

Gemeinde Römerswil

# Gesamtrevision der Ortsplanung Römerswil

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV



Vom Gemeinderat am 26. November 2019 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

Revidiert durch den Gemeinderat am 19. Mai 2020

Am 23. März 2021 durch den Gemeinderat zu Handen der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 verabschiedet.

Auftrag	Gesamtrevision der Ortsplanung Römerswil
Auftraggeberin	Gemeinde Römerswil
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern 041 469 44 44, luzern@planteam.ch
Projektleiter/in	Planteam S AG, Roger Michelin, dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA
Mitarbeit	Elke Schimmel, Dipl.-Ing. <sup>in</sup> Raumplanung, Mag. <sup>a</sup> Kulturanthropologie
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	roe_raumplanungsbericht urnenabstimmung.docx

## Zur Urnenabstimmung gelangen folgende Unterlagen

- Bau- und Zonenreglement, vom 23. März 2021
- Zonenplan 1:8'000 / 1:5'000, vom 13. Januar 2021
- Teilzonenplan Gewässerraum 1:8'000 / 1:5'000, vom 12. März 2021

Die Unterlagen wurden am 23. März 2021 vom Gemeinderat für die Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 verabschiedet.

## Zur Orientierung liegen vor

- Raumplanungsbericht vom 26. November 2019, rev. letztmals am 23. März 2021
- Raumplanungsbericht zum Teilzonenplan Gewässerraum, vom 26. November 2019, rev. letztmals am 23. März 2021
- Siedlungsleitbild, vom 13. April 2016, rev. letztmals am 26. November 2019
- Stellungnahme Kanton Luzern zum Siedlungsleitbild, vom 17. Oktober 2015
- Teilzonenplan Gefahrengebiete 1:5'000, vom 26. November 2019
- Einwohnerfassungsvermögen (LUBAT Berechnungen), vom 19. Dezember 2019
- Mitwirkungsbericht, vom 26. November 2019
- Vorprüfungsbericht Kanton Luzern, vom 9. August 2019
- Ergänzender Vorprüfungsbericht Kanton Luzern, vom 19. Dezember 2019

Weitere Planungen, die vom Gemeinderat beschlossen werden und darum nicht Gegenstand der Urnenabstimmung sind:

- Erschliessungsrichtplan, vom 23. Januar 2009
- Verkehrsrichtplan, vom 23. Januar 2009

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand .....	6
1.1	Ausgangslage .....	6
1.2	Bau- und Planungskommission .....	6
1.3	Ablauf der Ortsplanungsrevision .....	6
2.	Gemeindeentwicklung .....	10
2.1	Bevölkerung .....	10
2.2	Arbeitsplätze .....	12
2.3	Bauten .....	13
2.4	Fazit.....	13
3.	Konzeptionelle Grundlage und deren Umsetzung in der Nutzungsplanung.....	14
3.1	Siedlungsleitbild Stand Mitwirkung .....	14
3.2	Anpassung des Siedlungsleitbildes auf Basis der kantonalen Vorprüfung .....	19
3.3	Umsetzung des Siedlungsleitbildes in der kommunalen Nutzungsplanung .....	21
3.4	Quartieranalyse und Ansatz für Weiterentwicklung .....	23
4.	Änderungen in der Nutzungsplanung .....	29
4.1	Neue Nomenklatur .....	29
4.2	Erläuterungen Zonenkonzept .....	30
5.	Änderungen im Zonenplan .....	35
5.1	Auflage neu digitalisierter Gesamtzonenplan (GIS) .....	35
5.2	Einzonungen .....	35
5.3	Auszonungen.....	35
5.4	Umzonungen und Weiterentwicklungen .....	35
5.5	Überlagerte Zonen .....	47
5.6	Orientierende Planinhalte .....	53
6.	Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) .....	54
6.1	Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz .....	54
6.2	Generelle Anpassung im BZR.....	54
6.3	Von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer .....	55
6.4	Neue Definition der Höhen.....	56
6.5	Systematik.....	57
6.6	Inhalte des Bau- und Zonenreglements .....	57
7.	Bauzonkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT) .....	66
7.1	Ausgangslage kantonalen Richtplan.....	66
7.2	Berechnungen LUBAT .....	66
8.	Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen .....	68
8.1	Baulandverflüssigung .....	68
8.2	Mehrwertausgleich .....	68
8.3	Lärm.....	70

8.4	Geruchsabstandlinien (FAT) .....	70
8.5	Nicht ionisierende Strahlung, Störfallverordnung .....	70
8.6	Altlasten.....	70
8.7	Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz .....	70
8.8	Fruchtfolgeflächen .....	70
9.	Weitere Planungsinstrumente .....	71
9.1	Erschliessungsrichtplan .....	71
9.2	Verkehrsrichtplan .....	71
10.	Berücksichtigung übergeordneten Rechts.....	72
10.1	Sachpläne und Konzepte des Bundes .....	72
10.2	Kantonaler Richtplan 2015 .....	72

# 1. Planungsgegenstand

## 1.1 Ausgangslage

Das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern und entwicklungspolitische Motive veranlassen die Gemeinde Römerswil eine Ortsplanungsrevision durchzuführen.

## 1.2 Bau- und Planungskommission

Die Ortsplanungsrevision wurde durch folgende Mitglieder der Bau- und Planungskommission sowie OrtsplanerInnen erarbeitet.

- Ruth Spielhofer (Präsidentin)
- Josef Troxler (bis 31.08.2016)
- Andreas Spiess (ab 01.09.2016)
- Silvia Bucher
- Konrad Jund
- Urs Lang
- Adrian von Moos
- Peter Zeitner
- Beat Zimmermann
- Felix Kolly (beratend)

OrtsplanerIn Planteam S AG

- Roger Michelin (Projektleiter)
- Elke Schimmel

## 1.3 Ablauf der Ortsplanungsrevision

Die Revision der Ortsplanung begann im März 2014 mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes. Am 13. April 2016 wurde dieses vom Gemeinderat genehmigt. Das Siedlungsleitbild diente als Grundlage für die Revision der kommunalen Planungsinstrumente.

### **Siedlungsleitbild Gemeinde Römerswil**

Erarbeitung Siedlungsleitbild durch den Gemeinderat	März 2014 bis September 2015
Mitwirkung	Herbst 2015
Kantonale Vorprüfung	Herbst 2015
Verabschiedung des Siedlungsleitbildes durch den GR	13. April 2016

Am 4. September 2018 wurden die revidierten kommunalen Planungsinstrumente vom Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet. Am 26. November 2019 wurden sie zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

### Revision kommunale Planungsinstrumente

Erarbeitung Bau- und Zonenreglement, Zonenplan (inkl. Gewässerraum) durch Gemeinderat und Ortsplanungskommission	August 2016 bis August 2018
Verabschiedung der revidierten kommunalen Planungsinstrumente durch Gemeinderat zuhanden kantonalen Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung	4. September 2018

### Kantonale Vorprüfung

Einreichung zur kantonalen Vorprüfung	5. November 2018
Übermittlung Vorprüfungsbericht	9. August 2019
Einreichung der angepassten Unterlagen zur Stellungnahme Kanton	28. November 2019
Übermittlung Stellungnahme Kanton	19. Dezember 2019

Der Kanton beurteilte die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Römerswil als «weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig».

Der Kanton brachte folgende Vorbehalte vor:

- LUBAT 2018 ist vollständig zu bereinigen.
- Die Abgrenzung der Weiterzone Nunwil ist anzupassen.
- Der Änderungsplan ist zu vervollständigen.
- Die ausgeschiedenen Gewässerräume sind an diversen Orten anzupassen.
- Der Gewässerraum ist auch im Zonenplan 1:8000 darzustellen.
- Das BZR ist gemäss den Ausführungen zu überarbeiten.
- Überprüfung Ausscheidung Gewässerraum innerhalb der Schutzzone Baldeggersee

Im Rahmen der Überarbeitung der Planungsinstrumente wurden diese Punkte weitgehend bereinigt und vom Gemeinderat genehmigt.

Als nicht genehmigungsfähig erachtete der Kanton die geplante Umzonung der bestehenden Wohn- und Arbeitszone im Gebiet Niffel / Birge in eine reine Wohnzone. Die Gemeinde passte hierauf die Zonenbestimmung für die geplante Umzonung an, um die gewünschte Entwicklung zu ermöglichen.

### Öffentliche Mitwirkung

Auflage zur Mitwirkung	28. Oktober bis 30. November 2018
------------------------	--------------------------------------

Die Entwürfe der Planungsvorhaben sind vom 28. Oktober bis zum 30. November 2018 im Sinne von § 6 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Mitwirkung aufgegeben. Anlässlich einer Informationsveranstaltung am 18. Oktober 2018 und während der Fragestunden vom 3. November 2018 und 12. November 2018 konnte sich die Bevölkerung umfassend informieren.

Es sind insgesamt zehn Eingaben zu den vorliegenden Planungsvorhaben eingegangen.

### Öffentliche Auflage

Verabschiedung der revidierten kommunalen Planungsinstrumente durch Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage	26. November 2019 rev. 19. Mai 2020.
Öffentliche Auflage	19. August bis 17. September 2020

Die öffentliche Auflage wurde vom 19. August bis 17. September 2020 durchgeführt. An den zwei Fragestunden und der Informationsveranstaltung vom 25. August 2020 hat die Gemeinde die Bevölkerung umfassend über die Planungunterlagen informiert. Während der Auflagefrist sind insgesamt 18 Einsprachen eingegangen. Eine Einsprache betraf sowohl den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement wie auch den Teilzonenplan Gewässerraum.

Die Einsprachen betrafen unter anderem folgende Themen:

- 10 Einsprachen den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement
- 6 Einsprachen den Teilzonenplan Gewässerraum
- 2 Einsprachen übergeordnete Planungsinstrumente, welche nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage waren (diese wurden zurückgezogen und müssen hier nicht mehr weiter behandelt werden)

Die Gemeinde hat mit allen Einsprechenden Verhandlungen geführt. Von den 10 Einsprachen zum Zonenplan und zum Bau- und Zonenreglement (Abstimmungsfrage 1)

- wurden acht Einsprachen zurückgezogen oder wurden gütlich erledigt
- konnten zwei Einsprachen nicht gütlich erledigt werden. Der Gemeinderat beantragt die Abweisung dieser Einsprachen.

Von den sechs Einsprachen zum Teilzonenplan Gewässerraum (Abstimmungsfrage 2)

- wurde 1 Einsprachen gütlich erledigt
- konnten 5 Einsprachen nicht gütlich erledigt werden. Der Gemeinderat beantragt die Abweisung dieser Einsprachen.

### Urnenabstimmung

Die Urnenabstimmung findet am 13. Juni 2021 statt.



### **Ausscheiden von Planungszonen zur Sicherstellung der nachfolgenden Nutzungsplanung**

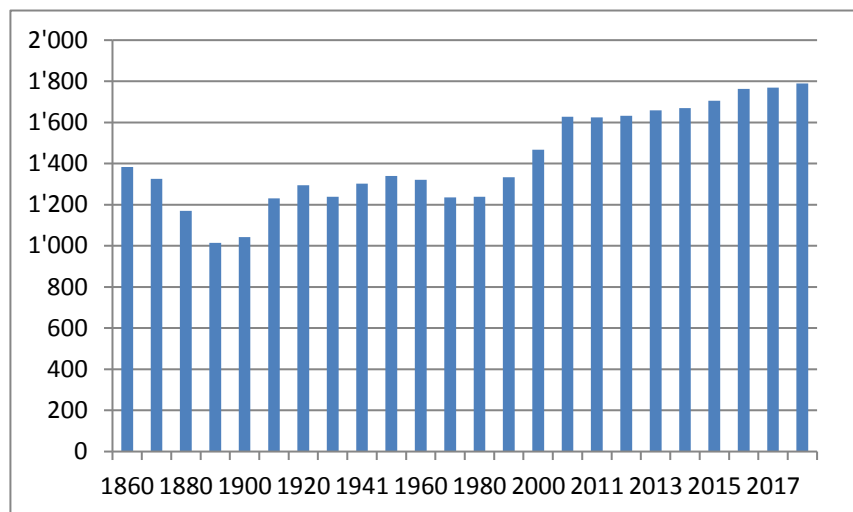
Aufgrund der neuen Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton sind für Römerswil nur noch Einzonungen durch Verschiebung bestehender Bauzonenflächen möglich. Mit dem Ziel, die Wohnentwicklung künftig im Ortsteil Römerswil Dorf zu fördern, wurden schliesslich mit Entscheid des Gemeinderates vom 17.12.2014 drei Planungszonen erlassen. Die Planungszonen waren befristet bis Mitte Dezember 2016 und wurden danach bis Januar 2018 verlängert. Diese Planungszonen sind demnach aufgehoben.

Ab öffentlicher Auflage der Ortsplanung am 19. August 2020 gelten bis zur Genehmigung der Ortsplanung durch den Regierungsrat im Sinne einer Planungszone sowohl die aktuell gültige wie auch die neue Ortsplanung gleichzeitig (§ 85 Abs. 2 PBG). Bei Bewilligungen müssen damit jeweils die Bestimmungen beider Ortsplanungen eingehalten werden, wobei die jeweils härtere Bestimmung gilt.

## 2. Gemeindeentwicklung

### 2.1 Bevölkerung

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts sank die Bevölkerungszahl in Römerswil bis Ende der 1880er-Jahre, wo sie einen Tiefststand von ungefähr 1'000 Einwohnern erreichte. Die Bevölkerungsentwicklung im 20. Jahrhundert wurde geprägt von mehreren geringfügigen Schwankungen, bevor sie ab den 1990er-Jahren ein verhältnismässig starkes Wachstum aufweisen konnte. Im Jahr 2018 zählte die Gemeinde Römerswil 1'789 EinwohnerInnen.



Grafik: Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Römerswil zwischen 1860 (1'384 EinwohnerInnen) und 2018 (1'789 EinwohnerInnen)

Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (21.11.2019)

Die mittlere Wohnbevölkerung nahm in der Gemeinde Römerswil im Vergleich zum Kanton Luzern in den letzten 33 Jahren weniger stark zu, wobei der Unterschied von 2015-2018 gering war. In der ersten Vergleichsperiode nahm die Bevölkerung von Römerswil ca. 2 %, in der zweiten Periode rund 3.5 % und in der dritten Periode 0.5 % weniger zu als jene des Kantons.

Römerswil				
Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme Absolut	Zeitspanne
	Absolut	In %		
1985	1'354			
2000	1'491	+ 10.1 %	+ 137	15 Jahre
2015	1'688	+ 24.7 %	+ 334	15 Jahre
2018	1'779	+ 31.4 %	+ 425	3 Jahre

Tabelle: Die mittlere Wohnbevölkerung in der Gemeinde Römerswil von 1985 bis 2018 in absoluten und relativen Zahlen. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (21.11.2019)

Kanton Luzern				
Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme	Zeitspanne
	Absolut	In %	Absolut	
1985	309'261			
2000	346'167	+ 11.9 %	+ 36'906	15 Jahre
2015	396'683	+ 28.3 %	+ 87'422	15 Jahre
2018	408'032	+ 31.9 %	+ 98'771	3 Jahre

Tabelle: Die mittlere Wohnbevölkerung des Kantons Luzern von 1985 bis 2018 in absoluten und relativen Zahlen.

Quelle: LUSTSAT, Statistik Luzern (21.11.2019)

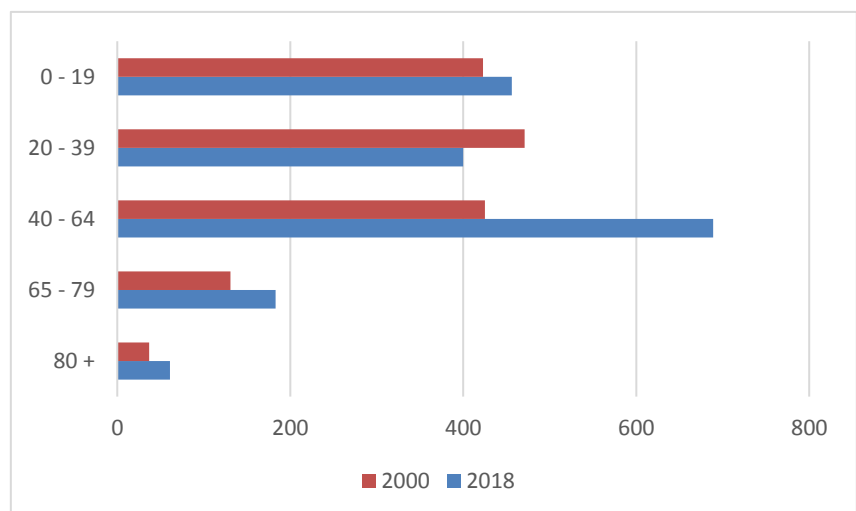
Insbesondere die Altersklasse der 0-19-Jährigen, aber auch jene der 40-64-Jährigen wird in der Gemeinde Römerswil im kantonalen und nationalen Vergleich überdurchschnittlich repräsentiert. Die übrigen Altersklassen liegen unter dem Luzerner und Schweizer Mittelwert.

Altersklassen	Römerswil	Kanton Luzern	Schweiz
0 - 19	<b>25.5</b>	20.4	20.0
20 - 39	22.4	<b>27.5</b>	26.5
40 - 64	<b>38.5</b>	34.6	35.0
65 - 79	10.2	12.6	<b>13.3</b>
80 +	3.4	4.9	<b>5.2</b>

Tabelle: Verteilung der Bevölkerung auf die Altersklassen in prozentualen Angaben im Jahr 2018. Fett hervorgehoben sind die höchsten Werte im prozentualen Vergleich.

Quellen: LUSTAT, Statistik Luzern, BFS, Bundesamt für Statistik (21.11.2019)

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung zeigt auf, dass zwischen 2000 und 2018 insbesondere die Altersgruppe der 40-64-Jährigen stark zugenommen hat, währenddem ein leichter Rückgang bei den 20-39-Jährigen zu verzeichnen ist. Die Altersklasse der 0-19-Jährigen indessen blieb während diesem Zeitraum eher stabil.



Grafik: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung von Römerswil nach Altersklassen.

Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (21.11.2019)

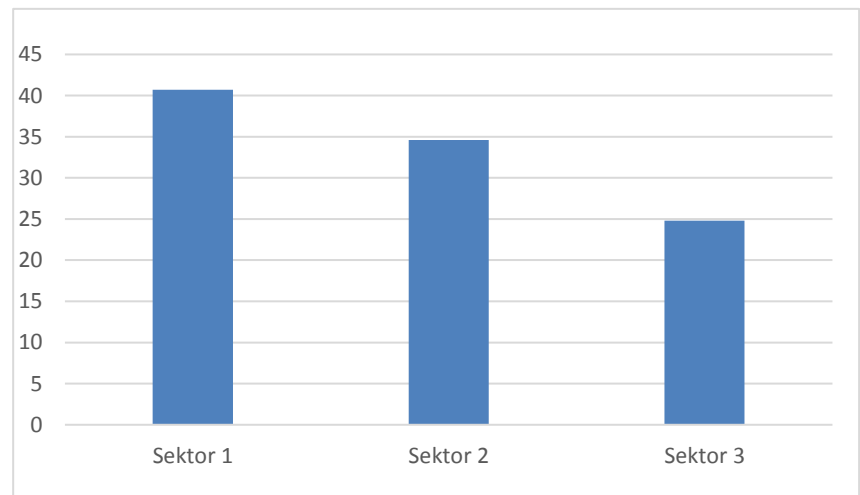
## 2.2 Arbeitsplätze

Aktuell liegen dem Amt für Statistik Luzern für die Erwerbstätigen und deren Verteilung auf die einzelnen Wirtschaftssektoren Zahlen für die Jahre 2011 bis 2017 vor. Die Landwirtschaft (erster Sektor) beschäftigt in Römerswil fast 41 % aller ArbeitnehmerInnen und hat damit im kantonalen und schweizerischen Vergleich eine höhere Bedeutung. Im zweiten Sektor (Industrie) werden 34.6 %, im dritten Sektor (Dienstleistungssektor) 24.8 % aller Erwerbstätigen beschäftigt.

Jahr	Erwerbstätige			Erwerbstätige nach Wirtschaftssektoren in %		
	Anzahl	In % der Wohnbevölkerung	Frauen in %	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3
2017	602	34%	38.2	40.7	34.6	24.8

Tabelle: Prozentuelle Aufteilung der Erwerbstätigen in der Gemeinde Römerswil auf die Wirtschaftssektoren.

Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (21.11.2019)



Grafik: Prozentuale Verteilung der arbeitenden Erwerbstätigen nach Sektoren im Jahr 2017.

Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (21.11.2019)

## 2.3 Bauten

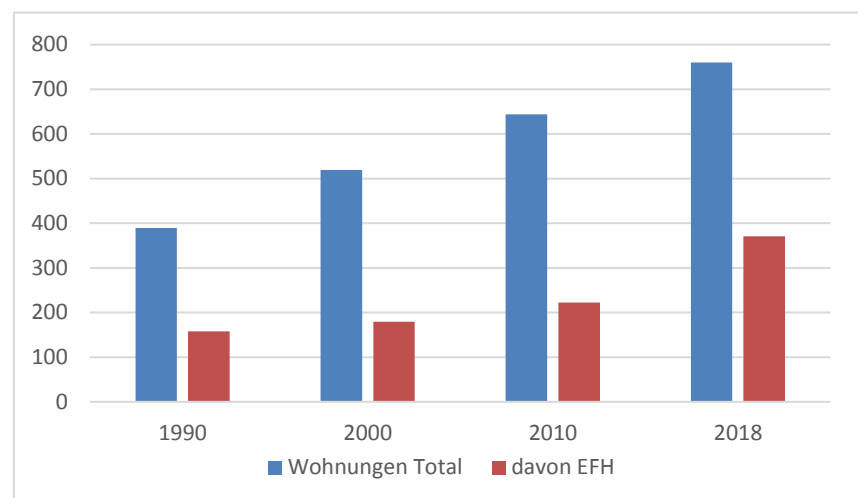
In den vergangenen 28 Jahren wurden in Römerswil 371 Wohnungen gebaut, davon waren 73 Einfamilienhäuser. Römerswil hat somit einen Einfamilienhaus-Anteil von 30 % und liegt damit deutlich über dem Luzerner Schnitt von 16.3 %.

Jahr	Total Wohnungen			Davon Einfamilienhäuser		
	Absolut	Zunahme zu 1990		Absolut	Zunahme zu 1990	
		abs.	rel.		abs.	rel.
1990	389			158		
2000	519	+ 130	+ 33.4%	179	+ 21	+ 13.3%
2010	644	+ 255	+ 65.6%	222	+ 64	+ 40.5%
2015	694	+ 305	+ 78.4%	229	+ 71	+ 44.9%
2018	760	+371	+ 95.4%	231	+ 73	+ 46.2%

Tabelle: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1990

Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (21.11.2019)

Bis ins Jahr 2018 hat die Anzahl der Einfamilienhäuser sowie der Wohnungen in der Gemeinde Römerswil stetig zugenommen. Auch hier ist der bedeutende Anstieg zwischen 2000 und 2010 auch teilweise durch die Fusion mit Herlisberg im Jahre 2005 zu erklären. Die jüngste Entwicklung zeigt auf, dass die Zunahme von Wohnungen nicht mehrheitlich auf Einfamilienhäuser zurückzuführen ist.



Grafik: Entwicklung des Wohnungsbestandes.

Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (21.11.2019)

## 2.4 Fazit

Die Bevölkerungszahl (mittlere Wohnbevölkerung) der Gemeinde Römerswil hat in den letzten 18 Jahren von 1'491 EinwohnerInnen im Jahr 2000 auf 1'779 Ende 2018 zugenommen. Dies entspricht einer Zunahme von 288 EinwohnerInnen oder 19.3 % über 18 Jahre. Das bedeutet pro Jahr etwa einen Bevölkerungsanstieg von ca. 0.9 % oder 16 EinwohnerInnen pro Jahr, womit Römerswil in etwa im kantonalen Durchschnitt liegt. Die Alterskohorten der 0-19-Jährigen und 40-60-Jährigen sind stärker ausgeprägt als im kantonalen Durchschnitt.

## 3. Konzeptionelle Grundlage und deren Umsetzung in der Nutzungsplanung

### 3.1 Siedlungsleitbild Stand Mitwirkung

Das Siedlungsleitbild befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsräume. Es zeigt auf, wie die räumliche Struktur und die bauliche Weiterentwicklung ihren Beitrag zu einer attraktiven und zukunftsgerichteten Gemeindeentwicklung leisten können.

