



Gemeinde Romoos
Dorf 32 / 6113 Romoos
041 480 13 73 / info@romoos.ch

Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2018

Planungsbericht

12. Januar 2022 – Stand öffentliche Auflage



Abkürzungen	
AZ:	Ausnützungsziffer gem. § 8, PBV 2001
BZR:	Bau- und Zonenreglement
GH:	Gesamthöhe
GP:	Gestaltungsplan
GSchV:	Gewässerschutzverordnung des Bundes
GWR:	Gewässerraum
lawa:	Dienststelle Landwirtschaft und Wald
LUBAT:	Luzerner Bauzonen-Analysetool
MBZR:	Muster Bau- und Zonenreglement Kanton Luzern
OPR:	Ortsplanungsrevision
PBG:	Planungs- und Baugesetz
PBV:	Planungs- und Bauverordnung
rawi:	Dienststelle Raum und Wirtschaft
RPG:	Raumplanungsgesetz des Bundes
ÜG:	übriges Gebiet, wird neu als Reservezone bezeichnet
ÜZ:	Überbauungsziffer gem. § 12, PBV 2014
WA:	Wohn- und Arbeitszone
WaG:	Waldgesetz
W1, W2:	bisher = ein-, und zweigeschossige Wohnzonen neu = Wohnzonen 1, 2

blau = Änderungen ggü. Vorprüfung

Impressum	
Kontakt: Gemeinde Romoos Dorf 32 6113 Romoos Stand: Letzte Änderung: 12.01.2022 Eingabe Vorprüfung: April 2020 Öffentliche Auflage: Januar 2022 Beschluss Gemeindeversammlung:	Bearbeitung: Burkhalter Derungs AG Baselstrasse 21 6003 Luzern info@bdplan.ch
Projekt: 91502 / Datei: Romo_PB_Auflage_220112	

Inhaltsverzeichnis:

1. Ausgangslage und Verfahren	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Verfahren	2
2. Vorgaben und Systematik	2
2.1 Vorgaben	2
2.2 Systematik ÜZ und Gesamthöhe	3
2.3 Einteilung der Bauzonen	3
3. Änderungen am Bau- und Zonenreglement (BZR)	5
3.1 Allgemeines	5
3.2 Neue Baumasse	6
3.3 Zonenplan	6
3.4 Bauvorschriften	8
4. Änderungen im Zonenplan	9
4.1 Allgemeines	9
4.2 Anpassungen Bauzonen	9
4.3 Anpassungen Nichtbauzonen	13
4.4 Flächenbilanz	14
4.5 Bauzonenkapazität	16
4.6 Begleitende Massnahmen	16
5. Änderungshistorie	17
5.1 Änderungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung	17
5.2 Ergänzende kantonalen Vorprüfung Naturschutz zonen	20

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

- | | |
|-----------------|--|
| Nutzungsplanung | <ul style="list-style-type: none"> - Bau- und Zonenreglement - Zonenplan Siedlung, M 1:2'000 - Zonenplan Landschaft, M 1:10'000 - Teilzonenplan Gewässerraum Nord, M 1:5'000 - Teilzonenplan Gewässerraum Süd, M 1:5'000 |
| Dokumentation | <ul style="list-style-type: none"> - Beilage 1: Dokumentation Gewässerraum - Beilage 2: Übersichtsplan ÜZ und Gesamthöhe im Bestand - Beilage 3: Kapazitätsnachweis / LUBAT - Beilage 4: BZR Vergleich neu – alt - Beilage 5: Plan Erweiterung Schulhaus, Baumeler Partner AG |

1. Ausgangslage und Verfahren

1.1 Ausgangslage

Übergeordnete Planung

Das übergeordnete Planungsrecht hat in den letzten Jahren bedeutende Änderungen erfahren. 2014 sind auf kantonaler Ebene das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und auf Bundesebene das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Ebenso wurde der kantonale Richtplan massgeblich angepasst. Ebenfalls von Bedeutung ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV), welche die Ausscheidung von Gewässerräumen bis 2018 verlangt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision passt die Gemeinde ihre Nutzungsplanung, d.h. Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR) an das übergeordnete Recht an.

Stand der Ortsplanung

Die Ortsplanung der Gemeinde Romoos sollte bereits 2012 komplett überarbeitet werden. Aufgrund der Rückmeldungen im damaligen Vorprüfungsbericht vom 17. Oktober 2012 wurde entschieden, die unbestrittenen Anpassungen am Zonenplan vorzuziehen und die offenen Punkte anschliessend zu bereinigen. Die entsprechende Teilrevision wurde am 17. Mai 2013 von den Stimmbürgern beschlossen und vom Regierungsrat im September 2013 genehmigt. In Anbetracht der anstehenden, umfassenden Änderungen am übergeordneten Planungsrecht wurde entschieden, die Gesamtrevision der Nutzungsplanung erst nach Inkrafttreten des neuen Planungs- und Baugesetzes weiterzuführen.

Bisherige Entwicklung

In den letzten 15 Jahren hat sich die Siedlungsfläche der Gemeinde Romoos kaum mehr ausgedehnt. Lediglich im Gebiet Flüebode wurden 2015 zwei Bauplätze eingezont. Zudem war innerhalb der bestehenden Bauzonen mit zwei Neubauten im Gebiet Flüebode und einem neuen Gebäude im Gebiet Gass nur eine geringe Bautätigkeit zu verzeichnen. Noch heute bestehen innerhalb der Bauzone gewisse Reserven.

Die langsame Bautätigkeit widerspiegelt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde. Seit den 1980er-Jahren hat Romoos eine leichte, wenn auch stetige Bevölkerungsabnahme zu verzeichnen. In den letzten 15 Jahren nahm die Bevölkerung durchschnittlich um rund 6 Personen jährlich ab. Die Auswirkungen auf die Bauzonen sind begrenzt, in der landwirtschaftlich geprägten Gemeinde leben rund ¾ der Bevölkerung ausserhalb der Bauzone.

Ziele

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung verfolgt die Gemeinde die folgenden Ziele:

- Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton
- Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan. Die Gemeinde Romoos ist der Gemeindekategorie L3, ländliche Gemeinde zugeordnet.

Konzept Tourismus- und Freizeitlandschaft

Das Konzept Tourismus- und Freizeitlandschaft Romoos wurde 2005 erarbeitet und bildete die Grundlage für die Realisierung der ersten Etappe des Landschaftsspielparks Zyberliland.

Das Konzept soll eine landschaftsverträgliche touristische Nutzung sicherstellen und zeigt die Voraussetzungen für den Bau und Betrieb touristischer Anlagen. Es wurde bereits zweimal überarbeitet (2008 und 2012). Aufgrund des Vorprüfungsberichts 2012 fanden mehrere Gespräche mit Interessenvertretern und Behörden statt. Daraus resultierte eine dritte Konzeptüberarbeitung, welche im Februar 2019 beim Kanton zur Vorabklärung eingereicht wurde. In der Stellungnahme vom 16.07.2019 nimmt die Dienststelle rawi das Konzept «insgesamt zustimmend zur Kenntnis» und beantragt eine Bereinigung zum Thema Köhlerei mit der Dienststelle uwe. Anschliessend sei das Konzept im Rahmen der Ortsplanungsrevision genehmigen zu lassen.

1.2 Verfahren

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde ab 2015 in einer Planungsgruppe erarbeitet, welche sich wie folgt zusammensetzte:

Ortsplanungskommission: Willi Pfulg (Präsident/Gemeindepräsident), Jolande Unternährer (Gemeindeamtsfrau), Claudia Moser (Sozialvorsteherin), Ueli Birrer, Adrian Moser, Daniel Müller
 Protokoll: Marlis Roos Willi (Gemeindeschreiberin)
 Planer: Burkhalter Derungs AG, Reto Derungs, Andreas Lingg

Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurden im April 2020 beim Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Im Rahmen einer Koordinationssitzung zwischen BUWD und Gemeinde wurden am 21. August 2020 unter anderem der Umgang mit Auszonungen, die notwendige Reduktion der Reservezone sowie die Einzonung der Arbeitszone Schmitte/Pfarrpfuend diskutiert. Als Resultat davon wurden gewisse Änderungen an den Planungsunterlagen vorgenommen und dem BUWD zur weiteren Prüfung nachgereicht. Ergänzend wurden am 14. Januar 2021 mit der Dienststelle lawa und rawi abgesprochene Ergänzungen und Anpassungen von Naturschutzzonen in zwei Gebieten nachgereicht.

[Die aufgrund der Vorprüfung vorgenommenen Änderungen an den Planungsinstrumenten sind in Kapitel 5 beschrieben.](#)

Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand parallel zur kantonalen Vorprüfung zwischen dem 1. Juli und 31. August 2020 statt. Die Dokumente waren über die Website der Gemeinde sowie auf der Gemeindekanzlei einsehbar. Ergänzend fand am 20. November 2020 eine Informationsveranstaltung statt, im Rahmen welcher die Bevölkerung über die Neuerungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision sowie über das Verfahren informiert wurden.

2. Vorgaben und Systematik

2.1 Vorgaben

Die Gemeinde muss in ihrer Nutzungsplanung die Vorgaben aus den übergeordneten Grundlagen umsetzen:

Kantonales Planungsrecht: PBG und PBV

- Nutzungsziffer:** Die bisher gebräuchliche Ausnutzungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt (PBG § 23+25; PBV § 12). Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zum Grundstück. Eine ÜZ von 0.20 beschränkt den Fussabdruck der Hauptbaute (inkl. Aussenmauern) beispielsweise auf max. 20% der Grundstücksfläche. Das maximal zulässige Bauvolumen ergibt sich aus ÜZ und Gesamthöhe. Balkone, deren Ausmass die zulässigen Werte vorspringender Gebäudeteile gemäss PBG § 112 übertreffen, sind ebenfalls der ÜZ anzurechnen.
- Gesamthöhe:** Die bisher gebräuchliche Festlegung der Gebäudehöhe über die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe eines festen Wertes, der sog. Gesamthöhe, ersetzt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem gewachsenen Terrain (§ 139 PBG). Die Oberkante der Dachfläche darf gem. §34 PBV zusätzlich noch max. 50 cm über "dem für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion" liegen.
- Grenzabstand:** Der Grenzabstand ist neu direkt von der Gesamthöhe abhängig und ist auf alle Seiten gleich. Die Werte gibt § 122 PBG vor. Bis 11 m Gesamthöhe gelten 4 m, bis 14 m sind es 5 m und bis 17 m sind 6.5 m Abstand einzuhalten.
- Verkehrszonen:** Mit Ausnahme der Hauszufahrt dürfen Erschliessungsflächen nicht mehr als anrechenbare Grundstücksfläche berücksichtigt werden (§ 11 PBV). Innerhalb der Bauzone sind sie deshalb neu als Verkehrszonen gem. § 52 PBG auszuscheiden.

