

BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Root

Revision der Ortsplanung



Planungsbericht
nach Art. 47 RPV

4. Juni 2019

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Root
Schulstrasse 14, Postfach 241
6037 Root

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Esther Schiegg, dipl. Ing. (FH) Stadtplanung FSU
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH

Abbildung Titelseite: Root mit Kirche

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Ortsplanung 2002/2010	5
1.2 Herausforderungen	5
2. Organisation und Ablauf der Revision	7
2.1 Projektorganisation	7
2.2 Vorgehen: Revision in zwei Phasen	8
2.3 Terminplan	8
2.4 Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren	9
2.5 Auflageverfahren	13
2.6 Änderungen nach der öffentlichen Auflage	14
2.7 Beschlussfassung und Genehmigung	17
3. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	18
3.1 Zielsetzungen	18
3.2 Inhalte «Siedlung»	18
3.3 Inhalte «Landschaft / Naherholung»	20
3.4 Inhalte «Verkehr»	21
3.5 Stellungnahme des Kantons zum REK	21
4. Konzeptionelle Grundlagen der neuen Bau- und Zonenordnung	22
4.1 Konzept für die Einzonung «Wilmisberg»	22
4.2 Konzept für die Umzonung «Bahnhofstrasse Nord»	24
4.3 Konzept für die Umzonung «Wiesterrasse»	27
4.4 Konzept für die Umzonung «Hengstacker»	29
5. Änderungen im Zonenplan	30
5.1 Neue Zonensystematik	30
5.2 Einzonung in die Wohnzone im Gebiet Wilmisberg	32
5.3 Einzonung in die Wohnzone auf Parzelle Nr. 211	32
5.4 Einzonung in die Mischzone im Gebiet Bahnhof	33
5.5 Umzonung in die Wohnzone A im Gebiet Oberwil	34
5.6 Umzonungen in die Wohnzone B	35
5.7 Umzonungen in Spezielle Wohnzonen	36
5.8 Umzonungen in die Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung	37
5.9 Umzonung in die Mischzone neue Perlenstrasse	38
5.10 Umzonung Bahnhofstrasse Nord in die Kernzone	39
5.11 Auszonung aus der Zone für öffentliche Zwecke	40
5.12 Sicherung Wildtierkorridor mittels Freihaltezone	40
5.13 Ausscheidung von neuen Naturschutzzonen im Wald	41
5.14 Ein- und Umzonungen in die Grünzone	41
5.15 Abstand Hochspannungsleitung im Gebiet Hengstacker	42
5.16 Aufhebung von Übrigen Gebieten B	43
5.17 Weitere Änderungen im Zonenplan	43

6.	Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)	44
6.1	Systematik	44
6.2	Übergeordnetes Recht	44
6.3	Neues Höhensystem: Gesamt- und Fassadenhöhen	44
6.4	Von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer	47
6.5	Wichtigste Inhalte des neuen BZR	55
7.	Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen	65
8.	Erschliessungsrichtplan	67
9.	Aufhebung von Baulinien nach Wasserbaugesetz	68
10.	Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis	69
10.1	Kapazität rechtsgültige Ortsplanung	69
10.2	Entwicklungsabsicht	70
10.3	Entwicklungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan	70
10.4	Kapazität der Einzonungen	71
10.5	Kapazität des neuen Zonenplans gemäss LUBAT	72
11.	Berücksichtigung übergeordneten Rechts	73
11.1	Sachpläne und Konzepte des Bundes	73
11.2	Planungsgrundsätze nach Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)	73
11.3	Kantonaler Richtplan	76
11.4	Änderung kantonales Planungs- und Baugesetz betreffend Mehrwertabgabe	81
Anhang		82
	Abkürzungsverzeichnis	82

1. Ausgangslage

1.1 Ortsplanung 2002/2010

Die letzte Revision der Ortsplanung Root erfolgte in zwei grösseren Schritten: 2002 das Gebiet im Rontal (inkl. Siedlungsgebiet Root Dorf) und 2010 das Gebiet Perlen. In der Ortsplanungsrevision von 2002 wurde der Gemeindeteil Perlen aufgrund der ungewissen übergeordneten Erschliessung im Zusammenhang mit dem A14-Anschluss Buchrain zurückgestellt. Im Jahr 2008 wurde bekannt, dass das Gebiet Perlen als möglicher Ersatzbau der Kehrlichtverbrennungsanlage Ibach geprüft wird. In diesem Zeitraum wurde zudem das Verteilzentrum Aldi Suisse AG projektiert. Nachdem die übergeordnete Erschliessung sowie die mit den beiden Vorhaben verknüpften offenen Fragen geklärt waren, wurde die Teilrevision Perlen an die Hand genommen und vom Regierungsrat im Jahr 2011 genehmigt.

Die Nutzungsplanung über das Hauptsiedlungsgebiet von Root ist 15 Jahre alt. Eine grundlegende Überarbeitung ist daher angezeigt. Dies auch unter dem Aspekt der veränderten übergeordneten Gesetze und Planungen.

1.2 Herausforderungen

Verschiedene Herausforderungen machen eine Gesamtrevision der Ortsplanung Root unumgänglich:

Ortsdurchfahrt, Stärkung Zentrum

Die Luzernerstrasse stellt die «Lebensader» dar. Die grosse Herausforderung besteht darin, dieser Ortsdurchfahrt verstärkt ein städtebauliches Gesicht zu geben und sie als Identifikationsmittelpunkt auszugestalten.

Ortsteile

Die Profile der verschiedenen Ortsteile (Root Dorf, Perlen, Längebold) sind als Wohn- bzw. Arbeitsplatzgebiete zu stärken und zu einem «Gesamten» weiterzuentwickeln.

Wachstum und Siedlungsentwicklung nach Innen

Aufgrund der strengeren übergeordneten Gesetzgebung und des «Gebots» zur inneren Verdichtung muss das angestrebte Wachstum verstärkt im Inneren generiert werden. Dies bedingt eine aktive Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen (Umstrukturierungen, Umnutzungen, Nachverdichtungen etc.).

Umstrukturierungsgebiete

Im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) wurden potenzielle Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete bezeichnet. Im Rahmen der Erarbeitung der Nutzungsplanung wurden diese Gebiete vertieft betrachtet und auf ihr genaues Potenzial hin geprüft. Im wichtigsten Entwicklungsgebiet im Ortszentrum, dem Gebiet Bahnhofstrasse Nord, wurde eine städtebauliche Planung gestartet, deren Erkenntnisse in die Ortsplanung einfließen.

Planungszone

Im REK wurden Teile der Bauzonenreserven entlang der Hochspannungsleitung in den Gebieten Hengstacker und Wiesterrasse als potenzielle Auszonungsgebiete bezeichnet. Gemeinsam mit der betroffenen Grundeigentümerschaft wurden anschliessend Lösungen gesucht mit dem Ziel, einen grösseren Abstand zur Hochspannungsleitung sicherzustellen und trotzdem eine angemessene bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Die erarbeiteten Lösungen werden in der Ortsplanung umgesetzt.

Planungsinstrumente prüfen

Die Planungsinstrumente (Zonenplan, BZR, Bebauungs- und Gestaltungspläne) sollen einer kritischen Überprüfung unterzogen werden. So ist z.B. zu prüfen, wo und wie die Vorschriften gelockert werden können, damit eine massvolle und strukturgerechte Verdichtung stattfinden kann.

Änderungen übergeordnete Gesetzgebung

Seit der letzten Ortsplanungsrevision erfolgten auf übergeordneter gesetzgeberischer Ebene verschiedene Änderungen, die im Rahmen der vorliegenden Revision zu berücksichtigen sind und teilweise umfangreiche Anpassungen an den Planungsinstrumenten bedingen:

- Teilrevision kantonaler Richtplan: Mit dem aufgrund der 1. Etappe der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) teilrevidierten kantonalen Richtplan 2015 wurden die Vorgaben des RPG konkretisiert, namentlich der Zersiedlungsstopp und die Siedlungsentwicklung nach innen. Für die Beurteilung von Neueinzonungen sind künftig die demografischen Wachstumswerte des Richtplans entscheidend. Innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen können sich die Gemeinden jedoch unabhängig von den Wachstumswerten des Richtplans und damit auch stärker entwickeln. Die geänderten Vorgaben des kantonalen Richtplans sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen.
- Revision PBG/PBV: Die am 1. Januar 2014 in Kraft getretene Revision des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG) und der Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013 (PBV) diente in der Hauptsache der Übernahme der Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in das Luzernische Planungs- und Baurecht. Namentlich lösen die Überbauungsziffer (ÜZ) und/oder die Grünflächenziffer die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) ab. Weiter beinhaltet die Revision u.a. folgende Themen: Baulandverflüssigung und Siedlungsentwicklung nach innen; Landumlegungen und Grenzregulierungen; Abstands-, Geschoss- und Höhenvorschriften; Inhalt, Erlass und Änderung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen. Den Gemeinden kommt zwar eine Übergangsfrist von 10 Jahren bei der Umsetzung des revidierten PBG zu. Seit dem Inkrafttreten des revidierten PBG müssen Ortsplanungsrevisionen aber mit den neuen PBG-Bestimmungen konform sein, ansonsten können sie nicht genehmigt werden. Root muss deshalb das neue PBG im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision umsetzen.

- Revision Gewässerschutzgesetzgebung: Gemäss Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG) sind entlang der oberirdischen Gewässer (Fliessgewässer und Seen) Gewässerräume auszuscheiden. Als Frist für diese Festlegung gilt der 31. Dezember 2018 (Übergangsbestimmung zur Änderung vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998). Die Gewässerräume sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision festzulegen.
- Revision Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler: Die Kulturobjekte der Gemeinde Root sind gemäss dem 2009 revidierten Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960 (DSchG) auf der Grundlage des kantonalen Bauinventars in geeigneter Art und Weise in den Planungsinstrumenten zu verankern.

2. Organisation und Ablauf der Revision

2.1 Projektorganisation

Gemeinderat

Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Er löst die einzelnen Planungsschritte aus, fällt wichtige Zwischenentscheide, gibt die Resultate zur Mitwirkung an die Bevölkerung und legt der Gemeindeversammlung die revidierte Ortsplanung zum Beschluss vor.

Kernteam

Zentrales Element der Organisation ist das Kernteam, welches die operative Leitung übernimmt. Es setzt sich wie folgt zusammen:

- James Sattler, Gemeindeammann (bis Sommer 2016)
- Peter Ineichen, Gemeinderat Bau und Infrastruktur (ab Sommer 2015)
- André Wespi, Gemeindeschreiber und Geschäftsführer
- Silvia Bucher, Leiterin Bau und Infrastruktur
- Hansjakob Wettstein, Ortsplaner
- Esther Schiegg, Ortsplaner Stv.

Begleitgruppe Ortsplanung

Als prozessbegleitendes Organ wurde eine Begleitgruppe Ortsplanung eingesetzt. Diese besteht aus Mitgliedern des Gemeinderats und der Kommission für Raumplanung, Umwelt und Verkehr (RAUV) sowie aus VertreterInnen von Interessengruppen und dient als politisches Begleitgremium und «Echoraum».

Auftragnehmerin

Die externe Auftragnehmerin, das Planungsbüro ecoptima ag in Bern, erarbeitete die Planungsinstrumente und unterstützte die Gemeinde bei Bedarf.

2.2 Vorgehen: Revision in zwei Phasen

Die Revision der Ortsplanung wurde in zwei Phasen gegliedert:

1. Phase: Räumliches Entwicklungskonzept (REK) (Siedlungsleitbild)

In dieser im April 2015 abgeschlossenen Phase ging es darum, eine Grundlage zu erarbeiten, in welcher die kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde aufgezeigt werden. Die Entwicklungsziele wurden politisch konsolidiert, die konzeptionellen Aussagen in einem Konzeptbericht und in einer Konzeptkarte konkretisiert. Das REK ist nicht grundeigentümerverbindlich, sondern stellt ein behördenverbindliches Instrument ohne Rechtsanspruch dar.

2. Phase, Erarbeiten der Planungsinstrumente

Im Rahmen der 2. Phase wurden die im REK formulierten Entwicklungsabsichten in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung, Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR), umgesetzt. Zu Gunsten einer hohen Siedlungsqualität wurden in den wichtigsten Einzonungs- und Entwicklungsgebieten zusammen mit der Grundeigentümerschaft Bebauungskonzepte im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren erarbeitet, welche die Grundlage für die Festsetzungen im Zonenplan und im BZR bilden.

2.3 Terminplan

Planungsschritt	Zeitraum
Erarbeitung REK	05/2014-04/2015
Genehmigung REK durch Gemeinderat	21.04.2015
Ausarbeitung der Planungsinstrumente	2015/2016
Verabschiedung der Ortsplanungsakten durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung	Februar 2017
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	27.03.-28.04.2017
Öffentliche Orientierungsveranstaltung	04.04.2017
Kantonale Vorprüfung, 1. Teil	März-Juli 2017
Überarbeitung aufgrund Mitwirkung und Vorprüfung (1. Teil)	Aug.-Nov. 2017
Kantonale Vorprüfung, 2. Teil	Dez. 2017-Jan. 2018
Überarbeitung aufgrund Vorprüfung (2. Teil)	Jan.-Feb. 2018
Vorprüfungsbericht und Ergänzung zum Vorprüfungsbericht	26.06.2018/ 19.09.2018
Öffentliche Auflage	22.10.-20.11.2018
Informationsveranstaltung im Rahmen der öffentl. Auflage	25.10.2018
Einspracheverhandlungen	Januar/Februar 2019

Auflage einer wesentlichen Änderung im Gebiet Wiesbachweg gemäss § 62 Abs. 2 PBG (für betroffene Dritte)	29.03.-29.04.2019
Verfassen der Botschaft zu Händen der Stimmberechtigten	April/Mai 2019
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	24.06.2019
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend

2.4 Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren

2.4.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Nach dem Entwurf der Planungsinstrumente und der Verabschiedung durch den Gemeinderat wurde die Revision der Ortsplanung der Bevölkerung vom 27. März bis 28. April 2017 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Die Bevölkerung, Grundeigentümer, Parteien und weitere interessierte Kreise erhalten eine Mitwirkungsmöglichkeit.

Mitwirkungseingaben

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen insgesamt 23 Eingaben zu den Planungsinstrumenten ein. Davon stammen 17 von Privatpersonen, fünf von Verbänden, Korporationen, Institutionen und Miteigentümerschaften sowie eine von einer politischen Partei. Die Mitwirkungseingaben sowie die jeweilige Stellungnahme des Gemeinderats sind in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

Wichtigste Mitwirkungseingaben

Die wichtigsten Mitwirkungseingaben bezogen sich auf folgende Themen:

- BZR-Vorgaben zur Energie: Anschlusspflicht an Wärmeverbund wird als unverhältnismässig angesehen.
- Festlegung des Gewässerraums mittels Grün- und Freihaltezonen: Mehrere Grundeigentümer kritisieren die einschränkenden Vorgaben und den geringeren Spielraum für das Erstellen von Bauten oder das Bewirtschaften von landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Gebiet Wiesterrasse: Kritik an zu dichter Überbauung und bezüglich der erwarteten Wohnqualität im Bereich der Hochspannungsleitung.
- Diverse Einzelanträge zu vorgesehenen Umzonungen

Bereinigung infolge Mitwirkung

Anpassungen im BZR

Das BZR wurde aufgrund der Mitwirkung insbesondere in folgenden Punkten angepasst (vgl. auch orientierendes BZR mit Änderungen gegenüber dem Stand der Mitwirkung):

- Mischzone: Bauten bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen enthalten, können neu mindestens 20 m² umfassen. Damit können auch auf sehr kleinen Parzellen bei Bedarf entsprechende Bauten erstellt werden.
- Wohnzonen: Bauten bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen enthalten, können neu mindestens 20 m² umfassen (analog Mischzone).
- Energieartikel: Verzicht auf generelle Anschlusspflicht an einen Wärmeverbund in definiertem Perimeter. Mit dem neuen Energiegesetz (§ 6) hat der Gemeinderat die Möglichkeit, eine solche im Einzelfall zu verfügen, wenn die Zumutbarkeit und die Zweckmässigkeit gegeben sind.

Anpassungen am Zonenplan	<p>Der Zonenplan wurde aufgrund der Mitwirkung insbesondere in folgenden Punkten angepasst:</p> <ul style="list-style-type: none">– Das Gebiet Hengstacker wird der Wohnzone A anstatt der Speziellen Wohnzone zugeteilt. Zwingend zu sichernde Inhalte aus dem Bebauungskonzept werden im BZR in Anhang 6 (Vorgaben für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht) festgehalten.– Umteilung der Parzellen Nrn. 1086 und 1122-1125 in die Wohnzone A mit Gestaltungsplanpflicht anstelle der Zuweisung zur Zone mit Volumenerhaltung (bzw. neu Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung), damit auf dem Gestaltungsplan beruhende Bauvorhaben noch bewilligt werden können.– Umzonung mehrerer Parzellen (Nrn. 118-122, 745, 127 (Teil), 1455) zwischen der aktuellen Wohn- und Gewerbezone und der Neuen Perlenstrasse von der Wohnzone in eine Mischzone. Aufgrund der Lärmbelastung und der Zentralität wird von einer reinen Wohnzone abgesehen.– Verzicht auf Umzonung der Parzelle Nr. 546 aus der Arbeitszone in die Zone für öffentliche Zwecke.– Anpassung der Grün- oder Freihaltezonen Gewässerraum an mehreren Stellen: Im Bereich der Reuss Übernahme des ordentlichen Gewässerraums (Breite 117 m) auf Antrag von Mitwirkenden und des Kantons; an der Ron an den aktuellen Stand des Ronprojekts; im Bereich Hengstacker an die Baulinie gemäss Gestaltungsplan; am Geissbach im Bereich der Einzonung Verschiebung des Gewässerraums um 3 m südwärts.– Aufnahme von sechs markanten Einzelbäumen.– Verzicht auf Ausscheidung eines Perimeters mit Anschlusspflicht an einen Wärmeverbund (siehe oben).
Anpassungen Konzepte	<ul style="list-style-type: none">– Bebauungs- und Erschliessungskonzept Wiesterrasse (bessere Eingliederung der Bauten in die Umgebung)– Bebauungs- und Erschliessungskonzept Wilmisberg (verbesserter Lärmschutz)

2.4.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung erfolgte die Vorprüfung durch das kantonale Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD).

Vorprüfungsverfahren

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung wurde die Revision der Ortsplanung dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) im Frühling 2017 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Bis Sommer 2017 haben sich die betroffenen kantonalen Dienststellen zu den Entwürfen der Planungsinstrumente geäussert. Die Anträge wurden von der Dienststelle rawi in einen Vorabzug des Vorprüfungsberichts verarbeitet und der Gemeinde zugestellt. Das rawi hat sich grundsätzlich positiv zu den revidierten Planungsinstrumenten geäussert. An einer gemeinsamen Sitzung von Vertretern der Dienststelle rawi, des Rechtsdienstes BUWD und der Gemeinde wurde der Anpassungsbedarf besprochen. Auf Antrag der einzelnen Dienststellen wurden die Planungsinstrumente in mehreren Punkten angepasst. Ausser-

dem hat die Gemeinde Gutachten betreffend der Fruchtfolgeflächen und der Lärmsituation in den Einzonungsgebieten erstellen lassen.

Die angepassten Planungsinstrumente und zusätzlich erstellten Gutachten wurden im Dezember 2017 erneut beim BUWD eingereicht. Der Kanton nahm mit Vorprüfungsbericht vom 29. Juni 2018 sowie einer Ergänzung zum Vorprüfungsbericht vom 19. September 2018 zur revidierten Ortsplanung Stellung.

Anpassungen im
BZR

Bereinigung infolge kantonaler Vorprüfung

Das BZR wurde aufgrund der Vorprüfung insbesondere in folgenden Punkten angepasst (vgl. auch orientierendes BZR mit Änderungen gegenüber dem Stand der Mitwirkung):

- Art. 2: Präzisierungen betreffend der Zuständigkeit
- Art. 3 Qualitätssicherung: Neuer Artikel, der die bisher auf verschiedene Artikel verteilten Vorgaben zur Qualitätssicherung zusammenfasst. Im Artikel sind u. a. die Anforderungen an qualitätssichernde Verfahren oder das Vorgehen beim Beizug von Fachgutachtern erläutert.
- Art. 4: Festlegung des Grenzabstands in der Dorfzone mit 4.0 m.
- Art. 5 Kernzone: Neuer Artikel zu neu eingeführter Kernzone (löst die in den Entwürfen zur Vorprüfung/Mitwirkung definierte «Spezielle Mischzone Bahnhofstrasse Nord» mit den entsprechenden Vorgaben ab).
- Art. 6 Mischzone: Festlegung eines Mindestwohnanteils von 20% sowie einer Überbauungsziffer von 0.25, welche für alle Bauten gilt (unabhängig von der Höhe des Wohnanteils).
- Art. 7 Wohnzonen A, B, C: Die Überbauungsziffer wird zwischen den einzelnen Wohnzonen stärker differenziert. In der Wohnzone A wird die Ziffer leicht erhöht, da hier eher «in die Fläche» gebaut wird und wurde. In den Wohnzonen B und C wird die ÜZ auf 0.23 belassen.
- Art. 8 Erhaltungs- und Erneuerungszonen Wohnnutzung: Die Zone löst die in den Entwürfen zur Vorprüfung/Mitwirkung neu definierte «Wohnzone für Volumenerhaltung und Quartiererneuerung» ab. Gemäss kantonalen Vorgaben darf im BZR kein Bezug zum «Volumen» oder einer Volumenziffer genommen werden, da dieser Baubegriff im neuen Luzerner Planungsrecht nicht mehr vorgesehen ist. Ausserdem wird der Spielraum für bauliche Erweiterungen von untergeordneter Bedeutung in den entsprechenden Zonen gegenüber der ursprünglichen Formulierung klarer definiert (Abs. 4 und 5). Weitergehende bauliche Erweiterungen sind nach wie vor nur gestützt auf einen Gestaltungsplan zulässig.
- Art. 15 Grünzone: Gemäss kantonalen Vorgaben sind für Grünzonen einzelfallweise Zweckbestimmungen im BZR festzuhalten. Die entsprechenden Bestimmungen werden im neuen Anhang 5 festgehalten.
- Art. 18 Landwirtschaftszone: Verankerung der geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente von regionaler Bedeutung gemäss kantonalem Inventar im BZR.
- Art. 25 Freihaltezone: Der naturgerechte Erhalt von Wildtierkorridoren wird unter dem Zweck der Freihaltezone ergänzt.
- Art. 29: Neuer Artikel zu den archäologischen Fundstellen gemäss kantonalem Fundstelleninventar.

- Art. 29: Neuer Artikel zu Gebieten mit Bebauungsplanpflicht. Die Vorgaben für Bebauungspläne sind im neuen Artikel zusammengefasst. Die Art. 11 (Spezielle Arbeitszone D4) und 12 (Spezielle Arbeitszone Wagematt) werden entsprechend gekürzt.
- Art. 38 Abstellplätze für Motorfahrzeuge: Der Artikel wird in Abstimmung auf das Gesamtverkehrskonzept LuzernOst überarbeitet (insb. Streichung der Vorgaben zur Parkplatzzahl). Für grössere Bauvorhaben wird die Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts ergänzt.
- Art. 42: Präzisierung des Artikels zu den Technischen Gefahren gemäss Vorgaben des Kantons.
- Art. 43 Reklamen: Präzisierung der Anforderungen an Reklamen im BZR.
- Art. 45 Energie: Verzicht auf Anschlusspflicht Wärmeverbund.
- Art. 46: Neuer Artikel zu Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten gemäss Vorgaben des Kantons.
- Art. 49 Schlussbestimmung: Auf Anregung des Kantons und im Interesse der Grundeigentümer sind Gestaltungspläne, welche gegenüber dem BZR keine besonderen zusätzlichen Regelungen enthalten, möglichst aufzuheben. Grund ist die Änderung des übergeordneten Rechts (PBG): In Gebieten mit Gestaltungsplänen, die auf altrechtlichen Nutzungsziffern und Höhenmassen beruhen, können ab 2024 (Ende Übergangsfrist) keine Baugesuche mehr bewilligt werden. Baubewilligungen können erst wieder erteilt werden, wenn der entsprechende Gestaltungsplan entweder aufgehoben oder an das neue Recht angepasst wurde. Entsprechend hebt die Gemeinde mit Abs. 4 13 zusätzliche (und damit insgesamt 15) Gestaltungspläne auf. Es handelt sich um fertig gebaute Gestaltungspläne ohne besondere Regelungen (oder in speziellen Bauzonen, zu denen die Regelungen weitgehend im BZR aufgeführt sind).
- neuer Anhang 5 zu den einzelnen Grünzonen.

Anpassungen am
Zonenplan

Der Zonenplan wurde aufgrund der Vorprüfung insbesondere in folgenden Punkten angepasst:

- Umzonung der Speziellen Mischzone Bahnhofstrasse Nord in die neue Kernzone (inhaltlich werden Bestimmungen beibehalten)
- Festlegung zwei neuer Gebiete mit Gestaltungsplan in den Gebieten Chiematt und Oberwil auf Antrag der kantonalen Denkmalpflege
- Verzicht auf Reservezonen: Eine Reservezone widersprach gemäss Vorprüfungsbericht und Stellungnahme von LuzernPlus den regionalen Planungsinstrumenten; des weiteren war die Gesamtfläche der Reservezonen zu gross. Da die mittel- bis langfristig angedachten Siedlungserweiterungsgebiete bereits im REK definiert wurden, wird auf die Ausscheidung von Reservezonen im Zonenplan generell verzichtet.
- Sicherung des Wildtierkorridors LU 06 Buchrain–Root mittels einer Freihaltezone im Korridor Ledi–Oberfeld–Färnisbold. Die Freihaltezone wurde dabei in Absprache mit dem rawi entlang der Bauzonen abgegrenzt.
- Diverse Anpassungen an den Grün- und Freihaltezonen Gewässerraum (siehe separaten Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume)
- Ergänzungen von zwei Naturschutzzonen im Wald (überlagert) im Hasliwald und beim stillgelegten Teil des Steinbruchs oberhalb Weesweid

- Bereinigung der Fläche ÜG-C (Abstimmung auf kantonale Schutzverordnung zum Schutz der Moore)
- Ergänzung der geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente von regionaler Bedeutung als orientierende Planinhalte
- Aktualisierung der (orientierend dargestellten) archäologischen Fundstellen abgestimmt auf das kantonale Fundstelleinventar
- Ergänzung von fehlenden Grundwasserschutzzonen (inkl. provisorische Schutzzonen) abgestimmt auf die kantonale Gewässerschutzkarte

2.4.3 Weitere Anpassungen

Aufgrund der langen Dauer des Vorprüfungsverfahrens und der zwischenzeitlich veränderten Ausgangslage bei verschiedenen Gebieten bzw. Planungen ergaben sich weitere Änderungen im Zonenplan:

- Verzicht auf Einzonung des Gebiets «Untere Fluematt»
- Einzonung eines Teils der Parz. 211 zur Schliessung der Baulücke und um eine bessere Überbaubarkeit der Bauzone zu ermöglichen
- Umzonung Parz. 61 und Teil von Parz. 25 aus der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohnzone A, um eine Entwicklung zu ermöglichen.
- Neue Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung im Gebiet Werkstrasse Ost.
- Neues Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Oberfeld 2-6 (Arbeitszone A).
- Schutz des «Biotopbaums» auf Parz. 1194 (bei Wassermattli) als geschützter Einzelbaum im Zonenplan.

