



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Paketadresse:
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

2112.794 / root_opgr_2018_2VPB

-6. Juli 2018

Gemeinde Root

Gemeinderat Root
Schulstrasse 14
Postfach 241
6037 Root

Luzern, 29. Juni 2018/ IC/JAD
2017-469

Gemeinde Root; Gesamtrevision der Ortsplanung 2017 (bereinigte Unterlagen)

Vorprüfungsbericht

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 8. März 2017 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Wir haben diese geprüft und mit Bericht vom 22. Juni 2017 dazu Stellung genommen. Aufgrund verschiedener offener Fragen und Vorbehalte konnte die Vorprüfung jedoch nicht abgeschlossen werden.

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2017 haben Sie uns die bereinigten Unterlagen zur Vorprüfung eingereicht. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Root stammt aus dem Jahr 2002 (RRE Nr. 1744 vom 17. Dezember 2002). Seither wurde die Nutzungsplanung mehrmals geändert. Die letzte Planungsänderung, welche mit Entscheid Nr. 738 am 5. Juli 2016 genehmigt wurde, betrifft den Bauungsplan D4. In sachlicher und zeitlicher Hinsicht ist eine gesamthafte Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung somit zweckmässig.

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan (1:5'000), Entwurf vom 11. Dezember 2017;
- Zonenplan Gewässerräume Nord (1:2'500), Entwurf vom 11. Dezember 2017;
- Zonenplan Gewässerräume Süd (1:2'500), Entwurf vom 11. Dezember 2017;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 12. Juni 2018;
- Erschliessungsrichtplan Untere Fluematt (1:1'500), Entwurf vom 2. März 2017;
- Erschliessungsrichtplan Wilmisberg (1:1'500), Entwurf vom 2. März 2017.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 11. Dezember 2017;
- Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume vom 11. Dezember 2017;
- GIS-Zuordnungstabelle vom 11. Dezember 2017;
- LUBAT Tabelle T1 vom 11. Dezember 2017.

Der Raumplanungsbericht für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi, zuständiger Gebietsmanager: Cüneyd Inan, Tel. 041 228 51 86) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 13. Februar 2018;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 29. Januar 2018;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 21. Dezember 2017 und am 22. Januar 2018;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 21. Dezember 2017.

Die nachfolgenden Stellen haben sich zu den ursprünglichen Unterlagen, welche uns am 8. März 2017 eingereicht wurden, geäussert. Die entsprechenden Ausführungen sind in unsere Stellungnahme vom 22. Juni 2017 eingeflossen. Da sich aus der jeweiligen fachlichen Sicht keine Änderungen ergeben haben, wurden die bereinigten Unterlagen diesen Stellen schliesslich nicht erneut zur Stellungnahme unterbreitet:

- Luzerner Wanderwege;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL);
- Gemeindeverband LuzernPlus;
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew).

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

4. Verrechnung

Gestützt auf § 212 PBG und § 65 PBV stellt die Dienststelle rawi seit 1. März 2017 ihren Aufwand des kantonalen Vorprüfungsverfahrens den Gemeinden in Rechnung. Für die Gemeinden besteht die Möglichkeit, die durch die Vorprüfungsgebühr anfallenden Aufwendungen teilweise oder ganz den Privaten weiter zu verrechnen, insbesondere, wenn diesen mit der Planung – namentlich bei projekt- und quartierbezogenen Nutzungsplanänderungen wie auch bei der Erarbeitung und dem Erlass von Bebauungsplänen – erhebliche Vorteile erwachsen.

B. BEURTEILUNG

1. Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsrahmen

1.1. Die bisherige Entwicklung der Gemeinde

Bis 2010 verzeichnete die Gemeinde Root eine starke Bevölkerungsentwicklung. Insbesondere in den Jahren 2007 bis 2010 ist die Einwohnerzahl von 3'949 Einwohner im Jahre 2007 um 603 Einwohner auf 4'552 Einwohner im Jahr 2010 sprunghaft angestiegen. Seither war das Bevölkerungswachstum moderat. In den vorangehenden 15 Jahren (2001 bis 2016) nahm die Wohnbevölkerung um 1'092 Einwohner von 3'662 auf 4'754 Einwohner¹ zu. Im Vergleich dazu nahm die Einwohnerzahl von Root (2001 bis 2016 +23 %) in den letzten 15 Jahren deutlich stärker zu als die gesamtantonale Bevölkerungszahl, welche im selben Zeitraum um 15 % zunahm.

1.2. Kantonale Grundlagen

Am 1. Mai 2014 ist das teilrevidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Damit werden die Behörden beauftragt, die Zersiedlung zu stoppen und die künftige Entwicklung primär in die bestehenden Bauzonen zu lenken.

Gestützt auf die kantonale Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur im Kantonalen Richtplan Luzern 2009, teilrevidiert 2015 (KRP LU 15), ist jede Gemeinde einer von acht Gemeindekategorien mit unterschiedlichen Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkten zugeteilt. Die Gemeinde Root ist der Kategorie A zugewiesen und hat aus kantonaler Sicht folgende Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkte: Die Ortskerne sind zu stärken, in Zentrumslagen sind urbane Qualitäten zu schaffen, es sind Gebiete mit hoher Dichte an zentralen, gut erschlossenen Lagen zu entwickeln sowie die kantonalen Entwicklungsschwerpunkte und regionalen Arbeitsplatzgebiete sind umzusetzen; zudem soll der Bauzonenflächenbedarf signifikant in Richtung des Werts der Gemeindekategorie Z3 vermindert werden. Da die Gemeinde Root diesen Wert bereits erreicht, ist die Handlungsoption „ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln“ u.E. nicht mehr zweckmässig.

Gestützt auf die mittel- bis langfristigen Bevölkerungswachstumsprognosen von LUSTAT wird den Gemeinden der Kategorie A ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.75 % für den Planungshorizont 2030 (15 Jahre) zugewiesen, um daraus mit LUBAT (Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool) die zulässige Bauzonenendimensionierung (insbesondere den Bedarf für allfällige Ein- und Auszonungen) zu bestimmen. Ein rascheres Bevölkerungswachstum innerhalb der bestehenden, rechtskräftigen Bauzonen ist zulässig. Zu beachten sind in jedem Fall die Dichteanforderungen gemäss der Koordinationsaufgabe R1-5. Wir verweisen auf die Beurteilung in der Bauzonenkapazität und der Siedlungsgrössen in Kapitel B. 1.9.

¹ Ständige Wohnbevölkerung Ende Jahr gemäss LUSTAT.

1.3. Regionaler Entwicklungsplan (REP 21) und Agglomerationsprogramm Luzern

Der Regionale Entwicklungsplan (REP 21) des Gemeindeverbandes LuzernPlus (genehmigt mit RRE Nr. 1066 vom 21. September 2004) beinhaltet in Bezug auf die künftige Entwicklung der Gemeinde verschiedene Vorgaben. Seit der Erarbeitung des REP 21 (Verabschiedung durch die Delegierten am 6. Dezember 2002) haben sich die Verhältnisse allerdings signifikant geändert. Der kantonale Richtplan wurde 2009 gesamthaft überarbeitet und 2015 teilrevidiert. Das Agglomerationsprogramm der 1. Generation wurde am 18. Dezember 2007 und das Agglomerationsprogramm der 2. Generation am 5. Juni 2012 vom Regierungsrat verabschiedet. Inzwischen ist auch das Agglomerationsprogramm der 3. Generation (am 6. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen) in Beurteilung bei den Bundesbehörden. Viele Elemente aus dem REP 21 werden in den Agglomerationsprogrammen in aktualisierter Form aufgenommen und präzisiert. Zurzeit prüft der regionale Entwicklungsträger die Aufhebung des REP 21.

Der vorliegende Entwurf der Ortsplanung basiert auf dem Regionalen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Root. Mit Schreiben vom 2. April 2016 hat sich die Dienststelle rawi grundsätzlich positiv zum REK geäußert. Wir verweisen jedoch auf die Vorbehalte bezüglich der Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Die mit der angestrebten Siedlungsentwicklung einhergehende Mobilitätsentwicklung muss mehrheitlich mit dem öffentlichen Verkehr bewältigt werden können. Neben der Verdichtung zentrumsnaher Gebiete tragen attraktive Langsamverkehrsverbindungen und insbesondere auch die Beschränkung der Parkplatzzahlen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr bei. Wir verweisen dazu auf unsere Anträge zum Fusswegrichtplan und zu Art. 37 des Bau- und Zonenreglement (BZR).

1.4. Regionaler Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 (TRS 2030)

Am 28. Mai 2014 verabschiedeten die Delegierten des Gemeindeverbandes LuzernPlus den regionalen Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030. Dieser legt die Siedlungsgrenzen in drei Abstufungen behördenverbindlich fest. Der Richtplan wurde vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 112 am 23. Januar 2015 mit geringfügigen Korrekturen und Auflagen genehmigt.

Der vorliegende Zonenplanentwurf entspricht den Vorgaben des TRS 2030.

1.5. Regionaler Teilrichtplan Wärme Luzern Nord und Ost

Am 28. November 2014 verabschiedeten die Delegierten des Gemeindeverbandes LuzernPlus den regionalen Teilrichtplan Wärme Luzern Nord und Ost. Damit soll die Nutzung der regional bedeutenden Abwärmequellen behördenverbindlich koordiniert werden. Der Regierungsrat genehmigte den Richtplan mit Entscheid Nr. 887 vom 1. Juli 2015.

Mit der Festlegung der *Anschlusspflicht Wärmeverbund* in der Nutzungsplanung werden die Vorgaben des Teilrichtplans Wärme Luzern Nord und Ost berücksichtigt.

1.6. Leitbild für die Entwicklung von LuzernOst 2030

In einem breiten Mitwirkungsprozess haben die Gemeinden des Rontals das Leitbild für die Entwicklung von LuzernOst 2030 erarbeitet. Das Leitbild wurde von den Exekutiven aller Rontaler Gemeinden sowie vom Präsidenten von LuzernPlus am 23. Juni 2015 verabschiedet. Das Leitbild stellt eine gemeinsame Basis für die Entwicklung von LuzernOst dar (S. 5 Leitbild).

Die Langsamverkehrsverbindungen gemäss dem Leitbild LuzernOst 2030 werden in der Ortsplanung noch zu wenig konsequent berücksichtigt. Wir verweisen auf unsere Anträge zum Fusswegrichtplan.

1.7. Gesamtverkehrskonzept LuzernOst (GVK LuzernOst)

Der Gemeindeverband Luzern Plus erarbeitet zurzeit das Gesamtverkehrskonzept LuzernOst. Das Konzept soll gemäss § 10 PBV für die Gemeinden verbindlich sein. Wir weisen darauf hin, dass das Konzept anders als ein Richtplan nicht behördenverbindlich ist.

Die Dienststelle rawi hat sich zum Konzept mit Stellungnahme vom 13. März 2018 geäussert. Ein wesentliches Element des GVK LuzernOst ist die Koordination der kommunalen Parkplatzreglemente. Als Massnahme MO-5 des Agglomerationsprogramms (AP LU 2G) hat LuzernPlus bereits ein Muster-Parkplatzreglement erarbeitet. Den Gemeinden stehen daher ausreichend Grundlagen zur Verfügung, um ihre kommunalen Reglemente aufeinander abzustimmen. Wir verweisen dazu auf unseren Antrag zu Art. 37 des Bau- und Zonenreglement (BZR).

1.8. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Mit Schreiben vom 2. April 2015 konnte die Dienststelle rawi zum Entwurf des Siedungsleitbildes Stellung nehmen. Insgesamt wurde das REK als eine sorgfältig und breit erarbeitete Grundlage für die weitere Bearbeitung der Ortsplanungsrevision beurteilt. Insbesondere wurden die fundierten Überlegungen zur Ausschöpfung der bestehenden Bauzonen begrüsst, was im Ergebnis zu einem realistischen Bedarf von ca. 2 bis 3 ha Bauland für die Siedlungserweiterung führte. Die grösste Herausforderung würde jedoch sein, mit den Siedlungserweiterungen den Baulandverbrauch pro Einwohner in der Gemeinde Root gegenüber dem Stand per Ende 2014 von 132 m² nicht zu erhöhen. Weiter wurden verschiedene Anregungen zu den Themen Verkehr und Erschliessung, Natur und Landschaft, Risikovorsorge sowie Umwelt und Energie gemacht, die vertieft zu prüfen und weiter zu verfolgen waren.

1.9. Kapazitätsbeurteilung, Grösse des Baugebiets

Die Anwendung der Wachstumsfaktoren gemäss dem KRP LU 15 (R1-5) für die Beurteilung des Einzonungsbedarfs zeigt, dass – ausgehend von der Einwohnerzahl Ende 2014 von 4'736 Einwohnern – im Jahre 2030 (Faktor 0.75) eine Einwohnerzahl von 5'337 und im Jahre 2035 (Faktor 0.65) eine Einwohnerzahl von 5'426 zulässig ist. Den Gemeinden der Kategorie A steht zudem die Möglichkeit offen, durch eine verstärkte Verdichtung einen Wachstumsbonus von maximal 0.15 zu beanspruchen. Wird dieser Bonus beansprucht, so ergeben sich folgende Einwohnerwerte: 2030 (Faktor 0.75 + 0.15) = 5'466 beziehungsweise 2035 (Faktor 0.65 + 0.15) = 5'599.

Gemäss der LUBAT-Berechnung weist der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Root per Ende 2015² eine theoretische Einwohnerkapazität von ca. 5'112 Einwohner auf. Der Zonenplanentwurf hat eine Einwohnerkapazität von ca. 5'501.

Der Baulandbedarf beträgt per Ende 2015 ca. 125 m² je Einwohner. Würden die Annahmen und Vorgaben gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan eintreffen, würde der Baulandbedarf bis 2030 auf 136 m² erhöht, dies aufgrund der fortschreitenden Ausdünnung. Gemäss dem Zonenplanentwurf soll der Baulandbedarf bis ins Jahr 2030 jedoch auf 122 m² pro Einwohner reduziert werden. Der Median der Gemeindekategorie A für den Baulandbedarf pro Einwohner beträgt 185 m². Der massgebende Dichtewert ist der im Jahr 2014 ermittelte Dichtewert von 136 m².

