweisung Vgl. Bericht zu den Gewässerräumen: «Auf eine weitere Ausschließung des Gewässerraumes	Gespräch	Keine

Übersicht Mitwirkungseingaben

Gemeinde Schötz  
 Mitwirkung Ortsplanungsrevision (STAND 15. April 2019) – ALLE EINGABEN

Mitwirkung							Rückmeldung		Umsetzung / Änderungen der Dokumente	
Nr.	Antragsteller	Parz. Nr.	Zone gemäss MW (02.07.2018)	Anliegen	BZR	ZP	Eingang	Rückmeldung aus OPK	Form der Rückmeldung	Art und Weise der Umsetzung der Eingabe
3E	Johann Häfliger-Perle Somrain 5 6247 Schötz	diverse	Kleingewässer	Ortsplanerische Massnahmen für Revitalisierung bzw. Offenlegung des Netzes der Kleingewässer in Schötz			28. September 2018 (per Mail)	nach der Einholung wird verzichtet. Das eingedote Gerinne verläuft in 4m Tiefe direkt unter Strasse und es gibt keine realistische Möglichkeit dieses auszuclonen.* Rückweisung - Gewässerräume innerhalb des Siedlungsgebietes werden gemäss Vorgaben ausgedeutet - Revitalisierungsprojekte sind separate Bauverfahrensprojekte und nicht Teil des Ortsplanungsverfahrens Die Festlegung des Gewässerraumes ausserhalb der Bauzone erfolgt noch, sobald die Vorgaben des Kantons vorliegen (Arbeitshilfe erscheint ca. Januar 2019)	Gespräch	Keine
4A	Markus Hodel Schleifrain 6 6247 Schötz	diverse	Alle Zonen	Kapazitätsnachweis und Abgleich der aktuellen Anpassungen (Verdichtung/Aufzucht) mit dem geplanten Bevölkerungswachstum fehlt	X	X	19. September 2018	Zustimmung Planungsbericht wird mit Berechnungen aus dem Siedlungsleitbild ergänzt	Schreiben	Ergänzung Planungsbericht
4B	Markus Hodel Schleifrain 6 6247 Schötz	195, 196, 197, 198	W3b	Grundstücke sollen der W2c zugeordnet werden (W3b nicht nachvollziehbar, umliegende Grundstücke in der W2c)	X	X	19. September 2018	Zustimmung - Änderung gegenüber Mitwirkung vertretbar - Bezug des Gebietes eher nach Norden und Westen (Gebiete mit W2c) - Keine ÜZ im Bestand, welche eine Zuordnung in die W3b notwendig machen würde	Schreiben	Änderungen im Zonenplan für Gebiet Sportplatzstrasse (W2c)
4E_2	Burkhalter Derungs AG	Oberwellbrig	W3b	Abstufung vom W3b auf W3a aufgrund Topographie, Berücksichtigung der Lage an und auf Hang		X	-	Zustimmung - Umsetzung in W3a - Stärkere Berücksichtigung der Topographie/Einsehbarkeit - Anpassung an umliegende Zonierung, u.a. Entlang der Neoberstrasse (nicht dichteste W3-Zone an Hanglage anordnen)	Keine Rückmeldung notwendig	Änderungen im Zonenplan für Gebiet Weibergstrasse (W3a)
4C	Markus Hodel Schleifrain 6 6247 Schötz	193	W2c	Diverse Ergänzungen zu den Gestaltungsplanvorgaben. Höhere Ausnutzung als damals bei der Einzonung (W2b) soll zugunsten	X		19. September 2018	Teilweise Zustimmung - Übernahme Punkt 6 («Die maximal zulässige Abweichung wird gemäss PBG § 75 Abs. 2 bei der Gesamthöhe und bei der	Schreiben	Änderungen im BZH Anhang 9, Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, Gebiet Nr. 4 «Chlichmatte»

Übersicht Mitwirkungseingaben



Gemeinde Schötz  
Mitwirkung Ortsplanungsrevision (STAND 15. April 2019) – ALLE EINGABEN

Mitwirkung										
Nr.	Antragsteller	Parz. Nr.	Zone gemäss MW (02.07.2018)	Anliegen	BZR	ZP	Eingang	Rückmeldung		Umsetzung / Änderungen der Dokumente
								Rückmeldung aus OPK	Form der Rückmeldung	
5A	IG Neues Bau- und Zonenreglement Ohmstal Plus Bättig Lörzigen 25 6143 Ohmstal	189	Dorfzone Ohmstal	Umzonung in W2a, da Bauten nicht in das Dorfbild eingepasst würden.  einer qualitativ hochwertigen Überbauung mit Spiel- und Freizeitanlagen zugutekommen		X	17. September 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauungsziffer auf zehn Prozent begrenzt)</li> <li>Kein Zwang zur Etappierung (Punkt 2) und Ablehnung weiterer Punkte, da bereit sinn-gemäss enthalten oder durch BZR bereits verlangt</li> </ul>	Schreiben	Keine
6A	Toni Leupi Lörzigen 2 6143 Ohmstal	194	Dorfzone Ohmstal	Umzonung in Wohnzone für Umnut-zung Gewerberaum als Wohnung		X	14. September 2018 (per Mail)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rückweisung</li> <li>Die Zonierung ist zweckmässig und wird in der vorliegenden Revision nicht geändert (einzig die Bezeichnung der Zone ändert sich)</li> <li>Es besteht für das betroffene Grundstück bereits ein Bauprojekt</li> <li>Durch die Änderung würde ein unzuweckmässiger «W2a-Keil» zwischen die bestehenden Dorfzone gelegt</li> </ul>	Schreiben	Keine
7A	Yvonne und René Purtschert Schützenmatte 32 6247 Schötz	diverse (GP Schützenmatte)	W2b (Aufhebung GP)	Auf Aufhebung des GP Schützenmatte soll verzichtet werden	X	X	23. September 2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zustimmung</li> <li>Bestehende Zone (Dorfzone D) erlaubt bereits heute Umnutzung, unter Voraussetzung von ge-nügend AZ für Wohnzwecke (Art. 3 Abs. 4 BZR Ohmstal: «Ausnutzungsziffer: höchstens 0.6, wo-von höchstens 0.3 für Gewerbe und 0.5 für Wohnzwecke.»)</li> <li>Zustimmung</li> <li>Gestaltungsplan wird aufgehoben, da der Gestaltungsplan aufgrund der Bestimmun-gen des PBG 2023 ohnehin aufgehoben würde</li> <li>Dem Anliegen der Eingabe wird soweit Rechnung getragen, als dass für das ehe-malige Gestaltungsplangebiet eine neue Zone W1b eingeführt wird</li> <li>Baumasse W1b (W1 dicht): UZ-a: 0.27, UZ-b: 0.30, UZ-c: 0.33, UZ-Nebengebäuden: 0.08 (vgl. Entscheid zur Eingabe 9A).</li> </ul>	Schreiben, Information an alle Grundeigen-tümer im ehe-maligen Gestal-tungsplangebiet	Änderung im BZR, Art. 12, Abs. 1 Und BZR, Anhang 1, Übersicht der Grundmasse (Zonen W1b)

Übersicht Mitwirkungsingaben

Gemeinde Schötz  
**Mitwirkung Ortsplanungsrevision (STAND 15. April 2019) – ALLE EINGABEN**

Mitwirkung							Rückmeldung		Umsetzung / Änderungen der Dokumente	
Nr.	Antragsteller	Parz. Nr.	Zone gemäss MW (02.07.2018)	Anliegen	BZR	ZP	Eingang	Rückmeldung aus OPK	Form der Rückmeldung	Art und Weise der Umsetzung der Eingabe
7B	Yvonne und René Purtschert Schützenmatte 32 6247 Schötz	777	Strasse (Schützenmatte)	Signalisation als Begegnungszone (=als Zone 20g*)	-	-	23. September 2018	Gesamthöhe: kein minimaler Wert, Grundwert: 8.0 m, maximale Gesamthöhe 10.0 m Gebäudehöhe max.: 20.0 m Mit den obigen Bestimmungen wird beabsichtigt, die sehr dichte Gebäudestruktur in diesem Gebiet zu erfüllen		
8A	Renggli Holzbau, v.d. RA Franz Hess	diverse	Sonderbauzone Gläng mit Überlagerung Gewässerraum	Luthern: Anpassung Gewässerraum auf Parzellengrenze Nr. 305, da Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt der Luthern (1. Etappe: Grenze Nebikon-Schötz bis Gläng) bereits 2010-2011 umgesetzt wurde		X	28. September 2018	Rückweisung bzw. Teilweise Zustimmung Gemäss Beschluss zum Gestaltungsplan soll die Strasse umgestaltet und eine Tempo-30-Zone geprüft werden Tempo-30-Zone Urdorff ist in Erarbeitung Strasse ist auf Tempo-30-Zone vorbereitet (schmaler Querschnitt) Begegnungszone wird als nicht zweckmässig beurteilt (zu kleines Fussgängeraufkommen und keine Nutzungen auf beiden Seiten, welche eine Begegnungszone notwendig machen)	Schreiben	Keine
8B	Renggli Holzbau, v.d. RA Franz Hess	diverse	Sonderbauzone Gläng mit Überlagerung Gewässerraum	Rickebach: Anpassung Gewässerraum aufgrund Umsetzung Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt in den Jahren 1990-1991		X	30. August 2018	Rückweisung Die Ausscheidung des Gewässertraumes erfolgt gemäss Gewässerschutzverordnung (GschV) Die Festlegungen des Gewässertraumes übersteuern vorhandene Baulinien und Festlegungen von Baubereichen Es ist keine Reduktion des Gewässertraumes möglich, da das Kriterium des dicht bebauten Gebietes ist im vorliegenden Fall nicht erfüllt ist	Gespräch	Keine

Übersicht Mitwirkungseingaben

Gemeinde Schötz  
Mitwirkung Ortsplanungsrevision (STAND 15. April 2019) – ALLE EINGABEN