2.5 Auflageverfahren

2.5.1 Öffentliche Auflage

Die revidierte Ortsplanung wurde vom 22. Oktober bis 20. November 2018 öffentlich aufgelegt. Zur Auflage gelangten folgende Planungsinstrumente:

- Zonenplan (bestehend aus Zonenplan 1:5000 mit Gefahrenzonen 1:7000, Zonenplan Gewässerräume Nord 1:2500 und Zonenplan Gewässerräume Süd 1:2500)
- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Erschliessungsrichtplan (Gebiet Wilmisberg) (behördenverbindlich)

2.5.2 Eingegangene Einsprachen

Während der öffentlichen Auflage sind acht Einsprachen zum Zonenplan und/oder BZR sowie eine Eingabe zum Erschliessungsrichtplan eingegangen. Der Gemeinderat hat mit allen Einsprechenden Verhandlungen geführt mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen.

Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurden an den Planungsinstrumenten verschiedene unwesentliche Änderungen vorgenommen sowie eine wesentliche Änderung im Gebiet Wiesbachweg, für welche gemäss § 62 Abs. 2 PBG das Einspracheverfahren für betroffene Dritte wiederholt wurde. Zur nachträglichen Auflage für betroffene Dritte ist eine Einsprache

eingegangen. Der Gemeinderat hat mit den Einsprechenden Verhandlungen geführt mit dem Ziel, die Einsprache gütlich zu erledigen.

Mit den Einspracheverhandlungen und den vorgenommenen Änderungen an den Planungsinstrumenten, welche nachfolgend beschrieben sind, konnten sechs Einsprachen gütlich erledigt werden. Damit verbleiben von den insgesamt neun Einsprachen noch drei unerledigte Einsprachen, über welche die Gemeindeversammlung zu befinden hat. Die nicht gütlich erledigten Einsprachen sowie die Erwägungen und Anträge des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung sind in der Botschaft zur Gemeindeversammlung dargestellt.

2.6 Änderungen nach der öffentlichen Auflage

2.6.1 Unwesentliche Änderungen am Zonenplan

Freihaltezone auf Grundstück Nrn. 362, 209

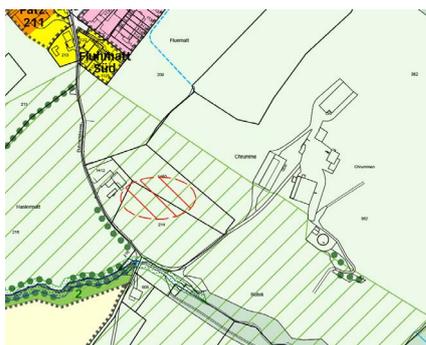


Abb. 1 Stand öffentliche Auflage



Abb. 2 Stand Gemeindeversammlung

Die Freihaltezone zum Erhalt des Wildtierkorridors wurde in Absprache mit der zuständigen Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) angrenzend an den bestehenden Landwirtschafsbetrieb kleinräumig angepasst, um dem Betrieb kleinere bauliche Erweiterungen nach Süden weiterhin zu ermöglichen.

Hecke auf Grundstück Nr. 325

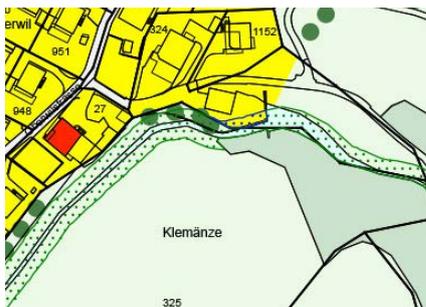


Abb. 3 Stand öffentliche Auflage



Abb. 4 Stand Gemeindeversammlung

Die orientierend dargestellte Hecke wird im Zonenplan ausgetragen, da sie seit dem Ausbau des Gewässers 2008 nicht mehr existiert.

2.6.2 Unwesentliche Änderungen im BZR

Art. 34 Zurückversetzung oberstes Geschoss

Art. 34 Zurückversetzung oberstes Geschoss

(§§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG sowie 139 Abs. 4 PBG, § 36 PBV)

¹ In den Wohnzonen A, B und C, den Kernzonen, in der Mischzone und in der Dorfzone gilt in Bezug auf die maximale Gesamthöhe folgender Vorbehalt: Bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15° Dachneigung) muss das oberste Geschoss zurückversetzt werden. Die zurückversetzte Fläche muss mindestens ~~die Hälfte~~ ein Drittel der Grundfläche des obersten Geschosses umfassen. In Hanglagen (Geländeneigung min. 10 %) betrifft die Zurückversetzung mindestens die talseitige Fassade. Das zurückversetzte oberste Geschoss darf eine maximale Höhe von 3.5 m aufweisen (OK fertiger Boden bis OK Dachrand).

² Die Regelung der Zurückversetzung gilt nicht, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 4.0 m unterschritten wird.

Abb. 5 Änderung Art. 34, Stand Gemeindeversammlung (Änderung rot)

Das Mass der erforderlichen Zurückversetzung wird auf «ein Drittel» geändert. Die Absicht der Gemeinde war stets, die bisherige Regelung zu den Attikageschossen beizubehalten, wonach die Grundfläche des Attikageschosses max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen durfte, was im Rahmen der öffentlichen Auflage durch die Skizze im Anhang des BZR sowie die Erläuterungen im Planungsbericht auch klar zum Ausdruck gekommen ist. Inzwischen hat sich gezeigt, dass der in § 36 Abs. 1 lit. c PBV verwendete Begriff «Grundfläche des obersten Geschosses» durch die Gemeinde und den Kanton anders interpretiert wurden. Nach Auslegung des Kantons führte die bisherige Formulierung im BZR zu einer grösseren Zurückversetzung als durch die Gemeinde beabsichtigt. Die Formulierung wird daher angepasst, ebenso wie die Beschriftung der dazugehörigen Skizze im Anhang des BZR.

Art. 45 Energie

~~Art. 45 Energie~~

~~¹ Neubauten müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass höchstens 50% des massgebenden Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden. Im Übrigen gelten die Anforderungen der übergeordneten Energiegesetzgebung.~~

~~² Der Gemeinderat erlässt ein Energiekonzept, das die Grundsätze der übergeordneten und der kommunalen Energiepolitik räumlich konkretisiert. Das Konzept dient der Gemeinde als Grundlage für ihre weiteren Arbeiten im Bereich der Energiepolitik.~~

Streichung Art. 45, Stand Gemeindeversammlung (Änderung rot)

Der bisherige Art. 45 Energie wird gestrichen, da mit dem am 1. Januar 2019 in Kraft getretenen kantonalen Energiegesetz eine übergeordnete Regelung besteht, mit welcher die Bestimmungen im BZR obsolet werden.

Anhang 6, Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht: Gebiet Werkststrasse

Werkstrasse	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Sicherstellen der erforderlichen Lärmschutzmassnahmen	Fassadenhöhe frei; Verzicht auf Zurückversetzung gem. Art. 34 Die Anwendung von Art. 6 Abs. 5 BZR ist ausgeschlossen.
-------------	--	--

Anhang 6, Gebiet Werkstrasse, Stand Gemeindeversammlung (Änderung rot)

Die ergänzenden Bestimmungen zum Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Werkstrasse» sehen keinen Bonus zur Gesamthöhe vor. Gemäss Art. 6 Abs. 5 BZR kann der Gemeinderat in der Mischzone aber unter bestimmten Voraussetzungen die Gesamthöhe und/oder die Fassadenhöhe auch ohne Gestaltungsplan um 3.0 m erhöhen. Aus Sicht der Gemeinde wird eine Erhöhung der Gesamthöhe in diesem Gebiet jedoch nicht als verträglich beurteilt und ist dementsprechend auch im Entwurf des Gestaltungsplans nicht vorgesehen. Die Anwendbarkeit von Art. 6 Abs. 5 BZR wird für dieses Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht daher explizit ausgeschlossen.

Anhang 7, Erläuternde Skizzen: Skizze zu Art. 33 (Abgrabungen)

Anhang 7 wird um zwei Skizzen zu Art. 33 Abs. 2 ergänzt, da sich gezeigt hat, dass die Formulierung zu den Abgrabungen mit Skizzen besser verständlich ist.

2.6.3 Wesentliche Änderung im Zonenplan 1:5000 mit Wiederholung des Einspracheverfahrens für betroffene Dritte

Grünzone und Gestaltungsplanpflicht Grundstück Nr. 1343

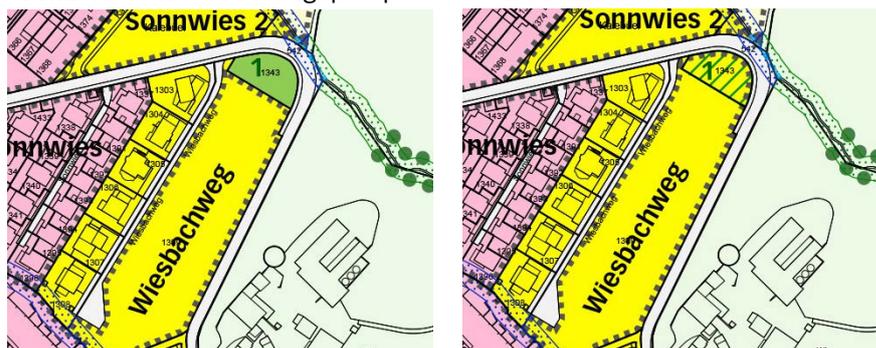


Abb. 6 Stand öffentliche Auflage

Abb. 7 Stand Gemeindeversammlung

Der bestehende Gestaltungsplan Wies vom 08.02.2001 wird mit der laufenden Ortsplanungsrevision nicht aufgehoben, da er noch nicht fertig realisiert ist. Die Realisierung nach altrechtlicher Ausnutzungsziffer ist noch bis Ende 2023 möglich, anschliessend ist ein neuer Gestaltungsplan nach Überbauungsziffer auszuarbeiten. Der Kinderspielplatz auf Grundstück Nr. 1343 ist aktuell in diesem altrechtlichen Gestaltungsplan gesichert. Im Sinne der Gleichbehandlung mit anderen Gestaltungsplangebieten, wo bestehende Gemeinschaftsflächen und Spielplätze nicht in eine Grünzone umgezont, sondern in der entsprechenden Zone belassen wurden, wird auf die Umzonung des Grundstücks Nr. 1343 aus der Wohnzone A (W-A)

in eine Grünzone verzichtet. Um den Kinderspielplatz öffentlich-rechtlich jedoch auch langfristig sicherzustellen, wird zusätzlich eine die Grundnutzung (W-A) überlagernde Grünzone festgelegt.

Die Ausnützung des Grundstücks Nr. 1343 ist mittels einer im Grundbuch eingetragenen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung auf Grundstück Nr. 1309 übertragen worden. Durch das Beibehalten der Wohnzone mit überlagerter Grünzone auf Grundstück Nr. 1343 kann der aktuelle Zustand erhalten bleiben. Der Bestand des Spielplatzes wird sichergestellt und gleichzeitig wird ermöglicht, die übertragene Nutzung zu erhalten bzw. im Rahmen eines neuen oder überarbeiteten Gestaltungsplans noch einmal zu übertragen. Nach § 16 PBV ist auch nach Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung die Übertragung der nicht beanspruchten baulichen Nutzung mit einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan zulässig. Daher wird auch die Gestaltungsplanpflicht auf das Grundstück Nr. 1343 erweitert.

Diese Änderung betraf einen kleineren, klar bestimmbareren Personenkreis. Daher wurde das Auflage- und Einspracheverfahren gemäss § 62 Abs. 2 PBG für betroffene Dritte wiederholt und die Änderung vom 29. März 2019 bis 29. April 2019 für die betroffenen Grundeigentümer im Gestaltungsplanperimeter sowie die Anstösser nochmals aufgelegt. Gegen die Änderung ist eine Einsprache eingegangen, über welche die Gemeindeversammlung zu befinden hat. Die Einsprache und die Erwägungen und der Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung sind in der Botschaft zur Gemeindeversammlung dargestellt.

2.7 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung übermittelt die Gemeinde dem Regierungsrat den Zonenplan und das BZR in der von den Stimmberechtigten beschlossenen Fassung zur Genehmigung. Den Erschliessungsrichtplan beschliesst der Gemeinderat nach der Gemeindeversammlung.

3. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

3.1 Zielsetzungen

Im REK ging es insbesondere darum, die konzeptionellen räumlichen Festsetzungen für die nächsten 10 bis 20 Jahre zu entwickeln. Mit dem REK wurden folgende Ziele verfolgt:

Ortsteile

Weiterentwicklung und Stärkung der Profile der drei Ortsteile Root Dorf, Perlen und Oberfeld/Längebold/D4 als Wohn- bzw. Arbeitsplatzgebiete.

Siedlung

Weiterentwicklung der Siedlung durch eine ausgewogene Verdichtung nach innen, durch Umstrukturierungen und eine moderate Siedlungserweiterung sowie Abstimmung mit den Themen Landschaft und Verkehr; Weiterentwicklung des historischen Dorfkerns und des neuen Ortskerns.

Landschaft

Erhaltung und Förderung der vorhandenen Natur- und Landschaftswerte und insbesondere Aufwertung der Gewässer mit ihren Ufern als wichtige Elemente für die Naherholung und die Ökologie

Verkehr

Verträgliche Ausgestaltung des Verkehrs auf der Ortsdurchfahrt, Schliessung von Lücken im Langsamverkehrsnetz und Förderung des öffentlichen Verkehrs

3.2 Inhalte «Siedlung»

Entwicklungsabsichten

Die Gemeinde strebt bis im Zeitraum 2030/2035 ein Bevölkerungswachstum von rund 17% (ausgehend vom Einwohnerstand Ende 2013) resp. eine Bevölkerungszahl von ca. 5'500 EinwohnerInnen an. Dieses Wachstum soll zu einem grösseren Anteil durch die Überbauung von Bauzonenreserven sowie Verdichtungen und Umstrukturierungen im Bestand und zu einem kleineren Anteil durch Siedlungserweiterungen ermöglicht werden.

Konzeptinhalte Nutzungen

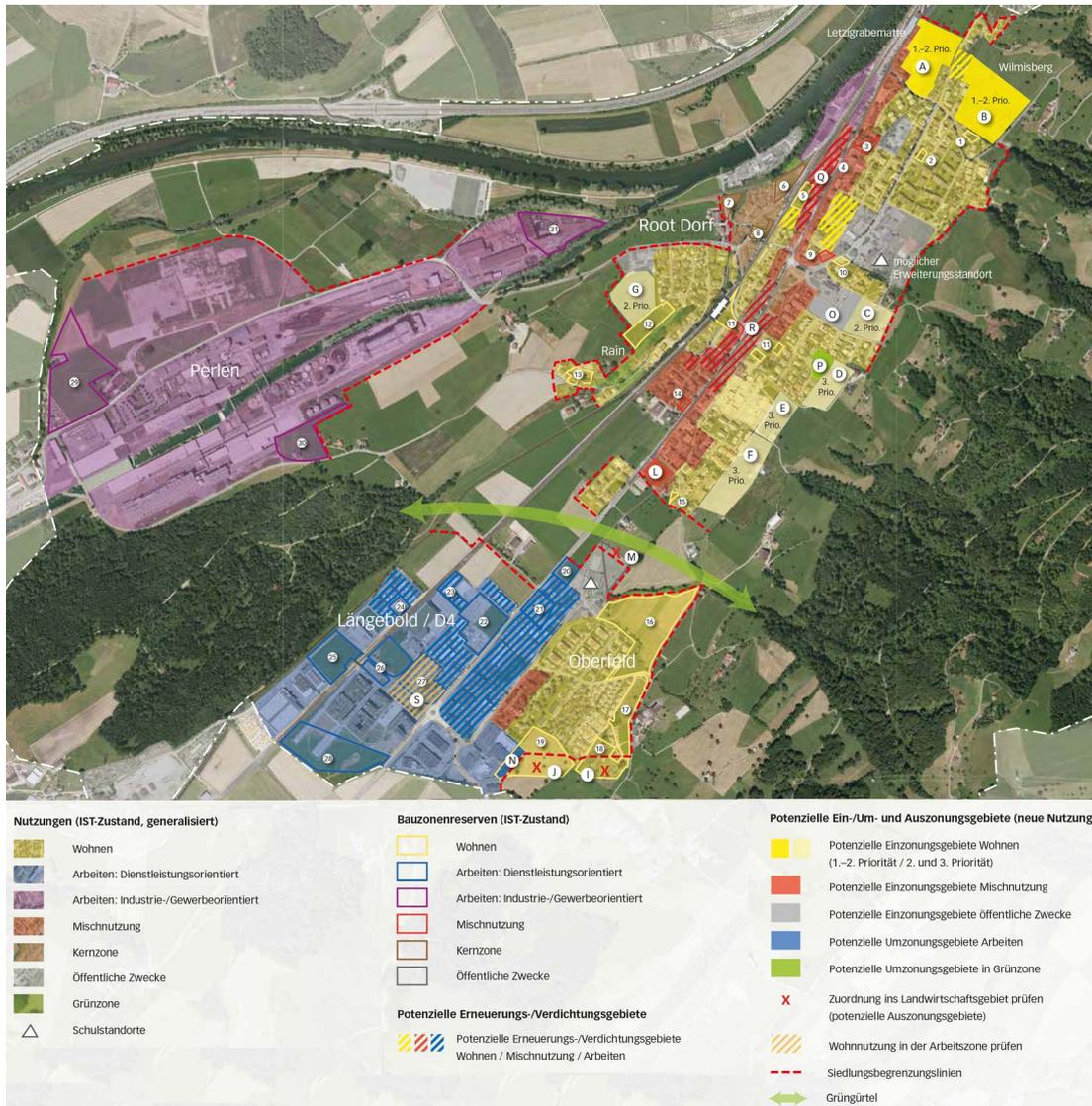


Abb. 8 Konzeptkarte Nutzungen REK Root, April 2015

In der Konzeptkarte Nutzungen sind die Bauzonenreserven, die potenziellen Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete sowie die potenziellen Ein-, Um- und Auszonungsgebiete bezeichnet.

Grössere Bauzonenreserven im Bereich Wohnen finden sich insbesondere im Ortsteil Oberfeld. Grössere Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete im Bereich Wohnen und Mischnutzungen stellen die Gebiete «Bahnhofstrasse Nord» sowie der Bereich «Dorf und Umgebung» an der Kantonsstrasse dar. Als potenzielles Umzonungsgebiet wird der Bereich D4 bezeichnet, wo eine stärkere Wohnnutzung geprüft werden soll. Potenzielle Einzonungsgebiete für Wohnnutzungen finden sich in Root Dorf. Als Einzonungsgebiete Wohnen von 1.-2. Priorität, welche im Rahmen der Nutzungsplanung prioritär weiterverfolgt werden sollen, werden die Gebiete «Letzigrabenmatte» und «Wilmsberg» bezeichnet. Das Gebiet «Untere Fluhmatt» an der Kan-

tonsstrasse stellt das einzige potenzielle Einzonungsgebiet für Mischnutzung dar. Für die Gebiete «Wiesterrasse», «Hengstacker» und «Oberfeld» (Bauzonenreserve für öffentliche Nutzung) soll die Zuordnung ins Landwirtschaftsgebiet geprüft werden (potenzielle Auszonungsgebiete).

Konzeptinhalte Ortsbau

Wichtige Themen im Bereich Ortsbau sind der Umgang mit und die Stärkung der Identität von Root im Rahmen von ortsbaulichen Massnahmen, die Erneuerung und Ergänzung der Baustruktur unter Rücksichtnahme auf baugeschichtlich wertvolle und identitätsstiftende Bauten, die Förderung von neuen, qualitätsvollen architektonischen Ansätzen, die Aufwertung des öffentlichen Raums, insbesondere entlang der Ortsdurchfahrt im Ortsteil Root Dorf, die Schaffung von qualitativ guten und bedürfnisgerechten Grün- und Freiräumen im Siedlungsgebiet, die Gestaltung der Siedlungsränder sowie das Stellen von erhöhten Anforderungen an die Siedlungsplanung, z.B. durch qualitätssichernde Verfahren für neue Überbauungen.

3.3 Inhalte «Landschaft / Naherholung»

Entwicklungsabsichten

- verstärkte Förderung von Grünelementen und Grünräumen innerhalb und am Rand der Siedlung
- Erhalt des Grüngürtels zwischen den Ortsteilen Root Dorf und Oberfeld/Längebold D4
- Erhalt und Aufwertung der bestehenden Natur- und Landschaftswerte
- bessere Zugänglichkeit und wo möglich Aufwertung verschiedener Naherholungsgebiete (Rooterberg, Uferbereiche, Wälder)
- Verbesserung der Zugänglichkeit der Gewässer mit neuen Wegen und Umsetzung von Hochwasserschutz- und Renaturierungsmassnahmen

Konzeptinhalte

- Aufwertung von Bächen im Siedlungsgebiet, da in Root insbesondere die Grünachsen entlang der Bachläufe eine besondere Bedeutung haben.
- fallweise Prüfung von strassenbegleitendem Grün
- Festlegung von Siedlungsbegrenzungslinien und Auszonung des nördlichsten Teils der Bauzonenreserve im Bereich des Schulhauses Oberfeld zum Erhalt des Grüngürtels zwischen Root Dorf und Oberfeld/Längebold D4
- Sicherung der Landschaftseinheit Unterallmend und Umsetzung von Renaturierungsmassnahmen in den Landschaftsräumen Reuss und Ron
- Vernetzung der inneren und äusseren Landschaft insbesondere über verschiedene Bachläufe (Vernetzungsachsen)
- Verbesserung des Zugangs zum Hasliwald mit einem Übergang über die Ron im Bereich Längebold
- Prüfung eines zusätzlichen Zugangs zum Rooterberg aus dem Ortsteil Oberfeld/Längebold und eines neuen Fusswegs für die Naherholung oberhalb des Siedlungsgebiets entlang des Rooterbergs
- Prüfung eines Fusswegs für die Naherholung entlang der Ron

3.4 Inhalte «Verkehr»

Entwicklungsabsichten

- siedlungsverträgliche Ausgestaltung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) (Koexistenz MIV, Langsamverkehr und öffentlicher Verkehr)
- Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs (ÖV) durch nachfrageorientierten Ausbau und direkte und attraktive Ausgestaltung der Wege zum ÖV
- Förderung des Langsamverkehrs durch ein möglichst dichtes und lückenloses Fussgänger- und Velonetz unter Berücksichtigung der Verkehrs- und Schulwegsicherheit, insb. auch bei neuen Überbauungen

Konzeptinhalte

- Prüfung einer Temporeduktion (von Tempo 80 auf Tempo 60) auf der Kantonsstrasse im Ortsteil Oberfeld/Längebold D4
- Prüfung von Tempo 30 auf der Ortsdurchfahrt, insbesondere auf dem Abschnitt Kreisel Rössli-Coop (mittel- bis langfristig)
- Zuweisung künftiger Siedlungserweiterungsgebiete zu Tempo-30-Zonen
- Sicherstellung der Anschlusspunkte für die Erschliessung der potenziellen Einzonungsgebiete
- klare Vorgaben zur Anzahl Parkplätze insbesondere bei neuen Wohnüberbauungen zugunsten einer besseren Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr
- Erstellung einer neuen Haltestelle im Bereich der Wiesstrasse zur besseren Erschliessung des Ortsteils Oberfeld/Längebold D4 mit dem ÖV
- Prüfung einer Verlängerung der Buslinie zwischen Perlen und Bahnhof Gisikon-Root zur besseren Erschliessung der Gebiete Perlen und Geretsmatt
- Sicherstellen von direkten und sicheren Verbindungen zu den ÖV-Haltestellen aus künftigen Siedlungserweiterungsgebieten
- Offenhalten einer S-Bahnhaltestelle «Root Dorf» als langfristige Option

3.5 Stellungnahme des Kantons zum REK

Der Kanton beurteilt das REK in seiner Stellungnahme vom 2. April 2015 insgesamt als sorgfältig und breit erarbeitete Grundlage für die weitere Bearbeitung der Ortsplanungsrevision. Begrüsst werden insbesondere die fundierten Überlegungen zur Ausschöpfung der bestehenden Bauzonen, was im Ergebnis zu einem realistischen Bedarf von ca. 2 bis 3 ha Bauland für die Siedlungserweiterung führt. Die verschiedenen Anregungen zu den Themen Verkehr und Erschliessung, Natur und Landschaft, Risiko sowie Umwelt und Energie sollen vertieft geprüft und weiterverwendet werden.

4. Konzeptionelle Grundlagen der neuen Bau- und Zonenordnung

Als Grundlage für die wichtigsten Ein- und Umzonungen hat der Gemeinderat verschiedene Bebauungs- und Erschliessungskonzepte erarbeiten lassen, welche nachfolgend dargelegt werden:

4.1 Konzept für die Einzonung «Wilmisberg»

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept für die Einzonung im Gebiet Wilmisberg wurde im Rahmen eines Ideenwettbewerbs mit drei teilnehmenden Planungsteams unter Federführung der Gemeinde und in enger Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft zwischen Juni und November 2016 erarbeitet. Im Nachgang zum Wettbewerb wurde das Konzept bis Ende 2017 überarbeitet, um einen verbesserten Lärmschutz der Bauten zu erreichen.