Es will:

- die Entwicklung von Siedlung und Landschaft,
- die Verkehrsbedürfnisse,
- den Umweltschutz sowie
- den Schutz der Lebensräume

in einen Zusammenhang stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzeigen und die Koordinationsaufgaben bezeichnen.

Dabei hat das Siedlungsleitbild keine grundeigentümergebundene Wirkung, sondern stellt für den Gemeinderat das politisch-strategische Führungsinstrument in Fragen der räumlichen Entwicklung dar. Für die nachfolgenden Planungen wird bewusst Spielraum offengelassen.

Das Siedlungsleitbild der Gemeinde Römerswil verfolgt folgende Strategien:

Siedlungsentwicklung

- Deckung des Bedarfs für die nächsten 15 Jahre: Kurz- bis mittelfristig sind Einzonungen nur durch kompensatorische Auszonungen möglich. Bestehende Potenziale sollen gezielt genutzt werden.
- Dorf- und Siedlungscharakter stärken: Durch qualitätsvolles Bauen und eine massvolle Weiterentwicklung.
- Entwicklung lenken: Gezielte Umlagerung von Bauzonen-Kapazitäten in den Ortsteilen Oberreinach und Birge nach Römerswil Dorf.
- Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen.
- Einzonungen bei Bedarf.
- Einzonungen nur mit Konzepten.
- Weiler/Sonderbauzone: Anpassung der Weilerzonen und bei Bedarf Ersatz durch geeignete Zonenkategorien. Sonderbauzonen werden als zentrale Naherholungsgebiete erhalten.
- Energie und Energieeffizienz: Aktiver Beitrag der Gemeinde zu einer höheren Energieeffizienz und rationellen Energienutzung in Römerswil.

Dorfkern und Identität

- Ortszentrum stärken: Konzentration von Nutzungen zur Belebung im Dorfzentrum.
- Baukultur: Behutsamer Umgang mit Kulturobjekten, zeitgemässe Baukultur mit guter Eingliederung ins Siedlungs- und Landschaftsbild.

#### Bevölkerung und Wohnen

- Wohnungsmix auf Bevölkerungsmix abstimmen
  - Schwergewicht auf Mehrgeschosswohnungsbau.
  - Ermöglichung von Aufstockungen durch Um- und Aufzonen.
  - Förderung sowohl von Miet- als auch von Eigentumswohnungen.

#### Arbeit und Gewerbe

- Entwicklung des lokalen Gewerbes ermöglichen
  - Die Ortsteile Niffel und Birge werden als Arbeitszonen gefördert, eine Umwandlung von Mischzonen in reine Arbeitszonen wird angestrebt.
  - Bei Bedarf und ausgeschöpftem Potenzial werden projektbezogene Erweiterungen der Arbeitszone für bestehende und weitere Betriebe geprüft.
  - Mindestnutzungen für Arbeitszonen werden geprüft.

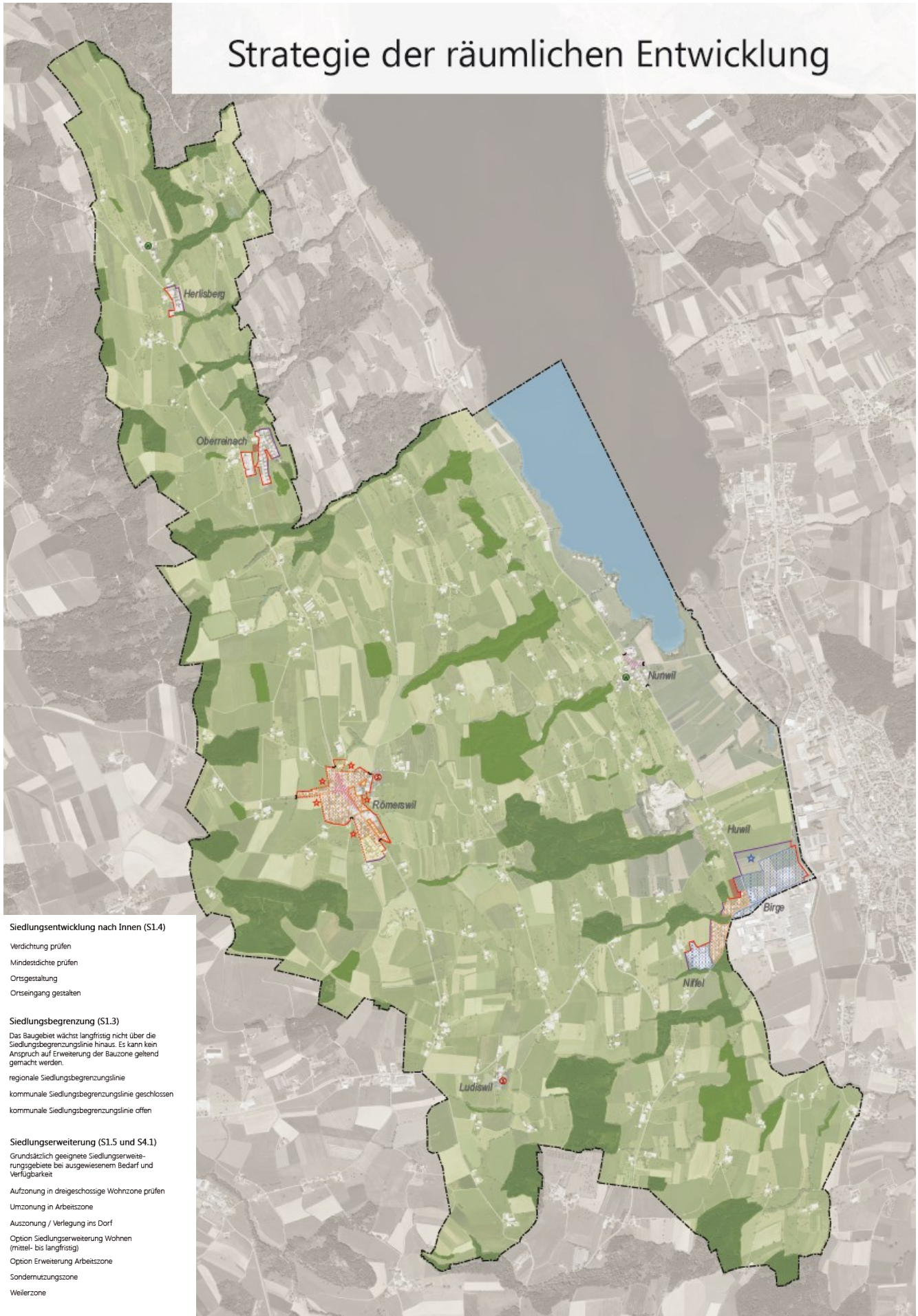
#### Mobilität und Verkehr

- Erhöhung der Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr durch gezielte Massnahmen.
- Erhalt und Stärkung des öffentlichen Verkehrsangebots.
- Unterhalt und Ausbau des Fuss- und Langsamverkehrs.
- Motorisierter Individualverkehr: Siedlungsorientierte Gestaltung des Strassenraums.
- Parkierung: Realisierung von Tiefgaragen bei grösseren Überbauungen.

#### Landwirtschaft und Naherholung

- Landwirtschaft
  - Förderung einer naturnah produzierenden Landwirtschaft.
  - Erhalt und Aufwertung von Natur und Landschaft.
  - Vernetzung der Landschaftsräume und Naturelemente.
  - Realisierung neuer landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen in Hofnähe.
- Freizeit und Erholung
  - Minimierung negativer Auswirkungen von Freizeitaktivitäten.
  - Regionale Vernetzung bei Sport- und Freizeitanlagen.

# Strategie der räumlichen Entwicklung



## Siedlungsentwicklung nach Innen (S1.4)

- Verdichtung prüfen
- Mindestdichte prüfen
- Ortsgestaltung
- Orseingang gestalten

## Siedlungsbegrenzung (S1.3)

Das Baugebiet wächst langfristig nicht über die Siedlungsbegrenzungslinie hinaus. Es kann kein Anspruch auf Erweiterung der Bauzone geltend gemacht werden.

- regionale Siedlungsbegrenzungslinie
- kommunale Siedlungsbegrenzungslinie geschlossen
- kommunale Siedlungsbegrenzungslinie offen

## Siedlungserweiterung (S1.5 und S4.1)

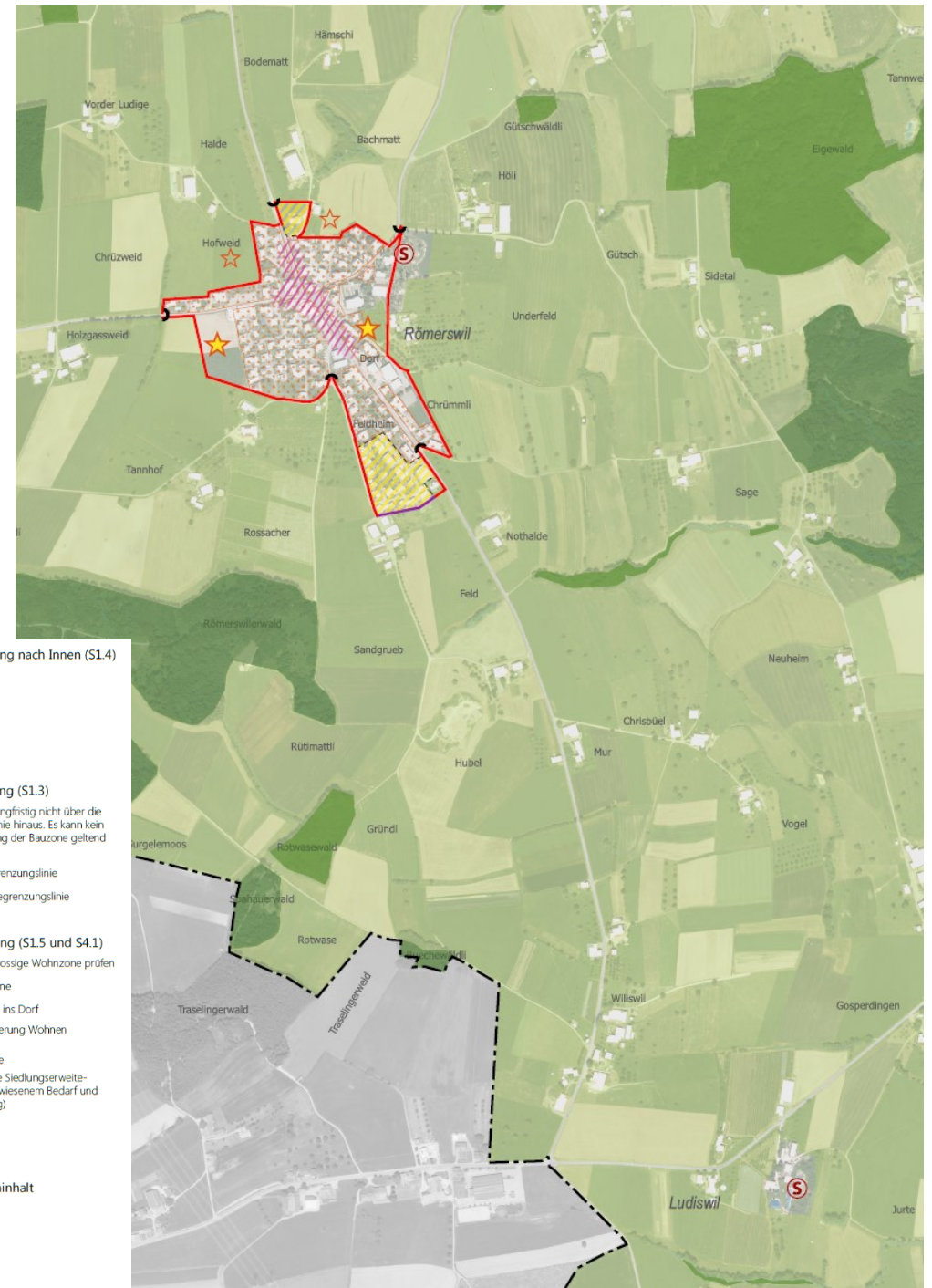
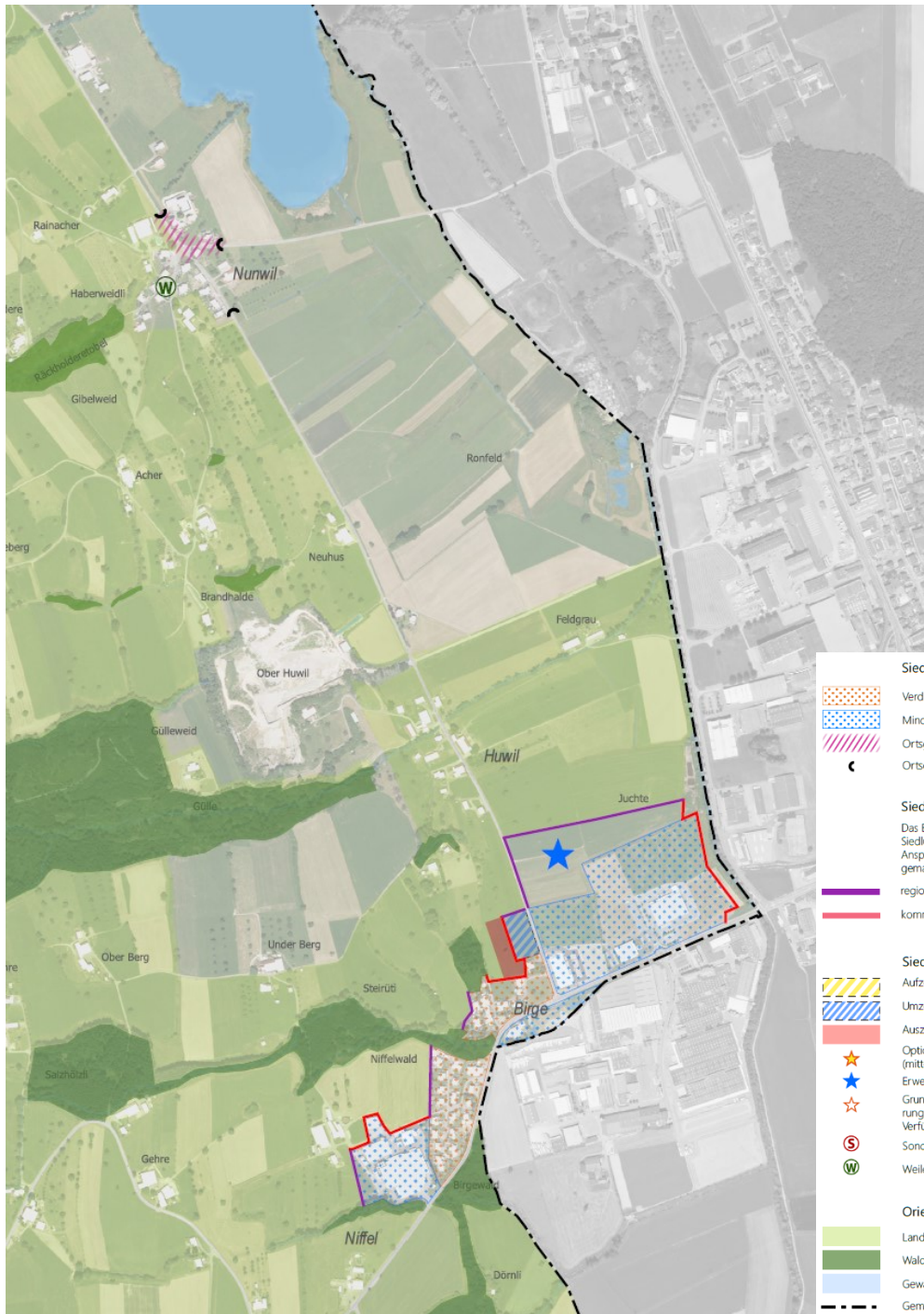
Grundsätzlich geeignete Siedlungserweiterungsgebiete bei ausgewiesenem Bedarf und Verfügbarkeit

- Aufzoning in dreigeschossige Wohnzone prüfen
- Umzoning in Arbeitszone
- Auszoning / Verlegung ins Dorf
- Option Siedlungserweiterung Wohnen (mittel- bis langfristig)
- Option Erweiterung Arbeitszone
- Sondernutzungszone
- Weilerzone





## Orientierender Planinhalt

- Landschaftsraum
- Wald
- Gewässer
- Gemeindegrenze







**Siedlungsentwicklung nach Innen (S1.4)**









-  Verdichtung prüfen
-  Mindestdichte prüfen
-  Ortsgestaltung
-  Ortszugang gestalten

**Siedlungsbegrenzung (S1.3)**





Das Baugebiet wächst langfristig nicht über die Siedlungsbegrenzungslinie hinaus. Es kann kein Anspruch auf Erweiterung der Bauzone geltend gemacht werden.

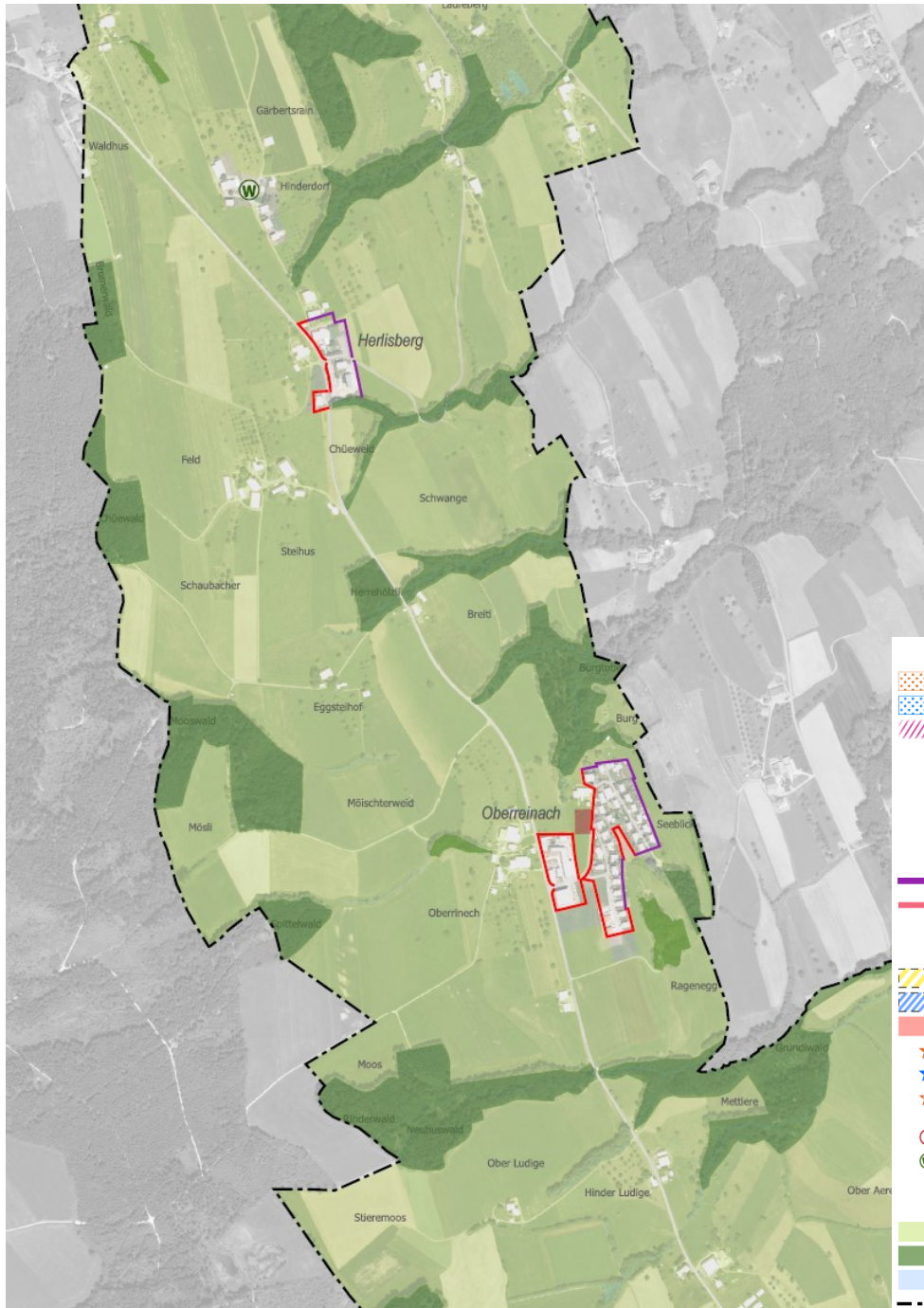
-  regionale Siedlungsbegrenzungslinie
-  kommunale Siedlungsbegrenzungslinie

**Siedlungserweiterung (S1.5 und S4.1)**

-  Aufzoning in dreigeschossige Wohnzone prüfen
-  Umzonung in Arbeitszone
-  Auszonung / Verlegung ins Dorf
-  Option Siedlungserweiterung Wohnen (mittelfristig)
-  Erweiterung Arbeitszone
-  Grundsätzlich geeignete Siedlungserweiterungsgebiete bei ausgewiesenem Bedarf und Verfügbarkeit (langfristig)
-  Sondernutzungszone
-  Weilerzone

**Orientierender Planinhalt**

-  Landschaftsraum
-  Wald
-  Gewässer
-  Gemeindegrenze



**Siedlungsentwicklung nach Innen (S1.4)**

- Verdichtung prüfen
- Mindestdichte prüfen
- Ortsgestaltung
- Ortseingang gestalten

**Siedlungsbegrenzung (S1.3)**

Das Baugebiet wächst langfristig nicht über die Siedlungsbegrenzungslinie hinaus. Es kann kein Anspruch auf Erweiterung der Bauzone geltend gemacht werden.

- regionale Siedlungsbegrenzungslinie
- kommunale Siedlungsbegrenzungslinie

**Siedlungserweiterung (S1.5 und S4.1)**

- Aufzoning in dreigeschossige Wohnzone prüfen
- Umzoning in Arbeitszone
- Auszoning / Verlegung ins Dorf
- Option Siedlungserweiterung Wohnen (mittelfristig)
- Erweiterung Arbeitszone
- Grundsätzlich geeignete Siedlungserweiterungsgebiete bei ausgewiesenem Bedarf und Verfügbarkeit (langfristig)
- Sondernutzungszone
- Weilerzone

**Orientierender Planinhalt**

- Landschaftsraum
- Wald
- Gewässer
- Gemeindegrenze



### 3.2 Anpassung des Siedlungsleitbildes auf Basis der kantonalen Vorprüfung

Die Siedlungsentwicklung soll sich gemäss Siedlungsleitbild auf den Ortsteil Römerswil Dorf konzentrieren. Aufgrund der fehlenden Bereitschaft zur Einzonung von landwirtschaftlich genutzten Flächen konnte diese zentrale Strategie aus dem Siedlungsleitbild nicht umgesetzt werden. Die Verlagerung von Bauzonen aus den Ortsteilen Oberreinach und Birge nach Römerswil Dorf war nicht möglich.

Das kommunale Siedlungsleitbild als Bestandteil der Gesamtrevision der Ortsplanung und wichtige konzeptionelle Grundlage für die Nutzungsplanung wurde demnach an die Gegebenheiten angepasst. Die Änderungen betrafen das Kapitel S1 sowie die Abbildungen zur Strategie der räumlichen Entwicklung.

#### Siedlungsleitbild 2016

**S1 Siedlungsentwicklung**

Die wesentlichen Massnahmen zur Komplettierung der Siedlungsstrukturen konzentrieren sich auf den zentralen Ortsteil Römerswil. Dort finden auf die Infrastruktur abgestimmte bauliche Entwicklungen statt. Die Ortsteile Herlisberg, Oberrinach, und Niffel-Birge sowie der Weiler Nunwil sollen in ihrem Charakter erhalten bleiben.

**S1.1 Deckung des Bedarfs für die nächsten 15 Jahre**

a Der Bedarf für die bauliche Weiterentwicklung der nächsten 15 Jahre wird gedeckt. Kurz bis mittelfristig sind Einzonungen ohne Kompensation mit Auszonungen nicht möglich.

b Bestehende Potenziale für die Nachverdichtung in den bebauten Bauzonen aller Ortsteile werden aktiviert oder durch Schaffung neuer Anreize (Gestaltungspläne, höhere Zonedichten etc.) gezielt genutzt.

**S1.3 Entwicklung lenken**

a Mögliche Ein- und Umzonungen werden gezielt durchgeführt. Durch eine auf den Bedarf, die Finanzplanung und die optimale Auslastung der Infrastruktur abgestimmte Etappierung lenkt der Gemeinderat das Wachstum und das Immobilienangebot.

b Der zentrale Ortsteil Römerswil Dorf wird gestärkt. Kapazitäten von unbebauten Bauzonen in den Ortsteilen Birge und Oberrinach sollen ausgezont und nach Römerswil Dorf umgelagert werden.

