

## Genehmigung des Gestaltungsplanes "Aengelberg" über das Grundstück Parz. Nr. 188, Gemeinde Wauwil

### Gesuchsteller und Grundeigentümer

Elisa Rast-Tschopp, Schenkön  
Pia Yaacoub-Rast, Egolzwil  
Magdalena Hunkeler-Rast, Oberkirch

### Projektverfasser

Hunziker und Wetterwald AG,  
Architekten und Bauleitung, Sursee

## 1. Sachverhalt

### 1.1. Eingabe und Auflage

- A. Mit Eingabe vom 20. September 1994 ersuchen die Gesuchsteller den Gemeinderat um Genehmigung des vom Projektverfasser ausgearbeiteten **privaten Gestaltungsplanes**.

Es wurden an Unterlagen eingereicht:

- Gestaltungsplan mit Plänen 028-01 bis 028-07 im Massstab 1 : 500, Modell 1 : 500 sowie Nutzungsbestimmungen vom 20.9.1994
- Ergänzungen vom 22.11.1994, enthaltend Grundrissnachweise Baubereich B, Spielplatzkonzept, Parkierungskonzept Baubereich B sowie ein Längenprofil durch die obere Strasse.

- B. Dieser Gestaltungsplan wurde im Sinne von § 77 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes Luzern (PBG) vom 7. März 1989 durch Publikation im Luzerner Kantonsblatt Nr. 38 vom 24. September 1994 öffentlich bekannt gemacht, den Anstössern, dem Baudepartement des Kantons Luzern, den CKW Luzern, den KTD Luzern zugestellt sowie während 30 Tagen, d.h. vom 26. September bis zum 25. Oktober 1994, zur Einsichtnahme auf der Gemeindekanzlei aufgelegt.

## 1.2. Einsprachen

Innert der gesetzlichen Frist von 30 Tagen (Ablauf der Einsprachefrist am 25. Oktober 1994) sind folgende Einsprachen eingegangen:

- a. Einsprache von Herrn Josef Krütli und Mitunterzeichner vom 19. Oktober 1994.  
Die Einsprecher stellen folgenden Antrag:  
*Die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet sei zu überprüfen.*
- b. Einsprache von T. + W. Fischer-Nenniger und Mitunterzeichner vom 21. Oktober 1994.  
Die Einsprecher stellen folgenden Antrag:  
*Die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet sei zu überprüfen,*
- c. Einsprache von A. Lötscher vom 21. Oktober 1994.  
Der Einsprecher stellt folgenden Antrag:  
*Das Durchfahrtsrecht auf der Strasse, Parz. GB Nr. 195, sei noch zu bereinigen.*
- d. Einsprache von B. Wigger-Meier vom 25. Oktober 1994.  
Der Einsprecher stellt folgenden Antrag:  
*Es sollen anstelle der Terrassenhäuser nur Ein- und Doppelfamilienhäuser vorgesehen werden.*
- e. Einsprache von U. Bernet, Trans Kies AG Ufhusen vom 25.10.1994.  
Der Einsprecher stellt folgenden Antrag:  
*Diverse Punkte müssten noch bereinigt werden (vorsorgliche Einsprache).*

## 1.3. Stellungnahmen der Amtstellen

- a. Stellungnahme des kantonalen Tiefbauamtes vom 27. September 1994.  
Dieses hat grundsätzlich keine Einwendungen zum Gestaltungsplan und der vorgesehenen Umetappierung. Es weist jedoch darauf hin, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Sonderbewilligung des Baudepartementes nach den §§ 32 ff. des Wasserbaugesetzes eingeholt werden muss.
- b. Stellungnahme des kantonalen Oberforstamtes vom 11. Oktober 1994, Entscheidung vom 10. Mai 1995

Vor der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat ist der Plan vollständig, samt Genehmigungsantrag des Gemeinderates, dem Volkswirtschaftsdepartement einzureichen. Genehmigungspflichtig sind nicht nur die Bau-

linie, sondern auch der Kompostierplatz und die beiden Strassenstücke mit Wendeplatz im Unterabstand zum Waldrand.

Der Entscheid vom 10.5.95 hält u. a. fest:

"1. Der Waldabstand von 15 m vom nordwestlich stockenden Wald für die Wohnbauten auf dem Grundstück Nr. 188, Aengelberg, GB Wauwil, entsprechend dem Gestaltungsplan vom 20.9.1994 wird bewilligt.

2. Die definitive Situierung und Ausgestaltung der Wendeplätze, der Hofzufahrt und des Kompostierplatzes wird anhand des Detailprojektes für die Erschliessung vorgenommen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bewilligt.

3. Der angrenzende Wald darf durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere dürfen Baumaterialien innerhalb des Waldareals weder ab- noch zwischengelagert werden. Die Randbäume müssen erhalten bleiben und dürfen ohne Bewilligung des Oberforstamtes III weder aufgeastet noch gefällt werden."

- c. Stellungnahme des kantonalen Raumplanungsamtes vom 22. Dezember 1994.

Als eher problematisch wird die Gebäudekonzentration in Form der Terrassensiedlung im mittleren Teil des Areals beurteilt. Diese Bauform falle innerhalb der sie umgebenden Einzelbauweise etwas aus dem Rahmen. Trotzdem wird das Siedlungskonzept - insbesondere die Rücksichtnahme auf die landschaftlichen Gegebenheiten sowie die vorgeschlagene Begrünung und Ausgestaltung der Gemeinschaftsanlagen - als gute Lösung bewertet. Die Aspekte der ökologischen Ausgleichsflächen im Sinne von § 8 NLG sollten noch in die Grünraumplanung einfließen.

Aufgrund dieser Sachlage wird auf eine Beurteilung durch die Orts- und Landschaftsbildkommission verzichtet.

Im übrigen stehe jedoch die Ausnützung von 0.3 plus 10% Bonus, also total 0.33, im Widerspruch zu Art. 25 BZR, wonach für die 2-geschossige Wohnzone locker nur eine AZ von max. 0.25 festgelegt ist.

## **2. Erwägungen**

### **2.1. Ortsplanerische Gesichtspunkte und baugesetzliche Bedingungen**

#### **Situierung der Bauten und Erschliessungskonzept**

Die einschneidendsten Rahmenbedingungen für die Projektierung einer Ueberbauung auf der Parz. Nr. 188 scheinen sich aus den Erschliessungsvoraussetzungen ergeben zu haben: Das Baugebiet kann nur, und muss auch aufgrund des kommunalen Richtplanes, von Osten her über die private Quartierstrasse auf Parz. Nr. 194 erschlossen werden. Gleichzeitig ist auch die Zufahrt zum bestehenden Bauernhaus über die bestehende Güterstrasse an der höchstgelegenen Stelle des Gestaltungsplangebietes sicherzustellen. Damit drängt sich die gewählte Situierung der Erschliessungsstrassen auf. Daraus wiederum leiten sich logisch die Gebäudestandortbereiche und der Bereich einer gewissen Gebäudekonzentration ab. Die angestrebte Mischung von Gebäudetypen (Doppelhäuser und verdichtete Gebäudegruppe) ist sehr zu begrüssen. Eine verdichtete Bauweise, bzw. die in bescheidenem Masse angestrebte Gebäudekonzentration eines Teils der Ueberbauung ist aufgrund der Erschliessungskonzeption nur im westlichen Teil des Gestaltungsplangebietes möglich.

Damit weicht das Ueberbauungskonzept von dem durch das kantonale Baudepartement geforderten Siedlungskonzept ab: Das Baudepartement hat im Vorprüfungsbericht zur Nutzungsplananpassung der Gemeinde angeregt, die Realisierung eines Grünstreifens am Bauzonenrand, im Rahmen des hier vorliegenden Gestaltungsplanes zu prüfen. Nach Abwägung aller Randbedingungen für die Ueberbauung Aengelberg erweist sich die Idee des Baudepartementes nur unter Inkaufnahme starker Nutzungseinbussen als realisierbar. Aus dieser Sicht erscheint eine entsprechende Auflage für den vorliegenden Gestaltungsplan unverhältnismässig.

#### **Einpassung der Bauten**

Mit Rücksicht auf die topographischen Verhältnisse wird die Verdichtung in Form von Terrassenbauten gesucht. Die verschobene Anordnung der Terrassen erlaubt eine Durchgrünung der Ueberbauung in der Weise, dass diese baulich nicht allzu massig in Erscheinung tritt. Diese Durchgrünung, auch mit hochstämmigen Bäumen, muss aber sichergestellt werden.

Infolge der Terrassenbauweise entsteht zwischen den sich trennenden Erschliessungsstrassen, in zentraler Lage ein unverbauter Aussenbereich, welcher sowohl für die angestrebte Durchgrünung von Bedeutung ist als auch als Kinderspielplatz dienen kann.

Die vorgesehene Bauweise der einzelnen Terrassenzeilen scheint auch aufgrund der Grundrissnachweis-Skizzen grundsätzlich eine zweckmässige Lösung darzustellen. Die Geländeschnitte machen allerdings deutlich, dass beim nur orientierend eingegebenen Grundriss für die oberen Terrassen teilweise enorme Aufschüttungen notwendig wären (die oberste Terrasse E7 läge beispielsweise 2 Geschosse höher als das gewachsene Terrain). Im obersten Bereich würde es sich denn auch um eine viergeschossige Bauweise handeln, was auch innerhalb eines Gestaltungsplanes nicht zulässig wäre. Im übrigen stimmt die Gebäudetiefe in den Schnittplänen nicht mit den Grundrissnachweisplänen überein. Die kritisierten Aspekte lassen sich jedoch ohne grundsätzliche konzeptionelle Aenderung korrigieren. Die Grundrisse und die Terrassenabstufung müssen bei der Detailprojektierung noch optimiert werden.

### **Baubereiche**

Die konzeptionellen Ueberlegungen reichen aus, um Baubereiche festlegen zu können innerhalb derer die einzelnen Baukörper realisierbar sind. Die Aufteilung in orientierend dargestellte Grundrisse und verbindlich festgelegte Baubereiche lassen die angestrebte und notwendige Flexibilität für die Detailprojektierung zu. Die Qualität der Ueberbauung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dann gesichert, wenn die orientierenden Planinhalte als Qualitätsmassstab verwendet werden.

Mit Rücksicht auf die topographisch schwierige Situation könnten sich allerdings die im Plan mit den verbindlichen Inhalten dargestellten Baubereiche in Teilbereichen als zu eng erweisen. Müssen beispielsweise die obersten Terrassen weiter zurückversetzt werden, so sollten sie näher an die Erschliessungsstrasse herangerückt werden können. Das Obergeschoss könnte allenfalls sogar, den Eingangsbereich überdeckend, sehr nahe an der Strasse angeordnet sein.

Die Vorplatzbereiche zu der obersten Gebäudereihe im Baubereich A2 müssen u.U. mit Rücksicht auf eine schonende Eingliederung in die Umgebung überdeckt werden können. Dies ist bei den Baubereichen ebenfalls noch nicht vorgesehen.

Mit Baubereichen sollte auch ermöglicht werden, dass die Garageanordnung unmittelbar angrenzend an die Strasse für alle Doppelgebäude der Baubereiche A1 und A2 möglich wäre. Der eingereichte Plan würde dies verunmöglichen.

### **Strassenprojekt**

Das orientierend eingereichte Längenprofil der Erschliessungsstrasse macht deutlich, dass die Erschliessungsstrasse auf diese Weise nie gebaut werden darf. Das Profil zeigt aber, dass die Strassen von ihrer Situierung her realisierbar sind und das grundsätzliche Bebauungskonzept möglich ist.

Es ist jedoch davon abzusehen, die obere Erschliessungsstrasse in einer solch tiefen Lage vorzusehen, dass sie am Strassenrand bis zu 8 m unter das gewachsene

Terrain zu liegen käme. In Bezug zum gewachsenen Terrain beim Gebäudestandort läge die Strasse gar bis zu 12 m tiefer. Dies würde unsinnige Erdbewegungen verursachen, welche die Bauvorhaben unnötig verteuern würde, es entstünde ein unattraktiver Höhenunterschied zwischen Garage und Erdgeschoss und die Bauweise müsste als mangelnde Eingliederung in die Umgebung abgelehnt werden.

Aufgrund von generellen Längenprofilstudien wäre es möglich, die an sich optimal situierte Strasse in ihrer Höhenlage so zu erstellen, dass sie bis zu 5 m höher liegen könnte als im eingereichten Profil vorgesehen. Dies würde erlauben, das Garage- und Vorplatzniveau überall mindestens so zu erstellen, dass es am Strassenrand höchstens um ein Geschoss unterhalb des gewachsenen Terrains liegen würde. Optimal eingepasst in die Umgebung könnte dieser Bereich überdeckt werden, eine Ueberdeckung etwa auf dem Niveau des Untergeschossaustrittes der vorgesehenen Bauten.

### **Fusswege**

Die Fusswege bzw. Fussgängerverbindungen, als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes, sind rechtzeitig zu erstellen bzw. in Stand zu stellen, d.h. gleichzeitig mit Erstellung des entsprechenden Strassenabschnittes bzw. der angrenzenden Ueberbauung. Der Durchgang ist durch öffentliche Fusswegrechte zu sichern.

Es handelt sich dabei um folgende Fusswege bzw. -Verbindungen:

- Trottoirs entlang bzw. innerhalb des Strassenkörpers der beiden Wohn-/Spielstrassen
- Wegverlängerung der Trottoirs bis zum bestehenden Fussweg entlang des Waldrandes
- Instandstellung des Weges entlang des westlich angrenzenden Waldrandes; das Oberflächenwasser ist dabei in den Wald abzuleiten oder, falls dies nicht möglich ist, in den Meteorwasserkanal einzuleiten.

### **Parkierung**

Mit Rücksicht auf die Topographie ist eine Garageanordnung vorgesehen, die in der Tiefe wenig Platz in Anspruch nimmt und eine interessante Strassenraumgestaltung zulässt. Zurecht wurde im östlichen Bereich der Ueberbauung noch offen gelassen, wie die definitive Parkierung zu erfolgen hat. Dies hängt mit der definitiven Höhenlage der Erschliessungsstrassen zusammen. Ohne das Parkierungsprinzip in diesem Bereich also festzulegen, sollte dennoch die im zentralen und im westlichen Bereich definitiv festgelegte Konzeption ermöglicht werden. Die Variante von separaten tradi-

tionellen unterirdischen Einstellgaragen im oberen Bereich und von Garagen im Dachgeschoss der Gebäude im Baubereich A1 kann dennoch offen bleiben.

Sowohl bei den Doppelhäusern als auch bei den Terrassenhäusern sind genügend Parkplätze vorgesehen.

### **Gestaltung der Strassenräume**

Der Strassenraum wird attraktiv gegliedert, durch den Wechsel von Garagen und Vorplätzen, bzw. von Abschlussmauern zu den Autoabstellplätzen und den Vorplätzen bei den Doppelhäusern einerseits und den Vorplatz- und Parkplatzbereichen bei den Terrassenbauten andererseits. Es ist eine Belagsgestaltung, differenziert nach Trottoir, Fahrbahn und Eingansbereich (in den Fahrbahnbereich verlängert), vorgesehen. Auch die vorgesehenen hochstämmigen Bäume tragen wesentlich zur Gliederung und Durchgrünung des Strassenraumes bei. Die gesamte Strassenraumkonzeption bildet ein wesentliches Qualitätsmerkmal des Gestaltungsplans. Es handelt sich um multifunktionale Bereiche, die zu recht als Wohn-/Spielstrassen bezeichnet werden.

Es ist eine niveaugleiche Anordnung des Strassenraumes anzustreben: das "Trottoir" soll sich nur durch Farbgebung bzw. Materialart vom übrigen Strassenkörper abheben. Materialwahl und Farbgebung wird spätestens mit Erteilung der ersten Baubewilligung, zusammen mit der gesamten Umgebungsgestaltung, aufgrund von ergänzenden Plänen durch den Gemeinderat bewilligt bzw. festgelegt.

## **2.2. Erledigung der Einsprachen**

### **a. Einsprache von Herrn Josef Krütli, Waldegg 3, 6242 Wauwil und Mitunterzeichner**

Die Einsprecher haben einen Rückzug ihrer Einsprache unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

1. Vor Baubeginn sind Trottoirabschrägungen für das Kreuzen mit Lastwagen sowie Signale "Achtung Kinder" und "Höchstgeschwindigkeit 40", falls möglich die Tafel "Wohnstrasse" anzubringen.
2. Bei Baubeginn muss der Kehrplatz fertig sein, damit die Lastwagen dort kehren können. In jede Baubewilligung ist diese Vorschrift aufzunehmen.
3. An der Bergstrasse ist ein beidseitiges Trottoir (Parzellen Lampart + Gassmann) zu errichten. Die Kurve bei Familie Stöckli ist zu verbessern.

Die Anliegen werden sowohl von den Gesuchstellern als auch vom Gemeinderat unterstützt. Auf die Bedingungen, in dieser Form formuliert, kann aber nicht eingetreten werden, da weder der Gesuchsteller noch der Gemeinderat für das Anbrin-

gen von Strassensignalen zuständig ist. Als Voraussetzung für den Beginn der Bauarbeiten beim ersten Gebäude muss der entsprechende Kehrplatz erstellt sein und zur Verfügung stehen. Diese Forderung kann zur Auflage gemacht werden. Eine Sanierung des Einmündungsbereiches in die Bergstrasse ist nicht unbedingt eine Voraussetzung für den Beginn der Bauarbeiten. Entsprechende Projektierungsarbeiten und Verhandlungen seitens des Gemeinderates sind jedoch im Gang. Doch wie die Sanierung letztendlich im Detail ausgeführt wird, kann z.Zt. noch nicht festgelegt werden.

**b. Einsprache von Theres und Walter Fischer-Nenniger, Waldeggstrasse, 6242 Wauwil und Mitunterzeichner**

Die Einsprache wurde am 30.5.1995 zurückgezogen.

**c. Einsprache von Herrn Alfred Lötscher, Waldeggstr. 19, 6242 Wauwil**

Dieses Einspracheanliegen muss erst vor (aber auch spätestens vor) Erteilung der ersten Baubewilligung erledigt sein.

**d. Einsprache von Herrn Bernhard Wigger-Meier, Engelweg 5, 6242 Wauwil**

Trotz Einigungsverhandlungen konnte diese Einsprache nicht gütlich erledigt werden.

**e. Einsprache von Herrn U. Bernet, Trans Kies AG, 6153 Ufhusen**

Nachdem sowohl die Gemeinde als auch der Gesuchsteller auf die Fusswegverbindung durch Parz. Nr. 500 verzichten können, hat der Einsprecher seine Einsprache am 29.9.95 zurückgezogen.



