

GEMEINDE SCHÖTZ

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



PLANUNGSBERICHT

2. öffentliche Auflage

8. April 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	3
1.1.	Anpassungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage	3
1.2.	Dokumente der 2. öffentlichen Auflage	4
1.3.	Vorgehen	4
2.	ANPASSUNGEN AM ZONENPLAN SIEDLUNG	5
2.1.	Aufzonung Mösli/Burghalde	5
2.2.	Aufzonung Hübeli (Schötz)	5
2.3.	Aufzonung Sonnrain	6
2.4.	Aufzonung Neubühl	6
2.5.	Aufzonung Ausserdorfstrasse	8
3.	ANPASSUNGEN AM ZONENPLAN LANDSCHAFT	9
3.1.	Gewässerraum Ricke	9
3.2.	Gewässerverlauf «an der Luther»	10
3.3.	Gewässerraum Niederwil	11
4.	ANPASSUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT	12
4.1.	Formelle Änderungen	12
4.2.	Inhaltliche Änderungen	13

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeinde Schötz
Dorfchärn 1
6247 Schötz
www.schoetz.ch

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Anpassungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Schötz wurde vom 19. Februar 2024 bis 19. März 2024 nach §§ 6, 13 und 61 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnten Einsprachen gegen die vorgenommenen Änderungen am Zonenplan (ZP) und am Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie Stellungnahmen zum Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan eingereicht werden.

Öffentliche Auflage
Febr./März 2024

Die eingegangenen Einsprachen wurden vom Gemeinderat geprüft, anschliessend fanden Einspracheverhandlungen bzw. Schriftwechsel statt. Aus den Einspracheverhandlungen sind einige Anpassungen am Zonenplan sowie am Bau- und Zonenreglement hervorgegangen. Zudem wurden gegenüber der 1. öffentlichen Auflage auch redaktionelle Anpassungen und Präzisierungen am Bau- und Zonenreglement vorgenommen.

Anpassungsbedarf
ZP Siedlung und
BZR

Die vorgesehenen Anpassungen am Zonenplan und am Bau- und Zonenreglement wurden dem Kanton per Anfang Dezember 2024 zur Stellungnahme eingereicht. Mit Rückmeldung vom 10. Februar 2025 hat der Kanton zu den einzelnen Anpassungen Stellung genommen. In einzelnen Punkten waren aufgrund dieser Stellungnahme weitere Abklärungen oder Gespräche mit Grundeigentümern erforderlich. Alle der nun zur 2. öffentlichen Auflage vorgelegten Anpassungen wurden vom Kanton positiv beurteilt.

Kantonale
Stellungnahme

Aufgrund der grossen Anzahl an Einsprachen betreffend Ausscheidung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen wurden diese nach der 1. öffentlichen Auflage in der weiteren Behandlung zurückgestellt. Mit der Stellungnahme vom 10. Februar 2025 hat der Rechtsdienst des kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements dargelegt, dass auf die Ausscheidung der Gewässerräume entlang der Grossgewässer (in Schötz Wigger und Luthern) vorderhand zu verzichten ist. Diesbezüglich soll ein gerichtliches Grundsatzurteil abgewartet werden.

Gewässerräume
ausserhalb der
Bauzonen

Die übrigen Gewässerräume ausserhalb der Bauzone seien jedoch zwingend mit der Gesamtrevision der Ortsplanung auszuschneiden. Die Gemeinde Schötz hat demzufolge im Februar/März 2025 die Einsprachen zu den übrigen Gewässerräumen ausserhalb der Bauzone behandelt und Einspracheverhandlungen durchgeführt. Diese haben zu geringfügigen Anpassungen geführt, welche unter 3. Anpassungen am Zonenplan Landschaft erläutert werden.

Die vorgenommenen Änderungen bedürfen teilweise einer 2. öffentlichen Auflage. Eine solche ist gemäss § 62 des Planungs- und Baugesetzes durchzuführen, wenn die gütliche Erledigung einer Einsprache wesentliche Änderungen an der Vorlage zur Folge hat. Der Transparenz wegen werden neben den inhaltlichen Änderungen auch redaktionelle Änderungen aufgezeigt.

Gegenstand der
öffentlichen Auflage

Es ist darauf hinzuweisen, dass ausschliesslich die Inhalte der 2. öffentlichen Auflage Gegenstand einer Einsprache sein können. Diese werden unter Punkt 2. und 3. dieses Planungsberichts dokumentiert.

1.2. Dokumente der 2. öffentlichen Auflage

Planungsbericht	Der vorliegende Planungsbericht entspricht einer Kurzversion des Planungsberichts nach Art. 47 Raumplanungsverordnung. Dargelegt werden die Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage.
Übersicht Auflage-dokumente	Folgende Dokumente sind Bestandteil der 2. öffentlichen Auflage: Nutzungsplanung: - Zonenplan Siedlung, 1:2'500 - Zonenplan Landschaft, 1:5'000 - Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung, 1:2'500 - Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft, 1:5'000 - Änderungen am Bau- und Zonenreglement Dokumentation: - Planungsbericht zur 2. öffentlichen Auflage - Änderungsplan Zonenplan Siedlung - Übersicht Bau- und Zonenreglement

1.3. Vorgehen

Ablauf	Bis zur Inkraftsetzung der revidierten Ortsplanung sind folgende Verfahrensschritte vorgesehen:
2. Öffentliche Auflage:	5. Mai bis 3. Juni 2025
Informationsveranstaltung:	12. Mai 2025
Allfällige Einsprachebehandlung:	Juni/Juli 2025
Vorbereitung Beschlussfassung	Juli/August 2025
Entscheid Gemeindeversammlung	September 2025
Kantonale Genehmigung	Anschliessend