Der Vergleich der verschiedenen Werte zeigt, dass die Gemeinde Root eine überdurchschnittlich dichte Baulandnutzung aufweist. Der Zielwert von 122 m² je Einwohner liegt deut-

² Die definitive Einwohnerzahl per Ende 2016 beträgt 4'754. Die Gebäude mit Wohnnutzung haben von 715 (2015) auf 722 (2016) zugenommen. Aufgrund der geringen Veränderungen der Kennzahlen ist eine erneute Aktualisierung der LUBAT Berechnung nicht notwendig.

lich unter dem Wert der nächstfolgenden Gemeindekategorie Z3 mit einem Dichtewert von 145 m². Hierbei ist anzumerken, dass die Gemeinden der Kategorie A bezüglich des Siedlungsgebietes sehr heterogen sind. Der Bonus für urban orientierte A-Gemeinden gemäss R1-5 des KRP LU 15 kann der Gemeinde Root in der laufenden Ortsplanungsrevision jedoch zugesprochen werden. Für den Zielhorizont von 2030 kann daher das Siedlungsgebiet für ca. 357 Einwohner (5'466 Einwohner – 5'112 Einwohner + 3 Einwohnergleichwerte) ausgedehnt werden, sofern die weiteren Vorgaben des KRP LU 15 und insbesondere die Vorgaben von S1-6 (Kriterien für die Einzonungen) berücksichtigt sind. Gemäss Planungsbericht (Seite 70/71) weisen die Einwohnerkapazitäten der Einzonungen gesamthaft ca. 220 Einwohner auf. Die standardisiert ermittelte, zusätzlich Einwohnerkapazität beträgt gemäss LUBAT ca. 330 Einwohner und liegt damit mit 27 Einwohnern unter der Vorgabe von 357 Einwohnern.

Das Siedlungsgebiet³ darf gemäss dem KRP LU 15 gegenüber dem Bauzonenstand 2014 um maximal 6 % auf rund 123.20 ha ausgedehnt werden. Der Zonenplanentwurf hat eine massgebende Bauzonengrösse von rund 120.06 ha.

Zusammenfassend stellen wir fest, dass der Umfang der Einzonungen mit den Vorgaben des KRP LU 15 übereinstimmt und diesbezüglich recht- und zweckmässig ist.

1.10. Fruchtfolgeflächen

Bis Ende 2018 werden die Fruchtfolgeflächen (FFF) unter Federführung des Kantons im gesamten Gemeindegebiet von Root neu kartiert. Aus der Kartierung ergibt sich die Bilanz der anrechenbaren FFF. Die Gemeinde geht zurzeit davon aus, dass ihr aus der Neukartierung FFF-Überschüsse als Kompensationsmöglichkeit zur Verfügung stehen werden. Diese Annahme ist nicht korrekt. Die Gemeinde verfügt über kein FFF-Kontingent. Das Kontingent ist ein kantonales Kontingent aus dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes. Die Kantone müssen die ihnen zugewiesenen Kontingente – über den ganzen jeweiligen Kanton gerechnet – gegenüber dem Bund ausweisen. Provisorische Analysen der Dienststelle rawi haben gezeigt, dass die FFF mit der Neukartierung auf dem ganzen Kantonsgebiet in der Summe etwa gleich bleiben werden. Einerseits sind – aufgrund der lückenhaften Kartierung anfangs der 90er Jahre – neue Flächen zu erwarten und andererseits hat sich die Bodenqualität seit der Ersterhebung lokal teilweise erheblich verschlechtert. Die Unterschiede sind lokal sehr gross und unterscheiden sich von Gemeinde zu Gemeinde stark.

Die bisherige Praxis der Kompensationsmöglichkeit durch Neuerhebung ist daher grundsätzlich nicht mehr zweckmässig. Im Grundsatz muss ein beanspruchter, hochwertiger Boden immer abgetragen und an anderer Stelle, für die Bodenverbesserung eingesetzt werden. Dies gilt ohnehin bereits aufgrund der eidgenössischen Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBö, SR 814.12), insbesondere deren Art. 7.

Spätestens mit dem Genehmigungsgesuch ist ein Bodenverbesserungsprojekt für die Kompensation der beanspruchten FFF einzureichen. Liegt kein solches Projekt vor, kann eine Genehmigung für die vorgesehenen Einzonungen nicht in Aussicht gestellt werden.

Im Weiteren weisen wir Sie auf § 3 PBV hin: Wenn FFF beansprucht werden sollen, ist insbesondere das überwiegende Interesse an ihrer Beanspruchung zu anderen als landwirtschaftlichen Zwecken nachzuweisen. Der Planungsbericht ist mit dem Nachweis des überwiegenden Interesses für die Beanspruchung der FFF zu ergänzen.

³ Das Gebiet Perlen (Arbeitszonen C und D) und das Areal des Bebauungsplans D4 (Arbeitszone B) sind von überkommunaler Bedeutung und werden nicht zum Siedlungsgebiet der Gemeinde gemäss S1-1 angerechnet. Im rechtskräftigen Zonenplan werden daher bei den Bauzonen ca. 71.63 ha und im Zonenplanentwurf ca. 78.07 ha (inkl. 50 % der Verkehrszonen) abgezogen. Die massgebende Bauzonengrösse für die Anwendung des Faktors von 6 % ist daher 116.23 ha => **123.20 ha**, was der maximalen Siedlungsausdehnung (Bauzonen + Reservezonen) gemäss dem kantonalen Richtplan entspricht.

1.11. Einteilung der Zonen und Festlegung der Überbauungsziffer

Den Vorprüfungsunterlagen liegt eine detaillierte Analyse des Baubestandes hinsichtlich der realisierten Überbauungsziffer (ÜZ) und der Auswirkungen auf die künftige Rechtmässigkeit der einzelnen Gebäude bei der Festlegung einer neuen ÜZ bei. Die Untersuchung wird in Szenarien mit einer ÜZ von 0.20 bis 0.32 in einer Abstufung von 0.01 vorgenommen.

Im Ergebnis legt die Gemeinde für die Wohnzonen eine ausreichend differenzierte ÜZ fest.

Sehr gut nachvollziehbar sind die Ausführungen in Kapitel 6.4.3. (Schritt 1) des Planungsberichts, bei der das Siedlungsgebiet aufgrund der Siedlungstypologie und der angestrebten Entwicklung in Handlungsräume differenziert wird, welche den künftigen Zonen zugewiesen werden. Auch das Vorgehen in Schritt drei mit der konkreten Potenzialanalyse ist zweckmässig.

Besonders positiv erwähnen möchten wir den Ansatz in Schritt vier, die festgelegte neue ÜZ der alten Ausnützungsziffer (AZ) gegenüberzustellen. Mit diesem Vorgehen wird die Änderung der Dichtebestimmung auf einfache Weise veranschaulicht.

1.12. Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen

Die IVHB-konforme Umsetzung der Ortsplanungen erfolgt gemeindeweise. Mit der Genehmigung der Gesamtrevison der Ortsplanung Root gelten für das gesamte Gemeindegebiet die neuen Bestimmungen des PBG – die weiter geltenden Bestimmungen im Anhang des PBGs verlieren ihre Geltung für die Gemeinde. Für die Anwendung von altrechtlichen Bestimmungen in Sondernutzungsplanungen fehlt dann die Rechtsgrundlage. Eine Ausnahme schaffte der Kantonsrat für nicht fertig gebaute Sondernutzungspläne. Sie können gemäss § 224 Abs. 2 PBG bis spätestens Ende 2023 nach dem alten Recht fertiggestellt werden. Das BUWD beantragt unabhängig davon, altrechtliche Sondernutzungsplanungen zu überprüfen und diese wenn immer möglich aufzuheben.

Den von der Gemeinde vorgeschlagenen Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen erachten wir als zweckmässig.

2. Einzonungsgebiete

2.1. Gebiet Wilmisberg

Von der Reservezone sollen rund 21'100 m² (GB Nrn. 53, 54 und 59) in die Mischzone mit Gestaltungsplanpflicht eingezont werden. Gemäss Planungsbericht wurde das Bebauungskonzept seit der Stellungnahme des BUWD vom 22. Juni 2017 verbessert. Den bereinigten Unterlagen liegt jedoch kein Lärmschutznachweis bei. Zum Nachweis der Bebaubarkeit gehört auch die lärmtechnische Machbarkeit. Es ist daher ein Machbarkeitsnachweis mit einer Lärmberechnung zu erstellen. Andernfalls kann keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Die Bodenqualität ist zu ermitteln. Zudem weisen wir auf unsere Ausführungen in Ziffer B.1.10 hin. Das überwiegende Interesse an der Beanspruchung von FFF ist im Planungsbericht aufzuzeigen. Die beanspruchten FFF sind vollständig zu kompensieren. Ohne Nachweis und Kompensation ist eine Genehmigung ausgeschlossen.

2.2. Gebiet Untere Fluematt

Von der Reservezone sollen rund 4'100 m² (GB Nr. 228) in die Mischzone mit Gestaltungsplanpflicht eingezont werden. Zum Nachweis der Bebaubarkeit gehört auch die lärmtechnische Machbarkeit. Es ist daher ein Machbarkeitsnachweis mit einer

Lärmberechnung zu erstellen. Andernfalls kann keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Die Bodenqualität ist zu ermitteln. Zudem weisen wir auf unsere Ausführungen in Ziffer B.1.10 hin. Das überwiegende Interesse an der Beanspruchung von FFF ist im Planungsbericht aufzuzeigen. Die beanspruchten FFF sind vollständig zu kompensieren. Ohne Nachweis und Kompensation ist eine Genehmigung ausgeschlossen.

2.3. Gebiet Restaurant Bahnhofli

Von der Reservezone sollen 470 m² (GB Nr. 12) in die Mischzone eingezont und damit Entwicklungsmöglichkeiten für den Gastronomiebetrieb geschaffen werden. Mit der Einzonung sollen bestehende, heute ausserhalb der Bauzone liegende Parkplätze der Bauzone zugeteilt werden. Ausserdem soll auf der Einzonungsfläche eine zusätzliche Reihe an Parkplätzen realisiert und damit der Bedarf für das Restaurant gedeckt werden.

Aufgrund der Erläuterungen im Planungsbericht gehen wir davon aus, dass die offene Parkierung eine „Zwischennutzung“ für das Areal darstellt. Mittel- bis Langfristig soll das Areal als Entwicklungsmöglichkeit für das Restaurant genutzt werden. Unter dieser Voraussetzung können wir der Zonenerweiterung zustimmen.

Aus übergeordneter Sicht sind nachfolgende Anmerkungen zum Vorhaben zu machen: Der Boden ist generell haushälterisch zu nutzen. Dabei sind flächige Nutzungen wie offene Parkierungen wennmöglich zu vermeiden respektive in die Gebäudehülle zu integrieren. Sind offene Parkierungsanlagen unumgänglich, sind diese attraktiv zu gestalten und beispielsweise mit Bäumen zu begrünen. Art. 37 Abs. 2 (zweiter Teil) BZR ist dabei konsequent anzuwenden.

Die Bodenqualität ist zu ermitteln. Zudem weisen wir auf unsere Ausführungen in Ziffer B.1.10 hin. Das überwiegende Interesse an der Beanspruchung von FFF ist im Planungsbericht aufzuzeigen. Die beanspruchten FFF sind vollständig zu kompensieren. Ohne Nachweis und Kompensation ist eine Genehmigung ausgeschlossen.

3. Zonenplan (1:5'000)

3.1. Allgemein

Gemäss Planungsbericht Ziffer 2.3 bestehen die Planungsinstrumente unter anderem aus dem „Zonenplan 1:5'000 (Gesamtplan Siedlung + Landschaft) mit Gefahrenzonen 1:7'000“. Im zur Beurteilung eingereichten Zonenplan 1:5'000 ist der Gefahrenzonenplan 1:7'000 nicht aufgedruckt. Inhaltlich haben wir uns mit Schreiben vom 22. Juni 2017 positiv zum Gefahrenzonenplan geäussert. Der Zonenplan 1: 5'000 ist mit dem von uns geprüften Gefahrenzonenplan zu ergänzen.

3.2. Gebiet Chilematt

Die kantonale Denkmalpflege begrüsst die Zuweisung des Gebietes Chilematt (Parzelle Nr. 25) von der Reservezone in die Landwirtschaftszone. Gleichzeitig beantragt sie auch die Grundstücke Nrn. 61 und 62 auszuzonen. Heute sind die Parzellen der Wohnzone respektive der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen.

Eine Überbauung der Grundstücke Nrn. 61 und 62 scheint allerdings nicht ausgeschlossen zu sein, da sich diese bereits heute in der Bauzone befinden. Die qualitativen und ortsbildnerischen Vorbehalte der kantonalen Denkmalpflege können wir jedoch nochvollziehen. Damit eine den historischen Bauten angemessene Überbauung der Areale erfolgen kann, ist für die Grundstücke ein qualitatives respektive von der kantonalen

Denkmalpflege begleitetes Verfahren vorzusehen. Die kantonale Denkmalpflege ist frühzeitig in die Lösungsfindung einzubeziehen. Die Grundstücke sind daher mit einer Sondernutzungsplanpflicht zu belegen. Das BZR ist gemäss den Ausführungen der kantonalen Denkmalpflege zu ergänzen. Der Zweck der Gestaltungsplanbestimmungen ist in Anhang 4 des BZR festzulegen.

3.3. Gebiet Wiesterrasse

Gemäss Ausführungen im Planungsbericht wurde das Bebauungskonzept aufgrund der Mitwirkung angepasst. Die Vorbehalte der kantonalen Denkmalpflege aus der Stellungnahme des BUWD vom 22. Juni 2017 wurden jedoch nicht berücksichtigt.

Die kantonale Denkmalpflege und die Abteilung Baubewilligungen der Dienststelle rawi weisen auf das schützenswerte Bauernhaus Wies 3 (GB 1508, GVL-Nr. 2) hin. Das Gebäude soll grundsätzlich erhalten und in den Gestaltungsplan integriert werden. Alternativ ist mit einer Machbarkeitsstudie einer ausgewiesenen Fachperson nachzuweisen, dass der Erhalt nicht möglich ist. Ein allfälliger Ersatzneubau muss eine hohe architektonische Qualität aufweisen. Das BZR ist entsprechend zu ergänzen.

