

Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Gemeinde Römerswil
6027 Römerswil

Luzern, 19. Dezember 2019 /AD
2018-616

STELLUNGNAHME

Gemeinde Römerswil; Gesamtrevision der Ortsplanung 2019

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Gemäss der Forderung aus dem Vorprüfungsbericht vom 9. August 2019 hat uns ihr zuständiges Planungsbüro Planteam S AG die angepassten Unterlagen zur Stellungnahme zugesandt.

Wir begrüssen die eingereichte «Übersicht der Anträge/Empfehlungen aus dem kantonalen Vorprüfungsverfahren vom 9. August 2019» mit Erläuterungen zum Umgang für die öffentliche Auflage (Bearbeitungsstand vom 26. November 2019). Zudem hat zwischen Frau Schimmel, Planteam S AG, und uns am 28. November 2019 in dieser Sache eine Besprechung stattgefunden, an welcher noch einige Aspekte diskutiert werden konnten. Dieses Vorgehen erleichtert eine effiziente Beurteilung. Zu den Beanstandungen aus dem Vorprüfungsbericht äussern wir uns wie folgt:

Bereinigung LUBAT 2018 (Ziffer B.1.5)

Da die Überführung ins LUBAT 2018 in der Gesamtrevision der Ortsplanung nicht erfolgte, haben wir die Bereinigung für Sie nun vorgenommen (vgl. Beilage). Die Berechnung der Bauzonenkapazität erfolgte in LUBAT 2019 und ist damit nun auf dem aktuellsten Stand. Für den Zonenplanentwurf (Tabelle T3) haben sich folgende Kapazitätskennwerte ergeben¹:

Total Einwohnerkapazität ca.:	2000 E. (G)
Wachstumspotenzial:	200 E. (H)
Wachstumspotenzial in %:	0.7% (K)
Flächenverbrauch pro E. (Ortsteil Römerswil):	146 m ² (N)
Flächenverbrauch pro E. (Ortsteil Herlisberg):	160 m ² (N)

Für die weitere Planung sind die vorliegenden, aktualisierten Werte zu verwenden.

¹ Die Grossbuchstaben in den Klammern beziehen sich auf die Legende im PDF «Römerswil_20190515_V6 – GEMEINDE» (vgl. Beilage)

Abgrenzung Weilerzone Nunwil (Ziffer B.2.3.2)

Die erneute Prüfung hat ergeben, dass mit Ausnahme von Teilen der Parzelle Nr. 459 die Weilerzone nicht weiter reduziert werden kann, da projektierte bzw. sich im Bau befindende Gebäude (ev. auch bereits fertiggestellt) betroffen wären. Zu berücksichtigen ist zudem, dass gemäss Art. 25 BZR künftig nur noch Neubauten für die Land- und Forstwirtschaft zulässig sind. Vor diesem Hintergrund beantragen wir, denjenigen Teil der Parzelle 459, welcher sich in der Weilerzone befindet, in die Landwirtschaftszone umzuzonen.

Anpassung Gewässerräume (Ziffer B.4.2)

Vorliegend ist insbesondere der Antrag von Bedeutung, wonach im Bereich der kantonalen Schutzverordnung breitere Gewässerräume (GWR) festzulegen sind. Sie argumentieren, dass zuerst die Überarbeitung der Schutzverordnung abgewartet werden soll. Nach Rücksprache mit der Dienststelle lawa halten wir fest, dass ein solches Vorgehen nicht zweckmässig ist und wir daher nicht akzeptieren können. Die Festlegung des GWR hat in Absprache mit der Dienststelle lawa (und allenfalls uwe) zu erfolgen. Nach unseren aktuellen Informationen haben Sie diesbezüglich bereits Kontakt mit der lawa aufgenommen um das konkrete Vorgehen festzulegen. Wir begrüssen, dass Sie sich diesem Thema nun aktiv annehmen. Abschliessend weisen wir noch darauf hin, dass die öffentliche Auflage der Gewässerräume erst erfolgen kann, wenn die notwendigen Anpassungen erfolgt sind. Sofern Sie sich mit den Fachstellen einigen können, ist eine erneute Einreichung bei rawi nicht mehr notwendig.