Mitwirkung		Rückmeldung				Umsetzung / Änderungen der Dokumente				
Nr.	Antragsteller	Parz. Nr.	Zone gemäss MW (02.07.2018)	Anliegen	BZR	ZP	Eingang	Rückmeldung aus OPK	Form der Rückmeldung	Art und Weise der Umsetzung der Eingabe
8C	Renggli Holzbau, v.d. RA Franz Hess	diverse	Sonderbauzone Gläng mit Überlagerung Gewässerraum	Anpassung BZR-Entwurf Art. 22 Abs. 5; Begriff «Bebauungsplan» ersetzt durch «Sondernutzungsplan» (wie in BZR-Entwurf Art. 22 Abs. 3 bereits vorgenommen).		X	30. August 2018	Zustimmung Art. 22 Abs. 5; Begriff Bebauungsplan wird durch Sondernutzungsplan ersetzt	Gespräch	Änderung im BZR, Art. 22, Abs. 5
9A	Renggli AG Torsten Emmerich St. Georgstrasse 2 6210 Sursee	diverse	Alle Zonen	Erhöhung der UZ für Nebenbauten von 0.06 auf 0.08	X		12. September 2018	Zustimmung - Nebenbauten weisen bereits heute erhöhte UZ auf - Für W1 und W2 sollen zweckmässige Garagengrössen ermöglicht werden Für die Zone W3 und höher sowie für Dorfkerne sollen keine grösseren oberirdischen Nebenbauten oder oberirdischen Caragen ermöglicht werden (keine Erhöhung der UZ für Nebenbauten)	Gespräch (mit Eingabe Nr. 8)	Änderung im BZR, Anhang 1, Übersicht der Grundmasse (Zonen W1a, W1b, W2a, W2b und W2c)
10A	Beat und Antonette Renggli Gläng 1 6247 Schötz	1250	Sonderbauzone Gläng, Grünzone Gewässerraum (überlagert)	«...Beibehaltung der uns zugesicherten Baulinien» (Aufhebung Grünzone Gewässerraum)		X	27. September 2018	Rückweisung Die Ausscheidung des Gewässerraumes erfolgt gemäss Gewässerschutzverordnung (GschV) Die Festlegungen des Gewässerraumes übersteuern vorhandene Baulinien und Festlegungen von Baubereichen Es ist keine Reduktion des Gewässerraumes möglich, da das Kriterium des nicht bebauten Gebietes ist im vorliegenden Fall nicht erfüllt ist Evtl. Fehler im Geoportail; vorhandenen Baulinien (Baubereiche) wurden mit der Aufhebung des GP Gläng ebenfalls aufgehoben, jedoch nicht im Geoportail nachgeführt	Gespräch	Keine
10B	Beat und Antonette Renggli Gläng 1 6247 Schötz	1250	Sonderbauzone Gläng, Grünzone Gewässerraum (überlagert)	Fehlende Information über «Aufhebung» der Weilerzone		-	27. September 2018	Rückweisung Die Öffentlichkeit wurde am 2. Juli über die bevorstehende öffentliche Mitwirkung informiert, das Verfahren ist erst gestartet Die Weilerzone wird nicht aufgehoben, sondern aufgrund der geänderten Definition des Begriffes «Weiler» durch die Sonderbauzone Glängg ersetzt; die Bestimmungen werden mit beinahe keinen Änderungen 1:1 übernommen (Änderungen:	Gespräch	Keine

Übersicht Mitwirkungsangaben

Gemeinde Schötz  
Mitwirkung Ortsplanungsrevision (STAND 15. April 2019) – ALLE EINGABEN

Mitwirkung		Rückmeldung			Umsetzung / Änderungen der Dokumente					
Nr.	Antragsteller	Parz. Nr.	Zone gemäss MW (02.07.2018)	Anliegen	BZR	ZP	Eingang	Rückmeldung aus OPK	Form der Rückmeldung	Art und Weise der Umsetzung der Eingabe
11A	Restaurant Kurhaus GmbH Uschi Metz Kurhaus 1 6143 Ohmstal	140, 111	Dorfzone Ohmstal mit Gestaltungsplanpflicht	Aufhebung Gestaltungsplanpflicht (aufgrund fehlenden Konsenses mit Grundeigentümer Parz. 111, welcher kein Interesse an Initialisierung eines GPs hat)		X	18. September 2018	<p>Änderung Zonenbezeichnung, Begriff Bebauungsplan wird durch Sondernutzungsplan ersetzt; somit sind zukünftig sowohl Bebauungspläne als auch Gestaltungspläne möglich)</p> <p>Rückweisung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>An der Gestaltungsplanpflicht wird festgehalten</li> <li>Der Gestaltungsplanbonus (ÜZ und Höhe) wird auf max. 10% festgelegt</li> <li>Die Gestaltungsplanpflichten werden um die Vorgabe zur Erschliessung der Parzelle 111 und 133 entlang der Parzellengrenze zu 247, 244 und 248 ergänzt (bestehende Fahrwegrechte)</li> </ul> <p>Die Gemeinde Schötz behält sich vor, die Parz. 111 zu kaufen</p>	Gespräch mit Grundeigentümer Parz. 111 (Franz Bättig)	Keine
11B	Restaurant Kurhaus GmbH Uschi Metz Kurhaus 1 6143 Ohmstal	140, 111	Dorfzone Ohmstal mit Gestaltungsplanpflicht	Aufhebung Vorgaben für GP, Erhalt der Kubatur, Fassaden- und Dachgestaltung (entsprache Unterschutzstellung)		X	18. September 2018	<p>Teilweise Zustimmung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Vorgabe zum Erhalt der Kubatur wird zugunsten der Ermöglichung einer dichten Bebauung gestrichen</li> </ul> <p>Da das grundsätzliche Erscheinungsbild erhalten werden soll, wird an den übrigen Festlegungen (Erhalt Fassaden- und Dachgestaltung) festgehalten</p>	Gespräch (vgl. oben)	Änderungen im BZR Anhang 9, Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, Gebiet Nr. 8, «Kurhaus»
11C	Restaurant Kurhaus GmbH Uschi Metz Kurhaus 1 6143 Ohmstal	140, 111	Dorfzone Ohmstal mit Gestaltungsplanpflicht	Aufhebung Vorgaben für GP, Sicherstellung einer Nutzung im öffentlichen Interesse (Zwang zur Errichtung eines Restaurants oder Quartierpunktes ohne bezüglich der baulichen Gestaltung grosseren Freiraum)		X	18. September 2018	<p>Rückweisung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>An der Nutzung im öffentlichen Interesse wird festgehalten</li> <li>Das Siedlungsleitbild ist mit Angaben zum Ortsteil Ohmstal zu ergänzen</li> <li>Folgende Fragen sind im SLB zum Ortsteil Ohmstal zu klären: Welcher Bezug hat der Ortsteil Ohmstal zu Schötz? Was ist Ohmstal? Ort oder Quartier von Schötz? Welcher Grad der Eigenständigkeit hat der Ortsteil? Was braucht Ohmstal dazu? -&gt; Ortsteil ohne grossen Dorfcharakter, entlang der Strasse gewachsen</li> </ul>	Gespräch (vgl. oben)	Ergänzung SLB und Änderungen im BZR Anhang 9, Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, Gebiet Nr. 8, «Kurhaus»

Übersicht Mitwirkungsangaben

Gemeinde Schötz  
**Mitwirkung Ortsplanungsrevision (STAND 15. April 2019) – ALLE EINGABEN**

Mitwirkung							Rückmeldung		Umsetzung / Änderungen der Dokumente	
Nr.	Antragsteller	Parz. Nr.	Zone gemäss MW (02.07.2018)	Anliegen	BZR	ZP	Eingang	Rückmeldung aus OPK	Form der Rückmeldung	Art und Weise der Umsetzung der Eingabe
12A	Anton Stemmann Neuhof 6247 Schötz	988, 1204, 1205, 1206, 1222	Wohn- und Arbeitszone, Grünzone Spielfläche (überlappend), Gestaltungsplan bestehend	Aufhebung bestehender Gestaltungsplan «Germatte»	X	X	4. September 2018	<p>-&gt; Am Schulstandort wird festgehalten (Teil der Fusionsverhandlungen)                      -&gt; einige eigenständige Vereine, sehr Dorfähnlich                      -&gt; Bezeichnung Dorzone</p> <p>Zustimmung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- GP in weiten Teilen umgesetzt und Grünfläche durch überlagerte Grünzone gesichert</li> <li>- Aufgrund möglicher Nutzungsänderungen ist die Zuordnung der Parkplatflächen und der Erschliessung unklar und sollte geklärt werden</li> <li>- Zur Klärung der Erschliessung und Zuordnung der PP wird eine Gestaltungsplanpflicht über das gesamte Gebiet festgelegt</li> <li>- Vorgaben für den Gestaltungsplan Germatte (988, 1204, 1205, 1206, 1222 und allfällig abparzellerte Grundstücke):                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Einordnung der Bauten in die Umgebung</li> <li>o Qualitative, zum Ortsbild passende Gestaltung der Aussenräume und der oberirdischen Erschliessung</li> <li>o Geschickte Gebäudeanordnung gegenüber der Nebkerstrasse, um die Lärmmissionen im Gestaltungsplangebiet sowie den Nachbarparzellen zu minimieren. Einhaltung der Planungswerte ohne Lärmschutzwände.</li> <li>o Zusammenfassung der Bewohnerparkplätze in unterirdischen Anlagen</li> <li>o Sicherstellung eines genügenden Angebotes an Parkplätzen für Kunden und Besucher in Abhängigkeit zu den vorgesehener Nutzungen.</li> </ul> </li> </ul>	Schreiben	Änderungen im BZR Anhang 9, Gebote mit Gestaltungsplanpflicht, Gebiet Nr. 7, «Germatte»
UNT1	Lustenberger Elisabeth und Bossard-Pirmin, Sommerrain 30, Schötz	5	W2b	Evtl. Prüfung Aufzoning in W2+ (10m/12m)			21. August 2018 (Mail Kanzlei Schötz an MB)	<p>Rückweisung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund von Einsprachen gegen das Bauprojekt auf der Parzelle 5 (Einsprachen gegen Baumaasse, insb. Höhe); Aufzoning würde als «Erlauben bzw. legalisieren von</li> </ul>	Rückmeldung ist bereits erfolgt	Keine

Übersicht Mitwirkungsangaben

Mitwirkung							Rückmeldung		Umsetzung / Änderungen der Dokumente	
Nr.	Antragsteller	Parz. Nr.	Zone gemäss MW (02.07.2018)	Anliegen	BZR	ZP	Eingang	Rückmeldung aus OPK	Form der Rückmeldung	Art und Weise der Umsetzung der Eingabe
W151	Roland Vonnarburg Wauwiler Champignons AG Kreuzmatt 14 6242 Wauwil	153	A lila mit Gestaltungsplanpflicht	Apparzellierung und Umzonung in Wohnzone		X	13. August 2018 (Mail Gl an MB)	möglichen Überschreitungen» gewertet, ist politisch heikel und daher soll darauf verzichtet werden	Rückmeldung ist bereits erfolgt	Keine
BD1	Burkhalter Derungs AG			Inhalte Verkehrsrichtplan auf Übereinstimmung mit GP-Pflichten prüfen				Vlg. Entscheide zu Eingaben oben	Keine Rückmeldung notwendig	Aktualisierung Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan
BD2	Burkhalter Derungs AG			Verweise Art. 8 BZR auf Art. 49 korrekt?						Keine

Burkhalter Derungs AG, 15. April 2019, Jf

# ANHANG 2 – ÜBERSICHT DER ÄNDE- RUNGEN AUFGRUND DER KANTONA- LEN VORPRÜFUNG

Gemeinde Schözh  
Vorprüfungsbericht Ortsplanungsrevision (Stand 20. Juni 2023)