3.4. Wildtierkorridor

Die Dienststelle lawa beantragt, den Wildtierkorridor auch im Bereich der Bauzone Oberfeld auszuscheiden.

Im Gebiet Oberfeld besteht ein Gestaltungsplan (genehmigt 20. November 2014). Der Wildtierkorridor wird innerhalb des Gestaltungsplan teilweise mit einer allgemeinen Grünfläche gesichert. Die weitere Überlagerung der Bauzone mit dem Wildtierkorridor würde zu widersprüchlichen Nutzungsvorschriften führen. Wir können den Antrag der Dienststelle lawa daher nicht unterstützen. Jedoch darf der bestehende Wildtierkorridor nicht weiter beeinträchtigt werden.

3.5. Naturobjekte

Die Dienststelle lawa beantragt, den stillgelegten Teil des „INR GR 1053.004: Steinbrüche“, vollumfänglich der Naturschutzzone zuzuweisen. Wir ersuchen Sie, die Abgrenzung der Naturschutzzone in Absprache mit der Dienststelle lawa zu überprüfen.

3.6. Grundwasserschutzzonen

Im Zonenplan sind einige Grundwasserschutzzonen dargestellt. Die Dienststelle uwe listet in ihrer Stellungnahme verschiedene Schutzzonen auf, von denen sie Kenntnis hat, die jedoch im Zonenplan nicht dargestellt sind. Es ist zu prüfen, ob diese noch benötigt werden oder nicht. Im Planungsbericht ist dazu Stellung zu nehmen. Es handelt sich um folgende Schutzzonen die im Zonenplan nicht eingetragen, jedoch in der Karte Grundwasserschutzzonen erfasst sind: Under Mettlen (000.814 / 1080.97), Grossbergweid (000.815 / 1080.98), Vorder Sonderi (041.061 / 1080.50).

3.7. Verkehrszonen

Der Hagenmattweg ist gemäss der *Richtlinie Darstellung der Verkehrszonen (§ 52 PBG) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen* als Verkehrszone auszuscheiden.

Die Verkehrszonen sind in Strassen (Code 1110) und Bahnareale (Code 1120) zu differenzieren.

4. Gewässerraum

4.1. Planungsbericht Gewässerraum

Zu Ziffer 7.2.5

Der Verzicht auf die Gewässerraumausscheidung ist zu begründen. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle vif.

Zu Ziffer 7.2.6

Ergänzung des Planungsberichts gemäss Hinweis der Dienststelle vif zum Platzbedarf des „Einlasses“.

Zu Ziffer 7.2.10:

Im Bericht Gewässerräume und auf dem Gewässerraumplan wird das Gewässer als Färndlibach bezeichnet. Im Gewässernetz wird das Gewässer als Förndlibach bezeichnet. Die Bezeichnung ist zu überprüfen.

Zu Ziffer 7.2.12:

Der Text ist im Sinne der Empfehlung der Dienststelle vif zu ergänzen. Der Gewässerraum Reuss wird nach der Genehmigung des kantonalen Hochwasser- und Revitalisierungsprojekts Reuss aktualisiert.

4.2. Teilzonenplan Gewässerraum Nord (1:2'500) und Süd (1:2'500)

Reuss

Der Gewässerraum der Reuss ist mit 117 m auszuscheiden. Der Beschrieb im Planungsbericht Gewässerraum ist korrekt. Wir verweisen auf die Stellungnahmen der Dienststellen uwe und vif.

Ronbach/Ron

Die Dienststelle vif stellt fest, dass der Gewässerraum nicht dem Auflageprojekt «Hochwasserschutz und Revitalisierung Rontal, Mai 2018 (zu beziehen bei der Dienststelle vif), entspricht. Der Gewässerraum ist nach Rückspache mit der Dienststelle vif dem Auflageprojekt anzupassen.

Geissbach

Der Hochwasserschutz ist gemäss Gefahrenkarte nicht gegeben. Daher kann auf die Ausscheidung des Gewässerraums bei der Eindeckung nicht verzichtet werden. Zudem ist der Gewässerraum gemäss der Vorgabe der Dienststelle uwe auf die minimale Breite von 11 m festzulegen.

Geissbach

Der Hochwasserschutz ist gemäss Gefahrenkarte nicht gegeben. Daher kann auf die Ausscheidung des Gewässerraums bei der Eindeckung nicht verzichtet werden. Zudem ist der Gewässerraum gemäss der Vorgabe der Dienststelle uwe auf die minimale Breite von 11 m festzulegen.

Wildbach

Der Hochwasserschutz ist gemäss Gefahrenkarte nicht gegeben. Daher kann auf die Ausscheidung des Gewässerraums bei der Eindeckung nicht verzichtet werden.

Bäumlibach/Ledibach

Die Dienststelle vif weist darauf hin, dass genügend Platz für den Ausbau des Einlasses einbezogen werden muss. Wir ersuchen Sie, dies zu überprüfen und im Planungsbericht den Gewässerraum zu ergänzen.

Hengstacherbach

Das Gewässer ist in der Gefahrenkarte nicht abgebildet beziehungsweise wurde nicht mit einbezogen. Zurzeit kann nicht abschliessend beurteilt werden ob der Hochwasserschutz gegeben ist. Aufgrund der Leitungsdimension geht die Dienststelle vif jedoch davon aus, dass der Hochwasserschutz mutmasslich nicht gegeben ist. Im Zweifel ist daher der Gewässerraum auf der ganzen Länge des Gewässers auszuscheiden. Alternativ ist zuerst die Gefahrenkarte zu aktualisieren, damit Klarheit zum Hochwasserschutz geschaffen werden kann. Die Dienststelle vif empfiehlt zudem, den Gewässerraum auf der Parzelle Nr. 1055 (entlang der Kantonsstrasse) für eine allfällige spätere Offenlegung in den Wiesbach ebenfalls zu sichern.

Die Gefahrenkarte ist gemäss den kantonalen Richtlinien für den Hengstacherbach zu erstellen bzw. zu ergänzen.

5. Bau- und Zonenreglement

Art. 12 Spezielle Arbeitszonen Wagnatt

Wir begrüssen die strengen Vorgaben für die Energie-Rückgewinnungsanlage in Abs. 3. Sie ist grundsätzlich rechtmässig. Allerdings möchten wir auf den folgenden Punkt hinweisen:

Es ist zu bedenken, dass der «beste Stand» nicht eindeutig ist und über den «Stand der Technik» hinausgeht. Vielmehr ist er abhängig davon, welche Parameter wie stark gewichtet werden. Zudem ist dieser beste Stand allenfalls unverhältnismässig teuer. Streng nach dem Wortlaut sind allerdings Überlegungen zur Verhältnismässigkeit nicht relevant für die Wahl der Technologie.

Wir ersuchen Sie, diesen Hinweis zu berücksichtigen und die Bestimmung gegebenenfalls zu präzisieren.

Art. 37 Antennen

Das Bundesgericht hat mit Urteil 1C_451/2017 vom 30. Mai 2018 eine Beschwerde gegen die BZR-Bestimmung der Gemeinde Rothenburg teilweise gutgeheissen. Aus dem Urteil lassen sich im Wesentlichen die folgenden Schlüsse ziehen:

- Antennenanlagen ausserhalb von Bauzonen (ABZ) widersprechen dem Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Antennenanlagen ABZ verlangen nach einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG.
- Es ist nicht notwendig, von «visuell als solche wahrnehmbaren» Antennenanlagen zu sprechen. Auch «visuell wahrnehmbare» Anlagen können reglementiert werden.
- Einen «Mindestabstand» von reinen Wohnzonen und Mischzonen (Präzisierung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, bislang waren nur reine Wohnzonen «privilegiert») von «in der Regel» 100 m ist zulässig. Die Präzisierung «in der Regel» ist notwendig, damit deutlich wird, dass Ausnahmen von dieser Abstandsregel möglich sind. Eine Abstandsregel von Wohn- und Mischzonen ohne Ausnahmemöglichkeit ist unzulässig.

Aufgrund des Urteils können wir zu Art. 37 wie folgt Stellung nehmen:

- Die Ergänzungen «als solche» sind nicht zwingend notwendig. Es ist der Gemeinde überlassen, ob sie sie beibehalten oder streichen wollen.

- In Abs. 5 fehlt ein Hinweis auf eine mögliche Ausnahme von der 50 m-Abstandsregel in Satz 1. Dieser ist daher mit dem Passus «in der Regel» zu ergänzen.

6. Erschliessungsrichtplan Wilmisberg (1:1'500) und Erschliessung generell

Im Erschliessungsrichtplan Wilmisberg wird die Erschliessung des Gebiets aufgezeigt. Aus den Plänen geht jedoch nicht eindeutig hervor, ob der Planausschnitt den Verkehrs- und Fusswegrichtplan aus dem Jahr 2002 ersetzt oder ergänzt. Beispielsweise ist der Fussweg entlang des Geissbaches im Erschliessungsrichtplan Wilmisberg nicht dargestellt. In der Legende sind zudem Signaturen enthalten, die im Plan nicht verwendet werden (HVS/Kantonsstrasse, Bushaltestelle, Fuss-/Radweg kombiniert, Radweg, sowie Versickerungsanlage). Wir beantragen Ihnen, das zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Gemäss Leitbild LuzernOst werden parallel zur Kantonsstrasse verschiedene Langsamverkehrsverbindungen angestrebt (Seite 25). Es fällt jedoch auf, dass im nördlichen Gemeindeteil keine Massnahmen für den Veloverkehr dargestellt sind – weder im Verkehrs- und Fusswegrichtplan aus dem Jahre 2002 noch im aktuellen Ausschnitt zum Gebiet Wilmisberg (Ausnahme entlang der Kantonsstrasse). Wir beantragen Ihnen daher, die Ergänzung der Erschliessung der neuen Quartiere auch bezüglich der Velofahrer und die Längsverbindungen gemäss dem Leitbild Luzern Ost nochmals zu prüfen und die Planungsinstrumente entsprechend zu ergänzen.

7. Erschliessungsrichtplan Untere Fluematt (1:1'500)

In der Legende sind Signaturen enthalten, die im Plan nicht verwendet werden (VS, HSS, QSS sowie Retentionsanlage). Dies ist zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Weitere Vorbehalte bestehen aus kantonaler Sicht nicht.

8. Weitere Sachbereiche

8.1. Abstimmung Siedlung und Verkehr

Der Verkehrsverbund Luzern (VVL) weist darauf hin, dass eine attraktive Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr nur an topografisch geeigneten Lagen und nur in Gebieten mit hoher Einwohner- und/oder Arbeitsplatzdichte wirtschaftlich realisierbar ist. Dementsprechend wird vom VVL die Entwicklung von kantonsstrassennahen Arealen bevorzugt. Zudem kann ein attraktiver ÖV nur sichergestellt werden, wenn auch auf Seiten der Nachfrage effektive Massnahmen wie Parkplatzbewirtschaftung oder Reduktion der Anzahl Parkplätze getroffen werden. Weitere Massnahmen sind zudem attraktive Fusswegverbindungen aus den Quartieren zu den ÖV-Haltestellen.

Der Entscheid, das Gebiet Wilmisberg vor dem Gebiet Letzigrabenmatte einzuzonen, liegt im Planungsermessen der Gemeinde. Im Erschliessungsrichtplan Wilmisberg sind mehrere bestehende und geplante Fusswegverbindungen in Richtung S-Bahnhaltestelle vorgesehen. Die Fusswegdistanz vom Gebiet Wilmisberg zur S-Bahnhaltestelle beträgt ca. 400 m bis 500 m. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Art. 36 BZR (B.6) und zum Erschliessungsrichtplan (B.7).

8.2. Wanderwege

Wir verweisen auf die Anträge der Luzerner Wanderwege und ersuchen Sie, die Ergänzung des BZR zu prüfen.

8.3. Abbaubewilligung

Die Dienststelle uwe beantragt, die Vereinbarkeit der Abbaubewilligung mit dem Erhalt der geologisch-geomorphologischen Landschaftselementen zu überprüfen. Der Antrag der Dienststelle uwe ist nicht Teil der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung und muss bei Bedarf im Rahmen einer allfälligen Änderung der Nutzungsvorschriften für die Abbauzone respektive im Rahmen einer Erneuerung der Abbaubewilligung geprüft werden.

8.4. Siedlungsentwässerung

Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe. Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) ist anzupassen, auch in den Gebieten Wilmisberg und Untere Fluematt.

8.5. Aktuelle Bauprojekte und rechtskräftige Sondernutzungsplanungen

Wir verweisen auf die Stellungnahme der rawi-Abteilung Baubewilligungen. Im Besonderen verweisen wir auf die (Gewässer)Baulinien, die koordiniert mit der Ausscheidung der Gewässerräume aufzuheben sind.

8.6. GIS-Zuordnungstabelle

Das digitale Datenmodell für Zonenpläne wird bis Mitte 2018 an das geänderte PBG und das Bundesdatenmodell angepasst werden. Im weiteren Planungsprozess ist die Integration der vorliegenden Daten in das angepasste Datenmodell vorzusehen. Die Dienststelle rawi steht für Fragen zur Verfügung.

9. Mehrwertausgleich

Am 1. Januar 2018 trat eine Änderung des PBG in Kraft, welche die gesetzlichen Grundlagen zum Ausgleich von Planungsvorteilen schafft (§§ 105 ff. PBG).

Demnach haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes (Planänderung) einen Mehrwert von mehr als 100'000 Franken erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Sie beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts (§ 105b PBG).

Die vorgesehenen Einzonungen in den Gebieten Wilmisberg und Untere Fluematt generieren einen Mehrwert von über 100'000 Fr. und sind deshalb mehrwertabgabepflichtig (vgl. § 105 Abs. 3a PBG). Wir weisen darauf hin, dass die Einzonung von Nichtbauzonen in die Bauzone massgebend ist. Grünzonen und Verkehrszonen sind Bauzonen und daher bei der Bewertung mit zu berücksichtigen. Bei der Einzonung im Gebiet Bahnhof ist noch nicht klar, ob die Schwellenwerte für die Mehrwertabgabe überschritten sind. Mit dem Genehmigungsgesuch ist für alle Areale, die einzont werden sollen, der pro Grundstück ermittelte Mehrwert mittels Abklärungen bzw. Schätzung einzureichen. Die daraus generierten Mehrwerte sind dem vom Kanton verwalteten Fond geschuldet.