Ausscheidung Gewässerraum: GSchV

Das Gewässerschutzgesetz fordert die Ausscheidung des Gewässerraums bis zum 31.12.2018. Die erforderlichen Gewässerraumbreiten gibt der Bund in GSchV Art. 41a vor. Diese können in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.

2.2 Systematik ÜZ und Gesamthöhe

Die übergeordneten, kantonalen Vorgaben aus PBG und PBV legen die Systematik der neuen Messweisen nicht abschliessend fest. Diese sind auf kommunaler Ebene zu präzisieren. Dazu wurde nachfolgender Ansatz gewählt:

Überbauungsziffer (ÜZ)

Unterteilung: Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebengebäude separat ausgewiesen.

ÜZ-Hauptbauten: Die ÜZ für Hauptbauten ist die massgebende Nutzungsziffer. Sie wird zonenweise festgelegt. Die Werte reichen von 0.21 bis 0.40.

ÜZ-Nebengebäude: Unter den Begriff der Nebengebäude fallen alle Bauten oder Anbauten bis 4.5 m Gesamthöhe - unabhängig von der Nutzungsart. Ihr Wert beträgt 0.1.

Einstellhallen: Einstellhallen, welche höchstens zur Hälfte aus dem Terrain herausragen, müssen wie bisher nicht an die Nutzungsziffer angerechnet werden (§ 13a PBV).

Gesamt- und Fassadenhöhe

Gesamthöhe: Sie bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten, ab dem gewachsenen Terrain bis zum Dachfirst (Definition s. Kap. 2.1 oder § 139 PBG). In Kombination mit der ÜZ für Hauptbauten bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bzgl. Körnung und Dichte. Die Werte variieren zwischen 10.0 m und 13.0 m.

Fassadenhöhe: Die traufseitige Fassadenhöhe bezeichnet den Höhenunterschied zwischen gewachsenem Terrain und Dachtraufe. Die Werte werden zonenweise festgelegt und reichen von 6.0 m bis 10.0 m.

Abgrabungen: Abgrabungen von mehr als einem Meter sind in der Gebäudehöhe zu kompensieren. D.h. die zulässige Fassadenhöhe reduziert sich an dieser Stelle um das entsprechende Mass.

Beispiele:



Abb. 1: Beispiel

Abhängigkeit von ÜZ, Gesamthöhe und Dachform

Die vom PBG vorgegebene Regelung der Nutzungs- und Baumasse über ÜZ und Gesamthöhe definiert in ihrer einfachsten Ausprägung (Grundfläche mal Höhe) eine kubische Baute. Damit bildet sie jedoch den baulichen Bestand in keiner Weise ab. Mit dem Beibehalten der Schrägdachpflicht gem. bisherigem BZR (vgl. BZR neu Art. 33) und dem Festlegen der traufseitigen Fassadenhöhe werden die Dorf-typische Gebäudetypologie und Dachform beibehalten.

2.3 Einteilung der Bauzonen

Die Einteilung der Bauzonen wird grundsätzlich beibehalten. Um den baulichen und topographischen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, wird die bisherige, zweigeschossige Wohnzone W2 am Hang neu in zwei Zonen unterteilt. Die neue Wohnzone W2a deckt die steilen Hanglagen des Gestaltungsplans (GP) Gass ab und übernimmt dessen Gebäudehöhen. Die neue W2b deckt den Bestand im Gebiet Rank ab und weist entsprechend

höhere Werte für die Gesamt- und Fassadenhöhe auf. Die Wohnzone im Ortsteil Holzwegen wird ebenfalls der Wohnzone W2a zugeordnet.

Herleitung der Werte für ÜZ und Gesamthöhe

Die Werte für ÜZ und Gesamthöhe wurden anhand einer Bestandesanalyse in den bestehenden Bauzonen hergeleitet (vgl. Beilage 2).

Gesamthöhe:

Die neuen Werte für die Gesamt- und Fassadenhöhe werden auf die bereits bisher möglichen Gebäudehöhen ausgelegt.

W1: Das geltende BZR hat für diese Zone bereits bisher maximale First- und Fassadenhöhen von 10 m bzw. 6.0 m festgelegt. Diese Werte werden beibehalten. Die Firsthöhe heisst neu Gesamthöhe.

W2a: Gesamt- und Fassadenhöhe werden den Vorschriften im Gestaltungsplan (GP) Gass angepasst (max. talseitige Fassadenhöhe = 8.5 m). Dies ist eine der Voraussetzungen für die Aufhebung des GP.

W2b: Gesamt- und Fassadehöhe werden auf die bisher zulässigen Höhenwerte festgelegt. Nach altem System waren an Hanglagen Firsthöhen von max. 13.80¹ sowie traufseitige Fassadenhöhen von max. 10.0² m zulässig. Neu wird eine Gesamthöhe von 13.0 m festgelegt. Dazu können bei Bedarf 0.5 m Überdeckung gem. § 34 PBV sowie max. 1.0 m Abgrabung gem. Art. 32 BZR beansprucht werden, womit die bisherige Firsthöhe gut abgedeckt ist.

WA: Es wird der Standardwert für bisher zweigeschossige Zonen gewählt. Dies entspricht einer Gesamthöhe von 11 m (vgl. § 122 PBG). Der bauliche Bestand ist damit gut abgedeckt.

In der Kernzone wird keine fixe Gesamthöhe festgelegt. Die Gebäudehöhen sind auf eine gute Eingliederung in die bestehende Siedlung abzustimmen.

Die Gesamthöhen der Arbeitszone sowie der gemischten Zone werden auf 11.0 m festgelegt. Damit wird der bisherige Wert von 9.0 m leicht erhöht, um einen gewissen Entwicklungsspielraum zu gewähren.

¹ UG à 2.8 m + zwei Vollgeschosse à 3.0 m + Dachgeschoss mit max. Firsthöhe von 5.0 m

² UG à 2.8 m + zwei Vollgeschosse à 3.0 m + Kniestock von max. 1.2 m

Überbauungsziffer (ÜZ):

Innerhalb der bestehenden Bauzonen gibt es bisweilen deutliche Unterschiede hinsichtlich der realisierten ÜZ. Die neuen Werte wurden so gewählt, dass der grösste Teil des Bestandes abgedeckt ist und gleichzeitig keine zu hohe Dichte ermöglicht wird. Gebäude mit höheren Werten geniessen Bestandesgarantie gem. § 178 PBG. Wird bei Neu- und Ersatzbauten auf ein Geschoss verzichtet, d.h. die max. zulässige Gesamt- und Fassadenhöhen um jeweils 3.0 m unterschritten, so erhöht sich die ÜZ um 0.07.

Die festgelegten ÜZ-Werte entsprechen den Nutzungsmassen, wie sie sich in anderen Gemeinden für vergleichbare Zonen bewährt haben. Die ÜZ für Nebenbauten wurde mit 0.1 rel. grosszügig gewählt.

Einteilung der BauzonenKernzonen

Die bisherige Dorfkernzone Romoos und die Dorfzone Bramboden werden mit der vorliegenden Gesamtrevision zu einer Kernzone zusammengefasst. Diese bezweckt die Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Dorfbilds. Die Baumasse und Gebäudevolumen sind auf eine gute Eingliederung und die Weiterführung des vorhandenen Siedlungscharakters abzustimmen.

Wohnzonen:

Die Wohnzonen werden neu in drei Wohnzonen unterschiedlicher Gebäudehöhe unterteilt:

Zone	Abkürzung	Lage/Typ	ÜZ	Gesamthöhe	Traufseitige Fassadenhöhe	Gebäuelänge
Wohnzone 1	W1	W1 normal	0.24	10.0 m	6.0 m	20 m
Wohnzone 2	W2a	W2 normal	0.21	11.0 m	8.0 m	20 m
	W2b	W2 dicht	0.27	13.0 m	10.0 m	20 m

Tab. 1: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen

Die ÜZ für Nebenbauten beträgt bei den Wohnzonen jeweils 0.1.

Wohn- und Arbeitszonen:

In der Wohn- und Arbeitszone ist für eine reine Wohnnutzung eine ÜZ von max. 0.21 vorgesehen. Diese orientiert sich an den ÜZ-Werten der Wohnzone 2. Bei gemischten Nutzungen beträgt die ÜZ max. 0.30.

Arbeitszone

Die bisherige Industrie- und Gewerbezone (IG) wird in Anpassung an die Bezeichnung im PBG neu in Arbeitszone umbenannt. Die ÜZ von 0.40 und die max. Gebäuelänge von 50 m werden beibehalten. Die Gesamthöhe wird von 9.0 auf 11.0 m erhöht.

3. Änderungen am Bau- und Zonenreglement (BZR)

3.1 Allgemeines

- Aufbau:** Der Aufbau des BZR wird beibehalten, bzw. leicht angepasst und auf das Muster-BZR des Kantons abgestimmt.
- Inhalt:** Inhaltliche Änderungen erfolgen in erster Linie als Anpassung an das revidierte, übergeordnete Recht. Der Grossteil der Artikel bleibt unverändert. Die Änderungen sind aus der Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen BZR in Beilage 4 zum Planungsbericht gut ersichtlich.
- Muster-BZR:** Im Rahmen der PBG-Revision hat der Kanton ein Muster-BZR (MBZR) mit Muster-Artikeln erstellt. Wo sinnvoll, werden die entsprechenden Formulierungen übernommen.

Allgemeine Bestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
1	Zweck:	Neuer Artikel gemäss MBZR.
2	Zuständigkeit:	Neuer Artikel gemäss MBZR.

- 3 **Qualität:** Generelle Qualitätsanforderungen bei Bauprojekten. Ersetzt den bisherigen Art. 27 (Gestaltung von Bauten und Anlagen allgemein). Formulierung gem. MBZR. Zusätzlich wird Abs. 4 ergänzt, um die Planungskoordination bei Neu- und Umbauten in der Kernzone, bei Kulturdenkmälern sowie an landschaftlich exponierten Lagen sicherzustellen, wo erhöhte Anforderungen bzgl. Eingliederung bestehen.
- 4 **Begutachtung:** Der Gemeinderat kann sich bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung der Qualitätsanforderungen durch Fachleute oder durch eine Baukommission beraten lassen. Dieser Artikel ersetzt den bisherigen Art. 32 Abs. 3.

Der bisherige Art. 4 zu den Waldabstandslinien wird gestrichen. Dabei handelt es sich um Baulinien, wie sie in § 30 PBG geregelt sind. Die Bezeichnung im Zonenplan wird entsprechend angepasst.

