



GEMEINDE SCHÖTZ

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

15. Februar 2024 – Öffentliche Auflage

Die vorliegende Ortsplanungsrevision umfasst folgende rechtsverbindliche Dokumente:

- Zonenplan Siedlung, M 1:2'500
- Zonenplan Landschaft, M 1:5'000
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung, M 1:2'500
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft, M 1:5'000
- Baulinienplan, M 1:2'500
- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

Zur Erläuterung der Ortsplanungsrevision dienen folgende Dokumente:

- Planungsbericht mit den Beilagen:
 - o Beilage 1: Dokumentation Gewässerräume
 - o Beilage 2: Quartieranalyse
 - o Beilage 3: Vergleich Bau- und Zonenreglement alt/neu
- Siedlungsleitbild Schötz vom 19. Juni 2019
- Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 21. Dezember 2023

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeinde Schötz
Dorfchärm 1
6247 Schötz

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

STAND

Mitwirkung Bevölkerung:	Juli bis Sept. 2018
Kantonale Vorprüfung:	24. Nov. 2019 / 21. Dez. 2023
Öffentliche Auflage:	19. Febr. bis 19. März 2024
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.	Richtplanung	21
3.1.3.	Nutzungsplanung	21
3.2.	Neue Baumasse	22
3.2.1.	Überbauungsziffer (ÜZ)	22
3.3.	Zonenplan	23
3.3.1.	Zoneneinteilung	23
3.3.2.	Bauzone	24
3.3.3.	Nichtbauzonen	25
3.3.4.	Schutzzonen	25
3.3.5.	Schutzobjekte	25
3.3.6.	Gestaltungsplan	25
3.4.	Allgemeine Bestimmungen	25
3.5.	Erschliessung	26
3.6.	Abstände	26
3.7.	Höhenmasse	27
3.8.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kulturdenkmäler	28
3.9.	Schutz der Gesundheit	28
3.10.	Spielplätze und Freizeitanlagen	28
3.11.	Immissionsschutz	28
3.12.	Energie	28

3.13. Aufsicht, Vollzug, Strafen	29
3.14. Übergangsbestimmungen	29
3.15. Anhang	29
4. ÄNDERUNGEN IM ZONENPLAN	30
4.1. Übersicht über die Änderungen	30
4.2. Einzonungen Schötz	31
4.2.1. Einzonungen Dorf	31
4.3. Um- und Aufzonungen Schötz	34
4.3.1. Umzonung Gläng	34
4.3.2. Umzonungen Kernzone	35
4.3.3. Umzonungen Dorfzone	36
4.3.4. Umzonungen W3b Unterdorfstrasse / Schlossergasse	37
4.3.5. Aufzonung W3a Germatte	38
4.3.6. Aufzonungen W3a Oberwellbrig	39
4.3.7. Umzonung W3b Ausserdorfstrasse	40
4.3.8. Umzonung W5 Chrüzmatte	41
4.3.9. Umzonung Sportanlagen Wissehuse	42
4.4. Einzonungen Ohmstal	43
4.4.1. Einzonung Ohmstal Kurhaus	43
4.5. Auszonungen Ohmstal	45
4.5.1. Auszonung Ohmstal Zone für öffentliche Zwecke	45
4.5.2. Auszonung Ohmstal Dorfzone	46
4.6. Umzonungen Ohmstal	47
4.6.1. Umzonung Grosslörzge	47
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 Gestaltungspläne	56
4.8. Ausscheidung Gewässerräume	56
4.9. Ausscheidung Verkehrszone	56
4.10. Weitere Anpassungen	56
4.10.1. Arrondierung Huebächer	56
4.10.2. Korridor Wiggertalbahn	57
4.10.3. Aktualisierungen Kulturobjekte	58
4.10.4. Aktualisierung archäologische Fundstellen	58
5. BEGLEITENDE MASSNAHMEN	59
5.1. Anpassungen Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan	59
5.2. Anpassungen Baulinienplan	59
5.2.1. Aufhebungen von Baulinien	59
5.2.2. Festlegung neuer Baulinien	59
5.3. Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe)	63
6. NACHWEISE	63
6.1. Kompensation Ein- und Auszonungen	63
6.2. LUBAT Bauzonenkapazität	63
7. VERFAHREN UND ÄNDERUNGSHISTORIE	64

7.1.	Öffentliche Mitwirkung	64
7.2.	Kantonale Vorprüfung	64
7.3.	2. Kantonale Vorprüfung	65
7.4.	Öffentliche Planaufgabe	67
7.5.	Beschlussfassung	67
7.6.	Genehmigung	67

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.

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), bis Dezember 2023 Reto Helfenstein, Gemeindeschreiber, ab Dezember 2023
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	Juni bis Dezember 2023
Bereinigung	Januar 2024
Öffentliche Auflage (30 Tage)	Febr. / März 2024
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.

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.

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 ist als Beilage 1 zum 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 unbebauten 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 2). 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 Dorfmuhle 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 Kömung 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.

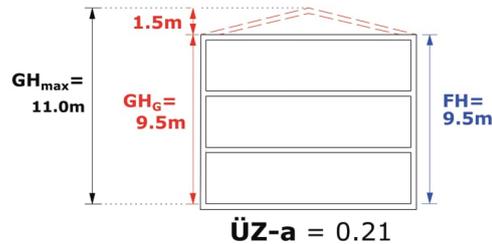
ÜZ-Nebenbauten

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. 44 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. 44 bis 46 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. 44 Abs. 3).



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

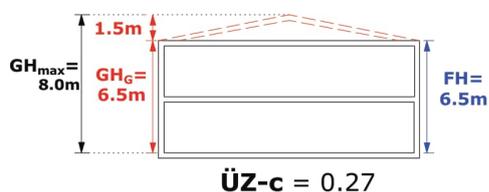
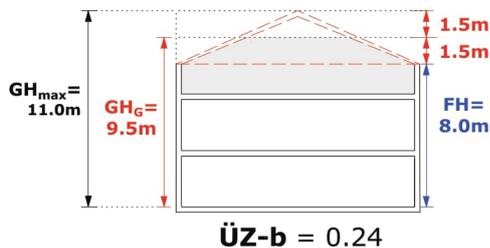
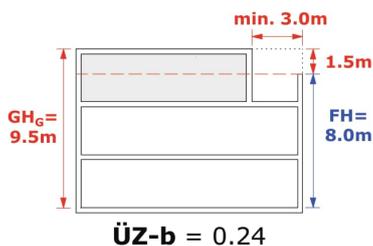
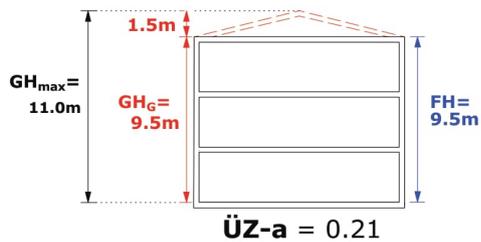
Zuschlag für Satteldach: + 1.5m am Giebel (rot)

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. 9, Abs. 1 und Art. 44 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. 9, Abs. 2 und Art. 45 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. 9, Abs. 2 und Art. 45 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. 9, Abs. 3 und Art. 44 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 Geschossigkeit) 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 W1 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 W1 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 eine 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 Nm. 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 Belegung 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 Sämtbach (Eimündung Ronstrasse in die Nebikerstrasse) und an der Sentmattstrasse zwischen den Arbeitszonen Sämtmatte 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 Arbeitsdienstleistungs- oder Einkaufsflächen entlang der Hauptachse im Zentrum zu schaffen, gemäss nachfolgender Grafik und Tabelle:

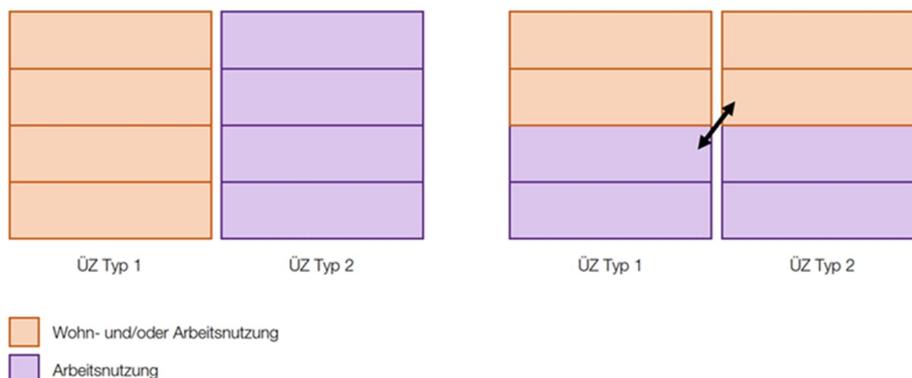


Abb. 2: Erläuterungsskizze zu Art. 18 Abs. 3; Anordnungsmöglichkeiten bei Kombination von Wohn- und Arbeitsnutzung

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. Inhalt

3.1.1. Allgemeine Bestimmungen

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

3.1.2. Richtplanung

Art.	Überschrift	Regelung
3	Erschliessungsrichtplan	Übernahme des bisherigen Artikels, Aktualisierung der Verweise aufs PBG.

3.1.3. 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.
7	Klimaschutz und Klimaadaptation	Neuer Artikel aus überarbeitetem Muster-BZR des Kantons.

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
8	Überbauungsziffer (ÜZ)	Definition der neuen Nutzungsziffer (ÜZ).
9	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.
10	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.
11	ÜZ für Einstellhallen	Einstellhallen sollen wie bisher nicht zur Nutzungsziffer angerechnet werden. Dafür wird im BZR festgelegt, dass keine ÜZ gilt.
12	Mindestgesamthöhe	Hinweis auf die Einhaltung der minimalen Gesamthöhe bei Neu- oder Ersatzbauten gemäss § 39 Abs. 4 PBG.