Die Um- und Aufzonungen in Sondernutzungsplanpflichtgebieten sind ebenfalls mehrwertabgabepflichtig. Es sind dies folgenden Gebiete: Spezielle Wohnzone Wiesterrasse, alle Gebiete in den Erhaltungs- und Erneuerungszonen Wohnnutzung, Gebiet Bahnhofstrasse Nord. Der Mehrwert diese Planungsmassnahme bleibt bei der Gemeinde. Weitere Einzelheiten zum Mehrwertausgleich entnehmen Sie der Wegleitung zum Mehrwertausgleich (<https://mehrwertausgleich.lu.ch/>).

Zudem empfehlen wir Ihnen, spätestens in der Botschaft an die Stimmberechtigten die Umsetzung der Mehrwertabgabe nachvollziehbar darzulegen.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Namentlich sind folgende Vorbehalte zu beachten und zu bereinigen: Mit dem Genehmigungsantrag ist die Bodenqualität für die Einzonungsgebiete Wilmisberg, Untere Fluematt und Restaurant Bahnhöfli nachzuweisen. Die überwiegenden Interessen an der Beanspruchung der FFF sind aufzuzeigen. Zudem ist für die beanspruchten FFF ein Bodenaufwertungsprojekt beizulegen. Die Bestimmungen zur Chiematt und Wiesterrasse sind gemäss den Vorgaben anzupassen. Zudem sind die Vorbehalte und Anträge zum Gewässerraum zu bereinigen.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten (Nutzungsplanung) und den Gemeinderat (Richtplanung) vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung ist die Nutzungsplanung und – soweit Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden betroffen sind – die Richtplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Robert Küng
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (digital inkl. Beilagen):

- ecoptima, Spitalgasse 34 Postfach 3001 Bern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Gemeindeverband LuzernPlus, Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern
- Luzerner Wanderwege, Güterstrasse 5, 6005 Luzern



Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 83
Telefax 041 228 64 93
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

rawi intern
Abteilung Raumplanung
Cüneyd Inan

Luzern, 26. April 2017 / CB
2017-114

Stellungnahme

Gemeinde Root; Gesamtrevision der Ortsplanung 2017

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr, werter Cüneyd

Mit Schreiben vom 20. März 2017 haben Sie uns die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung 2017 zugestellt. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns dazu wie folgt:

Root

Gebiet Wilmisberg

Mit der Zonenplanrevision sollen im Gebiet Wilmisberg die Grundstücke Nr. 53 (Übriges Gebiet B) und Teile der Grundstücke Nrn. 54 (zweigeschossige Wohnzone ohne Verdichtung) und Nr. 59 (Übriges Gebiet B und Landwirtschaftszone) in die Wohnzone A eingezont werden.

Der restliche Teil der Parzelle Nr. 59 und die Parzelle Nr. 1170 werden von der Zone Übriges Gebiet der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Aus Sicht der DS rawi, Abteilung bew bestehen zu den geplanten Änderungen im Zonenplan keine Bemerkungen oder Hinweise. Es sind bei uns keine Gesuche in diesem Gebiet pending.

Die Erschliessungsvarianten für das Gebiet Wilmisberg erfolgen über den Geissbach. Die Inanspruchnahme des Gewässers ist möglichst zu koordinieren und hat möglichst gering zu erfolgen.

Gebiet Untere Fluematt

Mit der Zonenplanrevision sollen die Grundstücke Nrn. 228 (Übriges Gebiet B) und ein Teil des Grundstücks Nr. 211 (Landwirtschaftszone) in die Mischzone eingezont werden.

Aus Sicht der DS rawi, Abteilung bew bestehen zu den geplanten Änderungen im Zonenplan keine Bemerkungen oder Hinweise. Es sind bei uns keine Gesuche in diesem Gebiet pending.

Gebiet Kirchheim, Root Dorf

Die Zonenzuteilung wird der effektiv realisierten Bebauung angepasst.

Aus Sicht der DS rawi, Abteilung bew bestehen zu den geplanten Änderungen im Zonenplan keine Bemerkungen oder Hinweise. Es sind bei uns keine Gesuche in diesem Gebiet pending.

Gebiet Fluhmatt/Hirzematt, Root Dorf

Aus Sicht der DS rawi, Abteilung bew bestehen zu den geplanten Änderungen im Zonenplan keine Bemerkungen oder Hinweise. Es sind bei uns keine Gesuche in diesem Gebiet pending.

Oberfeld

Aus Sicht der DS rawi, Abteilung bew bestehen zu den geplanten Änderungen im Zonenplan keine Bemerkungen oder Hinweise. Wir weisen darauf hin, dass bei uns das Gesuch 2016-5306, Erschliessungsstrasse Oberfeld, hängig ist.

Wiesterrasse

Aus Sicht der DS rawi, Abteilung bew bestehen zu den geplanten Änderungen im Zonenplan keine Bemerkungen oder Hinweise. Wir weisen darauf hin, dass bei uns das Gesuch 2017-0382, Abbruchgesuch schützenswertes Wohnhaus (Wiesterrasse 6, Gebäude Nr. 2), hängig ist.

Gemäss Planungsbericht wird das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. In diesem Gebiet besteht bereits der Gestaltungsplan 2 GP Wies vom 12.12.1990.

Hengstacker

Aus Sicht der DS rawi, Abteilung bew bestehen zu den geplanten Änderungen im Zonenplan keine Bemerkungen oder Hinweise. Es sind bei uns keine Gesuche in diesem Gebiet pending.

Ortsteil Dorf / Ortsteil Oberfeld/Längenbold

Aus Sicht der DS rawi, Abteilung bew bestehen zu den geplanten Änderungen im Zonenplan keine Bemerkungen oder Hinweise. Es sind bei uns keine Gesuche in diesem Gebiet pending.

Bahnhofstrasse Nord

Aus Sicht der DS rawi, Abteilung bew bestehen zu den geplanten Änderungen im Zonenplan keine Bemerkungen oder Hinweise. Es sind bei uns keine Gesuche in diesem Gebiet pending.

Auszonungen

Das unbebaute Grundstück Nr. 546 wird von der Arbeitszone in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont. Vom Grundstück Nr. 545 wird ein 20m breiter Streifen von der Zone für öffentliche Zwecke der Landwirtschaftszone zugeteilt. Auf dem 20m breiten Streifen befinden sich keine Bauten.

Gemäss Zonenplan werden die Grundstücke Nr. 232 und ein Teil des Grundstücks Nr. 231 von der Zone Übriges Gebiet B der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Aus Sicht der DS rawi, Abteilung bew bestehen zu den geplanten Änderungen im Zonenplan keine Bemerkungen oder Hinweise. Es sind bei uns keine Gesuche in diesem Gebiet pendent.

Hinweise auf laufende Projekte welche auf die Zonenplanrevision abzustimmen sind:

- eBAGE Nr. 2017-0811; Verbreiterung Wiesstrasse und Neubau Trottoir
- eBAGE Nr. 2016-4470; Kantonsstrassenprojekt Neubau Bushaltestellen, Verbreiterung Trottoirs
- eBAGE Nr. 2016-3022; Hochwasserschutzprojekte Wilbach
- eBAGE Nr. 2016-1852; Bauprojekt - Hochwasserschutz und Renaturierung Reuss
- eBAGE Nr. 2016-1591; Hochwasserschutz und Renaturierung Reuss, Auflageprojekt Vernehmlassung UVP Hauptuntersuchung

Hinweise bestehende Gestaltungspläne / Bebauungspläne im Gemeindegebiet Root

- Nr. 2 GP Wies vom 12.12.1990
- Nr. 5 GP Geissbachacker vom 27.12.1991
- Nr. 6 GP Hirzematt vom 14.7.1994
- Nr. 8 GP Kirchheim vom 25.7.1995
- Nr. 9 GP Fluhmatt vom 4.2.1998
- Nr. 10 GP Sonnwies vom 18.12.2002
- Nr. 12 GP Kirchipark vom 13.9.2001
- Nr. 14 GP Haltenmatte vom 14.10.2004
- Nr. 15 GP Kalenbühl vom 10.2.2005
- Nr. 18 GP Kirchheim 2 vom 5.4.2007
- Nr. 23 GP Morgenrot vom 27.1.2011
- Nr. 25 GP Brunnenmatt vom 22.11.2012
- Nr. 29 GP Hengstacker vom 25.4.2013
- Nr. 30 GP Oberfeld vom 20.11.2014
- Nr. 31 GP Morgenrot West vom 25.2.2016
- BP Dorfkernzone West

Gewässerräume

Die Gemeinde Root beabsichtigt den erforderlichen Gewässerraum entlang der Gewässer mittels Freihaltezone Gewässerraum und Grünzone Gewässerraum festzulegen. Die Prüfung erfolgt durch die Dienststellen uwe und vif.

Auf folgenden Grundstücken verläuft der Gewässerraum durch bestehende Gebäude;

- Geissbach auf Parzelle Nr. 743, zwei Gebäude betroffen
- Morgenrotbach auf Parzelle Nr. 1469, ein Gebäude betroffen

Baulinien zur Sicherung des Gewässerraums, welche im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung aufgehoben werden müssen:

- eBAGE Nr. 2016-2936; Gesuch um Genehmigung der Baulinien zur Sicherung des Gewässerraums im Gestaltungsplan Morgenrot West (RRE Nr. 860 vom 23. August 2016)
- eBAGE Nr. 2016-0263; Gestaltungsplan Morgenrot West mit Festlegung der Baulinie zur Sicherung des Gewässerraumes (RRE Nr. 860 vom 23. August 2016)
- eBAGE Nr. 2015-3572; Gewässerbaulinie entlang Ledibach zur Sicherung des Gewässerraums zum Gestaltungsplan Oberfeld Konsul 2015-423 (RRE Nr. 1143 vom 22. September 2015)
- eBAGE Nr. 2014-1639; Gestaltungsplan Oberfeld mit Baulinie entlang Ledibach zur Sicherung des Gewässerraums (RRE Nr. 1143 vom 22. September 2015)
- eBAGE Nr. 2014-4343; Bachöffnungsprojekt mit Baulinie zur Sicherung des Gewässerraums
- eBAGE Nr. 2013-3157; Gesuch um Genehmigung des Gestaltungsplans Hengstacker mit Gewässerbaulinie zur Sicherung des Gewässerraums (RRE Nr. 528 vom 13. Mai 2014)

Die regierungsrätliche Genehmigung der Baulinien wurde mit der Auflage verbunden, dass der durch die Baulinien gesicherte Gewässerraum durch die Gemeinde in der Nutzungsplanung noch festzulegen ist. Die Baulinien sind in Verbindung mit dem Zonenplanverfahren mit dem RRE wieder aufzuheben.

Perlen

Gemäss den Planunterlagen sind im Gebiet Perlen keine Änderungen vorgesehen.

Laufendes Baugesuch: eBAGE Nr. 2017-0810; Konzessions- und Baugesuch für die Nutzung der Wasserkraft unter Berücksichtigung der ehehaften Rechte, die Sicherstellung des Hochwasserschutzes und die Sanierung der Fischgängigkeit beim Reusswehr Perlen.

Allfällige Vorbehalte im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens infolge heute unbekannter Fakten (z.B. Gesetzesänderungen, aktuelle Rechtsprechung, Einwände anderer Dienst- und Fachstellen oder Praxisänderungen der Beurteilung) bleiben vorbehalten.

Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Hinweise in geeigneter Form in die weitere Planung aufzunehmen.

Freundliche Grüsse



Carmen Baumgartner
Fachbearbeiterin Baubewilligungen
Tel. direkt 041 228 79 31
carmen.baumgartner@tu.ch



Raphael Walker
Bereichsleiter

Beilagen:

- Gesuchsunterlagen

Kanton Luzern
Dienststelle rawl
Cüneyd Inan
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Ebikon, 20. April 2017

Stellungnahme Gemeinde Root; Gesamtrevision der Ortsplanung 2017

Sehr geehrter Herr Inan, lieber Cüneyd
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben LuzernPlus im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zu einer Stellungnahme zur Revision der Ortsplanung der Gemeinde Root eingeladen. Wir danken für die Einladung und nehmen gerne wie folgt dazu Stellung.

Unsere Stellungnahme basiert auf folgenden Grundlagen, die uns in digitaler Form zugestellt worden sind:

- Zonenplan 1:5'000 vom 2. März 2017
- Zonenplan Siedlung 1:2'000 vom 2. März 2017
- Zonenplan Perlen 1:2'000 vom 2. März 2017
- Zonenplan Gewässerräume Nord 1:2'500 vom 2. März 2017
- Zonenplan Gewässerräume Süd 1:2'500 vom 2. März 2017
- Bau- und Zonenreglement vom 2. März 2017
- Erschliessungsrichtpläne Wilmisberg und Untere Fluematt vom 2. März 2017
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 2. März 2017
- Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume vom 2. März 2017
- LUBAT-Berechnung (T1 bis T3) vom 2. März 2017
- GIS-Zuordnungstabelle

Die vorliegende Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Überprüfung der übergeordneten Planungsgrundlagen und -strategien von LuzernPlus (u.a. Leitbild für die Entwicklung von LuzernOst 2030, regionaler Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030).

Gesamtbetrachtung

LuzernPlus gratuliert der Gemeinde Root zu dieser umfassenden und fundierten Arbeit, die eine gelungene Umsetzung des Räumlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde Root darstellt.

Die Gesamtrevision entspricht den Grundgedanken des Leitbildes zur Entwicklung von LuzernOst,

nämlich der Innenverdichtung im Zentrum von Root sowie dem Erhalt und der Steigerung der Siedlungsqualität.

