



GEMEINDE  
**SCHÖTZ**

...ZUM BLEIBEN SCHÖN

## Gemeindeversammlung

 24. September 2025

 19.30 Uhr

 Saal, Gasthof St. Mauritz

## Botschaft des Gemeinderates

### Traktandenliste

- 1. Genehmigung Gesamtrevision Ortsplanung inkl. Festlegung Gewässerräume (exkl. Festlegung Gewässerräume entlang der Grossgewässer Wigger und Luthern)**

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung lädt der Gemeinderat alle Anwesenden herzlich zum Apéro ein.

Gemeinde Schötz  
Dorfchärn 1  
6247 Schötz  
[www.schoetz.ch](http://www.schoetz.ch)



# Inhaltsverzeichnis

1	Traktandenliste	4
2	Traktandum 1 Genehmigung Gesamtrevision Ortsplanung inkl. Festlegung Gewässerräume (exkl. Festlegung Gewässerräume entlang der Grossgewässer Wigger und Luthern)	4
2.1	Das Wichtigste in Kürze	4
2.1.1	Weshalb diese Revision	4
2.1.2	Öffentliche Auflage und Einsprachen	4
2.1.3	Darüber stimmen Sie ab	4
2.1.4	Zur Orientierung liegen vor	4
2.1.5	Einsicht Unterlagen	4
2.1.6	Abstimmungsvorlage	5
2.1.7	Ablauf	5
3	Organisation	5
4	Ziele und Aufgaben	5
4.1	Ziele und Vorgaben	5
4.2	Bauzonkapazität	5
5	Systemwechsel	6
5.1	Überbauungsziffer (ÜZ)	6
5.2	Gesamthöhe (GH)	6
5.3	Grenzabstand	6
5.4	System mit drei ÜZ-Werten	6
5.5	Verkehrszonen	6
5.6	Umfassende Quartieranalyse	6
6	Änderungen am Zonenplan	7
6.1	Neue Zonen	7
6.1.1	Ausgangslage	7
6.1.2	Verkehrszone/Verkehrsfläche	7
6.1.3	Dorfzone	7
6.1.4	Grünzone, Freihaltezone, Gewässerraum	7
6.1.5	Grünzone, Spielfläche	7
6.2	Weitere Anpassungen	7
6.2.1	Korridor Wiggertalbahn	7
6.2.2	Aktualisierung Kulturobjekte	7
6.2.3	Naturobjekte/Wald	7
6.2.4	Umsetzung Fusion	7
6.3	Differenzierung Bauzonen	8
6.4	Änderung Ortsteil Schötz	8
6.4.1	Einzonungen Lindenhof und Dorf	8
6.4.2	Umzonung Kernzone	9
6.4.3	Umzonungen Dorfzone	10
6.4.4	Aufzonung Mösli/Burghalde	10
6.4.5	Aufzonung Hübeli (Schötz)	11
6.4.6	Aufzonung Sonnrain	11
6.4.7	Aufzonung Neubühl	12
6.4.8	Umzonungen W3b Unterdorfstrasse/Schlossergasse	13

6.4.9	Aufzonung W3a Geratte	13
6.4.10	Aufzonung W3a Oberwellbrig	14
6.4.11	Umzonung W3a Ausserdorfstrasse	15
6.4.12	Umzonung W5 Chrüzmatte	15
6.4.13	Arrondierung Huebächer	16
6.4.14	Umzonung Sportanlage Wissehuse	16
6.4.15	Umzonung Gläng	17
6.5	Änderungen Ortsteil Ohmstal	18
6.5.1	Einzonung Parzelle Nr. 111	18
6.5.2	Auszonung Zone für öffentliche Zwecke	18
6.5.3	Auszonung Dorfzone	19
6.5.4	Umzonung Grosslörzigen	19
6.5.5	Umzonung Kurhaus	20
6.5.6	Umzonung Hübeli	20
6.5.7	Umzonungen Strickmatt und Luthernau	21
7	Änderungen am Bau- und Zonenreglement BZR	22
7.1	Allgemeines und Richtplanung	22
7.2	Nutzungsplanung	22
7.2.1	Nutzungsziffern	22
7.2.2	Zonenbestimmungen	22
7.3	Bauvorschriften	24
7.3.1	Höhenmasse	24
7.3.2	Schutz Orts- und Landschaftsbilder/Kulturdenkmäler	25
7.3.3	Sicherheit, Schutz der Gesundheit und Energie	25
7.4	Aufsicht/Vollzug/Strafen, Schlussbestimmungen	25
7.5	Anhang	26
8	Begleitende Massnahmen	27
8.1	Umgang Sondernutzungspläne	27
8.2	Änderung Verkehrs-/Erschliessungsrichtplan	28
8.3	Anpassungen Baulinienplan	28
8.4	Mehrwertausgleich	29
9	Verfahren	29
9.1	Nicht gütlich erledigte Einsprache 1	30
9.2	Nicht gütlich erledigte Einsprache 2	30
9.3	Nicht gütlich erledigte Einsprache 3	31
9.4	Nicht gütlich erledigte Einsprache 4	32
9.5	Nicht gütlich erledigte Einsprache 5	32
9.6	Nicht gütlich erledigte Einsprache 6	33
9.7	Nicht gütlich erledigte Einsprache 7	33
9.8	Abgrenzung Beschlussfassung	34
9.9	Antrag des Gemeinderats	34
9.9.1	Abstimmungsfrage	34
10	Bericht der Controllingkommission	34

## 1 Traktandenliste

Die Gemeindeversammlung findet am Mittwoch, 24. September 2025, 19.30 Uhr, im Saal des Gasthof St. Mauritz, Schötz, statt. Es stehen folgende Geschäfte zur Beschlussfassung an:

1. **Genehmigung Gesamtrevision Ortsplanung inkl. Festlegung Gewässerräume (exkl. Festlegung Gewässerräume entlang der Grossgewässer Wigger und Luthern)**

Sämtliche rechtliche Grundlagen sind auf der Website [www.schoetz.ch](http://www.schoetz.ch) unter der Rubrik «News» bzw. unter der Rubrik «Aktuelles / Projekte der Gemeinde / Ortsplanungsrevision» ersichtlich.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung lädt der Gemeinderat alle Anwesenden herzlich zum Apéro ein.

## 2 Traktandum 1 Genehmigung Gesamtrevision Ortsplanung inkl. Festlegung Gewässerräume (exkl. Festlegung Gewässerräume entlang der Grossgewässer Wigger und Luthern)

### 2.1 Das Wichtigste in Kürze

#### 2.1.1 Weshalb diese Revision

Da das übergeordnete Planungsrecht auf Bundesstufe mit dem Raumplanungsgesetz (RPG) und der Gewässerschutzverordnung (GSchV) revidiert wurden, sind auch die kantonalen Instrumente, das Planungs- und Baugesetz (PBG) und der kantonale Richtplan, überarbeitet worden. Im Kanton Luzern wurden mit der Einführung des neuen Planungs- und Baugesetzes die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst, was zu einem grundsätzlichen Systemwechsel in den Bauzonen führt. Diese übergeordneten Veränderungen führen dazu, dass alle Gemeinden im Kanton Luzern ihre Nutzungsplanung überarbeiten müssen. Die Gemeinde Schötz erfüllt mit der vorliegenden Revision diese übergeordneten Bedingungen und kann die Nutzungsplanung aus dem Jahr 2005 (Ortsteil Schötz) resp. 2008 (Ortsteil Ohmstal) zeitgemäss ersetzen. Die vorliegende Revision befolgt die räumliche Strategie aus dem Jahr 2011, welche mit dem Siedlungsleitbild gelegt wurde. Ergänzend zum Zonenplan sowie dem Bau- und Zonenreglement wurden die beiden Verkehrs- und Erschliessungsrichtpläne aus dem Jahr 2008 resp. 2009 aktualisiert.

#### 2.1.2 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der beiden öffentlichen Auflagen sind 34 Einsprachen bei der Gemeinde eingegangen. Bis auf sieben Einsprachen konnten alle gütlich erledigt werden (mit Einspracherückzug) oder diese sind aufgrund der Nichtausscheidung der Gewässerräume bei den Grossgewässern ausserhalb der Bauzonen sistiert. Von den sieben verbleibenden Einsprachen richten sich drei Einsprachen gegen nicht grundeigentümerverbindliche Inhalte des Zonenplans, namentlich gegen die Ausscheidung provisorischer Gewässerschutzareale sowie gegen den Verkehrskorridor Wiggertal. Diese Festlegungen sind nicht Teil der Ortsplanung, sondern kantonal und regional definiert. Zu diesen Einsprachen wird daher ein «Nichteintreten» beantragt.

#### 2.1.3 Darüber stimmen Sie ab

- Zonenplan Siedlung und Landschaft
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung und Landschaft
- Baulinienplan
- Bau- und Zonenreglement (BZR), inkl. Aufhebung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen gemäss Kap. 8.1.
- Abweisung der vier nicht gütlich erledigten Einsprachen bzw. der drei Einsprachen, bei welchen «Nichteintreten» beantragt wird.

#### 2.1.4 Zur Orientierung liegen vor

- Planungsbericht mit Herleitungen und Beilagen
- Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 21. Dezember 2023
- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan mit Teilrichtplänen
- Waldfeststellungsplan

#### 2.1.5 Einsicht Unterlagen

Das komplette Dossier kann bei der Gemeindeverwaltung Schötz und unter [www.schoetz.ch](http://www.schoetz.ch) unter der Rubrik «News» oder «Aktuelles / Projekte der Gemeinde / Ortsplanungsrevision» eingesehen werden.

## 2.1.6 Abstimmungsvorlage

Am 24. September 2025 können die Stimmberechtigten über die Änderungen der Nutzungsplanung an der Gemeindeversammlung entscheiden. Der Gemeinderat beantragt Ihnen, der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Ortsplanung) der Gemeinde Schötz, inkl. Festlegung der Gewässerräume (ohne die Grossgewässer Wigger und Luthern) unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen, zuzustimmen.

### 2.1.7 Ablauf

Öffentliche Mitwirkung mit Orientierungsveranstaltung	Juli – September 2018
Erste kantonale Vorprüfung	Juni 2019 – November 2020
Zweite kantonale Vorprüfung	Juni – Dezember 2023
Erste öffentliche Auflage	Februar/März 2024
Einsprachebehandlung	April – November 2024
Kantonale Stellungnahme	Februar 2025
Zweite öffentliche Auflage	5. Mai – 3. Juni 2025
Einsprachebehandlung	Juni/Juli 2025
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	24. September 2025
Genehmigung durch Regierungsrat	Anschliessend

## 3 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 Häflicher  
Beat Lichtsteiner  
Thomas Muri

#### Protokollführung

Reto Helfenstein, Gemeindeschreiber, ab September 2023

#### Facherarbeitung

stadtlandplan AG, Markus Burkhalter und Lukas Fischer

## 4 Ziele und Aufgaben

### 4.1 Ziele und Vorgaben

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

- Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton
- Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan
- Umsetzung der Strategie und der Ziele aus dem Siedlungsleitbild
- Einführung des neuen Baurechts gemäss Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Zusammenführung der Nutzungsplanungen Schötz und Ohmstal nach erfolgter Gemeindefusion 2013
- Ausscheidung der Gewässerräume innerhalb und ausserhalb der Bauzone, ohne Grossgewässer
- Aktualisierung Baulinienplan
- Überprüfung und Aufhebung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen
- Überprüfung und Anpassung Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

### 4.2 Bauzonkapazität

Gemäss kantonaler 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.