3.3. Zonenplan

3.3.1. Zoneneinteilung

Art.	Überschrift	Regelung
13	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 ² 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"> - Verkehrszone - Reservezone - Übriges Gebiet A - Verkehrsfläche

3.3.2. Bauzone

Art.	Überschrift	Regelung
14	Wohnzone (W)	Neu nur noch ein Artikel für alle Wohnzonen.
15	Kernzone Schötz (KS)	Die neue Kernzone Schötz ersetzt die frühere Ortsbildzone.
16	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.
17	Dorfzone Ohmstal (DO)	Festlegung von Zonenvorschriften für Gebäude im Siedlungskern von Ohmstal (Mischnutzung). Die Grundmasse werden, analog der Kernzone Schötz, durch den Gemeinderat festgelegt. Die Lärmempfindlichkeitsstufe wird abweichend zur Dorfzone mit ES II definiert. Dies entspricht dem bisherigen Zustand.
18	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.
19	Arbeitszone III a (A IIIa)	Festlegungen der Grundmasse in Anhang 1 des BZR. Ausschluss von Logistiknutzungen mit einer Fläche über 3'000 m ² .
20	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 ² .
21	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 ² .
22	Sonderbauzone Feld (SBF)	Übernahme bisheriger Festlegungen. Erhalt der Wohnnutzung im heutigen Umfang.
23	Sonderbauzone Gläng	Die Weilerzone wird aufgrund von kantonalen und regionalen Vorgaben aufgehoben und durch die Sonderbauzone Gläng ersetzt. Bebauungsplanpflicht wird durch eine Sondernutzungsplanpflicht ersetzt.
24	Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	Anpassungen gemäss MBZR.
25	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)	Übernahme Artikel gemäss MBZR.
26	Verkehrszone (V)	Übernahme Artikel gemäss MBZR.
27	Grünzone (GR)	Dem Gemeinderat wird explizit die Kompetenz erteilt, Weisungen über die Bewirtschaftung und Pflege zu erlassen.
28	Grünzone Spielfläche (GRS) Grundnutzung oder überlagert	Neue Grünzone zur Sicherstellung von Spiel- und Freizeitflächen innerhalb der Siedlung, in Zusammenhang mit der Aufhebung der Gestaltungspläne.
29	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
30	Landwirtschaftszone (LW)	Die Festlegungen zur Landwirtschaftszone wird den Formulierungen des MBZR angepasst.
31	Reservezone (R)	Übernahme aus dem MBZR. Ersetzt Festlegungen zum ÜG-B.
32	Übriges Gebiet (ÜG)	Festlegung analog MBZR.

3.3.4. Schutzzonen

Art.	Überschrift	Regelung
33	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.
34	Naturschutzzone und Naturschutzzone überlagert (NS)	Die Festlegungen werden durch Inhalte aus dem MBZR ergänzt.
35	Landschaftsschutzzone überlagert (LS)	Keine Änderung.
36	Ortsbildschutzzone überlagert (OS)	Keine Änderung.

3.3.5. Schutzobjekte

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

3.3.6. Gestaltungsplan

Art.	Überschrift	Regelung
39	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
		Keine Änderungen.

3.5. Erschliessung

Art.	Überschrift	Regelung
40	Abstellplätze für Personenwagen	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abhängigkeit von der Lage (ÖV-Erschliessungsqualität) - Minimal- und Maximalwerte - Mehrfachnutzungen können berücksichtigt werden. <p>Die Veloparkierung wird ebenfalls über die VSS-Norm geregelt. Ebenfalls neu durch VSS-Norm geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle Nutzungsarten, nicht nur Mehrfamilienhäuser - Detailliertere Vorgaben zur Ausgestaltung der Abstellanlagen <p>Aktualisierungen der Ersatzabgabe und des Baupreisindex für nicht erstellte Abstellplätze.</p>
41	Mobilitätskonzept	<p>Einführung der Vorgabe zur Erstellung eines Mobilitätskonzeptes, wenn Strassen überlastet sein sollten, es zur Verbesserung der Verkehrssicherheit oder zur Vermeidung von Immissionen notwendig wäre, oder im Rahmen von Sondernutzungsplänen.</p>
42	Nebenräume	<p>Übernahme der bisherigen Regelungen im PBV zu den Nebenräumen, da im neuen PBV nicht mehr geregelt.</p>

3.6. Abstände

Art.	Überschrift	Regelung
43	Grenzabstand - Zusammenbau	Keine Änderung.

3.7. Höhenmasse

Art.	Überschrift	Regelung
44	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.
45	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.
46	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.

3.8. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kulturdenkmäler

Art.	Überschrift	Regelung
47	Terrainveränderungen	Die Qualität der Bauten wird in Art. 5 geregelt. Antennen und Solaranlagen werden neu in Art. 50 geregelt
48	Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen	Keine Änderung
49	Zonenrandbepflanzung	Keine Änderung
50	Durchgrünung	Übernahme Artikel gemäss MBZR.
51	Antennen, Energiegewinnungsanlagen, Aussenreklamen	Solaranlagen und Antennen waren bisher in Art. 36 Abs. 2 abgehandelt.
52	Dachgestaltung	Festlegung von Materialisierungsvorschriften und weiteren Vorgaben zur Dachgestaltung.
53	Flachdächer	Zur besseren Nutzung von Flachdächern sollen diese begehbar gestaltet, begrünt oder energetisch genutzt werden. Eine Kombination der Nutzungen ist möglich.
54	Kulturdenkmäler	Die Kulturdenkmäler sind im kantonalen Inventar enthalten. Die bisherigen kommunalen Bestimmungen können daher aufgehoben werden und die Bestimmungen aus dem MBZR übernommen werden.
55	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.
56	Beleuchtung	Einführung einer Vorgabe basierend auf kantonalen und nationalen Vorgaben/Empfehlungen.
57	Reklamen	Einführung von Festlegungen zu Reklamen.

3.9. Schutz der Gesundheit

Art.	Überschrift	Regelung
58	Technische Gefahren	Übernahme des Artikels aus dem MBZR nach Rückmeldung aus der ersten kantonalen Vorprüfung.
59	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
60	Spiel- und Freizeitanlagen	Aktualisierungen der Ersatzabgaben und des Baupreisindexes.

3.11. Immissionsschutz

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

3.12. Energie

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

3.13. Aufsicht, Vollzug, Strafen

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

3.14. Übergangsbestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
67	Schlussbestimmungen	Aktualisierung der Schlussbestimmungen und Auflistung der zur Aufhebung vorgesehenen 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

Ortsteil Schötz	Nr.	Änderung	Kapitel
	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

Ortsteil Ohmstal	Nr.	Änderung	Kapitel
	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 Nm. 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 Nm. 9, 12 und 60 sind gemäss kantonalem Bauinventar als erhaltenswert ausgeschieden.

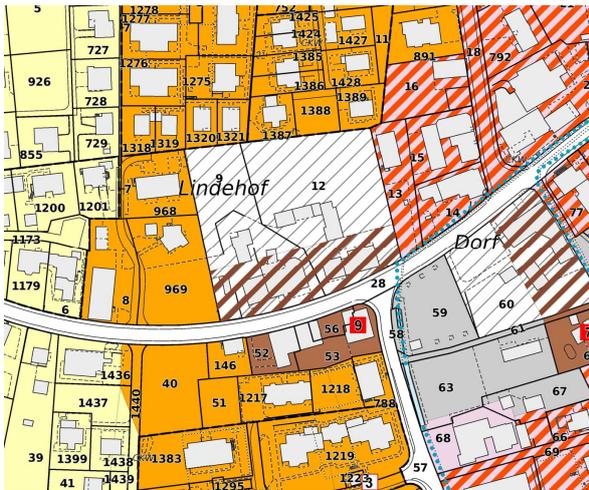


Abb. 3: Einzonung Lindehof, Zonenplan bisher



Abb. 4: Einzonung Lindehof, Zonenplan neu

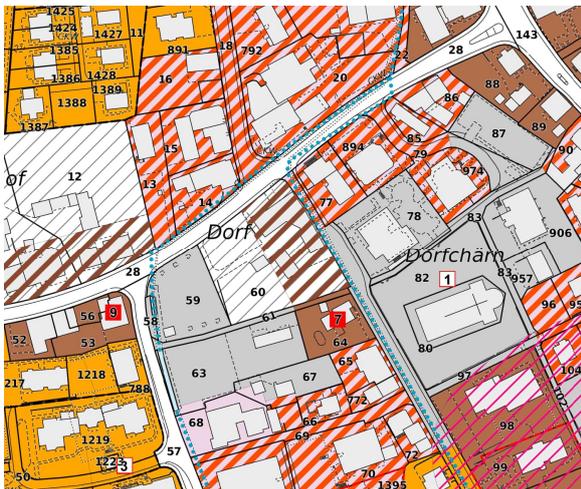


Abb. 5: Einzonung Dorf, Zonenplan bisher

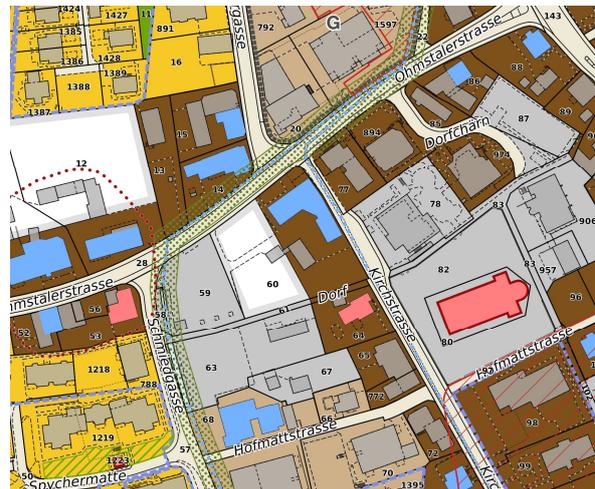


Abb. 6: Einzonung Dorf, Zonenplan neu

Gegenstand	Einzonung von 1'483 m ² (Parzelle Nr. 9), 1'093 m ² (Parzelle Nr. 12) und 1'938 m ² (Parzelle Nr. 60; Gesamttotal alle Flächen: 4'514 m ²) vom übrigen Gebiet b (ÜG-B), überlagert mit Ortsbildschutzzone in die Kernzone Schötz (KS).
Grundstück	Parzellen Nrn. 9, 12 und 60 (alle Grundbuch Schötz). Ehemalige Ökonomiegebäude mit Wohnteilen.
Lage	An der Ohmstalerstrasse im Ortskern von Schötz.
Absicht	Die bestehenden und erhaltenswerten Gebäude mit ihren angebauten Scheunen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und sollen daher einer Bauzone zugewiesen werden.
Begründung	<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> <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>
Eignung	<p>Aufgrund der Lage mitten im Ortszentrum von Schötz sowie der heutigen, nicht mehr landwirtschaftlichen Nutzung ist die Einzonung in die Bauzone sinnvoll.</p> <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>
Konflikte	Es sind keine Konflikte bekannt. Mittels Verträge wird die Entwicklung bis zur Umsetzung der Zentrumsplanung gesichert, sodass keine der Zentrumsplanung widersprechenden Tatsachen geschaffen werden.

