



# REVISION DER ORTSPLANUNG WAUWIL

(Bemerkung: orientierende Beilage)

## STELLUNGNAHMEN ZU DEN MITWIRKUNGSBEITRÄGEN



22. August 2024



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



# IMPRESSUM

Auftrag: Revision der Ortsplanung, Wauwil

Auftraggeberin: Gemeindeverwaltung Wauwil  
Dorfstrasse 5  
6242 Wauwil

Auftragnehmerin: ZEITRAUM Planungen AG  
Hirschmattstrasse 25  
6003 Luzern

Bearbeitungsteam: Daniel Kaufmann, Raumplaner FH (Projektleiter)  
Jeantine Burri, MSc Geografin

Dateiname wau\_Mitwirkungsbericht\_240822.docx



# INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	4
2.	Eingaben im Detail.....	7



# 1. EINLEITUNG

## Mitwirkungsverfahren

Gemäss § 6 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern fand vom 5. Juni bis 8. September 2023 die öffentliche Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision Wauwil statt. Aufgrund diverser Rückmeldungen, dass die Bevölkerung aufgrund der komplexen Angelegenheit mehr Zeit bedarf, wurde die Mitwirkungsfrist bis 30. November 2023 verlängert. Insgesamt wurden 84 Stellungnahmen in diesem Zeitraum eingereicht.

Mehrere Mitwirkungseingaben betrafen ein Gestaltungsplangebiet. Mehrheitlich wurde beantragt, für die heutigen Gestaltungsplangebiete Spezialzonen auszuscheiden, welche die wesentlichen Elemente des Gestaltungsplans sichern. Zudem gab es konträre Äusserungen gegenüber den im Zonenplan ausgewiesenen Grünzonen. Von mehreren betroffenen Parteien wurde die Aufhebung der Grünzone beantragt. Es wurden aber auch zusätzliche Grünzonen beantragt.

Aufgrund der eingegangenen Mitwirkungen setzte die Ortsplanungskommission zwei Grundsätze fest, die der Gemeinderat stützt:

- Für die Gestaltungsplangebiete, zu denen Mitwirkungsbeiträge eingingen, werden in der Ortsplanung (Zonenplan und Bau- und Zonenreglement) Gebiete mit Spezialvorschriften festgelegt. In diesen werden die wesentlichen Bestandteile der Gestaltungspläne gesichert.
  - Der Gemeinderat weist darauf hin, dass die Löschung des Gestaltungsplanvermerks im Grundbuch durch die Gemeinde veranlasst wird, sobald die Ortsplanung Rechtskraft erlangt. Die Überprüfung und allfällige Löschung von privatrechtlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch ist Sache der Grundeigentümer.
- Der zweite Grundsatzentscheid betrifft die Quartier-Freiflächen. Der Gemeinderat hat ein öffentliches Interesse an dem Erhalt der Grün- und Freiflächen im Siedlungsgebiet, da diese wichtige ökologische, klimaregulierende, gesundheitliche, soziale und auch wirtschaftliche Leistungen erbringen. Im Zuge von Verdichtungsbestrebungen geraten die Freiräume unter starken Druck. Deshalb sollen die Spiel- und Freizeitflächen in Gestaltungsplänen erhalten bleiben und im Zonenplan mit überlagernden Grünzonen gesichert werden. Ziel der überlagernden Grünzone ist, dass keine Hochbauten erstellt und die zusammenhängenden Grün- sowie Freizeitflächen gemäss Gestaltungsplan beibehalten werden.
  - Der Gemeinderat weist darauf hin, dass es sich bei der Überführung der Freiflächen aus den Gestaltungsplänen in überlagernde Grünzonen im Zonenplan um keine Enteignung handelt. Der § 50 Abs. 3 PBG Grünzone, wonach die Gemeinde im Zonenplan jene Flächen speziell bezeichnen kann, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will, wird nicht angewendet. Die Grün- und Freizeitflächen sollen auch zukünftig nur für die Quartierbewohnenden zur Verfügung stehen. Die entsprechenden Flächen bleiben in Privateigentum.



Das Vorgehen im Umgang mit den Gestaltungsplänen lief wie folgt ab:

1. Informationsschreiben an die Grundeigentümer zum Umgang mit altrechtlichen Gestaltungsplänen im Mai 2023
2. Informationsveranstaltung zu Gestaltungsplangebieten für betroffene Grundeigentümer vom 14. Juni 2023
3. Individuelle Beratung (inkl. erste Analyse und Einschätzung) durch das Ortsplanungsbüro ZEITRAUM Planungen AG im Juli und August 2023
4. Mitwirkung durch Grundeigentümer zu den Gestaltungsplänen bis 30. November 2023
5. Beratung Mitwirkungen in der Ortsplanungskommission Dezember 2023 bis April 2024
6. Präsentation Umsetzungsvorschläge Gestaltungsplangebiete in der Ortsplanung für betroffene Grundeigentümer am 4. und 15. Mai 2024
7. Rückmeldung zu den präsentierten Vorschlägen durch die Grundeigentümer bis 10. Juni 2024, welche Variante umgesetzt werden soll:
  - Variante 1: Aufhebung Gestaltungsplan, Umsetzung im Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR) als Gebiet mit Spezialvorschriften
  - Variante 2: Aufhebung Gestaltungsplan ohne Ergänzungen im Zonenplan und BZR, es gilt die Regelbauweise
  - Variante 3: Anpassung Gestaltungsplan an das neue Recht, veranlasst durch Grundeigentümer
  - Variante 4: Alter Gestaltungsplan bleibt erhalten, keine Baubewilligung mehr möglich ab öffentlicher Auflage Ortsplanung
8. Beratung der Rückmeldungen in der Ortsplanungskommission mit Empfehlungen z.Hd. Gemeinderat Juni 2024
9. Verabschiedung durch Gemeinderat z.Hd. öffentlicher Auflage am 22. August 2024, gestützt auf die Empfehlungen der Ortsplanungskommission

Im vorliegenden Mitwirkungsbericht sind die Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung bis 30. November erfasst (vgl. Kap. 2, linke Spalte) und beantwortet (vgl. Kap. 2, mittige Spalte). Die Änderungen an den behördenverbindlichen Planungsinstrumenten (Richtplan Glasi, Fusswegrichtplan) sowie an den grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumenten (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement) sind in der rechten Spalte (vgl. Kap. 2) dokumentiert.

Die Stellungnahmen zum Zonenplan- und BZR-Entwurf der Gestaltungsplangebiete, die bis am 10. Juni 2024 der Gemeinde eingereicht wurden, wurden separat behandelt. Im Planungsbericht im Kapitel 15 sind die entsprechenden Änderungen seit der öffentlichen Mitwirkung dokumentiert.



## Übersicht Beiträge

### Total: 84

davon

- Private Sammeleingaben: 12
- Private Einzeleingaben: 59
- Unternehmen: 9
- Parteien / Verbände / Interessengruppen: 2
- Gemeinden: 2

Private Sammeleingaben:

- Nr. 1 bis Nr. 10
  - zu Nr. 1 sind 18 zusätzliche identische private Einzeleingaben eingetroffen
  - zu Nr. 2 sind 8 zusätzliche identische private Einzeleingaben eingetroffen
  - zu Nr. 7 ist eine zusätzliche identische private Sammeleingabe eingetroffen
  - zu Nr. 9 ist eine zusätzliche identische private Sammeleingabe eingetroffen

Private Einzeleingaben:

- Nr. 11 bis Nr. 39
  - zu Nr. 15 ist eine weitere private Einzeleingabe des Mitwirkenden eingetroffen
  - zu Nr. 18 ist eine weitere private Einzeleingabe des Mitwirkenden eingetroffen
  - zu Nr. 21 ist eine weitere private Einzeleingabe des Mitwirkenden eingetroffen
  - zu Nr. 28 ist eine weitere private Einzeleingabe des Mitwirkenden eingetroffen

Unternehmen:

- Nr. 40 bis Nr. 47
  - zu Nr. 41 ist eine weitere Unternehmenseingabe des Mitwirkenden eingetroffen

Parteien / Verbände / Interessengruppen:

- Nr. 48 und Nr. 49

Gemeinden:

- Nr. 50 und Nr. 51

### Lesehilfe zur Strukturierung des Mitwirkungsberichts

- Nr. 1a.1 Identifikation des Mitwirkenden
- Nr. 1a.1 Identifikation der einzelnen Eingaben des jeweiligen Mitwirkenden
- Nr. 1a.1 Identifikation der einzelnen Anträge des jeweiligen Mitwirkenden pro Eingabe



## 2. EINGABEN IM DETAIL

Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
1	<p><b>Antrag</b> Gestaltungsplan Wendelinsmatte: Im Sinne der Bestandesgarantie § 178 PBG wird eine Erweiterung der Wohnzone A (z.B. A+) oder ein Gebiet mit Spezialvorschriften beantragt, die die nachstehenden Punkte 1-6 berücksichtigt. Darin sollte eine maximale Überbauungsziffer von 0.35, eine maximale Gesamthöhe von 15 m, das Überschreiten der Grenzabstände, die Reservenutzung sowie die Beibehaltung der Gebäudelänge und der Anzahl Parkplätze analog zum genehmigten Gestaltungsplan «Wendelinsmatte» festgehalten sein.</p> <p><b>Begründung</b> Nach eingehender Prüfung und Abgleich mit dem vorgeschlagenen neuen Bau- und Zonenreglement (BZR) stellen die Grundeigentümer einige Widersprüche zum altrechtlichen Gestaltungsplan fest. Diese betreffen die Vorgaben zur Gebäudelänge, der Integration der Balkonfläche und damit verbunden die Gebäudefläche, die Überbauungsziffer sowie die gesetzlich geregelten Grenzabstände. Ein weiterer Widerspruch scheint in der nicht genau kommunizierten Messweise der Gesamthöhe zu liegen, da sich die Parzellen an einer Hanglage befinden und die massgebende Strasse (Wendelinsmatte) einen erheblichen Höhenunterschied aufweist.</p> <p>Zusätzlich haben sich die Bedingungen durch die Umzonung der 4 Parzellen 55, 575, 576, 577 von der Kernzone in die Wohnzone A erschwert, was sich darin zeigt, dass die Vorschriften des neuen BZR in den Bereichen max. Gebäudehöhe, max. Überbauungsziffer, max. Gebäudelänge der Grenzabstände, der Reservenutzung (Gewerbe) und der Anzahl Parkplätze nicht mehr eingehalten werden. Bei der Auseinandersetzung mit den auf der Gemeindewebsite zur Verfügung gestellten Dokumenten «Analyse der Überbauungsziffer» und «Analyse der Gebäudehöhen» wurde</p>	<p>Der Gemeinderat folgt den Empfehlungen der Ortsplanungskommission zur Umsetzung des Gestaltungsplans Wendelinsmatte.</p> <p>Der bestehende Gestaltungsplan Wendelinsmatte wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben. Im Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR) wurde ein «Gebiet mit Spezialvorschriften» ergänzt, mit dem die wesentlichen Bestimmungen des Gestaltungsplans gesichert werden.</p> <p>Für detaillierte Erläuterungen siehe Kap. 15 im Planungsbericht.</p> <p>Die Freifläche des Gestaltungsplans wurde mit einer überlagernden Grünzone im Zonenplan gesichert. Der Nutzungszweck der überlagernden Grünzone wurde im Anhang des BZR präzisiert.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften, überlagernde Grünzone</li><li>- Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu), Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu), Anhang 2 Grünzonen</li></ul>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>festgestellt, dass die Situation falsch dargestellt wird. Weder die Überbauungsziffern noch die Gebäudehöhen stimmen mit dem Gestaltungsplan Wendelinsmatte und der Baubewilligung für die Überbauung der Parzellen 575, 576, 577 überein.</p> <p>Widersprüche zum BZR</p> <p>Nachfolgend werden die Widersprüche zum BZR und die gewünschten Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) aufgezeigt, damit die Bestandesgarantie gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern § 178 (Stand 1.1.21) gewahrt ist.</p> <p>1. Überbauungsziffer (ÜZ)</p> <p>Gemäss der Analyse der Überbauungsziffern liegen die ÜZ der drei Liegenschaften zwischen 0.22 und 0.25. Gemäss Nachberechnungen von «ZEITRAUM» haben die Liegenschaften eine realisierte Überbauungsziffer von 0.29 / 0.28 / 0.31.</p> <p>Fazit: Alle Gebäude liegen somit über der ÜZ der Wohnzone A.</p> <p>2. Gebäudehöhe</p> <p>Die Messweise der Gebäudehöhe ist nicht klar festgelegt. Grund: Die Lage des Messpunktes auf der Hangseite ist infolge abfallender Neigung der Strasse (Wendelinsmatte) nicht klar definiert.</p> <p>Fazit: Bei der Messweise der Firma «stilwerk» ist «Haus 3» 0.7 m höher als die maximal zugelassene Gebäudehöhe von 14 m. Eine PV-Anlage sollte auf allen Gebäuden zulässig sein.</p> <p>3. Grenzabstände</p> <p>Neu zählen die Balkone zur Gebäudefläche. Dies hat zur Folge, dass die geforderten Grenzabstände vom Haus 1 zur Dorfstrasse (§ 84 StrG) sowie vom Haus 5 zur Nachbarsparzelle 457 (§ 122 PBG) nicht eingehalten werden.</p> <p>4. Gebäudelänge</p> <p>Gemäss Gestaltungsplan wurde für das Haus 5 eine Gebäudelänge von 30.8 m bewilligt. Dies liegt über der Maximallänge für Gebäude gemäss der neuen Verordnung.</p>		