3.2 Neue Baumasse

Die Baumasse gemäss neuer Systematik sind in den folgenden Artikeln geregelt:

Überbauungsziffer (ÜZ)

Art.	Überschrift	Regelung:
5	Überbauungsziffer:	Definition der neuen Nutzungsziffer (ÜZ). Ersetzt den alten Art. 3, welcher die bisher gültige Ausnützungsziffer umschrieb. Die ÜZ-Werte werden zonenweise festgelegt. Für Hauptbauten, welche die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um jeweils mind. 3.0 m unterschreiten, erhöht sich die max. zulässige ÜZ um 0.07.
6	ÜZ für Nebenbauten:	Definition einer eigenen ÜZ für Nebenbauten, d.h. Gebäude oder Gebäudeteile mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m.
7	ÜZ für Einstellhallen:	Einstellhallen, welche mind. 50 % unter Terrain liegen, sind wie bisher nicht anzurechnen. Die vorliegende Bestimmung verweist auf § 13a PBV.

Gesamthöhe

Art.	Überschrift	Regelung:
10- 12	Gesamt- / Fassadenhöhe:	Gesamt- und traufseitige Fassadenhöhe werden zonenweise festgelegt. Erstere bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten – ab dem gewachsenen Terrain gemessen. Letztere bezeichnet den Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Terrain und der Dachtraufe.
32	Abgrabungen:	Abgrabungen von mehr als 1 m sind bei der Gesamt- und der Fassadenhöhe in Abzug zu bringen. D.h. die zulässigen Höhen reduziert sich am entsprechenden Punkt um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht anzurechnen sind Einstellhallen-Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6.0 m und einer Höhe von max. 3.0m sowie die zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte. Diese dürfen jedoch nicht als zusätzliches, talseitiges Geschoss in Erscheinung treten. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3.0 m sind nicht zulässig.

3.3 Zonenplan

Zoneneinteilung

Art.	Überschrift	Regelung:
8	Zoneneinteilung:	Die Bezeichnungen und die Einteilung werden an das neue System sowie die Bezeichnungen im PBG angepasst.
	- Wohnzonen:	Die Bezeichnung der Wohnzonen wird an das neue System angepasst.
	- Neue Zonen:	Bei den Bauzonen kommt die Verkehrszone (V) neu hinzu. Die Nichtbauzonen werden um die Reservezone (R), die Weilerzone Lingetli (WZL) sowie die überlagerte Freihaltezone Gewässerraum (FG) ergänzt.

Bauzonen

Art.	Überschrift	Regelung:
9	Kernzone (K):	Die bisherigen Dorfkernzone Romoos und Dorfzone Bramboden werden in einem gemeinsamen Artikel zusammengefasst und neu als Kernzone (K) bezeichnet. Punktuell werden die Vorschriften an das MBZR angepasst.
10	Wohn- und Arbeitszone (WA):	Die Bezeichnung der bisherigen Wohn- und Gewerbezone (WG2) wird an PBG und MBZR angepasst. Bisher galt eine max. AZ von 0.50, wobei max. 0.35 für Wohnnutzung. Dieses Verhältnis wird in etwa beibehalten, aber neu über die ÜZ geregelt: max. ÜZ = 0.30, max. Anteil Wohnnutzung = 0.21.
11	Wohnzone (W):	Die Bestimmungen zu den Wohnzonen werden in einem Artikel zusammengefasst. Die Formulierung wird auf das MBZR abgestimmt. Mit der Umsetzung der neuen Zoneinteilung werden die bisherigen Artikel zu den Wohnzonen W2, W1 und der Ferienhauszone (F) obsolet und daher gestrichen. Die Ferienhauszone wird gestrichen und die Fläche der Landwirtschaftszone zugewiesen (vgl. Kap. 4.2).
12	Arbeitszone (A):	Die Bezeichnung der bisherigen Industrie- und Gewerbezone (IG) wird dem PBG angepasst und heisst neu Arbeitszone (A).
13	Zone für öffentliche Zwecke (ZOe):	Die bisherigen öffentlichen Zonen Romoos (ÖR) und Bramboden (ÖB) werden in einer Zone und einem gemeinsamen Artikel zusammengefasst.
14	Grünzone (Gr):	Der Artikel wird an die übliche Formulierung in anderen Gemeinden angepasst. Dabei wird die Möglichkeit zur Erstellung von naturnahen Spiel- und Freizeitnutzungen am Rand von Wohnsiedlungen geschaffen.
15	Grünzone Freiraum (GrF)	Mit der überlagerten Grünzone Freiraum werden Grünflächen im Siedlungsraum und am Siedlungsrand vor einer künftigen Bebauung freigehalten.
16	Verkehrszone (V):	Definiert die neu ausgeschiedenen Verkehrszonen gem. PBG Art. 52 (s. Kap. 2.1).

Nichtbauzonen

Art.	Überschrift	Regelung:
17	Landwirtschaftszone:	Übernahme des Artikels aus dem MBZR, keine inhaltliche Änderung.
18	Reservezone (R):	Das PBG bezeichnet das bisher bekannte «Übrige Gebiet» (ÜG B) neu als Reservezone. Die Formulierung entspricht derjenigen in PBG § 55.
19	Übriges Gebiet (ÜG):	Das bisherige ÜG B entfällt (vgl. oben). Im ÜG A verbleiben nur noch Gewässer und Strassen ausserhalb der Bauzone. Der Artikel beschränkt sich daher neu auf das ÜG C, welches Natur- und Landschaftsschutzflächen abbildet.
20	Freihaltezone Gewässerraum (FG):	Bestimmungen zum Gewässerraum ausserhalb der Bauzone. Der Artikel verweist auf die übergeordneten Nutzungsbestimmungen in der GSchV (Art. 41c).
21	Weilerzone Lingetli (WZL):	Neuer Artikel für die Weilerzone Lingetli. Es gelten die Bestimmungen gem. §59a PBG. Die Formulierung wird aus dem MBZR übernommen.

Schutzzonen und Schutzobjekte

Art.	Überschrift	Regelung:
22	Naturschutzzone (Ns):	Der Artikel wird an die Formulierung im MBZR angepasst. Eine Regelung der Schnittzeitpunkte im BZR erachtet die Kommission als nicht stufengerecht. Die Schnittzeitpunkte sind in den einschlägigen landwirtschaftlichen Verordnungen sowie über Bewirtschaftungsverträge mit dem Kanton (Dienststelle Lawa) geregelt. Der bisherige Art. 10 zur Naturschutzzone 2 (Ns2) wird gem. Vorprüfungsbericht der Dienststelle rawi vom 17. Oktober 2012 in den Art. 21 integriert und daher gestrichen.
23	Landschaftsschutzzone (Ls):	Der Artikel wird an die Formulierung im MBZR angepasst. Darin wird auf das kant. Inventar der geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente verwiesen. Die Objekte sind durch die Landschaftsschutzzone abgedeckt.
24	Kommunale Naturobjekte:	Der Artikel wird an die Formulierung im MBZR angepasst.
25	Kulturdenkmäler:	Der bisherige Art. 11 «18. Kulturobjekte» wird an die Formulierung im MBZR angepasst.

- 26 Archäologische Fund- Der Artikel ersetzt den bisherigen Art. 11 «16. Archäologische Schutzzone (As)» stellen: und verweist auf das kant. Fundstelleninventar. Formulierung gem. MBZR.

Der bisherige Art. 12 (ergänzende Bestimmungen) wird gem. Vorprüfungsbericht vom 17. Oktober 2012 gestrichen.

Sondernutzungspläne

Art. Überschrift	Regelung:
26 Gestaltungspläne:	Aufgrund der minimen Bauzonengrösse der Gemeinde Romoos wird die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan auf 2'000 m ² herabgesetzt. Zusätzlich wird der Bau von Terrassenhäusern an einen bewilligten Gestaltungsplan gebunden.

Mit dem revidierten PBG hat der Gemeinderat nicht mehr die Kompetenz, Bebauungspläne selbst zu erlassen. Dies obliegt den Stimmberechtigten, d.h. hat im Ortsplanungsverfahren nach § 61 ff PBG zu erfolgen. Der alte Art. 13 (Zuständigkeit) wird daher ersatzlos gestrichen. Auch die Artikel 14 (Bebauungsplanpflicht) und 16 (Gestaltungsplanpflicht) können gestrichen werden, weil keine entsprechenden Perimeter vorliegen.

3.4 Bauvorschriften

Art. Überschrift	Regelung:
28 Lärmbelastete Gebiete:	Die Formulierung wird dem MBZR angepasst.
29 Strassenabstände:	Der Artikel wird als Information beibehalten. Abs. 4 wird gem. übergeordnetem Recht angepasst.
30 Abstellplätze für Fahrzeuge:	Der Normbedarf für Pflichtparkplätze für Verkaufsgeschäfte und Gastbetriebe wird leicht reduziert und den heutigen Verhältnissen angepasst. Zusätzlich wird ein fixer Betrag als Ersatzabgabe definiert.
33 Terrainveränderungen:	Der Artikel ist mit Bezug zum MBZR und analog zu anderen Gemeinden formuliert. Er ersetzt die Bestimmungen des alten Art. 27 Abs. 3. zur Terraingestaltung. Abgrabungen bis 1.0 m müssen nicht an die Gesamt- und Fassadenhöhe angerechnet werden.
34 Dachgestaltung:	Präzisierung des heutigen Art. 24 «Dachgestaltung». Die zulässige Dachneigung wird dem baulichen Bestand angepasst und etwas flexibler gehalten. Abs. 7 nimmt Bezug zu Solaranlagen. Damit kann der bisherige Art. 29 (Sonnenkollektoren, Solarzellen) gestrichen werden, zumal er nicht mehr dem neusten Stand entspricht. Abs. 8 ersetzt den alten Art. 30 (Schneeschtutzvorrichtungen).
35 Siedlungsrandgestaltung	Neuer Artikel gem. MBZR.
36 Spielplätze und Freizeitanlagen:	Konkretisierung der Höhe der Ersatzabgabe analog anderer Gemeinden.
37 Energie:	Dieser Artikel gibt die Möglichkeit, im Baugesuchsverfahren eine Anschlusspflicht an ein Fernwärmenetz zu verlangen, sofern dadurch keine unzumutbaren Kosten entstehen.
39 Gebühren:	Der Artikel wird der Formulierung im MBZR angepasst. Damit ist die Voraussetzung für eine verursachergerechte und kostendeckende Festlegung der Gebühren gegeben.
40 Strafbestimmungen:	Übernahme der Formulierung gem. MBZR.
41 Schlussbestimmungen:	Ergänzung mit dem Abs. 3 zur Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplans Gass und des Bebauungsplans Holzwegen im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

Folgende Artikel sind mit dem übergeordneten Recht nicht mehr kompatibel und werden aufgehoben: Art. 19 (Grenzabstände, Gebäudeabstände), 23 (Gebäude- und Kniestockhöhe), 25 (Dachausbau), 34 (Nutzungskataster).