2. ANPASSUNGEN AM ZONENPLAN SIEDLUNG

Resultierend aus den Einspracheverhandlungen wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

2.1. Aufzoning Mösli/Burghalde

Das Gebiet Mösli/Burghalde wird – ebenso wie das Gebiet Hübeli (Schötz) und Inhalt Sonnrain – in die jeweils nächstdichtere Zone gemäss Anhang 1 des Bau- und Zonenreglements überführt:



Abb. 1: Mösli/Burghalde, Ausschnitt Zonenplan 1. öffentl. Auflage



Abb. 2: Mösli/Burghalde, Ausschnitt Zonenplan 2. öffentl. Auflage

2.2. Aufzoning Hübeli (Schötz)

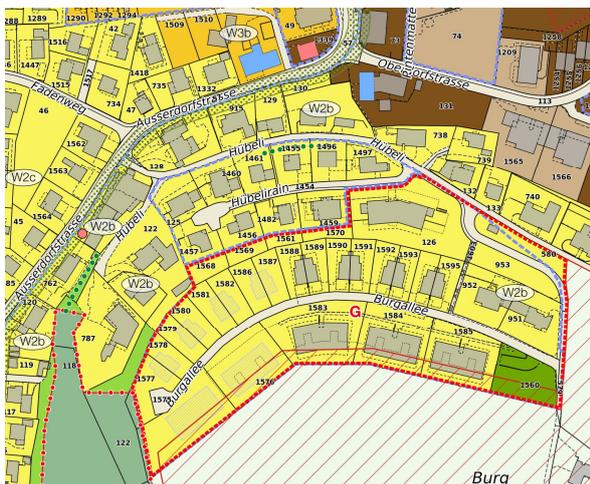


Abb. 3: Hübeli (Schötz), Ausschnitt Zonenplan 1. öffentl. Auflage



Abb. 4: Hübeli (Schötz), Ausschnitt Zonenplan 2. öffentl. Auflage

2.3. Aufzoning Sonnrain



Abb. 5: Sonnrain, Ausschnitt Zonenplan 1. öffentl. Auflage

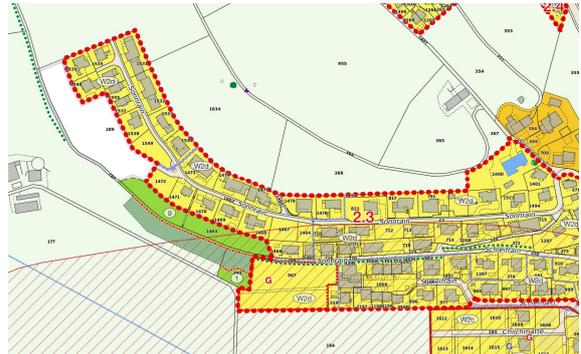


Abb. 6: Sonnrain, Ausschnitt Zonenplan 2. öffentl. Auflage

Begründung

In mehreren Einsprachen wurde eine Erhöhung der jeweiligen Überbauungsziffern beantragt. Diese Anträge wurden geprüft. Dabei wurde auf Grundlage einer Neuberechnung der bestehenden Überbauungsziffern die Zoneneinteilung der zweigeschossigen Wohnzonen in der gesamten Gemeinde nochmals überprüft. Es hat sich gezeigt, dass in den genannten Quartieren eine leichte Erhöhung der Überbauungsziffer aufgrund des Bestandes angebracht ist. Die zunehmende Verdichtung nach innen führte in der jüngeren Vergangenheit teilweise bereits zu einer Entwicklung in diese Richtung.

Mit der leichten Erhöhung der Überbauungsziffern in den genannten Zonen erfolgt zudem eine Angleichung an die bereits in der 1. öffentlichen Auflage der dichten Wohnzone 2 zugewiesenen Gebiete in der Ebene westlich des Dorfkerns Schötz. Das Gebiet Sonnrain weist dabei bereits heute eine noch etwas höhere Dichte auf, da an dieser bevorzugten Aussichtsfläche eher in die Breite als in die Höhe gebaut wurde, was die Schaffung der entsprechenden Zone rechtfertigt.

Die Zonenzuweisung entspricht weitgehend auch derjenigen von vergleichbaren Quartieren in Nachbargemeinden, namentlich in Nebikon und Egolzwil.

Auswirkungen

Die Aufzonungen in den drei genannten Gebieten erfolgen in die nächstdichteren Zonen, die Überbauungsziffern werden dabei um den Faktor 0.03 und somit um 3% der Grundstücksfläche erhöht. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen bleiben in allen betroffenen Zonen unverändert. Bei diesen geringen Erhöhungen der Dichte ist kaum mit grösseren Auswirkungen, beispielsweise bezüglich Erschliessung, Parkierung oder Begrünung zu rechnen, zumal das betreffende Gebiet bereits heute weitgehend dicht bebaut ist.

2.4. Aufzoning Neubühl

Inhalt

Für das Gebiet Neubühl wurde eine eigene Zone geschaffen, welche sich an der dichten zweigeschossigen Wohnzone (W2-c) orientiert. Die Überbauungsziffer wird somit ebenfalls um 0.03 erhöht. Im Unterschied zur Zone W2-c ist sowohl für Flach- und Schrägdachbauten eine Gesamthöhe und eine maximale Höhe von 11 m zulässig. Bauten nach ÜZ-a sind jedoch nicht zulässig. Zudem ist das oberste Geschoss talseitig zwingend zurückzusetzen und als Attika oder als mindestens 18 Grad geneigtes Schrägdach zu realisieren. Damit wird verhindert, dass Bauten talseitig mit vier Geschossen in Erscheinung treten können.