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>5. Reservenutzung (Gewerbe) Der Gestaltungsplan sieht eine anrechenbare Gebäudefläche (AGF) von 3'280 m<sup>2</sup> vor, davon wurden 2'441 m<sup>2</sup> realisiert. Die Reservenutzung von 839 m<sup>2</sup> (Gewerbe) sollte zukünftig ebenfalls noch möglich sein.</p> <p>6. Anzahl Parkplätze aussen Im Gestaltungsplan «Wendelinsmatte» wurden 15 Parkplätze bewilligt. Im Sinne der Besitzstandswahrung sollte diese Anzahl weiterhin möglich sein (z.B. für Stromtankanlagen).</p> <p>Gemäss Gestaltungsplan Wendelinsmatte wurde bereits eine verdichtete Bauweise umgesetzt. Diese Bauweise soll zukünftig weiter möglich sein. Dies auch bei einem unvorhersehbaren Ereignis, welches den Neubau von Teilen der Überbauung Wendelinsmatte 1, 3, 5 notwendig macht.</p> <p>Sollte dies nicht der Fall sein, behalten sich die Eigentümer*innen vor, bei der öffentlichen Auflage des Bau- und Zonenreglements (BZR) Einspruch zu erheben, um die vom PBG zugesicherte Bestandesgarantie einzufordern.</p>		
2.1	<p><b>Antrag</b> Gestaltungsplan Wendelin: Der aktuelle Gestaltungsplan Wendelin für die Grundstücke Nr. 455, 456, 457, 417 kann aufgehoben werden, sofern nachfolgender Punkt durch die Gemeinde erfüllt, ist:</p> <p>Die geplante Grünzone G3 muss ersatzlos gestrichen werden. Auch eine überlagerte Grünzone wird von Seiten der Eigentümer nicht akzeptiert.</p> <p><b>Begründung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die aktuelle Ausweisung der Parzelle 417 als Grünzone, die im gemeinschaftlichen Eigentum der Stockwerkeigentümer von Wendelinsmatte 7, 9 und 11 steht, tangiert die Eigentümerrechte in erheblichem Masse.</li> </ul>	<p>Der Gemeinderat folgt den Empfehlungen der Ortsplanungskommission zur Umsetzung des Gestaltungsplans Wendelin.</p> <p>Der bestehende Gestaltungsplan Wendelin wird aufgehoben. Im Zonenplan und BZR wurde ein «Gebiet mit Spezialvorschriften» ergänzt, mit dem die Bestimmungen des Gestaltungsplans gesichert werden.</p> <p>Für detaillierte Erläuterungen siehe Kap. 15 im Planungsbericht.</p> <p>Ziel der Grünzone ist, dass keine Hochbauten erstellt und die zusammenhängende Grün- sowie Freizeitflächen gemäss Gestaltungsplan behalten werden. Deshalb wird an der</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften, überlagernde Grünzone</li> <li>- Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu) Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu), Anhang 2 Grünzonen</li> </ul>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diese Grünzone G3 hat einen negativen Einfluss auf die Immobilienwerte der gesamten Stockwerkeigentümergeinschaft von Wendelinsmatte 7, 9 und 11.</li> <li>- Die Parzelle 417 wird durch die Eigentümer anteilmässig auf die Parzellen 455, 456, 457 aufgeteilt. Betreffend gemeinsamen Spielplatz wird eine Vereinbarung zwischen den Parzellen 455, 456, 457 erstellt/getroffen.</li> <li>- Angesichts der Tatsache, dass die Parzellen 457, 456 und 455 der Wendelinsmatte 7, 9 und 11 sowie die Parzellen 576 und 575 der Wendelinsmatte 1, 3 und 5 als homogenes Gesamtquartier betrachtet werden, liegt es nahe, auch die Überbauungsziffer (ÜZ) homogen zu gestalten.</li> </ul>	<p>Grünzone grundsätzlich festgehalten. Die Grünzone wurde in eine überlagernde Grünzone umgewandelt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der § 50 Abs. 3 PBG Grünzone, wonach die Gemeinde im Zonenplan jene Flächen speziell bezeichnen kann, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will, nicht angewendet wird. Die Grün- und Freizeitfläche soll auch zukünftig nur für die Bewohnenden innerhalb des Gestaltungsplan-gebiets zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Nutzungszweck der überlagernden Grünzone wurde im Anhang des Bau- und Zonenreglements (BZR) präzisiert.</p>	
2.2	<p><b>Antrag</b> Wir verlangen ein zweites Mitwirkungsverfahren mit dem Vertreter der Zeitraumplanung und einer Vertretung der Ortsplanungskommission.</p>	<p>Die Mitwirkungsfrist, die ursprünglich vom 5. Juni bis 8. September 2023 angesetzt war, wurde bis 30. November 2023 verlängert. Am 15. Mai 2024 wurde den betroffenen Grundeigentümern der neue Lösungsvorschlag vorgestellt, wozu die Grundeigentümer bis zum 10. Juni 2024 der Gemeinde eine Rückmeldung geben konnten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine</li> </ul>
3.1	<p><b>Antrag</b> Einzonung Erlenmatt: Keine Neueinzonung und Neuerschliessung.</p> <p><b>Begründung</b> Beabsichtigte Planung ist kein häuslicher Umgang mit Boden. Planung und Realisierung von öffentlichen Zweckbauten wie Schulen, Feuerwehr- und Werkhofgebäude, Entsorgungsstelle, etc. vermehrt gemeinsam mit Gemeinde Egolzwil zusammenarbeiten (Mitwirkungsbericht Siedlungsleitbild vom 20.01.22, unter 6.4).</p>	<p>Die Einzonung der Arbeitszone Erlenmatt wurde aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts aus der Gesamtrevision der Ortsplanung entfernt.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, das Einzonungsvorhaben in einem separaten Verfahren weiter zu klären und zu verfolgen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung Zonenplan: Löschung Arbeitszone Erlenmatt</li> <li>- Anpassung BZR: Löschung Bestimmungen zur Arbeitszone Erlenmatt</li> </ul>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
3.2	<p><b>Antrag</b> Weiermatt</p> <p>Prioritär: Umzonen in öffentliche Zone für u.a. Schulhausneubau etc. (Zone für öffentliche Zwecke). Nicht als Reserveland horten, auch keine zusätzlichen Wohnungen, dies gemäss Kommunalem Richtplan Glasi. Grundstück Weiermatt nutzen zur kurzfristigen Realisierung von dringend benötigten, öffentlichen Gebäuden wie: Schule, Sporthalle, Kita, Mittagstisch, Zweckräumlichkeiten für Vereine und Bevölkerung etc. Studie - Überbauungsplan (Machbarkeit) über ganzes Grundstück Weiermatt erstellen.</p> <p>Zu treffen sind: Massnahmen für Emissionsreduktionen bei Freizeitanlagen, mit geschickter Anordnung der einzelnen Gebäudekuben lösbar. Ausführungsetappierung nach Bedürfnissen möglich.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Grundstück Parzelle 43 Weiermatt ist erschlossen. Beim Grundstück nördlich Linde 2 sind die zu erwartenden Baukosten x-fach höher: Kostenintensive Hanglage mit Böschungssicherungen, Bergdruck Hangwasser, Rissprotokolle bei den Nachbargebäuden usw. Ungenügende Baustellenzufahrt muss zuerst noch ausgebaut werden.</p> <p>Fazit: Standort für einen Schulhausneubau zum jetzigen Zeitpunkt ungeeignet für eine Überbauung.</p> <p>Eine Überbauung auf dem vorgesehenen Areal ist erst sinnvoll, wenn das Schulhaus Linde 2 anstelle einer sich nicht mehr lohnenden Sanierung ein Abbruch aufdrängt. Mit der freiwerdenden Zusatzfläche wird automatisch eine optimale Grundlage geschaffen für eine weitsichtige Planung und Realisierung für einen ganzheitlichen Schulkomplex! Dies im Sinne einer weitsichtigen Planung, wie stets weisgemacht.</p>	<p>Das Gebiet Weiermatt ist Teil des Richtplans Glasi.</p> <p>Die Zuweisung zur Zentrumszone Glasi ermöglicht verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe, Verkaufsflächen, öffentliche Nutzungen sowie Nutzungen im öffentlichen Interesse.</p> <p>Mit einer Umzonung zur Zone für öffentliche Zwecke schränkt man sich für zukünftige Planungen ein (z. B. keine Wohnnutzungen mehr möglich).</p> <p>Die Fläche soll als zukünftige Reserve gesichert werden, wobei Flexibilität in Bezug auf potenzielle Nutzungen eine zentrale Rolle spielt, um den sich ändernden Bedürfnissen gerecht zu werden.</p> <p><i>Anmerkung: In der Präsentation der Informationsveranstaltung zur Schulraumplanung ist ein Fehler aufgetreten. Es wurde darauf hingewiesen, dass für die Realisierung von Schulgebäuden auf dem Weiermatt-Areal eine Umnutzung erforderlich ist. Dies trifft nicht zu, da die Zentrumszone Glasi auch öffentliche Nutzungen zulässt.</i></p>	<p>- keine</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
3.3	<p><b>Antrag</b> Zoneneinteilung Lärmempfindlichkeitsstufen: Art. 10 Wohnzonen A B C bisher Zone W2b - neu z.B. Wohnzone A Lärmempfindlichkeitsstufe Aufstufung von ES II auf ESIII</p> <p>Definition Lärmempfindlichkeitsstufe II/III unklar und unverständlich, wie und was gilt für die Wendelinsmatte 14 / 16 / 18? Aktuell: Lärmempfindlichkeitsstufe Stufe ..... Neu vorgesehen: Lärmempfindlichkeitsstufe Stufe ..... Forderung: in Lärmempfindlichkeitsstufe II belassen.</p> <p><b>Begründung</b> Wohnzone bewahren. Bei einer Änderung Wohn- und Arbeitszone ist die Lärmempfindlichkeitsstufe im Wohngebiet zwingend in Stufe II zu belassen, ohne Aufstufung. Dienstleistung / Gewerbebetriebe treffen Massnahmen, um die gesetzlichen Grenzwerte gegenüber der Wohnumgebung einzuhalten.</p>	<p>Wohnzonen sind grundsätzlich der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeteilt. Sie kann in die nächsthöhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet ist (z.B. aufgrund direkt angrenzender Kantonsstrasse).</p> <p>Diese Aufstufung war im Bereich der Dorf- und Surseestrasse bereits im heute rechtsgültigen Zonenplan zugelassen und wird unverändert in den neuen Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement übernommen.</p> <p>Die Wendelinsmatte liegt heute wie auch im neuen Zonenplanentwurf in der ES II.</p> <p>Die eidgenössische Lärmschutz-Verordnung (LSV) hält die Anforderungen zu den Lärmempfindlichkeitsstufen fest.</p>	- keine
3.4	<p><b>Antrag</b> Höhenbestimmung Gesamthöhe: Messweise streichen und neu definieren weder auf Strasse noch auf Grundstücksgrenze messen. Warum nicht nach PBG Richtlinien und interkantonalen Harmonisierungsrichtlinien?</p> <p><b>Begründung</b> Unbefriedigende und negative Auswirkung auf das Dorfbild insbes. an Hanglagen.</p> <p>Gebäudehöhebestimmung: Gesamthöhe = Gebäudehöhe. Messweise auf Fassadenflucht. Höhe ab ursprünglich gewachsenem Terrain bis Dachfirst bzw. OK.Dach (excl.techn.Dachaufbauten wie Solaranlagen, Aufzüge und dgl.).</p>	<p>Die Berechnung der Gesamthöhe ist in § 139 Abs. 1 PBG definiert:</p> <p><i>«Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.»</i></p> <p>Das Musterbaureglement des Kantons Luzern hält im Art. 24 Abs. 2 zu Terrainveränderungen fest:</p> <p><i>«Bei Abgrabungen von mehr als 1 m wird die zonengemässe zulässige talseitige Fassadenhöhe um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert.»</i></p>	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>Begründung: Höhe Grenzpunkt/ Grundstücksgrenze streichen.</p> <p>Abgrabungen: Terrainveränderungen und Abgrabungen sind für Gebäudehöhenbestimmung nicht erlaubt. Auch nicht wie vorgesehen max. 1 m. Bezeichnung für Höhenangaben in Hanglagen = Unterster Punkt talseits / oberster Punkt bergseits (nicht hangseits)</p> <p>Begründung: Zum besseren Verständnis</p>	<p>Der Kanton würdigt im Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2024 die gewählte Baumasse und beurteilt diese als recht- und zweckmässig.</p>	
3.5	<p><b>Antrag</b> Art.13 Zone für öffentliche Zwecke: Es sind zwingend Massnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Emissionswerte im BZR festzuschreiben gegenüber Wohnzonen.</p> <p><b>Begründung</b> Rücksichtnahme gegenüber Bewohnern und Steuerzahlern.</p>	<p>Für die Zone für öffentliche Zwecke gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II analog der Wohnzone (Art. 6 BZR).</p> <p>Die eidgenössische Lärmschutz-Verordnung hält die Anforderungen zu den Lärmempfindlichkeitsstufen fest.</p>	<p>- keine</p>
3.6	<p><b>Antrag</b> Parzelle Nr. 47 Wendelinsmatt- Strasse (bei Haus 14 / 16 / 18): Verkehrszonenfläche in bisheriger Zone belassen, in gleicher Zone wie Gebäude.</p> <p><b>Begründung</b> Selbstbestimmung</p>	<p>Die Gemeinde hat keinen Handlungsspielraum bei der Ausscheidung der Verkehrszonen. Die Festlegung der Verkehrszonen erfolgte gemäss der kantonalen Richtlinie «Darstellung Verkehrszonen (§52 PBG) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen».</p> <p>Damit gegenüber heute kein Nutzungsverlust aufgrund der Verkehrszone entsteht, wurde die Überbauungsziffer (ÜZ) in den Wohnzonen A, B und C um 10% auf 0.275 ÜZ erhöht.</p>	<p>- Anpassung BZR: Art. 10 Abs. 2 Wohnzonen A, B und C</p>
3.7	<p><b>Antrag</b> Öffentlicher Fussweg Engelberg - Linde 2: Der best. Fussweg siehe Bezeichnung Nr.10 ist zu belassen und muss nicht gelöscht werden. Situierung des Fussweges muss zwingend dauernd gesichert werden.</p> <p>Fusswegverbindung Parz. 32 zu Parz.47 löschen.</p>	<p>Der bestehende Fussweg über das Schulgelände ist im Wettbewerbsverfahren Neubau Schulhaus Wauwil neu zu prüfen und sicherzustellen. Die genaue Position wird in diesem Verfahren ermittelt.</p>	<p>- Anpassung Fusswegrichtplan: Nr. 11</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<b>Begründung</b> Bei einer allfälligen Überbauung des Grundstücks ist der best. Weg zu belassen und ist nur südlich talseits zu verlängern und direkt auf den nordseitigen Schulhausplatz Linde 2 zu führen. Keine unnötige Steuergeldvernichtung! Weg führt über Privatgrund!	Im Fusswegrichtplan wurde eine Fusswegverbindung wieder aufgenommen, jedoch mit Lage flexibel bezeichnet.	
3.8	<b>Antrag</b> Art. 35 Stützmauern: Stützmauern von über 1.50 m Höhe sind abgestuft zu gestalten. Wobei der abgestufte Teil der Mauer um das Mass der Mehrhöhe zurück zu versetzen ist. Der Zwischenbereich ist zu bepflanzen und zu begrünen.  <b>Begründung</b> Wirkt störend auf das Dorfbild und ist nicht schön.	Art. 35 Abs. 2 Bau- und Zonenreglement (neu Art. 36 Abs. 2) hält fest: <i>«Stützkonstruktionen, Einfriedungen und Mauern von mehr als 1.50 m Höhe sind zu begrünen oder so zu gestalten, dass sie der Umgebung angepasst sind.»</i>  Der Art. 35 Abs. 2 BZR regelt die Gestaltung genügend. Die Formulierung bleibt bestehen.	- BZR: Neue Nummerierung Art. 36 Terrainveränderungen, Stützmauern
3.9	<b>Antrag</b> Mehrwertabgabe: Kosten / Entschädigung bei Zonenänderungen (Aufzonungen)  <b>Begründung</b> Muss erwähnt und thematisiert werden.	Die Mehrwertabgabepflicht wird im Raumplanungsbericht im Kap. 13.9 thematisiert.  Die Mehrwertabgabe bei Aufzonungen kommt nur in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht zum Tragen, sofern ein Mehrwert von mehr als Fr. 100'000 anfällt. (§105 PBG)	- keine
3.10	<b>Antrag</b> Mitwirkungsfrist: Mitwirkungsfrist verlängern, 2. Mitwirkungsfrist  <b>Begründung</b> Komplexe und schwerverständliche Materie, Normalbürger braucht mehr Zeit, viele Änderungen bei erster Mitwirkungsphase.	Die Mitwirkungsfrist, die ursprünglich vom 5. Juni bis 8. September 2023 angesetzt war, wurde bis 30. November 2023 verlängert.	- keine
4.1	<b>Antrag / Begründung</b> Zoneneinteilung Parzelle Nr. 71:	Das Projekt auf Parzelle Nr. 71 wurde im Rahmen eines von qualifizierten Fachpersonen	- Anpassung Zonenplan: Für die Parzelle Nr. 71 wurde ein Baubereich im Zonenplan ausgeschieden.



