

**EINSCHREIBEN**Gemeinderat Römerswil  
Dorf 6  
6027 Römerswil

EINGEGANGEN

15. SEP. 2020

**Einsprache**

von

**fenaco Genossenschaft, Erlachstrasse 5, 3012 Bern**handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Vertreter Stefan Epp und Josef  
Lötscher**Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 778 und 861, GB Römerswil****Einsprecherin**

gegen

**Revision Ortsplanung**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident

Sehr geehrte Frau Gemeinderätin, sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Gegen den aufgelegten Zonenplan und gegen das aufgelegte Bau- und Zonenreglement (BZR) erheben wir hiermit Einsprache und stellen Ihnen die folgenden

### **Anträge:**

1.1. Art. 9 BZR sei um folgenden Absatz zu ergänzen:

"Abs. 2: Davon ausgenommen ist das Gebiet in der Wohnzone W-A südlich des Niffelwaldes."

1.2. Eventualiter sei der Art. 14 BZR um folgenden Absatz zu ergänzen:

"Abs. 2: Im Quartier Niffel südlich des Niffelwaldes besteht bei der Realisierung zusätzlicher Gebäudefläche im Sinne von Art. 9 BZR die Pflicht, mittels Lärmgutachten aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schädlichem oder lästigem Lärm verschont werden. Wohnräume sind durch geeignete bauliche und gestalterische Vorkehren über die massgebenden Grenzwerte hinaus gegen schädliche oder lästige Immissionen abzuschirmen. Dabei ist insbesondere dem Bestand und der Erschliessung der angrenzenden industriell-gewerblichen Nutzung Rechnung zu tragen. Erweisen sich Sanierungsmassnahmen als unverhältnismässig, beantragt der Gemeinderat der zuständigen kantonalen Behörde, dem Eigentümer der betroffenen Grundstücke Erleichterungen zu gewähren. Die Alarmwerte für Lärmimmissionen dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden (Art. 17 USG)."

2. Art. 10 Abs. 2 BZR sei wie folgt zu ändern:

"In der Arbeitszone Ar-A und Ar-B sind Gebäude mit weniger als zwei gewerblich genutzten Stockwerken nicht zulässig, vorbehalten bleiben unterkellerte Gebäude, Produktions- und Lagerhallen mit einer Gesamthöhe von mind. 7.0 Meter sowie betriebsnotwendige Nebenbauten wie beispielsweise Abwasserreinigungsanlagen,



Energieversorgung, Steuerungszentralen, etc. Der Gemeinderat kann für befristete Vorhaben und für betriebsbedingte Anforderungen zusätzliche Ausnahmen gestatten."

3. Art. 37 Abs. 8 BZR sei wie folgt zu konkretisieren:  
"Bei neuen Bauprojekten in der Arbeitszone Ar-A sind maximal 20 neue oberirdische Aussenparkplätze zulässig. Darüber hinausgehende Parkplätze sind unterirdisch oder im Gebäude zu realisieren."
4. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzgl. MwSt. zulasten des Staates.

### **Begründung:**

#### **I. Formelles**

1. Gegen den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement kann innert 30 Tagen während der öffentlichen Auflage Einsprache beim Gemeinderat erhoben werden. (§ 61 Abs. 1 PBG). Das Bau- und Zonenreglement ist seit dem 19. August und bis zum 17. September 2020 bei der Gemeindeverwaltung Römerswil und auf der Gemeindegewebseite öffentlich aufgelegt. Die vorliegende Einsprache erfolgt demnach fristgerecht und der Gemeinderat ist für die Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit zuständig.

Beweis: - Urkunde: - Öffentliche Planaufgabe vom 12. August 2020

**Beilage 1**

2. Die fenaco Genossenschaft ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 778 und Nr. 861. Diese Grundstücke sollen auch nach erfolgter Ortsplanungsrevision in der Arbeitszone Ar-A verbleiben. Die Bestimmungen in Art. 10 Abs. 2 BZR (Mindestnutzungen) sowie Art. 37 Abs. 8 (Abstellflächen für Fahrzeuge) betreffen uns daher direkt und wir haben ein schutzwürdiges Interesse an deren Änderung. Ferner führt die gemäss Art. 9 BZR angestrebte verdichtete Bauweise in der Wohnzone A zu neuen Wohnräumen. Das Quartier im Gebiet Niffel, südlich des Niffelwaldes, befindet sich in einer solche Wohnzone A mit Lärmempfindlichkeitsstufe II und grenzt östlich unmittelbar an unsere Grundstücke in der Arbeitszone A mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe IV an. Art. 9 BZR würde zu einer Verschärfung des bereits bestehenden Lärmkonfliktes zwischen den beiden Zonen führen, da weitere lärmempfindliche Räume in unmittelbarer Nähe zu einem Industriebetrieb entstehen könnten. Wir haben folglich auch an der Änderung dieser

neuen Bestimmung im Bau- und Zonenreglement ein schutzwürdiges Interesse. Wir sind daher zur vorliegenden Einsprache legitimiert (§ 207 PBG).