Verwaltungsbericht		Änderungen			BZR	ZP/ Plan	Bereich
Nr.	Thema	Inhalt VP Bericht	Berücksichtigung Sachverh.	Begründung			
2. Entwicklungsmöglichkeiten und Rahmen							
2.2.1	Eir- und Umzonung, Kompensation	Die Einzonung beim Schulhaus Ohmstal in eine Wohnzone ist nicht genehmigungsfähig weshalb sich auch die Frage der Kompensation erobert. Für die Begrenzung verweisen wir auf Ziffer E.5.4. Aus 5.4. mit der Einzonung der Parzelle Nr. 137, der Ohmstal, auf ein modernisiertes Um- und Ausbau eines striedenrichtigen Gebäudes abgelehnt werden. Das Grundstück hat mit einer dem Raumplanungsgesetz entsprechenden Kleinfamilienzone, Mässen-Bauentwicklung (Mz) von 2020 parzelle-zonen dem Status des striedenrichtigen Gebäudes bzw. einer Einfamilienzone (Ez) mit einem öffentlichen Gebäudeurteil zu lassen (von heute 94 auf 164 m <sup>2</sup> ). Die Einzonung ist an diese parzelle-zonen bzw. dem Ohmstal raumplanerisch nicht zweckmäßig und somit auch nicht genehmigungsfähig. Das Grundstück ist der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Die bestehende Bebauung bleibt im Bestand geschützt.	Nein	LW-Zone ist aufgrund bestehender Nutzung auf Parz. 137 nicht korrekt		x	
2.2.2	Eir- und Umzonung, Kompensation	Die vorgeschlagenen Auszonungen in Oststall Ohmstal (für öffentliche Zwecke und Dorfzone) können nicht als Kompensationsflächen angerechnet werden, da die zone für öffentliche Zwecke auf der Parzelle Nr. 133 nicht einwohnerkapazitätsrelevant und die Dorfzone auf der Parzelle Nr. 103 nicht überbaubar ist (technische Berechnung).	Ja	Sowohl die Ein- als auch die Auszonungen sind aufgrund ihres Umfangs und der spezifischen Situation nicht kapazitätsrelevant. Die Berechnung des LUBAT erfolgt unter Festberichtigung von r.wl.			x
2.6.1	UZ, Mindestmass	Mit einer Mindestüberbauungsziffer kann dem Grundsatz der haufalterischen Nutzung des Bodens zusätzlich Rechnung getragen werden. Die Bauweisen sollen effizient und vollständig unter Berücksichtigung der Siedlungsqualität genutzt werden. Unternehmungen sind zu vermeiden. Wir beantragen, die Festlegung einer Mindestüberbauungsziffer zu prüfen.	Teilweise	Die Festlegung einer Mindestüberbauungsziffer ist aus Sicht des Ortsleiters und der Gemeinde wenig zielführend, da sie insbesondere in bereits bebauten Gebieten zu Überbauungen führen würde. In der Revision wird die Berücksichtigung von neuen Einfallsebenen unterstellt. Bei einigen Zonen sind zudem Mindest-Gesamtwerte vorgeschrieben.		x	
2.6.2	UZ, Baulandbedarf	Wir weisen darauf hin, dass der gemessene Wert des Baulandbedarfs pro Einwohner/in beiden Ortszonen deutlich über dem Wert des rechtskräftigen Zonenplans und noch deutlicher über dem mit dem vorliegenden Zonenplanentwurf angestrebten Wert liegt. Die Kennausgabe der vorliegenden Dichtewerte ist, dass die effektive Entwicklung aktuell nicht der geplanten entspricht. Der Indikator des Flächenbedarfs pro Einwohner/in kann auf eine tiefgreifende strukturelle Herausforderung in der Gemeinde hinweisen oder die Differenz ist auf eine erklärbare, demografisch bedingte Wellenbewegung in der Bevölkerungszahl zurückzuführen. Wir empfehlen Ihnen, diese Entwicklung im Auge zu behalten, um frühzeitig Massnahmen ergreifen zu können. (Ortsrat Schözh: 140 m <sup>2</sup> /Ew, neuer ZP: 115 m <sup>2</sup> /Ew; Ortstall Ohmstal: 250 m <sup>2</sup> /Ew, neuer ZP: 210 m <sup>2</sup> /Ew.)	Ja	Kennhinnahme. Die Nutzungsdichte wird neu durch die Festlegung maximaler Gebäudehöhen in der Dorf- und Kernzone begrenzt. Dies dürfte Auswirkungen auf das Potenzial gemäss LUBAT haben.		x	x
3. Zonenpläne, Stellung und Landschaft							
3.1	ZP Stellung, ZP Landschaft, Abtrennung	Die Zonenpläne Stellung und Landschaft müssen jedoch klar voneinander abgrenzbar sein, damit Festlegungen dem jeweiligen Plan zugeordnet werden können. Dies ist insbesondere von Bedeutung, solange der Papierplan der massgebende Plan ist. Wir beantragen, eine geeignete Darstellung zu wählen, so dass eindeutig klar ist, welche Elemente auf dem zentralen Landschaft und welche auf dem Zonenplan Stellung festgelegt sind. (...) Alternativ könnte auch alles auf einem Zonenplan im Massstab 1:2'500 dargestellt werden.	Nein	Keine Änderung, da Daten auf gleicher Datenbank beruhen. Darstellender Mehraufwand macht im vorliegenden Fall wenig Sinn, wurde in anderen Gemeinden idemals nicht gemacht.			
3.2.1	Festlegung der UZ, Parz. 75	Die Teilparzelle Nr. 75, 68 Schözh, weist eine unüberbaute Fläche von knapp 1'300 m <sup>2</sup> auf und wird von der dreigeschossigen Wohnzone in die KS umgezogen. Da auf dieser Teilparzelle eine bauliche Entwicklung möglich ist, die KS hingegen primär den Erhalt des gewachsenen Ortskerns bezweckt, beantragen wir die Zuweisung dieser Teilparzelle in die angrenzende Dorfzone (DS) inklusive der überlagernden Gestaltungspläne.	Nein	Es handelt sich um ein teilweise bebautes Grundstück mit einem erhaltenen Wertigen Gebäude. Um keine Zonenlinie und -schlüssel zu schaffen soll das gesamte Grundstück in der gleichen Zone bleiben. Der Strassenzug Kirchstrasse wurde aufgrund von Überlegungen zum Ortsbild Gesamtstatt der Kernzone zugewiesen.			
3.2.2	Festlegung der UZ, Wohnzone W1b	Die UZ von 0.27 (Bauten mit Flachdach), 0.3 (Bauten mit Schrägdach) und 0.33 (ein Geschoss weniger) in der Wohnzone W1b ist eher hoch für ein Quartier mit mehreren Ein- oder Zweifamilienhäusern. Vorliegend bildet die hohe UZ teilweise den Bestand ab. Der Quartieranalyse kann entnommen werden, dass bei 15 von 21 Parzellen die UZ mit Schrägdach-Bauten zwischen 0.16 und 0.27 liegt. Die vorgesehene UZ lässt teilweise eine erhebliche Verdichtung zu, die auf Grund der Lage am Dorfrand und ausserhalb des ÖV-Angebotsstufens-Parmeters aus raumplanerischer Sicht nicht prioritär ist. Wir beantragen, die UZ zu überprüfen.	Ja	Die Werte wurden nochmals überprüft. Sie werden analog der dichten W2 und W3 angepasst (0.24   0.27   0.30).		x	x

Gemeinde Schötz  
Vorplanungbericht Ortsplanungsrevision (Stand 20. Juni 2023)