### 3. **Beschluss**

Gestützt auf vorstehende Erwägungen, in Anwendung der §§ 22 ff PBG und im Sinne von Art. 37 des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Wauwil vom Januar 1992 **beschliesst der Gemeinderat:**

Dem eingangs erwähnten Gestaltungsplan "Aengelberg" vom 20. September 1994 über das Grundstück GB Nr. 188 wird im Sinne der vorstehenden Erwägungen die

#### **Genehmigung**

erteilt unter folgenden Bedingungen und Auflagen:

Diese Bedingungen und Auflagen gelten auch für die eventuellen Rechtsnachfolger der Grundeigentümer. Die Gesuchsteller bzw. Grundeigentümer haften für die Bekanntgabe der Bedingungen dieser Gestaltungsplangenehmigung an eventuelle Rechtsnachfolger.

#### 3.1. **Ortsplanerische Gesichtspunkte und baugesetzliche Bedingungen**

##### **a Ausnützungsmass**

Die rechtskräftigen Bestimmungen sehen in der zweigeschossigen Wohnzone eine Ausnützungsziffer von 0,25 vor; die von der Gemeindeversammlung beschlossene Erhöhung auf 0,30 wird erst mit Genehmigung durch den Regierungsrat rechtswirksam. Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes Aengelberg wird grundsätzlich der gesamte Gestaltungsplan genehmigt. Bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft der erhöhten Ausnützungsziffer können dagegen erst die Baubereiche A1 und B zur Ueberbauung freigegeben werden. Der Baubereich A2 tritt mit erfolgter regierungsrätlicher Genehmigung in Kraft.

##### **b ergänzende Planunterlagen**

Vor Erteilung der ersten Baubewilligung sind folgende ergänzenden Pläne einzureichen, welche spätestens mit der ersten Baubewilligung als Bestandteil des Gestaltungsplanes zu genehmigen sind und welche die in den Erwägungen und in den Stellungnahmen der kantonalen Amtsstellen aufgeführten Aspekte enthalten bzw. berücksichtigen:

- Strassenprojekt für die Erschliessungsstrassen
- Kanalisationsnetz
- Umgebungsgestaltungsplan, mit allen verbindlichen Elementen der Aussenraumgestaltung enthaltend: Terraingestaltung, Bepflanzung, Stützmauern,

Beläge, Einrichtungen/Möblierung, Spielplatzgestaltung, private und gemeinsam benützte Bereiche usw.

### c bereinigte Pläne

Die Pläne, welche Bestandteil dieses Genehmigungsbeschlusses bilden, sind gemäss den Auflagen, Bedingungen und Erwägungen anzupassen, in dreifacher Ausfertigung einzureichen und vom Gemeinderat unterzeichnen zu lassen. Sie erhalten erst mit Unterzeichnung Rechtskraft.

## 3.2. Einsprachen:

Die Einsprachen, soweit sie nicht erledigt sind, werden abgewiesen bzw. an den Einzelrichter verwiesen.

Zwei Einsprachen (Krütli und Lötscher) werden teilweise gutgeheissen und zwar in folgendem Sinne:

Die in den Erwägungen umschriebenen Bedingungen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit müssen vor Baubeginn erfüllt und die entsprechenden Massnahmen realisiert sein. Das notwendige Durchfahrtsrecht auf der Erschliessungsstrasse muss vor Baubeginn rechtskräftig sein.

## 3.3. Bestandteile der Genehmigung sind:

- a. Gestaltungsplan vom 20. September 1994 mit den Plänen 028-01 bis 028-07 im Massstab 1 : 500.

Verbindliche Elemente:

- Baubereiche (A1, A2, B)
- Bauweise in den einzelnen Baubereichen (Einzelbauten, Doppelhäuser, Terrassensiedlung)
- Nutzung (Wohnen)
- Nutzungsmass (AZ, BGF)
- Dachgestaltung (max. Firsthöhe Baubereich A1, begrünte Flachdächer)
- Situierung (nicht Höhenlage) der Erschliessungsstrassen und Zufahrten
- Parkierung, Veloabstellplätze, Container,
- öffentliche Fusswegverbindungen
- Strassenraumgestaltungskonzept (strassenraumdefinierende Mauern, Belagswechsel)
- Hecke am Bauzonenrand
- Spielplatzfläche
- Hochstammbäume (Anzahl, Funktion)

**Orientierende Elemente:**

- Genaue Lage der Gebäude
- Genaue Lage der Gestaltungselemente im Strassenraum (abhängig von den Gebäudezufahrten)

**b. Beschrieb und Sondervorschriften vom 20. September 1994.****Verbindliche Elemente:**

- Gesamtkonzept
- Gestaltung
- Erschliessung
- Sondervorschriften, wobei folgende Aenderungen als Auflage zu beachten sind:

Spätestens mit dem ersten Baugesuch ist ein verbindliches Aussenraumgestaltungskonzept, beinhaltend Umgebungspläne der ersten Bauetappe inkl. Bepflanzung, Strassenraumgestaltung, Lage von Containerplatz, usw. einzureichen.

**c. Weitere orientierende Elemente:**

Ergänzende Unterlagen vom 22. November 1994, enthaltend

- Spielplatzkonzept 1 : 200
- Grundrissnachweise 1 : 200 Baubereich B

### **3.4 Bewilligte Ausnahmen**

Mit der Bewilligung verbunden sind insbesondere folgende Ausnahmebewilligungen:

- Ausnützungsbonus von 10 %
- Im Baubereich B: max. zulässige Geschosshöhe: 3 Geschosse inkl. Attikageschoss
- Unterschreitung des Strassenabstandes für die im Gestaltungsplan vorgesehenen Garagebauten längs zu den Strassen
- Unterschreitung der Strassenabstände für topographiebedingte Ueberdeckungen der Garagevorplätze im Baubereich A2
- Unterschreitung der Strassenabstände für die obersten Gebäudeteile oder Terrassen
- Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudelänge im Ausmass gemäss Ueberbauungskonzept

### 3.5 Umteilung in erste Etappe

Gleichzeitig mit Genehmigung des Gestaltungsplanes wird auch die Umteilung des Gestaltungsplangebietes von der zweiten in die erste Bauetappe beschlossen. Mit Rechtskraft des Gestaltungsplanes wird auch dieser Beschluss rechtskräftig.

### 3.6 Behandlung im Grundbuch

Im Grundbuch ist auf Kosten der Grundeigentümer auf Grundstück Nr. 188 als Anmerkung einzutragen: "Gestaltungsplan vom 29. September 1995 z.G. Einwohnergemeinde Wauwil."

## 4. Gebühren

Die Kosten dieses Gestaltungsplanverfahrens von Fr. 3'000.--, die Aufwendungen für die ortsplannerische Begutachtung (inkl. Verkehrssanierungsstudien) von Fr. 4744.-- gehen zu Lasten des Gesuchstellers und sind innert 30 Tagen dem Gemeindecammannamt Wauwil zu überweisen.

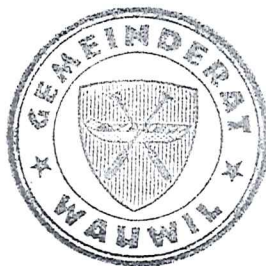
## 5. Rechtsmittel

Gegen die vorliegenden Beschlüsse des Gemeinderates kann innert 20 Tagen, vom Tage der Zustellung an gerechnet, und gleichzeitige Zustellung einer Kopie der Beschwerdeschrift an den Gemeinderat Wauwil, beim Regierungsrat des Kantons Luzern Verwaltungsbeschwerde eingereicht werden.

6242 Wauwil, 29. September 1995

Im Namen des Gemeinderates

Der Vizepräsident:



Der Gemeindecammann:

Zustellung dieses Entscheides an:

- Elisa Rast-Tschopp, Schenkon
- Pia Yaacoub-Rast, Egolzwil
- Magdalena Hunkeler-Rast, Oberkirch
- Hunziker und Wetterwald AG, Architekten und Bauleitung, Sursee
- Josef Krütli und Mitunterzeichner, Wauwil
- T. + W. Fischer-Nenniger und Mitunterzeichner, Wauwil
- A. Lötscher, Wauwil
- B. Wigger-Meier, Wauwil
- U. Bernet, Trans Kies AG, Ufhusen

23. Okt. 1995

---

# HUNZIKER WETTERWALD

## GESTALTUNGSPLAN "ÄNGELBERG"

---

Gestützt auf § 37 des Bau- + Zonenreglementes der Gemeinde Wauwil und des dazugehörigen Zonenplanes wurde der Gestaltungsplan "Ängelberg" erarbeitet.

Bei der Bearbeitung des Gestaltungsplanes "Ängelberg" waren folgende Gegebenheiten zu berücksichtigen:

- Die Lage des Grundstückes mit Angrenzung an die verschiedensten Bauzonen. Im Westen Wald, im Süden zweigeschossige Wohnzone locker, im Osten zum Teil zweigeschossige Wohnzone dicht, locker und öffentliche Zone und im Norden Landwirtschaftszone.
- Der Wunsch der Grundeigentümer eine Teilfläche des Grundstückes für Einzelparzellen, bzw. Einzelbauweise zu reservieren.

Den Gegebenheiten entsprechend wurden von folgenden ZIELSETZUNGEN ausgegangen:

- Der Gestaltungsplan soll sicherstellen, dass die Ueberbauung "ÄNGELBERG" auf Grund des Gesamtkonzeptes in Etappen realisiert und zu einer Einheit zusammengeführt werden kann.
- Es soll eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Ueberbauung nach einheitlichen Grundsätzen entstehen.
- Die Ueberbauung soll so gegliedert sein, dass eine Abparzellierung der einzelnen Bauten, bzw. Terrassensiedlung jederzeit möglich ist.

### 1. GESAMTKONZEPT

Die im Gestaltungsplan erfasste Parzelle von (ca. 25'090 m<sup>2</sup>) würde in 3 Hauptbereiche geteilt.

Baubereich A1    8'400 m<sup>2</sup> Einzelparzellen für Wohnbauten in lockerer oder verdichteter Bauweise.  
Einfamilien- und Reihenhäuser.

Baubereich A2    6'055 m<sup>2</sup> Einzelparzellen für Einfamilienhäuser,  
Hanghäuser, eventuell Reihenhäuser.

Baubereich B    10'635 m<sup>2</sup> Terrassenwohnsiedlung  
5½- 6½-Zi-Terrassenhäuser

Als Ergänzung zu den angrenzenden Einfamilienhäuser müssen im Baubereich A1 Einfamilien- oder Reihenhäuser in lockerer, oder verdichteter Bauweise entstehen.

Im Baubereich B als Innenhof müssen Terrassenhäuser realisiert werden.

Der Baubereich A2 geht zur Zonengrenze (Landwirtschaftszone) hin in eine lockere Hanghäusersiedlung über.

Die freie Sicht Richtung Ost-Süden-Westen in's Moos, Luzerner Hinterland und Berner Alpen soll möglichst unbeeinträchtigt werden, damit die einzigartige Wohnlage erhalten bleibt.

Bruttogeschossflächen werden auf die Baubereiche wie folgt verteilt:

Baubereich A1	AZ 0.33	GF 8'400 m <sup>2</sup>	BGF 2'772
A2	AZ 0.33	GF 6'055 m <sup>2</sup>	BGF 1'998.15
Baubereich B	AZ 0.33	GF 10'635 m <sup>2</sup>	BGF 3'509.55
TOTAL BGF	AZ 0.33	25'090 m <sup>2</sup>	8'379.70

Max. zulässig W2 AZ 0.3 + 10 % Gestaltungsplanzuschlag 0.33

Die Grössen der einzelnen Parzellen können noch unwesentlich variieren.

## 2. GESTALTUNG

- Im Baubereich A1 + A2 wird keine Hauptfirstrichtung festgelegt, übrige Vorschriften gemäss Bau- + Zonenreglement.  
Die Terrassensiedlung Baubereich B sind Flachdächer begrünt vorgesehen.
- Bedachungs- und Fassadenmaterialien gemäss Bau- und Zonenreglement
- Die Firsthöhe im Baubereich A1 gemäss Gestaltungsplan
- Die Strassenraumabgrenzungen im Bereich A1 + A2 sind zwingend. Die Abgrenzungen können als Unterstände, Garagen, oder Gartensitzplätze verwendet werden. Sie sind nur als 1-geschossige Bauten mit Flachdächer begrünt, Pergolas, etc. erlaubt, damit der Strassenraum klar definiert ist. Die Abgrenzungsmauern sind in Kalksandstein oder Beton auszuführen.
- Die Gebäudekuben sind optimal in das Gelände einzupassen. Böschungen und Stützmauern sind zu begrünen. Ihre Höhe ist auf ein Minimum zu beschränken. Es ist gebührend auf die Nachbarparzelle Rücksicht zu nehmen.
- In den Anpflanzungsbereichen sind mit der Erstellung der Gebäude auf Kosten der Grundeigentümer einheimische, standortgerechte Bepflanzung zu erstellen und zu unterhalten. Auch kronenbildende Hochstämme sind möglich. Entlang der Bauzonengrenze ist die bestehende Hecke locker zu ergänzen und den Siedlungsabschluss zu betonen.  
Die Erstellungen erfolgen etappenweise mit der Erschliessung durch die Grundeigentümer.

### 3. ERSCHLIESSUNG

#### ZUFAHRT:

Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Waldeggstrasse und endet in zwei Sackstrassen mit Wendeplatz. Es entsteht dadurch kein Durchgangsverkehr. Die interne Erschliessung der Ueberbauung erfolgt über eine untere und obere Spiel-/Wohnstrasse, wovon die obere ebenfalls die Restparzelle 188, bzw. die Liegenschaft Ängelberg erschliesst. Die beiden Erschliessungsstrassen dienen als Zufahrt zu den Baubereichen A1, A2 und B. Diese beiden Strassen sind als Wohnstrasse, zu Gunsten der Fussgänger, bzw. als Spielstrassen der Kinder zu gestalten. Sie sind als attraktive Aussenräume zum Aufenthalt der Menschen vorgesehen. Bei der Feinerschliessung der Bauten, sowie der Umgebungsgestaltung ist auf eine behindertengerechten Bauweise zu achten soweit möglich und zumutbar.

#### AUTOABSTELLPLÄTZE:

Die gemäss § 17 des Bau- und Zonenreglementes nötigen Autoabstellplätze sind wie folgt realisiert:

Im Baubereich A1 + A2 ist pro Wohnung mind. ein gedeckter und ein offener Abstellplatz individuell zu erstellen. Die Garagenvorplätze sind mind. 5 m lang. Im Baubereich B sind pro Terrassenhaus zwei unterirdische und zwei offene Abstellplätze vorzusehen. Ebenfalls sind für Velos und Mofas unterirdische und offene, aussenliegende Plätze vorgesehen. (Besucher) Garagenvorplätze und Parkplätze sind abschränkungsfrei zu halten, um als Ausweichstelle für Kreuzungen genützt werden können.

#### GESTALTUNGEN DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN:

Der Hauptteil der Wohnstrassen müssen asphaltiert werden, (Sickerasphalt, Normalasphalt) damit die Strassen ebenfalls als Spielplatz genutzt werden können. (Ballspiele, Rollbrett, Rollschuhe, etc.)

Bei der Feinerschliessung des Baubereiches A1/ A2/ B muss der Belag unterbrochen werden, (z.B. Pflästerung) damit eine optische Schwelle entsteht. (kein Niveausprung)

Die Garagenvorplätze sind durch Verbundsteine materiell von der Wohnstrasse zu trennen. (z.B. Sickerverbundsteine, Rasenraster, etc.)

Das Trottoir ist ein integrierter Bestandteil der Wohnstrasse, stufenfrei, aber optisch ebenfalls getrennt (Verbundstein, farbiger Asphalt).

#### FUSSWEGE ÖFFENTLICH:

Im Westen besteht bereits die öffentliche Verbindung entlang der Waldgrenze Kirche / Ängelberg. Der Naturbelag bleibt bestehen.

Im Osten wird neu eine öffentliche Fussgängerverbindung erstellt, Waldeggstrasse auf das Schulhausareal. Der Fussweg sollte mit Blockstufen und Sickerasphalt versehen werden. Im Süden, ca. in der Mitte der Ueberbauung wird eine mögliche, öffentliche Verbindung Höhenweg / Ängelberg erstellt. (Durchgangsrecht muss noch geregelt werden). Ebenfalls sind Blockstufen und Sickerasphalt vorgesehen.

Verfügt



#### PRIVAT:

Die Fusswege im Baubereich B können in einzelnen Bereichen erweitert und grösser gestaltet werden.

Die Linienführungen der Fusswege und Erschliessungen können gegenüber der Plandarstellung noch leicht verändert werden. Sie sind in Verbundsteinen, Pflästerungen oder Naturbelag zu versehen.

Die Feinerschliessung im Baubereich A1 + A2 sind individuell zu gestalten, müssen sich aber der Topographie anpassen.

#### GRÜNANLAGEN:

Die im Gestaltungsplan vorgesehenen hochstämmigen Bäume betonen die Weg- und Strassenführung und beschatten die Begegnungsplätze, Spielräume und sind verbindlich. Im Baubereich A1 ist eine mögliche Fläche für einen Kompostierplatz frei zu lassen.

Im Baubereich B ist ein Kinderspielplatz zu erstellen, Stufe 1+2. Der Kinderspielplatz, sowie die Wohnstrasse sind als Erlebnis- und Erholungsstätte zu konzipieren.

Die Wohnstrassen können als Kinderspielplatz angerechnet werden.

Der Kinderspielplatz, sowie die Wohn- / Spielstrasse sollten als Quartierspielplätze für das ganze Angelberg-Quartier sein.

Im Baubereich A1 + A2 sind individuelle Kinderspielplätze einzurichten.

#### VER- UND ENTSORGUNG:

Die Containerplätze sind abschränkungsfrei zugänglich auszuführen und in die Gesamtanlage zu integrieren im Zusammenhang der offenen Velos- und Mopedsunterstände.

Für die Erschliessungs- und Ver- + Entsorgungskonzept sind die dazugehörenden Pläne M 1:500 massgebend.

#### REALISIERUNG:

Die im Gestaltungsplan dargestellten Bauten werden in Etappen realisiert. Die Reihenfolge der Realisierung ist grundsätzlich frei, sollte jedoch von Westen nach Osten realisiert werden.

(Behinderungen, Lärmimmissionen, etc.)