## 5 Systemwechsel

### 5.1 Überbauungsziffer (ÜZ)

Die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. 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.

### 5.2 Gesamthöhe (GH)

Die bisher gebräuchliche Festlegung der Gebäudehöhe über die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe der Gesamthöhe ersetzt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

### 5.3 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist neu direkt von der Gesamthöhe abhängig und ist auf allen Seiten gleich. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) gilt bis zu einer Gesamthöhe von 11 m ein Grenzabstand von 4 m, bis zu einer Gesamthöhe von 14 m ein Grenzabstand von 5 m und bis zu einer Gesamthöhe von 17 m ein Grenzabstand von 6.5 m.

### 5.4 System mit drei ÜZ-Werten

Die vom PBG vorgegebene Regelung der Nutzungs- und Baumasse über ÜZ und Gesamthöhe definiert in ihrer einfachsten Ausprägung (Grundfläche x Höhe) eine kubische Baute. Damit bildet sie 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 vorgeschlagen. 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. Das heisst für Bauten mit Attika oder herkömmlichem Satteldach gilt eine erhöhte ÜZ-b. Für Bauten, welche auf ein ganzes Vollgeschoss verzichten, gilt die ÜZ-c. Für ein Satteldach kann die Gesamthöhe um 1.5 m erhöht werden. Die nachstehende orientierende Skizze des neuen Bau- und Zonenreglements (BZR) aus Anhang 1 veranschaulicht die Anwendung dieses Systems mit den verschiedenen Überbauungsziffern:

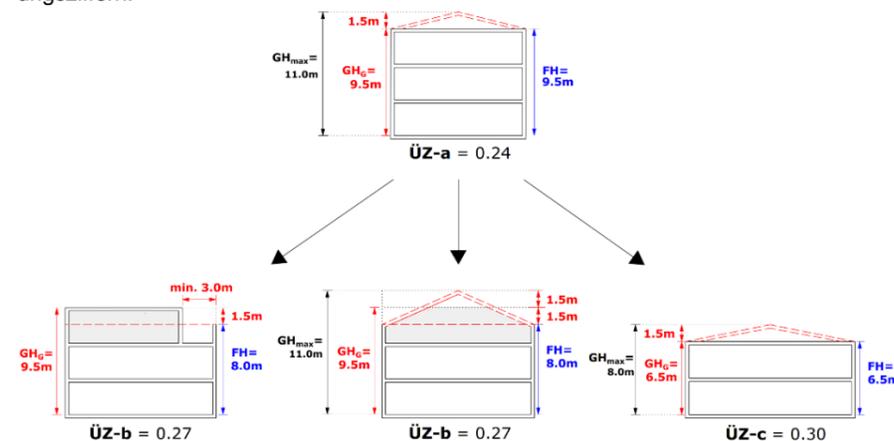


Abbildung 1 Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten am Beispiel der Wohnzone 2c  
GH = Gesamthöhe, FH = Fassadenhöhe

### 5.5 Verkehrszonen

Mit Ausnahme der Hauszufahrt dürfen Erschliessungsflächen nicht mehr als anrechenbare Grundstücksflächen mitberücksichtigt werden. Innerhalb der Bauzone sind sie neu als Verkehrszonen auszuscheiden.

### 5.6 Umfassende Quartieranalyse

Die Werte für die ÜZ und Gesamthöhe wurden anhand einer umfassenden Bestandesanalyse (Quartieranalyse) in den bestehenden Bauzonen hergeleitet. Die dabei neu nicht mehr anrechenbare Verkehrszone resp. Verkehrsfläche wurde bei der Analyse berücksichtigt.

## 6 Änderungen am Zonenplan

### 6.1 Neue Zonen

#### 6.1.1 Ausgangslage

Der Zonenplan enthält neue Zonentypen, welche in Anpassung an das übergeordnete Recht ausgeschieden wurden.

#### 6.1.2 Verkehrszone/Verkehrsfläche

Das neue Datenmodell des Bundes und das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sehen für Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone eine eigene Verkehrszone vor. Bisher sind Verkehrsflächen entweder dem übrigen Gebiet A (ÜG-A) oder, im Fall von Erschliessungsstrassen, der jeweils angrenzenden Bauzone zugewiesen worden. Ausserhalb der Bauzone werden die Verkehrsflächen als «Verkehrsfläche» ausgeschieden.

#### 6.1.3 Dorfzone

Die Dorfzone umfasst neu den erweiterten Ortskern, welcher bis anhin in verschiedene Zonen aufgeteilt war.

#### 6.1.4 Grünzone, Freihaltezone, Gewässerraum

Die Grünzone Gewässerraum (GRG) überlagert die Bauzonen und sichert den Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die darunterliegende Nutzung kann weiterhin konsumiert werden. Ausserhalb der Bauzone werden die Gewässerräume mit der «Freihaltezone Gewässerraum» überlagert. Die Gewässerräume entlang der Grossgewässer Wigger und Luthern in der Gemeinde Schötz werden zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschieden.

#### 6.1.5 Grünzone, Spielfläche

Die Grünzone Spielfläche dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebietes. Sie umfasst insbesondere Flächen, welche bis anhin durch einzelne Gestaltungspläne rechtlich gesichert worden sind. Die darunterliegende Nutzung kann weiterhin konsumiert werden.

## 6.2 Weitere Anpassungen

### 6.2.1 Korridor Wiggertalbahn

Der regionale Entwicklungsträger «Region Luzern West RET» 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 grundeigentümergebundene Baulinien gesichert. Als übergeordneter Inhalt kann der Verkehrskorridor nicht an der Gemeindeversammlung beschlossen oder angepasst werden.

### 6.2.2 Aktualisierung Kulturobjekte

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

### 6.2.3 Naturobjekte/Wald

Die Naturobjekte und der Wald wurden aktualisiert.

### 6.2.4 Umsetzung Fusion

Im Weiteren werden die bisherigen Zonenpläne Siedlung und Landschaft der Gemeinden Schötz und Ohmstal zusammengeführt. Die Inhalte der beiden Pläne wurden übernommen und aktualisiert. Dabei ist zu beachten, dass die meisten Inhalte des Zonenplans Landschaft auf kantonaler Stufe geregelt und im Zonenplan Landschaft entsprechend unter Punkt 5 der Legende als Informationen dargestellt sind.

### 6.3 Differenzierung Bauzonen

Der Systemwechsel hat zu den nachfolgenden Nutzungsmassen in den Bauzonen geführt. Die Abbildung zeigt den Anhang 1 aus dem Bau- und Zonenreglement (BZR) und fasst alle Zonen mit Nutzungsziffern zusammen.

Zone	Abkürzung	Lage/Typ	Überbauungsziffern Hauptbauten				ÜZ Nebenbauten	Gesamthöhe Grundwert		Gebäuelänge max.
			ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	min.		max.		
Kernzone Schötzt	KS		-	-	-	-	-	13.5 m	15.5 m	-
Dorfzone Schötzt	DS		0.24	0.26	0.29	0.06	9.0 m	15.0 m	17.0 m	35 m
Dorfzone Ohmstal	DO		-	-	-	-	-	11.0 m	13.0 m	30 m
Wohnzone 1	W1a	W1 locker	0.14	0.17	0.20	0.08	-	8.0 m	9.5 m	20 m
	W1b	W1 dicht	0.24	0.27	0.30	0.08	-	8.0 m	9.5 m	20 m
	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	0.08	-	9.5 m	11.0 m	25 m
Wohnzone 2	W2c	W2 dicht	0.24	0.27	0.30	0.08	-	9.5 m	11.0 m	25 m
	W2d	W2 dicht Sonnrain	0.27	0.30	0.33	0.08	-	9.5 m	11.0 m	25 m
	W2e	W2 dicht Neubühl	-	0.27 <sup>1</sup>	0.30 <sup>2</sup>	0.08	-	11.0 m	11.0 m	25 m
	W3a	W3 normal	0.24	0.26	0.29	0.06	-	11.5 m	13.0 m	35 m
Wohnzone 3	W3b	W3 dicht	0.24	0.26	0.29	0.06	-	13.5 m	15.5 m	35 m
	W5	W5	0.21	0.23	0.26	-	14.0 m	18.0 m	20.0 m	40 m
Wohn- und Arbeitszone	WA	Typ 1	0.21	0.23	0.26	0.06	9.0 m	13.5 m	15.5 m	40 m
		Typ 2	0.13	0.16	0.19	-	-	7.5 m	9.5 m	40 m
Arbeitszone III a	AIIIa		-	-	-	-	8.0 m	15.0 m	17.0 m	70 m
Arbeitszone III b	AIIIb		-	-	-	-	-	11.0 m	13.0 m	70 m
Arbeitszone IV	AIV		-	-	-	-	8.0 m	-	-	-
Sonderbauzone Feld	SBF		-	-	-	-	-	-	13.0 m	225 m
Sonderbauzone Gläng	SBG		-	-	-	-	-	-	19.0 m	225 m

<sup>1</sup> Für eine Bebauung gemäss ÜZ-b gilt Art. 16 Abs. 4 BZR.

<sup>2</sup> Für eine Bebauung gemäss ÜZ-c gilt die maximale Gebäudehöhe von 8.0 m gemäss Anhang 2 BZR.

Tabelle 1 Zusammenstellung der Baumasse gemäss Anhang 1 BZR

### 6.4 Änderung Ortsteil Schötzt

#### 6.4.1 Einzonungen Lindenhof und Dorf

##### Ausgangslage

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

##### Änderungen

Einzonung von 1'483 m<sup>2</sup> (Parzelle Nr. 9), 1'093 m<sup>2</sup> (Parzelle Nr. 12) und 1'938 m<sup>2</sup> (Parzelle Nr. 60; Gesamttotal alle Flächen: 4'514 m<sup>2</sup>) vom übrigen Gebiet B (ÜG-B), überlagert mit Ortsbildschutzzone in die Kernzone Schötzt (KS).

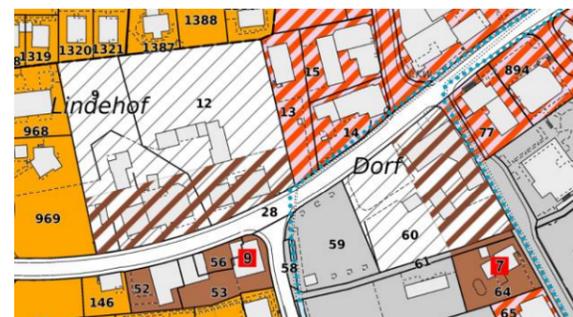


Abbildung 2 Einzonungen Lindenhof und Dorf, Zonenplan bisher



Abbildung 3 Einzonungen Lindenhof und Dorf, Zonenplan neu

Die bestehenden und erhaltenswerten Gebäude mit ihren angebauten Scheunen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und sollen daher einer Bauzone zugewiesen werden.

##### Begründung

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. 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 unter Federführung der Gemeinde Schötzt. Dabei sollen die Entwicklungsmöglichkeiten für alle Grundstücke im Ortskern von Schötzt 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.

### 6.4.2 Umzonung Kernzone

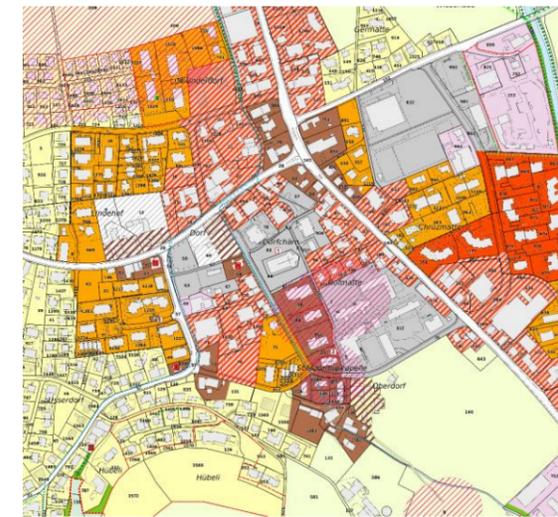


Abbildung 4 Umzonungen in die Kernzone, Zonenplan bisher

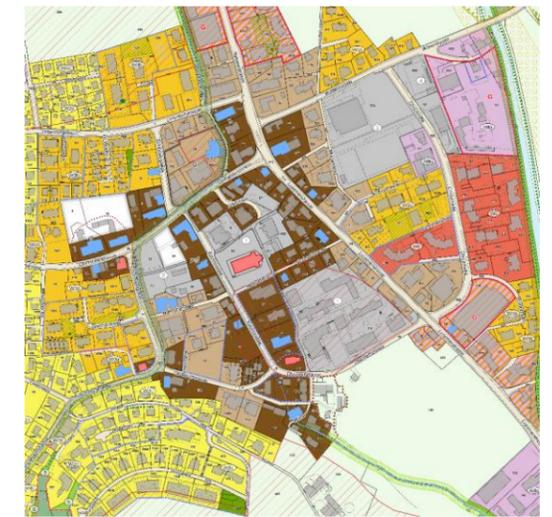


Abbildung 5 Umzonungen in die Kernzone, Zonenplan neu

##### Änderung

Erweiterung der Kernzone Schötzt, KS (bisher Ortsbildzone)

##### Begründung

Die bisherige «Ortsbildzone» Schötzt 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 Schötzt, welcher sich zwischen Mühle, Schmiedgasse, Lindenhof, Luzernerstrasse und St. Mauritiuskapelle aufspannt, war mit den heutigen Bestimmungen nicht möglich. Gemäss den heutigen Bestimmungen der Ortsbildzone waren wesentliche Abweichungen vom Bestand nur im Rahmen eines Bebauungsplans zulässig. Mit der Anpassung des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne jedoch nicht mehr durch den Gemeinderat erlassen werden, sondern sind zwingend durch die Stimmberechtigten zu beschliessen. Ein flächendeckender Bebauungsplan wurde seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung 2005 nicht erlassen, lediglich im Gebiet Kirchstrasse wurde in Zusammenhang mit der Neubebauung auf dem Grundstück Nr. 98 der Kirchgemeinde 2014 ein Bebauungsplan beschlossen. Mit der vorliegenden Gesamtrevision soll die bestehende Ortsbildzone daher

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

Gemäss Art. 5 BZR zur baulichen Qualität sind entlang der Strassen und Wege in den Kern- und Dorfzonen zudem keine festen Einfriedungen von mehr als einem Meter Höhe zulässig. Damit soll unter anderem verhindert werden, dass im Ortskern von Schötzt Lärmschutzwände gebaut werden, welche die Trennwirkung der bestehenden Strassen noch weiter erhöhen. Die Gebäudemasse werden wie bis anhin nicht mit fixen Massen definiert, sondern aufgrund der räumlichen Situation durch den Gemeinderat festgelegt. Dieser kann sich bei deren Festlegung durch externe Fachleute beraten lassen und bei Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild die Durchführung eines Studienauftrags oder Wettbewerbsverfahrens verlangen.

### 6.4.3 Umzonungen Dorfzone

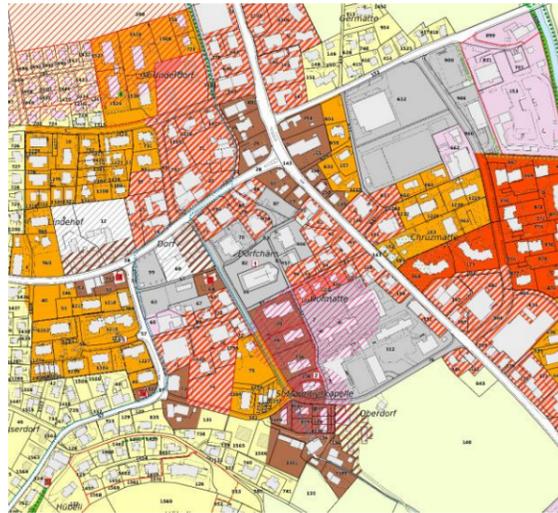


Abbildung 6 Umzonungen in die Dorfzone, Zonenplan bisher

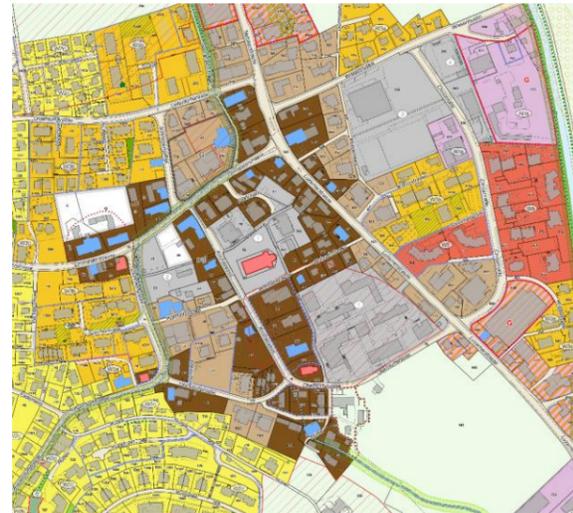


Abbildung 7 Umzonungen in die Dorfzone, Zonenplan neu

#### Änderung

Schaffung einer Dorfzone Schötz (DS) im Ortskern

#### Begründung

Um die Kernzone Schötz wird neu eine Dorfzone geschaffen, mit welcher gegenüber der heutigen Wohn- und Arbeitszone eine grössere Nutzungsflexibilität entsteht. Die heutigen Bestimmungen in der Wohn- und Geschäftszone sahen 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.

### 6.4.4 Aufzoning Mösli/Burghalde

#### Änderung

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



Abbildung 8 Aufzoning Mösli/Burghalde, Zonenplan bisher



Abbildung 9 Aufzoning Mösli/Burghalde, Zonenplan neu

### 6.4.5 Aufzoning Hübeli (Schötz)

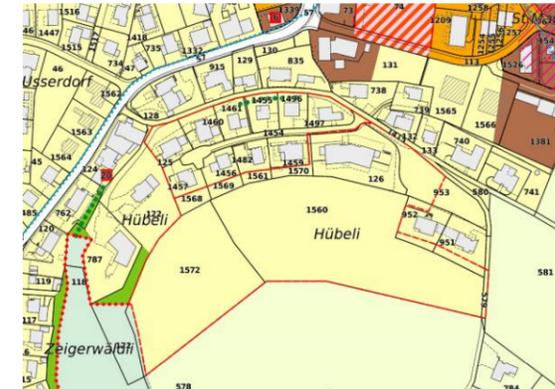


Abbildung 10 Aufzoning Hübeli (Schötz), Zonenplan bisher



Abbildung 11 Aufzoning Hübeli (Schötz), Zonenplan neu

### 6.4.6 Aufzoning Sonnrain

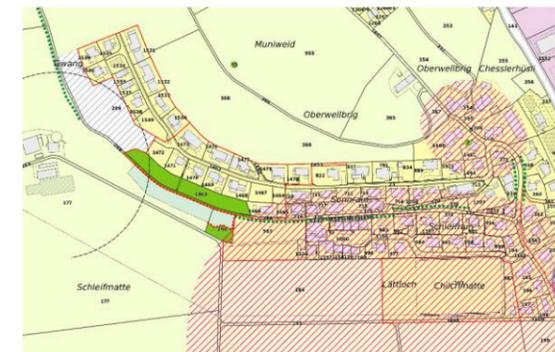


Abbildung 12 Aufzoning Sonnrain, Zonenplan bisher



Abbildung 13 Aufzoning Sonnrain, Zonenplan neu

#### Begründung

In mehreren Einsprachen wurde eine Erhöhung der jeweiligen Überbauungsziffern beantragt. Diese Anträge wurden geprüft. Dabei wurde auf Grundlage einer Neuberechnung der bestehenden Überbauungsziffern die Zoneneinteilung der zweigeschossigen Wohnzonen in der gesamten Gemeinde nochmals kontrolliert. Es hat sich gezeigt, dass in den genannten Quartieren eine leichte Erhöhung der Überbauungsziffer aufgrund des Bestandes angebracht ist. Die zunehmende Verdichtung nach innen führte in der jüngeren Vergangenheit teilweise bereits zu einer Entwicklung in diese Richtung. Mit der leichten Erhöhung der Überbauungsziffern in den genannten Zonen erfolgt zudem eine Angleichung an die bereits in der ersten öffentlichen Auflage der dichten Wohnzone 2 zugewiesenen Gebiete in der Ebene westlich des Dorfkerns Schötz. Das Gebiet Sonnrain weist dabei bereits heute eine noch etwas höhere Dichte auf, da an dieser bevorzugten Aussichts- und Lage eher in die Breite als in die Höhe gebaut wurde, was die Schaffung der entsprechenden Zone rechtfertigt. Die Zonenzuweisung entspricht weitgehend auch derjenigen von vergleichbaren Quartieren in Nachbargemeinden, namentlich in Nebikon und Egolzwil. Die Aufzonungen in den drei genannten Gebieten erfolgen in die nächst dichteren Zonen, die Überbauungsziffern werden dabei um den Faktor 0.03 und somit um 3 % der Grundstücksfläche erhöht. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen bleiben in allen betroffenen Zonen unverändert. Bei diesen geringen Erhöhungen der Dichte ist kaum mit grösseren Auswirkungen, beispielsweise bezüglich Erschliessung, Parkierung oder Begrünung zu rechnen, zumal das betreffende Gebiet bereits heute weitgehend dicht bebaut ist.

### 6.4.7 Aufzoning Neubühl



Abbildung 14 Neubühl, Zonenplan bisher



Abbildung 15 Neubühl, Zonenplan neu

#### Änderungen

Für das Gebiet Neubühl wurde eine eigene Wohnzone W2e geschaffen, welche sich an der dichten Wohnzone W2c orientiert. Die Überbauungsziffer wird somit ebenfalls um 0.03 erhöht. Im Unterschied zur Zone W2c ist sowohl für Flach- und Schrägdachbauten eine Gesamthöhe und eine maximale Höhe von 11 m zulässig. Bauten nach ÜZ-a sind jedoch nicht zulässig. Zudem ist das oberste Geschoss talseitig zwingend zurückzusetzen und als Attika oder als mindestens 18 Grad geneigtes Schrägdach zu realisieren. Damit wird verhindert, dass Bauten talseitig mit vier Geschossen in Erscheinung treten können.

#### Begründung

Mit der neuen Zone soll auf die spezielle Ausrichtung des Gebiets nach Osten sowie auf die bereits vorhandenen Anpassungen des bestehenden Terrains reagiert werden. Die Einführung einer dreigeschossigen Wohnzone wurde ebenfalls geprüft, hätte jedoch gegenüber heute zu erhöhten Grenzabständen geführt, was einem grossen Teil der bestehenden Bebauung widersprochen hätte. Die Schaffung der neuen Zone ist ein Vorschlag der Gemeinde, welcher aufgrund einer Einsprache aus dem Quartier erarbeitet wurde. Die Einsprache wurde von einigen Eigentümern aus dem Quartier mitunterzeichnet.

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

### 6.4.8 Umzonungen W3b Unterdorfstrasse/Schlossergasse

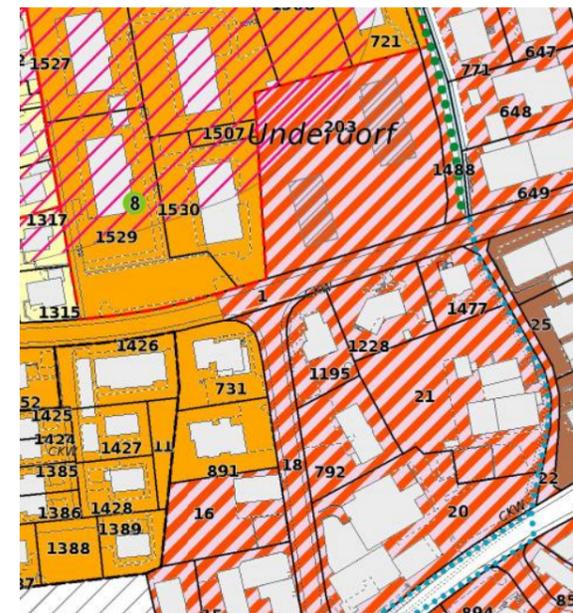


Abbildung 16 Umzonungen W3b Unterdorfstrasse/Schlossergasse, Zonenplan bisher

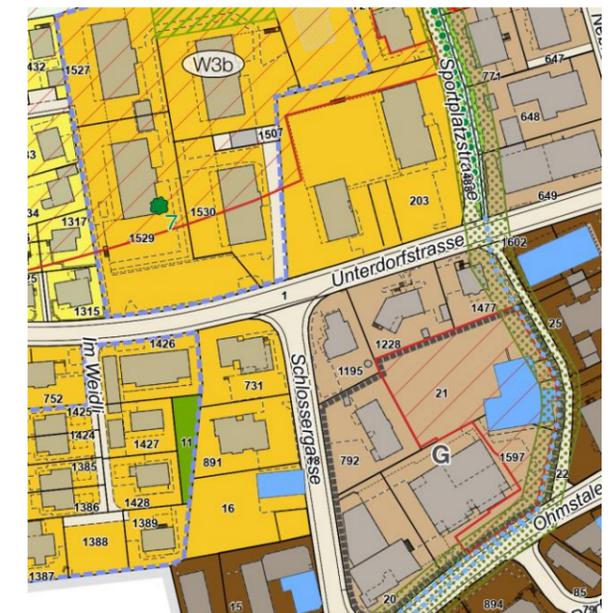


Abbildung 17 Umzonungen W3b Unterdorfstrasse/Schlossergasse, Zonenplan neu

#### Änderungen

Umzoning der Parzellen Nrn. 16 und 203 von der Wohn- und Geschäftszone in die Wohnzone W3b.

#### Begründung

Mit der vorliegenden Umzoning 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 Umzoning in die «dreigeschossige Wohnzone dicht» gilt für das Wohnen neu dieselbe Überbauungsziffer wie in der angrenzenden Dorfzone.

### 6.4.9 Aufzoning W3a Germatte

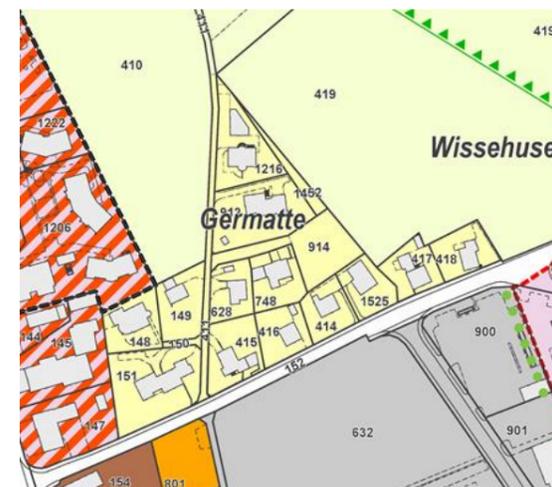


Abbildung 18 Aufzoning W3a Germatte, Zonenplan bisher



Abbildung 19 Aufzoning W3a Germatte, Zonenplan neu

#### Änderung

Umzoning des Gebiets Germatte von der zweigeschossigen Wohnzone in die Wohnzone W3a.

### Begründung

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

### 6.4.10 Aufzoning W3a Oberwellbrig

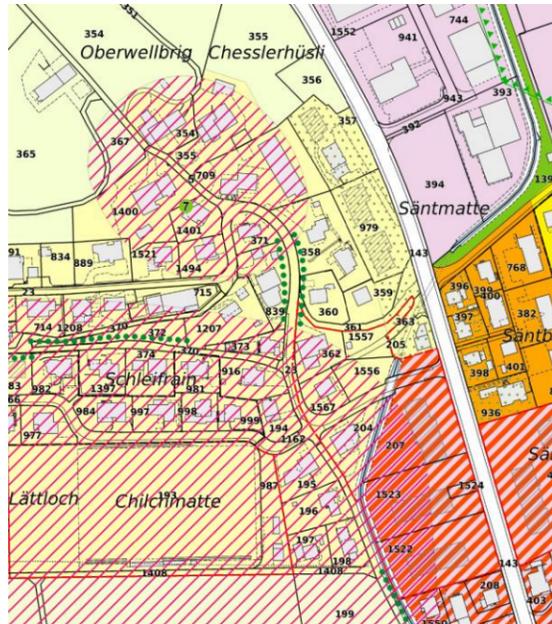


Abbildung 20 Aufzonungen W3a im Gebiet Oberwellbrig, ZP bisher

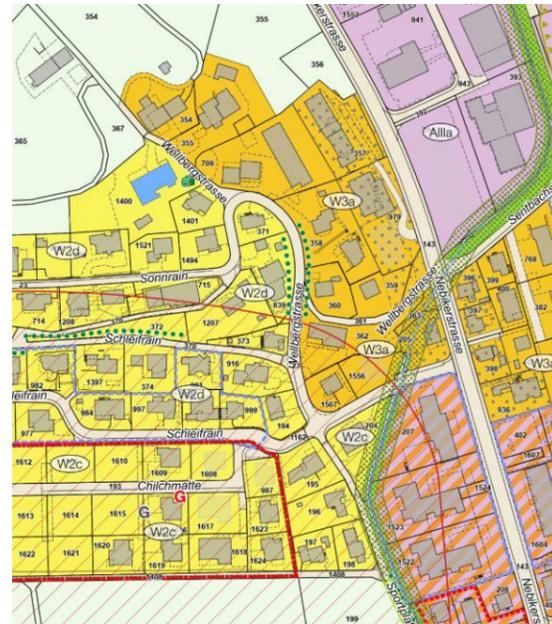


Abbildung 21 Aufzonungen W3a im Gebiet Oberwellbrig, ZP neu

### Änderung

Umzoning des Gebiets Oberwellbrig von der zweigeschossigen Wohnzone in die Wohnzone W3a.

### Begründung

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

### 6.4.11 Umzoning W3a Ausserdorfstrasse



Abbildung 22 Aufzoning W3b an der Ausserdorfstrasse, Zonenplan bisher

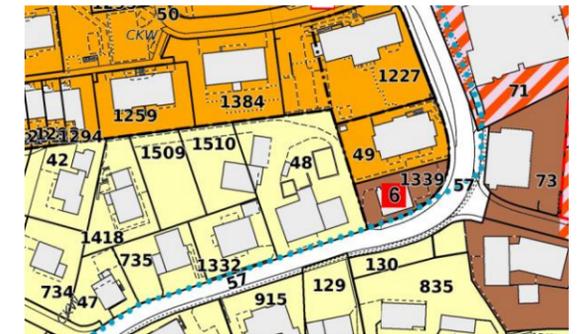


Abbildung 23 Aufzoning W3b an der Ausserdorfstrasse, Zonenplan neu

### Änderungen

Umzoning von drei Parzellen an der Ausserdorfstrasse von der zweigeschossigen Wohnzone in die Wohnzone W3a.

### Begründung

Angrenzend an die bestehende dreigeschossige Wohnzone werden die Grundstücke Nrn. 48, 1509 und 1510 der neuen Wohnzone 3a normal zugeordnet. Mit der vorgesehenen Umzoning können diese nahe am Ortskern gelegenen Flächen gegenüber heute etwas 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. Mit der ersten öffentlichen Auflage war noch die Aufzoning der Grundstücke Nrn. 48, 1509 und 1510 von der zweigeschossigen in die Wohnzone 3b dicht (mit maximalen Gebäudehöhen von 13/15 Metern) vorgesehen. Die Zuweisung der Grundstücke zur niedrigeren Wohnzone W3a entspricht einem Kompromissvorschlag mit den Einsprechenden.

### 6.4.12 Umzoning W5 Chrüzmatte

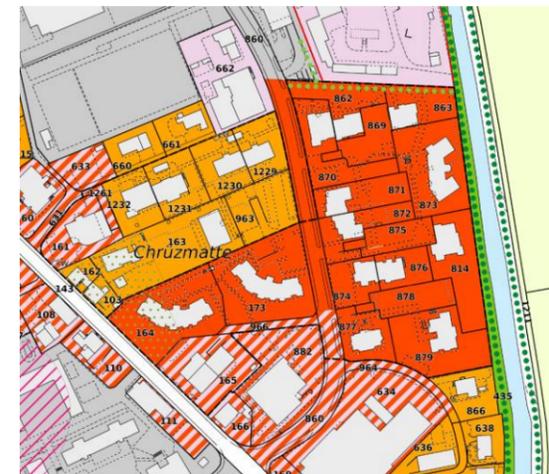


Abbildung 24 Umzoning W5 in der Chrüzmatte, Zonenplan bisher

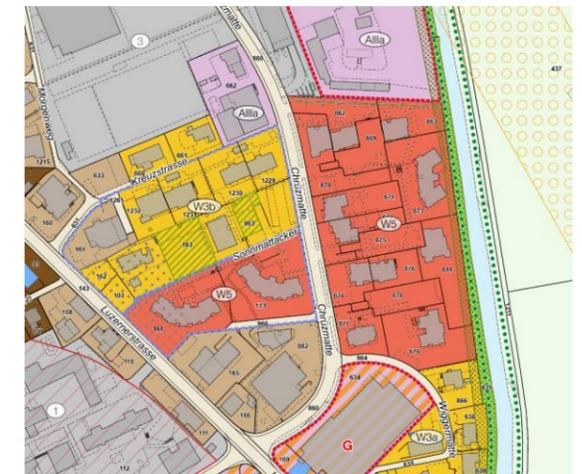


Abbildung 25 Umzoning W5 in der Chrüzmatte, Zonenplan neu

### Änderung

Umzoning im Gebiet Chrüzmatte von der viergeschossigen Wohnzone in die Wohnzone W5.

### Begründung

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



## 6.5 Änderungen Ortsteil Ohmstal

### 6.5.1 Einzonung Parzelle Nr. 111

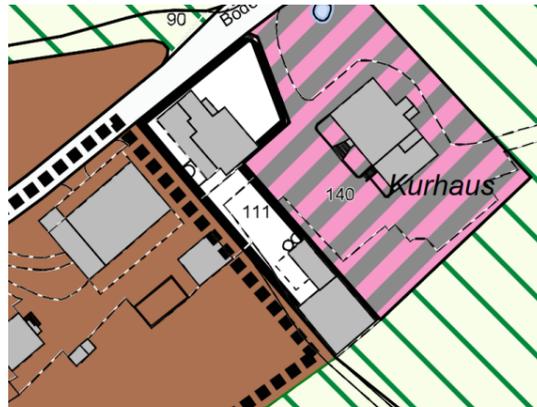


Abbildung 32 Einzonung Kurhaus, Zonenplan bisher



Abbildung 33 Einzonung Kurhaus, Zonenplan neu

#### Änderungen

Einzonung einer Fläche von 1'471 m<sup>2</sup> vom übrigen Gebiet B (ÜG-B) in die Dorfzone Ohmstal (DO) mit Gestaltungsplanpflicht (Grundstück Nr. 111, Ohmstal).

#### Absicht

Die Einzonung an zentraler Lage in Ohmstal in Verbindung mit der Festlegung der Gestaltungsplanpflicht ermöglicht eine zusammenhängende Planung mit der angrenzenden Parzellen Nr. 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 Nr. 111 geregelt werden.

#### Begründung

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

### 6.5.2 Auszonung Zone für öffentliche Zwecke

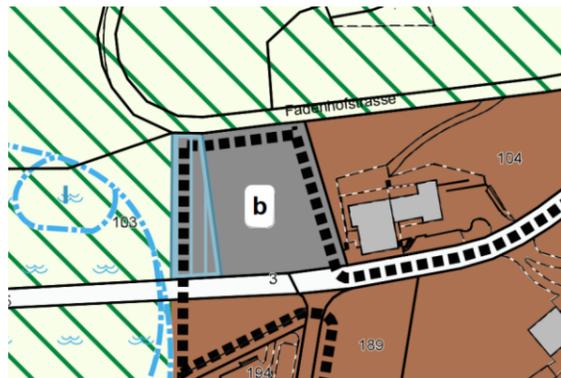


Abbildung 34 Auszonung Zone für öffentliche Zwecke, ZP bisher



Abbildung 35 Auszonung Zone für öffentliche Zwecke, Zonenplan neu

#### Änderung

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

#### Begründung

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

### 6.5.3 Auszonung Dorfzone

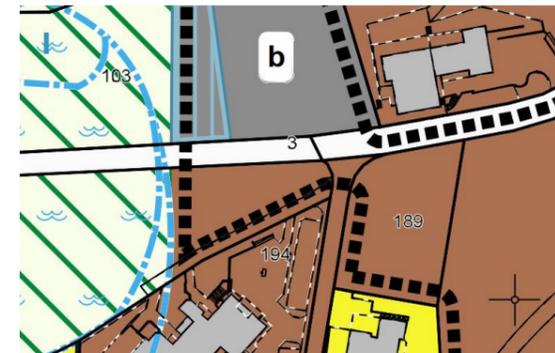


Abbildung 36 Auszonung Dorfzone, Zonenplan bisher

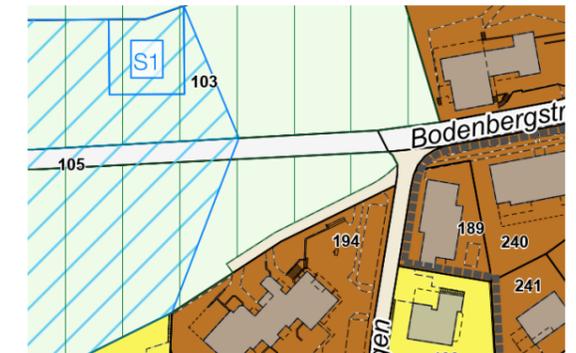


Abbildung 37 Auszonung Dorfzone, Zonenplan neu

#### Änderungen

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

#### 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.

### 6.5.4 Umzonung Grosslörzigen



Abbildung 38 Umzonung Grosslörzigen, Zonenplan bisher



Abbildung 39 Umzonung Grosslörzigen, Zonenplan neu

#### Änderungen

Umzonung des südöstlichen Teils der bestehenden Dorfzone Ohmstal (DO) in die Wohnzone W2b.

#### Begründung

Die Bebauung Grosslörzigen steht im Moment auf Grundlage eines Gestaltungsplans in der abschliessenden Realisierung. Mit den vorgesehenen Bestimmungen können die Inhalte des Gestaltungsplans in das neue Recht überführt werden, der Gestaltungsplan wird auf das neue Recht angepasst.

### 6.5.5 Umzonung Kurhaus

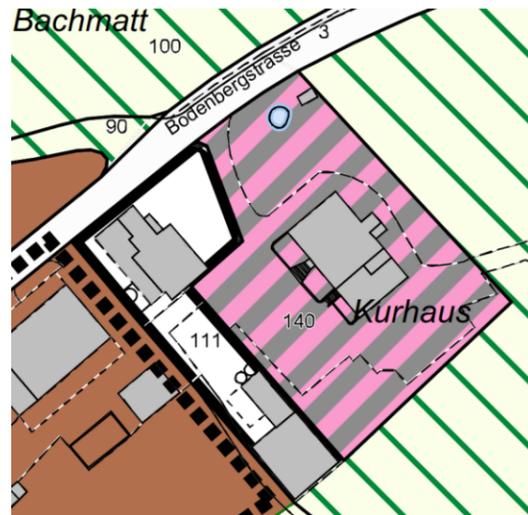


Abbildung 40 Umzonung Kurhaus, Zonenplan bisher



Abbildung 41 Umzonung Kurhaus, Zonenplan neu

#### Änderung

Umzonung der Parzelle Nr. 140 des Kurhauses Ohmstal von der Kurhauszone (KH) in die Dorfzone Ohmstal (DO).

#### Begründung

Mit der Zuweisung des Kurhauses Ohmstal in die Dorfzone Ohmstal (DO) 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 BZR. Durch die vorgesehene Umzonung in Verbindung mit entsprechenden Vorgaben für den Gestaltungsplan kann eine ortsbauulich angemessene Um- oder Neubebauung auf der Parzelle Nr. 140 des Kurhauses erreicht werden.

### 6.5.6 Umzonung Hübeli



Abbildung 42 Umzonung Hübeli, Zonenplan bisher

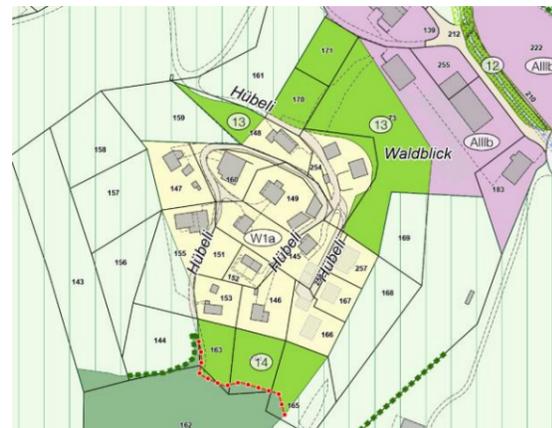


Abbildung 43 Umzonung Hübeli, Zonenplan neu

#### Änderung

Das Gebiet Hübeli Ohmstal wird von der heutigen Sonderbauzone Hübeli (SH) in die Wohnzone W1 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.

### 6.5.7 Umzonungen Strickmatt und Luthernau



## 7 Änderungen am Bau- und Zonenreglement BZR

Nachfolgend werden die Änderungen an den Artikeln im Bau- und Zonenreglement aufgeführt. Im Rahmen der Planungs- und Baugesetz-Revision hat der Kanton ein Muster-BZR (MBZR) mit Muster-Artikeln erstellt. Wo es sinnvoll ist, wurden die entsprechenden Formulierungen übernommen.

### 7.1 Allgemeines und Richtplanung

Art.	Überschrift	Regelung
1	Zweck	Erläuterung des Zwecks des Reglements im Einklang mit den raumplanerischen Grundsätzen.
2	Zuständigkeit	Erläuterung der Funktion der Stimmberechtigten und des Gemeinderats.
3	Erschliessungsrichtplan	Unveränderte Übernahme, Aktualisierung Verweise aufs PBG.

### 7.2 Nutzungsplanung

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

#### 7.2.1 Nutzungsziffern

Art.	Überschrift	Regelung
8	Überbauungsziffer (ÜZ)	Definition der neuen Nutzungsziffer (ÜZ) gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (siehe auch Kapitel 5).
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. 44, 52 und 53 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 gemäss § 112a Planungs- und Baugesetz (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	Mindestgesamthöhe	Hinweis auf die Einhaltung der minimalen Gesamthöhe bei Neu- oder Ersatzbauten gemäss § 39 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz (PBG).

#### 7.2.2 Zonenbestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
12	Zoneneinteilung	Die Bezeichnungen und die Einteilung werden an das neue System angepasst. Archäologische Fundstellen sowie das Inventar der Kulturobjekte werden neu vom Kanton geführt und im Zonenplan informativ dargestellt.
13	Kernzone (KS)	Schötz Die neue Kernzone Schötz ersetzt die frühere Ortsbildzone. 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.
14	Dorfzone (DS)	Schötz 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.
15	Dorfzone (DO)	Ohmstal 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.

16	Wohnzonen (W)	Mit der neuen Systematik werden die Wohnzonentypen aufgrund unterschiedlicher Nutzungsmasse gegenüber heute etwas spezifischer unterschieden. Die generellen Bestimmungen werden neu in einem einzigen Artikel zusammengefasst. Die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse sind in Anhang 1 des BZR aufgeführt.
17	Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W1 und W2	Die Einführung dieses Artikels (nach Vorlage der Gemeinde Dagmersellen) wurde im Rahmen zweier Einsprachen beantragt. Damit soll ermöglicht werden, dass für bestehende Bauten eine beschränkte, zusätzliche Nutzung gewährt werden kann, sofern dadurch eine zusätzliche Wohnung geschaffen wird und die in Abs. 2 beschriebenen Voraussetzungen (Einhaltung Gebäudehöhe und -länge) erfüllt sind. Ziel dieser Bestimmung ist es, im Bestand eine gewisse, zusätzliche Entwicklung nach innen zu ermöglichen. Diese wird – abgestuft nach den zulässigen Höhen – in der Fläche begrenzt.
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. 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. 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.
19	Arbeitszone III a (AIIIa)	Festlegungen der Grundmasse in Anhang 1 des BZR. Allgemeine Erläuterungen zu den Arbeitszonen: Die Arbeitszonen werden insgesamt 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. 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. Ausschluss von Logistiknutzungen mit einer Fläche über 3'000 m <sup>2</sup> .
20	Arbeitszone III b (AIIIb)	Die Festlegungen für die Arbeitszone AIIIb betreffen die Gebiete Moosacher und Strickmatt (vormals Gemeinde Ohmstal). Ausschluss von Logistiknutzungen mit einer Fläche über 3'000 m <sup>2</sup> .
21	Arbeitszone IV (AIV)	Für die Arbeitszone IV kann, mit Ausnahmen der Gesamthöhe und Gebäudelänge, welche durch das BZR festgelegt sind, der Gemeinderat ortsangepasste Gebäudedimensionen festlegen. Ausschluss von Logistiknutzungen mit einer Fläche über 3'000 m <sup>2</sup> .
22	Sonderbauzone Feld (SBF)	Übernahme bisheriger Festlegungen. Wohnnutzung im Umfang des Bestandes.
23	Sonderbauzone Gläng (SBG)	Die Weilerzone wird aufgrund von kantonalen und regionalen Vorgaben aufgehoben und durch die Sonderbauzone Gläng ersetzt. Bebauungsplanpflicht wird durch eine Sondernutzungsplanpflicht ersetzt. Wohnnutzung im Umfang des Bestandes auf der Parzelle Nr. 305.
24	Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	Anpassungen gemäss MBZR.
25	Zone für Sport-/Freizeitanlagen (SF)	Anpassungen gemäss MBZR.
26	Verkehrszone (V)	Neue Zone für Verkehrsflächen innerhalb des Baugebiets gemäss MBZR.
27	Grünzone (GR)	Dem Gemeinderat wird explizit die Kompetenz erteilt, Weisungen über die Bewirtschaftung und Pflege zu erlassen.
28	Grünzone Spielfläche (GRS)	Neue Grünzone zur Sicherstellung von Spiel- und Freizeiflächen innerhalb der Siedlung, in Zusammenhang mit der Aufhebung der Gestaltungspläne.
29	Grünzone Gewässerraum überlagert (GRG)	Die Grünzone dient der Freihaltung des Gewässerraums innerhalb der Bauzonen.
30	Landwirtschaftszone (LW)	Die Festlegungen zur Landwirtschaftszone wird den Formulierungen gemäss MBZR angepasst.
31	Reservezone (R)	Anpassungen gemäss MBZR. Ersetzt Festlegungen zum ÜG-B.
32	Übriges Gebiet (ÜG)	Anpassungen gemäss MBZR.
33	Freihaltezone Gewässerraum überlagert (FRG)	Die Freihaltezone dient der Sicherstellung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.
34	Naturschutzzone und Naturschutzzone überlagert (NS)	Die Festlegungen werden durch Inhalte gemäss MBZR ergänzt.
35	Landschaftsschutzzone (LS)	Keine Änderung.
36	Ortsbildschutzzone (OS)	Keine Änderung.

37	Naturobjekte (NO)	Keine Änderung
38	Aussichtspunkte	Übernahme Artikel gemäss MBZR, Festlegung eines Aussichtspunkts in Ohmstal (bisher) und zwei Aussichtspunkten in Schötz (neu).
39	Gestaltungsplan und -pflicht	Detaillierung der Anforderungen an die Gestaltungspläne mit den möglichen Voraussetzungen für Abweichungen von der Normalbauweise, welche der Gemeinderat im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens gewähren kann.

### 7.3 Bauvorschriften

Art.	Überschrift	Regelung
40	Abstellplätze für Personenwagen	Vorgaben neu auf VSS-Normen abgestützt. In Abweichung zur VSS-Norm sind mindestens 20 % zusätzliche Parkfelder für Besucher zu realisieren. Neu durch Regelung über VSS-Norm: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abhängigkeit von der Lage (ÖV-Erschliessungsqualität)</li> <li>- Minimal- und Maximalwerte</li> <li>- Mehrfachnutzungen können berücksichtigt werden.</li> </ul> Die Veloparkierung wird ebenfalls über die VSS-Norm geregelt. Ebenfalls neu durch VSS-Norm geregelt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle Nutzungsarten, nicht nur Mehrfamilienhäuser</li> <li>- Detailliertere Vorgaben zur Ausgestaltung der Abstellanlagen</li> </ul> Aktualisierungen der Ersatzabgabe und des Baupreisindex für nicht erstellte Abstellplätze. Neu sind Parkierungsanlagen von mehr als 20 Parkplätzen für Personenwagen innerhalb von Gebäuden oder unterirdisch anzuordnen. Dies entspricht aus Sicht der Gemeinde einem ortsangepassten, zeitgemässen und wirtschaftlich vertretbaren Umgang mit dem Thema der «unterirdischen Parkierung».
41	Mobilitätskonzept	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.
42	Nebenräume	Übernahme der bisherigen Regelungen aus der Planungs- und Bauverordnung (PBV) zu den Nebenräumen, da im neuen PBV nicht mehr geregelt.
43	Zusammenbau	Keine Änderung.

#### 7.3.1 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 bis 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 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	Gesamt- Fassadenhöhe bei Flachdachbauten 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.

### 7.3.2 Schutz Orts- und Landschaftsbilder/Kulturdenkmäler

Art.	Überschrift	Regelung
47	Terrainveränderungen	Die Bestimmungen zu den Terrainveränderungen wurden angepasst, mit dem Ziel einer wirkungsvollen und einfach anwendbaren Regelung.
48	Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen	Keine Änderung.
49	Zonenrandbepflanzung	Keine Änderung.
50	Durchgrünung	Übernahme gemäss MBZR.
51	Antennen, Energiegewinnungsanlagen, Aussenreklamen	Eigener Artikel für Solaranlagen und Antennen.
52	Dachgestaltung	Festlegung 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	Neu basierend auf kantonalen Vorgaben und nationalen Empfehlungen.
57	Reklamen	Einführung von Festlegungen zu Reklamen.

### 7.3.3 Sicherheit, Schutz der Gesundheit und Energie

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.
60	Spiel- und Freizeitanlagen	Aktualisierungen der Ersatzabgaben und des Baupreisindex.
61	Lärmbelastete Gebiete	Übernahme des Artikels aus dem MBZR nach Rückmeldung aus der Vorprüfung.
62	Energie	Neue Festlegungen zum Anschluss von Gebäude an Wärmeverbundnetze und Anforderungen an die Energieeffizienz.

### 7.4 Aufsicht/Vollzug/Strafen, Schlussbestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
63	Zuständige Behörde	Keine Änderung.
64	Gebühren	Keine Änderung.
65	Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten	Keine Änderung.
66	Strafbestimmungen	Aktualisierung Verweise.
67	Schlussbestimmungen	Aktualisierung der Schlussbestimmungen und Auflistung der zur Aufhebung vorgesehenen Gestaltungspläne.

## 7.5 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 W2c.
3	Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke	Ergänzung der Nutzung «Alterswohnen» im Gebiet Dorfchärm/Oberdorf Ergänzung der Nutzung «Spiel und Begegnung» im Gebiet Schmiedgasse Löschung der Nutzung im Gebiet Chilchmatte (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.
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.
10	Skizze Abgrabungen und Gebäudehöhen	Ergänzende Skizze zur Veranschaulichung von Art. 44 BZR (Abgrabungen und Gebäudehöhen).
11	Skizze Dachaufbauten	Ergänzende Skizze zur Veranschaulichung von Art. 52 BZR (Dachaufbauten).

## 8 Begleitende Massnahmen

### 8.1 Umgang Sondernutzungspläne

Mit dem Inkrafttreten des revidierten Bau- und Zonenreglements werden die folgenden Gestaltungspläne aufgehoben:

- Bebauungsplan Dorfmühle vom 19. Februar 1998
- Bebauungsplan Gläng vom 25. August 2009
- Bebauungsplan Kirchstrasse vom 24. Januar 2015
- Bebauungsplan Schmiedgasse vom 30. September 1994
- Gestaltungsplan Altes Zivilschutzareal vom 4. Juni 2013
- Gestaltungsplan Brönten vom 26. April 2017
- Gestaltungsplan Chrüzmatte I vom 5. März 1976
- Gestaltungsplan Chrüzmatte II vom 22. April 2004
- Gestaltungsplan Fadenweg vom 5. August 1987
- Gestaltungsplan Germatte vom 3. Oktober 2007
- Gestaltungsplan Hübeli vom 21. März 2017
- Gestaltungsplan Hübelirain vom 12. Dezember 2007
- Gestaltungsplan Im Baumgarten vom 26. April 1995
- Gestaltungsplan Im Weidli vom 3. September 2003
- Gestaltungsplan Lörzigen D vom 2. Dezember 1996
- Gestaltungsplan Nebikerstrasse 22, 24, 26 vom 18. November 2016
- Gestaltungsplan Nebikerstrasse 25-29 vom 4. September 2013
- Gestaltungsplan Neubühl vom 24. September 1993
- Gestaltungsplan Ohmstalerstrasse vom 30. Januar 1989
- Gestaltungsplan Pintenmatte vom 05. Oktober 2004
- Gestaltungsplan Säntbach vom 5. September 2005
- Gestaltungsplan Schleifrain vom 7. Juni 1985
- Gestaltungsplan Schmiedgasse vom 5. Oktober 1994
- Gestaltungsplan Schützenmatte vom 21. Februar 2001
- Gestaltungsplan Sonnrain vom 7. November 2007
- Gestaltungsplan Sonnrain II vom 13. Juni 2012
- Gestaltungsplan Unterdorfstrasse vom 23. Januar 2013

Die durch einen Gestaltungsplan bebauten Gebiete werden von der Gestaltungsplanpflicht befreit.

#### Begründung Aufhebung

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 und auch bezüglich der Gebäudehöhen neue Messweisen gelten. Die oben erwähnten Gestaltungspläne sind weitestgehend realisiert und können daher aufgehoben werden. Allfällige Besonderheiten werden in der Bau- und Zonenordnung abgebildet. Die im öffentlichen Interesse liegenden Spielflächen werden auf Stufe Zonenplan verbindlich gesichert.

#### Überführung

Folgende Gestaltungspläne bleiben rechtsgültig und werden an das neue Recht überführt:

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

#### Überführung Änderungen

Diese Gestaltungspläne sind noch nicht vollständig umgesetzt und es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an deren Fertigstellung. Sie werden daher ohne inhaltliche Anpassungen in das neue Recht überführt. Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat.

#### Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Über die folgenden Gebiete besteht mit der vorliegenden Nutzungsplanung eine Gestaltungsplanpflicht:

Schleifrain West  
Zivilschutzareal  
Chilchmatte  
Wiggermatte  
Nebikerstrasse  
Germatte  
Kurhaus  
Feld  
Gläng

In diesen Gebieten besteht ein erhöhtes öffentliches Interesse an einer koordinierten, über ein grösseres Gebiet abgestimmten Entwicklung. Die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht umfassen einerseits Areale mit einem grossen Entwicklungspotenzial (z.B. Zivilschutzareal, Nebikerstrasse), andererseits bereits bebaute Flächen mit spezifischen Nutzungsbestimmungen (z.B. Gläng, Feld).

## 8.2 Änderung Verkehrs-/Erschliessungsrichtplan

Der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan (inkl. Fusswegrichtplan) 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.

## 8.3 Anpassungen Baulinienplan

### Aufhebung innerhalb Gewässerraum

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

### Festlegung Korridor Wiggertalbahn

Das Vorgehen zur Umsetzung der Wiggertalbahn wurde von den sieben betroffenen Gemeinden in einer gemeinsamen Absichtserklärung vom 13. Juni 2021 festgelegt. Darin wurde als Grundsatz definiert, dass der Verkehrskorridor im Siedlungsgebiet mit Baulinien gesichert wird.

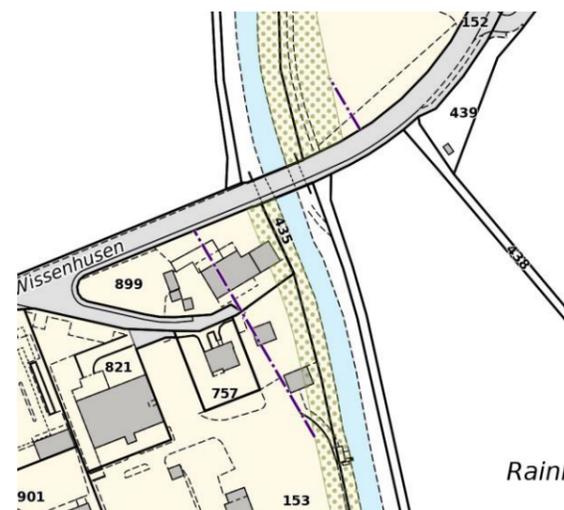


Abbildung 48 Ausschnitt Baulinienplan, Gebiet Wissehuse mit Normalbaulinie (Verkehrskorridor)

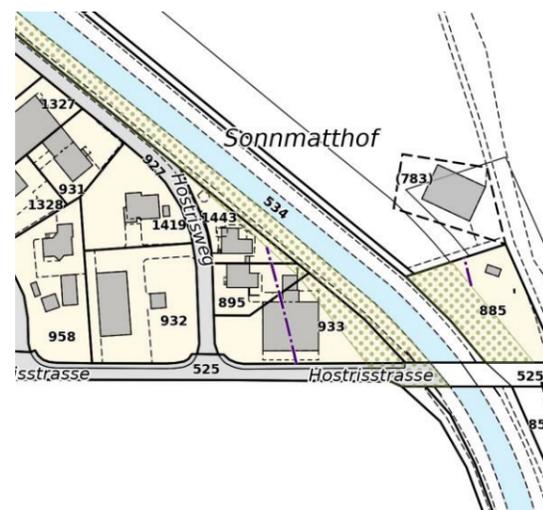


Abbildung 49 Ausschnitt Baulinienplan, Gebiet Hostrisweg mit Normalbaulinie (Verkehrskorridor)

### 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. 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 Nr. 305). Für den südlichen Teil wurde der Bebauungsplan und somit auch die Baulinien aufgehoben. Die Baulinien des BP Gläng 1994 sind jedoch weiterhin auf dem Geoportal des Kantons Luzern abrufbar (ohne Baulinien/Änderungen des Bebauungsplans 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 Nr. 305 für den im Bebauungsplan Gläng 2008 als «Erweiterungszone» bezeichneten Teil.
- Die gültige Baulinie des BP Gläng 2009 befindet sich im Osten der Parzelle 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.

## 8.4 Mehrwertausgleich

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.

## 9 Verfahren

### 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 Ortsplanungskommission besprochen. Mit den Antragstellern wurde entweder eine gemeinsame Besprechung gesucht oder es erfolgte eine schriftliche Rückmeldung durch die Gemeinde Schötz.

### Kantonale Vorprüfungen

Aufgrund einer ersten kantonalen Vorprüfung vom 24. November 2019 wurden die Unterlagen überarbeitet und dem Kanton zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht.

Am 30. Juni 2023 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 Bereinigungsbesprechung 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 überarbeiteten Unterlagen wurden am 8. November 2023 zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Der finale Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde am 21. Dezember 2023 zugestellt.

### Erste öffentliche Planaufgabe

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Schötz wurde vom 19. Februar bis 19. März 2024 öffentlich aufgelegt. Beim Gemeinderat sind während der Auflagefrist 32 Einsprachen eingegangen. Davon richteten sich 10 Einsprachen gegen die Ausscheidung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen. Bis zum Zeitpunkt der zweiten öffentlichen Auflage konnten 15 Einsprachen gütlich erledigt werden. Aus den Einspracheverhandlungen sind die nachfolgenden Anpassungen am Zonenplan sowie am Bau- und Zonenreglement hervorgegangen:

- Aufzoning Mösl/Burghalde
- Aufzoning Hübeli Schötz
- Aufzoning Sonnrain
- Aufzoning Neubühl
- Aufzoning Ausserdorfstrasse
- Art. 16 Wohnzonen: Spezifischen Bestimmungen für das Aufzongungsgebiet Neubühl
- Art. 17 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W1 und W2: Aufnahme eines neuen Artikels zur Förderung der Innenentwicklung auf bereits bebauten Grundstücken (auf Grundlage eine Bestimmung in der Gemeinde Dagmersellen).
- Art. 22 Sonderbauzone Feld: Sicherung der Wohnnutzung im Bestand
- Art. 23 Sonderbauzone Gläng: Sicherung der Wohnnutzung im Bestand (für die Parzelle Nr. 305)
- Art. 40 Abstellplätze für Personenwagen: Anpassung der Bestimmung zur unterirdischen Parkierung, welche neu ab 20 statt ab 40 Parkplätzen gefordert ist.
- Anhang 1 Übersicht Grundmasse: Geringfügige Anpassungen an den Nutzungsmassen für einzelne Zonen.

### Kantonale Stellungnahme

Die vorgesehenen Anpassungen am Zonenplan und am Bau- und Zonenreglement wurden dem Kanton per Anfang Dezember 2024 zur Stellungnahme eingereicht. Mit Rückmeldung vom 10. Februar 2025 hat der Kanton zu den einzelnen Anpassungen Stellung genommen. In einzelnen Punkten waren aufgrund dieser Stellungnahme weitere Abklärungen oder Gespräche mit Grundeigentümern erforderlich. Alle zur zweiten öffentlichen Auflage vorgelegten Anpassungen wurden vom Kanton positiv beurteilt. Mit der Stellungnahme vom 10. Februar 2025 hat der Rechtsdienst des kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements dargelegt, dass auf die Ausscheidung der Gewässerräume entlang der Grossgewässer (in Schötz Wigger und Luthern) vorderhand zu verzichten ist. Diesbezüglich soll ein gerichtliches Grundsatzurteil abgewartet werden. Die übrigen Gewässerräume ausserhalb der Bauzone seien jedoch zwingend mit der Gesamtrevision der Ortsplanung auszuscheiden. Die Gemeinde Schötz hat demzufolge im Februar/März 2025 die Einsprachen zu den übrigen Gewässerräumen ausserhalb der Bauzone behandelt und Einspracheverhandlungen durchgeführt.

## Zweite öffentliche Planaufgabe

Beim Gemeinderat sind während der 2. Auflagefrist vom 5. Mai bis 3. Juni 2025 zwei Einsprachen eingereicht worden. Zu beiden Einsprachen wurden Verhandlungen geführt. Beide Einsprachen wurden zurückgezogen. Aufgrund einer Einsprache gegen den Gewässerraum am Ricke erfolgte eine geringfügige Anpassung der Gewässerraumbreite an dessen Unterlauf. Dieser wurde ab der Abzweigung in den Kanal bis zur Einmündung in die Luthern, welcher zum Weiler Gläng führt, von 18 m auf 16 m reduziert. Die Reduktion wurde mit der entsprechenden Herleitung gemäss Gewässerschutzverordnung des Bundes begründet werden und erfolgte nach Rücksprache mit der zuständigen kantonalen Behörde.

## Beschlussfassung

Bis zur Vorbereitung der Beschlussfassung Mitte Juli 2025 wurden beim Gemeinderat aufgrund zusätzlicher Verhandlungen weitere Einsprachen aus der ersten öffentlichen Auflage zurückgezogen. Per 29. Juli 2025 sind noch nachfolgende sieben Einsprachen hängig, welche der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

## 9.1 Nicht gütlich erledigte Einsprache 1

### Einsprecher

Einsprache David Jurt, Neubühlrain 14, vom 18. März 2024, betreffend Logistikknutzung in den Arbeitszonen.

### Antrag Einsprecher

Die BZR-Artikel 19, 20 und 21 zu den Arbeitszonen sind wie folgt zu ersetzen: Reine Logistikbetriebe sind nicht zulässig.

### Begründung des Einsprechers

Die Gemeinde Schötz ist nicht Teil eines kantonalen Entwicklungsschwerpunkts (ESP). Beim ESP kann es den Zusatz L (Logistik) geben. Die Kantonsstrasse ist aktuell bereits stark überbelastet und muss nicht noch mehr durch zusätzliche Logistikbetriebe belastet werden. Aktuell ist es bereits schwierig, in den Stosszeiten, in die Kantonsstrasse einzubiegen. Weiter sind die Lärm- und Lichtemissionen von Logistikbetrieben nicht zu unterschätzen, da Logistikunternehmen meistens in der Nacht be- und entladen werden. Wir sollten unsere Landreserven für Industriebetriebe mit einer hohen Wertschöpfung freigehalten/reservieren. In den meisten Fällen bedeutet eine hohe Wertschöpfung auch höhere Steuerabgaben für die Gemeinde und den Kanton. Weiter schaffen Firmen mit einer hohen Wertschöpfung auch Arbeitsplätze. Logistikbetriebe gehören in den Bereich von Autobahnen und Eisenbahnen nicht an Durchgangsstrassen mit bereits erhöhtem Verkehrsaufkommen. Aus welchem anderen Grund arbeitet der Kanton Luzern aktuell an einer ZMB für die Umfahrung Schötz? Dieser Umstand bestätigt die starke Überbelastung der Kantonsstrasse in Schötz.

### Stellungnahme des Gemeinderats

Auch die Ortsplanungskommission (OPK) und der Gemeinderat sprechen sich für eine Begrenzung der Logistikbetriebe in den Arbeitszonen aus. Mit der vorgesehenen Regelung, wonach Logistikbetriebe mit einer oberirdischen Geschossfläche von gesamthaft mehr als 3'000 m<sup>2</sup> nicht zulässig sind, kann verhindert werden, dass in den Arbeitszonen grossflächige neue Logistikbetriebe entstehen. Den Ausschluss jeglicher Logistikbetriebe in den Arbeitszonen erachten OPK und Gemeinderat aber als zu starr. Eine solche Bestimmung würde zudem im Widerspruch zu teilweise bereits bestehenden Nutzungen in diesen Zonen führen.

### Antrag Gemeinderat

Die Einsprache ist abzuweisen.

## 9.2 Nicht gütlich erledigte Einsprache 2

### Einsprecher

Einsprache Alois Peter, Schleifhof, vertreten durch Rechtsanwalt Urs Hofstetter-Arnet, Hofstetter Advokatur und Notariat, Luzern David vom 19. März 2024, betreffend Umzonung der Parzelle Nr. 289

### Antrag Einsprecher

Die nicht überbaute und nicht erschlossene Teilfläche des Grundstücks Nr. 289, GB Schötz im Umfang von 6'005 m<sup>2</sup> (bisher: Übriges Gebiet c, neu: Reservezone) sei der Landwirtschaftszone zuzuteilen.



## 9.4 Nicht gütlich erledigte Einsprache 4

### Einsprecher

Einsprache Toni Graber-Amrein, Meienrain 1, vom 18. März 2024, betreffend Verkehrskorridor Wiggertal.

### Antrag Einsprecher

Die «Korridorsicherung Wiggertal» müsse mit der laufenden Ortsplanungsrevision umgesetzt werden und unterliege der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Die Korridorsicherung sei abzulehnen.

### Begründung des Einsprechers

Der ausgeschiedene Durchgangskorridor sei nicht Zonen- und Richtplankonform, durchquere dieser doch das Landschaftsgebiet (geologisch-geomorphologisches Objekt 1/Schötz BLN-Objekt 1318 in der Gemeinde Schötz).

Die direkt betroffenen Liegenschaftsbesitzer würden eine verbindliche Korridorsicherung für beide Verkehrsträger, Wiggertalbahn sowie Umfahrung-Ost Schötz-Alberswil klar ablehnen (mit Verweis auf die Begründung zur öffentlichen vom 7. November 2017).

Die Gemeinde habe es unterlassen, den regionalen Teilrichtplan «Korridorsicherung Wiggertal» mit ihren Instrumenten der aktuellen Ortsplanung umzusetzen.

### Stellungnahme des Gemeinderats zu den Punkten 1 und 2

Die «Korridorsicherung Wiggertal» wurde als Regionaler Teilrichtplan von der Delegiertenversammlung der Region Luzern West am 23. Mai 2018 beschlossen und mit Regierungsratsentscheid Nr. 1018 vom 16. Oktober 2018 vom Regierungsrat genehmigt. Die in Punkt 1 dargelegten möglichen Konflikte zum Landschaftsschutz sind im Beschluss der Delegiertenversammlung aufgeführt, unter anderem wäre ein Gutachten durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) zu erstellen. Bei der Festlegung des Korridors handelt es sich um eine vorsorgliche Massnahme zur Sicherung eines allenfalls benötigten Raums. Die direkt betroffenen Eigentümer wären in die nachgelagerten Verfahren eingebunden. Gemäss Regionalem Teilrichtplan sind bauliche Massnahmen an bestehenden Gebäuden unter Berücksichtigung der Raumplanungsgesetzgebung weiterhin denkbar, bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen erfolgt eine Interessenabwägung. Zudem wären betroffene Liegenschaften mit einer Sach- oder Geldleistung zu entschädigen.

### Antrag Gemeinderat zu den Punkten 1 und 2

Da der Verkehrskorridor Wiggertal als Regionaler Teilrichtplan festgelegt und vom Regierungsrat genehmigt ist, wird er im Zonenplan nur zur Information dargestellt und kann von der Gemeindeversammlung nicht beschlossen oder angepasst werden. Der Gemeinderat beantragt daher, auf die Einsprache in diesen Punkten nicht einzutreten.

### Stellungnahme des Gemeinderats zu Punkt 3

Der Gemeinderat widerspricht der Darstellung des Einsprechers in Punkt 3 mit der Begründung: Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurde der Teilrichtplan zur Korridorsicherung Wiggertal mit den Instrumenten der aktuellen Ortsplanung korrekt umgesetzt. Grundlage dazu bildet die – in der Einsprache im Anhang enthaltende – Absichtserklärung, welche am 13. Juni 2016 von sämtlichen betroffenen Gemeinden unterzeichnet wurde. Darin verpflichten sich die Gemeinden unter anderem, den Verkehrskorridor im kommunalen Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan aufzunehmen und im Siedlungsgebiet mit Baulinien zu sichern.

Die entsprechenden Baulinien sind im vorliegenden Zonenplan Siedlung der Gemeinde Schötz über die Parzellen Nrn. 899, 747 und 153 (Gebiet Wissenhusen) sowie 1443, 933, 895 und 885 (Gebiet Hostris) festgelegt. Der Gemeinderat Schötz kommt damit seinen Verpflichtungen gemäss Absichtsvereinbarung 2016 nach.

### Antrag Gemeinderat zu Punkt 3

Da die erwähnten Baulinien Teil des Zonenplans Siedlung sind, können sie von der Stimmbevölkerung beschlossen werden. Der Gemeinderat beantragt, die Baulinien auf den erwähnten Grundstücken in den Gebieten Wissenhusen und Hostris zur Korridorsicherung festzulegen. Die Einsprache sei in diesem Punkt somit abzuweisen.

## 9.5 Nicht gütlich erledigte Einsprache 5

### Einsprecher

Einsprache Beat Kunz, Gläng 2, vom 6. März 2024 betreffend der Ausscheidung des Grundwasserschutzareals auf den Parzellen Nrn. 270, 272 und 283

### Antrag Einsprecher

Auf die Umzonung für den Grundwasserschutz über die genannten Parzellen sei zu verzichten.

### Begründung des Einsprechers

Die Einsprecher sind als Anwohner besorgt, dass sich die vorgesehene Umzonung negativ auf die Lebensqualität und den Wert der betroffenen Grundstücke auswirken könne.

### Stellungnahme des Gemeinderats

Die Festlegung des provisorischen Grundwasserschutzareals ist Sache des Kantons und im Zonenplan Landschaft der Gemeinde Schötz lediglich als Informationsinhalt dargestellt. Mit der Festlegung von Grundwasserschutzarealen werden Gebiete bezeichnet, welche für die künftige Gewinnung von Trinkwasser von Bedeutung sind. In diesen Arealen dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die eine künftige Trinkwassergewinnung

beeinträchtigen könnten. Für die Grundeigentümer bestehen keine Bewirtschaftungseinschränkungen. Die Grundwasserschutzareale sind im kantonalen Richtplan ([www.richtplan.lu.ch](http://www.richtplan.lu.ch)) ausgeschieden.

### Antrag Gemeinderat

Da die Festlegung der provisorischen Grundwasserschutzareale im Zonenplan nur zur Information dargestellt werden, können sie von der Gemeindeversammlung nicht beschlossen oder angepasst werden. Der Gemeinderat beantragt daher, auf die Einsprache nicht einzutreten.

## 9.6 Nicht gütlich erledigte Einsprache 6

### Einsprecher

Einsprache Armin Bättig, Glänghof 1, vom 18. März 2024 betreffend der Ausscheidung des Grundwasserschutzareals auf der Parzelle Nr. 282.

### Antrag Einsprecher

Verzicht auf die Ausscheidung des provisorischen Grundwasserschutzareals auf der Parzelle Nr. 282.

### Begründung des Einsprechers

Der Einsprecher macht geltend, dass er über die mit der Ausscheidung des provisorischen Grundwasserschutzareals verbundenen Konsequenzen nicht informiert worden sei. Es stelle sich die Frage, was mit dem Gewässerschutzareal in Zukunft passiere. Würde das Areal zu einer Grundwasserschutzzone, Zone S1 oder Zone S2, wäre dies mit erheblichen Bewirtschaftungseinschränkungen verbunden. Der Gemeinderat solle die Ausscheidung des Grundwasserschutzareals über die Parzelle Nr. 282 prüfen und die Eigentümerschaft vor einer definitiven Ausscheidung über die Konsequenzen informieren.

### Stellungnahme des Gemeinderats

Es wird auf die Erläuterungen unter 9.5 verwiesen. Es ist festzuhalten, dass die definitive Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer erfolgen würde.

### Antrag Gemeinderat

Da die Festlegung der provisorischen Grundwasserschutzareale im Zonenplan nur zur Information dargestellt werden, können sie von der Gemeindeversammlung nicht beschlossen oder angepasst werden. Der Gemeinderat beantragt daher, auf die Einsprache nicht einzutreten.

## 9.7 Nicht gütlich erledigte Einsprache 7

### Einsprecher

Einsprache René Koch, An der Luther, vom 18. März 2024 betreffend der Ausscheidung der provisorischen Grundwasserschutzzone auf der Parzelle Nr. 262.

### Antrag Einsprecher

Verzicht auf die Ausscheidung des provisorischen Grundwasserschutzareals auf der Parzelle Nr. 262.

### Begründung des Einsprechers

Keine weitere Begründung

### Stellungnahme des Gemeinderats

Es wird auf die Erläuterungen unter 9.5 verwiesen.

### Antrag Gemeinderat

Da die Festlegung der provisorischen Grundwasserschutzareale im Zonenplan nur zur Information dargestellt werden, können sie von der Gemeindeversammlung nicht beschlossen oder angepasst werden. Der Gemeinderat beantragt daher, auf die Einsprache nicht einzutreten.

## 9.8 Abgrenzung Beschlussfassung

### Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

Einsprachen, welche sich gegen Festlegungen im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan (VERP) wenden, sind ebenfalls nicht Gegenstand der Beschlussfassung. Der VERP wird durch den Gemeinderat erlassen.

## 9.9 Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt, der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Ortsplanung) der Gemeinde Schötz, inkl. Festlegung der Gewässerräume (ohne die Grossgewässer Wigger und Luthern), unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen an der ausserordentlichen Gemeinerversammlung vom 24. September 2025, zuzustimmen.

### 9.9.1 Abstimmungsfrage

Stimmen Sie der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Ortsplanung) inkl. Festlegung der Gewässerräume (ohne die Grossgewässer Wigger und Luthern) mit folgenden Unterlagen, unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen 1 bis 4 sowie Nichteintreten auf die Einsprachen 5 bis 7, zu?

- Zonenplan Siedlung und Landschaft
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung und Landschaft
- Baulinienplan
- Bau- und Zonenreglement (BZR), inkl. Aufhebung folgender Sondernutzungspläne: Dorfmuhle, Gläng, Kirchstrasse, Schmiedgasse, Altes Zivilschutzareal, Brönten, Chrüzmatte I, Chrüzmatte II, Fadenweg, Germatte, Hübeli, Hübelirain, Im Baumgarten, Im Weidli, Lörzigen D, Nebikerstrasse 22, 24, 26, Nebikerstrasse 25-29, Neubühl, Ohmstalerstrasse, Pintenmatte, Säntbach, Schleifrain, Schmiedgasse, Schützenmatte, Sonnrain, Sonnrain II und Unterdorfstrasse.

**Sämtliche rechtliche Grundlagen sind auf der Website [www.schoetz.ch](http://www.schoetz.ch) unter der Rubrik «News» bzw. unter der Rubrik «Aktuelles / Projekte der Gemeinde / Ortsplanungsrevision» ersichtlich.**

## 10 Bericht der Controllingkommission

Als Controlling-Kommission haben wir den rechtssetzenden Erlass Gesamtrevision Ortsplanung inkl. Festlegung Gewässerräume (exkl. Festlegung Gewässerräume entlang der Grossgewässer Wigger und Luthern)» der Gemeinde Schötz beurteilt.

Die Controlling-Kommission war während der Ausarbeitung der Gesamtrevision Ortsplanung inkl. Festlegung Gewässerräume (exkl. Festlegung Gewässerräume entlang der Grossgewässer Wigger und Luthern) nicht in der Ortsplanungskommission involviert. Die Teilrevision der Ortsplanung wurde in Zusammenarbeit mit Fachplanern und der Ortsplanungskommission, inklusive Einbezug der Bevölkerung, erarbeitet und vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Eine positive Vorprüfung der kantonalen Stellen liegt vor. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, den rechtssetzenden Erlass Gesamtrevision Ortsplanung inkl. Festlegung Gewässerräume (exkl. Festlegung Gewässerräume entlang der Grossgewässer Wigger und Luthern), zu genehmigen.

Schötz, 15. August 2025

Die Controllingkommission

**Der Präsident:**  
Franz Hugener

**Die Mitglieder:**  
Meinrad Bossard  
Raphael Bucher  
Christian Iseli  
Roger Frey (im Ausstand)

Gemeinde Schötz  
Dorfchärn 1  
6247 Schötz  
041 984 01 11  
[gemeindekanzlei@schoetz.ch](mailto:gemeindekanzlei@schoetz.ch)  
[www.schoetz.ch](http://www.schoetz.ch)