

## BESCHLUSSFASSUNG

**Gemeinde Root****Änderung des Bebauungsplans «Wagmatt»**

Öffentliche Auflage vom 25. August bis 23. September 2025

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am .....

.....  
Gemeindepräsident

.....  
Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat mit Entscheid RRE Nr. ....

vom ..... genehmigt.

.....  
Datum

.....  
Unterschrift

**Sonderbauvorschriften**

Die Bebauungsplanung besteht aus:

- Situationsplan
- Sonderbauvorschriften

Hinweisende Unterlagen:

- Planungsbericht

14. Oktober 2025

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Renergia Zentralschweiz AG, Waggmattpplatz 1,  
6035 Perlen

### **Planungsbehörde:**

Gemeinde Root, Platz 1a, 6039 Root D4

### **Auftragnehmerin:**

ecoptima ag  
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee  
Telefon 031 310 50 80  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Thomas Achermann, MSc ETH in Raumentwicklung  
und Infrastruktursysteme  
Micha Peter, Cand. Raumplaner BSc FHO

## Hinweis zu den nachfolgenden Bestimmungen

Schwarz gedruckt:	Bestimmungen gemäss geltenden Sonderbauvorschriften, Stand März 2011
Rot gedruckt / durchgestrichen:	Änderungen in den Sonderbauvorschriften im Rahmen der Revision des Bebauungsplans «Wagmatt»

### 1. Einleitende Bestimmungen

#### Art. 1

Planungszweck Der Bebauungsplan «Wagmatt» bezweckt den Bau und den Betrieb eines Kraftwerks zur Rückgewinnung von Energie aus Abfall, welches bezüglich des Bauvolumens und der Gestaltung der Bauten der exponierten Lage Rechnung trägt.

#### Art. 2

Geltungsbereich Massgebend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Perimeter gemäss Situationsplan.

#### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Root mit den Vorschriften zur ~~Sonderbauzone «Wagmatt»~~ Speziellen Arbeitszone Wagmatt.

#### Art. 4

Bestandteile des Bebauungsplanes<sup>1</sup> Im Situationsplan werden verbindlich festgelegt:

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Lage und Abmessung der ~~Baufelder~~ Baubereiche A, ~~und~~ B und C
- Freihaltebereich für Durchfahrt im Erdgeschoss
- Zufahrt/Umfahrungsmöglichkeit
- Verkehrsfläche
- Ufervegetation
- Grünbereich
- Feldgehölze/Hecken

<sup>2</sup> Als Hinweis werden aufgeführt:

- Fabrikkanal
- Gleisanlagen
- Kleingewässer
- Vernetzungsbereich

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

#### Art der Nutzung

- <sup>1</sup> Die ~~Baufelder~~ Baubereiche A und B sind für den Bau und den Betrieb eines Kraftwerks zur Rückgewinnung von Energie aus Abfall bestimmt.
- <sup>2</sup> In den ~~Baufelder~~ Baubereichen A und B sind alle für den Betrieb der Anlage erforderlichen Bauten und Anlagen zulässig.
- <sup>3</sup> Der Baubereich C dient primär der Retention von Regenwasser und sekundär dem Betrieb des Kraftwerks. Die Vernetzung für Kleintiere ist zu jeder Zeit zu gewährleisten.
- <sup>4</sup> Im Baubereich C sind Entwässerungs- und Versickerungsanlagen sowie Bauten und Anlagen für den Betrieb des Kraftwerks zulässig, soweit sie nicht innerhalb der bestehenden Anlagen realisiert werden können. Die Bauten und Anlagen dürfen die Retentionsfunktion nicht beeinträchtigen.
- <sup>35</sup> Innerhalb der ~~Baufelder~~ Baubereiche sind mit Zustimmung des Gemeinderates öffentliche Nutzungen zugelassen, ausserhalb nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.
- <sup>6</sup> Nicht verbaute Flächen sind naturnah mit einheimischen und standorttypischen Arten zu gestalten.