## SONDERVORSCHRIFTEN

---

- Die Gestaltungspläne 028-01 - 028-07 sind verbindlich
- Die Lage der Terrassenhäuser, sowie die parallele Verschiebung der Kuben zum Waldabstand sind verbindlich
- Die Flachdächer, Dachterrassen sind zu begrünen
- Der Waldabstand ist als Baulinie festzulegen
- Die Anzahl der Terrassenhäuser der 1. - 3. Etappe sind verbindlich
- Mit der 3. Etappe muss der Spielplatz spätestens realisiert werden
- Für die Gestaltung des Spielplatzes ist ein spezieller Plan erforderlich
- Die Firsthöhen der Parzellen 1 - 6 sind fixiert
- Die Abgrenzungsmauern im Baubereich A1 + A2 sind in Kalksandstein oder Beton eingeschossig auszuführen. Die eingeschossigen Anbauten sind mit Flachdächer oder Pergolas zu versehen, (je nach Nutzung) damit der Strassenraum klar definiert wird, max. Höhe 3.50 m
- Die Abgrenzungsmauern im Baubereich A2 sind ebenfalls verbindlich. Sie können jedoch als unterirdische Garagen, etc. konzipiert werden, begrünt und als Differenzböschung erstellt werden.
- Die Mopeds, Velos und Containerunterstände sind als Pendant zu den eingeschossigen Bauten A1 ebenfalls als gedeckte Flachdächer oder Pergolas zu erstellen. Im Baubereich B sind Alle einheitlich zu erstellen.
- Die Bauten in A1 und A2 dürfen talseits höchstens dreigeschossig zum Vorschein kommen
- Die Hochstammbäume, sowie die lockere Hecke sind je nach Realisierung zu erstellen
- Die als verbindlich erklärten Elemente müssen eingehalten werden
- Beim Einzel-Baubewilligungsverfahren müssen Umgebungspläne erstellt werden.

GESTALTUNGSPLAN		ÄNGELBERG	6242 WAUWIL	vi.Bel. E4 Kantonsgesicht Luzern
SITUATION		1:500		
ARCHITEKTUR	BAULEITUNG	Pl. Nr. 028-01	Gr. 84/45	
HUNZIKER WETTERWALD		Dat. 20.09.94	Ver. HJ/CS	
Benachrichtigung 10.6.2015, Datum: 16.04/21.17, B. Plan 045/2100 B.		Rev. 29.9.97		

**GENEHMIGT:**  
Bauherr / Grundeigenümer: 15. Okt. 1997  
GEMEINDERAT WAUWIL

VERBINDLICHE ELEMENTE

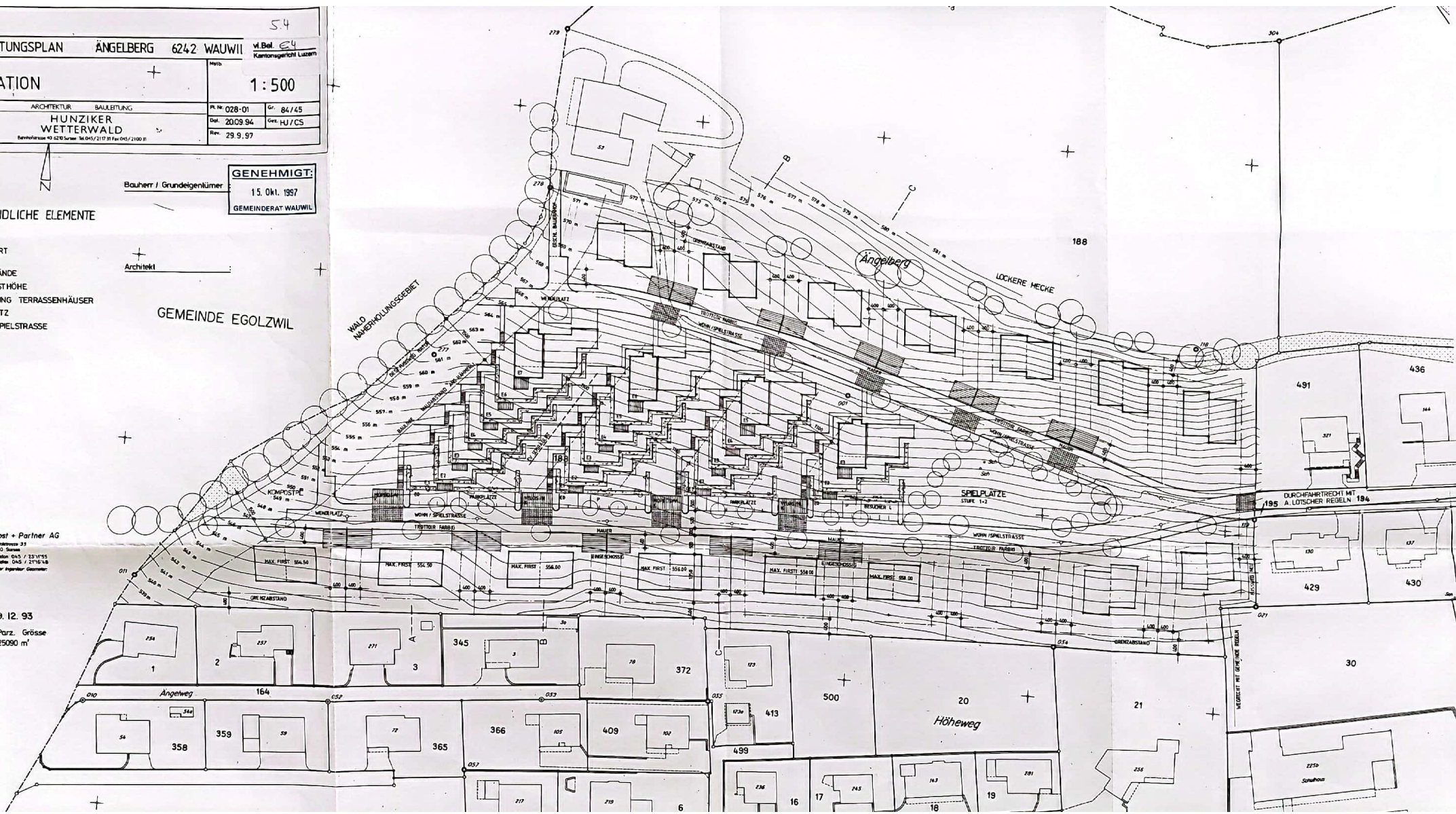
- BÄUME
- BELAGSART
- MAUERN
- UNTERSTÄNDE
- MAX. FIRSTHÖHE
- STAFFELUNG TERRASSENHÄUSER
- SPIELPLATZ
- WOHN / SPIELSTRASSE

Architekt

GEMEINDE EGOLZWIL

Kost + Partner AG  
Sonnensweg 23  
6210 Sursee  
Telefon 043 / 231155  
Telefax 043 / 211616  
Chef-Ingénieur Günther

9.12.93  
Parz. Grösse  
25090 m<sup>2</sup>



ERBENGEMEINSCHAFT		JOSEF RAST TSCHOPP RÖMERHUS 6214 SCHENKON 55	
GESTALTUNGSPLAN		ÄNGELBERG 6242 WAUWI vi.Bel. E5	
Kantonsgericht Luzern		Metb. 1:500	
SCHNITTE A B C		1:500	
ARCHITEKTUR	BAULEITUNG	R.Nr. 028-02	Gr. 42/60
HUNZIKER WETTERWALD		Dat. 20.09.94	Gez. HU
Bahnhofstrasse 40 6210 Sursee Tel. 045/211731 Fax 045/210011		Rev.	

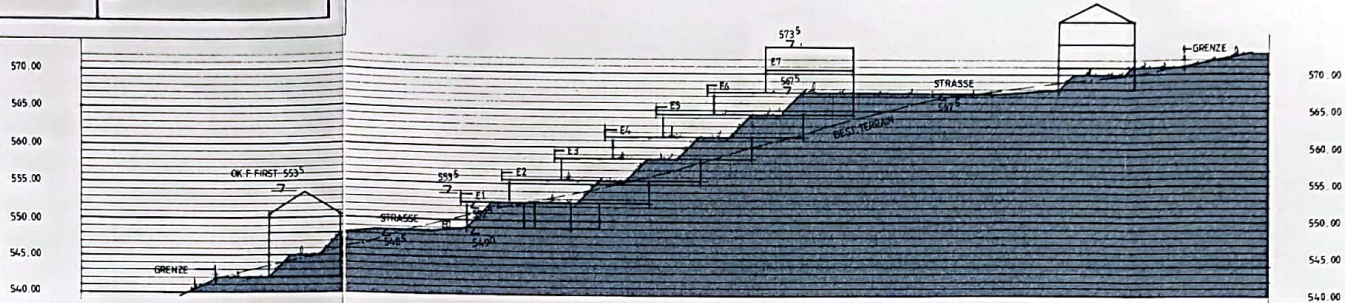
Bauherr/Grundeigentümer:

*Josef Rast*

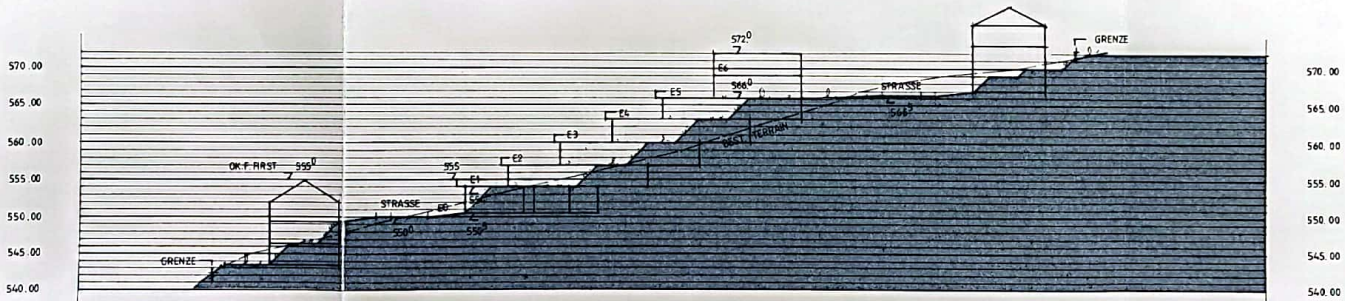
Architekt

*H. Hunziker*

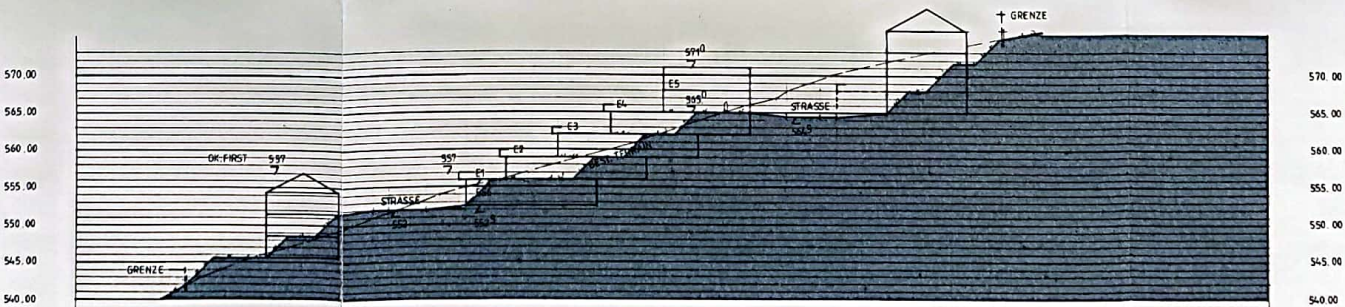
*[Handwritten signature]*



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



SCHNITT C-C

ERBENGEMEINSCHAFT  
 JOSEF RAST TSCHOPP RÖMERHUS 6214 SCHENKON 56  
 GESTALTUNGSPLAN ÄNGELBERG 6242 WAUWIL v.l. Bol. E 6  
 Kantonsgericht Luzern  
 PARZELLIERUNG 1:500  
 ARCHITEKTUR BAULEITUNG PL. Nr. 026-03 Gr. 84/45  
 HUNZIKER WETTERWALD Def. 2008/94 Gm. HJ/CS  
 Bauhofstrasse 40, 6210 Surber, Tel. 041 210 21 00 / 21 00 21 00  
 Rev. 29.9.97  
 GENEHMIGT:  
 15. Okt. 1997  
 GEMEINDERAT WAUWIL

Bauherr / Grundeigentümer :

Architekt :

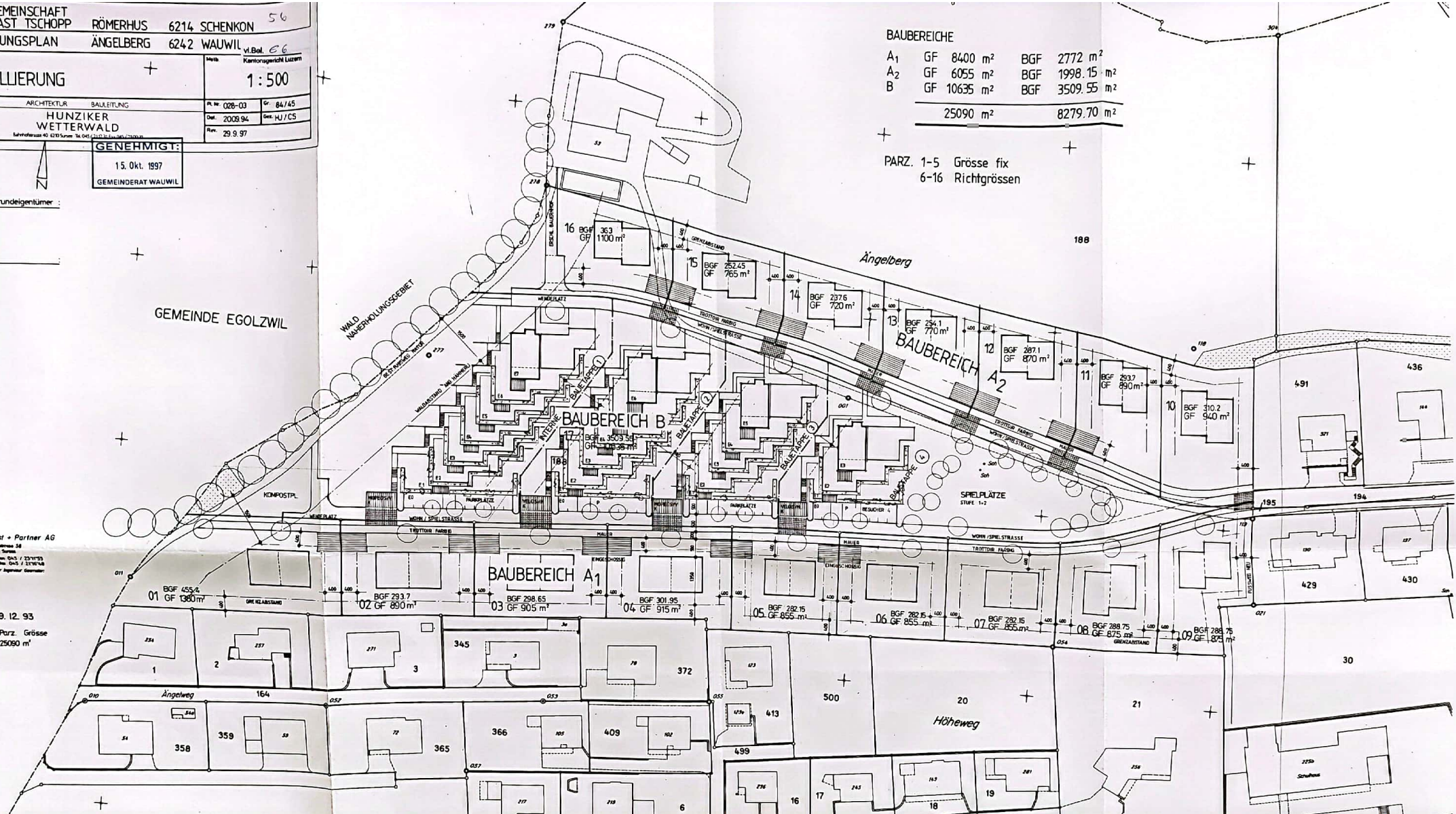
BAUBEREICHE

A <sub>1</sub>	GF 8400 m <sup>2</sup>	BGF 2772 m <sup>2</sup>
A <sub>2</sub>	GF 6055 m <sup>2</sup>	BGF 1998.15 m <sup>2</sup>
B	GF 10635 m <sup>2</sup>	BGF 3509.55 m <sup>2</sup>
25090 m <sup>2</sup>		8279.70 m <sup>2</sup>

PARZ. 1-5 Grösse fix  
 6-16 Richtgrössen

Kost + Partner AG  
 Saffmattenstr. 24  
 6100 Surber  
 Telefon: 041 / 2311733  
 Telefax: 041 / 3176746  
 Chef-Architekt Dominik

9.12.93  
 Parz. Grösse  
 25090 m<sup>2</sup>



ERBENGEMEINSCHAFT JOSEF RAST TSCHOPP		RÖMERHUS 6214 SCHENKON 57	
GESTALTUNGSPLAN		ÄNGELBERG 6242 WAUWIL vi. Bel. 07 Kantonsgesicht Luzern	
BAUBEREICHE		1:500	
ARCHITEKTUR	BAULEITUNG	PL. Nr. 028-04	Gr. 84/45
HUNZIKER WETTERWALD		Dat. 20.09.94	Gen. HJ/CS
Bahnhofstrasse 40, 6215 Sursee, Tel. 041/210 21 01 Fax 041/2100 31		Rev. 29.9.97	