Art. 31 (Hochhäuser) kann gestrichen werden, weil neu für alle Bauzonen Gesamthöhen festgelegt sind.

Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet «Gass» wird mit der vorliegenden Revision aufgehoben. Aus diesem Grund wird auch der alte Art. 26 (Gestaltungsvorschriften Gass) gestrichen.

Der Anhang mit den kommunalen Kulturobjekten wird gestrichen. Zukünftig gilt das kant. Bauinventar.

4. Änderungen im Zonenplan

4.1 Allgemeines

Neue Zonen: Der Zonenplan enthält neue Zonentypen, welche in Anpassung an das übergeordnete Recht ausgeschieden wurden:

- Verkehrszone (V): Diese Flächen waren bisher als ÜG-A oder als Bauzonen ausgeschieden. Neu müssen alle Strassen, mit Ausnahme der Hauszufahrt, als Verkehrszone ausgeschieden werden.
- Freihaltezone Gewässerraum (FG): Überlagerte Zone zur Festlegung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone nach GSchV Art. 41a. Detaillierte Erläuterungen zur Ausscheidung finden sich in Beilage 1 (Dokumentation Gewässerraum) sowie in den separaten Teilzonenplänen Gewässerraum Nord bzw. Süd.
- Weilerzone Lingetli (WZL): Die Kleinsiedlung wird gem. kantonalem Richtplan 2015 als Weilerzone ausgeschieden (vgl. Kap. 4.3).
- Die Reservezone gem. § 55 PBG ersetzt das bisherige ÜG-B. Der kant. Richtplan fordert eine Reduktion der Reservezonen, was mit der vorliegenden Revision umgesetzt wird.

Wohnzonen: Die farbliche Unterscheidung der Wohnzonen geschieht neu nach Gruppen gleicher oder ähnlicher Gesamthöhe.

4.2 Anpassungen Bauzonen

Gass/Flüebode

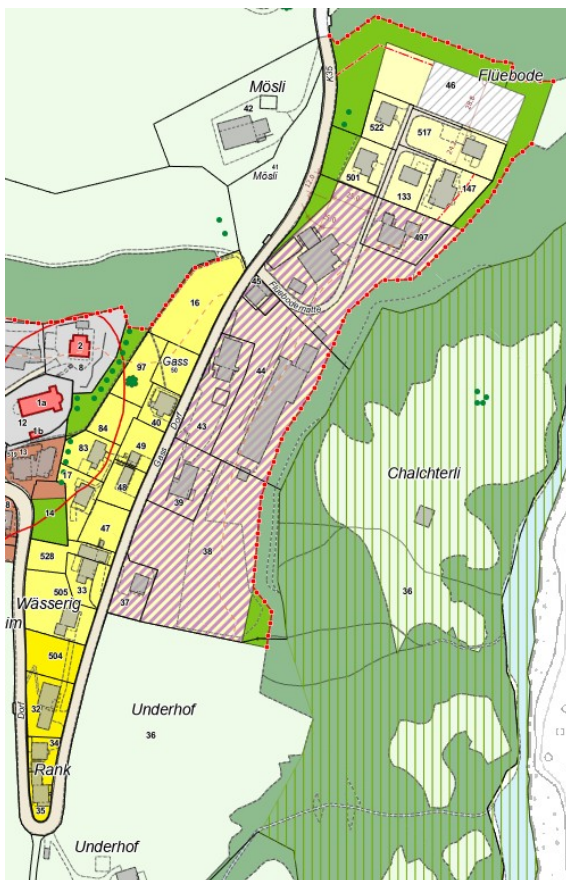
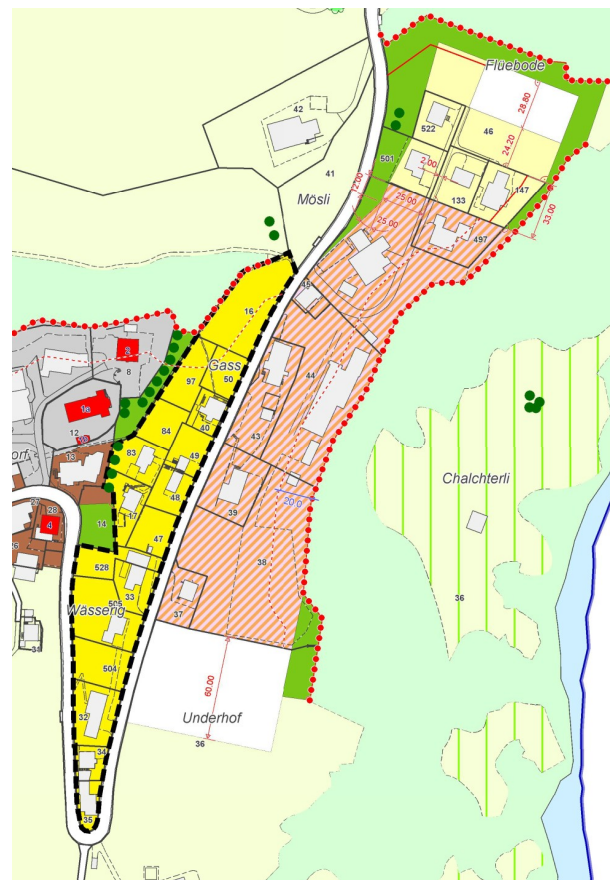


Abb. 2: Zonenplan neu, Gass/Flüebode



3: Zonenplan bisher, Gass/Flüebode

- Änderung:**
1. Unterscheidung der bisherigen zweigeschossigen Wohnzone in die Wohnzonen W2a (nördlich) und W2b (südlich).
 2. Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplans Gass sowie der «Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht» Gass.

3. Aufhebung «Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht» im Gebiet Sägerei.
- Begründung:
1. Anpassung der Zonierung an die baulichen und topographischen Gegebenheiten. Die neue Wohnzone W2a entspricht den steilen Hanglagen GP Gass und übernimmt dessen Gebäuhöhen. Die neue W2b deckt den Bestand im Gebiet Rank ab.
 2. Mit Inkrafttreten der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist der bestehende GP mit dem neuen Recht nicht mehr kompatibel. Gleichzeitig wird auch auf die Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht für dieses Gebiet verzichtet, so dass zukünftig eine einzelparzellenweise Planung und Bebauung ermöglicht wird.
 3. Die Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht erscheint aus heutiger Sicht nicht mehr zweckmässig.

Baumgarten

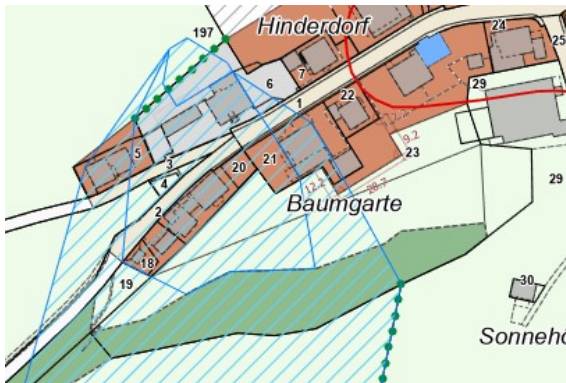


Abb. 4: Zonenplan neu, Baumgarten



Abb. 5: Zonenplan bisher, Baumgarten

Änderung: Auszonung Grünzone, Umzonung ÜG/Reservezone in Landwirtschaftszone. Damit verbunden ist die Aufhebung der statischen Waldgrenze.

Begründung: Das bisherige ÜG hat aufgrund der Grösse und der Topografie nur wenig Potenzial für eine bauliche Erweiterung. Ein Bedarf zur Einzonung in die Kernzone ist auch längerfristig nicht absehbar. Die Zonierung wird der effektiven Nutzung angepasst und damit eine Bereinigung von Bau- und Nichtbauzone herbeigeführt.

Schmitte/Pfarrpfruend

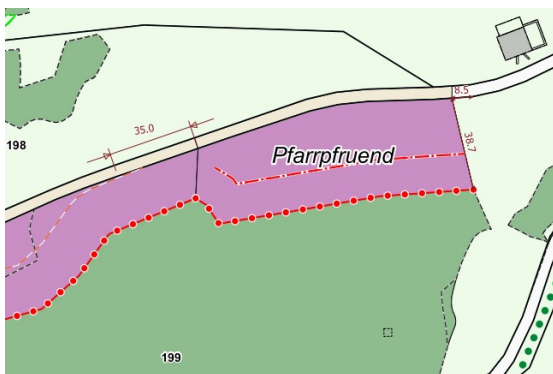


Abb. 6: Zonenplan neu, Schmitte/Pfarrpfruend

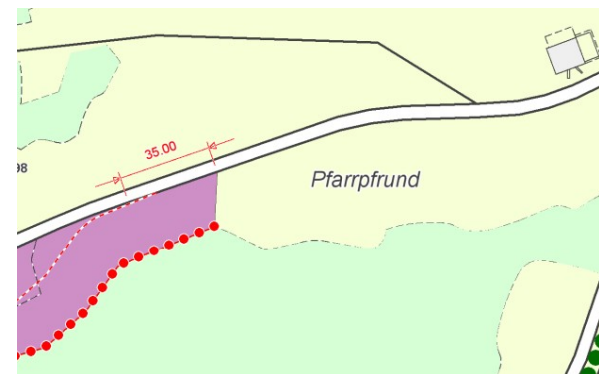


Abb. 7: Zonenplan bisher, Schmitte/Pfarrpfruend

Änderung: Einzonung einer Fläche von 4'103 m² von der Landwirtschafts- in die Arbeitszone. Die einzuzonende Fläche reduziert sich aufgrund der vorgenommenen Waldfeststellung im Vergleich zur Vorprüfung leicht von 4'175 m² auf 4'103 m². Mittels Baulinie wird ein Abstand von 15 m gegenüber dem Wald gem. § 136 PBG festgelegt.