Überarbeitung Bau- und Zonenreglement (Ziffer B.5.3)

Wir stellen fest, dass die Forderungen aus dem Vorprüfungsbericht teilweise umgesetzt oder begründet abgelehnt werden. Im Hinblick auf die öffentliche Auflage ist die Überarbeitung ausreichend. Vorbehalten bleiben allfällige Anordnungen und/oder Korrekturen im Rahmen der Genehmigung.

Speziell zu erwähnen ist, dass auf die beantragte Festlegung eines maximalen oder minimalen Anteils für Wohnnutzung in den Wohn- und Arbeitszonen auch weiterhin verzichtet werden soll. Die im Rahmen der Besprechung erfolgten Begründungen sind für uns aus raumplanerischer Optik genügend stichhaltig (es handelt sich um sehr kleine bereits bebaute Zonen sowie um die Dorfzone, in welcher andere Kriterien, wie bspw. die gewachsene Struktur, vorrangig sind). Wir beantragen, diese Begründungen im Planungsbericht auszuführen. Die abschliessende Beurteilung im Rahmen der Genehmigung bleibt vorbehalten.

Genehmigungsvorbehalt Umzonung im Gebiet Niffel/Birge (Ziffer B.2.2.3)

Wir nehmen zur Kenntnis, dass weiterhin an der geplanten Umzonung der bestehenden Wohn-/Arbeitszone in eine reine Wohnzone (1. Bautiefe) im Gebiet Niffel/Birge festgehalten werden soll. Betreffend Lärmkonflikt ist in den ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen (Art. 36 BZR) nun festgehalten, dass eine dichte Wohnnutzung anzustreben sei, welche im Übergang zur Arbeitszone in ihrer Bebauungsstruktur und Bauweise so gestaltet sein muss, dass für die angrenzenden Arbeitsnutzungen bezüglich Lärmemissionen keine Nachteile entstehen. Wir erachten die Verlagerung der lärmrechtlichen Prüfung ins Gestaltungsplanverfahren als nicht zweckmässig. Damit ergeben sich für uns keine neuen, stichhaltigen Argumente, welche für eine Umzonung in eine reine Wohnzone sprechen würden. Die abschliessende Beurteilung erfolgt im Rahmen der Genehmigung.

Wir bitten Sie, unsere Anträge und Hinweise in die Planung aufzunehmen. Nach erfolgter Anpassung kann die Vorlage öffentlich aufgelegt werden.

Freundliche Grüsse



André Duss
Projektleiter Raumentwicklung
Tel. direkt 041 228 51 33
andre.duss@lu.ch

Beilage:

- LUBAT 2019

Kopie an:

- Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (z.H. Herr Zumbühl)

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes)

Tabelle T1 LUBAT 2019

Zusammenzug aus den Tabellen T2 und T3 (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabelle T2 (genehmigter Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen.

Ortsteil: **Römerswil** Ortsteilkategorie: L3 **GBCODE: 1039** (BFS Nr. 1999)
Gemeinde: Römerswil RP 2015 R1-5 L3 **BFS_NR: 1039** (BFS Nr. aktuell)

V6
Date-ID: 20190515

Hinweis: Die technische und siedlungsspezifische Bereinigung ist erfolgt: rawi 11.12.2019

Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum	Jahre 15		Fusionierte Gemeinde (nach 1999): ja	check		-4		0		2014	
	2003	2018		Veränderung [Ew]	[%]	Wachstum pro Jahr [Ew]	[%]				
Stand Ende											
Einwohner innerhalb der Bauzone (iBZ)	726	1'015		289	39.8%	19	2.3%				
Einwohner ausserhalb der Bauzone (aBZ)	778	778		-	0.0%	-	0.0%				
Total Einwohner (2018 provisorisch; Rohdaten kGWR)	1'504	1'793	Summe der Bewohner aus den "Rohdaten" des kGWR (Punktdaten ohne Bereinigung)								
Total Einwohner 2018 (definitiv LUSTAT)		1'789	(A) -> Berücksichtigung in der Kapazitätsberechnung	285	18.9%	19	1.2%				
Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)		1'669									
Personen in Privathaushalten und Kollektivhaushalten mit EWID=999 (vgl. www.lustat.ch)		9									