Abb. 9 Weiterbearbeitetes Siegerprojekts «Girasole» der Rüssli Architekten AG

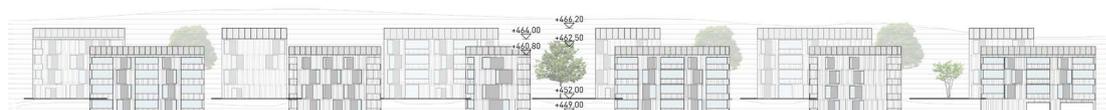


Abb. 10 Ansicht West des weiterbearbeiteten Siegerprojekts «Girasole»

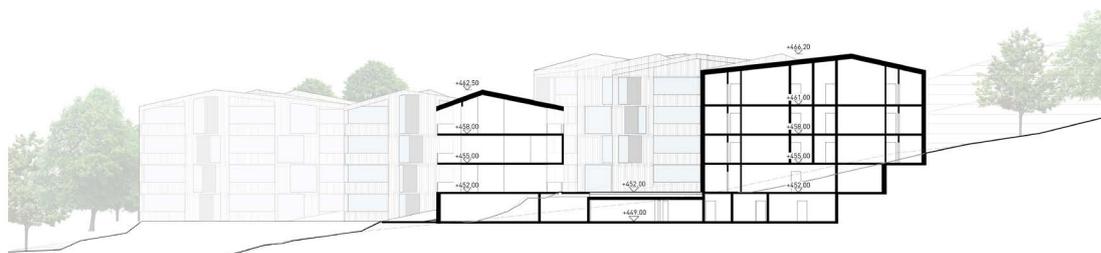


Abb. 11 Schnitt West-Ost des weiterbearbeiteten Siegerprojekts «Girasole»

Das Konzept sieht auf dem Areal die Setzung von zwölf Baukörpern vor, welche sich an die bestehenden Bebauungen der Umgebung anlehnen. Die zwei gestaffelten Reihen von Baukörpern fügen sich mit Gesamthöhen zwischen ca. 11.5 und 14.0 m höhenmässig gut in die bestehende Topografie ein und definieren eine halböffentliche Zwischenzone mit Begegnungs-, Aufenthalts- und teilweise Erschliessungsfunktion. Die unterirdische Einstellhalle ist zwischen die Gebäudereihen resp. unter dieser Zwischenzone vorgesehen. Alle Gebäudezugänge liegen auf derselben Ebene und werden von der Zwischenzone her erschlossen, was zu einer Belebung dieser führt. Als Alternativangebot zum Spiel- und Aufenthaltsbereich in der Zwischenzone zwischen den Gebäuden ist im Nordosten eine tieferliegende Spielwiese vorgesehen.

Die Gebäude sind durchwegs als Zweispänner konzipiert. Vorgesehen sind 92 Wohnungen zwischen 2.5 und 4.5 Zimmern, welche durch einige Gemeinschaftsräume in den Sockelgeschossen der oberen Gebäudereihe ergänzt werden.

Die motorisierte Erschliessung erfolgt ab der Michaelskreuzstrasse im Bereich des Grundstücks Nr. 743 (bestehende Bebauung wird abgebrochen). Die genaue Lage der Zufahrt zur Einstellhalle und der Besucherparkplätze ist im Gestaltungsplan verbindlich festzulegen, insbesondere auch unter Berücksichtigung des vorgesehenen Geschiebesammlers beim Geissbach.

Das aus dem Ideenwettbewerb resultierende Bauungs- und Erschliessungskonzept bildet die Grundlage für die Formulierung der Zonenbestimmungen im BZR sowie den zu erlassenden Gestaltungsplan.

4.2 Konzept für die Umzonung «Bahnhofstrasse Nord»

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept für die Umzonung im Gebiet Bahnhofstrasse Nord wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie mit einem Planungsbüro erarbeitet. Die Planung wurde durch die Kommission für Raumplanung, Umwelt und Verkehr (RAUV), den Gemeinderat und eine externe Fachperson eng begleitet. Das Konzept baut auf den «Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Bahnhofstrasse Nord» vom 25.09.2014/08.01.2015 auf, welche durch die Gemeinde, die RAUV und ein externes Planungsbüro in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern im Vorgang erarbeitet wurden.

Im Konzept wird das Gebiet in die Teilgebiete 1 (Grundstücke Nrn. 15, 16, 17, 106 und 789) und 2/3 (Grundstücke Nrn. 18, 19 und 795) unterteilt.

Teilgebiet 1



Abb. 12 Situation Bahnhofstrasse Nord, Teilgebiet 1 (Verfasser: GKS Architekten, März 2017, Stand Machbarkeit)



Abb. 13 Visualisierung Bahnhofstrasse Nord, Teilgebiet 1 (Verfasser: GKS Architekten, März 2017, Stand Machbarkeit)

Das Konzept sieht im Teilgebiet 1 zwei ungleiche Baukörper vor: Ein höheres Gebäude (acht Geschosse) sowie ein Innenhofgebäude (vier Geschosse und Attika). Das Ensemble bildet zusammen mit dem bestehenden COOP-Gebäude eine ortsbauliche Einheit; ein Dorfplatz als gestaltete Mitte schafft optische Bezüge zwischen allen Bauten und macht das angestrebte «Zentrum» erlebbar. Durch das Zurückversetzen des höheren Gebäudes wird das Strassenbild nicht gestört, dafür werden mit der Rückversetzung der «Dorfplatz» und seine Bedeutung betont.

Das Konzept nimmt starken Bezug zur umliegenden Dorfkernstruktur. Der «Dorfplatz» zieht die an der südlichen Strassenseite liegende Bebauung und das COOP-Gebäude ein.

Mit zwei Grossverteilern erhält der Platz eine stärkere gesamtdörfliche Bedeutung. Wie andere vergleichbare Orte zeigen, schafft diese Nutzungskonzentration einen für das Dorfleben bestimmenden Treffpunkt, bei dem auch angemessene Platzräume für Aktivitäten von Bedeutung sind.

Die Erschliessung erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt für die Neubauten und das bestehende COOP-Gebäude, die zwischen dem höheren Gebäude und dem COOP-Gebäude platziert ist. Die arealinterne Erschliessungsachse verläuft parallel zur Bahnlinie. Die gemeinsame Wegfahrt auf die Kantonsstrasse erfolgt nördlich des COOP-Gebäudes.

Teilgebiet 2/3



Abb. 14 Situation Bahnhofstrasse Nord, Teilgebiet 2/3 (Verfasser: GKS Architekten, März 2017, Stand Machbarkeit)

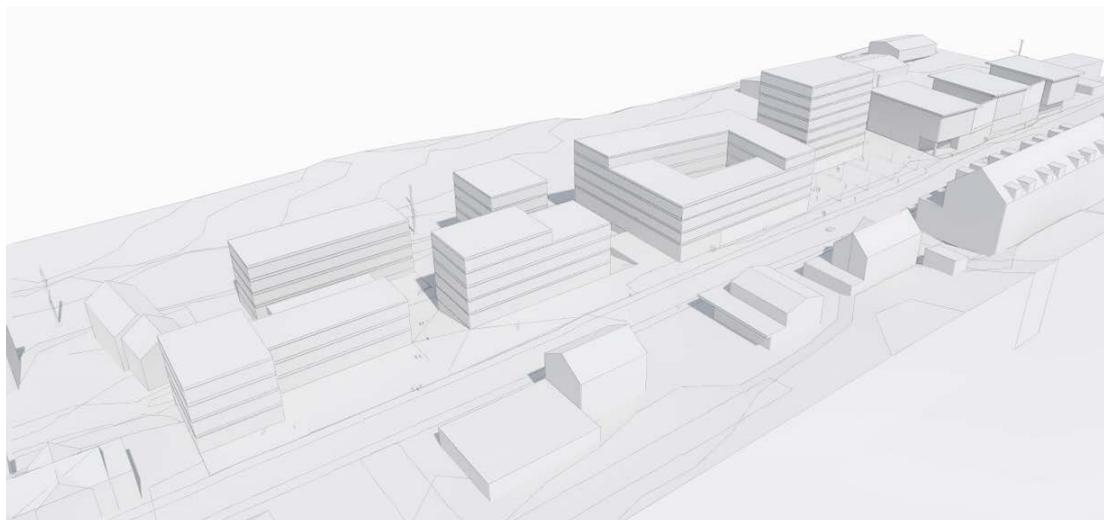


Abb. 15 Visualisierung Bahnhofstrasse Nord, Teilgebiete 1/2/3 (Verfasser: GKS Architekten, März 2017, Stand Machbarkeit)

Im Teilgebiet 2/3 werden vier unterschiedlich proportionierte und in der Höhe gestaffelte Baukörper (drei- bis fünfgeschossig mit und ohne Attika) platziert, wodurch ein gut proportionierter Freiraum im Innern der Überbauung geschaffen wird. Die Tiefenstaffelung der Bauten entlang der Bahnhofstrasse nimmt die Bebauung im Teilgebiet 1 auf und entwickelt sie weiter.

Aufgrund der topografischen Situation (zum Gleis abfallendes Terrain) wird bei allen Baukörpern zur Bahnlinie hin mindestens ein Untergeschoss markant in Erscheinung treten. In der Weiterentwicklung des Konzepts wird der Gestaltung der Untergeschosse besonderes Augenmerk beizumessen sein (Fassadengestaltung, die für die Bahnreisenden das Dorfzentrum «auf Augenhöhe» erlebbar macht.)

Umsetzung in der Ortsplanungsrevision

Das aus den Machbarkeitsstudien resultierende Bebauungs- und Erschliessungskonzept bildet die Grundlage für die Formulierung der Zonenbestimmungen im BZR sowie den zu erlassenden Gestaltungsplan. Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist das Konzept im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens weiterzuentwickeln und zu vertiefen.

4.3 Konzept für die Umzonung «Wiesterrasse»

Das Gebiet Wiesterrasse befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Oberfeld. Aufgrund der Belastung durch die angrenzende Hochspannungsleitung eignet es sich nur bedingt für eine bauliche Entwicklung. Im REK wurde daher der Auftrag formuliert, für einen Teil des Gebiets die Zuordnung zum Landwirtschaftsgebiet resp. eine Auszonung zu prüfen. Das Areal ist heute rechtsgültig eingezont und es besteht ein genehmigter Gestaltungsplan, welcher eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorsieht. Die Erschliessung sowie erste Neubauten wurden bereits realisiert.

Um die Möglichkeiten einer verträglicheren Lösung für die Überbauung des Gebiets zu prüfen, hat die Gemeinde eine Planungszone erlassen und die Grundeigentümerschaft angewiesen zu prüfen, wie der Abstand einer möglichen Wohnbebauung von der Hochspannungsleitung auf 49 m erhöht werden könnte. Obwohl die Verordnung über den Schutz von nichtionisierender Strahlung (NISV) für das besagte Gebiet auf Grund des Datums der Einzonung nicht relevant ist, soll mit dem vergrösserten Abstand, welcher auch bei vergleichbaren Situationen (Gebiet D4) angewendet wurde, eine im Hinblick auf die Strahlungswerte optimierte Situation erreicht werden.

In enger Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft und dem von dieser beauftragten Planungsbüro wurde daher parallel zur Erarbeitung der Planungsinstrumente ein Bauungs- und Erschliessungskonzept für eine angemessen dichte und gut in die Umgebung eingebettete Überbauung mit grösserem Abstand zur Hochspannungsleitung erarbeitet. Die Planung wurde durch die Kommission RAUV, den Gemeinderat und eine externe Fachperson eng begleitet.

Bbauungs- und Erschliessungskonzept

Das Konzept baut grundsätzlich auf der bisherigen Erschliessungsstruktur auf. Unmittelbar an der Hangkante, über den bestehenden Terrassenhäusern, werden drei punktförmige Mehrfamilienhäuser platziert, die relativ dicht beieinanderstehen und talseitig drei-, bergseitig zweigeschossig in Erscheinung treten. Eine allseitig umlaufende Terrassenschicht gliedert die Baukörper in der Horizontalen. Die ebenerdige Erschliessung der Mehrfamilienhäuser erfolgt von Südosten unmittelbar ab der Quartierstrasse Wiesterrasse, welche in die Zufahrt zur Einstellhalle im zweiten Untergeschoss mündet. Östlich der drei Mehrfamilienhäuser an der Hangkante wird das teilweise bereits realisierte Einfamilienhausquartier mit zwei zweigeschossigen Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus arrondiert. Die Gebäude werden über die bereits realisierten Erschliessungsstrassen erschlossen, wobei die bestehenden Wendehammer teilweise zurückgebaut werden. Die eigentlichen Bauvolumen resp. die dauernd bewohnten Räume sowie gemeinschaftliche Spielflächen halten den vorgegebenen Abstand von 49 m gegenüber der Hochspannungsleitung ein.

Die relativ niedrigen Gesamthöhen der Baukörper sowie die Höhenstaffelung innerhalb der Überbauung korrespondieren gut mit dem natürlichen Terrainverlauf und tragen dazu bei, dass sich die Überbauung trotz relativ hoher Dichte im überbaubaren Bereich gut in die landschaftliche Umgebung eingliedert.

Im Herbst 2017 wurden die Konzeptentwürfe aufgrund von Rückmeldungen aus der öffentlichen Mitwirkung überarbeitet, um eine verbesserte Eingliederung der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser in das Quartier zu erreichen. Die Gesamthöhen und Gebäudegrundflächen wurden in Folge dessen gegenüber den ursprünglichen Konzeptentwürfen reduziert.

Die Auflage des Gestaltungsplanes erfolgte koordiniert mit der Auflage der Ortsplanungsrevision im Herbst 2018. Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurde das Projekt im oberen Bereich (BB 4 und BB 5) von bisher Doppelseinfamilienhäusern auf Einfamilienhäuser reduziert. Diese Änderung wird den betroffenen Anstössern nochmals aufgelegt.

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept bildet die Grundlage für die Formulierung der Zonenbestimmungen im BZR sowie den Gestaltungsplan. Die Planungszone wird mit der neu festgelegten Bauzone im Rahmen der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision abgelöst.



Abb. 16 Situation Konzept Wiesterrasse (Verfasser: Romano & Christen Architekten, 3. Juni 2019)

4.4 Konzept für die Umzonung «Hengstacker»

Das Gebiet Hengstacker im Ortsteil Oberfeld wird wie das Gebiet Wiester-
rasse durch die bestehende Hochspannungsleitung tangiert, weshalb es
sich nur bedingt für eine bauliche Entwicklung eignet. Im REK wurde daher
ebenfalls der Auftrag formuliert, für einen Teil des Gebiets die Zuordnung
zum Landwirtschaftsgebiet resp. eine Auszonung zu prüfen. Das Areal ist
heute rechtsgültig eingezont und es besteht ein genehmigter Gestaltungs-
plan, welcher eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und in untergeordne-
tem Masse Mehrfamilienhäusern vorsieht.

Um die Möglichkeiten einer verträglicheren Lösung für die Überbauung
des Gebiets zu prüfen, hat die Gemeinde eine Planungszone erlassen (vgl.
Ziff. 4.3 vorab). Zusammen mit der Grundeigentümerschaft hat man sich
darauf geeinigt, das Bebauungs- und Erschliessungskonzept resp. den
bestehenden Gestaltungsplan so zu überarbeiten, dass dauernd bewohnte
Räume sowie gemeinschaftliche Spielflächen einen Abstand von 49 m ge-
genüber der Hochspannungsleitung einhalten (analog Wiesterrasse). Das
Konzept des bestehenden Gestaltungsplans soll dabei weitgehend beibe-
halten werden, wobei die wegfallenden Baubereiche durch eine leichte
Verdichtung im unteren Bereich (teilweise) kompensiert werden sollen.

Die wichtigsten Rahmenbedingungen und Inhalte des Bebauungskonzepts
werden im BZR Anhang 6 grundeigentümergebunden festgehalten. Der
Gestaltungsplan wurde parallel zur Ortsplanungsrevision überarbeitet,
wobei die Planung durch die Kommission RAUV, den Gemeinderat und eine
externe Fachperson eng begleitet wird. Der Gestaltungsplan konnte im
Herbst 2017 genehmigt werden. Die Sonderbauvorschriften sind dabei so
formuliert, dass sie sowohl dem bisherigen wie dem neuen Recht entspre-
chen. Die Planungszone konnte mit der Genehmigung des Gestaltungs-
plans aufgehoben werden.

5. Änderungen im Zonenplan

5.1 Neue Zonensystematik

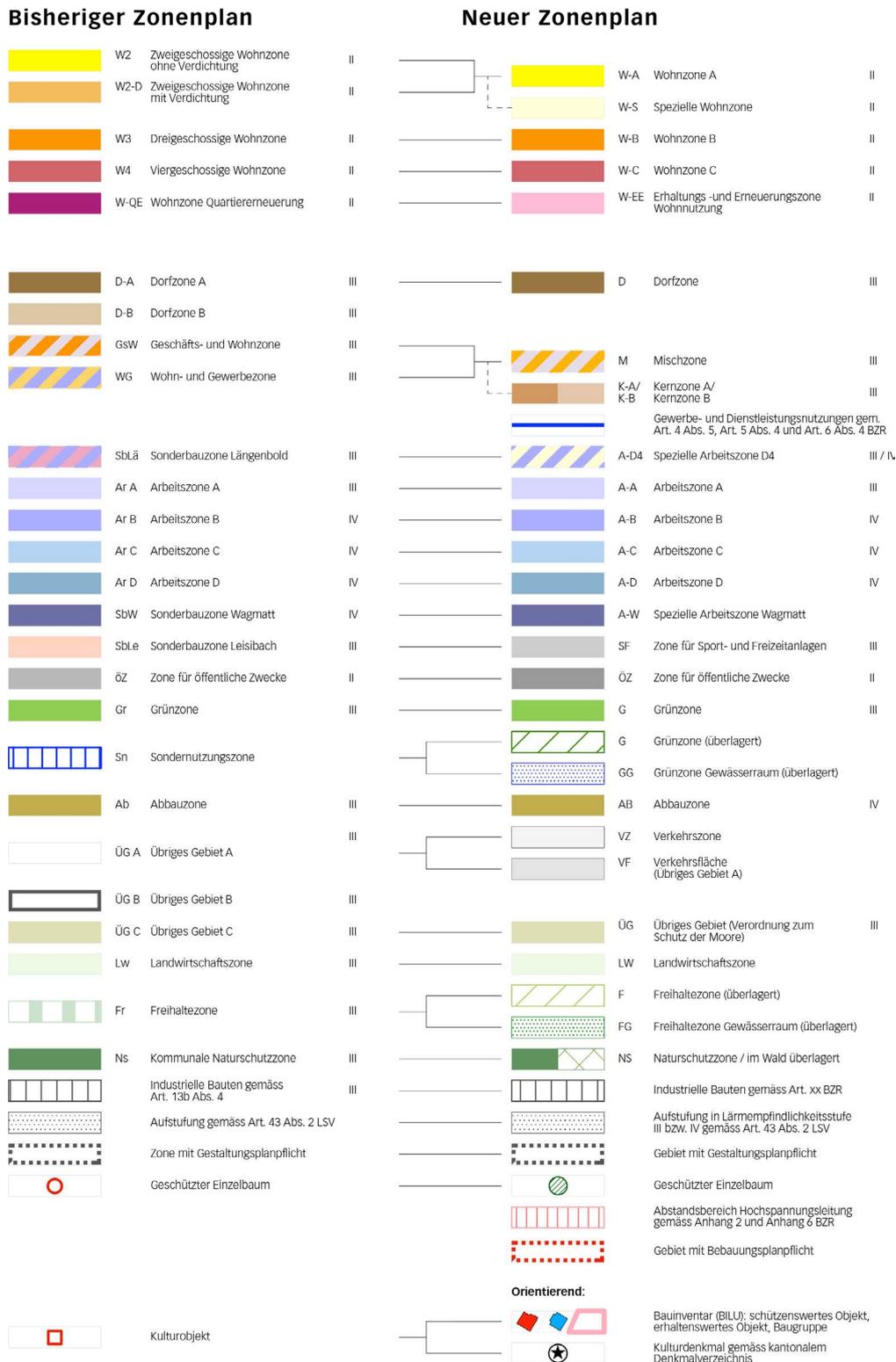


Abb. 17 Übersicht zur bisherigen und neuen Zonensystematik

Im Rahmen der Gesamtrevision werden verschiedene Zonen zusammengefasst sowie einzelne Zonen neu geschaffen. Zusätzlich werden bestehende Zonen aufgrund des revidierten PBGS umbenannt (z.B. wegen der Aufhebung der «Geschosse», was dazu führt, dass eine «geschossneutrale» Bezeichnung für die Zonen gefunden werden muss).

Die vorstehende Abbildung zeigt auf, welche bisherigen Zonen in welchen neuen Zonen (inklusive neuer Bezeichnung) zusammengefasst werden:

- Die zweigeschossige Wohnzone ohne Verdichtung und die zweigeschossige Wohnzone mit Verdichtung werden in der neuen Wohnzone A zusammengefasst. Die Gebiete Oberfeld und Wiesterrasse werden in Spezielle Wohnzonen umgezont.
- Die dreigeschossige Wohnzone wird in Wohnzone B umbenannt.
- Die viergeschossige Wohnzone wird in Wohnzone C umbenannt.
- bebaute Gebiete aus verschiedenen Wohnzonen und der Dorfzone B werden in die neue Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung umgezont. Auch die Areale in der bisherigen Wohnzone für Quartiererneuerung werden dieser neuen Zone zugeteilt.
- Die Dorfzone A wird zur Dorfzone.
- Die Dorfzone B wird aufgehoben. Die bislang der Dorfzone B zugeteilten Gebiete werden in die Mischzone, die Wohnzone B oder die Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung umgezont.
- Die Geschäfts- und Wohnzone und die Wohn- und Gewerbezone werden in der neuen Mischzone zusammengefasst.
- Das Gebiet «Bahnhofstrasse Nord» wird aus der Geschäfts- und Wohnzone und der dreigeschossigen Wohnzone in eine neue Kernzone umgezont.
- Die Sonderbauzone Längenbold wird in Spezielle Arbeitszone D4 und die Sonderbauzone Wagnatt in Spezielle Arbeitszone Wagnatt umbenannt. Beide unterliegen einer Bebauungsplanpflicht.
- Die Sonderbauzone Leisibach wird der neuen Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugeteilt.
- Die Sondernutzungszone wird je nach Lage zur Grünzone (überlagert) oder zur Grünzone Gewässerraum (überlagert).
- Das übrige Gebiet A resp. die Flächen der Strassen und Bahnanlagen/-gleise werden zur Verkehrszone (innerhalb Siedlungsgebiet) oder zur Verkehrsfläche (ausserhalb Siedlungsgebiet).
- Auf das bisherige Übrige Gebiet B wird verzichtet. Wo das ÜG-B nicht in eine Bauzone eingezont wird, werden die Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Das Übrige Gebiet C wird in Übriges Gebiet (Verordnung zum Schutz der Moore) umbenannt.
- Die Freihaltezone wird je nach Lage zur Freihaltezone (überlagert) oder zur Freihaltezone Gewässerraum (überlagert).
- Die Kulturobjekte werden durch die Inhalte des kantonalen Bauinventars (schützenswerte Objekte, erhaltenswerte Objekte, Baugruppen) ersetzt und im Zonenplan nur noch orientierend dargestellt.
- Neu im Zonenplan festgelegt sind:
 - der «Abstandsbereich Hochspannungsleitung» sowie
 - die «Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen» entlang der Kantonsstrasse (blaue Linie).

5.2 Einzonung in die Wohnzone im Gebiet Wilmisberg

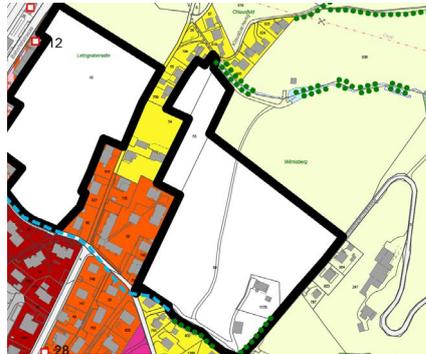


Abb. 18 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

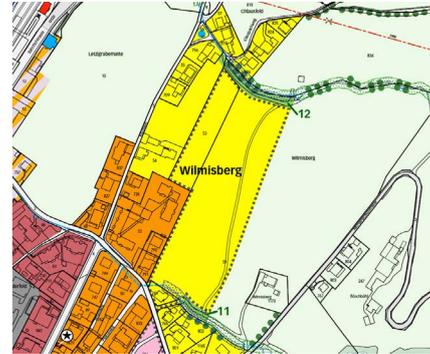


Abb. 19 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Übriges Gebiet B, Landwirtschaftszone	Wohnzone A, Gestaltungsplanpflicht	<p>Das Gebiet «Wilmisberg» ist im bisherigen Zonenplan als übriges Gebiet B ausgeschieden. Im REK wird es als potenzielles Einzonungsgebiet für Wohnnutzung (1.-2. Priorität) bezeichnet. Mit der Revision soll im Gebiet Wilmisberg eine Fläche von 21'143 m² (Grundstück Nr. 53 und Teile der Grundstücke Nrn. 54 und 59) in die Wohnzone A einzozont werden. Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept sowie die genaue Lage und Proportion der einzuzonenden Fläche wurden mit einem Ideenwettbewerb ermittelt (vgl. Ziff. 4.1). Im Ideenwettbewerb hat sich gezeigt, dass eine hangparallele Anordnung der Einzonung (entgegen der schematischen Darstellung im REK) eine bessere Einordnung der Bebauung in die Topografie und dadurch einen besseren Abschluss der Siedlung zur Landschaft nach Osten und Norden ermöglicht.</p> <p>Zur Sicherstellung des Konzeptes und der entsprechenden Siedlungs- und Wohnqualitäten wird das Gebiet (ausgenommen Teil des Grundstücks Nr. 54) mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.</p>

5.3 Einzonung in die Wohnzone auf Parzelle Nr. 211



Abb. 20 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 21 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Landwirtschaftszone	Wohnzone A und Wohnzone B	Der bebaute Teil des Grundstücks Nr. 211 ist heute der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Die bestehende Zufahrt ab der Fluhmattstrasse ist teilweise der zweigeschossigen Wohnzone ohne Verdichtung zugewiesen. Mit der Einzonung der dazwischen liegenden Fläche von 856 m ² soll die Bauzone arrondiert resp. die Baulücke geschlossen werden. Damit soll eine bessere Ausnützung der Bauzone sowie ein grösserer Spielraum für die Entwicklung resp. Neubebauung des Areals ermöglicht werden. Um eine gute Einordnung ins Terrain und in die Umgebung zu gewährleisten, wird die Einzonung in der Höhe gestaffelt resp. wird der niedriger gelegene Teil der (höheren) Wohnzone B und der höher gelegene Teil der (niedrigeren) Wohnzone A zugeordnet.

5.4 Einzonung in die Mischzone im Gebiet Bahnhof



Abb. 22 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

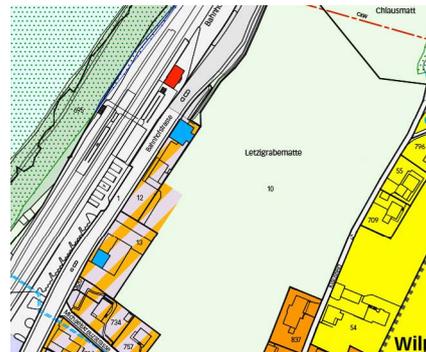


Abb. 23 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Übriges Gebiet B	Mischzone	Angrenzend an das Restaurant Bahnhofli werden rund 470 m ² des Grundstücks Nr. 12 in die Mischzone eingezont und damit Entwicklungsmöglichkeiten für den Gastronomiebetrieb geschaffen. Mit der Einzonung sollen bestehende, heute ausserhalb der Bauzone liegende Parkplätze einer zweckmässigen Bauzone zugeteilt werden. Ausserdem kann auf der Einzonungsfläche eine zusätzliche Reihe an Parkplätzen realisiert und damit der Bedarf für das Restaurant gedeckt werden.