Ausgangslage: Die Roos Bau AG, Romoos, möchte östlich der heutigen Industrie- und Gewerbezone eine Zonen-erweiterung zur Erstellung eines Umschlag- und Lagerplatzes realisieren. Bei dem ortsansässigen Baugeschäft steht in den nächsten Jahren die Regelung der Nachfolge an, wobei der Betrieb auch in Zukunft am Standort Romoos festhalten will. Für das Weiterbestehen in Romoos ist jedoch das Realisieren einer zusätzlichen Fläche für den Umschlag und die Lagerung von Baumaterial die

- Grundvoraussetzung. Für die Gemeinde ist es von grosser Wichtigkeit, dass die Firma in der Gemeinde gehalten werden kann. Entsprechend unterstützen der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission die Weiterentwicklung des Betriebs im Gebiet Schmitte.
- Bedarf:** Die Roos Bau AG stösst am heutigen Standort im Gebiet Schwesterbode an ihre Kapazitätsgrenzen. Das Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone und ist für eine Weiterentwicklung und Intensivierung der Arbeitsnutzung aus raumplanerischer Sicht nicht geeignet. Um einen langfristigen Weiterbestand des Betriebs in der Gemeinde Romoos gewährleisten zu können, ist die Firma deshalb darauf angewiesen, an einem anderen Standort als am rund 2.5 km westlich des Dorfs Romoos gelegenen Hof Schwesterbode einen Lager- und Umschlagplatz realisieren zu können. Mit einer Erweiterung der Arbeitszone kann dem ortsansässigen Betrieb einerseits eine Zukunftsperspektive geboten werden, andererseits kann eine in der Landwirtschaftszone zonenfremde Nutzung in die Arbeitszone verschoben werden. Vergrößerungen bestehender Arbeitszonen sind im kantonalen Richtplan für bestehende, ortsansässige Betriebe vorgesehen.
- Alternative Standorte:** Die Gemeinde Romoos verfügt innerhalb der bestehenden Bauzonen über keine für das Vorhaben geeignete Reserven. Die unbebauten Flächen der gemischten Zone im Gebiet Fluebode dienen als betriebliche Reserve für die ansässige Sägerei.
- Detailliert abgeklärt wurde die Eignung und Verfügbarkeit der Arbeitszonenreserven Schmitte. Gerade im südlichen Bereich der Arbeitszone von der Sägerei bis und mit Parz. 204 ist eine Errichtung des Lager- und Umschlagplatzes aufgrund der Topografie nur mit weitreichenden Terrainveränderungen nötig. Demgegenüber sind am zur Einzonung vorgesehenen Standort östlich der Arbeitszone nur minimale Eingriffe in die Topografie nötig. Gleiches gilt für die Erschliessung: Ein Lager- und Umschlagplatz muss mit schweren Fahrzeugen befahren werden können. Die Zu- und Wegfahrt ab der bestehenden Erschliessungsstrasse ist dazu bestens geeignet, während eine Erschliessung der Hanglage für Grossfahrzeuge nur mit grossem Aufwand möglich ist. Neben der Hanglage spricht auch die Wasserfassung Richtung Wald für den Alternativstandort Pfarrpfruend. Insgesamt zeigt sich, dass die Arbeitszonenreserve auf Parz. Nr. 204 für einen Lager- und Umschlagplatz nicht geeignet ist. Mittel- bis langfristig soll die Fläche für Kleingewerbe im handwerklichen Bereich zur Verfügung stehen, welche weniger von den topografischen Gegebenheiten abhängig sind.
- Der eingezonte Teil der Parz. Nr. 199 dient als betriebliche Reserve für die ansässige Sägerei. Eine Erweiterung östlich der Parz. Nr. 201 wurde in der OPK verworfen, weil diese aus topografischen Gründen nicht zweckmässig erschien.
- ISOS:** Der Dorfkern von Romoos wird gem. Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als «Ortsbild von lokaler Bedeutung» bezeichnet. Mit den BZR-Vorschriften, insb. zur Kernzone (Schrägdachpflicht, Eingliederungsvorgaben), ist der rechtliche Rahmen zur Sicherung des Ortsbildes gegeben. In Bezug auf die Einzonung im Gebiet Schmitte/Pfarrpfruend sind mit der Errichtung eines Umschlag- und Lagerplatzes keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten. Die Arbeitszone ist einige Meter tiefer in einer Mulde und in einigem Abstand zum Dorf gelegen und ist dadurch aus dem Ortskern nicht einsehbar. Im Rahmen der Begehung mit Vertretern der Dienststelle rawi konnte dies am 21. August 2020 vor Ort bestätigt werden.
- Waldfeststellungsverfahren:** Nach der Vorprüfung ist für die einzuzonende Fläche ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen, um die zukünftig geltende statische Waldgrenze zu bestimmen. In diesem Zusammenhang ist die Reduktion des Waldabstands gem. § 136 PBG zu prüfen. Die Waldfeststellung ist zusammen mit der Gesamtrevision der Ortsplanung öffentlich aufzulegen.
- [Seit der Vorprüfung wurden die Waldfeststellungspläne erstellt. Diese werden parallel mit der Ortsplanungsrevision öffentlich aufgelegt.](#)
- Fruchtfolgeflächen:** Aufgrund der Höhenlage weist der durch die Einzonung beanspruchte Boden keine Fruchtfolgeflächenqualität auf.
- Vertragliche Regelung:** Mit der Roos Bau AG soll eine Vereinbarung getroffen werden, die eine Umsiedelung des Unternehmens in die Arbeitszone Pfarrpfruend innert zwei Jahren nach Genehmigung der Ortsplanungsrevision vorsieht, allfällige Rekultivierungsmassnahmen am heutigen Standort in der Landwirtschaftszone eingeschlossen.

Erweiterung Zone für öffentliche Zwecke (Schulhaus)

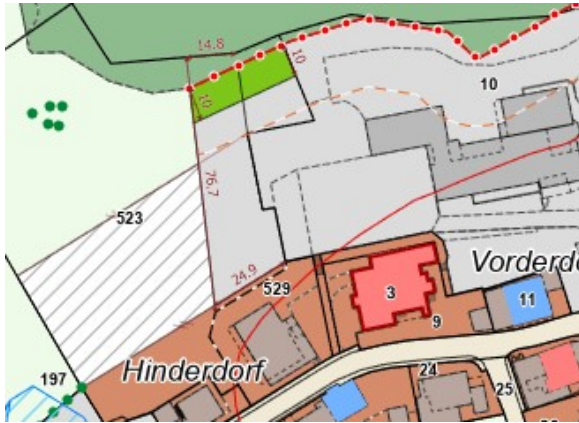


Abb. 8: Zonenplan neu, Schulareal

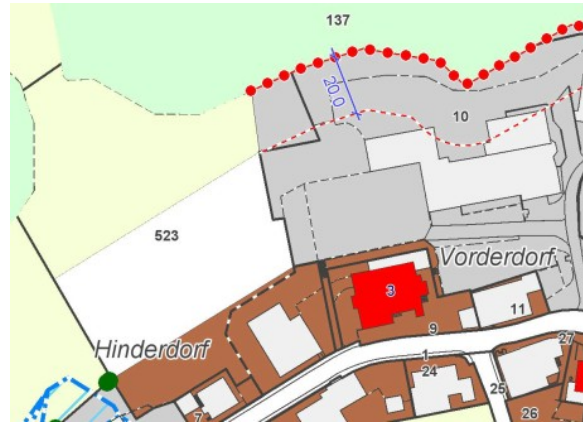


Abb. 9: Zonenplan bisher, Schulareal

Änderung: Einzonung einer Fläche von 975 m² in die Zone für öffentliche Zwecke. Gleichzeitig werden 161 m² entlang dem Wald in die Grünzone einzont sowie 162 m² von der Zone für öffentliche Zwecke in die Grünzone umgezont. Die Grünzone bildet dabei die stotzige Hanglage zwischen öffentlicher Zone und Wald sowie den Waldabstand von 10 m ab. Die Flächen reduzieren sich aufgrund der vorgenommenen Waldfeststellung im Vergleich zur Vorprüfung von 983 m² auf 975 m² bzw. von 162 m² auf 161 m². Die Waldfeststellungspläne werden parallel zur Ortsplanungsrevision öffentlich aufgelegt.

Begründung: Das Schulhaus der Gemeinde Romoos soll Richtung Westen um eine Turnhalle erweitert werden. Entsprechend ist die Zone für öffentliche Zwecke zu vergrössern (vgl. Beilage 5). Dem geplanten Neubau fällt auch ein Teil des Spielplatzes zum Opfer. Als Kompensation soll der Spielplatz nach Südwesten ebenfalls vergrössert werden können.

Bramboden

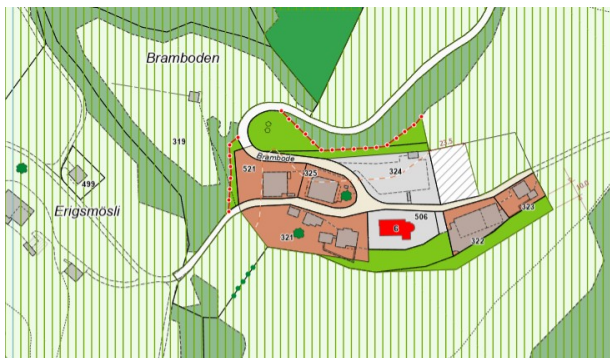


Abb. 10: Zonenplan neu, Bramboden



Abb. 11: Zonenplan bisher, Bramboden

Änderung:

1. Auszonung der Ferienhauszone in die Landwirtschaftszone. Dabei werden auch die überlagerte Gestaltungs- und Bebauungsplanpflicht sowie die angrenzende, statische Waldgrenze aufgehoben. Die Landschaftsschutzzone wird auf die ausgezonte Fläche ausgedehnt.
2. Einzonung der zu Parz. 319 gehörenden ÜG-Fläche zwischen Wald und Dorfzone Bramboden in die Grünzone. Die Fläche beträgt 195 m².
3. Reduktion des ÜG auf Parz. 320 um 1'029 m² auf 846 m². Die Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzone werden auf die umgezonte Fläche ausgedehnt.

Begründung:

1. In der Vergangenheit konnte für die Bauzone kein Bedarf ausgewiesen werden. Aufgrund des gesetzlichen Waldabstandes ist die Bauzone nur sehr schlecht nutzbar. Die Anforderungen nach Art. 15 RPG an eine Bauzone sind kaum erfüllt. Das bestehende Ferienhaus auf Parz. 499 geniesst Bestandesgarantie.
2. Die Einzonung in die Grünzone erfolgt im Sinne einer Arrondierung und Bereinigung des Zonenplans. Damit wird Art. 10, Abs. 2 WaG erfüllt, wonach statische Waldgrenze und Bauzone direkt angrenzen müssen.
3. Mit der Reduktion werden die Reservezonen auf einen Anteil von 4 % aller Bauzonen verkleinert. Das ÜG ist aus rechtlicher Sicht der Landwirtschaftszone gleichgestellt.