## **II. Materielles**

### **A) Sachverhalt**

3. Unsere beiden Grundstücke sind in der Arbeitszone A (Ar-A) mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe IV eingeteilt. Die Produktions- und Lagerhallen sind an die Tochtergesellschaft RAMSEIER Suisse AG vermietet. Gleich östlich neben unseren Grundstücken befand sich bisher eine zweigeschossige Wohnzone B (W2B) mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe II. Die beiden Zonen wurden bis anhin lediglich mit einer Hecke voneinander getrennt.

Beweis: - Urkunden: - Bildausschnitt Geoportal

**Beilage 2**

Das neue Bau- und Zonenreglement (BZR) sieht nun eine Umzonung von der zweigeschossigen Wohnzone W2B in eine Wohnzone A (W-A) vor. Durch diese Umzonung sind in der benachbarten Wohnzone im Quartier Niffel neu eine talseitige Fassadenhöhe von 10.50 m, eine Gesamthöhe von 12.00 m sowie eine Überbauungsziffer von 0.24 zulässig. Mit dem neuen Bau- und Zonenreglement wird zudem der Wechsel von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer vollzogen. Dies hat unter anderem zur Folge, dass die Anzahl zulässiger Geschosse innerhalb der Gesamthöhe nicht mehr bestimmt ist. In der benachbarten Wohnzone bestünde somit neu die Möglichkeit, mehr als zweigeschossige Gebäude zu errichten, solange die Gesamthöhe von 12.00 m nicht überschritten wird.

4. Im Zusammenhang mit der verdichteten Bauweise sieht Art. 9 BZR vor, dass in der Wohnzone W-A ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- und Nebenbauten einmalig eine zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden darf, wenn dabei eine zusätzliche eigenständige Wohnung von mindestens 60m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gebaut wird. Im Quartier Niffel besteht demgemäss die Möglichkeit, aufgrund einer zusätzlich anrechenbare Gebäudefläche zusätzliche eigenständige Wohnungen zu realisieren.
5. Auf unseren Grundstücken Nrn. 778 und Nr. 861 befinden sich eingeschossige Lager- und Produktionshallen. Sie sind mit Hochregalen, Getränketanks sowie hohen Installationen ausgestaltet. Weiter bestehen eingeschossige Nebenbauten für die Abwasserreinigung,

Steuerungszentrale und für die Energieversorgung. Art. 10 Abs. 2 BZR sieht neu vor, dass Gebäude und Neubauten mit weniger als zwei gewerblich genutzten Stockwerken nicht zulässig sind. Ausnahmen für betriebsbedingte Anforderungen müssten stets vom Gemeinderat bewilligt werden.

Beweis: - Urkunde: - Bildausschnitt Geoportal

**Beilage 2**

6. Das neue Bau- und Zonenreglement sieht in Art. 37 Abs. 8 BZR sodann eine neue Parkplatzregelung vor. In der Arbeitszone Ar-A müssten bei neuen Bauprojekten mit mehr als 20 Abstellplätzen diese unterirdisch oder im Gebäude realisiert werden.

## **B) Einsprachegründe**

- 7.1 Die Umzonung im Gebiet Niffel/Birge von der zweigeschossigen Wohnzone B in die Wohnzone A und die Möglichkeit zur verdichteten Bauweise mit dem Bau einer zusätzlichen eigenständigen Wohnung von mindestens 60 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche sind aufgrund der Quartieranalyse im Raumplanungsbericht der Gemeinde Römerswil grundsätzlich verständlich und nachvollziehbar. Im Quartier Niffel im Bereich unserer Grundstücke liegt jedoch eine Wohnzone A mit einer Empfindlichkeitsstufe II direkt neben einer Arbeitszone A mit einer Empfindlichkeitsstufe IV. Obwohl diese Arbeitszone topografisch ein wenig höher gelegen ist als die Wohnzone und die Zonengrenze mit Hecken ausgestaltet wurde, besteht bereits heute eine hohe Immissionsbelastung der Wohnzone aufgrund der betriebsnotwendigen Tätigkeiten unserer Mieterin RAMSEIER Suisse AG in der Arbeitszone. Diese hohe Immissionsbelastung führte demnach in der Vergangenheit zu Konflikten zwischen den betroffenen Parteien.
- 7.2 Mit der verdichteten Bauweise nach Art. 9 BZR in Verbindung mit der neuen Überbauungsziffer besteht nun die Möglichkeit, im Quartier Niffel mehr und vor allem auch höher gelegener Wohnraum (über die genannte Hecke hinaus) zu schaffen. Teile dieses Quartiers sind aber bereits jetzt schon mit hohen Immissionen belastet. Die Anwendung von Art. 9 BZR auf das Quartier Niffel südlich des Niffelwaldes würde folglich zu einer Verschärfung des Lärmkonfliktes mit der angrenzenden Arbeitszone führen. Weiter sind wir auch der Ansicht, dass eine verdichtete Bauweise in diesem Gebiet im Widerspruch zur angestrebten Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Ortsteil Römerswil Dorf und zur Förderung der Arbeitszonen in den Ortsteilen Niffel und Birge steht. Wir beantragen Ihnen daher, dass das Quartier Niffel südlich des Niffelwaldes von der Möglichkeit der verdichteten Bauweise nach Art. 9 BZR ausgenommen werden soll.