Zonentyp	Genehmigter Zonenplan (Tabelle T2)								Information		Zonenplanentwurf (Tabelle T3)						Veränderung							
	überbaut		nicht überbaut		Gesamt		EWG [Ew]	EWG [Ew]	überbaut		nicht überbaut		Gesamt		überbaut		nicht überbaut		Gesamt					
	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]			[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]				
Wohnzonen	100	W	11.6	592	1.2	75	12.8	667	7	519	9.8	681	1.5	144	11.3	825	(1.7)	89	0.2	69	(1.5)	157		
Zentrumszonen	200	W/A	6.2	410	0.4	18	6.6	428	17	435	7.1	381	0.2	8	7.3	390	0.9	(29)	(0.1)	(9)	0.7	(38)		
Mischzonen	300	A/W	0.9	55	0.4	23	1.2	78	6	54	0.8	61	0.1	8	0.9	69	(0.1)	6	(0.2)	(15)	(0.3)	(9)		
Arbeitszonen	400	A	6.0	3	5.1	-	11.1	3	-	3	5.9	3	5.1	-	11.0	3	(0.0)	0	(0.0)	-	(0.0)	0		
Weiler	500	Weiler	2.9	70	-	-	2.9	70	4	73	1.6	62	-	-	1.6	62	(1.3)	(8)	-	-	(1.3)	(8)		
Zone für öZ	600	öZ	1.5	21	-	-	1.5	21	-	22	1.1	18	-	-	1.1	18	(0.3)	(3)	-	-	(0.3)	(3)		
Zone für SpF	700	SpF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Grünzonen	800	Gr	2.0	-	-	-	2.0	-	-	-	2.3	-	-	-	2.3	-	0.2	-	-	-	0.2	-		
Deponie-/Abbau	900	De/Ab	10.8	1	-	-	10.8	1	1	1	10.7	1	-	-	10.7	1	(0.0)	-	-	-	(0.0)	-		
Sonderbauzonen	1000	S	2.7	12	-	-	2.7	12	-	12	2.6	12	-	-	2.6	12	(0.0)	0	-	-	(0.0)	0		
Verkehrszonen	1100	VZ	-	-	-	-	-	-	-	-	2.7	-	-	-	2.7	-	2.7	-	-	-	2.7	-		
Total			44.4	1'164	7.1	116	51.5	1'279	35	1'119	44.7	1'219	6.9	160	51.6	1'379	0.3	55	(0.1)	44	0.2	99		
Reservezonen	2220	R					19.0	-	-	-												-19.0	-	
Verkehrsflächen	2210	üG-A					92.4	-	-	-					101.5	-						9.1	-	
weitere Zonen (Landwirtschaft-, Naturschutz-, Freihaltezonen, Wald, Zonen nach § 60PBG)							1'574.9	691	32	741					1'584.7	699						9.8	7	
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A)									(4)							(4)								-
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)									(67)	67	1'860					(67)								-
Total Einwohnerkapazität ca. *)							1'737.8	1'900	(B)					1'737.8	2'000	(G)						-0.0	106	
Wachstumspotenzial *)								100	(C)		7	(E)			200	(H)		13	(J)					
Wachstumspotenzial in %								6%	(D)		0.4%	(F)			11%	(I)		0.7%	(K)					

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

Dichtewerte (inkl. EWG; massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen)	[m2/Ew]
->siehe Ortsteiltabelle	
Median RP 2015 R1-5 für Gemeindekategorie: L3	240
Median RP 2015 R1-5 für Ortsteilkategorie: L3, massgebend bei fusionierter Gemeinde	240
Wachstumsfaktor	
Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)	2035
Faktor RP 2015 R1-5	0.40
relevante Einwohnerzahl 2035 *)	1'825
A) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (genehmigt)	75
B) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (Entwurf)	175