Vorplanungsbereich		Inhalt VP-Bericht	Änderungen		Begründung	BZR	7P/Plan	Bericht
Nr.	Thema		Berücksichtigung	Ja/Nein				
3.3	Lärmschutz in Mischzonen	Reine Wohnbauten sind in der Wohn- und Arbeitszone, in der Dorfzone Schötz wie auch in der Kernzone Schötz mit Ausnahme entlang der Nebel- und Luzernerstrasse zulässig. Diese reifen Wohnbauten in den Mischzonen sind im Lärmschutz, der im Wohnzonen grundsätzlich die Zuteilung in die ES II vorzieht (Art. 43 LSV) so sind im Mischzonen grundsätzlich Anreize für Gewerbe und Wohnen festzulegen (Mindestanteil Gewerbe und/oder Maximalanteil Wohnen). Wir beantragen gemäss den obigen Ausführungen die Festlegung eines Gewerbe- und/oder Wohnanteils in der Dorfzone Schötz (baldes der Nebel- und Luzernerstrasse) und der Wohn- und Arbeitszone. Mindestens jedoch ist eine Ausnahmeregelung aufzunehmen, wonach bei einem erhöhten Wohnanteil (bis zu 100 %) verschärfte Lärmschutzanforderungen gelten, so kann z.B. festgelegt werden, dass reine Wohnbauten nur realisiert werden dürfen, wenn mit dem Bau die Einhaltung des massgeblichen Grenzwertes der Lärmamplitudenhöhe (ES II) (Planungswerte bei Einwohnern, in Kombination mit Umzonungen) eingehalten wird.	Ja	Änderung im BZA, dass reine Wohnbauten die Vorgaben der ES II zu erfüllen haben.	x			
3.4.1	Gebiete im Einzelnen Dorf Schötz Parz. 9, 12, 60	Im Rahmen der geplanten Zentrumplanung (übergroordnetes Entwicklungskonzept) für den Dorf Kern sind die drei Parzellen (Parz. Nr. 9, 12, Teilparz. 60) inkl. Reservazonen miteinzubeziehen. Im Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Erschliessung der Restparzellen Nr. 9 und 12 (Übriges Gebiet) sowohl heute wie auch bei einer allfälligen zukünftigen Einzonung in geeigneter Form sicherzustellen ist.	Ja	Kennzeichnung. Der Vorschlag ist zweckmässig, zumal die Gebäude auf den Parz. 9 und 12 Teile der Baugruppe gem. B.U. und Hinweis des Kantons bezüglich Erschliessung ist richtig. Es hat jedoch keine Änderungen für das vorliegende Verfahren zur Folge.				
3.4.2	Gebiete im Einzelnen Dorf Schötz Parz. 1565 und 1565	Die Parzellen Nr. 1565 und 1566 sollen von der Wohnzone in die Dorfzone Schötz umgezogen werden. Auf den beiden Grundstücken befinden sich neue Mehrfamilienhäuser, deren Bau im Oktober 2018 bewilligt wurde. Eine Nutzungsänderung mit Gewerbe, die eine ES II erfordert, scheint innerhalb der nächsten Planungsperioden als sehr unwahrscheinlich. Wir beantragen, die Zonenzuweisung nochmals zu überprüfen und zu begründen.	Nein	Die umgebenden Parzellen liegen teilweise in der Kernzone, der Dorfzone und der Wohnzone 2b. Die Bestehende Zuordnung macht lagemässig Sinn, da der gesamte Strassenzug der Dorfzone zugewiesen wird. Die Zuweisung zur Dorfzone ist mit der Bestimmung, dass reine Wohnbauten die ES II zu erfüllen haben, gut kompatibel (siehe 3.3).				
3.4.3	Gebiete im Einzelnen Gang	Bei einer Sonderbauzone sind der Zweck eingeschränkt und die zulässigen Nutzungen auf diesen Zweck beschränkt. Vorliegend bezweckt die Sonderbauzone Gänge die Erhaltung und massvolle Erweiterung der bestehenden Wohn- und Gewerbebauten. Die Bebaubarkeit soll in einem Sondernutzungsplan geregelt werden. Nicht geregelt ist hingegen, welche Nutzung für die Neubauten zulässig sein soll. So sind gemäss Bebauungsplan, der mit der vorliegenden Gesamtrevision aufgehoben werden soll, im südlichen Teil Büro- und Gewerbebauten sowie Wohnungen zulässig. Bei der Wohnnutzung wird in Bebauungsplan explizit auf die Bestimmungen der Weiterzone verwiesen, in welcher, wie bei der neuen Sonderbauzone, nur die Rede von bestehenden Wohnbauten ist. Somit sind keine neuen Wohnungen und Wohnbauten zulässig und aus raumplanerischer Sicht auch nicht erwünscht (periphere Lage - Hauptzweck: Bestandsicherung). Wir gehen davon aus, dass bei den Parzellen Nr. 299, 300, 306, 1250 und 672 die im Bebauungsplan nicht geregelt sind, der Bestand gelten soll. Art. 22 Abs. 1 BZR ist betreffend die zulässigen Nutzungen zu präzisieren bzw. zu ergänzen (keine zusätzliche Wohnnutzung; neue Gewerbebauten können nicht unter «massvolle Erweiterung» begründet werden). Die Zweckänderung der bestehenden Gewerbebetriebe soll weiterhin zulässig sein. Wir weisen darauf hin, dass kein Anspruch auf Erhaltung der Sonderbauzone besteht.	Teilweise	Wohnbauten und Gewerbebetriebe sollen weiterhin massvoll erweitert werden. Dem Anliegen des Kantons, dass kein Satelliten-Ortsteil entsteht, wird Rechnung getragen, als dass die bestehenden Wohnnutzungen Bestandsgarantie haben. Der Gestaltungsplan wird zudem mit der Ortsplanungsrevision erarbeitet und koordiniert.	x		x	
3.4.4	Gebiete im Einzelnen Gang	Die Grünzone im Bereich der Böschung entlang des Waldes ist über den ganzen Teil auszuscheiden und nicht wie vorgewiesen der Sonderbauzone zuzuweisen, die aufgrund des teilweiseen Waldunterabstandes und der Topographie nicht zweckmässig ist.	Ja	Wird zusammen mit dem Gestaltungsplan koordiniert.			x	
3.4.5	Gebiete im Einzelnen Gang	Die Dienststelle usw stellt fest, dass sich unter anderem das Gebiet Gäng im Konsultationsbereich der Ergänzungsdarstellung der Umgebaue befindet und diese technischen Gefahren im Planungsbereich nicht thematisiert werden; siehe Stellungnahme der Dienststelle usw. Der Planungsbereich, nicht jedoch zurzeit das SL3, ist anzupassen. Ebenso ist das BZR mit entsprechenden Bestimmungen zu ergänzen; siehe unter Ziffer B.7.2.	Ja	Wird im Rahmen des Gestaltungsplanes behandelt.	x		x	
3.4.6	Gebiete im Einzelnen Wieschuss	Die Umzonung der Sportanlagen in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist raumplanerisch zweckmässig. Gemäss Zonenzweck gilt in der östlichen Hälfte des Areals ein Verbot für die Erstellung von Hochbauten. Dieser Bereich ist parzellenspezifisch festzulegen.	Ja	-			x	
3.4.7	Gebiete im Einzelnen Wiesehuse	Der Zonenzweck (Sport- und Freizeitanlagen) ist zu allgemein formuliert und lässt gegenüber der bestehenden Nutzung auch solche zu, die verbotene Ausrichtungen auf Raum und Umwelt haben können. Der Zonenzweck ist ausgehend von der bestehenden Nutzung zu präzisieren.	Nein	Es bestehen in dieser Zone Fussballfelder und zugehörige Anlagen, welche nicht nur für sportliche Zwecke gebraucht werden, sondern ebenfalls für allgemeinen Sport und die Freizeit. Der Zonenzweck ist daher aus Sicht der Gemeinde korrekt.				
3.4.8	Gebiete im Einzelnen Chatzolematic	Im Arbeitsgebiet auf der Parzelle Nr. 588 befinden sich reine Wohnbauten. Es ist anzunehmen, dass die Wohnungen nicht nur von Betriebsinhabern und von allen Standortgebundenem Personal bewohnt wird. Wir weisen darauf hin, dass diese Wohnhäuser in der Arbeitszone nur Bestandsgarantie im Umfang von § 176 PStG geniessen.	Ja	Kennzeichnung.				
3.4.9	Gebiete im Einzelnen Ommstal Parz. 137	Die Einzonung ist an dieser peripheren Lage zum Dorf Ommstal raumplanerisch nicht zweckmässig und somit auch nicht berechnungsfähig. Das Grundstück ist der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Die bestehende Bebauung bleibt im Bestand geschützt.	Ja	Verzichtet auf Umzonung. Die Parzelle wird dem UG A zugeordnet.			x	



Gemeinde Schötz  
Vorprüfungbericht Ortsplanungsrevisionen (Stand 20. Juni 2023)

Vorprüfungsbereich		Änderungen			Bericht	
Nr.	Thema	Inhalt VP-Bericht	Änderung Ja/Nein	Begründung	BZ	ZP/ Plan
3.4.10	Gebiete im Einzeln Ohmstal Schulhaus	Der Zonenzweck für die öffentliche Zone «Schulhaus Ohmstal» ist dem tatsächlichen oder vorgesehenen Nutzungszweck anzupassen. Gemäss unseren Informationen wird die Zone nicht mehr für die «Eisenwädra» verwendet.	Ja	Anpassung gemäss Rückmeldung Kantons.	x	
3.4.11	Gebiete im Einzeln Ohmstal Kurhaus	Zusätzlich wird im Planungsbereich festgehalten, dass im Kurhaus weiterhin eine Nutzung im öffentlichen Interesse strenggeklärt werden soll. Wir beantragen, dies verbindlich im Anhang 2 BZ festzulegen.	Ja	Ist im Anhang 9 bereits festgehalten (unter Nr. 8). Die Vorgaben zum GP wurden zudem präzisiert.	x	
3.4.12	Gebiete im Einzeln Ohmstal Kurhaus	Eine weitere Ausdehnung des Stedlungsgebietes in Ohmstal ist aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde (peripherer Ortsteil) räumlich nicht zweckmässig. Von einem Gestaltungsplanmassnahme ist abzusehen. Der Gestaltungsplan ist uns zur Stellungnahme zu übersenden.	Teilweise	Kommisnahme Der Gestaltungsplanmassnahme wird als Kompensation aufgrund der geförderten Vorteilhaftigkeiten zu Gunsten der Öffentlichkeit beibehalten, jedoch auf 10% begrenzt.	x	
3.4.13	Gebiete im Einzeln Hubel	Wir beantragen (aufgrund der peripheren Lage des Gebiets Hubel zum Hauptbesiedlungsgebiet), die Siedlungsentwicklung an diesem Ort nicht mehr weiter zu fördern und die unüberbauten Parzellen Nrn. 166 und 167 am Siedlungsrand auszuweisen. Die Flächen können als Kompensationsflächen angerechnet werden.	Teilweise	Es ist eine Bebauung vorgesehen (derzeit im Genehmigungsverfahren) und wird daher in der Bauzone beibehalten.		x
3.5.1	Weitere Zonenplaninhalte Reservationen	Die Reservazione im Gebiet Strickmat ist unzweckmässig, da die Reservazione an die rechte Anrainerzone angrenzt und eine Erweiterung der Anrainerzone nach KP 51-6, Punkt 15 (bedarfsbedingte Erweiterung) unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze von Art. 1 und 3 RPg erfolgt. Die Reservazione ist der Landwirtschaftzone zuzuweisen.	Ja	-		x
3.5.2	Weitere Zonenplaninhalte Reservationen	Mit dem Wegfall der Reservazione beurteilen wir die Grünzone ebenfalls als nicht mehr zweckmässig. Die Grünzone ist zu überplanen und der Gewässraum ist entsprechend dem richtigen Zonenzweck zuzuweisen.	Ja	-		x
3.5.3	Weitere Zonenplaninhalte Erstellungspläne	Beim Gebiet «Kurhaus, Ohmstal» ist nicht eindeutig erkennbar, ob auch Neubauten erstellt werden dürfen und wenn ja, welche Anforderungen für diese gelten, da der Fokus auf dem bestehenden Kurhaus liegt. Wir beantragen diese Anforderungen zu prüfen und bei Bedarf zu ergänzen; siehe auch Ziffer B 3.4.	Ja	Vorgaben zum GP wurden präzisiert.	x	
3.5.4	Weitere Zonenplaninhalte Zonierung entlang von Gewässern	Entlang des Dorfbach/Sienbachs ist übriges Gebiet auszuweisen. Die Grünzone ist nicht zu kompensieren.	Ja	-		x
3.5.5	Weitere Zonenplaninhalte Zonierung entlang von Gewässern	Analog gilt ausserhalb der Bauzonen, dass nur die gewässerrandliche dem UG 3 und die restliche Fläche der Gewässerschutzzone der angrenzenden Nichtbauzone – in den meisten Fällen der Landwirtschaftzone – zuzuweisen sind. Die Zonierung entlang der Gewässer ist zu prüfen und bei Bedarf anzupassen.	Ja	Die Anpassungen erfolgen situativ, sofern sie Sinn ergeben.		x
3.5.6	Weitere Zonenplaninhalte Verkehrszonen und flächen	Die Zuweisung der Verkehrszonen und -flächen wurde nicht vollständig nach den Vorgaben der massgebenden Richtlinien vorgenommen. Hat die Strasse eine Erschliessungsfunktion für die Bauzone, ist sie der Verkehrzone zuzuweisen. Die Ausscheidung der Verkehrszonen ist zu überprüfen.	Ja	Die Anpassungen erfolgen situativ, sofern sie Sinn ergeben.		x
3.5.7	Weitere Zonenplaninhalte Waldbaulinie Mautschnein	Die geplante Waldbaulinie auf der Parzelle Nr. 424, GB Schötz, ist aufgrund des (noch) fehlenden Nachweises betreffend die ständige Erfüllung der Bedingungsansätze gemäss Art. 5 Abs. 2 des Waldgesetzes (öffentliche Interesse und Standortevaluation mit Begründung) nicht genehmigungsfähig. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle Lwv. Wir ersuchen Sie, den erforderlichen Nachweis in Absprache mit dieser Dienststelle zu erbringen.	Nein	Aufgrund einer Projektanpassung wird keine Baulinie notwendig. Die Änderung wird aus dem Bericht und dem Plan gestrichen.		x
3.5.8	Weitere Zonenplaninhalte Zonenanränderplanung im Zonenplan	Die Dienststelle Lwv. begründet die zugehörigen Bestimmungen in BZ8. Hierfür ist jedoch, die Zonenanränderplanung im Sinne des ökologischen Ausgleichs auch an weiteren Stellen im Zonenplan vorzusehen. Wir unterbreiten den Antrag.	Nein	Aus Sicht der Gemeinde sind der bereits geregelte Umfang und die Verortung der Zonenanränderplanung zweckmässig.		
3.5.9	Weitere Zonenplaninhalte Wasser- und Zugangsreservat von nationaler Bedeutung	Die Dienststelle Lwv. hat fest, dass sich in der Gemeinde Schötz das Wasser- und Zugangsreservat (Nr. 123) befindet. Der Perimeter ist im geographischen Maßstab 1:5000 festzulegen, das Wasser- und Zugangsreservat ist im Zonenplan anzustellen (analog dem B3-Cesabst).	Ja	Erfordernis i.O. zur Gleichbehandlung von rationalen (rentablen (BIA))		x
3.6	Bereinigung des Zonenplans	Wir weisen darauf hin, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung zum Ansatz genommen werden soll, allfällige Unsicherheiten bei der Zonenabgrenzung, sowie dies zweckmässig ist, zu bereinigen. Es handelt sich oft um eine Ausdehnung der Bauzone in die Landwirtschaftzone. Wir beantragen den Zonenplan diesbezüglich zu prüfen (einzelne Fallweise Beurteilung, ob Zonenveränderung oder Rückbau). Wir weisen darauf hin, dass mit der Anpassung von § 105 PBC per 1. Dezember 2019 alle Einzonungen, unabhängig von der Fläche, unter die Mietvertragspflicht fallen. Demnach sind die betroffenen Flächen betreffend die Mietvertragsabgabe einholen anzuführen.	Ja	Keine Anpassungen, welche über technische Bereinigung hinausgehen.		x