#### Siedlungsleitbild angepasst

**S1 Siedlungsentwicklung**

Die wesentlichen Massnahmen zur Komplettierung der Siedlungsstrukturen konzentrieren sich auf den zentralen Ortsteil Römerswil. Dort finden auf die Infrastruktur abgestimmte bauliche Entwicklungen statt. Die Ortsteile Herlisberg, Oberrinach, und Niffel-Birge sowie der Weiler Nunwil sollen in ihrem Charakter erhalten bleiben.

**S1.1 Deckung des Bedarfs für die nächsten 15 Jahre**

a Der Bedarf für die bauliche Weiterentwicklung der nächsten 15 Jahre wird gedeckt. Kurz bis mittelfristig sind Einzonungen ohne Kompensation mit Auszonungen nicht möglich.

b Bestehende Potenziale für die Nachverdichtung in den bebauten Bauzonen aller Ortsteile werden aktiviert oder durch Schaffung neuer Anreize (Gestaltungspläne, höhere Zonedichten etc.) gezielt genutzt.

**S1.3 Entwicklung lenken**

a Mögliche Ein- und Umzonungen werden gezielt durchgeführt. Durch eine auf den Bedarf, die Finanzplanung und die optimale Auslastung der Infrastruktur abgestimmte Etappierung lenkt der Gemeinderat das Wachstum und das Immobilienangebot.

**S1.4 Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen**





Im Rahmen der Umsetzung des revidierten Kantonalen Richtplans 2016 oblag dem Kanton Luzern und den regionalen Entwicklungsträgern die Aufgabe, die Weilerzonen zu überprüfen und neu zu beurteilen. Gemäss neuem Planungs- und Baugesetz des Kantons gehören die Weilerzonen neu zu den Nichtbauzonen. Gemäss Regionalem Entwicklungsträger IDEE SEETAL und Vorgabe des Kantons wird die Weilerzone Herlisberg aus dem regionalen Richtplan entlassen, da es sich um eine sehr kleine Gebäudegruppe handelt und anhand der im Kantonalen Richtplan für Weiler benannten Merkmale nicht mehr von einem Weiler gesprochen werden kann. Da diese Prüfung erst nach dem Beschluss des Siedungsleitbildes stattfand, wurde das Siedungsleitbild nach der kantonalen Vorprüfung auch hinsichtlich dieses Aspekts angepasst und das «W» (für Weilerzone) aus dem Plan «Strategie der räumlichen Entwicklung» entfernt.



### 3.3 Umsetzung des Siedlungsleitbildes in der kommunalen Nutzungsplanung

Im Zuge der Ortsplanungsrevision wurden die wesentlichen Inhalte des Siedlungsleitbildes mit den verschiedenen Instrumenten der kommunalen Planung rechtskräftig umgesetzt.

#### Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Ortsteil Römerswil Dorf

Mit dem Ziel, die Wohnentwicklung künftig im Ortsteil Römerswil Dorf zu fördern, wurden im Dezember 2014 drei Planungszonen erlassen. Es wurde eine Auszonung von Bauzonen im Ortsteil Birge in Erwägung gezogen, und eine Einzonung in Römerswil Dorf (zum einen sind aufgrund der neuen Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton für Römerswil nur noch Einzonungen durch Verschiebung bestehender Bauzonenflächen möglich, zum anderen wurde eine Konzentration im Ortsteil Römerswil Dorf im Siedlungsleitbild als wichtige Zielsetzung der Gemeinde formuliert). Es wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision mit verschiedenen Grundeigentümern im Ortsteil Römerswil Gespräche geführt. Es bestand keine Bereitschaft zu einer Einzonung von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Somit kommt es im Zuge der aktuellen Ortsplanungsrevision zu keiner Einzonung in Römerswil Dorf. Die zur Kompensation vorgesehene Fläche im Ortsteil Birge wird demnach auch nicht ausgezont. Es wird im Ortsteil Birge für die betreffende Fläche eine angemessene, dichte Überbauung ermöglicht. Für das Gebiet wurde eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

#### Siedlungsentwicklung nach innen

Die Möglichkeit, die zulässige anrechenbare Gebäudefläche zu erhöhen, wenn eine zusätzliche Wohnung errichtet wird, soll die Nachverdichtung in der bisherigen Einfamilienhauszone fördern. Weiter werden in der Dorfzone und in den Arbeitszonen Mindestnutzungen festgelegt. Mit diesen Regelungen im Bau- und Zonenreglement werden Potentiale für eine Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen.

#### Stärkung des Dorf- und Siedlungscharakters

Durch qualitätsvolles Bauen und eine massvolle Weiterentwicklung wird der Dorf- und Siedlungscharakter gestärkt. Gestützt wird dieses Anliegen durch den Artikel 2 des Bau- und Zonenreglements, in welchem Kriterien benannt werden, die bei der Beurteilung von Baugesuchen hinsichtlich der Eingliederung ins Orts- und Quartierbild beachtet werden müssen. Des Weiteren regelt dieser Artikel den Einsatz von Gestaltungsplänen bzw. qualitätssichernde Konkurrenzverfahren für quartier- und ortsbildprägende Projekte. Zudem müssen je nach Standort bei baulichen Veränderungen die Vorhaben frühzeitig mit der Gemeinde koordiniert werden, was ebenfalls zu einer guten Eingliederung von Projekten in Orts- und Landschaftsbild beizutragen vermag (Art. 4 BZR).

## Anpassung der Weilerzone

Im Rahmen der Umsetzung des revidierten Kantonalen Richtplans 2016 oblag dem Kanton Luzern und den regionalen Entwicklungsträgern die Aufgabe, die Weilerzonen zu überprüfen und neu zu beurteilen. Gemäss neuem Planungs- und Baugesetz des Kantons gehören die Weilerzonen neu zu den Nichtbauzonen. Für Bewilligungen in den Weilerzonen ist darum neu auch der Kanton zuständig.

### Weilerzone Nunwil

Der Regionale Entwicklungsträger IDEE SEETAL empfahl der Gemeinde Römerswil den Perimeter der Weilerzone Nunwil gegebenenfalls enger zu ziehen und das Gebiet in der Weilerzone zu belassen. Der Weiler Nunwil erfüllt gemäss Weilerzonenüberprüfung sämtliche Merkmale der Weilerdefinition und kann demnach als intakt bezeichnet werden.

### Weilerzone Herlisberg

Anders die Weilerzone Herlisberg. Gemäss Regionalem Entwicklungsträger IDEE SEETAL und Vorgabe des Kantons wird diese Weilerzone aus dem regionalen Richtplan entlassen, da es sich um eine sehr kleine Streusiedlung mit weniger als fünf Gebäuden handelt und anhand der im Kantonalen Richtplan für Weiler benannten Merkmale nicht mehr von einem solchen gesprochen werden kann. Die Weilerzone Herlisberg wird deshalb in die Landwirtschaftszone umgezont.

## Entwicklung des lokalen Gewerbes ermöglichen

Dichte und Höhen werden in den Arbeitszonen so angepasst, dass eine Entwicklung des lokalen Gewerbes möglich ist. Mit der Festlegung von Mindestnutzungen in den Arbeitszonen A und B (Art. 10 BZR) sowie Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung in den Arbeitszonen A, B und C (Art. 17 BZR) wird gleichzeitig auf eine qualitätsvolle Weiterentwicklung geachtet.

## Mobilität und Verkehr

### Abstellflächen

Die Regelungen der Abstellflächen für Fahrzeuge im Bau- und Zonenreglement wurden angepasst, der Normbedarf geringfügig gesenkt. Damit kann den Zielsetzungen des Siedlungsleitbildes entgegengekommen werden. Die Gemeinde behält sich die Möglichkeit offen, die Anzahl an Abstellflächen zu bestimmen. Das BZR stärkt demnach insofern die Zielsetzung, die Strassenräume der Gemeinde Römerswil siedlungsorientiert zu gestalten, als dass der Strassenraum möglichst frei gehalten wird von Parkierung.

## Landwirtschaft und Naherholung

### Landwirtschaft

Gemäss einschlägigen Erhebungen im Zeitraum 1988 bis 1994 verfügt die Gemeinde Römerswil über 852.43 ha<sup>1</sup> Fruchtfolgeflächen. Es werden keine neuen

---

<sup>1</sup> Quelle: Fruchtfolgestatistik, Übersicht nach Gemeinden, Stand Ende 2016

Flächen eingezont, das Kontingent der Fruchtfolgeflächen bleibt demnach gleich. Die Zielsetzung, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen in Hofnähe zu realisieren, wird im BZR in Art. 24 (Landwirtschaftszone) verankert.

### 3.4 Quartieranalyse und Ansatz für Weiterentwicklung

Aktuell gibt es in Römerswil vier reine Wohnzonen und drei Mischzonen. Die verschiedenen Quartiere in der Gemeinde Römerswil haben zum Teil sehr unterschiedliche Lagen, Charakteristika und Potentiale. Sie eignen sich in unterschiedlichem Ausmass zur Forcierung einer Siedlungsentwicklung nach innen. Die aus dem Siedlungsleitbild erarbeiteten Strategien für die Wohnzonen (es sind dies die Strategien: Verdichtung prüfen; Mindestdichte prüfen; Aufzoning in dreigeschossige Wohnzone prüfen) wurden in der neuen Zonengestaltung umfassend berücksichtigt. Die Zonenbestimmungen wurden den aktuellen Bedürfnissen, aber auch an die neuen rechtlichen Vorgaben, angepasst. Die Zonenabgrenzungen wurden nach raumplanerischen Kriterien, den zukünftigen Bedürfnissen und den Ergebnissen aus dem Prozess im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes gezogen. Für alle Quartiere wurde geprüft, ob sich diese noch in der adäquaten Zone befinden oder umgezont werden können bzw. müssen.

Gestützt auf das Siedlungsleitbild werden im Folgenden die im Zuge des Ortsplanungsprozesses identifizierten Quartiertypen sowie der für das jeweilige Quartier gewählte Ansatz für die Weiterentwicklung vorgestellt.

#### **Gebiet Dorf**

##### Quartiertyp

Der Dorfkern der Gemeinde Römerswil spannt sich beidseitig der Kantonsstrasse (Neudorfstrasse; Strasse Dorf) auf. Mehrgeschossige Bauten, zum Teil mit gewerblichen Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen prägen entlang der Kantonsstrasse das Bild des Dorfkerns. Abseits der Kantonsstrasse werden auch einige Einfamilienhäuser dem Dorfkern – und der Dorfzone - zugeordnet. Das Gebiet Dorf verfügt bis auf das ehemalige Bauernhaus auf dem Grundstück-Nr. 849 (heute ein Wohnhaus) über keine historisch wertvolle Bausubstanz.

##### Rechtsgültige Zone

Das Gebiet Dorf befindet sich in der Dorfzone. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, im Rahmen eines Gestaltungsplans darf ein zusätzliches Vollgeschoss nur als voll ausgebautes Dachgeschoss erstellt werden. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.65, die maximale Gebäudelänge 30.00 m.

##### Ansatz für die Weiterentwicklung

Das Siedlungsleitbild sieht aufbauend auf der Forschungsstudie „Smart Density“ die Erhöhung der Qualität im Gebiet Dorf sowie eine Beruhigung des Ortskerns vor. Anhand des 3D-Modells wurden verschiedene Varianten zur Weiterentwicklung der Baustruktur im Gebiet Dorf beraten. Hierzu wurde auch die effektive Überbauung der heute rechtlich möglichen Überbauungen gegenübergestellt. Die Darstellung der heutigen Baumöglichkeiten (Volumenvergleich) zeigt, dass die maximale Höhe praktisch nirgends beansprucht wurde. Bei der Auseinandersetzung mit dem Dorfkern der Gemeinde Römerswil zeigte sich schliesslich die Wichtigkeit einer guten Integration der Baukörper ins Ortsbild und die Notwendigkeit standortangepasster Lösungen für diesen Bereich – diese ist weniger von

einem homogenen Dichtemass und einheitlichen Höhen abhängig, als vielmehr von weiteren Faktoren. Deshalb wurde beschlossen, bei Entscheidungen über Bauvorhaben in der Dorfmitte der Gemeinde eine Fachkommission einzusetzen und vorzuschreiben, dass bauliche Veränderungen vor Planungsbeginn mit der Gemeinde abzustimmen sind.

Zur besseren Eingliederung neuer Bauvorhaben an den Bestand wird auf eine Überbauungsziffer verzichtet und über diese im Einzelfall befunden. Wichtig erschien weiter, im Dorfkern eine gewisse Nutzungsdichte anzustreben. Deshalb wurden für neue Gebäude Mindestnutzungen festgelegt. Weiter wurde der Perimeter der Dorfzone angepasst: die Bauten auf der Parzelle Nr. 27 (u.a. Gemeindehaus) sowie die Mehrfamilienhäuser im Quartier Chäppelicher werden der Dorfzone zugeordnet, der Spielplatz in diesem Quartier durch eine Grünzone gesichert. Das Einfamilienhausquartier Obfeld wurde von der Dorfzone in die Wohnzone umgezont. In diesem Gebiet ist der Schutzgedanke, der die Dorfzone prägt, nicht relevant und es handelt sich heute um ein reines Wohngebiet welches als solches auch in Zukunft bestehen soll.

## Obfeld

### Quartiertyp

Mit dem Quartier Obfeld findet sich aktuell ein Einfamilienhausquartier in der Dorfzone. Das Quartier Obfeld tritt sehr einheitlich in Erscheinung – das Schrägdach ist die charakteristische Dachform, die Grundstücke sind ungefähr gleich gross, die Gebäudehöhen weisen nur geringe Unterschiede auf. Die Grundstücksbegrenzung zur Strasse hin bilden Hecken und Baumreihen.

### Rechtsgültige Zone

Das Gebiet Obfeld befindet sich in der Dorfzone. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, im Rahmen eines Gestaltungsplans darf ein zusätzliches Vollgeschoss nur als voll ausgebautes Dachgeschoss erstellt werden. Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.65, die maximale Gebäudelänge 30.00 m.

### Ansatz für die Weiterentwicklung

Das Siedlungsleitbild sieht für dieses Quartier vor, Strategien zur Verdichtung zu prüfen.

## Schürmatte

### Quartiertyp

Im Quartier Schürmatte befinden sich neben wenigen Mehrfamilienhäusern überwiegend Einfamilienhäuser. Die Dachformen sind unterschiedlich – es finden sich Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer und Schlepddächer im Quartier.

### Rechtsgültige Zone

Das Quartier Schürmatte liegt heute in den zweigeschossigen Wohnzonen B und C. In der Wohnzone B liegt die Ausnutzungsziffer bei 0.40, in der Wohnzone C bei 0.35. In der Zone W2C Schürmatte sind nur zwei Geschosse und eine Gebäudelänge von 25.00 m sowie pro Gebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

### Ansatz für die Weiterentwicklung

Das Siedlungsleitbild sieht für dieses Quartier vor, Strategien zur Verdichtung zu prüfen.



## Chäppeliacher

### Quartiertyp

Das Quartier Chäppeliacher umfasst Einfamilienhäuser, Doppel­einfamilienhäuser und Reihenhäuser, die sich um eine zentrale Grünanlage gruppieren. Markant ist die zumeist schräge Stellung der Bauten am Grundstück (Vorgabe der Hauptfirstrichtung im Gestaltungsplan), die eine optimale Orientierung zur Sonne ermöglicht.

### Rechtsgültige Zone

Das Quartier Chäppeliacher liegt aktuell in der zweigeschossigen Wohnzone A. Es wurde grossteils mit einem Gestaltungsplan überbaut. Im Gestaltungsplan sind Schrägdächer vorgeschrieben. Der Neigungswinkel beträgt 25 bis 35 Grad. Der Grenzabstand beträgt gemäss Gestaltungsplan 4.00 m.

### Ansatz für die Weiterentwicklung

Das Siedlungsleitbild sieht die Prüfung einer Aufzoning vor.

## Quartier Sonnenhof

### Quartiertyp

Hier handelt es sich um ein in den 2000ern errichtetes Quartier. Der grösste Teil der Bauten sind Einfamilienhäuser, es gibt nur einige wenige Mehrfamilienhäuser. Symmetrische Satteldächer sind die vorherrschende Dachform, es finden sich im Gestaltungsplangebiet Sonnenhof II aber auch Gebäude mit Pultdächern.

### Rechtsgültige Zone

Das Quartier befindet sich in der zweigeschossigen Wohnzone (W2B). Diese ist für freistehende und zusammengebaute Bauten bestimmt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse gestattet, die Ausnützungsziffer beträgt 0.40 und die maximale Gebäudelänge 25.00 m. Das Quartier wurde auf Basis zweier Gestaltungspläne (Sonnenhof I und Sonnenhof II) überbaut.

### Ansatz für die Weiterentwicklung

Das Siedlungsleitbild sieht für dieses Quartier vor, Strategien zur Verdichtung zu prüfen.

## Quartier Bodenmatt

### Quartiertyp

Das Quartier Bodenmatt ist ein Wohnquartier eher jüngeren Datums. Es setzt sich aus Einfamilienhäusern und Doppel­einfamilienhäusern zusammen.

### Rechtsgültige Zone

Das Quartier Bodenmatt liegt in der zweigeschossigen Wohnzone (W2B) und wurde mit einem Gestaltungsplan (dieser datiert auf das Jahr 2001) überbaut. Hier werden u.a. Baubereiche und Geschossigkeit festgelegt und die Erschliessung definiert. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.40, die zulässige Firsthöhe ab Erdgeschosskote beträgt 9.50 m. Die Firstrichtung ist frei, es sind gemäss Gestaltungsplan geneigte Dächer mit maximal 35 Grad Dachneigung zu realisieren. Die Dachnutzung ist somit auf 2/3 beschränkt. Der Grenzabstand wurde mit 5.00 – 7.00 m festgelegt.

#### Ansatz für die Weiterentwicklung

---

Das Siedlungsleitbild sieht für dieses Quartier vor, eine Aufzoning in die dreigeschossige Wohnzone zu prüfen.

### **Quartier Sonnmatt**

#### Quartiertyp

---

Das Quartier Sonnmatt liegt an einer Hangkante und grenzt an eine Arbeitszone. Es handelt sich um ein in der baulichen Struktur eher einheitliches Quartier, was zum Teil auch die Dachformen betrifft, die gemäss Gestaltungsplan frei wären.

#### Rechtsgültige Zone

---

Das Quartier Sonnmatt befindet sich aktuell in der zweigeschossigen Wohnzone C mit Gestaltungsplanpflicht. Die Ausnützungsziffer beträgt 0.38 (inkl. Bonus von 0.03; kein Nutzungstransport). Die Firsthöhen betragen im Quartier Sonnmatt aktuell 7.90 m inkl. eines Untergeschosses von 3.00 m, womit Höhen von 10.90 m erreicht werden können. Die Dachform ist bereits heute frei, ebenso Bauform und Anzahl an Wohnungen.

#### Ansatz für die Weiterentwicklung

---

Das Siedlungsleitbild kennzeichnet für das Quartier Sonnmatt ausschliesslich die regionalen und kommunalen Siedlungsbegrenzungslinien. Darüber hinaus werden keine Ansätze zur Weiterentwicklung festgelegt – das Quartier liegt abseits des Dorfkerns, die öV-Haltestelle befindet sich an der Kantonsstrasse.

### **Quartier Seeblick**

#### Quartiertyp

---

Beim Quartier Seeblick handelt es sich um ein Einfamilienhausquartier in Hanglage mit schönem Ausblick über den Baldeggersee. Die Körnigkeit des Quartiers und die Wahl der Höhen ermöglichen auch der zweiten Baureihe einen guten Ausblick.

#### Rechtsgültige Zone



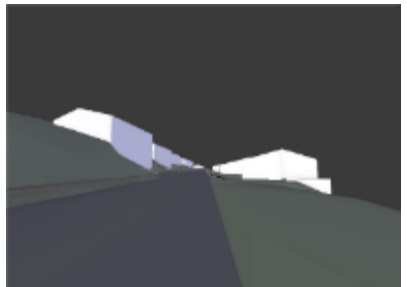
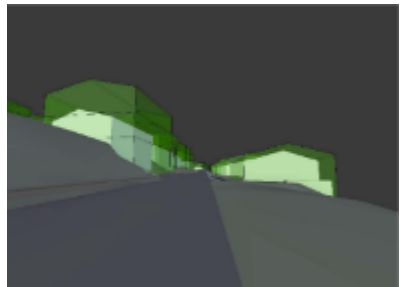
---

Für die Überbauung und Erschliessung des Quartiers Seeblick liegt ein Gestaltungsplan vor. Die Überbauung ist, mit Ausnahme dreier Grundstücke, zweigeschossig vorgesehen. Geprägt wird das Quartier auch durch die Vorschrift der Hauptfirstrichtung und der Dachform. Bis auf drei Grundstücke, in denen auch Satteldächer gestattet sind, werden Walmdächer vorgeschrieben. Aufgrund des hohen Werts der Aussicht für diese Wohnlage wird im Gestaltungsplan auch die Höhe der Bepflanzung reglementiert.

#### Ansatz für die Weiterentwicklung

---

Das Siedlungsleitbild kennzeichnet für das Quartier Seeblick ausschliesslich die regionalen und kommunalen Siedlungsbegrenzungslinien. Darüber hinaus werden keine Ansätze zur Weiterentwicklung festgelegt – das Quartier befindet sich abseits des Zentrums, die Bushaltestelle liegt an der Kantonsstrasse.

Das Quartier heute	Modellierung verschiedener Ansätze im 3D-Modell
	
	

### Herlisberg Dorf

#### Quartiertyp

Das Zentrum des Quartiers Herlisberg Dorf bildet ein Restaurant mit einigen Nebenbauten. In der Wohnzone im Quartier Herlisberg finden sich Mehrfamilienhäuser.

#### Rechtsgültige Zone

Das Quartier Herlisberg befindet sich aktuell in der Dorfzone und in der zweigeschossigen Wohnzone A.

#### Ansatz für die Weiterentwicklung

Das Siedlungsleitbild kennzeichnet für das Quartier Herlisberg Dorf ausschliesslich die regionalen und kommunalen Siedlungsbegrenzungslinien. Darüber hinaus werden keine Ansätze zur Weiterentwicklung festgelegt.

### Herlisberg Hinderdorf

#### Quartiertyp

Beim Quartier Herlisberg Hinderdorf handelt es sich um eine sehr kleine Streusiedlung mit weniger als fünf Gebäuden.

#### Rechtsgültige Zone

Das Quartier Herlisberg Hinderdorf befindet sich gemäss Zonenplan 2014 in der Weilerzone. Es werden auch drei Neubaustandorte innerhalb der Weilerzone Herlisberg ausgewiesen.

#### Ansatz für die Weiterentwicklung

Weilerzonen sind nach Bundesrecht (Art. 33 RPV) Zonen, die zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen *ausserhalb* der Bauzonen bezeichnet werden können. Im neuen Planungs- und Baugesetz werden sie deshalb neu auch den Nichtbauzonen zugewiesen. Baubewilligungen in den Weilerzonen erfordern daher

eine Zustimmung des Kantons. Weilerzonen dienen vorab der baulichen Bestandswahrung. In den rechtskräftigen kommunalen Zonenplänen erfüllen manche Weilerzonen die im Kantonalen Richtplan in S4-1 festgehaltenen Definitionsmerkmale und die Kriterien gemäss S4-2 nicht. Die Weilerzonen sind daher grundsätzlich zu überprüfen und an die bundesrechtlichen Vorgaben anzupassen. Das Siedlungsleitbild sah für Herlisberg Hinderdorf die Überprüfung der Weilerzone vor. Mittlerweile wurde der Regionale Richtplan Weiler der IDEE SEETAL (von den Delegierten im Juni 2020 beschlossen, in Genehmigung beim Regierungsrat) überarbeitet und die Baugruppe Hinterdorf aus obgenannten Gründen nicht mehr aufgenommen. Damit entfällt rechtlich auch die Möglichkeit, die Baugruppe im kommunalen Reglement weiterhin als Weilerzone zu definieren.

### **Weiler Nunwil**

#### Quartiertyp

Der Weiler Nunwil wird erstmals in einem Zinsrodel des Fraumünsterklosters Zürich rund um das Jahr 860 erwähnt. Heute handelt es sich um einen Ortsteil Römerswils mit landwirtschaftlichen und Gewerbebetrieben sowie Ein- und Mehrfamilienhäusern. Viele der Bauten grenzen sich nicht oder nur mit Bepflanzung oder Begrenzungen geringer Höhe von der Strasse ab, es entsteht also mancherorts das Bild eines nahezu offenen Übergangs von der Strasse zur Gebäudekante.