GENEHMIGT:  
15. Okt. 1997  
GEMEINDERAT WAUWIL

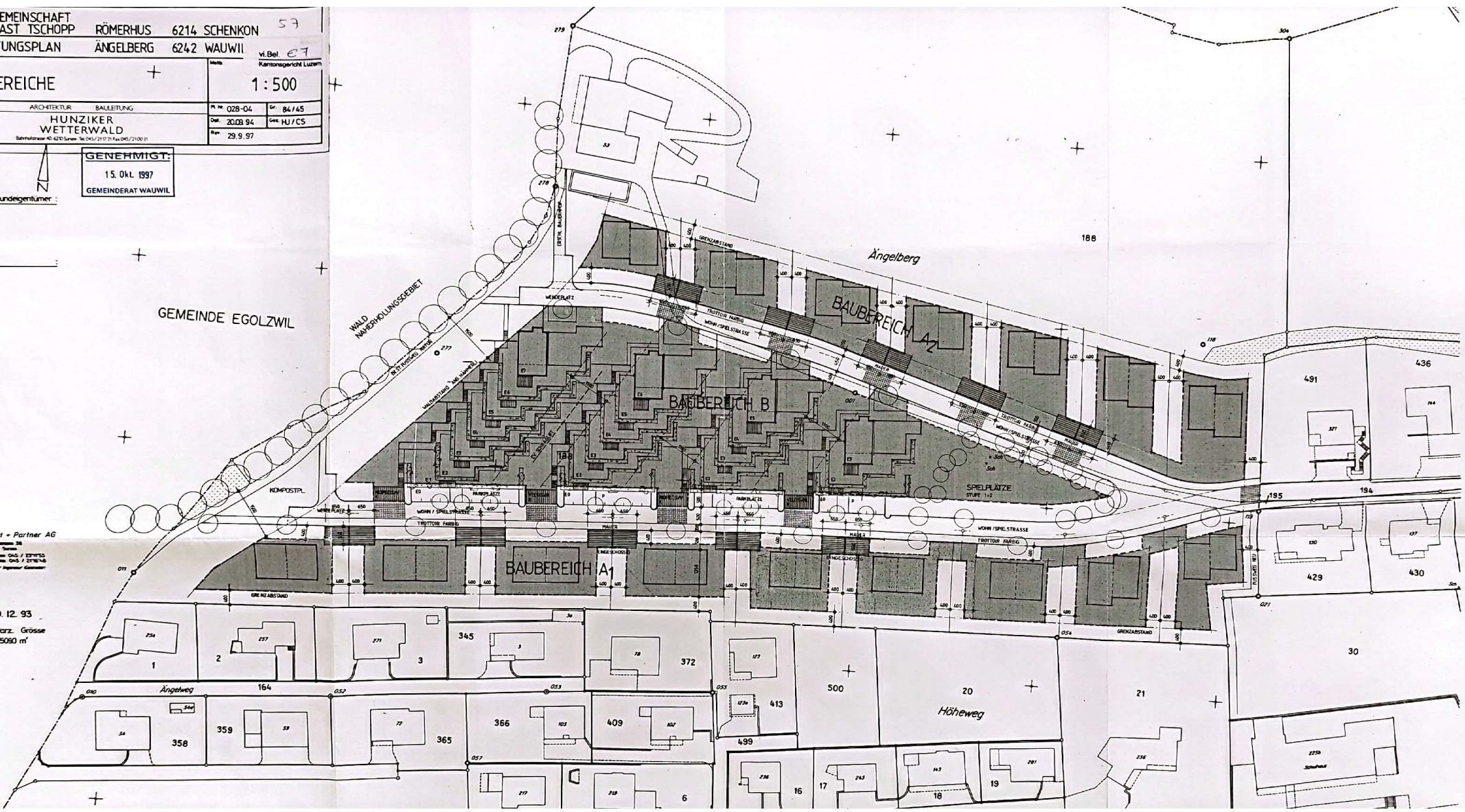
Bauherr / Grundeigentümer:

Architekt:

GEMEINDE EGOLZWIL

Kost + Partner AG  
Sonnengasse 28  
6270 Sursee  
Telefon 041 / 237815  
Telefax 041 / 237814  
Der Ingenieur-Gesamter

9.12.93  
Parz. Grösse  
25090 m<sup>2</sup>



ERBENGEMEINSCHAFT JOSEF RAST TSCHOPP RÖMERHUS 6214 SCHENKON 58		vi. Bel. 28	
GESTALTUNGSPLAN ÄNGELBERG 6242 WAUWIL		Kantonsgemeinschaft Luzern	
Verbindlichkeitsplan +		1:500	
ARCHITEKTUR	BAULEITUNG	PL. Nr. 028-05	Gr. 84/45
HUNZIKER WETTERWALD		Dat. 20.09.94	Des. HU/CS
Substrat Nr. 40.4210 Surber, 30.09.02/21.07.91 (14.09.21.08.91)		Rev. 29.9.97	

GENEHMIGT:  
15. Okt. 1997  
GEMEINDERAT WAUWIL

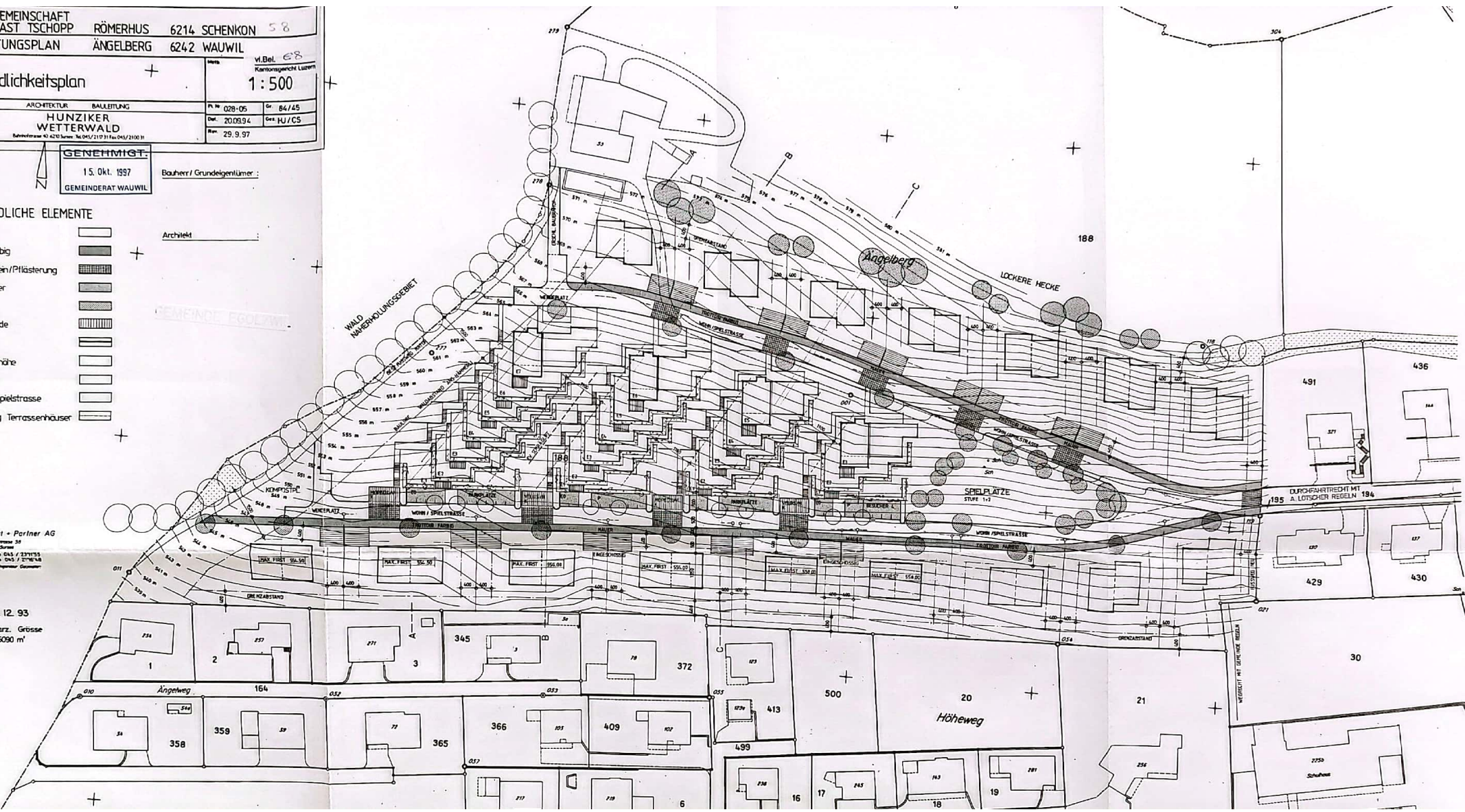
Bauherr / Grundeigentümer:

- VERBINDLICHE ELEMENTE
- Belag
  - Belag farbig
  - Verbundstein/Pflasterung
  - Rasenraster
  - Bäume
  - Unterstände
  - Mauern
  - Max. Firsthöhe
  - Spielplatz
  - Wohn-/Spielstrasse
  - Staffelung Terrassenhäuser

Architekt

Kost + Partner AG  
Zürcherstrasse 58  
8110 Surber  
Telefon 045 / 231155  
Telex 045 / 578148  
Dir. Johann Gasser

9.12.93  
Parz. Grösse  
25090 m<sup>2</sup>



ERBENGEMEINSCHAFT JOSEF RAST TSCHOPP		RÖMERHUS 6214 SCHENKON 59	
GESTALTUNGSPLAN		ÄNGELBERG 6242 WAUWIL	
VERKEHRSFLÄCHEN		1:500	
ARCHITEKTUR	BAULEITUNG	PL. Nr.	Or.
HUNZIKER WETTERWALD		028-06	84/45
Bahnhofstrasse 43 4210 Sursee Tel. 041/2117 11 Fax 041/2100 11		Dat.	Gen.
		2003 94	HJ/CS
		Rev.	
		vi.Bel. 09 Kantonsgesch. Luzern	

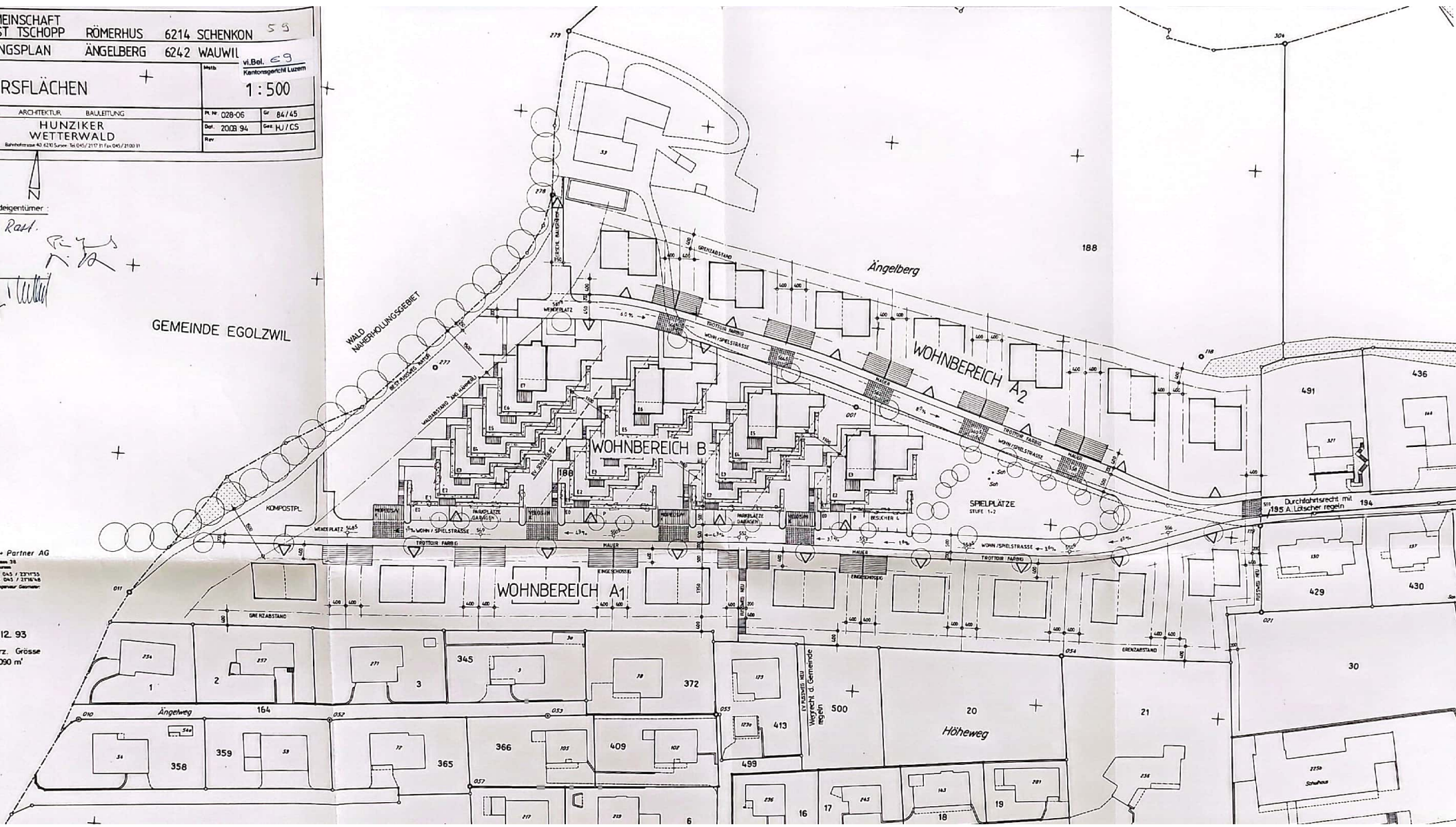
Bauherr/Grundeigentümer  
*Elise Rast*

Architekt  
*H. Hunziker*

GEMEINDE EGOLZWIL

Kast - Partner AG  
Scherzstrasse 38  
8170 Sursee  
Telefon 041 / 231173  
Telefax 041 / 231168  
Der Ingenieur Geometer

9.12.93  
Parz. Grösse  
25090 m<sup>2</sup>





ERBENGEMEINSCHAFT JOSEF RAST TSCHOPP		RÖMERHUS 6214 SCHENKON		5.10
GESTALTUNGSPLAN		ÄNGELBERG 6242 WAUWIL		Vl.Bol. E 10 Kantonsgesetz Luzern
WERKLEITUNGEN		1:500		
ARCHITEKTUR	BAULEITUNG	PL. Nr. 028-07	Dr. 84/45	
HUNZIKER WETTERWALD		Dat. 2003.94	Dir. HJ / CS	
Bauherr/Grundigentümer: Ehrh. Rast				
Architekt: H. J. Wetterwald				

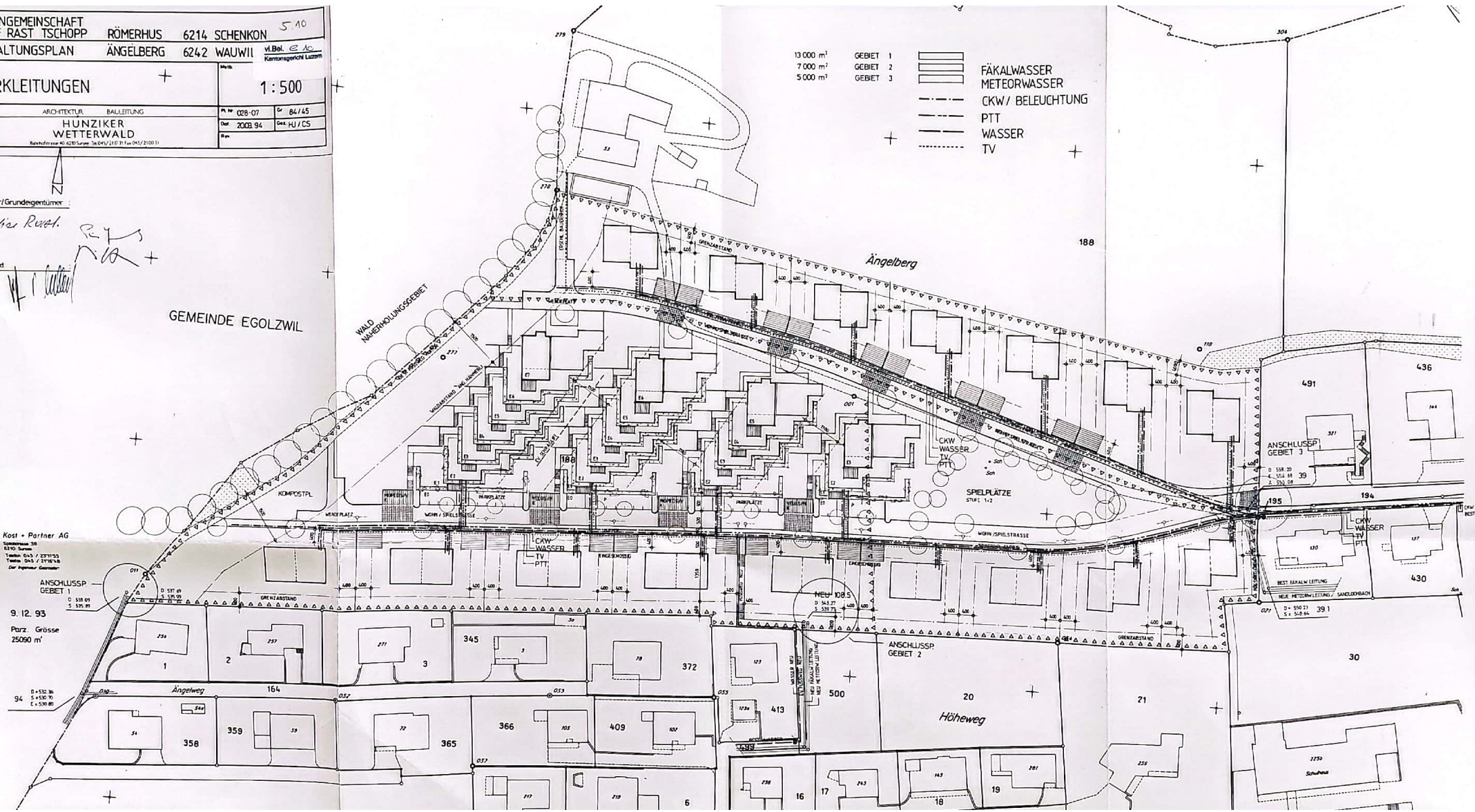
Bauherr/Grundigentümer:  
Ehrh. Rast

Architekt:  
H. J. Wetterwald

Kost + Partner AG  
Sommersmatt 36  
6370 Sursee  
Telefon 043 / 231153  
Telefax 043 / 311618  
E-Mail: kpa@kpa.ch

ANSCHLUSSP  
GEBIET 1  
9.12.93  
Parz. Grösse  
25090 m<sup>2</sup>

- 13 000 m<sup>2</sup> GEBIET 1
  - 7 000 m<sup>2</sup> GEBIET 2
  - 5 000 m<sup>2</sup> GEBIET 3
- FÄKALWASSER
  - METEORWASSER
  - CKW/ BELEUCHTUNG
  - PTT
  - WASSER
  - TV