Die zulässigen Gesamthöhen für die neugeschaffene Zone W2e werden in der Tabelle in Anhang 1 festgelegt und in Art. 16 Abs. 4 durch gestalterische Bestimmungen ergänzt.

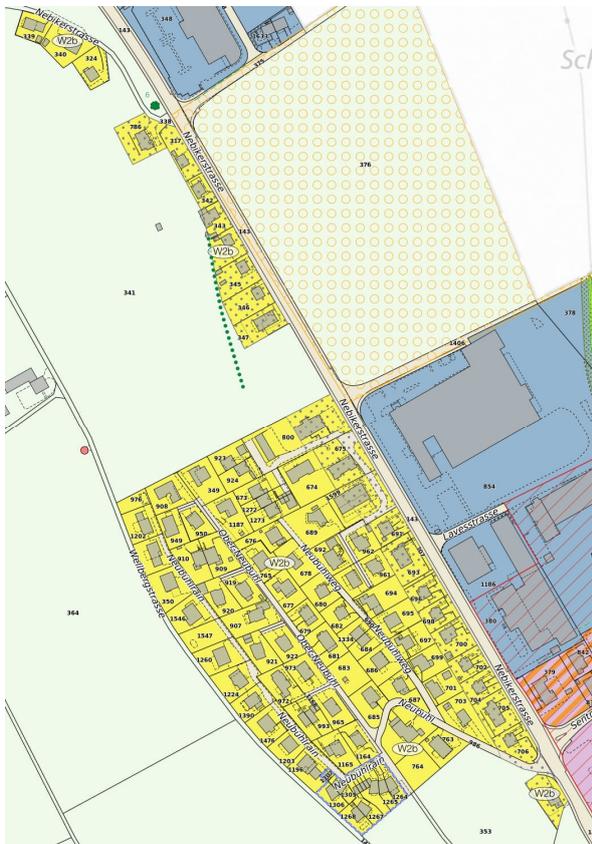


Abb. 7: Neubühl, Ausschnitt Zonenplan 1. öffentl. Auflage

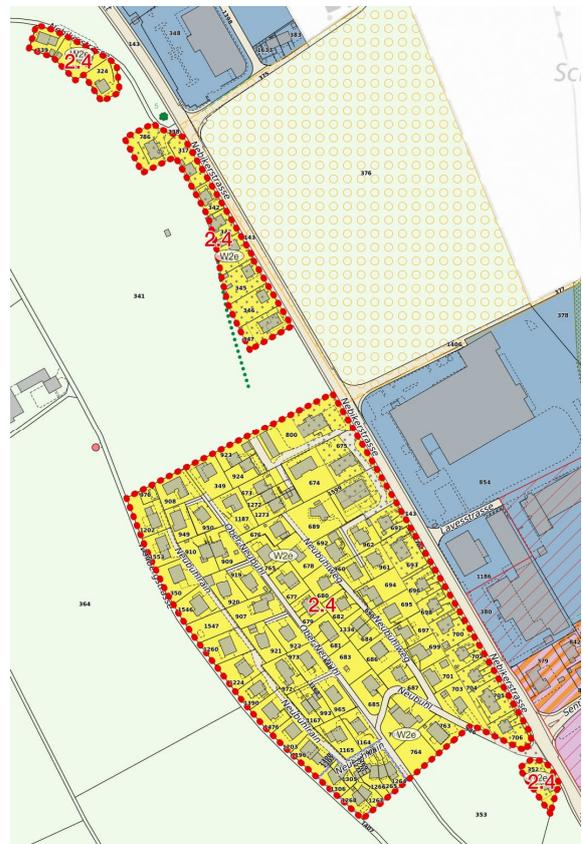


Abb. 8: Neubühl, Ausschnitt Zonenplan 2. öffentl. Auflage

Mit der neuen Zone soll auf die spezielle Ausrichtung des Gebiets nach Osten sowie auf die bereits vorhandenen Anpassungen des bestehenden Terrains reagiert werden.

Begründung

Die Einführung einer dreigeschossigen Wohnzone wurde ebenfalls geprüft, hätte jedoch gegenüber heute zu erhöhten Grenzabständen geführt, was einem grossen Teil der bestehenden Bebauung widersprochen hätte. Die Schaffung der neuen Zone ist ein Vorschlag der Gemeinde, welcher aufgrund einer Einsprache aus dem Quartier erarbeitet wurde. Die Einsprache wurde von einigen Eigentümern aus dem Quartier mitunterzeichnet.

Mit der Zuweisung des Gebiets in die separate zweigeschossige Wohnzone W2e wird die zulässige Nutzung gegenüber den rechtlichen Vorgaben der 1. Auflage geringfügig erhöht. Mit der Festlegung des Grundwertes und der maximalen Gesamthöhe auf je 11 m erfolgt zwar eine Erhöhung der sichtbaren Fassaden um max. 1.5 m welche aber durch den Verzicht auf den ÜZ-Typ a und die spezifischen Bestimmungen in Art. 16 Abs. 4 wieder eingeschränkt wird. Damit wird verhindert, dass Gebäude talseitig mit bis zu vier Geschossen in Erscheinung treten können.

Auswirkungen

Die zonenspezifischen Bestimmungen für das Gebiet Neubühl können dazu führen, dass Aufstockungen gegenüber Erweiterungen in der Fläche bevorzugt und diese eher als Attikageschosse, denn als Schrägdächer, ausgeführt werden. Dies ist für das vorliegende Gebiet aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

- Die heutige Bebauung ist heterogen, es besteht teilweise ein erheblicher Erneuerungsbedarf des Baubestandes und somit ein Entwicklungspotenzial.
- Das Gebiet Neubühl ist vom historischen Ortskern her nicht einsehbar, eine vermehrte Bebauung mit Flachdächern führt daher kaum zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes.
- Die vorgesehenen Bestimmungen sind auf die nach Nordosten geneigte Hanglage ausgelegt.

