

Ortsplanungsrevision Wauwil

Informationsveranstaltung 20. Juni 2023

Wauwil
am Santenberg

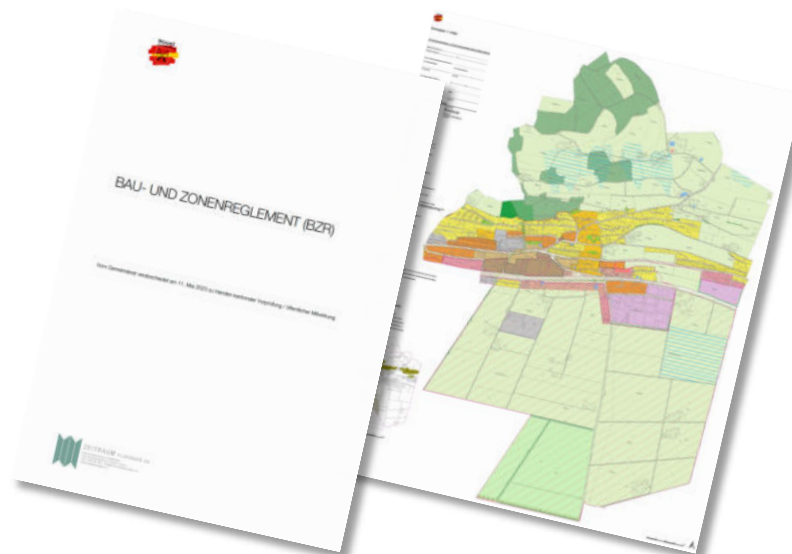


Ablauf

- | | |
|----------------------------------------------------------------|----------------|
| 1. Begrüssung und Einführung | Ivo Kreienbühl |
| 2. Ausgangslage und Motivation der Ortsplanung | ZEITRAUM |
| 3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision | ZEITRAUM |
| 4. Mitwirkungsmöglichkeit | ZEITRAUM |
| 5. Weiteres Vorgehen | ZEITRAUM |
| 6. Fragen | Alle |

1. Begrüssung und Einleitung

Wo stehen wir?



1. Begrüssung und Einleitung

Erarbeitung Ortsplanungsrevision

Ortsplanungskommission:

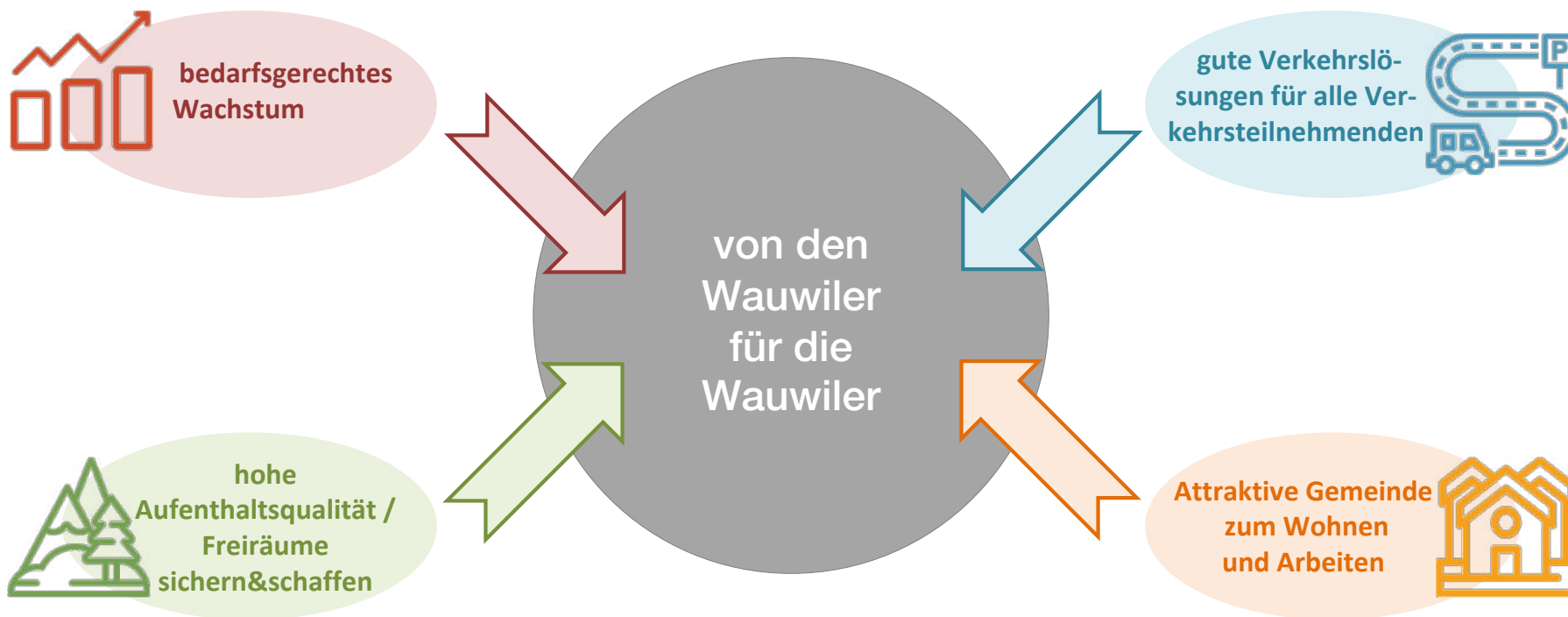
- Ivo Kreienbühl, Gemeindepräsident
- Daniel Keusch, Gemeinderat / Leiter Ressort Finanzen und Bau
- Stefanie Dommen, Verwaltungsfachfrau
- Rolf Kaufmann, Vertreter Gewerbe
- Josef Hunkeler, Vertreter Landwirtschaft
- Roland Lüthy, Vertreter Die Mitte
- Roger Wyss, Vertreter SVP
- André Vogel, Vertreter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

Ortsplaner ZEITRAUM Planungen:

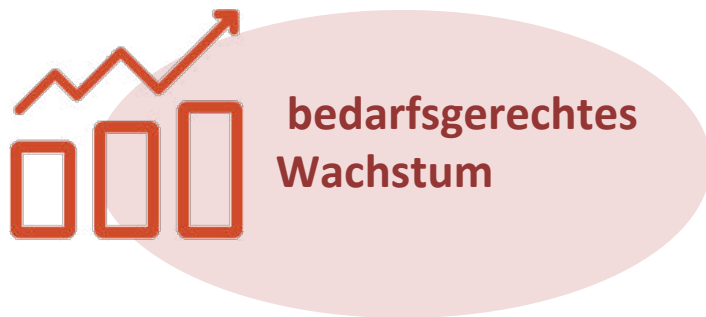
- Daniel Kaufmann (Projektleiter)
- Jeantine Viebrock

1. Begrüssung und Einleitung

Was wollen wir erreichen?



Grundsätze bei der Umsetzung des Siedlungsleitbilds in die Ortsplanung

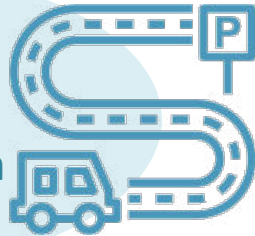


*Keine Erweiterung der Bauzonen für Wohnzwecke.
Die Gemeinde Wauwil bewältigt ihr Wachstum
innerhalb der bestehenden Bauzonen.*

*Das bauliche Wachstum erfolgt mit
Rücksichtnahme auf die Gemeindeinfrastruktur und
im Hinblick auf die Quartierverträglichkeit etappiert.*

Grundsätze bei der Umsetzung des Siedlungsleitbilds in die Ortsplanung

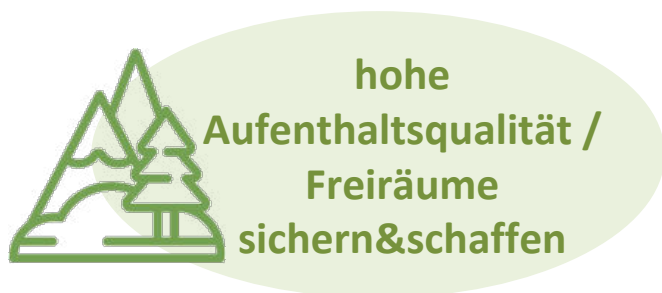
gute Verkehrslösungen für alle Verkehrsteilnehmenden



Die Anforderungen an die Parkierung und Mobilität werden im Bau- und Zonenreglement definiert:

- *Mobilitätsmanagements in Neubaugebieten, bei grösseren Bauvorhaben sowie bei Gestaltungsplänen*
- *neuer Artikel «Mobilitätskonzept»*

Grundsätze bei der Umsetzung des Siedlungsleitbilds in die Ortsplanung



Im Bau- und Zonenreglement und den Freiraumrichtlinien wurde der Gestaltung des Aussenraums und der Sicherstellung von genügend Grünflächen den erforderlichen Stellenwert eingeräumt.

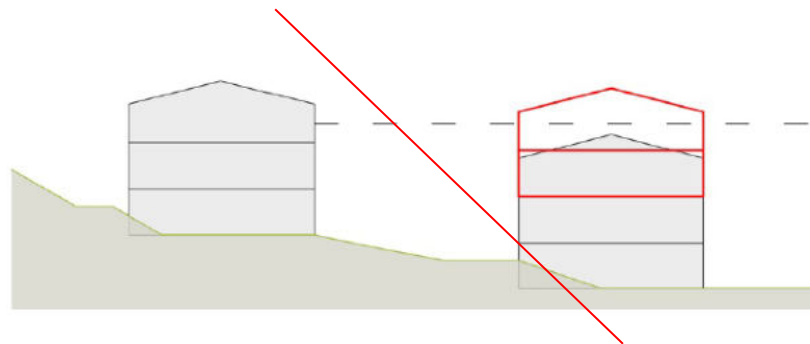


Grundsätze bei der Umsetzung des Siedlungsleitbilds in die Ortsplanung

Attraktive Gemeinde
zum Wohnen
und Arbeiten



*Bestandeswahrung gemäss heutigem BZR
Aussicht erhalten*



Grundsätze bei der Umsetzung des Siedlungsleitbilds in die Ortsplanung

Attraktive Gemeinde
zum Wohnen
und Arbeiten

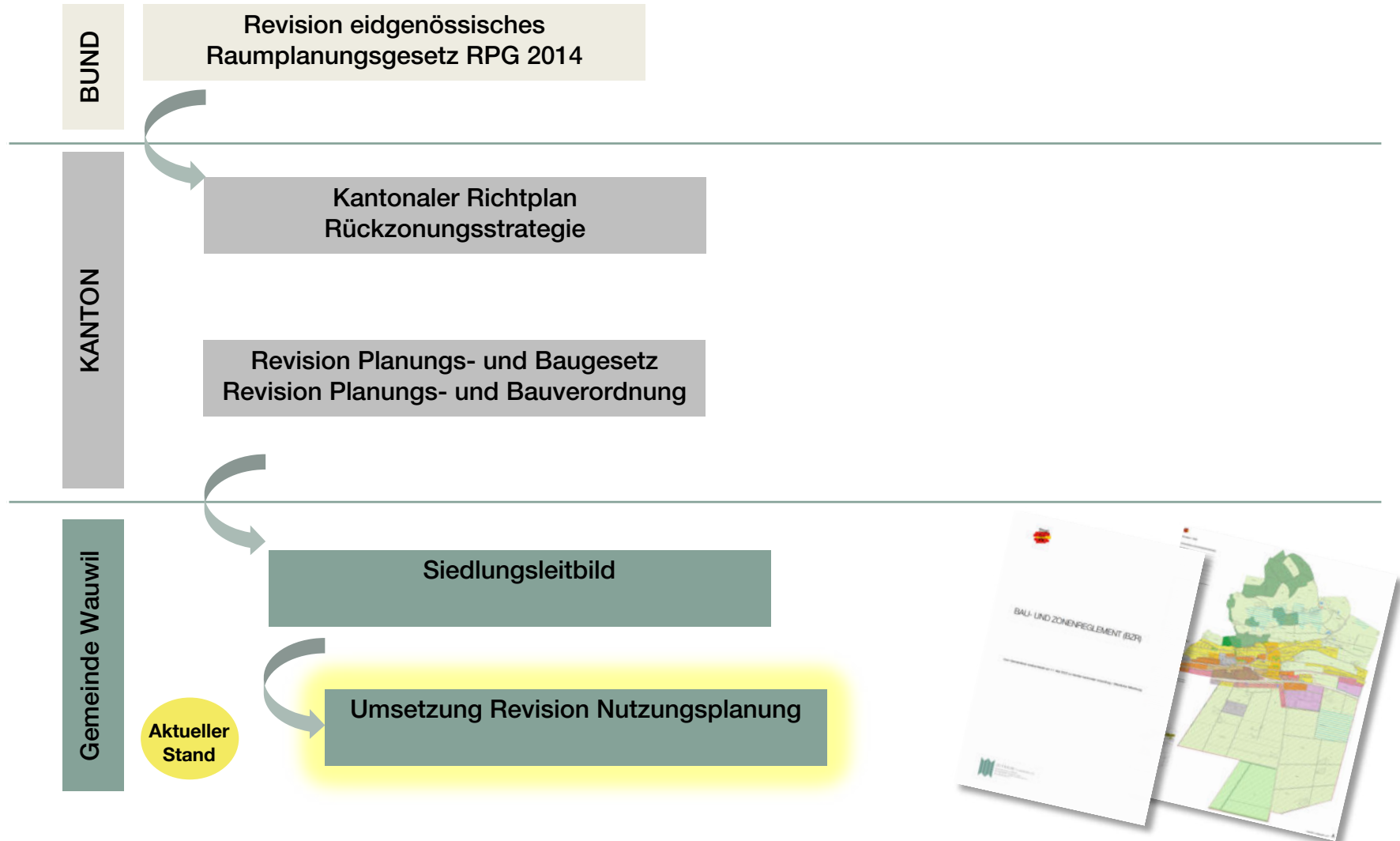


*Gute Voraussetzungen für die Weiterentwicklung
der ansässigen Gewerbebetriebe schaffen
→ Erweiterung Arbeitszone Erlematt*



2. Ausgangslage und Motivation der Ortsplanung

2. Ausgangslage und Motivation der Ortsplanung



2. Ausgangslage und Motivation der Ortsplanung – Auftrag Bund

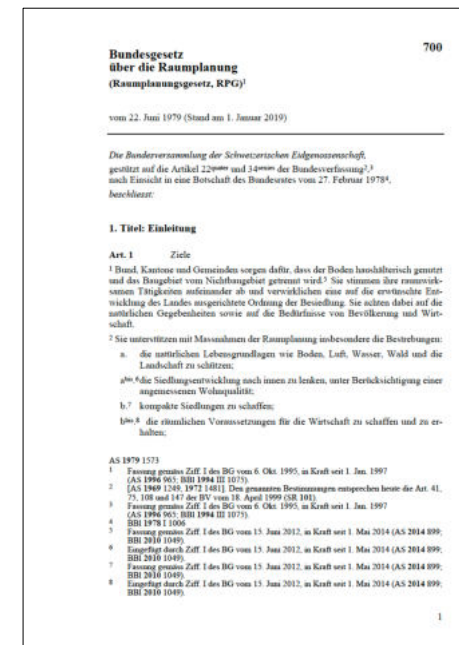
Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Volksabstimmung vom 3. März 2013 über die RPG-Revision:

Zustimmung CH: 63%, Wauwil: 65%

Ziele:

- Sparsamer Umgang mit den Bauzonen, Schutz von Kulturland
- Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre
- Reduktion von überdimensionierten Bauzonen
- Siedlungsentwicklung nach innen: Ergänzung, Optimierung und Entwicklung bestehender Quartiere