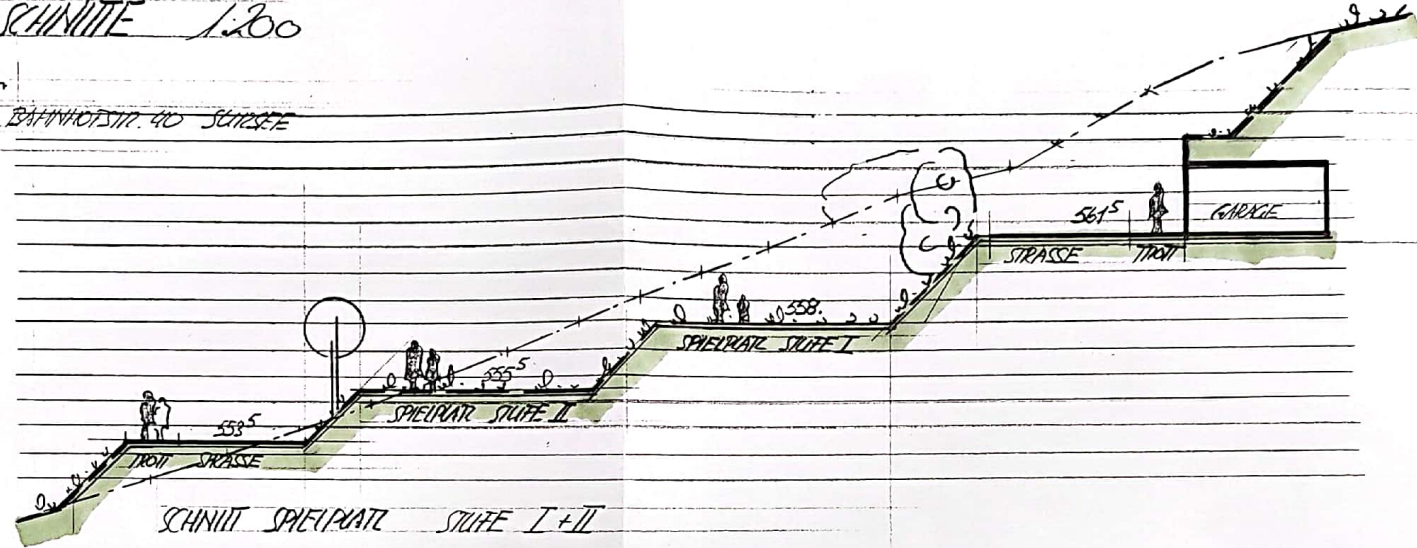


ERBENGEMEINSCHAFT J. RAST-TSCHOPP SCHENKON  
 GESTALTUNGSPLAN „ANGELBERG“ WÄLNUN

SPIELPLATZKONZEPT SCHNITTE 1:200

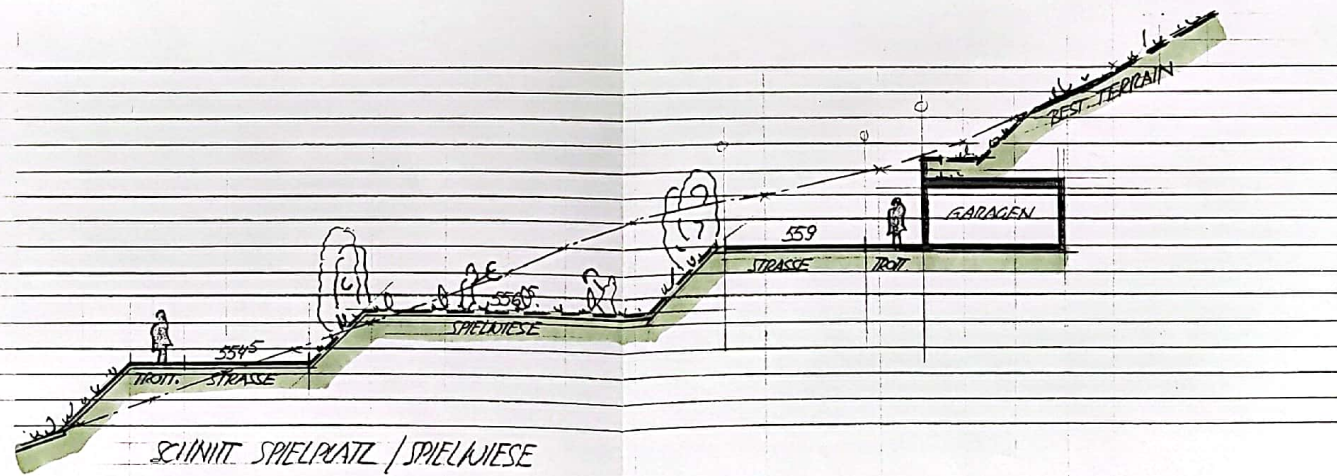
ARCHITEKTUR UND BAULEITUNG  
 HUNDRIKER - WIEDERKAND 566  
 SCIRSEE SEPT 94 365

- 564
- 563
- 562
- 561
- 560
- 559
- 558
- 557
- 556
- 555
- 554
- 553
- 552



SCHNITT SPIELPLATZ STUFE I+II

- 566
- 565
- 564
- 563
- 562
- 561
- 560
- 559
- 558
- 557
- 556
- 555
- 554
- 553
- 552

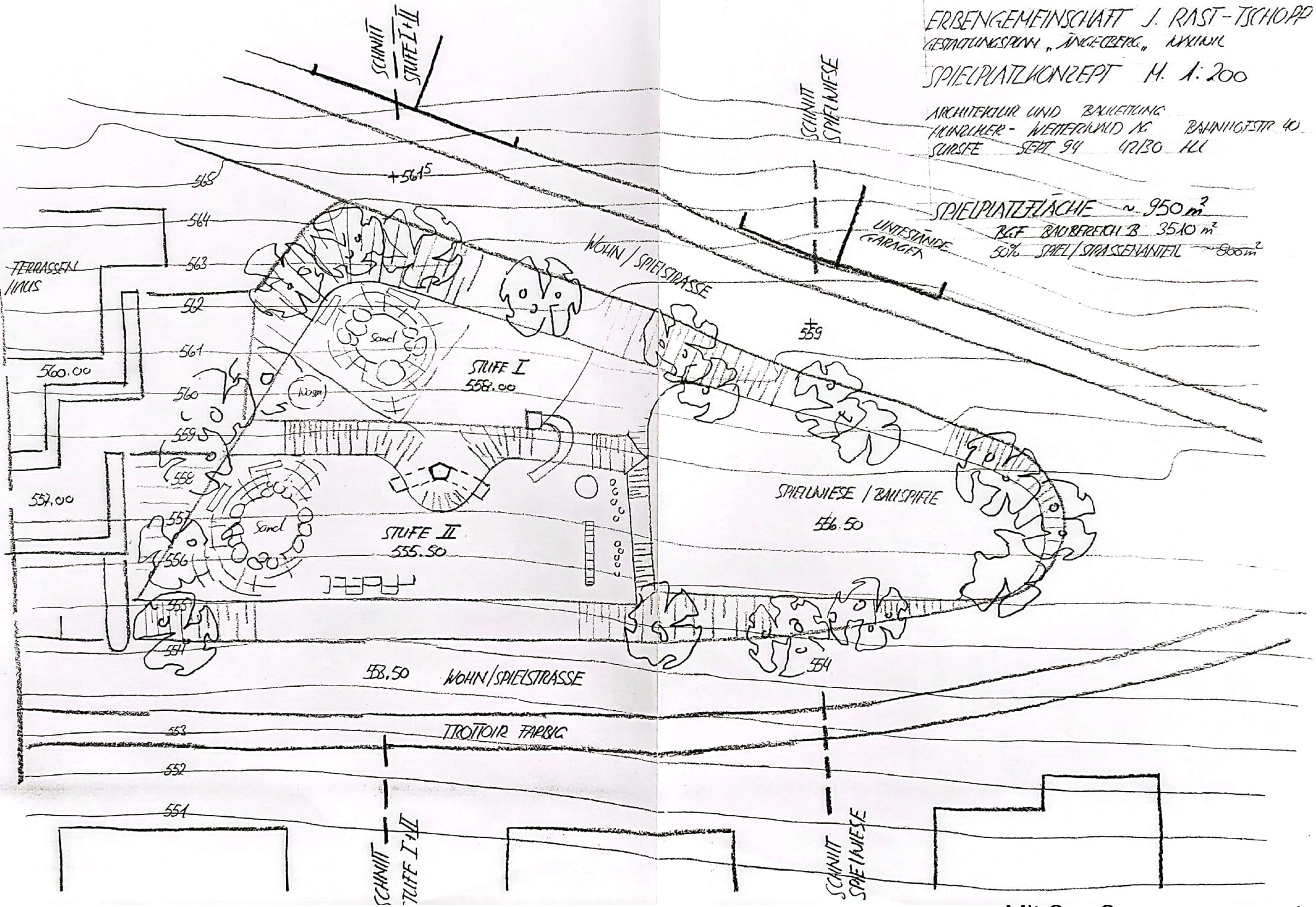


SCHNITT SPIELPLATZ / SPIELWIESE

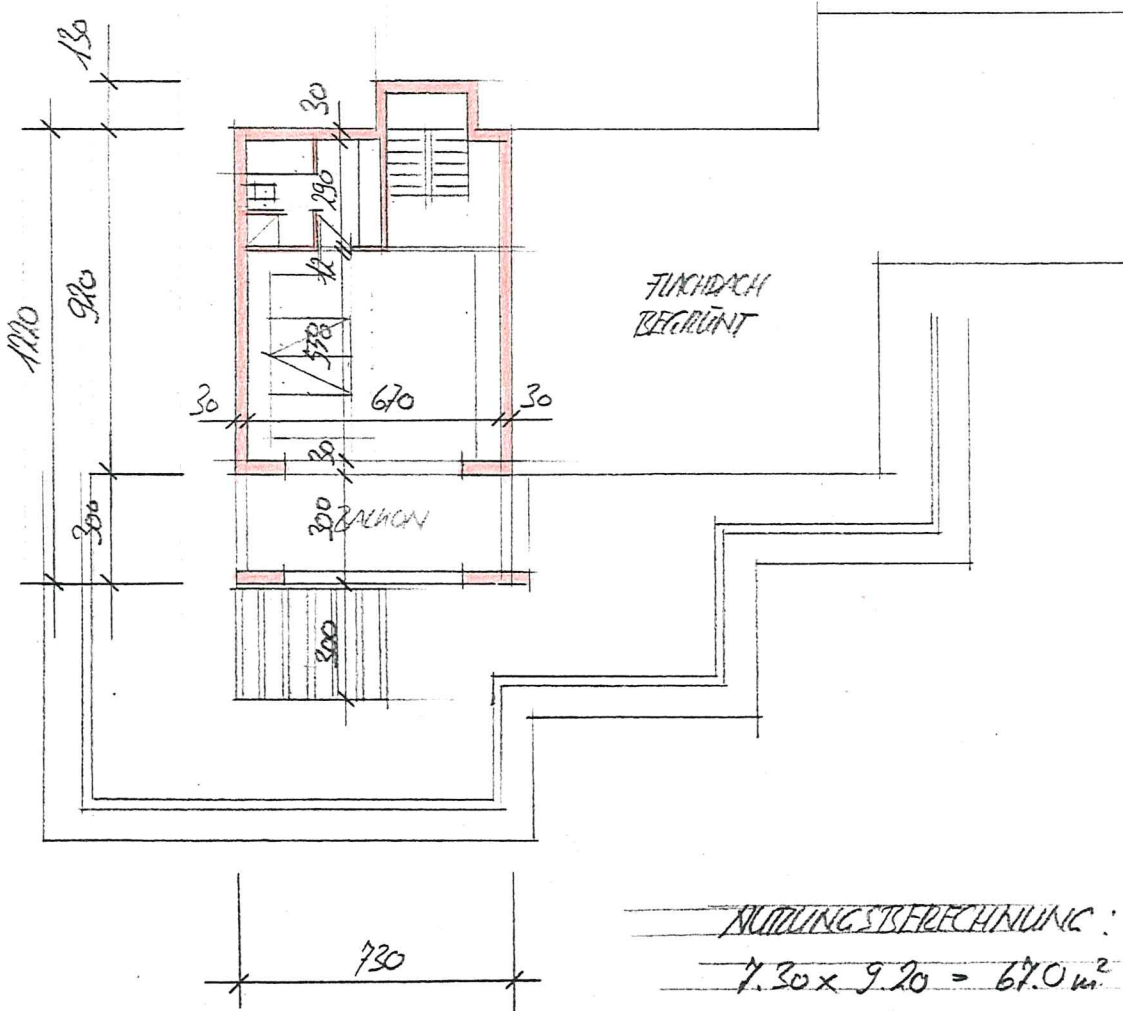
ERBENGEMEINSCHAFT J. RAST-TSCHOPP  
 GESTALTUNGSPRIN „ÄNGELBERG“ MAXIMIL  
 SPIELPLATZKONZEPT M. A: 200

ARCHITEKTUR UND BAULEITUNG  
 HUNDLNER - WETTERLIND KG. RAHNHOFSTR. 40.  
 SURSEE SEPT 94 47130 HLL

SPIELPLATZFLÄCHE ~ 950 m<sup>2</sup>  
 BGF BAUREFACH B 3510 m<sup>2</sup>  
 50% SPIEL/SPIESSEVANTEIL ~ 800 m<sup>2</sup>



TYP MAISONNETTE 1:200



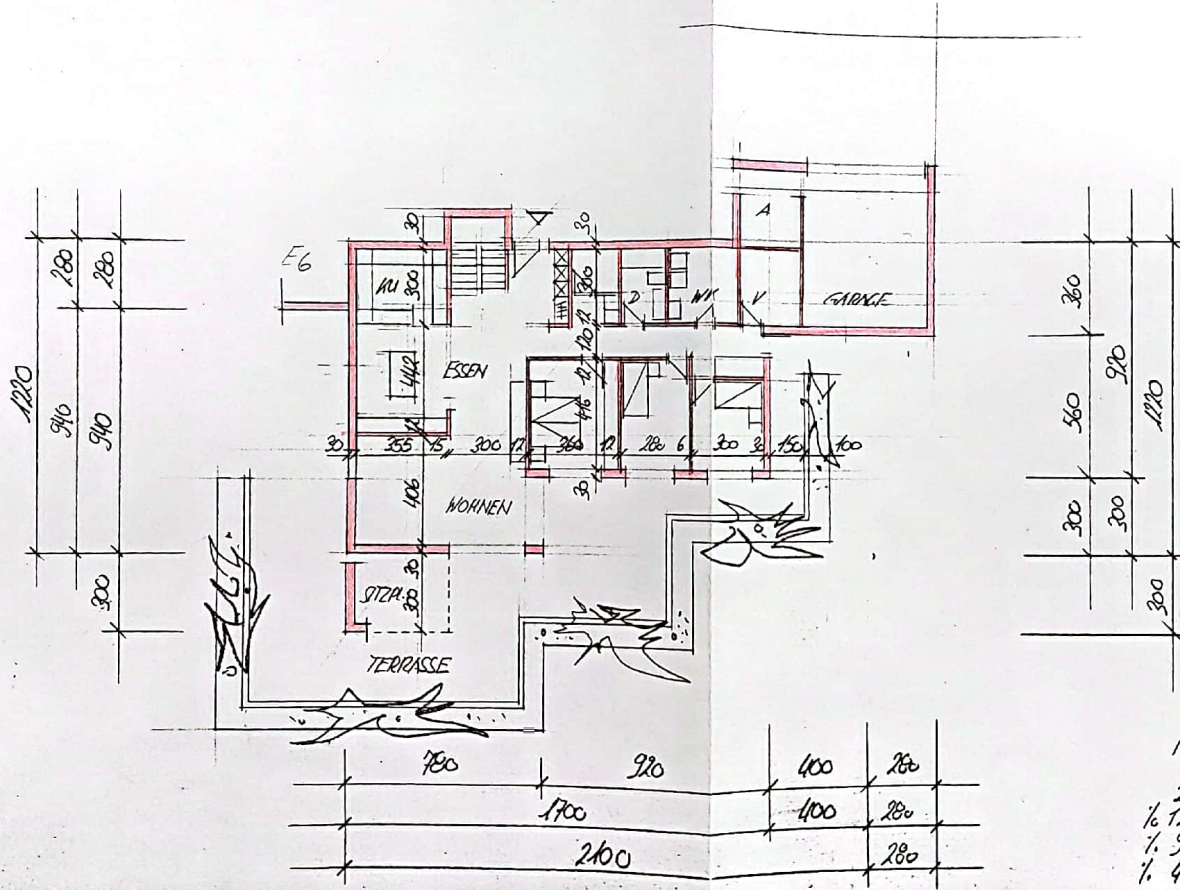
10  
 95  
 0.07  
 60  
 6000

NUTZUNGSRECHNUNG:  
 $7.30 \times 9.20 = 67.0 \text{ m}^2$   
 EV. 2 EINZELZIMMER

ERBENGEMEINSCHAFT J. RAST-TSCHOPP SCHENKON  
 GESTALTUNGSPLAN „ANGELBERG“

TERRASSENHINTERTYP M. 1:200 MAISONETTE

ARCHITECTUR UND BAULEITUNG  
 MÜNZIKER-WETTERVAD AG BAHNHOFSTR. 40 6210 SURSEE  
 SURSEE SEPT. 94 47/30 1/2



NUTZUNGSBERECHNUNG:

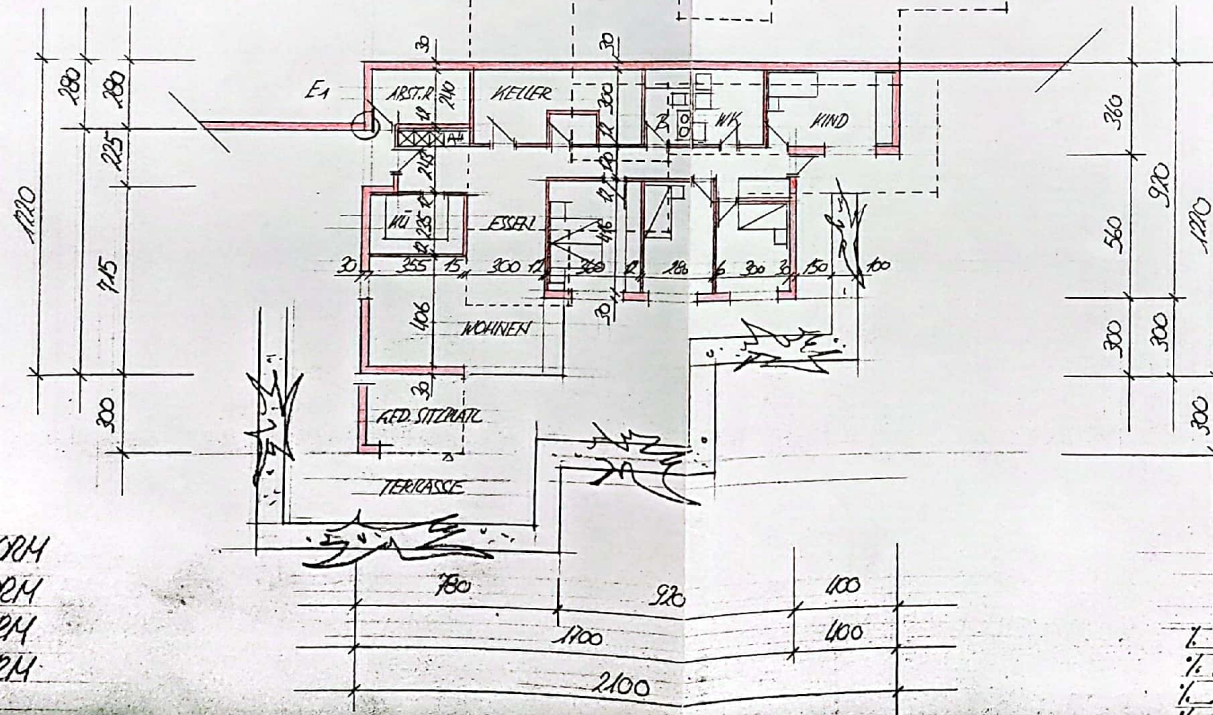
21,00 × 11,20	=	236,20 m <sup>2</sup>
1/2 12,20 × 4,00	=	48,80 m <sup>2</sup>
1/2 9,20 × 3,00	=	27,60 m <sup>2</sup>
1/2 4,00 × 3,00	=	12,00 m <sup>2</sup>
<u>REF</u>		<u>168,00 m<sup>2</sup></u>