5.5 Umzoning in die Wohnzone A im Gebiet Oberwil

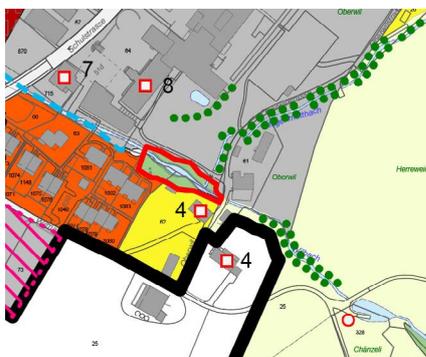


Abb. 24 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

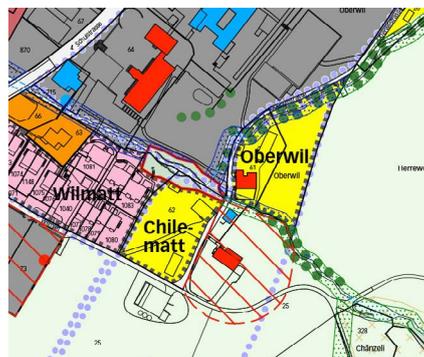


Abb. 25 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zone für öffentliche Zwecke	Wohnzone A	<p>Auf dem entsprechenden Areal besteht kein Bedarf für eine Zone für öffentliche Zwecke mehr. Zwar möchte die Gemeinde einen neuen Werkhof realisieren; die Lage im Oberwil ist dazu aus verschiedenen Gründen jedoch nicht geeignet. Auch für eine Erweiterung des Schulareals bieten sich die Grundstücke nicht an, da sie topografisch erhöht liegen und vom restlichen Areal durch einen Bach, eine Hecke und eine Strasse separiert sind. Zudem befindet sich mit der ehemaligen Kaplanei ein schützenswertes Kulturobjekt auf diesem Areal, das zu erhalten ist.</p> <p>Die betroffene Fläche (3'946 m²) wird daher der Wohnzone A zugeteilt. Bei der Planung von Wohnungen wird die Gemeinde mit der kantonalen Denkmalpflege den Umgang mit der ehemaligen Kaplanei klären.</p> <p>Auf Antrag der kantonalen Denkmalpflege werden das Areal Oberwil sowie die südöstlich gelegene Bauzonenreserve Chilematt mit Gestaltungsplanpflichten belegt, um eine gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild und eine angemessene Rücksichtnahme auf die siedlungshistorisch bedeutende Umgebung sicherzustellen. Gemäss BZR sind als Grundlage für die Gestaltungspläne qualitätssichernde Verfahren durchzuführen.</p>

5.6 Umzonungen in die Wohnzone B

5.6.1 Gebiet Kirchheim, Root Dorf



Abb. 26 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 27 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Geschäfts- und Wohnzone	Wohnzone B	Die Zonenzuteilung wird der effektiv realisierten Bebauung (Wohnbauten, teilweise mit nicht störendem Gewerbe) angepasst. Die bislang der Geschäfts- und Wohnzone zugeteilten Grundstücke bzw. Grundstücksteile werden daher in die Wohnzone B umgezont.

5.6.2 Gebiet Fluhmatt/Hirzenmatt, Root Dorf



Abb. 28 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

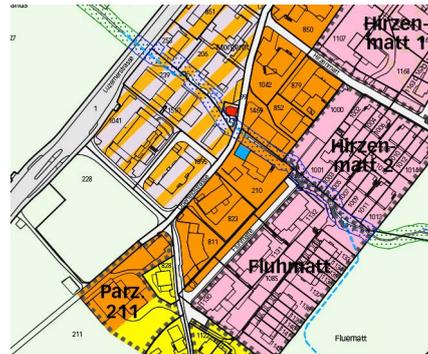


Abb. 29 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Wohn- und Gewerbezone	Wohnzone B	Auf den Grundstücken zwischen der Oberfeldstrasse und den Überbauungen Fluhmatt und Hirzenmatt 2 finden sich bereits heute mehrheitlich reine Wohnbauten. Sie werden daher in die Wohnzone B umgezont. Mit der Umzonung kann eine klarere Trennung zwischen den Mischgebieten entlang der Kantonsstrasse und den reinen Wohngebieten in den dahinterliegenden Bereichen geschaffen werden.

5.7 Umzonungen in Spezielle Wohnzonen

5.7.1 Spezielle Wohnzone Oberfeld



Abb. 30 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

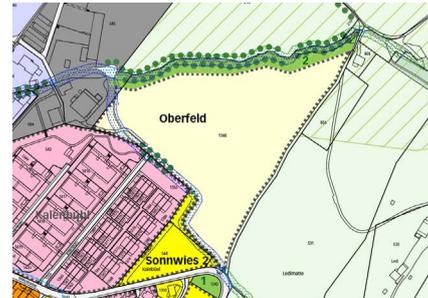


Abb. 31 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
zweigeschossige Wohnzone ohne/ mit Verdichtung, Gestaltungsplanpflicht	Spezielle Wohnzone «Oberfeld», Gestaltungsplanpflicht	Über das Gebiet Oberfeld besteht ein rechtsgültiger Gestaltungsplan aus dem Jahr 2014, der noch nicht realisiert ist. Um die Realisierung der Bebauung gemäss Gestaltungsplan zu ermöglichen, ohne die baurechtliche Grundordnung anpassen zu müssen, wird das Gebiet einer Speziellen Wohnzone «Oberfeld» zugewiesen, deren Bestimmungen auf den bestehenden Gestaltungsplan zugeschnitten sind.

5.7.2 Spezielle Wohnzone Wiesterrasse



Abb. 32 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 33 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
zweigeschossige Wohnzone ohne Verdichtung, Gestaltungsplanpflicht	Spezielle Wohnzone «Wiesterrasse», Gestaltungsplanpflicht	Gestützt auf das erarbeitete Bebauungs- und Erschliessungskonzept (vgl. Ziff. 4.3) werden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gebiets Wiesterrasse in einer Speziellen Wohnzone «Wiesterrasse» festgelegt. Die baulichen Masse orientieren sich an den Bestimmungen zur Wohnzone A, mit einer um 1.00 m reduzierten Gesamthöhe. Der Abstand von 49 m gegenüber der Hochspannungsleitung gemäss Konzept (für Wohngebäude ohne Terrassen sowie Spielplätze) wird im Zonenplan und im BZR mit einem «Abstandsbereich Hochspannungsleitung», für den die Vorgaben gemäss Anhang 2 BZR (Spezielle Wohnzonen) gelten, sichergestellt. Um das Konzept und die entsprechenden Qualitäten sicherzustellen, wird das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

5.8 Umzonungen in die Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung

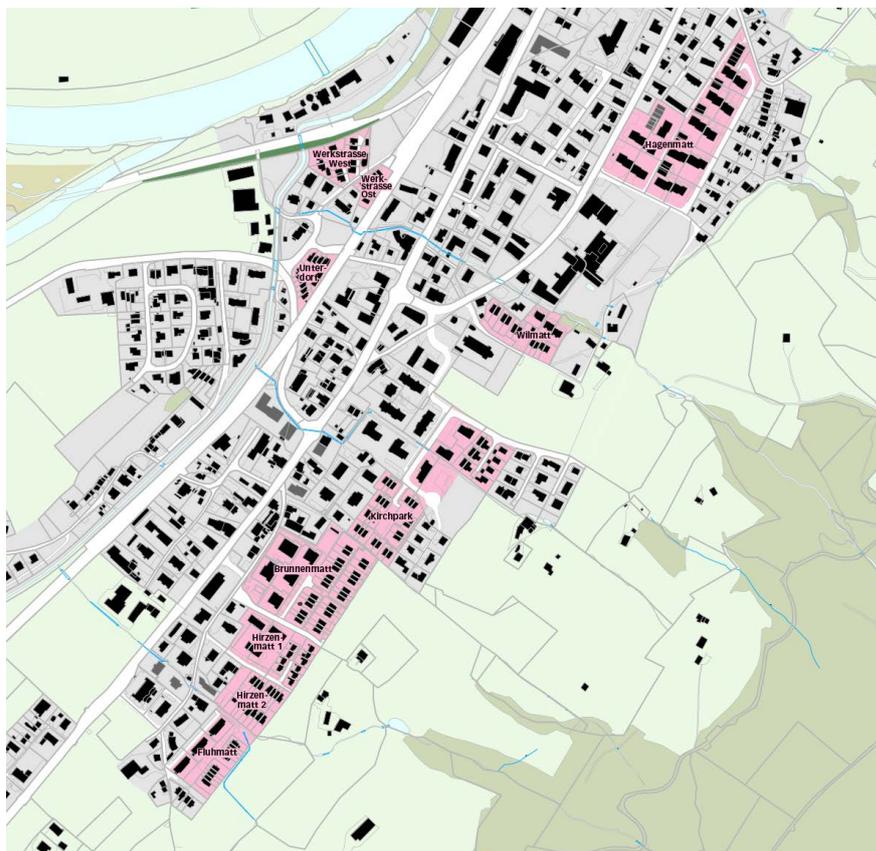


Abb. 34 Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung im Ortsteil Dorf



Abb. 35 Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung im Ortsteil Oberfeld/Längebold

Mit der Gesamtrevision werden 13 überbaute Gebiete (vgl. obige Abbildungen) in die Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung umgezont. Bei den Gebieten handelt es sich um Überbauungen, die im Rahmen von Gesamtkonzepten erstellt worden sind, in der Regel auf Grundlage von

Gestaltungsplänen. Alle Gebiete weisen eine dem jeweiligen Standort angemessene bauliche Verdichtung auf, die nicht wesentlich verändert werden soll. Mit der Erhaltungs- und Erneuerungszone sollen die bestehenden Quartierstrukturen bewahrt werden (vgl. Beschrieb in Anhang 1 des BZR). Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen sind möglich, sofern sie innerhalb des vorhandenen baulichen Bestands erfolgen und den jeweiligen Gestaltungsplänen, wo solche bestehen, entsprechen. Da die realisierten Dichten als stimmig erachtet werden, sind bauliche Erweiterungen nur in untergeordnetem Ausmass möglich. Dazu gehören beispielsweise überwiegend verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten, Windfänge und dergleichen sowie Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen (z.B. Containerhäuschen oder gedeckte Veloabstellplätze). Weitergehende Erweiterungen bedingen eine Änderung der Gestaltungspläne, wo solche bestehen, oder die Ausarbeitung von neuen Bebauungs- oder Gestaltungsplänen.

5.9 Umzoning in die Mischzone neue Perlenstrasse



Abb. 36 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

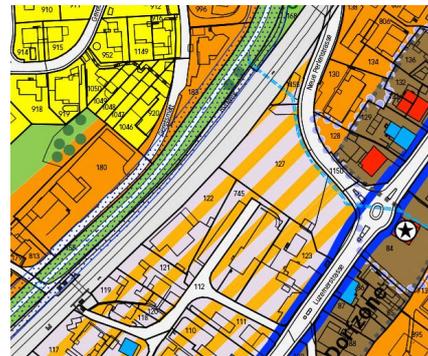


Abb. 37 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
dreigeschossige Wohnzone	Mischzone	Die Grundstücke Nrn. 118-122, 127 (Teil) und 745 zwischen der Neuen Perlenstrasse und der Ron werden aufgrund der Lärmbelastung und der Zentralität in die Mischzone umgezont.

5.10 Umzoning Bahnhofstrasse Nord in die Kernzone



Abb. 38 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

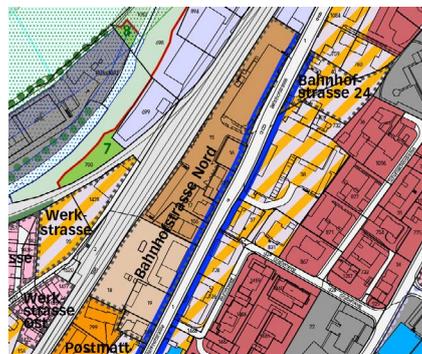


Abb. 39 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Wohn- und Geschäftszone, dreigeschossige Wohnzone	Kernzone A und B, Gestaltungsplanpflicht	Das Gebiet Bahnhofstrasse Nord (Grundstücke Nrn. 15, 16, 17, 18, 19, 106, 789 und 795) soll im Rahmen eines Gesamtkonzepts entwickelt werden. Als Grundlage für die Umzoning wurde ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet (vgl. Ziff. 4.2). Um die spezifischen Anforderungen an die Gebietsentwicklung, insb. bezüglich Verfahren und Qualität, sicherzustellen (vgl. entsprechende BZR-Bestimmungen im Anhang 2), wird es der neuen «Kernzone A bzw. B» zugeteilt und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die spezifischen Anforderungen an den Gestaltungsplan sind im BZR in Anhang 6 festgehalten. Die Unterteilung in die Kernzone A bzw. B sowie die im BZR festgelegten Gesamthöhen, Grenzabstände und Überbauungsziffern stützen sich auf das erarbeitete Bebauungs- und Erschliessungskonzept.

5.11 Auszonung aus der Zone für öffentliche Zwecke



Abb. 40 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 41 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zone für öffentliche Zwecke	Landwirtschaftszone	Nordöstlich des Schulhauses Oberfeld wird auf Grundstück Nr. 545 ein 20 m breiter Streifen mit einer Fläche von 2'186 m ² aus der Zone für öffentliche Zwecke ausgezont resp. der Landwirtschaftszone zugeteilt. Die Auszonung dient der Sicherstellung der Grünzäsur und dem Erhaltung des Wildtierkorridors zwischen den Ortsteilen Oberfeld/Längebold und Dorf (vgl. auch REK).

5.12 Sicherung Wildtierkorridor mittels Freihaltezone

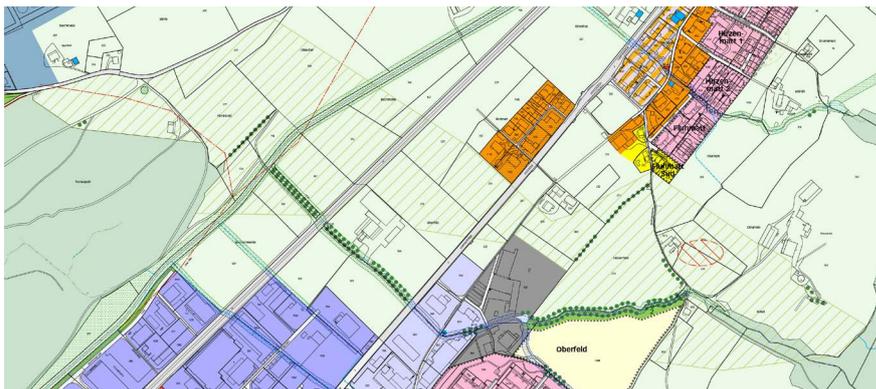


Abb. 42 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand mit Freihaltezone

Der Wildtierkorridor «LU 06 Buchrain–Root» wird mittels einer Freihaltezone, welche die Landwirtschaftszone überlagert, im Korridor Ledi–Oberfeld–Färnisbold im Zonenplan bezeichnet. Die Freihaltezone wird entlang der Bauzonen abgegrenzt.

5.13 Ausscheidung von neuen Naturschutzzonen im Wald



Abb. 43 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand mit Naturschutzzone im Gebiet Hasliwald

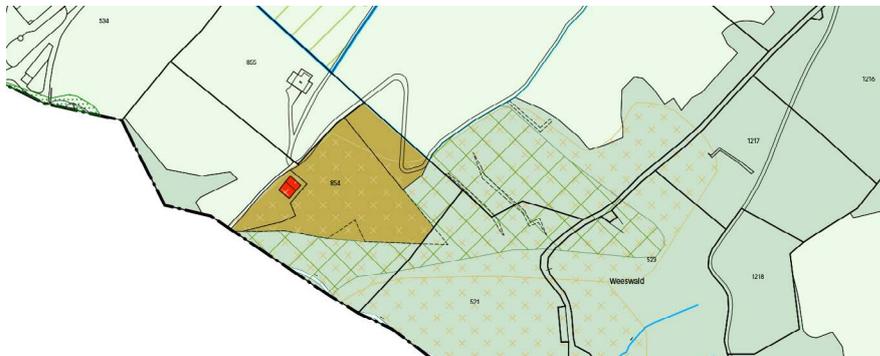


Abb. 44 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand mit Naturschutzzone im Gebiet Weesweid

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Waldareal	Waldareal mit überlagerter «Naturschutzzone im Wald»	Der Weiher im Hasliwald und sein Ufer sind als Naturobjekt von regionaler Bedeutung inventarisiert (INR GS 1065.078 Weiher). Dieses INR-Objekt wird mit einer kommunalen «Naturschutzzone im Wald» belegt und damit grundeigentümerverbindlich geschützt.
Waldareal	Waldareal mit überlagerter «Naturschutzzone im Wald»	Der Steinbruch südlich Weesweid ist als Naturobjekt von regionaler Bedeutung inventarisiert (INR GR 1053.004 Steinbrüche). Ein Teil des Steinbruchs wird nach wie vor als Abbaugebiet genutzt, der andere Teil ist stillgelegt. Die Naturwerte des stillgelegten Teils werden mit einer kommunalen «Naturschutzzone im Wald» belegt und damit grundeigentümerverbindlich geschützt.

5.14 Ein- und Umzonungen in die Grünzone

Mit der Gesamtrevision werden verschiedene Ein- und Umzonungen in die Grünzone vorgenommen:

- Im Gebiet Wilmisberg werden entlang des Geissbachs und entlang des Chlausbachs ca. 9-10 m breite Grünstreifen in die Grünzone eingezont. Die Grünzonen dienen der Freihaltung und Gestaltung der Grünzüge

- entlang der Gewässer. Die Sicherstellung der Gewässerräume erfolgt über ergänzende überlagerte Grünzonen Gewässerraum.
- Die zwischen der Bauzone (Wohnzone A) und dem Kirchheimbächli gelegenen Grundstücksteile der Grundstücke Nrn. 1410 und 815 werden in die Grünzone eingezont, damit sie – soweit sie nicht von der Grünzone Gewässerraum überlagert werden – für die Gartengestaltung genutzt werden können.
 - Ein Teil des Grundstücks Nr. 1126 (im Eigentum der Einwohnergemeinde Root) wird aus der zweigeschossigen Wohnzone mit Verdichtung in die Grünzone umgezont. Bei der Fläche handelt es sich um eine grössere Grünfläche, die im Gestaltungsplan Kirchipark gesichert ist. Da die angrenzende Bebauung, auf welche die Nutzung mit dem Gestaltungsplan übertragen wurde, in eine Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung umgezont wird (ohne Nutzungsmass), kann die Grünfläche im Zonenplan einer Grünzone zugeteilt werden, um sie auch langfristig zu sichern (im Falle einer Aufhebung des Gestaltungsplans).
 - Die Uferbereiche beidseitig der Ron sind heute dem übrigen Gebiet A zugeteilt. Mit der Revision werden sie innerhalb des Siedlungsgebiets der Grünzone und ausserhalb des Siedlungsgebiets der Landwirtschaftszone zugeteilt.

5.15 Abstand Hochspannungsleitung im Gebiet Hengstacker

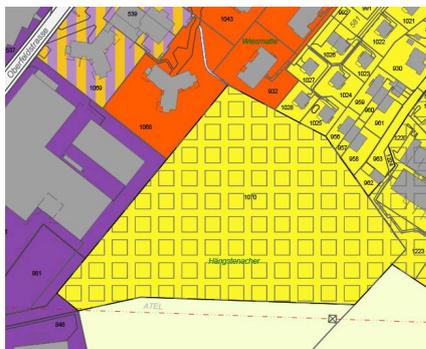


Abb. 45 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

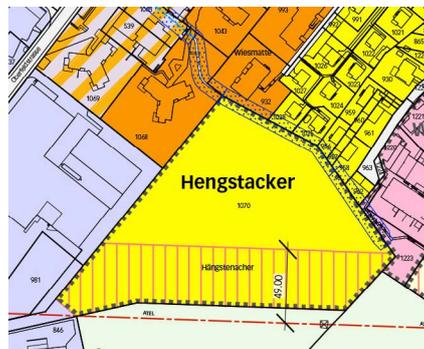


Abb. 46 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Gestützt auf die Absicht, einen vergrösserten Abstand der Neubauten zur Hochspannungsleitung sicherzustellen (vgl. Ziff. 4.4), werden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gebiets Hengstacker im Zonenplan und im BZR festgehalten. Das Areal bleibt weiterhin der zweigeschossigen Wohnzone resp. der Wohnzone A mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet. Der Abstand von 49 m gegenüber der Hochspannungsleitung wird im Zonenplan und im BZR mit einem «Abstandsbereich Hochspannungsleitung» (oben rot schraffiert dargestellt), für den die Vorgaben gemäss Anhang 6 BZR (Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, Hengstacker) gelten, sichergestellt.

5.16 Aufhebung von Übrigen Gebieten B

Das Land, auf dem langfristig die Bauzone erweitert werden soll, wurde im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Root bezeichnet. Es ist daher nicht mehr nötig, die entsprechenden Flächen auch im Zonenplan zu bezeichnen. Auf die Ausscheidung von «Rervezonen» im Zonenplan, wie die bisherigen «Übrigen Gebiete B (ÜG-B)» im Kanton Luzern neu heissen, wird daher generell verzichtet.

5.17 Weitere Änderungen im Zonenplan

5.17.1 Ausscheidung der Gewässerräume

Die geänderte Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes verlangt von den Kantonen, die erforderlichen Gewässerräume zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, zum Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung in der Nutzungsplanung festzulegen (Art. 36a GSchG). Der Kanton hat die Festlegung des Gewässerraums an die Gemeinden delegiert (§ 11a der Kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 23. September 1997). Im Rahmen der vorliegenden Revision werden die Gewässerräume entlang der Fliessgewässer innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets mittels überlagernden Grünzonen Gewässerraum bzw. überlagernden Freihaltezonen Gewässerraum ausgeschieden (im Detail siehe separaten Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume). Für die Nutzung und Bebauung entlang der Gewässer gelten künftig die im Zonenplan festgelegten Gewässerräume in Verbindung mit den entsprechenden BZR-Bestimmungen sowie die Gewässerabstände nach Wasserbaugesetz.

5.17.2 Geschützte Einzelbäume

Im bestehenden Zonenplan sind acht markante Einzelbäume unter Schutz gestellt. Der schützenswerte Baumbestand wurde im Rahmen der Revision überprüft und bereinigt. Neu werden im Zonenplan 13 markante Einzelbäume als «geschützte Einzelbäume» festgelegt.

5.17.3 Ausscheidung der Verkehrszonen und -flächen

Das neue PBG verlangt die Ausscheidung von Verkehrszonen und -flächen, welche die Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr umfassen. Gemäss § 11 PBV zählen zu den Strassenflächen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung, nicht jedoch die Hauszufahrten. Damit können Erschliessungsstrassen – unabhängig davon, ob sie öffentlich oder privat, ausparzelliert oder Bestandteil von angrenzenden Grundstücken sind – grundsätzlich nicht mehr der Bauzone zugewiesen werden, sondern müssen der «Verkehrszone» zugewiesen werden. Übergeordnete Strassen ohne Erschliessungsfunktion sowie Bahntrassees sind in der Regel der «Verkehrsfläche» zuzuweisen. Im revidierten Zonenplan werden die Verkehrszonen und -flächen auf Grundlage der kantonalen Richtlinie «Darstellung der Verkehrszonen (§ 52 PBG) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen» vom Juni 2014 ausgeschieden.

6. Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)

6.1 Systematik

Der Aufbau des neuen BZR unterscheidet sich vom bisherigen. Grundlagen der neuen Systematik des BZR sind das revidierte PBG und die neue PBV sowie das vom BUWD bereitgestellte Muster-BZR vom 16. September 2016. Das Muster-BZR ist unterteilt in einen Teil «Mindestinhalt», von dem nur in begründeten Fällen abgewichen werden kann, und in einen Teil «Ergänzender Inhalt», der für die Regelung gemeindespezifischer Bedürfnisse zu verwenden ist. Das neue BZR entspricht in seiner Struktur dem verbindlichen Teil des Muster-BZR weitestgehend. Es ist in folgende Abschnitte unterteilt:

- Ingress
- I. Allgemeines
- II. Zonenbestimmungen
- III. Bauvorschriften
- IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen
- Anhänge

6.2 Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist in jedem Fall vorbehalten. Das BZR regelt grundsätzlich nur noch, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Zur besseren Orientierung der Rechtsanwendenden im «Paragrafendschangel» wird neu unter jedem Randtitel auf die massgebenden Bestimmungen des PBG verwiesen.

6.3 Neues Höhensystem: Gesamt- und Fassadenhöhen

6.3.1 Neue Rahmenbedingungen

Das revidierte PBG und die neue PBV sehen in Bezug auf die Regelung der Bauhöhen grundlegende Änderungen vor. Diese bedingen eine umfassende Umstellung des bisherigen Höhensystems, welches sich aus einer Kombination aus Geschosshöhe und Bestimmungen zur Geschosshöhe, zu den Dach- sowie den Untergeschossen kennzeichnete. Folgende Änderungen des PBG und der PBV sind mit der Revision umzusetzen:

- Die «Geschossigkeit» wird aufgehoben, d.h. planungsrechtlich gibt es künftig keine Unter-, Voll- und Dachgeschosse mehr. Damit können den einzelnen Zonen auch keine Geschosshöhen mehr zugewiesen werden.
- Für jede Bauzone ist zwingend eine Gesamthöhe festzulegen (§ 139 PBG). Nach dieser bemisst sich künftig der Grenzabstand (§§ 122 und 139 Abs. 1 und 2 PBG).
- Ergänzend können insbesondere aus gestalterischen Gründen (Dachgestaltung) Fassadenhöhen festgelegt werden, die bei Bedarf weiter spezifiziert werden können (z.B. nur traufseitig; § 139 Abs. 3 PBG).

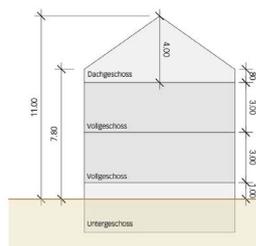
- Werden Fassadenhöhen festgelegt, so gilt für die Dachgestaltung die Dachnorm, d.h. die Dachkonstruktion oder ein zurückversetzter Gebäudeteil dürfen eine Ebene, die von der zulässigen Fassadenhöhe aus mit einem Winkel vom 45° ansteigt, nicht überschreiten (§ 35 PBV).
- Im Weiteren kann die Zurückversetzung des «obersten Geschosses» (Attikageschoss) geregelt werden (§ 139 Abs. 4 PBG, § 36 PBV).

6.3.2 Vorgehen zur Festlegung der Gesamt- und Fassadenhöhen

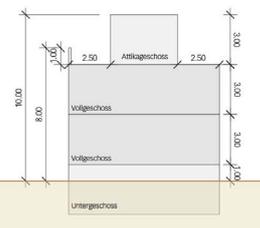
Aufgrund der Ausgangslage resp. der bisherigen Bestimmungen von PBG/ PBV und der bisherigen Regelungen im BZR wurden die heute realisierbaren Gesamt- und Fassadenhöhen je Zone ermittelt und den entsprechenden neuen Zonen zugewiesen. Dabei wurden die neuen zulässigen Maximalhöhen so festgelegt, dass die bestehenden Bauten wieder realisiert werden könnten. In den nachfolgenden Abbildungen wird dies für die zweigeschossige Wohnzone resp. Wohnzone A schematisch aufgezeigt:

Mit den heutigen Bestimmungen mögliche Bauten in der W2

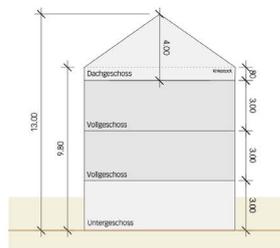
in der Ebene, Schrägdach



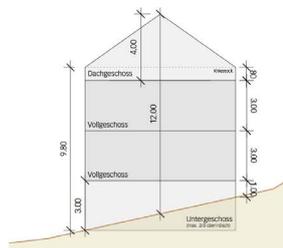
in der Ebene, Flachdach mit Attika



am Hang, Schrägdach (First quer zum Hang)



am Hang, Schrägdach (First parallel zum Hang)



am Hang, Flachdach mit Attika

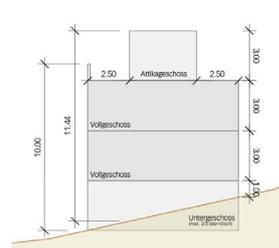


Abb. 47 Heute mögliche Bauten in der zweigeschossigen Wohnzone (W2) aufgrund der heutigen Bestimmungen im BZR sowie den bisherigen Regelungen im PBG und der PBV

Mit den künftigen Bestimmungen mögliche Bauten in der Wohnzone A

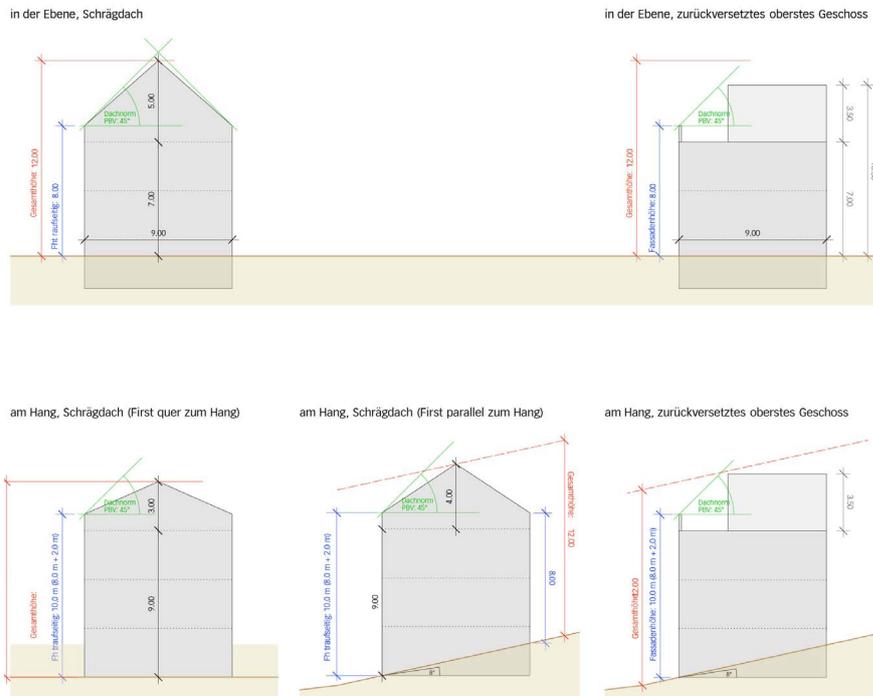


Abb. 48 Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone A aufgrund der neuen Bestimmungen im BZR (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Zurückversetzung oberstes Geschoss)

6.3.3 Neue Masse im BZR

Die nachfolgende Übersicht zeigt für alle Regelbauzonen die im BZR festgelegten maximalen Gesamthöhen und maximalen sowie minimalen Fassadenhöhen, die daraus resultierenden Grenzabstände (gem. § 122 PBG oder gem. BZR) und schematisch die damit möglichen Bauten auf.

Da sich die Zonen künftig nicht mehr durch die Geschoszahl unterscheiden, werden sie umbenannt (z.B. Wohnzone A anstelle W2). Neben dem Maximalmassen werden gestützt auf § 39 Abs. 4 PBG im Sinne der inneren Verdichtung resp. zugunsten einer haushälterischen Bodennutzung in den Wohnzonen, der Mischzone und den Arbeitszonen Mindestfassadenhöhen festgelegt, welche Neubauten zwingend einzuhalten haben. Im Rahmen von Gestaltungsplänen bzw. Gesamtkonzeptionen kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

Zone	max. Gesamthöhe	max. Fassadenhöhe	min. Fassadenhöhe	maximal realisierbare Gebäude	minimal zu realisierende Gebäude	Grenzabstand
Wohnzone A	12.0 m	8.0 m	5.5 m			5.0 m (gem. PBG)
Wohnzone B	15.0 m	11.0 m	8.5 m			6.5 m (gem. PBG)
Wohnzone C	18.0 m	14.0 m	11.5 m			8.0 m (gem. PBG)
Mischzone	15.5 m	11.5 m	8.5 m			6.5 m (gem. PBG)
Arbeitszone A (ES III)	12.0 m	frei	8.0 m			4.0 m (gem. BZR)
Arbeitszone B (ES IV, arbeitsplatzintensiv)	20.0 m	17.0 m	13.5 m			5.0 m (gem. BZR)
Arbeitszone C (ES IV, güterverkehrsintensiv)	20.0 m	frei	10.5 m			5.0 m (gem. BZR)

Abb. 49 Höhenmasse und max./min. realisierbare Gebäude je Zone

6.4 Von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer

6.4.1 Ausgangslage und Zielsetzungen

Neue Rahmenbedingungen

Mit der Revision des PBG wurde die bislang in den meisten Gemeinden zur Festlegung des Nutzungsmasses verwendete Ausnutzungsziffer (AZ) abgeschafft. Neu kann die maximale und minimale Nutzung in den Bauzonen nur noch mittels Überbauungsziffern (ÜZ) und Grünflächenziffern bestimmt werden (§ 23 PBG). Die ÜZ definiert das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche («Fussabdruck» des Gebäudes) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (vgl. nachf. Skizze), die Grünflächenziffer das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (im Detail vgl. Bestimmungen PBG/PBV und erläuternde Skizzen des BUWD).

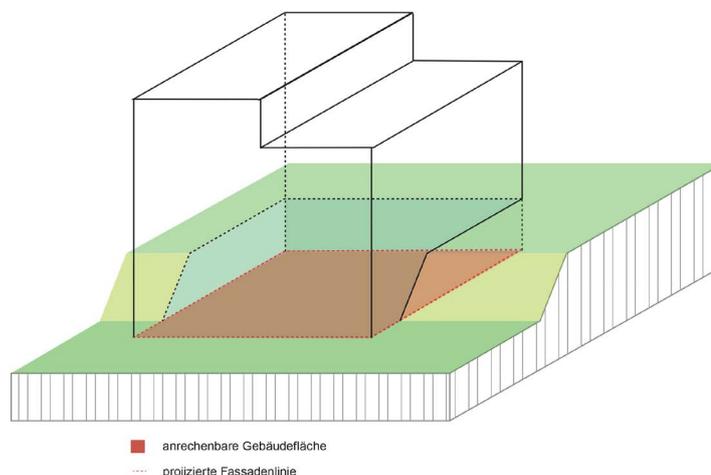


Abb. 50 Skizze ÜZ, anrechenbare Gebäudefläche (§§ 25 u. 112a Abs. 2e-g PBG, § 12 Abs. 2 PBV)

Da sich die Grünflächenziffer für die Bestimmung des Nutzungsmasses nur eingeschränkt eignet (insbesondere ist sie problematisch im Vollzug), bedingt der Systemwechsel für diejenigen Bauzonen, in denen heute eine AZ gilt und auch künftig ein Nutzungsmass gelten soll, einen Wechsel von der AZ auf die ÜZ.

Herausforderungen

Grundsätzlich sind bei der Überführung der AZ in die ÜZ folgende Herausforderungen zu bewältigen:

- Festlegung / «Umrechnung» der ÜZ: Ziel ist es, die neue ÜZ so festzulegen, dass ein möglichst grosser Anteil des vorhandenen Gebäudebestands davon erfasst wird (d.h. zonenkonform bleibt) und gleichzeitig gegenüber heute ein massvolles (und nicht übermässiges) Verdichtungspotenzial geschaffen wird.
- Anwendung der ÜZ / Ermöglichung allfälliger Abweichungen / Umgang mit dem Bestand

Grundsätze für die Umsetzung der ÜZ

- Mit der Überführung der AZ in die ÜZ hat der Kanton eine Vereinfachung angestrebt (es hätte auch andere Möglichkeiten gegeben). Diese einfache Regelung soll nicht mit zahlreichen Ausnahmeregelungen im BZR verkompliziert werden.
- Besondere Siedlungsstrukturen (z.B. verdichtete Gesamtüberbauungen, Überbauungen mit starken Höhenstaffelungen) werden zukünftig vermehrt über speziell auf diese Strukturen zugeschnittene Zonen sowie Sondernutzungspläne (Bebauungs- und Gestaltungspläne) zu regeln sein. Zudem steht es den Gemeinden frei, in ausgewählten Zonen (z.B. Dorfzonen) auf die Festlegung einer ÜZ zu verzichten.
- Bei der Festlegung der ÜZ sind sowohl der Bestand (realisierte ÜZ), die Qualität der Siedlungsstruktur (je nach Befund ist diese zu erhalten und/oder zu verdichten und/oder zu ersetzen) und die aktuelle planungsrechtliche Situation (heutige AZ, bestehende Gestaltungspläne) zu berücksichtigen.

6.4.2 Vorgehen bei der Festlegung der ÜZ im BZR

Bei der Festlegung der ÜZ wurde in folgenden Schritten vorgegangen:

1. Unterscheidung unterschiedlicher Siedlungstypologien, um spezifische Ansätze bezüglich der Umsetzung der ÜZ herauschälen zu können (Zonen mit und ohne ÜZ).

Schritte 2 bis 5 für diejenigen Zonen, in denen künftig eine ÜZ gelten soll:

2. Analyse der ÜZ des vorhandenen Gebäudebestands
3. Nutzungsstudien mit verschiedenen ÜZ für ausgewählte Grundstücke
4. Abschätzung des künftigen Nutzungspotenzials («Umrechnung» ÜZ-AZ)
5. Umsetzung der ÜZ im BZR

6.4.3 Schritte zur Festlegung der ÜZ im Einzelnen

Schritt 1: Unterscheidung unterschiedlicher Siedlungstypologien

In einem ersten Schritt wurden verschiedene Siedlungstypologien unterschieden, für die jeweils ein spezifischer Ansatz weiterverfolgt wurde:

Siedlungstypologie	Verfolgter Ansatz	Künftiger Zonentyp
historisch gewachsene Gebiete mit eher kleinteiliger Parzellenstruktur (alter Ortskern)	Verzicht auf Festlegung einer ÜZ, Entwicklung an qualitative Anforderungen knüpfen (Einordnung etc.)	Dorfzone
Verdichtete Gesamtüberbauungen (i.d.R. im Rahmen von Gestaltungsplänen) ohne Nachverdichtungsbedarf	Verzicht auf Festlegung einer ÜZ, Erhalt der Quartierstrukturen, Erneuerung und max. massvolle Nachverdichtungen ermöglichen	Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung
Gesamtüberbauungen mit Erneuerungs- und Nachverdichtungsbedarf	Verzicht auf Festlegung einer ÜZ, Erneuerung und auf Quartierstruktur abgestimmte Nachverdichtungen ermöglichen	Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung
Umstrukturierungsgebiete und unbebaute Entwicklungsgebiete (Bauzonenreserven, Einzonungsgebiete Wohnen)	Entwicklung von massgeschneiderten Lösungen (Bebauungskonzepte) als Grundlage für spezifische Bestimmungen im BZR	Spezielle Wohnzonen, Kernzone, Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht mit spezifischen Bestimmungen
vorwiegend in Einzelbauweise überbaute Wohnquartiere	ÜZ so festlegen, dass quartierverträgliche Nachverdichtungen möglich sind	Wohnzone A Wohnzone B Wohnzone C
gemischt genutzte und eher heterogen überbaute Gebiete	ÜZ so festlegen, dass massvolle Nachverdichtungen und Erneuerungen möglich sind	Mischzone

Schritt 2: Analyse der ÜZ des Bestands

Der Bestand in den Wohnzonen A, B und C sowie in der Mischzone (ausgenommen Gestaltungsplangebiete bzw. Gebiete, die aufgrund von Schritt 1 spezifisch behandelt werden) wurde in Bezug auf die bestehende Dichte (realisierte ÜZ und Bauhöhen) analysiert. Die Ergebnisse der Analyse wurden in Plänen sowie tabellarisch abgebildet. Ergänzt wurde die Analyse mit einer Berechnung, in der aufgezeigt wurde, bei welcher ÜZ je Zone welcher Anteil des Bestands zonenkonform wäre bzw. «ins Unrecht gesetzt» würde.



Abb. 51 Ausschnitt aus der ÜZ-Analyse des Bestands (Pläne)

Grundstück Nr.	Gebiet	Grundstücksfläche GSF	dav. Verkehrszone	anrechenbare GSF	anrech. Gebäudefläche	ÜZ real.	ÜZ BZR	ÜZ eingehalten	Bemerkungen
Wohnzone A (W-A)									
	Wiesweg/Wiesmatt	260	0	260	68	0.262	0.23	nein	Reihenendhaus
	Wiesweg/Wiesmatt	155	0	155	67	0.432	0.23	nein	Reihenmittelhaus
	Wiesweg/Wiesmatt	395	0	395	74	0.187	0.23	ja	Reihenendhaus
	Wiesweg/Wiesmatt	382	0	382	88	0.230	0.23	nein	Reihenendhaus
	Wiesweg/Wiesmatt	223	0	223	81	0.362	0.23	nein	Reihenmittelhaus
	Wiesweg/Wiesmatt	410	0	410	69	0.168	0.23	ja	Reihenendhaus
	Wiesweg/Wiesmatt	843	0	843	133	0.158	0.23	ja	
	Wiesweg/Wiesmatt	430	0	430	95	0.226	0.23	ja	Reihenendhaus
	Wiesweg/Wiesmatt	270	0	270	91	0.337	0.23	nein	Reihenmittelhaus
	Wiesweg/Wiesmatt	531	0	531	93	0.175	0.23	ja	Reihenendhaus
	Wiesweg/Wiesmatt	600	0	600	80	0.133	0.23	ja	
	Wiesweg/Wiesmatt	519	0	519	82	0.158	0.23	ja	
	Wiesweg/Wiesmatt	432	0	432	85	0.197	0.23	ja	
	Wiesweg/Wiesmatt	511	0	511	83	0.162	0.23	ja	
	Wiesweg/Wiesmatt	456	0	456	82	0.180	0.23	ja	
	Wiesweg/Wiesmatt	383	0	383	81	0.211	0.23	ja	
	Wiesweg/Wiesmatt	523	0	523	83	0.159	0.23	ja	
	Wiesweg/Wiesmatt	437	0	437	84	0.192	0.23	ja	
	Wiesweg/Wiesmatt	400	0	400	82	0.205	0.23	ja	
	Wiesweg/Wiesmatt	454	39	415	77	0.186	0.23	ja	
	Wiesweg/Wiesmatt	634	63	571	95	0.166	0.23	ja	
	Wiesweg/Wiesmatt	520	66	454	75	0.165	0.23	ja	
	Wiesweg/Wiesmatt	586	52	534	76	0.142	0.23	ja	
	Wiesweg/Wiesmatt	395	0	395	90	0.228	0.23	ja	
	Wiesweg/Wiesmatt	389	30	359	142	0.396	0.23	nein	Doppelhaushälften
	Fluhmattstrasse	442	53	389	113	0.290	0.23	nein	grosse Auskragung
	Fluhmattstrasse	846	68	778	120	0.154	0.23	ja	
	Hallenmatt	460	0	460	88	0.191	0.23	ja	
	Hallenmatt	563	0	563	194	0.345	0.23	nein	1-geschossiger Sockel mit HNF
	Hallenmatt	700	0	700	176	0.251	0.23	nein	1-geschossiger Gebädetrakt
	Oberwilstrasse	941	396	545	141	0.259	0.23	nein	
	Oberwilstrasse	646	65	581	122	0.210	0.23	ja	
	Oberwilstrasse	616	47	569	84	0.148	0.23	ja	
	Oberwilstrasse	928	55	873	196	0.225	0.23	ja	
	Oberwilstrasse	1'102	148	954	175	0.183	0.23	ja	
	Oberwilstrasse	750	0	750	122	0.163	0.23	ja	

Abb. 52 Ausschnitt aus der ÜZ-Analyse des Bestands (Berechnungstabelle)

Die Analyse führte im Wesentlichen zu folgenden Erkenntnissen:

- Die «Streuung» der ÜZ (d.h. von sehr niedrigen bis sehr hohen Werten) ist in allen analysierten Gebieten relativ gross. Es lassen sich keine Gebiete differenzieren, die (mehr oder weniger) durchgängig eine eher niedrige oder eine eher hohe ÜZ aufweisen.

- Auch die Bauhöhen resp. die Anzahl der realisierten Geschosse innerhalb der untersuchten Zonen variieren stark. In den zweigeschossigen Wohnzonen (neu Wohnzone A) finden sich beispielsweise auch viele eingeschossige Wohnhäuser (oft mit sichtbarem Untergeschoss und Dachgeschoss), die entweder eine eher hohe ÜZ aufweisen oder noch Nachverdichtungspotenzial haben. In der viergeschossigen Wohnzone (neu Wohnzone C) finden sich neben viergeschossigen auch zahlreiche drei- und sogar zweigeschossige Wohnhäuser (mit ebenfalls entweder eher hoher ÜZ oder Nachverdichtungspotenzial).
- Bei Reihenhausüberbauungen ist die ÜZ der Mittelhäuser naturgemäss sehr hoch, während die ÜZ der Eckhäuser zumeist im üblichen Rahmen liegen. Eine stark unterschiedliche Verteilung der ÜZ findet sich auch bei anderen gesamtheitlich geplanten Überbauungen, da hier oftmals Ausnützung von einem Arealteil auf einen anderen übertragen wurde.
- Die ÜZ und die Bebauungsstrukturen in der Mischzone unterscheiden sich je nach realisierter Nutzung stark. Parzellen mit rein oder mehrheitlich gewerblicher Nutzung weisen oftmals eine sehr hohe ÜZ auf.

Schritt 3: Nutzungsstudien für ausgewählte Grundstücke

Für ausgewählte Grundstücke wurde beispielhaft analysiert, welche Nutzung in Abhängigkeit von unterschiedlichen Überbauungsziffern realisiert werden kann.

Folgendes Beispiel zeigt die Nutzungsmöglichkeiten auf drei Grundstücken im Gebiet Geretsmatt:

Ausgangslage

Das heutige Nutzungspotenzial beträgt gemäss rechtsgültigem BZR:

- Parz. 953: ca. 290 m² oberirdische Geschossfläche
- Parz. 919: ca. 275 m² oberirdische Geschossfläche
- Parz. 903: ca. 285 m² oberirdische Geschossfläche



Abb. 53 Nutzungsstudie Geretsmatt: Ausgangslage

Variante 1:
ÜZ = 0.20

Mit einer Überbauungsziffer von 0.20 beträgt das Nutzungspotenzial:

- Parz. 953: ca. 360 m² oberirdische Geschossfläche
- Parz. 919: ca. 345 m² oberirdische Geschossfläche
- Parz. 903: ca. 355 m² oberirdische Geschossfläche



Abb. 54 Nutzungsstudie Geretsmatt: Variante 1 mit ÜZ = 0.20

Bei einer Festlegung der ÜZ auf 0.20 besteht ein gewisser Spielraum; das Nutzungspotenzial wird gegenüber dem bestehenden Potenzial um rund 25 % erhöht. Die möglichen Baukörper fügen sich gut ins Quartier ein.

Variante 2:
ÜZ = 0.23

Mit einer Überbauungsziffer von 0.23 beträgt das Nutzungspotenzial:

- Parz. 953: ca. 415 m² oberirdische Geschossfläche
- Parz. 919: ca. 395 m² oberirdische Geschossfläche
- Parz. 903: ca. 410 m² oberirdische Geschossfläche



Abb. 55 Nutzungsstudie Geretsmatt: Variante 2 mit ÜZ = 0.23

Bei einer Festlegung der ÜZ auf 0.23 wird der Spielraum erhöht; das Nutzungspotenzial steigt gegenüber dem bestehenden Potenzial um ca. 45 %. Die möglichen Baukörper fügen sich immer noch gut ins Quartier ein.

Variante 3:
ÜZ = 0.30

Mit einer Überbauungsziffer von 0.30 beträgt das Nutzungspotenzial:

- Parz. 953: ca. 540 m² oberirdische Geschossfläche
- Parz. 919: ca. 515 m² oberirdische Geschossfläche
- Parz. 903: ca. 530 m² oberirdische Geschossfläche



Abb. 56 Nutzungsstudie Geretsmatt: Variante 3 mit ÜZ = 0.30

Bei einer Festlegung der ÜZ auf 0.30 wird der Spielraum gegenüber heute massiv erhöht; das Nutzungspotenzial steigt gegenüber dem bestehenden Potenzial um ca. 85 %. Die möglichen Baukörper sind zu voluminös und entsprechen nicht mehr dem Charakter der gebauten Umgebung.

Schritt 4: Abschätzung des künftigen Nutzungspotenzials

Um das künftige Nutzungspotenzial besser abschätzen zu können resp. mit den heutigen Nutzungsmöglichkeiten vergleichen zu können, wurde in Schritt 4 für alle regulären Wohnzonen diejenige AZ berechnet, die erforderlich wäre, um dasselbe Volumen wie mit der neu festgelegten ÜZ realisieren zu können. Die nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über die bisherigen und neuen Nutzungsmöglichkeiten in den Wohnzonen. Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den ermittelten «Vergleichs-AZ» lediglich um Näherungswerte resp. eine Abschätzung des Nutzungspotenzials handelt. Die Näherungswerte wurden in Absprache mit der Dienststelle rawi gegenüber der Darstellung für die öffentliche Mitwirkung noch angepasst. Eine 1:1-Umrechnung ist nicht möglich, da bei der ÜZ das Nutzungsvolumen stark von der Gestaltung der Bauvolumen abhängt (je nach Gestaltung können Bauten mit derselben ÜZ deutlich mehr oder weniger Nutzflächen aufweisen).

BZR alt			BZR neu					
Zone	Geschosszahl	AZ	Zone	Geschosszahl	ÜZ	ÜZ bereinigt*	entspricht ca. GFZo**	entspricht ca. AZ***
W2 / W2 D	2+D	0.35 /	W-A	2+D	0.25	0.19	0.50	0.43
		0.45	W-A, Gh reduziert	2	0.28	0.26	0.53	0.45
W3	3+D	0.45	W-B	3+D	0.23	0.19	0.70	0.60
W4	4+D	0.60	W-C	4+D	0.23	0.20	0.95	0.81

*Abzug für Loggien, Balkone etc., differenziert für unterschiedliche Zonentypen / **GFZo: oberirdische Geschossflächenziffer (ÜZ x realisierbare Geschosse) / ***AZ: GFZo * 0.85

Abb. 57 Theoretische zusätzliche Nutzung nach Wechsel von der AZ zur ÜZ

Schritt 5: Umsetzung der ÜZ im BZR

Die ÜZ wird im BZR aufgrund der Unterscheidung der Siedlungstypologien und der durchgeführten Analysen und Studien wie folgt umgesetzt:

Wohnzonen

In der Wohnzone A wird die Überbauungsziffer auf 0.25, in den Wohnzonen B und C auf 0.23 festgelegt. In der Einfamilienhauszone (Wohnzone A) wurde und wird gegenüber den Mehrfamilienhauszonen (W-B, W-C) in der Regel etwas flächenintensiver gebaut. Daher wird hier eine etwas höhere ÜZ gewählt.

In der Wohnzone A wird aufgrund der unterschiedlichen realisierten Bauhöhen und der (auch dadurch bedingten) grossen Streuung der ÜZ im Bestand eine «differenzierte» ÜZ festgelegt: Ein niedrigerer Wert, wenn die zulässige Gesamthöhe ausgeschöpft (bzw. um weniger als 4 m unterschritten wird), und ein leicht höherer Wert, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 4 m unterschritten wird. Die Werte sind jeweils so gewählt, dass sich mit beiden Varianten in etwa dasselbe Bauvolumen realisieren lässt. Die Differenzierung ermöglicht damit ausserdem grössere gestalterische Freiheiten, indem Bauten mit Dach- bzw. Attikageschoss gegenüber reinen Flachdachbauten (ohne Attika) nicht «privilegiert» werden.

In den Wohnzonen B und C wird auf eine solche differenzierte Festlegung verzichtet; in diesen Mehrfamilienhauszonen ist im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Ausschöpfen der maximalen Gesamthöhe grundsätzlich erwünscht.

Darüber hinaus wird von den Möglichkeiten nach Planungs- und Bauverordnung (PBV, § 13) zur Festlegung von zusätzlichen ÜZ für spezielle Bauten Gebrauch gemacht: Für Bauten mit Gesamthöhen bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen (z.B. Garagen, Gartenhäuschen, gedeckte Unterstände und dergleichen), wird gemäss § 13 Abs. a PBV in allen Wohnzonen eine zusätzliche separate ÜZ von 0.06 ermöglicht, mindestens jedoch 20 m². Dies ermöglicht auch auf sehr kleinen Grundstücken zusätzlich die Realisierung einer Einzelgarage.

Die anrechenbare Gebäudefläche für Einstellhallen bis 3.5 m Gesamthöhe, deren Mantelflächen höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive das tiefer gelegte Terrain hinausragen, wird gemäss § 13a PBV durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen.

Mischzone	<p>In der Mischzone gilt neu ein Mindestwohnanteil von 20%, jedoch kein Mindestgewerbeanteil (vorbehalten die speziellen Regelungen entlang der Kantonsstrasse). Damit können in der Mischzone neue reine Wohnbauten mit der vollen Ausnützung realisiert werden (bislang war die AZ für Wohnen beschränkt). Die ÜZ für die Mischzone lehnt sich daher an den ÜZ-Werten der Wohnzonen an. Um einen etwas grösseren Spielraum zu ermöglichen, wird sie gegenüber den Mehrfamilienhauszone» (W-B und W-C) geringfügig erhöht und im BZR auf 0.25 festgelegt.</p> <p>Für Bauten mit Gesamthöhen bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen, gilt dieselbe Regelung wie in den Wohnzonen.</p>
Kernzonen	<p>In der Kernzone (Gebiet Bahnhofstrasse Nord) wird die Überbauungsziffer projektbezogen auf 0.42 (Kernzone A) respektive 0.35 (Kernzone B) festgelegt. Die Ziffern leiten sich vom Bebauungs- und Erschliessungskonzept (vgl. Ziff. 4.2) ab.</p>
Arbeitszonen	<p>In den Arbeitszonen A bis C gilt bereits heute eine Überbauungsziffer, welche sich allerdings noch nach dem «alten» Recht berechnete. Die Überbauungsziffer als Nutzungsmass hat sich bewährt und wird daher beibehalten. Da nach bisherigem Recht gewisse Flächen nicht an die ÜZ anzurechnen waren (z.B. nicht gewerblich genutzte Nebenbauten, vgl. § 18 altPBV), wird die ÜZ in den Arbeitszonen A bis C von 0.50 auf 0.65 erhöht.</p>
Umgang mit dem Bestand	<p>Bestehende Bauten, welche die ÜZ überschreiten, sind von der Bestandesgarantie nach § 178 PBG geschützt. Bei der Auslegung und Anwendung der Bestandesgarantie kommt den Gemeinden ein relativ grosser Ermessensspielraum zu.</p>

6.5 Wichtigste Inhalte des neuen BZR

Nebst der Struktur orientiert sich auch der Inhalt des neuen BZR stark am Mindestinhalt des Muster-BZR des Kantons. Im Einzelnen beinhaltet das neue BZR – nebst verschiedenen redaktionellen und formellen Änderungen im Vergleich zum alten BZR – die folgenden wichtigen neuen Bestimmungen:

Zuständigkeit (Art. 2 BZR)	<p>Die Zuständigkeiten für Planungs- und Baubewilligungsverfahren in der Gemeinde Root werden dreigeteilt. Entsprechend der kantonalen Vorgabe (§ 17 Abs. 1 Bst. a PBG) wird die Zuständigkeit für den Erlass des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und der Bebauungspläne den Stimmberechtigten übertragen (Abs. 1). Der Gemeinderat ist für die weiteren planerischen Aufgaben und für die wichtigen Baubewilligungsverfah-</p>
----------------------------	--

ren zuständig (Abs. 2). Die Zuständigkeit für die Erteilung von Baubewilligungen wird in der Organisationsverordnung geregelt (Abs. 3). In der Regel liegt die Zuständigkeit beim Bauamt.

Qualitätssicherung
(Art. 3 BZR)

Verschiedene BZR-Bestimmungen verlangen ein qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Art. 4 BZR zur Dorfzone oder Anhang 2 zur speziellen Wohnzone «Oberfeld»). Zudem gibt Art. 3 Abs. 1 BZR dem Gemeinderat die generelle Kompetenz, in Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht oder als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan ein qualitätssicherndes Verfahren zu verlangen. Art. 3 Abs. 2 BZR definiert die Anforderungen an ein solches qualitätssicherndes Verfahren. Dies dient insbesondere auch der Rechtssicherheit der betroffenen Grundeigentümer. Art. 3 Abs. 3 BZR hält fest, in welchen Fällen ausnahmsweise von den Anforderungen nach Abs. 2 abgewichen werden kann. Ebenfalls der Qualitätssicherung dient Art. 3 Abs. 4 BZR, wonach die zuständige Stelle berechtigt ist, auf Kosten des Gesuchstellers unabhängige Fachleute als Gutachter oder eine Fachkommission beiziehen kann; dies allerdings nur nach vorgängiger Mitteilung an den Gesuchsteller.

Dorfzone
(Art. 4 BZR)

Die Dorfzone entspricht der bisherigen Dorfzone A. Nebst der Wohnnutzung sind namentlich auch nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig (Abs. 2). Die generelle Anforderung einer gemischten Nutzung in der Dorfzone wird aufgehoben. An der Kantonsstrasse sollen dafür zwecks Aufrechterhaltung eines lebendigen Dorfzentrums und zur Bündelung der Auswirkungen des Verkehrs klare und direkt anwendbare Anforderungen an die zulässige Nutzungsart gelten. So sollen z. B. entlang der Kantonsstrasse im Erdgeschoss keine auf die Strasse orientierten Wohnungen zulässig sein (Abs. 5 Bst. b). Weiterhin ist die Dorfzone ein Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht (Abs. 6). Zwecks Qualitätssicherung kann der Gemeinderat gemäss Absatz 6 zudem ein qualitätssicherndes Verfahren und/oder ein denkmalpflegerisches Gutachten verlangen. Bei Bauvorhaben in der Dorfzone wird die Eingabe einer Voranfrage empfohlen (Abs. 7).

Kernzonen
(Art. 5 BZR)

Das Gebiet «Bahnhofstrasse Nord» wird aus der Geschäfts- und Wohnzone und der dreigeschossigen Wohnzone in eine neue Kernzone (Kernzone A und B) umgezont. Im Entwurf für die Vorprüfung und Mitwirkung war noch vorgesehen, eine neue «Spezielle Mischzone Bahnhofstrasse Nord» einzuführen. Hauptzweck der neuen Kernzone ist die Entwicklung und Gestaltung des erweiterten Dorfkerns mit einer verdichteten Zentrumsüberbauung; die Überbauung soll einen städtebaulichen Akzent setzen und eine neue «Dorfmitte» schaffen (Abs. 1). Die zulässigen Nutzungen entsprechen den den Bestimmungen zur Mischzone (Abs. 2). Abs. 3 hält die max. Gesamthöhe, die minimale Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten, die maximale ÜZ sowie den Grenzabstand für die Kernzonen A und B fest. Entlang der Kantonsstrasse gelten wie in der Dorfzone ergänzende Bestimmungen zur Nutzungsart und zur Gestaltung (Abs. 5). Es gilt die Gestaltungsplanpflicht (Abs. 5).

Mischzone (Art. 6 BZR)	Die neue Mischzone umfasst die bisherigen Geschäfts- und Wohnzone und die Wohn- und Gewerbezone. Wie in der Dorfzone sind nebst der Wohnnutzung namentlich auch nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig (Abs. 1). Es gilt ein Mindestwohnanteil von 20% der Hauptnutzfläche, wobei Ausnahmen möglich sind (Abs. 2). Abs. 3 hält die Höchst- und Mindestmasse für die Mischzone fest. Entlang der Kantonsstrasse gelten wie in der Dorfzone ergänzende Bestimmungen zur Nutzungsart und zur Gestaltung (Abs. 5). Wie bisher kann der Gemeinderat die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe auch ohne Gestaltungs- oder Bebauungsplan unter gewissen Voraussetzungen um maximal 3.0 m erhöhen (Abs. 6). Namentlich muss eine qualitativ gute Gestaltung bezüglich Ortsbild und Strassenraum vorliegen. Festzuhalten gilt es, dass alle Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein müssen.
Wohnzonen A, B und C (Art. 7 BZR)	Die Wohnzone A entspricht der bisherigen zweigeschossigen Wohnzone W2, die Wohnzone B der bisherigen dreigeschossigen Wohnzone W3 und die Wohnzone C der bisherigen viergeschossigen Wohnzone W4. Zulässig sind nach Absatz 1 nur Wohnnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, wobei letztere sich baulich und mit ihren Auswirkungen gut in die Wohnumgebung einfügen müssen. Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig. Mit dieser Anforderung beabsichtigt die Gemeinde nicht «den Teufel an die Wand zu malen». Die Erfahrungen zeigen vielmehr, dass im - wenn auch unwahrscheinlichen - Konfliktfall eine klare Einschränkung wertvoll sein kann. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind nämlich Nutzungen des Sexgewerbes unter gewissen Umständen ohne explizite Regelung auch in der Wohnzone zulässig. Abs. 2 legt die baupolizeilichen Masse fest. Festgelegt werden die max. Gesamthöhe, die max. Fassadenhöhe, die min. Fassadenhöhe für Hauptbauten (vgl. zu den Höhenmassen Ziff. 6.3) sowie eine max. ÜZ für «normalhohe», eine max. ÜZ für niedrigere Gebäude (reduzierte Gesamthöhe) und eine separate ÜZ für besondere Bauten (vgl. zur ÜZ Ziff. 6.4).
Erhaltungs- und Erneuerungszonen Wohnnutzung (Art. 8 BZR)	Art. 8 regelt mit den Erhaltungs- und Erneuerungszonen Wohnnutzung eine neue Grundnutzungszone. Die Zone dient der Überführung von Gesamtüberbauungen mit verdichteter Bauweise, die «fertig gebaut» sind (in sich stimmig, genügend dicht, gute und aufeinander abgestimmte Gestaltung) und sich nicht oder nur ungenügend in eine Regelbauweise einordnen lassen, in die neue Nutzungsplanung. Zulässig ist die unter Art. 7 Abs. 1 definierte Wohnnutzung; es gilt deshalb die Lärmempfindlichkeitsstufe II (Abs. 6). Grundsätzlich ist für Ersatz- und Umbauten der vorhandene, bewilligte Bestand massgebend (Abs. 3). Zudem enthält Anhang 1 pro Gebiet (insgesamt werden 13 Erhaltungs- und Erneuerungszonen Wohnnutzung festgelegt) spezifische Bestimmungen, namentlich zur max. Gesamthöhe und zum Zweck (Abs. 2). Die Erweiterungsmöglichkeiten, die über die Bestandesgarantie nach § 178 PBG hinausgehen, sind in Abs. 4 und 5 geregelt (bauliche Erweiterungen von untergeordneter Bedeutung, die sich gut in das Gesamtkonzept einordnen; ÜZ von 0.06, min. 20 m ² anrechenbare Gebäudefläche). Für weitergehende bauliche Erweiterungen ist ein Gestaltungsplan erforderlich (Abs. 2).

Spezielle Wohnzonen (Art. 9 BZR)	Die speziellen Wohnzonen ermöglichen planerische Lösungen für besondere Herausforderungen, welche mit den Regelbauzonen nicht angegangen werden können (Abs. 1). Konkret handelt es sich um die zwei Gebiete «Oberfeld» und «Wiesterasse». Anhang 2 des BZR legt für diese speziellen Zonen Zweck, Art und Mass der Nutzung sowie allfällige Zusatzbestimmungen fest (Abs. 2). Wie in allen Wohnzonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
Arbeitszonen (Art. 10 BZR)	Die Arbeitszonen A, B, C und D werden neu alle in Artikel 10 geregelt. Die unterschiedlichen zulässigen Nutzungsarten werden in Absatz 1 abgehandelt. Die Arbeitszone A ist nach wie vor nicht oder nur mässig störenden Gewerbebetriebe und Bürobauten vorbehalten (inkl. Einschränkung der Fahrten DTV); es gilt entsprechend die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die übrigen Arbeitszonen dienen lärmintensiveren Nutzungen wie der Industrie; es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV. Absatz 2 regelt die Zulässigkeit von Detailhandelsbetrieben (Fachmärkten und dgl.) in den Arbeitszonen A und B und Absatz 3 die ausnahmsweise Zulässigkeit von Lebensmittelverkauf in der Arbeitszone A inklusive zusätzliche Fahrten DTV. Neue Fachmarktzentren und Wohnungen sind in den Arbeitszonen nicht zulässig (Abs. 4 und 5). Neu werden entlang der Kantonsstrasse zwecks Förderung von arbeitsplatzintensiven Nutzungen flächenintensive Nutzungen ausgeschlossen (Abs. 6). Absatz 7 legt die baupolizeilichen Masse in den Arbeitszonen A, B und C fest. Festgelegt werden die max. Gesamthöhe, die max. traufseitige Fassadenhöhe, die min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten (vgl. zu den Höhenmassen Ziff. 6.3), ein von § 122 PBG abweichender Grenzabstand sowie eine max. ÜZ (vgl. zur ÜZ Ziff. 6.4) und eine minimale Grünflächenziffer (GFZ). In der Arbeitszone D werden die Bau- und Gestaltungsvorschriften vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt (Abs. 8). Absatz 9 nimmt die bereits heute geltenden Anforderungen an die Gestaltung auf.
Spezielle Arbeitszone D4 (Art. 11 BZR)	Die spezielle Arbeitszone D4 entspricht der bisherigen Sonderbauzone Längenbold. Neu gilt eine max. Gesamthöhe von 35 m (abgestimmt auf die Festlegungen im Bebauungsplan). Ansonsten werden die bestehenden Bestimmungen übernommen. Die ehemalige Bestimmung betreffend dem genügenden Anschluss an den öffentlichen Verkehr kann gestrichen werden, da diese Anforderung mittlerweile erfüllt ist.
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 14 BZR)	Der neue Art. 14 BZR regelt die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen nach § 49 PBG. Zurzeit existiert in Root nur eine solche Zone, nämlich das Gebiet Leisibach (bisher durch die Sonderbauzone Leisibach geregelt). Die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse sind in Anhang 4 festgehalten. Leicht angepasst werden die baupolizeilichen Masse für das Tierheim (Anh. 4, Nr. 1, Bst. c).
Grünzonen (Art. 15 BZR)	Für die im Zonenplan festgelegten Grünzonen müssen der Zonenzweck und die zulässigen Nutzungen gemäss Vorgabe des Kantons neu einzeln definiert werden. Dies erfolgt im BZR in einem neuen Anhang 5.

Grünzone Gewässerraum
(Art. 16 BZR)

Die Grünzone Gewässerraum ist ein neuer Zonentyp. Sie dient der Ausscheidung des Gewässerraums entlang der Fliessgewässer (Abs. 1) innerhalb der Bauzone zwecks Gewährleistung folgender Funktionen: natürliche Funktionen der Gewässer, Schutz vor Hochwasser und Gewässernutzung (vgl. Art. 36a Abs. 1 GSchG). Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum mit der Freihaltezone Gewässerraum festgelegt (vgl. Art. 25 BZR). Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Das heisst, die von der Grünzone Gewässerraum überlagerten Grundstücksflächen innerhalb der Bauzone gelten als anrechenbare Grundstücksfläche (Abs. 2). Die Nutzung richtet sich nach Artikel 41c GSchV (Abs. 3). Namentlich dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt und keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden (Art. 41c Abs. 1 und 3 GSchV). Da die Gewässerabstände nach kantonalem Wasserbaugesetz (resp. künftig dem neuen Gewässergesetz) nach wie vor einzuhalten sind (insb. auch bei eingedeckten Gewässern, für die kein Gewässerraum festzulegen ist), wird speziell darauf hingewiesen (Abs. 4).

Verkehrszone
(Art. 17 BZR)

Neu werden alle Strassen- und Bahnverkehrsflächen der Verkehrszone zugeteilt (Abs. 1). Bei dieser handelt es sich um eine Bauzone. Es gilt die Art und das Mass der Nutzung betreffend konsequenterweise jeweils die anwendbare Spezialgesetzgebung, also die Strassen- oder die Eisenbahngesetzgebung (Abs. 2).

Landwirtschaftszone
(Art. 18 BZR)

Dem bisherigen Artikel zur Landwirtschaftszone wird ein neuer Abs. 3 hinzugefügt, der die Pflicht festhält, die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente von regionaler Bedeutung gemäss kantonalem Inventar soweit möglich zu erhalten. Diese Pflicht ist eine Vorgabe des kantonalen Rechts. Die geologisch-geomorphologischen Objekte sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

Freihaltezone
(Art. 25 BZR)

Die Freihaltezone dient insbesondere der Sicherung von Grundwasserschutzzonen, dem naturgerechten Erhalt von Wildtierkorridoren sowie der Festlegung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzonen (Abs. 1 und 3). Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zonenzweck entsprechen und mit dem übergeordneten Recht konform sind (Abs. 2).

Kulturobjekte
(Art. 28 BZR)

Mit Art. 27 Abs. 1 zu den Kulturobjekten wird im BZR auf das kantonale Bauinventar hingewiesen. Was die Aufnahme eines Kulturdenkmals im Bauinventar beinhaltet, bestimmt allerdings ausschliesslich das kantonale Recht. Insbesondere ist bei baulichen Massnahmen an schützenswerten Objekten die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen. Die inventarisierten Kulturdenkmäler sind im Zonenplan entsprechend nur orientierend dargestellt.

Abs. 2 legt dar, wie mit den im Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten, die besonders schutzwürdig sind (in Root sind das z.B. das Gasthaus Rössli und die Pfarrkirche St. Martin), umzugehen ist. Auch für diese Objekte ist das kantonale Recht massgebend. Namentlich ist für bauliche Mass-

nahmen nicht nur eine Anhörung, sondern eine Bewilligung der kantonalen Denkmalpflege notwendig.

Archäologische Fundstellen
(Art. 29 BZR)

Die archäologischen Fundstellen gemäss kantonalem Fundstelleninventar werden im Zonenplan neu orientierend dargestellt. Der neue Art. 29 weist darauf hin und entspricht der Formulierung im Muster-BZR.

Gebiete mit Bebauungsplanpflicht
(Art. 30 BZR)

Das BZR verlangt für verschiedene Gebiete als Voraussetzung für eine Baubewilligung das Vorliegen eines Bebauungsplans und bezeichnet diese als Gebiete mit Bebauungsplanpflicht (z.B. Art. 11 Abs. 3). Abs. 1 hält der Vollständigkeit halber fest, worum es sich bei einem solchen Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht handelt. Die in Abs. 2 genannte Notwendigkeit zur Etappierung kann sich bspw. aufgrund der Erschliessungssituation oder bei grösseren Gebieten zur Dosierung des Bevölkerungswachstums ergeben. Eine Etappierung kann nur unter Einbezug des Grundeigentümers festgelegt werden. Für den Bebauungsplan gelten die Vorgaben gemäss den massgebenden Zonenbestimmungen nach Art. 4 ff. dieses Reglements (z.B. Art. 11 Abs. 1). Abs. 4 legt fest, in welchen Fällen ausnahmsweise ohne Bebauungsplan gebaut werden darf. Als Grundlage für einen Bebauungsplan kann der Gemeinderat ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen (Art. 3 Abs. 1).

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche
(Art. 30 BZR)

Gestützt auf § 75 Absatz 1 PBG werden im Zonenplan Gebiete bezeichnet, in denen nur auf der Basis eines Gestaltungsplans gebaut werden darf (Abs. 1). Die Erhaltungs- und Erneuerungszonen Wohnnutzung gelten gemäss Art. 8 Abs. 5 ebenfalls als Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht. Anhang 1 und 6 enthält pro Gebiet ergänzende Vorschriften namentlich zum Inhalt und zu den Zielen des Gestaltungsplans (Abs. 2). Die in Abs. 2 genannten Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung betreffen nur die in Anhang 6 geregelten «neuen» Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht. Die Gewährung der maximal zulässigen Abweichung kann an die Erfüllung der Anforderungen nach § 75 Absatz 3 PBG geknüpft werden, wie bspw. eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung. Es besteht allerdings auch bei hoher Qualität kein Anspruch auf die Gewährung der maximal möglichen Abweichungen (insb. kann nicht von einer Kumulation des ÜZ-Bonus und des Bonus zur Gesamthöhe ausgegangen werden). Absatz 4 erlaubt gewisse Ausnahmen von der Gestaltungsplanpflicht. Absatz 5 legt dar, unter welchen Voraussetzungen die Erarbeitung eines Teilgestaltungsplans möglich ist. Absatz 6 legt die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan fest, bei dem gemäss § 75 Absatz 2 PBG von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann; die zwei Werte bleiben unverändert (in der Mischzone 2'000 m² und in den übrigen Zonen 4'000 m²). Die Anforderungen nach § 75 Absatz 3 PBG bleiben in jedem Fall vorbehalten.

Gestaltungsgrundsätze
(Art. 32 BZR)

Das bisherige BZR enthält keine allgemeine Gestaltungsvorschrift. Zwar besteht mit § 140 Absatz 1 PBG eine solche im kantonalen Recht. Aus Sicht des Gemeinderats ist es aber gerechtfertigt, in Ergänzung dieser Vorschrift eine nicht abschliessende Liste von Qualitätsanforderungen zu

erlassen, die bei der Beurteilung einer guten Eingliederung zu berücksichtigen sind. Diese Liste ermöglicht es dem Gemeinderat rechtlich, einen baulichen Auswuchs bzw. eine drohende Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern. Ziel ist dabei in erster Linie, dass die Bauten und Anlagen so gestaltet werden, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Zur Verhinderung von schlechten oder nicht passenden Farbgestaltungen erlässt der Gemeinderat eine spezielle Verordnung (Abs. 2). Absatz 2 Buchstabe a, b und c halten fest, was die Inhalte dieser Verordnung sein werden. Als Grundlage der Verordnung wird die bereits vorhandene «Wegleitung für die Farbgestaltung von Bauten in der Gemeinde Root» vom 10.06.2009 (rev. 23.10.2009 und 13.01.2010) dienen, welche der Gemeinderat gestützt auf Artikel 35a altBZR («Farbkonzept») herausgegeben hat.

Terrainveränderungen
(Art. 33 BZR)

Artikel 38 altBZR zu den Aufschüttungen kann stark verkürzt werden. Die Baubewilligungspflicht für Terrainveränderungen wie Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen ergibt sich abschliessend aus dem kantonalen Recht: Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzonen sind generell bewilligungspflichtig. Ausgenommen von der Bewilligungspflicht sind lediglich Terrainveränderungen innerhalb der Bauzone, welche eine Höhe von 1.5 Metern ab gewachsenem Terrain und eine Kubatur von 150 Kubikmeter nicht übersteigen (§ 54 Abs. 2 Bst. i PBV). Auch die weiteren Anforderungen (Naturschutz, Projektunterlagen, etc.) sind bereits anderweitig geregelt. Viele früher zulässige Terrinauffüllungen sind heute überdies aufgrund des Umweltrechts nicht mehr erlaubt; in Frage kommen nur noch Ablagerungen mit sauberem Oberboden (Humus oder A-Horizont) oder Unterboden (B-Horizont). Alle übrigen Materialien stellen Abfall dar und sind in bewilligten Deponien zu entsorgen.

Absatz 1 enthält gestalterische Anforderungen an Terrainveränderungen und nimmt damit Art. 36 altBZR auf. In Absatz 2 wird aus Gründen des Ortsbildschutzes festgelegt, dass sich bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m die zulässige Gesamt- und Fassenhöhe reduziert; ausgenommen hiervon sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten (diese dürfen jedoch nicht breiter als 7.0 m sein).

Zurückversetzung oberstes Geschoss
(Art. 34 BZR)

Die Attikadefinition nach Anhang 1 Ziffer 6.4 IVHB hat sich für den Kanton Luzern als nicht geeignet bzw. zu einschränkend erwiesen. Der Attikabegriff kann deshalb künftig nicht mehr verwendet werden, weshalb neu von Zurückversetzung gesprochen wird: Nach § 139 Absatz 4 PBG kann die Gemeinde für das «oberste Geschoss» (gemeint ist damit das Attikageschoss) Zurückversetzungen vorschreiben. Gestützt auf diese Bestimmung und § 36 PBV wird in den Wohnzonen A, B und C, in den Kernzonen, in der Mischzone und in der Dorfzone für Gebäude mit Flachdach (mit bis zu 15% Dachneigung) eine Zurückversetzung des obersten Geschosses vorgeschrieben (Abs. 1). Das heisst, die maximale Gesamthöhe kann nicht vollständig resp. über dem gesamten Fussabdruck des Gebäudes konsumiert werden. Die zurückversetzte Fläche muss wie bislang mindestens

ein Drittel der Grundfläche des obersten Geschosses (d.h. des Attikageschosses) umfassen.

Die Regelung der Zurückversetzung nach Absatz 1 und 2 gilt nicht, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 4.0 m unterschritten wird (Abs. 2) - im Prinzip also, wenn auf das oberste Geschoss (Attikageschoss) verzichtet wird.

Dachgestaltung (Art. 35 BZR)	Grundsätzlich soll keine Dachform vorgeschrieben werden. Aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild gelten aber wie bisher bestimmte qualitative Anforderungen an die Gestaltung von Dächern (Abs. 1). Solaranlagen auf Dächern können nach Art. 18a RPG seit kurzem grundsätzlich ohne Baubewilligung erstellt werden; es müssen aber die kantonalen Richtlinien Solaranlagen eingehalten werden (Abs. 2). Flachdächer ab einer Fläche von 30 m ² sind zwecks Entlastung der Kanalisation extensiv zu begrünen (Abs. 3). Die Zulässigkeit von Dachaufbauten entspricht grundsätzlich dem bisherigen Recht (Abs. 4).
Bepflanzung (Art. 36 BZR)	Im bisherigen BZR fehlt eine allgemeine Vorschrift zur Bepflanzung. Als wichtiger neuer Grundsatz wird festgehalten, dass einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind (Abs. 1). Das heisst, Essigbäume, Bambus und dgl. dürfen nicht mehr angepflanzt werden. Absatz 2 bis 4 enthalten Vorgaben betreffend Orts- und Landschaftsbild. Insbesondere kann das Bauamt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes die Pflanzung von Einzel- oder Alleebäumen verlangen (Abs. 4). In Absatz 5 wird zudem neu festgelegt, dass invasive standortfremde Pflanzen (Neophyten) wie der Asiatische Staudenknöterich oder die Amerikanische Goldrute nicht verwendet werden dürfen und dass diese dort, wo sie bereits vorhanden sind, durch die betreffenden Grundeigentümer zu bekämpfen sind.
Antennenanlagen (Art. 37 BZR)	Mit seinem Leitentscheid Urtenen-Schönbühl (BGE 138 II 173) hat das Bundesgericht das sogenannte Kaskadenmodell als zulässig erachtet. Danach sind Antennenanlagen grundsätzlich in denjenigen Gebieten zu realisieren, in denen sie das Ortsbild am wenigsten stören. Artikel 37 setzt das Kaskadenmodell für die Gemeinde Root um. Die Bestimmung betrifft nur visuell wahrnehmbare Antennen (Abs. 1). Diese sind in erster Linie in den Arbeitszonen zu erstellen (Abs. 2). In den übrigen Bauzonen sind sie nur zulässig, wenn zwecks Abdeckung von bestimmten Gemeindegebieten kein Standort in den Arbeitszonen möglich ist (Abs. 3). In den Wohnzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zur Nahversorgung (Abs. 4) und in der Dorfzone in der Regel gar nicht zulässig (Abs. 5).
Abstellplätze für Motorfahrzeuge (Art. 38 BZR)	Der Parkplatzbedarf wird gemäss Art. 38 Abs. 2 künftig für alle Nutzungen gestützt auf die massgebliche VSS-Norm durch die zuständige Stelle bestimmt. Ergänzt werden die neuen Absätze 3 bis 6. Mit Absatz 3 wird dem Gemeinderat die Möglichkeit eingeräumt, die Anzahl der Abstellplätze gestützt auf § 94 StrG oder ein Mobilitätskonzept herabzusetzen, auf mehrere Grundstücke aufzuteilen oder ihre Erstellung ganz zu untersagen.