Beurteilung nach Art. 47 RPV

Die Einzonungsfläche ist bereits bebaut, es wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht.	Haushälterische Bodennutzung / Landwirtschaft
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.	Landschaft
Innerhalb des Einzonungsgebietes befinden sich drei BILU-Objekte, welche als «erhaltenswert» eingestuft sind. Es sind dies: <ul style="list-style-type: none">- Parzelle Nr. 9, GVL-Nr. 71, Ohmstalerstrasse 18, Bauernhaus- Parzelle Nr. 12, GVL-Nr. 72, Ohmstalerstrasse 16, Bauernhaus mit Scheune- Parzelle Nr. 60, GVL-Nr. 77, Ohmstalerstrasse 13, Bauernhaus	Geschützte Objekte
Die beiden Gebäude auf den Parzellen Nrn. 9 und 12 sind Teil der Baugruppe «Ohmstalerstrasse».	
Angrenzend an die Parzelle Nr. 12 verläuft der Munibach. Der Gewässerraum wird voll ausgeschieden. Es wird auf die Dokumentation Gewässerräume verwiesen.	Gewässer
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.	
Das Gebiet weist eine geringe bis mittlere Hochwassergefährdung auf.	Naturgefahren
Die Einzonungsfläche ist bereits heute ab der Ohmstalerstrasse und die Parzelle Nr. 60 zusätzlich ab der Kirchstrasse erschlossen.	Erschliessung / Verkehr
Die Einhaltung der Lärmempfindlichkeitsstufe III dürfte an den jeweiligen Lagen problemlos möglich sein.	Lärm
Das Gebiet ist bereits bebaut. Es ist mit keinen weiteren Einflüssen auf die Umwelt zu rechnen.	Umwelt

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

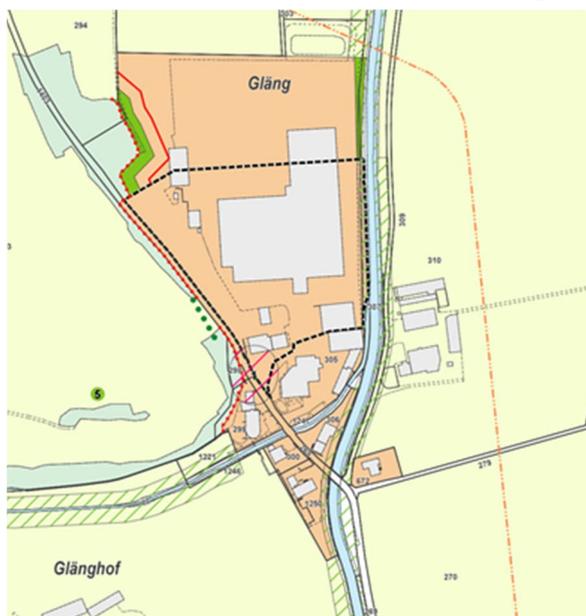


Abb. 7: Umzonung Gläng, Zonenplan bisher



Abb. 8: Umzonung Gläng, Zonenplan neu

Änderung

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

Begründung

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 Wohnnutzung wird im Bestand «eingefroren». 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.

4.3.2. Umzonungen Kernzone

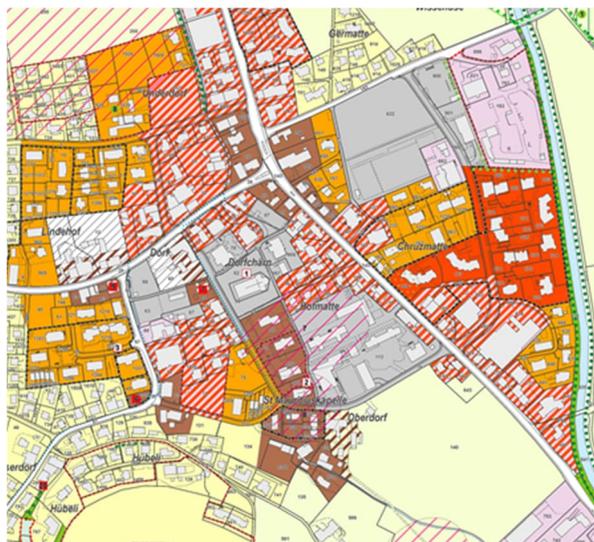


Abb. 9: Umzonungen in die Kernzone, Zonenplan bisher

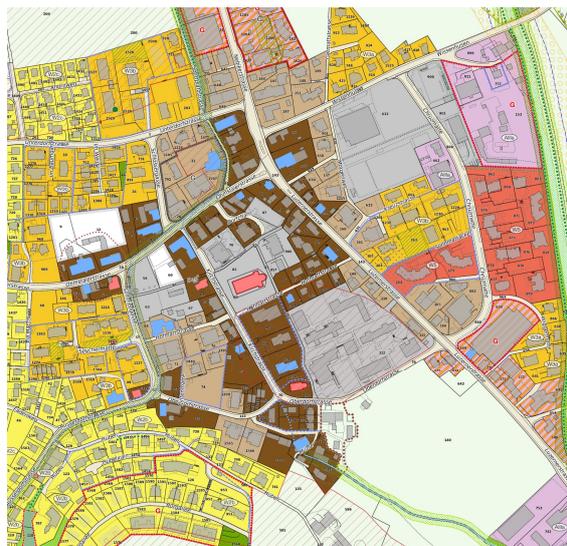


Abb. 10: Umzonungen in die Kernzone, Zonenplan neu

Erweiterung der Kernzone Schötz (bisher Ortsbildzone)

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 beschliessen.

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.

Gemäss Art. 5 der Bestimmungen zur baulichen Qualität sind entlang der Strassen und Wege in den Kern- und Dorfzonen zudem keine festen Einfriedungen von mehr als einem Meter zulässig. Damit soll unter anderem verhindert werden, dass im Ortskern von Schötz Lärmschutzwände gebaut werden, welche die Trennwirkung der bestehenden Strassen noch weiter erhöhen.

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

Änderung

Begründung

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

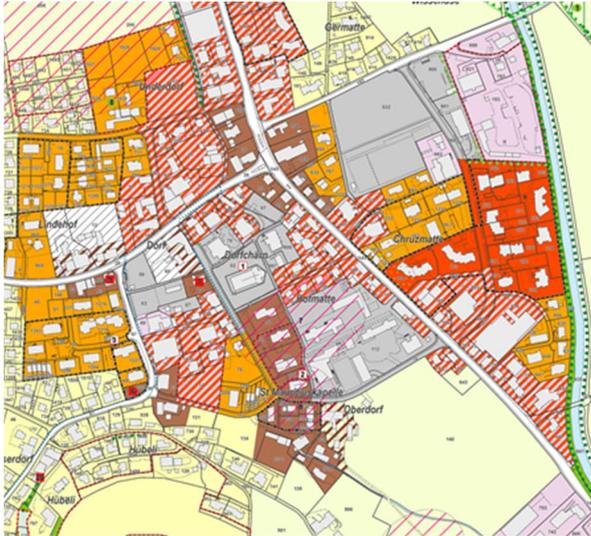


Abb. 11: Umzonungen in die Dorfzone, Zonenplan bisher

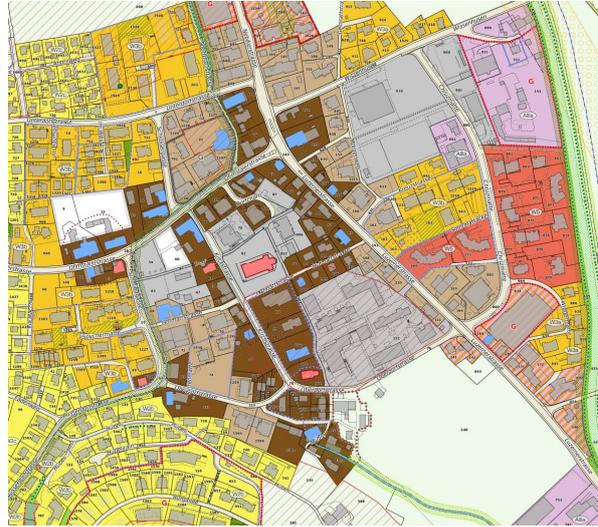


Abb. 12: Umzonungen in die Dorfzone, Zonenplan neu

Änderung

Schaffung einer Dorfzone am Ortskern von Schötz

Begründung

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.