Neben dem eigentlichen Quartier Neubühl umfasst die beschriebene Zonenplanänderung auch die eingezonten Wohngebäude der Nebikerstrasse nördlich davon.

2.5. Aufzoning Ausserdorfstrasse

Inhalt

Mit der 1. öffentlichen Auflage war die Aufzoning der Grundstücke 48, 1509 und 1510 von der zweigeschossigen in die dreigeschossige Wohnzone W3b (mit maximalen Gebäudehöhen von 13/15 Metern) vorgesehen. Mit der 2. öffentlichen Auflage sollen die Grundstücke nun der dreigeschossigen Wohnzone W3a (mit maximalen Gebäudehöhen von 11/13 Metern) zugewiesen werden.

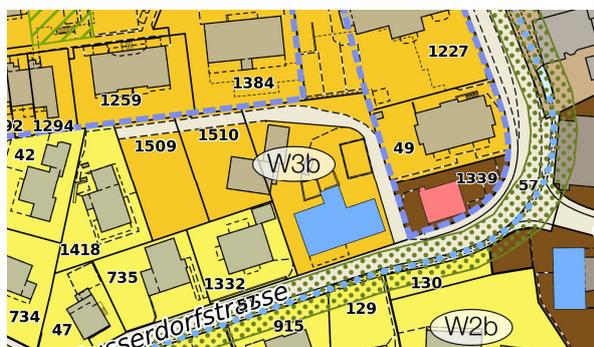


Abb. 9: Gebiet Ausserdorfstrasse, Ausschnitt Zonenplan 1. öffentl. Auflage

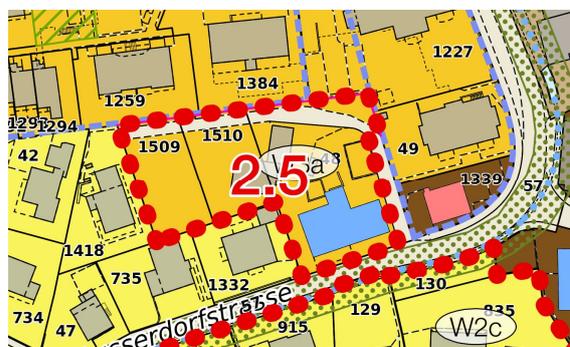


Abb. 10: Gebiet Ausserdorfstrasse, Ausschnitt Zonenplan 2. öffentl. Auflage

Begründung

Die Zuweisung der Grundstücke 48, 1509 und 1510 zur dreigeschossigen Wohnzone W3a ergibt einen Übergang von der bestehenden, höheren Bebauung im Ortskern zur niedrigeren Bebauung entlang der Ausserdorfstrasse und entspricht einem Kompromissvorschlag mit den Einsprechenden.

Auswirkungen

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Mit der vorgesehenen Höhe und Dichte können die Grundstücke nach wie vor im Sinne einer Verdichtung nach innen entwickelt werden.

3. ANPASSUNGEN AM ZONENPLAN LANDSCHAFT

3.1. Gewässerraum Ricke

Der Gewässerraum entlang des «Ricke» wird von 25 m auf 18 m reduziert.

Inhalt



Abb. 11: Gebiet Glänghof Ausschnitt Zonenplan 1. öffentl. Auflage



Abb.12: Gebiet Glänghof Ausschnitt Zonenplan 2. öffentl. Auflage



Abb.13: Gebiet Glänghof Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum 2. öffentl. Auflage

Der vorliegende Gewässerabschnitt des Ricke gehört zu den wenigen, welche bereits im bestehenden, 2005 von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenplan als Bereich zur «Gewässerraumfreihaltung» (ohne Nutzungseinschränkung) ausgeschieden waren. Die ausgeschiedene Breite betrug 25 m und sollte gemäss Anhang 3 des Bau- und Zonenreglements zur Sicherstellung des Raums für ein mögliches Wasserbauprojekt dienen. Diese Gewässerraumbreite wurde für die 1. öffentliche Auflage übernommen. Die kantonale Vorgabe für den Gewässerraum auf diesem Abschnitt beträgt 18 m. Dies entspricht auch der Breite auf dem vor kurzem ausgeschieden Gewässerraum auf dem angrenzenden Abschnitt in der Gemeinde Altishofen (ehemals Ebersecken) sowie im Gebiet Gläng, innerhalb der Siedlung. Die Reduktion des Gewässerraums auf 18 m umfasst die Grundstücke 291, 292, 769, 770, 266 und 1221 im Gebiet Glänghof.

Begründung

Mit der Reduktion von 25 m auf 18 m erfolgt die Ausscheidung entsprechend den Vorgaben des Kantons, bzw. des übergeordneten Bundesrechts. Das Ziel der Gewässerraumfreihaltung kann nach wie vor erreicht werden.

Auswirkungen

3.2. Gewässerverlauf «an der Luther»

Inhalt

Der Gewässerverlauf wurde aufgrund eines Antrags der Grundeigentümerschaft neu vermessen. Der Gewässerraum wird auf diesen neuen Verlauf angepasst.