2. Ausgangslage und Motivation der Ortsplanung – Auftrag Kanton Luzern

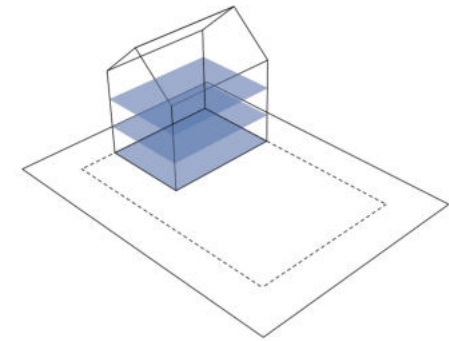
Planungs- und Baugesetz (PBG, PBV)

Neue Nutzungsmasse

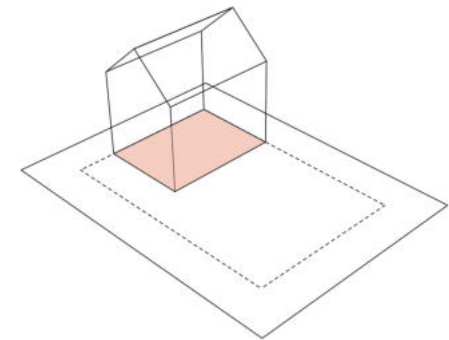
Revidiertes Planungs- und Baugesetz auf Basis der Interkantonalen Vereinbarung über die

Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) u.a.:

- Ausnützungsziffer → Überbauungsziffer
- Abschaffung Geschossbezeichnung
- neue Regelung zu Höhen und Grenzabständen



Ausnützungsziffer (AZ)



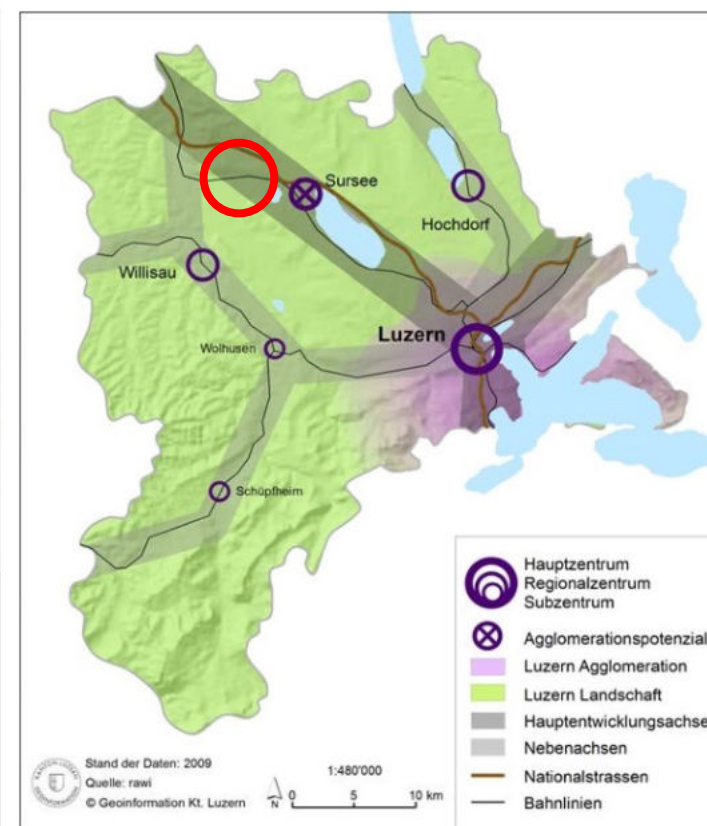
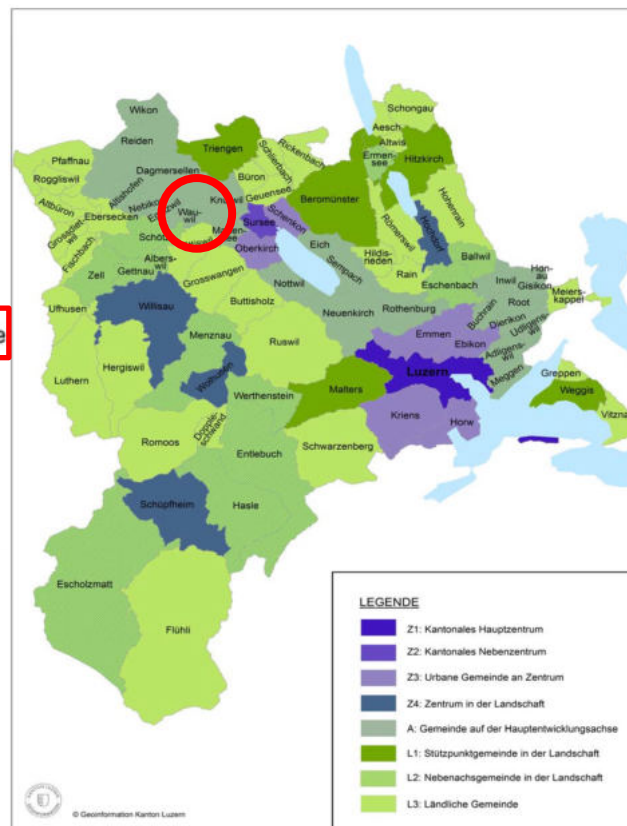
Überbauungsziffer (ÜZ)

2. Ausgangslage und Motivation der Ortsplanung – Auftrag Kanton Luzern

Kantonaler Richtplan

LEGENDE

- Z1: Kantonales Hauptzentrum
- Z2: Kantonales Nebenzentrum
- Z3: Urbane Gemeinde an Zentrum
- Z4: Zentrum in der Landschaft
- A: Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse
- L1: Stützpunktgemeinde in der Landschaft
- L2: Nebenachsgemeinde in der Landschaft
- L3: Ländliche Gemeinde



Jährlicher Wachstumswert

Bevölkerung: 0.65 %

Kantonaler Richtplan

«A Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse»

- Für «A Gemeinden» gilt ein durchschnittlicher Wachstumswert von 0.65 % pro Jahr bis 2038.
 - Gemäss Wachstumswert (Kanton) bedeutet dies eine Einwohnerzahl für die Gemeinde Wauwil bis 2038 von: **2'200 Einwohnenden**
 - Gemäss Zonenplanentwurf Bauzonen für: **3'200 Einwohnende**
 - Theoretische Überkapazität von 1'000 Einwohnenden
- Bauzonenflächenbedarf für die «A-Gemeinden» beläuft sich auf **185 m²/ Einwohner**
 - aktueller gemessener Wert des Baulandbedarfs: **145 m²/ Einwohner**
 - gemäss Zonenplanentwurf (Schätzung): **130 m²/ Einwohner**

Kantonaler Richtplan

Fazit

Gemeinde Wauwil vor Ortsplanungsrevision = Rückzoningsgemeinde

Gemeinde Wauwil nach Ortsplanungsrevision = **Kompensationsgemeinde**

→ **Neueinzonungen für Wohnzwecke sind nur mit gleichzeitiger
Kompensation möglich**

2. Ausgangslage und Motivation der Ortsplanung – Siedlungsleitbild Wauwil

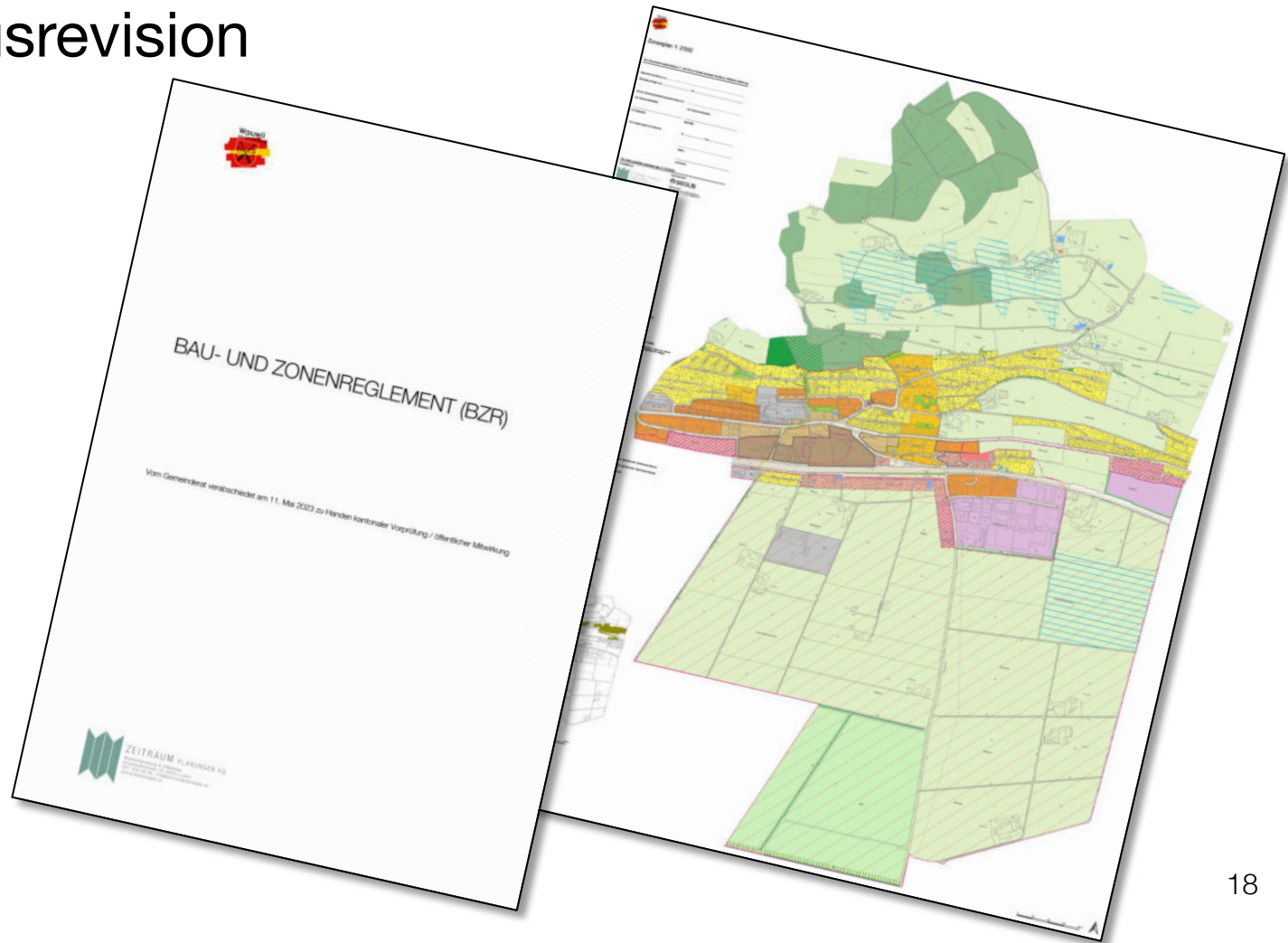
Siedlungsleitbild Wauwil

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



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Wesentliche Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Die neue Systematik **orientiert sich am revidierten PBG, PBV und dem vom Kanton Luzern bereitgestellten Muster-BZR** vom Februar 2021. In seiner Struktur entspricht das neue BZR Wauwil 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



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

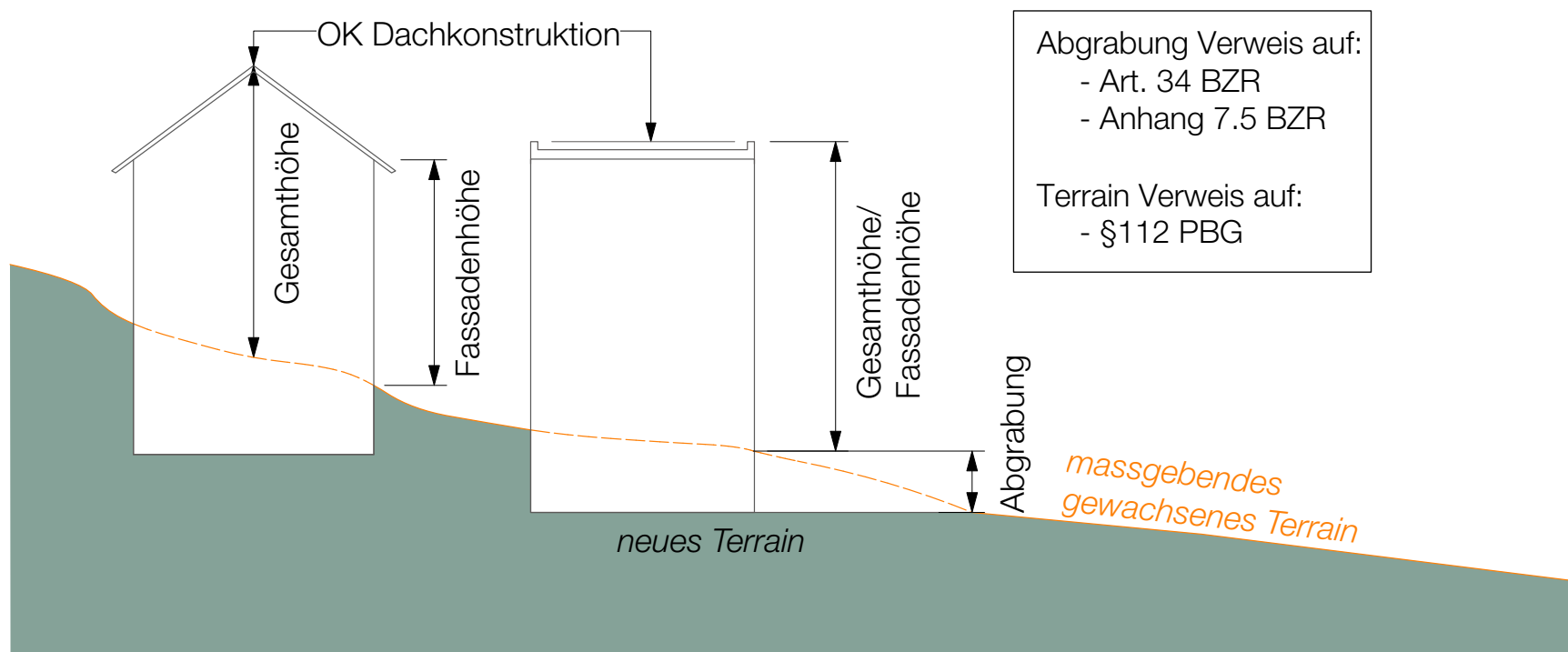
Das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern hat sich mit der Revision 2014 grundlegend geändert, Grund dafür war der Beitritt des Kantons Luzern zur IVHB.

Mit der Revision wurden die bisherigen Baubegriffe abgelöst durch schweizweit vereinheitlichte Begriffe.

Die Höhe eines Gebäudes wird neu über die Gesamthöhe (GH) definiert, die Nutzungsdichte einer Parzelle über die Überbauungsziffer (ÜZ), ebenfalls wird die «Geschossigkeit» planungsrechtlich aufgehoben.