Holzwegen

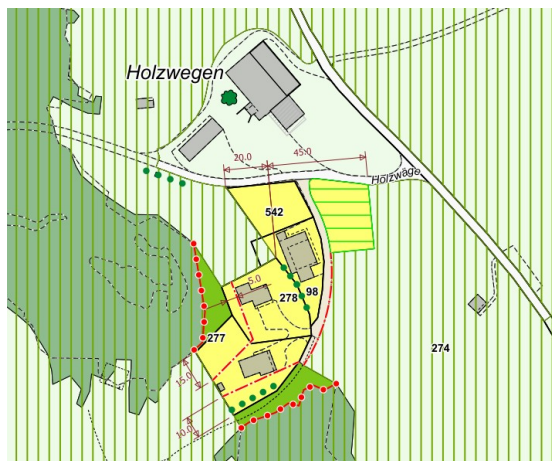


Abb. 12: Zonenplan neu, Holzwegen



Abb. 13: Zonenplan bisher, Holzwegen

- Änderung:**
1. Aufhebung des ÜG auf Parz. 274.
 2. Überlagerung der Bauzonenreserve auf Parz. 274 mit der Grünzone Freiraum. Die Fläche wird damit langfristig vor einer Bebauung freigehalten.
 3. Aufhebung Bebauungsplan Holzwegen.
- Begründung:**
1. Das ÜG ist aus rechtlicher Sicht der Landwirtschaftszone gleichgestellt.
 2. In der Vergangenheit konnte für die Bauzone kein Bedarf ausgewiesen werden. Anstelle einer sofortigen Auszonung, um den Zonenplan der effektiven Nutzung anzupassen, wird die Bauzonenreserve mittels überlagerter Grünzone Freiraum vor einer Bebauung freigehalten. Sie soll langfristig für eine kompensatorische Einzonung an zentraler Lage zur Verfügung stehen.
 3. Mit Inkrafttreten der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist der bestehende Bebauungsplan mit dem neuen Recht nicht mehr kompatibel. Die Qualitäten des Bebauungsplans wie Dachform und landschaftliche Eingliederung können mit den künftigen BZR-Vorschriften abgedeckt werden.

4.3 Anpassungen Nichtbauzonen

Lingetli

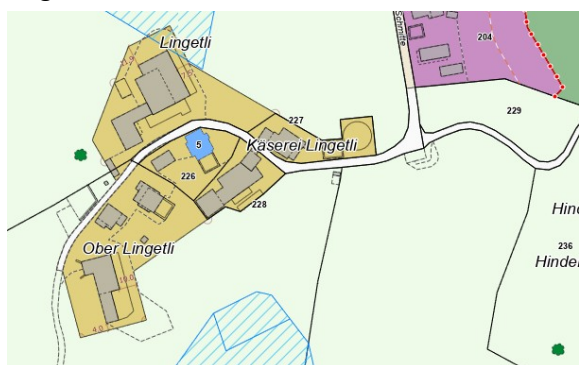


Abb. 14: Zonenplan neu, Lingetli

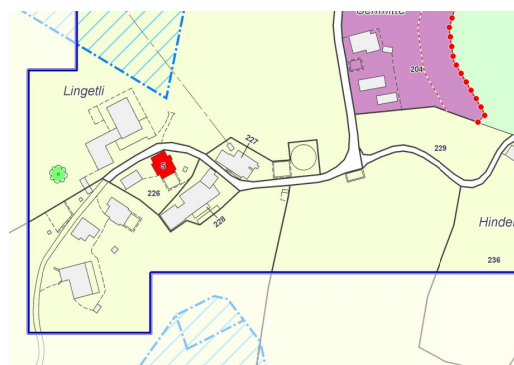


Abb. 15: Zonenplan bisher, Lingetli

- Änderung:** Der Siedlungsteil Lingetli wird neu als Weilerzone Lingetli (WZL) ausgeschieden.
- Begründung:** Gem. Koordinationsaufgabe S4-2 des kantonalen Richtplans 2015 können die Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung für Weilertypen B und C Weilerzonen ausscheiden. Im regionalen Teilrichtplan «Bezeichnung von Weilern in der Region Luzern West», welcher am 29.11.2019 vom Regierungsrat genehmigt wurde, wird die Siedlung Lingetli als Weilertyp B bezeichnet. Damit kann die Weilerzone Lingetli im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung ausgeschieden werden. Die Abgrenzung der Weilerzone orientiert sich wie im Richtplan gefordert eng am baulichen Bestand.

Bereinigung Reservezonen

Änderung: Folgende bisherigen übrigen Gebiete (ÜG) werden statt der Reservezone neu der Landwirtschaftszone zugeordnet:

- ÜG Underhof, Parz. 36 (4'988 m²)
- ÜG Holzwegen, Parz. 274 (4'509 m²)
- ÜG Baumgarte, Parz. 23 (1'537 m²)
- ÜG Bramboden, Parz. 320 (1'029 m²)

Begründung: Der kantonale Richtplan 2015 fordert die Reduktion der Entwicklungsreserven. In L-Gemeinden sind die Reservezonen auf 4 % der Bauzonenfläche zu begrenzen. Heute betragen die Reservezonen 15.8 % der Bauzonen. Mit der Umzonung der genannten ÜG-Flächen in die Landwirtschaftszone kann der Reservezonen-Anteil auf 4.0 % verringert werden.

Bereinigung Naturschutzzonen

Wie im Vorprüfungsbericht der Dienststelle rawi vom 17. Oktober 2017 gefordert, werden die Naturschutzzonen NS1 und NS2 mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung zusammengelegt. Die betroffenen NS2-Flächen, wie auch angrenzende Landwirtschafts- und Waldflächen, wurden im Zuge dieser Bereinigung gleichzeitig an die Daten des Inventars der Naturobjekte regionaler Bedeutung (INR) sowie die Daten der amtlichen Vermessung angepasst.

Gemäss Auskunft der Dienststelle Lawa besteht aus kantonaler Sicht Bedarf zur Erweiterung bzw. Ausscheidung neuer Naturschutzzonen. Dazu fand am 21.05.2019 eine Sitzung mit Vertretern Lawa, Planer und Gemeinde statt, um die Möglichkeiten zu besprechen. Für alle in Frage kommenden Flächen wurde ein Faktenblatt mit den wichtigen Eckwerten erstellt. Auf dieser Basis führte die Gemeinde anschliessend mit den betroffenen Grundeigentümern Gespräche. Dabei fanden die Vorschläge zur Zonenerweiterung leider in den meisten Fällen keinen Zuspruch. Die Eigentümer stellten sich mehrheitlich auf den Standpunkt, dass die bestehenden vertraglichen Regelungen ausreichen.

Hingegen konnte für die vier Flächen im Gebiet Möslü auf den Grundstücken Nrn. 126, 130, und 518 eine Lösung gefunden werden. Damit können vier zusätzliche Naturschutzzonen ausgeschieden werden. Im Gebiet Breitäbnet (Parz. 285) wurden die Naturschutzzonen in Absprache mit der Dienststelle Lawa angepasst. Mit den Eigentümern der betroffenen Parzellen in beiden Gebieten fanden im Herbst 2020 Begehungen vor Ort mit Vertretern der Dienststelle Lawa statt. Bei den übrigen Flächen sieht die Gemeinde keine Chance für eine Ausscheidung im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision und verzichtet daher darauf.

4.4 Flächenbilanz

Mit der Einteilung der Bauzonen nach neuem System erfolgt eine weitere Differenzierung gegenüber den bisherigen Zonen. Damit verbunden sind auch kleinere materielle Umzonungen, wie sie in Kap. 4.2 beschrieben sind. Dazu kommen die Einzonungen im Gebiet Schmitte und Schulhaus, welche flächengleich kompensiert werden. Insgesamt führt dies zu den nachfolgenden flächenmässigen Verschiebungen.

Übersicht Flächenverschiebungen

Zone alt	Zone neu	Fläche [m ²]	%	Lage
Dorfzone Romoos	Kernzone	10'439	99.7%	Dorf
	Verkehrszone	30	0.3%	Anteil Verkehrszone an K
		10'469	100.0%	
Dorfzone Bramboden	Kernzone	5'138	100.0%	Bramboden
		5'138	100.0%	
zweigeschossige Wohnzone	Verkehrsfläche	15	0.1%	Holzwegen
	Verkehrszone	330	2.0%	Holzwegen
	Wohnzone 2a	13'446	83.5 %	Gass, Holzwegen
	Wohnzone 2b	2'311	14.4%	Gass
		16'102	100.0%	
eingeschossige Wohnzone	Verkehrszone	473	8.9%	Anteil Verkehrszone an W1
	Wohnzone 1	4'834	91.1%	Flüebode

		5'307	100.0%	
Ferienhauszone	Landwirtschaftszone	3'764	100.0%	Erismösl
		3'764	100.0%	
Wohn- und Gewerbezone	Verkehrszone	582	3.2%	Anteil Verkehrszone an WA
	Wohn- und Arbeitszone	17'710	96.8%	Flüebode
		18'292	100.0%	
Industrie- und Gewerbezone	Arbeitszone	18'328	100.0%	Schmitte
		18'328	100.0%	
Zone für öffentliche Zwecke Romoos	Grünzone	162	1.2%	Schulhaus
	Verkehrszone	293	2.2%	Anteil Verkehrszone ZOe
	Zone für öffentliche Zwecke	12'711	96.5%	Dorf
		13'166	100.0%	
Zone für öffentliche Zwecke Bramboden	Verkehrszone	799	30.0%	Anteil Verkehrszone ZOe
	Zone für öffentliche Zwecke	1'866	70.0%	Bramboden
		2'664	100.0%	
Grünzone	Grünzone	10'055	77.9%	Diverse
	Landwirtschaftszone	2'854	22.1%	Baumgarte, Gass
		12'909	100.0%	
Landwirtschaftszone	Arbeitszone	4'103	0.0%	Schmitte
	Grünzone	161	0.0%	Schulhaus
	Landwirtschaftszone	15'115'914	99.3%	Diverse
	Naturschutzzone	75'783	0.5%	Aufhebung überlagerte NS2, neue NS1 auf Parz. 126
	übriges Gebiet	481	0.0%	Bereinigung bei Ausscheidung GWR
	Verkehrsfläche	2'839	0.0%	Diverse
	Wald	5'892	0.0%	Bereinigung Naturschutzazonen/Be- reinigung Wald gem. AV-Daten
	Weilerzone Lingetli	11'188	0.1%	Lingetli
	Zone für öffentliche Zwecke	170	0.0%	Schulhaus
		15'216'531	100.0%	
übriges Gebiet	Grünzone	195	0.0%	Bramboden
	Landwirtschaftszone	14'039	2.6%	Bereinigung Reservezonen
	Reservezone	4'612	0.9%	Umbenennung ÜG
	übriges Gebiet	477'549	89.3%	Diverse
	Verkehrsfläche	9'648	1.8%	Diverse
	Verkehrszone	10'965	2.0%	Diverse
	Wald	11'793	2.2%	Bereinigung bei Ausscheidung GWR
	Weilerzone Lingetli	18	0.0%	Lingetli
	Zone für öffentliche Zwecke	805	0.2%	Schulhaus
	Naturschutzzone	5'340	1.0%	Naturschutzzone Parz. 246
		534'945	100.0%	
Naturschutzzone 1 (feucht/trocken)	Landwirtschaftszone	512	0.1%	Bereinigung Naturschutzazonen
	Naturschutzzone	382'449	99.9%	Diverse
		382'961	100.0%	
Wald	Landwirtschaftszone	6'725	0.0%	Bereinigung Naturschutzazonen
	Naturschutzzone	7819	0.0%	Bereinigung Naturschutzazonen
	Wald	21'135'537	100.0%	Diverse
		21'150'081	100.0%	
Gesamtfläche		37'390'657		

Übrige Flächenverschiebungen

Des Weiteren sind in der Übersichtstabelle kleine materielle Umzonungen gem. Kap. 4.2 enthalten. Hauptsächlich handelt es sich dabei um die Einführung der Verkehrszone. Innerhalb der Wohn- und Mischzonen fallen durch das Ausscheiden der Verkehrszone bisher anrechenbare Flächen in einem Umfang von rund 3 % der Gesamtfläche gem. rechtsgültigem Zonenplan weg. Dieser Anteil fällt verhältnismässig bescheiden aus.