Legende

- (A) aktuelle Einwohnerzahl per Ende Jahr: provisorisch, provisorisch bereinigt oder definitiv (wenn vorhanden manuell eintragen -> vgl. Handbuch)
- (B) Einwohnerkapazität des genehmigten Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzonen
- (C) Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans: Differenz zwischen (B) und (A)
- (D) Ew-Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans in %
- (E) jährliches Ew-Wachstumspotenzial (genehmigter ZP)
- (F) jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (genehmigter ZP)
- (G) Einwohnerkapazität des Zonenplanentwurfs mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzonen
- (H) Ew-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs: Differenz zwischen (G) und (A)
- (I) Ew-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs in %
- (J) jährliches Ew-Wachstumspotenzial (ZP-Entwurf)
- (K) jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (ZP-Entwurf)
- (L) aktueller Baulandbedarf pro Einwohner
- (M) erwarteter Baulandbedarf pro Ew des genehmigten Zonenplans
- (N) erwarteter Baulandbedarf pro Ew des Zonenplanentwurfs
- (O) Baulandbedarf pro Einwohner (Median der Gemeindekategorie)
- (P) Faktor gemäss kantonalem Richtplan 2015
- (Q) relevante Einwohnerzahl: Einwohner 2014 x Faktor (pro Jahr)
- (R) Beurteilungsgrundlage für den Einzonungsbedarf: Differenz zwischen (B) und (Q)
- (S) Vergleich Zonenplanentwurf <-> Richtplanvorgabe: Differenz zwischen (G) und (Q) gerundet: 5/25

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes)
Zusammenzug aus den Tabellen T2 und T3 (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabelle T2 (genehmigter Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen.

Tabelle T1 LUBAT 2019

Ortsteil: Römerswil Ortsteilkategorie L3 GBCODE: 1039 (BFS Nr. 1999)
Gemeinde: Römerswil RP 2015 R1-5 L3 BFS_NR: 1039 (BFS Nr. aktuell)

V6

Date-ID: 20190515

Hinweis: Die technische und siedlungsspezifische Bereinigung ist erfolgt: rawi 11.12.2019
Fusionierte Gemeinde nach 1999.
Hinweis auf Seite 2 beachten.

check	0	1	2014
-------	---	---	------

LUBAT-Ortsteiltabelle bei fusionierten Gemeinden

Die Ortsteiltabelle kann nur für die Beurteilung der Dichtewerte verwendet werden.

Zur Einwohnerkapazität des Ortsteils können nur grobe Aussagen gemacht werden, weil keine bereinigten Einwohnerzahlen pro Ortsteil von LUSTAT ermittelt werden.

Zonentyp			Genehmigter Zonenplan (Tabelle T2)						Information		Zonenplanentwurf (Tabelle T3)						Veränderung						
Typ	CODE		überbaut		nicht überbaut		Gesamt		EWG	EWIST - EWG	überbaut		nicht überbaut		Gesamt		überbaut		nicht überbaut		Gesamt		
			[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[Ew]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	
Wohnzonen	100	W	8.6	451	0.9	56	9.5	508	6	399	7.1	495	1.2	114	8.3	610	(1.6)	44	0.3	58	(1.2)	102	
Zentrumszonen	200	W/A	5.7	398	0.2	9	5.9	407	17	428	6.5	370	0.1	5	6.6	374	0.8	(29)	(0.1)	(4)	0.7	(33)	
Mischzonen	300	A/W	0.6	43	0.3	20	0.9	63	3	43	0.6	53	-	-	0.6	53	(0.0)	10	(0.3)	(20)	(0.3)	(11)	
Arbeitszonen	400	A	5.3	-	5.1	-	10.4	-	-	-	5.3	-	5.1	-	10.4	-	(0.0)	-	(0.0)	-	(0.0)	-	
Weiler	500	Weiler	1.7	59	-	-	1.7	59	3	63	1.6	62	-	-	1.6	62	(0.1)	3	-	-	(0.1)	3	
Zone für öZ	600	öZ	1.4	21	-	-	1.4	21	-	22	1.1	18	-	-	1.1	18	(0.3)	(3)	-	-	(0.3)	(3)	
Zone für SpF	700	SpF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Grünzonen	800	Gr	1.6	-	-	-	1.6	-	-	-	1.9	-	-	-	1.9	-	0.2	-	-	-	0.2	-	
Deponie-/Abbau	900	De/Ab	10.8	1	-	-	10.8	1	1	1	10.7	1	-	-	10.7	1	(0.0)	-	-	-	(0.0)	-	
Sonderbauzonen	1000	S	2.7	12	-	-	2.7	12	-	12	2.6	12	-	-	2.6	12	(0.0)	0	-	-	(0.0)	0	
Verkehrszonen	1100	VZ	-	-	-	-	-	-	-	-	2.3	-	-	-	2.3	-	2.3	-	-	-	2.3	-	
Total			38.5	985	6.4	86	44.9	1'071	30	968	39.8	1'010	6.4	119	46.1	1'129	1.3	26	(0.1)	33	1.2	59	
Reservezonen	2220	R					18.2	-	-	-					-	-					(18.25)	-	
Verkehrsflächen	2210	üG-A					89.8	-	-	-					96.6	-					6.81	-	
weitere Zonen (Landwirtschaft-, Naturschutz-, Freihaltezonen, Wald, Zonen nach § 60 PBG)							1'322.3	598	27	641					1'332.5	602					10.2	3	
Korrektur EWG (geschätzter Einwohneregleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)								(57)	57	1'609						-57						-	
Ungefähre Einwohnerkapazität im Ortsteil							1'475.3	1'612	(B)						1'475.3	1'674	(G)					-0.0	62