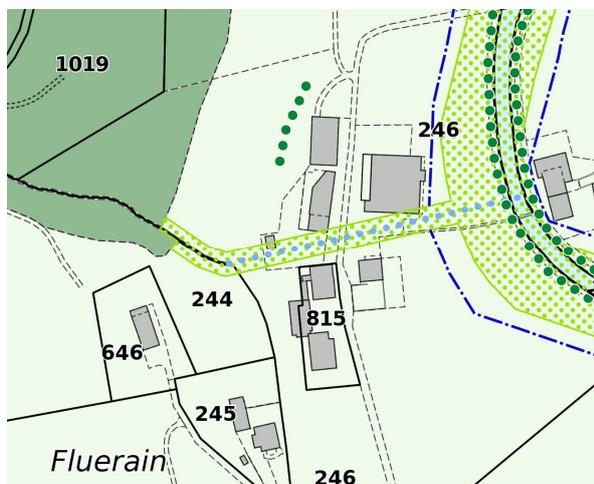


Abb. 14: Gebiet «an der Luther» Ausschnitt Zonenplan 1. öffentl. Auflage

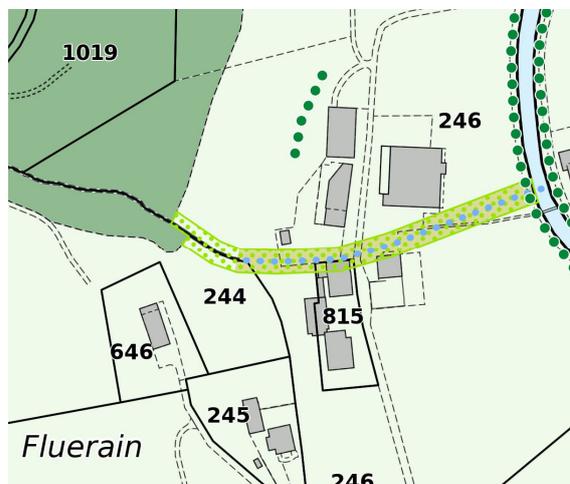


Abb.15: Gebiet «an der Luther» Ausschnitt Zonenplan 2. öffentl. Auflage

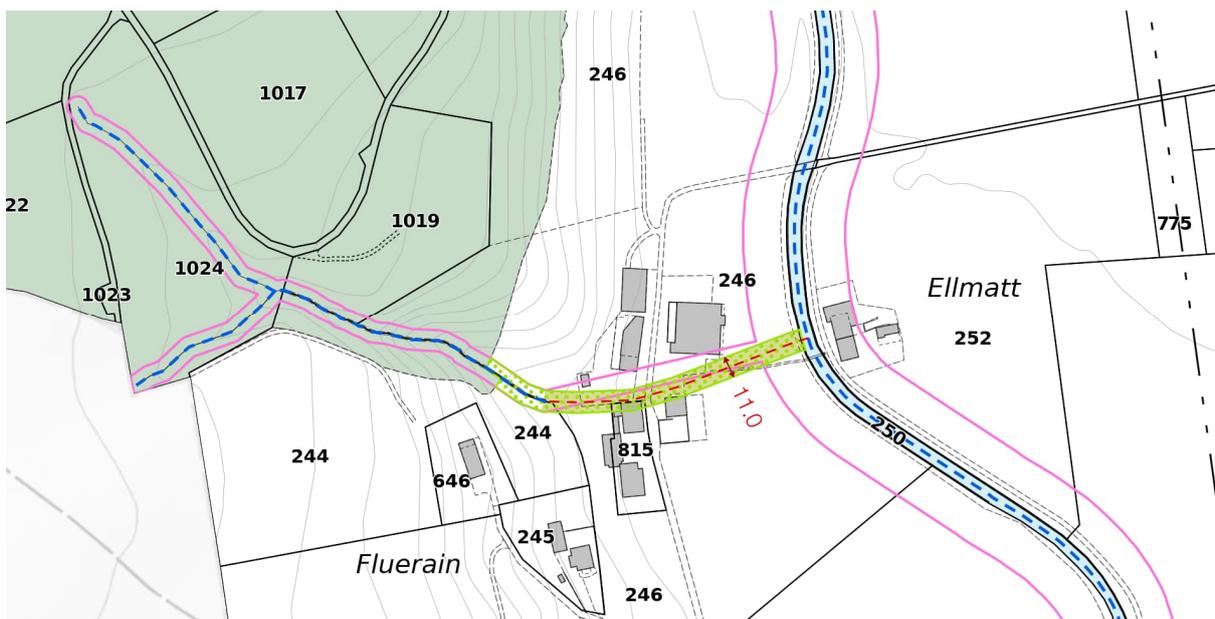


Abb.16: Gebiet «an der Luther» Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum 2. öffentl. Auflage

Begründung

Das namenlose Gewässer ist im Gebiet an der Luther eingedolt. Aufgrund der bestehenden Gefährdung (gemäss Gefahrenkarte) ist der Gewässerraum im eingedolten Abschnitt auszuscheiden, dies ohne Bewirtschaftungseinschränkung.

Die Anpassung des Verlaufs aufgrund einer konkreten Vermessung führt zu einer kleinen Verschiebung des Gewässerraums.

Auswirkungen

Mit der Anpassung des Gewässerraums auf den aktuellen Verlauf kann das Ziel der Gewässerraumfreihaltung nach wie vor erreicht werden.

3.3. Gewässerraum Niederwil

Die Festlegung der Gewässerräume im Gebiet Niederwil wird auf diejenigen unterirdischen Gewässerläufe beschränkt, welche zum kantonalen Gewässernetz gehören.