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>Wir sind mit der Zoneneinteilung des Grundstücks 71 in die Kernzone mit max. Höhe 530 m ü. M. plus eine allfällige Photovoltaikanlage nicht einverstanden. Dies wird unsere Grundstücke 59, 578, 579, 580, 581 und 587 abwerten. Die Häuser auf dem Grundstück 71 (Surseestrasse / alte Poststrasse) dürften gleich hoch werden wie unsere bestehenden Häuser, was den Wert unserer Häuser extrem mindern würde, da die Fernsicht eingeschränkt wird. Hierzu möchten wir eine neue Beurteilung mit unserer Beteiligung.</p>	<p>begleiteten Verfahrens mit vier Workshops entwickelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Vgl. Schlussbericht begleitetes Studienverfahren vom 30.04.2024</li> </ul> <p>Die Zonenbestimmungen wurden entsprechend an die vorliegende verabschiedete Planungsstudie angepasst.</p>	<p>- Anpassung BZR: Anhang 4 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</p>
4.2	<p><b>Antrag / Begründung</b> Gestaltungsplan Sonnenblick:</p> <p>Die Gemeinde soll bei unseren Grundstücken definieren, wie die maximale Firsthöhe gemessen wird. Ist hier massgebend die Oberkante Sonnenblickstrasse oder das ursprüngliche Terrain. Dies ist nicht klar ersichtlich aus dem neuen Bau- und Zonenreglement vom 11. Mai 2023 Seite 31.</p>	<p>Der Gemeinderat folgt den Empfehlungen der Ortsplanungskommission zur Umsetzung des Gestaltungsplans Sonnenblick.</p> <p>Der bestehende Gestaltungsplan Sonnenblick wird aufgehoben. Im Zonenplan und BZR wurde ein «Gebiet mit Spezialvorschriften» ergänzt, mit dem die Bestimmungen des Gestaltungsplans gesichert werden. Die max. Höhenkoten in m ü. M. aus dem Gestaltungsplan wurden 1:1 übernommen. Diese werden vom massgebenden Terrain gemessen (vgl. erläuternde Skizzen im Anhang BZR).</p> <p>Für detaillierte Erläuterungen siehe Kap. 15 im Planungsbericht.</p>	<p>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften</p> <p>- Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu) Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu)</p>
4.3	<p><b>Frage</b> Gestaltungsplan Sonnenblick:</p> <p>Warum wird der Sonnenblick nur in die Wohnzone C eingezont? Dies macht im Sinne einer Verdichtung im Zentrum keinen Sinn.</p> <p>Der Sonnenblick wird so zu einer Insel im Zentrum von Wauwil. Um den Sonnenblick herum stehen Gebäude in einer Höhe bis zu fünf Stockwerken. Wir können mit dieser Wohnzone C in Zukunft unsere Grundstücke nicht mehr aufwerten (aufstocken und verdichten).</p>	<p>Siehe Stellungnahme Nr. 4.2</p>	<p>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften</p> <p>- Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu) Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu)</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
4.4	<p><b>Antrag / Begründung</b> Gestaltungsplan Sonnenblick:</p> <p>Wir möchten aus dem Gestaltungsplan Sonnenblick (Entscheid Nr.909 vom 22.01.2003) austreten. Aus unserer Sicht macht dieser Gestaltungsplan keinen Sinn mehr und wurde auch nicht wie geplant umgesetzt.</p>	Siehe Stellungnahme Nr. 4.2	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften</li><li>- Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu) Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu)</li></ul>
5	<p><b>Antrag</b> Gestaltungsplan Sonnenblick:</p> <p>Die unterzeichnenden Grundeigentümer beantragen beim Gemeinderat das Gestaltungsplangebiet Sonnenblick in eine neue Zone einzuteilen, wo eine bessere Abdeckung mit dem heutigen Bestand erreicht wird.</p> <p><b>Begründung</b> Der Gestaltungsplan Sonnenblick rührt aus dem Jahr 2003. Das Gestaltungsplangebiet wurde zwischenzeitlich überbaut, dennoch verfügen einzelne Parzellen über grössere Ausbaureserven, welche bis heute nicht ausgeschöpft wurden.</p> <p>Diese Ausbaureserven sollen zukünftig aktiviert werden können, da einzelne Häuser als Mehrgenerationenhäuser konzipiert wurden, energetisch optimiert oder vor einer Generationenfolge stehen. Durch die Zentralität und die Nähe zum Bahnhof sind dadurch auch keine Konfliktfaktoren zu erwarten und die Gemeinde kann so eine gesunde und qualitätsvolle Innenentwicklung anstreben.</p> <p>Ziel und Zweck des Gestaltungsplans Sonnenblick ist, eine verdichtete Wohnsiedlung mit hohem Wohnwert und guter Eingliederung in die bauliche wie landschaftliche Umgebung sowie die Ermöglichung einer qualitativ guten und gesamtheitlichen Architektur zu erreichen.</p>	<p>Der Gemeinderat folgt den Empfehlungen der Ortsplanungskommission zur Umsetzung des Gestaltungsplans Sonnenblick.</p> <p>Der bestehende Gestaltungsplan Sonnenblick wird aufgehoben. Im Zonenplan und BZR wurde ein «Gebiet mit Spezialvorschriften» ergänzt, mit dem die Bestimmungen des Gestaltungsplans gesichert werden.</p> <p>Für detaillierte Erläuterungen siehe Kap. 15 im Planungsbericht.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften</li><li>- Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu), Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu)</li></ul>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>Diese Ziele sollen mit der neuen Ortsplanung weiterentwickelt und für das Quartier Sonnenblick abgebildet werden.</p> <p>Das Quartier Sonnenblick ordnet sich heute im Norden der Dorfzone und südlich der 3-geschossigen Wohnzone zu. Dadurch konnte der Weitblick bewahrt und eine gute Verdichtung angestrebt werden.</p> <p>Diese Parameter sind weiter wichtige Faktoren im Hinblick auf die Ortsplanung und die Auflösung des Gestaltungsplans Sonnenblick.</p> <p>Beim neuen Zonenplan ist für das Gebiet Sonnenblick die Wohnzone C (W-C) mit einer max. Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.25 und einer ÜZ für Klein- und Anbauten von 0.06 vorgesehen.</p> <p>Die max. Gesamthöhe ist bei 11.00 m oder 7.00 m hangseits ab Parzellengrenze definiert worden. Die vorstehenden Parameter basieren auf der ÜZ- und Höhenanalyse der Zeitraum Planungen AG, wo allerdings die Verkehrsflächen- und Balkonzuschläge in der Berechnung nicht berücksichtigt wurden.</p> <p>Überbauungsziffer: Unsere bereinigten Berechnungen durch die stilwerk architektur &amp; bauberatung zeigen, dass die Grundstücke heute eine viel grössere Überbauungsziffer aufweisen und diese im neuen BZR zu berücksichtigen sind. Das neue BZR ist Planungsinstrument für die kommenden Jahre und hier soll das vorhandene Entwicklungspotential bewahrt werden.</p> <p>Höhen: Um die Aussicht zu bewahren, wurden im Gestaltungsplan Sonnenblick die Firshöhen definiert. Hier sind gegenüber heute grössere Reserven vorhanden, welche zukünftig mit einer höheren ÜZ kompensiert werden könnten.</p> <p>Andere Gemeinden verfolgen hier das Modell von Burkhalter Derungs AG oder Kost + Partner AG, wo in einer Zone drei verschiedene ÜZ (ÜZ-a, ÜZ-b, ÜZ-c) mit drei unterschiedlichen Höhen kombinierbar sind. Dieser Lösungsansatz wird bei einer Vielzahl von Luzerner Gemeinden bereits angewendet und findet auch bei Planern und Grundeigentümern grossen Anklang. Dadurch wird</p>		



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>ein breiterer Handlungsspielraum erreicht und es kann besser auf die Nachbarschaft und die Bedürfnisse der Bauherren eingegangen werden.</p> <p>Ein anderer Lösungsansatz wäre der Ansatz einheitlicher Zonen mit verschiedenen ÜZ. So könnte beispielsweise unterhalb der Sonnenblickstrasse eine höhere ÜZ mit geringer Höhe, oberhalb der Sonnenblickstrasse eine mittlere ÜZ mit einer mittleren Höhe und unterhalb der Bergstrasse eine kleinere ÜZ mit einer grösseren Höhe angestrebt werden.</p> <p>Unser besagtes Ziel ist, den Gestaltungsplan Sonnenblick aufzulösen, wenn durch die neue Zoneneinteilung der Bestand abgebildet wird und das heute vorhandene Potential in der Zukunft gesichert werden kann.</p>		
<b>6.1</b>	<p><b>Antrag</b> Gestaltungsplan Sonnenblick:</p> <p>Ziel und Zweck der Ortsplanungsrevision soll eine verdichtete Bauweise sein, somit beantragen wir für unsere Grundstücke 578 und 579 mindestens die Wohnzone C (W-C) mit einer höheren ÜZ von 0.35.</p> <p><b>Begründung</b> Dies ist begründet, da die meisten Grundstücke schon heute eine wesentlich höhere ÜZ aufweisen als die vorgeschlagene ÜZ von 0.25.</p> <p>Wir unterstützen eine gemeinsame Lösung für das Gestaltungsgebiet «Sonnenblick».</p> <p>Wir sind nicht einverstanden mit einer festgeschriebenen Höhe gemäss dem alten Gestaltungsplan Sonnenblick. Wir wären aber mit den Höhen der vorgeschlagenen Wohnzone C (W-C) der Gemeinde Wauwil einverstanden. Mit dieser Wohnzone C (W-C) könnte der Weitblick für alle Eigentümer erhalten bleiben.</p> <p>Dieser Lösungsansatz wird bei einer Vielzahl von Luzerner Gemeinden bereits angewendet und findet auch bei Planern und Grundeigentümern grossen Anklang. Dadurch wird ein breiterer</p>	<p>Der Gemeinderat folgt den Empfehlungen der Ortsplanungskommission zur Umsetzung des Gestaltungsplans Sonnenblick.</p> <p>Der bestehende Gestaltungsplan Sonnenblick wird aufgehoben. Im Zonenplan und BZR wurde ein «Gebiet mit Spezialvorschriften» ergänzt, mit dem die Bestimmungen des Gestaltungsplans gesichert werden.</p> <p>Für detaillierte Erläuterungen siehe Kap. 15 im Planungsbericht.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften</li><li>- Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu) Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu)</li></ul>