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

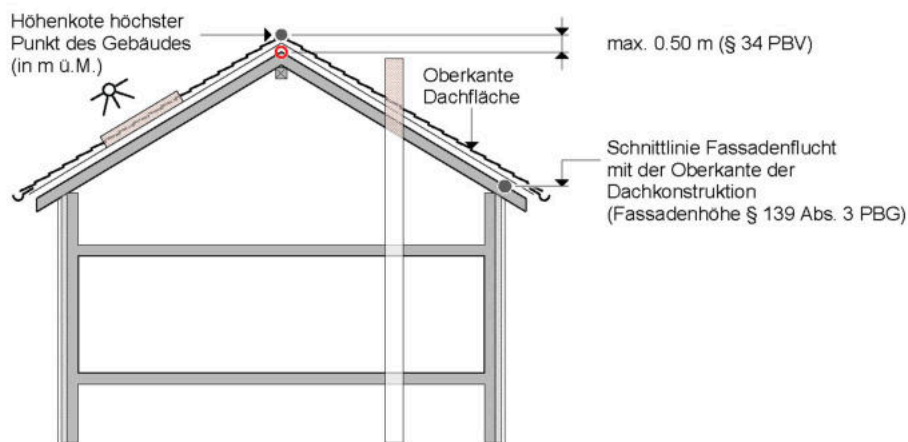
Neue Messweise der Höhen



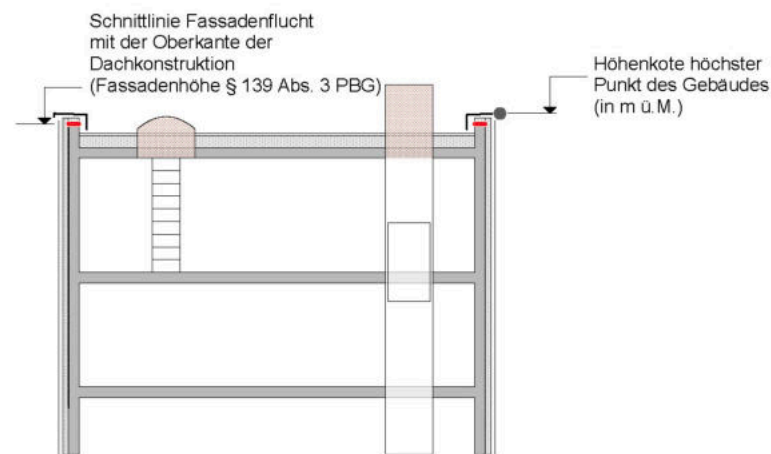
3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Erläuternde Skizzen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes zu den Baubegriffen und Messweisen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. März 1989 und Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 29. Oktober 2013 Beilage zu SRL Nrn. 735, 736 und 737

11 Gesamthöhe, Oberkante Dachfläche, Fassadenhöhe (§ 139 Abs. 1 bis 3 PBG, § 34 PBV) Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes



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

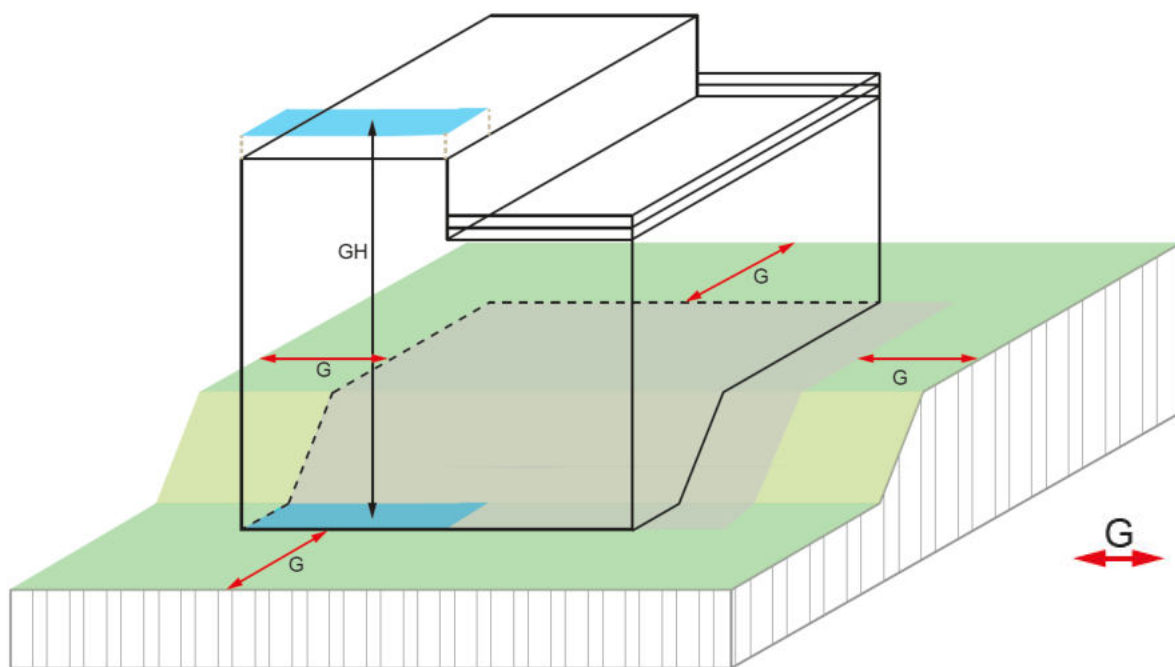


— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

■ Technisch bedingte Dachaufbauten (§ 139 Abs. 2 PBG)

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Grenzabstand, abhängig von Gesamthöhe (§122 Abs. 1 PBG)



↕ GH zulässige Gesamthöhe (nicht ausgeschöpft)

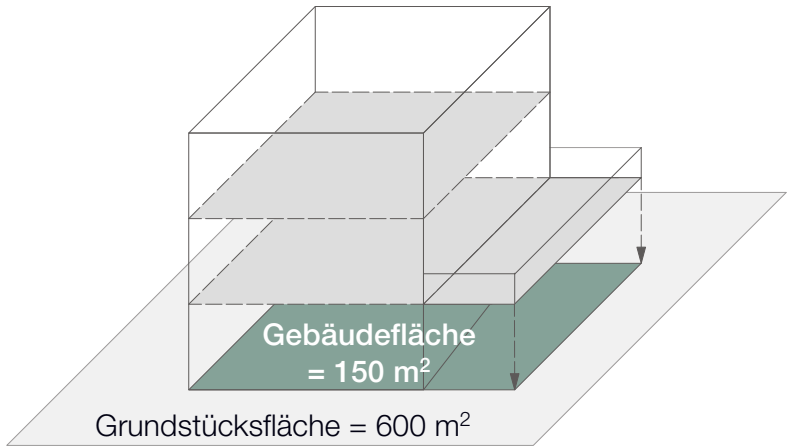
↔ G

Grenzabstand
4 m
5 m
6,5 m
8 m
10 m

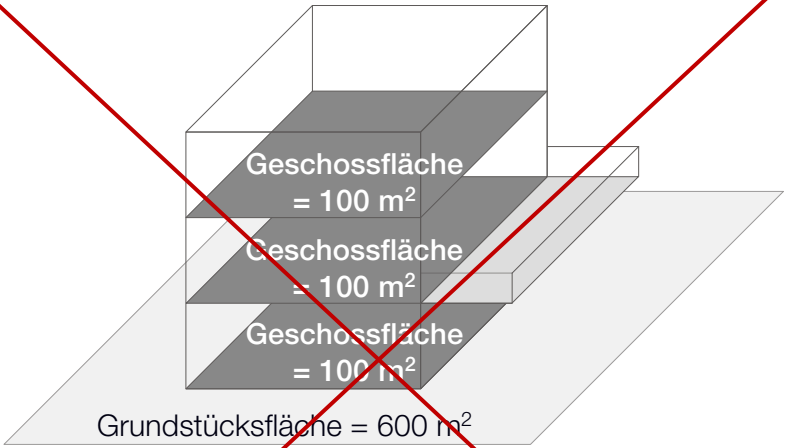
zulässige Gesamthöhe
bis 11 m
bis 14 m
bis 17 m
bis 20 m
über 20 m

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Neue Messweise Nutzungsdichte

Neue Messweise Nutzungsdichte



Die **Gebäudefläche (Fussabdruck / Schattenwurf)** wird **angerechnet**, dazu zählen auch Balkone, die mehr als 1.5 Meter hinausragen oder mehr als 1/3 der Fassadenlänge in Anspruch nehmen.

$$\text{ÜZ} = \frac{\text{Gebäudefläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{150 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2} = 0.25$$


Die Fläche jedes Geschosses wird angerechnet.

$$\text{AZ} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{300 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2} = 0.5$$

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Neue Messweise Nutzungsdichte

Neue Messweise Nutzungsdichte

Eine Umrechnung von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer ist nicht exakt möglich

Überbauungsziffer (ÜZ)

- inkl. Balkone und Auskragungen*
- inkl. Aussenmauern
- ohne Vollgeschosszahl

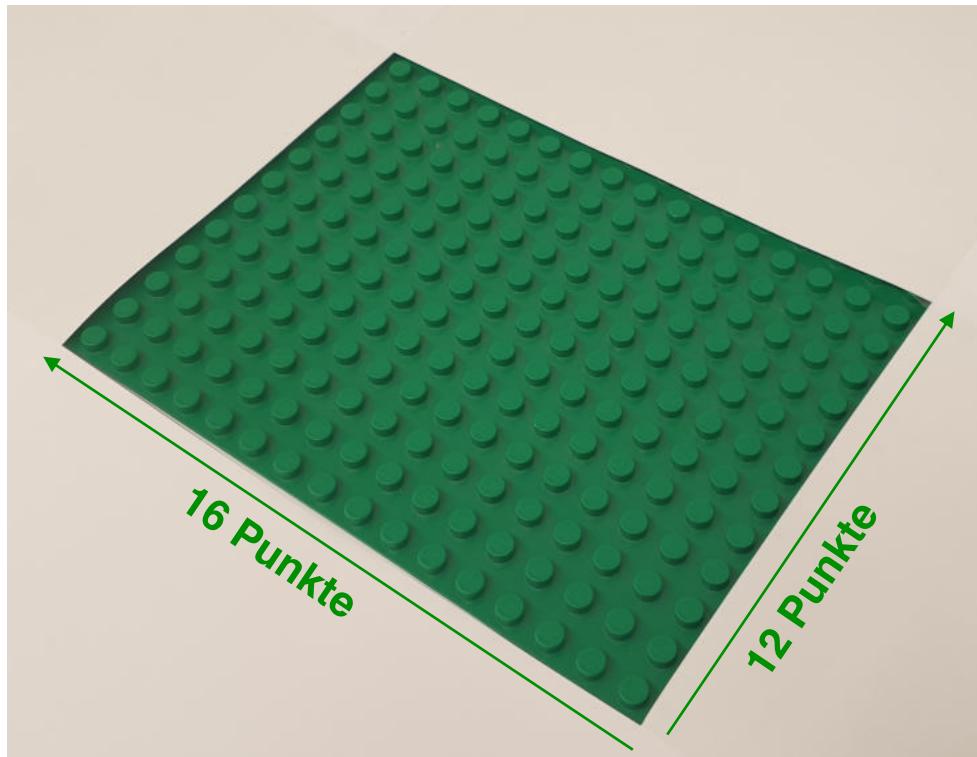
Ausnutzungsziffer (AZ)

- ohne Balkone und Auskragungen
- ohne Aussenmauern
- mit Vollgeschosszahl
- ohne Untergeschoss

* ab 1.50 m Tiefe oder grösser als 1/3 der Fassadenlänge

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Neue Messweise Nutzungsdichte

Erläuterung der Überbauungsziffer (ÜZ)



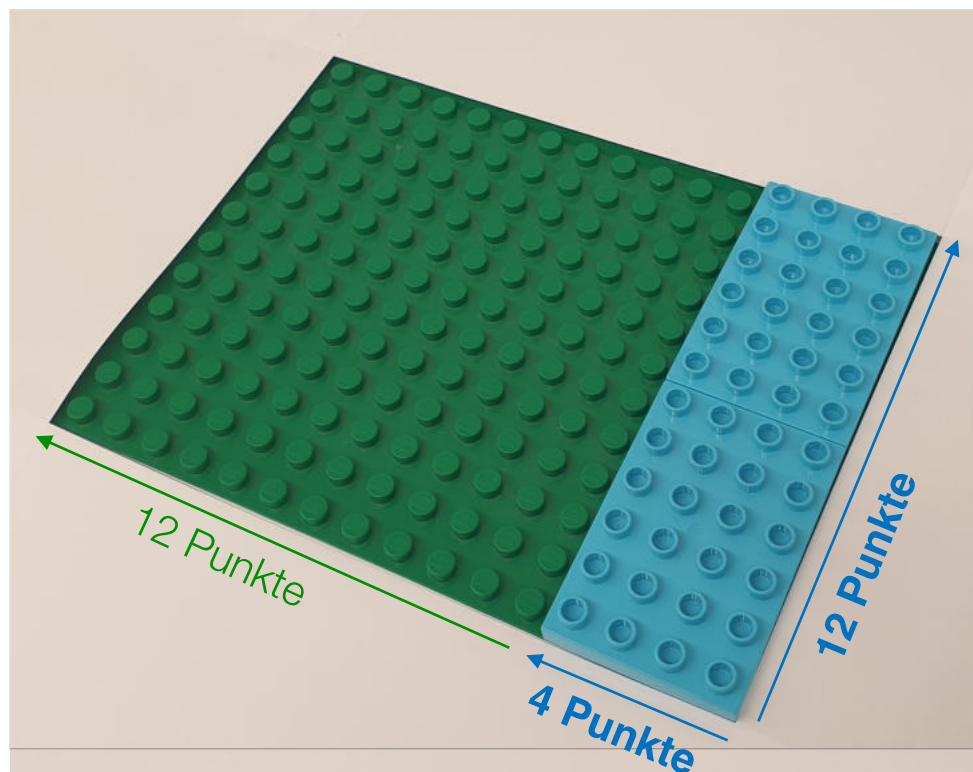
Das Grundstück von Familie Muster ist 16 auf 12 Punkte gross.

→ $16 \times 12 \text{ Punkte} = 192 \text{ Punkte}$

aGSF = 192 Punkte

(anrechenbare Grundstücksfläche)

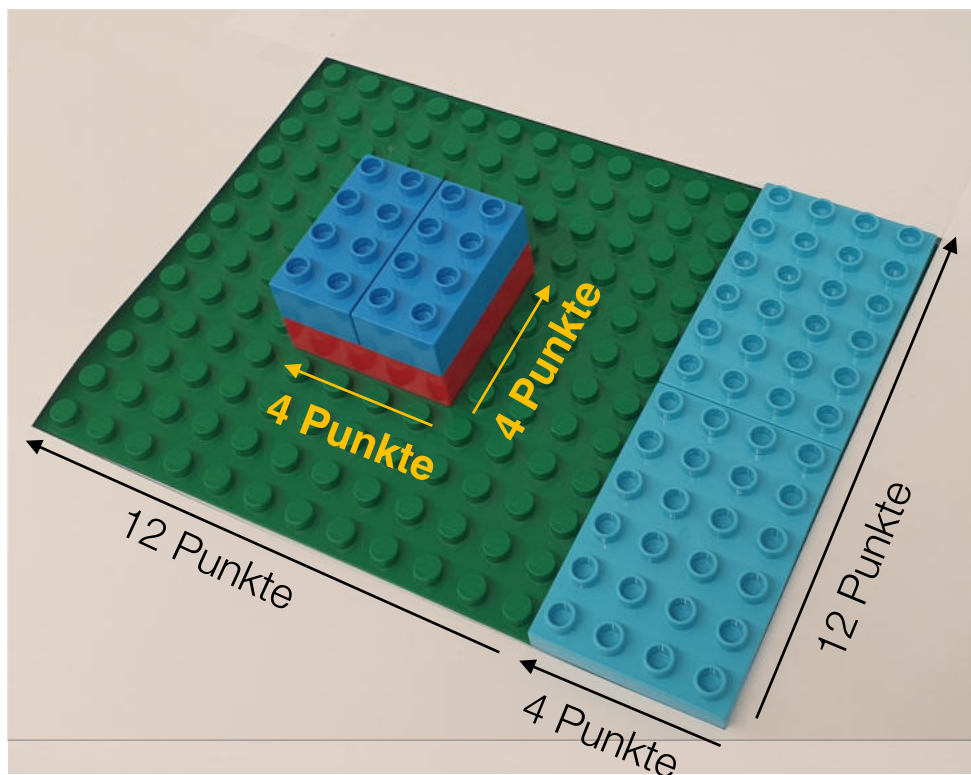
Erläuterung der Überbauungsziffer (ÜZ)



Sind Verkehrsflächen **gemäss Zonenplan** im Grundstück enthalten, müssen diese von der Grundstücksfläche abgezogen werden. Diese neue Fläche ergibt die anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF).

$$\begin{aligned} \rightarrow 16 \times 12 \text{ Punkte} &= 192 \text{ Punkte} \\ - 4 \times 12 \text{ Punkte} &= 48 \text{ Punkte} \\ \mathbf{aGSF} &= \mathbf{144 \text{ Punkte}} \end{aligned}$$

Erläuterung der Überbauungsziffer (ÜZ)



Plant die Familie Muster ein Gebäude auf ihrem Grundstück, ist neu die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) zu berechnen. Hierbei wird die Überbauungsziffer (ÜZ) gemäss BZR genommen und mit der anr. Grundstücksfläche (aGSF) multipliziert.

ÜZ gem. BZR = 0.11

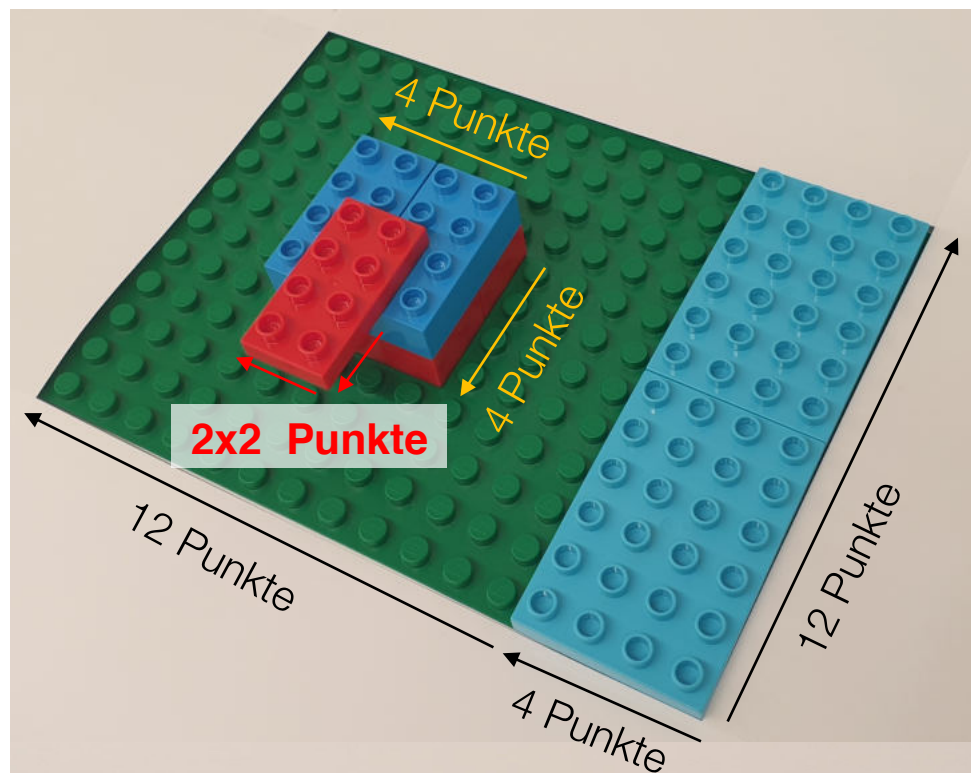
anr. Grundstücksfläche = 144 Punkte

→ $aGbF = aGSF \times \ddot{U}Z$

$aGbF = 144 \times 0.11 = 16 \text{ Punkte}$

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Neue Messweise Nutzungsdichte

Erläuterung der Überbauungsziffer (ÜZ)



Ist beim Gebäude eine Auskragung (z.B. Balkon) geplant, welche mehr als 1.5m auskragt oder mehr als 1/3 der Fassadenlänge beansprucht, ist der Fussabdruck der Auskrragung ebenfalls der anr. Gebäudefläche anzurechnen.

anr. Gebäudefläche projiziert:

$$4 \times 4 \text{ Punkte} = 16 \text{ Punkte}$$

$$+ 2 \times 2 \text{ Punkte} = 4 \text{ Punkte (Balkon)}$$

$$\underline{\underline{aGbF = 20 \text{ Punkte}}}$$

anr. Grundstücksfläche = 144 Punkte

$$\rightarrow aGbF = aGSF \times \text{ÜZ}$$

$$\underline{\underline{aGbF = 144 \times 0.11 = 16 \text{ Punkte}}}$$

Gemäss ÜZ-Berechnung nur ein Gebäude von 16 Punkten möglich!

→ **Balkon nicht zulässig**

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Bestandesgarantie

Bestandesgarantie

§ 74 PBG 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.

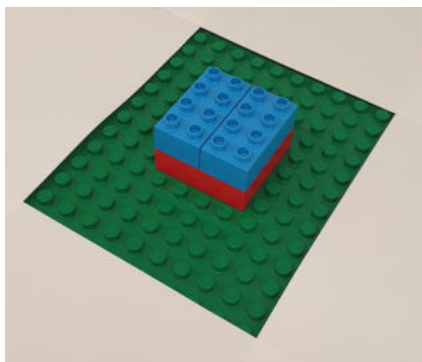
² Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn

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

Zulässig sind beispielsweise Fassadensanierungen, Dachsanierungen, Neuanstriche etc.

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Bestandesgarantie

Bestandesgarantie



max. Dichte = 32 Pt.

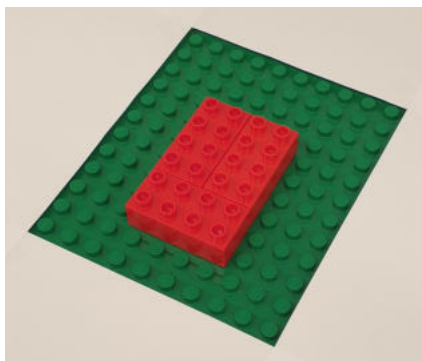


Max. mögliche Dichte = 32 Punkte

Bestehende Dichte = 24 Punkte

→ 32 Punkte – 24 Punkte = **8 Punkte**

→ **Reserve von 8 Punkten**



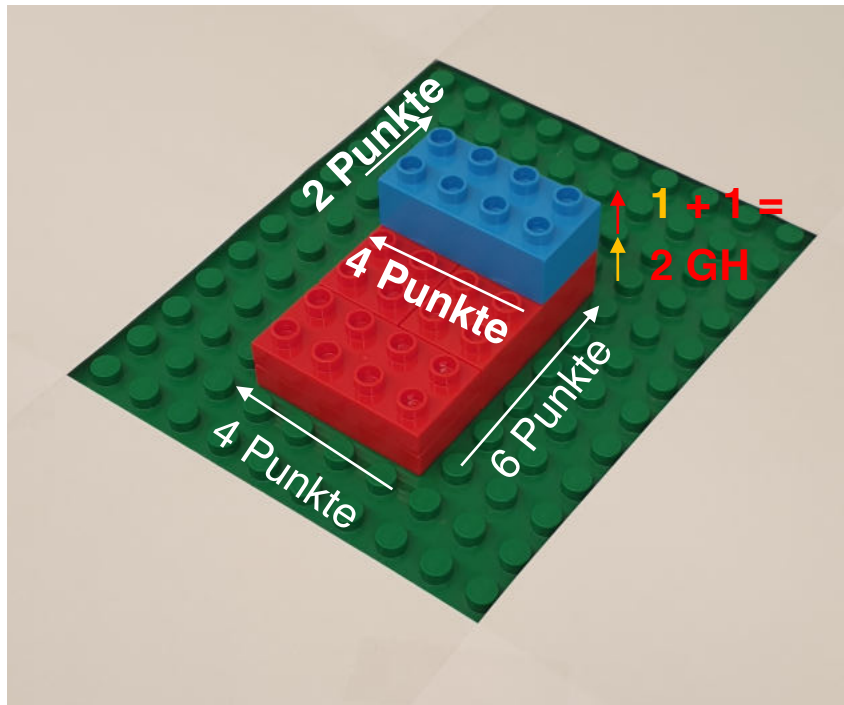
Dichte best. = 24 Pt.



Die bestehende Dichte ist kleiner als die max. zulässige Dichte. Es ergibt sich eine Reserve von 8 Punkte, welche noch ausgebaut werden kann.

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Bestandesgarantie

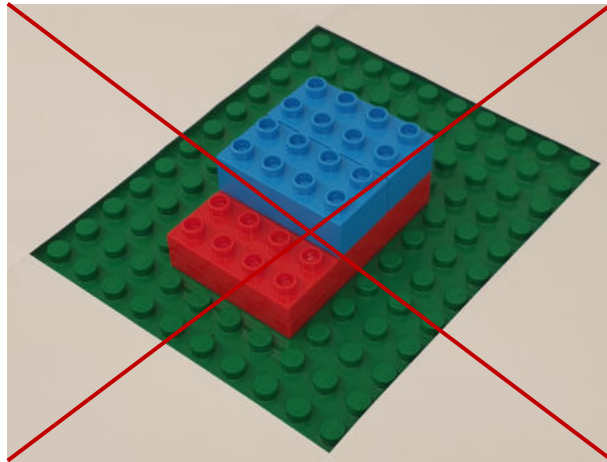
Bestandesgarantie



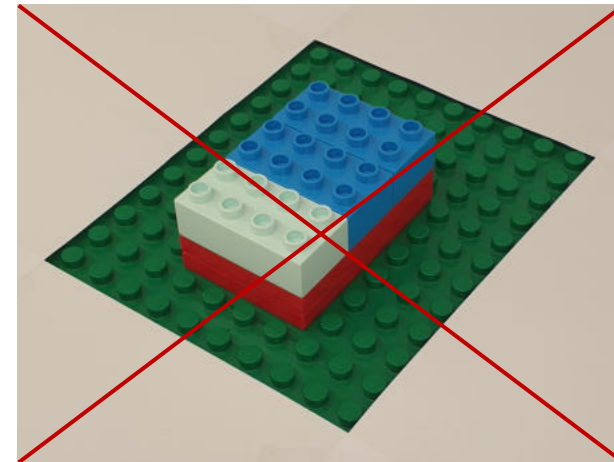
Möchte Familie Muster ihr Gebäude aufstocken und ihr bestehendes Geschoss erhalten, ist nur die **Dichte-Reserve von 8 Punkten** für die Aufstockung zulässig.

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Bestandesgarantie

Bestandesgarantie



Es ist nicht zulässig, die max. anr. Gebäudefläche nach neuem Recht aufzustocken!



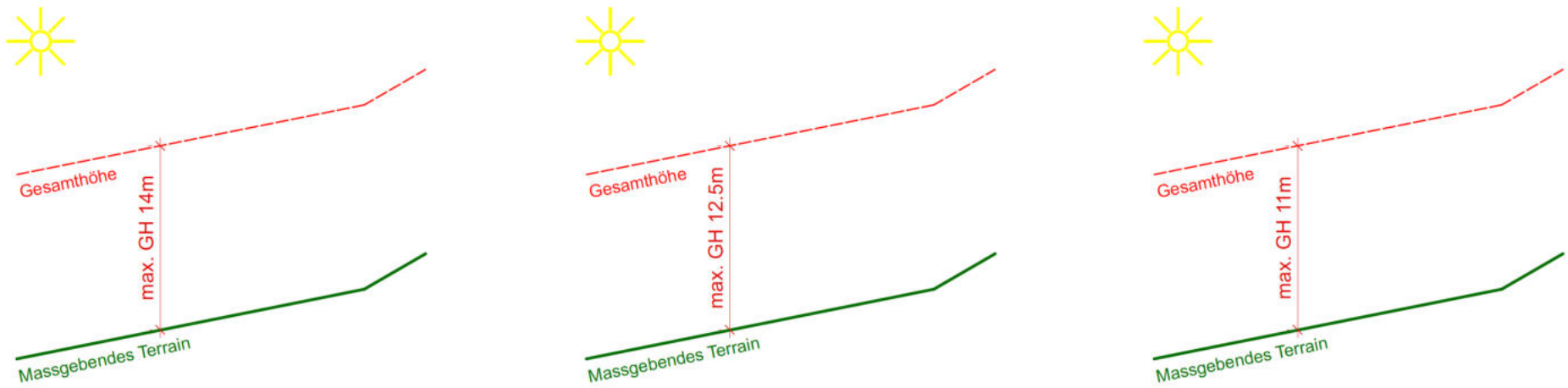
Es ist nicht zulässig, von der bestehenden anr. Gebäudefläche auf die Gesamthöhe nach neuem Recht aufzustocken!

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Neue Systematik Wohnzonen

Neue Systematik Wohnzonen

Gesamthöhe

Wohnzone A Gesamthöhe 14 m	Wohnzone B Gesamthöhe 12.5 m	Wohnzone C Gesamthöhe 11 m
-------------------------------	---------------------------------	-------------------------------

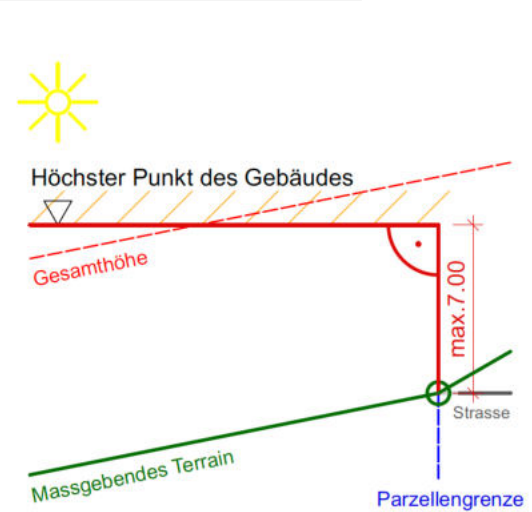
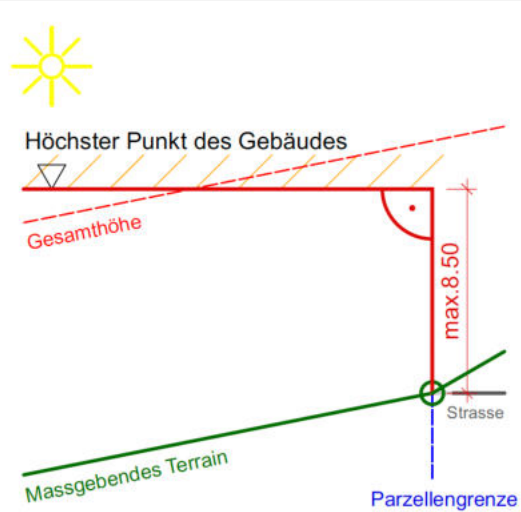
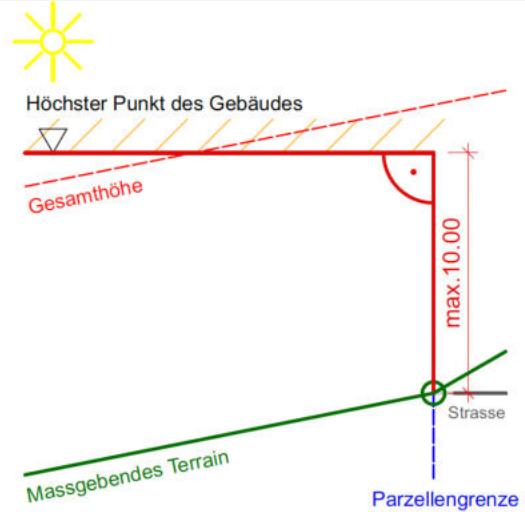


3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Neue Systematik Wohnzonen

Neue Systematik Wohnzonen

Höhenbeschränkung hangseits ab 20% Gefälle

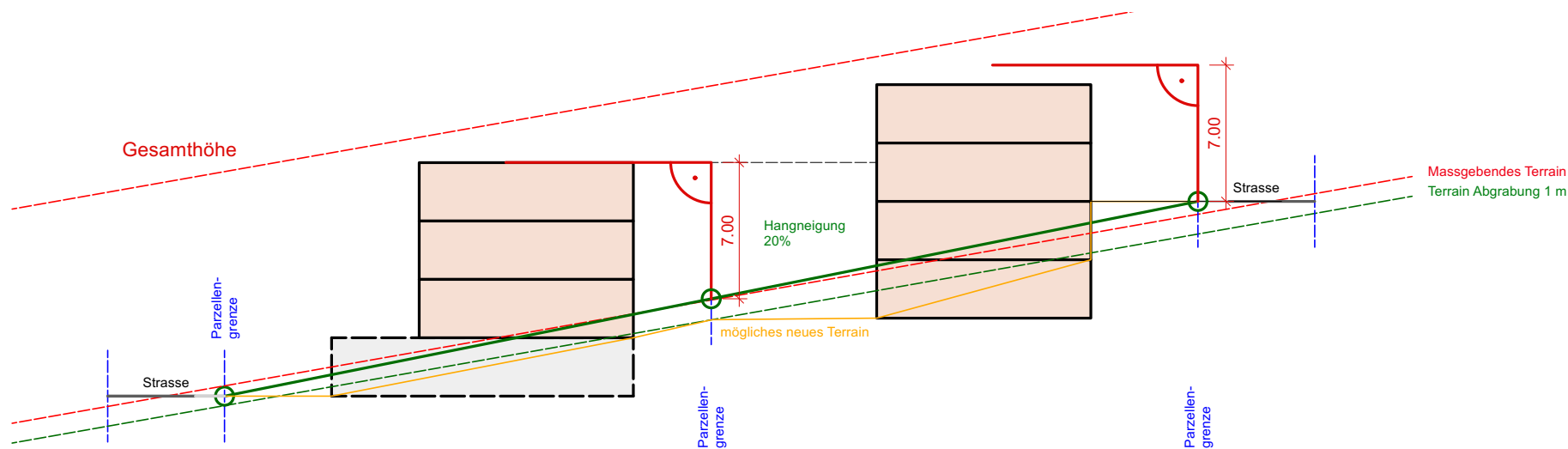
Wohnzone A Maximale Höhe 10 m	Wohnzone B Maximale Höhe 8.5 m	Wohnzone C Maximale Höhe 7 m
----------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Neue Systematik Wohnzonen

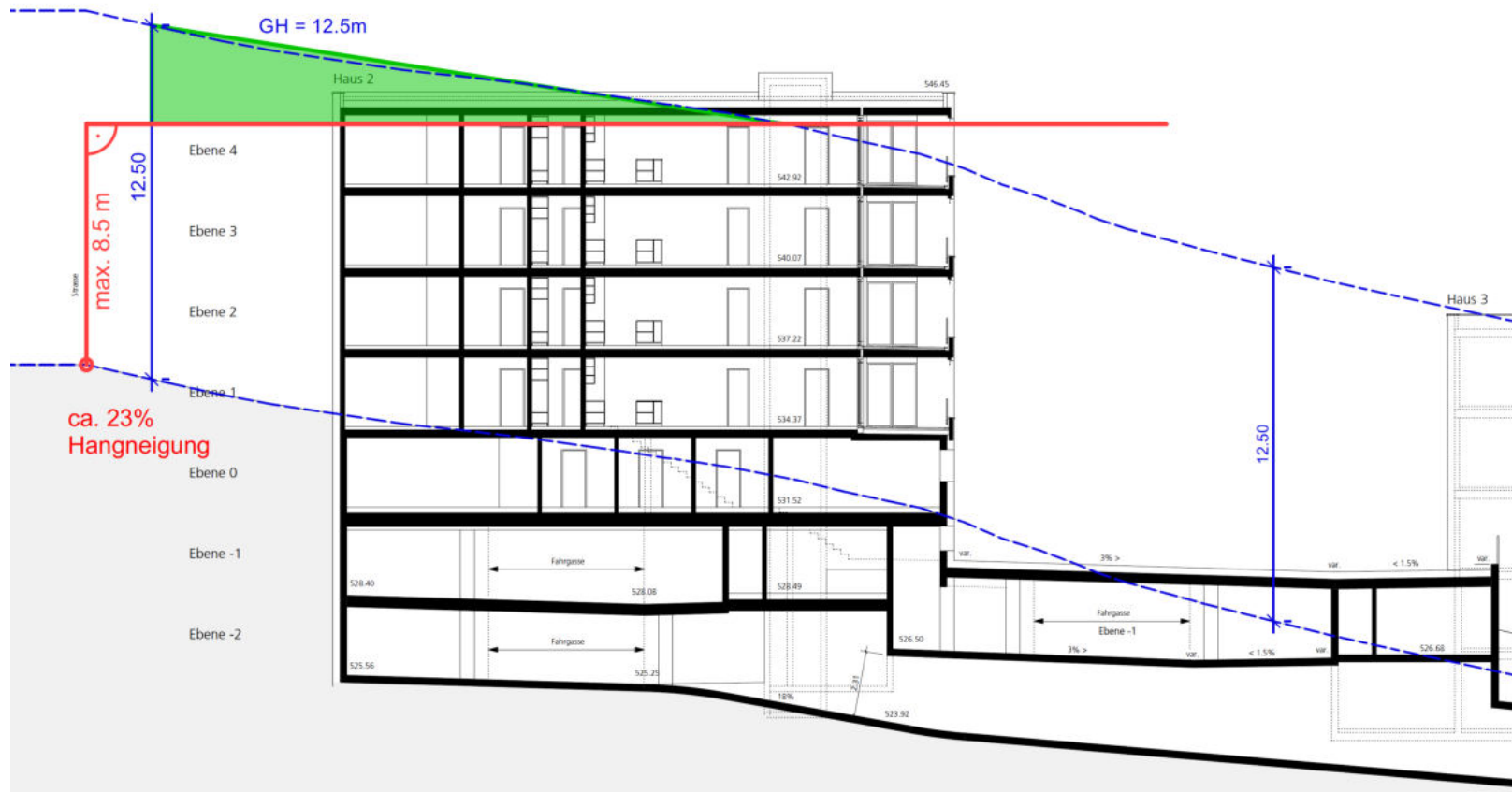
Gesamthöhen und Höhenbeschränkungen (Art. 10 BZR)

	Wohnzone A	Wohnzone B	Wohnzone C
Regelbauweise	14 m	12.5 m	11 m
Höhenbeschränkung ab 20%	10 m	8.5 m	7 m



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Beispiel Höhenbeschränkung Wohnzone B



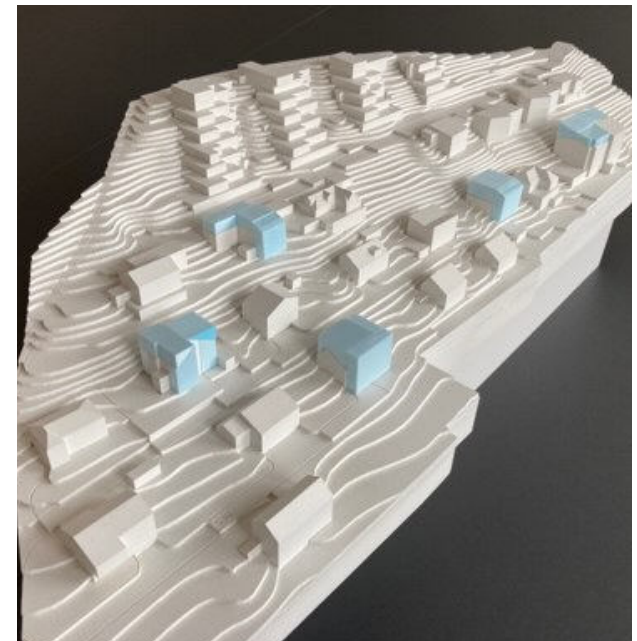
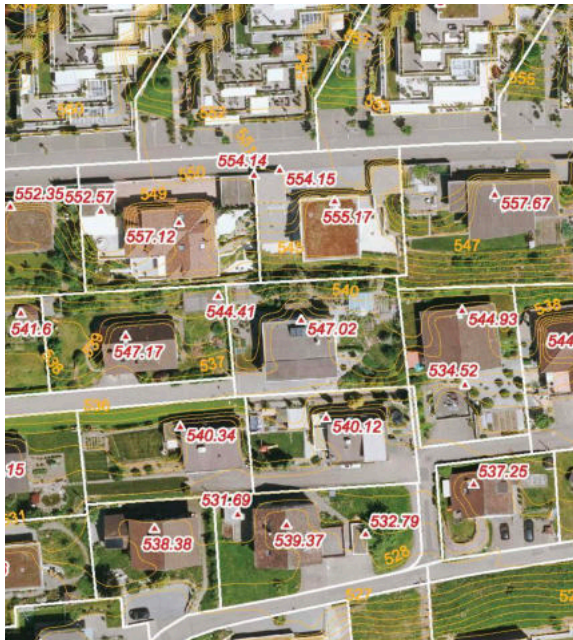
3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Neue Systematik Wohnzonen

Vorgehen

1. Analyse Gebäudehöhen

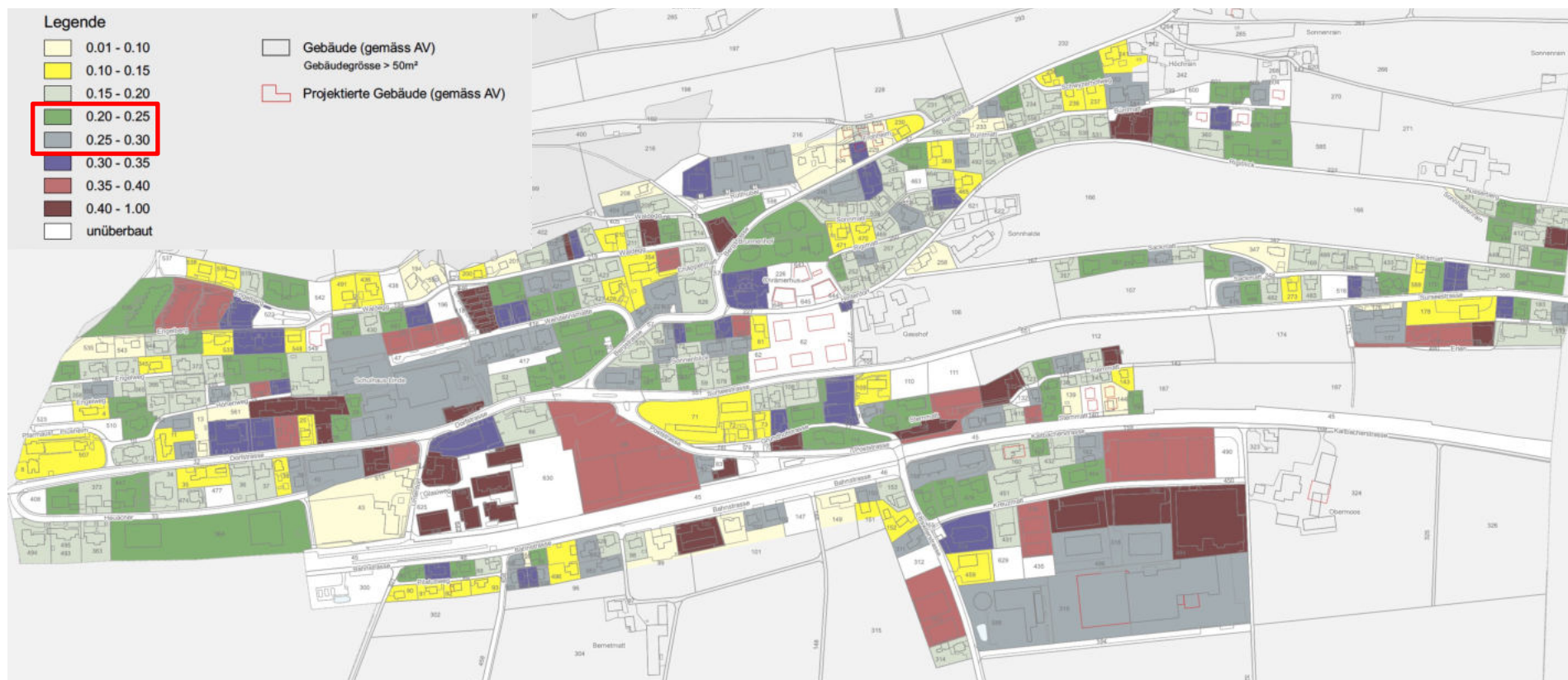
2. Ortsbegehung mit
Messlatte

3. Überprüfung am Modell



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Neue Systematik Wohnzonen

Analyse Überbauungsziffer



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Neue Systematik Wohnzonen

Überbauungsziffer, ÜZ (Art. 10 BZR)

Überbauungsziffern für die Wohnzone A, Wohnzone B, Wohnzone C:

0.25 ÜZ

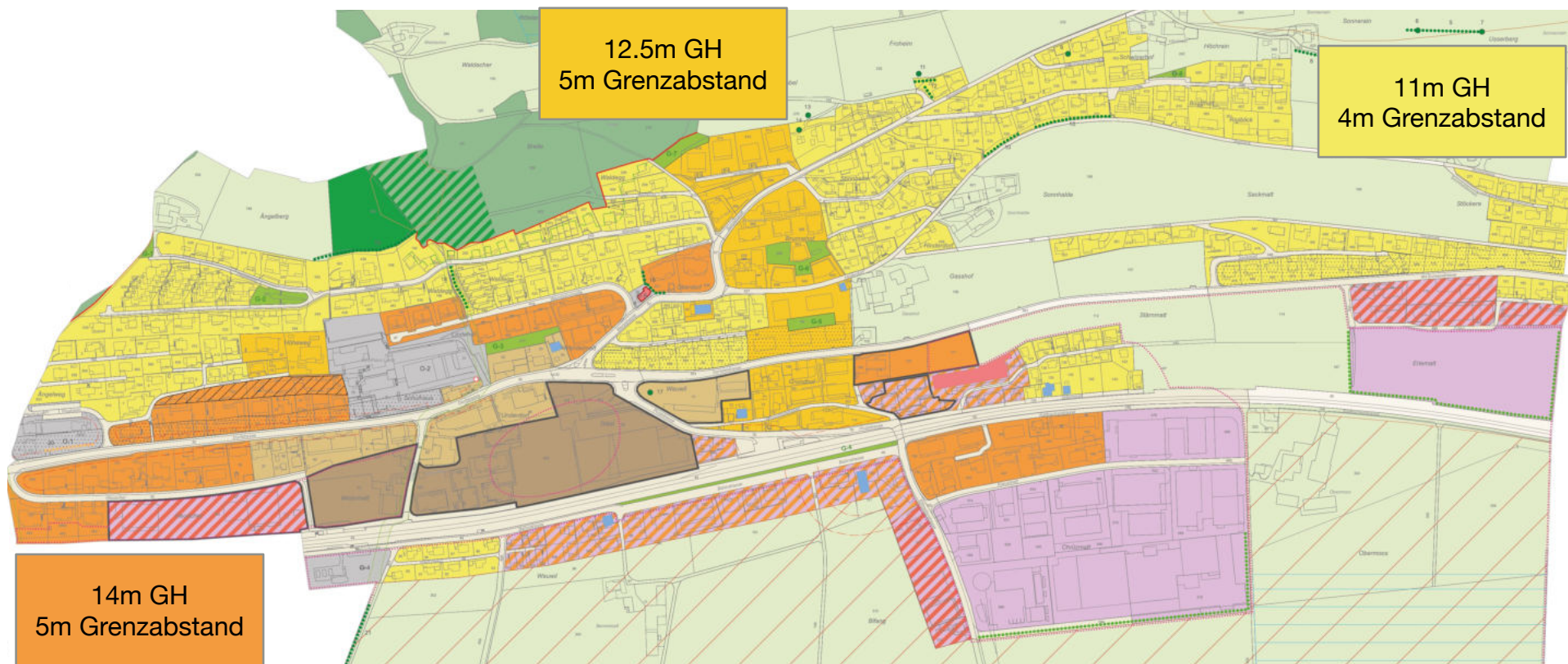
Überbauungsziffern für Klein- und Anbauten*:

0.06 ÜZ, min. jedoch 30 m² pro Parzelle

**Klein- und Anbauten gemäss PBG
§112a Abs. 2 Bst. c und d*

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Wohnzonen A, B und C (Art. 10 BZR)