4.3.4. Umzonungen W3b Unterdorfstrasse / Schlossergasse

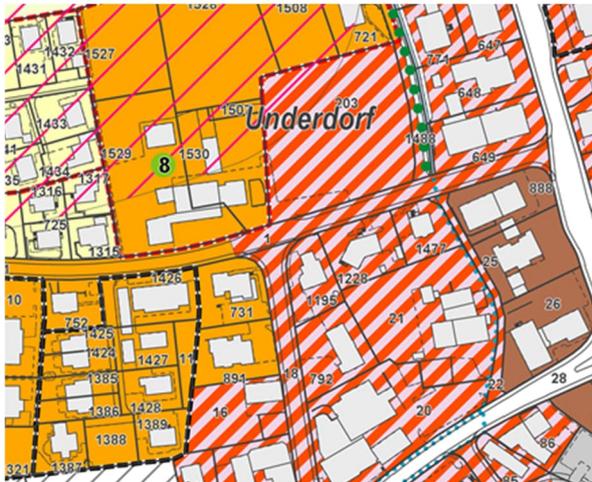


Abb. 13: Umzonungen W3b Unterdorfstrasse/Schlossergasse, Zonenplan bisher



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

Umzonung der Parzellen Nrn. 16 und 203 von der Wohn- und Geschäftszone in die Wohnzone 3b dicht. Änderung

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. Begründung

4.3.6. Aufzonungen W3a Oberwellbrig

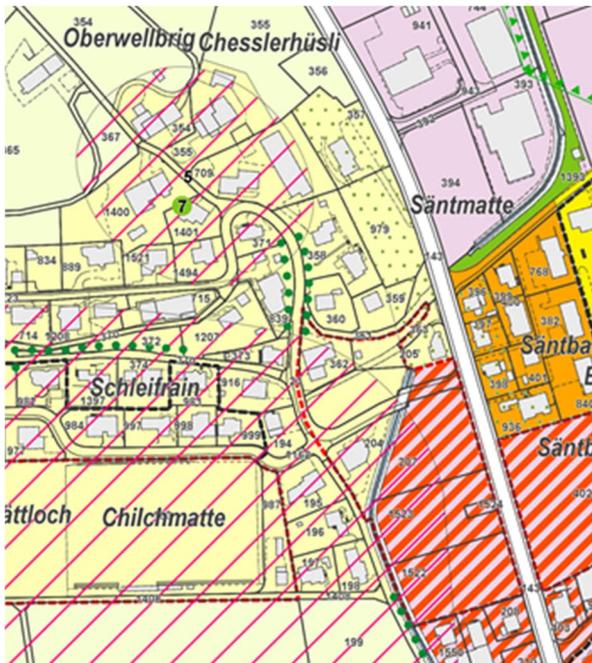


Abb. 17: Aufzonungen W3a im Gebiet Oberwellbrig, Zonenplan bisher

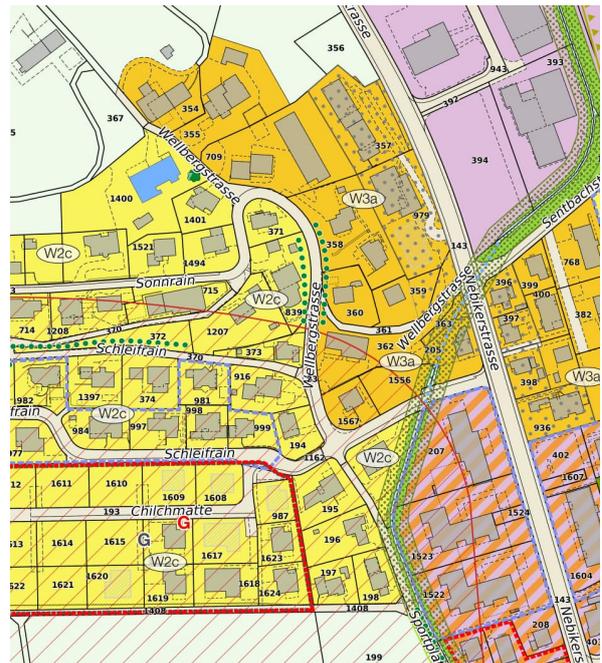


Abb. 18: Aufzonungen W3a im Gebiet Oberwellbrig, Zonenplan neu

Umzonung des Gebietes Oberwellbrig von der zweigeschossigen Wohnzone in die Wohnzone 3a normal.

Änderung

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 Umzonung 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 haushälterischen Umgang mit den noch vorhandenen Baulandreserven bei.

Begründung

4.3.7. Umzonung W3b Ausserdorfstrasse

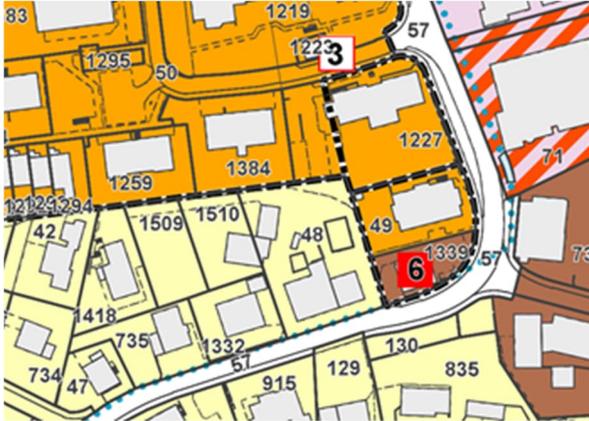


Abb. 19: Aufzonung W3b an der Ausserdorfstrasse (Bereich Einmündung Oberdorfstrasse), Zonenplan bisher

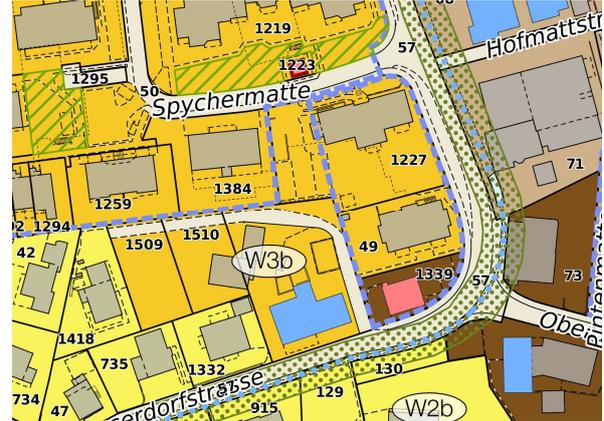


Abb. 20: Aufzonung W3b an der Ausserdorfstrasse (Bereich Einmündung Oberdorfstrasse), Zonenplan neu

Änderung

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

Begründung

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.

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

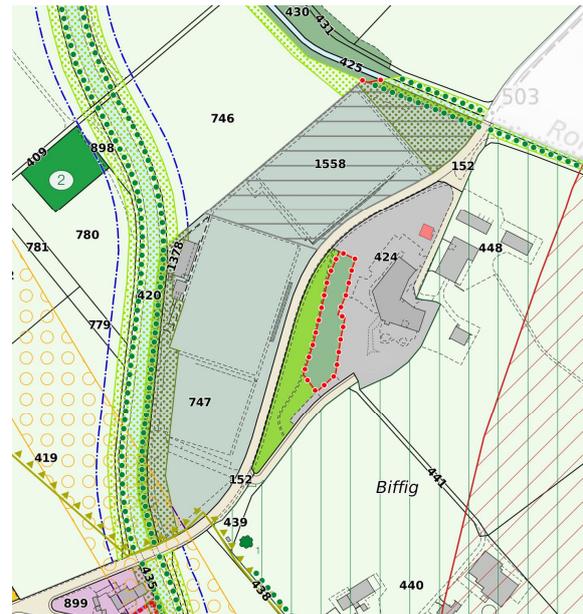


Abb. 24: Umzonung der Sport- und Freizeitanlagen Wissehuse von der Zone für öffentliche Zwecke in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen, Zonenplan neu

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

4.4. Einzonungen Ohmstal

4.4.1. Einzonung Ohmstal Kurhaus

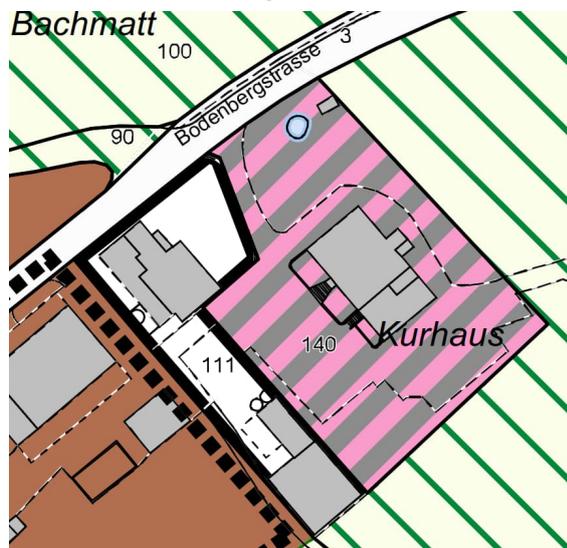


Abb. 25: Einzonung Ohmstal Kurhaus, Zonenplan bisher

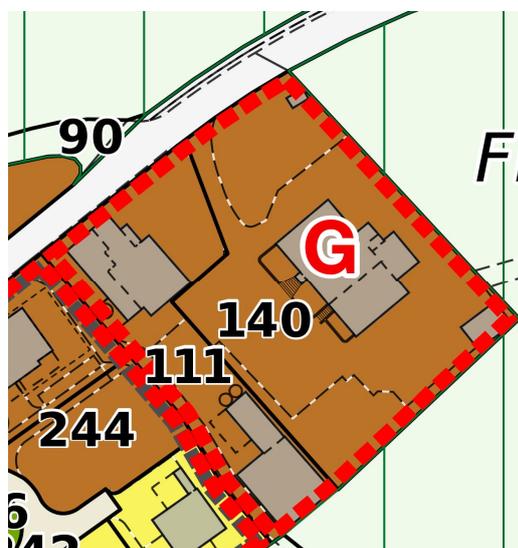


Abb. 26: Einzonung Ohmstal Kurhaus, Zonenplan neu

Einzonung einer Fläche von 1'471 m² vom übrigen Gebiet B (ÜG-B) in die Dorfzone Ohmstal (DO) mit Gestaltungsplanpflicht. Gegenstand