Inhalt

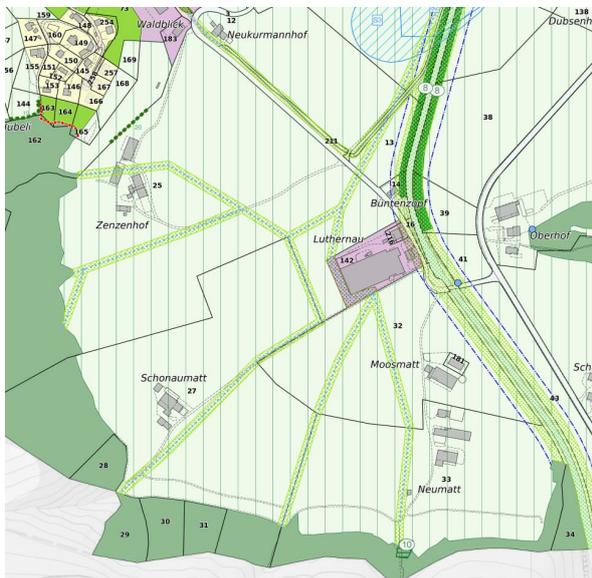


Abb. 17: Gebiet Niederwil/Luthernau, Ausschnitt Zonenplan 1. öffentl. Auflage



Abb. 18: Gebiet Niederwil/Luthernau, Ausschnitt Zonenplan 2. öffentl. Auflage



Abb. 19: Gebiet «an der Luther» Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum 2. öffentl. Auflage

Bereits nach der Mitwirkung durch die Grundeigentümer wurde der Gewässerverlauf aufgrund eines Antrags der Grundeigentümerschaft im Gebiet Niederwil neu vermessen. Der Gewässerraum wurde für die 1. öffentliche Auflage auf diesen neuen Verlauf angepasst, dabei wurden im Gebiet Zenzenhof zwei Gewässerläufe ebenfalls als Gewässerraum ausgeschieden, welche gemäss dem kantonalen Gewässernetz nicht als Gewässerraum ausgeschieden wurden.

Begründung

Mit den vorgesehenen Anpassungen kann Anpassung des Gewässerräume auf den aktuellen Verlauf kann das Ziel der Gewässerraumfreihaltung nach wie vor erreicht werden.

Auswirkungen

4. ANPASSUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT

Die Anpassungen am Bau- und Zonenreglement gegenüber der 1. öffentlichen Auflage sind aus dem separaten Dokument ersichtlich. Dabei ist zwischen formellen und inhaltlichen Änderungen zu unterscheiden.

4.1. Formelle Änderungen

Die formellen Änderungen am Bau- und Zonenreglement umfassen Anpassungen und Präzisierungen aufgrund aktualisierter Vorgaben. Sie haben keine inhaltlichen Auswirkungen und wurden im Verlauf der Vorbereitung für die 2. öffentliche Auflage durch die Gemeindeverwaltung oder durch den Ortsplaner eingebracht. Namentlich handelt es sich um folgende Änderungen:

Anpassung	Inhalt	Grund
Art. 2 Zuständigkeit	Aktualisierung von Zuständigkeiten	Neue Kompetenzregelung
Art. 8 Überbauungsziffer für Hauptbauten	Aktualisierung auf interne Mustervorgaben	Angepasste Formulierung aufgrund der Erfahrungen bei der Anwendung in anderen Gemeinden.
Art. 9 Überbauungsziffern für Hauptbauten	Aktualisierung auf interne Mustervorgaben	Angepasste Formulierung aufgrund der Erfahrungen bei der Anwendung in anderen Gemeinden.
Art. 10 Überbauungsziffer für Nebenbauten	Aktualisierung auf interne Mustervorgaben	Angepasste Formulierung aufgrund der Erfahrungen bei der Anwendung in anderen Gemeinden.
Art. 11 Überbauungsziffer für Bauten gemäss § 13a PBV	Löschung	Überholte Regelung, gemäss Rechtsdienst nicht notwendig, da in RPV abschliessend geregelt.
Art. 12 Zoneneinteilung	Aktualisierung Inhaltsverzeichnis	-
Art. 13 Kernzone Schötz (KS)	Präzisierung der bisherigen Regelung	Angepasste Formulierung aufgrund der Erfahrungen in der Anwendung in anderen Gemeinden.
Art. 44 Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Aktualisierung auf interne Mustervorgaben	Angepasste Formulierung aufgrund der Erfahrungen in der Anwendung in anderen Gemeinden.
Art. 46 Gesamt- und	Aktualisierung auf interne Mustervorgaben	Angepasste Formulierung aufgrund der Erfahrungen in

Fassadenhöhe mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)		der Anwendung in anderen Gemeinden.
Art. 52 Dachgestaltung	Begriff Fassadenlänge anstatt Dachlänge, Aktualisierung auf interne Mustervorgaben	Angepasste Formulierung aufgrund der Erfahrungen in der Anwendung in anderen Gemeinden.
Anhang 9 GP-Pflicht	Aufhebung GP-Pflicht Hübeli	GP zwischenzeitlich vollständig realisiert
Anhang 10	Skizze Abgrabungen und Gebäudehöhen	Skizze zur Erläuterung
Anhang 11	Skizze Dachaufbauten	Skizze zur Erläuterung

4.2. Inhaltliche Änderungen

Die inhaltlichen Änderungen erfolgen aufgrund der Resultate von Einspracheverhandlungen oder Änderungsanträgen aus der Ortsplanungskommission. Die Begründungen und Auswirkungen werden nachfolgend im Einzelnen beschrieben:

Art. 16 Wohnzone (W)

⁴ In der Wohnzone W2e (Neubühl) gelten bei einer Bebauung nach ÜZ-b folgende zusätzlichen Bestimmungen:

Änderungen

- a. bei Flachdachbauten muss das oberste Geschoss talseitig um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen. Das oberste Geschoss darf in seiner Grundfläche und Erscheinung maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.
- b. Bei Schrägdachbauten gilt eine Dachneigung von mindestens 18 Grad.