Weit grösser ist der Effekt der Verkehrszonenausscheidung durch das Einzonen von ausparzellierten Strassen innerhalb des Siedlungsgebiets, die bisher dem übrigen Gebiet zugeordnet sind. Sie erhöht den Bauzonenanteil um rund 1.1 ha.

4.5 Bauzonenkapazität

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung bezweckt hauptsächlich die Überführung der Nutzungsplanung ins neue Baurecht, wobei keine wesentlichen Veränderungen bei den möglichen Bauvolumen vorgenommen wurden. Entsprechend wird die Einwohnerkapazität der Bauzonen ebenfalls kaum verändert.

Dies widerspiegelt sich auch im Luzerner Bauzonen-Analysetool LUBAT. Dieses weist für den revidierten Zonenplan mit einem Wachstumspotenzial von rund 50 Personen (gerundet) die gleichen Reserven aus, wie der rechtsgültige Zonenplan aufweist.

4.6 Begleitende Massnahmen

Die Revision der Nutzungsplanung hat Auswirkungen auf weitere Planungsinstrumente, welche in der Folge anzupassen oder aufzuheben sind.

Aufhebung Sondernutzungspläne

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind bestehende Bebauungs- und Gestaltungspläne mit dem neuen Recht nicht mehr kompatibel. Es stellt sich das Problem, dass die bisherige AZ nicht einfach in die ÜZ umgerechnet werden kann. Ältere Sondernutzungspläne sind daher aufzuheben oder bei Bedarf an das neue Recht anzupassen. Auf Grundlage von PBG § 22 Abs. 3 werden deshalb der bestehende Gestaltungsplan Gass und der Bebauungsplan Holzwegen im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben.

Dazu werden die Schlussbestimmungen in BZR Art. 39 mit dem Abs. 3 wie folgt ergänzt:

³ Folgende Sondernutzungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:

- a) Bebauungsplan Holzwegen*
- b) Gestaltungsplan Gass*

5. Änderungshistorie

5.1 Änderungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht vom 3. Februar 2021 nahmen die kantonalen Dienststellen Stellung zu den eingereichten Unterlagen Stellung. Die Gesamtrevision wird insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt. Der Vorprüfungsbericht nennt namentlich folgenden Vorbehalt:

- Die TWW-Objekte sind der Naturschutzzone zuzuweisen.

Mit Schreiben vom 25. Februar 2021 wurde zudem vom Rechtsdienst des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements ergänzend darauf hingewiesen, dass auch die INR-Objekte in die Naturschutzzone aufgenommen werden müssen.

Die Forderungen aus dem kantonalen Vorprüfungsbericht werden wie folgt umgesetzt:

Änderungen am Zonenplan

Kap. Änderung	Begründung
3.7 Verkehrszonen	- Parz. 19: Reduktion Verkehrszone auf Bauzone - Parz. 319: Verkehrszone um Grünzone gelegt
3.9 Naturobjekte	Die Naturobjekte auf Parz. Nrn. 17 und 83 (Hecke) sowie 97 (Einzelbaum) werden nicht aus dem Zonenplan entfernt.
3.10 Kulturobjekte	Darstellung Daten gem. Bauinventar (BILU) statt Kulturobjekte aus bisherigem Zonenplan.
3.11 Wald	Bei an den Wald angrenzenden Einzonungsflächen muss eine Waldfeststellung vorgenommen werden. Diese wurde nach der Vorprüfung veranlasst, damit die Waldfeststellungspläne koordiniert mit der Ortsplanungsrevision öffentlich aufgelegt werden können. Die statischen Waldgrenzen sind gem. Waldfeststellung in den Zonenplan aufgenommen worden. Die Waldfeststellung wurde in folgenden Gebieten vorgenommen: - Parz. 199, Einzonung Pfarrpfund - Parz. 523, Erweiterung öffentliche Zone Folgende bestehenden statischen Waldgrenzen fallen aufgrund von Anpassungen in der Grundnutzung weg (bereits in Vorprüfung in Planungsbericht behandelt, vgl. Kap. 4.2): - Baumgarten (vgl. Abb. 4) - Ferienhauszone Bramboden (vgl. Abb. 10)
4. Naturschutzzone	Ausscheidung zusätzlicher Naturschutzzone in folgenden Gebieten: - Parz. 179: TWW-Fläche, Antrag lawa gem. Vorprüfungsbericht - Parz. 246: TWW-Fläche, Antrag lawa gem. Vorprüfungsbericht Anpassung Naturschutzzone in folgenden Gebieten: - Parz. 166: Anpassung auf TWW-Fläche - Parz. 240: Anpassung auf TWW-Fläche - Parz. 378: Anpassung auf bestehende Vertragsfläche gem. Antrag Eigentümer

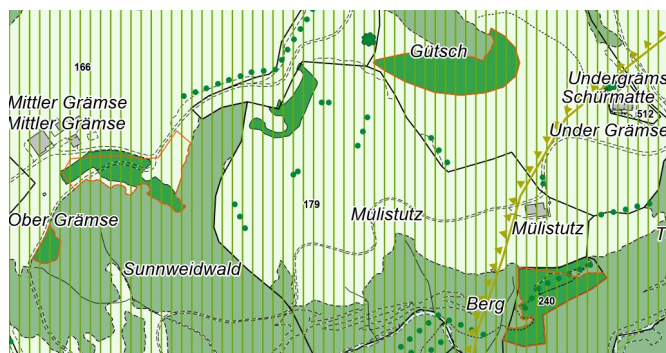


Abb. 16: Naturschutzzonen neu (grün) und bestehend (rot umrandet), Parz. Nrn. 166, 179, und 240

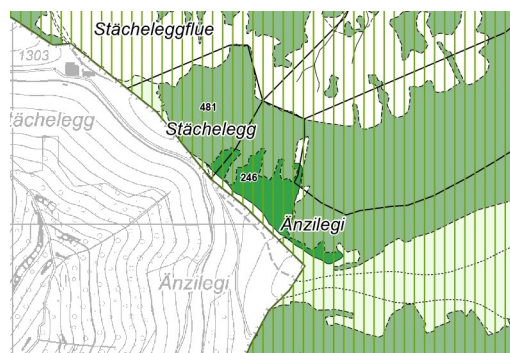


Abb. 17: Naturschutzzone neu (grün), Parz. 246

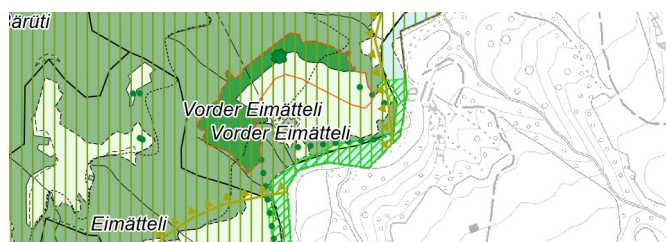


Abb. 18: Naturschutzzone neu (grün), Parz. 378

Die Dienststelle lawa beantragt im Vorprüfungsbericht, dass die Objekte des Bundesinventars der Trockenwiesen und -weiden (TWW) sowie des Inventars der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR) mittels Naturschutzzone grundeigentümerverbindlich geschützt werden sollen. Mit den zusätzlich ausgeschiedenen Naturschutzzonen werden alle im Bundesinventar geschützten Flächen als Naturschutzzone erfasst.

Wie in Kapitel 4.3 vermerkt, hat die Gemeinde umfassende Grundeigentümergespräche zur Findung zusätzlicher Naturschutzzonen-Flächen geführt, wobei sich eine Lösungsfindung als sehr schwierig herausstellte. Einerseits bestehen vertragliche Regelungen, welche aus Sicht der Grundeigentümer ausreichen, andererseits sind gem. den Eigentümern Abweichungen zwischen den Plangrundlagen und der Realität vorhanden, welche in einer Diskussion mit Gemeinde und Kanton bereinigt werden müssen. Vor diesem Hintergrund erachtet es die Gemeinde als nicht zielführend, im Rahmen der laufenden Gesamtrevision – welche den Fokus auf die Umsetzung des neuen PBGs setzt – auch alle INR-Objekte mittels Naturschutzzone zu sichern.

Die oben genannten Anpassungen und Ergänzungen der Naturschutzzone sowie der geplante Verzicht auf das Überführen der INR-Objekte in die Naturschutzzone wurden der Dienststelle rawi am 30. Juli 2021 zur ergänzenden Vorprüfung eingereicht (vgl. untenstehendes Kapitel «Ergänzende kantonale Vorprüfung Naturschutzzonen»).

Die Anpassung der Naturschutzzone auf Parz. 378 erfolgte in Absprache mit der Dienststelle lawa, welche damit einverstanden ist.

5. Gewässerraum

Ergänzungen am Teilzonenplan Gewässerraum:

- Darstellung BLN-Perimeter als Informationsinhalt
- Ergänzung Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen als Informationsinhalt

Nicht übernommen werden kleinere Änderungen am Teilzonenplan Gewässerraum. Die Gemeinde hat die Gewässerräume mit den Eigentümern besprochen und erwartet grossen Widerstand, sollte die Gewässerraumausscheidung verschärft werden.

