

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Per E-Mail an:
Gemeinderat Root

Luzern, 16. Februar 2026 HOH / REP
2025-508

VORPRÜFUNGSBERICHT

Gemeinde Root, Teilrevision Ortsplanung (Integration Honau), 2025

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 9. Juli 2025 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teilrevision der Ortsplanung Root u.a. mit der Integration der Gemeinde Honau. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. Einleitung

1 Ausgangslage

Am 1. Januar 2025 fusionierte die Gemeinde Honau mit der Gemeinde Root. Die gesamtrevidierte Ortsplanung der Gemeinde Root stammt aus dem Jahr 2020 und jene der Gemeinde Honaus aus dem Jahr 1995. Im Rahmen dieser Teilrevision gilt es nun, die beiden Ortsplanungen zu vereinen und an die geänderten kantonalen Vorgaben anzupassen sowie kleinere Bereinigungen an der Bau- und Zonenordnung (BZO) Root umzusetzen, die sich aus der Anwendung der letzten rund 5 Jahre ergeben haben.

2 Vorgehen Revisionen Root/Honau

Das Vorgehen für die Zusammenführung der Ortsplanungen Root und Honau wurde im Rahmen einer Sitzung zwischen der Gemeinde Root und der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) am 4. November 2024 besprochen.

In einem ersten Schritt erfolgt die Integration der Ortsplanung Honau in jene der Gemeinde Root durch kleinere Anpassungen und Bereinigungen an der BZO Root sowie durch eine Überprüfung der noch bestehenden altrechtlichen Gestaltungspläne. Zu einem späteren Zeitpunkt wird das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) umfassend überarbeitet und für das gesamte Gemeindegebiet neu erstellt. Gestützt darauf und auf die dannzumal geltenden und aktuellen Grundlagen wird auch die BZO über die fusionierte Gemeinde gesamtrevidiert.

2.1 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

Die vorliegende Teilrevision passt die Nutzungsplanung der Gemeinde Honau an die neuen Baubegriffe und Messweisen im Rahmen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und des 2014 geänderten Planungs- und Baugesetzes des Kanton Luzerns (PBG) an. In der Gemeinde Root wurde der Systemwechsel auf die neuen Baubegriffe und Messweisen (u.a. Überbauungsziffer und Höhenmasse anstelle von Ausnutzungsziffer und Geschoszahl) mit der im Jahr 2019 beschlossenen, bzw. 2020 genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung umgesetzt.

2.2 Gewässerräume

Die gesetzlich erforderlichen Gewässerräume (GWR) nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG) und § 11a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 23. September 1997 werden im Rahmen dieser Teilrevision im Ortsteil Honau gesichert. Die Gemeinde Root hat mit der 2020 abgeschlossenen Revision der Ortsplanung die GWR innerhalb der Bauzone sowie ausserhalb des Siedlungsgebiets bereits festgelegt.

2.3 Wildtierkorridor

Im Ortsteil Root wurde mit der Gesamtrevision im Jahr 2020 der Wildtierkorridor (LU6) im Zonenplan und Bau- und Zonenreglements (BZR) mittels einer überlagernden Freihaltezone räumlich gesichert. Mit der vorliegenden Teilrevision wird in Honau eine ebenfalls überlagernde Freihaltezone Wildtierkorridor im Zonenplan festgelegt und damit grundeigentümerverbindlich gesichert.

2.4 Räumliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Root hat im Vorgang zur Gesamtrevision im Jahr 2015 ein REK erarbeitet. Für die Gemeinde Honau besteht kein entsprechendes Siedlungsleitbild gemäss dem kantonalem Richtplan (KRP; Koordinationsaufgabe [KA] S1-4). In dieser Teilrevision wird noch keine Nachführung oder Aktualisierung des REK Root und keine Ergänzung mit dem Ortsteil Honau vorgenommen. Die Integration von Honau ins REK ist im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung vorgesehen.

3 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Teilrevision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

4 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständige Projektleiterin Hilke Horsthemke, Tel. 041 228 70 49) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Regionaler Entwicklungsträger (RET) LuzernPlus.

An der Bereinigungsbesprechung vom 10. November 2025 wurden das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde und dem Ortsplaner besprochen und offene Fragen geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom Januar 2026.