ETAPPE 1-4 JE 1 STÜCK  
 TOTAL 4 STÜCK

ERBENGEMEINSCHAFT J. RAST-TSCHOPP SCHENKON  
 GESTALTUNGSPLAN ANGELBERG

TERRASSENHAUSTYP M. 1:200 NORM

ARCHITEKTUR UND BAULEITUNG  
 HUNZIKER - WETTERHALD AG. BRAUNHOFSSTR. 40 6210 SURSEE  
 SURSEE SEPT. 94 02/30 HL



ETAPPE 1	5 STK	NORM
ETAPPE 2	4 STK	NORM
ETAPPE 3	3 STK	NORM
ETAPPE 4	1 STK	NORM
<b>TOTAL</b>	<b>13 STK</b>	

NUTZUNGSBERECHNUNG:

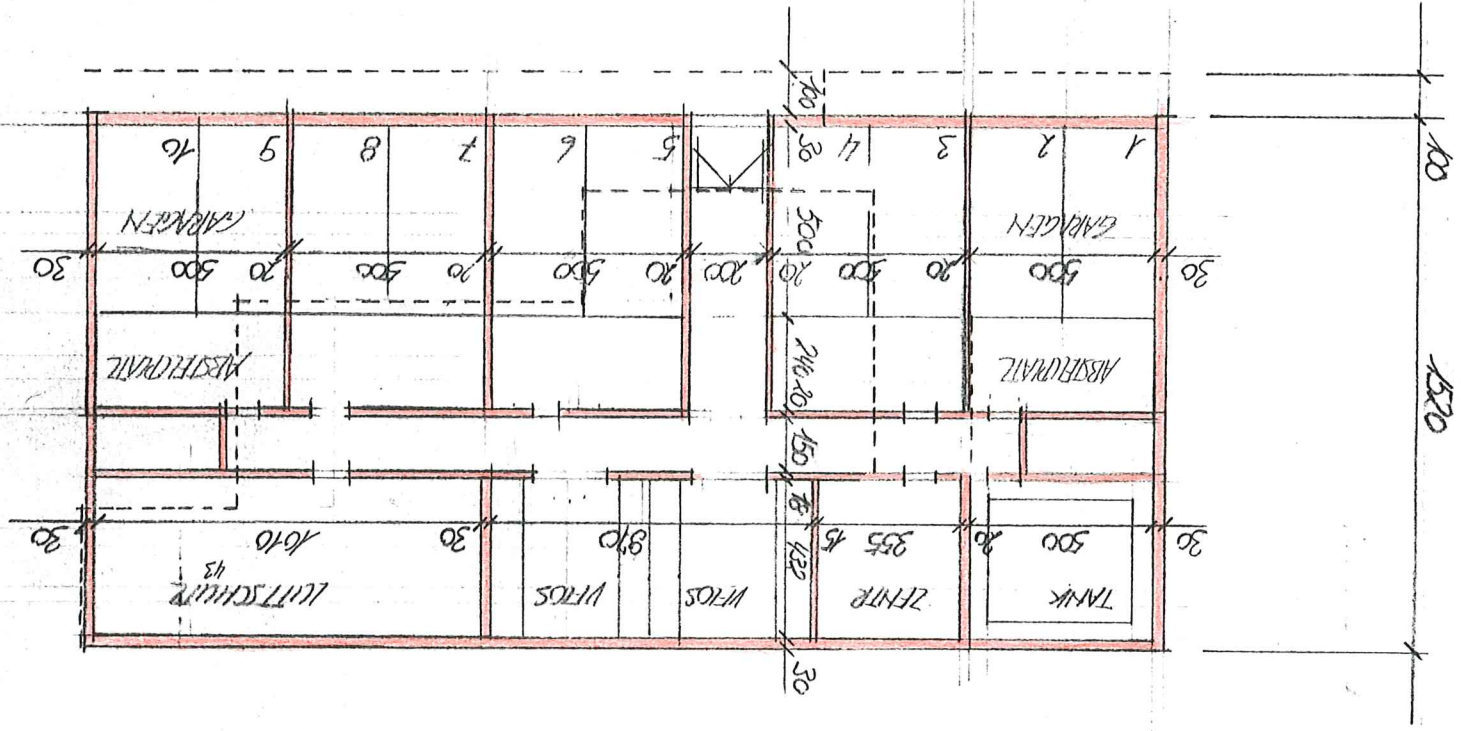
21,00 x 12,20	=	256,20 m <sup>2</sup>
7,860 x 4,00	=	31,440 m <sup>2</sup>
7,920 x 3,00	=	23,760 m <sup>2</sup>
7,770 x 4,00	=	31,080 m <sup>2</sup>
1/2 Keller	=	13,40 m <sup>2</sup>
<b>PSG</b>	<b>ca.</b>	<b>110,00 m<sup>2</sup></b>

ERBENGEWENSCHAFT J. RAAT-TSCHOPP SCHOENPON  
 GESTÄLLUNGSPLAN, ANGEBOUW, ADRIAN

LIJNENREKIOS TIRASSERKUIJNERSER M. J. 200

ARCHITECTUR UND BAULEITUNG  
 HANZIKER - WETTERAARD AG RAANHOUDSTR. 40 6100 CAARLE  
 SUJSE STP. 94 2100 ACC

- ETAPPE 1. 10 TIEFGANGEN / 2 GARAGEN MIJONNETTYP
- ETAPPE 2. 8 " " 2
- ETAPPE 3. 8 " " "
- ETAPPE 4. 4 TIEFGANGEN + 4 BESOCHEER



# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Wauwil

---

**Protokoll vom 15. Oktober 1997**

**B1. BAUPLANUNG, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ**  
B1.03. Bebauungs- und Gestaltungspläne  
Gestaltungsplan Engelberg  
Geringe Änderungen

P97-0428-GR

Bei diesem Geschäft befindet sich der Gemeindepräsident im Ausstand.

Mit dem Erschliessungsprojekt „Ängelberg“ wurde die Strassenführung bestimmt. Da die Strasse höher zu liegen kommt, als seinerzeit im Gestaltungsplan vorgesehen, sind geringfügige Änderungen des Gestaltungsplanes vorgenommen worden (die bereinigten Pläne, dat. 29.9.97, liegen vor):

- Die Firsthöhen der südlichen Einfamilienhäuser wurden um 1 m erhöht.
- Die Parzellengrössen wurden leicht angepasst (da der Fussweg Richtung Höhenweg - über Parzelle Nr. 500 - entfällt).

Die Verzicht auf den Fussweg wurde bereits mit der Gestaltungsplan-Genehmigung am 29.9.95 bewilligt.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Änderungen des Gestaltungsplanes werden bewilligt.
2. Protokollauszüge an Grundeigentümer, Akten.

---

Für getreuen Auszug:



NAMENS DES GEMEINDERATES  
Der Vizepräsident:

*Sch. R.*

Der Gemeindeschreiber:

*[Handwritten signature]*



Alten

5.18

# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Wauwil

Sitzung vom 19. März 2003

vi. Bel. E 18  
Kantonsgericht Luzern

B2. BAUPOLIZEI, HOCHBAU  
B2.02.03. Baugesuche, Baubewilligungen  
**Engelberg, Terrassenhäuser 4. Etappe  
Spielplatz**

92

## Spielplatz „Engelberg“

Im Gestaltungsplan „Engelberg“ vom 29.9.1995 wurde im Baubereich B ein Spielplatz vorgesehen. Mit der Baubewilligung für die 3. Etappe der Terrassenhäuser wurde verlangt, dass der Spielplatz erstellt wird.

Im Auftrag von Frau Rast stellt die Truvag Treuhand AG, Sursee, bzw. Herr Thomas Schönberger, den Antrag, dass auf die Erstellung des Spielplatzes verzichtet wird. Dies aus folgenden Gründen:

- Die Nachfrage für einen Quartiersspielplatz bestehe im Gebiet Engelberg kaum. Einerseits seien die Parzellen im Baubereich A sehr gross, so dass Familien mit Kindern bei Bedarf auf dem eigenen Grundstück einen Spielplatz erstellen. Andererseits wohnen in den Terrassenhäusern relativ wenige Familien mit kleinen Kindern. Eine Umfrage bei den heutigen Bewohnern untermauere diese Aussagen.
- Der vorgesehene Standort sei an einer Hanglage und somit nicht besonders geeignet für einen Spielplatz.
- Die Strasse wurde als Spielstrasse konzipiert, so dass Kinder dort gut spielen können.

Anstelle des Spielplatzes soll eine kleine Grünzone mit Wiese und Sträuchern angepflanzt werden. Hier können sich Kinder auch vergnügen. Wichtig aus Gründen der Verkehrssicherheit ist dabei, dass die Übersichtlichkeit erhalten bleibt.

### Der Gemeinderat beschliesst:

Dem Gesuch der Truvag Treuhand AG, Sursee, wird mit folgenden Auflagen zugestimmt:

1. Die Gestaltung der Grünzone ist noch aufzuzeigen.
2. Die Grünzone ist zusammen mit den Terrassenhäusern der 4. Etappe, spätestens bis 31.12.2004, zu realisieren.
3. Die Zustimmungserklärungen der betroffenen Grundeigentümer sind dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme einzureichen.

Für getreuen Auszug:



NAMENS DES GEMEINDERATES  
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

*[Handwritten signatures in blue ink]*

Truvag Treuhand AG  
Leopoldstrasse 6  
Postfach  
6210 Sursee  
Tel. 041 926 77 77  
Fax 041 926 77 99  
www.truvag.ch

vi.Bel. € 19  
Kantonsgericht Luzern

5.19  
truvag

Treuhand

Gemeinderat Wauwil  
6242 Wauwil

3. September 2003 Sch

### Grünzone Gebiet Engelberg

Sehr geehrte Dame  
Sehr geehrter Herr

Der Gemeinderat Wauwil hat an seiner Sitzung vom 19. März 2003 entschieden, dass anstelle des ursprünglich vorgesehenen Spielplatzes im Gebiet „Engelberg“ neu eine Grünzone erstellt werden soll.

In der Zwischenzeit wurde durch das Architekturbüro Hunziker & Wetterwald ein Gestaltungsvorschlag ausgearbeitet. In der Beilage erhalten Sie zu Ihrer Orientierung die Planskizze. Die Fertigstellung ist auf den 30. Juni 2004 geplant.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**Truvag Treuhand AG**

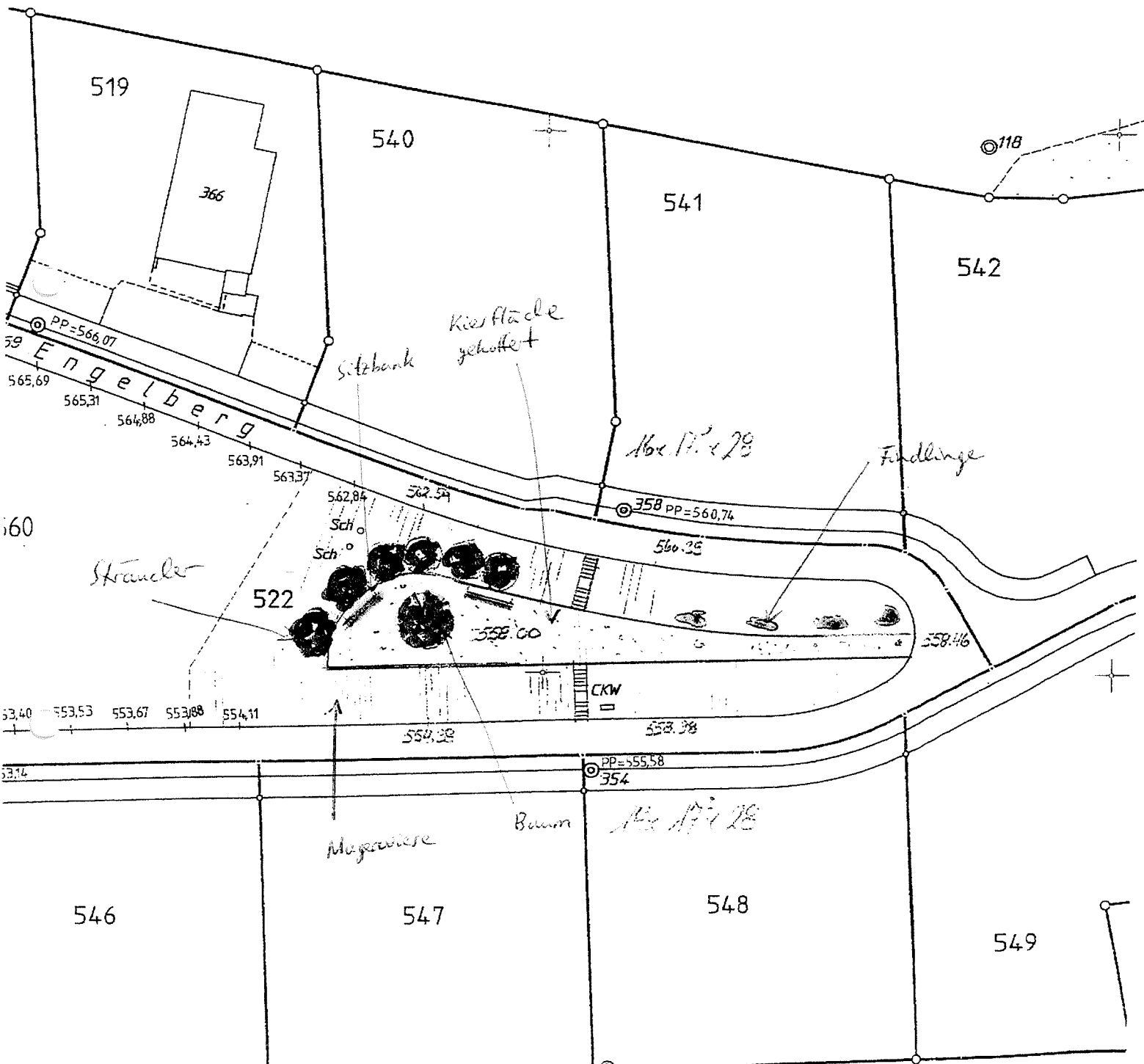
  
Peter Troxler

  
Thomas Schönberger

→ Sitzraum beacht

GRE 19.09.03 i.o. ✓

Planskizze



ARCHITEKTUR BAULEITUNG

HUNZIKER WETTERWALD

Bahnhofstrasse 40 6210 Sursee

**Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Wauwil**  
Sitzung vom 17. September 2003

B1.	BAUPLANUNG, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ	433
B1.03.	Bebauungs- und Gestaltungspläne <b>Gestaltungsplan Engelberg</b> Vorschlag für die Gestaltung der Grünzone	

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 19.03.2003 entschieden, dass anstelle des ursprünglich vorgesehenen Spielplatzes im Gebiet „Engelberg“ neu eine sog. Grünzone erstellt werden kann.

Das Architekturbüro Hunziker & Wetterwald AG hat nun einen Gestaltungsvorschlag ausgearbeitet. Die Truvag Treuhand AG, Sursee, übermittelt die Planskizze. Die Fertigstellung ist auf den 30.06.2004 geplant.

Erwägungen

Die Verkehrssicherheit muss unbedingt gewährleistet bleiben. Zugunsten der Übersichtlichkeit soll der Platz noch etwas optimiert bzw. redimensioniert werden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeinderat ist mit dem eingereichten Gestaltungsvorschlag im Sinne der Erwägungen einverstanden.
2. Protokollauszüge an: Truvag Treuhand AG (Herrn Thomas Schönberger), Akten.

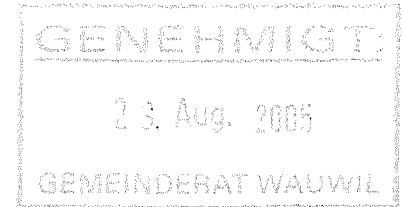
Für getreuen Auszug:

**GEMEINDERAT WAUWIL**

Die Gemeindepräsidentin:      Der Gemeindeschreiber:

Annelies Gassmann

Beat Röllli



Einwohnergemeinde Wauwil  
Gemeinderat  
Gemeindekanzlei  
6242 Wauwil

Eich, 1. Juni 2005

### **Antrag um Anpassung des Gestaltungsplans Engelberg**

Sehr geehrte Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Wir beziehen uns auf die Baueingabe der 3 Terrassenhäuser am Engelberg vom 1. Juni 2005.  
Wie Sie aus der beiliegenden Situation entnehmen können, liegen die beiden projektierten Lift- und Treppenanlagen ausserhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Baufelder.

Wir ersuchen, die Baufelder und damit den Gestaltungsplan diesbezüglich zu ergänzen.