Weitere Anmerkungen zur Revision der Ortsplanung

- Im Dorfzentrum wurden entlang der Kantonsstrasse Bereiche im Erdgeschoss für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen ausgeschieden, die durch ihre strassenseitige Orientierung einen Bezug zum angrenzenden öffentlichen Raum schaffen sollen. Dieser Artikel unterstützt sehr die Bestrebung der Belebung des Dorfkernes und liegt im Interesse der Region. Dadurch wird auch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes erreicht und die Aufenthaltsqualität wesentlich verbessert.
- Für die Qualitätssicherung wurden u.a. Artikel 29 und 30 eingeführt. Dank diesen Artikeln kann die Gemeinde ihre Aufgabe der Steigerung der Lebensqualität wahrnehmen. Dadurch wird die Gemeinde ein guter Gesprächspartner für die Bauherrschaft.
- Die vorgesehene Einzonung des Areals Buerimatt widerspricht dem Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030, weshalb ihr zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden kann. Das weitere Vorgehen ist mit der Gemeinde Root zu klären.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse
LuzernPlus



Kurt Sidler
Geschäftsführer LuzernPlus

Luzern, 12. April 2017 dh
Projekt Ortsplanungen und Vernehmlassungen
Register 10-107
Geschäft Gesamtrevision Ortsplanung Root

Kanton Luzern
Raum und Wirtschaft (rawi)
Cüneyd Inan
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Gemeinde Root; Gesamtrevision der Ortsplanung 2017, Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Inan, *liebe Cüneyd*

Vielen Dank für die Zustellung der Vernehmlassungsunterlagen vom 20. März 2017 zur Gesamtrevision der Ortsplanung Root und für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Grundsätzlich haben wir keine Einwände gegenüber der vorgesehenen Ortsplanungsrevision. Wir möchten Sie aber um die Berücksichtigung folgender, für uns wichtigen Anliegen bitten:

- **Siedlungsentwicklung in der Nähe der bestehenden öV-Erschliessung vorsehen.**
Wir beantragen, mit Blick auf die notwendige Abstimmung von Siedlung und Verkehr, vor allem solche Gebiete zu entwickeln oder gar neu einzuzonen, welche möglichst nahe von bestehenden öV-Haltestellen liegen. So ist es für uns aus den vorliegenden Unterlagen nicht nachvollziehbar, weshalb die unmittelbar beim Bahnhof Gisikon-Root liegende Reservezone Letzigrabenmatte unangetastet bleibt, hingegen die weiter oben am Hang und teilweise fernab einer öV-Erschliessung liegenden Gebiete Wilmisberg, Hengstacker, Oberfeld, Wiesterrasse, Bünte und Hengstacker entwickelt werden sollen.
Die im Planungsbericht in Kap. 3.4 genannte Förderung des öffentlichen Verkehrs ist nicht alleine durch einen Ausbau des Angebots (Pull-Massnahme) zu erreichen. Dazu braucht es vor allem sogenannte Push-Massnahmen wie möglichst geringe Parkplatzzahlen und Bewirtschaftung der Parkplätze. Zudem wird der öV mit einer richtigen Siedlungsentwicklung gefördert, indem – auch mit Blick auf die Topografie – vor allem Gebiete nahe bestehender öV-Haltestellen entwickelt werden.
- **Restriktiverer Umgang mit der Anzahl Parkplätze.**
Mit Blick auf das erwartete künftige Verkehrsaufkommen im Rontal (vgl. in Arbeit befindliches Gesamtverkehrskonzept Luzern Ost) ist es unabdingbar, möglichst viele Fahrten zu vermeiden oder zumindest auf den öV und den Langsamverkehr zu verlagern – wozu ein restriktiveres Parkraumangebot essentiell ist. Wir sind der Meinung, dass die in Art. 36 des Reglements vorgesehene Anzahl Parkplätze für die Wohnnutzung deutlich zu hoch angesetzt ist und der Mobilitätsentwicklung im Rontal nicht gerecht wird. Für die Dimensionie-

zung des Parkraumbedarfs soll das Musterreglement von LuzernPlus, mindestens aber die VSS-Norm SN 640 281 mit den entsprechenden Abminderungsfaktoren herangezogen werden.

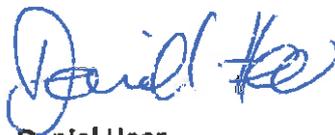
- Direkte Fuss- und Velowege zu öV-Haltestellen.
Wo möglich und sinnvoll, sollen in den passenden Planungsinstrumenten Freihaltebereiche für künftige direkte Fuss- und Velowegverbindungen aus den einzelnen Siedlungsgebieten zu den öV-Haltestellen (insb. Bahnhöfen) vorgesehen werden. Das Gleiche gilt auch für die geplante Veloschnellroute entlang der Ron.

Wir hoffen, dass unsere Anliegen in Ihren Beurteilungen Eingang finden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Pascal Süess
Geschäftsführer



Daniel Heer
Angebotsplanung
Direktwahl 041 228 47 25
daniel.heer@vvl.ch

Andreas Lehmann
Technischer Leiter
Hirschmattstrasse 36
6003 Luzern
Tel. 041 342 11 18
andreas.lehmann@luzerner-wanderwege.ch

Kanton Luzern
Raum und Wirtschaft
Murbacherstrasse 21
Postfach
6002 Luzern

Luzern, 10. April 2017

**Gemeinde Root. Gesamtrevision der Ortsplanung 2017
Stellungnahme Luzerner Wanderwege**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Mail vom 20. März 2017 fordern Sie uns auf, zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Root Stellung zu nehmen. Diese Gelegenheit nehmen wir gerne wahr und äussern uns wie folgt:

Grundlagen

Der Regierungsrat des Kantons Luzern hat den Wanderwegrichtplan der Regionalplanung Luzern, einem Plan im Sinne von Art. 4 Abs. 1 des Fuss- und Wanderweggesetzes, am 9. Juni 1998 genehmigt. Dieser bildet die Grundlage für die Planung der Wanderwege in den Gemeinden.

Weitere Grundlagen bestehen mit dem Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG), der Verordnung über Fuss- und Wanderwege (FWV) und dem Weggesetz des Kantons Luzern.

Ausgangslage

Das Wanderwegnetz der Gemeinde Root erschliesst wichtige Erholungsräume im Gebiet des Rontals, der Reuss und des Rooterbergs. Damit ist es für die Gesundheit und die sportliche Betätigung der Bevölkerung von grosser Bedeutung. Die Linienführungen sind im Wanderwegrichtplan der Regionalplanung von 1998 festgehalten. Die Wanderwege führen durch das Siedlungsgebiet von Root und überschneiden sich mit dem Fusswegnetz der Gemeinde.

Vorhaben

Die Zugänglichkeit der Naherholungsgebiete (Rooterberg, Uferbereiche, Wälder) sowie der Gewässer in der Gemeinde Root soll verbessert werden. Hierzu sollen nach Möglichkeit auch neue Wege realisiert werden.

Im Speziellen soll ein Fussweg entlang der Ron sowie ein Fussweg entlang des Rooterberges geprüft werden.

Der Langsamverkehr soll durch ein möglichst dichtes und lückenloses Fussgängernetz gefördert werden.

Für die Erschliessung des Einzonungsgebiets Wilmisberg sind neue Fusswege vorgesehen.



Beurteilung

Die Absicht der Gemeinde Root, die Situation für Fussgänger zu verbessern, begrüssen wir. Insbesondere die Zugänge aus den Quartieren zu den Naherholungsgebieten haben einen hohen Stellenwert und müssen gesichert bzw. verbessert werden.

Insbesondere die Zugänge zu den Naherholungsgebieten haben einen hohen Stellenwert und müssen gesichert bzw. verbessert werden. Der Wanderweg entlang der Ron war bereits im Wanderwegrichtplan aus dem Jahr 1998 bezeichnet. Er hat für die Wandernden einen hohen Stellenwert. Die Realisierung einer Wanderwegverbindung entlang der Ron unterstützen wir, ebenso eine Wegverbindung entlang des Rooterberges.

Bei der Erschliessung von neuen Siedlungsgebieten mit Fusswegen ist zu überprüfen, ob die Wege mit einem Naturbelag ausgestaltet werden können.

Antrag

Bei den weiteren Planungsschritten ist der Wanderwegrichtplan der Regionalplanung Luzern vom Juni 1998 zu berücksichtigen.

Im Weiteren sind folgende Punkte zu beachten:

- An den bestehenden Linienführungen der Wanderwege gemäss Wanderwegrichtplan ist festzuhalten.
- Wegstrecken, welche heute eine natürliche Wegoberfläche (Kies) aufweisen, sind als solche zu erhalten oder gemäss Rücksprache mit den Luzerner Wanderwegen zu ersetzen.
- Es ist darauf zu achten, dass das Fusswegnetz der Gemeinde mit demjenigen des Wanderwegnetzes übereinstimmt.
- Die Signalisation von neuen Fusswegen, insbesondere von Anschlüssen an das Wanderwegnetz, ist mit den Luzerner Wanderwegen abzustimmen.
- Neue Fusswege zur Erschliessung von Siedlungsgebieten sind nach Möglichkeit mit einem Naturbelag auszugestalten.

Für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme bedanken wir uns.

Freundliche Grüsse

LUZERNER WANDERWEGE

Technischer Leiter

A. Lehmann

Andreas Lehmann

Dienststelle Hochschulbildung und Kultur

Denkmalpflege und Archäologie

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 53 05
www.da.lu.ch

INTERN

Raum und Wirtschaft (rawi)

Herr Cüneyd Inan

Murbachstrasse 21

6002 Luzern

Luzern, 22. Januar 2018

Gemeinde Root, Gesamtrevision Ortsplanung 2017 (Bereinigte Unterlagen)

Sehr geehrter Herr Inan

Vielen Dank für die Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung 2017 (Bereinigte Unterlagen). Gerne nehmen wir wie folgt Stellung:

Umzonung "Wiesterrasse"

Auf der Parzelle befindet sich das Bauernhaus Wies 3 (GVL-Nr 2). Das Haus Wies ist konstruktionsgeschichtlich ein interessantes Doppelbauernhaus mit Kern aus dem ausgehenden 17. Jahrhundert. Es hat eine gute Fernwirkung durch seine erhöhte Lage am Siedlungsrand. Das Haus ist im kantonalen Bauinventar der Gemeinde Root, das seit dem 1. Februar 2015 in Kraft ist, als schützenswert eingetragen.

Diese Parzelle liegt zurzeit in der Zone "zweigeschossige Wohnzone ohne Verdichtung" mit Gestaltungsplanpflicht. Ihr obliegt der bewilligte Gestaltungsplan 2GP Wies aus dem Jahre 1990. Gemäss der vorliegenden Gesamtrevision soll die Parzelle in die Zone "Spezielle Wohnzone" umgezont werden.

Vorbehalt Haus Wies:

In einer Machbarkeitsstudie ist durch einen ausgewiesenen Fachexperten aufzuzeigen, wie das Haus Wies unter Erhalt der historischen Bausubstanz erhalten und umgebaut werden kann. Ein Ersatzneubau kann erst in Betracht gezogen werden, wenn sich der Erhalt des schützenswerten Hauses Wies als unverhältnismässig nachweisen lässt. Dieser Nachweis ist durch einen versierten und ausgewiesenen Fachexperten im Umgang mit historischer Bausubstanz zu erarbeiten. Für einen allfälligen Ersatzneubau ist hohe architektonische Qualität gefordert.

Chilematt

Auf der Chilematt befindet sich die unter Schutz stehende Pfarrkirche St. Martin. Sie bilden ein eindrückliches Bauensemble sakraler Kultur und Geschichte mit hoher räumlicher Qualität. Oberhalb des heutigen Kirchenbezirks entlang der alten Wegführung zum Michaelskreuz befindet sich ein sakrales Ensemble. Zurzeit befindet sich die Parzelle 25 in der Reservezone und soll in die Landwirtschaftszone umgezont werden. Wir begrüßen diesen Entscheid. So kann auch in Zukunft sichergestellt werden, dass die Wechselwirkung der Sakrallandschaft von Root mit ihrem Umfeld erhalten bleibt.

Parzellen 61 und 62

Die Parzelle 61 und 62 befinden sich wie auch der Pfarrhof entlang der alten Wegführung zum Michaelskreuz und gehören nicht nur zur Baugruppe "Oberwil", sondern auch zum starken sakralen Ensemble. Das siedlungshistorische bedeutende Bauensemble zeichnet sich durch architektonisch qualitätsvolle und bauhistorisch interessante Bauten aus, sowie durch eine aussichtsreiche idyllische Lage oberhalb des heutigen Kirchenbezirks. Sie stehen in einer gut funktionierenden Wechselwirkung mit ihrem Umfeld und bilden einen hervorragenden Abschluss des Siedlungsgebietes zur Kulturlandschaft Richtung Rooterberg. Die heutige qualitätsvolle Bebauung lässt Blickbeziehungen vom Dorf zum Rooterberg zu. Diese wichtigen Elemente, die für die Identität der Gemeinde Root eine zentrale Rolle spielen, müssen zur Qualifizierung der Ortsentwicklung wie auch der Siedlungsränder geschützt werden. (Siehe auch: "Gemeindezentrum Root. Projekt von Podberscek Carmen" in "Institut Urban Landscape (2016), Am Rand, Übergangsräume zwischen Siedlungen und Kulturlandschaft. ZHAW Departement Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen. Zürich. Seite 30 ff.). Während sich die Parzelle 62 in der "zweigeschossigen Wohnzone ohne Verdichtung" befindet, liegt die Parzelle 61 heute in der Zone für öffentliche Zwecke. Künftig soll die Parzelle 61 und 62 der Wohnzone B zugeordnet werden. Wir bieten Hand, dass die ehemalige Kaplanei zonenkonform genutzt werden kann. Es ist aber nicht möglich ihr heutiger Kontext tiefgreifend zu beeinträchtigen.

Antrag:

Die Parzelle 61 ist östlich der ehemaligen Kaplanei bis zur nördlichen Begrenzung des Bachs in eine Nichtbauzone (Grünzone, Landwirtschaftszone) einzuzonen. Nördlich der ehemaligen Kaplanei auf der Parzelle 61 bis zur natürlichen Begrenzung des Bachs und die Parzelle 62 sind einer Sondernutzungsplanung zuzuordnen und in "Gebiete mit Bebauungsplanpflicht" einzuzonen.

Begründung:

Die Parzelle 61 kann nur nördlich der schützenswerten ehemaligen Kaplanei (anstelle der heutigen Bauten GVL 42c und 625) massvoll bebaut werden. Das charakteristische und identitätsstiftende Gebäude bildet den Abschluss des Siedlungsrandes und steht in einer hervorragenden Wechselwirkung mit der Kulturlandschaft zum Rooterberg. Die Wechselwirkung würde durch eine Bebauung östlich der ehemaligen Kaplanei massiv beeinträchtigt. Der Ort würde stark an Qualität verlieren.