#### Rechtsgültige Zone

Aktuell befindet sich der Ortsteil Nunwil in der Weilerzone. Es wird ein Neubaustandort ausgewiesen, der auch realisiert wurde.

#### Ansatz für die Weiterentwicklung

Das Siedlungsleitbild wie auch der Regionale Richtplan Weiler der IDEE SEETAL (von den Delegierten im Juni 2020 beschlossen, in Genehmigung beim Regierungsrat) sieht für den Ortsteil Nunwil den Erhalt der Weilerzone vor.

### **Quartier Niffel / Birge**

#### Quartiertyp

Das Quartier Niffel / Birge liegt an der Gemeindegrenze zu Hochdorf. Böschungen und zum Teil sehr dichte Bepflanzung schirmen das Quartier von der Kantonsstrasse ab. Im Quartier finden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die Dachformen sind vielfältig.

#### Rechtsgültige Zone

Das Quartier Niffel / Birge befindet sich in der zweigeschossigen Wohnzone (W2B und W2C). Grossteils gilt die Ausnutzungsziffer 0.35 bzw. eine maximale Gebäudelänge von 20.00 m (W2C). In einem Teilbereich liegen die Ausnutzungsziffer bei 0.40 und die maximale Gebäudelänge bei 25.00 m (W2B).

#### Ansatz für die Weiterentwicklung

Im Siedlungsleitbild ist vorgesehen, im Quartier Niffel / Birge Verdichtungsmöglichkeiten zu prüfen.

## 4. Änderungen in der Nutzungsplanung

### 4.1 Neue Nomenklatur

Seit 1. Januar 2014 ist im Kanton Luzern das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft. Die Revision hat einige grundlegende Änderungen mit sich gebracht. Unter anderem kam es bei den Bauvorschriften zu neuen und vereinfachten Berechnungsweisen bezüglich Gebäudehöhenmassen oder Grenzabständen. Konkret bedeutet dies z.B. den Wegfall der Geschosszahl und die Überführung der Ausnützungsziffer (AZ) in eine Überbauungsziffer (ÜZ). Für einzelne Zonen der Gemeinde Römerswil bedingt dies die Änderung der Zonenbezeichnung (z.B. wird die bisherige W2C zur W-A).

In der folgenden Tabelle wird aufgezeigt, in welche neuen Zonen resp. Zonenbezeichnungen die Bauzonen überführt werden. Die Tabelle gibt einen grundsätzlichen Hinweis. Detaillierterläuterungen sind in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

#### Übersicht bisherige und neue Namen der Zonen in Römerswil

bisheriger Name	Neuer Name
Dorfzone (Do)	Dorfzone (Do)
Sonderzone Ortsbildschutz (SO)	-
Eingeschossige Wohnzone (W1)	Wohnzone C (W-C)
Dorfzone, zweigeschossige Wohnzone B, C	Wohnzone B (W-B)
Zweigeschossige Wohnzone A (W2A)	Wohnzone A (W-A)
Zweigeschossige Wohnzone B (W2B)	Wohnzone A (W-A)
Zweigeschossige Wohnzone C (W2C)	Wohnzone A (W-A)
-	Wohnzone D (W-D)
Wohn- und Arbeitszone 2 (W/Ar2)	Wohn- und Arbeitszone B (WAr-B)
Wohn- und Arbeitszone 3 (W/Ar3)	Wohn- und Arbeitszone A (WAr-A)
Wohn- und Arbeitszone 3 (W/Ar3)	Wohn- und Arbeitszone C (WAr-C)
Arbeitszone A (Ar-A)	Arbeitszone A (Ar-A)
Arbeitszone B (Ar-B)	Arbeitszone B (Ar-B)
Arbeitszone C (Ar-C)	Arbeitszone C (Ar-C)
-	Verkehrszone (Vz)
Weilerzone (We)	Herlisberg: Überführung in die Landwirtschaftszone Nunwil: Weilerzone (We)
Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

Grünzone (Gr)	Grünzone A und G (Gr-A/G)
Sondernutzungszone (Garten der Stille) (Sn)	Sondernutzungszone (Garten der Stille) (Sn-G)
Sondernutzungszone Ludiswil (Sn-L)	Sondernutzungszone Ludiswil (Sn-L)
Abbauzone (Ab)	Abbauzone (Ab)
Deponiezone (De)	Deponiezone (De)
Landwirtschaftszone (Lw)	Landwirtschaftszone (Lw)
Übriges Gebiet B (ÜG-B)	Landwirtschaftszone (Lw)
Übriges Gebiet B (Abbau) (ÜG-B Ab)	Überlagerte Zone Abbau
Übriges Gebiet C (ÜG-C)	Übriges Gebiet C (ÜG-C)
Freihaltezone (Fr)	Freihaltezone A und G (Fr-A/G)
Naturschutzzone 1 (Ns1)	Naturschutzzone 1 (Ns1)
Naturschutzzone 2 (Ns2)	Naturschutzzone 2 (Ns2)
Naturschutzzone 3 (Ns3)	Naturschutzzone 3 (Ns3)
Schutzzone Archäologie (SA)	Schutzzone Archäologie (SA)

## 4.2 Erläuterungen Zonenkonzept

Das Zonenkonzept der Gemeinde Römerswil wurde im Vergleich zu den rechtsgültigen Planungsinstrumenten vereinfacht. Im Folgenden werden wichtige Elemente bzw. Änderungen erläutert.

### Dorfzone

Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung, die Ergänzung und die Erweiterung des Dorfes, die Förderung von Kleingewerbe und Ladengeschäften sowie eine gute Eingliederung von Neu- und Umbauten in das bestehende Dorfbild. Der Perimeter der Dorfzone wurde angepasst, da es nicht zweckdienlich erscheint, den reinen Wohnquartieren die sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Dorfzone befinden – sie sind auch alle jüngeren Datums – den gleichen Ortsbildschutzgedanken überzustülpen, wie dort, wo es um die Erhaltung baulichen Erbes und der spezifischen Baustruktur zur Wahrung des identitätsstiftenden Ortsbildes der Gemeinde geht. Die Wohngebiete sind als solche heute homogen und werden demnach im Zonenplanentwurf reinen Wohnzonen zugeführt.

Künftig wird es in der Dorfzone keine Nutzungsziffer geben. Das Mass der baulichen Nutzung wird im Einzelfall von der Gemeinde, gestützt auf die Fachkommission Ortsbild, definiert. So wird ermöglicht, dass spezifisch auf die Entwicklung einzelner Gebäude das richtige Mass festgelegt werden kann. Die sehr unterschiedlichen Parzellengrössen behindern eine ortsgerechte Bauweise, da in der gleichen Zone für Gebäude, die weitgehend identisch sind hinsichtlich Parzellengrösse und für Gebäude mit grösserem Umschwung eine Dichteregulung, die proportional zur Parzellengrösse geregelt ist (ÜZ), nicht zielführend ist. Das am jeweiligen Ort richtige Bauvolumen ergibt sich in der Dorfzone demnach künftig aus der Quartierstruktur und nicht aus der Parzellengrösse.

## Wohnzonen

Die zweigeschossigen Wohnzonen (W2A, W2B und W2C) werden neu zusammengefasst zur Wohnzone A (W-A). Mittels 3D-Modell ging man der Frage nach, ob eine Vereinheitlichung der Nutzungspotentiale in diesen Quartieren möglich ist und erkannte, dass diese nicht in Widerspruch zu einer qualitätsvollen und behutsamen Weiterentwicklung der Quartiere steht. Die Berechnung der Nutzung orientiert sich dabei am jeweils dichter zu überbauenden Zonentyp. Die bisherige eingeschossige Wohnzone W1 (Quartier Seeblick) lässt sich aufgrund der spezifischen Lage und der besonderen Qualität durch den Ausblick zum Baldeggersee nicht in die neue Wohnzone A integrieren. Für dieses Quartier wird wie bereits im rechtsgültigen Zonenplan eine eigene Wohnzone (Wohnzone C, W-C) geschaffen. Eine leichte Differenzierung benötigen auch die Quartiere Obfeld und Schürmatte, die bislang in der Dorfzone sowie den zweigeschossigen Wohnzonen B und C (W-B, W-C) zu liegen kamen. Sie werden in die Wohnzone B (W-B) überführt. Das Bauvolumen der sich aktuell in der Wohnzone A befindenden zwei Bauten im Ortsteil Herlisberg soll auch für die zukünftige Entwicklung wegleitend sein. Es wurde eine eigene Zone - Wohnzone D – festgelegt.

## Wohn- und Arbeitszonen

Für die Wohn- und Arbeitszonen wird neu gesamthaft eine Überbauungsziffer von 0.28 festgelegt. Im Gebiet Oberreinach war bislang eine zwei- und eine dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone (W/Ar-2 und W/Ar-3) festgelegt. Neu wird beides in die Wohn- und Arbeitszone C (WAr-C) überführt. Die Gesamthöhe wird neu mit 14.00 m festgelegt, das Gebiet wird auch künftig der ES III zugeordnet. Bislang war eine maximale Gebäudelänge von 35.00 m festgelegt. Auf diese Festlegung wird neu verzichtet – gemäss Art. 2 BZR sind Bauten und Anlagen qualitativ zu entwickeln: dazu sind in angemessener Weise u.a. auch Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen. In der Wohn- und Arbeitszone C wird keine eigene Überbauungsziffer für zurückversetzte Geschosse festgelegt.

Die Wohn- und Arbeitszone im Gebiet Niffel / Birge wurde bislang beiderseits der Kantonsstrasse als zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone festgelegt. Für eine massvolle Erweiterung in diesem Bereich wird künftig im an die Arbeitszone A (Ar-A) grenzenden Bereich oberhalb der Nunwilstrasse ein höheres Nutzungspotential festgelegt.

In den Wohn- und Arbeitszonen sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes zulässig – auf die Festlegung eines maximalen oder minimalen Anteils für Wohnnutzung wird allerdings verzichtet. Die Gemeinde Römerswil ist bestrebt, den Anteil an Arbeitsnutzungen insbesondere in den Erdgeschossen in diesen Zonen möglichst hoch zu halten. Dies ermöglicht die wohnungsnaher Verfügbarkeit von Nahversorgung und / oder Arbeitsplätzen. Zudem bieten in diesen Zonen die Erdgeschossnutzungen oft nur mässige Wohnqualität. Die Mischnutzung ermöglicht in diesen Erdgeschosszonen die Ansiedlung von weniger lärmempfindlichen Nutzungen. Gleichzeitig kann es sehr schwer sein, Arbeitsnutzungen zu finden. Ein festgeschriebener Anteil an Wohn- und Arbeitsnutzungen schafft ein starres Gerüst, das eventuell nicht auf entsprechende Nachfrage trifft. Wird der Anteil nicht festgelegt, sorgen die umweltrechtlichen Rahmenbedingungen und Grenzwerte, insbesondere aber der Lärmschutz dafür, dass ein angemessener Anteil an Nicht-Wohnnutzungen realisiert wird.

## Arbeitszonen

Im Quartier Oberreinach werden die bisherigen Arbeitszonen B (Ar-B) und C (Ar-C) zusammengefasst zur neuen Arbeitszone C (Ar-C). In der bisherigen Arbeitszone C (Ar-C) beträgt die maximale Höhe von Oberkante Boden Erdgeschoss bis Oberkante Boden oberstes Geschoss (=“Gebäudehöhe“ nach alter Definition des Baugesetzes) aktuell 8.00 m. Wird ein Schrägdach realisiert, beträgt die Höhe ab Oberkante Boden Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt des Daches 9.50 m. Dazu kommt noch die Höhe des Untergeschosses dazu, das nach bisheriger Definition des Baugesetzes um bis zu 2/3 seiner Aussenfläche aus dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragen durfte. Im Ebenen Gelände kann das bei einer Geschosshöhe von 3.0 m demnach bis zu 2.0 m betragen. In coupiertem Gelände kann dies auch mehr sein, wobei dann die Höhe gemäss Art. 39 des heutigen BZR auf 2.7 m beschränkt wird. In der heutigen Arbeitszone C (Ar-C) können damit Gebäude im ebenen Gelände mit Schrägdach mit einer Höhe von bis zu 11.5 m realisiert werden, im coupierten Terrain bis 70 cm höher.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage In der neuen Ortsplanung ist eine zulässigen Gesamthöhe von 13.50 m vorgesehen. Nach neuer Definition des Planungs- und Baugesetzes PBG (§ 139 Abs. 1) wird diese Gesamthöhe wie folgt definiert: *Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden (gewachsenem) Terrain.* Dazu kommen gemäss § 34 Verordnung Planungs- und Baugesetzes PBG noch maximal 0.5 m bis zur Oberkante der Dachfläche (=höchster Punkt des Daches).

Mit dem neuen BZR können Gebäude in der neuen Arbeitszone C zwischen 1.8 m bis maximal 2.5 m höher werden als dies in der bisherigen Arbeitszone C (Ar-C) möglich war.

Die Empfindlichkeitsstufe bleibt gleich – auch der neuen Arbeitszone C wird die ES III zugeordnet.

Damit ermöglicht man den bestehenden Betrieben im Gebiet Oberreinach eine angemessene Erweiterung und es wird der Leitsatz *S4.1 Entwicklung des lokalen Gewerbes ermöglichen (a Die Gemeinde schafft im Rahmen ihrer Möglichkeiten planerische Voraussetzungen für die Entwicklung des lokalen Gewerbes.)* des Siedlungsleitbildes gestützt.

Das Wohnquartier Sonnmatt wird aufgrund der grösseren zulässigen Höhen nicht beeinträchtigt, da sich dieses in leichter Hanglage befindet.

Die Arbeitszone A im Gebiet «Juchte» gehört zum Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Hochdorf. Mit den Entwicklungsschwerpunkten werden grossflächige Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten festgelegt, an deren qualitativ guter Entwicklung bis zur Baureife, Verfügbarkeit und Promotion ein vorrangiges volkswirtschaftliches Interesse besteht. Solche ESP können für die Nutzungsprofile Industrie/Gewerbe/Logistik, Büro/Dienstleistungen und Einkaufen/Freizeit ausgeschieden werden. Die Nutzungsprofile zeigen die Schwerpunkte der angestrebten Entwicklung des betreffenden ESP auf. Der ESP Hochdorf/Römerswil verfügt über das Nutzungsprofil: Industrie/Gewerbe/Logistik, (Einkaufen/Freizeit).

Die maximal zulässige Gesamthöhe wird in dieser Arbeitszone (Ar-A) künftig mit 18.00 m festgelegt. Die grossteils noch unüberbaute Fläche wird einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt.



Die Arbeitszone B im Bereich Birgenegg bleibt als solche (Ar-B) bestehen. Neu gilt eine Gesamthöhe von maximal 14.00 m.

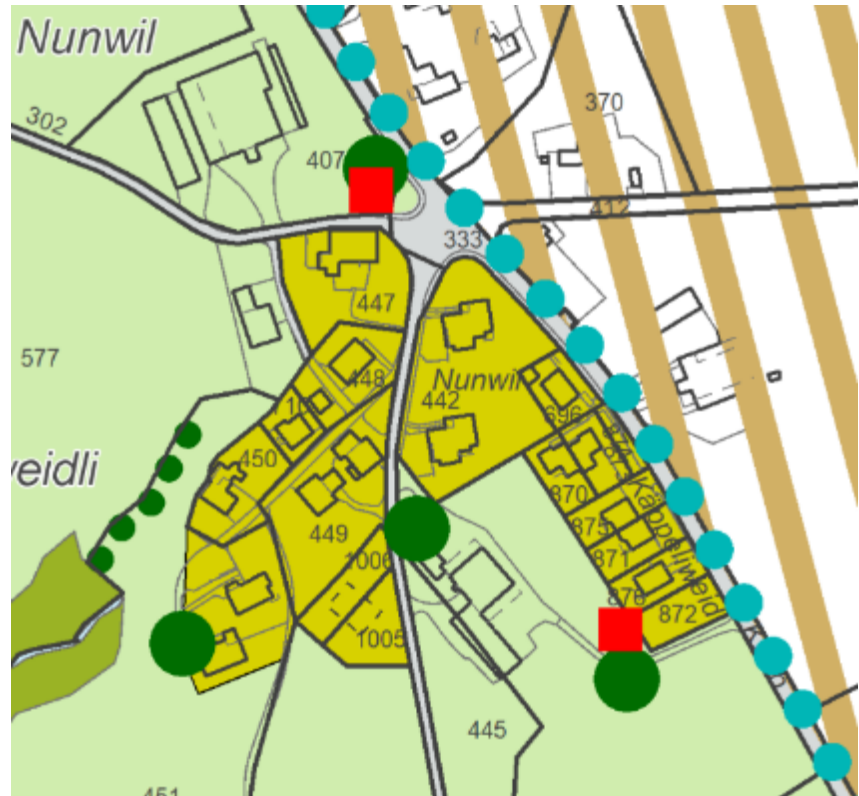
### Weilerzonen

Im Rahmen der Umsetzung des revidierten Kantonalen Richtplans 2016 (KRP) sind der Kanton Luzern sowie die zuständigen regionalen Entwicklungsträger gefordert, die in den regionalen Richtplänen aufgeführten Weilerzonen zu überprüfen und neu zu beurteilen. Insbesondere müssen die Weilerzonen im Kanton Luzern an die bundesrechtlichen Vorgaben angepasst und der Nicht-Bauzone zugeteilt werden.

Die Abklärungen in Römerswil haben ergeben, dass der Weiler Nunwil sämtliche Merkmale der Weilerdefinition erfüllt und eine gemischte Nutzung aufweist. Der Weiler wurde als intakt bezeichnet und das Gebiet wird demnach in der Weilerzone belassen. Mit den neuen Zonenbestimmungen können allerdings keine zusätzlichen nichtlandwirtschaftlichen Neubauten mehr erstellt werden, was den kantonalen Vorgaben entspricht. Das Mass der baulichen Nutzung in der Weilerzone wird von der Gemeinde, gestützt auf die Fachkommission Ortsbild, definiert. So wird ermöglicht, dass spezifisch auf die Entwicklung einzelner Gebäude das richtige Mass festgelegt werden kann. Der Perimeter (in der nachfolgenden Abbildung die rot gestrichelte Linie) der Weilerzone wird eng gefasst.



Als Ergebnis der Vorprüfung wurde sie im Bereich der Parzelle Nr. 1006 noch weiter reduziert.



Bei der Weilerzone Herlisberg wiederum handelt es sich um eine sehr kleine Bau-  
gruppe mit weniger als fünf Gebäuden.

Anhand der Merkmale im kantonalen Richtplan kann hierbei nicht von einem  
Weiler gesprochen werden. Demnach wird der Weiler Herlisberg aus dem Regi-  
onalen Entwicklungsplan REP Seetal entlassen und muss in der Folge in die Land-  
wirtschaftszone umgezont werden.

#### Reservezonen (ÜG-B)

Die bisherigen Reservebauzonen („Übriges Gebiet, ÜG-B“) werden der Landwirt-  
schaftszone zugewiesen, da sie schon bisher bis zur allfälligen Einzonung im or-  
dentlichen Zonenplanverfahren der Landwirtschaftszone gleichgestellt waren.  
Damit kommt die Kontingentslösung des Kantonalen Richtplans zur Anwendung.  
Diese sieht vor, dass ländliche Gemeinden grundsätzlich über Reservebauzonen  
von max. 4 % der Bauzonenflächen verfügen dürften (KRIP S1.1).

#### Verkehrszone / Verkehrsfläche

Die bisherigen Flächen, welche als Übriges Gebiet A (ÜG-A) erfasst waren, dien-  
ten ausschliesslich den Verkehrsanlagen. Das neue Datenmodell des Bundes sieht  
vor, dass diese Flächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb  
der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Diesem Auftrag kommt die  
Ortsplanung Römerswil nach. Massgebend dafür ist § 52 PBG. Die  
Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzonen sind im Zonenplan als „Verkehrsflä-  
chen“ dargestellt, welche rechtlich dem Übrigen Gebiet gemäss § 56 Abs. 1 lit a.  
PBG zugewiesen sind.

## 5. Änderungen im Zonenplan

### 5.1 Auflage neu digitalisierter Gesamtzonenplan (GIS)

Die Nutzungszonendaten aller Luzerner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Der Zonenplan der Gemeinde Römerswil wurde gemäss den Anforderungen des kantonalen Datenmodells GIS (digitale Darstellung der Zonenpläne im Geografischen Informationssystem) neu erstellt.

Dieser neu digitalisierte Zonenplan gelangt gesamthaft zur öffentlichen Auflage. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können im Rahmen der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage prüfen, ob der neue Plan inhaltlich mit dem bisherigen Plan übereinstimmt.

Im neu dargestellten Zonenplan sind auch alle Zonenänderungen, die im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision vorgenommen wurden, enthalten. Dieser Gesamtzonenplan wird schliesslich von den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung beschlossen und löst sämtliche bisherigen Pläne ab.

### 5.2 Einzonungen

In Römerswil werden keine Flächen eingezont.

### 5.3 Auszonungen

In Römerswil werden keine Flächen ausgezont.

### 5.4 Umzonungen und Weiterentwicklungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision setzte sich die Gemeinde mit den veränderten Rahmenbedingungen, Entwicklungsabsichten von Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen sowie der erwünschten Bauweise in den einzelnen Lagen der Gemeinde auseinander. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden, bezüglich der Quartierentwicklung eine stärker zukunftsgerichtete Strategie umzusetzen und sieht demnach in einigen Gebieten Umzonungen vor.

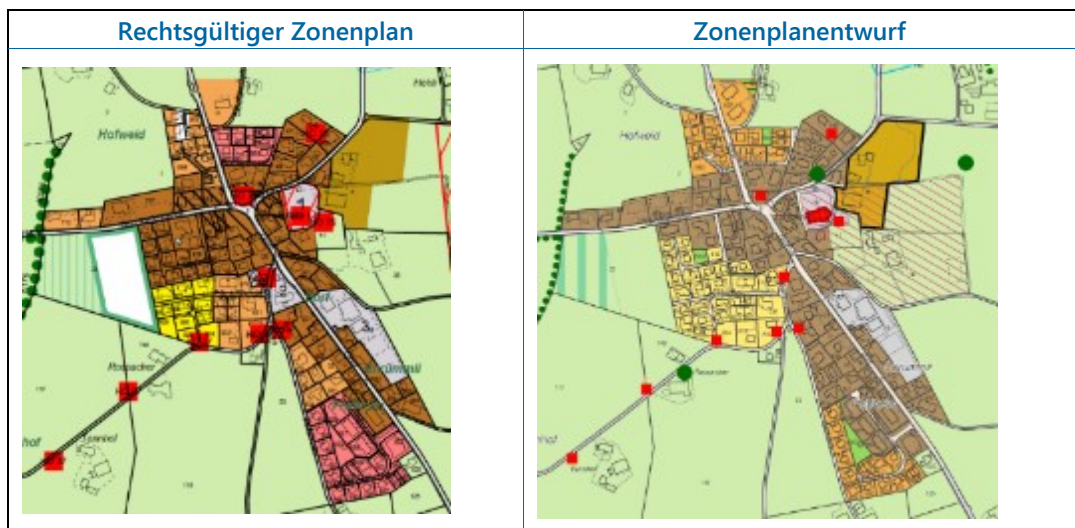
Im Folgenden werden sämtliche Umzonungen in der Gemeinde Römerswil sowie alle wichtigen Weiterentwicklungen von Zonen beschrieben.

### 5.4.1 Umzonungen in die Dorfzone

In Römerswil Dorf kommt es zu Umzonungen von Wohnzonen in die Dorfzone. Die Parzellen Nr. 712, 711, die Parzelle Nr. 958 und ein Teil der Parzelle 952 sowie die Parzelle Nr. 828, ein Teil der Parzelle Nr. 32 und die Parzellen Nr. 819, 919, 821 sowie 804 befanden sich bislang in der zweigeschossigen Wohnzone B (W2B). Sie werden ebenso in die Dorfzone umgezont wie die Parzellen Nr. 888, 887, 886 und 902, die sich bislang in der zweigeschossigen Wohnzone A befanden. Die Parzelle Nr. 27 befand sich bislang in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Auch sie wird neu der Dorfzone zugeteilt.