Die Änderung definiert die Gestaltung der Bauten in der neu geschaffenen Wohnzone W2e (Neubühl).

Begründung und Auswirkungen

Art. 17 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W1 und W2

¹ In den Wohnzonen W1 und W2 kann bei bestehenden Bauten – zusätzlich zu den maximal zulässigen Überbauungsziffern für Hauptbauten gemäss Anhang 1 – folgende anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche eigenständige Wohnung von mindestens 60 m² HNF entsteht:

Änderungen

	Zusätzlich anrechenbare Gebäudefläche
Bei einer Gesamthöhe (Grundwert) von mehr als 7.5 m	25 m ²
Bei einer Gesamthöhe (Grundwert) von 4.5 m bis 7.5 m	35 m ²
Bei einer Gesamthöhe (Grundwert) bis 4.5 m	70 m ²

² Bei der Realisierung der zusätzlichen Gebäudefläche sind die maximalen Gebäudehöhen und -längen gemäss Anhang 1 für die jeweiligen Zonen einzuhalten.

Der Art. 17 «Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W1 und W2» wird neu im BZR aufgenommen. Die Einführung dieses Artikels (nach Vorlage der Gemeinde

Begründung und Auswirkungen

Dagmersellen) wurde im Rahmen zweier Einsprachen beantragt. Damit soll ermöglicht werden, dass für bestehende Bauten eine beschränkte, zusätzliche Nutzung gewährt werden kann, sofern dadurch eine zusätzliche Wohnung geschaffen wird und die in Abs. 2 beschriebenen Voraussetzungen (Einhaltung Gebäudehöhe und -länge) erfüllt sind. Ziel dieser Bestimmung ist es, im Bestand unabhängig von der bestehenden Nutzung, eine gewisse Entwicklung nach innen zu ermöglichen. Diese wird – abgestuft nach den zulässigen Höhen – in der Fläche begrenzt.

Es wird davon ausgegangen, dass der Artikel eher selten zur Anwendung gelangt, da verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein müssen, wie die Einhaltung der Grenzabstände, der maximalen Gebäudelänge sowie der Nachweis der Parkierung gemäss Art. 40 BZR.

Änderungen

Art. 22 Sonderbauzone Feld (SBF)

² Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche mit den bestehenden Gewerbebetrieben in einem direkten Zusammenhang stehen. ~~Die Wohnnutzung ist im Umfang des Bestandes (per 01.01.2023) zulässig. Ersatzneubauten für Wohnnutzungen sind im bestehenden Umfang erlaubt. Die oberirdische Geschossfläche darf sich dabei für Wohnnutzungen nicht vergrössern. Die oberirdische Geschossfläche errechnet sich nach SIA 416, ohne der Flächen von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten gemäss § 125 Planungs- und Baugesetz (PBG).~~

³ Neue Bauten und Anlagen dürfen nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplanes, ~~der aus einem wettbewerbsähnlichen Verfahren hervorgeht~~, erstellt werden. ~~Art. 5 Abs. 5 dieses Reglements gilt sinngemäss für den Gestaltungsplan.~~

Begründung und Auswirkungen

Zu Abs. 1: Die Einsprecher haben die Übernahme der bisher gültigen Bestimmungen für die Sonderbauzone Feld (SBF) beantragt. Aus Sicht der Gemeinde steht diesem Antrag kein öffentliches Interesse gegenüber. Die Vorgaben gemäss «altem Recht» haben sich bewährt. Die Wohnnutzung bleibt in der Sonderbauzone Feld eingeschränkt. Die rechtlichen Vorgaben entsprechen derjenigen einer Arbeitszone.

Zu Abs. 2: Die Anpassung ist damit begründet, dass sowohl das wettbewerbsähnliche Verfahren als auch der Gestaltungsplan längst durchgeführt und die Bebauung gemäss diesen Vorgaben in hoher Qualität erstellt wurden. Mit der Vorgabe von Art. 5 Abs. 5 (Voranfrage und bei Bedarf Begleitung für Projekte mit massgebenden räumlichen Auswirkungen) soll die hohe bauliche Qualität weiterhin gesichert bleiben.

Art. 23 Sonderbauzone Gläng (SBG)

- ¹ Die Sonderbauzone Gläng bezweckt die Erhaltung und massvolle Erweiterung der bestehenden Wohnbauten und Gewerbebetriebe.
- ² ~~Auf der Parzelle 305 ist die Wohnungsnutzung ist im Umfang des Bestandes (per 01.01.2023) zulässig. Die Wohnungen dürfen nur in direkter Verbindung mit dem ansässigen Gewerbe genutzt werden (Arbeiterwohnungen). Eine Vermietung an Externe ist nicht zulässig.~~
- ³ Bei einer Zweckänderung der bestehenden Gewerbebetriebe können höchstens mässig störende Betriebe mit geringem Kundenverkehr zugelassen werden.
- ⁴ Die Bebaubarkeit der Zone wird in einem Sondernutzungsplan geregelt.
- ⁵ ~~Neue Bauten und Anlagen~~ Alle baulichen Massnahmen haben sich bezüglich Massstäblichkeit, Grösse, Proportionierung und Gestaltung des Baukubus sowie bezüglich Dachform, Materialwahl und Farbgebung in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen.
- ⁶ ~~Auf den Parzellen 299, 300, 306, 672 und 1250 sind Wohnungen im bestehenden Umfang zulässig.~~
- ⁶ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Änderungen

Die Einsprecher haben im Wesentlichen die Übernahme der bisher gültigen Bestimmungen für die Sonderbauzone Gläng (SBF) beantragt. Zusätzliche Einschränkungen werden für die Parzelle 305 (Renggli Holzbau) akzeptiert. Die übrigen Grundstücke der Sonderbauzone (bisher Weilerzone) sind weitgehend zu Wohnzwecken genutzt, weshalb die in der Vorprüfung verlangten Einschränkungen bezüglich des Wohnens hier als wenig nachvollziehbar erachtet wurden.