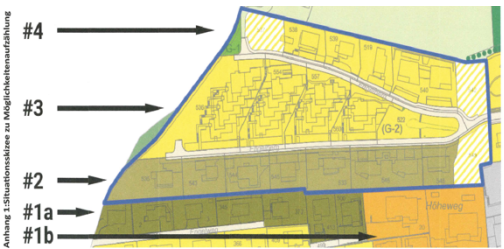


Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>Handlungsspielraum erreicht und es kann besser auf die Nachbarschaft und die Bedürfnisse der Bauherren eingegangen werden.</p> <p>Ein anderer Lösungsansatz wäre der Ansatz einheitlicher Zonen mit verschiedenen ÜZ. So könnte beispielsweise unterhalb der Sonnenblickstrasse eine höhere ÜZ mit geringer Höhe, oberhalb der Sonnenblickstrasse eine höhere ÜZ mit geringerer Höhe, unterhalb der Bergstrasse eine kleinere ÜZ mit einer grösseren Höhe angestrebt werden.</p> <p>Wir sind nicht einverstanden mit verschiedenen ÜZ bei unterschiedlichen Gebäudehöhen.</p> <p>Die ÜZ von 0.25, wie sie in der Wohnzone C (W-C) definiert ist, ist bei den meisten Grundstücken bereits deutlich überschritten. Deshalb beantragen wir eine grössere ÜZ für die Wohnzone C (W-C), so dass eine verdichtete Bauweise angestrebt und der Weitblick erhalten werden kann.</p>		
6.2	<p><b>Antrag</b> Zoneneinteilung Parzelle Nr. 71:</p> <p>Wir sind mit der Zoneneinteilung des Grundstücks 71 nicht einverstanden. Darum beantragen wir eine Änderung der Zoneneinteilung in eine Wohn- und Arbeitszone B (WAr-B) wie unterhalb der Poststrasse (alte Post) oder eine Anpassung der Höhenkote des Grundstücks 71.</p> <p><b>Begründung</b> Die Strategie aus der «Revision der Ortsplanung Wauwil» könnte auch mit einer Höhenkote 527 m.Ü.M. umgesetzt werden. In dieser Revision wird gefordert, dass mindestens 4-geschossige Bauten erstellt werden können. Dies ist auch mit einer Höhe von 527 m.Ü.M. ausreichend möglich. Mit einer von Ihnen vorgeschlagenen Höhe von 530 m.Ü.M. könnte dort das grösste Gebäude (mit erstem Geschoss auf der Höhe der Poststrasse / Grundhofstrasse) der Gemeinde Wauwil erstellt werden. Aus unserer Sicht würde dies nicht in das angestrebte Dorfbild passen.</p>	<p>Das Projekt auf Parzelle Nr. 71 wurde im Rahmen eines von qualifizierten Fachpersonen begleiteten Verfahrens mit vier Workshops entwickelt.</p> <p>➤ Vgl. Schlussbericht begleitetes Studienverfahren vom 30.04.2024</p> <p>Die Zonenbestimmungen wurden entsprechend an die vorliegende verabschiedete Planungsstudie angepasst.</p>	<p>- Anpassung Zonenplan: Für die Parzelle Nr. 71 wurde ein Baubereich im Zonenplan ausgeschieden.</p> <p>- Anpassung BZR: Anhang 4 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>Gemäss der Präsentation der Informationsveranstaltung Ortsplanungsrevision vom 20.06.23 ist es der Gemeinde Wauwil wichtig, dass die Bestandeswahrung der Aussicht erhalten werden kann. Dies wäre für die Eigentümer der Grundstücke unterhalb der Sonnenblickstrasse nicht mehr gewährleistet. Wir haben festgestellt, dass die Höhenangaben unserer Gebäude aus der «Revision der Ortsplanung Wauwil» Seite 43 nicht der Hausoberkante entsprechen. Diese Höhenangaben können nicht für eine allfällige Höhenkote des Grundstücks 71 verwendet werden. Die aktuelle Höhenkote des Grundstücks 71 entspricht der Hausoberkante des Sonnenblicks 10 und 12.</p>		
<b>7a.1</b>	<p><b>Antrag / Begründung</b> Quartieranalysen:</p> <p>Unter Berücksichtigung des Mitwirkungsverfahrens sowie zum besseren Verständnis der Strategie und Massnahmen seitens der Gemeinde Wauwil sowie Ausübung des Rechts am Mitwirkungsverfahren beantragen wir als Bürger von Wauwil Quartieranalysen zu erstellen.</p>	<p>Zur besseren Verständlichkeit wurde ergänzend zum Raumplanungsbericht vom 11. Mai 2023 ein Analysebericht zu den einzelnen Gebieten erstellt (Stand: 19. Oktober 2023), welcher die Vorgehensweise der Festlegung der Zonenzuteilung und der neuen Baumasse (Überbauungsziffer, Gesamthöhen) gebietsweise erläutert.</p>	<p>- keine</p>
<b>7a.2</b>	<p><b>Antrag / Begründung</b> Mitwirkungsverfahren:</p> <p>Unter Rücksichtnahme unseres Antrags betr. Quartieranalysen erachten wir zudem eine Fristverlängerung bezugnehmend des «Ablaufschemas Gesamtrevision Ortsplanung Wauwil / datiert 26.10.22» unter Berücksichtigung des Mitwirkungsverfahrens als gegeben und bitten deshalb um eine entsprechende Fristenverlängerung bis 25.11.23.</p>	<p>Die Mitwirkungsfrist, die ursprünglich vom 5. Juni bis 8. September 2023 angesetzt war, wurde bis 30. November 2023 verlängert.</p>	<p>- keine</p>
<b>7b</b>	<p><b>Antrag / Begründung</b> Gestaltungsplan Engelberg:</p> <p>Der Gestaltungsplan Engelberg vom 29.09.95, geändert am 17.09.03 und 23.08.05, sei in vollem Ausmass und unverändert aufrechtzuerhalten und darf / soll nicht ersatzlos aufgehoben werden. Gemäss dem behördenverbindlichen Siedlungsleitbild 2022 ist unter Ziffer 12b / Seite 14 folgendes definitiv resp. vorgegeben:</p>	<p>Der Gemeinderat folgt den Empfehlungen der Ortsplanungskommission zur Umsetzung des Gestaltungsplans Engelberg.</p> <p>Der bestehende Gestaltungsplan Engelberg wird aufgehoben. Im Zonenplan und BZR wurde ein «Gebiet mit Spezialvorschriften»</p>	<p>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften, überlagernde Grünzone</p> <p>- Anpassung BZR:</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>«Ausserhalb des Zentrumsgebiets soll die Innenentwicklung bedarfsgerecht und quartierverträglich im Rahmen der bestehenden Bau- und Zonenvorschriften stattfinden» und darauf rückzuschliessen, die dazugehörige Strategie «BEWAHREN». Zudem ist unsere Einsprache gestützt auf die vorliegenden und seinerzeit getätigten individuellen Grundbucheinträge entsprechend zu behandeln. Dies fokussiert vor allem auf die verbindlichen Gestaltungsplanbestandteile.</p>	<p>ergänzt, mit dem die Bestimmungen des Gestaltungsplans gesichert werden.</p> <p>Für detaillierte Erläuterungen siehe Kap. 15 im Planungsbericht.</p>	<p>Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu), Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu), Anhang 2 Grünzonen</p>
8	<p><b>Analyse Gestaltungsplan Engelberg</b></p>  <p>#1 (a + b) kein Gestaltungsplan vorhanden</p> <p>#2, #3, #4 Gestaltungsplan vorhanden</p> <p>Fakt zu #1a: Eigentümer können gem. geplantem neuem Bau und Zonenreglement künftig 11 M bzw. 7 M hoch bauen unabhängig davon, wie sich die IGE bezüglich Aufhebung Gestaltungsplan entscheidet.</p> <p>Problem: Beeinträchtigt die Aussicht von #2</p> <p>Fakt zu #1b: Eigentümer können gem. geplantem neuem Bau und Zonenreglement künftig 11 M bzw. 7 M hoch bauen unabhängig davon, wie sich die IGE bezüglich Aufhebung Gestaltungsplan entscheidet.</p> <p>Problem: Beeinträchtigt die Aussicht von #2</p> <p><b>Möglichkeit A) Gestaltungsplan bleibt bestehen</b> #2, #3, #4: hierfür ist innerhalb der IGE kaum eine Mehrheit zu gewinnen, da immer jemand ein Bauvorhaben planen und realisieren möchte und diese Freiheit gewährleistet bleiben sollte.</p>	<p>Der Gemeinderat folgt den Empfehlungen der Ortsplanungskommission zur Umsetzung des Gestaltungsplans Engelberg.</p> <p>Der bestehende Gestaltungsplan Engelberg wird aufgehoben. Im Zonenplan und BZR wurde ein «Gebiet mit Spezialvorschriften» ergänzt, mit dem die Bestimmungen des Gestaltungsplans gesichert werden.</p> <p>Für detaillierte Erläuterungen siehe Kap. 15 im Planungsbericht.</p>	<p>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften, überlagernde Grünzone</p> <p>- Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu), Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu), Anhang 2 Grünzonen</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>Problem: künftig keinerlei bauliche Tätigkeiten mehr möglich, lediglich Sanierungen! Insbesondere Eigentümer #2 und #4 sind partiell davon betroffen, da so keine Umbauten oder Anbauten mehr möglich sind.</p> <p><b>Möglichkeit B) Gestaltungsplan wird angepasst/neu erstellt</b> #2, #3, #4: der aktuelle Gestaltungsplan müsste hierfür angepasst und teilweise neu erstellt werden, was mit hohen Kosten einhergehen und erfahrungsgemäss sehr lange dauern würde, da zu viele Details und Fragen, sowie teils konträre Bedürfnisse geklärt werden müssten - hierfür wird sich schwerlich eine Mehrheit innerhalb der IGE finden lassen, die auch bereit ist, die Kosten zu übernehmen und aktiv über eine lange Zeit mitzuwirken - dürfte aber von den effektiven Kosten und dem effektiven Zeithorizont abhängen.</p> <p>Problem: Kosten und Zeitdauer, Übernahme der Kosten durch Grundeigentümer!?</p> <p><b>Möglichkeit C) Gestaltungsplan wird aufgehoben - ohne weitere Verbindlichkeiten innerhalb IGE.</b> #2, #3, #4: dürfen künftig 11 M bez. 7 m (ab Strasse) hoch bauen</p> <p>Probleme:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- #2 büst Aussicht ein, wenn #1 in die Höhe baut</li><li>- #2 baut höher, um Aussicht zu erhalten?</li><li>- #3 büst Aussicht ein, wenn #2 in die Höhe baut!</li><li>- #4 aktuell vermutlich nicht betroffen, da Höhen bei #3 fix sind!</li></ul> <p><b>Möglichkeit D) Gestaltungsplan wird aufgehoben - Kompromiss-Vorschlag innerhalb der IGE mit abweichend definierten Verbindlichkeiten im Gestaltungsplangebiet Engelberg.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- #2 verzichtet auf 11 m bez. 7 m (ab Parzellengrenze / bzw. Grundstücksgrenze) und übernimmt die Höhenkote des aktuellen Gestaltungsplans (m ü. M.) und erhält im Gegenzug eine höhere ÜZ (z.B. 0.30 anstelle von 0.25) um die entfallende Möglichkeit, in die Höhe bauen zu können, über die Fläche auszugleichen.</li></ul>		



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<ul style="list-style-type: none"><li>- #3 kann dadurch die Aussichtssituation erhalten und gegebenenfalls sogar von etwas mehr Lärmschutz bei Umsetzung von Projekten profitieren.</li><li>- Probleme:</li><li>- #2 ist damit zwar bezüglich Erhalt der Ausnutzung auf der sicheren Seite, aber hat seitens #1 auf Grund der neu möglichen Höhe keine Gewährleistung des Aussichtsschutzes.</li><li>- #2 die Parzellen 548 und 549 verfügen aktuell über KEINE Höhenkote.</li><li>- #3 hat auf Grund von Nachmessungen festgestellt, dass bspw. die aktuelle Gebäudehöhe eines Gebäudes unter #2 gemäss Gemeindeinfo in der Präsentation (siehe Bild unten: Folie der Präsentation vom 21. August 2023) auf 557.57 M stehen soll, dieses aber effektiv auf 557.28 M steht, was bei diesem Gebäude einen Unterschied von 29 cm ausmachen würde, womit nicht 43 cm sondern 72 cm höher gebaut werden könnte. Wie begegnet man diesen Vermessungsdifferenzen? Lässt man alles neu messen, um sicher zu sein?</li><li>- #3 bei Grundstück 522 (G-2) stellt sich die Frage der künftigen Nutzungsmöglichkeiten.</li></ul> <p>Allgemein stellt sich im Gebiet Engelberg die Frage, ob nicht eine Sonderzone, bei der die Einberechnung der den Grundstücken zugehörigen Strassenflächen zur Ermittlung der ZU eingerichtet werden soll.</p> <p><b>Lösungsvorschlag basierend auf Möglichkeit D</b> Durch die sich aus der letzten Informationsveranstaltung vom 21. August 2023 ergebenden Diskussionen sind die in der IGE vereinten Eigentümer der Liegenschaften Engelberg zu einer mehrheitlichen Meinungsbildung gelangt, auf Grund deren die Mitwirkenden den vorliegenden Vorschlag, verbunden mit folgenden Forderungen, zu Händen des Gemeinderates im Zuge des Mitwirkungsverfahrens formulieren:</p>		



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p><b>Antrag</b> Bei einer Konsultativabstimmung im Zusammenhang mit diesem Schreiben haben von 40 Parteien</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) 22 Stimmen der Aufhebung des Gestaltungsplans zugestimmt</li><li>b) Y Stimmen für eine Beibehaltung des Gestaltungsplans gestimmt</li><li>c) Z Stimmen für einen neuen Gestaltungsplan gestimmt</li><li>d) 18 Stimmen sich enthalten</li></ul> <p>was zur Folge hat, dass die IGE sich grossmehrheitlich für die Aufhebung des Gestaltungsplans Engelberg ausgesprochen hat, jedoch nur und ausschliesslich unter der Prämisse und als Grundvoraussetzung für diese Gestaltungsplanaufhebung, dass</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. eine, wie nach altem Recht Sondernutzungszone oder neu eine Spezialzone oder allenfalls eine Erhaltungszone errichtet wird und dort die gestaltungsplanerischen Elemente, welche aktuell noch nicht als verbindliche Dienstbarkeiten im Grundbuch verzeichnet sind, übernommen werden. Diese wesentlichen Elemente, welche bisher nur im Gestaltungsplan verbrieft sind, sollen dauerhaft und rechtssicher im Grundbuch festgehalten werden. Allenfalls bestünde, wie in anderen Gemeinden praktiziert, die Möglichkeit, diese Verbindlichkeit über Verweise im Grundbuch auf einen neuen Anhang zu regeln?</li></ol> <p>und</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. nur wenn die aktuellen Höhenkoten der einzelnen Grundstücke unter #2, die bereits über eine solche verfügen, ebenfalls übernommen werden und diese im Gegenzug dafür eine erhöhte ÜZ von 0,30 für ihr Grundstück erhalten.</li></ol> <p>und</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. vorgängig unbedingt eine Quartieranalyse durchgeführt und der IGE präsentiert wird.</li></ol>		



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
<b>9a.1</b>	<b>Antrag / Begründung</b> Mitwirkungsverfahren:  Verlängerung der Mitwirkung zur Zonenplanung der Gemeinde bis November 2023. Damit alle betroffenen die Mitwirkung ausüben können, da es ein Entscheid für die Zukunft ist und somit wohlüberlegt sein soll.	Die Mitwirkungsfrist, die ursprünglich vom 5. Juni bis 8. September 2023 angesetzt war, wurde bis 30. November 2023 verlängert.	- keine
<b>9a.2</b>	<b>Antrag / Begründung</b> Quartieranalysen: Dezidierte Quartieranalyse für den Engelweg basierend auf dem Siedlungsleitbild Januar 2022 Seite 14 (Quartiercharakter) und 15 (Bewahren der Wohnquartiere am Hang). Somit können die Einwohnerinnen und Einwohner das Quartierbild beibehalten und mitgestalten zum Wohle des Dorfbildes.	Zur besseren Verständlichkeit wurde ergänzend zum Raumplanungsbericht vom 11. Mai 2023 ein Analysebericht zu den einzelnen Gebieten erstellt (Stand: 19. Oktober 2023), welcher die Vorgehensweise der Festlegung der Zonenzuteilung und der neuen Baumasse (Überbauungsziffer, Gesamthöhen) gebietsweise erläutert.	- keine
<b>9b</b>	<b>Antrag / Begründung</b> Wohnzone C: Die einzelnen Überbauungsziffern wie sie in der Wohnzone C dargestellt sind, möchten wir beibehalten. Dazu gehören die bebaubare Fläche, die versiegelte Fläche sowie die Grünflächen.  Die Gebäudehöhen möchten wir dagegen auf die bestehenden Gebäudehöhen begrenzen. So ist es trotzdem möglich, dass sich neue Bauherren entfalten können, jedoch den Charme und die Struktur des Quartiers nicht zerstört wird.  Damit das Quartier die heute bestehende Qualität beibehalten kann, möchten wir die jeweiligen Gebäude auf Zweifamilienhäuser pro Parzelle beschränken.	Der vorhandene Gebäudebestand wurde analysiert, wie im Bericht der Gebietsanalysen vom 19. Oktober 2023 dargelegt. Dabei wurde festgestellt, dass die Zuweisung in die Wohnzone C im Einklang mit dem Ziel des Siedlungsleitbilds "bewahren" steht. Durch die Überführung in die Wohnzone C wird die bestehende Bebauungsstruktur weiterhin gewährleistet.  Der Kanton würdigt im Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2024 die Vorlage wie folgt: «Die Gesamtrevision der Ortsplanung Wauwil kann insgesamt als sorgfältig bearbeitet beurteilt werden. Die wesentlichen Themen wurden aufgenommen und in der neuen Nutzungsplanung sachgerecht und raumplanerisch zweckmässig umgesetzt. Zu erwähnen ist dabei insbesondere die gelungene Überführung der Ausnützungsziffer (AZ) in die Überbauungsziffer (ÜZ). Das gewählte Vorgehen ist lobenswert, die Überprüfung der vorgeschlagenen	- BZR: Art. 10 Wohnzonen A, B und C



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
		<p>ÜZ sind anhand konkreter Beispiele gut nachvollziehbar und die entsprechenden Ergebnisse folglich schlüssig und stimmig. Die gewählten Baumasse lassen eine ortsverträgliche Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes zu und schaffen die gewünschten Einwohnerkapazitäten des Zonenplans an raumplanerisch zweckmässigen Orten.»</p> <p>Die Überbauungsziffer wurde in Bezug auf die Verkehrszonen vertiefter überprüft und in den Wohnzonen A, B und C um 10% auf 0.275 ÜZ erhöht.</p>	
10	<p><b>Antrag</b> Gestaltungsplan Büntmatt: Gestaltungsplan «Büntmatt» aufheben in Variante 1b «Aufhebung und Erlass einer Spezialzone in der Grundnutzung».</p> <p><b>Begründung</b> Uns ist aufgefallen, dass sich die alte Ausnützungsziffer (AZ) und die ÜZ nicht direkt vergleichen lassen. Um die ÜZ abschliessend bestimmen zu können, benötigen wir noch die Unterstützung der ZEITRAUM Planung AG. Anhand vom vorhandenen Geoportal 3D-Volumen (AZ) soll das neue Volumen (ÜZ) festgelegt werden (vgl. Beilagen).</p>	<p>Der Gemeinderat folgt den Empfehlungen der Ortsplanungskommission zur Umsetzung des Gestaltungsplans Büntmatt.</p> <p>Der bestehende Gestaltungsplan Büntmatt wird aufgehoben. Im Zonenplan und BZR wurde ein «Gebiet mit Spezialvorschriften» ergänzt, mit dem die Bestimmungen des Gestaltungsplans gesichert werden.</p> <p>Für detaillierte Erläuterungen siehe Kap. 15 im Planungsbericht.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften</li><li>- Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu), Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu), Anhang 2 Grünzonen</li></ul>
11.1	<p><b>Antrag</b> Einzonung Erlenmatt: Auf die Einzonung der Erlenmatt soll verzichtet werden. Stattdessen soll geprüft werden, ob die Erweiterung der Gewerbezone nicht südlich der Bahnlinie erfolgen kann, zum Beispiel angrenzend zum Zimmerteam in Richtung Westen.</p> <p><b>Begründung</b> Im aktuellen Ortsplan ist dieser Teil des Wauwilermooses auch nicht geschützt.</p>	<p>Die Einzonung der Arbeitszone Erlenmatt wurde aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts aus der Gesamtrevision der Ortsplanung entfernt.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, das Einzonungsvorhaben in einem separaten Verfahren weiter zu klären und zu verfolgen.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung Zonenplan: Löschung Arbeitszone Erlenmatt</li><li>- Anpassung BZR: Löschung Bestimmungen zur Arbeitszone Erlenmatt</li></ul>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>Für die Gemeinde wäre eine zusammenhängende Gewerbezone sinnvoller.</p> <p>Die Gemeinde Wauwil soll aus geografischen Gründen (nicht zentral) auf einen Landerwerb in der Gewerbezone verzichten.</p>		
11.2	<p><b>Antrag</b></p> <p>Die bereits bestehenden Bauten in der Erlen sollen nicht umgezont werden.</p>	<p>Der Antrag wird gutgeheissen.</p> <p>Die Parzelle Nr. 179 und 180 sowie die östliche Teilfläche der Parzelle Nr. 178 werden der Arbeitszone zugeteilt gemäss rechtsgültigem Zonenplan. Die westliche Teilfläche Parzelle Nr. 178 verbleibt gemäss Entwurf Zonenplan (Stand Mitwirkung) in der Wohn- und Arbeitszone.</p>	<p>- Anpassung Zonenplan</p>
11.3	<p><b>Antrag</b></p> <p>Weiermatt: Das Areal der Weiermatt soll in die Öffentliche Zone überführt und aus dem Gestaltungsplan Glasi entfernt werden.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Auf diesem Areal könnte der Werkhof und weitere Infrastrukturen der Gemeinde errichtet werden.</p>	<p>Das Gebiet Weiermatt ist Teil des Richtplans Glasi.</p> <p>Die Zuweisung zur Zentrumszone Glasi ermöglicht verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe, Verkaufsflächen, öffentliche Nutzungen sowie Nutzungen im öffentlichen Interesse.</p> <p>Mit einer Umzonung zur Zone für öffentliche Zwecke schränkt man sich für zukünftige Planungen ein (z. B.: keine Wohnnutzungen mehr möglich).</p> <p>Die Fläche soll als zukünftige Reserve gesichert werden, wobei Flexibilität in Bezug auf potenzielle Nutzungen eine zentrale Rolle spielt, um den sich ändernden Bedürfnissen gerecht zu werden.</p> <p><i>Anmerkung: In der Präsentation der Informationsveranstaltung zur Schulraumplanung ist ein Fehler aufgetreten. Es wurde darauf hingewiesen, dass für die Realisierung von</i></p>	<p>- keine</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
		<i>Schulgebäuden auf dem Weiermatt-Areal eine Umnutzung erforderlich ist. Dies trifft nicht zu, da die Zentrumszone Glasi auch öffentliche Nutzungen zulässt.</i>	
<b>11.4</b>	<b>Antrag</b> Neubau Schulhaus:  Der Neubau des Schulhauses soll auf dem Schulareal vollzogen werden. Zu diesem Zweck kann das Abwartshaus und das Schulhaus Linde 1 abgerissen werden. Der bestehende Kindergarten könnte dann an den Neubau angegliedert werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Neubau des Schulhauses ist nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision.  Die Unterlagen zur Schulraumplanung sind auf der Gemeindeforumseite abrufbar.	- keine
<b>12</b>	<b>Frage</b> Fusswegrichtplan:  Gemäss Fusswegrichtplan verläuft ein Fussweg über den oberen Engelweg zum Höhenweg. Nicht sichtbar auf dem Plan ist, dass der Fussweg über das Grundstück 372 verläuft.  Mich, als Eigentümer des Grundstücks 372, würde es interessieren, wie die rechtliche Lage aussieht. Es kann nicht sein, dass ich als Eigentümer rechtlich belangt werde, wenn jemand aufgrund von Schnee oder Eisglätte auf diesem nun offiziell ausgewiesenen Fussweg auf meinem Privatgrundstück verunfallen würde. Im Weiteren ist dieser Fussweg in keiner Weise beleuchtet.	Der Bau und der Unterhalt von öffentlichen Wegen ist in § 6 ff. WegG geregelt, die gesetzliche Regelung für private Wege ist in § 26 ff. WegG festgehalten. Diesen Bestimmungen ist zu entnehmen, dass die Gemeinde für den Unterhalt von öffentlichen Fuss- und Wanderwegen verantwortlich ist, bei privaten grundsätzlich die Grundstückseigentümer.  Bei Haftungsfragen im Sinne der Werkeigentümerhaftung bedarf es derselben Unterscheidung. Bei einem Unfall aufgrund mangelnden Unterhalts auf einem öffentlichen Weg haftet die Gemeinde, bei einem privaten Weg die Grundstückseigentümer/-innen, vorbehaltlich von abweichenden bzw. anderen Vereinbarungen bezüglich der Unterhaltungspflicht. Ein Werkmangel liegt nach Art. 58 Abs. 1 OR bei fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder bei mangelhaftem Unterhalt vor. Massgebend ist, ob ein Werk nach seinem Zweck bei bestimmungsgemässer Benutzung keine genügende Sicherheit bietet.	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
<b>13</b>	<p><b>Antrag / Begründung</b> Höhenweg:</p> <p>Da auf den Parzellen 11, 12 und 13 südlich von unserer Parzelle 582 neue maximale Gebäudehöhen möglich sind, welche höher sind als die Höhenbeschränkungen auf unserer Parzelle 582, schlagen wir eine Erhöhung der Höhenbeschränkungen um 3.5 m auf neu 533.5 bzw. 534 Meter über Meer vor.</p> <p>Wir regen an, dass alle Einwohnerinnen und Einwohner umfassend über die Ergebnisse der Mitwirkung informiert werden. In einem Bericht sollen alle Anpassungsvorschläge und die Massnahmen dazu mit Begründungen und Visualisierungen aufgeführt werden. Dieses Dokument soll den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Vorbereitung und Meinungsbildung für die Abstimmung an der Gemeindeversammlung helfen. Visualisierungen sollen helfen, die hochtechnische Materie besser zu verstehen.</p>	<p>Der Antrag zur Erhöhung der max. Höhenkote der Parzelle Nr. 582 um 3.5 m wird abgewiesen. Im Sinne einer Gleichbehandlung der Liegenschaften südlich des Höhenwegs werden die Höhenkoten aus dem bestehenden Bau- und Zonenreglement beibehalten und mit einem «Gebiet mit Spezialvorschriften» im neuen Bau- und Zonenreglement gesichert.</p> <p>Im vorliegenden Mitwirkungsbericht wurden sämtliche Mitwirkungseingaben und der Umgang damit dokumentiert. Alle Änderungen an den Planungsinstrumenten aufgrund der Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung sind im Planungsbericht Kap. 15 erläutert.</p>	<p>- Anpassung BZR: Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu)</p>
<b>14.1</b>	<p><b>Frage</b></p> <p>Wir haben die neue Überbauungsziffer (ÜZ) für die überbaute Parzelle Nr. 538, welche eine Fläche von 811 m<sup>2</sup> aufweist, mit der heutigen Situation verglichen. Daraus ergeben sich für uns folgende Schlussfolgerungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die neue ÜZ von 0.25 entspricht im Fussabdruck ca. den Möglichkeiten der bestehenden Ausnützungsziffer aus dem Gestaltungsplan.</li><li>- Die Gesamthöhe von max. 7.0 m (Hangneigung grösser als 20%) ist beim bestehenden Gebäude eingehalten.</li><li>- Die anrechenbare Gebäudefläche ohne Nebenbauten beträgt beim bestehenden Gebäude ca. 157 m<sup>2</sup>, womit sich eine Reserve von ca. 45 m<sup>2</sup> ergibt.</li><li>- Die unüberbaute Parzelle Nr. 537 ist in Bezug auf die ÜZ und die Gesamthöhe mit der Parzelle Nr. 538 vergleichbar. Für die Parzelle Nr. 542 gelten die gleichen Rahmenbedingungen, wobei hier die Topographie in der Ansicht von Süden her ein höheres Gebäude ermöglichen sollte (Beschränkung ebenfalls durch Gesamthöhe von max. 7.0 m ab Parzellengrenze Nord (Hangneigung grösser als 20%).</li></ul>	<p>Bei der gewünschten Überprüfung handelt es sich nicht um eine Gemeindeaufgabe im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Es ist Sache der Grundeigentümer, grundstücksspezifische Analysen durchführen zu lassen.</p> <p>Grundsätzlich sind die Schlussfolgerungen zur Gesamthöhe korrekt.</p> <p>Die Überbauungsziffer wurde in Bezug auf die Verkehrszonen vertiefter überprüft und in den Wohnzonen A, B und C um 10% auf 0.275 ÜZ erhöht. Zu berücksichtigen ist, dass die Verkehrszone nicht an die anrechenbare Grundstücksfläche angerechnet wird.</p>	<p>- keine</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	Sollten die obigen Schlussfolgerungen nicht korrekt sein, bitten wir Sie, uns über die anderslautende Auslegung der neuen Bestimmungen aufzuklären.		
14.2	<p><b>Antrag</b> Gestaltungsplan Engelberg:</p> <p>Bezüglich der Aussenflächen nach Süden (betrifft in unserem Fall die Terrassenhäuser auf den Parzellen Nr. 536, 554 und 557) sind im Falle der Aufhebung des «Gestaltungsplans Aengelberg» (was wohl die naheliegendste Option darstellt) die maximalen Höhenkoten der Terrassenhäuser gemäss den Bestimmungen im Gestaltungsplan durch entsprechende Grundbucheinträge zu sichern.</p>	<p>Die maximalen Höhenkoten der Terrassenhäuser wurden im Anhang des Bau- und Zonenreglements gemäss Gestaltungsplan entsprechend gesichert.</p> <p>Die Sicherung im Grundbuch ist Sache der betroffenen Grundeigentümer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften</li> <li>- Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu), Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu)</li> </ul>
15a.1	<p><b>Antrag</b> Mitwirkungsverfahren: Verlängerung der Mitwirkungsphase bis Ende Februar 2024.</p> <p><b>Begründung</b> Weil ab Datum Informationsveranstaltung bis Anfang September 2023 der grösste Anteil der Zeit in die Schulferien fällt. Weshalb wurden nicht mindestens 9 Monate Mitwirkungszeit ab Informationsveranstaltung eingerechnet?</p>	Die Mitwirkungsfrist, die ursprünglich vom 5. Juni bis 8. September 2023 angesetzt war, wurde bis 30. November 2023 verlängert.	- keine
15a.2	<p><b>Antrag</b> Mitwirkungsverfahren:</p> <p>Neuorientierung der Bevölkerung in schriftlicher Form. Antrag zu weiteren mehrfach durchzuführenden Informationsveranstaltungen auf Basis der neuen geforderten zwingend notwendigen Grundlagen.</p> <p><b>Begründung</b> Die Bevölkerung wurde zu wenig auf die Wichtigkeit und Dringlichkeit hingewiesen. Es heisst lapidar: «[ ... ] Alle Interessierte sind eingeladen, Anregungen zu unterbreiten und Stellungnahmen bis</p>	Dem Gemeinderat ist es wichtig, die Bevölkerung miteinzubeziehen und laufend zu informieren. Das geschieht insbesondere an den Gemeindeversammlungen und mit den Beiträgen in der Wauwiler Info. Zudem fanden am 20.06.2023 eine Informationsveranstaltung zur Ortsplanungsrevision sowie am 14.06.2023 eine Informationsveranstaltung bezüglich des Umgangs mit bestehenden Gestaltungsplänen statt. Des Weiteren wurden am 16.08.2023 und am 22.08.2023 Sprechstunden angeboten. Auch durfte pro Gestaltungsplangebiet eine kostenlose Beratung durch unser Ortsplanungsbüro in Anspruch	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>am 8. September 2023 abzugeben[ ... ]». Siehe Seite 69, Power-Point Informationsveranstaltung.</p> <p>Gemäss PBG §6 (Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern) geht es nicht um Anregungen oder Stellungnahmen, sondern um Vorschläge und Einwände, die durch das Mitwirkungsrecht geltend gemacht werden können.</p> <p>Es besteht ein begründeter Verdacht auf Verniedlichung, Verharmlosung, Bagatellisierung der Tatsachen und Sachlage, Verdacht auf Irreführung der Bevölkerung durch Fehlinformationen und Falschformulierungen, z.B. die unsichere Baulinie Wald «Waldegg» wird grün eingezeichnet statt z.B. wie üblich rot strichgepunktet, etc.</p>	<p>genommen werden. Es wurden weitere Informationsveranstaltungen für die betroffenen Grundeigentümer von Gestaltungsplangebieten am 04. und 15. Mai 2024 durchgeführt.</p> <p>Vor der öffentlichen Auflage findet eine weitere Informationsveranstaltung statt.</p> <p>Alle Unterlagen zur Ortsplanungsrevision sind auf der Gemeindehomepage abrufbar.</p>	
<b>15a.3</b>	<p><b>Antrag</b> Quartieranalyse:</p> <p>Erstellung einer Quartieranalyse mit verbindlichen Informationen über Bestand, Bautypologie, Dichte, etc. (analog Quartieranalysen Egolzwil) für das gesamte Quartier Waldegg.</p>	<p>Zur besseren Verständlichkeit wurde ergänzend zum Raumplanungsbericht vom 11. Mai 2023 ein Analysebericht zu den einzelnen Gebieten erstellt (Stand: 19. Oktober 2023), welcher die Vorgehensweise der Festlegung der Zonenzuteilung und der neuen Baumasse (Überbauungsziffer, Gesamthöhen) gebietsweise erläutert.</p>	<p>- keine</p>
<b>15a.4</b>	<p><b>Antrag</b> Quartieranalyse Waldegg:</p> <p>Zusätzlich zur von Ihnen bereits erstellten Analyse Gebäudehöhen mit Angaben von Metern über Meer, fordere ich / wir eine ähnliche Darstellung für jedes bestehende Gebäude im Quartier Waldegg mit folgenden Angaben in Skizzenform und den dazu gehörenden Gesetzestexten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gebäudehöhe, inkl. Dachfirst in Metern gemessen ab ursprünglich gewachsenem Terrain</li><li>- Anzahl bestehende Geschosse bezogen auf Punkt 1)</li><li>- Max. Gesamtgebäudehöhe mit max. Aufbaumöglichkeiten z.B. durch zurückversetzte Attikawohnung, Kamine, Liftschachtaufbauten, Photovoltaikanlagen, Windkraftanlagen für</li></ul>	<p>Bei der gewünschten Analyse handelt es sich nicht um eine Gemeindeaufgabe im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Es ist Sache der Grundeigentümer, grundstücksspezifische Analysen durchzuführen.</p>	<p>- keine</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>Eigenheim in Metern gemessen ab ursprünglich gewachsenem Terrain nach künftig neuem Recht</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Anzahl der möglichen realisierbaren Geschosse nach künftig neuem Recht bezogen auf Punkt 3)</li><li>- Angaben mit Schnittplänen über die künftig baurelevanten Hangneigungen in % pro Parzelle</li></ul> <p>Mögliche Feststellung: In der Waldegg haben wir Hangneigungen mit vermuteten Steigungen von bis zu 60% und mehr!</p> <p>Bitte liefern Sie den Tatsachen am Hang der Waldegg entsprechende Bilder, einfach verständlich mit Beispielen der (fraglichen!) neuen 11 Meter-Gebäudehöhe, plus (utopischer!) neuen 7 Meter-Regelung, plus maximalen Aufbaumöglichkeiten inklusive nötiger Abstände (Grenze, Strasse, etc.) in Metern zu den Nachbargrundstücken.</p> <p>Die Bilder müssen versch. Hangneigungen abbilden z.B. 30%, 50%, 70% und die Bilder müssen versch. Platzierungen / Situierungen der Gebäude darstellen, einmal Vorderkant Parzelle (Nähe Moos / Talseite) und einmal Hinterkant Parzelle (Nähe Hang / Wald / Siedlungsgrenze).</p>		
<b>15a.5</b>	<p><b>Antrag</b> Mitwirkungsverfahren:</p> <p>Dass der aktuell gültige und verbindliche Zonenplan / kommunale Richtplan als Grundlage der Mitwirkung dient.</p> <p><b>Begründung</b> Feststellung: einzelne Gebäude oder Gebäudegruppen wurden bereits vor der Phase Mitwirkung «umgeteilt». Eine Parzelle (Nr. 63) wurde z.B. aus unerklärlichen Gründen aus dem Gestaltungsplan «Zentrumszone Glasi» ausgegliedert. Weitere Parzellen wurden vor der Mitwirkung der Bevölkerung im Stillen begründungslos «umgezont».</p> <p>Irreführung der Bevölkerung. Man weiss nicht mehr, was aktuell gültig ist und auf welcher Grundlage was wie entschieden bzw. vorgeschlagen wurde. Die Tatsachen und Grundlagen werden</p>	<p>Um die Änderungen gegenüber den bestehenden Planungsinstrumenten besser nachvollziehen zu können, lagen Änderungsexemplare auf für das Bau- und Zonenreglement, den Richtplan Glasi sowie den Fusswegrichtplan. Der begleitende Raumplanungsbericht erläutert zudem die Änderungen im Vergleich zu den rechtsgültigen Dokumenten. Für die bessere Übersicht wurde zusätzlich im Bericht «Gebietsanalyse vom 19.10.2023» eine Gegenüberstellung des rechtsgültigen Zonenplans mit dem neuen Zonenplan pro Gebiet vorgenommen.</p> <p>Die Parzellen des rechtsgültigen Gestaltungsplans für die 1. Etappe wurden bis auf Parzelle Nr. 63 bereits alle bebaut. Aus diesem Grund</p>	<p>- keine</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>zum Nachteil der Bevölkerung Wauwil vermischt! Die Leute von Wauwil werden vom Gemeinderat verantwortungslos im Ungewissen und Unklaren gelassen.</p> <p>Die versprochene und verbindliche Strategie „Bewahren“ wird an die Wand gefahren, die Aussicht wird verbaut und es werden an den Haaren herbeigezogene künftige Vorschriften kreiert!</p>	<p>wurde die Parzelle Nr. 63 von der Zentrumszone Glasi (Gestaltungsplanpflicht) in die Kernzone umgeteilt.</p> <p>Diese Umzonung soll vorgenommen werden, um den Bau auf Parzelle Nr. 63 gemäss den Bestimmungen des Gestaltungsplans zu ermöglichen und den altrechtlichen Gestaltungsplan mit der Ortsplanungsrevision aufheben zu können.</p>	
<b>15b.1</b>	<p><b>Antrag</b> Mitwirkungsverfahren:  Verlängerung der Mitwirkungsphase bis Ende Februar 2024</p> <p><b>Begründung</b> Ab Eingang der Grundlagen braucht der Bürger 6 Monate Zeit für seine Mitwirkung</p>	<p>Die Mitwirkungsfrist vom 05.06.2023 bis 30.11.2023 bemisst knapp 6 Monate.</p> <p>Üblicherweise wird in der Praxis eine Mitwirkung von einem bis zwei Monaten angewendet. Es gibt keine gesetzlichen Vorschriften zur Dauer. Die Mitwirkungsdauer von knapp 6 Monaten, zwei Informationsveranstaltungen, Sprechstunden und Beratung von 2 h pro Gestaltungspangebiet durch Ortsplaner wird als eine umfassende Mitwirkung angesehen.</p> <p>Gemäss Wegleitung Ortsplanungsrevision Kanton Luzern wird die Mitwirkung insbesondere durch Erörterungen der Planung an der Gemeindeversammlung oder an einer Orientierungsversammlung, durch Einsetzung von Kommissionen, in denen die betroffene Bevölkerung vertreten ist, durch öffentliche Vernehmlassungsverfahren, das Recht geben Vorschläge einzureichen und Einwendungen zu erheben.</p>	<p>- keine</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
15b.2	<p><b>Antrag / Begründung</b> Neuorientierung der Bevölkerung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Miteinbezug Bevölkerung</u> Kein Einbezug und kein Rückhalt der Bevölkerung, Bsp. Anordnung Tempo-30-Zone Grosse Moosstrasse und Planung Neubau Schulhaus. Es braucht eine neutrale Mediation zwischen Gemeinderat und Bevölkerung auf Basis nachvollziehbarer Fakten als Entscheidungsgrundlage.<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Tempo-30-Zone Grosse Moosstrasse wurde am 23.09.2023 im Kantonsblatt publiziert, am 30.10.2023 wurde die Bevölkerung im Wauwiler Info, Ausgabe November 2023 darüber informiert.</li><li>▪ Infoblatt Egolzwil November 2023, Seite 4 wird informiert, dass GR Egolzwil und Wauwil zugestimmt haben, einen gemeinsamen Projektauftrag zu erstellen zwecks Evaluation gemeindeübergreifender Entsorgungsstelle, Werkhof sowie Standort für Feuerwehr. Die Bevölkerung Wauwil wurde in Ausgabe November 2023 falsch informiert. Die Bevölkerung konnte sich nicht dazu äussern, ob es zu solch einem Projekt kommen soll. Lediglich, dass Besprechung mit Nachbargemeinde in Sachen Feuerwehr, Entsorgung und Werkhof fortgeführt wird.</li></ul></li><li>- <u>Botschaft</u> Frau, Mann oder Divers. Zusammengepresste Zusammenfassung. Ortsplanungsrevision, Infrastruktur und Schulraumplanung. Lieblose Art und Form der Kommunikation. Viel vermischt und vermengt.</li><li>- <u>Laufende Informationen</u> Nachvollziehbarkeit und Zweckmässigkeit der Dokumente sind auf max. 10 Dokumente zu reduzieren mit einer Schritt-für-Schritt-Anleitung, wie mit den Dokumenten für die optimale Mitwirkung umzugehen ist.<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Direktlink zur Ortsplanungs-Gemeindehomepage fehlt.</li><li>▪ Viel Prosatext und Unterlagen gehen so optisch verloren.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Wie in der Wauwiler Info November 2023 mitgeteilt, möchte der Gemeinderat Egolzwil die Tempo-30-Zone auf der Grosse Moosstrasse in Egolzwil einführen. Auf dem Gebiet in Wauwil betrifft es lediglich ca. 3 m zur Gemeindegrenze. Auf der Bahnstrasse besteht bereits eine 30-Zone. Es handelt sich somit um eine «Schönheitskorrektur».</li><li>- Insbesondere bei den Infrastrukturen ist es wichtig, überkommunal zu denken. Die Evaluation ist lediglich dafür da, dass mögliche gemeinsame Standorte der Feuerwehr, Entsorgung und Werkhof geprüft werden. Es besteht noch keine Verbindlichkeit. So kann die Bevölkerung entsprechend mit den möglichen Standorten informiert werden.</li><li>- Die Ortsplanungsrevision ist auf der Startseite unter «Aktuelle Projekte» aufgeführt. Das Projekt ist dort direkt verlinkt.</li><li>- Die Seite ist so aufgebaut, dass zuerst die Planungsphasen ersichtlich sind (wo stehen wir und was kommt als nächstes). In einem separaten Kapitel wird auf die Mitwirkung mit deren Unterlagen eingegangen, in einem weiteren Kapitel der Umgang mit den bestehenden Gestaltungsplänen und deren Unterlagen, zuletzt auf die Ausscheidung der Gewässerräume. Der Aufbau und die Übersicht ist sicherlich Ansichtssache. Man möchte nicht an Informationen sparen.</li><li>- Die Gebietsanalyse vom 19.10.2023 wurde Ende Oktober zum einen unter</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- keine</li></ul>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die neusten Unterlagen vom 30.10.2023 fehlen auf der Ortsplanungsrevisions-Seite</li><li>▪ Das Protokoll der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 20.06.2023 fehlt auf der Ortsplanungsrevisions-Seite</li><li>▪ Ortsplanungsrevisions-Seite ist 40 Dokumente lang.</li><li>▪ Änderungsprotokoll der Ortsplanungsrevisions-Seite und Dokumente mit Zeitstempel inkl. Versionierung und Änderungshinweisen fehlen.</li></ul> <p>- <u>Informationsveranstaltung vom 20.06.2023</u> Gab vom Gemeinderat und Berater Falschinformationen und falsche Behauptungen.</p> <p>- <u>Sprechstunden</u> Nutzen und Inhalt? Publikation von Fragen und Antworten</p> <p>- <u>Kostenlose Beratung pro Gestaltungsplangebiet</u> Beratung sei nicht kostenlos, sondern vom Steuergeld bezahlt. Die Waldegg sei durch ein unabhängiges Planungsbüro beraten lassen.</p>	<p>«News» und unter anderem bei den Mitwirkungsunterlagen hochgeladen.</p> <p>- Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, eine öffentliche Informationsveranstaltung zu protokollieren. Vorgängig der Veranstaltung wurde informiert, dass lediglich die Inputs der Bevölkerung in einer Aktennotiz aufgenommen werden. Auf der Homepage wird unter dem Kapitel «Einsichtnahme» verwiesen, dass die Aktennotiz der beiden Orientierungsversammlungen vom 14.06.2023 und 20.06.2023 auf der Kanzlei eingesehen werden können.</p> <p>- Keines der Mitwirkungsdokumente wurde während der Mitwirkung geändert. Es wurden lediglich die/folgende Ergänzungen vorgenommen: (Erschliessungsrichtplan 2011 und Verlinkung Teilrichtplan Siedlungsbegrenzung auf Wunsch der Infoveranstaltung 20.06.2023 und die Gebietsanalyse 19.10.2023 Ende Oktober aufgrund der eingegangenen Mitwirkungen → dies wurde in der Wauwiler Info kommuniziert). Die Änderungen betrafen keineswegs die Grundeigentümerverbindlichen Unterlagen.</p> <p>- Die Sprechstunden wurden in der Wauwiler Info Juli 2023 angekündigt und August 2023 erinnert. Die Sprechstunden waren dafür da, jegliche Fragen zur Ortsplanungsrevision zu stellen, welche direkt durch die Projektverantwortlichen beantwortet wurden. Das Gesetz sieht keine Publikation dieser Sprechstunden vor.</p> <p>- Den Umgang mit einem bestehenden Gestaltungsplan setzt die betroffenen</p>	