Freundliche Grüsse

  
**Philipp Berger**  
Dipl. Architekt HTL / Dipl. Bauleiter

  
**Reto Frank**  
Dipl. Architekt HTL

Bauobjekt: Neubau 3 Terrassenhäuser, Engelbergstrasse, 6242 Wauwil

Bauherr: BF partner ag eich, Botenhofstrasse 1, 6205 Eich

GESTALTUNGSPLANÄNDERUNG:

**Situation** **1:500**

Datum: 1. Juni 2005

Gezeichnet: rf

Tel: 041 / 460 08 03 Fax: 041 / 460 08 04

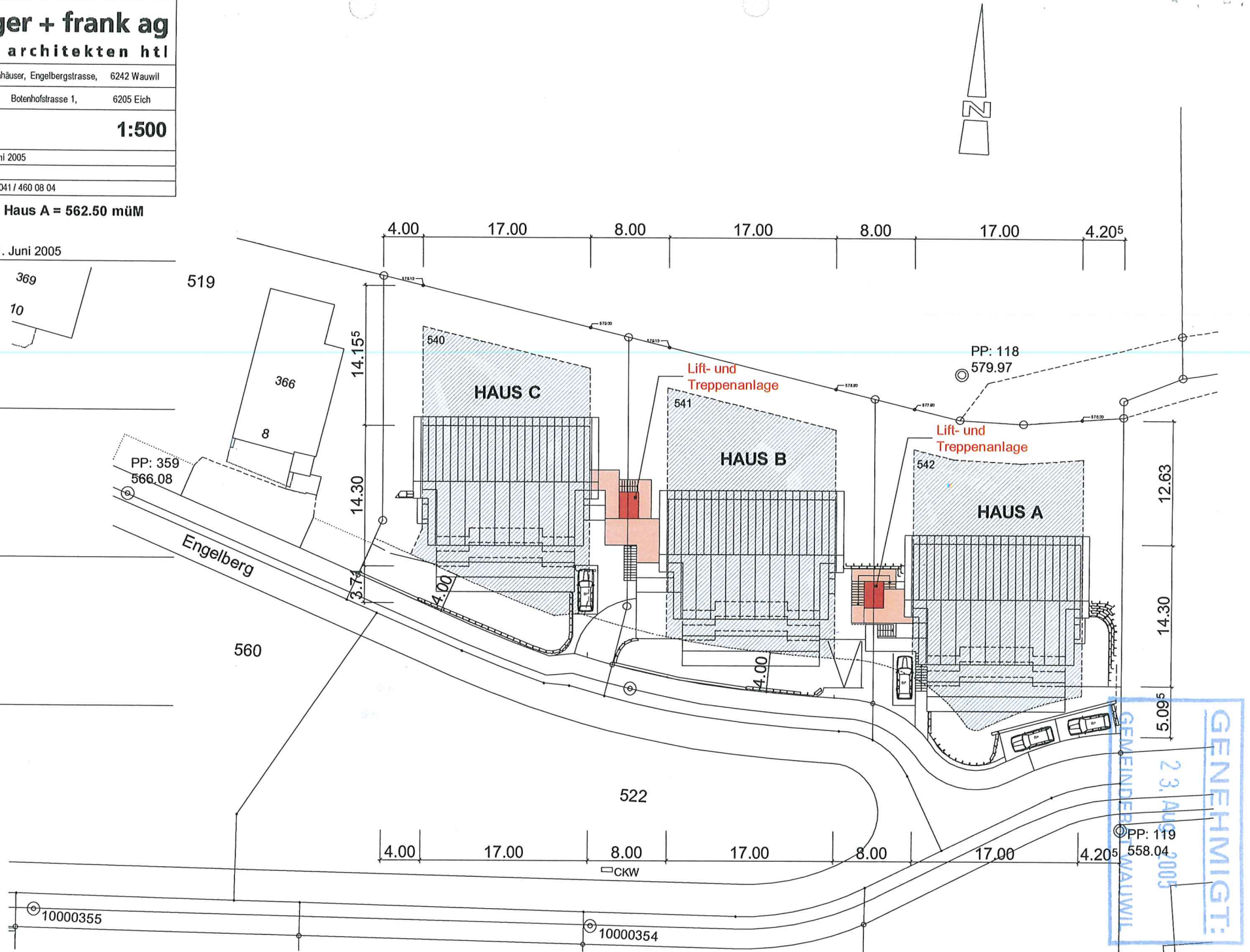
+ - 0.00 = Fe. Bo EG Haus A = 562.50 müM

Datum: Eich, 1. Juni 2005

Grundeigentümer:

Bauherr:

Architekt:



**GENEHMIGT:**  
 23. AUG. 2005  
 GEMEINDEBÜRO WAUWIL  
 PP: 119 558.04

Gemeinderat  
6242 Wauwil

gemeinde@wauwil.ch  
www.wauwil.ch

**WAUWIL**  
AM SANTENBERG



KOST + PARTNER AG  
EINGEGANGEN AM:

12. Sep. 2005

## BAUWESEN

### Genehmigung Änderung Gestaltungsplan Engelberg

### Bewilligung Nr. 951

Verhandlungsgegenstand:

**Genehmigung Änderung Gestaltungsplan  
Engelberg**

Parzellen Nr. 540, 541 + 542, Engelberg 2, 4 + 6,  
Grundbuch Wauwil

Gesuchstellerin und Planverfasserin:

**Berger + Frank AG**

Dipl. Architekten HTL  
Botenhofstrasse 1  
Postfach  
6205 Eich

Grundeigentümerin der  
Parzellen-Nr. 540, 541 + 542

**Rast Elisa**

Römerhüsli  
6214 Schenkon  
vertreten laut Vollmacht durch

**Truvag Treuhand AG**

Herr Thomas Schönberger  
Leopoldstrasse 6  
6210 Sursee

Zone:

- Zweigeschossige Wohnzone locker
- Gestaltungsplan „Engelberg“ vom 29.09.1995

Ausstand:

bei dieser Entscheidung befinden sich Gemeindepräsident René Kaufmann, Vizepräsident Stefan Imbach und Gemeindeschreiber Beat Röllli im Ausstand

### Sachverhalt

Die Änderung des Gestaltungsplanes Engelberg wurde im Kantonsblatt Nr. 23 vom 11. Juni 2005 und im öffentlichen Anschlagkasten der Gemeinde Wauwil vorschriftsgemäss publiziert und zur Einsichtnahme aufgelegt. Die Auflagefrist dauerte vom 13. Juni 2005 bis 12. Juli 2005.

Die Änderung des Gestaltungsplanes beinhaltet nur die geplanten Lift- und Treppenanlagen ausserhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Baufelder.

Der Gemeinderat hat die im Gesetz vorgeschriebenen Mitteilungen an die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke erlassen. Die Auflage wurde mittels eingeschriebenem Brief mitgeteilt.

### Einsprache

- Gegen die Änderung des Gestaltungsplanes erhob die Grundeigentümerin der Parz. Nr. 491, Frau Kottmann Verena, Waldegg 30, 6242 Wauwil, vertreten durch Herrn lic. iur. Schaller Josef, Chr.-Schnyder-Strasse 1c, 6210 Sursee, am 8. Juli 2005 (Eingang 11. Juli 2005) fristgerecht Einsprache.

### Erwägungen

#### 1. Bestandteile der Änderung des Gestaltungsplanes

Die Gestaltungsplanänderung stützt sich auf folgende Unterlagen, die Bestandteile dieser Genehmigung bilden:

- |                    |       |               |
|--------------------|-------|---------------|
| - Situation        | 1:500 | dat. 01.06.05 |
| - Begleitschreiben |       | dat. 01.06.05 |

#### 2. Eingegangene Einsprache

Einsprache von Frau Verena Kottmann, vertreten durch Herrn lic. iur. Josef Schaller, vom 8. Juli 2005:



Die Einsprecherschaft stellt folgende **Anträge**:

1. Der Gemeindepräsident René Kaufmann und der Vizepräsident Stefan Imbach haben im Verfahren um Änderung des Gestaltungsplanes in den Ausstand zu treten.
2. Das Begehren um Änderung des Gestaltungsplanes sei abzulehnen.
3. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gesuchsteller.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

**Vorbemerkungen**

1. Die Einsprecherin ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 491, welche unmittelbar an das Gestaltungsplangebiet grenzt. Die vorgesehenen Änderungen seien von der Parzelle der Einsprecherin aus wahrnehmbar. Sie sei daher ohne weiteres zur Erhebung der Einsprache legitimiert.
2. Gemäss Anzeige sei der Endtermin der Einsprache für die Änderung des Gestaltungsplanes auf den 12. Juli 2005 festgelegt. Die vorliegende Einsprache trage kein älteres Datum und die Frist sei daher gewahrt.
3. Für die Einsprecherin sei nicht nachvollziehbar, dass die Baugesuchsteller mit ihr nicht Kontakt aufgenommen hätten, um allenfalls mit ihr die Angelegenheit gütlich bereinigen zu können. Die Einsprecherin sei daher genötigt, ihre berechtigten Einwendungen gegen die Änderung des Gestaltungsplanes im Rahmen dieses Einsprache- und allenfalls späteren Rechtsmittelverfahrens einzubringen.

**Materielles**

A: *Wahrung der Regeln über die Ausstandspflicht (§ 14 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes)*

1. Gemäss § 14 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes haben unter anderem Personen, die am Ausgang des Verfahrens beteiligt sind oder interessiert sind, in den Ausstand zu treten.
2. Sowohl der Gemeindepräsident René Kaufmann als auch der Vizepräsident Stefan Imbach seien Eigentümer von Parzellen im Gestaltungsplanperimeter.
3. Im Verfahren um Änderung dieser verbindlichen Bauvorschriften wären sie damit unmittelbar betroffen und berührt. Sie seien am Ausgang des Änderungsverfahrens betreffend dem Gestaltungsplan damit interessiert, unabhängig davon, ob Sie nun für oder gegen eine Änderung seien.

4. Die Baubewilligungsbehörde habe von Amtes wegen zu prüfen, ob der Gemeindegemeinschafter Beat Röllli nicht auch von der Ausstandsregel betroffen sei. Auch er habe Grundeigentum im Gestaltungsplanperimeter und sei daher von der vorgesehenen Änderung ohne weiteres berührt und betroffen.
5. Der Gemeindepräsident, Herr René Kaufmann, sei auch Mitglied der Geschäftsleitung der Truvag.
6. Die Eigentümerin sei von der Truvag vertreten. Entsprechende Unterlagen seien von der Truvag ebenfalls unterzeichnet.
7. Auch in dieser Hinsicht bestehe seitens des Präsidenten ein persönliches Interesse. Er sei auch in dieser Hinsicht für das Gestaltungsplanverfahren aber auch für das Baubewilligungsverfahren, ausstandspflichtig.
8. Wie bereits ausgeführt, seien die Ausstandsvorschriften von Amtes wegen zu beachten. Die Einsprecherin gehe davon aus, dass diese durch die Baubewilligungsbehörde respektiert werden.
9. Die Regeln über den Ausstand seien von Amtes wegen zu prüfen und einzuhalten. Gestützt darauf werde beantragt, dass sich der Präsident sowie das Mitglied, Stefan Imbach bei der Behandlung des Planänderungsverfahrens in den Ausstand begeben.

*B: Voraussetzungen für die Änderung des Gestaltungsplanes seien nicht erfüllt / Verletzung von Art. 21 und 22 des Planungs- und Baugesetzes*

1. Nutzungspläne, zu denen auch ein Gestaltungsplan gehört, beinhalten allgemein verbindliche Grundlagen und Bestimmungen für die Überbauung von Grundstücken.
2. Gestaltungspläne seien rechtlich gesehen Nutzungspläne und gehören zu den für den Grundeigentümer unmittelbaren verbindlichen Rechtsgrundlage (§ 15 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 des PBG).
3. Nutzungs- und Gestaltungspläne geniessen eine erhöhte Rechtsbeständigkeit und Rechtssicherheit. Der Vertrauensschutz des Bauherren und der betroffenen Grundeigentümer würden dadurch ein besonderes Gewicht erhalten. Der Grundeigentümer und auch der benachbarte Grundeigentümer könne sich auf das Gebot der Rechtssicherheit berufen, welches verlange, dass Pläne eine gewisse Beständigkeit aufweisen.

4. Hieraus ergäbe sich, dass Gestaltungspläne gemäss § 21 und § 22 des PBG nur aus wichtigen Gründen, namentlich bei erheblichen Veränderungen der Verhältnisse angepasst oder aufgehoben werden können.
5. Eine erhebliche Veränderung dieser Verhältnisse liege dann vor, wenn das Gemeinwesen nach allgemeiner Erfahrung andere Festlegungen getroffen hätte, sofern die geänderten Verhältnisse zur Zeit der Ausarbeitung oder der Genehmigung des Planes massgeblich gewesen wären (LGV 1999 II Nr. 10 mit Hinweis auf Erwägung 5).
6. Nach anerkannter Rechtssprechung dürfe umso mehr mit dem Bestand des Planes gerechnet werden und es müssten die Gründe für die Änderungen umso gewichtiger sein, je neuer der Plan sei.
7. Auf den vorliegenden Fall angewandt, hätten sich die tatsächlichen Verhältnisse für eine Änderung des Planes in keiner Art und Weise geändert. Im Gegenteil. Schon bei der erstmaligen Genehmigung des Gestaltungsplanes seien sowohl der Planverfasser, die Genehmigungsbehörde insbesondere aber das Raumplanungsamt davon ausgegangen, dass an dieser heiklen Lage am Zonenrand nur eine lockere Überbauung realisiert werden dürfe.
8. Entsprechend seien im Plan die Baubereiche verbindlich festgelegt worden. Namentlich auch der Baubereich A2. Gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan wurde zur Sicherung einer lockeren Überbauung zwischen den Baufeldern ein Streifen von 8 Metern verbindlich festgelegt, wo keine Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen.
9. Diese verbindliche Festsetzung habe gerade zum Ziel und Zweck, eine lockere Überbauung an dieser speziellen, in landwirtschaftlicher Hinsicht aber auch in raumplanungsrechtlicher Hinsicht (am Zonenrand) besonders schützenswerten Ort, sicherzustellen.
10. Die Änderung sehe nun vor, dass in dieser bauten- und anlagefreien Zone je zwei Liftschächte mit den Massen 1,6 x 2,2 Metern und davon abgehend, neue Zugangsebenen mit einer Länge von je ca. 6 Meter und einer Breite von ca. 3 Metern für die Erschliessung der Gebäude geplant seien und mit der vorgesehenen Gestaltungsplanänderung ermöglicht werden sollen.
11. Zusätzlich sollen in diesem, gemäss heute gültigem Gestaltungsplan „baufreien Raum“ zusätzlich noch andere Anlagen und Stützmauern erstellt werden.
12. Mit dieser Überbauungsabsicht und Änderung des Planes wolle man eine Terrassensiedlung ermöglichen, welche den damaligen Absichten des Planverfassers wie auch des Raumplanungsamtes und der Bewilligungsbehörde diametral entgegenstünden.

13. Im Änderungsperimeter seien aufgrund der Planungsabsichten keine Terrassensiedlungen zulässig. In diesem Baubereich seien nur Doppel Einfamilienhäuser oder Einzelbauten vorgesehen. Mit der geplanten Vergrößerung der Baubereiche werde der geforderten lockeren Überbauung im Baubereich A2 in keiner Art und Weise mehr Rechnung getragen.
14. Bereits im Zeitpunkt der Ausarbeitung und Genehmigung des Planes sei man sich bewusst gewesen, dass dort keine Terrassensiedlung und insbesondere auch keine Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden sollen. Bereits im Jahr 1994 habe das kantonale Raumplanungsamt festgehalten, dass die Gebäudekonzentration in Form von Terrassensiedlungen schon im mittleren Teil problematisch sei.
15. Mit der Ausweitung der Baubereiche, wie sie nun vorliegend beantragt sei, werde gegen diese Absichten und Intentionen diametral entgegengesetzt gewirkt.
16. Der Schutz dieses Baubereiches A2 vor wuchtigen Bauten habe zweifelsfrei landschaftsschutzschonenden Charakter. Die entsprechenden Baubereiche befänden sich am Bauzonenrand einer in landwirtschaftlicher Hinsicht immer heiklen und speziellen Lage. Über der Parzelle Nr. 542 befinde sich überdies eine geschützte Hecke und Feldgehölze.
17. Der Gestaltungsplanperimeter, insbesondere auch die Bauparzellen seien visuell vom Tal her sehr gut wahrnehmbar.
18. Dies habe dazu geführt, dass der Gemeinderat in der Genehmigungsentscheidung im Jahr 1995 verbindlich festgehalten habe, dass im Baubereich A2 eine schonende Eingliederung in die Umgebung vorzusehen sei (vgl. Erwägung zu Baubereich ).
19. Diese landschaftliche Eingliederung, wie sie der Gemeinderat, aber auch der ursprüngliche Projektverfasser mit Doppel Einfamilienhäusern vorgesehen habe, sei mit der geplanten Änderung, den gemeinsamen Liftschächten und Treppenanlagen damit nicht gewährleistet.
20. Im Zeitpunkt der Ausarbeitung sei für alle klar gewesen, dass der Baubereich A2 zur Zonengrenze hin, in eine lockere Siedlung überzugehen habe.
21. Im Zeitpunkt der Genehmigung sei gerade dies das Ziel, nämlich eine lockere Überbauung sicherzustellen. Diese Verhältnisse hätten sich seither nicht geändert.
22. Zudem sei der Gestaltungsplan erst knapp 8 Jahre alt. Er sei schon zu mehr als 50 % realisiert. Unter diesen Umständen würden gewichtige, öffentliche Interessen an der Beibehaltung des genehmigten Planes bestehen.

23. Im Gestaltungsplanperimeter, der für die Grundeigentümer verbindlich ist, hätten der Änderung, aufgrund der Unterlagen keine weiteren Eigentümer zugestimmt. Jedenfalls befinden sich keine entsprechenden Erklärungen der ebenfalls von der Änderung betroffenen Grundeigentümer bei den Akten.
24. Auch in dieser Hinsicht bestehe überhaupt kein Bedarf und es fehle ein gewichtiges weiteres Interesse an der Änderung des rechtskräftigen Gestaltungsplanes.

*C: Verletzung von § 140 des PBG und Art. 26 BZR*

1. Mit der vorgesehenen Änderung würden am Zonenrand eine Überbauung mit drei Baukörpern, die talseits visuell drei- und mehrgeschossig in Erscheinung treten, am Zonenrand zur Landwirtschaftszone erstellt. Damit wird § 140 des kantonalen PBG verletzt.
2. Durch die Verbindung mit den Liftschächten und mehrstöckigen Treppenanlagen bilde das geplante Bauvorhaben einen einzigen zusammengebauten Gebäudekomplex. An dieser landschaftlich exponierten Hanglage sei jedoch ein viel grösserer Raumbereich und eine lockere Überbauung aufgrund der Lage am Zonenrand am Hang notwendig. Die geplante Ausdehnung des Baubereiches verletze somit § 140 des PBG und sei rechtswidrig.
3. Bereits im Genehmigungsentscheid des Jahres 1995 habe das Raumplanungsamt nur unter Bedingungen die Terrassensiedlung im Zentrum bewilligt. Unter dem Hintergrund, dass am Zonenrand wirklich eine lockere Überbauung zu stehen käme. Mit der nun geplanten Überbauung werde nun den planerischen und gestalterischen Gegebenheiten von damals diametral entgegen gewirkt. Entgegen der vom Bau- und Zonenreglement und vom Gestaltungsplan geforderten lockeren Überbauung am Siedlungsrand solle eine wuchtige und massive Überbauung entstehen, die so nicht bewilligt werden dürfe.
4. § 140 des kantonalen Baugesetzes beinhaltet auch ein Eingliederungsgebot. Dies bedeute, dass sich neue Bauten und Anlagen an das bestehende, prägende Ortsbild anzupassen haben, vorab an die prägenden Elemente.
5. Bereits durch die Bau- und Zonenreglementsverordnung (Artikel 26) habe sich an dieser Lage am Zonenrand nur eine lockere Überbauung gebildet. Sie sei geprägt durch Einfamilienhäuser mit den in Artikel 26 geforderten Dachformen. Sowohl die Bauweise, nämlich Einzelbauweise maximal 2-geschossig und die Dachformen seien vorliegend prägend und bei der Überbauung der Parzellen-Nr. 540 bis 542 zwingend zu beachten und zu übernehmen.