### Art. 6

#### Mass der Nutzung

- <sup>1</sup> Hauptbauten sind nur innerhalb der im Situationsplan ausgewiesenen ~~Baufelder~~ Baubereiche A und B zulässig. Das massgebende Terrain gemäss PBG liegt innerhalb der Baubereiche A und B bei 413.00 m ü. M.
- <sup>2</sup> Für ~~das Baufeld~~ den Baubereich A gilt eine maximale Höhenkote von 458.00 m ü. M. Das Kamin darf diese Höhenkote bis maximal 465.00 m ü. M. übersteigen.
- <sup>3</sup> Für ~~das Baufeld~~ den Baubereich B gilt eine maximale Höhenkote von 433.00 m ü. M.
- <sup>4</sup> Die Gebäudelänge und -breite innerhalb der ~~Baufeldbegrenzung~~ Baubereiche A und B ist frei. Im Freihaltebereich ist eine Durchfahrt für eine Umfahrung der Anlage mit einer lichten Höhe von 5 Metern zu gewährleisten.
- <sup>5</sup> Für den Baubereich C gilt eine maximale Höhenkote von 419.00 m ü. M. Technisch bedingte Aufbauten dürfen diese Höhenkote übersteigen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können.

<sup>6</sup> Im Baubereich C gilt eine maximale Gebäudelänge von 20.0 m und eine maximale Gebäudebreite von 6.0 m sowie eine Überbauungsziffer von maximal 0.25.

<sup>7</sup> Im Baubereich C sind Bauten mindestens 0.5 m über dem gestalteten Terrain auf Pfählen zu erstellen.

<sup>58</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV.

#### Art. 7

Bauten und Anlagen ausserhalb der ~~Baufelder~~ Baubereiche

<sup>1</sup> Im Bereich der Verkehrsfläche sind Nebenbauten und -anlagen mit einer maximalen ~~Grundfläche~~ anrechenbaren Gebäudefläche von je 200 m<sup>2</sup> und 6 m ~~Firsthöhe~~ Gesamthöhe zulässig. Die Baubewilligungsbehörde kann für Überdachungen zum Zweck der Sonnenenergiegewinnung Ausnahmen bewilligen.

<sup>2</sup> Dächer auf Gebäuden bis 10° Dachneigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> sind auch dann retentionswirksam zu gestalten und mit einheimischen und standorttypischen Arten zu begrünen, wenn darauf Anlagen zur Energiegewinnung erstellt werden. Das Merkblatt «Dachbegrünung und Solarenergieanlagen» von Swissolar et al. hat wegleitenden Charakter. Die zuständige Stelle kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen, z.B. wenn die Pflicht zur Dachbegrünung zu einem unverhältnismässigen Mehraufwand führen würde.

### 3. Baugestaltung

#### Art. 8

Einpassung ins Landschaftsbild

Die Anlage hat sich möglichst gut in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen und sich in die topografische Situation einzubetten. Der Einsehbarkeit aus der Ferne ist gebührend Rechnung zu tragen.

#### Art. 9

Baugestaltung

<sup>1</sup> Die Hochbauten **innerhalb der Baubereiche A und B** sind bezüglich Materialwahl und architektonischer Erscheinung einheitlich zu gestalten.

<sup>2</sup> Die Gebäudehülle **der Hauptbauten** ist horizontal und vertikal zu staffeln und soll eine einheitlich strukturierte Dach- und Fassadengestaltung erhalten.

<sup>3</sup> Spiegelnde und glänzende Materialien sowie grossflächige Verglasungen sind zu vermeiden.

<sup>4</sup> Die Aussenbeleuchtung ist auf das betriebsnotwendige Minimum zu beschränken.

<sup>5</sup> Bauten und Anlagen innerhalb des Baubereichs C sind so zu gestalten, dass sie sich dem Hauptbau unterordnen und sich architektonisch in das Gesamtbild eingliedern. Die Materialien, Strukturen und Farben sind entsprechend zu wählen. In Bezug auf die Dachgestaltung gilt Art. 7 Abs. 2 SBV.