Begründung und Auswirkungen

Aus Sicht der Gemeinde steht diesem Antrag kein öffentliches Interesse gegenüber. Die Vorgaben gemäss «altem Recht» haben sich bewährt. Die Sonderbauzone Gläng ist bereits weitgehend bebaut und das Wohnen in diesen Zonen auch mit den Vorgaben nach «altem Recht» begrenzt.

Art. 40 Abstellplätze für Personenwagen

- ⁴ ~~Parkieranlagen von mehr als 40 Parkplätzen für Personenwagen sind unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind öffentliche Nutzungen. Parkieranlagen von mehr als 20 Parkplätzen für Personenwagen sind innerhalb von Gebäuden oder unterirdisch anzuordnen. Der Gemeinderat kann bei öffentlichen Nutzungen, bei bestehenden Anlagen sowie für Kunden- und Besucherparkplätze in begründeten Fällen Ausnahmen gewähren.~~

Änderungen

Eine Verschärfung der Bestimmungen zu den unterirdischen Parkieranlagen wurde in einer Einsprache beantragt und in der Folge durch die Ortsplanungskommission geprüft. Die angepasste Formulierung entspricht aus Sicht der Gemeinde einem ortsangepassten, zeitgemässen und wirtschaftlich vertretbaren Umgang mit dem Thema der «unterirdischen Parkierung».

Begründung und Auswirkungen

ANHANG 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFEN

Zone	Abkürzung	Lage/Typ	Überbauungsziffern Hauptbauten			ÜZ Nebenbauten	Gesamthöhe			Gebäuelänge max.
			ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c		min.	Grundwert	max.	
Kernzone Schötz	KS		-	-	-	-	-	13.5 m	15.5 m	-
Dorfzone Schötz	DS		0.24	0.26	0.29	0.06	9.0 m	15.0 m	17.0 m	35 m
Dorfzone Ohmstal	DO		-	-	-	-	-	11.0 m	13.0 m	30 m
Wohnzone 1	W1a	W1 locker	0.14	0.17	0.20	0.08	-	8.0 m	9.5 m	20 m
	W1b	W1 dicht	0.24	0.27	0.30	0.08	-	8.0 m	9.5 m	20 m
Wohnzone 2	W2a	W2 locker	0.18	0.21	0.24	0.08	-	9.5 m	11.0 m	25 m
	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	0.08	-	9.5 m	11.0 m	25 m
	W2c	W2 dicht	0.24	0.27	0.30	0.08	-	9.5 m	11.0 m	25 m
	W2d	W2 dicht Sonnrain	0.27	0.30	0.33	0.08	-	9.5 m	11.0 m	25 m
	W2e	W2 dicht Neubühl	-	0.27 ¹	0.30 ²	0.08	-	11.0 m	11.0 m	25 m
Wohnzone 3	W3a	W3 normal	0.21 0.24	0.23 0.26	0.26 0.29	0.06	-	11.0 11.5 m	13.0 m	35 m
	W3b	W3 dicht	0.24	0.26	0.29	0.06	-	13.5 m	15.5 m	35 m
Wohnzone 5	W5	W5	0.21	0.23	0.26	-	14.0 m	18.0 m	20.0 m	40 m
Wohn- und Arbeitszone	WA	Typ 1	0.21	0.23	0.26	0.06	9.0 m	13.5 m	15.5 m	40 m
		Typ 2	0.13	0.16	0.19	-	-	7.5 m	9.5 m	40 m
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	-	-	-
Sonderbauzone Feld	SBF		-	-	-	-	-	-	13.0 m	225 m
Sonderbauzone Gläng	SBG		-	-	-	-	-	-	19.0 m	180 m 225 m

¹ Für eine Bebauung gemäss ÜZ-b gilt Art. 17 Abs. 4 dieses Reglements.

² Für eine Bebauung gemäss ÜZ-c gilt die maximale Gebäudehöhe von 8.0 m gemäss Anhang 2 dieses Reglements.

Begründung und Auswirkungen

Die Anpassungen an der Tabelle mit den Grundmassen zu den Zonen W2a (Streichung), W2d und W2e sowie in den Fusszeilen ergeben sich aus den Änderungen am Zonenplan, welche unter Kap. 2.1 beschrieben sind.

- Die Anpassungen der Dichten und Höhen für die Zone W3a normal erfolgt als Nachvollzug der erhöhten Dichten in den zweigeschossigen Zonen.
- Die Erhöhung der maximalen Gebäuelänge für die Sonderbauzone Gläng von 180 m auf 225 m entspricht der maximal vorgesehenen Länge von Bauten im Gestaltungsplangebiet auf der Parzelle 305 (Renggli Holzbau).
- Das Gesamtgefüge der Dichten und Höhen ermöglicht insgesamt eine zielgerichtete Entwicklung nach innen, wobei die Gesamtstruktur der Quartiere im Grundsatz bestehen bleiben soll. Die vorgeschlagenen Dichten und Höhen entsprechen denjenigen vergleichbarer Quartiere in benachbarten Gemeinden, namentlich in Nebikon und in Eglzwil.