111 (GB Ohmstal), Teilfläche zwischen Bauzonen Grundstück

An der Bodenbergsstrasse zwischen dem Gasthof Kurhaus Ohmstal und dem übrigen Siedlungsgebiet von Ohmstal. Lage

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. Absicht

Die zur Einzonung vorgesehene Teilfläche der Parz. 111 ist heute bereits bebaut und fast vollständig von Baugebiet umgeben. Begründung

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. Eignung

Keine Konflikte. Konflikte

Beurteilung nach Art. 47 RPV

Haushälterische Bodennutzung / Landwirtschaft	Die Einzonungsfläche ist bereits bebaut (ehemals landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiebauten), es wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht.
Landschaft	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.
Schutzobjekte	Innerhalb der Einzonungsfläche und angrenzend dazu befinden sich keine Schutzobjekte.
Gewässer	Es sind keine Gewässer vorhanden.
Naturgefahren	Es bestehen keine Naturgefahren.
Erschliessung / Verkehr	Die Einzonungsfläche ist bereits heute ab der Bodenbergstrasse erschlossen.
Lärm	Die Dorfzone Ohmstal wird aufgrund ihrer ruhigen Lage der Lärmentwicklungsstufe II zugewiesen (analog den heutigen, benachbarten Bauzonen).
Umwelt	Die umweltrelevanten Aspekte einer künftigen Neubebauung sind mit dem Baugesuch darzulegen.

4.5.2. Auszonung Ohmstal Dorfzone

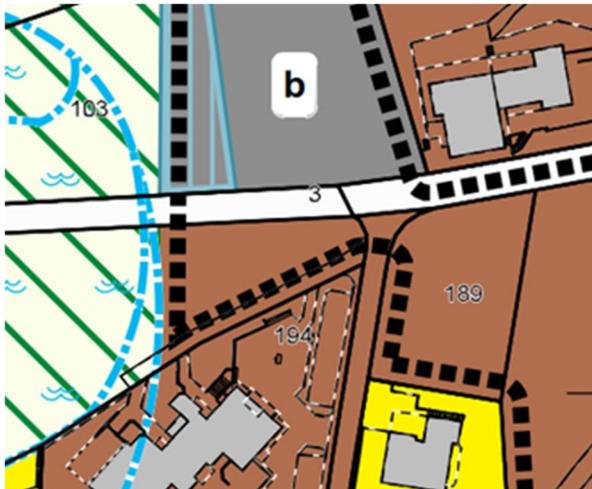


Abb. 29: Auszonung Ohmstal Dorfzone, Zonenplan bisher

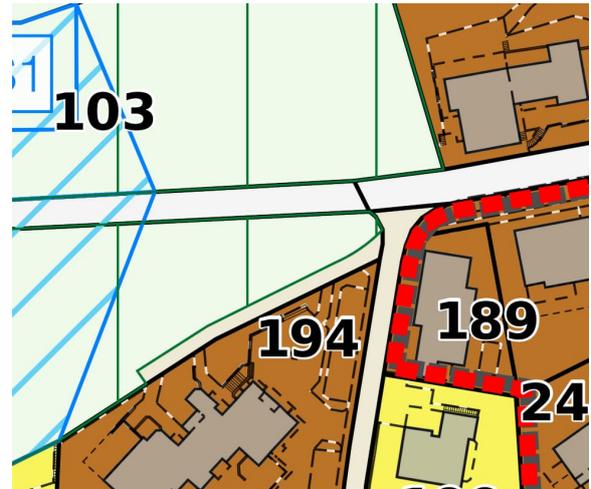


Abb. 30: Auszonung Ohmstal Dorfzone, Zonenplan neu

Änderung

Auszonung einer Fläche von 667 m² von der Dorfzone Ohmstal in die Landwirtschaftszone.

Begründung

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.

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

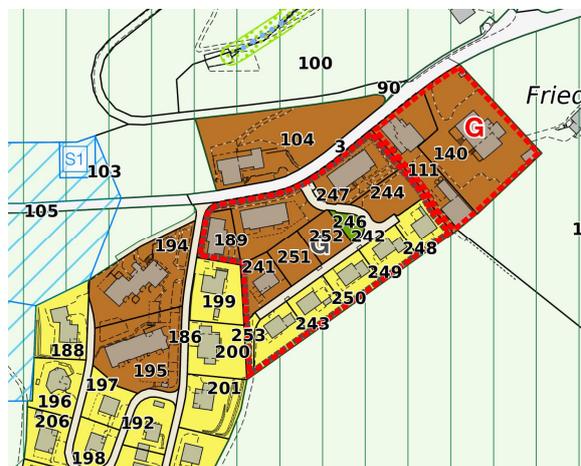


Abb. 32 Umzonung Grosslörzge, Zonenplan neu

Umzonung des südöstlichen Teils der bestehenden Dorfzone Ohmstal in die zwei- Änderung
geschossige Wohnzone W2b.

Die Bebauung Grosslörzige steht im Moment auf Grundlage eines Gestaltungsplans Begründung
in der Realisierung. Entlang der Bodenbergstrasse entstehen zwei Mehrfamilienhäuser sowie im unteren Teil am Siedlungsrand Einfamilienhäuser. Mit den vorgesehenen Bestimmungen können die Inhalte des Gestaltungsplans in das neue Recht überführt werden.

4.6.2. Umzonung Kurhaus

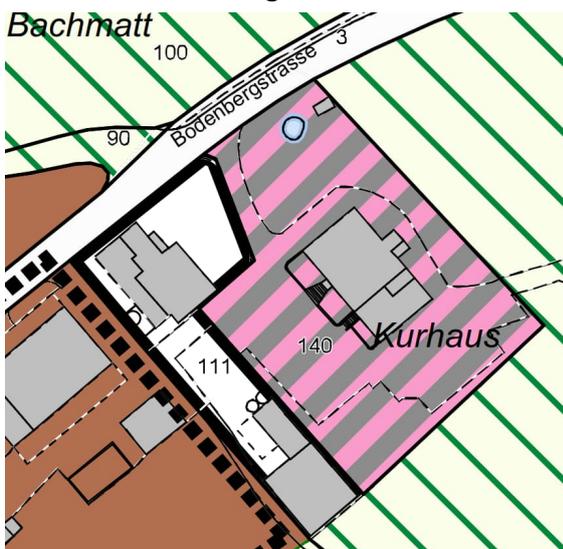


Abb. 33: Umzonung Kurhaus, Zonenplan bisher

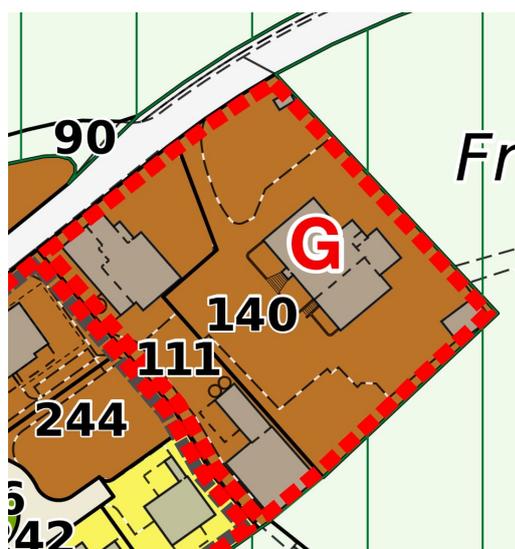


Abb. 34: Umzonung Kurhaus, Zonenplan neu

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

Begründung 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».