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

Dichtewerte (inkl. EWG; massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen)	[m2/Ew]
Dichte effektiv: Flächenbedarf der vorhandenen Bewohner in den überbauten Zonen	172 (L)
Schätzung für den genehmigten Zonenplan (Ausgangslage für die Beurteilung)	162 (M)
Schätzung für den Entwurf des Zonenplans	146 (N)
Median RP 2015 R1-5 für Gemeindekategorie: L3	240 (O)
Median RP 2015 R1-5 für Ortsteilkategorie: L3, massgebend bei fusionierter Gemeinde	240
Wachstumsfaktor	

->Siehe Gemeindetabelle

Legende

- (A) aktuelle Einwohnerzahl per Ende Jahr: provisorisch, provisorisch bereinigt oder definitiv (wenn vorhanden manuell eintragen -> vgl. Handbuch)
- (B) Einwohnerkapazität des genehmigten Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzone
- (C) Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans: Differenz zwischen (B) und (A)
- (D) Ew-Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans in %
- (E) jährliches Ew-Wachstumspotenzial (genehmigter ZP)
- (F) jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (genehmigter ZP)
- (G) Einwohnerkapazität des Zonenplanentwurfs mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzonen
- (H) Ew-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs: Differenz zwischen (G) und (A)
- (I) Ew-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs in %
- (J) jährliches Ew-Wachstumspotenzial (ZP-Entwurf)
- (K) jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (ZP-Entwurf)
- (L) aktueller Baulandbedarf pro Einwohner
- (M) erwarteter Baulandbedarf pro Ew des genehmigten Zonenplans
- (O) Baulandbedarf pro Einwohner (Median der Gemeindekategorie)
- (P) Faktor gemäss kantonalem Richtplan 2015
- (Q) relevante Einwohnerzahl: Einwohner 2014 x Faktor (pro Jahr)
- (R) Beurteilungsgrundlage für den Einzonungsbedarf: Differenz zwischen (B) und (Q)

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes)
Zusammenzug aus den Tabellen T2 und T3 (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabelle T2 (genehmigter Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen.

Tabelle T1 LUBAT 2019

Ortsteil: Herlisberg Ortsteilkategorie L3 GBCODE: 1029 (BFS Nr. 1999)
Gemeinde: Römerswil RP 2015 R1-5 L3 BFS_NR: 1039 (BFS Nr. aktuell)

V6

Date-ID: 20190515

Hinweis: Die technische und siedlungsspezifische Bereinigung ist erfolgt: rawi 11.12.2019
Fusionierte Gemeinde nach 1999.
Hinweis auf Seite 2 beachten.

check	0	1	2014
-------	---	---	------

LUBAT-Ortsteiltabelle bei fusionierten Gemeinden

Die Ortsteiltabelle kann nur für die Beurteilung der Dichtewerte verwendet werden.

Zur Einwohnerkapazität des Ortsteils können nur grobe Aussagen gemacht werden, weil keine bereinigten Einwohnerzahlen pro Ortsteil von LUSTAT ermittelt werden.