Insgesamt wird durch diese Umzonungen jener Bereich in Römerswil, der sich durch höhere Dichten sowie zum Teil auch zentrumsbildende Nutzungen auszeichnet, räumlich künftig besser gefasst. In der Dorfzone wird es keine Nutzungsziffer geben. Das Mass der baulichen Nutzung wird im Einzelfall vom Gemeinderat, gestützt auf die Fachkommission Ortsbild, definiert. So wird ermöglicht, dass spezifisch auf die Entwicklung einzelner Gebäude das richtige Mass festgelegt werden kann. Die Eingliederung dieser Parzellen in die Dorfzone erfolgt auch unter dem Gesichtspunkt, dass insbesondere entlang der Kantonsstrasse reine Wohnnutzungen weniger attraktiv sind - die Dorfzone bezweckt hingegen die Förderung von Kleingewerbe und Ladengeschäften, demnach standortangepassteren Nutzungen, insbesondere was das Sockelgeschoss angeht. Ausserdem kommt in der Dorfzone Art. 10 BZR zur Anwendung, d.h. es werden Mindestnutzungen vorgeschrieben. Neue Gebäude müssen in der Dorfzone mindestens drei Wohnungen von mindestens je 60 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche aufweisen. Ausnahmen können für Umbauten und die Erweiterung bestehender Gebäude mit weniger als drei Wohnungen sowie für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen gestattet werden.

Im Hinblick auf die Parzellen im Quartier Feldheim, die nicht an der Kantonsstrasse liegen, ergibt sich die Begründung zur Umzonung von der Wohn- in die Dorfzone aus dem baulichen Bestand und in Einzelfällen auch aus der gegenwärtigen Nutzung bzw. dem Charakter der Bauten.

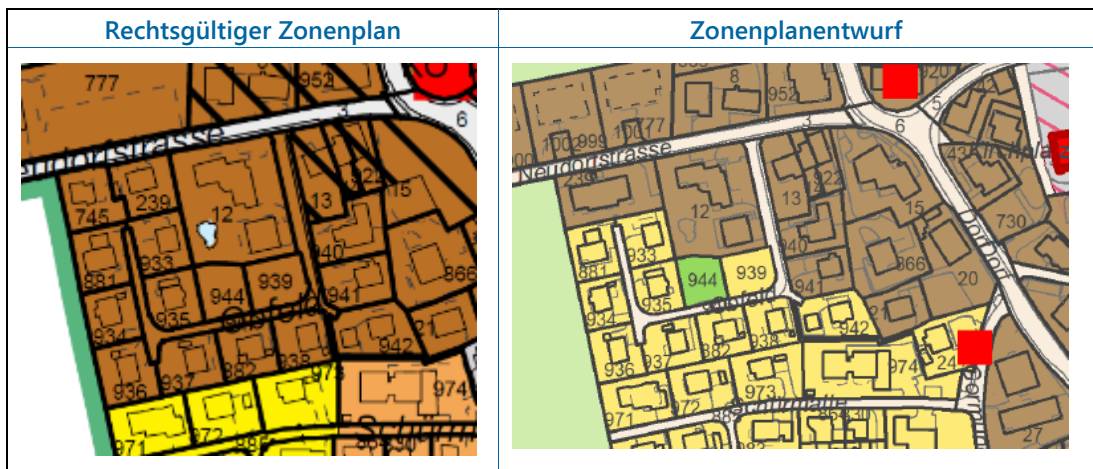


### 5.4.2 Umzonungen von der Dorfzone in Wohnzonen

Im Quartier Obfeld werden die Parzellen Nr. 881, 933, 934, 935, 939, 936, 937, 882, 938 und 942 von der Dorfzone in die Wohnzone B (W-B) umgezont.

Es handelt sich um ein reines Wohnquartier, in dem Kleingewerbe und Ladengeschäfte, wie sie in der Dorfzone explizit gefördert werden, nicht standortangepasst sind.

Weiter ist in diesem Quartier Freiheit bezüglich der baulichen Nutzung nicht erforderlich – die Parzellen sind ungefähr gleich gross, die Anforderungen, die sich aus dem Ortsbild ergeben, können einheitlich für das gesamte Quartier geregelt werden und müssen nicht parzellenscharf festgelegt werden.



### 5.4.3 Umzonungen in resp. Weiterentwicklung von Wohnzonen

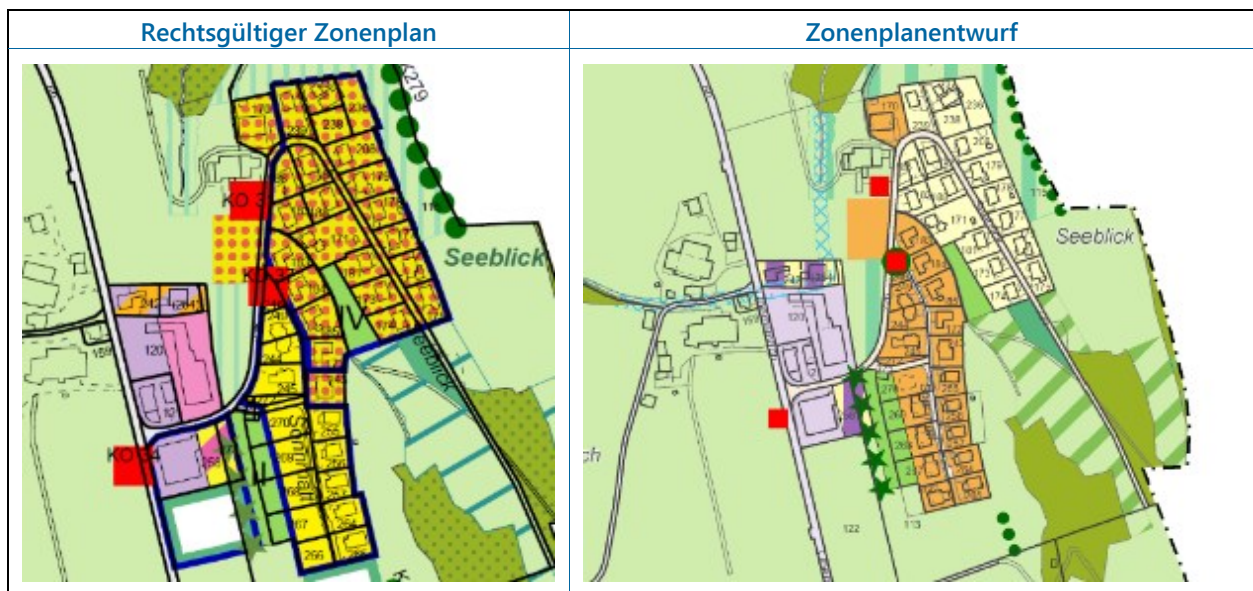
#### Quartiere Seeblick/Sonnmatt

Im Quartier Seeblick wurde mittels 3D-Modell abgebildet, wie eine behutsame Weiterentwicklung des Quartiers aussehen könnte. Für die Wohnqualität in diesem Quartier ist insbesondere die Aussicht auf den Baldeggersee von Bedeutung. Deshalb werden bei der Weiterentwicklung des Quartiers nur die hintersten Parzellen einer Zone zugeordnet, in der gegenüber dem aufzuhebenden Gestaltungsplan grössere Höhen möglich sind. So wird nur das Grundstück Nr. 170 im Quartier Seeblick von der eingeschossigen Wohnzone W1 gemäss rechtsgültigem Zonenplan in die Wohnzone A mit einer talseitigen Fassadenhöhe von 10.50 m umgezont. Ebenfalls von der eingeschossigen Wohnzone W1 in die Wohnzone A umgezont werden die Grundstücke Nr. 112 (Teilbereich), 183, 184, 185, 172 und 243 im Quartier Sonnmatt.

Der bisherige Gestaltungsplan «Seeblick» wird aufgehoben und - mit Ausnahme für die Parzellen Nrn. 172, 183, 184 und 185 in der obersten Baureihe - durch eine dem aufzuhebenden Gestaltungsplan entsprechende Zonenbestimmung ersetzt: der neuen Wohnzone C. Bisher regelte die eingeschossige Wohnzone (und der Gestaltungsplan) hier eine Firsthöhe von 7.50 m und die Beschränkung der Dachnutzung auf 2/3. Es bestand die Vorgabe, Einzelhäuser mit Walmdach zu errichten. Der Grenzabstand betrug die Hälfte der Fassadenhöhe. Neu wird in der Wohnzone C eine ÜZ von 0.35 festgelegt bei einer maximalen talseitigen Fassadenhöhe von 7.00 m, wobei sich diese bei Schrägdächern um 1.50 m auf

8.5 m erhöht. Die Dachform ist künftig frei wählbar. Auch die Bauform und die Anzahl Wohnungen werden künftig nicht mehr geregelt. Der Grenzabstand beträgt einheitlich 4.00 m. Damit können künftig in den Quartieren Seeblick/Sonnematt zeitgemässe Wohnformen realisiert werden ohne bei der Qualität des Quartiers – den Blick auf den Baldeggersee – Einbussen zu verbuchen.

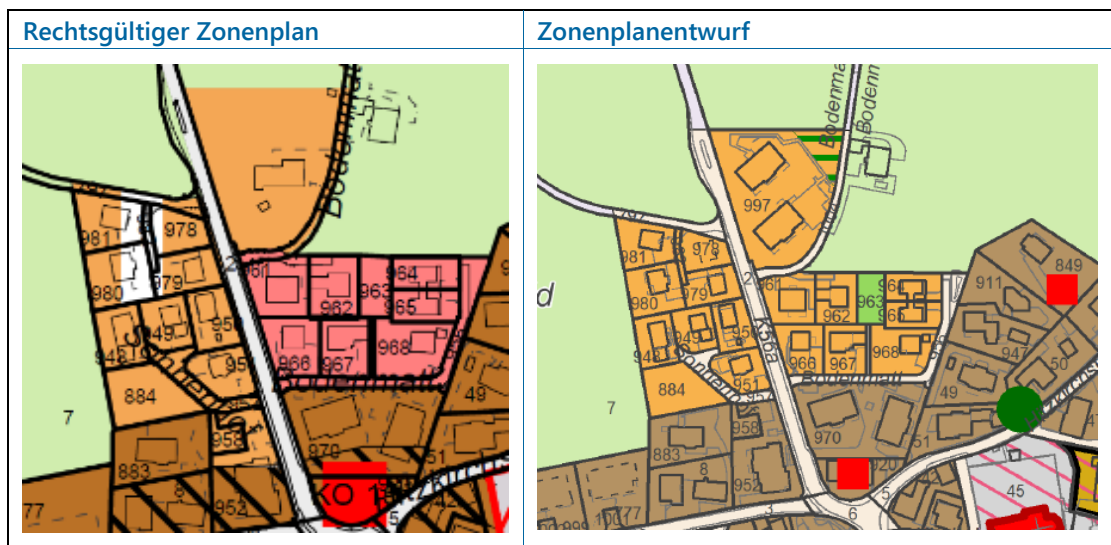
Die obersten Parzellen Nrn. 172, 183, 184 und 185 erhalten mit der neuen Zuteilung zur Wohnzone A eine gegenüber dem aufzuhebenden Gestaltungsplan grössere Bauhöhe von 10.5 m resp. 12.0 m mit Schrägdach, wobei die Überbauungsziffer hier neu 0.24 beträgt. Diese Nutzungsmöglichkeit mit drei realisierbaren Geschossen mit ÜZ 0.24 entspricht weitgehend derjenigen der darunterliegenden Wohnzone C mit zwei realisierbaren Geschossen mit ÜZ 0.35. Da Bauten auf diesen 4 Parzellen bei höherer Bauweise die Aussicht aufgrund ihrer Lage nicht behindern, ist diese Zonenzuweisung gerechtfertigt. Wird hier auf ein Geschoss verzichtet, gilt bei einer Höhe von 7.5 m resp. 9.0 m mit Schrägdach eine Überbauungsziffer von ebenfalls 0.35 (ÜZ 2). Das heisst, dass hier bei Realisierung von «nur» zwei Geschossen die gleichen Nutzungsmöglichkeiten wie in der Wohnzone C resultieren.



### Römerswil Dorf, Quartiere Sonnenhof/Bodenmatt

Im Quartier Sonnenhof werden die Parzellen Nr. 981, 978, 980, 979, 948, 884, 949, 950 und 951, bislang in der zweigeschossigen Wohnzone B (W2B), der Wohnzone A (W-A) zugewiesen. Im Quartier Bodenmatt die Parzelle Nr. 997.

Die zweigeschossige Wohnzone B (W2B) sah zwei Vollgeschosse mit einer Ausnützungsziffer von maximal 0.40 vor. In der Wohnzone A ist neu eine talseitige Fassadenhöhe von 10.50 m bei einer Überbauungsziffer von 0.22 zulässig. Damit erhöht sich die Ausnützung etwas.

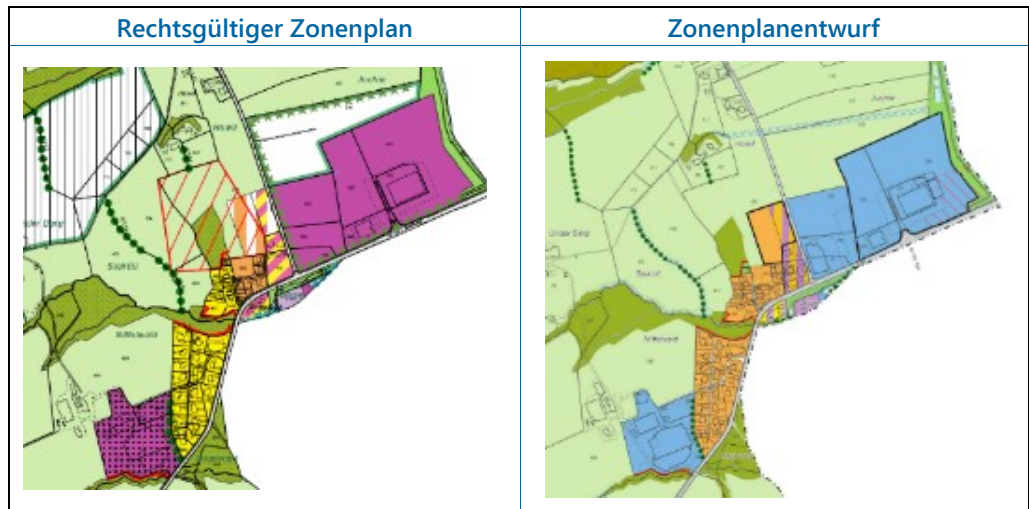


### Niffel/Birge

Im Quartier Niffel/Birge kommt es zu einer Umzonung von der zweigeschossigen Wohnzone B (W2B) in die Wohnzone A (W-A). Damit erhöht sich die Ausnützung auf den betroffenen Grundstücken leicht.

Im Weiteren wird jene Fläche, die für die kompensatorische Einzonung in Römerswil Dorf zur Auszonung vorgesehen war, und aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Einzonung in Römerswil Dorf innerhalb der Bauzone verbleibt, als Wohn- und Arbeitszone A (WAR-A) festgelegt und einer Gestaltungspflicht unterstellt. Ein Konkurrenzverfahren ist Pflicht in diesem Gestaltungsplangebiet.

Damit keine Lärmkonflikte provoziert werden, wird in den ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen (Art. 36 BZR) festgehalten, dass eine dichte Wohn- und Arbeitsnutzung anzustreben ist, die im Übergang zur Arbeitszone in ihrer Bebauungsstruktur und Bauweise so gestaltet sein muss, dass für die angrenzenden Arbeitsnutzungen bezüglich Lärmemissionen keine Nachteile entstehen. Eine derartige Bestimmung ist beispielsweise auch im Luzerner Gemeindegebiet Littau in Kraft (vgl. Art. 20 Abs. 5 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Littau vom 29. Oktober 2008).



Zum Vergleich:

<sup>5</sup> Im Gestaltungsplanpflichtgebiet Uchteren sind im Übergang zur Wohn- und Arbeitszone die Bebauungsstruktur und die Bauweise der Wohnbauten so zu regeln, dass für die angrenzenden Arbeitsnutzungen gegenüber dem Zustand vor Einzonung der W2 Uchteren bezüglich Lärmemissionen keine Nachteile entstehen.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat kann bauliche Änderungen, angemessene Erweiterungen sowie ausnahmsweise Neubauten von der Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn

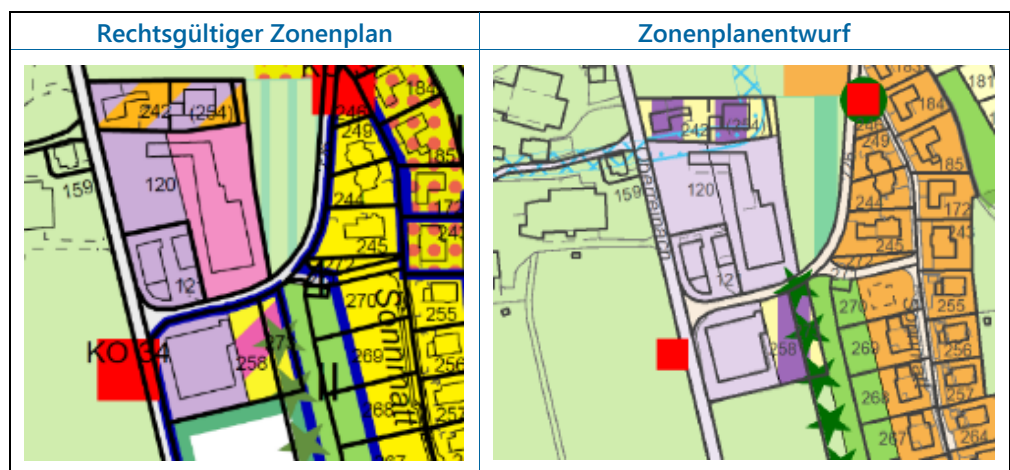
- a. die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind,
- b. die Zielsetzungen der Chance Littau nicht verletzt werden und
- c. kein Präjudiz für allfällige spätere Bebauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.

Art. 20 Abs. 5 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Littau vom 29. Oktober 2008

#### 5.4.4 Umzonungen in resp. Weiterentwicklung von Mischzonen

##### Oberreinach

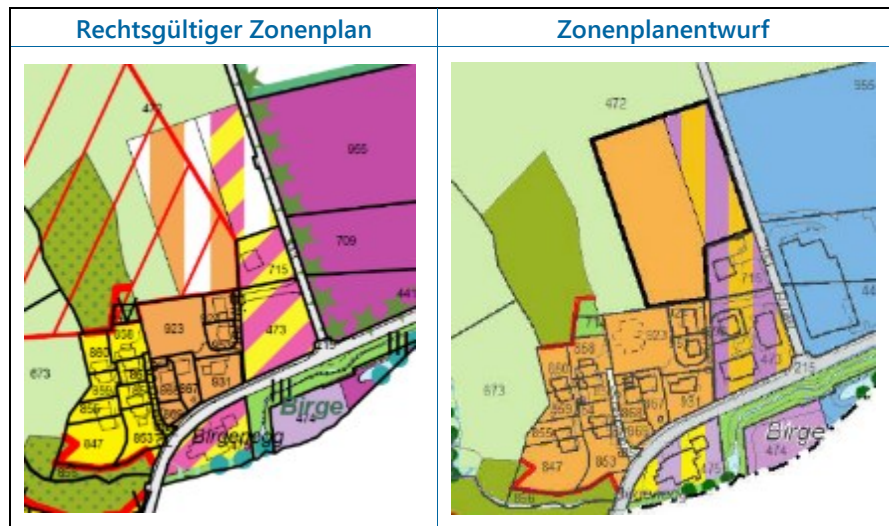
Ein Teilbereich des Grundstücks Nr. 258 sowie das Grundstück Nr. 273 liegen heute in der zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone (W/Ar2). Sie werden künftig der Wohn- und Arbeitszone B (WAr-B) zugewiesen. Damit kann auf diesen Grundstücken künftig höher gebaut werden.





### Wohn- und Arbeitszone Birge

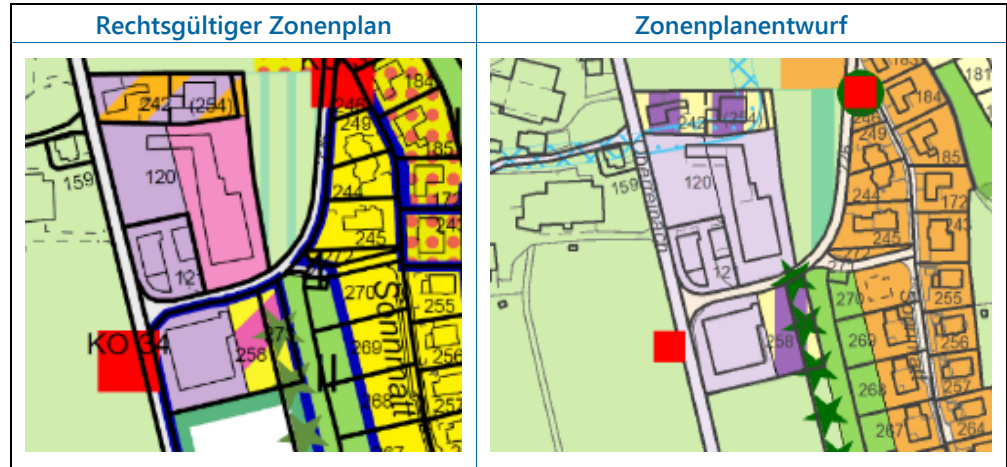
Im Quartier Birge wird ein Teil der zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone (W/Ar-2) mit einer maximalen Gebäudelänge von 35.00 m in die Wohn- und Arbeitszone A (WAr-A) mit einer talseitigen Fassadenhöhe von 13.50 m und einer maximalen Gebäudelänge von unverändert 35.00 m umgezont. Diese Zone liegt zwischen der Arbeits- und der Wohnzone und bildet quasi einen Puffer zwischen den Zonentypen. Grössere Höhen sind an diesem Standort unproblematisch für die angrenzende Wohnzone.



### 5.4.5 Umzonungen resp. Weiterentwicklung von Arbeitszonen

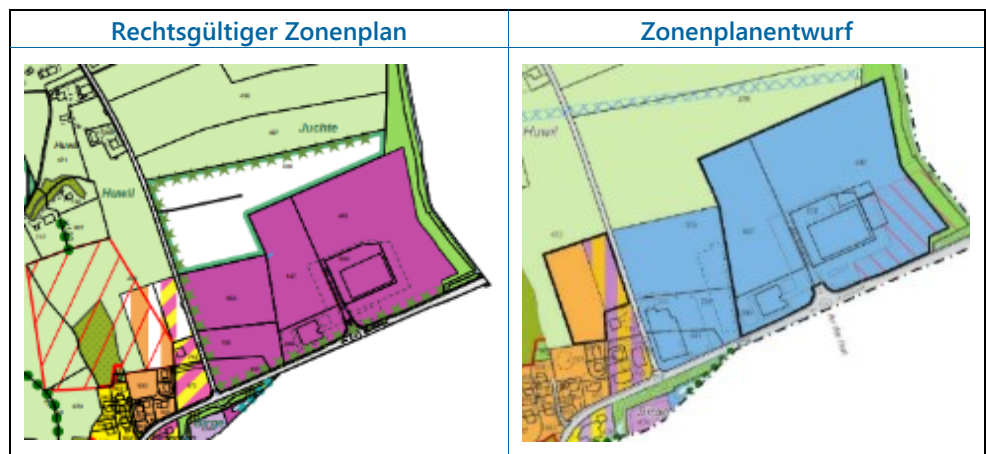
#### Oberreinach

Im Quartier Oberreinach werden die Arbeitszonen B (Ar-B) und C (Ar-C) zusammengefasst zur Arbeitszone C (Ar-C). Die Arbeitszone C ist mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 13.50 m geringfügig höher als die bisherige Arbeitszone B (Ar-B) mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12.00 m. Die maximale Gebäudehöhe in der Arbeitszone C (Ar-C) beträgt aktuell 8.00 m. Die Empfindlichkeitsstufe bleibt gleich – auch der neuen Arbeitszone C wird die ES III zugeordnet. Damit kommt es in Oberreinach im Bereich der heutigen Arbeitszone C zu einer Um- respektive Aufzonung. Es sind an diesem Ort künftig grössere Gebäudehöhen möglich.