Der Parzelle 62 kommt insofern eine bedeutende Rolle zu, da sie als Bindeglied zwischen Kirche und Pfarrhof / ehemalige Kaplanei steht. Eine Bebauung dieser Parzelle muss Rücksicht auf die historisch-baulichen sowie natur- und historisch-räumlichen Ausprägungen der vorhandenen inventarisierten Bauten nehmen. Eine hohe architektonische Qualität ist an diesem Ort geschuldet. Im Sinne einer Qualitätssicherung ist die Parzelle 62 und der oben beschriebene Teil der Parzelle 61 in "Gebiet mit Bebauungsplanpflicht" einzuzonen.

Freundliche Grüsse



Benno Vogler, dipl. Restaurator FH
Gebietsdenkmalpfleger
041 228 53 08
benno.vogler@lu.ch



Legende

- | | |
|-----------------------------------|--|
| D Dorfzone | ÖZ Zone für öffentliche Zwecke |
| W-A Wohnzone A | G Grünzone |
| W-B Wohnzone B | GG Grünzone Gewässerum (Überlagert) |
| W-VE Wohnzone Volumenerhaltung | VZ Verkehrszone |
| M Mischzone | LW Landwirtschaftszone |
| W-S Spezielle Wohnzone | VF Verkehrsmittliche (Übriges Gebiet A) |
| A-D4 Spezielle Arbeitszone D4 | F Freihaltezone (Überlagert) |
| A-A Arbeitszone A | FG Freihaltezone Gewässerum (Überlagert) |
| A-B Arbeitszone B | Gebäu mit Gestaltungsplangpflicht |
| A-D Arbeitszone D | Reduktion Freihaltezone |
| A-W Spezielle Arbeitszone Wegmatt | |

Umsetzung Freihaltezone Vorschlag IAWA

- Freihaltezone Vorschlag IAWA
- Nummer zu Erläuterungen IAWA

Revision der Ortsplanung
Ausschnitt ZP, Variante Freihaltezone
reduziert, 1:3500

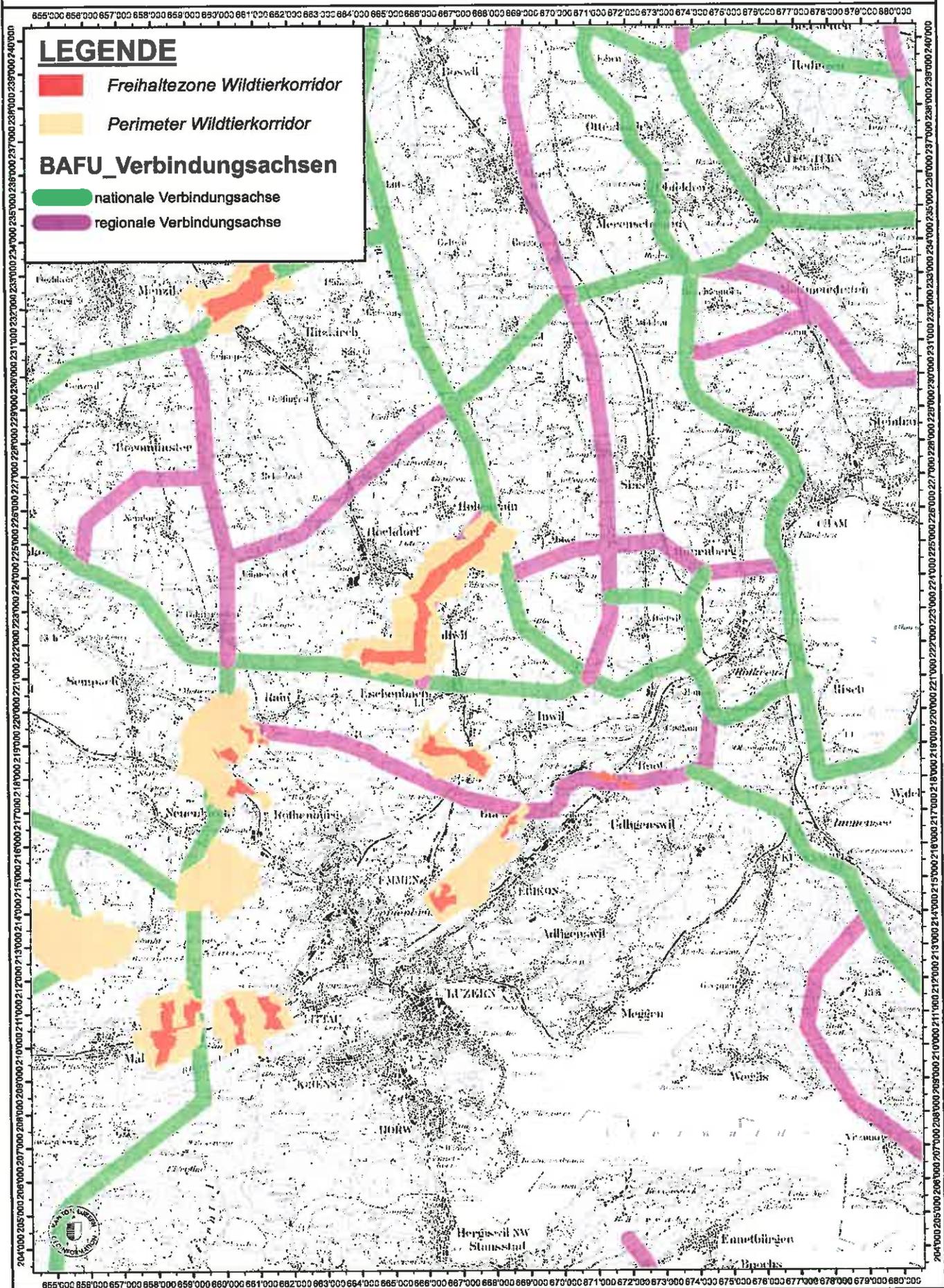
20. September 2017

rod/op rev/4/5/512_170920_0wa/pl/ies

Spiegelgasse 34
 Postfach, 3001 Bern
 Telefon 031 310 50 80
 Fax 031 310 50 81

ecoptima





Landwirtschaft und Wald (lawa)

Sursee, 24. Oktober 2017 MEM

Erläuterungen zum Vorschlag Umsetzung Freihaltezone Wildtierkorridor

1)

Ausgangslage:

Heute rechtskräftige Wohnzone W2/W2-D mit Gestaltungsplan. Gemäss genehmigtem Gestaltungsplan Oberfeld vom 20.11.2014 bzw. Sonderbauvorschriften ist das nordöstliche Parzelleneck analog einer Grünzone naturnah und damit für Wildtiere durchlässig zu gestalten. Entlang der Südseite des Bäumlibaches ist eine rechtskräftige Grünzone ausgeschieden. In Art. 19 Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Oberfeld ist für diese Grünzone folgendes festgehalten: "Die Grünzone Bäumlibach muss naturnah gestaltet werden und ist als Wildtierkorridor zu gestalten (Naturwiese, Krautsaum etc.). Die Detailgestaltung ist im Rahmen des ersten Baugesuches mit der Dienststelle LAWA und der Abt. Natur, Jagd und Fischerei festzulegen". Die Grünzone ist im Gestaltungsplan widersprüchlich dazu als orientierender Planinhalt aufgeführt.

Im revidierten Zonenplanentwurf sind die heutigen Wohnzonen W2/W2D als Spezielle Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht aufgeführt.

Vorschlag lawa:

Die Freihaltezone wird östlich der Speziellen Wohnzone Oberfeld auf das gemäss Gestaltungsplan naturnah und wildtierdurchgängig zu gestaltende Parzelleneck redimensioniert. Dafür soll die Freihaltezone den ganzen Waldrand inkl. Waldrandecke der "Waldzunge Rüteli" sichern. Damit der Korridor insgesamt nicht geschmälert wird, soll ein Ausgleich auf der nördlichen Seite stattfinden (siehe Punkt 2).

Für die Grünzone Bäumlibach ist das BZR analog den Sonderbauvorschriften und im Sinne des Wildtierkorridors zu ergänzen. Vorschlag: Art. XX (Grünzonen) Abs.X: "Die Grünzone Bäumlibach muss naturnah und für Wildtiere durchgängig gestaltet und gepflegt werden (Naturwiese, Krautsaum). Neue Bauten und Anlagen sind nicht zulässig."

2)

Ausgangslage:

Heute und zukünftig Landwirtschaftszone. Bauliche Anlagen der landwirtschaftlichen Liegenschaft Chrummen.

Vorschlag lawa:

Die Freihaltezone kann hier wie von der Gemeinde gewünscht zurückgenommen werden, wenn der Korridor Richtung Wohnzonen Fluematt an die Siedlungsbegrenzung weitergezogen wird. Damit wird der Korridor in seiner Breite und seiner Funktionsfähigkeit erhalten. Die bereits geschützten Bestockungen auf der Haslermatt bilden dabei eine wichtige Leit- und Vernetzungsstruktur.

3)

Ausgangslage:

Heute rechtskräftige Zone für öffentliche Zwecke. Im revidierten Zonenplanentwurf soll ein randlicher 20m-Streifen der Zone für öffentliche Zwecke in die Landwirtschaftszone ausgezont werden.

Dazu ist folgendes anzumerken: Die Freihaltebereiche der richtplanrelevanten Wildtierkorridore bezeichnen die minimalen Flächenausdehnungen, damit der Wildtierkorridor mindestens als Wechselgebiet noch funktionieren kann. Werden wie vorliegend im schmalsten Bereich die nutzbaren Breiten nochmals eingeschränkt wird die Funktionsfähigkeit des Korridors insgesamt in Frage gestellt. D.h. es sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen, dass die engste Stelle nicht noch mehr eingeschränkt wird.

Vorschlag lawa:

Wie von der Gemeinde vorgeschlagen soll die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in einem Streifen von 20m entlang der heutigen Landwirtschaftszone ausgezont werden. Damit die engste Stelle entschärft werden kann, ist ein weiterer Bereich nördlich des Sportplatzes auszuzonen. Damit wird die Engstelle massgeblich entschärft.

Damit der Korridor funktioniert empfehlen wir in den rückgezonten Bereichen Gehölzstrukturen als Lenk- und Vernetzungsstrukturen zu erstellen (im Sinne von NLG § 8 und 9).

4)

Ausgangslage:

Heute und zukünftig Landwirtschaftszone. Bauliche Anlagen in der Landwirtschaftszone

Vorschlag lawa:

Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist hier beizubehalten. Aus unserer Sicht gibt es keine öffentlichen Interessen die ein Abweichen begründen. Die Durchgängigkeit des Hofumfeldes ist für den Gesamtkorridor wichtig (Anbindung an Gehölzstrukturen Bäumlibach).

5)

Ausgangslage:

Heute und zukünftig Landwirtschaftszone und Wald.

Vorschlag lawa:

Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist hier beizubehalten. Aus unserer Sicht gibt es keine öffentlichen Interessen die ein Abweichen begründen. Die Durchgängigkeit des Waldrandes ist für den Gesamtkorridor wichtig (Wildlebensraum Hasliwald). Die Durchgängigkeit der Giebelstrasse ist wichtig für eine Weiterverbindung Richtung Wagmatte-Rüssmattzopf (letzte Möglichkeit für Anbindung an Perler Halbinsel).



Landwirtschaft und Wald (lawa)

Centralstrasse 33
Postfach
6210 Sursee
Telefon 041 349 74 00
lawa@lu.ch
lawa.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)

Cüneyd Inan
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Sursee, 29. Januar 2018 BAM

STELLUNGNAHME

Gemeinde Root; Gesamtrevision der Ortsplanung 2017 (Bereinigte Unterlagen)

Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Inan

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 14. Dezember 2017 haben wir die erwähnten Unterlagen geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Natur, Jagd und Fischerei

Wildtierkorridor

Der Wildtierkorridor LU06 stellt einen Zwangswechsel für Wildtiere zwischen der Rigi-Region und dem Seetal dar. Im dicht bebauten Luzerner Rontal sind keine alternativen Querungen für Wildtiere mehr möglich. Gemäss nationalem Vernetzungssystem der Wildtierkorridore (vgl. Beilage) hat der Wildtierkorridor LU06 regionale Bedeutung. Für die Gewährleistung der Funktionsfähigkeit als grossräumige Wander- und Zugroute für Wildtiere ist die Vernetzungsachse von Bedeutung. Die Lebensraumvernetzung und die Offenhaltung der Landschaft mittels Siedlungstrenngürteln entspricht zudem den Zielsetzungen der Strategie Landschaft des Kantons Luzern.

Um die Funktionalität des Wildtierkorridors LU06 zu gewährleisten, ist die Freihaltezone, welche die minimalste Kernzone des Wildtierkorridors darstellt, vollumfänglich für die Freihaltung auszuscheiden. Der durch die Neueinzonung tangierte Perimeter der Freihaltezone muss aufgrund der rechtskräftig eingezonten Bauzone angepasst und verschoben werden. Die Dienststelle lawa hat die Umsetzung mit dem Schreiben vom 24. Oktober 2017 über den Gebietsmanager Orts- und Regionalplanungen (rawi) zuhanden der Gemeinde ausführlich aufgezeigt (vgl. Beilage).

Damit die Koordinationsaufgabe gemäss Richtplan wahrgenommen werden kann, muss der Freihaltebereich im BZR sowie im Zonenplan als „Freihaltezone Wildtierkorridor“ als eigenständige überlagernde Zone aufgenommen werden. Die Bestimmungen zur dieser „Freihaltezone Wildtierkorridor“ sind den Muster BZR-Vorschriften vom September 2017 unter www.baurecht.lu.ch zu entnehmen (Abschnitt B: Ergänzender Inhalt, II. Zonenbestimmungen, Art. x Freihaltezone Wildtierkorridor).

Antrag

- Wir halten an unserer Beurteilung fest. Der Perimeter der Freihaltezone Wildtierkorridor ist gemäss Schreiben vom 24. Oktober 2017 (vgl. Beilage) vollumfänglich in den Zonenplan aufzunehmen.
- Im BZR ist der Freihaltebereich als „Freihaltezone Wildtierkorridor“ als eigenständige überlagernde Zone gemäss Muster BZR-Vorschriften aufzunehmen.