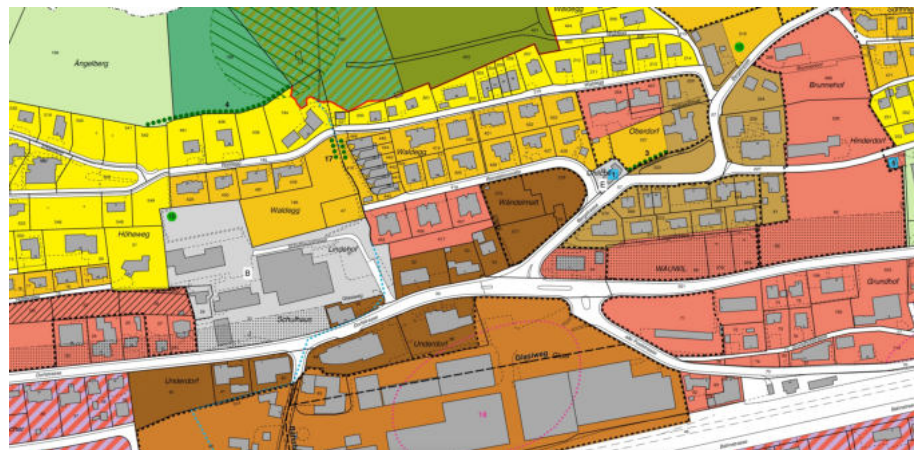
3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Wohnzonen A, B und C (Art. 10 BZR)

	Wohnzone A	Wohnzone B	Wohnzone C
max. Gesamthöhe	14 m	12.5 m	11 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ)*	0.25	0.25	0.25
max. Gebäudelänge**	30 m	30 m	30 m
Grenzabstände	gemäss § 122 Abs. 1 PBG		
Dachform	frei	frei	frei
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES)***	II / III	II / III	II

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Kernzone Ke (Art. 8 BZR)



 Kernzone

Rechtsgültiger Zonenplan 2011

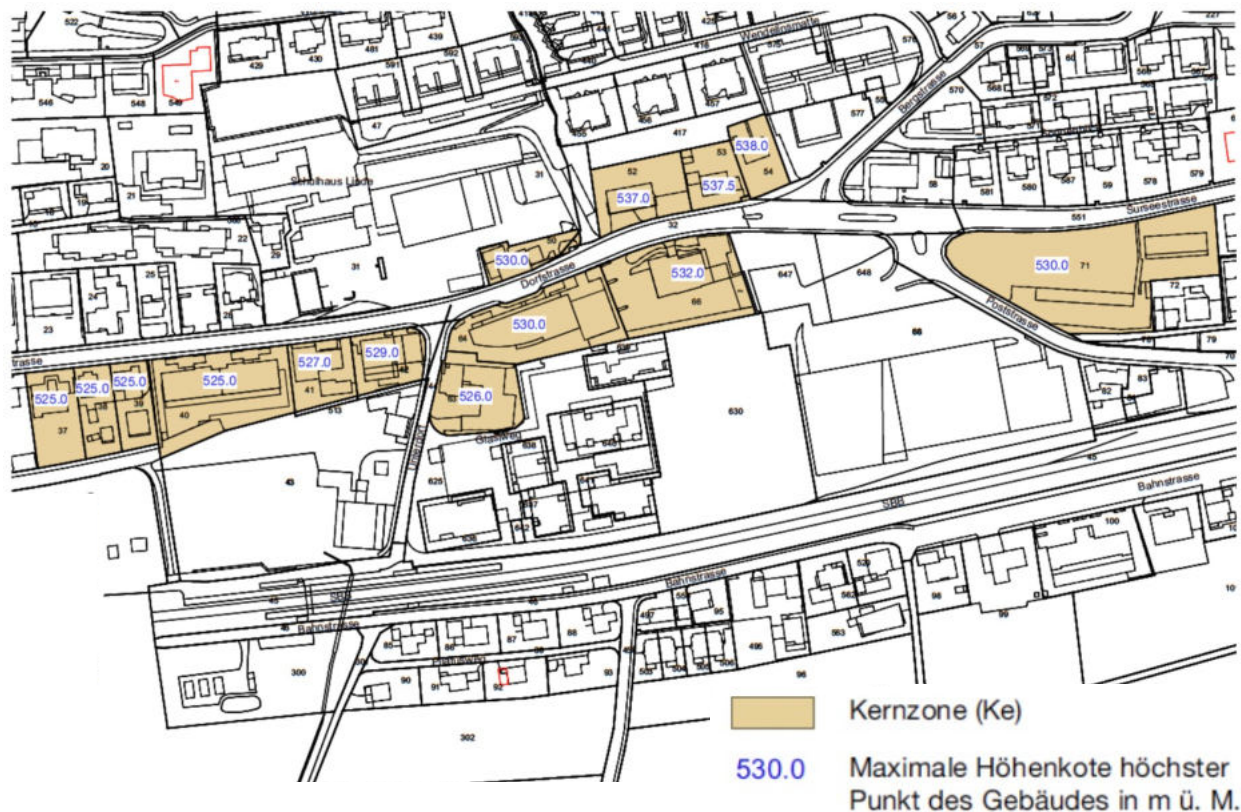


 Kernzone (K), ES III

Entwurf Zonenplan 2023

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Kernzone Ke (Art. 8 BZR)



Auszug BZR Wauwil
Anhang 5: Maximale
Höhenkoten Kernzone

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Auszug BZR Wauwil

Art. 8 Kernzone (Ke)

(§44 PBG)

¹ In der Kernzone, die der Erhaltung oder Schaffung architektonisch, historisch oder aus anderen Gründen bedeutsamer Ortskerne dient, sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe, zum Verkauf, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter der Ortskerne einfügen. Transportintensive Gewerbebetriebe sind nicht möglich.

² Im Erdgeschoss sind nur die folgenden Nutzungen zulässig:

- publikumsorientierte Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Kleingewerbebetriebe,
- Gastgewerbebetriebe,
- Arbeitsräume. Reine Wohnungen oder Wohnbereiche von gemischten Arbeits-Wohnnutzungen wie Atelierwohnungen sind nicht zulässig.

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

³ Es gelten folgende Baumasse:

	Kernzone
max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes	gemäss Anhang 5
max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.30
max. Gebäudelänge	30 m
Dachform	frei
Grenzabstand	4 m
Lärm- Empfindlichkeitsstufe (ES)	III

⁴ Neubauten und ortsbildrelevante Bauvorhaben in der Kernzone dürfen nur aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 realisiert werden.

⁵ Die Nutzungsmasse gemäss Abs. 3 dürfen mit einem Gestaltungsplan oder Bebauungsplan nicht erhöht werden.

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Auszug BZR Wauwil

Art. 4 Qualitätssicherndes Verfahren

¹ Die Anforderungen an ein qualitätssicherndes Verfahren sind erfüllt, wenn eines der nachfolgenden Verfahren durchgeführt wird:

- a) Mindestens drei Projektvorschläge von voneinander unabhängigen Verfassern liegen vor und in der Jury bzw. im Beurteilungsgremium sind mindestens zwei externe Fachpersonen (Ortsbau / Architektur / Landschaftsarchitektur) und die Gemeinde vertreten. Der Gemeinderat ist an der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens, insbesondere bei der Zieldefinition, zu beteiligen.
- b) Der Gemeinderat stimmt einem begleitenden Verfahren, welches der Grundeigentümer vorschlägt, zu. Der Grundeigentümer und der Gemeinderat bestimmen die Fachpersonen respektive das Fachgremium.

² Anfallende Aufwände gehen zu Lasten der Gesuchsteller.

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Zentrumszone Glasi, ZGL (Art. 9 BZR)

Art. 9 Zentrumszone Glasi (ZGL)

¹ Die Zentrumszone Glasi ermöglicht die Realisierung einer städtebaulich qualitätsvollen Bebauung mit hoher Dichte. Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe, Verkaufsflächen, öffentliche Nutzungen sowie Nutzungen im öffentlichen Interesse. Transportintensive Gewerbebetriebe sind nicht möglich.



 Zentrumszone Glasi

Rechtsgültiger Zonenplan 2011

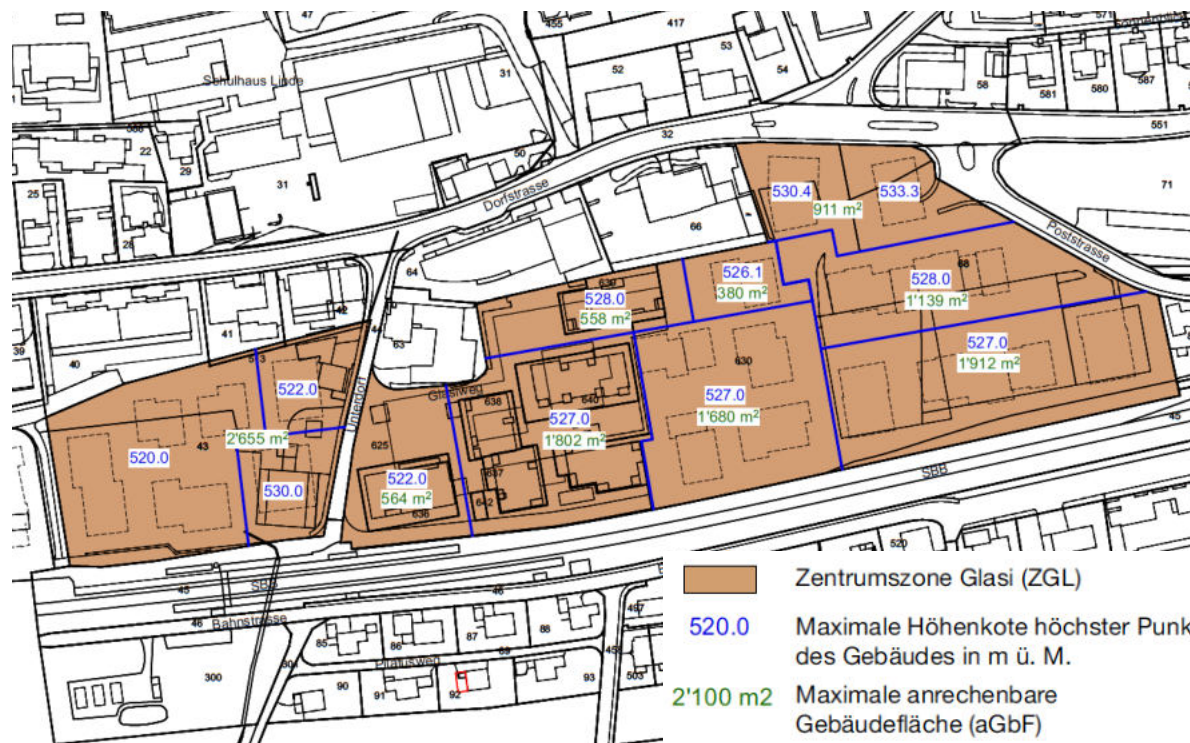


 Zentrumszone Glasi (ZGL), ES III

Entwurf Zonenplan 2023

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Zentrumszone Glasi, ZGL (Art. 9 BZR)



Auszug BZR Wauwil

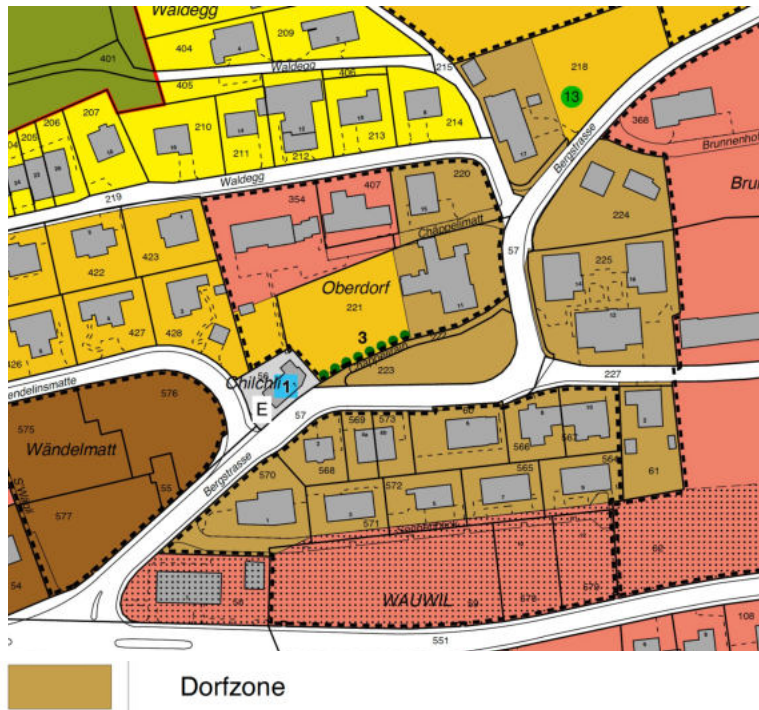
Anhang 6: Max. Höhenkoten und max. anrechenbare Gebäudeflächen

Parzellen in der (ZGL) können nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes überbaut werden.

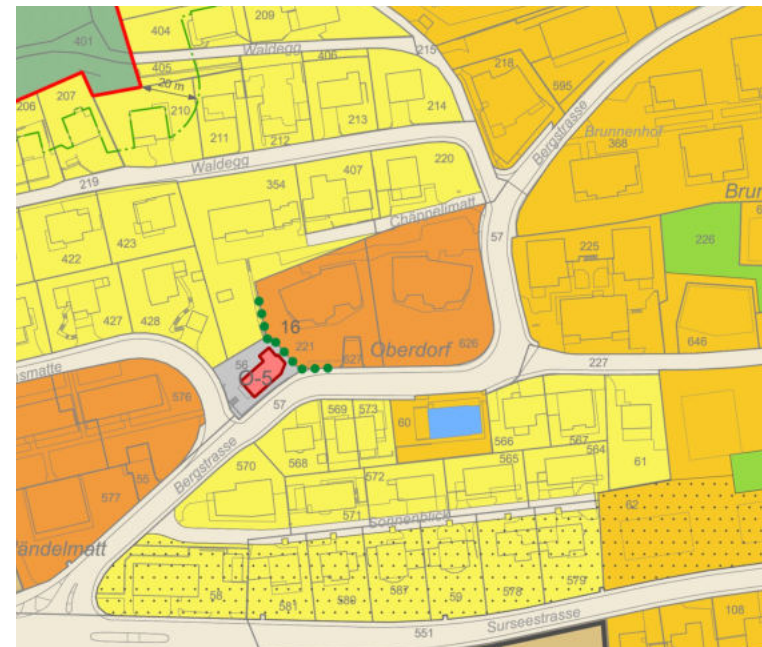
→ Grundlage für Gestaltungspläne:
Richtplan Glasi

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Dorfzone neu zu Wohnzone A, B und C



Rechtsgültiger Zonenplan 2011



Entwurf Zonenplan 2023

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

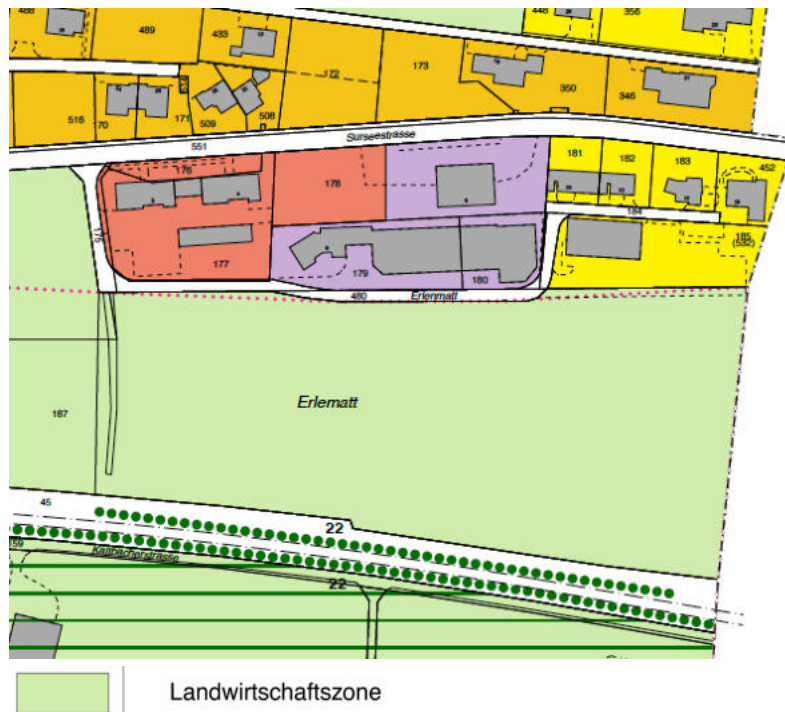
Arbeitszonenerweiterung

In einer frühen Phase der Ortsplanung wurde das örtliche Gewerbe angeschrieben, um abzuklären, ob Bedürfnisse betreffend Erweiterung des Betriebes (Erweiterung Arbeitszonenfläche) vorhanden sind.

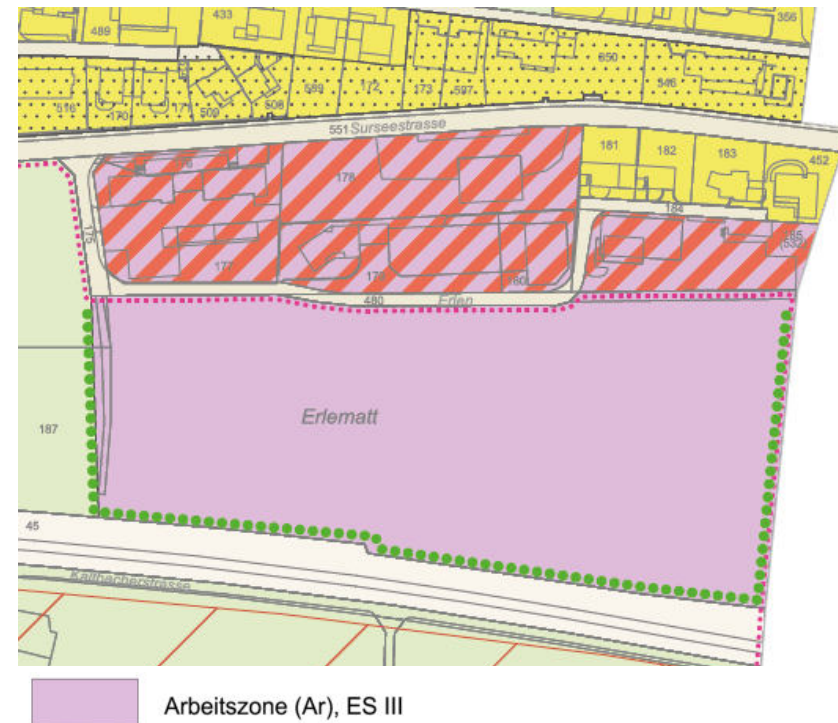
Voraussetzung für eine Arbeitszonenerweiterung ist, dass der konkrete Bedarf nachgewiesen werden kann sowie mit dem eigenen Bauland und Baureserven der Bedarf nicht abgedeckt werden kann.

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Arbeitszonenerweiterung



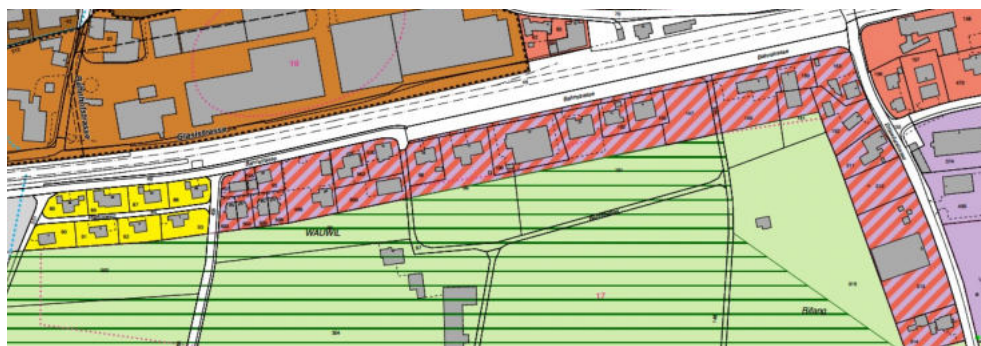
Rechtsgültiger Zonenplan 2011



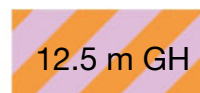
Entwurf Zonenplan 2023

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

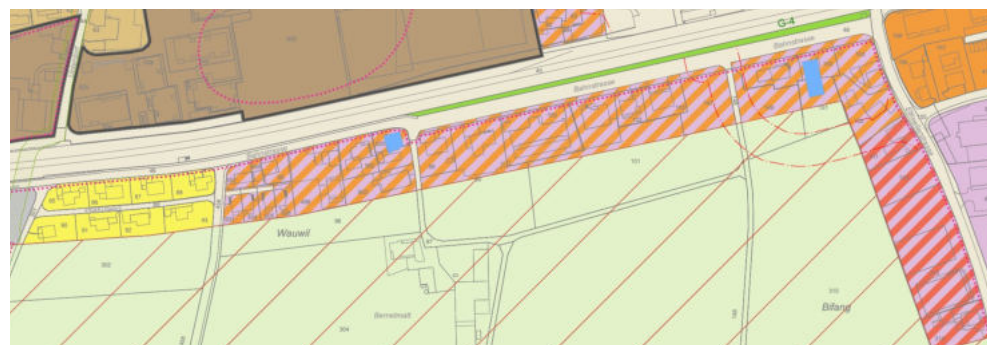
Wohn- und Arbeitszone entlang Bahnstrasse (Art. 11 BZR)



 Wohn- und Arbeitszone

 12.5 m GH

Rechtsgültiger Zonenplan 2011



 Wohn- und Arbeitszone B (WAr-B), ES III
 Wohn- und Arbeitszone A (WAr-A), ES III

 14 m GH

Entwurf Zonenplan 2023

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Verkehrszonen

Das revidierte PBG verlangt die Ausscheidung von **Verkehrszonen (innerhalb der Bauzonen)** und **Verkehrsflächen (ausserhalb der Bauzonen)** (siehe BZR Art. 16 und 18). Die Fläche der Verkehrszone zählt nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche.



Richtlinie

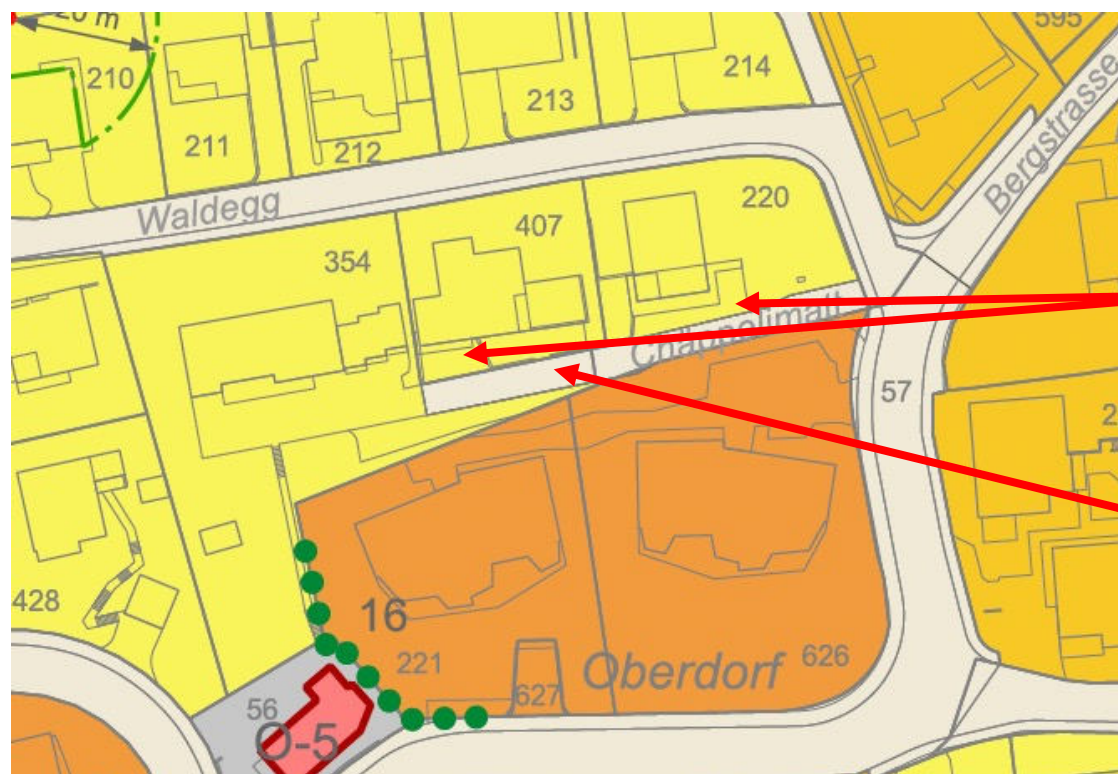
Darstellung der Verkehrszonen (§ 52 PBG) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen



Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Verkehrszonen, Vz (Art. 16 BZR) : Beispiel Gemeinde Wauwil



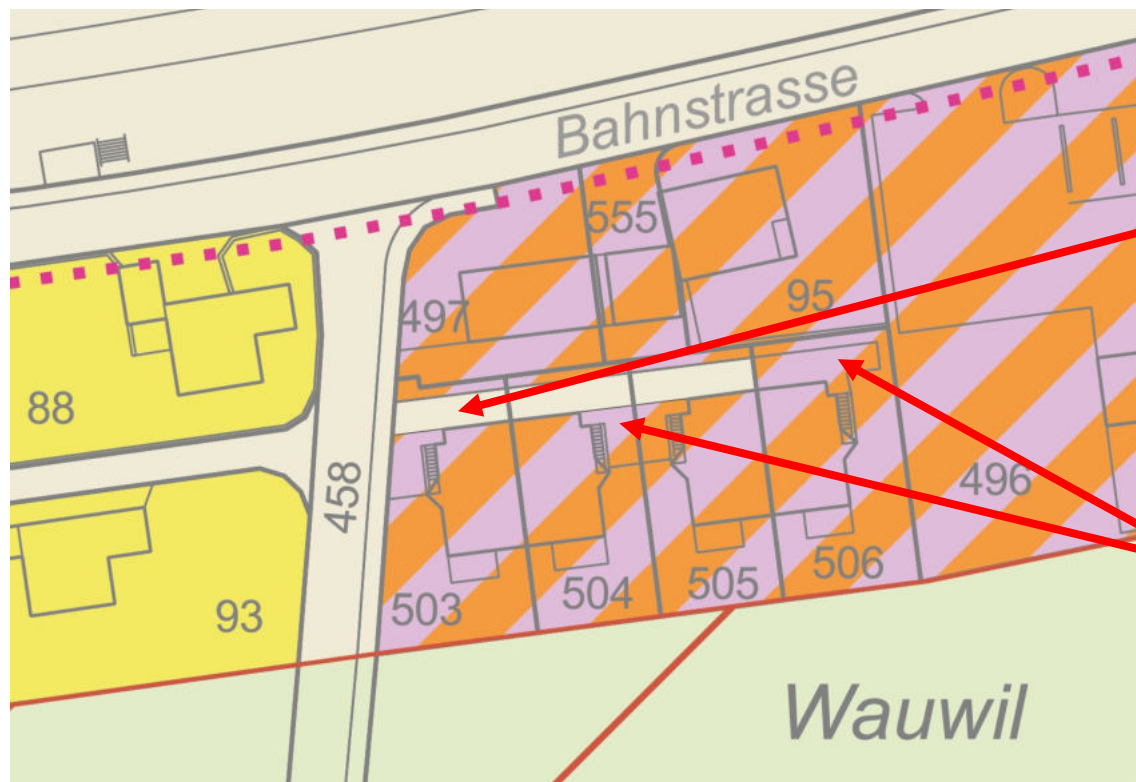
Keine Verkehrszone
(Hauszufahrt)

Erfassung gemäss
Bodenbedeckung
(Verkehrszone)

 Verkehrszone (VeZ)

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Verkehrszonen: Beispiel Gemeinde Wauwil



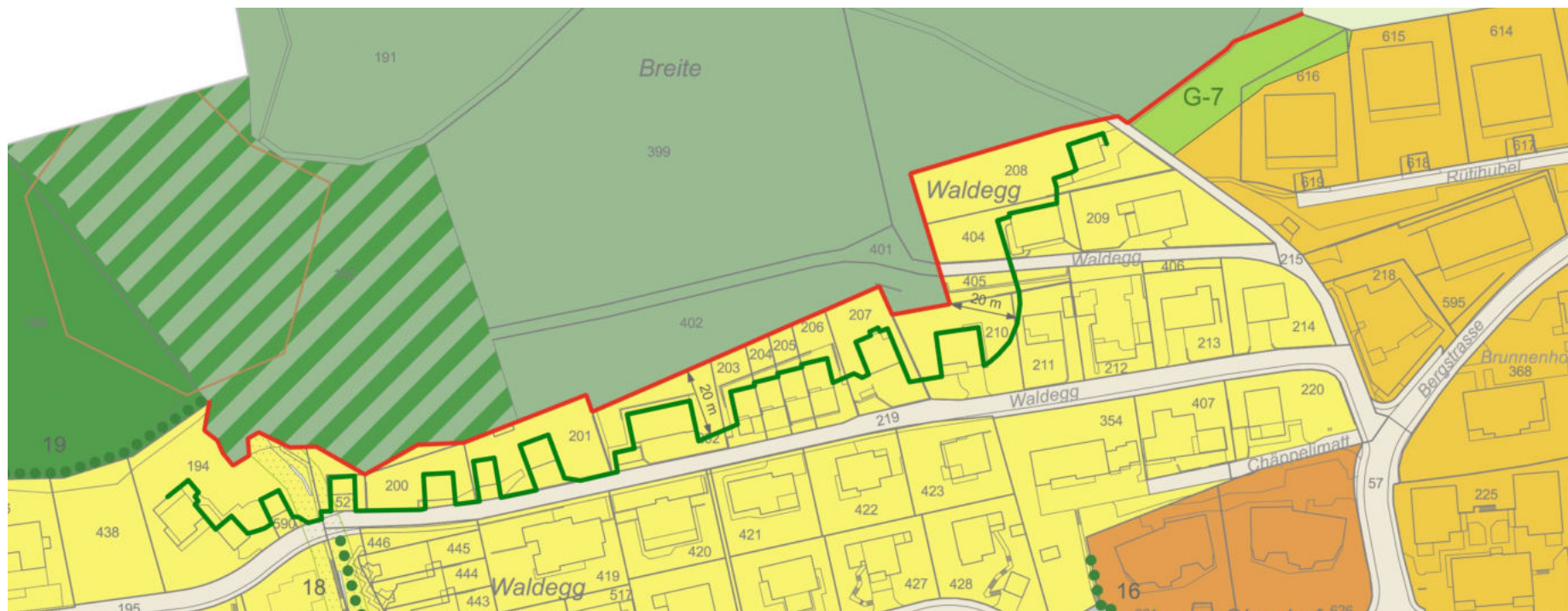
Erfassung gemäss
Bodenbedeckung
(Verkehrszone)

Keine Verkehrszone
(Hauszufahrt)

 Verkehrszone (VeZ)

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Waldbaulinien (rechtliche Unsicherheit, Prüfung Kanton)



— Statische Waldgrenze

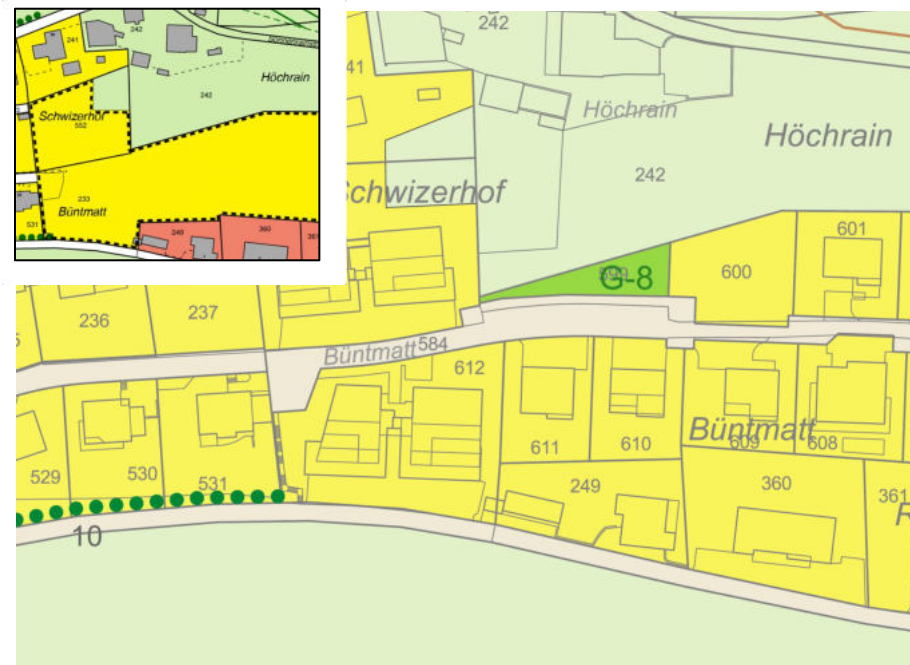
— Waldbaulinie

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Rückzonungen gemäss Kantonaler Vorgabe: Grünzonen



2-geschossige Wohnzone (W2a)
zu Grünzone G-1



2-geschossige Wohnzone (W2a)
zu Grünzone G-8

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Weitere Grünzonen, Gr (Art. 14 und Anhang 2 BZR)



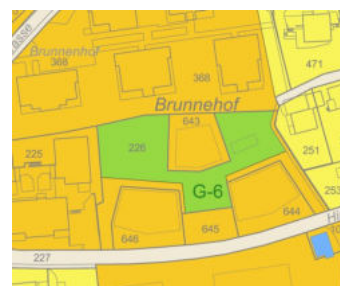
G-2: Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen



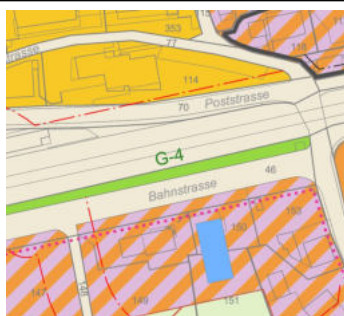
G-5: Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen



G-3: Grünfläche, Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen



G-6: Grünfläche, Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen, Erschliessung



G-4: Freifläche mit Grünstrukturen und Möblierung, untergeordnet Parkierung



G-7: Quartierfreifläche für Spiel- und Freizeitnutzung

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Ausscheidung der Gewässerräume

Die Erarbeitung der Gewässerraumausscheidung in der Gemeinde Wauwil wurde vorgängig der Erarbeitung der Revision des Zonenplans vorgenommen und dem Kanton zur Vorprüfung als Teilrevision zugesandt.

- Stand: Genehmigt
- Ausstehend: Gewässerraumausscheidung Wauwilermoos, Auflage vom 05.06.2023 bis 05.07.2023 öffentlich zur Einsicht.

Auflage Ausscheidung Gewässerräume Wauwilermoos

Die Unterlagen liegen vom 05.06.2023 bis 05.07.2023 auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

-  [Ergänzung BZR Gewässerraum](#)
-  [Teilrevision Nutzungsplanung Gewässerräume Wauwilermoos Planungsbericht](#)
-  [Teilzonenplan Gewässerraum Wauwilermoos](#)

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen) (Art. 30 und Anhang 3 BZR)

Überprüfung durch Landschaftsarchitekt

anschliessend Anpassung / Ergänzung im
Zonenplan und BZR

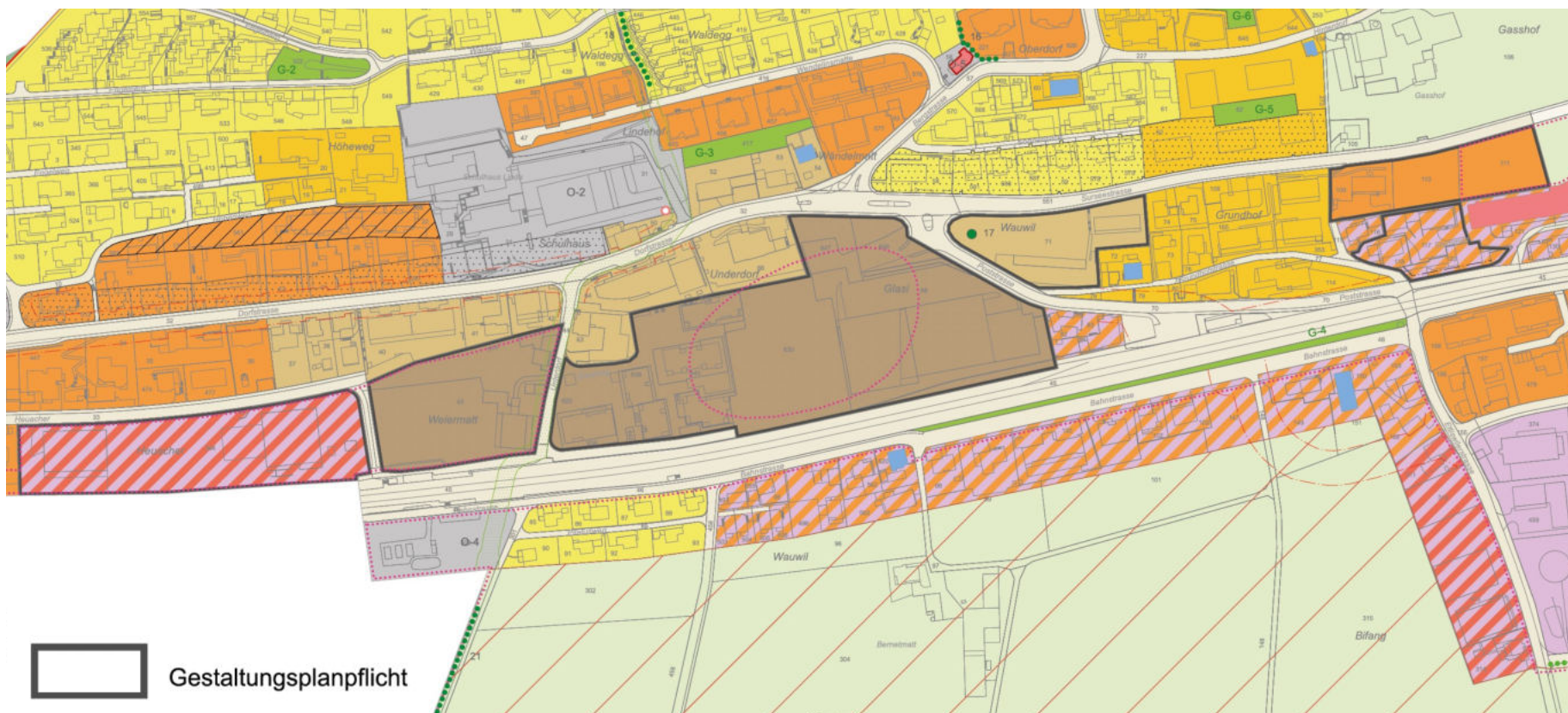


● Markanter Einzelbaum

●●●●● Feldgehölz, Gebüschgruppen, Hecken

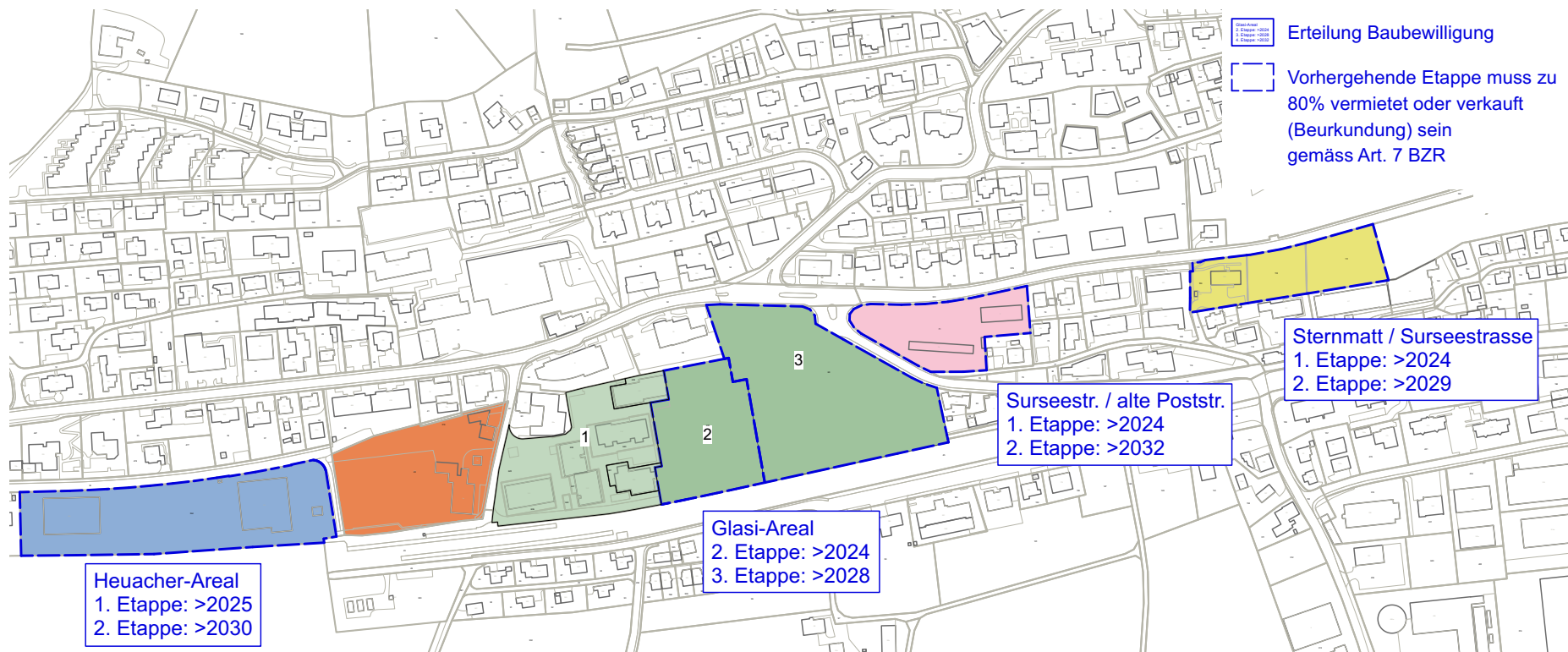
3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Gestaltungsplanpflicht (Art. 32 und Anhang 4 BZR)



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Etappierungen (Art. 7 und Anhang 8 BZR)



Umgang mit bestehende Gestaltungsplänen: Varianten

1. Gestaltungsplan wird aufgehoben (*Empfehlung Gemeinde*)
2. Gestaltungsplan wird an das neue Planungsrecht angepasst
3. Gestaltungsplan bleibt bestehen (keine Anpassung)

(ÜZ- Übertragungen sind nur im Rahmen eines gültigen Gestaltungsplanes möglich.)

**Lead bei Grundeigentümern
→ Rückmeldung an Gemeinde bis 8. Sept. 2023**

(Siehe Infoveranstaltung vom 14. Juni 2023, Präsentation Umgang mit Gestaltungsplänen, Homepage Gemeinde Wauwil)



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

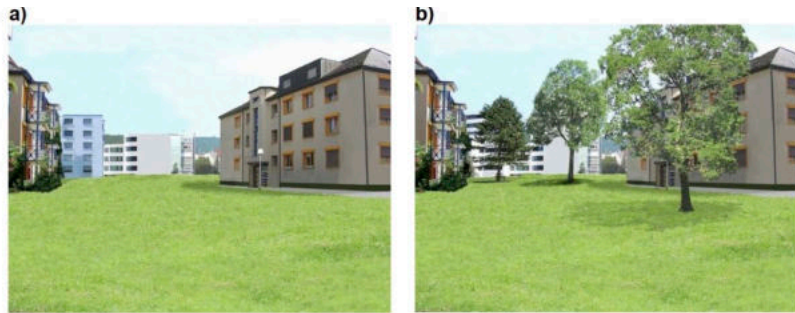
Freiraumrichtlinien (Erläuterungen zu Art. 39 BZR)

Die Freiraumrichtlinien umfassen folgende Inhalte:

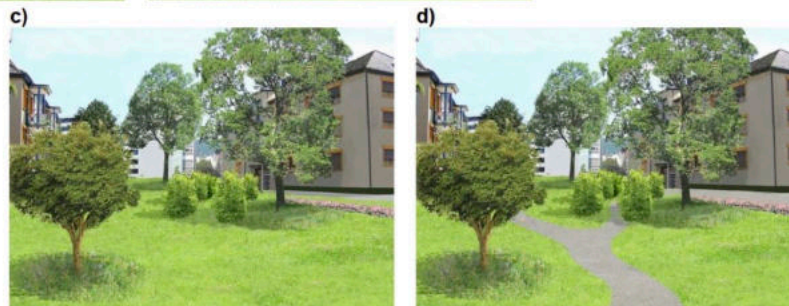
- Freiraumgestaltung allgemein
- Grünflächenziffer
- Spielflächen und Freizeitanlagen
- Bodenbeläge
- Verkehrswege
- Abstellplätze für Fahrzeuge
- Bepflanzung
- Versickerungsanlagen
- Kleinbauten und Anlagen
- Beleuchtung
- Weitere Möblierung
- Siedlungsränder
- Umgebungsplan



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan



Welche Wohnumgebung hätten Sie am liebsten?



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Die Mehrheit wählt diese Umgebung!



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision – Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Fusswegrichtplan



Genehmigungsinhalt

bestehend

geplant



Fussweg strassenbegleitend



Fussweg separat



Fussweg strassenbegleitend oder separat (Lage flexibel)

Orientierender Planinhalt



Wanderweg gemäss regionalem Wanderwegrichtplan

4. Mitwirkungsmöglichkeit

**Mitwirkung bis zum
8. September 2023!**

Wie können Sie mitwirken?

Alle Mitwirkungsdokumente sind in der Gemeindeverwaltung während den Schalteröffnungszeiten und auf der Webseite www.wauwil.ch einsehbar.



Alle Interessierte sind eingeladen, Anregungen zu unterbreiten und Stellungnahmen bis am 8. September 2023 abzugeben:

Vermerk: «Ortsplanungsrevision 2023»

Postanschrift: Gemeinderat Wauwil, Dorfstrasse 5, 6242 Wauwil

**Ihre Meinung ist
gefragt!**

Sprechstunden à 20 Minuten:

- 16. August 17-20 Uhr
- 22. August 17-20 Uhr

Anmeldung für Sprechstunden per E-Mail:
stefanie.dommen@wauwil.ch

4. Mitwirkungsmöglichkeit

Planungsinstrumente auf Gemeindehomepage



Grundeigentümergebunden

Zonenplan
Bau- und Zonenreglement
Bau- und Zonenreglement Änderungsexemplar

Behördengebunden

Richtplan Glasi Bericht
Richtplan Glasi Bericht Änderungsexemplar
Richtplan Glasi Situationsplan
Fusswegrichtplan
Fusswegrichtplan Änderungsexemplar

Orientierend

Freiraumrichtlinien
Analyse Überbauungsziffer
Analyse Gebäudehöhen
Report LUBAT
Rückzonungsstrategie
Gutachten Bodenverbesserung Erlenmatt
Siedlungsleitbild 20.01.2022
Raumplanungsbericht

5. Weiteres Vorgehen

4a	Kantonale Vorprüfung → Änderungen aufgrund Vorprüfung möglich	Juni bis Oktober 2023
4b	Mitwirkungsverfahren	5. Juni bis 8. September 2023
4c	Orientierungsversammlung	20. Juni 2023
4d	Sprechstunden (auf Anmeldung)	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

6. Fragen





Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