Vorplanungsbereich		Anmerkungen		ZP/Plan	
Nr.	Thema	Inhalt VP-Bereich	Bearbeitung	BZR	Bericht
<b>4. Teilzonepläne Gewässerraum, Siedlung und Landschaft</b>					
4.2.1	Plan Teilzoneplan Gewässerraum	Die gedruckten Pläne gelten als rechtskräftige Grundlage zur Gewässerraumausweisung. Die Dienststelle uwe hält fest, dass die Pläne teilweise nicht leibar sind, z.B. die Verringerung des Gewässerums auf Parzelle Nr. 384, GB Schötz. Die Teilzonepläne Gewässerraum sind in einem größeren Massstab darzustellen (1:500 bis 1:2'000). Die wichtigsten Details sind in kleineren Massstäben darzustellen, insbesondere, wenn für den Teilzoneplan Gewässerraum Siedlung der Massstab von 1:2'500 beibehalten wird.	Nein		
4.2.2	Plan Teilzoneplan Gewässerraum	Die gewählte Bezeichnung für die Fläche des Gewässerums ohne Bewirtschaftungseinschränkung ist nur bedingt verständlich, da die erwähnten Absätze 4bis und 6 von Art. 415 GSHV bereits wieder auf andere Bestimmungen verweisen. Wir beantragen die Zonenbezeichnung 'Ohne Bewirtschaftungseinschränkungen' gemäss Art. 415 Abs. 3 und Abs. 4 GSHV's zu verwenden. Diese Bezeichnung korrespondiert auch besser mit Art. 32 Abs. 3 ORZ.	Ja	x	x
4.3.1	Gewässerraumausweisung im Einzelnen Luthern und Rickenbach, Gähg	Entlang der Luthern und des Rickenbaches im Bereich der neuen Sonderbauzone Gähg (Gewässer-ID 432013 und 431003) wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplans seit 1982 Bauflächen ausgeschrieben. Diese gehören jedoch den Anforderungen des Gewässerschutzgesetzes und der Gewässerschutzverordnung nicht; im Rahmen der Gewässerraumausweisung sind der Gewässerraum und die Baulinien zu überprüfen. Falls erforderlich, ist unabhängig von der bestehenden Baulinie der ordentliche Gewässerraum auszuscheiden; siehe Ziffer B.6.1.1.	Ja	x	
4.3.2	Gewässerraumausweisung im Einzelnen Luthern und Rickenbach, Gähg	Der Gewässerraum ist – gestützt auf die Besprechung vom 2. März 2023 zwischen den kantonalen Dienststellen (uwi, ufr und uwe, unserem Rechtsdienst, der Gemeinde, dem Ortsplaner und dem Grundeigentümer – auf der Parzelle Nr. 305, GB Schötz, in der östlichen Breite auszuweisen, da hinsichtlich des Hochwasserschutzes gemäss aktueller Gefahrenkarte weiterhin ein Defizit besteht. Bei den Parzellen Nr. 306, 1250 und 672, GB Schötz, liegt aufgrund der kleinen Parzellengrösse ein Härtefall vor (kein Ersatzbau ausserhalb des Gewässerums möglich), d.h. der Gewässerraum kann entlang des Hauptbades angepasst werden, obwohl der Hochwasserschutz nicht gegeben ist und auch kein dicht überbautes Gebiet vorliegt. Diese Anpassung ist noch korrekt vorzunehmen.	Ja	x	
4.3.3	Gewässerraumausweisung im Einzelnen Luthern und Rickenbach	Im gültigen Zoneplan ist entlang der Luthern und des Rickenbaches bereits eine Freihaltezone für die Gewässerumfassung ausgeschrieben. Im Planungsbereich wird in Kapitel 3 zu den Änderungen in ZBR als Stichwort erwähnt, dass die Freihaltezone aufgehoben wird. Ob und wie weit diese Freihaltezone in den Gewässerraum überführt wurde, ist nicht beschreiben. Es handelt sich um eine Planänderung, die im Planungsbereich und/oder in der Dokumentations Gewässerräume zu beschreiben ist.	Nein		
4.3.4	Gewässerraumausweisung im Einzelnen Ron	Die Ron verbindet die Gebiete Wauwilermoos, Haglimoos und Maunsee miteinander und ist wichtig für die Vernetzung dieser drei Gebiete. Zudem befindet sich der Abschnitt Steemoos der Ron in einem Wasser- und Zuggehirnsnetz (Wauwilermoos, SR 922.32; WZV Nr. 123) und im Perimeter der Schutzverordnung Wauwilermoos (SFL 714b). Eine Reduktion des Gewässerums entlang der Ron ist somit im vorgeschlagenen Masse nicht zulässig. Der Gewässerraum nach Art. 414 Abs. 1 GSHV (Biodiversität) beträgt in diesem Bereich grundsätzlich 37 m (theoretischer Gewässerraum). Eine Reduktion bis auf 30 m Gewässerumbreite (Böschungserkennung) ist ab der luftvollganzakt Wauwilermoos nachschwärts bis zur Einmündung in die Einzelrigel aufgrund der unter dem gewachsenen Terrain liegenden Gewässerlinie, die künstlich vertieft wurde, möglich.	Teilweise		x
4.3.5	Gewässerraumausweisung im Einzelnen	Die Dienststellen uwe und ufr stellen fest, dass beim Gewässer-ID 432014 einige Abschnitte offen sind und mindestens für diese der Gewässerraum ausgeschrieben ist. Soll auf den Gewässerraum verzichtet werden, ist dies zu begründen. Zudem ist gemäss Antrag der Dienststelle ufr die Ausweisung des Gewässerums bei den eingehenden Abschnitten aus Vernetzungsgründen ebenfalls zu prüfen. Beidseitig Verzicht auf Gewässerumfassung, wovon wir auf das gleichnamige Kapitel 4.3.1 in der Arbeitshilfe Gewässerumfassung in der Nutzungsplanung.	Teilweise		x
4.3.6	Gewässerraumausweisung im Einzelnen Luthernaal, Luthernacker	Dem Antrag der Dienststelle uwe, wonach der genaue unterirdische Verlauf des Baches auf den Parzellen Nr. 25, 3, 13/14 (alle GB Ohmstal) genau abzuklären und der Gewässerraum entsprechend anzupassen ist, unterstützen wir. Der angenommenen Verlauf kann aus hydraulischer Gründen nicht funktionieren.	Ja		x
4.3.7	Gewässerraumausweisung im Einzelnen Simbach	Die Dienststelle uwe stellt beim Simbach (ID 432018) auf der Parzelle Nr. 1075, GB Schötz, fest, dass der Gewässerraum nur auf die Abszisse der Ursprünge des Gewässers gelegt wird. Damit wird der geforderte Schutz der Gewässer unterlären. Die Aufweitung ist mit einem Gewässerum von 3 m ab Wasserlinie zu versehen.	Ja		x

Gemeinde Schötz  
Vorprüfungbericht Ortsplanungsrevision (Stand 20. Juni 2023)