- 7.3 Sollte sich der Gemeinderat trotzdem für die verdichtete Bauweise in diesem Quartier entscheiden, sollte diese nur unter bestimmten Auflagen möglich sein. Die Eigentümer sollen mittels Lärmgutachten aufzeigen, dass die lärmempfindlichen Räume vor dem schädlichen und lästigen Lärm geschützt werden. Wohnräume sind vor schädlichen und lästigen Immissionen über die Grenzwerte hinaus abzuschirmen, wobei der Bestand und die Erschliessung der angrenzenden industriellen-gewerblichen Nutzung der Arbeitszone A zu berücksichtigen ist. Führen diese Auflagen zu unverhältnismässigen Sanierungsmassnahmen, soll der Gemeinderat einen Antrag bei der zuständigen kantonalen Behörde stellen, um dem betroffenen Eigentümer eine Erleichterung zu gewähren. Die Alarmwerte nach Art. 17 USG dürfen dabei jedoch in keinem Fall überschritten werden.
8. Vorliegend waren unsere Grundstücke gemäss geltendem Bau- und Zonenreglement bezüglich Anzahl Geschosse nicht beschränkt. Neu sind nun gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR in der Arbeitszone A Gebäude mit weniger als zwei gewerblich genutzten Stockwerken nicht mehr zulässig. Der Gemeinderat kann dabei lediglich für befristete Vorhaben und für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen gestatten. Gemäss Raumplanungsbericht zielt diese Bestimmung auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden in der Arbeitszone A ab. Auf unseren Grundstücken befinden sich hohe eingeschossige Lager- und Produktionshallen. Die darin befindlichen betriebsnotwendigen Installationen, Hochregale und die hohen Getränketanks gehen dabei bis unter das Dach. Eine haushälterische Nutzung des Bodens ist damit ohne Weiteres gewährleistet. Die neue Vorgabe von mindestens zwei Stockwerken würde den Bau von künftigen Lager- und Produktionshallen wie auch von allfälligen Nebenbauten erschweren, da dieser jeweils eine Ausnahmegewilligung durch den Gemeinderat erfordern würde. Dabei ginge die Planungssicherheit verloren. Diese Bestimmung steht sodann im klaren Widerspruch zur angestrebten Förderung der Arbeitszone im Ortsteil Niffel. Aus diesem Grunde sollen Produktions- und Lagerhallen mit einer Gesamthöhe von mindestens 7.0 Meter unabhängig der Geschoszahl sowie Nebenbauten auch künftig ohne entsprechende Ausnahmegewilligung durch die Gemeinde möglich sein. Art. 10 Abs. 2 BZR ist daher entsprechend Antrag Ziffer 2 anzupassen.
9. Vorliegend unterlagen unsere Grundstücke, gemäss geltendem Zonen- und Baureglement, den Parkplatzregelungen nach Art. 36 BZR in Verbindung mit dem Anhang II. Die Regelungen für die Abstellflächen für Fahrzeuge werden mit dem neuen Bau- und Zonenreglement stark vereinfacht. In der Arbeitszone Ar-A ist gemäss Art. 37 Abs. 8 BZR neu vorgesehen, dass bei neuen Bauprojekten mit mehr als 20 Abstellplätzen diese unterirdisch oder im Gebäude zu realisieren sind. Diese Formulierung erlaubt

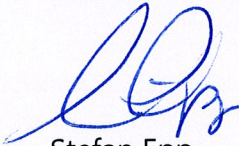


unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten und birgt die Gefahr einer willkürlichen Auslegung. Es ist unklar, wie bereits vorhandene Parkplätze berücksichtigt werden. Ebenso ist nicht ersichtlich, ob alle zusätzlichen Abstellplätze unterirdisch oder im Gebäude realisiert werden müssen oder erst ab dem 21. Parkplatz. Gemäss unserer Auffassung sollen bei neuen Bauprojekten maximal 20 neue oberirdische Aussenparkplätze zulässig sein und erst darüberhinausgehende Parkplätze verpflichtend unterirdisch oder im Gebäude realisiert werden müssen. Wir beantragen Ihnen daher die Konkretisierung des Art. 37 Abs. 8 BZR gemäss Antrag 3.