Hinweis: Die Gemeinde Romoos behält sich vor, die Gewässerräume in einer Teilrevision anzupassen, sollten die rechtlichen Vorgaben aufgrund der laufenden politischen Diskussion um die Gewässerraumausscheidung gelockert werden.

Folgende Anträge werden ohne Änderung zur Kenntnis genommen:

Kap. Antrag	Begründung der Abweisung
3.1 ÜZ-Erhöhung um 0.07 gem. Art. 5, Abs. 2 BZR ist zu prüfen.	Die ÜZ-Erhöhung wurde von der Gemeinde überprüft. Sie kommt zum Schluss, dass eine Erhöhung der ÜZ möglich sein soll, um Bauten im Bestand abbilden zu können, welche die AZ in die Fläche konsumiert haben. Voraussetzung für die erhöhte ÜZ ist eine Reduktion der Gesamt- und Fassadenhöhe um jeweils mind. 3.0 m. Damit bleibt eine gewisse Flexibilität, welche nach altem Recht vorhanden war.
3.2 Lärmschutz in Kern- und Mischzone: Es ist eine max. ÜZ für Wohnen/min. ÜZ für Arbeiten festzulegen.	Die Gemeinde will nicht mittels Mindestanteil Arbeiten eine Nutzungsdurchmischung anstreben, wo heute grösstenteils reine Wohnbauten existieren. Zudem wurde bisher ebenfalls eine maximale AZ für Wohnnutzungen vorgegeben. Die ÜZ für reines Wohnen orientiert sich in der gemischten Zone an der tiefst möglichen ÜZ in den Wohnzonen (0.21 gem. W1). Damit wird ein Eigentümer nicht bevorteilt, wenn er in der gemischten Zone reine Wohnnutzung realisiert bzw. sind die Ausbaumöglichkeiten für eine reine Wohnnutzung begrenzt.

Änderungen am BZR

Art. Überschrift	Änderung
Ingress	Korrektur Verweis PBG § 17 (Abs. 1 statt 2). Streichung Verweis auf NLG.
4 Begutachtung	Präzisierung: Begutachtung bei Kulturdenkmälern und Sondernutzungsplänen.
7 ÜZ für Einstellhallen	Präzisierung: Auf der Einstellhalle angebrachte Absturzsicherungen müssen gem. § 13a, Abs. 2 PBV sightdurchlässig sein.
9 Kernzone	Zweck der Kernzone Romoos und der Kernzone Bramboden werden in separatem Absatz aufgelistet. Ergänzung Vorgabe zur Einholung einer Stellungnahme der zuständigen Dienststelle bei baulichen Veränderungen innerhalb der Baugruppe.
17 Landwirtschaftszone	Ergänzung Grundsatz der Erhaltung und Vernetzung von Lebensräumen gem. MBZR.
19 ÜG	Ergänzung Lärmempfindlichkeitsstufe.
25 Kulturdenkmäler	Ergänzung Vorgabe zur Einholung einer Stellungnahme der zuständigen Dienststelle bei baulichen Veränderungen an Kulturdenkmälern. Beratung durch ausgewiesene Fachleute.
29 Strassenabstände	Verweise: Die Abstände zur Kantonsstrasse sind abschliessend im StrG geregelt; Ausnahmen richten sich nach § 88 StrG.
34 Dachgestaltung	Präzisierung: Dachvorsprung nur bei geeigneten Dächern; für die Gestaltung von Solaranlagen gelten die Richtlinien des Kantons.
35 Siedlungsrandgestaltung	Neuer Artikel gem. MBZR wird eingefügt.

- 36 Spielplätze und Freizeit- anlagen Präzisierung Verweis auf PBG und Gründe für Entrichten einer Ersatzabgabe.
- 37 Energie Ergänzung Verweis auf kantonales Energiegesetz.

Mehrwertausgleich

Mehrwerte bei Einzonungen sind gem. § 105 ff. PBG mit einem Prozentsatz von 20 % abzuschöpfen, wenn sie eine Freigrenze von 50'000 Franken überschreiten. Betroffen von dieser Regelung ist im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung die Einzonung Pfarrpfruend. Nicht mehrwertabgabepflichtig ist gem. § 105, Abs. 2 die Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke im Dorfkern von Romoos, das Gemeinwesen ist von der Abgabe befreit.

Für die Einzonung Pfarrpfruend ist davon auszugehen, dass die einzuzonende Fläche einer Abgabepflicht unterliegt. Es ist davon auszugehen, dass in Romoos ein vergleichsweise tiefer m²-Preis für Bauland in der Arbeitszone bezahlt werden muss. Einen eigentlichen Marktwert, der beigezogen werden könnte, gibt es aufgrund fehlenden Angebots und Nachfrage nicht. Vergleichend kann der Pachtvertrag der gleichen Grundeigentümerschaft (Kirchgemeinde Romoos) mit dem angrenzenden Sägewerk der Herger Holz AG aus dem Jahr 2015 beigezogen werden. Ausgehend von 50.-/m² wurde eine Reduktion auf schlussendlich 30.-/m² ausgehandelt, weil ein gewisser Teil der Lagerfläche im Unterabstand zum Wald zu liegen kam. Gleiches gilt für den neu zur Einzonung vorgesehenen Teil der Parz. Nr. 199. Die Gemeinde geht für die betroffene Fläche von einem m²-Preis von max. 40.- aus (Arbeitszone). In der Landwirtschaftszone ist von einem Preis von 10.-/m² auszugehen.

Basierend auf diesen Annahmen ergibt sich folgende Berechnung für den Mehrwertausgleich:

Mehrwert = (Verkehrswert nach Planänderung - Verkehrswert vor Planänderung) * Grundstücksfläche
 = (40.-/m² - 10.-/m²) * 4'103 m² = 123'090.-

Mehrwertabgabe = 20 % des generierten Mehrwerts = 20 % * 123'090.- = 24'618.-

5.2 Ergänzende kantonalen Vorprüfung Naturschutzzonen

In Absprache mit der Dienststelle rawi wurden die im vorherigen Kapitel genannten Ergänzungen und Anpassungen an der Naturschutzzone sowie der geplante Verzicht auf das Überführen der INR-Objekte in die Naturschutzzone am 30. Juli 2021 zur ergänzenden Vorprüfung eingereicht.

Mit Schreiben vom 7. September 2021 nimmt der Rechtsdienst des BUWD folgendermassen Stellung: Die bestehenden Bewirtschaftungsverträge für die INR-Objekte reichen nicht aus, um die Flächen effektiv zu schützen, weil sie vom Bewirtschafter jederzeit gekündigt werden können. Der erforderliche Schutz könne nur mit einer Zonierung in die Naturschutzzone gewährleistet werden. Die Gemeinde wird aufgefordert, alle INR-Objekte gem. Forderung im Rahmen der kant. Vorprüfung mit einer Naturschutzzone zu sichern. Hinsichtlich der Gemeindeversammlung wird darauf verwiesen, dass die Naturschutzzonen den Stimmberechtigten in einer separaten Abstimmungsfrage unterbreitet werden können, um ein allfälliges Risiko zu vermindern, dass die Gesamtrevision wegen den Naturschutzzonen abgelehnt wird.

Die Gemeinde Romoos kommt der Forderung des Kantons folgendermassen nach:

Die Gemeinde will die Naturschutzzonen-Thematik an der Gemeindeversammlung – wie vom BUWD vorgeschlagen – in einer separaten Abstimmungsfrage behandeln. Dazu ist es notwendig, dass zwei Varianten des Zonenplans Landschaft öffentlich aufgelegt werden:

a. Naturschutzzonen vollständig gem. Vorgabe BUWD

Der Zonenplan Landschaft, «Variante a» enthält alle vom Kanton zusätzlich geforderten Naturschutzzonen-Flächen. Zur besseren Übersicht sind sie im Zonenplan speziell gekennzeichnet (rote Schraffur sowie Hinweis zu den betroffenen Gebieten).

b. Naturschutzzonen gem. Mitwirkung

Der Zonenplan Landschaft, «Variante b» beinhaltet – wie ursprünglich von der Gemeinde vorgesehen – die konsolidierten Änderungen gem. Mitwirkung und erster Vorprüfung. Die nach der Vorprüfung zusätzlich ausgeschiedenen bzw. teilweise angepassten Naturschutzzonen (vgl. vorhergehendes Kapitel 5.1) sind Bestandteil dieser Variante.

Im Rahmen der Gemeindeversammlung wird über die umzusetzende Variante separat abgestimmt.

Hinweis zur Parz. 293:

Die ergänzende Vorprüfung verweist darauf, dass die Dienststelle Iawa einer leichten Anpassung der Naturschutzzone auf der Parz. Nr. 293 zugestimmt hat. Entsprechend wird diese Anpassung in den Zonenplan aufgenommen – unabhängig davon, ob Variante a oder Variante b umgesetzt werden wird.

Dabei wird die Waldlichtung nördlich des Gebäudes Nr. 88 aus der bestehenden Naturschutzzone ausgenommen und der Landwirtschaftszone zugeordnet. Die Anpassung erfolgt aufgrund eines bestehenden Holzköhler-Platzes, welcher heute zum Teil in der Naturschutzzone liegt. Mit der Zuordnung zur Landwirtschaftszone wird der Fortbestand des traditionellen Handwerks sichergestellt. Die Zonenänderung wurde im Rahmen zweier Begehungen der Eigentümerschaft und der Gemeinde mit Martin Kistler (Iawa), Isabel Rust (Iawa) und Peter Schori (rawi) am 28.09.21 bzw. Peter Ulmann (Iawa) und Isabel Rust (Iawa) am 07.10.21 festgelegt. Die Grundeigentümerin ist bereit, die reduzierte TWW-Fläche auf der gleichen Parzelle an einem geeigneteren Standort zu kompensieren.

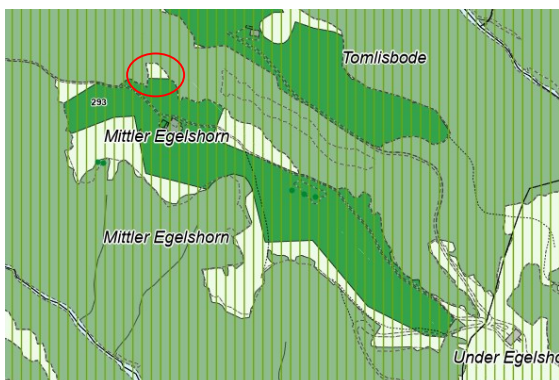


Abb. 19: Angepasste Naturschutzzone (rot eingekreist), Parz. Nr. 293 gem. Abstimmungsvariante b.



Abb. 20: Orthofoto Parz. Nr. 293