Vorprüfungsbericht		Änderungen Bau-/Zonenplan			BZR	ZP/ Plan	Bereich
Nr.	Thema	Inhalt VP-Bericht	Begründung	Bearbeitung Zyklus			
<b>5. Übersicht Naturgefahren</b>							
5.0	Übersicht Naturgefahren	Die Gemeinde hat für die Umsetzung der Gefahrenkarten in die Nutzungsplanung das Gefahrenrisikomodell gewählt. Wir stellen fest, dass die Naturgefahren zwar in einem separaten Übersichtsplan dargestellt sind, jedoch nicht wie gemäss Art. 50 Abs. 1 BZP im Zonenplan orientierend als Hinweis. Dieser Widerspruch ist zu beseitigen.	Ja		x	x	
<b>6. Bauplan</b>							
Die Baupläne gemäss den Bebauungsplänen sollen, sofern sie nicht aufgehoben werden, in den Zonenplan überführt werden. Damit werden unter anderem die Baupläne entlang der Gewässer aufgehoben, da diese nicht mit dem Gewässer kompatibel sind. Wir weisen darauf hin, dass die verbleibenden Baupläne mit dem Gewässer, der gemäss Ziffer 6.4.3, nicht angepasst werden muss, abzustimmen und entsprechend anzupassen sind.							
6.1.1	Baulinien im Einzelnen, Gäng		Ja			x	
6.1.2	Baulinien im Einzelnen, Gäng	Nicht erkennbar ist der Zweck der verbleibenden Baulinie, die nicht im Zusammenhang mit dem Gewässer stehen, da es sich bei der Sonderzone im Bereich der überbauten Flächen grundsätzlich um eine Erhaltungsbauzone handelt und somit keine neuen Wohnbauten und Wohnungen erstellt werden sollen, siehe unter Ziffer 6.3.4. zu 4 Gebiet Gäng. Der Bedarf dieser Baulinien ist zu überprüfen und zu begründen.	Ja			x	
<b>Z. Bau- und Zonenreglement</b>							
Die Bewilligung von Ausnahmen von den Vorschriften des BZR-Höhen sind in allgemeinen Fällen nach § 37 Abs. 1 PBG und von weiteren Ausnahmen gemäss § 5, § 68 PBG (in Gestaltungsplan) nach diesen Bestimmungen. Bei PBG-Konformitätsprüfung Art. 4 BZR kommt dieser Regelung kaum eigenständige Bedeutung zu. Wir empfehlen deshalb, den Artikel zu streichen.							
7.2.1	Artikel im Einzelnen Art. 4 Ausnahmebewilligung	Die Dienststelle weist darauf hin, dass das Verbot von Lärmschutzwänden, wie es in Abs. 3 vorgesehen ist, der Umweltschutz widerspricht, indem Massnahmen des Lärmschutzes prioritar an der Quelle und im Ausbreitungsbereich des Lärms zu prüfen sind. Wir empfehlen, die Bestimmung so anzupassen, dass daraus klar hervorgeht, dass die bündnerrechtlichen Lärmschutzvorschriften weiterhin gelten und Lärmschutzwände erforderlich sein können, eine mögliche Formulierung könnte lauten: (...) Lärmschutzwände (letzten nicht bundesrechtlich erforderlich) (...)	Nein				
7.2.2	Artikel im Einzelnen Art. 5 Qualität		Nein				
7.2.3	Artikel im Einzelnen Art. 9 Übersbauziffer für Nebenbauten	Auswahl zu Art. 8 ist der Vollständigkeit halber auf den Anhang 1 zu verweisen.	Ja			x	
7.2.4	Artikel im Einzelnen Art. 10 Übersbauziffer für Einstellhallen	Bei Einstellhallen wird die UZ für Hauptbauten gestützt auf § 13a PBV erhöht, jedoch keine separate UZ für Einstellhallen festgelegt. Der Artikel ist wie folgt zu korrigieren: «... gilt für die Gemeindeat eine Übersbauziffer gemäss § 13a PBV fest». Aus diesem Grund ist ebenfalls der Artikel zu streichen.	Ja			x	
7.2.5	Artikel im Einzelnen Art. 14 Kernzone Schöt (KS)	Gemäss Abs. 3 erlässt der Gemeinderat eine Richtlinie, in welchem Umfang Abweichungen von der Bestimmung möglich sind. Dies widerspricht § 37 Abs. 3 PBG, wonach Ausnahmen von einzelnen BZP-Bestimmungen ebenfalls im BZR selbst vorgesehen werden müssen. Es sind deshalb mindestens die Grundzüge und das Ausmass der Abweichungsmöglichkeit im BZK zu umschreiben. Eine Richtlinie an sich kann keine Rechtsgrundlage für eine Ausnahme bilden, sondern dient beispielsweise lediglich der rechtsgleichen Ermessensausübung.	Teilweise			x	
7.2.6	Artikel im Einzelnen Art. 14 Kernzone Schöt (KS)	Für die Kernzone ist weder eine Übersbauziffer noch eine maximale Gesamthöhe vorgesehen. In Abs. 4 Grundmassa wird geregelt, wie diese vom Gemeinderat von Fall zu Fall festzulegen sind. Es fehlt dabei die Vorgabe, dass der Gemeinderat sich in Bezug auf die Bebauungsstruktur (Kubatur und Kompaktheit) am Bestehen von Orientieren hat. Abs. 4 ist entsprechend zu ergänzen.	Ja			x	
7.2.7	Artikel im Einzelnen Art. 15 Dorfzone Schöt (DS) und Art. 16 Dorfzone Ohmstal (DO)	Absätze 4: Nicht erkennbar ist, welche Nutzungen für die Bebauung des Ortskerns gemeint sind. Sie sind mit einer Aufzählung zu ergänzen, falls diese nicht abschliessend sein soll, ist diese mit einer Liste zu ergänzen. Wir weisen darauf hin, dass die Nutzungen mit der Lärmempfindlichkeitsstufe II kompatibel sein müssen. Beim vorgeschlagenen «ebonus» ist zudem festzulegen, um wieviel die UZ maximal erhöht werden kann.	Ja			x	
7.2.8	Artikel im Einzelnen Art. 17 Wohn- und Arbeitszone	Die Formulierung in Abs. 2 ist schwer verständlich. Wir empfehlen folgende Formulierung zu prüfen: Die maximal zulässigen Übersbauhöhen und Gesamthöhen sind in Anhang 4 dieses Reglements festgelegt, wobei zwischen Wohn- für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gewerblicher Nutzung (Typ 1) und jenen für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung (Typ 2) unterscheiden wird.	Nein				
7.2.9	Artikel im Einzelnen Art. 18 Arbeitszone IIIa (A IIIa)	In Art. 43 der Lärmempfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen, gilt in einer Arbeitszone mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III und Industriebetriebe demnach nicht zulässig. Dies ist hier und in Art. 19 zu bereinigen.	Nein				

Gemeinde Schötz  
Vorprüfungsbericht Ortsplanungsrevision (Stand 20. Juni 2023)

Vorprüfungsbericht		Inhalt VP-Bericht		Änderungen		Begründung		BZR	7P/Plan	Bericht
Nr.	Thema			Ja/Nein						
7.2.10	Artikel im Einzelnen Art. 18 A/Betriebszone IIIa (A IIIa)		<p>Absatz 3 ist nur dann rechtmässig, wenn die Gemeinde eine Verschärfung gegenüber den kantonalen Vorgaben beachtet. Satz 1 der Bestimmung entspricht genau § 46 Abs. 3 Satz 1 PBG. § 46 Abs. 3 Satz 2 PBG ein Bau- und Gestaltungsplan können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden und bewusst oder unbewusst weglassen. Es ist daher nicht klar, ob die Gemeinde eine strengere Auslegung des PBG beabsichtigt. Wir beantragen den Absatz 3 zum besseren Verständnis ersatzlos zu streichen.</p>	Nein	Andere Themen: im BZR ist im PBG-BZT-Anspruch der Wohnung auf dem Areal (Positionierung über die Verteilung der Wohnflächen bei Anordnung von Wohnen auf dem Areal) PBG-Verordnung von Wohnungen im Rahmen von Sondernutzungsplänen. Der Artikel wird daher beibehalten.					
7.2.11	Artikel im Einzelnen Art. 19 A/Betriebszone IIIb (A IIIb)		<p>Die Wohnnutzung in Arbeitszone ist im PBG abschliessend geregelt (§ 46 Abs. 3 PBG). Die Bestandsgarantie für zonenverträgliche Bauten ist im PBG ebenfalls abschliessend definiert (§ 178 PBG). Absatz 2 widerspricht dem PBG und ist ersatzlos zu streichen.</p>	Ja			x			
7.2.12	Artikel im Einzelnen Art. 20 A/Betriebszone IV (A IV)		<p>Wir beantragen zu prüfen, ob Dienstleistungsbereiche und Wohnnutzung in der Arbeitszone mit der Lärmempfindlichkeitszone IV zweckmässig sind oder ob diese nicht gänzlich ausgeschlossen werden sollen. Bezüglich Abs. 3 erwünschen wir obigen Ausführungen zum Art. 18 BZP.</p>	Nein						
7.2.13	Artikel im Einzelnen Art. 21 Sonderbauzone Feld (SBF)		<p>Das keine zusätzlichen Wohnnutzungen, sondern nur noch Verordnungen im bestehenden Umfang zulässig sind, müssen die Bereiche mit Gewerbenutzungen getrennt werden. Gemäss Abs. 4 wird für alle baulichen, hingegen Maßnahmen ein Gestaltungsplan veranlasst. Wir beantragen die Zweckmässigkeit dieser Regelung zu prüfen und empfehlen einen Gestaltungsplan bei wesentlichen baulichen Massnahmen (Neubau, Ersatzneubau, neu baulicher Umbau) ist der unbebaute Teil nicht für Gewerbe vorgesehen und nicht privat genutzt (z.B. Garten). fehlt es am nachgewiesenen Bedarf und entsprechend ist dieser Bereich wieder auszuweisen.</p>	Nein	Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit dieser Anpassung. Durch die Festlegung der GP-Pflicht sind die Vorhaben gesteuert gesichert, die bauliche Umsetzung ist in den vergangenen 15 Jahren weitgehend erfolgt.					
7.2.14	Artikel im Einzelnen Art. 21 Sonderbauzone Feld (SBF)		<p>Der Artikel ist mit der maximalen Gesamthöhe und Gebäudehöhe als richtiger zu ergänzen.</p>	Ja	In Anlehnung an die Gewerbezonen wird die Bestimmung mit maximalen Gebäudehöhen und -längen ergänzt.		x			
7.2.15	Artikel im Einzelnen Art. 22 Sonderbauzone Gäng (SBG)		<p>Neu soll auch ein Gestaltungsplan möglich sein, um die Bebaubarkeit der Zone zu regeln. Für einen Gestaltungsplan sind im BZR zwingend die maximale Gesamthöhe und Gebäudehöhe festzulegen. Soll darauf verzichtet werden, ist koordiniert mit der Umsetzung in die Sondersaune das gestaltungsplanverfahren durchzuführen.</p>	Ja	Für das Gebiet gibt es die Gestaltung mit der Gesamtrevision koordiniert erarbeitet und dem Kanton zur Prüfung vorgelegt. Im Anhang 1 des BZR wurde eine maximale Gesamthöhe und maximale Gebäudehöhe festgelegt.		x			
7.2.16	Artikel im Einzelnen Art. 22 Sonderbauzone Gäng (SBG)		<p>Zudem ist eine Regelung aufzunehmen, wonach keine neuen Wohnungen und Wohnbauten möglich sind, siehe dazu Ziffer B.3.4. zu «Gebiet Gänge».</p>	Teilweise	Das Anliegen des Kantons wird insofern berücksichtigt, dass neue Wohnungen nur in Verbindung mit dem ansässigen Gewerbe erstellt werden können (z.B. Wohnungen für auswärtige Mitarbeiter). Es wird das heutig bestehende Mass an Wohnfläche als maximale Wohnfläche für eine zukünftige Nutzung festgelegt.		x			
7.2.17	Artikel im Einzelnen Art. 22 Sonderbauzone Gäng (SBG)		<p>Der Abs. 3 ist zu streichen, da die Fläche bereits einer Bauzone zugewiesen und gemäss Art. 7 der Verordnung über Bestimmungen des Bodens der abgegrenzten Unter- und Oberboden wieder zu verwenden ist. Dies gilt für alle Bauzonen. Alternativ ist ein genereller Artikel im BZR anzunehmen.</p>	Ja	Artikel wird gestrichen.		x			
7.2.18	Artikel im Einzelnen Art. 22 Sonderbauzone Gäng (SBG)		<p>Im Art. 22 ist auf den von der Unterg. S.A. erstellten bisposkript «Strecke 392, Umzonungen in Schöb. LU. Betriebszone Gäng- und Feld», Zürich, 13. September 2007 zu verweisen.</p>	Ja	Die Regelung aus dem Muster-BZR über die technischen Gefahren wurden, leicht angepasst, übernommen (S.3 neuer Art. 53)		x			
7.2.19	Artikel im Einzelnen Art. 26 Grünzone (GR)		<p>Der Begriff «Wäldungen» in Abs. 3 ist zu konkretisieren</p>	Nein	Wird beibehalten, da bisher keine Probleme bei der Anwendung entstanden sind.					
7.2.20	Artikel im Einzelnen Art. 27 Grünzone Spielfläche (GRS)		<p>Der korrekte Vorweis in Abs. 2 bezieht sich auf Art. 10 BZP, nicht Art. 9 BZP. Wir empfehlen jedoch direkt auf § 13a PBV zu verweisen. «Einfachhallen, S.v. § 13a PBV sind zulässig, sofern, [...]»</p>	Ja			x			
7.2.21	Artikel im Einzelnen Art. 28 Grünzone Gewässerzone (GRG)		<p>Gemäss Abs. 1 dient der Gewässerzone u.a. dem Hochwasserschutz. Wir weisen darauf hin, dass der Gewässerzone nicht direkt der Hochwasserschutz, sondern lediglich der Schutz für allfällige notwendige Hochwasserschutzprojekte überlassen werden dürfen. Wir beantragen die Bestimmung der Gewässerzone zu überarbeiten. Das Muster BZP enthält die Gewässerzone. Wir beantragen die Bestimmung der Gewässerzone zu überarbeiten. Das Muster BZP enthält die Bestimmung, dass die überlagerte Fläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählt (§ 11 PBV).</p>	Ja			x			
7.2.22	Artikel im Einzelnen Art. 32 Freihaltzone Gewässerzone überlagert (FRG)		<p>Abs. 2 ist gemäss der Muster-BZR wie folgt zu ergänzen: [...] und § 11c der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (GGSV).</p>	Ja			x			
7.2.23	Artikel im Einzelnen Art. 32 Freihaltzone Gewässerzone überlagert (FRG)		<p>Gemäss der Dienststelle rwi, Abteilung Bauverwaltung, geht aus Abs. 3 nicht klar hervor, welche Flächen mit speziellen Flächen gemeint sind. Die Abteilung beantragt eine entsprechende Ergänzung. Wir empfehlen, um eine Verbindung zwischen Zonenplan und BZP herstellen zu können, den Abs. 3 mit der entsprechenden Begrifflichkeit des Legendentrags zu ergänzen, zumal es sich nur um einen orientierenden Zonenplan handelt.</p>	Ja			x		x	
7.2.24	Artikel im Einzelnen Art. 33 Naturstruktzone (NS)		<p>Die Naturstruktzone kommt sowohl als Grundnutzung wie auch als überlagerte Zone vor. Dies hat aus der Bestimmung hervorgeht.</p>	Ja			x			
7.2.25	Artikel im Einzelnen Art. 33 Naturstruktzone (NS)		<p>Die Dienststelle lava stellt fest, dass die Bestimmungen nur teilweise vom Muster-BZP übernommen wurden. Wir empfehlen – in Absprache mit der Dienststelle lava – den Artikel nochmals zu überprüfen und, wo nötig, mit den Muster-BZP abzugleichen, so dass der Schutz gemäss den kantonalen Vorgaben sichergestellt ist.</p>	Ja			x			

Gemeinde Schötz  
Vorprüfungsbericht Ortsplanungsrevision (Stand 20. Juni 2023)

Nr.	Vorprüfungsbericht Thema	Inhalt VP-Bericht	Änderungen Bewertung		BZR	ZP/ Plan	Bereich
			Zulassen	Begründung			
7.2.26	Artikel im Einzelnen Art. 35 Ortsbildschutzone überlagert (OS)	Die Ortsbildschutzone im Gebiet Oberdorf überlagert die Landwirtschaftszone. Gemäss Art. 35 BZR gelten die Bestimmungen von Art. 14 BZR mit Ausnahme von den Absätzen 2 (Nutzung) und 3 (Friedenssicherung). In Abs. 4 wird festgelegt, dass der Gemeinderat die definitiven Gebäudedimensionen festlegt. Wir weisen darauf hin, dass ausserhalb der Bauzone die baurechtlichen Vorgaben gelten die entsprechenden Bestimmungen in Art. 14 BZR können nur soweit zur Anwendung gelangen, als dies mit dem Bauen aussenhalb der Bauzone vereinbar ist. Aus diesem Grund ist Abs. 2 zumindest mit dem Ausdruck «eingemäss» zu ergänzen.	Ja		x		
7.2.27	Artikel im Einzelnen Art. 38 Gestaltungsplan	In Abs. 3 ist ausdrücklich zu regeln, dass die Voraussetzungen kumulativ zu erfüllen sind. Wir weisen darauf hin, dass die Vorgaben gemäss Anhang 9 auch für den Bonus bis 10 % zu berücksichtigen sind.	Ja		x		
7.2.28	Artikel im Einzelnen Art. 38 Gestaltungsplan	Gemäss § 80 Abs. 1 PRG erlischt der Gestaltungsplan, wenn mit den Bauarbeiten nicht innerhalb fünf Jahren seit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes begonnen wurde. Die Gemeinde kann nach § 80 Abs. 2 PRG die Geltungsdauer um zwei Jahre erstrecken sowie, wenn ausserordentliche Umstände dies rechtfertigen, ein zweites Mal um zwei Jahre verlängern. Es ist unklar, wie in diesem Zusammenhang § 80 Abs. 3 BZR zu verstehen ist. Wir empfehlen, diesen Absatz auf § 80 PRG anzupassen und klarzustellen, dass das BZR keinen Einfluss auf die Gültigkeit des Gestaltungsplanes hat. Dieser erlischt nach 5 Jahren, sofern er nicht von der Gemeinde erstreckt wird.	Ja		x		
7.2.30	Artikel im Einzelnen Art. 39 Massgebendes Terrain	Wir weisen darauf hin, dass der Begriff der massgebenden Terrains abschliessend in § 12a Abs. 2a PRG festgelegt ist. Gemäss diesem Satz 3 kann das planerische oder erschließungstechnische Terrain für ein massgebendes Terrain in der Regel nicht gelten, wenn es sich um ein Gelände handelt, das im entsprechenden Vorhaben festzulegen, inoffen lässt festlegen, was die Norm unter diesen Umständen zu beurteilen vermag. Sie stellt allfällige alle Beobachtungen auf machen. So ein der, was wohl nicht der Intention entspricht. Wir empfehlen, die Bestimmung nochmals zu prüfen und allfällig auf diese zu verzichten.	Ja		x		
7.2.31	Artikel im Einzelnen Art. 40 Abstellplätze für Personenvanwagen	Abweichend von der Norm sind gemäss Abs. 1, für Besucher mindestens 20 % der Bewohner-Parkplätze anstelle von maximal 10 %, zu erstellen. Weshalb eine Veranplattung und mehr möglich sein soll, wird nicht begründet. Mit der konsequenter Anwendung der Norm wird die – im Sinne einer zweckmässigen Abstimmung von Stellungs- und Verkehrsneuvwicklung – benötigte Anzahl parkfelder erstellt. Wir beantragen daher auch bezüglich der Besucherparkplätze die vss-Norm anzuwenden. In jedem Fall ist der Begriff «mindestens» wegzulassen. Wir verwiesen auch auf die Stellungnahme des VVL.	Ja		x		
7.2.32	Artikel im Einzelnen Art. 40 Abstellplätze für Personenvanwagen	Die Forderung bzw. die Formulierung gemäss Abs. 4, die Parkplätze «erforderlich anzulegen, ist nicht zweckmässig. Vielmehr sind die Parkplätze in das Gebäude zu integrieren (Terfrage und/oder Parkhaus/etage).	Nein	Die gebotene unterirdische Realisierung der Parkplätze gemäss BZR bedeutet ja gerade, dass Parkierungen in Tiefgaragen (unter oder neben Gebäuden unter Terrain) anzuordnen sind.			
7.2.33	Artikel im Einzelnen Art. 40 Abstellplätze für Personenvanwagen	Wir gehen davon aus, dass die Ersatzabgabe gemäss Abs. 7 einmalig zu entrichten ist. Dies hat aus dem Absatz klar hervorzugehen (Analog Art. 35 Abs. 2 BZR).	Ja		x		
7.2.34	Artikel im Einzelnen Art. 457 Terrainveränderungen	Die Dienststelle lava empfiehlt den Abs. 2 wie folgt anzupassen: «Neu anzulegende Beschreibungen und Stützmauern sind nach Möglichkeit mit Hilfe von ingenieurbiologischen Methoden zu bauen. Der Gemeinderat kann die Begründung von Stützmauern verlangen. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und mit einheimischen Arten zu bepflanzen». Wir unterstützen diesen Antrag, weil die Anpassung dem Art. 78 Abs. 2 des Muster-BZR entspricht, worin neben der Bepflanzung auch die Beschränkung auf das Notwendige sowie die Gliederung enthalten ist.	Teilweise	Der Artikel wurde im Sinne der kantonalen Vorprüfung präzisiert. Die gewählte Formulierung ist aus Sicht der Gen einde zweckmässiger als diejenige des Kantons.	x		
7.2.35	Artikel im Einzelnen Art. 46 Hecken, Feld- und Uferröhre, Baumgruppen	In der Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen (SR, Nr. 717) sind keine Abstände bei Bäumen und Anlagen festgeschriebe. Jedoch sind aus fachlicher Sicht grössere Abstände von 6 m sinnvoll und entsprechen einer jahrelangen kantonalen Praxis. Wir beantragen daher die Absätze für «Hochbauten aller Art» sowie «abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber hochstammigen Bäumen und Gebüsch» auf 6 m festzulegen.	Nein	Eine Anpassung ist aus Sicht der Gemeinde nicht zweckmässig, da die Änderung mit weitreichenden Konsequenzen verbunden wäre und sich kontraproduktiv auf den Erhalt der Naturlandschaft auswirken könnte.			
7.2.36	Artikel im Einzelnen Art. 48 Durchgrünung	Wir beantragen den Artikel gemäss dem Antrag der Dienststelle bzw. nochmals zu überarbeiten, insbesondere da abs. 2 Abs. 2 zu den Baumarten festzulegen, um die Einhaltung der Bestimmung des Musters BZR. Das Muster BZR sieht neben der Festlegung des Abstandes zwischen den Bäumen und den seitlichen Fassaden auch einen Abstand der Dächerbauten zum Trakt vor (mindestens 0.5 m). Wir beantragen eine entsprechende Ergänzung zu prüfen.	Ja		x		
7.2.37	Artikel im Einzelnen Art. 50 Dachgestaltung		Ja		x		