Mit Absatz 4 wird zur Förderung der Siedlungsökologie verlangt, dass Garagenvorplätze und offene Abstellplätze soweit technisch möglich und zulässig mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen sind. Abs. 6 ermöglicht es der Gemeinde, für Projekte mit mehr als 30 Abstellflächen ein Mobilitätskonzept zu verlangen, wenn sich erhebliche Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz abzeichnen. Bst. a – g halten die Mindestinhalte eines Mobilitätskonzepts fest.

Nebenräume, Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen, private Aussenräume, Spielplätze (Art. 39 BZR)	Mit der Regelung zu den Nebenräumen wird die frühere kantonale Regelung, die sich auf kommunaler Stufe bewährt hat, vom Kanton aber mittlerweile aufgehoben worden ist (§ 15 altPBV), in das BZR aufgenommen (Abs. 1). Absatz 2 enthält die bisherige Regelung zu den Einstellräumen (Art. 42 altBZR). Zwecks Gewährleistung einer guten Wohnqualität wird neu festgehalten, dass alle neuen Wohnungen hochwertige und angemessene grosse private Aussenräume wie Balkone aufweisen müssen (Abs. 3).
Ersatzabgaben für Spielplätze und Parkplätze (Art. 40 BZR)	Im Artikel «Ersatzabgaben für Spielplätze und Parkplätze» werden die bisherigen Artikel «Ersatzabgabe» und «Ersatzabgaben für Kinderspielplätze und Freizeitanlagen» zusammengefasst. Die Höhe der Ersatzabgabe für Spielplätze wird aktualisiert (Basis Kostenstand April 2010 anstelle Oktober 1993).
Beleuchtung und Lichtimmissionen (Art. 41 BZR)	Lichtimmissionen sind Einwirkungen im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung. Das heisst, dass Lichtimmissionen zu vermeiden sind, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Abs. 1), dies entspricht dem umweltrechtlichen Vorsorgeprinzip (Art. 1 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 ¹). Die in Absatz 2 verankerte Baubewilligungspflicht grösserer Beleuchtungsanlagen im Freien und himmelwärts gerichteter Lichtquellen stützt sich auf die Praxis des Bundesgerichts, wonach alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen (äusserliche erhebliche Veränderung des Raums, Belastung der Erschliessung oder Beeinträchtigung der Umwelt), baubewilligungspflichtig sind (BGE 118 Ib 9). Absatz 3 erinnert daran, dass die Gemeinde die Bewilligung mit Auflagen versehen kann. Absatz 4 schränkt den Betrieb von Beleuchtungsanlagen während der Nachtruhe ein. In begründeten Fällen kann die zuständige Stelle Ausnahmen von dieser Regel gewähren.
Technische Gefahren (Art. 42 BZR)	Diese Bestimmung setzt Art. 11a der Störfallverordnung vom 27. Februar 1991 ² um, wonach die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen ist. Die durch die Gemeinde vorgenommene Risikoanalyse zu den technischen Gefahren hat ergeben, dass mit der Ortsplanungsrevision keine erhöhten technischen Risiken geschaffen werden. Aufgrund der Bundesvorgaben ist aber im BZR festzuhalten, dass bei grösseren zukünftigen Nutzungsplanänderungen jeweils anhand der Konsultationskarte «Technische Gefahren» des Kantons zu prüfen ist, ob aus

1 SR 814.01

2 SR 814.012

Sicht der technischen Risiken allfällige Massnahmen festgelegt werden müssen (Abs. 1). Allfällige bestehende Risikoberichte sind bei Änderungen der Nutzungsart zu aktualisieren und der Dienststelle Umwelt und Energie einzureichen (Abs. 2 und 3).

Reklamen (Art. 43 BZR)	Bereits das bisherige BZR enthält eine Bestimmung zu Reklamen (Art. 35b altBZR). Diese ist allerdings eher knapp gehalten. Die wichtigsten Inhalte des bestehenden Konzepts Plakatierung der Gemeinde von 2012 werden deshalb in Art. 43 aufgenommen und so auf eine rechtlich solide Basis gestellt. Mit den neuen Absätzen 2 bis 14 werden die möglichen Standorte, die Grösse und die Gestaltung von Reklameanschlagstellen und von Reklamen verbindlich geregelt. Absatz 16 ermächtigt den Gemeinderat, eine Reklameverordnung zu erlassen, in welchem die zulässigen Standorte und die Grundsätze zur Anordnung und Gestaltung von Reklamen weiter präzisiert werden.
Abfallbehandlung (Art. 44 BZR)	In dieser Bestimmung werden die bisherigen Artikel «Abstellplätze für Kehrrechtgebände und Container» (Art. 41 altBZR) und «Hundeversäuberungseinrichtungen» (Art. 45 altBZR) zusammengefasst.
Gebühren (Art. 46 BZR)	Gebühren für Kosten nach dem BZR werden grundsätzlich nach Aufwand in Rechnung gestellt (Abs. 1). Anstelle einer komplizierten Gebührenregelung im BZR soll dem Gemeinderat der Erlass einer Baugebührenordnung delegiert werden; er soll dabei für Kleinvorhaben in Abweichung vom Aufwandprinzip pauschale Gebühren festlegen (Abs. 2). Die Gemeinde hat in jedem Fall Anspruch auf Rückerstattung ihrer Auslagen für Expertengutachten etc. (Abs. 3). Diese sind vom Verursacher des Aufwands, also in der Regel vom Bauherr, zu tragen (vgl. dazu auch Abs. 4).
Anhänge	Das BZR enthält neu folgende Anhänge (vgl. dazu die obenstehenden Erläuterungen zu den jeweiligen BZR-Artikeln): <ul style="list-style-type: none">– Anhang 1: Erhaltungs- und Erneuerungszonen Wohnnutzung– Anhang 2: Spezielle Wohnzonen– Anhang 3: Zonen für öffentliche Zwecke– Anhang 4: Zone für Sport- und Freizeitanlagen– Anhang 5: Grünzonen– Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

7. Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen

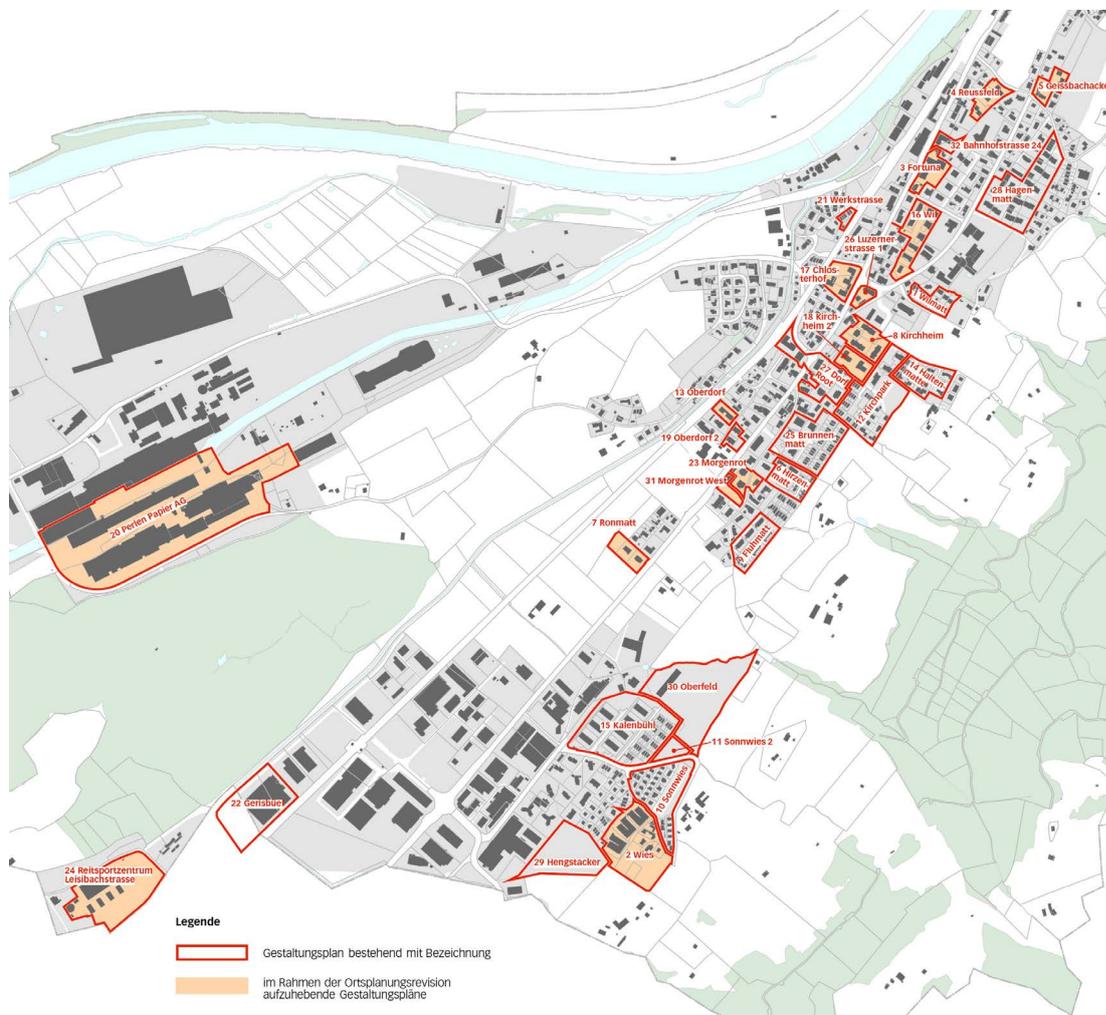


Abb. 58 Übersicht über die bestehenden (rot umrandet) und die im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufzuhebenden Gestaltungspläne (orange hinterlegt)

Ein Grossteil der Bebauung im Siedlungsgebiet von Root, insbesondere innerhalb der Wohnzonen, ist mit Gestaltungsplänen (GP) geregelt.

Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) dürfen in Gebieten mit Gestaltungsplänen, die auf altrechtlichen Ziffern und Massen (insb. Ausnutzungsziffer AZ) basieren, ab 2024 keine Baugesuche mehr bewilligt werden (Ende Übergangsfrist PBG). Baubewilligungen können erst wieder erteilt werden, wenn der entsprechende Gestaltungsplan entweder aufgehoben oder an das neue Recht angepasst wurde. Entsprechend sind auf Anregung des Kantons und im Interesse der Grundeigentümer Gestaltungspläne, welche gegenüber dem BZR keine besonderen zusätzlichen Regelungen enthalten, möglichst aufzuheben.

Die Gemeinde hat im Anschluss an die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung für alle bestehenden Gestaltungsplangebiete nochmals überprüft, ob

- a) das Gebiet aufgrund seiner Bebauungsstruktur in einer Regelbauzone Platz findet und inwieweit die Bebauung mit den neuen Zonenbestimmungen (Gesamt- und Fassadenhöhen, Überbauungsziffer) übereinstimmt und
- b) ob ein Gestaltungsplan beibehalten werden soll, weil er neben den baulichen Massen wichtige Vorgaben insbesondere bezüglich der Gestaltung der Bebauung und Freiräume enthält, oder ob er aufgehoben werden kann, da er keine besonderen zusätzlichen Regelungen enthält respektive diese Vorgaben anderweitig (z.B. im BZR und Zonenplan) gesichert werden können.

Je nach Ergebnis der Überprüfung wird mit den Gebieten im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision zur Zuteilung in die geeignete Bauzone wie folgt umgegangen:

- Gesamtüberbauungen mit verdichteter Bauweise, die «fertig gebaut» sind (in sich stimmig, genügend dicht, gute und aufeinander abgestimmte Gestaltung) und sich nicht oder nur ungenügend in eine Regelbauweise einordnen lassen, werden in die «**Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung**» umgezont.
- Gesamtüberbauungen, die aufgrund der realisierten baulichen Masse einer **Regelbauzone** zugeordnet werden können, werden der entsprechenden Zone zugewiesen (in der Regel handelt es sich um die Zone, der sie bereits heute zugewiesen sind).

Die Überprüfung der Gestaltungspläne hat folgendes ergeben:

- Acht altrechtliche Gestaltungspläne sind noch nicht fertig realisiert. Sie werden belassen, damit die Realisierung bis 2023 gemäss den altrechtlichen Vorgaben abgeschlossen werden kann.
- Weitere acht Gestaltungspläne sind fertig realisiert, werden aber zur Sicherung von besonderen Qualitäten belassen. Es handelt sich um relativ neue Überbauungen, so dass eine Anpassung der Gestaltungspläne an das neue Recht auch nach 2023 vermutlich nicht dringlich ist.
- Insgesamt 15 Gestaltungspläne werden aufgehoben. Mit Ausnahme des Gestaltungsplans Wies sind alle betroffenen Gestaltungspläne fertig realisiert. Der bestehende Gestaltungsplan im Gebiet Wies wird aufgehoben, da die bestehenden Terrassenhäuser mit einer Erhaltungs- und Erneuerungszone gesichert werden und im verbleibenden Teil (Wiesterrasse) ein geändertes Bebauungskonzept realisiert werden soll. Die Anforderungen an die Bebauung im Gebiet Wiesterrasse werden in den entsprechenden Zonenbestimmungen sowie in Anhang 6 BZR umschrieben.

Folgende Gestaltungspläne sollen mit der Ortsplanungsrevision gestützt auf § 22 Abs. 3 PBG aufgehoben werden (vgl. Art. 49 BZR):

- Gestaltungsplan «Fortuna» aus dem Jahr 1990
- Gestaltungsplan «Wies» aus dem Jahr 1990

- Gestaltungsplan Reussfeld aus dem Jahr 1989
- Gestaltungsplan Geissbachacker aus dem Jahr 1991
- Gestaltungsplan Ronnegg aus dem Jahr 1995
- Gestaltungsplan Kirchheim aus dem Jahr 1995
- Gestaltungsplan Oberdorf aus dem Jahr 2004
- Gestaltungsplan Wil aus dem Jahr 2006
- Gestaltungsplan Chlosterhof aus dem Jahr 2007
- Gestaltungsplan Kirchheim 2 aus dem Jahr 2007
- Gestaltungsplan Perlen Papier AG aus dem Jahr 2009
- Gestaltungsplan Morgenrot aus dem Jahr 2011
- Gestaltungsplan Reitsportzentrum aus dem Jahr 2012 (rev. 2014)
- Gestaltungsplan Luzernerstrasse 1 aus dem Jahr 2013
- Gestaltungsplan Morgenrot West aus dem Jahr 2016

Überprüfung im
Rahmen einer
Folgeplanung

Die weiter bestehenden Gestaltungspläne werden bei Bedarf einzelfallweise (insbesondere auf Antrag der Grundeigentümer) zu überprüfen sein. Wo weiterhin wichtige zusätzliche Inhalte im Gestaltungsplan geregelt werden sollen, sind die entsprechenden Gestaltungspläne zu gegebener Zeit zu ändern und die alten Ziffern und Masse mit den neuen zu ersetzen.

8. Erschliessungsrichtplan

Der kommunale Erschliessungsrichtplan zeigt für das Einzonungsgebiet Wilmisberg die künftige Erschliessung auf. Er nennt die erforderlichen Erschliessungsmassnahmen für Strassen, Wege und Werkleitungen und die dafür mutmasslich anfallenden Kosten für die Gemeinde.

Wilmisberg

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr erfolgt ab der Michaelskreuzstrasse auf Höhe des Grundstücks Nr. 743 (die bestehende Bebauung wird abgebrochen). Die genaue Lage wird im Gestaltungsplan festgelegt. Die technische Machbarkeit des Anschlusses ist gegeben; sie wurde im Rahmen der Vorbereitung des Ideenwettbewerbs für die Überbauung geprüft (vgl. Abb. unten).



Abb. 59 Erschliessungsvarianten Wilmisberg: der künftige Anschluss muss zwischen diesen beiden «Maximalvarianten» zu liegen kommen (Quelle: teamverkehr, Zug)

Die arealinterne Strassen- und Fusswegerschliessung ist Sache der Grundeigentümer. Für die Gemeinde fallen keine Kosten an. Der neue Anschluss ab der Michaelskreuzstrasse bedingt jedoch eine Verlängerung des bestehenden Troittoirs auf der Nordseite der Michaelskreuzstrasse inkl. einer leichten Verbreiterung der Strasse, welche durch die Gemeinde zu realisieren ist. Die mutmasslichen Kosten für diese Massnahme belaufen sich auf rund Fr. 60'000.–.

Das Gebiet entwässert im Trennsystem. Die Anschlüsse für Schmutz-, Meteor- und Trinkwasser erfolgen an den im Erschliessungsrichtplan bezeichneten Stellen. Die Kapazitäten der bestehenden Schmutz- und Trinkwasserleitungen sind ausreichend, um das Einzugsgebiet anschliessen zu können. Zu Lasten der Gemeinde fallen keine Kosten an.

9. Aufhebung von Baulinien nach Wasserbaugesetz

Mit der Gesamtrevision werden verschiedene Baulinien nach Wasserbaugesetz, die zur Sicherung des Gewässerraums im Rahmen von Gestaltungsplänen oder Bachöffnungsprojekten festgelegt worden sind, aufgehoben. Sie sind nicht mehr erforderlich, da die Gewässerräume künftig in der Grundordnung mittels der dort festgelegten Grünzonen bzw. Freihaltzonen Gewässerraum gesichert werden. Materiell ergeben sich keine Änderungen (die neuen Gewässerräume entsprechen den aufzuhebenden Baulinien). Die aufzuhebenden Baulinien können dem Zonenplan Gewässerräume entnommen werden.

10. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis

10.1 Kapazität rechtsgültige Ortsplanung

Die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) stellt für die Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität eine Excel-Anwendung zur Verfügung, das so genannte «Luzerner Bauzonen Analyse-Tool» (LUBAT), mit dessen Hilfe die folgenden Kapazitätsberechnungen erstellt wurden. Die Kapazität des rechtsgültigen Zonenplans (Fassungsvermögen) wurde vor dem Entwurf der neuen Planungsinstrumente im März 2016 auf Grundlage der LUBAT-Version 2015 ermittelt. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

Einwohnerzahl am 31.12.2014

4'672 Einwohner

Reduktion des Potenzials durch Ausdünnung

Die fortschreitende Abnahme der Belegungsdichte (Einwohner EW pro Wohnung) führt dazu, dass bei ausbleibender Bautätigkeit mit einer Abnahme der Einwohnerzahl zu rechnen ist. Das LUBAT geht für die bestehenden Bauzonen von einer Ausdünnung resp. Reduktion der Einwohnerzahl von ca. 340 Personen aus.

Nachverdichtungspotenzial

Das Nachverdichtungspotenzial in den bestehenden Bauzonen beträgt gemäss LUBAT gesamthaft 782 Einwohner. Für das Fassungsvermögen wird im LUBAT damit gerechnet, dass in der kommenden Planungsperiode Nachverdichtungen für 185 Einwohner realisiert werden.

Potenzial der Bauzonenreserven

Das Potenzial der Bauzonenreserven beträgt gemäss LUBAT 531 Personen.

Zusammenzug

Die theoretische Kapazität des rechtskräftigen Zonenplans setzt sich demnach wie folgt zusammen:

Einwohnerzahl am 31.12.2014	4'672 EW
Abnahme der Einwohnerzahl infolge Ausdünnung	- 340 EW
Nachverdichtungspotenzial (nächste Planungsperiode)	+ 185 EW
<u>Einwohnerkapazität der unüberbauten Bauzonen</u>	<u>+ 531 EW</u>
Einwohnerkapazität rechtskräftiger Zonenplan	5'048 EW

Der rechtskräftige Zonenplan weist gemäss LUBAT eine theoretische Kapazität für rund 5'050 Personen auf.

10.2 Entwicklungsabsicht

Die Gemeinde Root strebt, wie bereits im REK definiert, bis im Zeithorizont 2030 ein Bevölkerungswachstum von ca. 17% an. Ausgehend vom Einwohnerstand Ende 2013 entspricht dies einer Bevölkerungszahl von rund 5'500 EinwohnerInnen im Jahr 2030.

Das Wachstum soll durch eine gezielte Siedlungsentwicklung nach innen, die Überbauung der Bauzonenreserven sowie moderate Siedlungserweiterungen erreicht werden.

10.3 Entwicklungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan

Die Gemeinde Root stellt gemäss Gemeindekategorisierung unter Kapitel R1 im teilrevidierten kantonalen Richtplan (KRP) eine «Gemeinde auf der Hauptentwicklungssachse» (A-Gemeinde) dar (vgl. Ziff. 11.3). Dieser Gemeindekategorie wird gemäss Richtplan-Kapitel R1-5 ein «Wachstumswert für Neueinzonungen» von 0.75% pro Jahr bis 2030 zugestanden. Ausgehend vom Referenzjahr 2014, auf welches sich die Wachstumswerte gemäss Richtplan beziehen, ergibt sich damit folgender Entwicklungsspielraum:

Ständige Wohnbevölkerung Ende 2014 (gem. LUSTAT)	4'736 EW
Wachstumswert für Neueinzonungen bis 2030 gem. KRP	0.75%/Jahr
EW-Wachstum gem. Wachstumswert f. N. bis 2030 auf	5'337 EW
<u>EW-Kapazität rechtskräftiger Zonenplan (gem. Ziff. 10.1)</u>	<u>5'048 EW</u>
EW-Zuwachs gem. Wachstumswert f. N. bis 2030	289 EW

Aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans darf die **Bauzone für max. 289 Einwohner erweitert** werden, sofern die Dichtevorgaben des Richtplans eingehalten werden. Innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen kann sich die Gemeinde jedoch unabhängig vom »Wachstumswert für Neueinzonungen« und damit auch stärker entwickeln, d.h. das Einwohnerwachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen darf über das oben aufgeführte Wachstum hinausgehen.

10.4 Kapazität der Einzonzungen

10.4.1 Gebiet Wilmisberg

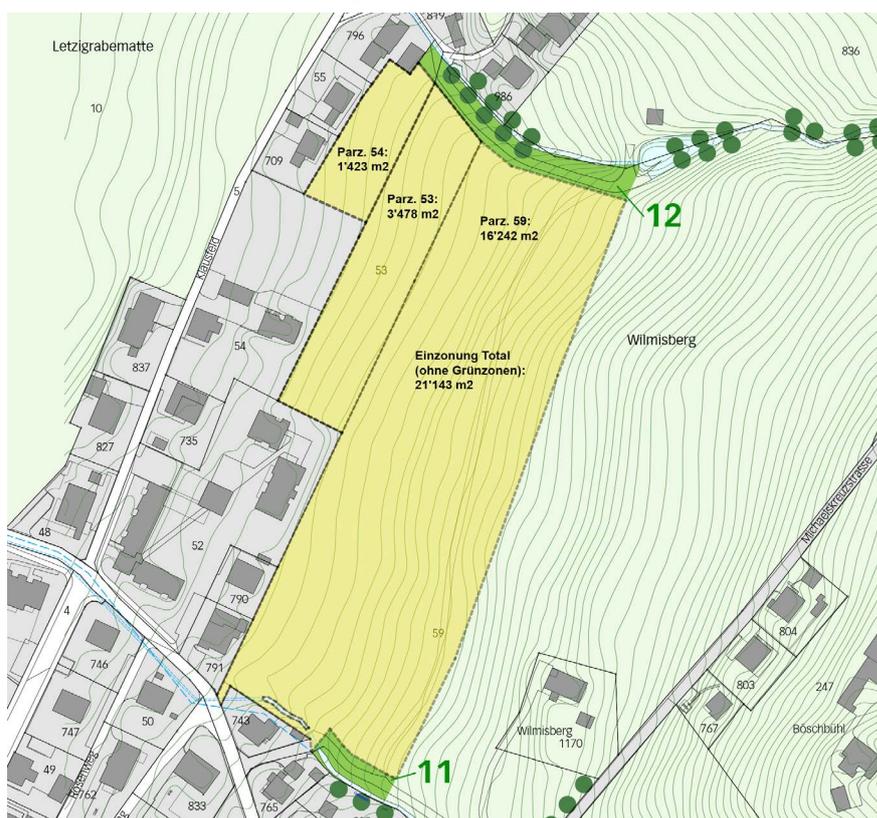


Abb. 60 Übersicht über die einzuzonenden Flächen im Gebiet Wilmisberg

Teil Grundstücke Nrn. 53 und 59

Gemäss Bebauungs- und Erschliessungskonzept resp. Ergebnis des Ideenwettbewerbs sind auf dem Areal 92 Wohnungen vorgesehen, davon 29 als 2.5-Zimmer-Wohnungen, 36 als 3.5-Zimmer-Wohnungen und 27 als 4.5-Zimmer-Wohnungen. Die Hauptnutzfläche (HNF) dieser Wohnungen beträgt insgesamt ca. 7'836 m². Das Konzept bildet die Grundlage für den zu erarbeitenden Gestaltungsplan. Im Rahmen der Weiterentwicklung des Konzepts sind Abweichungen bei der Anzahl und Grösse der Wohnungen möglich, eine wesentliche Erhöhung des Bauvolumens ist hingegen ausgeschlossen. Für die Ermittlung der Einwohnerkapazität wird von den oben aufgeführten Werten ausgegangen. Unter der Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2.2 Einwohnern pro Wohnung (ca. 1.5-1.8 EW/2.5-Zi., 2.1-2.3 EW/3.5-Zi., 2.5-2.8 EW/4.5-Zi.) ergibt sich eine Kapazität für insgesamt rund 200 Einwohner.

Teil Grundstück Nr. 54

Der in die Wohnzone A (ohne Gestaltungsplanpflicht) einzuzonende Teil des Grundstücks Nr. 54 umfasst eine Fläche von 1'423 m² und weist eine Kapazität für rund 10 Personen (4 Wohnungen) auf.

10.4.2 Parzelle Nr. 211

Die Einzonungsfläche beträgt 856 m², davon entfallen 515 m² auf die Wohnzone A und 341 m² auf die Wohnzone B. Aufgrund der Zonenbestimmungen (ÜZ und Höhenmasse Wohnzone A bzw. Wohnzone B) lassen sich auf diesen Flächen theoretisch rund 500 m² oberirdische Geschossfläche realisieren, was rund 4 Wohnungen entspricht. Die Einzonung weist damit eine **Kapazität für rund 9 Personen** auf.