### Juchte

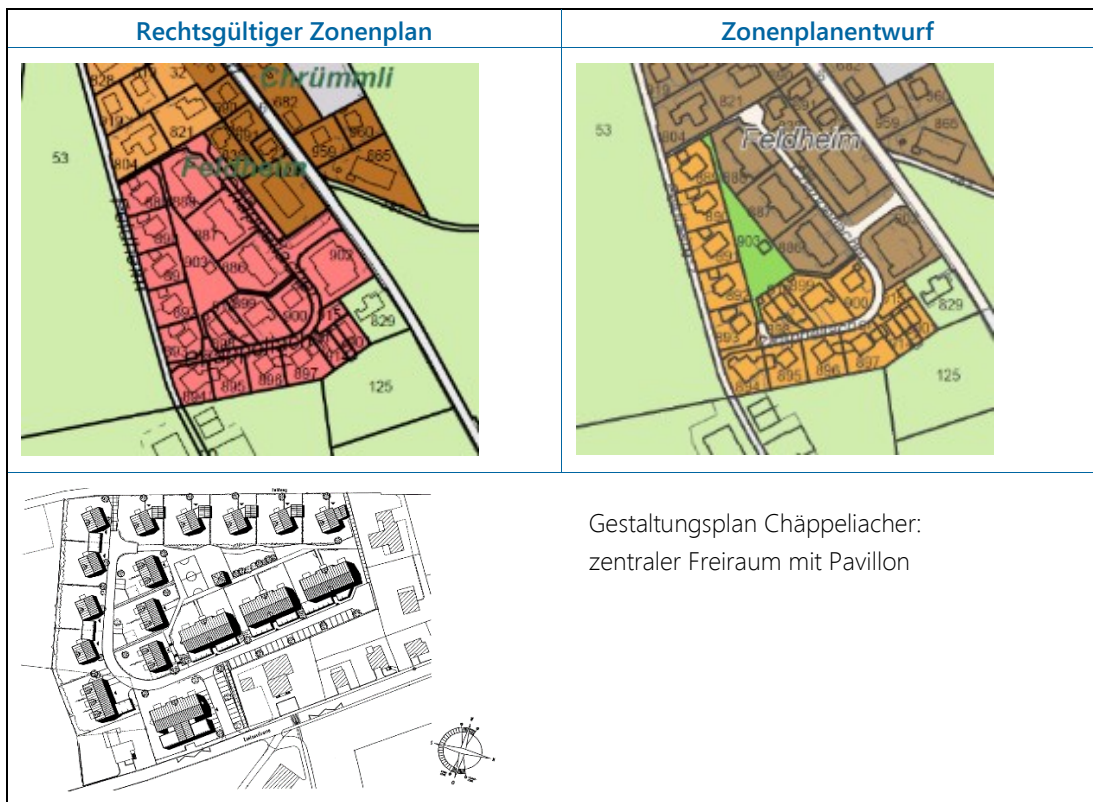
Die Arbeitszone A im Gebiet «Juchte» gehört zum Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Hochdorf. Der ESP Hochdorf/Römerswil verfügt über das Nutzungsprofil: Industrie/Gewerbe/Logistik, (Einkaufen/Freizeit). Die maximal zulässige Gesamthöhe wird in dieser Arbeitszone (Ar-A) künftig mit 18.00 m festgelegt. Die grossteils noch unüberbaute Fläche wird einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Damit wird ermöglicht, dass sich das Gebiet entsprechend den kantonalen Zielsetzungen weiterentwickelt.



## 5.4.6 Umzonungen in die allgemeine Grünzone

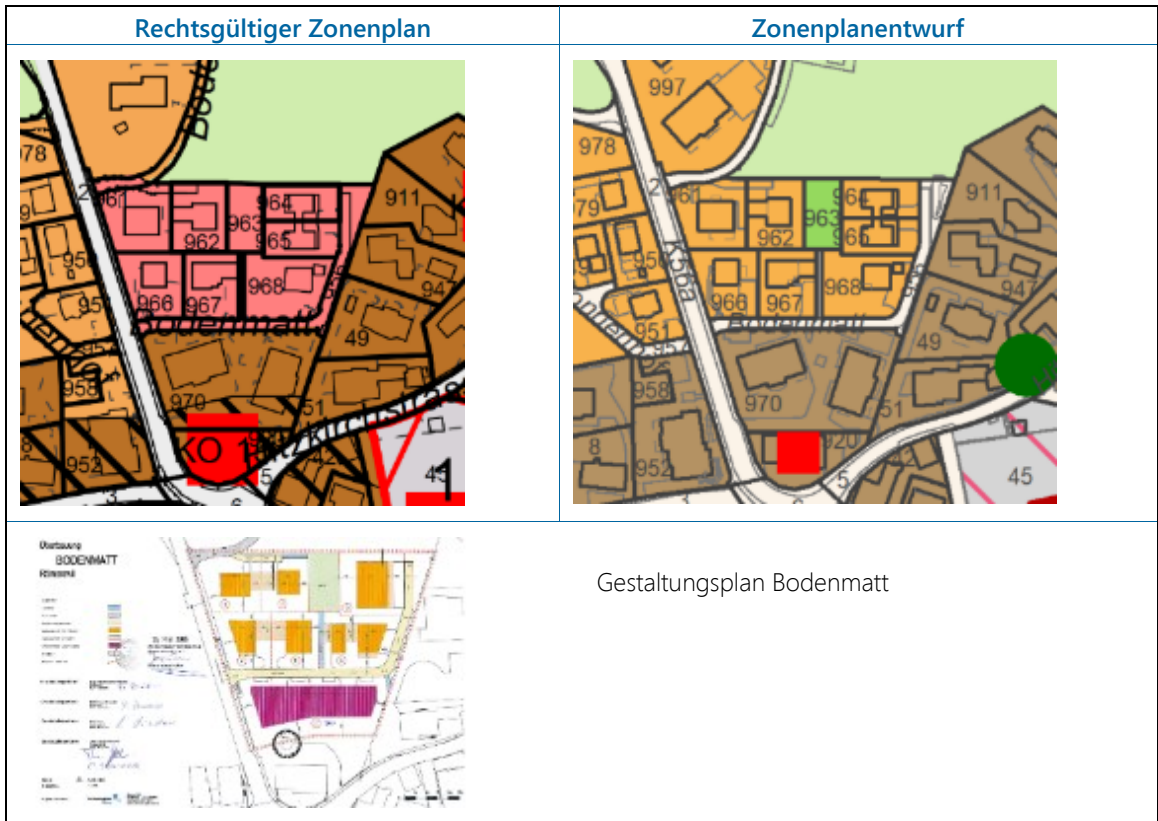
### Chäppeliacher

Das Grundstück Nr. 903 liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der zweigeschossigen Wohnzone A (W2A). Es wird als Spiel- und Freizeitfläche genützt. Gemäss Gestaltungsplan dient dieser Bereich als Spiel- und Aufenthaltszone der Allgemeinnutzung. Im Zentrum dieses Freiraumes wurde ein Baubereich für einen eingeschossigen Pavillon im Sinne einer freistehenden Kleinbaute ausgeschieden. Neu wird das Grundstück in die allgemeine Grünzone (Gr-A) umgezont, um diese Fläche auch nach Aufhebung des Gestaltungsplans für die Allgemeinheit zu sichern.



### Bodenmatt

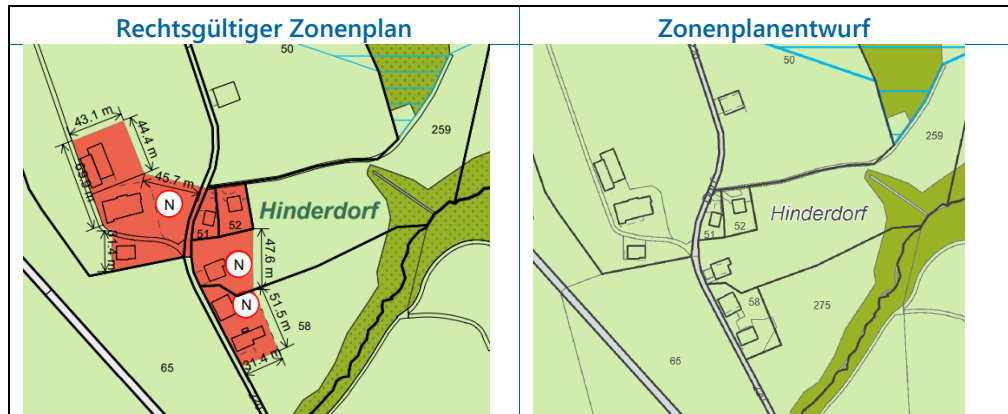
Der Spielplatz, der im Gestaltungsplan Bodenmatt festgelegt ist, wird über eine Grünzone im Zonenplan gesichert.





### 5.4.7 Umzonung in die Landwirtschaftszone

Gemäss Regionalem Entwicklungsträger IDEE SEETAL und Vorgabe des Kantons wird die Weilerzone Herlisberg aus dem regionalen Richtplan entlassen, da es sich um eine sehr kleine Gebäudegruppe handelt und anhand der im Kantonalen Richtplan für Weiler benannten Merkmale nicht mehr von einem Weiler gesprochen werden kann. Die Weilerzone Herlisberg wird deshalb in die Landwirtschaftszone umgezont.



## 5.5 Überlagerte Zonen

### 5.5.1 Gefahrengebiete

Hinsichtlich des Umgangs mit Naturgefahren im Zonenplan findet ein Systemwechsel gegenüber der heutigen Vorgehensweise statt. Aktuell muss bei einer Veränderung der Gefahrensituation auch der Zonenplan entsprechend angepasst werden. Das neue „Hinweismodell“ ist gegenüber der eigentümerverbindlichen Festsetzung von Gefahrenzonen im Zonenplan wesentlich flexibler. Es gilt die Gefahrenkarte, die im Zonenplan nur orientierend (als „Gefahrengebiete“) dargestellt wird. Die Gefahrengebiete sind demnach nicht mehr Gegenstand der Ortsplanungsrevision und unterliegen nicht dem Beschluss der Stimmberechtigten.

In der Gemeinde Römerswil werden die Gefahrengebiete Hochwasser und Rutschung ausgewiesen.

Je nach Gefahrenpotenzial werden mittlere, geringe und hohe Gefährdungen unterschieden. Innerhalb des Perimeters der Gefahrenkarte sind aufgrund der Ausscheidungskriterien nur die eigentlichen Bachläufe der erheblichen Gefährdung zugeteilt. Die Gefahrengebiete sind nur in den Bauzonen dargestellt. Ausserhalb der Bauzonen ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

Die Gefahrenkarte wird in der Ortsplanung wie folgt umgesetzt:

- Im Zonenplan werden die Gefahrengebiete orientierend dargestellt. Sie entsprechen der Gefahrenkarte und überlagern die Bauzonen.
- Das BZR wird mit Vorschriften zur Abwehr der Naturgefahren ergänzt; diese Vorschriften gehen den anderen Bauvorschriften vor.
- Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung beziehungsweise auf der Homepage des Kantons (<http://www.geo.lu.ch/map/gefahrenkarte/>) zur Einsicht auf.
- Über die Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten Auskunft. Sie können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Gefahrenkarte bei nächster Gelegenheit anzupassen ist.

## 5.5.2 Gestaltungspläne

### Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen

In Römerswil bestehen aktuell elf Gestaltungspläne. An mehreren Informationsveranstaltungen mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern innerhalb dieser Gestaltungsplangebiete wurden die Meinungen über die allfällige Aufhebung der Gestaltungspläne eingeholt und eingehend diskutiert.

Gestaltungsplan	Ziel	Aufhebung
<b>Seeblick</b> Vom 30.06.1994 und nachfolgende Änderungen	Die Qualität dieses Quartiers ist insbesondere die Aussicht auf den Baldeggersee. Demnach beinhaltet dieser Gestaltungsplan neben Aussagen zu Baufeldern, zur Gebäudegestaltung (z.B. wird das Walmdach als Dachform vorgeschrieben) und zur Umgebungsgestaltung insbesondere Vorschriften zum Aussichtsschutz (zum Beispiel Höhe der Bepflanzung, Aussichtsschutz am Höhenweg).	ja
<b>Chäppeliacher</b> Vom 18.10.1993 und nachfolgende Änderungen	Die Idee des Gestaltungsplanes Chäppeliacher war die Schaffung eines homogenen Wohnquartiers mit einer zentralen Grünfläche (Spielplatz). Die Einfamilienhäuser befinden sich am Zonenrand und gegen innen wurden dichtere Gebäude geplant. Die Gebäude wurden in drei Gruppen mit verschiedenen Bestimmungen eingeteilt (Einfamilienhaus, Doppel-einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus). Unter anderem wurden Hauptfirstrichtung, Baufelder, Grenzabstände, Dachmaterialien, Nutzung, Höhe und Bruttogeschossflächen definiert. Auch die Besucherparkplätze und der Spielplatz wurden geregelt. Die Nutzung des gesamten Gestaltungsplangebietes wurde pro Parzelle verteilt. Im Gestaltungsplan hat z.B. jede Einfamilienhausparzelle gleich viel Nutzung, auch wenn die Parzellen nicht gleich gross sind.	ja
<b>Obfeld</b> Vom 30.10.2000 und nachfolgende Änderungen	Der Gestaltungsplan «Obfeld» legt die Rahmenbedingungen fest, um in dieser Wohnzone Bauten und Freiräume so zu konzipieren, dass eine homogene Entwicklung des Quartiers möglich ist, die hinsichtlich Körnigkeit in die Umgebung eingepasst ist. Er regelt weiter unter anderem die Erschliessung des Quartiers und die Anlage eines Spielplatzes und trifft Aussagen zu den erforderlichen Stellplätzen für das Quartier.	ja
<b>Bodenmatt</b> Vom 24.03.2004 und nachfolgende Änderungen	Ziel des Gestaltungsplans ist eine einheitliche Gestaltung des Quartiers unter Berücksichtigung der spezifischen Lage an der Kantonsstrasse. Der Gestaltungsplan trifft Aussagen zu Baubereichen, Bauten ausserhalb der Baubereiche, dem Spielplatz sowie den Abstellplätzen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie zur Bepflanzung. Er legt weiter fest, dass entlang der Kantonsstrasse aus Lärmschutzgründen ein Erdwall oder eine Lärmschutzwand zu erstellen ist, der/die das EG-Niveau der einzelnen Gebäude um mindestens 2.00 m überragt	ja
<b>Bodenmatt Süd</b> Vom 16.06.2010	Der Gestaltungsplan «Bodenmatt Süd» umfasst die Grundstücke Nr. 920 und 970 mit einer Gesamtfläche von 3'035 m <sup>2</sup> . Mit dem Gestaltungsplan wird eine Bebauung festgelegt, die sich harmonisch am Nordwest-Eck des Kirchplatzes einfügt. Der Gestaltungsplan bezweckt dabei eine geordnete Über-	ja



Gestaltungsplan	Ziel	Aufhebung
	baueingriff, eine angemessene Nutzung des Baulandes, die Sicherstellung altersgerechter Wohnungen im Ortskern, die Regelung der Erschliessung und des Verkehrs sowie die Sicherstellung öffentlicher Fusswege im Dorfkern.	
<b>Sonnenhof I</b> Vom 02.06.2003 und nachfolgende Änderungen	Der Gestaltungsplan Sonnehof umfasst das zum damaligen Zeitpunkt neu eingezonte Grundstück des Sonnenhofs sowie eine Parzelle mit zwei bestehenden Bauten (u.a. die «Alte Sonne» in der Dorfzone). Zweck dieses Gestaltungsplans ist die Festlegung von Erschliessung und Bebauung mit Hinblick auf Orientierung, Besonnung, Aussicht und Freiräume. Der Gestaltungsplan soll die bauliche Entwicklung und Gestaltung der unterschiedlichen Bauzonen im Bereich des nördlichen Zonenrandes der Gemeinde und der zentralen Lage im Dorfzentrum definieren und im Sinne der Zonenordnung verstärken.	ja
<b>Sonnenhof II</b> Vom 28.09.2009	Der Gestaltungsplan «Sonnenhof II» legt die Rahmenbedingungen fest, um in dieser Wohnzone Bauten und Freiräume so zu konzipieren, dass Besonnung, Aussicht und Freiräume in einer geordneten Weise gewährleistet werden. Er regelt hierzu u.a. Baubereiche, die Ausnützung, die Einmündungssituation Kantonsstrasse / Quartier, die Terraingestaltung, die Erschliessung sowie Gestaltungsaspekte (z.B. Dachgestaltung, Dachform, etc.).	ja
<b>Sonn matt</b> Vom 21.07.1994 und nachfolgende Änderung	Ziel des Gestaltungsplans Sonnmatt ist eine geordnete bauliche Entwicklung mit hoher Wohnqualität, einer der landschaftlichen Umgebung angepassten Überbauung, eine sichere, beruhigte Verkehrssituation mit möglichst geringer Belastung der Wohnbauten – insbesondere erzielt durch einen verkehrsberuhigten Strassenraum - sowie eine qualitativ gute Gestaltung der Siedlung mit einem hochstehenden Wohnangebot.	ja
<b>Neudorfstrasse</b> Vom 19.12.2013	Der Gestaltungsplan «Neudorfstrasse» legt die Rahmenbedingungen für eine geordnete Bebauung fest.	ja
<b>Herlisberg Dorf</b> Vom 01.12.1993 und nachfolgende Änderung	Der Gestaltungsplan «Herlisberg Dorf» sichert die qualitätsvolle Entwicklung des Ortsteils Herlisberg und ermöglicht eine zweckmässige Überbauung in diesem Ortsteil.	ja
<b>Birge</b> Vom 20.01.2014	Der Gestaltungsplan «Birge» legt die Rahmenbedingungen fest, um in diesem Ortsteil die Nutzungen so zu setzen und die Bauten und Freiräume so zu konzipieren, dass eine homogene Entwicklung des Quartiers möglich ist.	ja

### Gestaltungsplanpflichtgebiete

In Römerswil werden zwei neue Gestaltungsplanpflichtgebiete in den Zonenplan aufgenommen. Es sind dies Gebiete im Ortsteil Niffel / Birge:

- **Gestaltungsplanpflicht «Niffel / Birge» in der Wohnzone** (Wohnzone A) und **Wohn- Arbeitszone A** (WAr-A), inkl. Pflicht, ein Konkurrenzverfahren durchzuführen (siehe Erläuterungen in den vorangehenden Kapiteln)
- **Gestaltungsplanpflicht «Juchte» in der Arbeitszone** (Arbeitszone A)

Gebiet	Ziele
Wohnzone sowie Wohn- und Arbeitszone Niffel / Birge	Das zur Auszonung vorgesehene Areal (es war eine Planungszone über dieses erlassen) wird aufgrund der mangelnden Möglichkeiten zur Einzonung in Römerswil Dorf in der Bauzone belassen. Es soll einer dichten und hochwertigen Überbauung mit Wohn- und Arbeitsnutzung zugeführt werden. Eine Gestaltungsplanpflicht sichert diese Zielsetzung. Der Gestaltungsplan ist gemäss Art. 36 Abs. 7 BZR auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens zu erstellen.
Arbeitszone Juchte	Das Areal ist Teil des Entwicklungsschwerpunkts Hochdorf/Römerswil. Es befindet sich gegenwärtig in der Arbeitszone A in einer Randlage der Gemeinde Römerswil, unmittelbar an die Gemeinde Hochdorf grenzend. Neben der Entwicklung des Gesamtareals soll insbesondere auch der auf dem Areal bestehende Produktionsbetrieb erweitert und allenfalls innerhalb des Areals verlegt werden. Die Gestaltungsplanpflicht, die in Art. 36 Abs. 8 BZR geregelt ist, sichert die gesamthafte und hochwertige Entwicklung des Areals.

#### Mindestanforderungen an Gestaltungspläne

Gemäss PBG § 75 Abs. 1 kann die Gemeinde im Zonenplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festlegen. Im Bau- und Zonenreglement sind für diese Gebiete ergänzende Vorschriften „zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen sowie zum Ausmass und zu den Kriterien für Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung und vom Bebauungsplan zu erlassen“.

In Römerswil finden sich diesbezügliche ergänzende Vorschriften in Art. 2 «Bauen mit Qualität» sowie Art. 36 «Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen».

#### 5.5.3 Neue Schutzzone «Geologische und geomorphologische Elemente»

Neu verlangt der Kanton, dass national und regional bedeutende Objekte der vom Gletscher geprägten Landschaft (gemäss kantonalem Inventar) in der Schutzzone «Geologische und geomorphologische Elemente» (Art. 35 BZR) vor landschaftsprägenden Geländeänderungen geschützt werden. Davon wären allerdings grundsätzlich nur grossflächige Deponien oder Abbaugelände mit landschaftsprägender Wirkung betroffen, nicht aber kleinräumige Terrainveränderungen im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen. Eine Ausnahme wird für die Deponie- und Abbaugelände Huwil erteilt.

<p>Karte der geologisch-geomorphologischen Objekte des Ortsteils Römerswil</p>	<p>Karte der geologisch-geomorphologischen Objekte des Ortsteils Herlisberg</p>

#### 5.5.4 Naturschutzzonen

##### Waldweiher als Ersatzbiotop für das INR-Objekt Hubel

Der Kanton Luzern verfügt über ein Inventar mit Naturobjekten von regionaler Bedeutung (INR), in welchem die bedeutendsten und schutzwürdigen Lebensräume des Kantons aufgeführt sind. Bislang war in diesem das Objekt Hubel (GR 1039.002) inventarisiert. Bei dessen Aufgabe wurde ein Waldweiher als Ersatz angelegt. Dieser wird neu im Zonenplan aufgenommen.

Der Waldweiher liegt im Gurgelwald, rund 1 km südwestlich des Dorfes Römerswil in einer leicht geneigten Südlage. Teilgebiete des Waldes wurden vom Sturm Lothar tangiert. Im westlichen Waldbereich wurden zwei Stillgewässer geschaffen. Dadurch konnten im Quellgebiet der Ron wichtige, standortangepasste Lebensräume gefördert werden. Mit den Eigentümern wurden Vereinbarungen abgeschlossen, welche das langfristige Bestehen der Stillgewässer garantieren sollen. Periodische Pflegeeingriffe wurden vorgesehen und abgesprochen.



*Naturschutzzone über Wald, Ersatzbiotop für INR-Objekt Hubel*



Flächen innerhalb der Bauzone wie z.B. Gärten, Freizeit- und Sportanlagen, etc. sind somit im Bereich des Gewässerraums nur extensiv zu nutzen.

Für den Gewässerraum an eingedolten Gewässerabschnitten bestehen keine Bewirtschaftungseinschränkungen. Die übrigen Einschränkungen bezüglich baulicher Anlagen gelten jedoch auch bei Eindolungen (Art. 41c Abs. 1 GSchV).

### 5.5.6 Naturobjekte

Der bisherige Zonenplan bezeichnete bereits markante Einzelbäume sowie Hecken und Uferbestockungen. Die Naturobjekte wurden überprüft und ergänzt. So wurden markante Einzelbäume neu aufgenommen, die bisher noch nicht im Zonenplan eingetragen waren. Hecken werden im Zonenplan nur orientierend dargestellt. Für sie gilt die kantonale Heckenschutzverordnung. Auch sie wurden überprüft und an den tatsächlichen Bestand angepasst.

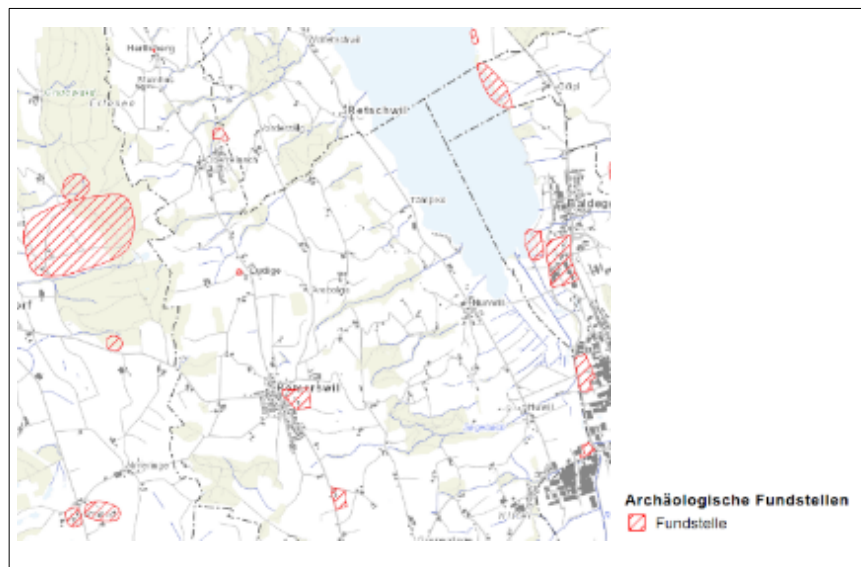
## 5.6 Orientierende Planinhalte

### 5.6.1 Erhaltenswerte und schützenswerte Kulturdenkmäler

Der Kanton erfasst aktuell die Kulturdenkmäler der Gemeinde Römerswil in einem Inventar. Die Wirkung der Aufnahme der Kulturdenkmäler richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen und Art. 33 BZR.