Naturschutzzone

Die vorgeschlagene Naturschutzzone beim INR GR 1053.004 (Steinbrüche) entspricht nicht dem ganzen stillgelegten Teil des Steinbruchs. Die naturschützerisch wertvollen Teile des stillgelegten Teils des Steinbruchs (INR GR 1053.004 Steinbrüche) sind vollumfänglich mittels einer waldüberlagernden kommunalen Naturschutzzone zu sichern.

Antrag

- Der stillgelegte Teil des INR GR 1053.004: Steinbrüche (vgl. Beilage Stellungnahme lawa vom 21. April 2017) ist vollumfänglich der Naturschutzzone zuzuweisen (vgl. Kapitel V des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz).

Landwirtschaft

Gemäss den vorliegenden Unterlagen ist die Ausscheidung der Gewässerräume zu überarbeiten. Dabei sind folgende Punkte zu prüfen und allenfalls zu korrigieren.

Gewässerraum mit oder ohne Bewirtschaftungsanforderungen

Generell muss im Zonenplan bzw. im Zonenplan Gewässerräume ersichtlich sein, ob bei einem ausgeschiedenen Gewässerraum eine Anforderung an die Bewirtschaftung besteht oder nicht. Nur mit dieser Information wird der Eigentümer bzw. Bewirtschafter über Einschränkungen in der Bewirtschaftung informiert. Zum Beispiel besteht bei einem Gewässerraum über einem eingedolten Gewässer keine Anforderung an die Bewirtschaftung (siehe Parzelle 214.350).

Gewässer im und am Wald

Entlang von Waldrändern wird gemäss Punkt 7.1.1 Gewässer im und am Wald (Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume) bei einem schmalen Reststreifen (kleiner 3 m) der ausserhalb der Waldgrenze liegt, kein Gewässerraum festgelegt. Dies soll konsequent so umgesetzt werden und nicht wie z. B. auf Parzelle 214.352. Auch soll auf die Ausscheidung verzichtet werden, wenn nur sehr kleine Abschnitte, welche auch noch von eingedolten Gewässern stammen, betroffen sind z. B. Parzelle 214.528.

Asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums

Grundsätzlich soll der Gewässerraum nicht zu Gunsten der überbauten Bauzonen bzw. zu Lasten von landwirtschaftlich genutztem Land asymmetrisch ausgeschieden werden. Somit soll die Gewässerraumausscheidung beim Geissbach, Kirchheimbach und Bäumlilbach angepasst werden.

Antrag

- Die Ausscheidung des Gewässerraums ist zu überarbeiten:
 - Es muss ersichtlich sein ob eine Anforderung an die Bewirtschaftung besteht oder nicht.
 - Die Gewässerräume entlang von Wald bzw. im Wald sollen weiter reduziert werden.
 - Auf asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums ist zu verzichten.

Wald

Die Zonenplanänderungen tangieren keinen Wald. Aus walddrechtlicher Sicht ist daher nichts dagegen einzuwenden

Wir danken Ihnen, dass Sie unsere Stellungnahme zur Kenntnis nehmen.

Freundliche Grüsse



Pius Etter
Fachbereichsleiter Geschäftsstelle
041 349 74 26
pius.etter@lu.ch

Beilagen

- Karte Wildtierkorridore
- Umsetzungsvorschlag Wildtierkorridor Root
- Erläuterungen zum Wildtierkorridor Root (Schreiben vom 24. Oktober 2017)

Umwelt und Energie (uwe)

Zentrale Dienste

Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
Telefax 041 228 64 22
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Cüneyd Inan
Murbacherstrasse 21
6003 Luzern

Luzern, 13. Februar 2018

2017-2878

**Gemeinde Root; Gesamtrevision der Ortsplanung 2017
(Bereinigte Unterlagen); Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Inan

Wir beziehen uns auf die von Ihnen erhaltenen Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. Zusammenfassende umweltrechtliche Beurteilung

Wir haben die vorliegende Gesamtrevision bezüglich der Auswirkung auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft.

Wir beantragen deshalb, die untenstehenden Bemerkungen und Anträge in den Vorprüfungsbericht aufzunehmen und für die weitere Planung verbindlich zu erklären.

2. Beurteilung durch die Fachbereiche

2.1. Grundwasser

In den Zonenplänen fehlen Grundwasserschutzzonen um Trinkwasserfassungen von öffentlichem Interesse. Diese sind in der Gewässerschutzkarte aufgezeigt (siehe unter Geoportal, https://rawi.lu.ch/themen/geoportal/online_karten.) Eine Trinkwasserfassung ist dann von öffentlichem Interesse, wenn

- sie von einer kommunalen Wasserversorgung zur Abgabe von Trinkwasser genutzt wird
- sie zur Versorgung eines Lebensmittelbetriebes (z. Bsp. Käserei, Hotel, Restaurant, Pflegeheim, usw.) genutzt wird
- sie für die Abgabe von Wasser an Dritte (in der Regel mehr als fünf Haushalte) genutzt wird.

Insbesondere nicht aufgeführt sind nach unseren Unterlagen folgende Grundwasserschutzzonen und -areale:

Schutzzonen Nr.	Standort	Grund öffentliches Interesse
000.816/1080.99	Wies	Öffentliche Versorgung
041.061/1080.50	Vorder Sonderi	Mehr als 5 Haushalte
000.815/1080.98	Grossbergweid	Öffentliche Versorgung, Mehr als 5 Haushalte
000.814/1080.97	Under Mettfe	Mehr als 5 Haushalte, Restaurant/Hotel, laufende Brunnen
001.024/1009.41	Perler Schachen	Schutzareal

Anträge:

- Das öffentliche Interesse der oben aufgeführten Trinkwasserfassungen ist durch die Gemeinde, bzw. den Planer zu prüfen.
- Falls das öffentliche Interesse für Fassungen nicht mehr gegeben ist, ist dies der Dienststelle uwe schriftlich zu bestätigen. Diese wird folglich die Grundwasserschutzzonen in der Gewässerschutzkarte löschen.
- Bei weiterhin bestehendem öffentlichem Interesse für die Fassungen, sind die provisorischen Grundwasserschutzzonen orientierungshalber im Zonenplan zu ergänzen. Die aktuellen Schutzzonenpläne können im GIS-Datenshop des Kantons Luzern bezogen werden.
- Der Legendentext ist anzupassen: provisorische Schutzzonen, Grundwasserschutzzonen S1/S2/S3 und Schutzzonenareale

2.2. Oberflächengewässer

Geissbach, Plan und Kap. 7.7.1 Planungsbericht GwR:

Der Gewässerraum des Geissbaches ist zwar im Bereich der Siedlungsgrenze nach unserem Antrag korrigiert (Gewässerraumgrenze nicht mehr an Bachböschung), die Breite beträgt aber nur noch rund 6 Meter (anstatt die Minimalbreite von 11 Meter). Im Text ist keine Anpassung der Gewässerraumbreite ausgeführt (was am vorliegenden nicht dicht überbauten Bauzonenrand auch nicht gehen würde).

Antrag:

- Gewässerraumbreite am Geissbach auf 11 Meter erhöhen.

Reuss, Plan und Kap. 7.2.12 Planungsbericht GwR

Der Gewässerraum der Reuss soll gemäss Text eine Breite von 117 Meter aufweisen. Im Plan ist aber immer noch der Gewässerraum des Hochwasserschutzprojektes mit teilweise deutlich grösseren Breiten aufgezeigt.

Die Gewässerraumbreite von 117 Meter entspricht nicht den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung, sondern dem Gewässerraum ohne Renaturierung der Reuss.

Kap. 7.2.12 ist somit wie folgt zu präzisieren: ... *Im Rahmen dessen wird der Gewässerraum auf die renaturierte Reuss angepasst werden. Im jetzigen Zonenplanverfahren wird der ordentliche Gewässerraum mit einer Breite von 117 Meter festgelegt.*

Anträge:

- Gewässerraumbreite von 117 Meter auch in den Plan übernehmen.
- Raumplanungsbericht, Kapitel 7.2.12 wie ausgeführt anpassen.

2.3. Altlasten

Auf der Parzelle-Nr. 1126 Grundbuch Root befindet sich eine Ablagerung, die im Kataster der belasteten Standorte mit der Nummer 1065A0003 eingetragen ist. Der Standort gilt weder als überwachungs- noch als untersuchungsbedürftig. Weitere Untersuchungen sind an diesem Standort nicht durchzuführen. Auf die Revisi- on der Ortsplanung hat dieser Standort keinen Einfluss.

2.4. Abfallbewirtschaftung / Rohstoffabbau

Nach dem Planungsbericht vom 11. Dezember 2017 soll dem bisherigen Artikel zur Landwirtschaftszone (künftig Art. 18 BZR) ein neuer Abs. 3 hinzugefügt wer- den, der die Pflicht festhält, die geologisch-geomorphologischen Landschaftsele- mente von regionaler Bedeutung gemäss kantonalem Inventar soweit möglich zu erhalten. Die geologisch-geomorphologischen Objekte sind im Zonenplan orientie- rend dargestellt und überlagern auch die bestehende Abbauzone (künftig Art. 19 BZR) am südlichen Rand des Gemeindegebiets Root.

Antrag:

- Es ist zu prüfen, wie weit die Vorgabe zum Erhalt des geologisch- geomorphologischen Landschaftselements mit den am 18. August 2009 durch die damalige Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoin- formation (rawi) und am 27. August 2009 durch den Gemeinderat Root erteil- ten, rechtsgültigen Abbaubewilligungen vereinbar ist.

2.5. Boden

Im Planungsbericht sind keine bodenkundlichen Aufnahmen zu Fruchtfolgeflächen vorhanden. Das Kapitel 10.2 handelt die Thematik Fruchtfolgeflächen aus Sicht des Fachbereichs Boden nicht korrekt ab. Es wird die Kompensationsart Bo- denkartierung gewählt. Da die Bodenkartierung in der Gemeinde Root durch die Dienststelle Umwelt und Energie in den Jahren 2017-2018 durchgeführt wird, be- steht diese Kompensationsmöglichkeit nicht für die Gemeinde Root. Die Kartierung wird nicht von der Gemeinde finanziert und somit wird vom Verursacher kein Bei- trag zum häuslicher Umgang mit Boden geleistet.

Gemäss Gesetzgebung entscheidet die Dienststelle (DS) rawi über Fruchtfolgeflä- chen. Wir empfehlen der DS rawi eine positive Kartierungsbilanz der Fruchtfolge- flächen der kantonalen Bodenkartierung bei einer Einzonung nicht gutzuschreiben, da der Kanton genauso in anderen Gemeinden negative Fruchtfolgeflächenbilan- zen bei der Neukartierung der FFF aufweist (z.B Wauwil mit degradierten Böden des Wauwilermooses). Bei der Neukartierung von Fruchtfolgeflächen über den Kanton gesehen wird eine ausgeglichene Bilanz erwartet (gleichviel Gewinn wie Verlust). Gemeinden mit negativer FFF-Bilanz müssten folglich bei einer Neukar- tierung in einer Ortsplanungsrevision FFF kompensieren ohne Boden zu bean- spruchen.

Zu begrüssen ist die laufende Vorabklärung zu möglichen Bodenaufwertungen der Gemeinde Root. Ohne Fachbericht zu Bodenaufwertungen ist die Ortsplanungsre- vision Root vom Fachbereich Boden nicht beurteilbar.

2.6. Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung

Unsere Stellungnahme zur 1. Vorprüfung «Gesamtrevision der Ortsplanung 2017» (vgl. Konsul-Nr. 2017-573) ändert sich nicht und behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Anträge:

- Zonenplan, Bauzonenreglement und GEP-Konzepte sind gegenseitig in Übereinstimmung zu bringen.
- Die Siedlungsentwässerung ist u.a. entsprechend dem Erschliessungsnachweis zur Vorprüfung (Erschliessungsrichtplan «Wilmisberg» 1:1500 und Erschliessungsrichtplan «Untere Fluematt» 1: 1500) umzusetzen.

2.7. Risikoversorge

In der Gemeinde Root befinden sich verschiedene Störfallbetriebe und –anlagen. Aufgrund der geplanten Erhöhungen der ÜZ wären Nachverdichtungen in deren Konsultationsbereichen möglich. Gemäss vorliegendem LUBAT-Auszug ist dies für Arbeitszonen jedoch nicht geplant. Unüberbaute Bauzonen tangieren auch kaum die Konsultationsbereiche. Daher gehen wir davon aus, dass die möglichen Personenerhöhungen nicht risikorelevant sind.

Wir begrüßen, dass der Artikel 41 für Technische Gefahren im bereinigten BZR vom 11.12.2017 entsprechend den Musterbestimmungen des Kantons angepasst wurde.

Der Revision der Ortsplanung können wir aus Sicht Risikoversorge zustimmen.

2.8. Lärm

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung Root wurden im Bereich Lärm ergänzt. Insbesondere wurden zwei Lärmschutz-Nachweise im Sinne einer Machbarkeitsuntersuchung für die zwei Gebiete Wilmisberg und Untere Fluematt nachgereicht. Die Sicherstellung der lärmschutzrechtlichen Anforderungen in einem speziellen Lärmschutzartikel im Bau- und Zonenreglement (BZR) ist weiterhin offen.

Im bis anhin gültigen BZR besteht der Art. 43 mit dem Ziel, die lärmschutzrechtlichen Anforderungen beim Planen und Bauen im lärmbelasteten Gebiet zu definieren. Dieser Artikel fehlt in der überarbeiteten Version des BZR und es wird auch nicht begründet, wieso er ersatzlos gestrichen werden soll.