10.4.3 Gebiet Bahnhöfli

Das in die Mischzone einzuzonende Areal umfasst eine Fläche von 470 m². Unter der Annahme einer maximal viergeschossigen Bebauung, einem Wohnanteil von rund 60-70% und einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 1.8 Einwohnern pro Wohnung ergibt sich eine **Kapazität für rund 4 Personen** (2 Wohnungen).

10.4.4 Kapazität Einzonungen Total

Die Einzonungen weisen insgesamt eine Kapazität für rund **220 Einwohner** auf. Gemäss kantonalem Richtplan wären Einzonungen für max. 289 Einwohner möglich (vgl. Ziff. 10.3). Die Gemeinde beabsichtigt, das verbleibende «Einzonungspotenzial» bei Bedarf im Rahmen von späteren Teilrevisionen in Anspruch zu nehmen.

10.5 Kapazität des neuen Zonenplans gemäss LUBAT

Das Fassungsvermögen des neuen Zonenplans beträgt gemäss LUBAT (Version 2016/V8) rund 5'440 EinwohnerInnen und entspricht damit der Entwicklungsabsicht der Gemeinde.

11. Berücksichtigung übergeordneter Rechts

11.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachpläne	Relevanz/Betroffenheit
Infrastruktur und Luftfahrt	nicht relevant
Schiene	nicht relevant
Alp Transit	nicht relevant
Strasse	nicht relevant
Übertragungsleitungen	nicht relevant
Geologische Tiefenlager	nicht relevant
Militär	nicht relevant
Fruchtfolgefleichen	Einzonungen betreffen Fruchtfolgefleichen (siehe Ziff. 11.2 nachfolgend)
Nationales Sportanlagenkonzept	nicht relevant
Grundzüge der Raumordnung Schweiz	Die Ortsplanung Root ist mit den Grundzügen der Raumordnung Schweiz vereinbar.

11.2 Planungsgrundsätze nach Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)

1. Die Landschaft ist zu schonen:

Erhalten genügender Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgefleichen, der Landwirtschaft

Einzonungen werden nur massvoll vorgenommen. Auf die Ausscheidung von Reservezonen (bisheriges Übriges Gebiet B) wird gegenüber dem bisherigen Zonenplan verzichtet.

Die Einzonung Wilmisberg betrifft gemäss Bodengutachten des Kantons Fruchtfolgefleichen. (vgl. nachfolgende Abbildung).

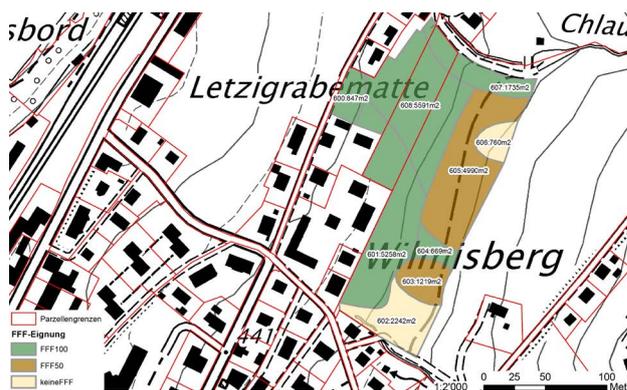


Abb. 61 Kartierung FFF im Gebiet Wilmisberg

Auch die Einzonungen auf Parzelle Nr. 211 sowie an der Bahnhofstrasse (Parzelle Nr. 10) betreffen teilweise Fruchtfolgeflächen (nicht bebaute bzw. durch Zufahrten belegte Flächen sowie Streifen von 2.5 m um Gebäude).

Die durch die Einzonungen beanspruchten Fruchtfolgeflächen sind vollständig zu kompensieren. Dem Kanton sind mit den Genehmigungsunterlagen entsprechende Kompensationsprojekte einzureichen.

Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft

Die übergeordneten Entwicklungsabsichten in Bezug auf die Entwicklung des Siedlungsgebiets, der Bebauung und der Landschaft wurden mit dem REK definiert. Als Grundlage für die Umsetzung in die Nutzungsplanung wurden für die wichtigsten Entwicklungsgebiete Bauungs- und Erschliessungskonzepte erarbeitet. Die bauliche Dichte nimmt vom Ortszentrum im Talboden in Richtung Landschaft an den Hängen hin deutlich ab.

Freihalten der See- und Flussufer und Erleichterung von öffentlichem Zugang und Begehung

Entlang der Fliessgewässer werden die zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, zum Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung erforderlichen Gewässerräume ausgeschieden. Wo Bäche eingedolt sind und eine Renaturierung aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich ist (z.B. im Bereich von Strassen), wird auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Im «dicht überbauten Gebiet» könnten die Gewässerräume aufgrund des übergeordneten Rechts theoretisch reduziert resp. den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Vorliegend ist dies nirgends der Fall, da es sich entweder nicht um dicht überbautes Gebiet handelt oder der Hochwasserschutz nicht gewährleistet ist bzw. war (wo der Gewässerraum bereits aufgrund von Hochwasserschutzprojekten festgelegt worden ist).

Erhalten von naturnahen Landschaften und Erholungsräumen

Dem Erhalt der naturnahen Landschaften und Erholungsräumen wird mit der Planung Rechnung getragen. Die Grünstreifen zwischen den Ortsteilen Dorf und Oberfeld/Längebold wird erhalten und gestärkt. Das BZR enthält verschiedene Bestimmungen zum Schutz der Landschaft und der Grün- und Erholungsräume.

Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können

Der Erhalt und der Schutz der natürlichen Funktionen der Wälder werden durch den gesetzlichen Waldabstand sichergestellt. Mit der Gesamtrevision werden keine «neuen» Wälder tangiert resp. keine neuen Feststellungen des statischen Waldrands erforderlich.

2. Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung und Begrenzung in ihrer Ausdehnung:

Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten und schwerwichtig Planung an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind

Die Arbeitsgebiete und die Misch- und Wohngebiete sind räumlich weitgehend voneinander getrennt. Die Arbeitsgebiete befinden sich an gut erschlossenen Lagen insb. entlang der Kantonsstrasse und beeinträchtigen die dahinterliegenden Misch- und Wohngebiete dadurch kaum. Die grösseren Entwicklungsgebiete im Bereich Misch- und Wohnnutzung (Bahnhofstrasse Nord und Wilmisberg) sind gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar und liegen in Fusswegdistanz zum Bahnhof. Zudem ist das gesamte Siedlungsgebiet durch diverse Buslinien erschlossen.

Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche

Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

- Zuführung unternutzter Areale im Zentrum (insb. Bahnhofstrasse Nord) zu einer dichten Mischnutzung und Entwicklung im Rahmen von kooperativen Planungsprozessen (Zusammenarbeit zwischen Grundeigentümern, Gemeinde und Fachleuten) und qualitätssichernden Verfahren.
- Entwicklung resp. Überbauung grösserer unüberbauter Bauzonen (z.B. Hengstacker, Wiesterrasse) mit angemessener Dichte im Rahmen von kooperativen Planungsprozessen und qualitätssichernden Verfahren.
- Ermöglichen hoher baulicher Dichten in den Entwicklungsgebieten, ergänzt durch einen gezielten Einsatz von Sondernutzungsplanungen.
- Ermöglichen von Nachverdichtungen in den bestehenden Bauzonen.
- Festlegung von Mindest-Fassadenhöhen in den Wohn-, Misch- und Arbeitszonen.

Verschonen von Wohngebieten vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen

Neue Wohnzonen entlang von stark belasteten Strassen oder der Bahnlinie sind nicht vorgesehen. Allerdings sind die Lärmimissionen im Gebiet Wilmisberg aufgrund der relativ nahen Autobahn erheblich. Ein Lärmgutachten zeigt auf, dass die Einhaltung der Grenzwerte (Planungswert) für Wohnnutzungen bei entsprechender Bauweise trotzdem möglich ist. Die entsprechenden Vorgaben wurden im Bebauungs- und Erschliessungskonzept gemäss Ziff. 41 berücksichtigt.

Neue Arbeitszonen, die zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen könnten, sind nicht vorgesehen. In den Erdgeschossen der Bauten in der Mischzone und der Dorfzone entlang der Kantonsstrasse sind keine zur Strasse orientierten Wohnnutzungen zulässig. Alle grösseren Entwicklungsgebiete sind mit Gestaltungsplanpflichten belegt, in deren Rahmen allfällig erforderliche Lärmschutzmassnahmen vorzusehen sind resp. nachzuweisen ist, dass die Anforderungen des Lärmschutzes erfüllt werden.

Erhalten und Schaffen von Rad- und Fusswegen

Die angestrebte Entwicklung im Bereich des Langsamverkehrs ist im Räumlichen Entwicklungskonzept aufgezeigt. Der kommunale Fusswegrichtplan soll im Anschluss an die Ortsplanungsrevision revidiert werden. Darin werden die nötigen und erwünschten Netzergänzungen gesichert.

Sicherstellen von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen

Entlang der Kantonsstrasse im Ortsteil Root Dorf sind innerhalb eines im Zonenplan definierten Bereichs im Erdgeschoss ausschliesslich Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Die Massnahme dient der Belebung der Erdgeschossbereiche entlang des Strassenraums sowie der Konzentration von Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen im Zentrum. Mit der Entwicklung Bahnhofstrasse Nord wird zusätzlich eine Stärkung des Zentrums in Bahnhofsnähe und eine Konzentration des Versorgungsangebots mit Gütern und Dienstleistungen erreicht.

Viele Grünflächen und Bäume in Siedlungen

Die Grünflächen im Siedlungsgebiet werden im Zonenplan und im BZR mit Grünzonen gesichert. Die wertvollsten Einzelbäume sind im Zonenplan festgelegt und werden damit grundeigentümergebunden geschützt.

3. Bestimmen sachgerechter Standorte für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen:

Berücksichtigung regionaler Bedürfnisse und Abbau störender Ungleichheiten

Die Koordination der regionalen Bedürfnisse erfolgt auf kantonaler und regionaler Ebene.

Gute Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung

Die öffentlichen Einrichtungen sind in der Regel zentral gelegen, für Fussgänger und Velofahrende sowie mit dem öffentlichen Verkehr hinreichend erschlossen und für die Bevölkerung damit gut erreichbar.

Vermeiden oder Geringhalten von nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft

Die mit der Revision angestrebte und ermöglichte Entwicklung führt zu keinen wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft.

11.3 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan wurde vom Kanton Luzern in den Jahren 2014/2015 teilrevidiert. Der revidierte Richtplan wurde vom Bundesrat am 22. Juni 2016 genehmigt. Zentrale Änderungen und Neuerungen sind in den Richtplan-Kapiteln «Raumordnungspolitische Zielsetzungen», «Raumstruktur», «Siedlung», «Mobilität», «Landschaft» und «Energie» enthalten.

11.3.1 Zielsetzungen und Grundsätze

R1 Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur

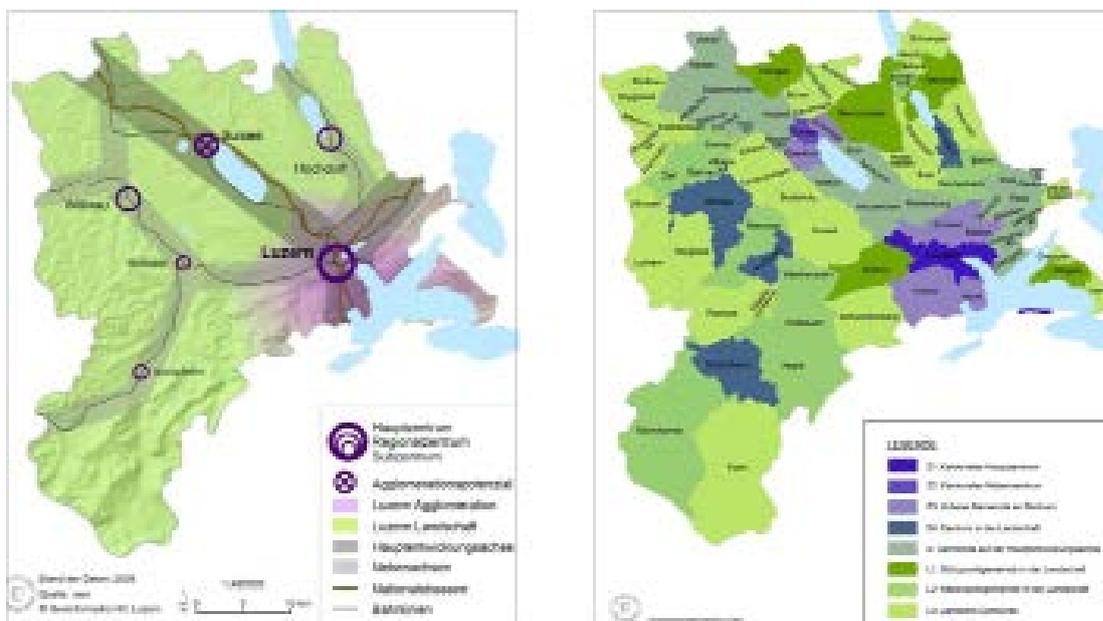


Abb. 62 Kantonaler Richtplan 2009 und Teilrevision 2015: Achsenstruktur, Gemeindekategorien, Zuordnung]

Im kantonalen Richtplan 2009 ist die sogenannte «Achsenstruktur» definiert, derzufolge Root auf einer Hauptentwicklungsaehse liegt und ein Regionalzentrum mit Agglomerationspotenzial darstellt. Diese grundsätzliche Stossrichtung wurde mit der Raumentwicklungsstrategie 2012 und der Teilrevision des Richtplans aufgenommen und weiterentwickelt. Der Richtplan 2015 ordnet Root der Gemeindekategorie A «Gemeinde auf der Hauptentwicklungsaehse» (A-Gemeinde) zu, für welche gemäss Richtplankapitel R1-5 spezifische Vorgaben für die künftige räumliche Entwicklung gelten (z.B. Stärkung der Ortskerne; Verdichtung an zentralen, gut erschlossenen Lagen). Mit der Ortsplanungsrevision werden die Vorgaben des Kantons zur räumlichen Entwicklung erfüllt.

Z2-2 Haushälterische Bodennutzung

Der Haushälterischen Bodennutzung wird mit verschiedenen Massnahmen Rechnung getragen, unter anderem durch:

- nur massvolle Neueinzunungen mit angemessener Dichte
- hohe Dichte im zentral gelegenen Umzungsgebiet Bahnhofstrasse Nord
- Ermöglichen von Nachverdichtungen in den bestehenden Bauzonen durch Erhöhung der Dichtewerte (Umstellung von der AZ auf die ÜZ)
- Festlegung von Mindestfassadenhöhen

Z2-3 Förderung der Siedlungs- und Wohnqualität

Für die wichtigsten Entwicklungsgebiete (Wilmsberg, Bahnhofstrasse Nord, Wiesterrasse) wurden als konzeptionelle Grundlage für die Nutzungsplanung Bebauungs- und Erschliessungskonzepte erarbeitet, wel-

che hohe Siedlungs- und Wohnqualitäten bei den jeweiligen Standorten angemessenen Dichten sicherstellen (vgl. Ziff. 4). In allen Entwicklungsgebieten ist darüber hinaus der Erlass eines Gestaltungsplans Voraussetzung für eine Überbauung. Gemäss § 65 PBG müssen die Sondernutzungspläne eine «siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen».

Z3-1 Förderung der Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Umwelt

Die Erschliessung der Um- und Einzonungsgebiete durch den motorisierten und den öffentlichen Verkehr sowie den Langsamverkehr ist gegeben. Das Thema Verkehr lässt sich allerdings nicht alleine auf Gemeindeebene betrachten, sondern betrifft den erweiterten, funktional stark zusammenhängenden Raum. Auf regionaler Ebene wurde daher die Erarbeitung des Gesamtverkehrskonzepts Luzern Ost gestartet.

11.3.2 Aufträge im Bereich Siedlung

S1-2 und S1-3 Kantonale Siedlungstrennräume, Festlegung von regionalen Siedlungsbegrenzungen

Die kantonalen Siedlungstrennräume werden nicht tangiert.

S1-4 Kommunale Siedlungsleitbilder inkl. Etappierung

Das Siedlungsleitbild wurde mit dem am 21. April 2015 vom Gemeinderat genehmigten REK erarbeitet. Es zeigt die angestrebte Entwicklung in den Bereichen «Siedlung», «Landschaft und Naherholung» und «Verkehr» (inkl. Priorisierung der Entwicklungsgebiete).

S1-5 Nachweis über Bauzonenreserven und Bauzonenkapazitäten

Der Nachweis über die Bauzonenreserven und Bauzonenkapazitäten wird mit dem kantonalen Bauzonen-Analysetool LUBAT erbracht.

S1-6 Einzonungen

Die im Richtplan-Kapitel S1-6 aufgeführten Anforderungen an Einzonungen werden erfüllt. Die Nachweise zu den Bauzonenreserven und -kapazitäten liegen vor; der Bedarf für die Neueinzonungen ist nachgewiesen (vgl. Ziff. 10). Das Bebauungskonzept für die Einzonung im Gebiet Wilmisberg (Fläche über 1 ha) liegt vor; die Realisierung der Überbauung innert Frist ist vertraglich sichergestellt. Die Erschliessbarkeit der Einzonungsgebiete ist gegeben. Der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner wird mit der Ortsplanungsrevision nicht erhöht.

S1-8 Auszonungen und Überprüfung von Reservezonen

Im REK wurden verschiedene Gebiete bezeichnet, für die eine Zuordnung zum Landwirtschaftsgebiet geprüft werden soll. In den Gebieten Hengstacker und Wiesterrasse, für die aufgrund der nahe verlaufenden Hochspannungsleitung eine Auszonung in Erwägung gezogen wurde, bestehen rechtsgültige Gestaltungspläne. Es hat sich gezeigt, dass die Auszonung dieser Gebiete voraussichtlich zu einer (zu) hohen Entschädigungspflicht

für die Gemeinde führen würde. Die Gemeinde hat daher mit den Grundeigentümern Verhandlungen aufgenommen mit dem Ziel, die bestehenden Bebauungskonzepte und Gestaltungspläne so anzupassen, dass ein grösserer Abstand zur Hochspannungsleitung gewährleistet ist. Die entwickelten Lösungsansätze werden mit der Ortsplanungsrevision umgesetzt.

Nördlich des Schulhauses Oberfeld wird ein 20 m breiter Streifen aus der Zone für öffentliche Zwecke ausgezont.

Die Reservezonen (ehem. Übriges Gebiet B) wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft. Es wurde entschieden, die strategischen Entwicklungsgebiete nur im REK zu bezeichnen und auf die Ausscheidung von Reservezonen im Zonenplan zu verzichten.

S2-1 Erschliessung, Perimeterverfahren und Infrastrukturverträge

Der Erschliessungsrichtplan liegt vor.

S2-2 Sondernutzungsplanungen und Landumlegung

Im Zonenplan ist für über 30 Gebiete (inkl. Erhaltungs- und Erneuerungszonen Wohnnutzung), insbesondere auch für die grösseren Entwicklungsgebiete, eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, deren Zweck im Anhang des BZR umschrieben ist.

S2-3 Förderung kompakter und dichter Siedlungsformen

Im REK sind Gebiete, die sich aufgrund ihrer Bebauung und Struktur besonders für eine Erneuerung oder Verdichtung eignen, bezeichnet (potenzielle Erneuerungs-/Verdichtungsgebiete). Die Gemeinde fördert und unterstützt die Entwicklung in diesen Gebieten im Rahmen ihrer Möglichkeiten. Insbesondere im wichtigsten Innenentwicklungsgebiet Bahnhofstrasse Nord wird die Entwicklung zusammen mit der Grundeigentümerschaft aktiv vorangetrieben. Die Qualitätssicherung erfolgt über qualitätssichernde Verfahren (neuer BZR-Artikel) oder über die Begleitung durch Fachgutachter oder eine Fachkommission.

Alle Entwicklungsgebiete sind mit Gestaltungsplanpflichten belegt. In den Gestaltungsplänen ist eine angemessen dichte Überbauung der Gebiete sicherzustellen.

In den Regelbauzonen wird mit der Umstellung von der AZ auf die ÜZ ein Nachverdichtungspotenzial geschaffen, wobei für Neubauten eine minimale Fassadenhöhe gilt, um eine haushälterische Bodennutzung sicherzustellen.

S2-6 Siedlungsausstattung mit Grün-, Frei- und Naherholungsräumen sowie Siedlungsökologie

Im Zonenplan sind zahlreiche Grünzonen, mehrere Naturschutzzonen sowie die besonders wertvollen Einzelbäume verbindlich festgelegt. Im BZR-Artikel «Begrünung» werden verschiedene Vorgaben für die Bepflanzung getroffen. Gemäss BZR sind Flachdächer künftig zwingend zu begrünen

und Garagenvorplätze und offene Abstellplätze in der Regel wasserdurchlässig zu gestalten. In allen wichtigen Entwicklungsgebieten sind Gestaltungspläne zu erarbeiten, in deren Rahmen den Freiraumqualitäten und der Siedlungsökologie besondere Beachtung zu schenken sind.

S3-3 Bauinventar

Die erhaltens- und schützenswerten Einzelobjekte und Baugruppen werden mit dem BZR-Artikel «Kulturobjekte», welcher auf das kantonale Bauinventar verweist, berücksichtigt. Zusätzlich werden die Einzelobjekte und Baugruppen im Zonenplan orientierend dargestellt.

S3-4 Archäologie

Die archäologischen Fundstellen gemäss kantonalem Fundstelleninventar werden im Zonenplan orientierend dargestellt.

S5-2 Standorte für spezifische Wohnbedürfnisse

In Root besteht bereits ausreichend preisgünstiger und bedürfnisgerechter Wohnraum. Bei der Erarbeitung der Gestaltungspläne nimmt die Gemeinde über das qualitätssichernde Verfahren Einfluss auf den Wohnungsmix. Die Gemeinde strebt ein qualitatives Wachstum an mit Angeboten für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen.

S9-2 Planungsgrundsätze für die Gemeinden (Technische Gefahren)

Der Störfallvorsorge wird mit dem neuen BZR-Artikel «Technische Gefahren» Rechnung getragen.

11.3.3 Aufträge im Bereich Landschaft

L1-2 Schutzwürdige Naturobjekte

Der Schutz der schutzwürdigen Naturobjekte wird in der Nutzungsplanung mit verschiedenen Festlegungen gewährleistet, unter anderem:

- Ausscheidung von Grünzonen und Naturschutzzonen,
- verbindlicher Schutz markanter Einzelbäume im Zonenplan,
- Mindestabstand von 6.0 m gegenüber Naturobjekten gem. BZR.

L1-3 Wildtierkorridore und Wildtierwechsel-Bereiche

Der Wildtierkorridor LU06 Buchrain–Root wird im Zonenplan mittels einer Freihaltezone im Korridor Ledi–Oberfeld–Färnisbold gesichert.

L2-1 Sicherung Gewässerraum bei Fliessgewässern

Die Gewässerräume entlang der Fliessgewässer innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets werden mit der Revision ausgeschieden. Die Herleitung dazu wird in einem separaten Bericht erläutert.

L3-3 Gefahrenzonen und Schutzmassnahmen

Die Gefahrenkarten wurden in der Nutzungsplanung mit der Ausscheidung von Gefahrenzonen im Zonenplan und entsprechenden Bestimmungen im BZR bereits umgesetzt.

11.4 Änderung kantonales Planungs- und Baugesetz betreffend Mehrwertabgabe

Per 1. Januar 2018 ist eine Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) in Kraft getreten, in deren Fokus die Umsetzung des Mehrwertausgleichs stand. Gemäss den Vorgaben aus dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz müssen Planungsvorteile aus Einzonungen künftig mit einer Mehrwertabgabe von mindestens 20 Prozent ausgeglichen werden:

Seit 2018 unterliegen im Kanton Luzern sowohl Einzonungen als auch Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen einer Mehrwertabgabepflicht von 20 Prozent. Massgebend für den Mehrwert ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planungsänderung. Die Ermittlung des Mehrwerts erfolgt nach anerkannten Methoden, wie sie namentlich aus dem Enteignungsrecht bekannt sind (sachverständige Person / Expertise). (vgl. §§ 105 ff PBG)

Die Erträge aus Einzonungen fliessen in einen vom Kanton verwalteten Fonds und stehen primär zur Entschädigung von Aus-/Rückzonungen im Kanton Luzern zur Verfügung. Allfällige überschüssige Mittel werden zur Hälfte an die Gemeinden rückverteilt.

Die Erträge aus Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und beim Erlass oder der Änderung von Bebauungsplänen fallen vollumfänglich den Standortgemeinden zu. Diese Erträge sind für «weitere Massnahmen der Raumplanung» zu verwenden, z.B. zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen Wohnungsbaus. Die Gemeinde kann anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abschliessen. Gegenstand solcher Verträge können beispielsweise die Beteiligung der Grundeigentümer an Infrastrukturen, an der Gestaltung des öffentlichen Raums, der Abtausch oder Abtretung von Grundstücksteilen oder die Verteilung von Planungskosten, die Finanzierung von Studienaufträgen und Wettbewerben sein.

Für Einzelheiten wird auf die Seite www.mehrwertausgleich.lu.ch verwiesen, auf welcher unter anderem die Erläuterungen zu entsprechenden PBG-Regelungen, die kantonale Wegleitung zur Mehrwertabgabe sowie verschiedene Anwendungshilfen und Muster aufgeschaltet sind.

Die vorgesehenen Einzonungen (Wilmisberg, Bahnhofstrasse, Parz. 211) werden jeweils resp. pro Grundstück einen Mehrwert von über Fr. 100'000.– generieren und sind damit mehrwertabgabepflichtig.

Die Umzonung Bahnhofstrasse Nord ist ebenfalls mehrwertabgabepflichtig. Anstelle einer Veranlagung beabsichtigt die Gemeinde, mit der Grundeigentümerschaft einen Vertrag, in dem gewisse Gegenleistungen im Sinne des Gesetzes geregelt werden, abzuschliessen.

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

AZ	Ausnützungsziffer
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (Kanton Luzern)
BZR	Bau- und Zonenreglement
EW	Einwohner
FFF	Fruchtfolgeflächen
GF	Geschossflächen
ha	Hektare
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz)
GSchV	Gewässerschutzverordnung
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KRP	Kantonaler Richtplan
LUBAT	Luzerner Bauzonen Analyse-Tool
LUSTAT	Lustat Statistik Luzern
MIV	motorisierter Individualverkehr
OP	Ortsplanung
öV	öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz (Kanton Luzern)
PBV	Planungs- und Bauverordnung (Kanton Luzern)
rawi	Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (Kanton Luzern)
RAUV	Kommission für Raumplanung, Umwelt und Verkehr
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung
ÜZ	Überbauungsziffer
vif	Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (Kanton Luzern)