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

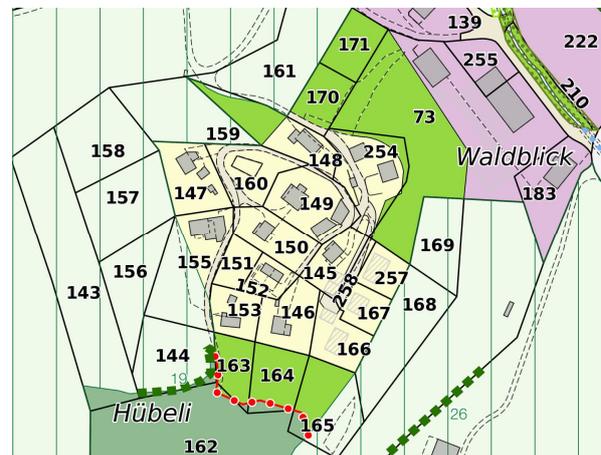


Abb. 36: Umzonung Hübeli, Zonenplan neu

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

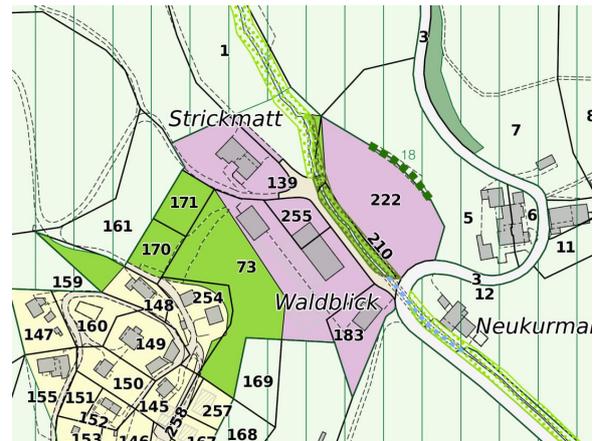


Abb. 38: Umzonung Strickmatt, Zonenplan neu



Abb. 39: Umzonung Luthernau, Zonenplan bisher

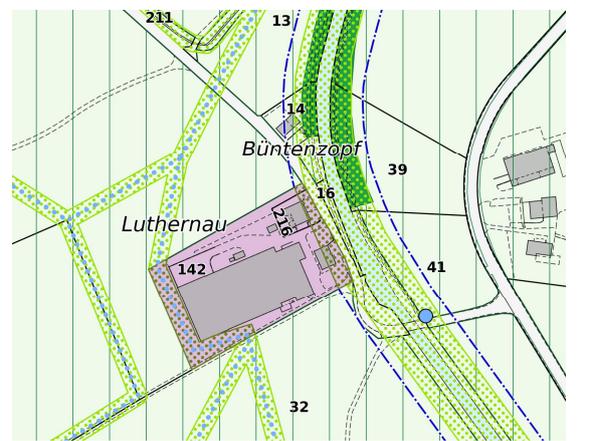


Abb. 40: Umzonung Luthernau, Zonenplan neu

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
Schötz				
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 Sonnrain	Nachweis der Eingliederung in die Landschaft. Sicherstellung der Schaffung und Erhaltung einer artreichen 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. Grenzbereinigung 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"> - Erschliessungsanlagen gemäss Teil-Erschliessungsrichtplan Hübeli - Etappierung der Bebauung und der Erschliessung - Berücksichtigung Geo-Objekt, Einpassung in die Landschaft - Qualitätsvolle Aussenraumgestaltung durch einheimische Pflanzen - Retention des Meteorwassers - Nachweis der fachgerechten Verwertung des Bodens - Anforderungen an Gebäudehülle haben dem Standard Minergie 2009 zu entsprechen (kontrollierte Lüftung nicht zwingend erforderlich) - Erarbeitung eines Farbkonzeptes 	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"> - Erschliessungsanlagen gemäss Teil-Erschliessungsrichtplan Chilchmatte. - Erdwärmenutzungen sind nicht zulässig. - Nutzungen von Grundwasser für Wärmepumpen sind für Anlagen ab ca. 100 kW bewilligungsfähig. - Einhaltung der massgebenden Schutzhöhen zum Schutz vor Naturgefahren ohne Erhöhung der Gefährdung auf Nachbargrundstücken (Vorgabe der massgebenden Schutzhöhen durch die Gemeinde). - Anforderungen an Gebäudehülle haben dem Standard Minergie 2009 zu entsprechen (kontrollierte Lüftung nicht zwingend erforderlich). - Qualitätsvolle Durchgrünung mit einer zum Landschaftsbild passenden Aussenraumgestaltung durch einheimische Pflanzen. 	4	<p>Etappierung der Bebauung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erschliessungsanlagen gemäss Teil-Erschliessungsrichtplan Chilchmatte. - Erdwärmenutzungen sind nicht zulässig. - Nutzungen von Grundwasser für Wärmepumpen sind für Anlagen ab ca. 100 kW bewilligungsfähig. - Einhaltung der massgebenden Schutzhöhen zum Schutz vor Naturgefahren ohne Erhöhung der Gefährdung auf Nachbargrundstücken (Vorgabe der massgebenden Schutzhöhen durch die Gemeinde). - Anforderungen an Gebäudehülle haben dem Standard Minergie 2009 zu entsprechen (kontrollierte Lüftung nicht zwingend erforderlich). - Qualitätsvolle Durchgrünung mit einer zum Landschaftsbild passenden Aussenraumgestaltung durch einheimische Pflanzen. - 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.
15	99, 956, 100 Kirchstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Einordnung der Bauten in die Umgebung, Bezug zu den denkmalgeschützten Objekten der Kirche und der Kapelle St. Mauritius - Qualitätsvolle, zum Ortsbild passende Gestaltung der Aussenräume und der oberirdischen Erschliessung - Unterirdische Erschliessung Einstellhalle ab Kirchstrasse - Retention des Meteorwassers - Einhaltung der massgebenden Schutzhöhen zum Schutz vor Naturgefahren 	-	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"> - Erhalt des äusseren Erscheinungsbildes des Kurhauses (Kubaturen, Fassaden- und Dachgestaltung). - Die Realisierung von Balkonen und Terrassen ist zulässig, sofern das äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. - Gute Integration in das Siedlungs- und Landschaftsbild - Sicherstellung einer Nutzung im öffentlichen Interesse (Restaurant, Quartiertreffpunkt, etc.) - Die maximal zulässige Abweichung ist bei der Gesamthöhe und bei der Überbauungsziffer auf zehn Prozent begrenzt. - Die im Grundbuch eingetragenen Fahrwegrechte sind im Gestaltungsplan zu berücksichtigen.
-	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	Löschung GP-Pflicht, da GP weitgehende umgesetzt
-	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 (vgl. Art. 67 Abs. 3 der Schlussbestimmungen): Änderung

- a) Bebauungsplan Dorfmühle vom 19. Februar 1998
- b) Bebauungsplan Gläng vom 25. August 2009
- c) Bebauungsplan Kirchstrasse vom 24. Januar 2015
- d) Bebauungsplan Schmiedgasse vom 30. September 1994
- e) Gestaltungsplan Altes Zivilschutzareal vom 4. Juni 2013
- f) Gestaltungsplan Brönten vom 26. April 2017
- g) Gestaltungsplan Chrüzmatte I vom 5. März 1976
- h) Gestaltungsplan Chrüzmatte II vom 22. April 2004
- i) Gestaltungsplan Fadenweg vom 5. August 1987
- j) Gestaltungsplan Germatte vom 3. Oktober 2007
- k) Gestaltungsplan Hübeli vom 21. März 2017
- l) Gestaltungsplan Hübelirain vom 12. Dezember 2007
- m) Gestaltungsplan Im Baumgarten vom 26. April 1995
- n) Gestaltungsplan Im Weidli vom 3. September 2003
- o) Gestaltungsplan Lörzigen D vom 2. Dezember 1996
- p) Gestaltungsplan Nebikerstrasse 22, 24, 26 vom 18. November 2016
- q) Gestaltungsplan Nebikerstrasse 25-29 vom 4. September 2013
- r) Gestaltungsplan Neubühl vom 24. September 1993
- s) Gestaltungsplan Ohmstalerstrasse vom 30. Januar 1989
- t) Gestaltungsplan Pintenmatte vom 05. Oktober 2004
- u) Gestaltungsplan Sänzbach vom 5. September 2005
- v) Gestaltungsplan Schleifrain vom 7. Juni 1985
- w) Gestaltungsplan Schmiedgasse vom 5. Oktober 1994
- x) Gestaltungsplan Schützenmatte vom 21. Februar 2001
- y) Gestaltungsplan Sonnrain vom 7. November 2007
- z) Gestaltungsplan Sonnrain II vom 13. Juni 2012
- aa) Gestaltungsplan Unterdorfstrasse vom 23. Januar 2013

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 Gestaltungspläne

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 und werden an das neue Recht angepasst:

- Gestaltungsplan Sentmatte Schötz
- Gestaltungsplan Zentrum Schötz
- Gestaltungsplan Grosslörzigen Ohmstal

Die Anpassung dieser Gestaltungspläne an das neue Recht (unter Berücksichtigung der Bestimmungen gemäss IVHB) erfolgt auf Grundlage von § 74 Abs. 4 PBG.

Die öffentliche Auflage der angepassten Gestaltungspläne erfolgt während der gesetzlichen Frist von 20 Tagen, zwischen dem 26. Februar und dem 16. März 2024.

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 erstellt. Details zur Ausscheidung sind aus der Beilage 1 (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

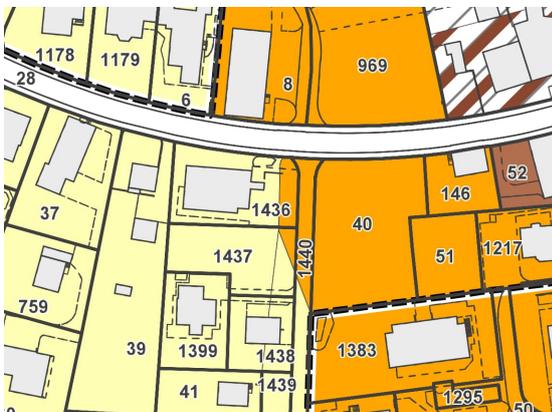


Abb. 41: Zonenplan bisher

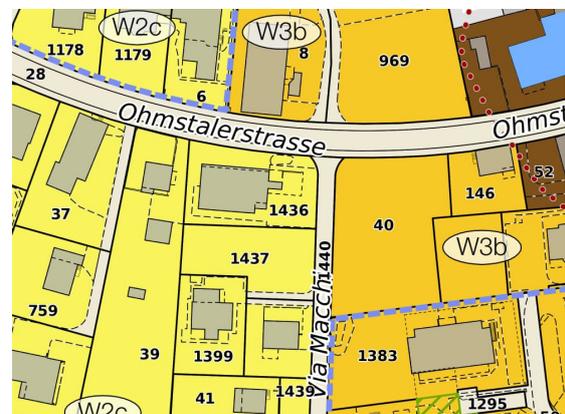


Abb. 42: Zonenplan neu

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

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 grundeigentümergebundnen Baulinien gesichert.