B. Beurteilung

1 Würdigung der Vorlage

Aus übergeordneter Sicht kann den vorgesehenen Änderungen der BZO unter Berücksichtigung der Anträge und Hinweise in Kapitel B zugestimmt werden. Die formulierten «Hinweise» beziehen sich hauptsächlich auf die anstehende Gesamtrevision des Gebiets der fusionierten Gemeinden sowie auf nachgelagerte Verfahren.

2 Zonenplan

2.1 Umzonung Rüssfeld

Das Gebiet Rüssfeld soll von einer Arbeitszone in eine Mischzone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont werden. Der Perimeter Rüssfeld wird von der Eisenbahnlinie sowie der Kantonsstrasse erheblich mit Lärm belastet. Obwohl der Perimeter altrechtlich eingezont wurde und als hinreichend erschlossen beurteilt werden kann, ist bei der Planung für eine neue Überbauung dem Lärmschutz die nötige Beachtung zu schenken. Dabei sind die raumplanungsrechtlichen Planungsgrundsätze aus Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG zu berücksichtigen, wonach Wohngebiete vor Lärm zu schützen sind.

Hinweis: Mit der Umzonung sind die massgebenden Planungswerte der ES III einzuhalten. Der entsprechende Nachweis ist im Gestaltungsplanverfahren zu erbringen.

3 Erschliessungsrichtplan

Gemäss § 9 PBG hat die Gemeinde bei der nächsten Gesamtrevision ihren Erschliessungsrichtplan auf das gesamte Gemeindegebiet zu erweitern und diesen zu erlassen. Weitere kommunale Richtpläne sind aufeinander und auf die übergeordneten Planungen und Konzepte abzustimmen. Die kommunalen Richtpläne bedürfen der Genehmigung des Regierungsrats, soweit Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden berührt werden.

Antrag: Die Gemeinde hat sämtliche kommunalen Richtpläne im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung zu prüfen resp. auf das gesamte Gemeindegebiet zu aktualisieren.

4 Bauzonendimensionierung

Gestützt auf den in Art. 1 RPG verankerten Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit der endlichen Ressource Boden, haben die Gemeinden gemäss KRP ihre Bauzonendimensionierung auf Basis des Zonenplans mittels LUBAT zu ermitteln und nachzuweisen (KA S1-5 im KRP 2009, teilrevidiert 2015).

Hinweis: In der vorliegenden Teilrevision liegen die LUBAT-Berechnungen nicht vor. Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinde diesen Nachweis im Zuge der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung für das gesamte Gemeindegebiet zu erbringen hat.

5 Mehrwertabgabe

Gemäss den §§ 105 ff. PBG haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung – wie vorliegend Umzonungen oder neue Gestaltungsplangebiete – einen Mehrwert von mehr als CHF 50'000 erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Diese beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts.

Wir weisen diesbezüglich darauf hin, dass für die vorgesehenen Umzonungen und Gestaltungsplangebiete zu prüfen ist, ob sie der Mehrwertabgabepflicht unterliegen oder gestützt auf § 105 Abs. 2 und 3 PBG auf eine Erhebung der Mehrwertabgabe verzichtet werden kann. In jedem Fall ist das Vorliegen bzw. Nichtvorliegen der Abgabepflicht im Rahmen einer Verfügung zu begründen. Diese Verfügung ist dem BUWD als treuhänderischer Verwalter des Mehrwertabgabe-Fonds zu eröffnen. Hierbei ist zu begründen, von welchem Quadratmeterpreis ausgegangen wird, damit die Rechtmässigkeit der Veranlagung überprüft werden kann.

Antrag: Bis zur Genehmigung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung ist der Mehrwertausgleich zu ermitteln und die Mehrwertabgabepflicht gegenüber dem BUWD auszuweisen.

C. Ergebnis

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Anträge und Hinweise mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse


Pascal Wyss-Kohler
Leiter Bereich Recht

Kopie an:

- Ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach 3001 Bern
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Gemeindeverband LuzernPlus, Hauptstrasse 40, 6015 Luzern

Anhang geprüfter Planungsinstrumente

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Teiländerung Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 18. Dezember 2025
- Teilzonenplan (1:500 und 1:3'000), Entwurf vom 8. Januar 2026
- Zonenplan Gefahrenzonen (1:3'000), Entwurf vom 18. Dezember 2025

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Begleitschreiben des Gemeinderats vom 9. Juli 2025
- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 8. Januar 2026
- Zuordnungstabelle vom 10. Juli 2025