Auf zwei einzuzonende Gebiete, die durch Strassenlärm belastet sind, gehen wir in der Folge speziell ein:

Gebiet „Wilmisberg“

Im Gebiet Wilmisberg ist eine grosse Einzonung in eine Wohnzone A mit Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. In einem Lärmschutz-Nachweis vom 14. Januar 2018 der Firma SINUS Sempach Station AG wird die Lärmsituation im Gebiet untersucht und beurteilt. Der Nachweis ist vollständig und korrekt verfasst. Es wird darin aufgezeigt, dass der einzuzonende Perimeter insbesondere durch die Nationalstrasse erheblich durch Lärm belastet ist. Die massgebenden lärmschutzrechtlichen Anforderungen aus Art. 29 LSV (Einhaltung der massgebenden Planungswerte ohne die Möglichkeit von Ausnahmen) können ohne das Ergreifen von Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden. Das ursprüngliche Siegerprojekt aus dem Ideenwettbewerb „Wilmisberg“ der Firma Rüssli Architekten AG erfüllt die lärmschutzrechtlichen Anforderungen aus Art. 29 LSV nicht und ist deshalb nicht bewilligungsfähig. Als Lärmschutzmassnahmen werden im Nachweis Grundrissoptimierungen, der Einbau von Loggien mit schalldichten Brüstungen, raumhohe geschlossene Verglasungen und nicht offenbare, fest verbaute Fassadenelemente vorgeschlagen. Mit diesen Massnahmen kann das Projekt soweit optimiert werden,

dass die lärmschutzrechtlichen Anforderungen aus Art. 29 LSV eingehalten werden können. Die Gemeinde Root veranlasste eine Überarbeitung des Siegerprojektes gestützt auf die Ausführungen und Lärmschutzmassnahmen im Nachweis der Firma SINUS Sempach Station AG. Die Voraussetzung für eine Einzonung des Gebietes Wilmisberg ist damit gegeben.

Gebiet „Untere Fluematt“

Im Gebiet „Untere Fluematt“ ist vorgesehen, entlang der Kantonsstrasse einen Perimeter in die Mischzone mit Gestaltungsplanpflicht einzuzonen. Dieser Perimeter wird durch die Kantonsstrasse mit einem Geschwindigkeitsregime von 60 km/h lärmbelastet. In einem Lärmschutz-Nachweis vom 14. Januar 2018 der Firma SINUS Sempach Station AG wird die Lärmsituation im Gebiet untersucht und beurteilt. Der Nachweis ist vollständig und korrekt verfasst. Es wird darin aufgezeigt, dass der einzuzonende Perimeter erheblich durch Strassenlärm belastet ist. Die massgebenden lärmschutzrechtlichen Anforderungen aus Art. 29 LSV (Einhaltung der massgebenden Planungswerte ohne die Möglichkeit von Ausnahmen) können ohne das Ergreifen von Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden. In Ziff. 3.5 des Lärmschutz-Nachweises wird aufgezeigt, welche Massnahmen zwingend ergriffen und umgesetzt werden müssen, um die Anforderungen aus Art. 29 LSV einzuhalten. Unter Einhaltung dieser Voraussetzung / Rahmenbedingungen kann einer Einzonung des Gebietes „Untere Fluematt“ zugestimmt werden.

Anträge:

- Das Bau- und Zonenreglement ist mit einem Lärmschutzartikel mit folgendem Inhalt zu ergänzen:

Art. xy Bauen in lärmbelasteten Gebieten

¹ *In lärmbelasteten Gebieten sind im Rahmen von Bewilligungen Massnahmen nötig, um die Grenzwerte gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten (Bestimmungen aus Art. 29 – 31 LSV). Ein Gestaltungsplan oder eine Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises bewilligt werden.*

² *Können die Grenzwerte trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen. Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.*

³ *Die lärmbelasteten Aussenräume müssen so gestaltet werden, dass sie eine gute Aufenthaltsqualität gewährleisten.*

2.9. Weitere Fachbereiche

Die Vorliegenden Unterlagen wurden im Übrigen von den Fachbereichen Energie und Luftreinhaltung geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen zur vorliegenden Zonenplanrevision.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse



Ruedi Gubler
Abteilungsleiter
041 228 60 67
ruedi.gubler@lu.ch

Archäologie
Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 65 95
Telefax 041 210 51 40
sekretariat.archaeologie@lu.ch
www.da.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Cüneyd Inan
Murbachstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 21. Dezember 2017

Vernehmlassung: Gemeinde Root; Gesamtrevision der Ortsplanung 2017 (Bereinigte Unterlagen); Stellungnahme Archäologie

Sehr geehrter Herr Inan

Besten Dank für die Zustellung der bereinigten Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung 2017 in der Gemeinde Root.

Leider musste ich feststellen, dass die von Frau Jasmin Gerig im Schreiben vom 24. März 2017 empfohlenen Zusätze weder ins Bau- und Zonenreglement noch als Legende zu den archäologischen Fundstellen in den Zonenplan aufgenommen wurden. Zumindest habe ich die empfohlenen Änderungen in den mir vorliegenden Schriftsätzen nicht gefunden. Ich möchte den verantwortlichen Stellen die Aufnahme dieser Zusätze noch einmal dringlichst nahelegen. Eine frühzeitige Information über die Bewilligungspflicht bei Bodeneingriffen in archäologischen Fundstellen hilft Missverständnisse und Überraschungen (z. B. Bauverzögerungen) bei der Realisierung konkreter Projekte zu vermeiden.

Zusätzlich ist mir bei der Kontrolle des Zonenplans aufgefallen, dass die Archäologische Fundstelle 623, Pfarrhof, der Standort der alten Kirche von Root, dort nicht eingezeichnet ist. Die entsprechenden Unterlagen können im kantonalen Geoportal eingesehen und im Geoshop bezogen werden (<http://www.geo.lu.ch/map/zonenplan/>). Ich bin Ihnen sehr dankbar, wenn Sie den fehlenden Eintrag der Fundstelle 623 gemäss der Verordnung zum Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler §10 Abs. 3 im neuen Zonenplan der Gemeinde Root veranlassen.

Besten Dank für die Zusammenarbeit und freundliche Grüsse

Hermann Fetz Dr. phil., MSc.
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Tel. +41 41 228 53 08
Mobil: +41 79 334 47 58
hermann.fetz@lu.ch

Verkehr und Infrastruktur (vif)
Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Stemmatt
Telefon 041 318 12 12
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Dienststelle
Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Cueneyd Inan
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 21. Dezember 2017 zeu/STA/MUD/Ho/ah/ce
ID 17_1159 / 2112.794 / 2017-235

GEMEINDE ROOT

Vernehmlassung; Gesamtrevision der Ortsplanung 2017 (Bereinigte Unterlagen)

Sehr geehrter Herr Inan
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 14. Dezember 2017 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHRSPANUNG/KANTONSSTRASSE

Aus verkehrlicher Sicht bestehen keine Einwände bzw. Bemerkungen zur eingereichten Gesamtrevision der Ortsplanung 2017.

Die (verkehrlichen) Zielsetzungen im Planungsbericht der Gemeinde Root entsprechen grundsätzlich den übergeordneten kantonalen Zielsetzungen, die Koordination ist auf regionaler Ebene mit dem erarbeiteten Gesamtverkehrskonzept LuzernOst sichergestellt.

Hinweis:

- Alifällige Massnahmen auf Kantonsstrassen können nur realisiert werden, wenn diese im Bauprogramm für Kantonsstrassen enthalten sind.

NATURGEFAHREN/WASSERBAU

Gewässerraum

Der Gewässerraum ist im Zonenplan dargestellt und im BZR entsprechend beschrieben.

Hinweis:

- Das zitierte kantonale WBG stammt vom 30. Januar 1979 (nicht 1997 wie im BZR aufgeführt).

Reuss (Gewässer ID-881001):

- Diskrepanz zwischen Beschrieb im Bericht und den Plänen!

- Gemäss Bericht wird der Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen mit einer Breite von 117 m festgelegt. Auf den Plänen ist aber der Gewässerraum gemäss Baulinien aus dem Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt Reuss abgebildet.
- Aufgrund der Besprechung in der DS rawi (25. April 2017) soll im Rahmen der Gewässer- raumausscheidung in der Zonenplanrevision der ordentliche Gewässerraum von 117 m ausgeschieden werden.
- Seitens DS vif Abteilung Naturgefahren wurde am 27. April 2017 ebenfalls empfohlen, den ordentlichen Gewässerraum von 117 m auszuschneiden.

Empfehlung:

- Da das Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt Reuss schon einmal öffentlich aufgelegt ist und der Gewässerraum in einem externen Gutachten bestätigt wurde, sollten die Baulinien aus dem Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt trotzdem orientierend dargestellt werden. Im Planungsbericht ist zu erwähnen, dass bei der Genehmigung des Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojektes Reuss der Gewässerraum aufgrund dieser Baulinien aktualisiert wird.

Ronbach/Ron (Gewässer ID-122001):

- Das Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt an der Ron ist in der Phase Bau-/ Auflageprojekt. Aufgrund von Rückmeldungen wird der Gewässerverlauf und damit auch der Gewässerraum im Bereich des Bahndurchlasses vor der öffentlichen Planaufgabe noch umprojektiert. Der abgebildete Gewässerraum entspricht nicht der Version wie er im Auflageprojekt (voraussichtliche Planaufgabe Ende Februar 2018) abgebildet sein wird.

Antrag:

- Vor der öffentlichen Auflage der Zonenplanrevision ist der aktuelle Stand des Gewässerraums an der Ron noch mit dem Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt an der Ron abzustimmen.

Perlenkanal (Gewässer ID-122002) und Zuflüsse (Gewässer ID-123059, 953212 und 953213):

- Keine Einwände. Keine Änderungen gegenüber Stellungnahme vom 05. April 2017.

Chlausbach/Klausbach (Gewässer ID-112003):

- Keine Einwände. Keine Änderungen gegenüber Stellungnahme vom 05. April 2017.

Geissbach (Gewässer ID-112004):

- Keine Änderungen gegenüber Stellungnahme vom 05. April 2017.
- Der Hochwasserschutz ist gemäss Gefahrenkarte nicht gegeben (Kapazität Rohr 2m³/s und Abfluss HQ100 2.7m³/s). Daher kann aus Sicht Naturgefahren/Wasserbau nicht auf die Ausscheidung des Gewässerraums bei der Eindeckung verzichtet werden.
- Gemäss Bericht soll mit der Einzonung die Schwachstelle behoben werden. Da bis auf die letzten 80 m der Eindeckung durchgehend ein 80 cm Rohr enthalten ist, kann die Kapazität nur mit einem Rückhalt gegeben werden. Das Vorhaben ist genauer aufzuzeigen oder der Gewässerraum ist durchgehend auszuschneiden. Die Gefahrenkarte ist nach einer allfälligen Gefahrenminderung nach kantonalen Richtlinien anzupassen.

Antrag:

- Im Bereich der Eindolung ist der Gewässerraum auszuschneiden.

Wilbach (Gewässer ID-123003):

- Keine Einwände. Keine Änderungen gegenüber Stellungnahme vom 05. April 2017.

Zufluss Wilbach (Gewässer ID-123008):

- Keine Änderungen gegenüber Stellungnahme vom 05. April 2017.
- Das Gewässer wird als öffentliches Gewässer geführt. Aus Sicht DS vif Naturgefahren kann nicht auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet werden (insbesondere Abschnitt Eindolung), da der Hochwasserschutz nicht gegeben ist. Der Gewässerraum ist für das ganze Gewässer auszuscheiden.

Antrag:

- Im Bereich der Eindolung ist der Gewässerraum auszuscheiden.

Kirchheimbächli (Gewässer ID-123007):

- Gemäss Kantonsentscheid (Nr. 2007/2750) und Stellungnahme der DS uwe vom 20. April 2017 handelt es sich beim Unterlauf des Kirchheimbächlis nicht um ein Gewässer sondern um eine Leitung der Siedlungsentwässerung.
- Keine Einwände zur Gewässerraumausscheidung bzw. zum Verzicht auf Gewässerraumausscheidung.

Morgenrotbach (Gewässer ID-123009):

- Beim eingedolten Zufluss handelt es sich gemäss des Kantonalen Entscheides (BAGE 2013-3858) und Stellungnahme der DS uwe vom 20. April 2017 um eine Meteorwasserleitung. Der offene Oberlauf gilt als künstlich angelegtes Gewässer. Auf die Gewässerraumausscheidung kann verzichtet werden, soweit keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Antrag:

- Im Bericht Gewässerräume ist der Verzicht der Gewässerraumausscheidung im offenen Oberlauf (künstlich angelegtes Gewässer) zu begründen.

Bäumlibach/Ledibach (Gewässer ID-123011 und 123013):

- Keine Einwände.

Wiesbach (Gewässer ID-123012):

- Keine Einwände. Keine Änderungen gegenüber Stellungnahme vom 05. April 2017. Der Hochwasserschutz ist wegen Verklausungsszenarien bei den beiden Eindeckungen nicht gegeben. Daher kann beim Wiesbach auf die Ausscheidung des Gewässerraums bei den Eindeckungen verzichtet werden.

Hinweis:

- Es muss genügend Platz für den Ausbau des Einlasses (Bsp. Rechen) einbezogen werden.

Hengstacherbach (Gewässer ID-123014):

- Keine Änderungen gegenüber Stellungnahme vom 05. April 2017. Das Gewässer ist in der Gefahrenkarte nicht abgebildet bzw. wurde nicht miteinbezogen. Die Gefahrenkarte ist spätestens bei der nächsten Überarbeitung nach kantonalen Richtlinien für den Hengstacherbach zu erstellen bzw. zu ergänzen. Solange ist der Gewässerraum auch für den eingedeckten Teil auszuscheiden da gemäss Leitungskataster z.T. bloss ein 30 cm Rohr vorhanden ist. Daher bezweifeln wir, dass die Abflusskapazität der Eindeckung genügend

ist. Wir empfehlen den nötigen Gewässerraum auf der Parzelle Nr. 1055 für eine allfällige spätere Offenlegung in den Wiesbach zu führen.

Antrag:

- Der Gewässerraum des Hengstacherbachs ist über den gesamten Bereich der Eindolung auszuscheiden.

Empfehlung:

- Gewässerraum für eine mögliche Umleitung des Hengstacherbachs in den Wiesbach auf der Parzelle Nr. 1055 frei halten.

Färndlibach/Förndlibach (Gewässer ID-123002):

- Keine Einwände.

Hinweis:

- Im Bericht Gewässerräume und auf dem Gewässerraumplan wird das Gewässer als Färndlibach bezeichnet. Im Gewässernetz wird das Gewässer als Förndlibach bezeichnet.

Rotbach (Gewässer ID-123001):

- Keine Einwände.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse



Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren



Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen