



REVISION DER ORTSPLANUNG WAUWIL

RAUMPLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV



Vom Gemeinderat verabschiedet am 11. Mai 2023 zu Händen kantonaler Vorprüfung / öffentlicher Mitwirkung



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



IMPRESSUM

Auftrag:	Revision der Ortsplanung, Wauwil
Auftraggeberin:	Gemeindeverwaltung Wauwil Dorfstrasse 5 6242 Wauwil
Auftragnehmerin:	ZEITRAUM Planungen AG Hirschmattstrasse 25 6003 Luzern 041 329 05 05 info@zeitraumplanungen.ch
Bearbeitungsteam:	Daniel Kaufmann, Raumplaner FH (Projektleiter) Jeantine Viebrock, MSc Geografin
Dateiname:	wau_Raumplanungsbericht_Ortsplanung_230511.docx



INHALTSVERZEICHNIS

1.	GRUNDLAGEN	5
2.	PLANUNGSGEGENSTAND	6
2.1	Ausgangslage und Motivation	6
2.2	Ortsplanungskommission	7
2.3	Ablauf der Ortsplanungsrevision	7
2.4	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	9
3.	BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETEN RECHTS	13
3.1	Sachpläne und Konzepte des Bundes	13
3.2	Raumplanungsgesetz (RPG)	13
3.3	Kantonaler Richtplan	17
3.4	Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland	20
4.	KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN FÜR DIE NUTZUNGSPLANUNG	21
4.1	Siedlungsleitbild	21
4.2	Umsetzung des Siedlungsleitbildes in der Ortsplanungsrevision	22
5.	NEUE DEFINITION DER BAUBEGRIFFE	25
6.	ÄNDERUNGEN IN DER NUTZUNGSPLANUNG	36
6.1	Grundsätzliche Änderungen	36
6.2	Einzonungen	38
6.3	Umzonungen	39
6.4	Baulinie Kantonal	45
6.1	Baulinie	45
6.1	Waldbaulinie	46
6.2	Gestaltungsplanpflicht	46
7.	ANPASSUNGEN AUFGRUND RÜCKZONUNGSSTRATEGIE	47
7.1	Ausgangslage	47
7.2	Rückzonungsflächen gemäss Kanton Luzern	47
7.3	Rückzonungen in der Gemeinde	49
8.	ÄNDERUNGEN IM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)	51
8.1	Systematik	51
8.2	Wichtigste Inhalte des neuen BZR	51
9.	UMGANG MIT BESTEHENDEN GESTALTUNGSPLÄNEN	61
9.1	Überprüfung der Gestaltungspläne	61
10.	FREIRAUMRICHTLINIEN	63
11.	RICHTPLAN GLASI	64
11.1	Anpassungen Richtplan	65



12.	RICHTPLAN ÖFFENTLICHE FUSSWEGE.....	67
13.	ERLÄUTERUNGEN ZU WEITEREN RELEVANTEN ASPEKTEN	68
13.1	Abstimmung Siedlung und Verkehr.....	68
13.2	Erschliessungsrichtplan	69
13.3	Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit	69
13.4	Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz	69
13.5	Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder	69
13.6	Grundwasserschutz.....	69
13.7	NIS-Verordnung (Mobilfunk und dgl.)	69
13.8	Mehrwertausgleich	70
13.9	Fruchtfolgeflächen (FFF).....	72
13.10	Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung.....	73
13.11	Risikovorsorge.....	74
13.12	Vorhandene oder vermutete Altlasten	75
13.13	Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz.....	76
13.14	Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen	76
13.15	Energieplanung.....	76
13.16	Verkehrsintensive Einrichtungen	76
13.17	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen	76
13.18	Landumlegungen.....	76
13.19	Sonderzonen.....	76
14.	RAUMLANERISCHE WÜRDIGUNG.....	77



1. GRUNDLAGEN

Zur Abstimmung kommen folgende Unterlagen:

- Bau- und Zonenreglement (BZR), vom 11. Mai 2023
- Zonenplan, vom 11. Mai 2023

Zur Orientierung liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV, vom 11. Mai 2023
- Änderungsexemplar Bau- und Zonenreglement, vom 11. Mai 2023
- Freiraumrichtlinien, vom 11. Mai 2023
- Richtplan Glasi Wauwil, Situationsplan vom 11. Mai 2023
- Richtplan Glasi Wauwil, Bericht vom 11. Mai 2023
- Richtplan öffentliche Fusswege, vom 11. Mai 2023
- Siedlungsleitbild, vom 20. Januar 2022
- Plan Auswertung Überbauungsziffer, vom 29. November 2022
- Plan Höchster Gebäudepunkt, vom 26. Februar 2021
- Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT), vom 31. Mai 2023
- Gemeinde Wauwil Rückzonungsstrategie, Stellungnahme Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen; Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Luzern, vom 21. Januar 2020
- Bodenverbesserung Erlematt, Parzellen Nrn. 114 & 178, 6242 Wauwil, Bodengutachten Bodenverbesserung, vom 8. Juni 2021



2. PLANUNGSGEGENSTAND

2.1 AUSGANGSLAGE UND MOTIVATION

Die letzte grössere Ortsplanungsrevision der Gemeinde Wauwil liegt bereits mehr als zehn Jahre zurück. Der Gemeinderat möchte die Ortsplanung umfassend den aktuellen Verhältnissen anpassen. Dies auch aufgrund des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes mit der Einführung der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und dem damit verbundenen Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ).

Zusätzlich wird die Rückzonungsstrategie des Kantons in den vorliegenden Planungsinstrumenten umgesetzt.

Als Grundlage für die Revision diente das Siedlungsleitbild, welches am 20. Januar 2022 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Wesentliche Elemente der Ortsplanungsrevision

- Umsetzung IVHB / aktuelles PBG
- Umgang mit Gestaltungsplänen
- Umsetzung Rückzonungsstrategie Kanton Luzern

Motivation

Auf der Grundlage folgender Motive und Absichten hat der Gemeinderat Wauwil die Ortsplanung revidiert:

- Wauwil entwickelt sich nachhaltig und nutzt die vorhandenen Ressourcen gezielt.
- Wauwil strebt in allen Bereichen (Wohnen, Arbeiten, Dorfzentrum, Landschaft, Verkehr) eine qualitativ hochwertige Entwicklung an.
- die Weiterentwicklung der Siedlung konzentriert sich für Wohnzwecke auf die bestehenden Bauzonen durch die Nutzung des bestehenden Potenzials von bisher ungenutzten Bauzonen.
- Wauwil richtet seine langfristige Planung auf eine Entwicklung aus, welche den sozialen, demographischen, wirtschaftlichen und ökologischen Gegebenheiten Rechnung trägt.



2.2 ORTSPLANUNGSKOMMISSION

Die Ortsplanungsrevision wird durch die Ortsplanungskommission mit folgenden Mitgliedern sowie Ortsplanern erarbeitet:

Kommission:

- Ivo Kreienbühl, Gemeindepräsident
- Daniel Keusch, Gemeinderat / Leiter Ressort Finanzen und Bau
- Stefanie Dommen, Verwaltungsfachfrau
- Rolf Kaufmann, Vertreter Gewerbe
- Josef Hunkeler, Vertreter Landwirtschaft
- Roland Lüthy, Vertreter Die Mitte
- Roger Wyss, Vertreter SVP
- André Vogel, Vertreter FDP

Ortsplaner ZEITRAUM Planungen:

- Daniel Kaufmann (Projektleiter)
- Jeantine Viebrock

2.3 ABLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION

Die Überarbeitung der Ortsplanung begann bereits im Jahr 2020 mit dem Erarbeiten des Siedungsleitbildes. Am 20. Januar 2022 wurde dieses vom Gemeinderat genehmigt. Dieses Planungsinstrument diente als Grundlage für die Ortsplanungsrevision. Aufgrund des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie der Rückzonungsstrategie des Kantons werden nun die kommunalen Planungsinstrumente auf die neue Gesetzgebung überführt.



2.3.1 BISHERIGE PLANUNGSSCHRITTE ORTSPLANUNG

1	Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission erarbeiteten das Siedlungsleitbild der Gemeinde Wauwil. Das Siedlungsleitbild wurde am 20. Januar 2022 vom Gemeinderat verabschiedet.	2020 - 2022
2	Die Ortsplanungskommission Wauwil erarbeitete die neuen Bestimmungen für das BZR und den neuen Zonenplan.	2022 - 2023
3	Der Gemeinderat verabschiedete die Gesamtrevision für die kantonale Vorprüfung und zur Mitwirkung durch die Bevölkerung.	11. Mai 2023

2.3.2 WEITERE PLANUNGSSCHRITTE

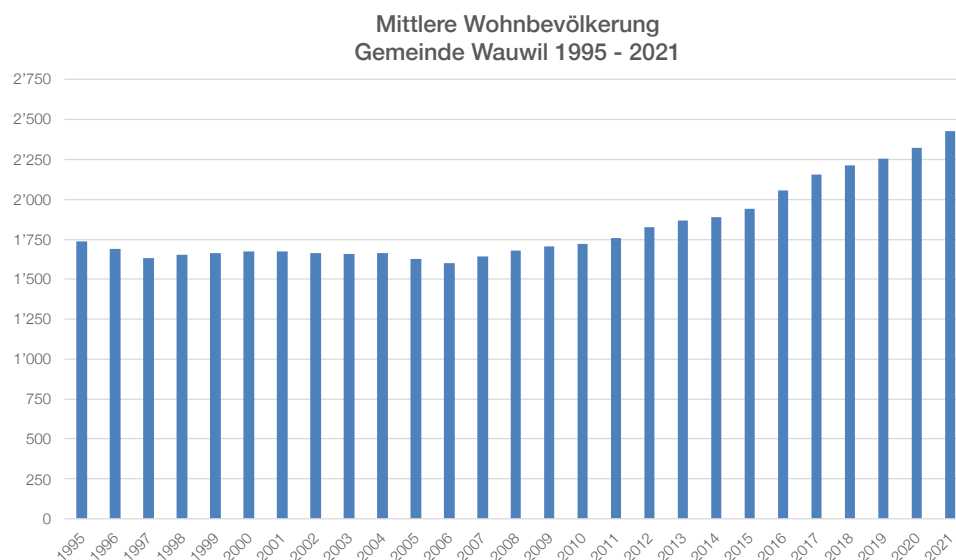
4a	Kantonale Vorprüfung	Juni bis Oktober 2023
4b	Mitwirkungsverfahren	5. Juni bis 8. September 2023
4c	Orientierungsversammlung	20. Juni 2023
4d	Sprechstunden	16. / 22. August 2023
5b	Überarbeitung der Planungsinstrumente aufgrund der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung	November 2023 – Januar 2024
6	Öffentliche Auflage	Februar / März 2024
7	Einspracheverhandlungen	April / Mai 2024
8	Beschluss Gemeindeversammlung	Herbst 2024
9	Genehmigung durch den Regierungsrat	1. Quartal 2025



2.4 BISHERIGE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE

2.4.1 BEVÖLKERUNG

Die Bevölkerung der Gemeinde Wauwil ist seit 2006 stetig gewachsen. Zwischen 2010 und 2021 verzeichnete Wauwil ein hohes Bevölkerungswachstum. Im Jahr 2021 zählte die Gemeinde rund 2'428 Einwohner.



Grafik: Entwicklung der mittleren Wohnbevölkerung der Gemeinde Wauwil seit dem Jahr 1995 (1'738 Einwohner), 2000 (1'673 Einwohner), 2010 (1'721 Einwohner) bis 2021 (2'428 Einwohner);
Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (07.09.2022)

Der Vergleich der mittleren Wohnbevölkerung mit dem Kanton Luzern zeigt auf, dass die Gemeinde Wauwil im Zeitraum von 30 Jahren mehr zugenommen hat als die mittlere Wohnbevölkerung im Kanton Luzern.

Gemeinde Wauwil				
Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme	Zeitspanne
	Absolut	in %	Absolut	
1991	1'603	100		
2006	1'601	100	- 2	15 Jahre
2021	2'428	152	+ 825	30 Jahre

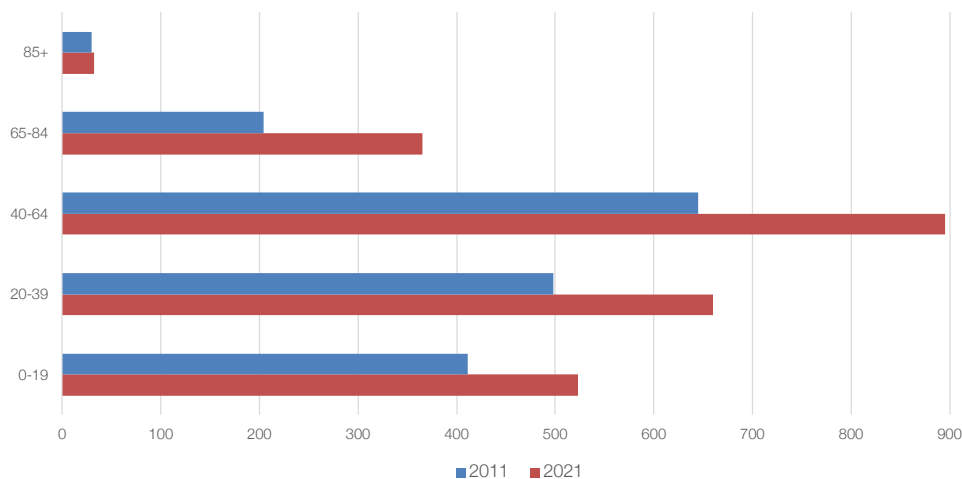
Kanton Luzern				
Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme	Zeitspanne
	Absolut	in %	Absolut	
1991	328'470	100		
2006	359'715	110	+ 31'245	15 Jahre
2021	418'337	127	+ 89'867	30 Jahre

Tabellen: Mittlere Wohnbevölkerung von 1991, 2006 und 2021 in absoluten und relativen Zahlen (Wauwil und Kanton Luzern); Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (07.09.2022)



Im Vergleich zwischen der ständigen Wohnbevölkerung von 2011 und 2021 ist ersichtlich, dass insbesondere die Altersgruppe 40-64 Jahre gewachsen ist.

Ständige Wohnbevölkerung, Gemeinde Wauwil in Altersgruppen, Vergleich 2011/2021



Grafik: Vergleich zwischen der ständigen Wohnbevölkerung 2011 und 2021 nach Altersgruppen;
Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (07.09.2022)

Der Anteil an 0-19 sowie 40-64-Jährigen liegt in der Gemeinde Wauwil leicht über dem Schnitt des Kantons Luzern.

Vergleich Altersstruktur 2021		
Altersstruktur	Gemeinde Wauwil	Kanton Luzern
0-19 Jahre	21.1 %	20.3 %
20-39 Jahre	26.7 %	27.0 %
40-64 Jahre	36.2 %	34.4 %
65-84 Jahre	14.7 %	15.7 %
85+ Jahre	1.3 %	2.6 %

Tabelle: Verteilung der Bevölkerung auf die Altersklassen in prozentualen Angaben im Jahr 2021. Quellen: LUSTAT, Statistik Luzern, BFS, Bundesamt für Statistik (07.09.2022)



2.4.2 ARBEITSPLÄTZE

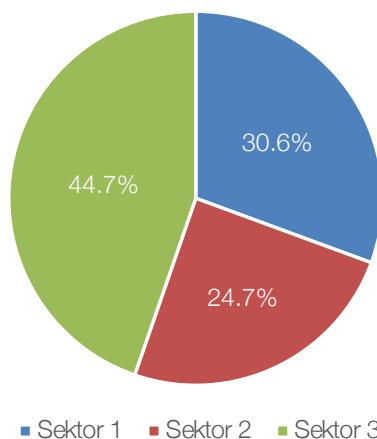
Im Onlineportal von LUSTAT Statistik Luzern sind für die Beschäftigten und deren Verteilung in den einzelnen Wirtschaftssektoren Zahlen für die Jahre 2011 bis 2019 bekannt.

Im Jahr 2019 arbeiteten im ersten Sektor (Landwirtschaft) 30.6%. Im zweiten Sektor (Industrie und Gewerbe) arbeiteten 24.7% der Beschäftigten. Der dritte Sektor (Dienstleistungen) ist mit 44.7% am stärksten vertreten.

	Total Beschäftigte (Anzahl)	Beschäftigte pro Einwohner/in %	Nach Wirtschaftssektoren in %		
			Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3
2011	563	0.31	30.0	17.8	52.2
2012	587	0.32	29.6	19.3	51.1
2013	637	0.34	30.0	25.3	44.7
2014	629	0.33	31.2	27.2	41.7
2015	649	0.33	29.1	27.0	43.9
2016	675	0.32	31.6	25.8	42.7
2017	686	0.32	30.6	25.1	44.3
2018	702	0.31	31.3	24.6	44.0
2019	745	0.33	30.6	24.7	44.7

Grafik: Prozentuelle Aufteilung der Beschäftigten in der Gemeinde Wauwil auf die Wirtschaftssektoren;
Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (07.09.2022)

Aufteilung in die Wirtschaftssektoren 2019, Gemeinde Wauwil



Grafik: Verteilung der Beschäftigten nach Sektoren im Jahr 2019, Gemeinde Wauwil; Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (07.09.2022)



2.4.3 BAU- UND WOHNUNGSWESEN

In den letzten 30 Jahren (1990 bis 2020) wurden in der Gemeinde Wauwil 549 Wohnungen gebaut. Mit einem Anteil von 16.4% Einfamilienhäusern liegt die Gemeinde Wauwil leicht über dem Luzerner Schnitt von 15.8%.

	Wohnungen Total	Davon Einfamilienhäuser		Anzahl Wohnungen Veränderung zum Vorjahr
		Einfamilienhäuser Absolut	Einfamilienhäuser in %	
1990	554	130	23.5	
2000	616	165	26.8	62
2009	710	182	25.6	94
2010	720	182	25.3	10
2011	733	188	25.6	13
2012	775	189	24.4	42
2013	801	190	23.7	26
2014	827	186	22.5	26
2015	906	183	20.2	79
2016	944	181	19.2	38
2017	958	181	18.9	14
2018	987	182	18.4	29
2019	1'032	183	17.7	45
2020	1'103	181	16.4	71

Grafik: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1990; Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (07.09.2022)

2.4.4 FAZIT

In der Gemeinde Wauwil stieg die Bevölkerungszahl (mittlere Wohnbevölkerung) im relevanten Beobachtungszeitraum von 15 Jahren von 1'601 Einwohnern im Jahr 2006 auf 2'428 Einwohnern im Jahr 2021. Dies bedeutet einen Zuwachs von rund 827 Personen, respektive rund 55 Einwohnern pro Jahr. Prozentual ist dies eine höhere Zunahme im Vergleich zum kantonalen Wachstum im selben Zeitrahmen. Beim Vergleich der Altersgruppen wurde ersichtlich, dass es in den letzten Jahren eine Zunahme insbesondere an 40- bis 64-Jährigen gab.

Bei der Betrachtung der Verteilung der Beschäftigten in die verschiedenen Wirtschaftssektoren wurde ersichtlich, dass der dritte Sektor (Dienstleistungen) nach wie vor am stärksten vertreten ist.

Mit einem Anteil von 16.4% Einfamilienhäusern am Wohnungsbestand liegt die Gemeinde Wauwil nur leicht über dem kantonalen Durchschnitt. Bemerkbar wird, dass in den letzten 30 Jahren viel gebaut wurde. Insgesamt 549 neue Wohnungen wurden erstellt.



3. BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETEN RECHTS

Mit der vorliegenden Planung werden alle übergeordneten Zielsetzungen von Bund und Kanton Luzern berücksichtigt.

3.1 SACHPLÄNE UND KONZEPTE DES BUNDES

Sachplan (-teil) / Konzept	Relevanz / Betroffenheit
Luftfahrt	Nicht relevant
Schiene	Nicht relevant
Strasse	Nicht relevant
Schifffahrt	Nicht relevant
Alptransit	Nicht relevant
Übertragungsleitungen	Nicht relevant
Geologische Tiefenlager	Nicht relevant
Asyl	Nicht relevant
Militär	Nicht relevant
Fruchtfolgefleichen	Betroffen (Siehe Kap. 13.9)
Nationales Sportanlagenkonzept	Nicht relevant
Grundzüge des Raumkonzepts Schweiz	Die Ortsplanung der Gemeinde Wauwil ist mit den Grundzügen des Raumkonzepts Schweiz kompatibel.

3.2 RAUMPLANUNGSGESETZ (RPG)

3.2.1 ZIELE GEMÄSS RAUMPLANUNGSGESETZ

Die Ziele gemäss Art.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) werden wie folgt berücksichtigt:

Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.

- **Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.**



Die Ortsplanung der Gemeinde Wauwil entspricht diesem Grundsatz. Sie orientiert sich an den diesbezüglichen Empfehlungen des Bundes und des Kantons (siehe nachfolgende Erläuterungen).

- **Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.**

Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission der Gemeinde Wauwil stehen in engem Kontakt mit der Bevölkerung. Sie kennen deren Anliegen und Bedürfnisse und lassen dieses Wissen vollumfänglich in die Ortsplanung einfließen.

Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen:

- **die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;**

Mit entsprechenden Zonenbestimmungen werden in der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Wauwil die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt, indem Gewässerräume (vgl. Kap. 6.1.3) und Naturschutzzonen ausgedehnt wurden.

- **die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;**

Die Siedlungsentwicklung nach innen wird in der Gemeinde Wauwil insbesondere im Dorfkern stattfinden. Durch die gewählte Baumasse in der Kernzone wird die gewünschte Wachstumsmöglichkeit gegeben und mittels Qualitätsanforderungen wird einer angemessenen Qualität Rechnung getragen.

- **kompakte Siedlungen zu schaffen;**

Durch angepasste Nutzungsmasse können in den bestehenden Bauzonen (durch die Nutzung des bestehenden Potenzials an bisher ungenutzten Bauzonen) sowie im Dorfkern kompakte Siedlungen entstehen.

- **die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;**

Die bereits bestehenden Arbeitszonen bleiben bestehen und werden auf die gewünschte Entwicklung der Gemeinde Wauwil angepasst bzw. erweitert.

- **das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;**

Die räumlichen Voraussetzungen für ansässige Gewerbebetriebe bleiben erhalten.



- **die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;**
Mit der Ortsplanungsrevision werden für die Arbeitszonenerweiterung Erlenmatt Fruchtfolgefleichen beansprucht. Diese werden jedoch in naher Umgebung mittels Bodenverbesserung kompensiert.
- **die Gesamtverteidigung zu gewährleisten;**
Aufgrund der Ortsplanung Wauwil entstehen weder Hindernisse noch Einschränkungen für die Landesverteidigung.
- **die Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern.**
Die Ortsplanungsrevision unterstützt diesen Ansatz der Integration.

3.2.2 PLANUNGSGRUNDSÄTZE GEMÄSS RAUMPLANUNGSGESETZ

Die Planungsgrundsätze nach Art. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) besagen, dass nachstehende Grundsätze zu berücksichtigen sind.

Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen:

- **der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgefleichen, erhalten bleiben;**
Die Ortsplanung beansprucht für die Arbeitszonenerweiterung Erlenmatt Fruchtfolgefleichen. Diese werden jedoch in naher Umgebung mittels Bodenverbesserung kompensiert.
- **Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;**
Grundsatz für das Einordnen in das Landschaftsbild sind im Artikel «Landwirtschaftszone» verankert worden.
- **See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;**
Die vorhandenen Gewässer werden durch das Ausscheiden der Gewässerräume besser geschützt als bis anhin (vgl. Kap. 6.1.3).
- **naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;**
Mit der Ortsplanungsrevision wird dem Erhalt der naturnahen Landschaften und Erholungsräume Rechnung getragen. Das BZR enthält verschiedene Bestimmungen zum Schutz der Landschaft.
- **die Wälder ihre Funktionen erfüllen können;**
Durch den gesetzlich geregelten Waldabstand ist der Erhalt und der Schutz der natürlichen Funktionen der Wälder sichergestellt. Mit der Ortsplanung werden keine Wälder tangiert, respektive sind keine neuen Feststellungen des statischen Waldrandes erforderlich.



Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

- **Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;**

Mit der Ortsplanung werden die bestehenden Arbeitsgebiete in der Gemeinde Wauwil erhalten bzw. erweitert. Die Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig getrennt. In typischen Mischzonen wie zum Beispiel in der Kernzone ist das Nebeneinander von Wohnen, Kleingewerbe und Läden zur Belebung erwünscht.

- **Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;**

Für die grösseren Baulandreserven in der Gemeinde Wauwil bestehen bereits Planungsabsichten. Im Sinne einer gemeinde- und quartierverträglichen Bauentwicklung und um Leerbestand zu vermeiden, wird im Rahmen der Ortsplanung mit einer schrittweisen Entwicklung und zweckmässigen Etappierung (Etappierungsplan im BZR) ein Instrument für die Steuerung und Kontrolle des baulichen und demografischen Wachstums geschaffen.

- **Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;**

Die Grundsätze der Lärmschutzverordnung des Bundes wurden bei der Planung berücksichtigt und eingehalten.

- **Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;**

Grundsätzlich verbinden die Fusswege sämtliche wichtigen Einrichtungen miteinander. Zu erhaltende und neu zu schaffende Fusswege werden im Richtplan öffentliche Fusswege (vgl. Kap. 12) behördenverbindlich gesichert.

- **günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;**

In der Gemeinde Wauwil ist die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt.

- **Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten;**

In der Gemeinde Wauwil sind die Wohngebiete mit ihrer unmittelbaren Nähe zur Natur- und Kulturlandschaft mit viel Grünflächen versorgt. Die wertvollsten Einzelbäume, Feldgehölz, Gebüschgruppen und Hecken sind im Zonenplan festgelegt und werden damit grundeigentümerverbindlich geschützt. Zudem möchte die Gemeinde Wauwil mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision der qualitativen Aussenraumgestaltung einen höheren Stellenwert beimessen und erlässt ergänzend zu den Bestimmungen im BZR Freiraumrichtlinien (vgl. Kap. 10).



Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen:

- **regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden;**

Der Regionale Entwicklungsträger (RET) Sursee-Mittelland bildet das Kompetenzzentrum für Kooperation in der Region. Er initiiert und organisiert die gemeindeübergreifende Zusammenarbeit.

- **Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein;**

In der Regel sind die öffentlichen Einrichtungen zentral gelegen und für Fussgänger, Velofahrende und mit dem öffentlichen Verkehr hinreichend erschlossen.

- **nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft geringgehalten werden;**

Die angestrebte Entwicklung, welche in der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Wauwil verfolgt wird, wird keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung oder die Wirtschaft haben.

3.3 KANTONALER RICHTPLAN

Der Kantonale Richtplan vom 17. November 2009 wurde am 26. Mai 2015 teilrevidiert und am 22. Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt. Zentrale Änderungen / Ergänzungen sind in den Kapiteln «R6 Tourismus, Freizeit und Erholung», «S6 Entwicklungsschwerpunkte und Arbeitsplatzgebiete», «S7 Strategische Arbeitsgebiete» und «L5 Bauen ausserhalb der Bauzone» enthalten.



3.3.1 ZIELSETZUNGEN UND GRUNDSÄTZE

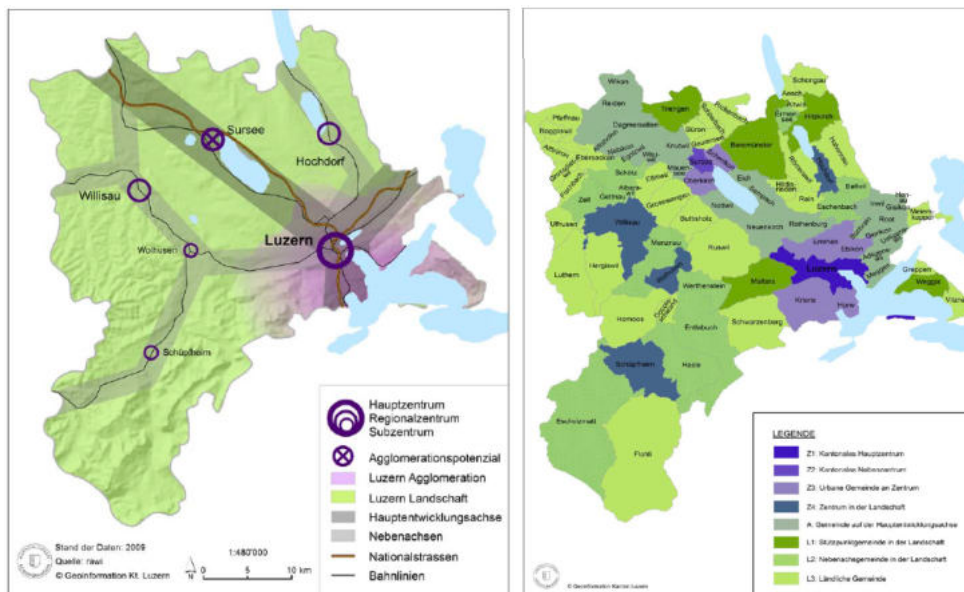


Abb. Kantonaler Richtplan 2009 und Teilrevision 2015: Achsenstruktur, Gemeindekategorien, Zuordnung

Die Strategie der Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur zielt darauf ab, die bestehenden Stärken und Vorzüge auszuschöpfen und die kantonale Entwicklung durch eine räumliche Schwerpunktsetzung zu stärken.

Die Gemeinde Wauwil liegt auf der Hauptentwicklungsachse. Der Kanton strebt an, das erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum hauptsächlich in die Zentren, in die Hauptentwicklungsachse und in die Agglomeration Luzern zu lenken, um damit die bestmögliche Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie eine möglichst haushalterische Bodennutzung zu erreichen.

Die Hauptentwicklungsachse bildet mit ihrer - auch national betrachtet - sehr guten Erreichbarkeit und zusammen mit den Zentren das Rückgrat der weiteren nachhaltigen Entwicklung des Kantons. Zu nutzen und zu stärken sind die jeweiligen besonderen räumlichen und wirtschaftlichen Vorzüge und Standortvorteile, wodurch Wachstumsimpulse für den gesamten Kanton ausgelöst werden.

Die Gemeinde Wauwil wurde in die Gemeindekategorie «A Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse» eingeordnet. A Gemeinden liegen auf der Hauptentwicklungsachse (und/oder innerhalb des Perimeters des Agglomerationsprogramms Luzern). A-Gemeinden können sich entweder für die Entwicklungspriorität «urbane Qualitäten in Zentrumslagen schaffen» inkl. Geltendmachung eines Bonus zum Wachstumswert für Neueinzonungen oder für die Entwicklungspriorität «ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln» entscheiden (siehe kRP R1-5).

Die Gemeinde Wauwil positioniert sich als Gemeinde mit der Entwicklungspriorität «urbane Qualitäten in Zentrumslagen schaffen». Räumliche Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkte für solche Gemeinden sind:



- Ortskerne stärken
- urbane Qualitäten in Zentrumslagen schaffen
- Gebiete mit hoher Dichte an zentralen, gut erschlossenen Lagen entwickeln
- kantonale Entwicklungsschwerpunkte und regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen
- Bauzonenflächenbedarf signifikant in Richtung des Werts von Z3 (145 m²/ E) vermindern

Mit der Ortsplanungsrevision werden diese Schwerpunkte mit Verdichtungsmöglichkeiten im Dorfkern und mit Weiterentwicklungsmöglichkeiten in den umliegenden Quartieren umgesetzt. Die für die Gemeinde Wauwil prägende ländliche Siedlungsqualität mit ihren landschaftlichen Qualitäten werden erhalten und gesichert.

3.3.2 WACHSTUMSWERT FÜR NEUEINZONUNGEN

Die Gemeinde Wauwil ist gemäss kantonalen Gemeindecategorisierung eine Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse («A-Gemeinde»). Für «A-Gemeinden» gilt ein durchschnittlicher Wachstumswert von 0.75 % pro Jahr bis 2030 bzw. 0.65 % pro Jahr bis 2035. Der Bauzonenflächenbedarf für die «A-Gemeinden» beläuft sich auf 185 m²/ Einwohner. Geringfügige Abweichungen zum Wachstumswert und ein Wachstumsbonus sind u.a. für A-Gemeinden möglich, wenn diese eine qualitätsvolle und substanziell erhöhte Verdichtung mit signifikanter Verminderung des Bauzonenflächenbedarfs nachweisen. Liegt das Wachstum über dem gemäss kantonalem Richtplan vorgesehenen Wachstum, so sind grundsätzlich keine Neueinzonungen möglich. Das Einwohnerwachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen wird nicht beschränkt.

3.3.3 BAUZONENKAPAZITÄT UND BEDARFSNACHWEIS

Für die Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität stellt die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) eine Onlineplattform zur Verfügung, das sogenannte LUBAT «Luzerner Bauzonen-Analyse-Tool». Die als Grundlage dienende Karte (unüberbaute Bauzonen der Gemeinde Wauwil) wurde in Zusammenarbeit mit der Dienststelle rawi überprüft. Entsprechend wurde das LUBAT ausgewertet und die Abschätzung der Einwohnerkapazität ermittelt.

Gemäss Zonenplanentwurf hat die Gemeinde Wauwil ein theoretisches Fassungsvermögen von 3'200 Einwohnerinnen und Einwohnern. Das Fassungsvermögen des rechtsgültigen Zonenplans beträgt ebenfalls 3'200 Einwohnerinnen und Einwohner. Das Fassungsvermögen erhöht sich somit nicht. Die unveränderte Einwohnerkapazität lässt sich begründen durch die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommenen Rückzonungen und die minimalen Massnahmen zur Nachverdichtung.

Betreffend Siedlungsfläche pro Einwohner beruht sich die Schätzung für den bisherigen Zonenplan auf 130 m²/ Einwohner. Für den Zonenplanentwurf wird eine Fläche von 125 m²/



Einwohner geschätzt. Der vom Kanton vorgegebene Bauzonenflächenbedarf für Gemeinden der Gemeindekategorie A beläuft sich auf 185 m²/ Einwohner. Damit liegt der Wert des Zonenplanentwurfs zum einen unter dem Wert des rechtsgültigen Zonenplans und zum anderen unter dem kantonal vorgegebenen Wert.

3.4 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSSTRATEGIE SURSEE-MITTELLAND

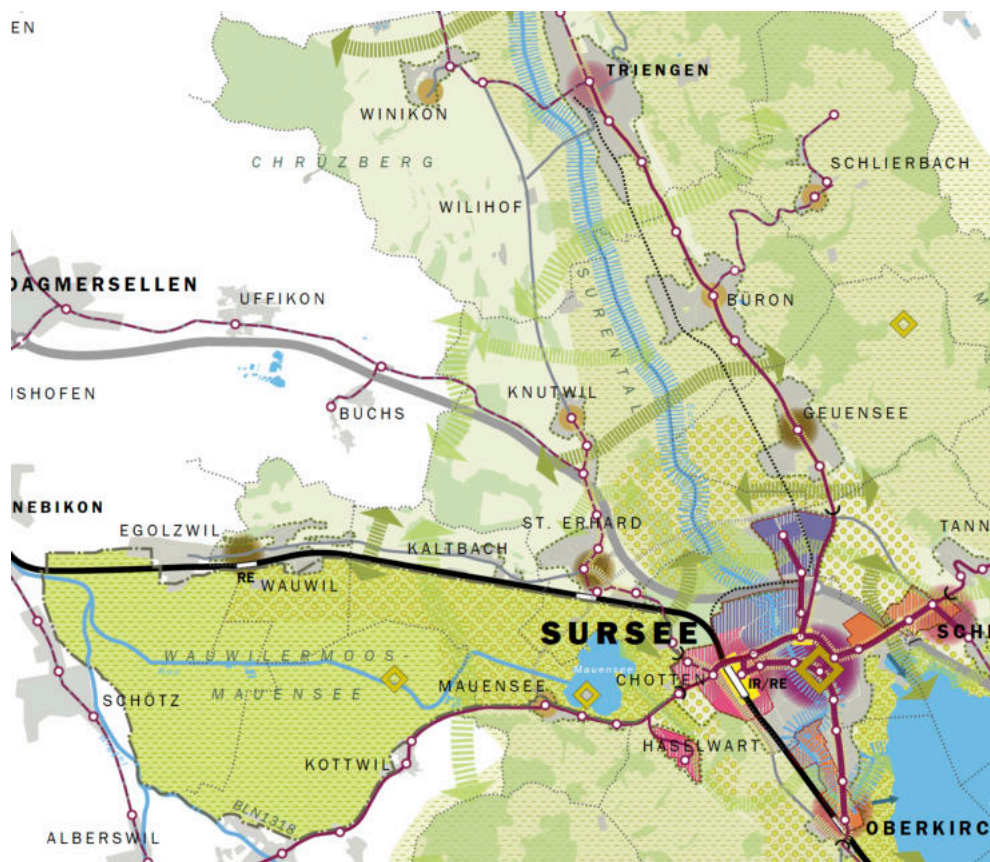


Abb. Ausschnitt Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland 2016

Um die unterschiedlichen räumlichen Potentiale (Siedlungsstruktur, Verkehrssystem, Landschaftsraum) zu vernetzen, zu stärken und optimal auszuschöpfen, haben die 17 Gemeinden der Region Sursee-Mittelland eine räumliche Entwicklungsstrategie erarbeitet.

Die vorliegende Ortsplanungsrevision der Gemeinde Wauwil enthält keine Festsetzungen, welche offensichtlich gegen die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) Sursee-Mittelland vom 14. Juni 2016 spricht.



4. KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN FÜR DIE NUTZUNGSPLANUNG

4.1 SIEDLUNGSLEITBILD

Das Siedlungsleitbild der Gemeinde Wauwil befasst sich mit den Themen Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsentwicklung, Wohnen, Dorfzentrum, Innenentwicklung, Arbeiten, Freiraum im Siedlungsgebiet, Verkehr und Mobilität, Gemeindeinfrastruktur (Schule / Sport / Kultur / Anlässe), Energie / Siedlungsökologie / Umwelt, Landschaft und Naherholung, Kinder, Jugend und junge Erwachsene sowie mit dem Thema Ältere Menschen. Im Siedlungsleitbild werden Strategien aufgezeigt für:

- die nachhaltige Entwicklung der Siedlung nach innen durch eine Weiterentwicklung der bebauten Grundstücke und eine Aktivierung der unbebauten Grundstücke
- den Umgang mit dem prognostizierten baulichen Wachstum
- Wohnqualitäten erhalten und stärken
- die Arbeitsplatzgebiete
- Freiräume im Siedlungsgebiet
- das Nutzen der Ressourcen vor Ort sowie
- die Stärkung des Dorfkerns und des Ortsbildcharakters

Das Siedlungsleitbild wurde von der Ortsplanungskommission in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat erarbeitet und am 20. Januar 2022 vom Gemeinderat Wauwil beschlossen.

Folgende Grundsätze verfolgt die Gemeinde Wauwil:

- Wauwil richtet seine langfristige Planung auf eine Entwicklung aus, welche den sozialen, demographischen, wirtschaftlichen und ökologischen Gegebenheiten Rechnung trägt.
- Wauwil achtet dabei insbesondere auf einen schonenden Umgang mit den Ressourcen und lässt den nachfolgenden Generationen genügend Handlungsspielräume offen.
- Bei der Abwägung von Vor- und Nachteilen von zu treffenden Massnahmen steht die qualitative Gesamtentwicklung über kurzfristigen wirtschaftlichen Interessen.



4.2 UMSETZUNG DES SIEDLUNGSLEITBILDES IN DER ORTSPLANUNGSREVISION

Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsfläche wird für Wohnzwecke nicht erweitert. Die Gemeinde Wauwil bewältigt ihr Wachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen. Das bauliche Wachstum erfolgt mit Rücksichtnahme auf die Gemeindeinfrastruktur und im Hinblick auf die Quartierverträglichkeit. Die Gemeinde nimmt bei der Dorfkernentwicklung eine aktive Rolle ein und sichert eine qualitätsvolle Umsetzung.

Innenentwicklung

Für eine zukunftsfähige Gemeinde ist eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zentral. Insbesondere kommt es hierbei darauf an, die Bedürfnisse der Bevölkerung aufzunehmen, um die besonderen Qualitäten einer Gemeinde zu nutzen und weiterzuentwickeln. Die gewünschte Innenentwicklung kann mit den gewählten Baumassen und Qualitätsanforderungen umgesetzt werden.

Wohnen

Wauwil ist eine familienfreundliche Gemeinde mit hoher Wohnqualität. Um die hohe Wohnqualität weiterhin bieten zu können und die gute Durchmischung der Altersgruppen zu erhalten, muss der Bedarf an Wohnraum für alle Generationen gedeckt werden. Gleichzeitig sind Angebote für Wohnen im Alter notwendig, um den Generationenwechsel ermöglichen zu können. Diese Qualität soll die Gemeinde weiterhin bieten können. Die bestehende Wohnqualität wird mit der Ortsplanungsrevision erhalten und gestärkt.

Arbeiten

Gemäss Siedlungsleitbild soll die Gemeinde Wauwil die bestehenden Arbeitsplatzgebiete erhalten und für den kommunalen Bedarf erweitern (Voraussetzung: Bedarfsnachweis, Ortsbezug des Betriebes). Um die Ortsbildqualität in den Arbeitszonengebieten zu erhöhen, wurden im Bau- und Zonenreglement Vorgaben für eine qualitätsvolle Gestaltung geschaffen.

Freiraum im Siedlungsgebiet

Ziel der Gemeinde gemäss Siedlungsleitbild ist, dass bestehende Quartierfreiflächen bestehen bleiben und die Gestaltung auf deren Nutzer abgestimmt wird. Ebenfalls schenkt die Gemeinde den Freiräumen bei der Innenentwicklung grosse Aufmerksamkeit. So möchte die Gemeinde bei Neubauten attraktive Quartierfreiflächen und Grünflächen mit einer hohen Gestaltungsqualität einfordern. Mit der Ortsplanungsrevision wurden entsprechende Freiraumrichtlinien (vgl. Kap. 10) erarbeitet.



Energie / Siedlungsökologie / Umwelt / Klima

Den im Siedlungsleitbild formulierten Absichten, dass sich die Gemeinde für die Ressourcenschonung, den Einsatz von erneuerbaren Energien und die Reduktion der Bodenversiegelung (Überhitzung) einsetzt, werden mit den neu geschaffenen Artikeln im Bau- und Zonenreglement sowie den ergänzenden Freiraumrichtlinien Rechnung getragen.

Verkehr / Mobilität

Die Siedlungsentwicklung nach innen erfolgt ohne Ausbau des Strassennetzes für den motorisierten Individualverkehr. Mittels eines Mobilitätsmanagements soll in Neubaugebieten, bei grösseren Bauvorhaben sowie bei Gestaltungs- und Bebauungsplänen ein möglichst hoher Anteil der Verkehrsbewältigung durch den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr erreicht werden. Die Anforderungen an die Parkierung und Mobilität werden im Bau- und Zonenreglement definiert.

SIEDLUNGSLEITBILD WAUWIL

6. Januar 2022



SIEDLUNGSERWEITERUNG / - BEGRENZUNG
 Arbeiten: Optionale Erweiterung des Arbeitsgebietes für kommunale Betriebe im Bedarfsfall (Grösse und Lage schematisch)
 Zonenbegrenzung + Aufwertung Stadtungsrand
 Rückzonungsflächen

SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

- Bewahren
- Weiterentwickeln
- Neuentwickeln
- bestehende Arbeitsgebiete Optimierung
- Nutzungsmasse/Aufwertung Aussenräume
- Wiesermatt: Strategisch langfristige Reserve mit Zwischennutzungsmöglichkeiten

Schlüsselprojekt mit öffentlich-wirksamen Charakter (z.B. kulturelle Infrastruktur, attraktiver Spiel- & Aufenthaltsort, Wohnen mit Dienstleistungen)

★ Etappierte Realisierung in Fünf-Jahres-Schritten / Qualitätssicherndes Verfahren

FREIRAUM / FREIZEIT

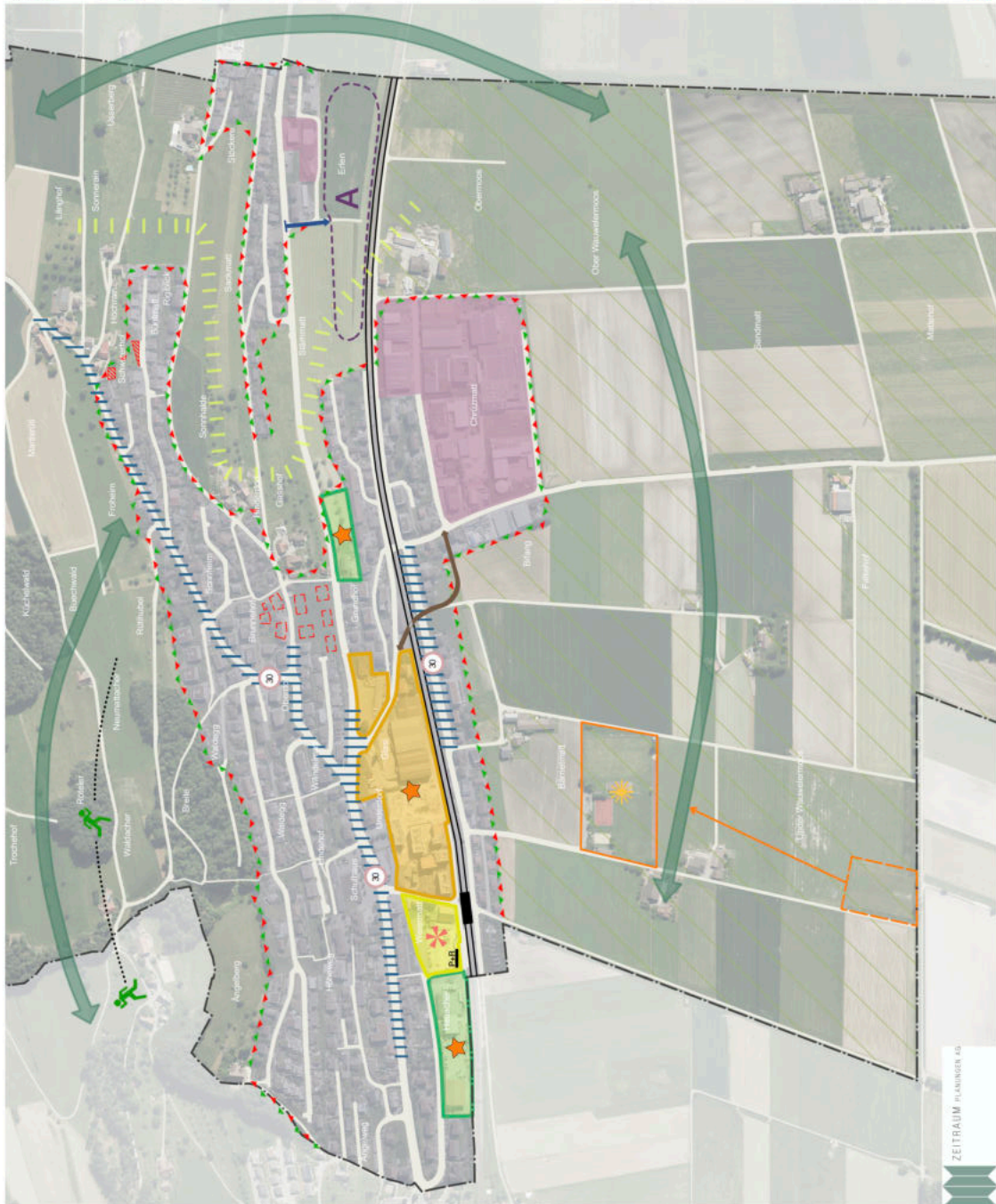
- Ökologische Vernetzungssachsen
- Grünzäsur
- Vitaparours
- Aufwertung / Angebotserweiterung Sportanlage Moos
- Zusammenlegung Sportplatz Süd mit Sportanlage Moos prüfen

VERKEHR

- Vorgesehene verkehrliche Anbindung
- Siedlungsverträgliche Gestaltung des Strassenraumes (Dorf-/ Berg-/ Bahnstrasse)
- Tempo 30 prüfen
- Bahnunterführung

INFORMATIONEN

- Gemeindegrenzen
- BLN- Gebiet
- Bahnhof
- Park + Ride
- Projekte im Bau





5. NEUE DEFINITION DER BAUBEGRIFFE

Mit der Harmonisierung der Begriffsdefinition gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden folgende Begriffsdefinitionen übernommen:

- Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ). Die ÜZ begrenzt den ‚Fussabdruck‘ der einzelnen Bauten auf einem Grundstück. Sie kann für Zonen, Nutzungen und Gebäude sowie innerhalb einer Zone differenziert nach Gesamthöhe festgelegt werden. Künftig wird eine Baute durch die ÜZ (als Fussabdruck), die Höhenmasse und die in § 122 PBG festgelegten ordentlichen Grenzabstände begrenzt.
- Neu verzichtet das PBG auf die Definition der Geschosse wie bisher. Die zulässigen Gebäudehöhen und damit realisierbaren Geschosse werden nun über die maximale Gesamthöhe und der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe bestimmt.

Die Überbauungsziffer

Der Kanton Luzern hat mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes neu die Überbauungsziffer als massgebende Ziffer festgelegt. Neu werden die zulässigen maximalen und minimalen Nutzungen in den Bauzonen über die Überbauungsziffern und die Grünflächenziffern festgelegt.

Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

- Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Balkone, Vordächer und Vorsprünge, welche mehr als 1.50 m vorspringen und / oder über 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge sind, zählen zur Überbauungsziffer.
- Als anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen beziehungsweise Grundstücksteile.

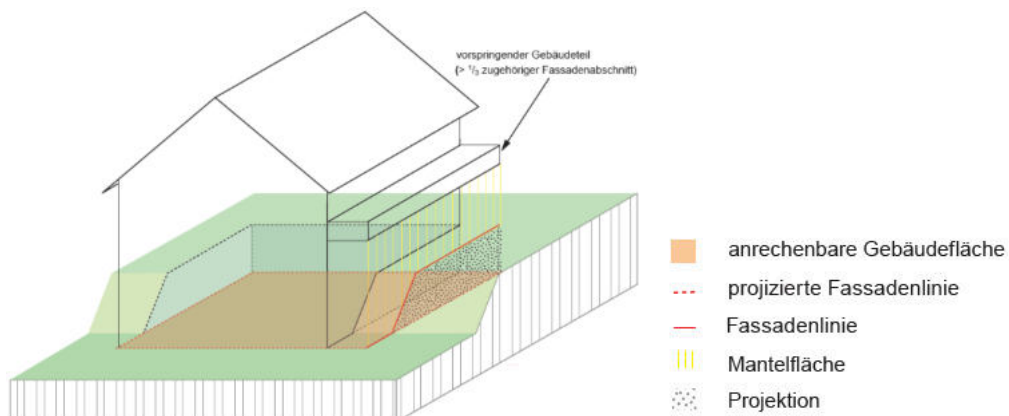
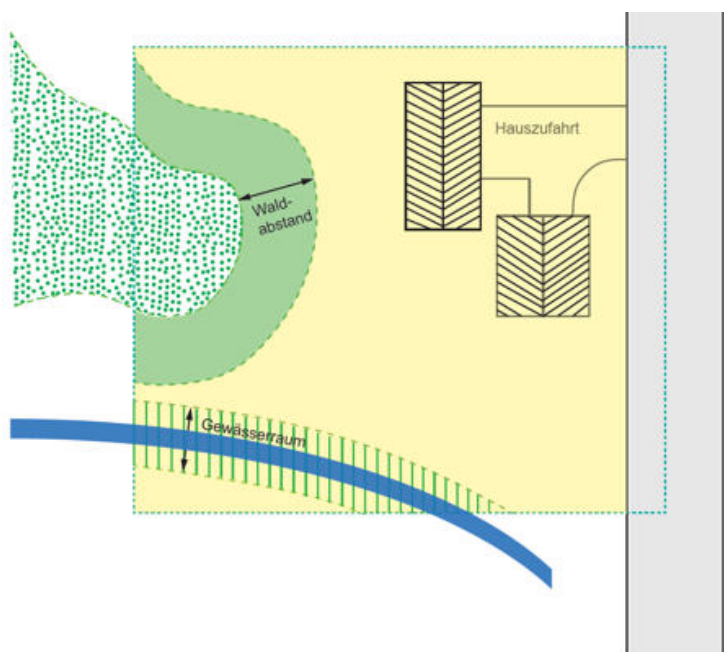


Abb. Überbauungsziffer – anrechenbare Gebäudefläche; Quelle: Erläuterungsskizzen des Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartementes vom 1. Mai 2014



- Parzellengrenze
 - ▨ Wald
 - ▨ Strasse (Grund-, Grob-, Feinerschliessung)
 - Gewässer
 - anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)
 - Variante Grünzone für Waldabstand als Grundnutzungszone (nicht anrechenbar)
 - ▨ Variante Grünzone für Gewässerraum überlagert (anrechenbar, ausgenommen Gewässer)
- } nicht anrechenbar

Abb. Überbauungsziffer – anrechenbare Grundstücksfläche; Quelle: Erläuterungsskizzen des Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartementes vom 1. Mai 2014

Die Gesamthöhe

Die Gesamthöhe wird vom höchsten Punkt der Dachkonstruktion zu dem darunterliegenden lotrechten Punkt auf dem massgebenden Terrain gemessen.

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

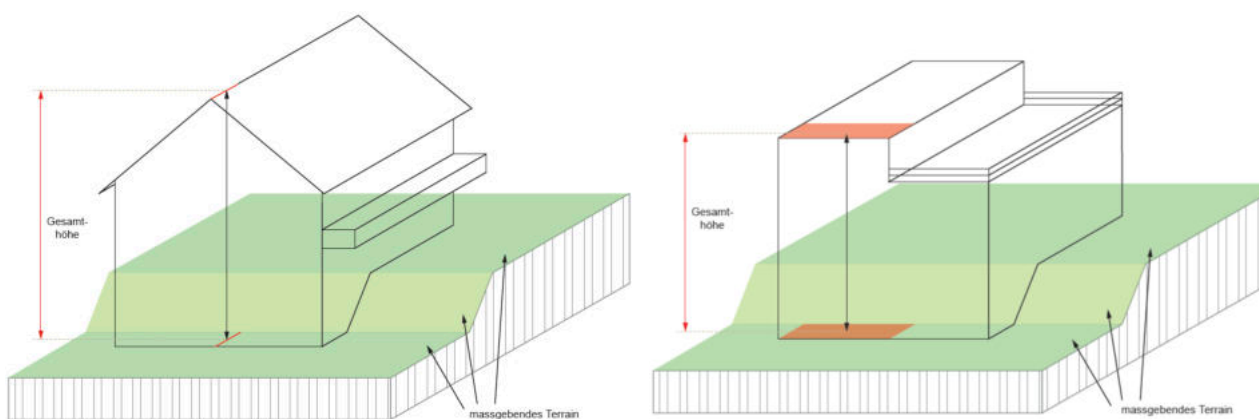


Abb. Gesamthöhe; Quelle: Erläuterungsskizzen des Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartementes vom 1. Mai 2014

Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes

Gemäss revidiertem PBG ist für jede Bauzone eine Gesamthöhe festzulegen, anhand derer sich künftig der Grenzabstand bemisst (§ 122 PBG). Die Gesamthöhe stellt den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden (=gewachsenen) Terrain dar (§ 139 Abs. 1 und 2 PBG). Auf diese Gesamthöhe sind jedoch nochmals bis zu 0.50 m zuzurechnen, da gemäss § 34 PBV die Oberkante der Dachfläche noch maximal 0.50 m über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen darf.

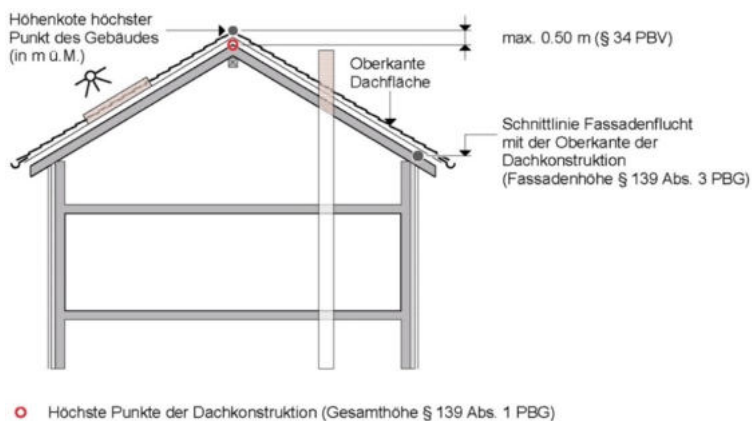


Abb. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes (in m ü. M.)

5.1.1 VORGEHEN BEI DER FESTLEGUNG DER ÜBERBAUUNGSZIFFER UND GESAMTHÖHE

Herleitung Überbauungsziffer

Bei der Umstellung von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer sollen angemessene, dem Siedlungsleitbild entsprechende Innenverdichtungsmöglichkeiten ermöglicht werden. Die Überbauungsziffer soll so gewählt werden, dass ein Grossteil der heute bestehenden Bauten mit den neuen Bestimmungen zonenkonform ist.

Beim Umsetzen der Überbauungsziffer wurde in einem ersten Schritt die heute vorhandene Dichte überprüft. Hierfür wurde mittels einer GIS-Analyse die heute vorhandenen Überbauungsziffern ermittelt. Die Analyse hat ergeben, dass in der Gemeinde Wauwil eine ÜZ 0.25 für die Wohnzonen A, B und C erstrebenswert wäre.

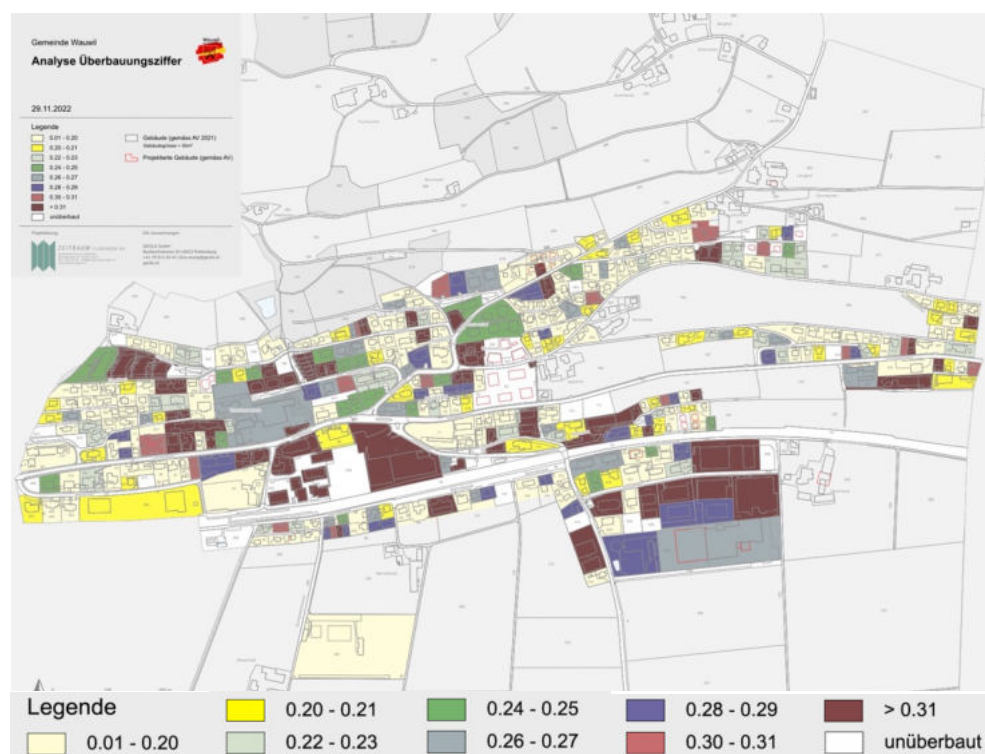


Abb. Ausschnitt Analyseplan Überbauungsziffer



Herleitung Gesamthöhen und zusätzliche Höhenbeschränkungen hangseits

Für die Ermittlung der ortsverträglichen Gesamthöhen in den verschiedenen Wohnzonen wurde in einem ersten Schritt der höchste Punkt pro Gebäude (m.ü.M.) ermittelt.



Abb. Ausschnitt Analyseplan Höchster Punkt pro Gebäude

In einem weiteren Schritt wurde anhand des höchsten Punkts pro Gebäude und der Terrain-Höhenlinien die Gesamthöhe pro Gebäude ermittelt. Die errechneten Gebäudehöhen wurden in 3 Kategorien zusammengefasst (Gebäudehöhen <10m, 10-12 m, >12 m) und anhand von verschiedenen Referenzbildern veranschaulicht.



Abb. Analyse Gebäudehöhen Bestand



Auf dieser Grundlage wurde eine Gebietszuteilung vorgenommen, wodurch eine Zonierung der Wohnzonen A, B und C mit max. Gebäudehöhen definiert wurde.

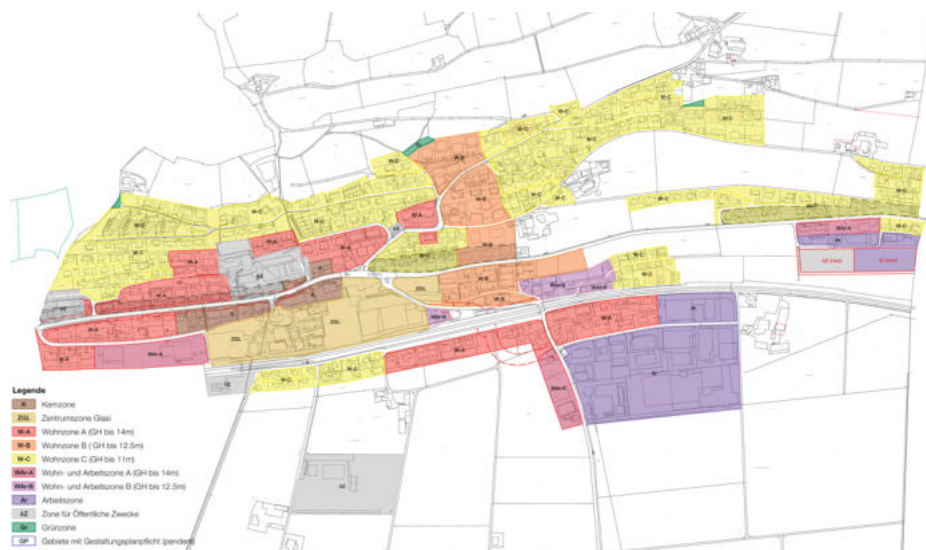


Abb. Entwurf Zoneneinteilung (Arbeitsstand)

Bei der Überprüfung der Höhenmasse wurde ersichtlich, dass dadurch Gesamthöhen entstehen, welche je nach Hanglage mit der gewünschten Gemeindeentwicklung keine Übereinstimmung finden. Durch eine zusätzliche Höhenbeschränkung kann der Anspruch an die Berücksichtigung und Wahrung der Aussicht in den verschiedenen Wohnzonen gewährleistet werden (entspricht somit dem Siedlungsleitbild). Diese zusätzliche Höhenbeschränkung, welche die max. Höhenkote definiert, variiert in den verschiedenen Wohnzonen und gilt bei Parzellen mit massgebendem Terrain ab 20% Gefälle (gemessen Parzelle zu Parzelle).

Die max. Gesamthöhe in der Wohnzone A beträgt 14 m, in der Wohnzone B 12.5 m. Für die Wohnzone C beträgt die max. Gesamthöhe 11 m.

Die zusätzliche Höhenbeschränkung ab Parzellengrenze hangseits beträgt in der Wohnzone A max. 10.00 m, in der Wohnzone B max. 8.50 m und in der Wohnzone C max. 7.00 m.



Abb. Schema zusätzliche Höhenbeschränkung bei Hangneigung ab 20% Gefälle



Anhand von Schnittplänen wurde die Gesamthöhe sowie die zusätzliche Höhenbeschränkung überprüft und während einer Ortsbegehung in Wauwil mittels einem vorgefertigten Metallstab für die verschiedenen Wohnzonen zur Veranschaulichung der Ortsplanungskommission vorgeführt.



Abb. Übersicht Objekte der Ortsbegehung / Foto Ortsbegehung Messlatte

Wohnzone C
 Gesamthöhe 11 m
Höhe hangseits ab Parzellengrenze: max. 7 m

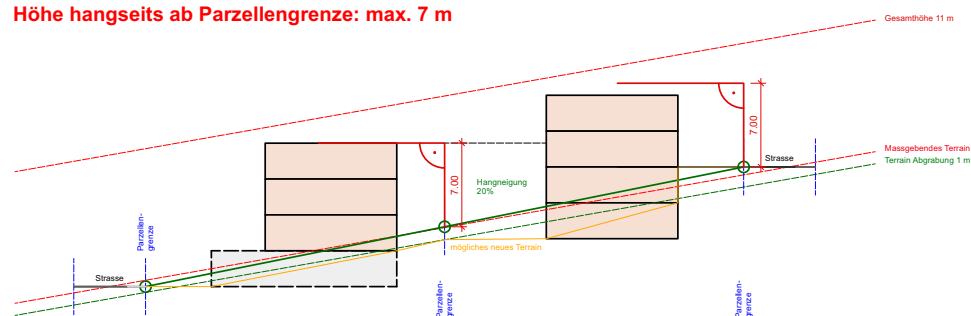


Abb. Schemaplan W-C Gesamthöhe mit zusätzlicher Höhenbeschränkung hangseits

W-C: 11m GH

7

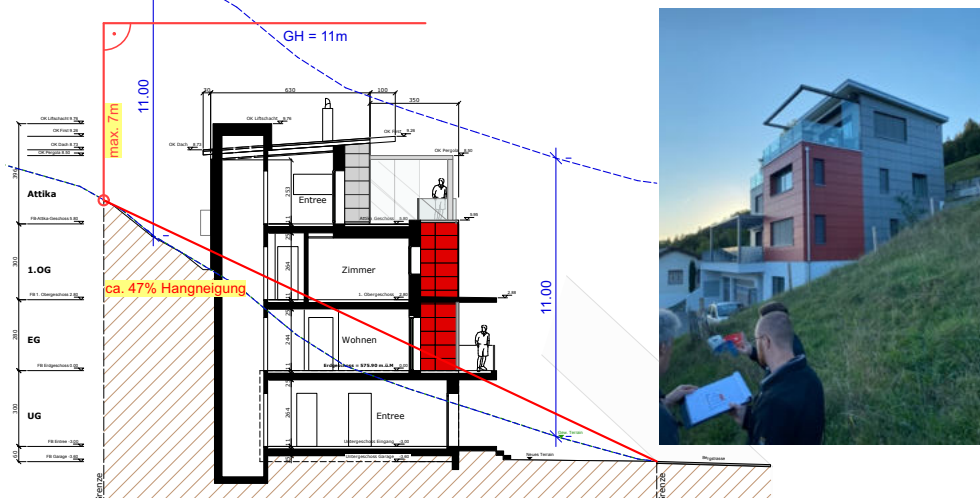


Abb. Überprüfung Gesamthöhen und Höhenbeschränkung Wohnzone C an ausgewähltem Objekt



Parz. Nr. entfernen

Wohnzone B
Gesamthöhe 12.5 m
Höhe hangseits ab Parzellengrenze: max. 8.5 m

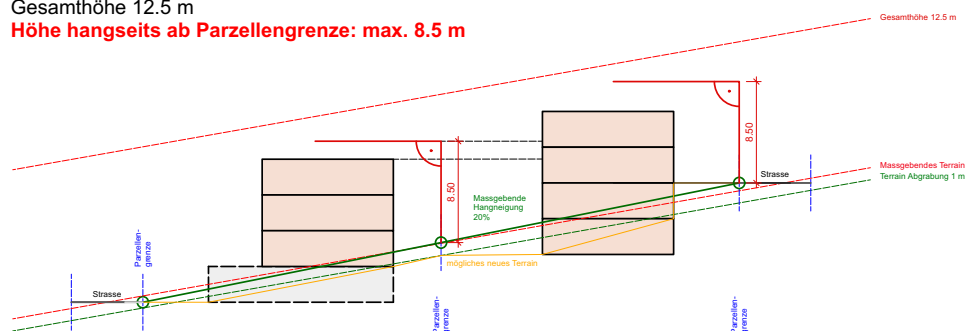


Abb. Schemaplan W-B Gesamthöhe mit zusätzlicher Höhenbeschränkung hangseits

W-B: 12.5m GH
GP Sonnenblick II

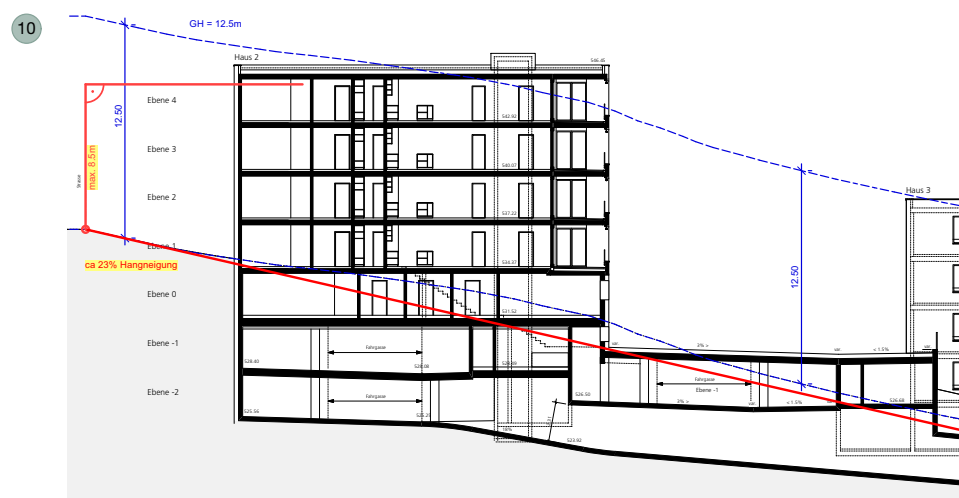


Abb. Überprüfung Gesamthöhen und Höhenbeschränkung Wohnzone B an ausgewähltem Objekt



Wohnzone A
Gesamthöhe 14 m
Höhe hangseits ab Parzellengrenze: max. 10 m

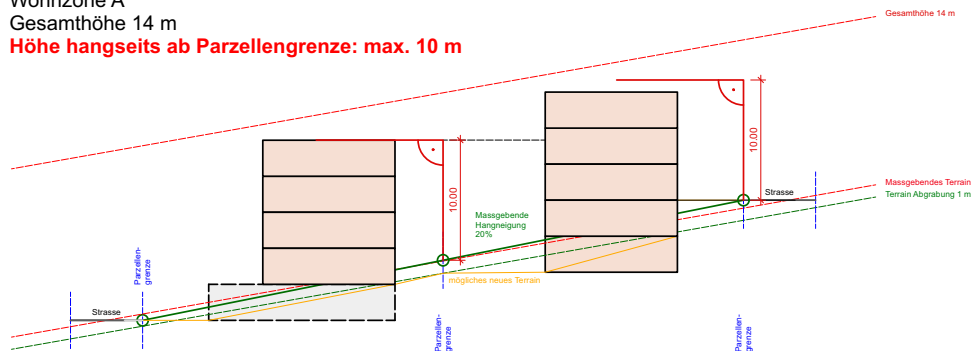


Abb. Schemaplan W-A Gesamthöhe mit zusätzlicher Höhenbeschränkung hangseits

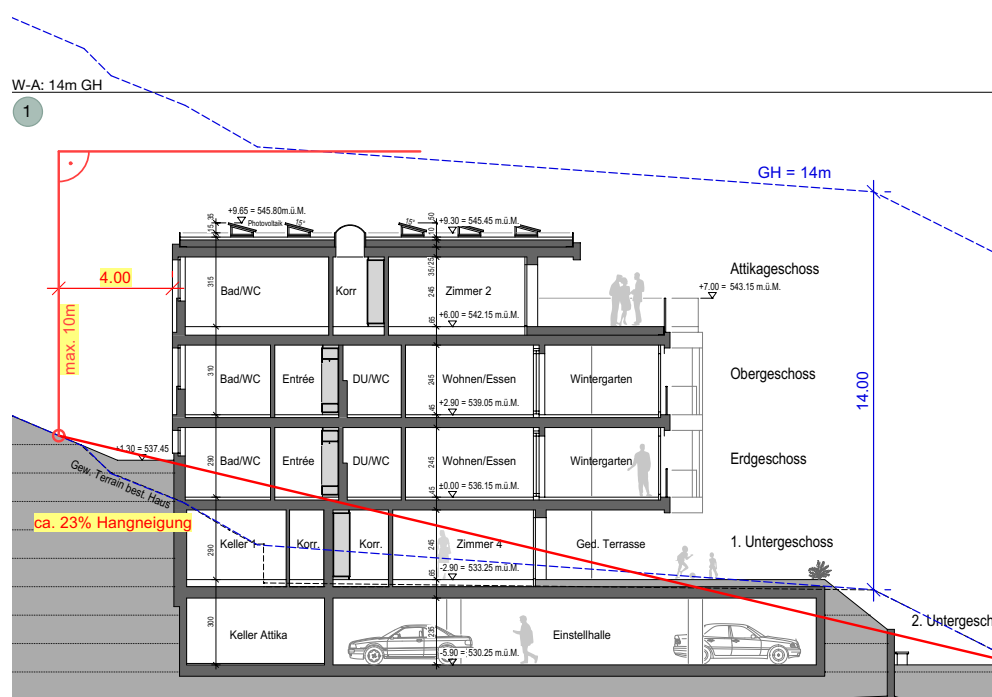


Abb. Überprüfung Gesamthöhen und Höhenbeschränkung Wohnzone A an ausgewähltem Objekt

In einem weiteren Schritt wurden die vordefinierten Überbauungsziffern und Gesamthöhen auf einzelnen Parzellen in der Gemeinde Wauwil berechnet und nachmodelliert, um die «Auswirkungen» der angedachten Überbauungsziffer und Gesamthöhen mit den zusätzlichen Höhenbeschränkungen hangseits (Höhenkote) im Modell zu veranschaulichen und zu überprüfen.

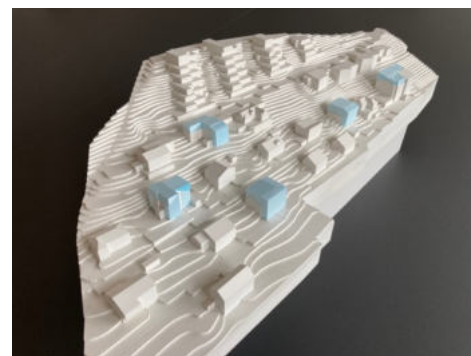
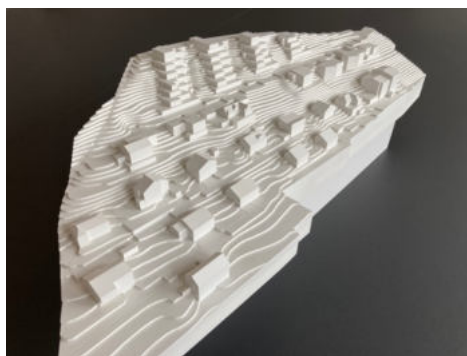
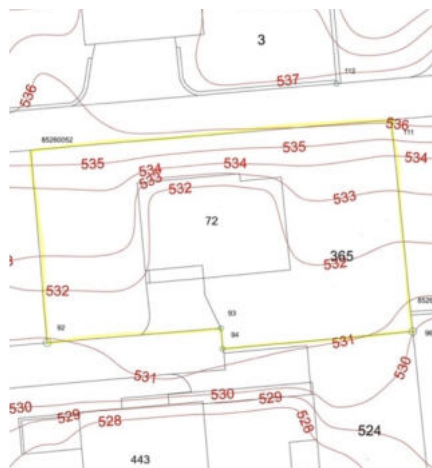


Abb. Modellausschnitt, links: Ist-Zustand, rechts: mögliche Bauvolumen mit neuen Bestimmungen

Beispiel Wohnzone C

Max. Gesamthöhe: 11m

Max. Überbauungsziffer: 0.25



Berechnung

Gefälle: 24%

Parzellengrösse: 725m²

Bestehendes Gebäude (Fussabdruck): 132m²

Überbauungsziffer (ÜZ): 0.25

aGbF (anrechenbare Gebäudefläche):
725m² x 0.25 = 181m²

$$\rightarrow 181\text{m}^2 - 132\text{m}^2 = 49\text{m}^2$$

(zusätzliche Verdichtungsmöglichkeit)

→ Höchster Punkt des Gebäudes:

max. 7m ab Parzellengrenze hangseits des massgebenden Terrains (Hangneigung > 20%)



Die Überprüfung der Überbauungsziffer und Gesamthöhe hat ergeben, dass mit den vorgesehenen Überbauungsziffern und Gesamthöhen mit den zusätzlichen Höhenbeschränkungen der gewünschten Entwicklung in der Gemeinde Wauwil Rechnung getragen wird. Die Überbauungsziffern wurden für die Wohnzone A, Wohnzone B sowie Wohnzone C auf 0.25 festgelegt.



5.1.2 BESTANDESGARANTIE

Bestehende Bauten und Anlagen, welche die ÜZ bzw. Gesamthöhe überschreiten, sind gemäss § 178 PBG in ihrem Bestand geschützt.

PBG § 178 Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen

¹ In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden.

² Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn

- a. dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und*
- b. keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.*



6. ÄNDERUNGEN IN DER NUTZUNGSPLANUNG

6.1 GRUNDSÄTZLICHE ÄNDERUNGEN

6.1.1 NEUE NOMENKLATUREN

Mit dem neuen kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) kam die Einführung der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Diese erfordert unter anderem neue Zonenbezeichnungen. Die neue Zonenbezeichnung orientiert sich, anstelle der bisher üblichen Bezeichnung mittels Anzahl Vollgeschosse, an der zulässigen Dichte. Mittels Buchstaben werden die Zonen von der dichtesten Wohnzone W-A zu der lockersten Wohnzone W-C bezeichnet. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden verschiedene Zonen zusammengefasst sowie einzelne Zonen neu geschaffen. Die Abgrenzungen zwischen Wohnzone A, B und C wurden gemäss Kapitel «5.1.1 Vorgehen bei der Festlegung der Überbauungsziffer und Gesamthöhe» vorgenommen.

6.1.2 VERKEHRSSZONE / VERKEHRSSFLÄCHE

Heute werden die Verkehrsflächen entweder dem «Übrigen Gebiet A (ÜG-A)» oder bei Erschliessungsstrassen der angrenzenden Bauzone zugeteilt. Das revidierte PBG verlangt nun die Ausscheidung von Verkehrszonen (innerhalb der Bauzonen) und Verkehrsflächen (ausserhalb der Bauzonen). Die im revidierten Zonenplan dargestellten Verkehrszonen und Verkehrsflächen wurden auf Grundlage der kantonalen Richtlinie «Darstellung der Verkehrszonen (§ 52 PBG) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen» vom Januar 2019 ausgeschieden. Die Verkehrszonen sind eine Grundnutzung und zählen innerhalb der Bauzonen nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

6.1.3 AUSSCHIEDUNG GEWÄSSERRÄUME

Am 01.01.2011 trat eine Revision des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) in Kraft. Am 01.06.2011 folgte die zugehörige Gewässerschutzverordnung (GschV), in welcher die Freihaltung der Gewässerräume eine stärkere Bedeutung zugemessen wird. Gemäss Art. 36a GSchG ist der Gewässerraum der oberirdischen Gewässer so festzulegen, dass die natürlichen Funktionen der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung gewährleistet sind. Im Rahmen der vorliegenden Revision werden die Gewässerräume entlang der Fliessgewässer innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets mittels überlagernden Grünzonen Gewässerraum bzw. überlagernden Freihaltezonen Gewässerraum ausgeschieden.



Die Erarbeitung der Gewässerraumausscheidung in der Gemeinde Wauwil wurde parallel zur Erarbeitung der Revision des Zonenplans vorgenommen und vorgängig dem Kanton zur Vorprüfung als Teilrevision zugesandt. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Wauwil haben an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2021 die Teilrevision der Nutzungsplanung, Ausscheidung Gewässerräume sowie die Ergänzungen des Bau- und Zonenreglements beschlossen und mit dem Entscheid des Regierungsrats vom 3. Mai 2022 wurde diese genehmigt. Jedoch hat das Bundesamt für Umwelt gegen die nicht Ausscheidung der Gewässerräume im Wauwilermoos betreffend dem Sandlochbach (ID 433015), der Kleinen Ron (ID 433016) und des offenen Abschnitts des Scheidgrabens (ID 433020) beim Kantonsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht. Der Einsprache vom Bundesamt für Umwelt hat das Kantonsgericht stattgegeben und somit wird die Ausscheidung des Gewässerraums für diese drei Gewässer nun notwendig. Die Gemeinde kommt nun mit der Teilrevision Gewässerräume Wauwilermoos dem Umsetzungsauftrag nach. Die Ausscheidung der Gewässerräume im Wauwilermoos liegt vom 5. Juni bis 5. Juli 2023 zur Mitwirkung und zur öffentlichen Auflage auf.

6.1.4 FELDGEHÖLZE, GEBÜSCHGRUPPEN UND HECKEN

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Feldgehölze, Gebüschgruppen und Hecken von der Gemeinde Wauwil überprüft und entsprechend angepasst.

6.1.5 ERHALTENSWERTE UND SCHÜTZENSWERTE KULTUROBJEKTE

Das kantonale Bauinventar für die Gemeinde Wauwil liegt vor. Die entsprechenden Objekte sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

6.1.6 GEOTOPSCHUTZ

Das Inventar der geologischen und geomorphologischen Objekte sowie Elemente wurde im Jahr 2019 vom Regierungsrat des Kantons Luzern revidiert. Dazu wurden die Anforderungen für die Umsetzung in der Nutzungsplanung angepasst. Die flächigen Geotope müssen im Zonenplan orientierend dargestellt werden, analog den archäologischen Fundstellen. Im Bau- und Zonenreglement wurde ein entsprechender Artikel aufgenommen.



6.2 EINZONUNGEN

Ausgangslage

Die Gemeinde Wauwil wurde vom Kanton als Rückzonungsgemeinde kategorisiert. Dies bedeutet, dass die Gemeinde Wauwil aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzonungsgemeinde gilt und das zu grosse Baugebiet zu reduzieren ist. Relevant für die Einwohnerkapazität sind die Wohn- und Mischzonen. Einzonungen in reine Arbeitszonen sind nicht relevant für die Berechnung der Einwohnerkapazität und können mit der Ortsplanungsrevision vorgenommen werden (vorausgesetzt: es ist ein örtliches Gewerbe, der konkrete Bedarf kann nachgewiesen werden und mit dem eigenen Bauland und Baureserven kann der Bedarf nicht abgedeckt werden).

6.2.1 EINZONUNGEN IN DIE ARBEITSZONE

Allgemein

In einer frühen Phase der Ortsplanung wurde das örtliche Gewerbe angeschrieben, um abzuklären, ob Bedürfnisse betreffend Erweiterung des Betriebes (Erweiterung Arbeitszonenfläche) vorhanden sind. Voraussetzung für eine Arbeitszonenerweiterung ist, dass der konkrete Bedarf nachgewiesen sowie mit dem eigenen Bauland und Baureserven der Bedarf nicht abgedeckt werden kann.

Parzelle Nr. 187

Für die Weiterentwicklung des Gewerbes in Wauwil wird eine Fläche von 20'667 m² in die Arbeitszone Erlenmatt eingezont. Die Parzelle Nr. 187 grenzt an eine bestehende Arbeitszone und ist verfügbar. Einige Interessenten haben ihr Interesse bekundet. Dabei handelt es sich um fünf ansässige Gewerbebetriebe, welche einen Bedürfnisnachweis erbracht und sich miteinander abgesprochen haben. Konkret handelt es sich um einen Gartenbaubetrieb, eine Firma für Wohnakustik, eine Firma für Elektroinstallationen, einen Garagenbetrieb sowie eine mechanische Werkstatt. Zudem ist eine Wärmeverbund / Holzkraftwerk / Schnitzelverbrennung vorgesehen. Insgesamt würden ca. 70 – 80 Arbeitsplätze entstehen.

Voraussichtlich wird die Gemeinde Wauwil ebenfalls eine Teilfläche erwerben und für Gemeindeinfrastrukturen nutzen (evtl. Feuerwehr, Werkhof etc.), da mittelfristig diverse Infrastrukturvorhaben anstehen.

Um die Qualität des Übergangs in die Landwirtschaftszone (Siedlungsrandgestaltung) zu sichern, wird im Zonenplan resp. im Bau- und Zonenreglement entlang der Zonengrenze eine Randbepflanzung im Sinne von Baumreihen und entlang der Bahngleise Gebüschgruppen mit jeweils einem mindestens 6 m breiten Grünstreifen gefordert. Dieser Grünstreifen ist extensiv zu begrünen, kann als Retention genutzt werden und soll den Übergang Siedlung – Landschaft gestalten.

Durch die Einzonung in die Arbeitszone wird ca. 5'880 m² Fruchtfolgefläche (FFF) beansprucht. Die Kompensation der FFF erfolgt mit einer Bodenverbesserung, beispielsweise auf der angrenzenden Parzelle Nr. 114 (Gemeinde Mauensee). Ein entsprechendes Bodengutachten zur Bodenverbesserung wurde bereits erarbeitet und eine Absichtserklärung liegt vor (siehe Beilagen).



Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan



Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023

Mehrwertabgaberelevante Fläche

(Der Entwurf zur Mehrwertabgabe muss bis zur öffentlichen Auflage vorliegen)

Im Planungs- und Baugesetz (§ 105 ff. PBG) wird der Mehrwertausgleich geregelt. Dabei wird eine Abgabe von 20% auf von den Stimmberechtigten beschlossenen Planänderungen erhoben, die zu einem Mehrwert von mehr als 50'000 Franken führen (vgl. Kap. 13.8.2).

6.3 UMZONUNGEN

6.3.1 UMZONUNG IN DIE ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE

Parzellen Nr. 8

Infolge der Ortsplanungsrevision wurde die bestehende Zone für öffentliche Zwecke (O-1: Kirche, Kultur, Freizeit, Veranstaltungen) auf die örtlichen Gegebenheiten angepasst und entsprechend die ganze Parzelle Nr. 8 der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen.

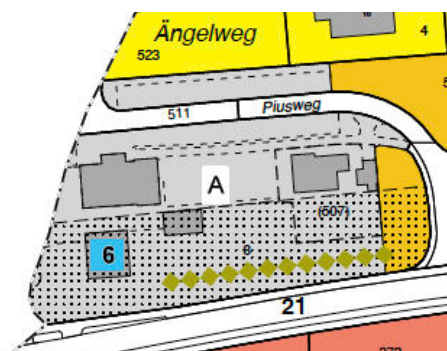


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan

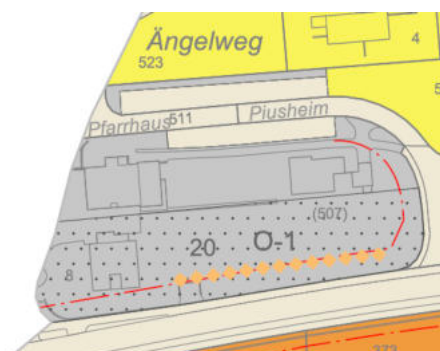


Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023



6.3.2 UMZONUNGEN IN DIE KERNZONE

Parzellen Nr. 63

Die Parzelle Nr. 63 wird neu der Kernzone (bisher Zentrumszone Glasi) zugeordnet.

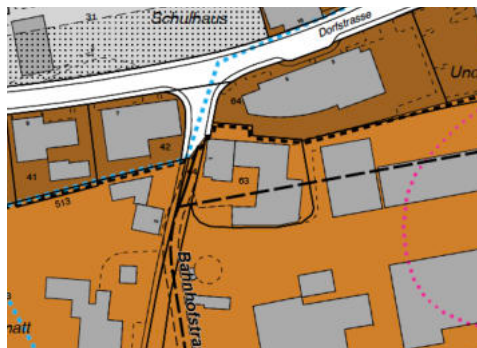


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan



Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023

Parzellen Nr. 37, 38, 39

Die Kernzone wird auf die Parzellen Nr. 37, 38 und 39 (bisher Wohn- und Arbeitszone) ausgeweitet.

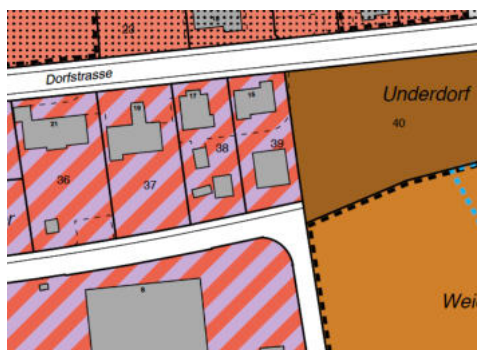


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan

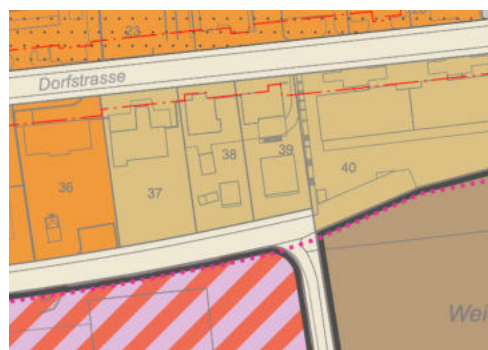


Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023

6.3.3 UMZONUNGEN IN DIE WOHN- UND ARBEITZZONE

Parzellen Nr. 82, 83, 84

Infolge der Ortsplanungsrevision wurden die Parzellen Nr. 82, 83 und 84 von der dreigeschossigen Wohnzone in die Wohn- und Arbeitszone B umgezont. Dies entspricht den Entwicklungsabsichten gemäss Siedlungsleitbild sowie den örtlichen Gegebenheiten. In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

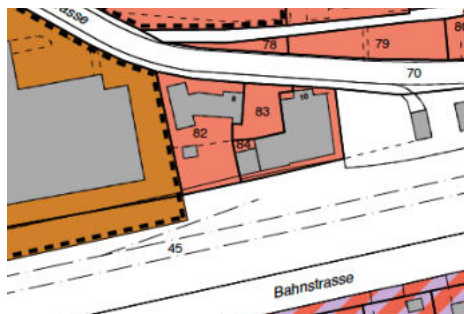


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan

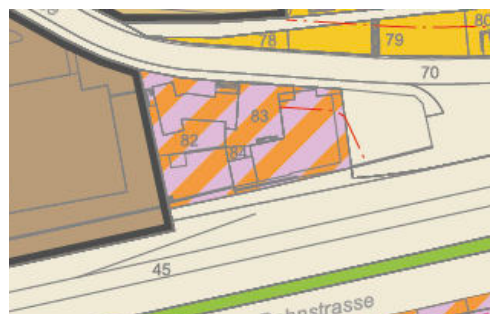


Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023

Parzellen Nr. 176, 177, 178, 179, 180, 185

Die Parzellen Nr. 176, 177, 178, 179, 180 und 185 werden mit der Ortsplanungsrevision von der Wohnzone resp. Arbeitszone in die Wohn- und Arbeitszone umgezont. Dies entspricht den heutigen Gegebenheiten. Ausserdem wird mit der Umzoning ein optimaler Übergang der neu geschaffenen Arbeitszone hin zur Wohnzone geschaffen.



Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan



Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023



Parzellen Nr. 311, 312, 313,
314

Die Wohn- und Arbeitszone auf der Südseite der Bahnhofstrasse wird in ihrer Höhe an die westlich angrenzende Wohnzone angeglichen und aufgrund des Übergangs zur Landschaft der Wohn- und Arbeitszone B (Gesamthöhe 12.5 m) zugeteilt. Entlang der Ettiswilerstrasse, angrenzend an die Arbeitszone Chrüz matt werden die Parzellen Nr. 311, 312, 313 und 314 in der Wohn- und Arbeitszone A mit einer Gesamthöhe von 14 m belassen.



Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan



Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023

6.3.4 UMZONUNGEN IN DIE WOHNZONE

Parzellen Nr. 35, 36, 474,
477

Die Parzellen Nr. 35, 36, 474 und 477 werden entsprechend ihrer aktuellen Nutzung von der Wohn- und Arbeitszone in die Wohnzone A umgezont.

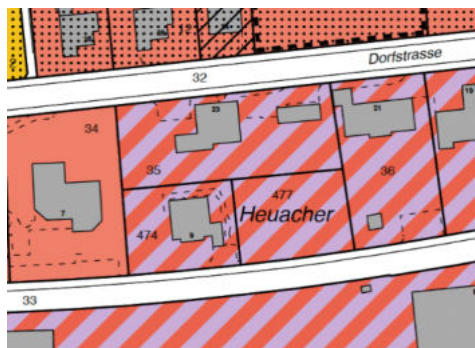


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan

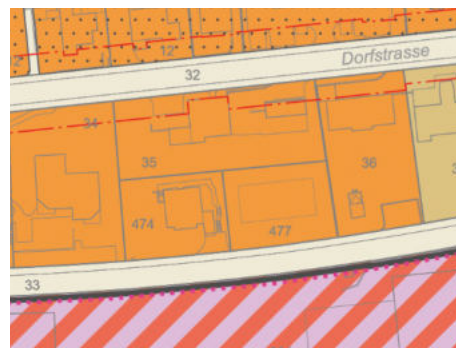


Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023



Dorfzone, diverse Parzellen

Die Dorfzone wird entsprechend den örtlichen Gegebenheiten bzw. der aktuellen Nutzung angepasst und der Wohnzone A, B und C zugeteilt.



Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan



Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023

6.3.5 UMZONUNGEN IN DIE GRÜNZONE

Die Überbauungen Engelberg, Wendelin, Sonneblick 2 und Chrämerhus basieren auf altrechtlichen Gestaltungsplänen, die mit der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden. Um die gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsfläche zu sichern, werden diese mittels einer Grünzone im Zonenplan ausgeschieden.

Parzellen Nr. 522

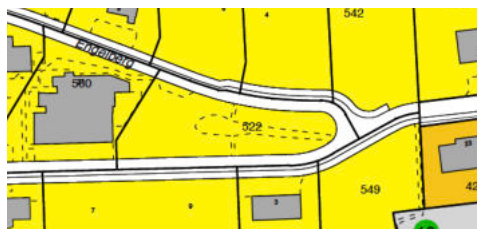


Abb. Ausschnitt Engelberg bestehender Zonenplan



Abb. Ausschnitt Engelberg revidierter Zonenplan 2023

Parzellen Nr. 417



Abb. Ausschnitt Wendelin bestehender Zonenplan



Abb. Ausschnitt Wendelin revidierter Zonenplan 2023



Parzellen Nr. 62

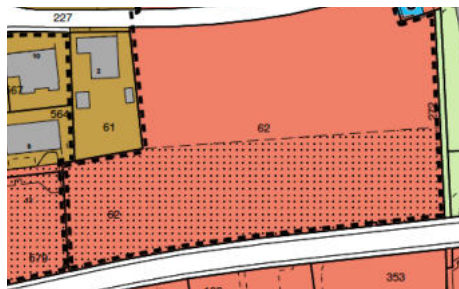


Abb. Ausschnitt Sonnenblick 2 bestehender Zonenplan



Abb. Ausschnitt Sonnenblick 2 revidierter Zonenplan 2023

Parzellen Nr. 226

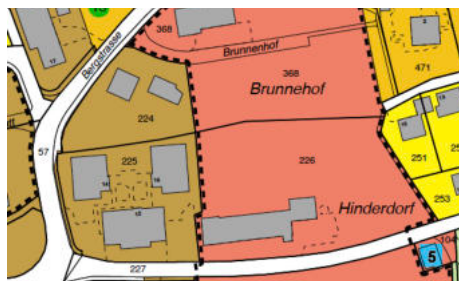


Abb. Ausschnitt Chrämmerhus bestehender Zonenplan

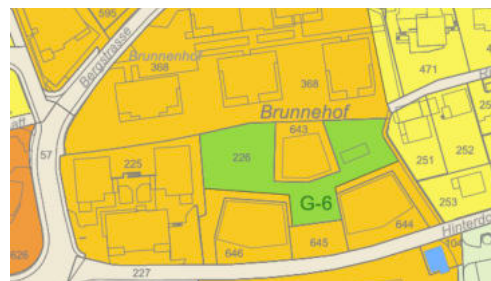


Abb. Ausschnitt Chrämmerhus revidierter Zonenplan 2023

Parzellen Nr. 46

Die Gemeinde strebt eine Aufwertung und Neugestaltung der Bahnstrasse an (siehe Siedlungsleitbild Ziel V7). Folglich wurde zwischen Bahngleis und Bahnstrasse die Teilfläche der Parzelle Nr. 46 in die Grünzone umgezont. Zulässige Nutzungen gemäss BZR sind Freiflächen mit Grünstrukturen und Möblierung sowie untergeordnete Parkierung.

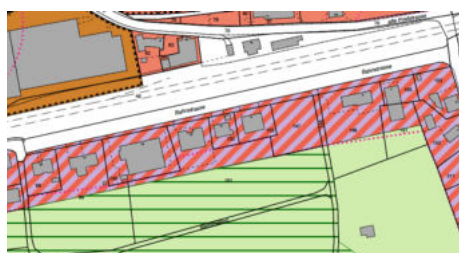


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan

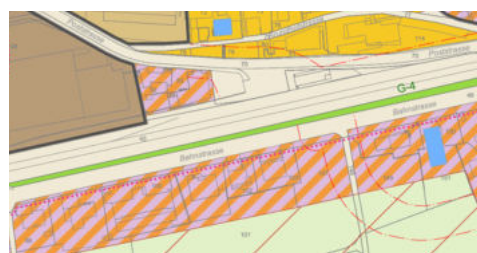


Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023



6.4 BAULINIE KANTONAL

Die kantonalen Baulinien gemäss Geoportal Luzern werden als orientierender Bestandteil in den Zonenplan aufgenommen.



Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023

6.1 BAULINIE

Entlang der Poststrasse auf der Parzelle Nr. 120 wird aufgrund einer bereits vorliegenden Bebauungsstudie eine Baulinie im Zonenplan ausgeschieden. Die Baulinien gemäss § 30 PBG dient zur Begrenzung der Bebauung, insbesondere der Sicherung der geplanten Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.



Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023



6.1 WALDBAULINIE

Um die bestehenden Bauten am Waldrand im Gebiet Waldegg zu sichern, wird entlang der Bauten eine Waldbaulinie im Zonenplan ausgeschieden.

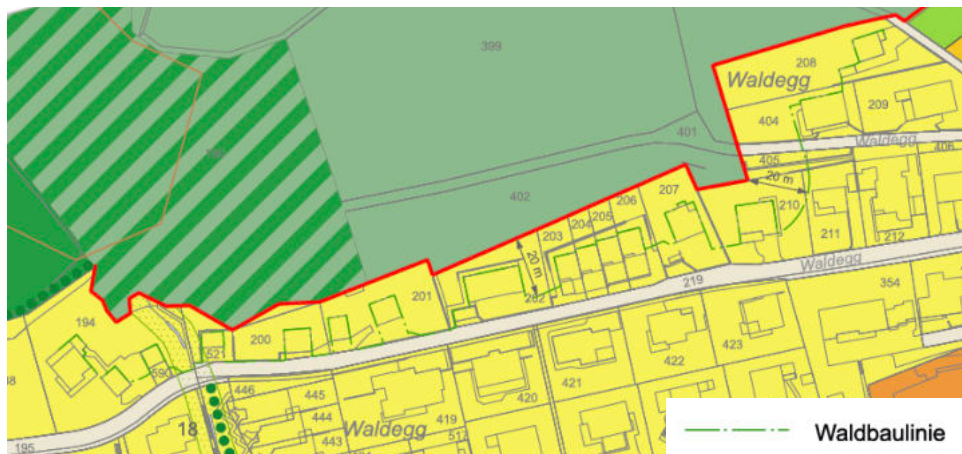


Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023

6.2 GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Die letzten grösseren Baulandreserven in der Gemeinde Wauwil werden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Es handelt sich um die Gebiete Heuacher, Glasi - Areal, Surseestrasse / alte Poststrasse, Sternmatt. Bei all diesen Gebieten sowie im Gebiet Sternmatt Süd bestehen bereits Planungsabsichten. Die Gemeinde stellt mittels Gestaltungsplanpflicht erhöhte Qualitätsanforderungen an diese Gebiete. Im Anhang zum BZR wird der Zweck und ergänzende Bestimmungen pro Gebiet festgelegt.



7. ANPASSUNGEN AUFGRUND RÜCKZONUNGSSTRATEGIE

7.1 AUSGANGSLAGE

(Grundlage: Gemeinde Wauwil Rückzonungsstrategie, Stellungnahme Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen; Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Luzern vom 21. Januar 2020; Siehe Beilage)

Um den haushälterischen Umgang mit dem Boden, den Kulturlandschutz sowie den Zersiedlungsstopp zu unterstützen, sind gemäss Art. 15 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) des Bundes die Bauzonen auf 15 Jahre zu dimensionieren und überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren. Am 3. März 2013 wurde diese Gesetzesänderung von den Schweizer und den Luzerner Stimmberechtigten angenommen. Nun müssen sich der Kanton und die Gemeinden seit Inkrafttreten des RPG am 01. Mai 2014 dieser Aufgabe stellen.

Die zuständige Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) hat im Kanton Luzern 21 Gemeinden identifiziert, die – auch bei einem angenommenen hohen Bevölkerungswachstumsszenario bis 2035 – noch immer zu grosse unüberbaute Bauzonen aufweisen und deshalb als «Rückzonungsgemeinden» gelten. Einer dieser 21 Gemeinden ist die Gemeinde Wauwil.

7.2 RÜCKZONUNGSFLÄCHEN GEMÄSS KANTON LUZERN

7.2.1 KATEGORISIERUNG DER RÜCKZONUNGSFLÄCHEN

Der Kanton Luzern prüfte in der Gemeinde Wauwil die Bauzonenflächen, welche für die Einwohnerkapazität relevant sind und prüfte deren Rückzonung auf die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit. Er teilt die Bauzonenflächen in drei Kategorien ein.

- Bei den Rückzonungsflächen, welche auf der Karte rot dargestellt werden, ist die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit zur Rückzonung gegeben. Diese Bauzonenflächen sind in die Nichtbauzone zu überführen.
- Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde (rot schraffiert, siehe Beilage Gemeinde Wauwil Rückzonungsstrategie) sind Flächen, bei denen die Rückzonung zweck- und verhältnismässig ist, jedoch für die eigentümerverbindliche Festlegung im Zonenplan eine Konkretisierung bezüglich Zonenabgrenzung durch die Gemeinde erfolgen muss.
- Rückzonungsflächen, die im Plan orange dargestellt werden, sind Flächen, bei denen die Rückzonung zwar raumplanerisch zweckmässig, aber zurzeit nicht verhältnismässig wäre (u.a. rechtskräftige Baubewilligungen, Gestaltungs- oder Bebauungspläne).

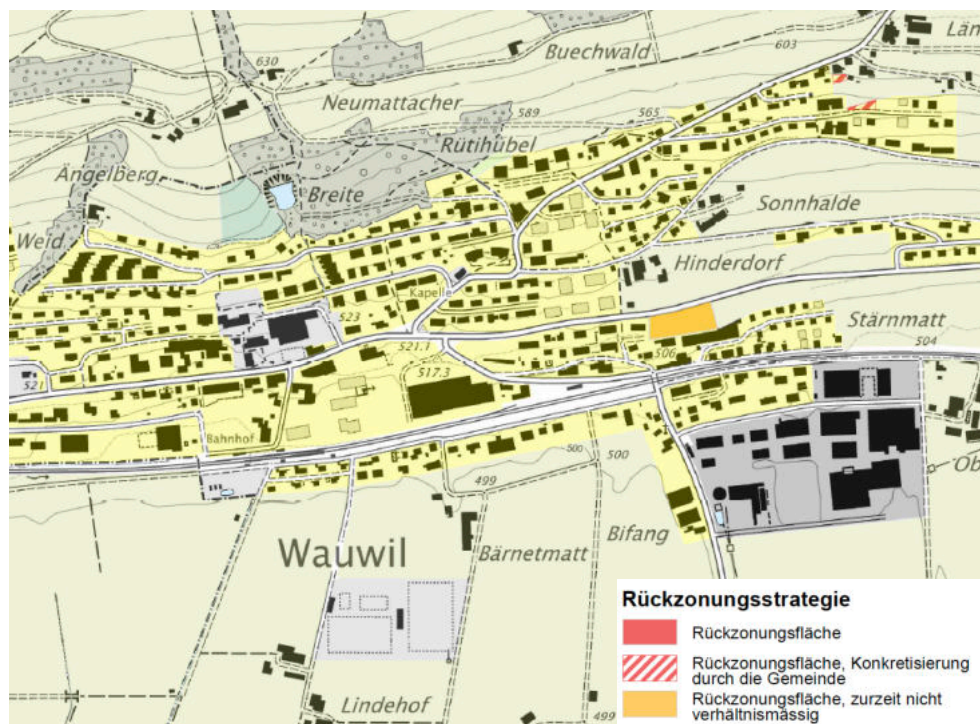


Abb. Ausschnitt Gemeinde Wauwil Rückzonungsstrategie

7.2.2 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Relevant für die Einwohnerkapazität sind die Wohn- und Mischzonen. Ob die konkrete Fläche als Rückzonungsfläche geeignet ist, gilt es aufgrund ihrer raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit zu beurteilen. Massgebend sind dabei die folgenden, aus den übergeordneten Vorgaben abgeleiteten Kriterien:

- Unüberbaute Bauzonenfläche
- Lage innerhalb der Gemeinde
- Lage in der Bauzone
- Erschliessung nach Art. 19 RPG
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Erschwerte Bebaubarkeit
- Dauer des Bestandes der Bauzone
- Dauer des Bestandes eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans
- Bauabsichten / Verkauf

7.3 RÜCKZONUNGEN IN DER GEMEINDE

7.3.1 VORGEHEN

Die Gemeinde strebt ein kompaktes Siedlungsgebiet an. Dabei handelt es sich um ein Gebiet, welches den Ortskern umschliesst, ablesbar als zusammenhängendes historisch gewachsenes Siedlungsgebiet ist sowie die Erschliessung vorhanden ist. Zudem sollen so raumplanerisch nicht sinnvolle Baulücken verhindert werden. Unter diesen Voraussetzungen wurden die raumplanerisch zweckmässigen Rückzonungen in der Gemeinde Wauwil geprüft.

7.3.2 RÜCKZONUNGSFLÄCHEN

Parzellen Nr. 599

Die Parzelle Nr. 599 befindet sich im Gestaltungsplan Büntmatt. Gemäss Gestaltungsplan ist diese Fläche nicht überbaubar. Mit der Ortsplanungsrevision wird der Gestaltungsplan aufgehoben. Die Rückzonung wird als zweck- und verhältnismässig angesehen. Die Parzelle Nr. 599 wird vollumfänglich (240 m²) gemäss kantonaler Rückzonungsstrategie in die Grünzone umgezont. Sie kann weiterhin als Grünfläche genutzt werden.

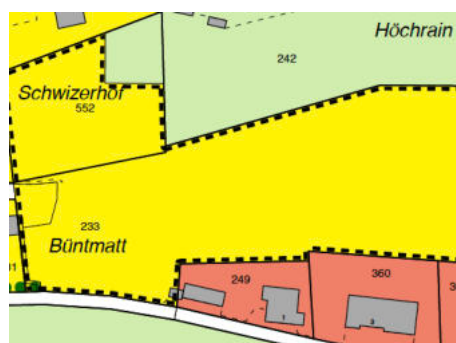


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan



Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023; inkl. eingezeichnete Fläche, welche rückgezont wird (blau)

Parzellen Nr. 537

Im Bericht zur Rückzonungsstrategie des Kantons wird festgehalten, dass die Umzonung der Teilfläche westlich der Strasse zum Wald in eine Grünzone zu prüfen ist.

Mit der Ortsplanungsrevision wird diese Teilfläche im Umfang von 201 m² in eine Grünzone umgezont. Sie ist aufgrund ihrer eher schwierigen Form und dem einzuhaltenden Waldabstand nicht bebaubar. Die Grünfläche (G-1) wird mit der Nutzung als «Landwirtschaftliche Nutzfläche» ausgedehnt.

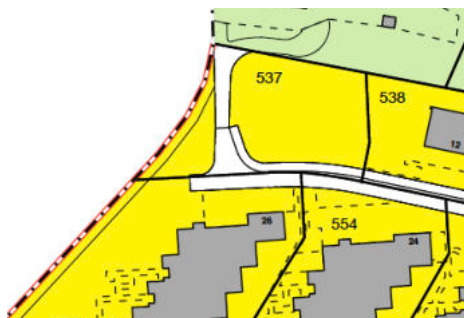


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan

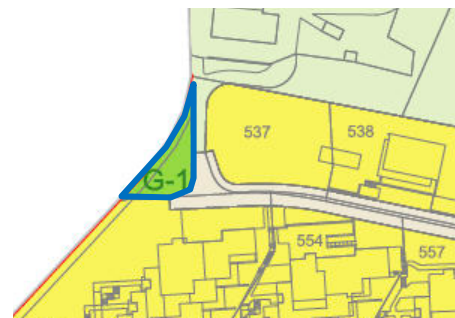


Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023; inkl. eingezeichnete Fläche, welche rückgezont wird (blau)

Parzellen Nr. 241

Die Teilfläche der Parzelle Nr. 241 wurde vom Kanton als «Rückzonungsfläche Konkretisierung durch die Gemeinde» ausgeschieden. Die Rückzonung oder Umzonung in eine Grünzone der Teilfläche Parzelle Nr. 241 wird nicht als zweckmässig angeschaut. Sie ist bebaut (Kleinbaute) und ist Bestandteil des Gartens. Im Sinne einer effizienten Parzellenausnutzung wird die Teilfläche mit der Ortsplanungsrevision nicht rückgezont.

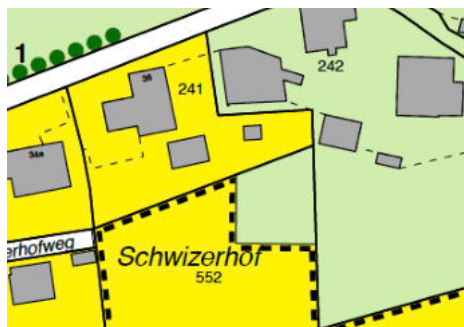


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan



Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023; inkl. eingezeichnete Fläche, welche in der Bauzone verbleibt (blau)

7.3.1 RÜCKZONUNGSBILANZ

Gemäss Fazit der Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern «Gemeinde Wauwil Rückzonungsstrategie, Stellungnahme Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen; Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Luzern vom 21. Januar 2020» (siehe Beilage) müssen ca. 0.4 ha rückgezont werden. Diese Flächen sind gemäss Kanton in eine Nichtbauzone bzw. in eine andere geeignete Zone gemäss der jeweiligen Kategorisierung zuzuweisen und noch zu konkretisieren. Insgesamt ergibt sich für die Gemeinde Wauwil eine Rückzonungsfläche von 441 m².

Ausserdem werden mit der Ortsplanungsrevision weitere Flächen von der Wohnzone in eine Grünzone (gemäss Gestaltungsplan, zur Sicherung von Spiel- und Aufenthaltsflächen) umgezont (vgl. Kap. 6.3.5). So werden weitere Bauzonenflächen der Gemeinde Wauwil, die für die Einwohnerkapazität relevant sind, minimiert.



8. ÄNDERUNGEN IM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

8.1 SYSTEMATIK

Die neue Systematik des neuen Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Wauwil orientiert sich am revidierten PBG, PBV und dem vom Kanton Luzern bereitgestellten Muster-BZR vom Februar 2021. In seiner Struktur entspricht das neue BZR weitestgehend dem verbindlichen Teil des Muster-BZR. Es ist in folgende Abschnitte unterteilt:

- I. Allgemeines
- II. Zonenbestimmungen
- III. Bauvorschriften
- IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen
- Anhänge

8.2 WICHTIGSTE INHALTE DES NEUEN BZR

Nebst der Struktur orientiert sich auch der Inhalt des neuen BZR stark am Mindestinhalt des Muster-BZR des Kantons Luzern. Im Einzelnen beinhaltet das neue BZR – neben verschiedenen redaktionellen und formellen Änderungen im Vergleich zum alten BZR – die folgenden wichtigen neuen Bestimmungen:

8.2.1 ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck	Der neue Artikel hält den Zweck des BZR fest und bildet damit den Rahmen für die neue Bau- und Zonenordnung. Die Formulierung entspricht weitestgehend dem Vorschlag im Muster-BZR des Kantons. Zusätzlich wird auf die Gemeindestrategie verwiesen.
Art. 2 Zuständigkeit	Entsprechend der kantonalen Vorgabe wird die Zuständigkeit für den Erlass des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und der Bebauungspläne den Stimmberechtigten übertragen. Der Gemeinderat ist zuständig für die weiteren planerischen Aufgaben (Richtpläne, Gestaltungspläne), für den Erlass von Verordnungen und Richtlinien. Der Gemeinderat kann Fachpersonen und -gremien einsetzen, die ihn bei seinen Aufgaben beraten.
Art. 3 Qualität	Der neue Artikel Qualität bezweckt eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie Freiräumen. Die Formulierung entspricht weitestgehend dem Vorschlag im Muster-BZR des Kanton Luzerns. Für die Eingliederung sind u. a. ergänzend zu den Zonenbestimmungen die Umgebungsgestaltung gemäss den Freiraumrichtlinien des Gemeinderats, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern, Parkierung und Sichtzonen zu berücksichtigen.



Art. 4
Qualitätssichernde Verfahren

Verschiedene BZR-Bestimmungen verlangen ein qualitätssicherndes Verfahren. Dieser Artikel regelt, welche Anforderungen an ein qualitätssicherndes Verfahren gestellt werden. Es liegt in der Kompetenz des Gemeinderates, in welchem Umfang ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden muss. Das kann von einer einfachen Studie (kleinere Projekte) bis hin zu einem Wettbewerbsverfahren (grössere Projekte oder ortsbaulich wichtige Projekte) oder einem begleiteten Verfahren etc. sein.

Art. 5
Siedlungsrand

Die Entwicklung der Siedlungsränder als Übergangsräume zur Landschaft ist für die Förderung der Biodiversität und für die Vernetzung am Siedlungsrand von hoher Bedeutung. In Übereinstimmung mit dem Siedlungsleitbild wurde der Artikel zum Siedlungsrand in das BZR der Gemeinde aufgenommen.

Art. 6
Zoneneinteilung

Der Artikel 6 Zoneneinteilungen schafft einen Überblick über Bauzonen, Nichtbauzonen, Schutzzonen sowie überlagernde Zonen.

Art. 7
Verfügbarkeit von Bauland und Etappierung

Im Sinne einer gemeinde- und quartierverträglichen Bauentwicklung und um Leerbestand zu vermeiden, soll im Rahmen der Ortsplanung mit einer schrittweisen Entwicklung und zweckmässigen Etappierung ein Instrument für die Steuerung und Kontrolle des baulichen und demografischen Wachstums geschaffen werden. Entsprechend wird im BZR der Artikel «Verfügbarkeit von Bauland und Etappierung» ergänzt. Mittels Etappierungsplan im Anhang des BZR werden die geplanten grösseren Baugebiete zeitlich etappiert. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen z.B. bei Bauverzögerungen Abweichungen von den vorgesehenen Etappierungen bewilligen.

8.2.2 ZONENBESTIMMUNGEN

A Bauzonen

Art. 8
Kernzone

Anstelle der Kernzone und Dorfzone wird neu nur noch die Kernzone ausgewiesen. Es wird eine maximale Überbauungsziffer von 0.30 und eine max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes gemäss Anhang 5 BZR pro Parzelle festgelegt. Die Höhen wurden für eine einheitliche Gesamtwirkung, ausgehend des bestehenden Strassengefälles definiert. Es wurde darauf geachtet, dass grossmehrheitlich der Bestand abgebildet wird und mind. vier Geschosse realisierbar sind. Dies entspricht der gewünschten Entwicklung der Gemeinde Wauwil. Für Neubauten und ortsbildrelevante Bauvorhaben in der Kernzone darf zwecks Qualitätssicherung nur aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens gebaut werden.

Art. 9
Zentrumszone Glasi

Der Artikel zur Zentrumzone Glasi wurde entsprechend den neuen Begrifflichkeiten umgeschrieben und vereinfacht. Die Baumasse werden im Anhang aufgeführt.



Art. 10
Wohnzone A, B und C

Die Wohnzonen A, B und C dienen der Weiterentwicklung der Wohngebiete. Die in den Wohnzonen zulässige Nutzung nach Abs. 1 entspricht der Formulierung gemäss Muster-BZR. Die Wohnzone A, B und C unterscheiden sich bezüglich ihrer Höhenbeschränkung. Abs. 2 legt die baupolizeilichen Masse fest. Festgelegt werden die max. Gesamthöhe, der höchste Punkt des Gebäudes ab einer Hangneigung von 20 %, eine max. Überbauungsziffer sowie eine max. Gebäudelänge. Klein- und Anbauten wie zum Beispiel Garagen und Carports werden bei der Überbauungsziffer mitgerechnet. Um den Bau von Klein- und Anbauten zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohnfläche verloren geht, wird für sie eine separate Überbauungsziffer geschaffen. Klein- und Anbauten dürfen nur Nebennutzflächen enthalten und damit nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen (Garage, Gartenhaus und ähnliches). Die ÜZ für Klein- und Anbauten in den Wohnzonen beträgt 0.06 der anrechenbaren Grundstücksfläche, mindestens jedoch 30 m² anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle. Mit den mind. 30 m² anrechenbarer Gebäudefläche pro Parzelle wird auch für flächenmässig kleinere Parzellen das Erstellen von ca. einer Doppelgarage ermöglicht.

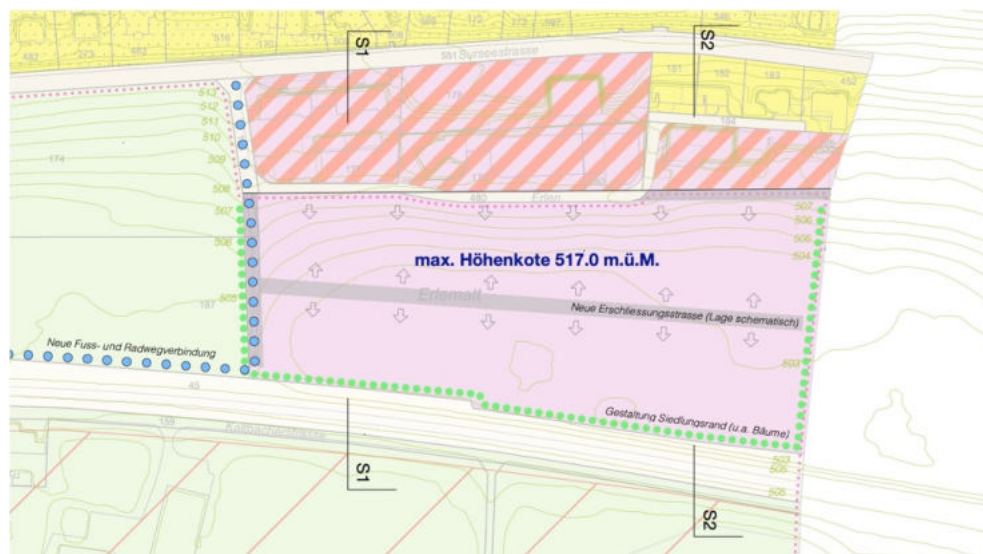
Für die angrenzenden Parzellen südlich des Höhenwegs gelten spezielle Höhenkoten, die nicht überschritten werden dürfen. Diese wurden vom bestehenden BZR übernommen.

Art. 11
Wohn- und Arbeitszone

Die in der Wohn- und Arbeitszone zulässige Nutzung nach Abs. 1 entspricht der Formulierung gemäss Muster-BZR. Abs. 2 legt die baupolizeilichen Masse fest. Festgelegt werden die max. Gesamthöhe, eine max. Überbauungsziffer sowie eine max. Gebäudelänge.

Art. 12
Arbeitszone

Es wird zwischen der Arbeitszone Chrüz matt und Erlen matt unterschieden. Für das flach gelegene Arbeitsgebiet Chrüz matt wird eine Gesamthöhe von 14 m festgelegt. Aufgrund der Topografie und Wahrung der Aussicht der dahinterliegenden Wohngebäude wird für die Arbeitszone Erlen matt anstelle einer Gesamthöhe eine max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes definiert.



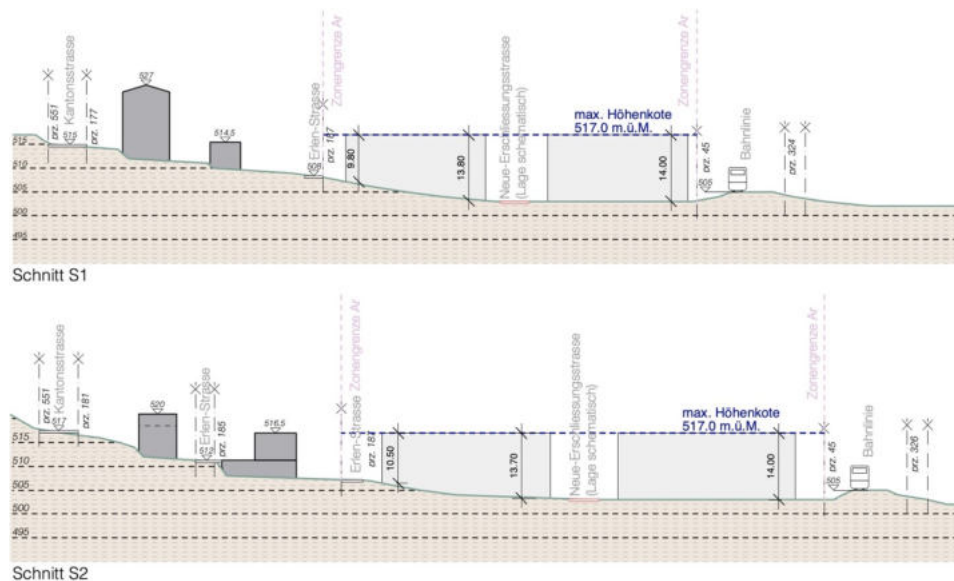


Abb. Schemaschnitte Arbeitszone Erlenmatt

Für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden werden in den Arbeitszonen eine mind. Überbauungsziffer und mind. Geschossezahl im BZR festgelegt. Der Gemeinderat kann im Einzelfall aufgrund betrieblicher Notwendigkeit Abweichungen gestatten. Damit der Übergang von Landschaft zur Arbeitszone qualitativ gestaltet wird, werden entsprechend Zonenrandbepflanzungen vorgeschrieben.

Art. 13
Zone für öffentliche Zwecke

Die Vorschriften der Zone für öffentliche Zwecke entsprechen sinngemäss denjenigen des kantonalen Musterreglements. Die Zweckbestimmungen zu den einzelnen Gebieten sind im Anhang abschliessend definiert.

Art. 14
Grünzone

Die Bestimmungen für Grünzonen entsprechen sinngemäss denjenigen des heutigen Bau- und Zonenreglements. Die Nutzungen innerhalb der Grünzonen werden im Anhang aufgeführt. Bauliche Anlagen sind gemäss § 50 PBG und Anhang zulässig.

Art. 15
Grünzone Gewässerraum

Die Grünzone Gewässerraum ist ein neuer Zonentyp, der einer anderen Zone überlagert ist. Sie dient der Festlegung des Gewässerraums entlang der Fliessgewässer und der stehenden Gewässer (Abs. 1) innerhalb der Bauzone. Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Das heisst, die von der Grünzone Gewässerraum überlagerten Grundstücksflächen innerhalb der Bauzone gelten als anrechenbare Grundstücksfläche (Abs. 2). Die Nutzung richtet sich nach Artikel 41c GSchV (Abs. 3).



Art. 16
Verkehrszone

Neu werden alle Strassenflächen der Verkehrszone zugeteilt (Abs. 1). Bei dieser handelt es sich um eine Bauzone. Es gilt die Art und das Mass der Nutzung entsprechend der Strassengesetzgebung (Abs. 2).

B Nichtbauzonen

Art. 17
Landwirtschaftszone

Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

Art. 18
Übriges Gebiet A

Das «Übrige Gebiet A» (§ 56 Abs. 1 lit. a PBG: «Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann») umfasst die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen.

Art. 19
Übriges Gebiet C

Die Bestimmungen der Zone «Übriges Gebiet C» gilt der kantonalen Schutzverordnung zum Schutz des Wauwilermoos und wurde unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.

Art. 20
Freihaltezone Gewässerraum

Die Freihaltezone Gewässerraum dient zur Sicherung des Gewässerraumes ausserhalb der Bauzone gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes. Sie ist ein neuer Zonentyp, der einer anderen Zone überlagert ist.

Art. 21 - 25
Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen im Zonenplan umfassen Gebiete, welche nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor. Die Gefahrenzonen wurden grossmehrheitlich unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.

C Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 26
Kommunale Naturschutzzone

Die Bestimmungen zur Naturschutzzone werden unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.

Art. 27
Geotopschutzzone

Der Artikel wurde grossmehrheitlich vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Die betroffenen Gebiete (Flächenelemente) sind im Zonenplan entsprechend orientierend dargestellt. Die Linien- und Punktelemente sind im Geoportal des Kantons zu finden.

Art. 28
Landschaftsschutzzone

Die Bestimmungen zur Landschaftsschutzzone werden unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.



Art. 29 Kulturdenkmäler	Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.
Art. 30 Naturobjekte	Die Bestimmungen zu den Naturobjekten wurden weitestgehend vom Musterreglement des Kantons Luzern übernommen. Es ist ein Mindestabstand von 6 m bei Hochbauten sowie mind. 4 m Abstand bei Terrainveränderungen gegenüber Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockung, markanten Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen einzuhalten.
Art. 31 Archäologische Fundstellen	Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Die archäologischen Fundstellen werden weiterhin orientierend im Zonenplan dargestellt.

D Sondernutzungsplanung

Art. 32 Gestaltungsplanpflicht und Minimalfäche Gestaltungsplan	Dieser Artikel regelt die Minimalfäche für einen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden kann, sowie die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht. Die Minimalfäche für einen freiwilligen Gestaltungsplan beträgt 4'000 m ² .
---	---

8.2.3 BAUVORSCHRIFTEN

E Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 33 Strassenabstände	Die Bestimmung zu den Strassenabständen wird unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen. Es wird auf das kantonale Strassengesetz (StrG) verwiesen.
Art. 34 Abgrabungen	Je grösser eine Abgrabung ist, desto mehr nutzbare Geschosse können freigelegt werden. Darum werden mit Art. 31 Abgrabungen spezielle Regelungen geschaffen, die das unerwünschte Freilegen von Geschossen verhindern und einen behutsamen Umgang mit dem Terrain sicherstellen. Aus Gründen des Ortsbildschutzes reduziert sich bei Abgrabungen von mehr als 1 m die zulässige Gesamthöhe am entsprechenden Punkt um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung. Von dieser Regelung ausgenommen sind Einstellhallen-Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6 m und einer Höhe von max. 3 m sowie Hauszüge bis zu einer Breite von max. 3 m.
Art. 35 Terrainveränderungen, Stützmauern	Für Terrainveränderungen wie Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen ergibt sich die Baubewilligungspflicht abschliessend aus dem kantonalen Recht: Ausserhalb der Bauzone sind Terrainveränderungen ab 0.4 m Höhe ab massgebendem Terrain bewilligungspflichtig. Innerhalb der Bauzone sind Terrainveränderungen, welche eine Höhe von



1.5 m ab massgebendem Terrain und eine Kubatur von 150 m³ nicht überschreiten, von der Bewilligungspflicht ausgenommen (§ 54 Abs. 2 Bst. i PBV). Der Artikel Terrainveränderungen, Stützmauern hält als Grundsatz fest, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum zu beschränkt sind (Abs. 1). Absatz 2 regelt den Umgang mit Stützkonstruktionen, Einfriedungen und Mauern.

Art. 36
Terrassenbauten

Um die qualitätsvolle Gestaltung von neuen Terrassenbauten zu gewährleisten, sind diese nur mit einem Gestaltungsplan zulässig. Ausserdem müssen sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern.

Art. 37
Zusammenbau

Dieser neue Artikel regelt, dass der Gemeinderat im ganzen Gemeindegebiet den Zusammenbau (z.B. für Doppel- oder Reihenhäuser) über die Zonen- und Grundstücksgrenze hinweg zulassen kann.

Art. 38
Dachgestaltung

Im Artikel Dachgestaltung werden Dachaufbauten (Lukarnen) und Dacheinschnitte geregelt. Sie dürfen in ihrer gesamten Länge 50% der zugordneten Fassadenlänge nicht übersteigen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung sind (sofern sie nicht als Terrasse oder zur Energiegewinnung genutzt werden) zu begrünen.

Art. 39
Umgebungsgestaltung und
Bepflanzung

Im bisherigen BZR fehlt eine allgemeine Vorschrift zur Bepflanzung. Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern sowie von den Zielen des Siedlungsleitbildes übernommen. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Die grundsätzlichen Anforderungen werden in den Freiraumrichtlinien festgehalten. Das Anlegen von Steingärten ist auf ein Minimum zu reduzieren. Zudem ist der Übergang von Siedlungs- zu Nichtsiedlungsgebiet sorgfältig zu gestalten.

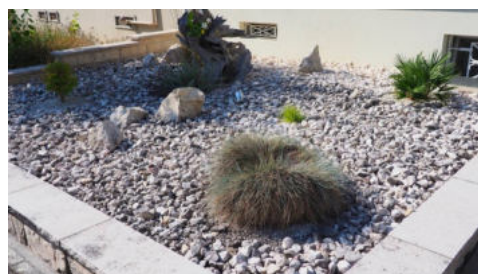


Abb. Beispiel Steingärten

Art. 40
Spielplätze und Freizeitanlagen

Die Gemeinde strebt an, dass alle erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss § 158 PBG erstellt werden. Daher wird die Möglichkeit einer Ersatzabgabe nicht zugelassen.



- Art. 41
Beleuchtung
- Dieser Artikel regelt die Anforderungen an Aussenbeleuchtungen.
- Art. 42
Antennenanlagen
- Gemäss Siedlungsleitbild soll für neue visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im BZR ein Kaskadenmodell eingeführt werden. Bei der Standortevaluation soll auf den Schutz der Bevölkerung vor schädlicher Strahlung und die Eingliederung der Mobilfunkantennen in das Orts- und Landschaftsbild geachtet werden.
- Eine gute Mobilfunkabdeckung ist für die Attraktivität der Gemeinde wichtig, um dem stetig wachsenden Erreichbarkeitsbedürfnis gerecht zu werden. Gleichzeitig gewichtet die Gemeinde die Wahrung der Schutzinteressen der Bevölkerung vor hochfrequenter Strahlung hoch.
- Art. 43
Technische Gefahren
- Neu wird ein Artikel zu «Technische Gefahren» aus dem Musterreglement BZR des Kantons Luzern ergänzt.

F Gesundheit

- Art. 44
Baubewilligungen in lärmbe-
lasteten Gebieten
- Dieser Artikel wurde grossmehrheitlich vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Er regelt die Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten.

G Erschliessung

- Art. 45
Abstellplätze für Fahrzeuge
- Dieser Artikel regelt die Parkierung (Reduktion der Mindestanzahl), Anforderungen an offene Abstellplätze (Carports zählen nicht dazu) und die Sicherstellung einer genügenden Versorgungsinfrastruktur im Bereich Elektromobilität.
- Die Ersatzabgabe wird aufgehoben.
- Art. 46
Mobilitätskonzept
- Dieser neue Artikel schafft die Grundlage zur Einforderung von Mobilitätskonzepten bei Wohnüberbauungen ab 15 Wohnungen, bei Projekten mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und bei Projekten mit reduzierter Anzahl Abstellplätze. Der Artikel regelt die Mindestinhalte des Mobilitätskonzepts. So soll der Gesuchsteller den Nachweis einer verträglichen Mobilitätsabwicklung für sein Areal erbringen.
- Art. 47
Abstell- und Mehrzweck-
räume
- Die Bestimmung wird teilweise aus dem bisherigen rechtsgültigen BZR übernommen. Neu wurde eine Mindestfläche für Kinderwagenabstellräume festgelegt. Zudem kann der Gemeinderat zur Steigerung der Wohnqualität neu in Gestaltungsplänen Mehrzweckräume einfordern.



Art. 48
Abfall

Neu wird im Bau- und Zonenreglement die Thematik «Abfall» geregelt. Lage, Zuständigkeit für den Betrieb und Unterhalt usw. werden im Rahmen der Erschliessung bzw. Baubewilligungsverfahren bestimmt.

H Nachhaltigkeit

Art. 49
Nachhaltigkeit

Neu wird im BZR die Thematik Nachhaltigkeit geregelt. Dieser neu geschaffene Artikel zielt auf eine nachhaltige Bebauung ab und entspricht den Zielen des Siedlungsleitbildes.

Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie wirtschaftlich genutzt werden können. Zudem soll bei Sanierung von bestehenden Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) und bei Neubeuten geprüft werden, ob sie an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden können.

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, nachhaltige Baustoffe (wie zum Beispiel regionales Holz, Eco-Zement, Produkte der Kreislaufwirtschaft etc.) zu verwenden.

Ausserdem wird mit dem Artikel dem immer wichtig werdenden Thema Klimaschutz und Klimaadaptation Rechnung getragen. Bei der Planung ist stufengerecht, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Belichtung/ Besonnung, Regenwassernutzung von Bauten und Anlagen zu achten.

Die Sicherstellung von Eigenstromerzeugung ist im § 15 des Kantonalen Energiegesetzes geregelt.

8.2.4 GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art.50
Gebühren

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Künftig werden die Gebühren für amtliche Kosten von Entscheiden und übrige Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben nach Aufwand in Rechnung gestellt. Darüber hinaus sind die Gebühren und Auslagen vom Verursacher zu tragen. Ausserdem kann der Gemeinderat zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 51
Strafbestimmungen

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

Art. 52
Aufhebung von Gestaltungsplänen

Gestaltungspläne, die über das Ortsplanungsverfahren aufgehoben werden, werden hier aufgeführt.

Art. 53
Ausnahmen

Ausnahmen von diesem Reglement kann der Gemeinderat im Sinne von § 37 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) bewilligen.



Art. 54
Schlussbestimmungen

Das Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

8.2.5 ANHÄNGE

Das BZR enthält neu folgende Anhänge (vgl. dazu die obenstehenden Erläuterungen zu den jeweiligen BZR-Artikeln):

- Anhang 1: Zonen für öffentliche Zwecke
- Anhang 2: Grünzonen
- Anhang 3: Naturobjekte
- Anhang 4: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
- Anhang 5: Maximale Höhenkote Kernzone
- Anhang 6: Max. Höhenkote und max. anrechenbare Gebäudeflächen, Zentrumszone Glasi
- Anhang 7: Erläuternde Skizzen
- Anhang 8: Etappierungsplan



9. UMGANG MIT BESTEHENDEN GESTALTUNGSPLÄNEN

Die bestehenden Gestaltungspläne basieren auf dem alten PBG und enthalten in der Regel Bestimmungen zur Ausnützungsziffer bzw. zu den anrechenbaren Geschossflächen und Geschossen. Mit der Abschaffung der Ausnützungsziffer gemäss revidierten PBG haben sich die Verhältnisse erheblich geändert. Gemäss § 22 Abs. 1 PBG ist dies ein Grund, welcher eine Überprüfung und Anpassung oder Aufhebung dieser altrechtlichen Gestaltungspläne erfordert.

9.1 ÜBERPRÜFUNG DER GESTALTUNGSPLÄNE

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Gestaltungspläne überprüft. Die meisten Gestaltungspläne in der Gemeinde Wauwil sind vollständig realisiert. Im Zuge dessen wird die Mehrheit der Gestaltungspläne mit der Revision der Ortsplanung aufgehoben. Das bedeutet, dass in den bisherigen Gestaltungsplangebieten die im Zonenplan neu festgelegte Grundnutzung gilt. Aus öffentlicher Sicht wichtige gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen werden mittels Grünzonen gesichert (vgl. Kap. 6.3.5).

Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

- Brunnenhof vom 13.04.2016
- Büntrmatt vom 07.12.2011, geändert am 10.07.2014 und 20.12.2018
- Chrämerhus vom 19.06.2019, geändert am 16.03.2023
- Engelberg vom 29.09.1995, geändert am 17.09.2003 und 23.08.2005
- Erlen vom 11.10.1971
- Heuacher vom 12.06.1984
- Höhenweg Süd vom 09.06.2010
- Oberdorf vom 21.04.2016
- Rütihubel vom 25.10.2012, geändert am 14.02.2013, 25.11.2015 und 21.03.2016
- Sonnenblick vom 22.01.2003, geändert am 07.12.2004
- Sonnenblick II vom 20.10.2016
- Wendelin vom 26.07.1982, geändert am 02.04.1986, 11.05.1988 und 12.04.1989
- Wendelinsmatte vom 18.08.2005
- Wendelinsmatte / Waldegg vom 23.09.2009, geändert am 15.07.2021

Folgende Gestaltungspläne werden beibehalten:

- Glasi 1 vom 21.07.2016
- Glasi 3 vom 17.02.2022



Mit einem Informationsschreiben werden alle Grundeigentümer von Gestaltungsplänen über ihre Möglichkeiten betreffend Handlungsoptionen (Aufhebung, Anpassung, Anpassung bei Bedarf) im Umgang mit altrechtlichen Gestaltungsplänen informiert. Die Grundeigentümer sollen gemäss dem Schreiben ihre Gestaltungspläne prüfen und notwendige Vereinbarungen im Grundbuch sichern. Der Gemeinde soll schriftlich mitgeteilt werden, welche Handlungsoption gewählt wurde.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens veranstaltet die Gemeinde am 14. Juni 2023 eine Orientierungsveranstaltung für alle Grundeigentümer von Gestaltungsplänen. Die gewählten Handlungsoptionen pro Gestaltungsplan werden nach Eingang der Rückmeldungen in die Ortsplanungsrevision einfliessen.



10. FREIRAUMRICHTLINIEN

Der Gemeinderat erlässt neu gestützt auf das Siedlungsleitbild Freiraumrichtlinien, welche die im Bau- und Zonenreglement geforderten besonderen Qualitäten der Freiräume konkretisieren und ergänzen. Sie enthalten Anweisungen zur Umsetzung der Freiraumgestaltung, die bei qualitätssichernden Verfahren, Sondernutzungsplanungen und Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind sowie Anforderungen an den Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchs. Zudem enthalten sie für die einzelnen Zonen Richtwerte zu den Grünflächenziffern, die anzustreben sind. Die anrechenbaren und nicht anrechenbaren Grünflächen werden anhand von Beispielen aufgezeigt. Die Freiraumrichtlinien bilden die Grundlage für die Beurteilung von Projekten.

Die Freiraumrichtlinien umfassen folgende Inhalte:

- Freiraumgestaltung allgemein
- Grünflächenziffer
- Spielflächen und Freizeitanlagen
- Bodenbeläge
- Verkehrswege
- Abstellplätze für Fahrzeuge
- Bepflanzung
- Versickerungsanlagen
- Kleinbauten und Anlagen
- Beleuchtung
- Weitere Möblierung
- Siedlungsränder
- Umgebungsplan



11. RICHTPLAN GLASI

Der bestehende Richtplan Glasi ist aus dem Jahr 2016. Der Richtplan zeigt die anzustrebende bauliche Entwicklung, die Erschliessung und die möglichen Bauetappen auf dem Glasi-Areal, in der Dorfmitte und in der Weiermatt auf.

Im Richtplan Glasi sollen die Vorgaben aus dem bestehenden Richtplan 2016 mit den neuen Baubegriffen gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern ersetzt werden. Dies erfolgt in Abstimmung mit den Absichten der Gemeinde.



Abb. Ausschnitt revidierter Richtplan Glasi 2023



11.1 ANPASSUNGEN RICHTPLAN

Im Wesentlichen wurden die alten Baubegriffe in die neuen Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern überführt.

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen aufgeführt. Weitere Anpassungen sind dem Änderungsexemplar zu entnehmen.

Von der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Gebäudefläche

Der Begriff anrechenbare Geschossfläche (aGF) findet keine Anwendung mehr im neuen PBG. Im überarbeiteten Richtplan Glasi wird nun anstelle von den definierten aGF eine anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) pro Baubereich Hauptgebäude definiert.

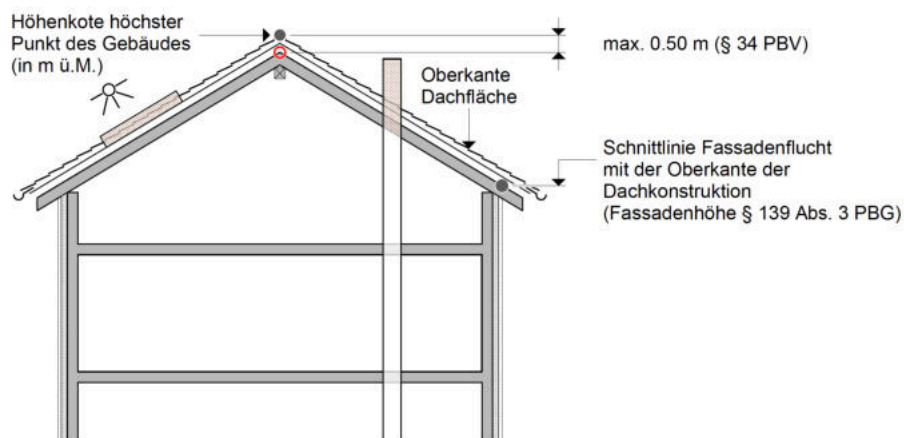
Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Balkone, Vordächer und Vorsprünge, welche mehr als 1.50 m vorspringen und / oder über 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge sind, zählen dazu.

Bei denn bereits realisierten Bauten wurden die effektiven anrechenbaren Gebäudeflächen im Richtplan ohne Spielraum fixiert. Im Fall, dass nicht beheizte Balkone / Loggien realisiert werden, die Bestandteil der anrechenbaren Gebäudefläche sind, besteht die Möglichkeit, dass sich die max. anrechenbare Gebäudefläche entsprechend erhöht, jedoch bis max. 10% der Fläche. Dies gilt pro Baubereich.

Für die Bauten, welche noch nicht realisiert wurden, wurde für die Ausscheidung der Baufelder ein Zuschlag auf allen Seiten von 0.7 m zur Baute gemäss Richtprojekt gegeben, damit noch ein Anordnungsspielraum für die Bauten innerhalb der Baufelder bleibt. Dieser Spielraum soll gewährleisten, dass die Gebäude in ihrer Lage noch leicht verschoben werden können. Auch hier besteht die Möglichkeit von zusätzlichen anrechenbaren Gebäudeflächen von bis zu max. 10% der Fläche für unbeheizte Balkone / Loggien.

Von der max. Kote OK Dachfläche zur max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes

Die max. Kote OK Dachfläche wird unverändert aus dem Richtplan 2016 durch den Begriff «max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes» ersetzt. So kann sichergestellt werden, dass die Höhen gemäss aktuellem Richtplan Glasi 2016 auch in Zukunft gesichert sind.



○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

Abb. Ausschnitt Erläuternde Skizzen zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern

Anpassungen Perimeter

Die Parzelle Nr.71 (Baubereich Hauptgebäude C, gem. Richtplan Glasi 2016) wird aus dem Perimeter des Richtplans entlassen. Neu wird sie der Kernzone zugewiesen. Die Qualitätssicherung erfolgt mittels eines begleiteten Verfahrens und einem Gestaltungsplan (Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan).

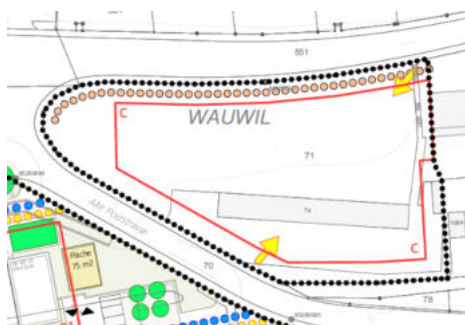


Abb. Ausschnitt Richtplan Glasi 2016

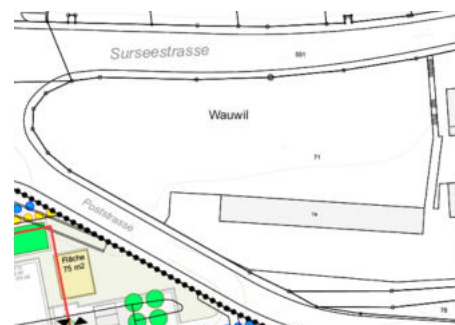


Abb. Ausschnitt revidierter Richtplan Glasi 2023

Ausserdem wird die Parzelle Nr. 63 aus dem Perimeter des Richtplans Glasi entlassen. Neu wird sie der Kernzone zugeordnet.



Abb. Ausschnitt Richtplan Glasi 2016



Abb. Ausschnitt revidierter Richtplan Glasi 2023

12. RICHTPLAN ÖFFENTLICHE FUSSWEGE

Der Richtplan öffentliche Fusswege wurde in Zusammenarbeit mit der Bildungskommission und dem Seniorenrat sowie in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Egolzwil überarbeitet und angepasst. Die entsprechenden Anpassungen sind dem Plan gemäss Beilage «Richtplan öffentliche Fusswege vom 11. Mai 2023» zu entnehmen.



Fusswegrichtplan Wauwil: Änderungen

Nr.	Kategorie	Änderungen gegenüber Fusswegrichtplan von 2011
1	Aufnahme	Ergänzung «Wanderwegrichtplan Sursee-Mittelland» bis zur Gemeindegrenze
2	Aufnahme/ Korrektur	Ergänzung Fussweg «Feuerwehstrasse» bis zur Kreuzung Wanderweg
3	Aufnahme	Fussweg auf «Waldogg»-Strasse bis zum Sandlochbach
4	Löschung	Geplante Vertikalverbindung entlang Waldrand/Feldwiese aufgrund neubeauter Situation
5	Korrektur	Fusswegführung «Röthubel» angepasst gemäss bebauter Situation
6	Löschung	Geplante Vertikalverbindung entlang Bauernhof aufgrund bebauter Situation
7	Löschung	Geplante Vertikalverbindung zwischen Parz. Nr. 237 und 552 aufgrund bebauter Situation
8	Korrektur	Ergänzung Fussweg «Büntmatt» aufgrund Realisierung Fussweg
9	Löschung	Geplanter Fussweg «Büntmatt» über Feldwiese zu «Sonnenrain»-Strasse aufgrund Bewirtschaftung der Landwirtschaftszone
10	Löschung	Bestehender Fussweg über Schulgelände, die Durchwegung ist im Wettbewerbsverfahren / Neubau Schulhaus Wauwil zu prüfen und sicherzustellen
11	Löschung	Bestehender Fussweg ehemals «Chäppellrain» aufgrund bebauter Situation
12	Aufnahme	Vertikalverbindung der Sackmatt-Surseestrasse
13	Aufnahme	Fusswegverbindung zwischen Wauwil und Egolzwil
14	Korrektur	Vertikalverbindung der Dorfstrasse-Heuacher aufgrund Realisierung Fussweg
15	Korrektur	Fusswegführung im Glasieretal angepasst gemäss Baufortschritt
16	Löschung	Vertikalverbindung Surseestrasse-Grundhofstrasse, die Durchwegung ist in einem qualitätssichernden Verfahren zu prüfen
17	Aufnahme	Fusswegverbindung entlang den Gleisen vom Bahnhof Wauwil bis zur Arbeitszone Erlenmatt

Abb. Ausschnitt Änderungsplan Richtplan öffentliche Fusswege vom 11. Mai 2023

13. ERLÄUTERUNGEN ZU WEITEREN RELEVANTEN ASPEKTEN

13.1 ABSTIMMUNG SIEDLUNG UND VERKEHR

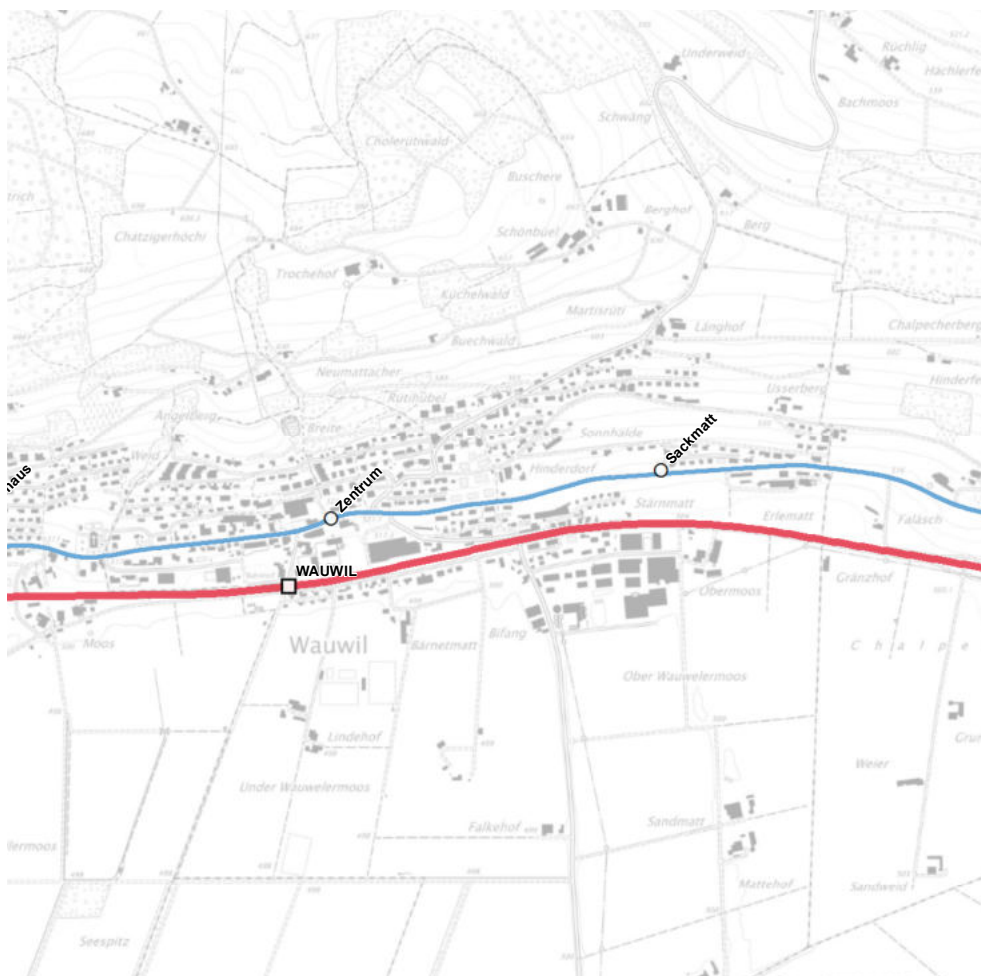


Abb. Ausschnitt Geoportal Luzern, öffentlicher Verkehr (Stand 8.9.2022)

Im Gemeindegebiet Wauwil befinden sich zwei Bushaltestellen und eine S-Bahn-Haltestelle. Mit der S-Bahn ist Wauwil im Halbstundentakt bestens mit der Region, Sursee, Luzern und Olten verbunden. Zusätzliche Regio-Expresszüge nach Olten und Luzern stellen einen optimalen Anschluss ans nationale Schienennetz sicher.



13.2 ERSCHLIESSUNGSRICHTPLAN

Keine Bemerkungen

13.3 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG / NACHWEIS DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Keine Bemerkungen

13.4 LÄRMEMISSIONEN UND -IMMISSIONEN, LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFEN, LÄRMSCHUTZ

Keine Bemerkungen

13.5 WALDFESTSTELLUNGSVERFAHREN, STATISCHE WALDRÄNDER

Keine Bemerkungen

13.6 GRUNDWASSERSCHUTZ

Keine Bemerkungen

13.7 NIS-VERORDNUNG (MOBILFUNK UND DGL.)

Keine Bemerkungen



13.8 MEHRWERTAUSGLEICH

Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes ist ab dem 1.1.2018 der Mehrwertausgleich in Kraft. Dieser sieht mit § 105 PBG vor, dass Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungsplanes einen Mehrwert erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben. Im Kanton Luzern beträgt diese Abgabe 20 % des Mehrwerts. Eine Mehrwertabgabe wird aber nur dann erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als CHF 50'000 (Einzonung) respektive CHF 100'000 (Auf- und Umzonung) anfällt. Weiter muss einer der folgenden Tatbestände erfüllt sein, damit die Mehrwertabgabe zur Geltung kommt (§ 105 Abs. 3 PBG):

- a) Einzonung (neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone) (Mehrwert > CHF 50'000.-).
- b) Umzonung von einer Bauzone in eine andere in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht (Mehrwert > CHF 100'000.-)
- c) Anpassung der Nutzungsvorschriften (Aufzonung) bei Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht (Mehrwert > CHF 100'000.-)
- d) Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes (Mehrwert > CHF 100'000.-).

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

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

13.8.1 BESTIMMUNG DES MEHRWERTES

Gemäss §105b PBG entspricht der Mehrwert der Differenz des Verkehrswertes des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen. Im Rahmen der Vorprüfung wird der genaue Mehrwert noch nicht ermittelt. Es findet aber eine Abschätzung statt, ob bei einer Ein- oder Umzonung der Tatbestand der Mehrwertabgabe voraussichtlich erfüllt ist. Entsprechend wird die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft Gespräche führen und gegebenenfalls einen Vertrag ausarbeiten. Mit der Rechtskraft der Baubewilligung oder dem Verkauf des Grundstückes wird die Mehrwertabgabe fällig.



13.8.2 MEHRWERTAUSGLEICH IN WAUWIL

In den nachfolgenden Gebieten, welche eine Änderung des Zonenplans erfahren, muss der Tatbestand einer Mehrwertabgabe abgeklärt werden.

Einzonung Parz. 187 (Arbeitszone Erlenmatt)

Durch die Einzonung einer Teilfläche von 20'667 m² des Grundstücks Nr. 187 in die Arbeitszone Erlenmatt wird der Tatbestand einer Mehrwertabgabe erfüllt. Es wird eine Mehrwertabschätzung vorgenommen, bis zur öffentlichen Auflage wird der genaue Wert ermittelt.

Zone	Fläche	Fr./ m ²	Verkehrswert
Landwirtschaftszone	20'667 m ²	10.- / m ²	206'670.-
Arbeitszone	20'667 m ²	450.- / m ²	9'300'150.-
Mehrwert			ca. 9'093'480.-
Mehrwertabgabe (20%)			ca. 1'818'696.-



13.9 FRUCHTFOLGEFLÄCHEN (FFF)

Durch die Ortsplanungsrevision werden ca. 5'800m² von Fruchtfolgeflächen (FFF) für die Arbeitszonenerweiterung Erlenmatt beansprucht. Mit der Bodenverbesserung in naher Umgebung wird diese FFF kompensiert (vgl. Kap. 6.2.1).

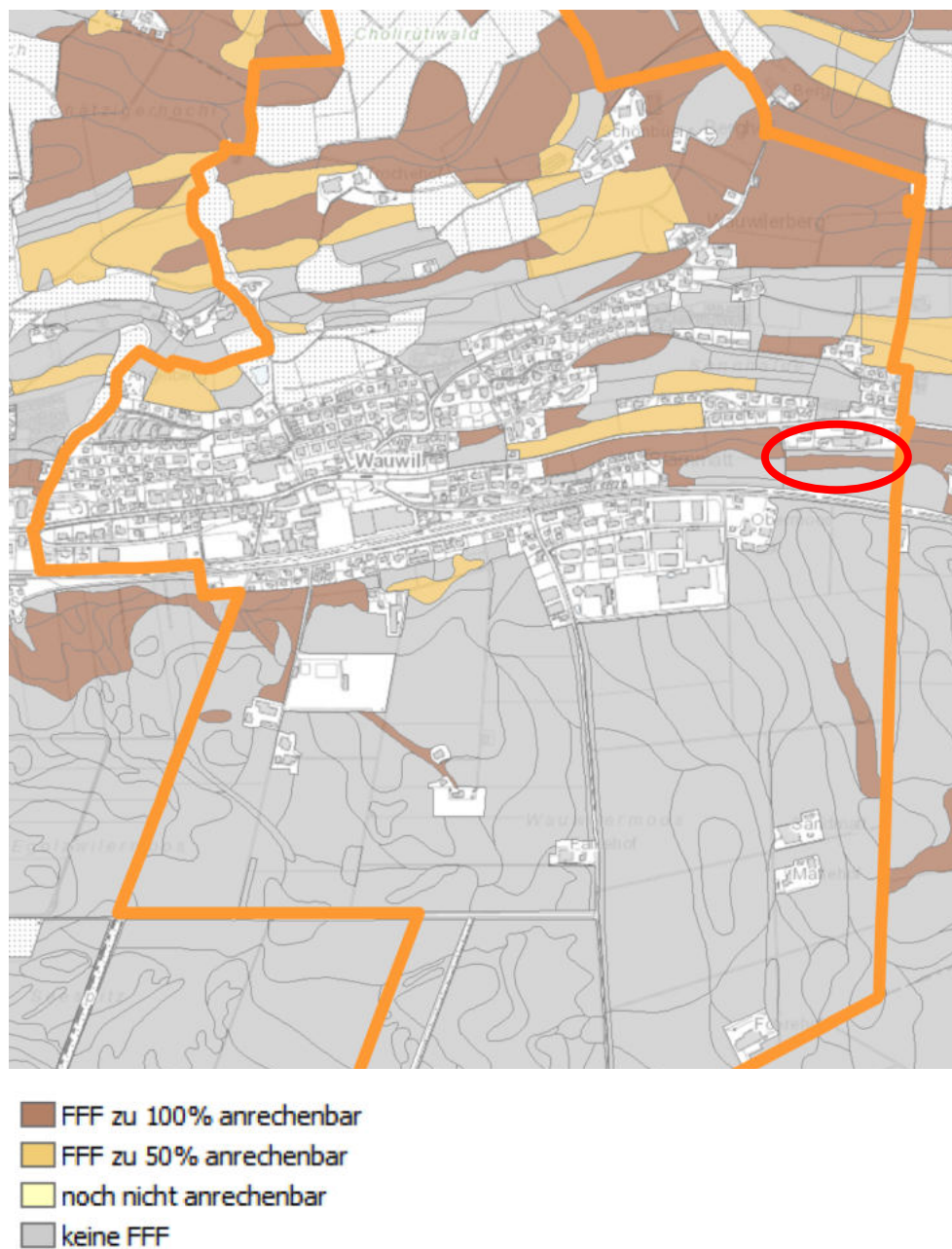


Abb. Auszug Geoportal, Fruchtfolgeflächen vom 8. September 2022



13.10 NATURGEFAHREN UND DEREN UMSETZUNG IN DIE NUTZUNGSPLANUNG

In der Gemeinde Wauwil befinden sich Gefahrenzonen mit «geringer Gefährdung» (gelb) und «mittlerer Gefährdung» (blau). Im Zonenplan werden diese dargestellt und im Bau- und Zonenreglement werden allgemeine Vorschriften erlassen.

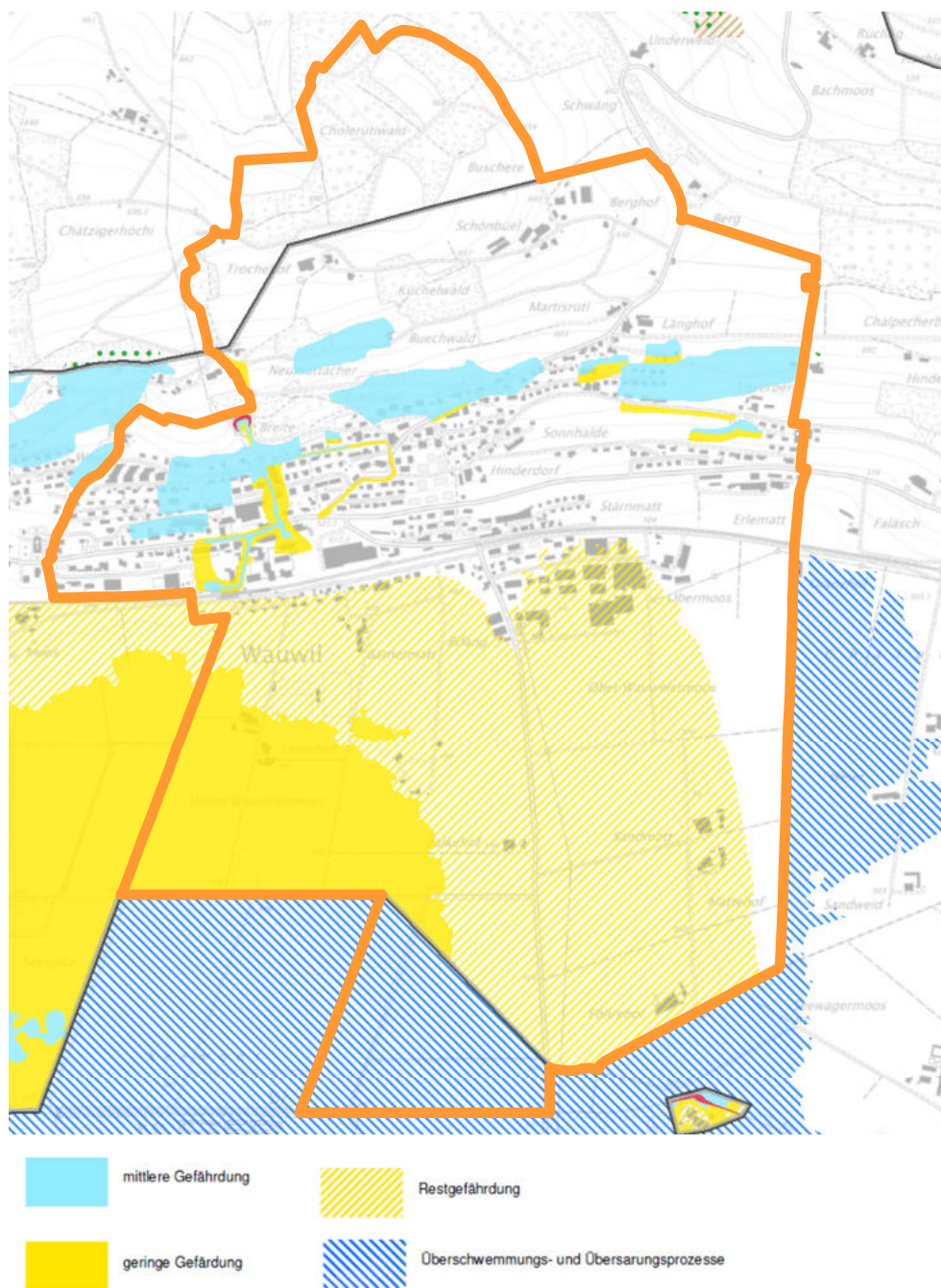


Abb. Auszug Geoportal, Gefahrenkarte vom 8. September 2022



13.11 RISIKOVORSORGE

Durch die Gemeinde Wauwil führt eine Störfallrelevante Bahnlinie. Die Einzonungsfläche der Arbeitszone Erlenmatt (Parz. Nr. 187) liegt im Konsultationsbereich. Insgesamt werden ca. 70 - 80 neue Arbeitsplätze geschaffen. Im Rahmen der Bauprojektierung sind Massnahmen zum Schutz von Personen zu prüfen.

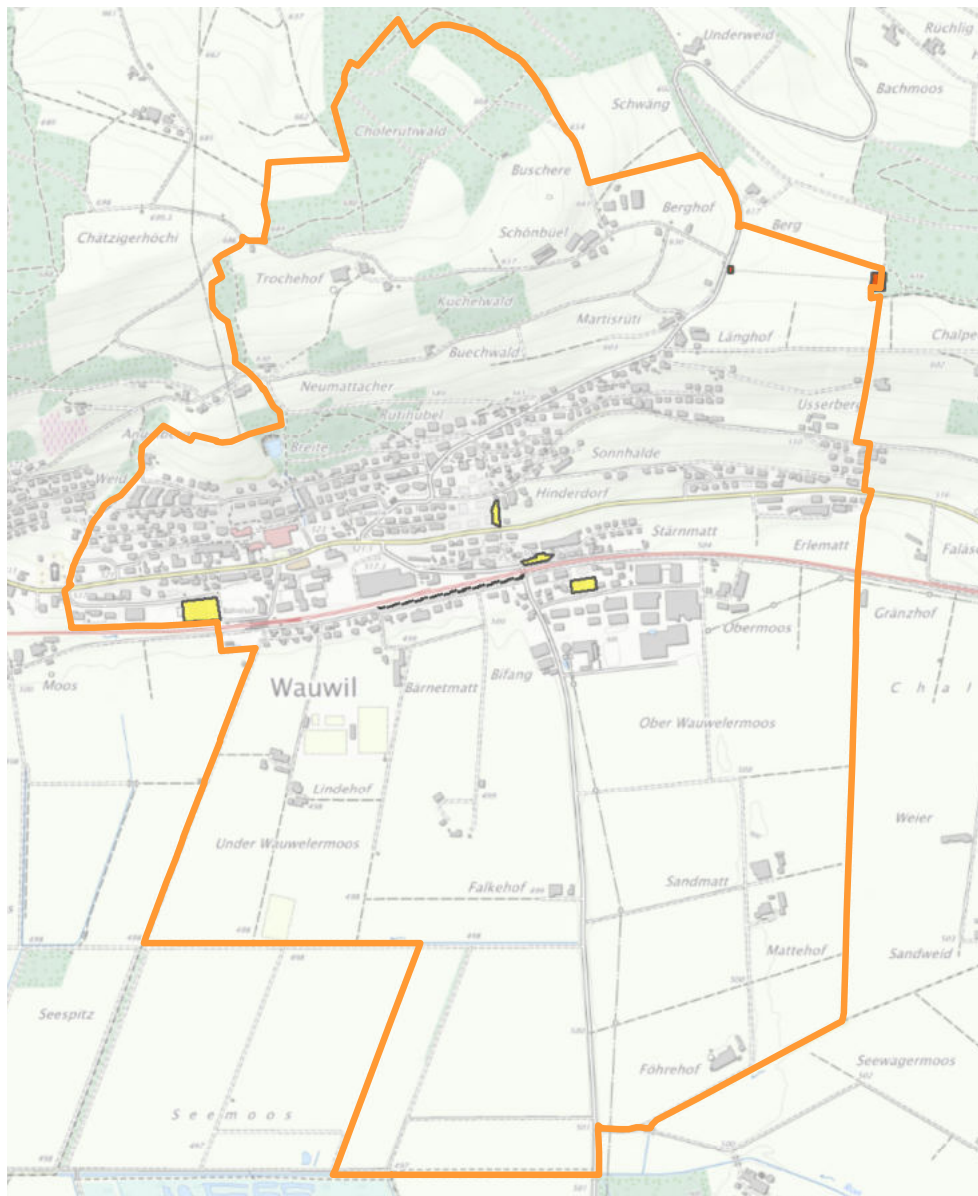


Abb. Auszug Geoportal, Technische Gefahren vom 8. September 2022



13.12 VORHANDENE ODER VERMUTETE ALTLASTEN

Aus den Zonenplanmassnahmen ergeben sich keine Konflikte mit belasteten Standorten.



Status nach Altlastenverordnung

- keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
- weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
- überwachungsbedürftig
- sanierungsbedürftig
- untersuchungsbedürftig
- Untersuchungsbedürftigkeit noch nicht definiert

Abb. Auszug Geoportal, belastete Standorte vom 8. September 2022



13.13 LANDSCHAFTS-, NATUR- UND DENKMALSCHUTZ

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

13.14 ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN BZW. ENTSPRECHENDE ZONEN

Keine Bemerkungen

13.15 ENERGIEPLANUNG

Wauwil ist mit dem Label «Energistadt» zertifiziert und fördert in diesem Sinne energieeffiziente Siedlungen sowie den Ersatz erneuerbarer Energien.

13.16 VERKEHRSINTENSIVE EINRICHTUNGEN

Keine Bemerkungen

13.17 AUSWIRKUNGEN AUF LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBSSTRUKTUREN

Keine Bemerkungen

13.18 LANDUMLEGUNGEN

Keine Bemerkungen

13.19 SONDERZONEN

Keine Bemerkungen



14. RAUMPLANERISCHE WÜRDIGUNG

Die vorliegende Ortsplanung ermöglicht eine ausgewogene und qualitätsvolle Weiterentwicklung von Wauwil.

Die Planungsinstrumente sind auf die Gemeinde Wauwil ausgerichtet und stimmen sowohl mit den Vorstellungen des Kantonalen Richtplans als auch mit dem Siedungsleitbild von Wauwil weitgehend überein.

Sämtliche Planungsmassnahmen sind zweckmässig und verbessern die Lebens- und Siedlungsqualität von Wauwil.

Der Gemeinderat Wauwil ersucht daher das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern der Revision der Ortsplanung zuzustimmen.