### 5.6.2 Archäologische Fundstellen

Dargestellt sind die archäologischen Fundstellen gemäss kantonalem Fundstellenninventar. Sind Fundstellen von Planungen oder Bewilligungen nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz betroffen, muss die Kantonsarchäologie in das Verfahren einbezogen werden.



## 6. Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)

### 6.1 Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz

Der Kanton Luzern ist dem Konkordat der gesamtschweizerischen Baurechtsharmonisierung (IVHB) beigetreten und hat in der Folge das Baugesetz grundlegend revidiert. Es ist seit Januar 2014 in Kraft und verlangt von den Gemeinden verschiedene Anpassungen in den Zonenbestimmungen. So verzichtet der Kanton künftig auf die Festlegung von Geschoszzahlen. Anstelle der bisherigen Voll-, Unter- und Dachgeschosse treten neu die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe, was bei gleichen Höhen neue Freiheiten in der Anordnung der Geschosse schafft. Anstelle der bisherigen Ausnutzungsziffer tritt die Überbauungsziffer. Die Planungs- und Baukommission und der Gemeinderat haben sich intensiv mit diesen Vorgaben auseinandergesetzt und mit dem neuen Bau- und Zonenreglement Regelungen erarbeitet, die darauf zielen, der bisherigen Bauweise möglichst nahe zu kommen.

Da gesamtschweizerisch mit diesen neuen Definitionen bisher nur wenige Erfahrungen vorhanden sind behält sich der Gemeinderat vor, das Bau- und Zonenreglement kurzfristig anzupassen, sofern sich Probleme bei der Umsetzung der neuen Regelungen ergeben.

### 6.2 Generelle Anpassung im BZR

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Römerswil wurden sämtliche Artikel des Bau- und Zonenreglements überprüft und bei Bedarf angepasst. Die Prüfung hat gezeigt, dass viele Bestimmungen nicht mehr der übergeordneten Gesetzgebung entsprechen und dass neue Aspekte auf der Gemeindeebene geregelt werden müssen.

Es werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Das BZR wird wieder analog dem PBG aufgebaut. Entsprechende Paragraphen des PBG werden jeweils den Teilkapiteln des BZR vorangestellt.
- Verschiedene Artikel können ersatzlos gestrichen werden, da sie in übergeordneten Gesetzen, insbesondere dem PBG, bereits enthalten sind.
- Die Bestimmungen der Bauzonen werden soweit wie möglich in einer Übersichtstabelle zusammengefasst (Art. 12 BZR).

Aufgrund der Einführung der Begriffsdefinitionen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ins neue revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz werden folgende Grundmasse übernommen:

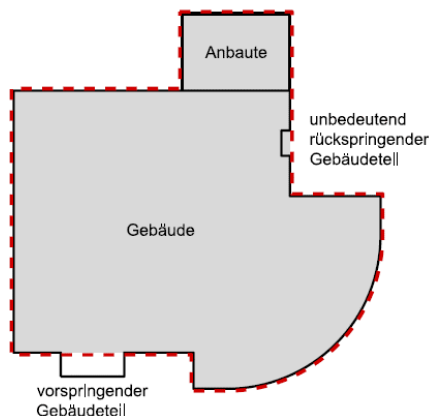
- Es findet ein Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) statt.
- Die zulässige Gebäudehöhe wird neu über die talseitige Fassadenhöhe festgelegt. Art. 7 BZR (Zulässige Höhen) definiert die Höhenbegrenzung für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

- Bis anhin wurde die Gebäudehöhe über die Vollgeschosszahl festgelegt. Aus den neuen Höhendefinitionen ergibt sich auch der Verzicht auf die Festlegung von Vollgeschosszahlen. Dies hat zur Folge, dass die Bezeichnung der Zonen nicht mehr über die Geschosszahl definiert wird, sondern über ihre Lage oder Baudichte.

### 6.3 Von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes gilt im Kanton Luzern neu die Überbauungsziffer (ÜZ) als massgebende Ziffer zur Festlegung der Dichte in einem Quartier bzw. der möglichen Bebauung einer Parzelle. Die Überbauungsziffer stellt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Gebäudefläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche dar, wobei die anrechenbare Gebäudefläche der überbauten Grundfläche entspricht.

*Anrechenbare Grundstücksfläche blau umrandet und anrechenbare Gebäudefläche (überbaute Grundfläche) in grau.*



Mit der Überbauungsziffer wird also ein maximal möglicher „Fussabdruck“ bzw. der „Schattenwurf“ eines Gebäudes definiert. Mit der überbaubaren Fläche können z.B. die Körnigkeit, die Dichte und die Durchsichten in einem Quartier beeinflusst werden. Sie macht aber keine Aussage über die zulässige Höhe. Das zulässige Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich neu aus dem Zusammenspiel von Überbauungsziffer („Fussabdruck“) und zulässiger Höhe („talseitige Fassadenhöhe“). Die Überbauungsziffer wird für alle Wohnzonen und die Arbeitszonen im BZR Art. 6 definiert.

#### 6.3.1 Unterschied der Überbauungsziffern 1, 2 und 3

Um die Flexibilität gemäss PBG / PBV wahrzunehmen, werden vier Überbauungsziffern festgelegt:

- Mit der Überbauungsziffer 1 (ÜZ 1) wird das maximale Bauvolumen geregelt, bei dem alle realisierbaren Geschosse im Rahmen der maximalen Höhenmasse erstellt werden.
- Mit der Überbauungsziffer 2 (ÜZ 2) wird dasjenige maximale Bauvolumen geregelt, welches beim Unterschreiten der Maximalhöhe um mindestens 3.00 m (dies entspricht einem Geschoss) möglich sein soll. Wird auf ein Geschoss verzichtet, so muss der Fussabdruck vergrössert werden, damit das gleiche Bauvolumen wie bei der Überbauungsziffer 1 realisiert werden kann. Die Gebäude können dafür in die Breite und Länge gezogen werden. Die ÜZ-2 ist insbesondere auch für Lagen am Hang (Aussicht) sowie für altersgerechtes Wohnen (weniger Treppen innerhalb des Hauses) von Bedeutung.
- Mit der Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3) wird ermöglicht, dass bei einem Rückversatz des obersten Geschosses (Terrasse) der Verlust dieses Volumens mit einem leicht grösseren Fussabdruck ausgeglichen werden kann. Dadurch entsteht kein Verlust der nutzbaren Wohnflächen, wenn das oberste Geschoss als Attika ausgestaltet wird.

Die ÜZ-2 und die ÜZ-3 wurden so berechnet, dass weitgehend dieselbe nutzbare Wohnfläche realisiert werden kann wie mit der ÜZ-1. Die Auswahlmöglichkeiten der drei unterschiedlichen Überbauungsziffern erlauben den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine gewisse architektonische Freiheit und führen innerhalb der Quartiere zu einer differenzierten Körnigkeit.

### 6.3.2 Überbauungsziffer 4 (Bauten mit max. 4.50 m Gesamthöhe)

Bauten ohne Hauptnutzflächen mit bis zu 4.50 m Gesamthöhe wie zum Beispiel Garagen und Carports werden bei der Überbauungsziffer mitgerechnet. Um den Bau solcher Bauten zu ermöglichen, ohne dass dafür nutzbare Wohnfläche verloren gehen würde, wird für sie eine separate Überbauungsziffer geschaffen. Die ÜZ-4 beträgt – wo vorhanden – für alle Wohnzonen 0.05 (5 %) der anrechenbaren Grundstücksfläche, mindestens jedoch 50.00 m<sup>2</sup> (entspricht etwa drei Autoabstellplätzen).

## 6.4 Neue Definition der Höhen

Bis anhin wurde die Gebäudehöhe über die Vollgeschosszahl festgelegt. Mit der Einführung der Überbauungsziffer (ÜZ) muss eine neue Grösse für die Gebäudehöhe definiert werden. Dazu werden in den Wohnzonen eine **talseitige Fassadenhöhe** und eine Gesamthöhe, sowie in allen anderen Zonen eine Gesamthöhe definiert. Dies hat auch zur Folge, dass die Bezeichnung der Zonen nicht mehr über die Geschosszahl definiert wird, sondern über ihre Lage oder Baudichte.

Damit klar ist, wo die talseitige Fassadenhöhe zu messen ist, wird in Art. 7 (Zulässige Höhen) des Bau- und Zonenreglements die Höhenbegrenzung für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion definiert. Generell gilt eine freie Wahl beim Dach bzw. ist die mögliche Dachgestaltung inkl. Anbauten frei. Sie müssen aber alle innerhalb der Gebäudenorm und der talseitigen Fassadenhöhe verwirklicht werden.



Durch die neue Höhendefinition und die ÜZ werden die Regelungen insgesamt vereinfacht. Es kann für jedes Gebiet im Zonenplan die Dichte bzw. das Mass der Überbauung und die zulässige Höhe definiert werden.

## 6.5 Systematik

Das neue BZR unterscheidet sich in der Systematik nicht grundlegend vom bisherigen BZR. Wie bis anhin gliedert sich das BZR nach dem Aufbau des PBG. Das BZR von Römerswil beruht auf dem vom BUWD (Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern) bereitgestellten Muster-BZR. Das Musterreglement besteht zum einen aus einem „Mindestinhalt“, von welchem nur in begründeten Fällen abgewichen werden kann, und einem ergänzenden Inhalt, in welchem gemeindespezifische Regelungen festgeschrieben werden. Das BZR von Römerswil entspricht dem verbindlichen Aufbau des Muster-BZR.

## 6.6 Inhalte des Bau- und Zonenreglements

In diesem Kapitel werden die Inhalte des Bau- und Zonenreglements erläutert.

### **Ingress**

Der Ingress benennt die neuesten gesetzlichen Grundlagen.

### **Art. 1 Zuständigkeit**

Dieser Artikel regelt die Zuständigkeiten der Gemeinde. Durch die Formulierung von Absatz 2 («die Gemeinde») muss das BZR bei einer Kompetenzdelegation durch den Gemeinderat (z.B. an das Bauamt oder an eine andere zuständige Stelle) nicht überarbeitet werden.

### **Art. 2 Bauen mit Qualität**

Mit diesem Artikel werden Kriterien benannt, die bei der Beurteilung von Baugesuchen hinsichtlich Eingliederung ins Orts- und Quartierbild beachtet werden müssen. Dies schafft Klarheit für die Bauherrschaft. Des Weiteren regelt dieser Artikel den Einsatz von Gestaltungsplänen bzw. qualitätssichernden Konkurrenzverfahren für quartier- und ortsbildprägende Projekte und den Zuzug der Fachkommission Ortsbild. In diesem Artikel wird auch definiert, wann eine Baute quartier- und ortsbildprägende Wirkung hat.

### **Art. 3 Fachkommission Ortsbild**

Dieser Artikel regelt den Einsatz der Fachkommission Ortsbild. Diese wird für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen insbesondere in der Dorfzone, in der Weilerzone, in der Zone für öffentliche Zwecke sowie bei Bedarf auch in den übrigen Zonen eingesetzt, ebenso bei Kulturdenkmälern und bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen.

### **Art. 4 Koordination vor Planungsbeginn**

Je nach Standort resp. Zone müssen Bauvorhaben frühzeitig mit der Gemeinde koordiniert werden. Dies soll das Verfahren erleichtern und frühzeitig Rahmen-

bedingungen klären. Dies ist vor allem dort «zwingend», wo eine frühzeitige Begleitung durch die Fachkommission Ortsbild sinnvoll ist (insb. in der Dorfzone). Die Gemeinde ist sich bewusst, dass dieses Vorgehen streng rechtlich nicht eingefordert werden kann. Die Bauherrschaften werden damit aber deutlich darauf hingewiesen, dass dieses Vorgehen sinnvoll ist.

#### **Art. 5 Konkurrenzverfahren**

Ziel eines Konkurrenzverfahrens ist es, eine Auswahl angemessener Ideen und Lösungsvorschläge für Projektentwürfe zu erhalten und damit die Qualität bei wichtigen Projekten zu erhöhen. In diesem Artikel wird definiert, wie ein Konkurrenzverfahren auszusehen hat.

#### **Art. 6 Überbauungsziffer**

Die Definition der Überbauungsziffer (ÜZ) richtet sich nach der kantonalen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz. Durch die Definition einer Überbauungsziffer für Nebenbauten, für rückversetzte oberste Geschosse (Dachterrassen) sowie für Bauten in den Wohnzonen A und B, welche die zulässige talseitige Fassadenhöhe nicht ausreizen, wird ein „Ausgleichsmechanismus“ geschaffen, der auch künftig für Neubauten eine angemessene architektonische Flexibilität ermöglicht.

#### **Art. 7 Zulässige Höhen**

Dieser Artikel legt anstelle der bisherigen Geschosshöhen die Höhen fest.

Mit der talseitigen Fassadenhöhe und dem „höchsten Punkt der Dachkonstruktion“ wird eine umhüllende Linie definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Die bisherige Geschossigkeit mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt.

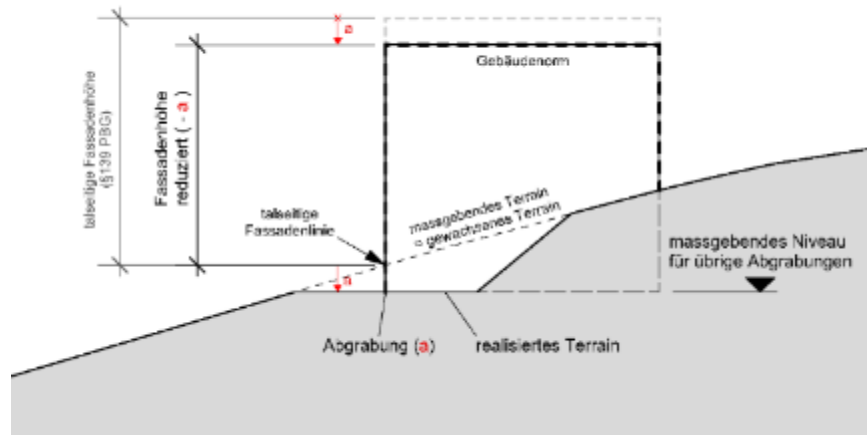
Im Grundansatz soll mit der talseitigen Fassadenhöhe gleichzeitig auch die gesamte Höhe eines Gebäudes festgelegt werden. Da die Definition „höchster Punkt der Dachkonstruktion“ die Dachhaut (Bedeckung, Begrünung, Randbord bei Flachdächern, usw.) nicht beinhaltet, darf gemäss § 34 PBV die „Oberkante der Dachfläche“ noch 50 cm über den massgebenden Höhen (Gesamthöhe, Fassadenhöhe) liegen. Dies muss im BZR nicht explizit erwähnt werden. Ein Dachvorsprung kann bis zu 1.00 m in der Verlängerung der Dachfläche herausragen und somit über die eigentliche talseitige Fassadenhöhe herausragen.

Bei „unruhigem“ Hangverlauf oder bei Parzellen, die innerhalb ihrer Grenzen sehr stark kupiert sind (z.B. bei Bachtobeln), kann sich die Frage stellen, wo die Talseite liegt. Die Talseite wird gemäss diesem Artikel quartierweise bestimmt. Das heisst, dass die Talseite nicht parzellenweise wechseln kann und so in der direkten Nachbarschaft nicht unterschiedliche Auslegungen vorkommen können. Unterschiedliche Quartiere hingegen können je nach Geländeverlauf auch unterschiedliche Talseiten aufweisen.

#### **Art. 8 Abgrabungen am Gebäude**

Da die Höhen neu ab gewachsenem Terrain und nicht mehr ab dem tiefer gelegten Terrain gemessen werden, müssen Abgrabungen so geregelt werden,

dass nicht mittels grosser Abgrabungen Mehrnutzungen durch freigelegte Geschosse ermöglicht werden. Die neue Regelung bewirkt, dass die Höhen faktisch wieder wie bisher auch das tiefer gelegte Terrain berücksichtigen. Hauseingänge und Garageneinfahrten (bis 6.50 m) sind von dieser Beschränkung ausgenommen.



#### Art. 9 Verdichtete Bauweise in der Wohnzone A

Nachverdichtung entsteht dann, wenn auf der gleichen Fläche mehr Wohnungen geschaffen werden. Römerswil fördert dies mit dem vorliegenden Artikel. Mit der Möglichkeit, in der Wohnzone W-A (bisherige Einfamilienhauszone) die zulässige anrechenbare Gebäudefläche zu erhöhen, wenn eine zusätzliche Wohnung von mindestens 60 m<sup>2</sup> HNF (ca. 2-3-Zimmerwohnung) errichtet wird, wird die Nachverdichtung gefördert. Die Anwendung dieser Möglichkeit ist freiwillig und basiert auf der individuellen Umsetzung der Innenentwicklung. Im Gegensatz dazu stehen vorgeschriebene Mindestnutzungen in den höherwertigen Zonen, in denen eine Innenentwicklung bewusst gefördert und eingefordert werden will.

Die Mindestfläche der zusätzlichen Wohneinheit wird bei 60 m<sup>2</sup> festgelegt, um nicht bereits Einliegerwohnungen oder Studios zu fördern, sondern tatsächliche eigenständige Wohneinheiten, die der Innenentwicklung dienen. Die Erhöhung der anrechenbaren Grundstücksfläche wird im Artikel in Abhängigkeit der Parzellengrösse sowie der Gesamthöhe der jeweiligen Baute festgelegt. Bei der Realisierung einer eingeschossigen Baute («Gesamthöhe bis 4.5 m») wird die zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche auf dieses eine Geschoss gerechnet, bei zwei- oder dreigeschossigen Bauten auf die jeweiligen Geschosse verteilt. Die tatsächliche Anordnung der Wohneinheiten kann unabhängig davon realisiert werden.

Dieser Artikel bezieht sich auf Wohnzonen, in welchen nicht im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut wird.

#### Art. 10 Mindestnutzungen

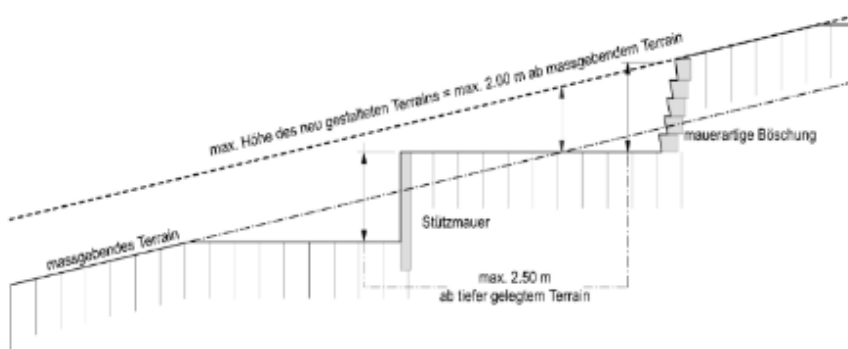
Die Festlegung von Mindestnutzungen in der Dorfzone und den Arbeitszonen A und B (Ar-A und Ar-B) zielen auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Der Bau von neuen Einfamilienhäusern („Gebäude mit weniger als 3 Wohnungen“) wird in der Dorfzone explizit ausgeschlossen. Bei kleinen oder ungünstig begrenzten Parzellen, bei denen die Realisierung von mindestens drei Wohnungen nicht möglich oder unverhältnismässig ist, kann die Gemeinde Ausnahmen zulassen, ebenso für Arbeits- oder Dienstleistungsnutzungen.

Die haushälterische Bodennutzung gilt insbesondere auch in den Arbeitszonen. Hier sind künftig bei Neubauten mindestens zwei gewerblich nutzbare Geschosse gefordert. Wohnungen sowie Parkierungsflächen für Beschäftigte oder für Kunden gelten dabei nicht als «gewerblich genutzt». Die Gemeinde kann für befristete Vorhaben und für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen zulassen.

### Art. 11 Terraingestaltung

An diesem Artikel wurden grundlegende Anpassungen vorgenommen. Durch die maximal zulässige Veränderung von 2.00 m in der Höhe des massgebenden Terrains wird darauf gezielt, Terrainveränderungen auf das Minimum zu beschränken. Weiter werden die maximale Höhe, Rückversetzungen und Ausnahmen beim Bau von Stützmauern festgelegt, um eine möglichst gute Einpassung in die Landschaft zu gewährleisten.



### Art. 12 Grundmasse Bauzonen

Die Nutzungs- und Bauvorschriften werden neu für alle Bauzonen in einer Tabelle zusammengefasst. Damit soll für Laien wie auch Fachpersonen schnell ersichtlich sein, welche Bestimmungen in der jeweiligen Zone gelten. Für Bauzonen werden neu Überbauungsziffern (ÜZ) je für das Hauptgebäude, die An- und Kleinbauten sowie für Bauten, bei denen auf ein Geschoss verzichtet wird respektive deren oberstes Geschoss gemäss § 36 Abs. 1c PBV um mindesten 1/5 zurückversetzt wird, festgelegt. In der Dorfzone und in der Arbeitszone A wird auf eine ÜZ verzichtet. Für alle Bauzonen werden die zulässigen Höhen festgelegt und künftig durch die Festlegung der talseitigen Fassadenhöhe bestimmt (vergleiche Art. 7 BZR Zulässige Höhen). Die Gesamthöhe dient der Festlegung des Grenzabstandes gemäss § 122 PBG. Bei Bedarf wird auf weitere ergänzende Artikel im BZR verwiesen.

### Art. 13 Dorfzone (Do)

Die Zweckbestimmung der Dorfzone wurde aus dem Bau- und Zonenreglement 2009 (Stand 2015) übernommen.

**Art. 14 Wohnzone A (W-A)**

In diesen Artikel sind Regelungen des im Zuge der Ortsplanungsrevision aufgehobenen Gestaltungsplans Chäppeliacher überführt.

**Art. 15 Wohnzone C (W-C)**

In diesen Artikel sind Regelungen des im Zuge der Ortsplanungsrevision aufgehobenen Gestaltungsplans Seeblick überführt.

**Art. 16 Wohnzone D (W-D)**

Die Wohnzone D in Herlisberg ist eine Erhaltungszone, in der Ersatzbauten im Ausmass der bisherigen Volumina erstellt werden können.

**Art. 17 Arbeitszonen A, B, C (Ar-A, Ar-B, Ar-C)**

Die Aussenraumgestaltung in den Arbeitszonen soll qualitativ hochwertig sein. Art. 17 fasst diese Zielsetzung für alle drei Arbeitszonen der Gemeinde zusammen.

**Art. 18 Sondernutzungszone (Garten der Stille)**

Die Bestimmungen zur Sondernutzungszone Garten der Stille werden aus dem Bau- und Zonenreglement vom 23. Januar 2009 (Stand Mai 2015) übernommen und geringfügig angepasst. Es kommt zu keinen materiellen Änderungen.

**Art. 19 Sondernutzungszone Ludiswil**

In diesem Artikel gab es eine Anpassung: die Übernahme der Inhalte des bisherigen Absatz 6 ist neu nicht mehr erforderlich. Die CKW-Leitung wurde in der Zwischenzeit verlegt. Somit umfasst dieser Artikel neu nur mehr die Absätze 1 bis 5 des ursprünglichen Artikels 15b aus dem Bau- und Zonenreglement vom 23. Januar 2009 (Stand Mai 2015). Zudem wird der Artikel mit der Pflicht zum Rückbau der Bauten für die Fischzucht bei Einstellung der Fischzucht ergänzt.

**Art. 20 Grünzonen**

Dieser Artikel regelt sowohl die allgemeine Grünzone, als auch die Grünzone Gewässerraum. Für die konkreten Nutzungen der allgemeinen Grünzone wird auf den Anhang des BZR verwiesen.

Neu wird die Grünzone Gewässerraum Gr-G eingeführt. Diese dient der Sicherung des Gewässerraums innerhalb der Bauzonen und ist eine überlagerte Zone. Sie richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes. Die Grünzone Gewässerraum wird im Zonenplan sowie in einem separaten Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt

**Art. 21 Abbauzone Huwil**

Per 1. Januar 2016 wurde die frühere Technische Verordnung über Abfälle (TVA) durch die Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA) ersetzt. Die Formulierungen der Bestimmung wurden an die neue Verordnung angepasst. Des Weiteren wurde der Aufbau der Bestimmungen der Abbau- und Deponiezone Huwil verbessert und die Lesbarkeit der Bestimmungen erhöht.