10. Abschliessend möchten wir festhalten, dass wir die Ortsplanungsrevision grundsätzlich unterstützen und nicht verhindern wollen. Mit Blick auf die beantragte Einspracheverhandlung erhoffen wir uns, eine für beide Seiten tragbare und einvernehmliche Lösung für die von uns erläuterten Anliegen zu finden.

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Frau Gemeinderätin, sehr geehrte Herren Gemeinderäte, wir ersuchen Sie, unseren Ausführungen Rechnung zu tragen und den eingangs gestellten Anträgen zu entsprechen.

fenaco Genossenschaft  
Region Zentralschweiz



Stefan Epp  
Geschäftsleitung  
Leiter Region



Josef Lötscher  
Mitglied Regionalleitung  
Leiter Areale und Technik National

Im Doppel

Beilagen gemäss separatem Beilagenverzeichnis

## **Beilagenverzeichnis**

**Beilage 1**      Öffentliche Planaufgabe vom 12. August 2020


**Beilage 2**      Bildausschnitt Geoportal







gemeinderat  
6027 römerswil, dorf 6  
telefon 041 914 20 60  
telefax 041914 20 78  
gemeindeverwaltung@roemerswil.ch  
www.roemerswil.ch



gemeinde **römerswil**

# Öffentliche Planaufgabe

## Revision Ortsplanung

In Anwendung von § 61 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern werden öffentlich aufgelegt:

- Bau- und Zonenreglement,
- Zonenplan,
- Teilzonenplan Gewässerraum.

Die Planunterlagen und die ergänzenden Dokumente liegen während 30 Tagen, vom 19. August bis 17. September 2020, zu den ordentlichen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung, Dorf 6, Römerswil, zur Einsicht auf. Gleichzeitig sind diese auch unter [www.roemerswil.ch/ortsplanung](http://www.roemerswil.ch/ortsplanung) abrufbar.

Gemäss § 85 PBG gelten neue Nutzungspläne und neue Bau- und Nutzungsvorschriften vom Tag der öffentlichen Auflage an als Planungszone.

Allfällige Einsprachen sind während der Auflagefrist, schriftlich, mit einem Antrag und dessen Begründung an den Gemeinderat Römerswil, Dorf 6, 6027 Römerswil, einzureichen. Die Einsprachelegitimation richtet sich nach § 207 PBG.

Römerswil, 12. August 2020

## GEMEINDERAT RÖMERSWIL

### Informationsveranstaltung

Am Dienstag, 25. August 2020, 19.30 Uhr, orientiert der Gemeinderat im Mehrzweckgebäude Pathos über laufende Gemeindegeschäfte insbesondere über die Gesamtrevision der Ortsplanung.

### Fragestunden

Zur Klärung von offenen Fragen bietet Ihnen die Gemeinde des Weiteren Fragestunden an: am Donnerstag, den 27. August 2020 und am Donnerstag, den 3. September 2020, jeweils von 18.00 Uhr bis 20.00 Uhr, können Sie Ihre persönlichen Anliegen mit uns besprechen. Wir bitten Sie hierfür um eine vorgängige Anmeldung ([gemeindeverwaltung@roemerswil.ch](mailto:gemeindeverwaltung@roemerswil.ch) / 041 914 20 60).

Eingegangen

11. Jan. 2021

Gemeinde Römerswil

Sursee, 08. Januar 2021

**EINSCHREIBEN**Gemeinderat Römerswil  
Dorf 6  
6027 Römerswil**Teilrückzug Einsprache vom 14.9.2020**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident

Sehr geehrte Frau Gemeinderätin, sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Gegen den aufgelegten Zonenplan und gegen das aufgelegte Bau- und Zonenreglement (BZR) hat die fenaco Genossenschaft mit Schreiben vom 14.9.2020 Einsprache erhoben.

Aufgrund der Einspracheverhandlungen vom 10.10.2020 und 7.12.2020 zieht die fenaco Genossenschaft die Einsprache der Punkte 2 und 3 infolge einer einvernehmlicher Einigung zurück. Die Anliegen der Einsprecherin werden in der Botschaft gemäss Entwurf vom 17.12.2020 präzisiert.

Betreffend Punkt 1 hält die fenaco Genossenschaft an Ihrer Einsprache fest.

Wir bitten um Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Stefan Epp  
Geschäftsleitung  
Leiter RegionJosef Lötscher  
Mitglied Regionalleitung  
Leiter Areale und Technik National