Zonentyp			Genehmigter Zonenplan (Tabelle T2)						Information		Zonenplanentwurf (Tabelle T3)						Veränderung						
			überbaut		nicht überbaut		Gesamt		EWG	EWIST - EWG	überbaut		nicht überbaut		Gesamt		überbaut		nicht überbaut		Gesamt		
Typ	CODE		[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[Ew]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	
Wohnzonen	100	W	2.9	141	0.4	19	3.3	159	1	120	2.7	186	0.3	29	3.0	215	(0.2)	45	(0.1)	11	(0.3)	55	
Zentrumszonen	200	W/A	0.5	12	0.2	9	0.7	21	-	7	0.6	12	0.1	4	0.7	16	0.1	(0)	(0.1)	(5)	(0.0)	(5)	
Mischzonen	300	A/W	0.2	12	0.0	3	0.3	14	3	11	0.2	8	0.1	8	0.3	16	(0.1)	(4)	0.1	5	(0.0)	2	
Arbeitszonen	400	A	0.6	3	-	-	0.6	3	-	3	0.6	3	-	-	0.6	3	(0.0)	0	-	-	(0.0)	0	
Weiler	500	Weiler	1.2	12	-	-	1.2	12	1	10	-	-	-	-	-	-	(1.2)	(12)	-	-	(1.2)	(12)	
Zone für öZ	600	öZ	0.0	-	-	-	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.0)	-	-	-	(0.0)	-	
Zone für SpF	700	SpF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Grünzonen	800	Gr	0.4	-	-	-	0.4	-	-	-	0.4	-	-	-	0.4	-	0.0	-	-	-	0.0	-	
Deponie-/Abbau	900	De/Ab	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sonderbauzonen	1000	S	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Verkehrszonen	1100	VZ	-	-	-	-	-	-	-	-	0.4	-	-	-	0.4	-	0.4	-	-	-	0.4	-	
Total			6.0	179	0.6	30	6.6	209	5	151	5.0	208	0.5	41	5.5	249	(1.0)	30	(0.1)	11	(1.1)	41	
Reservezonen	2220	R					0.8	-	-	-					-	-					(0.79)	-	
Verkehrsflächen	2210	üG-A					2.7	-	-	-					4.9	-					2.26	-	
weitere Zonen (Landwirtschaft-, Naturschutz-, Freihaltezonen, Wald, Zonen nach § 60 PBG)			252.5	93					5	100					252.1	97						-0.4	4
Korrektur EWG (geschätzter Einwohneregleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)							(10)		10	251						-10							-
Ungefähre Einwohnerkapazität im Ortsteil			262.5	292				(B)			262.5	337		(G)							0.0	44	

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

Dichtewerte (inkl. EWG; massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen)	[m2/Ew]
Dichte effektiv: Flächenbedarf der vorhandenen Bewohner in den überbauten Zonen	268 (L)
Schätzung für den genehmigten Zonenplan (Ausgangslage für die Beurteilung)	216 (M)
Schätzung für den Entwurf des Zonenplans	160 (N)
Median RP 2015 R1-5 für Gemeindekategorie: L3	240 (O)
Median RP 2015 R1-5 für Ortsteilkategorie: L3, massgebend bei fusionierter Gemeinde	240
Wachstumsfaktor	

->Siehe Gemeindetabelle

Legende

- (A) aktuelle Einwohnerzahl per Ende Jahr: provisorisch, provisorisch bereinigt oder definitiv (wenn vorhanden manuell eintragen -> vgl. Handbuch)
- (B) Einwohnerkapazität des genehmigten Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzone
- (C) Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans: Differenz zwischen (B) und (A)
- (D) Ew-Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans in %
- (E) jährliches Ew-Wachstumspotenzial (genehmigter ZP)
- (F) jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (genehmigter ZP)
- (G) Einwohnerkapazität des Zonenplanentwurfs mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzonen
- (H) Ew-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs: Differenz zwischen (G) und (A)
- (I) Ew-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs in %
- (J) jährliches Ew-Wachstumspotenzial (ZP-Entwurf)
- (K) jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (ZP-Entwurf)
- (L) aktueller Baulandbedarf pro Einwohner
- (M) erwarteter Baulandbedarf pro Ew des genehmigten Zonenplans
- (O) Baulandbedarf pro Einwohner (Median der Gemeindekategorie)
- (P) Faktor gemäss kantonalem Richtplan 2015
- (Q) relevante Einwohnerzahl: Einwohner 2014 x Faktor (pro Jahr)
- (R) Beurteilungsgrundlage für den Einzonungsbedarf: Differenz zwischen (B) und (Q)