Im Rahmen der Überarbeitung der Bestimmungen hat die Ziegelei Hochdorf AG ihr Interesse an einer Fristverlängerung für die Ausscheidung einer geeigneten Nutzungszone bekundet. Im Wesentlichen geht es darum, die Grubensohle des

geltenden Optionsperimeters unaufgefüllt und unrekultiviert zu belassen, um die Möglichkeit zur Erstellung eines neuen Abbaubetriebs zu erhalten. Diese Option war bislang bis 2025 befristet. Gemeinde und Kanton haben eine mögliche Fristverlängerung geprüft. Neu gilt nun eine Befristung bis 2035.

#### **Art. 22 Deponiezone Huwil**

Dieser Artikel legt die Regelungen zur Deponiezone Huwil fest. Siehe auch Art. 21.

#### **Art. 23 Gemeinsame Bestimmungen zur Abbau- und Deponiezone Huwil**

Bestimmungen, die sowohl für die Abbau- als auch die Deponiezone Huwil Gültigkeit besitzen, werden in gemeinsamen Bestimmungen geregelt.

#### **Art. 24 Landwirtschaftszone**

Dieser Artikel wurde vom Muster Bau- und Zonenreglement des Kantons Luzern übernommen.

#### **Art. 25 Weilerzone (We)**

Die Bestimmungen der bisherigen Weilerzone wurden weitgehend übernommen. In der Weilerzone sind nur Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigten Schrägdächern, deren First beidseitig horizontal mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt ist, zulässig. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind begehbare Terrassen und Nebenbauten. Mit Ausnahme von landwirtschaftlichen Bauten sind keine zusätzlichen Neubauten mehr zulässig.

#### **Art. 26 Freihaltezonen**

Neu wird die Freihaltezone in eine allgemeine Freihaltezone (Fr-A), die der Landwirtschaftszone überlagert wird, sowie eine Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G), die einer Grundnutzungszone überlagert wird, unterteilt. Die Bestimmungen zur allgemeinen Freihaltezone (Fr-A) werden aus dem Bau- und Zonenreglement vom 23. Januar 2009 (Stand Mai 2015) übernommen.

Der neue Artikel Freihaltezone Gewässerraum dient der Freihaltung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone und ist der Landwirtschaftszone überlagert. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41 c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

#### **Art. 27 Übriges Gebiet C**

Dieser Artikel betrifft nur noch das ÜG-C (Kant. Schutzverordnung Baldegger- und Hallwilersee). Darum wurde er vereinfacht.

#### **Art. 28 Gefahrenggebiete**

Dieser Artikel regelt zusammenfassend die Gefahrenggebiete und Gefahrenstufen. Im Zonenplan sind die Gefahrenggebiete orientierend dargestellt. Massgebend ist die Gefahrenkarte des Kantons. Mit dieser Art der Bestimmung wird das sog. «Hinweismodell» umgesetzt. Die Gefahrenzonen werden nicht mehr eigentümerverbindlich im Zonenplan verankert, sondern als Gefahrenggebiete orientierend dargestellt. Die hat den Vorteil, dass bei Aktualisierung der Gefahrenkarte der Zonenplan nicht mehr angepasst werden muss.

**Art. 29 Naturschutzzone 1**

Der Artikel wurde mehrheitlich vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

**Art. 30 Naturschutzzone 2**

Dieser Artikel wurde aus dem Bau- und Zonenreglement vom 23. Januar 2009 (Stand Mai 2015) übernommen und geringfügig angepasst. So wird explizit neu geregelt, wie bei Abweichungen vorzugehen ist.

**Art. 31 Naturschutzzone 3**

Dieser Artikel wurde aus dem Bau- und Zonenreglement vom 23. Januar 2009 (Stand Mai 2015) übernommen.

**Art. 32 Naturobjekte**

Der Artikel wurde mehrheitlich vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Als Abstand der Hochbauten von Naturobjekten werden 6.00 m festgelegt.

**Art. 33 Kulturdenkmäler**

In diesem Artikel wird der Umgang mit Kulturdenkmälern und deren Eingliederung in die Kategorien «schützenswert» und «erhaltenswert» geregelt.

**Art. 34 Archäologische Fundstellen**

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement des Kantons Luzern übernommen.

**Art. 35 Geologische und geomorphologische Elemente (Geo)**

In diesem Artikel ist der Umgang mit geologisch-geomorphologischen Landschaftselementen (Geo-Objekte gemäss Inventar) und mit deren Schutzzonen geregelt. Betroffen sind ausschliesslich landschaftsprägende Terrainveränderungen wie grossflächige Aufschüttungen oder der Abbau von Materialien, die die vom Gletscher geprägte Landschaft wirklich beeinträchtigen können. Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht eingeschränkt. Ausnahmeregelungen gelten auch für die Deponie- und Abbauzone Huwil.

**Art. 36 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen**

Die ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen wurden in Folge der Revision des PBG grundsätzlich überarbeitet. Die Bestimmungen des PBG hinsichtlich Abweichungen von der Grundordnung wurden dabei übernommen. Für die beiden Gestaltungsplan-Pflichtgebiete «Niffel / Birge» (W-A, War-A) und «Juchte» (Arbeitszone) werden spezifische Regelungen in diesem Artikel festgelegt.

**Art. 37 Abstellflächen für Fahrzeuge**

Die Regelungen der Abstellflächen für Fahrzeuge wurden angepasst. Der Artikel wurde vereinfacht, für die Ermittlung des Normbedarfs ist künftig nicht der Anhang des BZR zu konsultieren, sondern dieser findet sich im Artikel selbst. Die Anzahl Abstellplätze berechnet sich nach wie vor auf Basis der Anzahl Wohneinheiten. Abstellflächen für alle anderen Nutzungen werden gemäss einschlägiger

Norm festgelegt. Neu sind in der Arbeitszone A bei neuen Bauprojekten mit mehr als 20 Abstellplätzen diese unterirdisch oder im Gebäude zu realisieren.

#### **Art. 38 Ersatzabgabe**

Der Artikel zur Ersatzabgabe für fehlende Abstellflächen wurde angepasst und aktualisiert.

#### **Art. 39 Umgebungsgestaltung**

Neu ist, dass die Gemeinde in allen Zonen für Neubauten, grösseren Umbauten und bei wesentlichen Veränderungen des Aussenraums mit dem Baugesuch einen Plan über die Umgebungsgestaltung verlangt. Nur bei kleineren Bauvorhaben kann sie auf diesen verzichten. Der Artikel legt fest, wie ein solcher Umgebungsplan auszusehen hat und was künftig die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung sind.

#### **Art. 40 Gestaltung des Siedlungsrandes**

An landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrandern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung ins Landschaftsbild zu erfüllen.

#### **Art. 41 Dachbegrünungen und technische Aufbauten**

In diesem Artikel wird festgelegt, wann Dächer begrünt werden müssen und wie Dachaufbauten auszuführen sind. Absatz 2 verschärft die Regelungen des PBG hinsichtlich technischer Aufbauten. Damit sollen ruhige Dachlandschaften entstehen.

#### **Art. 42 Mobilfunkantennen**

Dieser Artikel nimmt den aktuellen Stand hinsichtlich der Eingliederung von Mobilfunkantennenanlagen auf - das „Kaskadenmodell“.

Der Zweck dieses Artikels ist es auch, das (kooperative) Verfahren zwischen dem Mobilfunkanbieter und der Gemeinde für die Erteilung einer Baubewilligung festzulegen. Es wird für den Standort der Mobilfunkantennen eine Standortevaluation mit Priorisierungen möglicher Standorte festgelegt.

#### **Art. 43 Beleuchtung/Lichtemissionen**

Dieser Artikel ermöglicht die Verhinderung respektive Reduktion der Lichtverschmutzung, indem die Gemeinde die Bewilligung von Anlagen mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer und Lichtstärke erlassen kann.

#### **Art. 44 Nebenräume**

Dieser Artikel legt Anforderungen an Nebenräume für Fahrräder und Kinderwagen fest und gibt an, welche Grösse Abstellräume, Keller und Estriche bei unterschiedlichen Wohnungsgrössen haben müssen.

#### **Art. 45 Ersatzabgabe für Spielflächen**

Die Ersatzabgabe für nicht realisierte Spielflächen soll dazu beitragen, dass genügend Spielplätze zur Verfügung gestellt werden und richtet sich nach dem Zentralschweizer Baupreisindex.



#### **Art. 46 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten**

Dieser Artikel weist auf die Besonderheiten in lärmbelasteten Gebieten hin und verweist auf die Lärmschutzverordnung.

#### **Art. 47 Gebühren**

Die Gebührenregelung wird gegenüber dem bisherigen Reglement vereinfacht. Es werden kostendeckende Gebühren auf Basis eines massgebenden Stundensatzes verlangt. Der massgebende Stundenansatz wird durch die Gemeinde festgelegt.

#### **Art. 48 Strafbestimmungen**

Der Artikel wurde weitgehend aus dem Bau- und Zonenreglement vom 23. Januar 2009 (Stand Mai 2015) übernommen.

#### **Art. 49 Schlussbestimmung**

Absätze 1 und 2 des Artikels entsprechen der Mustervorlage des Kantons Luzern und regeln die Inkraftsetzung des neuen BZR. Weiter werden Regelungen zu hängigen Baugesuchen vor der öffentlichen Auflage des BZR etabliert und jene Gestaltungspläne benannt, die mit Genehmigung der Ortsplanung aufgehoben werden.

#### **Anhänge**

In den Anhängen des Bau- und Zonenreglements finden sich neben den Zweckbestimmungen für die Zone für öffentliche Zwecke und die Grünzone A auch Skizzen zur Veranschaulichung von Definitionen und die Definition der Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416.

## 7. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT)

### 7.1 Ausgangslage kantonaler Richtplan

Neueinzonungen sind künftig nur noch zulässig, wenn ein ausgewiesener Bedarf besteht und verschiedene weitere Voraussetzungen erfüllt sind. Um den Bedarf beurteilen zu können und der vom RPG geforderten überkommunalen Abstimmung der Bauzonen zu entsprechen, sieht der teilrevidierte Kantonale Richtplan eine räumliche Lenkung der Siedlungsentwicklung vor. Hierfür werden die Gemeinden acht verschiedenen Kategorien zugeordnet. Die Gemeinde Römerswil ist gemäss kantonaler Gemeindekategorisierung eine ländliche Gemeinde („L-Gemeinde“). Dieser Gemeindekategorie wird ein Wachstumswert für Neueinzonungen von 0.5 % pro Jahr bis 2030 zugestanden. Das Einwohnerwachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen wird nicht beschränkt. Für den kommunalen Bauflächenbedarf pro Einwohner ist in der Gemeinde Römerswil innert dreier Ortsplanungsperioden à 15 Jahre ein Wert von 240 m<sup>2</sup> pro EinwohnerIn anzustreben.

### 7.2 Berechnungen LUBAT

Im Zuge der aktuellen Ortsplanungsrevision kommt das Luzerner Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) erstmalig zur Anwendung. Dieses Tool dient einer datenbasierten, automatischen Bauzonenanalyse zur Erfassung der Einwohnerkapazitäten aller Gemeinden im Kanton Luzern. Im Hinblick auf eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen weist das LUBAT insbesondere auch die unbebauten Bauzonen und das Verdichtungspotential unter Berücksichtigung der Einwohnerausdünnung aus. Dieses Tool ist demnach genauer als die bisherigen Methoden und gewährleistet einen Vergleich der Fassungsvermögen von Zonenplänen unter den Luzerner Gemeinden.

Die relevanten Daten für die Berechnung des Fassungsvermögens des rechtsgültigen Zonenplans und des Zonenplanentwurfs entstammen der amtlichen Vermessung, dem digitalen rechtsgültigen Zonenplan sowie dem Zonenplanentwurf, dem rechtsgültigen BZR, dem BZR-Entwurf – Wohnanteil, ÜZ, Fassadenhöhe, Firsthöhe - und dem kantonalen Gebäude- und Wohnungsregister. Die Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister wurden auf Plausibilität für die neuen Zonenfestlegungen überprüft.

Den Berechnungen wurde der Einwohnerwert 2019, der über LUSTAT (Statistik Luzern) verfügbar ist, zugrunde gelegt. Weiter wurden die überbauten und nicht überbauten Bauzonen vor der Berechnung des Fassungsvermögens des rechtskräftigen Zonenplans und des Zonenplanentwurfs bereinigt, indem ortsspezifische Anpassungen vorgenommen wurden. Hierfür diente die Stellungnahme des Amtes für Raum und Wirtschaft (rawi) des Kantons Luzern zur Bauzonenkapazität der Gemeinde Römerswil als Grundlage. Die Stellungnahme datiert auf den 19. Dezember 2019.

### 7.2.1 Theoretisches Fassungsvermögen des Zonenplans

Der rechtsgültige Zonenplan vom 4. September 2018 würde theoretisch ein Wachstum von 0,4 % ermöglichen. Er hat ein (theoretisches) Fassungsvermögen von rund 1'900 Einwohnerinnen und Einwohnern. Der Zonenplanentwurf ermöglicht ein theoretisches Wachstum von 0,7 %. Das (theoretische) Fassungsvermögen des Zonenplanentwurfs beträgt 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner.

	<i>Rechtsgültiger Zonenplan</i>	<i>Zonenplanentwurf</i>
EinwohnerInnen	1'900	2'000
Wachstum pro Jahr [%]	0,4 %	0,7 %

*Theoretisch mögliche Einwohnerkapazität des rechtsgültigen Zonenplans sowie des Zonenplanentwurfs*

### 7.2.2 Siedlungsfläche pro Einwohner

Die Schätzung der Siedlungsfläche pro EinwohnerIn für das Jahr 2031 für den Zonenplanentwurf beträgt 146 m<sup>2</sup>/Einwohner für den Ortsteil Römerswil bzw. 162 m<sup>2</sup> für den Ortsteil Herlisberg. Der vom Kanton vorgegebene Wert für Zentren in der Landschaft beträgt 240 m<sup>2</sup> Bauzonenflächenbedarf pro EinwohnerIn.

### 7.2.3 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle zeigt eine aggregierte Version der Zonen im rechtsgültigen Zonenplan verglichen mit den Zonen im Zonenplanentwurf.

Die grössten Differenzen gibt es bei den Reservezonen, die neu nicht mehr räumlich verortet werden, sowie den Verkehrszonen und Verkehrsflächen, die im Zonenplanentwurf auf Basis einer neuen Systematik ausgeschieden werden. Des Weiteren kommt es zu Abnahme an Wohnzonen zugunsten einer leichten Zunahme an Zentrumszonen. Aufgrund der Auszonung eines Weilers kommt es zu einem Rückgang der Fläche in der Weilerzone.

Flächenart	Rechtsgültiger Zonenplan	Zonenplanentwurf	Differenz
Wohnzonen	12.8	11.0	- 1.8
Zentrumszonen	6.6	7.3	+ 0.7
Mischzonen	1.2	1.2	0.0
Arbeitszonen	11.1	11.0	- 0.1
Weiler	2.9	1.6	- 1.3
Zone für öZ	1.5	1.1	- 0.4
Zone für SpF	-	-	-
Grünzonen	2.0	2.3	+ 0.3
Deponie-/Abbau	10.8	10.7	- 0.1
Sonderbauzonen	2.7	2.6	- 0.1
Verkehrszonen	-	2.8	+ 2.8
Reservezonen	19.0	-	- 19.0
Verkehrsflächen	92.4	23.4	- 69.0
Weitere Zonen	1'574.9	1'662.7	+ 87.8

## 8. Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen

### 8.1 Baulandverflüssigung

Die Gemeinde behält sich vor, bei entsprechendem Nutzungsdruck, Bauland gemäss Art. 38 PBG zu verflüssigen. Eine diesbezügliche Absicht findet sich im Siedungsleitbild (S1.1 Nutzen bestehender Potentiale).

#### **§ 38 \*** *Verfügbarkeit von Bauland*

<sup>1</sup> Bauzonen sind mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen und anderen geeigneten Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen.

<sup>2</sup> Die Gemeinde schliesst mit interessierten Grundeigentümern Verträge ab über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland, die Etappierung und die Realisierung von neuen Baugebieten und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung.

<sup>3</sup> Kommt keine vertragliche Einigung zustande, kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 17. Juni 2013<sup>12</sup> oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein.

<sup>4</sup> Auf diesem Weg erworbenes Land ist so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, seiner Bestimmung zuzuführen.

<sup>5</sup> Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.

<sup>12</sup> K 2013 1885 und G 2013 490, in Kraft seit 1. Januar 2014.

*§ 38 aus dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG)*

### 8.2 Mehrwertausgleich

Mit der Inkraftsetzung des revidierten PBG am 1. Januar 2018 ist der Tatbestand des Mehrwertausgleichs zu prüfen.

Gemäss § 105 PBG haben Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erfahren (Einzonung: CHF 50'000.- / Um- und Aufzonungen, Bebauungspläne: CHF 100'000.-), eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Im Kanton Luzern beträgt diese Abgabe 20 % des Mehrwerts.

Weiter muss einer der folgenden Tatbestände erfüllt sein damit die Mehrwertabgabe zur Geltung kommt (§105 Abs. 3 PBG):

- a) Einzonung (neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone),
- b) Umzonungen (Zuweisung von Land von einer Bauzone in eine andere Bauzonenart) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht),
- c) Aufzonungen (Anpassung von Nutzungsvorschriften durch Erhöhung der Nutzungsmasse) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,
- d) bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes.

Anstatt eine finanzielle Mehrwertabgabe zu leisten, ist es für die Fälle b), c) und d) möglich, einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft zu schliessen. Der Vertrag ermöglicht, dass Mehrwerte in Form von Verpflichtung und Leistungen durch die Grundeigentümerschaft abgegolten werden können. Zum Beispiel kann sich die Grundeigentümerschaft an Infrastrukturbauten oder an der Aufwertung des öffentlichen Raumes beteiligen (vgl. § 105a PBG).

Gemäss § 105 Abs. 2 PBG sind Gemeinwesen im Sinne von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer nicht Mehrwertabgabepflichtig (Zum Beispiel Kirchengemeinde oder Einwohnergemeinde).

Fällig werden die allfälligen Abgaben erst, wenn das Grundstück überbaut oder verkauft wird.

### 8.2.1 Bestimmung des Mehrwertes:

Gemäss § 105b PBG entspricht der Mehrwert der Differenz des Verkehrswertes des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

Im Rahmen der Vorprüfung wird der genaue Mehrwert noch nicht ermittelt. Es findet aber eine Abschätzung statt, ob bei einer Ein- oder Umzonung der Tatbestand der Mehrwertabgabe voraussichtlich erfüllt ist. Entsprechend wird die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft Gespräche führen und gegebenenfalls einen Vertrag ausarbeiten. Mit der Rechtskraft der Baubewilligung oder dem Verkauf des Grundstückes wird die Mehrwertabgabe fällig.

Weitere Bestimmungen gemäss PBG werden fallspezifisch jeweils erläutert und berücksichtigt.

### 8.2.2 Mehrwertausgleich in Römerswil

Da keine Einzonungen vorgenommen werden, fällt auch kein Mehrwert mit Tatbestand a) an.

Im Falle des Gebiets Niffel / Birge kommt der Sachverhalt c) gemäss Kapitel 9.2.1 zum Tragen. Auf den Parzellen Nr. 472 (Teil) im einen Fall bzw. Nr. 440, 932, 986 und 987 im anderen Fall kommt es zu Anpassungen der Nutzungsvorschriften (Aufzonung). Sie sind einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Ein allfälliger Mehrwert kann nach Vorliegen der jeweiligen Gestaltungspläne bestimmt werden.

Grundstücks-Nr.	Gemeinwesen	Sachverhalt
472 (Teil)	nein	c)
440, 932, 986, 987	nein	c)

### 8.3 Lärm

Durch die Revision der kommunalen Planungsinstrumente werden keine neuwertigen neuen Lärmquellen bzw. keine neuen lärmempfindlichen Nutzungen geschaffen.

Im Sinne des Vorsorgeprinzips gemäss USG, wird für das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Niffel / Birge» in den ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen (Art. 36 Abs. 7 BZR) festgehalten, dass eine dichte Wohnnutzung anzustreben ist, die im Übergang zur Arbeitszone in ihrer Bebauungsstruktur und Bauweise so gestaltet sein muss, dass für die angrenzenden Arbeitsnutzungen bezüglich Lärmemissionen keine Nachteile entstehen. Eine derartige Bestimmung ist beispielsweise auch im Luzerner Gemeindegebiet Littau in Kraft (vgl. Art. 20 Abs. 5 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Littau vom 29. Oktober 2008).

### 8.4 Geruchsabstandlinien (FAT)

Mit den Zonenplanmassnahmen entstehen keine neuen Konflikte mit Geruchsabständen (FAT).

### 8.5 Nicht ionisierende Strahlung, Störfallverordnung

Auf dem Gemeindegebiet von Römerswil sind keine Anlagen mit Personengefährdung gemäss Störfallverordnung vorhanden.

### 8.6 Altlasten

Aus den Zonenplanmassnahmen ergeben sich keine Konflikte mit belasteten Standorten.

### 8.7 Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz

Mit dem bereinigten Bau- und Zonenreglement werden die Anforderungen hinsichtlich Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz auf einen aktuellen und zeitgemässen Stand gebracht.

### 8.8 Fruchtfolgefleichen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision kommt es in Römerswil zu keiner Beeinträchtigung von Fruchtfolgefleichen.

## 9. Weitere Planungsinstrumente

### 9.1 Erschliessungsrichtplan

Der Erschliessungsrichtplan datiert aus dem Jahr 2009. Der Erschliessungsrichtplan wurde geprüft – da es im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision zu keinen neuen Einzonungen kommt, sind auch weiterhin alle Bauzonen „grob“ erschlossen. Aus diesem Grund wird auf die Überarbeitung des Erschliessungsrichtplanes für die ganze Gemeinde aktuell verzichtet.

### 9.2 Verkehrsrichtplan

Ein Verkehrsrichtplan liegt vor. Er stammt aus dem Jahr 2008 und legt Haupt- oder Verbindungsstrassen, Erschliessungsstrassen, Fusswegverbindungen, weitere Wegverbindungen ausserhalb des Siedlungsgebiets, Kreisverkehrsanlagen und die Standorte öffentlicher Bushaltestellen fest. Die Änderungen in der aktuellen Revision der Ortsplanung machen keine Anpassungen des Verkehrsrichtplans erforderlich.

## 10. Berücksichtigung übergeordneten Rechts

### 10.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Die Gesamtrevision der Gemeinde Römerswil ist im Einklang mit und somit ohne Widerspruch zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes.

### 10.2 Kantonaler Richtplan 2015

Der kantonale Richtplan wurde im Jahr 2015 teilrevidiert. Die Grundsätze des Kantonalen Richtplans wurden bei der Erarbeitung der Ortsplanung berücksichtigt.

Dies sind insbesondere:

- Neue angepasste Gemeindekategorien in R1-5
- Neue Dichtevorgaben für Bauzonen in R1-5
- Umgang mit Siedlungsgebiet und Vorgaben für Reservebauzonen in S1-1

Im Folgenden werden die wichtigsten Berührungspunkte zwischen den raumordnungspolitischen Zielsetzungen des Kantonalen Richtplans und der Ortsplanung Römerswil aufgezeigt:

#### **Z2-2: Haushälterische Bodennutzung**

Mit der Verdichtung am richtigen Ort und kompensatorischen Einzonungen wird der Zielsetzung der haushälterischen Bodennutzung Rechnung getragen.

#### **Z2-3: Förderung Siedlungs- und Wohnqualität**

Das Bau- und Zonenreglement stärkt die Gemeinde dabei, Siedlungs- und Wohnqualität zu fördern und wertvolle Grünräume zu erhalten.

#### **Z3-1: Abstimmung der Entwicklung von Siedlung, Verkehr und Umwelt**

Es wird an gut erschlossenen, zentrumsnahen Lagen verdichtet. Damit wird die Zielsetzung der Abstimmung der Entwicklung von Siedlung, Verkehr und Umwelt gestützt.

#### **Z4-1: Biodiversität und Landschaft**

Die Auszonung einer Weilerzone in die Landwirtschaftszone führt dazu, dass es zu keiner weiteren Überbauung in einer peripheren Lage der Gemeinde kommt.

#### **S1-4: Kommunales Siedlungsleitbild**

Die Gemeinde Römerswil erstellte im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein Siedlungsleitbild, welches die kurz- und mittelfristigen Entwicklungsstrategien der Gemeinde aufzeigt und sich auf ein bedarfsgerechtes Wachstum stützt.