Änderung / Begründung

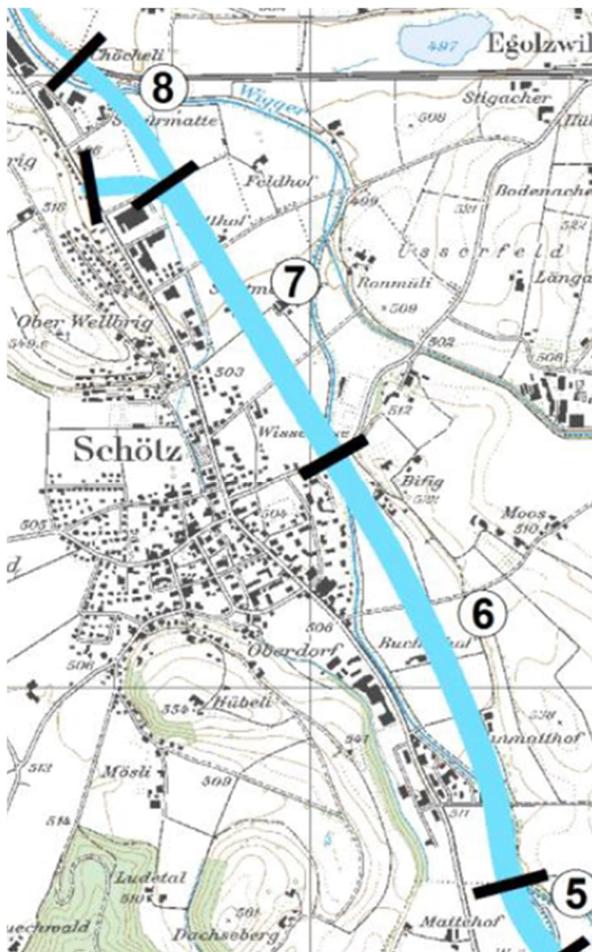


Abb. 43: Behördenverbindliche Festlegung des Verkehrskorridors Wiggertal (Luzern West, 5. April 2016; Stand Vorprüfung)

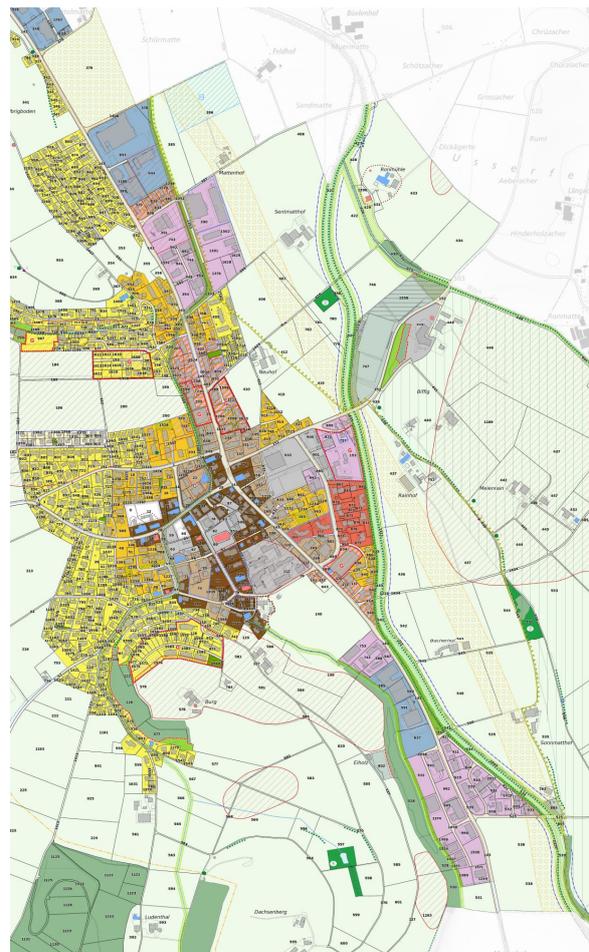


Abb. 44: Umsetzung der Korridorsicherung im Zonenplan

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

Der Baulinienplan wurde ebenfalls den aktuellen Verhältnissen angepasst. Bestehende Baulinien innerhalb von Gewässerräumen werden aufgehoben, da die Festlegungen zu den Gewässerräumen den Baulinien vorgehen. Im Bereich der Einmündung der Via Macchi in die Ohmstalerstrasse wurde der Anordnungsbereich aufgehoben und die Baulinie an die Strasse korrigiert.

Aufhebung innerhalb Gewässerraum

5.2.2. Festlegung neuer Baulinien

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.

Korridor Wiggertalbahn

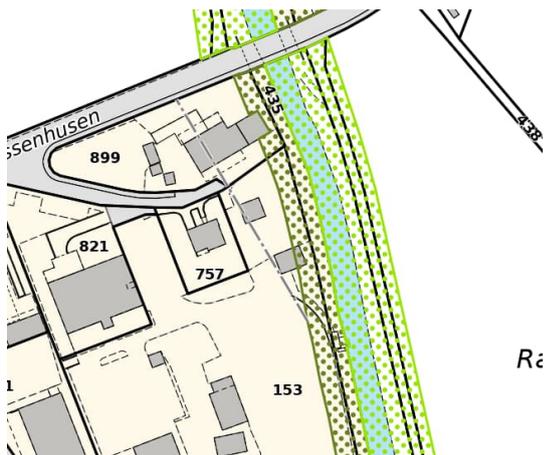


Abb. 47: Ausschnitt Baulinienplan, Gebiet Wissehuse mit Normalbaulinie (Verkehrskorridor)

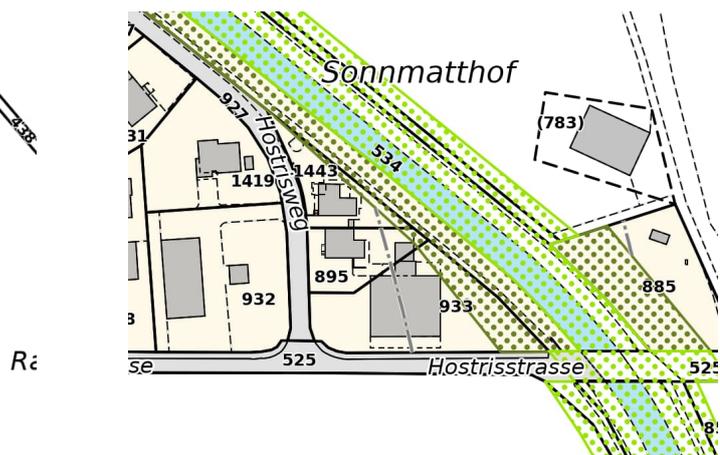


Abb. 48: Ausschnitt Baulinienplan, Gebiet Wigerematte mit Normalbaulinie (Verkehrskorridor)

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.

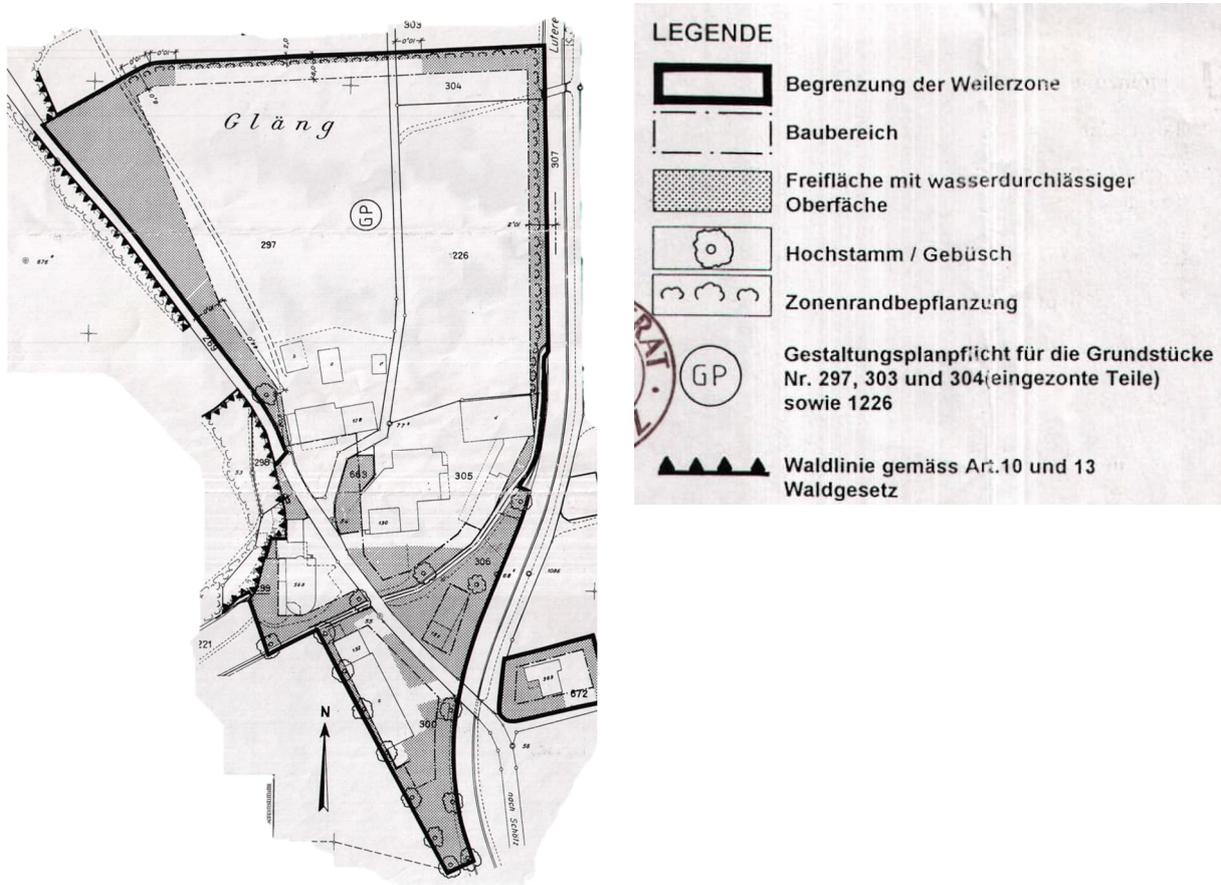


Abb. 49: Ausschnitt Bebauungsplan Gläng, Stand 1994

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. 50: 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 Bebauungsplansituation 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. 51: Ausschnitt Baulinienplan, Gebiet Gläng 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 ²	+/- 0
Einzonung Dorf	60 GB Schötz	ÜG-B (bebaut)	Kernzone Schötz	+ 1'938 m ²	+/- 0
Einzonung Kurhaus	111 GB Ohmstal	ÜG-B (bebaut)	Kernzone Ohmstal	+ 1'471 m ²	+ 10 bis 12 Pers.
Auszonung	103 GB Ohmstal	Zone für öffentliche Zwecke	Landwirtschaftszone	- 1'808 m ²	+/- 0
Auszonung	133 GB Ohmstal	Kernzone	Landwirtschaftszone	- 667 m ²	+/- 0
Total				+ 3'510 m²	+ 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.