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
		<p>Grundeigentümer vor zusätzliche Herausforderungen. Es handelte sich bei der Beratung nicht um eine Quartiersbeurteilung, sondern wie mit den bestehenden Gestaltungsplänen umgegangen werden kann und worauf bei einer Anpassung / Aufhebung geachtet werden soll. Das Quartier Waldegg ist nicht von einem Gestaltungsplan betroffen.</p>	
<b>15b.3</b>	<p><b>Antrag / Begründung</b> Analyse Quartier Waldegg, Quartiersanalyse analog Egozwil: Quartiersanalyse wurde in grossräumigeren Gebieten zusammengefasst. Die Quartiere sollen einzeln beurteilt werden. Gebietsanalyse fehle auf der Ortsplanungs-Gemeindehomepage. Vergleichbare Informationen fehlen (z.B. rechtsgültiger Zonenplan mit Info über Anzahl Geschosse vs. Zonenplan Entwurf (Strategie) mit Info über max. Gesamthöhe). Die Mitwirkungsphase soll abgebrochen und die Kommission mit Ausschluss des Gemeinderates neu zusammengesetzt werden.</p>	<p>Nach Absprache mit der Kommission erachtete der Gemeinderat die Zusammenfassung gewisser Gebiete als sinnvoll. Die Gebietsanalyse wurde am 31.10.2023, 8.00 Uhr unter Aktuelle Meldungen und auf der Ortsplanungsrevisions-Seite am 31.10.2023, 8.07 Uhr hochgeladen. Der rechtsgültige Zonenplan mit Legende zur Zone und Angaben der Ausnutzungsziffer sowie der neue Zonenplan mit neuer Zone und Angaben zur Gesamthöhe wurde in der Analyse gegenübergestellt.</p> <p>Mit der Wauwiler Info Juni 2020 wurde die Bevölkerung darüber informiert, dass die Ortsplanungsrevision im Herbst angegangen wird und der Gemeinderat die entsprechende Kommission einsetzt. Die Parteien, der Gewerbeverein sowie die Landwirtschaftsvertretung wurden gebeten, entsprechende Vorschläge zu unterbreiten. Mit der Wauwiler Info November 2020 wurde die Bevölkerung über die gewählten Personen informiert. Gemäss Art. 22 der Organisationsverordnung kann der Gemeinderat zur Behandlung einzelner in seine Zuständigkeit fallende Geschäfte nicht ständige Kommissionen einsetzen. Er bestimmt die Aufgaben, Zuständigkeit, Organisation und Mitgliederzahl. Die Vorgaben wurden somit</p>	<p>- keine</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
		eingehalten. In jeder Ortsplanungskommission ist der Gemeinderat vertreten. Das Know-how muss im Gemeinderat wiedergegeben werden. Der Gemeinderat stellt mit zwei Mitgliedern in der Ortsplanungskommission keine Mehrheit dar.	
<b>15b.4</b>	<b>Antrag / Begründung</b> Analyse Quartier Waldegg, diverse Massangaben:  Analyse der Gebäude im Quartier mit Angaben in Skizzenform und dazu gehörenden Gesetzestexten. Zuerst lehnt der Gemeinderat die Angabe der max. Ist-Gebäudehöhe pro Gebäude ab und macht dann in der Gebietsanalyse doch Angaben darüber. Diverse Bemerkungen zur Gebietsanalyse. Es fehlen wahrheitsgetreue und nachvollziehbare Zahlen, Daten und Fakten.	Die Analyse der Ist-Gebäudehöhe pro Gebäude gab es schon vorher (siehe Raumplanungsbericht). Zur besseren Verständlichkeit wurde ergänzend zum Raumplanungsbericht vom 11. Mai 2023 ein Analysebericht zu den einzelnen Gebieten erstellt (Stand: 19. Oktober 2023), welcher die Vorgehensweise der Festlegung der Zonenzuteilung und der neuen Baumasse (Überbauungsziffer, Gesamthöhen) gebietsweise erläutert. Die Gebäudehöhen wurden anhand des höchsten Punkts pro Gebäude in m ü. M. und den Terrain-Höhenlinien (Stand 2018) mittels GIS (Geografisches Informationssystem) ermittelt. Diese bilden die bestehende Terrainsituation ab. Es ist nicht möglich, dass ursprünglich massgebende Terrain über alle Grundstücke zu ermitteln. Dazu müsste bei jedem Grundstück alle ursprünglichen Unterlagen studiert werden, was die Aufgabe der Gemeinde übertrifft. Der Gemeinderat hält daran fest, dass grundstücksspezifische Analysen in der Verantwortung des Grundeigentümers liegen.	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
<b>15b.5</b>	<b>Antrag / Begründung</b> Bestehende Zonen Gemeinde Wauwil: <ul style="list-style-type: none"><li>- Der aktuell gültige und verbindliche Zonenplan ist Grundlage der Mitwirkung.</li><li>- Richtplan Glasi Situationsplan Änderungsexemplar fehlt. Zonenplan und Richtplan wurde nicht als Entwurf gekennzeichnet. Richtplan Glasi betrifft lediglich Privatinteressen und darf nicht vom Gemeinderat vorgenommen werden. Rechtliche Grundlagen für die Änderung des Zonenplans und Änderung Richtplan Glasi fehlen.</li></ul>	Der aktuell gültige und verbindliche Zonenplan ist auf der Homepage unter «online-Schalter» abrufbar. In der Gebietsanalyse ist der Vergleich zum aktuellen Zonenplan aufgeführt. Auch im Raumplanungsbericht sind die Änderungen im Vergleich zum aktuellen Zonenplan dargestellt.  Gleich wie beim Zonenplan werden die Änderungen im Raumplanungsbericht erläutert mit der Gegenüberstellung Situationsplan alt und neu. Der Richtplan ist ein strategisches Instrument und liegt gemäss § 9 – 13 PBG in der Zuständigkeit des Gemeinderates und wird durch den Gemeinderat verabschiedet. Die Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat. Die Bevölkerung kann sowohl während des Mitwirkungsverfahrens als auch im Auflageverfahren lediglich Äusserungen tätigen.	- keine
<b>15b.6</b>	<b>Antrag</b> Angaben der definitiven Waldbaulinie fehlen.	Wie im Raumplanungsbericht, Kap. 6.6 geschrieben, werden im Gebiet Waldegg die bestehenden Bauten mit einer Waldbaulinie gesichert. Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind gemäss § 14 Kantonales Waldgesetz und § 136 PBG nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen und einen Mindestabstand von 20 m zum Waldrand einhalten. Über die Bewilligung von Ausnahmen bis 15 m Waldabstand für Wohn- und Arbeitsräume entscheidet die kommunale Baubewilligungsbehörde. Für Bauten und Anlagen mit noch kleineren Waldabständen bedarf es einer kantonalen Sonderbewilligung. Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald würde aufgrund der vorliegenden Topografie keine Sonderbewilligung erteilen.	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
		<p>Aufgrund der vorliegenden gesetzlichen Grundlagen und Abstandsvorschriften wäre es bei den meisten Grundstücken in der Waldegg nicht mehr möglich, einen Neubau im selben Rahmen zu ermöglichen. Bestandesgarantie besteht weiterhin (Bsp. Energetische Sanierungen). Diese kommt jedoch bei einem Ereignis (Brand- oder Naturereignis) nicht zur Anwendung.</p> <p>Das Kapitel 6.6 im Raumplanungsbericht wurde präzisiert. Weitere Erläuterungen zur Waldbaulinie sind im Kap. 14.1 im Raumplanungsbericht beschrieben.</p>	
16.1	<p><b>Antrag</b> Kernzone:</p> <p>Sofern weiterhin eine Zuteilung der fraglichen Grundstücke in die Kernzone geplant ist, sind die Grundstücke Nrn. 37, 38 und 39 von der Pflicht der Durchführung eines «qualitätssichernden» Verfahrens zu entbinden.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Hierfür besteht schlicht keine Notwendigkeit (bzw. kein hinreichender Schutzzweck), nachdem die Grösse der fraglichen Grundstücke ohnehin keine dominierenden Bauten ermöglichen und eine einheitliche Gestaltung der «Dorfeinfahrt» aufgrund der bestehenden Bebauung und des fehlenden Einbezugs der Grundstücke auf der gegenüberliegenden Strassenseite ohnehin nicht erreicht werden kann.</p> <p>Die vorliegende Verpflichtung, bei «Neubauten und ortsbildrelevante Bauvorhaben» ein «qualitätssicherndes Verfahren» nach Art 4 BZR zu durchlaufen, tangiert die Baufreiheit als Teilaspekt der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV. Die entsprechende Zonenvorschrift hat somit an der «Grundrechtsschranke» der Verhältnismässigkeit messen zu lassen.</p>	<p>Neubauten in der Kernzone sind ortsbildrelevant. Daher werden erhöhte Anforderungen an die Qualität gestellt.</p> <p>Ein qualitätssicherndes Verfahren bedeutet nicht zwingend, dass ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden muss. Gemäss Art. 4 Abs. 2 Bau- und Zonenreglement ist auch ein begleitendes Verfahren mit einem Architekturbüro und einem begleitenden Fachgremium zulässig.</p>	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>Durch die entsprechende Bestimmung wird die Baufreiheit der Grundeigentümer- und damit der Ausschluss der freien Wahl eines Architekten für die Planung solcher Vorhaben - stark eingeschränkt. Hinzu kommen beträchtliche finanzielle Aufwendungen, die bei der Durchführung eines Architekturwettbewerbs im Vergleich zur ordentlichen Einreichung eines Baugesuchs zusätzlich anfallen. Die zur Begründung dieser Vorschrift vorgebrachten öffentlichen Interessen müssen somit von gewichtiger Natur sein.</p> <p>Soweit ersichtlich wird die entsprechende Vorschrift mit dem Zonenzweck begründet mitunter also der Erhaltung oder Schaffung eines architektonisch, historisch oder aus anderen Gründen bedeutsamen Ortskerns. Mit Blick auf die Lage der fraglichen Grundstücke, dem Nichteinbezug der auf der gegenüberliegenden Strassenseite liegenden Grundstücke in die Kernzone sowie der derzeitigen Bebauung in der Umgebung ist keinesfalls erstellt, dass dieser Zweck die einschneidenden Einschränkungen rechtfertigt.</p> <p>Ein architektonisch oder historisch bedeutsamer Ortskern besteht im Umfeld der fraglichen Grundstücke nicht, und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern ein solcher an diesem Ort gestaltet werden soll. Mitunter ist aufgrund der bestehenden heterogenen Bebauung sowie des fehlenden Charakters einer eigentlichen Dorfeinfahrt (Portal) überhaupt kein hinreichender Schutzzweck erkennbar. Eine angemessen qualitätsvolle Gestaltung kann zudem ohne weiteres auch mit mildereren Mitteln erreicht werden.</p>		
<b>16.2</b>	<p><b>Antrag</b> Kernzone: Auf das Verbot einer reinen Wohnnutzung oder von Wohnbereichen mit gemischter Arbeits-Wohnnutzungen wie Atelierwohnungen ist zu verzichten. Wenigstens wäre eine Bestimmung aufzunehmen, wonach die Wohnnutzung erlaubt bleibt, sofern nachgewiesen werden kann, dass die Nachfrage nach Wohnnutzung die Nachfrage der gewerblichen Nutzung übersteigt.</p>	<p>Im Bau- und Zonenreglement Art. 8 Abs. 2 wurde entsprechend ersetzt:</p> <p><i>Im Erdgeschoss ist eine Arbeitsnutzung zu realisieren. Bei fehlender Nachfrage sind ausnahmsweise Wohnnutzungen in den im Anhang 6 gekennzeichneten Gebieten gemäss § 37 Abs. 1 PBG zulässig.</i></p>	<p>- Anpassung BZR: Art. 8 Kernzone, Abs. 2, Anhang 6 Ergänzende Bestimmungen Kernzone (neu)</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p><b>Begründung</b> Fraglich ist, weshalb die (derzeit mögliche) Wohnnutzung im Erdgeschoss generell ausgeschlossen werden soll. Einerseits ist nicht nachgewiesen, dass in der Gemeinde Wauwil überhaupt ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen besteht. Andererseits ist unbestritten, dass Wohnraum vermehrt knapp ist. Festzuhalten ist zudem, dass die Lage der fraglichen Grundstücke nicht geeignet ist, eine qualitätvolle gewerbliche Nutzung anzuziehen und die Erschliessung, bzw. allfälliger Mehrverkehr – in unmittelbarer Nähe zum Schulhaus - für die gewerbliche Nutzung problematisch ist.</p>		
17.1	<p><b>Antrag / Begründung</b> Es braucht dringendst eine fachliche unabhängige Neuaufbereitung der OP-Grundlagen und jener Grundlagen, die falsch sind oder bis heute fehlen.</p>	<p>Der Kanton würdigt im Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2024 die Vorlage wie folgt: «Die Gesamtrevision der Ortsplanung Wauwil kann insgesamt als sorgfältig bearbeitet beurteilt werden. Die wesentlichen Themen wurden aufgenommen und in der neuen Nutzungsplanung sachgerecht und raumplanerisch zweckmässig umgesetzt. Zu erwähnen ist dabei insbesondere die gelungene Überführung der Ausnützungsziffer (AZ) in die Überbauungsziffer (ÜZ). Das gewählte Vorgehen ist lobenswert, die Überprüfung der vorgeschlagenen ÜZ sind anhand konkreter Beispiele gut nachvollziehbar und die entsprechenden Ergebnisse folglich schlüssig und stimmig. Die gewählten Baumasse lassen eine ortsverträgliche Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes zu und schaffen die gewünschten Einwohnerkapazitäten des Zonenplans an raumplanerisch zweckmässigen Orten.»</p>	<p>- keine</p>
17.2	<p><b>Antrag / Begründung</b> Es braucht dringend einen Neustart mit wahren und korrekten Grundlagen. Die bisherigen Grundlagen sind teils «rechtsmissbräuchlich» und dienen den Bürgern in keiner Art und Weise.</p>	<p>Siehe Stellungnahme 17.1</p>	<p>- keine</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
17.3	<b>Antrag / Begründung</b> Es braucht dringend eine neutrale Fakten-Checkstelle für den Gemeinderat.	Siehe Stellungnahme 17.1	- keine
17.4	<b>Antrag / Begründung</b> Es braucht aufgrund der vielen Fehlinformationen und teuren falschen Unterlagen dringend ein neues unabhängiges fachlich besseres Ortsplanungsbüro. Der Erfolgsausweis des bisherigen Büros und des bisherigen Ortsplaners ist mager. Ich und viele Bürger wurden bereits an den Informationsveranstaltungen verunsichert und leider, leider mit vielen Falschinformationen eingedeckt. Dies ist unverantwortbar. Der Gemeinderat muss die Notbremse ziehen.	Siehe Stellungnahme 17.1	- keine
17.5	<b>Antrag / Begründung</b> Die Ortsplanungskommission ist gleichzeitig neu aufzugleisen (10-20 Bürger, 3-6 Parteienvertreter). Die Kommission soll kein Kernteam haben. Der Wissens- und Informationsstand soll innerhalb der Kommission einheitlich sein. Die Kommission hat eine beratende Aufgabe. Themen, bei denen einzelnen Bürgern Vorteile verschafft werden sollen, haben keinen Platz in der Kommission. Das Kommissionsreglement ist öffentlich zu machen.	Mit der Wauwiler Info Juni 2020 wurde die Bevölkerung darüber informiert, dass die Ortsplanungsrevision im Herbst angegangen wird und der Gemeinderat die entsprechende Kommission einsetzt. Die Parteien, der Gewerbeverein sowie die Landwirtschaftsvertretung wurden gebeten, entsprechende Vorschläge zu unterbreiten. Mit der Wauwiler Info November 2020 wurde die Bevölkerung über die gewählten Personen informiert. Gemäss Art. 22 der Organisationsverordnung kann der Gemeinderat zur Behandlung einzelner in seine Zuständigkeit fallende Geschäfte nicht ständige Kommissionen einsetzen. Er bestimmt die Aufgaben, Zuständigkeit, Organisation und Mitgliederzahl. Die Vorgaben wurden somit eingehalten. Die Kerngruppe hat die Aufgabe, die Ortsplanungskommissionssitzungen vorzubereiten. Sämtliche Entscheide wurden in der Ortsplanungskommission getroffen. Die Ortsplanungskommission hat beratende Funktion z.Hd. des Gemeinderats, welcher die Vorlage für die kantonale Vorprüfung, öffentliche Mitwirkung, öffentliche Auflage und	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
		Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung verabschiedet. Sofern Befangenheiten vorliegen, haben die jeweiligen Ortsplanungskommissionsmitglieder in den Ausstand zu gehen.	
17.6	<b>Antrag / Begründung</b> Der Gemeinderat hat die Verantwortung für alle Ortsplanungsthemen. Er sorgt für «korrektere» Grundlagen, damit der Bürger mitwirken kann. Falsche Unterlagen oder Fehlinformationen, die z.B. vom bisherigen Ortsplaner verbreitet wurden, hat der Gemeinderat endlich richtigzustellen und zu korrigieren. Der Gemeinderat hat künftig dafür zu sorgen, dass nicht einzelne Grundeigentümer «vorab mitwirken können» und immer Gleichstand punkto Möglichkeiten und Wissenstransfer unter allen Grundeigentümern und Bürgern herrscht.	Es wurden keine falschen Unterlagen oder Fehlinformationen verbreitet, vgl. Stellungnahme zu 17.1. Die Mitwirkungsmöglichkeit bestand für alle Bürgerinnen und Bürger über einen Zeitraum von ca. 6 Monaten (05.06.2023 bis 30.11.2023).	- keine
17.7	<b>Antrag / Begründung</b> Der Gemeinderat muss das behördenverbindliche Siedlungsleitbild und die regionalen und kant. Richtpläne als «Rechtsgrundlage» nehmen und auch den Auftrag an das hoffentlich neue Ortsplanungsbüro muss sein, dass es bei diesen «Rechtsgrundlagen» keinen Spielraum für «Sonderzügli» und «Planungsspiele mit der Bevölkerung» geben darf.	Das Siedlungsleitbild sowie die kantonalen und regionalen Grundlagen wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision berücksichtigt, vgl. Kap. 3 und 4 im Planungsbericht. Zudem hält der Kanton im Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2024 fest, dass die im Entwurf vorliegende Revision der Ortsplanung unter Beachtung der angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.	- keine
17.8	<b>Antrag / Begründung</b> Akten, die den übergeordneten Vorgaben (Siedlungsleitbild, Richtpläne) nicht entsprechen und teils sogar rechtswidrig sind, dürfen auf der Webseite der Gemeinde Wauwil nicht publiziert werden (man verunsichert den Bürger unnötig, dieser muss sich teuer privat beraten lassen...etc.).	Siehe Stellungnahme 17.7	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
17.9	<b>Antrag / Begründung</b> Entwürfe sind nicht als Entwürfe gekennzeichnet, deshalb gab es viele Bürger, die nun meinen, dass der Gemeinderat bereits „über Ihre Köpfe hinweg“ entschieden hätte. Verlinkungen sind nicht ziel-führend (z.B. Regionale Siedlungsråder).	Die Beschriftung der Dokumente entspricht sinngemäss den Vorgaben der Wegleitung «Ortsplanungsverfahren Ausgabe 2022» des Kantons. Über den Stand der Ortsplanung wurde überall informiert. Die Tatsache, dass es sich um die Mitwirkung handelte, zeugt davon, dass es sich noch nicht um genehmigte Unterlagen handeln kann.	- keine
17.10	<b>Antrag / Begründung</b> Falsche OP-Unterlagen und falsche Aussagen des Ortsplaners Daniel Kaufmann wurden bis dato nicht berichtet, was sich nun in einigen Ortsplanungsthemen als «verheerend» herausstellt. Es wird öfters auf die kantonalen Grundlagen verwiesen, die es so überhaupt nicht gibt. Andere kant. Grundlagen / Handlungsempfehlungen, die es gibt, werden vom Ortsplaner Daniel Kaufmann «systematisch» ausgeblendet, z.B. Spezial- und Erhaltungszonen. Ein neues Büro, ein neuer Ortsplaner, eine neue Kommission sind zwingend nötig. Zurück auf Feld 1 ist «günstiger» als eine Vielzahl von Bürgern weiter mit Falsch- und Fehlinformationen zu verärgeren.	Siehe Stellungnahme 17.1	- keine
17.11	<b>Antrag / Begründung</b> Das ganze Weiermatt-Areal muss in eine «Zone für öffentliche Zwecke» ein- / umgezont werden und zwar noch während dieser Ortsplanungsrevision. Dieser Antrag soll der Gemeinderat (niemand anderes) vor dem Volk vertreten, denn dies ist seine Aufgabe proaktiv für geeignete Zonen zu sorgen. Dies im Sinne vieler Bürger von Wauwil. Die Zone für öffentliche Zwecke soll ausschliesslich künftigen Gemeinde-Infrastrukturen dienen.	Das Gebiet Weiermatt ist Teil des Richtplans Glasi. Die Zuweisung zur Zentrumszone Glasi ermöglicht verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe, Verkaufsflächen, öffentliche Nutzungen sowie Nutzungen im öffentlichen Interesse. Mit einer Umzonung zur Zone für öffentliche Zwecke schränkt man sich für zukünftige Planungen ein (z. B: keine Wohnnutzungen mehr möglich). Die Fläche soll als zukünftige Reserve gesichert werden, wobei Flexibilität in Bezug auf potenzielle Nutzungen eine zentrale Rolle spielt, um den sich ändernden Bedürfnissen gerecht zu werden.	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
17.12	<b>Antrag / Begründung</b> Richtplan Glasi muss nicht von der Gemeinde abgeändert werden.	Der bestehende Richtplan Glasi entspricht nicht der IVHB und muss daher im Rahmen der Ortsplanungsrevision an die neuen Baubegriffe angepasst werden. Beim Richtplan handelt es sich um ein behördenverbindliches Planungsinstrument. Anpassungen fallen in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde und sind Bestandteil der laufenden Ortsplanungsrevision.	- keine
17.13	<b>Antrag / Begründung</b> Der bestehende Perimeter Glasi (ohne Weiermatt) muss beibehalten werden. Es ist Sache der Grundeigentümer / Investoren, etc. den Glasi-Richtplan den künftigen Bauvorschriften anzupassen und zu finanzieren. Der Bürger kann dann im Rahmen der Auflage über die Richt- und Bebauungspläne befinden.	Das Areal Weiermatt war bereits im bestehenden rechtskräftigen Richtplan Glasi innerhalb des Richtplanperimeters.	- keine
17.14	<b>Antrag / Begründung</b> Kaufmann-Grundstück (südlich Post) ist im bisherigen Glasi-Perimeter zu belassen. Falls die Grundeigentümer einen Umzonungs- oder Umteilungswunsch haben, müssen diese mitwirken wie alle anderen Bürger auch. Hier passierte wohl eine bewusste Bevorzugung von Partikularinteressen. Diese Bevorzugung wird nicht akzeptiert (Verweis: meine Aussage am Info-Abend).	Im Rahmen der Überprüfung der bestehenden Gestaltungspläne wurde festgestellt, dass die Parzellen des rechtsgültigen Gestaltungsplans für die 1. Etappe bis auf Parzelle Nr. 63 bereits alle bebaut wurden. Aus diesem Grund wurde die Parzelle Nr. 63 von der Zentrumszone Glasi (Gestaltungsplanpflicht) in die Kernzone umgeteilt. Diese Umzonung soll vorgenommen werden, um den Bau auf Parzelle Nr. 63 gemäss den Bestimmungen des Gestaltungsplans zu ermöglichen und den altrechtlichen Gestaltungsplan mit der Ortsplanungsrevision aufheben zu können.	- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften  - Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu) Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu)
17.15	<b>Antrag / Begründung</b> Es dürfen nicht einzelne Grundeigentümer oder Gestaltungsplangebiete bevorzugt werden. Der Gemeinderat hat dafür zu sorgen, dass alle Bürger zur gleichen Zeit die gleichen Möglichkeiten haben.	Dies wurde sichergestellt. Das Mitwirkungsverfahren ist im vorliegenden Mitwirkungsbericht (vgl. Kap. 1 Einleitung) sowie im Raumplanungsbericht erläutert.	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
17.16	<b>Antrag / Begründung</b> Die regionalen und kommunalen Siedlungsränder fehlen immer noch auf dem Zonenplan (Verweis: mein Antrag am Info-Abend). Eine Verlinkung ist nicht rechtsgenügend.	Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement wurden vom Kanton im Rahmen der kantonalen Vorprüfung als recht- und zweckmässig beurteilt. Siedlungsbegrenzungen werden in regionalen Richtplänen umfassend und verbindlich festgelegt und legen damit die Siedlungsbegrenzung für die langfristige Siedlungsentwicklung fest.	- keine
17.17	<b>Antrag / Begründung</b> Nach neuen Raumplanungsvorschriften stellen Siedlungsränder eine wichtige Abgrenzung zwischen Siedlungsgebiet und Landschaft dar. Deshalb ist deren Definition im Zonenplan zwingend vor der Mitwirkung zu machen, dies damit der Bürger und die Grundeigentümer mitwirken können. Auch sind mit den Nachbargemeinden die Siedlungsränder abzustimmen. Offenbar wurde meinem Antrag nicht Folge geleistet.	Siehe Stellungnahme 17.16	- keine
17.18	<b>Antrag / Begründung</b> Der Erschliessungsrichtplan aus dem Jahr 2011 bringt nichts. Der Gemeinderat ist gemäss Regierungsrat (2014 Robert Küng) verpflichtet, vor der Ortsplanungsrevision den behördenverbindlichen Erschliessungsrichtplan zu überarbeiten und aufzulegen. Erschliessungsrichtplan-Anpassungen sind eine Daueraufgabe des Gemeinderates. Offenbar wurde diese Daueraufgabe seit über 10 Jahren nicht wahrgenommen.	Der Erschliessungsrichtplan vom 4.4.2011 wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht angepasst und gilt somit weiterhin. Für Neueinzonungen müssten neue Massnahmenblätter in Übereinstimmung mit S1-6 Koordinationsaufgabe gemäss Kantonalem Richtplan ergänzt werden, welche die Erschliessung rechtlich, technisch und finanziell nachweisen. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden keine Einzonungen vorgenommen.	- keine
17.19	<b>Antrag / Begründung</b> Der Gemeinderat hat sicherzustellen, dass für alle öffentlichen Wege eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist. Ich verlange innert 2 Wochen eine Liste mit den bestätigten Dienstbarkeiten.	Die öffentlich-rechtliche Sicherung von Fusswegen kann mit unterschiedlichen Planungsinstrumenten erfolgen, u.a. Richtplan (behördenverbindlich), Sondernutzungsplan, Dienstbarkeit mit Grundbucheintrag, Pacht- und Baurechtsvertrag, Duldung.	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
		<p>Grundsätzlich liegt es im Ermessen der kommunalen Behörden, zu entscheiden, welche rechtliche Sicherung mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten am sinnvollsten sind. Oftmals wird die öffentliche Nutzung eines Fusswegs von den Grundeigentümern geduldet.</p> <p>Der Bau und der Unterhalt von öffentlichen Wegen ist in § 6 ff. WegG geregelt, die gesetzliche Regelung für private Wege ist in § 26 ff. WegG festgehalten. Diesen Bestimmungen ist zu entnehmen, dass die Gemeinde für den Unterhalt von öffentlichen Fuss- und Wanderwegen verantwortlich ist, bei privaten grundsätzlich die Grundstückeigentümer.</p> <p>Bei Haftungsfragen im Sinne der Werkeigentümerhaftung bedarf es derselben Unterscheidung. Bei einem Unfall aufgrund mangelnden Unterhalts auf einem öffentlichen Weg haftet die Gemeinde, bei einem privaten Weg die Grundstückeigentümer-/innen, vorbehaltlich von abweichenden bzw. anderen Vereinbarungen bezüglich der Unterhaltungspflicht. Ein Werkmangel liegt nach Art. 58 Abs. 1 OR bei fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder bei mangelhaftem Unterhalt vor. Massgebend ist, ob ein Werk nach seinem Zweck bei bestimmungsgemässer Benutzung keine genügende Sicherheit bietet.</p>	
17.20	<p><b>Antrag / Begründung</b> Der Fussweg Nr. 10 Engelberg-Schulhaus muss auf der bisherigen Linienführung «westseits» beibehalten werden.</p>	<p>Der bestehende Fussweg über das Schulgelände ist im Wettbewerbsverfahren Neubau Schulhaus Wauwil neu zu prüfen und sicherzustellen. Die genaue Position wird in diesem Verfahren ermittelt.</p>	<p>- Anpassung Fusswegrichtplan: Nr. 11</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
		Im Fusswegrichtplan wurde eine Fusswegverbindung wieder aufgenommen, jedoch mit Lage flexibel bezeichnet.	
17.21	<b>Antrag / Begründung</b> Alle Lärmempfindlichkeitsstufen in Wohnzonen, die nicht an der Kantonsstrasse liegen, müssen zwingend in die ESP-Empfindlichkeitsstufe II eingeteilt werden.	Dies ist der Fall, sämtliche Wohnzonen sind der ES II zugeteilt. Die Aufstufung in die ES II gilt nur für die im Zonenplan gekennzeichneten Bereiche (entlang Kantonsstrasse).	- keine
17.22	<b>Antrag / Begründung</b> Die angedachten Grünzonen sind wieder rückgängig zu machen, ausser wenn deren Festsetzung alle betroffenen Grundeigentümer schriftlich zustimmen. Dieser Entscheid soll und muss ausschliesslich bei den Betroffenen liegen. Falls die Grundeigentümer keiner Grünzone zustimmen, sind diese Gebiete in die gleiche Zone wie die angrenzenden Grundstücke einzuteilen.	Grundsätzlich besteht ein öffentliches Interesse daran, die Freiflächen im Siedlungsgebiet zu sichern (vgl. Kap. 1 Einleitung Mitwirkungsbericht). Zudem hat die Gemeinde Wauwil Rückzonungen vorzunehmen. Die erforderlichen Rückzonungen erfolgen durch Umzonungen in eine Grünzone.	- Anpassung Zonenplan  - Anpassung BZR: Anhang 2 Grünzonen
17.23	<b>Antrag / Begründung</b> Engelberg 2, 14 und weitere «teils leere und unbeplante Grundstücke» am Siedlungsrand sind im Sinne des Landschaftsschutzes rückzuzonen. Der Übergang z.B. zur Landwirtschaftszone / Naturschutzzone kann damit landschaftsverträglich gestaltet werden. Engelberg Nr. 2 wurde seit 28 Jahren nicht bebaut. Andere Grundstücke wurden nur teilbebaut (vermutlich um eine Rückzonung zu verhindern).	Die Umsetzung der Rückzonungsstrategie ist in Kap. 7 im Planungsbericht erläutert und wird vom Kanton gestützt.	- keine
17.24	<b>Antrag / Begründung</b> Falls der Gestaltungsplan Engelberg aufgehoben würde, sind die verbindlichen Gestaltungsplanbestandteile in einer Spezial- oder Erweiterungszone zu regeln (z.B. Baubereiche A1 und A2 für max. Einfamilien- oder Doppel-einfamilienhäuser, Baulinien-Vorgaben für Freihaltebereiche sichern, verbindliche Bauweise talseitig max. 3 Geschosse beibehalten, Höhenbegrenzungen, etc.)	Der Gemeinderat folgt den Empfehlungen der Ortsplanungskommission zur Umsetzung des Gestaltungsplans Engelberg.  Der bestehende Gestaltungsplan Engelberg wird aufgehoben. Im Zonenplan und BZR wurde ein «Gebiet mit Spezialvorschriften» ergänzt, mit dem die Bestimmungen des Gestaltungsplans gesichert werden.  Für detaillierte Erläuterungen siehe Kap. 15 im Planungsbericht.	- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften, überlagernde Grünzone  - Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu), Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu), Anhang 2 Grünzonen