Vorprüfungsbericht		Inhalt VP Bericht		Änderungen		Begründung		BZR	ZP/Plan	Bericht
Nr.	Thema			Bearbeitung	Ja/Nein					
7.2.38	Artikel im Einzelnen Art. 51 Hochhäuser	Wir beantragen gestützt auf den Antrag der Dienststelle i.d.S. folgende Ergänzung des ersten Satzes: „...; ausser mit standardisiertem Sauggut zu begrünen oder...“.		Ja	Ja			x		
7.2.39	Artikel im Einzelnen Art. 55 Lärmsensibele Gebiete	Wir beantragen die Bestimmung des Muster-BZR zu übernehmen. Zum einen ist der Verweis auf die kantonale Dienststelle nicht korrekt und zum anderen fehlt hier der wichtige Hinweis, dass bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingeteilt wurden, Art. 29 ISV gilt und keine Möglichkeit von Ausnahmen besteht.		Ja	Ja			x		
7.2.40	Artikel im Einzelnen Art. 57 Energie	Der Hinweis auf die §§ 163, 164 und 165 ist zu streichen. Diese Bestimmungen wurden aufgehoben.		Ja	Ja			x		
7.2.41	Artikel im Einzelnen Art. 59 Gebäuden	Die Bestimmung ist sehr knapp verfasst. Wir empfehlen die Bestimmungen aus dem Muster-BZR zu übernehmen und einen Rahmen für den Unteranmassz festzulegen.		Nein	Nein					Gebühren werden in der separaten Gebührenordnung der Gemeinde umfangreich geregelt.
7.2.42	Artikel im Einzelnen Art. xx Technische Gefahren	Das BZR ist mit dem Artikel gemäss Muster-BZR zu den technischen Gefahren zu ergänzen, da sich das Gemeindegebiet teilweise im Konsultationsbereich der Erdgasrohrleitung der Jutzeg S.A. befindet.		Ja	Ja			x		
7.2.43	Artikel im Einzelnen Anhang 1: Übersicht Grundmасса	Bei Bauten, welche die zulässige Gesamthöhe um jeweils mindestens 3 m unterschreiten, gilt gemäss Art. 8 BZ die UZ- bei der Dorfzone Omsab ist die UZ nicht anwendbar, es gibt Differenz zwischen den einzelnen und dem Grundwert für die Gesamthöhe nur 2 m beträgt. Dies ist zu korrigieren, wobei eine minimale Gesamthöhe von 9 m in einer Dorfzone im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach hinten ausweicht ist.		Ja	Ja			x		
8.	Digitales Datenmodell Nutzungsplanung	Keine Änderungen notwendig								
9.	Erschliessungs- und Verkehrsbahn, sowie Ausweggrüchplan	Die weiteren gemäss § 10a PBG geforderten Erschliessungselemente (Energie-, Frischwasser- und Abwasseranlagen, Kommunikation) sind im Übersichtsplan Erschliessungszustand und Massnahmen zur Erreichung der Bauwerke enthalten. Zu diesen Massnahmen, ausgenommen zum Teil Strassen, gibt es keine Massnahmenblätter. Die Unterlagen sind noch damit zu ergänzen.		Nein	Nein					Die Gemeinde muss keine Erschliessungen vornehmen und von den Werken sind gemäss Rückmeldungen keine Erschliessungen vorgesehen (Ausbau im Rahmen von Bauprojekten). Daher gibt es auch keine Erschliessungsmassnahmenblätter. Details zu den Anschlüssen an bestehende Netzen sind im Rahmen der Baugesuche abzuklären.
9.1.1	Allgemeines, Massnahmenblätter									
9.1.2	Allgemeines, Grundlagen	Als weitere Grundlage für den Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan gilt das kantonale Referenzkonzept von 1964, Art. 209. Das Kapitel 2.3 des Berichts ist entsprechend zu ergänzen.		Ja	Ja					x
9.2.1	Teilrichtplan MVV und öv inkl. Massnahmen, Allgemeines	Die Dienststelle VFBK fest, dass gemäss Inhalt des Verkehrs- und Erschliessungsrichtplans das Konformitätsgebot des Konventionen und des BZP, dass alle festgelegten des Kantons den Auslagen im kommunalen Bericht vorgehen. Wir sprechen auf die Stellungnahme der Dienststelle zu.		Ja	Ja					x
9.2.2	Teilrichtplan MVV und öv inkl. Massnahmen, Umfahrung Schütz Ost	Die Dienststelle VFBK weist darauf hin, dass der Verkehrskorridor Wiggertal im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan nur die Bestanden der Regionalzone Region Luzern West berücksichtigt und somit nicht abschliessend und für den Kanton nicht verbindlich ist. Die Dienststelle VFBK beantragt die Aussagen im Kapitel 3.4.1 entsprechend anzupassen und alle von der Änderung betroffenen Dokumente zu aktualisieren.		Nein	Nein					Mit dem Regierungsabschluss vom 18. Oktober 2018 wurde der Teilrichtplan "Korridorzone Wiggertal" vom Regierungsrat genehmigt und ist somit auch für den Kanton und seine Oberstellen verbindlich. Die Inhalte im VFBK werden daher nicht angepasst.
9.2.3	Teilrichtplan MVV und öv inkl. Massnahmen, Umfahrung Schütz Ost	Die Massnahme selber kann somit noch keine Fertigstellungszeit zu korrigieren.		Ja	Ja					Wird auf Zwischenergebnis "zurückgestuft"
9.2.4	Teilrichtplan MVV und öv inkl. Massnahmen, Sanierung und Ausbau Feldstrasse	Im Rahmen der Vorabklärung hat die Dienststelle rwi in der Stellungnahme vom 29. April 2023 festgehalten, dass eine Verlegung der Feldstrasse im nördlichen Abschnitt aus räumlicher und bodenrechtlicher Sicht, insbesondere aufgrund des FFV-Bereiches, nicht bewilligungsfähig ist. Sie hat fest, dass weitere Varianten geprüft werden können. Der Planmündler ist über die Realisierbarkeit als Vororientierung statt Zwischenergebnis festzulegen, da die Entscheidungsgrundlage weniger noch fehlt.		Ja	Ja					Anpassung Koordinationsstand auf Vororientierung.
10.	Mehrwertausgleich									
10.0.1	Mehrwertausgleich	Mit dem per 1. Januar 2018 und 1. Dezember 2019 in Kraft getretenen Änderungen des PBG haben Grundentwässerungen, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung einen Mehrwert von mehr als 50'000 (Einanzung) bzw. 100'000 Franken (Umzonung mit Sondernutzungsplanung) erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Diese beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts. Der Bauplanungsbericht ist aufgrund des revidierten § 105 PBG anzupassen.		Ja	Ja					x
10.0.2	Mehrwertausgleich	Sodann werden entlang der Gewässer zweckmässigerweise Grünzonen ausgeschrieben, die als Einzonungen im Sinne des Gesetzes im Grundsatz der Mehrwertabgabepflicht unterliegen. Auf diesen Grünzonen besteht aufgrund des überflutenden Gewässerraums jedoch grundsätzlich ein Bauebot, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass kein abgaberelevanter Mehrwert entsteht. Dennoch sind der Vollständigkeit halber auch diese Einzonungen wenigstens im Bericht bezüglich Mehrwertabgabe zu behandeln.		Nein	Nein					Die einzelnen (Klein-)flächen ergeben einen fragwürdigen Mehrwert (unter 50'000.-). Daher wird der Bericht dahingehend ergänzt, als dass diese Mehrwerte nicht erhoben werden.
10.0.3	Mehrwertausgleich	Die Angaben zum Mehrwert sind nicht von öffentlichem Interesse und werden im öffentlich zugänglichen Vorprüfungsbericht nicht publiziert. Wir empfehlen deshalb einen separaten Bericht.		Ja	Ja					Es wird ein separater Bericht erstellt.
10.0.4	Mehrwertausgleich	Wir weisen darauf hin, dass bei den auf- bzw. umgeordneten Parzellen mit der Festlegung bzw. Beibehaltung einer Gestaltungsabgabepflicht gemäss § 105 Abs. 3 bis 5 bzw. 9 PBG eine Mehrwertabgabepflicht besteht. Der Planungsbericht ist zu ergänzen.		Ja	Ja					Es wird ein separater Bericht erstellt. Im Planungsbericht wird auf die rechtliche Situation und das PBG hingewiesen.

Gemeinde Schötz  
Vorprüfungsbericht Ortsplanungswachen (Stand 20. Juni 2023)

Vorprüfungsbericht		Änderungen Veränderung		Zf/ Plan	
Nr.	Thema	Inhalt VP-Bericht	Zy/Item	BZR	Bericht
Sensige Änderungen (nicht im Vorprüfungsbericht vermerkt)					
SZ1	Zonenplan Hübeli, Signatur im Zonenplan	Redaktionelle Anpassung, Signatur im Zonenplan ergänzen	Ja		X
SZ2	Sonderbauzone/Verfahren zur Sonderantragspflicht	Bei einer Sonderbauzone besteht eine Pflicht zur Erstellung von Gestaltungs- und/oder Bebauungsplänen. Dies wird im Zonenplan als übergriffigere Festlegung verdeutlicht. Zudem wird bei den Gestaltungsplanpflichten auf die jeweiligen Artikel der Sonderbauzonen verwiesen.	Ja	X	X
SZ3	BP/GP-Pflichten und aufzuliebende GP	Die BP/GP-Pflichten wurden bereinigt und die aufzuliebende BP/GP markiert.	Ja		X
SZ4	Zonenplan, Parz. 131, 149 und 148	Umzäunung in Dorfzone Schütz statt W2a nach Antrag Grundbesitzer	Ja		X
SZ5	W2a/W2b	Zonierung W2a im Gebiet Ohmstai überprüfen	Ja		X
SZ6	W2a/W2b/W2c	Zonierung W2 in Schütz West (westlich Lindehof/Unteroort, Hubacherstrasse, Fadenweg, Usardorf) soll nochmals überprüft werden	Ja		X
SZ7	HWS Projekt Luthern	GWR-Ausscheidung Luthern, Abstimmung auf HWS-Projekt (inhaltlich geklärt)	Ja		X
SZ8	GWR	Parzelle 310; Gebäude vom GWR und Baulinie ausklammern	Ja		X
SZ9	GWR	Planhintergrund aktualisieren (Grünzonen, Bauzonen)	Ja		X
SZ10	GWR	Parzelle 747; Clubhaus der FC und Spieelfelder vom GWR ausklammern	Ja		X
SZ11	GWR	Parzelle 895; Gebäude vom GWR ausklammern	Ja		X
SZ12	Kernzone, Anordnung	Parzelle 131; Dorfzone in Kernzone	Ja		X
SZ13	Naturobjekt Nr. 7	Naturobjekt Nr. 7 von Parzelle 1403 auf Parzelle 1400 verschieben (falsch verortet)	Ja		X
SZ14	Waldfeststellung Parz. 296	Bereinigung Verkauf Waldfeststellung auf Bodenbedeckung	Ja		X
SZ15	BZ3	Die Kernzone weist keine Höhenmasse und keine Grenzabstandsfläche auf. Die Grenzabstandsfläche (dm) sind noch zu ergänzen.			
SZ16	Art. 14 Kernzone, Grenzabstand	Redaktionelle Änderung: Der Verlaut von Abs. 3 wurde nach dem Entscheid (DE 891 vom 2009) nicht angepasst. Dies vor nunmaligmal. <del>Die beiden</del> <del>Abstände</del> <del>und</del> <del>Abstände</del> <del>darüber</del> <del>im</del> <del>aufgrund</del> <del>und</del> <del>L. 3</del>	Ja		X
SZ17	Art. 13/21 Sonderbauzone Feld	Abschalts sind nicht mehr im PEG/PVG geregelt. Daher soll eine bilanzielle Regelung (Art. 15) ins BZK aufgenommen werden.	Ja		X
SZ18	Art. 41 (neu) Abstellräume	Ergänzung, dass die kantonalen Richtlinien für die Einordnung von Sondernutzungen auf Dächern gelten.	Ja		X
SZ19	Art. 51, Abs. 3 Dachgestaltung	Redaktionelle Änderung: W2a und W2b, max GH normal schreibbar statt fett	Ja		X
SZ20	Anhang 1 EZR	Redaktionelle Änderung: Verweis auf BZR-Artikel nicht korrekt (vgl. BZR)	Ja		X
SZ21	Anhang 5 EZR				
SZ22	Planungsbericht				
SZ23	Planungsbericht, Gestaltungspläne, S.77	Verweis, dass GP Abnorm vor 2. Juni 2006 im Jahr 2020/2021 in einem separaten Verfahren aufgehoben wird	Ja		X