#### **Art. 10**

Richtkonzept Die architektonische Studie vom August 2010 ist für die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild und die Gestaltung der Hauptbauten wegleitend.

### **4. Aussenraumgestaltung**

#### **Art. 11**

Aussenraumgestaltung <sup>1</sup> Die Aussenraumgestaltung und die Bepflanzung sind auf die Bebauung und die Umgebung abzustimmen und sollen eine sinnvolle und ganzheitliche Aufwertung erbringen.

<sup>2</sup> Als Feldgehölze/Hecken sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

#### **Art. 12**

Ufervegetation/  
Grünbereich <sup>1</sup> Im Grünbereich und im Streifen für Ufervegetation ist eine geeignete ökologische Aufwertung vorzusehen.

<sup>2</sup> Allfällige weitere Ausgleichsmassnahmen sind ausserhalb des Perimeters vorzusehen.

<sup>3</sup> Im Grünbereich sind Entwässerungs- und Versickerungsanlagen und ein Fussweg zulässig.

#### **Art. 13**

Richtkonzept Das landschaftsplanerische Konzept vom August 2010 ist für die Gestaltung des Aussenraumes und für die ökologische Aufwertung wegleitend.

## 5. Erschliessung und Parkierung

### Art. 14

Verkehrsfläche Die im Bebauungsplan ausgewiesene Verkehrsfläche dient der Erschliessung, der Parkierung und den Güterbahngleisen. ~~Flächen ausserhalb der eigentlichen Fahrbahnen werden für die naturnahe Begrünung der Umgebung genutzt.~~

### Art. 15

Erschliessung <sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrten für den Schwerverkehr erfolgen ausschliesslich über die Dorfstrasse in Perlen und über den Autobahnanschluss Buchrain.

<sup>2</sup> Eine Ausnahme stellen Sammelfahrten der Gemeinden Root, Gisikon und Honau dar. Sie dürfen über die Perlenstrasse in Root verkehren.

### Art. 16

Interne Fahrwege, ~~und~~ Abstellplätze und Fussweg <sup>1</sup> Die interne Zufahrt dient gemäss Situationsplan der Erschliessung durch den allgemeinen (Mitarbeiter, Anlieferung, Besucher) und den Schwerverkehr.

<sup>2</sup> Für Besucher und Mitarbeiter sind mindestens 30 Fahrzeugabstellplätze vorzusehen. ~~Die Abstellplätze sind zu begrünen und mit einem sicherfähigen Belag zu erstellen.~~

<sup>3</sup> Der im Situationsplan bezeichnete Fussweg stellt die Verbindung vom übergeordneten Wegenetz zum Hauptgebäude sicher. Der Fussweg ist sicher auszugestalten.

## 6. Ver- und Entsorgung

### Art. 17

Energie <sup>1</sup> Der Strom und Wärmebedarf der Anlage wird aus der Abfallverwertung gedeckt.

<sup>2</sup> Die Nutzbarmachung der Restwärme als Fernwärme ist als zukünftige Option offen zu halten.

### Art. 18

Entwässerung Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Prozessabwässer werden so weit wie möglich intern genutzt. Unverschmutztes Regenwasser ist nach Möglichkeiten zu versickern oder über eine Retention in den Fabrikkanal zu leiten.

## 7. Schlussbestimmungen

### Art. 19

#### Ausnahmen

Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, das begleitende Richtkonzept nach Art. 10 und Art. 13 in seiner Qualität erhalten bleibt, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und dadurch eine Verbesserung erzielt werden kann. Dabei holt sie die Stellungnahme des Beurteilungsgremiums aus dem Studienauftrag oder eines äquivalenten Fachgremiums ein.

### Art. 20

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ~~Wagmatt wird öffentlich bekannt gemacht und zur Einsicht aufgelegt. Er wird von den Stimmbürgern der Gemeinde Root beschlossen und~~ tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern in Kraft.