



GEMEINDE SCHÖTZ

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

29. Juli 2025 – Beschlussfassung

Die vorliegende Ortsplanungsrevision umfasst folgende rechtsverbindliche Dokumente:

- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Landschaft
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft
- Baulinienplan
- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan mit Teilrichtplänen
- Waldfeststellungsplan

Zur Erläuterung der Ortsplanungsrevision dienen folgende Dokumente:

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

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeinde Schötz
Dorfchärn 1
6247 Schötz
www.schoetz.ch

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

STAND

Mitwirkung Bevölkerung:	Juli bis September 2018
Kantonale Vorprüfungen:	24. November 2019/21. Dezember 2023
Erste öffentliche Auflage:	19. Februar bis 19. März 2024
Zweite öffentliche Auflage:	5. Mai bis 3. Juni 2025
Beschlussfassung:	24. September 2025
Genehmigung:	

INFORMATION

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	5
1.1.	Übergeordnete Planung	5
1.2.	Stand der Ortsplanung	5
1.3.	Ziele und Aufgaben	5
1.4.	Organisation	6
1.5.	Verfahren	6
2.	VORGABEN UND SYSTEMATIK	7
2.1.	Grundlagen	7
2.2.	Vorgaben	7
2.3.	Einführung neues Baurecht (IVHB)	8
2.4.	Anwendung der neuen ÜZ auf die Bauzonen	10
3.	ÄNDERUNGEN AM BZR	16
3.1.	Allgemeines	16
3.2.	Neue Baumasse	16
3.3.	Zonenplan	17
3.4.	Bauvorschriften	19
3.5.	Aufsicht, Vollzug, Strafen	22
3.6.	Schlussbestimmungen	22
3.7.	Anhang	22
4.	ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN	23
4.1.	Ortsteil Schötz	23
4.2.	Ortsteil Ohmstal	36
4.3.	Weitere Anpassungen	41
4.4.	Änderungen am Zonenplan Landschaft	42
5.	BEGLEITENDE MASSNAHMEN	43
5.1.	Umgang Sondernutzungspläne	43
5.2.	Änderung Verkehrs-/Erschliessungsrichtplan	44
5.3.	Anpassungen Baulinienplan	44
5.4.	Mehrwertausgleich	45
6.	NACHWEISE	46
6.1.	Kompensation Ein- und Auszonungen	46
6.2.	LUBAT Bauzonenkapazität	46
7.	VERFAHREN UND ÄNDERUNGSHISTORIE	47
7.1.	Öffentliche Mitwirkung	47
7.2.	Erste kantonale Vorprüfung	47
7.3.	Zweite kantonale Vorprüfung	47
7.4.	Erste öffentliche Planauflage	50
7.5.	Kantonale Stellungnahme	50
7.6.	Zweite öffentliche Planauflage	51
7.7.	Beschlussfassung	51

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
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
ZP	Zonenplan

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, ohne Grossgewässer)
6. Überprüfung und Aufhebung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen

Parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung wird zudem der bestehende Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan überprüft und bei Bedarf angepasst. Dessen Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat.

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	stadtlandplan AG, Markus Burkhalter, Lukas Fischer, Philipp Renggli (bis 2020)

1.5. Verfahren

Terminplan	Die Ortsplanungsrevision wird in folgenden Schritten erarbeitet:
	Präsentation und Orientierungsveranstaltung zur Mitwirkung 2. Juli 2018
	Öffentliche Mitwirkung Juli – September 2018
	Durchführung Mitwirkungsgespräche Februar bis April 2019
	Bearbeitung nach öffentlicher Mitwirkung Oktober 2018 – Mai 2019
	Verabschiedung Gemeinderat zur kant. Vorprüfung 19. Juni 2019
	Erste kantonale Vorprüfung Juni 2019 – November 2020
	Bereinigung, Anpassungen Januar 2021 – Juni 2023
	Zweite kantonale Vorprüfung Juni – Dezember 2023
	Bereinigung, Anpassungen Januar 2024
	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

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)	Planungs- und Baugesetz (PBG), 2024	Kant. Gesetze
(4)	Planungs- und Bauverordnung (PBV), 2025	
(5)	Kantonaler Richtplan, 2016	Kant. Planung
(6)	Bericht Gefahrenkarte Luthern-Wiggertal, 2007	
(7)	Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach Innen, 2013	Kant. Arbeitshilfen
(8)	Darstellung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen in Zonenplänen, 2019	
(9)	Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung, 2023	
(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	

2.2. Vorgaben

2.2.1. Kantonales Planungsrecht (PBG, PBV)

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.

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 Gewässerräume (GSCHV)

Mit der Gesamtrevision werden die Gewässerräume (GWR) innerhalb und ausserhalb der Bauzonen ausgeschieden, mit Ausnahme der Grossgewässer. Als solche gelten in der Gemeinde Schötz die Wigger und die Luthern.

2.2.3. Entwicklungsmöglichkeiten (kantonaler Richtplan)

Keine Bauzonenerweiterung 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.

2.2.4. Siedlungsleitbild

Grundlagen für die räumliche Entwicklung im Bestand 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). Diverse Gebiete sind gemäss Siedlungsleitbild 2011 für Erneuerungen und zur Entwicklung nach innen geeignet (vgl. Siedlungsleitbild, Kap. 7.2 Verdichtungs- und Erneuerungsgebiete). Mit der Abschätzung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten wurden zudem diverse potenzielle Einzonungen aufgezeigt (vgl. Siedlungsleitbild, Kap. 7.3 Untersuchung möglicher Bauzonenerweiterungen).

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

2.3. Einführung neues Baurecht (IVHB)

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:

2.3.1. Überbauungsziffer (ÜZ)

Unterteilung Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen.

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

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

2.3.2. Gesamt- und Fassadenhöhe

Die Gesamt- und Fassadenhöhe bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten – ab dem gewachsenen Terrain gemessen (gemäss 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). Gesamthöhe

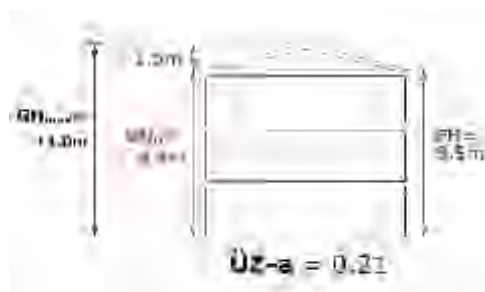
Die traufseitige Fassadenhöhe dient der Regelung herkömmlicher Schrägdachbauten. Sie bezeichnet den grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im BZR werden die maximalen Werte in Art. 44 bis 46 bzw. gemäss Anhang 1 festgelegt. Fassadenhöhe

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). Abgrabungen

2.3.3. 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:

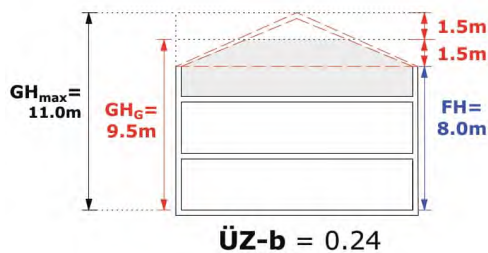
Die Gesamthöhe bezeichnet den Grundwert und gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten erhöht sich die maximal zulässige Gesamthöhe am Giebel um 1.5 m. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen.

Es wird auf BZR Art. 9, Abs. 1 und Art. 44 verwiesen.



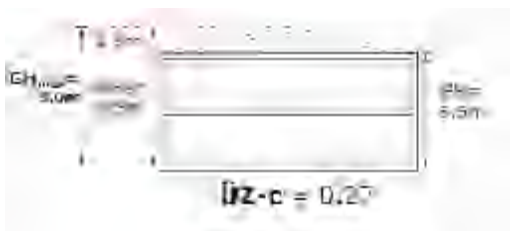
Das oberste Geschoss muss um mindestens mit einem Flächenmass von 2/3 der Grundfläche der darunterliegenden Geschossfläche zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen.

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 neue 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:

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

- | | | |
|---|---------------|--------------|
| - 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 11.5 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.

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

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. ÜZ für Nebenbauten

2.4.3. Differenzierung Bauzonen

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

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	Wird nicht mehr verwendet				
	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	9.5 m
	W2c	W2 dicht	0.24	0.27	0.30	9.5 m
	W2d	W2 dicht Sonnrain	0.27	0.30	0.33	9.5 m
	W2e	W2 dicht Neubühl	-	0.27 ¹	0.30 ²	11.0 m
Wohnzone 3	W3a	W3 normal	0.21	0.23	0.26	11.5 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

¹ Für eine Bebauung gemäss ÜZ-b gilt Art. 16 Abs. 4 dieses Reglements.

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

Tab. 2: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR)

W1a locker	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.
W1b dicht	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 hohe 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. Die Festlegung dieser Zone erfolgt aufgrund einer konkreten Eingabe aus der Kantonalen Mitwirkung
W2a locker	Die Wohnzone W2 hat im Entwurf (1. öffentliche Auflage) das zum grossen Teil mit Einfamilienhäusern bebaute Gebiet Burghalde (Schötz) umfasst, mit einer ÜZ von 0.18/0.21/0.24. Infolge einer Einsprache wurde dieses Gebiet der Zone W2b zugewiesen. Dieser Zonentyp existiert somit nicht mehr.
W2b normal	Die Wohnzone W2b umfasst typische Einfamilienhausgebiete mit einer individuellen, parzellenweisen Bebauung aus mehreren Jahrzehnten, namentlich in den Gebieten Ausserdorfstrasse / Burghalde sowie in Ohmstal. Mit den vorgegebenen Werten wird der Bestand der heutigen Bebauung gesichert; es besteht ein 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.
W2c dicht	Die Wohnzone W2c umfasst den grössten Teil der bestehenden, 2-geschossigen Wohnzonen im westlichen Teil des Siedlungsgebiets von Schötz. Mit den vorgegebenen Werten wird der Bestand der heutigen Bebauung rechtlich gesichert; es besteht ein ortsbaulich verträgliches Entwicklungspotenzial.

Die Wohnzone W2d Sonnrain umfasst die zu einem grossen Teil sehr dicht bebauten Gebiete am im Gebiet Sonnrain / Schleifrain. Mit den vorgegebenen Werten wird der Bestand der heutigen Bebauung rechtlich gesichert; es besteht ein 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 (vgl. Kap. 4.1.7).

Wohnzone W2d dicht
Sonnrain

Die Wohnzone W2e dicht Neubühl orientiert sich an der dichten zweigeschossigen Wohnzone (W2-c). Im Unterschied zur Zone W2-c ist sowohl für Flach- und Schrägdachbauten eine Gesamthöhe und eine maximale Höhe von 11 m zulässig. Bauten nach ÜZ-a sind jedoch nicht zulässig. Zudem ist das oberste Geschoss talseitig zwingend zurückzusetzen. Mit der neuen Zone soll auf die spezielle Ausrichtung des Gebiets nach Osten sowie auf die bereits vorhandenen Anpassungen des bestehenden Terrains reagiert werden. Eine Aufzonung in die nächsthöhere Zone W3 normal wurde ebenfalls geprüft, aber aufgrund der dort geltenden, höheren Grenzabstände (5 m statt 4m) verworfen. Im Vergleich zu anderen Gebieten in der W2 ist die Wohnzone Neubau eher heterogen bebaut. Je nach Grösse des Grundstücks und der bestehenden Bebauung besteht ein Entwicklungspotenzial, welches Anbauten oder Gebäudeaufstockungen ermöglicht (vgl. Kap. 4.1.8).

Wohnzone W2e dicht
Neubühl

Die Wohnzone W3a 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»).

W3a normal

Die Wohnzone W3b 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.

W3b dicht

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.

W5

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.

Kernzone 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

Dorfzone Schötz

Nutzungsbestimmungen, wie dies in der Kernzone der Fall ist. Die Überbauungsziffer entspricht derjenigen einer Wohnzone W3b, die Gesamthöhe orientiert sich an den höheren Gebäuden im Bestand. Unter Berücksichtigung gewisser Vorgaben kann beim Gemeinderat die Erhöhung der Überbauungsziffer für Nicht-Wohnnutzungen beantragt werden, welche zur Belebung des Ortskerns beitragen. Damit soll in diesem Gebiet der Erhalt und die Realisierung von Einkaufs- oder Dienstleistungsflächen unterstützt werden.

Dorfzone Ohmstal

Die Dorfzone Ohmstal umfasst den Ortskern der ehemaligen Gemeinde Ohmstal inklusive der Parzellen Nrn. 111 und 140 (Grosslörzige/Kurhaus). Damit werden die bereits heute der Dorfzone zugewiesenen Flächen in die neue Dorfzone übernommen. Das gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan mit einer Einfamilienhaus-Bebauung in Realisierung stehende Gebiet Grosslörzige, südlich der ersten Baureihe entlang der Bodenbergrasse, wird aufgrund der gemäss Gestaltungsplan zulässigen Dichte im nördlichen Teil der Dorfzone und im südlichen Teil der Wohnzone W2b zugewiesen. Mit der Dorfzone Ohmstal gelten ähnliche Nutzungsbestimmungen, wie dies in der Dorfzone Schötz der Fall ist. Die maximale Gesamthöhe entspricht dabei in etwa derjenigen einer Wohnzone W3a.

Wohn- und Arbeitszone 3

Die bestehenden Gebiete in der Wohn- und Arbeitszone 3 wurden im Rahmen der Gesamtrevision in weiten Teilen des Dorfzentrums 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 Sântbach (Eimündung Ronstrasse in die Nebikerstrasse) und an der Sentmattstrasse zwischen den Arbeitszonen Sântmatte und Netzetalmatte. Innerhalb der Wohn- und Arbeitszone 3 werden zwei verschiedene Überbauungsziffern und Gesamthöhen vorgegeben, welche sich in der erlaubten Nutzungsart unterscheiden:

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

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

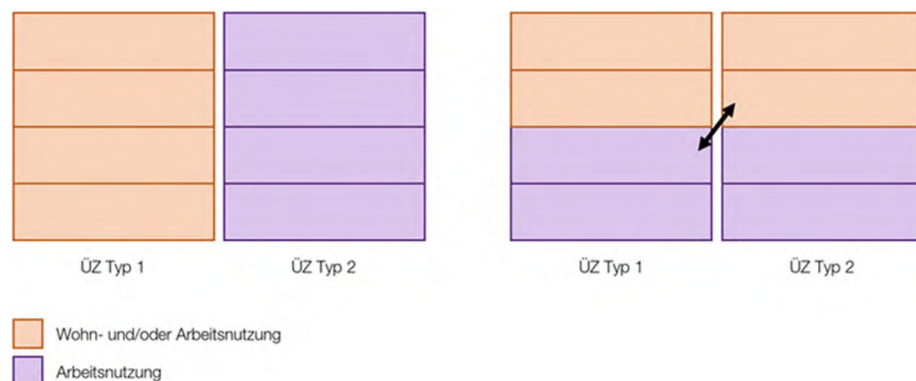


Abb. 1: Erläuterungsskizze zu Art. 18 Abs. 3; Anordnungsmöglichkeiten bei Kombination von Wohn- und Arbeitsnutzung

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. 3: 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.

In sämtlichen Arbeitszonen werden neu reine Logistikbetriebe mit einer oberirdischen Geschossfläche von mehr als 3'000 m² 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.

Arbeitszonen allgemein, Einschränkung Logistikbetriebe

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 Nutzungsmasses 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.

Arbeitszonen III

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.

Arbeitszone IV

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

Tab. 4: Zusammenstellung der Baumasse in den Arbeitszonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR)

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 Dorfzone Schötz, die Wohn- und Arbeitszone (Typ 1) sowie für die Arbeitszonen A IIIa und A IV definiert.

Mindestnutzung generell

3. ÄNDERUNGEN AM BZR

3.1. Allgemeines

Muster-BZR	Im Rahmen der PBG-Revision hat der Kanton ein Muster-BZR (MBZR) mit Muster-Artikeln erstellt. Wo sinnvoll, werden die entsprechenden Formulierungen übernommen.
Aufbau	Der Aufbau richtet sich nach dem bestehenden BZR der Gemeinde Schötz und wird beibehalten, er richtet sich nach dem PBG.
Inhalt	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.

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 Klimadaption	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. 44, 52 und 53 BZR. Bei Unterschreitung der Gesamthöhe um ein Vollgeschoss kann die nochmals höhere ÜZ-c geltend gemacht werden.
10	ÜZ für Nebengebäude	Definition einer eigenen ÜZ für Nebengebäude. Für die Nebengebäude gilt eine Gesamthöhe von 4.5 m. Die Nutzungsform wird nicht vorgegeben. An- und Kleinbauten gem. § 112a PBG gelten auch als Nebengebäude und sind mit dieser Überbauungsziffer zu verrechnen. Ist keine ÜZ für Nebengebäude definiert oder genügt diese nicht, so müssen allfällige überzählige Nebengebäude 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 PBG.

3.3. Zonenplan

3.3.1. Zoneneinteilung, Bauzonen

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 Schötz (KS)	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 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.
15	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.
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 zonen-spezifischen 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.

Art.	Überschrift	Regelung
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 (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.
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. Hier wird eine erweiterte Bestandesgarantie für die Wohnnutzungen definiert. 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.
20	Arbeitszone III b (AIIIb)	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 (AIV)	Für die Arbeitszone IV kann, mit Ausnahmen der Gesamthöhe und Gebäudelänge, welche durch das BZR festgelegt sind, der Gemeinderat ortsangepasste Gebäude-dimensionen festlegen. Ausschluss von Logistiknutzungen mit einer Fläche über 3'000 m ² .
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- und Freizeitanlagen (SF)	Übernahme Artikel gemäss MBZR.
26	Verkehrszone (V)	Neue Zone für Verkehrsflächen innerhalb des Baugebiets. 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.

3.3.2. 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.

3.3.3. 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.

3.3.4. 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).

3.3.5. Gestaltungsplan

Art.	Überschrift	Regelung
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.

3.4. Bauvorschriften

3.4.1. Erschliessung

Art.	Überschrift	Regelung
40	Abstellplätze für Personenwagen	Vorgaben neu auf VSS-Normen abgestützt. In Abweichung zur VSS-Norm sind mindestens 20 % zusätzliche Parkfelder für Besucher zu realisieren. Neu durch Regelung über VSS-Norm: - Abhängigkeit von der Lage (ÖV-Erschliessungsqualität) - Minimal- und Maximalwerte - Mehrfachnutzungen können berücksichtigt werden. Die Veloparkierung wird ebenfalls über die VSS-Norm geregelt. Ebenfalls neu durch VSS-Norm geregelt: - Alle Nutzungsarten, nicht nur Mehrfamilienhäuser - Detailliertere Vorgaben zur Ausgestaltung der Abstellanlagen Aktualisierungen der Ersatzabgabe und des Baupreisindex für nicht erstellte Abstellplätze. Neu sind Parkieranlagen von mehr als 20 Parkplätzen für Personenwagen sind 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».

Art.	Überschrift	Regelung
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 im PBV zu den Nebenräumen, da im neuen PBV nicht mehr geregelt.

3.4.2. Abstände

Art.	Überschrift	Regelung
43	Grenzabstand - Zusammenbau	Keine Änderung.

3.4.3. 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 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.

3.4.4. Schutz Orts- und Landschaftsbildes/Kulturdenkmäler

Art.	Überschrift	Regelung
47	Terrainveränderungen	Die Bestimmungen zu den Terrainveränderungen waren bisher (gemeinsam mit weiteren Vorgaben zur Gestaltung) in Art. 36 geregelt. Neu wird die Qualität der Bauten in Art. 5 geregelt. Antennen und Solaranlagen werden neu in Art. 50 geregelt. 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 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 Regelung basierend auf kantonalen Vorgaben und nationalen Empfehlungen.
57	Reklamen	Einführung von Festlegungen zu Reklamen.

3.4.5. Sicherheit

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.

3.4.6. Schutz der Gesundheit

Art.	Überschrift	Regelung
60	Spiel- und Freizeitanlagen	Aktualisierungen der Ersatzabgaben und des Baupreisindex.
61	Lärmbelastete Gebiete	Übernahme des Artikels aus dem MBZR nach Rückmeldung aus der Vorprüfung.

3.4.7. Energie

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

3.5. 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.

3.6. Schlussbestimmungen

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

3.7. 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 5.1.
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)

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

4. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

Übersicht der Änderungen:

Ortsteil Schötz	Nr.	Änderung	Kapitel
	1	Einzonung Lindehof und Dorf	4.1.1
	2	Umzonungen Kernzone	4.1.3
	3	Umzonungen Dorfzone	4.1.4
	4	Aufzonung Mösli/Burghalde	4.1.5
	5	Aufzonung Hübeli (Schötz)	4.1.6
	6	Aufzonung Sonnrain	4.1.7
	7	Aufzonung Neubühl	4.1.8
	8	Umzonungen W3b Unterdorfstrasse/Schlosserstrasse	4.1.9
	9	Aufzonung W3a Germette	4.1.10
	10	Aufzonung W3a Unterwellbrig	4.1.11
	11	Aufzonung W3a Ausserdorfstrasse	4.1.12
	12	Aufzonung W5 Chrüzmatte	4.1.13
	13	Umzonung Sportanlagen Wissehuse	4.1.14
	14	Umzonung Gläng	4.1.15

Tab. 5: Übersicht der Änderungen im Zonenplan im Ortsteil Schötz

Ortsteil Ohmstal	Nr.	Änderung	Kapitel
	15	Einzonung Ohmstal Parz. 111	4.2.1
	16	Auszonung Ohmstal Zone für öffentliche Zwecke	4.2.2
	17	Auszonung Ohmstal Dorfzone	4.2.3
	18	Umzonung Grosslörzge	4.2.5
	19	Umzonung Kurhaus	4.2.6
	20	Umzonung Hübeli	4.2.7
	21	Umzonungen Strickmatt und Luthernau	4.2.8

Tab. 6: Übersicht der Änderungen im Zonenplan im Ortsteil Ohmstal

4.1. Ortsteil Schötz

4.1.1. Einzonungen Lindenhof und Dorf

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

Einzonung von 1'483 m² (Parzelle Nr. 9), 1'093 m² (Parzelle Nr. 12) und 1'938 m² (Parzelle Nr. 60; Gesamttotal alle Flächen: 4'514 m²) vom übrigen Gebiet b (ÜG-B), überlagert mit Ortsbildschutzzone in die Kernzone Schötz (KS). Gegenstand

Parzellen Nrn. 9, 12 und 60 (alle Grundbuch Schötz). Ehemalige Ökonomiegebäude mit Wohnteilen. Grundstück



Abb. 2: Einzonung Lindehof, Zonenplan bisher

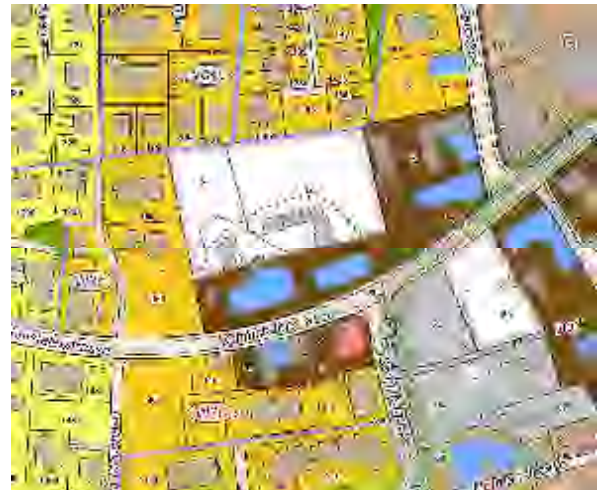


Abb. 3: Einzonung Lindehof, Zonenplan neu



Abb. 4: Einzonung Dorf, Zonenplan bisher



Abb. 5: Einzonung Dorf, Zonenplan neu

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	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 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.

Aufgrund der Lage mitten im Ortszentrum von Schötz sowie der heutigen, nicht mehr landwirtschaftlichen Nutzung ist die Einzonung in die Bauzone sinnvoll. 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. Im Rahmen einer Zentrumsplanung wird die weitere Entwicklung beider gesamten Grundstücke analysiert und festgelegt. Allfällige weitere Einzonungen über die betreffenden Grundstücke sollen nachgelagert zur Zentrumsplanung angegangen werden.	Eignung
Es sind keine Konflikte bekannt. Mittels Verträge wird die Entwicklung bis zur Umsetzung der Zentrumsplanung gesichert, sodass keine der Zentrumsplanung widersprechenden Tatsachen geschaffen werden.	Konflikte
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: - 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 Die beiden Gebäude auf den Parzellen Nrn. 9 und 12 sind Teil der Baugruppe «Ohmstalerstrasse».	Geschützte Objekte
Angrenzend an die Parzelle Nr. 12 verläuft der Munibach. Der Gewässerraum wird voll ausgeschieden. Es wird auf die Dokumentation Gewässerräume verwiesen. 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.	Gewässer
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

4.1.2. 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:

4.1.3. Umzonungen Kernzone



Abb. 6: Umzonungen in die Kernzone, Zonenplan bisher



Abb. 7: Umzonungen in die Kernzone, Zonenplan neu

Änderung	Erweiterung der Kernzone Schötz (bisher Ortsbildzone)
Begründung	Die bisherige «Ortsbildzone» Schötz hat sich primär auf die Bebauung um die historischen Strassenkreuzungspunkte begrenzt, die restlichen Flächen im Ortskern waren der Wohn- und Geschäftszone oder der reinen Wohnzone zugewiesen. Eine gesamtheitliche und einheitliche Betrachtung des historischen Ortskerns von Schötz, welcher sich zwischen Mühle, Schmiedgasse, Lindenhof, Luzernerstrasse und St. Mauritiuskapelle aufspannt, war mit den heutigen Bestimmungen nicht möglich. Gemäss den heutigen Bestimmungen der Ortsbildzone waren wesentliche Abweichungen vom Bestand nur im Rahmen eines Bebauungsplans zulässig. Mit der Anpassung des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne jedoch nicht mehr durch den Gemeinderat erlassen werden, sondern sind zwingend durch die Stimmberechtigten zu beschliessen. Ein flächendeckender Bebauungsplan wurde seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung 2005 nicht erlassen, lediglich im Gebiet Kirchstrasse wurde in Zusammenhang mit der Neubebauung auf dem Grundstück Nr. 98 der Kirchgemeinde 2014 ein Bebauungsplan beschlossen. Mit der vorliegenden Gesamtrevision soll die bestehende Ortsbildzone daher 1. durch eine flächenmässig vergrösserte Kernzone ersetzt werden, welche fast alle erhaltens- und schützenswerten Bauten im Ortskern von Schötz umfasst. 2. die Bebauungsplanpflicht aufgehoben werden, zugunsten qualitativer Vorgaben betreffend der Gebäude- und Umgebungsgestaltung und deren Beurteilung. 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 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.

4.1.4. Umzonungen Dorfzone



Abb. 8: Umzonungen in die Dorfzone, Zonenplan bisher



Abb. 9: Umzonungen in die Dorfzone, Zonenplan neu

Schaffung einer Dorfzone am Ortskern von Schötz

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

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

Änderung

Begründung

4.1.5. Aufzoning Mösli/Burghalde

Änderung

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



Abb. 10: Mösli/Burghalde, Zonenplan bisher



Abb. 11: Mösli/Burghalde, Zonenplan neu

4.1.6. Aufzoning Hübeli (Schötz)



Abb. 12: Hübeli (Schötz), Zonenplan bisher



Abb. 13: Hübeli (Schötz), Zonenplan neu

4.1.7. Aufzoning Sonnrain



Abb. 14: Sonnrain, Zonenplan bisher

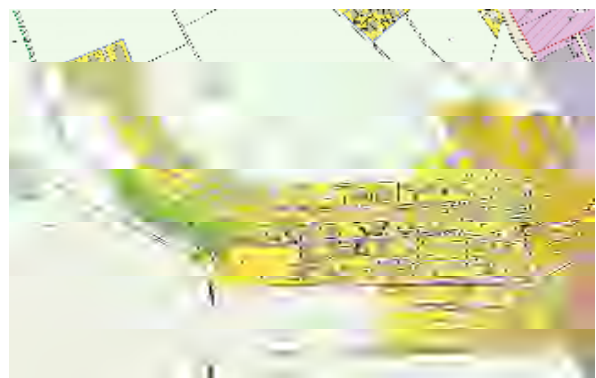


Abb. 15: Sonnrain, Zonenplan neu

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

Begründung

Mit der leichten Erhöhung der Überbauungsziffern in den genannten Zonen erfolgt zudem eine Angleichung an die bereits in der 1. öffentlichen Auflage der dichten Wohnzone 2 zugewiesenen Gebiete in der Ebene westlich des Dorfkerns Schötz. Das Gebiet Sonnrain weist dabei bereits heute eine noch etwas höhere Dichte auf, da an dieser bevorzugten Aussichtslage 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 nächstdichtereren 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.

4.1.8. Aufzonung Neubühl

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

Änderung

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

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.

Begründung



Abb. 16: Neubühl, Zonenplan bisher



Abb. 17: Neubühl, Zonenplan neu

Begründung

Mit der Zuweisung des Gebiets in die separate zweigeschossige Wohnzone W2e wird die zulässige Nutzung gegenüber den rechtlichen Vorgaben der 1. Auflage geringfügig erhöht. Mit der Festlegung des Grundwertes und der maximalen Gesamthöhe auf je 11 m erfolgt zwar eine Erhöhung der sichtbaren Fassaden um max. 1.5 m welche aber durch den Verzicht auf den ÜZ-Typ a und die spezifischen Bestimmungen in Art. 16 Abs. 4 wieder eingeschränkt wird. Damit wird verhindert, dass Gebäude talseitig mit bis zu vier Geschossen in Erscheinung treten können. Die zonenspezifischen Bestimmungen für das Gebiet Neubühl können dazu führen, dass Aufstockungen gegenüber Erweiterungen in der Fläche bevorzugt und diese eher als Attikageschosse, denn als Schrägdächer, ausgeführt werden. Dies ist für das vorliegende Gebiet aus den folgenden Gründen gerechtfertigt:

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

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

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

4.1.11. Aufzonungen W3a Oberwellbrig



Abb. 22: Aufzonungen W3a im Gebiet Oberwellbrig, ZP bisher



Abb. 23: Aufzonungen W3a im Gebiet Oberwellbrig, Zonenplan neu

Änderung	Umzonung des Gebiets Oberwellbrig von der zweigeschossigen Wohnzone in die Wohnzone 3a normal.
Begründung	Nördlich angrenzend an den Ortskern werden im Gebiet Wellbergstrasse Grundstücke von der zweigeschossigen Wohnzone in die dreigeschossige Wohnzone normal überführt. Die entsprechenden Flächen sind teilweise bereits überbaut. Partiiell besteht ein erhebliches Potenzial zur Erneuerung und Verdichtung. Mit der vorgesehenen 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.

4.1.12. Umzonung W3a Ausserdorfstrasse

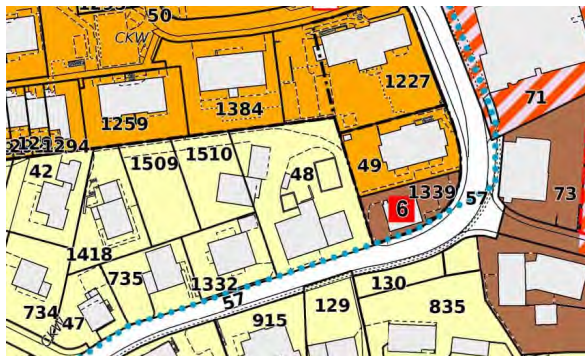


Abb. 24: Aufzonung W3b an der Ausserdorfstrasse (Bereich Einmündung Oberdorfstrasse), Zonenplan bisher

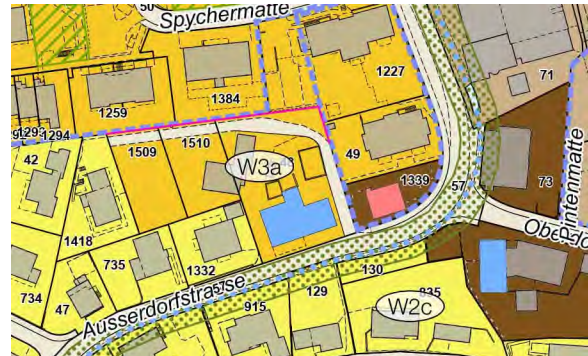


Abb. 25: Aufzonung W3b an der Ausserdorfstrasse (Bereich Einmündung Oberdorfstrasse), Zonenplan neu

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

Angrenzend an die bestehende dreigeschossige Wohnzone werden die Grundstücke Nr. 48, 1509 und 1510 der neuen dreigeschossigen Wohnzone normal zugeordnet. Mit der vorgesehenen Umzonung 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 1. öffentlichen Auflage war noch die Aufzonung der Grundstücke 48, 1509 und 1510 von der zweigeschossigen in die dreigeschossige Wohnzone W3b (mit maximalen Gebäudehöhen von 13/15 Metern) vorgesehen. Die Zuweisung der Grundstücke zur niedrigeren dreigeschossigen Wohnzone W3a entspricht einem Kompromissvorschlag mit den Einsprechenden. Begründung

4.1.13. Umzonung W5 Chrüzmatte



Abb. 26: Umzonung W5 in der Chrüzmatte, Zonenplan bisher



Abb. 27: Umzonung W5 in der Chrüzmatte, Zonenplan neu

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

Begründung

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

4.1.14. Umzonung Sportanlagen Wissehuse



Abb. 28: Umzonung der Sport- und Freizeitanlagen Wissehuse von der Zone für öffentliche Zwecke in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen, Zonenplan bisher



Abb. 29: 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.

4.1.15. Umzonung Gläng



Abb. 30: Umzonung Gläng, Zonenplan bisher



Abb. 31: Umzonung Gläng, Zonenplan neu

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

Änderung

Das Gebiet Gläng kann gemäss kantonalen und regionalen Vorgaben nicht mehr einer Weilerzone zugewiesen werden, weil die entsprechenden Vorgaben an einen Weiler gemäss den Bestimmungen des Bundes nicht erfüllt werden können. Gemäss den Vorgaben zum Umgang mit den bisherigen Weilerzonen der Region Luzern West (gemäss Schreiben «Bezeichnung von Weilern in der Region West» vom 20. Dezember 2016») ist stattdessen eine Sonderbauzone vorzusehen. Die Bestimmungen der ehemaligen Weilerzone werden für die neue Sonderbauzone übernommen. Die Wohnnutzung auf der Parzelle Nr. 305 der Renggli AG wird auf den heutigen Bestand beschränkt. Die bestehende Bebauungsplanpflicht wird neu durch eine Sondernutzungsplanpflicht ersetzt. Damit könnte der bestehende Bebauungsplan bei Bedarf auch durch einen Gestaltungsplan ersetzt werden. Das Gebiet befindet sich zudem im Konsultationsbereich für technische Gefahren (Erdgasleitung der Unigaz S.A.). Es sind die Vorgaben gemäss Art. 55 BZR und die kantonalen Vorgaben zu beachten.

Begründung

4.2. Ortsteil Ohmstal

4.2.1. Einzonung Ohmstal Parzelle Nr. 111

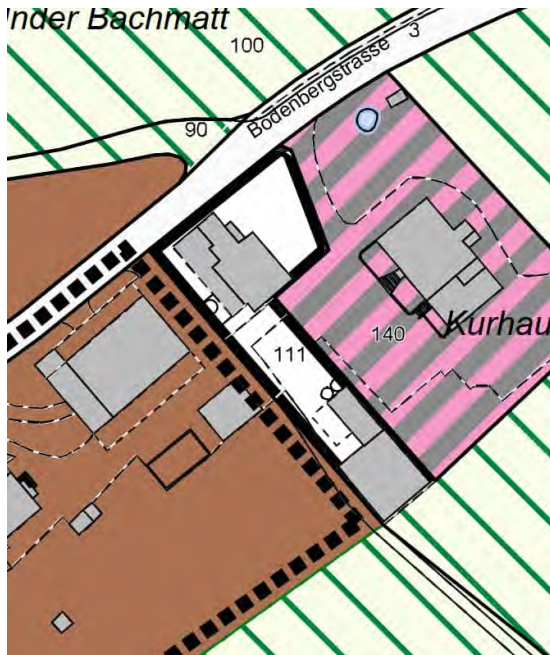


Abb. 32: Einzonung Ohmstal Kurhaus, Zonenplan bisher



Abb. 33: Einzonung Ohmstal Kurhaus, Zonenplan neu

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

Beurteilung nach Art. 47 RPV

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

4.2.2. Auszonung Ohmstal Zone für öffentliche Zwecke

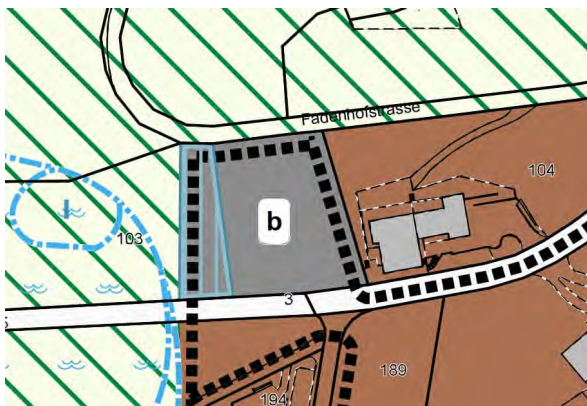


Abb. 34: Auszonung Ohmstal Zone für öffentliche Zwecke, ZP bisher

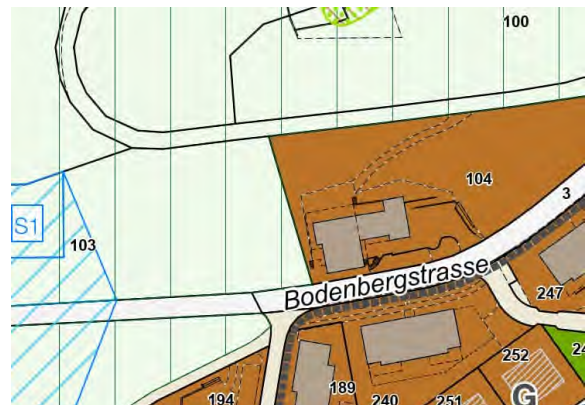


Abb. 35: Auszonung Ohmstal Zone für öffentliche Zwecke, ZP neu

Auszonung einer Fläche von 1'808 m² von der Zone für öffentliche Zwecke in die Landwirtschaftszone. Änderung

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. Begründung

4.2.3. Auszonung Ohmstal Dorfzone



Abb. 36: Auszonung Ohmstal Dorfzone, Zonenplan bisher

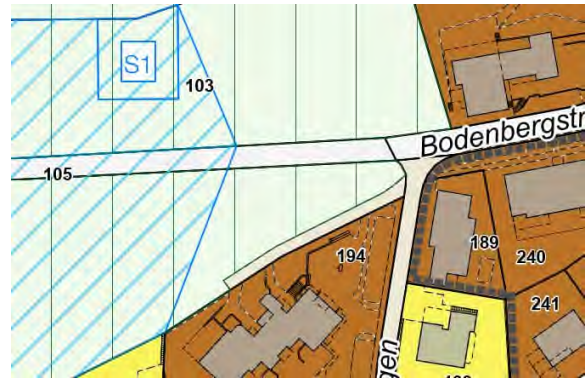


Abb. 37: Auszonung Ohmstal Dorfzone, Zonenplan neu

Änderung	Auszonung einer Fläche von 667 m ² 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.

4.2.4. Umzonungen Ohmstal

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

4.2.5. Umzonung Grosslörzge

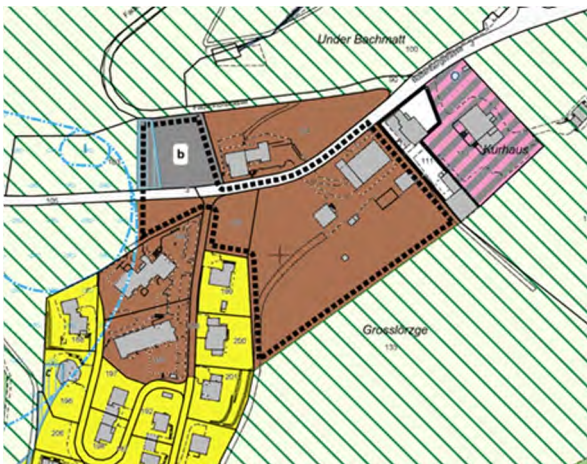


Abb. 38 Umzonung Grosslörzge, Zonenplan bisher

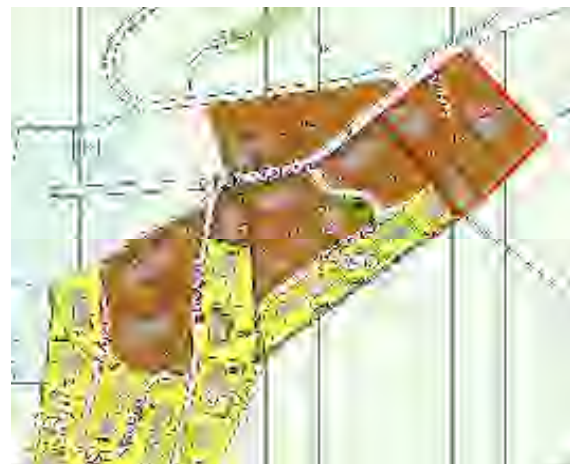


Abb. 39 Umzonung Grosslörzge, Zonenplan neu

Änderung	Umzonung des südöstlichen Teils der bestehenden Dorfzone Ohmstal in die zweigeschossige Wohnzone W2b.
Begründung	Die Bebauung Grosslörzige 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.

4.2.6. Umzonung Kurhaus

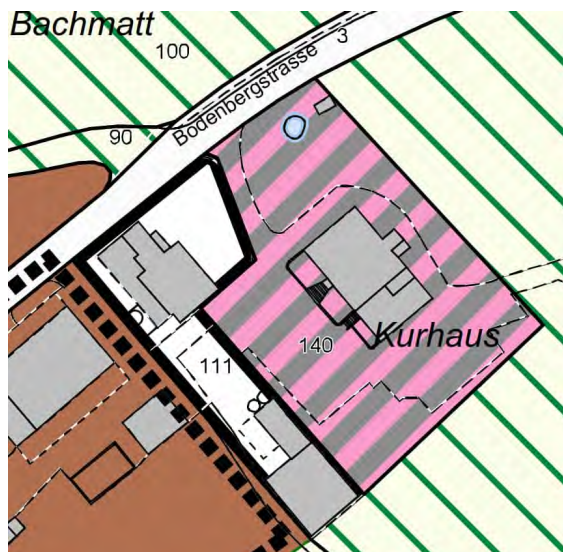


Abb. 40: Umzonung Kurhaus, Zonenplan bisher



Abb. 41: Umzonung Kurhaus, Zonenplan neu

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

Mit der Zuweisung des Kurhauses Ohmstal in die Kernzone wird die gesamte mehrgeschossige Bebauung des Ortsteils Ohmstal einer einheitlichen Zone zugewiesen. Begründung
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.

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.

4.2.7. Umzonung Hübeli

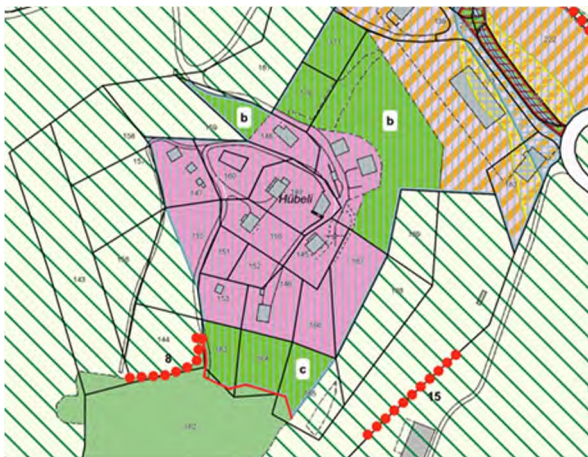


Abb. 42: Umzonung Hübeli, Zonenplan bisher



Abb. 43: 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).

4.2.8. Umzonungen Strickmatt und Luthernau



Abb. 44: Umzonung Strickmatt, Zonenplan bisher



Abb. 45: Umzonung Strickmatt, Zonenplan neu

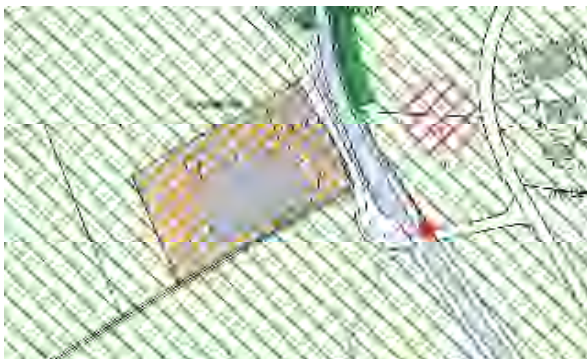


Abb. 46: Umzonung Luthernau, Zonenplan bisher

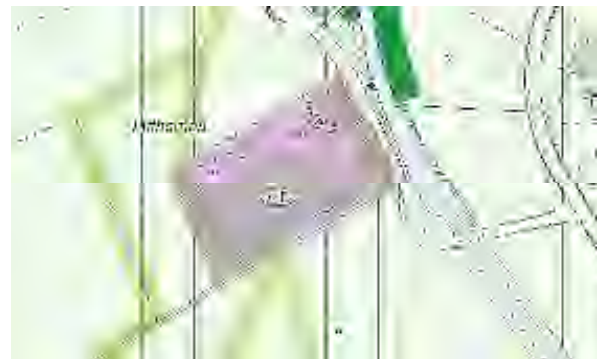


Abb. 47: Umzonung Luthernau, Zonenplan neu

Änderung	Die beiden Arbeitsgebiete Strickmatt und Luthernau werden von der bisherigen Arbeits- und Wohnzone in die Arbeitszone IIIb (A IIIb) umgezont.
Begründung	Die bisherige Zonenzuweisung in die Arbeits- und Wohnzone Ohmstal mit einer Kombination von Überbauungsziffer und Ausnützungsziffer ist rechtlich kompliziert und mit dem Wechsel zu den Begrifflichkeiten des neuen Baurechts anzupassen.

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.

4.3. Weitere Anpassungen

4.3.1. Arrondierung Huebächer

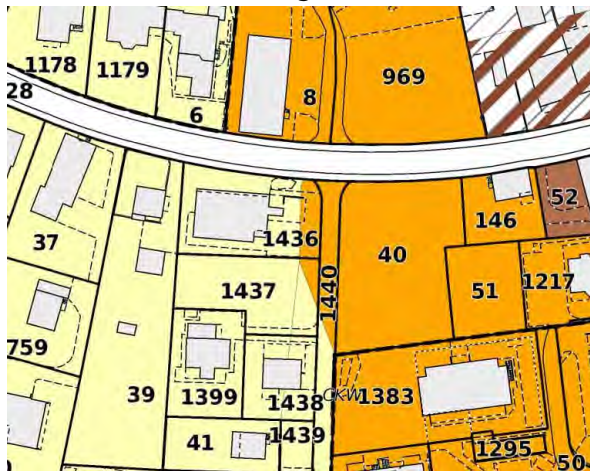


Abb. 48: Zonenplan bisher



Abb. 49: 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

4.3.2. Korridor Wiggertalbahn

Der Regionalplanungsverband Luzern West legt in seinem regionalen Teilrichtplan «Verkehrsspange 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 grundeigentümergebundenen Baulinien gesichert.

Änderung/
Begründung

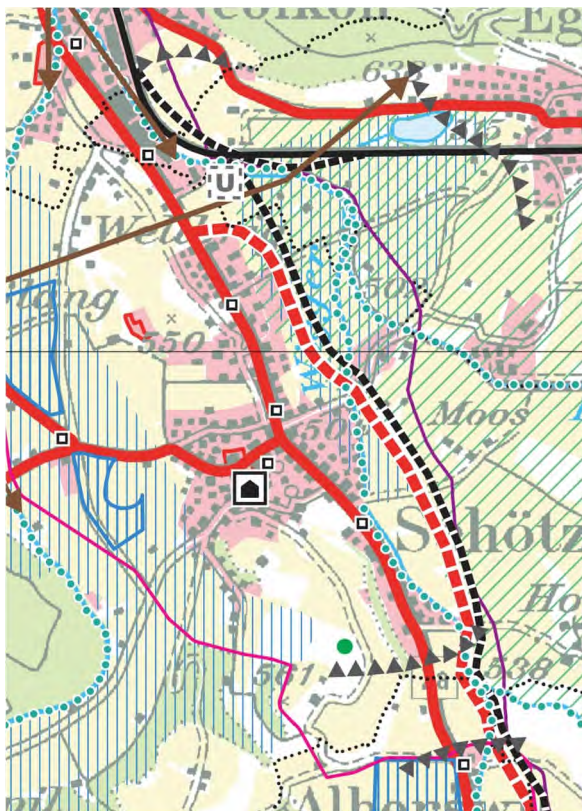


Abb. 50: Richtplan



Abb. 51: Zonenplan neu

4.3.3. Aktualisierungen Kulturobjekte

Änderung/
Begründung

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.

4.4. Änderungen am Zonenplan Landschaft

Bericht zur Gewässerraumausscheidung

Die Änderungen am Zonenplan Landschaft umfassen in erster die Ausscheidung der Gewässerräume (ohne Wigger und Luthern). Diese werden in einem separaten Bericht (Beilage 1) dokumentiert.

Aktualisierung auf übergeordnete Grundlagen

Im Weiteren werden die bisherigen Zonenpläne Landschaft der Gemeinde 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.

Naturobjekte

Die Naturobjekte wurden aktualisiert.

Wald

Die Grundnutzung Wald wurde anhand der AV-Daten (geschlossener Wald) auf den heutigen Stand bereinigt.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen ausserhalb des Siedlungsgebiets wurden ausgeschieden und auf die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

5. BEGLEITENDE MASSNAHMEN

5.1. Umgang Sondernutzungspläne

5.1.1. Aufhebung Bebauungs- und Gestaltungspläne

Mit dem Inkrafttreten des revidierten Bau- und Zonenreglements werden die folgenden Gestaltungspläne aufgehoben (vgl. Art. 67 Abs. 3 der Schlussbestimmungen): Änderung

- a) Bebauungsplan Dorfühle 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 Säntbach 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 durch einen Gestaltungsplan bebauten Gebiete werden von der Gestaltungsplanpflicht befreit.

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.

Begründung

5.1.2. Weiterhin gültige Gestaltungspläne

Folgende Gestaltungspläne bleiben rechtsgültig und werden an das neue Recht angepasst: Änderung

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

Begründung

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.

5.1.3. Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Über die folgenden Gebiete besteht mit der vorliegenden Nutzungsplanung eine Gestaltungsplanpflicht gemäss Anhang 9 des Bau- und Zonenreglements:

1. Schleifrain West
2. Zivilschutzareal
3. Chilchmatte
4. Wiggermatte
5. Nebikerstrasse
6. Germatte
7. Kurhaus
8. Feld
9. 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).

5.2. Änderung Verkehrs-/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.

5.3. Anpassungen Baulinienplan

5.3.1. Aufhebungen von Baulinien

Aufhebung innerhalb
Gewässerraum

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

5.3.2. Festlegung neuer Baulinien

Korridor Wiggertal-
bahn

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

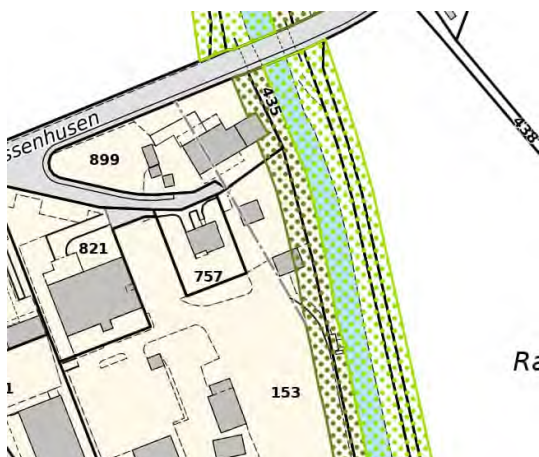


Abb. 52: Ausschnitt Baulinienplan, Gebiet Wissehuse mit Normalbaulinie (Verkehrskorridor)

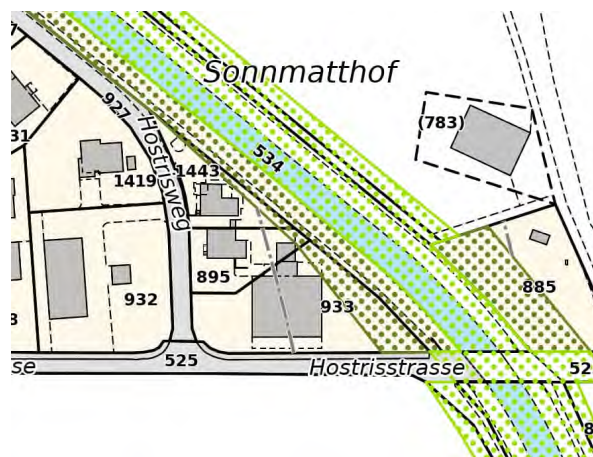


Abb. 53: Ausschnitt Baulinienplan, Gebiet Wigerematte mit Normalbaulinie (Verkehrskorridor)

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 305). Für den südlichen Teil wurde der Bebauungsplan und somit auch die Baulinien aufgehoben.

Gebiet Gläng

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.

5.4. 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 (§ 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 m ²	+ 10 bis 12 Pers.

Tab. 7: Übersicht der Ein- und Auszonungen, sowie der dadurch veränderten Einwohnerkapazität, Stand öffentliche Auflage 2024

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 10 bis 12 Personen aus.

6.2. LUBAT Bauzonenkapazität

Die Gemeinde Schötz hat per Ende 2024 rund 4'900 Einwohnerinnen und Einwohner. Gemäss LUBAT-Berechnung entsteht mit dem Systemwechsel ins neue Bau-recht ein theoretisches Wachstumspotenzial von zirka 700 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.

7.2. Erste 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 im Entwurf ausgearbeitet und dem Kanton zur 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, die Nutzungsziffern wurden entsprechend leicht erhöht.

7.3. Zweite kantonale Vorprüfung

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 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

Anpassungen BZR	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).
Zonenplan	Es ergaben sich keine Änderungen am Zonenplan.
Gewässerräume	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 gemäss Forderung aus den Dienststellen präzisiert.
Baulinien	Im Bereich der Via Macchi können bestehende Baulinien aufgrund der baulichen Veränderungen (Bau Strasse) aufgehoben bzw. angepasst werden.
Waldgrenzen	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.
Kulturobjekte	Die zuständige kantonale Dienststelle überarbeitete während der Vorprüfung die erhaltens- und schützenswerten Kulturobjekte (Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege). Diese wurden nach der Überarbeitung im Zonenplan aktualisiert.
Bauzonkapazität	Die aktuelle LUBAT-Berechnung wurde nachgeliefert und entsprechendes Kapitel im Planungsbericht aktualisiert (vgl. Kap. 6.2). Inhaltlich ändert sich an der Ausgangslage nichts.

Nichteintreten auf Anträge

Folgende Anträge gemäss Bereinigungsbesprechung werden nicht übernommen:

Lärmschutzwände	Am «Verbot» für Lärmschutzwände in Art. 5 (Qualität) wird festgehalten. Die lärmschutzrechtliche 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 ausgeschiedenen Strassen in den Kern- und Dorfzonen.
-----------------	---

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.

Regelung für
Besucherparkplätze

Vorprüfungsbericht

Im definitiven Vorprüfungsbericht vom 21. Dezember 2023 waren nur noch wenige kantonale Anträge zur Anpassung der Nutzungsplanung enthalten, welche wie folgt berücksichtigt werden:

Anpassungen aufgrund des Vorprüfungsberichts

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.

Waldfeststellung

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

Reduktion der Abstell-
plätze möglich

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

Klimaschutz und
Klimaadaptation

Der Bericht zur Mehrwertabgabepflicht von Einzonungen und Aufzonungen mit Sondernutzungsplanpflicht wurde aktualisiert.

Überprüfung
Mehrwertabgabepflicht

Nichteintreten 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 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. Erste öffentliche Planaufgabe

Öffentliche Auflage Febr./März 2024	Die Gesamtrevision der Ortsplanung Schötz wurde vom 19. Februar 2024 bis 19. März 2024 nach §§ 6, 13 und 61 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnten Einsprachen gegen die vorgenommenen Änderungen am Zonenplan (ZP) und am Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie Stellungnahmen zum Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan eingereicht werden.
Einsprachen, Sistierung GWR ABZ	Beim Gemeinderat sind während der Auflagefrist 32 Einsprachen eingegangen. Davon richteten sich 10 Einsprachen gegen die Ausscheidung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen. Diese Einsprachen wurden vom Gemeinderat vorerst sistiert, mit der Absicht, auf die Ausscheidung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision zu verzichten.
Einspracheverhandlungen, Rückzüge	Die übrigen 22 Einsprachen wurden vom Gemeinderat geprüft, es fanden Einspracheverhandlungen und Schriftwechsel statt. Bis zum Zeitpunkt der 2. öffentlichen Auflage konnten 15 Einsprachen gütlich erledigt werden. Aus den Einspracheverhandlungen sind die nachfolgenden Anpassungen am Zonenplan sowie am Bau- und Zonenreglement hervorgegangen:
Anpassungen am Zonenplan	- Aufzonung Mösli/Burghalde (vgl. 4.1.5) - Aufzonung Hübeli Schötz (vgl. 4.1.6) - Aufzonung Sonnrain (vgl. 4.1.7) - Aufzonung Neubühl (vgl. 4.1.8) - Aufzonung Ausserdorfstrasse (vgl. 4.1.12)
Anpassungen am Bau- und Zonenreglement:	Nebst einigen redaktionellen Anpassungen wurden die folgenden inhaltlichen Änderungen vorgenommen: - Art. 16 (Wohnzone): Spezifischen Bestimmungen für das Aufzonengebiet 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: 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. Die Anpassungen am Bauzonenreglement werden gesamthaft unter Kapitel 3 dieses Berichts erläutert.

7.5. Kantonale Stellungnahme

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 2. öffentlichen Auflage vorgelegten Anpassungen wurden vom Kanton positiv beurteilt.
Festlegung GWR ABZ ohne Grossgewässer	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. Diese zu den unter 7.6 erläuterten Anpassungen geführt.

7.6. Zweite öffentliche Planaufgabe

Beim Gemeinderat sind während der Auflagefrist zwei Einsprachen eingereicht worden. Zu beiden Einsprachen wurden Verhandlungen geführt, beiden Einsprachen wurden zurückgezogen.

Einsprachen

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.

Anpassung aufgrund der Einsprache

7.7. Beschlussfassung

Bis zur Vorbereitung der Beschlussfassung Mitte Juli 2025 wurden beim Gemeinderat aufgrund zusätzlicher Verhandlungen weitere Einsprachen aus der 1. öffentlichen Auflage zurückgezogen. Per 29. Juli 2025 sind noch folgende Einsprachen hängig, welche der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden:

7.7.1. Einsprache zum Bau- und Zonenreglement:

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

Die BZR-Artikel 19, 20 und 21 zu den Arbeitszonen sind wie folgt zu ersetzen: Reine Logistikbetriebe ~~mit einer oberirdischen Geschossfläche von gesamthaft mehr als 3'000 m²~~ sind nicht zulässig.

Antrag Einsprecher

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 freihalten/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.

Begründung des Einsprechers

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 m² nicht zulässig sind, kann verhindert werden, dass in den Arbeitszonen grossflächige neue Logistikbetriebe entstehen. Der 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.

7.7.2. Einsprachen zum Zonenplan Landschaft

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 m² (bisher: Übriges Gebiet c, neu: Reservezone) sei der Landwirtschaftszone zuzuteilen.



Abb. 54: Ausschnitt Zonenplan, Parzelle Nr. 289, Schleifrain in Reservezone

Begründung der Einsprecher

Reservezone umfassen gemäss § 55 PBG Land, welches bei ausgewiesenem späterem Bedarf langfristig als Bauzone infrage käme. Die Eigentümerschaft des benachbarten Landwirtschaftsbetriebs wäre von einer späteren Einzonung einer Teilfläche dieses Grundstücks besonders betroffen. Die Entwicklung des Landwirtschaftsbetriebs auf der Parzelle Nr. 287 wäre in seiner Entwicklung noch stärker eingeschränkt, insbesondere bei der Tierhaltung. Eine spätere Einzonung dieser Fläche würde zudem gegen wesentliche Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechts verstossen, namentlich gegen das Konzentrationsgebot bzw. das Verbot der Zersiedelung. Bereits ein Blick auf den Zonenplan verdeutlicht, dass das handartige Ausgreifen der Wohnbauten im Sonnrain in die offene Landschaft aus heutiger Sicht als Planungsfehler zu bezeichnen ist. Zudem sei die betroffene Teilfläche der Parzelle Nr. 289 Teil des Kantonalen Geo-Objekts der «Moränen und OMM-

Aufschlüsse Ober Wellbrig Unter Wellbrig». Eine spätere Einzonung widerspräche zudem dem Siedlungsleitbild der Gemeinde Schötz.

Gemäss § 55 PBG umfasst die Reservezone Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist. Die Gemeinde Schötz teilt gemäss kantonaler Vorgabe die bisherigen Übrigen Gebiete B in die Reservezone ein. Dies ist materiell das gleiche und bewirkt somit keine Änderung gegenüber dem heutigen Zonenplan. Für die Nutzung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 289 in der Reservezone gelten nach wie vor die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Bei der vorliegenden Ortsplanungsrevision geht es somit nur um den Verbleib der Teilfläche der Parzelle Nr. 289 in der Reservezone und nicht um eine Einzonung. Für eine spätere Einzonung wäre ein entsprechendes Ortsplanungsverfahren durchzuführen, welches durch die Stimmbürger beschossen und den Kanton genehmigt werden müsste. Dabei müsste eine Interessenabwägung sämtlicher Rahmenbedingungen sowie der öffentlichen und privaten Interessen stattfinden.

Die Einsprache ist abzuweisen.

Stellungnahme des Gemeinderats

Antrag Gemeinderat

Einsprache René Koch, An der Luther, vom 16. März 2024 betreffend Ausscheidung des Gewässerraums auf der Parzelle Nr. 246

Auf die Ausscheidung des Gewässerraums auf der Parzelle Nr. 246 sei zu verzichten.

Antrag Einsprecher

Durch die Ausscheidung des Gewässerraums beim namenlosen Gewässer auf der Parzelle Nr. 246 würden bauliche Veränderungen bei gleich 5 bestehenden Gebäuden sowie deren Umschwung verunmöglicht. Ebenfalls stimmt der in der amtlichen Vermessung eingezeichnete, unterirdische Bachlauf überhaupt nicht mit der effektiven Situation überein.

Begründung des Einsprechers

Der Einsprecher macht anlässlich der Einspracheverhandlung geltend, dass es sich beim namenlosen Gewässer um ein Rinnsal handle, auf dessen Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet werden könne.



Abb. 55: Ausschnitt Zonenplan, Parzelle Nr. 246, An der Luther

Die Lage des unterirdischen Bachlaufs konnte mit dem Geometer geklärt und in der amtlichen Vermessung angepasst werden. Der nun vorgesehene Gewässerraum wurde auf die neue Lage angepasst und in dieser Form zur 2. öffentlichen Auflage unterbreitet. Dadurch entschärft sich die Situation für die bestehenden Bauten, es sind lediglich noch 2 Gebäude vom Gewässerraum betroffen. Zu beachten ist dabei, dass dies zumindest für ein Gebäude auch ohne Ausscheidung der

Stellungnahme des Gemeinderats

Gewässerräume der Fall wäre, da gemäss Gewässerschutzgesetz ab einer unterirdischen Bachleitungen ohnehin ein Abstand von 3 m einzuhalten ist. Da der Bachlauf unterirdisch ist, ergeben sich zudem keine Bewirtschaftungseinschränkungen. Da gemäss Gefahrenkarte vom namenlosen Gewässer auf der Parzelle Nr. 246 eine geringe bis mittlere Hochwassergefährdung ausgeht, kann auf die Ausscheidung des Gewässerraums nicht verzichtet werden.

Antrag Gemeinderat

Die Einsprache ist abzuweisen.

7.7.3. Abgrenzung Beschlussfassung

Einsprachen GWR
ABZ Wigger und Luthern

Einsprachen, welche sich gegen die Ausscheidung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen entlang der Wigger und Luthern richten, werden nicht an der Gemeindeversammlung behandelt; die Ausscheidung dieser Gewässerräume ist sistiert und wird gemäss kantonalen Vorgaben zu einem späteren Zeitpunkt behandelt.

Einsprachen provisorische Gewässerschutzareale & Durchgangskorridor Umfahrung Schötz/Wiggertalbahn

Einsprachen, welche sich gegen die provisorischen Gewässerschutzareale sowie gegen den Durchgangskorridor Umfahrung Schötz / Wiggertalbahn richten, werden nicht zur Beschlussfassung vorgelegt: Die entsprechenden Inhalte sind im Zonenplan nur zur Information dargestellt und können von der Gemeindeversammlung nicht beschlossen oder angepasst werden.

Einsprachen 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.

Die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten erfolgt an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 24. September 2025.

7.7.4. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Ortsplanung) der Gemeinde Schötz, unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen, zuzustimmen.

7.7.5. Abstimmungsfrage

Stimmen Sie der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Ortsplanung) mit folgenden Unterlagen, unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen, 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.