6. Die geplante Terrassenarchitektur widerspreche der bisherigen und prägenden Bausubstanz in dieser Häuserzeile am Zonenrand und auch Artikel 26, der eine lockere Überbauung zwingend vorschreibe.
7. Die Terrassensiedlung im Gestaltungsplan sei als „Solitär“ als Ausnahme bewilligt worden und rechtfertige keinesfalls, gestützt darauf zusätzliche neue Terrassensiedlungen zu erstellen.
8. Die geplante Überbauung auf den Parzellen Nr. 540 bis 542 nehme somit in keiner Art und Weise auf die prägenden gestaltenden Elemente der bestehenden Überbauung am Zonenrand zum Engelberg Rücksicht. Sie verletze damit klar und krass § 140 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und Artikel 26 BZR.

### 3. Erledigung der Einsprache

#### Zu den Anträgen der Einsprecherschaft:

zu Ziffer 1

Der Gemeindepräsident und das Gemeinderatsmitglied Imbach Stefan sowie der Gemeindeschreiber, sind Eigentümer von Parzellen im Gestaltungsplangebiet Engelberg und somit an der Änderung des Gestaltungsplanes beteiligt. Die Ausstandregelung kommt hier zur Anwendung. **Diese drei Personen befinden sich bei der Instruktion und Entscheidfällung im Ausstand.**

zu Ziffer 2

Über die Änderung hat der Gemeinderat zu befinden.

zu Ziffer 3

Die verlangte Einspracheverhandlung fand am 22. August 2005 statt. Anwesend waren Frau Verena Kottmann, Herr lic. iur. Josef Schaller, Herr Philipp Berger (Berger + Frank AG), Herr Markus Affentranger (Berger + Frank AG), Gemeindeamtfrau Annelies Gassmann, Herr Beat Friedli (Kost + Partner AG / Baugesuchsprüfstelle der Gemeinde) und Herr Markus Lang (Verwaltungsmitarbeiter). Es kam keine Einigung zustande. **Da dem Antrag der Einsprecherin entsprochen wurde, ist im Verlauf des Einspracheverfahrens das rechtserhebliche Interesse an einem Sachentscheid weggefallen. Demzufolge kann dieser Antrag erledigt erklärt werden (§ 109 VRG).**

zu Ziffer 4

Massgebend sind die Bestimmungen des PBG § 212 und die Gebührenordnung der Gemeinde Wauwil.

#### Zu den Vorbemerkungen

Keine weiteren Bemerkungen zu den Feststellungen.

#### Zu Materiellem

A: *Wahrung der Regeln über die Ausstandspflicht (§ 14 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes)*

Siehe Bemerkungen Ziffer 1 Anträge.

B: *Voraussetzungen für die Änderung des Gestaltungsplanes seien nicht erfüllt / Verletzung von Art. 21 und 22 des Planungs- und Baugesetzes*

zu Ziffern 1-7

Die Einsprecherin verkennt, dass dem Grundsatz der Planbeständigkeit keine absolute Bedeutung zukommt. Die Planung - sowie die ihr zugrunde liegenden Normen - können nämlich nicht in materielle Rechtskraft erwachsen und vermögen daher keine wohl erworbenen Rechte zu begründen (Rhinow/Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Nr. 11 B II d). Das Bundesrecht wie auch das luzernische Recht kennen keine förmliche Karenzfrist, während der ein Nutzungsplan nicht abgeändert werden darf (vgl. Christen, Beständigkeit von Nutzungsplänen in: SJZ 90 [1994] S. 230 mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Je länger ein Nutzungsplan besteht, um so eher ist mit seiner Änderung zu rechnen und um so weniger darf auf dessen Bestand vertraut werden (vgl. BGE 113 Ia 455, 98 Ia 377; Christen, a.a.O., S. 220). Mit Blick hierauf ist die Anweisung in § 22 Abs. 2 PBG an den Gemeinderat zu verstehen, Nutzungspläne alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls, d.h. wenn sich die massgebenden Verhältnisse erheblich geändert haben, anzupassen oder die Anpassung zu verlangen. Je neuer ein Nutzungsplan ist, um so mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, um so gewichtiger müssen die Gründe für eine Planänderung sein. Der bestehende Gestaltungsplan wurde vom Gemeinderat am 29. September 1995 und somit vor

nahezu 10 Jahren genehmigt. Die vorgesehene Anpassung des Gestaltungsplanes mit den zusätzlichen Baubereichen für die Liftaufbauten kann aufgrund der ausgewiesenen Dimensionen (ca. 2 x 3 m) zweifellos als geringfügig bezeichnet werden. Die zusätzlichen Liftbauten sind überdies vom Grundstück der Einsprecherin aus kaum einsichtbar. Sind, wie im vorliegenden Fall, seit Inkrafttreten eines Gestaltungsplanes nahezu 10 Jahre vergangen, geht das Interesse an einer den neuen tatsächlichen Verhältnissen bzw. objektiven Bedürfnissen Rechnung tragende Planung den privaten Interessen an der Planbeständigkeit deshalb regelmässig vor (BGE 113 Ia 455; Christen, a.a.O., S. 220). Unter diesem Gesichtspunkt stehen einer Änderung des Gestaltungsplanes weder der Grundsatz der Rechtssicherheit noch jener der Planbeständigkeit entgegen. Somit darf auch der gewandelten Auffassung (Erstellung möglichst behindertengerechter Bauten u.a. durch den Einbau eines Liftes) Rechnung getragen werden. Hinzu kommt, dass sich auch die rechtlichen Verhältnisse seit Genehmigung des Gestaltungsplanes wesentlich geändert haben. So trat am 1. Januar 1996 die neue PBV in Kraft, welche eine neue Regelung der Ausnützungsberechnung enthält. Namentlich wurden die anrechenbaren Geschossflächen (§ 9 PBV) und die nicht anrechenbaren Geschossflächen (§ 10 PBV) neu definiert. Nicht mehr die für die Wohn- und Arbeitszwecke verwendbaren Flächen gelten als anrechenbar, sondern die tatsächlich vorhandenen Flächen, wobei als Differenz die Aussenmauern nicht mehr hinzugezählt werden (§ 9 Abs. 1 PBV). Nicht anrechenbar sind neu die Flächen der nicht sichtbaren Untergeschosse und eines sichtbaren Untergeschosses, jeweils maximal im Umfang der Fläche eines durchschnittlichen Vollgeschosses mit einem Zuschlag von 10 % in den 1- und 2-geschossigen Zonen. Bei 1- bis 3-geschossigen Zonen werden die anrechenbaren Geschossflächen übergangsrechtlich mit einem Faktor 0.8 multipliziert. Durch die Änderung der Berechnungsweise der AZ wird immer auch die mögliche Baudichte einer Zone verändert. So wurde schon bei der Änderung der massgeblichen Regelung der §§ 9 ff. PBV darauf hingewiesen, dass durch die völlig veränderte Berechnungsweise - namentlich infolge der beschränkten Anrechnung der Untergeschosse - vorab in Hanglagen eine erhebliche Mehrnutzung auftreten und gegebenenfalls eine Planänderung angezeigt sein könnte (vgl. Botschaft vom 3. Mai 1994 zur Teilrevision des PBG [B 170], in: Verhandlungen des Grossen Rates, 3/1994, S. 802 f.). Durch die neue Regelung der Ausnützungsberechnung wurde im vorliegenden Fall auch die Möglichkeit eröffnet, zusätzlich zu den mit Baubereichen fixierten Bauten Lifteinbauten ausserhalb dieser Baubereiche zu realisieren. Aufgrund dieser Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen für die beantragte Änderung des Gestaltungsplanes erfüllt sind (wesentliche Änderung der tatsächlich und recht-



lichen Verhältnisse) und der Gestaltungsplanänderung weder die Grundsätze der Planbeständigkeit und des Vertrauensschutzes noch der Rechtssicherheit entgegen stehen. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass der Gestaltungsplan teilweise realisiert ist.

zu Ziffer 8

Die vorgesehenen Bauten kommen innerhalb der festgelegten Baubereiche zu stehen. Im 8 m Bereich zwischen den Hauptgebäuden kommen neu lediglich die zwei Liftanlagen zu stehen. Ein Verbot für die Erstellung baulicher Anlagen wurde für diesen Zwischenbereich nicht festgelegt. Der heute geltende Gestaltungsplan beinhaltet entgegen der Auffassung der Einsprecherin keine solchen Festlegungen.

zu Ziffer 9, 10, 11

Durch die vorgesehene Bauweise wird der Abstand zum bergseitigen Zonenrand wesentlich vergrössert. Die geplanten Bauten passen sich optimal dem bestehenden Gelände an (versetzt). Die Firsthöhe kommt nur ca. 6.5 m über das gewachsene Terrain zu stehen. Das Volumen der Bauten ragt nur ca. zur Hälfte aus dem gewachsenen Terrain heraus. Die Mauern in den Zwischenbereichen müssen, wie in den Gestaltungsplanbestimmungen vorgesehen, begrünt werden. Aufgrund der geringfügigen Erweiterung der Baubereiche sowie aufgrund der vorbeschriebenen geplanten Bauweise werden die mit dem Gestaltungsplan verfolgten Zielsetzungen keinesfalls in Frage gestellt. Durch die geplante geringfügige Gestaltungsplanänderung wird entgegen der Rechtsauffassung der Einsprecherin die mit dem Gestaltungsplan bezweckte Art der Überbauung weder beeinträchtigt noch in Frage gestellt. Im Übrigen wird auf vorangehende Ausführungen verwiesen.

zu Ziffer 12, 13, 14

Gemäss dem geltenden Gestaltungsplan sind im Baubereich A2 Einfamilienhäuser, Hanghäuser, eventuell Reihenhäuser vorgesehen. Die Auffassung der Einsprecherin, mit der vorliegenden Gestaltungsplanänderung wolle man eine Terrassensiedlung ermöglichen, ist somit nicht zutreffend. Bereits der bestehende Gestaltungsplan erlaubt die Erstellung von Terrassenhäusern (Hanghäuser). Die projektierten Häuser entsprechen den Bestimmungen des BZR und sind talseits nur dreigeschossig sichtbar. Durch die geringfügige Gestaltungsplanänderung, welche Liftbauten ermöglichen soll, wird die mit dem Gestaltungsplan verfolgte Zielsetzung in Bezug auf die Art der Überbauung in keiner Art und Weise in Frage gestellt. Entge-

gen der Rechtsauffassung der Einsprecher entsteht aufgrund der geringen Dimensionen keine Beeinträchtigung. Weiter zeigen gerade die Ausführungen der Einsprecherin in Ziff. 14 der Einsprache, dass auch sie die Auffassung vertritt, Terrassensiedlungen seien im Gestaltungsplangebiet zulässig. Im Übrigen begründet die Einsprecherin nicht hinreichend konkret, inwiefern durch die geplante Gestaltungsplanänderung die mit dem Gestaltungsplan bezweckte Art der Überbauung beeinträchtigt wird.

zu Ziffer 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21

Siehe Bemerkungen zu Ziffern 7, 9, 10 und 11.

zu Ziffer 22

Der Gestaltungsplan wurde am 29. September 1995 bewilligt (10 Jahre). Im Übrigen siehe Bemerkungen zu Ziffer 7.

zu Ziffer 23, 24

Das Grundstück der Einsprecherin liegt nicht innerhalb des Gestaltungsplangebietes. Es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern sie zur Erhebung des Einwandes in Bezug auf die Zustimmung der Eigentümer des Gestaltungsplanes in ihren schutzwürdigen Interessen berührt sein soll. Auf die Einsprache ist deshalb in diesem Punkt nicht einzutreten. Da der Gestaltungsplanänderung nicht alle Eigentümer zugestimmt haben, hat der Gemeinderat das Verfahren im Sinne von § 74 Abs. 1 PBG durchgeführt. Gegen die vorgesehenen Gestaltungsplanänderung sind im Übrigen keine weiteren Einsprachen eingegangen.

*C: Verletzung von § 140 des PBG und Art. 26 BZR*

zu Ziffer 1

Die maximale zulässige Geschosshöhe bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens betreffend die Änderung des Gestaltungsplanes. Die zulässige Geschosshöhe ergibt sich aus Art. 26 BZR in Verbindung mit § 138 PBG. Es ist daher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen, ob diese Vorschriften eingehalten werden. Im Übrigen ist unter Berufung auf die konstante Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts festzuhalten, dass Bauten und Anlagen, welche die einzelnen Bauvorschriften einhalten, sich auch in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. Deshalb kommt der Ästhetikklausel in Fällen der vorliegenden Art, wo die

zulässige Bauweise detailliert geregelt ist, nur noch sekundäre Bedeutung zu. Es ist denn auch im Einzelnen darzulegen, warum sich eine bestimmte bauliche Gestaltung nicht befriedigend in ihre Umgebung einfügt. Das Eingliederungsgebot und das Beeinträchtigungsverbot werden so bezüglich Vorschriften über die zulässige Gebäudegrösse nur noch bei Missbräuchen und in Extremfällen angewandt. Inwiefern vorliegend diese Voraussetzungen vorliegen sollten, ist nicht ersichtlich (siehe auch Bemerkungen zu den Ziffern 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14).

zu Ziffer 2

Wie bereits vorangehend dargelegt wurde, bildet Gegenstand der vorliegenden Gestaltungsplanänderung lediglich eine geringfügige Erweiterung der Baubereiche. Diese Baubereiche erlauben die Erstellung von Lifтанlagen. Mit diesen lediglich geringfügigen Erweiterungen wird die mit dem vorliegenden Gestaltungsplan bezweckte Art der Überbauung in keiner Art und Weise beeinträchtigt. Aufgrund der Abstände zwischen den Baukörpern kann in keiner Art und Weise von einem einzigen zusammen gebauten Gebäudekomplex die Rede sein. Im Übrigen verkennt die Einsprecherin, dass nicht zuletzt aus feuerpolizeilichen Gründen so oder so Treppenanlagen erstellt werden müssen. Bezeichnenderweise unterlässt sie es denn auch, unter Bezugnahme auf das konkrete Orts- und Landschaftsbild die behaupteten konkreten Beeinträchtigungen weiter darzulegen. Unter Verweis auf vorangehende Ausführungen (siehe Bemerkungen zu den Ziffern 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14) steht somit fest, dass eine Verletzung von § 140 PBG nicht vorliegt.

zu Ziffer 3

Die Einsprecherin verkennt, dass der bereits geltende Gestaltungsplan eine terrassierte Bauweise im Gestaltungsplangebiet zulässt. Im Übrigen ist nochmals zu betonen, dass Gegenstand der vorliegenden Gestaltungsplanänderung lediglich die Erweiterung der Baubereiche zur Erstellung von Lifтанlagen bildet. Im Übrigen gilt nach wie vor der heute geltende Gestaltungsplan. Sollte sich deshalb die Einsprecherin auf den Standpunkt stellen, gestützt auf den heutigen Gestaltungsplan sei eine terrassierte Überbauung nicht zulässig, hätte sie sich im Baubewilligungsverfahren dagegen zur Wehr zu setzen. Aufgrund der Geringfügigkeit der Gestaltungsplanänderung werden die mit dem noch geltenden Gestaltungsplan verfolgten Zielsetzungen weder beeinträchtigt noch ausgehöhlt. Entgegen der Rechtsauffassung der Einsprecherin hat die Geringfügigkeit der Gestaltungsplanänderung nicht zur Folge, dass eine wuchtige und massive Überbauung entsteht (siehe auch Bemerkungen zu den Ziffern 8, 9, 10, 11, 12, 13, und 14).

zu Ziffer 4, 5, 6, 7 und 8

In Bezug auf die Bedeutung von § 140 PBG wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1 verwiesen. Wie bereits vorangehend dargelegt wurde, bildet lediglich die Erweiterung des Baubereiches zur Erstellung von Liftanlagen Gegenstand der vorliegenden Gestaltungsplanänderung. Es ist somit im Baubewilligungsverfahren zu prüfen, ob in Bezug auf die Art der Überbauung (Haustypen, Dachform usw.) die einschlägigen Vorschriften des BZR sowie des Gestaltungsplanes eingehalten werden. Im Übrigen kann nochmals festgehalten werden, dass der heutige Gestaltungsplan die Erstellung von Wohnungen in terrassierter Bauweise zulässt. Es wird auf vorangehende Bemerkungen (siehe Bemerkungen zu den Ziffern 8, 9, 10, 11, 12, 13, und 14) verwiesen.

### Entscheid

Aufgrund der Erwägungen wird die öffentlich-rechtliche Einsprache abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist, bzw. soweit diese nicht erledigt erklärt wird. Die privatrechtlichen Belange werden an den Zivilrichter gewiesen.

### Rechtsspruch

1. Die Änderung des Gestaltungsplanes Engelberg, Parz. Nr. 540, 541 + 542, wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Einsprache wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist bzw. soweit diese nicht erledigt erklärt wird. Die Einsprecherschaft wird bezüglich der privatrechtlichen Einsprachepunkte an den Zivilrichter verwiesen.
3. Nach Rechtskraftbeschreitung dieses Entscheides wird die Gestaltungsplanänderung Engelberg durch den Gemeinderat Wauwil beim Grundbuchamt Willisau zur Anmerkung angemeldet.
4. Die Kosten des Genehmigungsverfahrens gehen zu Lasten der Gesuchsteller und belaufen sich im vorliegenden Fall auf Fr. 2'543.85. Dazu kommen die grundbuchamtlichen Gebühren. Es wird auf die separate Rechnungsstellung verwiesen.

Allfällige Mehraufwendungen, wie zusätzliche Kontrollen, weiterführende Beratungen usw. werden separat in Rechnung gestellt.

5. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Luzern Verwaltungsgerichtsbeschwerde geführt werden. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.  
Die Einsprache- und Beschwerdebefugnis richtet sich nach § 207 PBG.

6. Zustellung an:

- BF Berger und Frank AG, Postfach, 6205 Eich (als Bauherrschaft und Projektverfasser, LSI)
- Truvag Treuhand AG, Herr Thomas Schönberger, Leopoldstrasse 6, 6210 Sursee (als Vertreter der Grundeigentümerin, LSI)
- Frau Verena Kottmann, Waldegg 30, 6242 Wauwil (Einsprecherin, LSI)
- Herr lic. iur. Josef Schaller, Christoph-Schnyder-Strasse 1c, 6210 Sursee (Vertreter der Einsprecherin, LSI)
- Baudepartement des Kantons Luzern
- Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen
- Ingenieurbüro Kost + Partner AG, Industriestrasse 14, 6210 Sursee
- Grundbuchamt Willisau, Vorstadt 19, 6130 Willisau (nach Rechtskraft)

6242 Wauwil, 23. August 2005



**GEMEINDERAT WAUWIL**

Stellvertreterin des Gemeindepräsidenten:

*Annelies Gassmann, Gemeindeamtfrau:*

Stellvertreterin des Gemeindeschreibers:

*Beatrix Felder, Sozialvorsteherin:*

Zustellung am:

---