6.2. LUBAT Bauzonenkapazität

Die Gemeinde Schötz hat per Ende 2022 4'786 Einwohner. Gemäss LUBAT-Berechnung entsteht mit dem Systemwechsel ins neue Baurecht ein theoretisches Wachstumspotenzial von rund 900 Personen. Mit der vorgesehenen Gesamtrevision wird zudem ein zusätzliches Wachstumspotenzial von rund 200 Personen geschaffen. Dies bezieht sich auf das gesamte Gemeindegebiet von Schötz, mit den Ortsteilen Ohmstal und Schötz. Der erwartete Baulandbedarf pro Einwohner kann mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision voraussichtlich gesenkt werden.

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

Im Rahmen der ersten kantonalen Vorprüfung vom 24. November 2019 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. 2. Kantonale Vorprüfung

Vom 30. Juni 2023 an wurde die Vorlage durch die Dienststelle rawi ein zweites Mal vorgeprüft. Nach Vorliegen der Ergebnisse aus der Vernehmlassung bei den einzelnen kantonalen Dienststellen fand am 8. September 2023 eine Bereinigungsbesprechungen zwischen der Gemeinde und der Dienststelle rawi statt. Die an der Bereinigungsbesprechung diskutierten Genehmigungsvorbehalte und Anträge wurden überprüft, in der Ortsplanungskommission besprochen und in den vorliegenden Unterlagen eingearbeitet. Die wichtigsten Änderungen werden nachfolgend aufgelistet. Die überarbeiteten Unterlagen wurden am 8. November 2023 zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Der finale Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde am 21. Dezember 2023 zugestellt.

Anpassungen aufgrund der Bereinigungsbesprechung

Diverse redaktionelle Anpassungen und Präzisierungen, Ausführungen und Berichtigungen gemäss Anträgen, Empfehlung und Hinweisen diverser Amtsstellen. Details können der Änderungsversion des BZR entnommen werden. Betroffen sind die Artikel 10 (Überbauungsziffer für Bauten gemäss § 13a PBV), 14 (Kernzone), 15 (Dorfzone Schötz), 17 (Wohn- und Arbeitszone), 22 (Sonderbauzone Gläng), 29 (Landwirtschaftszone), 38 (Gestaltungsplan), 39 (Massgebendes Terrain; Streichung), 40 (Abstellplätze für Personenwagen; neu Art. 39) und 51 (Dachgestaltung). Es wird zudem ein Artikel zum Thema Mobilitätskonzepte aufgenommen (Art. 40).

Anpassungen BZR

Es ergaben sich keine Änderungen am Zonenplan.

Anpassungen
Zonenplan

Die im Rahmen der Vorprüfung geforderten Anpassungen an der Gewässer-raumausscheidung wurden grösstenteils übernommen. Details dazu finden sich in der Dokumentation Gewässerraum. Diese wurde zudem in wenigen Punkten gem. Forderung aus den Dienststellen präzisiert.

Gewässerräume

Im Bereich der Via Macchi können bestehende Baulinien aufgrund der baulichen Veränderungen (Bau Strasse) aufgehoben bzw. angepasst werden.

Baulinien

An wenigen Orten grenzt neu Wald an die Bauzone. Die dafür notwendigen Verfahren zur Festlegung der statischen Waldgrenze wurden in die Wege geleitet. Das Waldfeststellungsverfahren wird mit der Ortsplanung koordiniert und die für die Waldfeststellung notwendigen Pläne zusammen mit den Dokumenten der Gesamtrevision öffentlich aufgelegt.

Waldgrenzen

Die zuständige kantonale Dienststelle überarbeite während der Vorprüfung die erhaltens- und schützenswerten Kulturobjekte (Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege). Diese wurden nach der Überarbeitung im Zonenplan aktualisiert.

Kulturobjekte

Die aktuelle LUBAT-Berechnung wurde nachgeliefert und entsprechendes Kapitel im Planungsbericht aktualisiert (vgl. Kap. 6.2). Inhaltlich ändert sich an der Ausgangslage nichts.

Bauzonenkapazität

Nichteintreten auf Anträge

Folgende Anträge gemäss Bereinigungsbesprechung werden nicht übernommen:

Lärmschutzwände

Am «Verbot» für Lärmschutzwände in Art. 5 (Qualität) wird festgehalten. Die lärm-schutzrechtliche Interessenabwägung soll zu Gunsten des Ortsbildschutzes ausfallen. Die Gemeinde Schötz hält daran fest, da in verschiedenen Beispielen im Kanton Luzern zu Ungunsten des Ortsbildes entschieden wurde. Im Rahmen der Vorprüfung wurde nach Vorliegen des abschliessenden Vorprüfungsberichts der Artikel dahingehend präzisiert, als dass er nicht mehr entlang von Hauptstrassen gilt, sondern grundsätzlich entlang der als Verkehrszonen ausgedehnten Strassen in den Kern- und Dorfzonen.

Regelung für
Besucherparkplätze

An der 20 %-Regelung für Besucherparkplätze wird ebenfalls festgehalten (gefordert wurde die Anpassung auf 10 %, wie sie in den VSS-Normen vorgesehen ist). Dies aufgrund von Parkierungsproblematiken an verschiedenen Orten im Dorf.

Vorprüfungsbericht

Dadurch, dass die in der Bereinigungsbesprechung geforderten Anpassungen noch vor Abschluss des Vorprüfungsverfahrens in den Planungsdokumenten eingearbeitet und dem Kanton zur abschliessenden Beurteilung eingereicht wurden, fallen die Rückmeldungen des Vorprüfungsberichts nur noch gering aus. Der Vorprüfungsbericht würdigt die vorliegende Gesamtrevision insgesamt als umfassend, zweckmässig und sachgerecht.

Namentlich bestehen im Vorprüfungsbericht vom 21. Dezember 2023 folgende Anträge, welche folgendermassen berücksichtigt werden:

Anpassungen aufgrund des Vorprüfungsberichts

Waldfeststellung

Die mit der Gesamtrevision der Ortsplanung verbundene Anpassung der Waldfeststellung im Bereich Fussballanlage / Ronkanal wird mit der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision koordiniert. Bei der Waldfeststellung im Bereich Gläng (Parzelle Nr. 299) wird unverändert von der 2005 genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung ausgegangen.

Reduktion der Abstellplätze möglich

Der Art. 39 (Abstellplätze für Personenwagen) wird präzisiert, sodass auch Reduktionen der Abstellplatzanzahl möglich ist.

Klimaschutz und
Klimaadaptation

Es wird auf Antrag ein Artikel zum Thema Klimaschutz und Klimaadaptation ins BZR aufgenommen.

Überprüfung
Mehrwertabgabepflicht

Der Bericht zur Mehrwertabgabepflicht von Einzonungen und Aufzonungen mit Sondernutzungsplanpflicht wird aktualisierte.

Nichteintritt auf Anträge des Vorprüfungsberichts

Es bestehen bei einigen Grundstücken am Zonenrand Unstimmigkeiten zwischen der Einteilung im Zonenplan und der Realität vor Ort. Diese betreffen namentlich die Nutzung des Aussenraums. Deren Anpassung wurde im Verfahren bereits teilweise überprüft und bewusst nicht vorgenommen. Für die betreffenden Eigentümer und die Bewirtschafter landwirtschaftlicher Flächen wären sie mit diversen Konsequenzen verbunden. Eine Anpassung zum jetzigen Zeitpunkt (nach abgeschlossener Mitwirkung) wäre zudem zu spät und würde das Ortsplanungsverfahren weiter verzögern. Auf die Bereinigung wird zum jetzigen Zeitpunkt daher verzichtet.

Bereinigung
Zonenabgrenzung am
Siedlungsrand

Die geforderte Streichung von Art. 5 Abs. 3 (Qualität/Lärmschutzwände) wird abgelehnt (für die Begründung siehe Nichteintritt auf Anträge aus der Bereinigungssitzung).

Lärmschutz im Kern

Es wurde beantragt, dass für die Erhöhung der ÜZ für Nicht-Wohnnutzungen im Ortskern eine Obergrenze festgelegt würde, sodass nicht beliebige Erhöhungen möglich sind. Dies wird abgelehnt, da sonst entweder eine sehr hohe Obergrenze festgelegt würde oder man damit rechnen müsste, dass Nicht-Wohnnutzungen (z.B. Detailhändler) in Arbeitszonen, wo keine ÜZ festgelegt ist, sich ansiedeln müssten. Da man Nicht-Wohnnutzungen im Ortskern behalten bzw. ansiedeln möchte, ist der Spielraum offen zu halten.

ÜZ-Obergrenze für
Nicht-Wohnnutzungen
im Ortskern

Die geforderten Anpassungen des Art. 22 (Sonderbauzone Gläng) wurden abgelehnt, da die betrieblichen Konsequenzen für den Betrieb zu gross wären. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die Qualitätsvorgaben im BZR und im vorgesehenen Gestaltungsplan bereits gegeben sind und eine Entwicklung für den Betrieb noch möglich sein muss.

Anpassungen
Sonderbauzone Gläng

7.4. Öffentliche Planauflage

Die aufgrund der Inputs aus der kantonalen Vorprüfung sowie der öffentlichen Mitwirkung überarbeiteten Dokumente werden vom 19. Februar 2024 bis 19. März 2024 nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit öffentlich aufgelegt. Parallel werden die Dokumente für die Waldfeststellung ebenfalls im selben Zeitraum öffentlich aufgelegt.

Im Sinne von § 13 PBG wird auch der revidierte Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan mit Möglichkeit zur Stellungnahme öffentlich aufgelegt.

7.5. Beschlussfassung

7.6. Genehmigung