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
17.25	<b>Antrag / Begründung</b> Wohnzonen A, B, C nicht rechtskonform Diese Zonen und Vorschriften sind vollständig aufzuheben. Max. Gebäudehöhen bei steilen Hanglagen wären 20 Meter und mehr. Es gibt keine hinteren und vorderen max. Gebäudehöhen. (Hinweis: mein Antrag an der Info-Veranstaltung). Max. Bestandes-Gebäudehöhen sind in der Waldegg / Engelberg 8 Meter (immer gemessen ab dem ursprünglich gewachsenen Terrain).	Siehe Stellungnahme 17.1.  Die max. Gesamthöhen wurden in Art. 10 Abs. 2 BZR wie folgt festgelegt und können an keinem Punkt überschritten werden: <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnzone A: 14 m</li><li>- Wohnzone B: 12,5 m</li><li>- Wohnzone C: 11 m</li></ul> Bei Hanglagen von $\geq 20$ % Neigung darf die Gesamthöhe bergseits nicht mehr betragen als: <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnzone A: 10 m</li><li>- Wohnzone B: 8,5 m</li><li>- Wohnzone C: 7 m</li></ul>	- Anpassung BZR: Erläuternde Skizzen im Anhang
17.26	<b>Antrag / Begründung</b> Parzellenunterteilungen dürfen nicht zugelassen werden. Allenfalls ausschliesslich in Gestaltungsplangebieten ab einer Areal-Fläche von 5000 m <sup>2</sup> . Parzellenunterteilungen würden von Investoren nur dazu benutzt, die Bauvorschriften zum Nachteil der Nachbarschaft auszuhebeln.	Die Gemeinde macht keine Vorgaben zur Parzellierung von Grundstücken. In Art. 3 BZR ist geregelt, dass Bauten und Anlagen sowie Freiräume qualitativ zu gestalten sind und sich gut in die bauliche Umgebung und Landschaft einfügen. Die Gemeinde kann qualitätssichernde Verfahren für ortsbaulich wichtige Bauvorhaben verlangen (Art. 3 Abs. 3 BZR) und auch Fachpersonen beiziehen bei wichtigen Fragen der Eingliederung von Bauten und Anlagen (Art. 3 Abs. 4 BZR).	- keine
17.27	<b>Antrag / Begründung</b> 3 Wohnzonen auf 6 verschiedene Wohnzonentypen ausweiten. Dies damit die derzeit „Lockereren Bauzonen“ besser an die neuen Messweisen angepasst werden können. Dies gibt zweckmässiger und vor allem landschaftsverträglichere Lösungen. Auch würden solche differenzierteren Zonen dem heutigen Bestand gerechter werden.	Siehe Stellungnahme 17.1	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
17.28	<b>Antrag / Begründung</b> Die Gebäudelängen sind massiv zu kürzen, um sicher zu stellen, dass bei künftigen Parzellen-Zusammenlegungen sogenannte «Stauwänden» entstehen. Dies sind Erfahrungen aus anderen Gemeinden.	Siehe Stellungnahme 17.26	- keine
17.29	<b>Antrag / Begründung</b> Behördenverbindliche Strategie «Bewahren» Diese verbindliche Strategie muss in allen betroffenen Quartieren am Hang den IST-Bestand der Gebäude zu 80 % abdecken (dies bei der UZ, max. Gebäudehöhen, etc.).	Siehe Stellungnahme 17.1	- keine
17.30	<b>Antrag / Begründung</b> Quartieranalyse (nicht unbrauchbare Gebietsanalyse) (Verweis: dieser Antrag wurde von mir und Mitbürgern bereits mehrfach gestellt) Vor einer nächsten ersten Mitwirkung Q'a, (die muss es geben) muss zwingend eine Quartieranalyse gemacht werden, mit Messweisen, die korrekt sind (ohne unterirdische Geschosse, gestaltete Terrains, Balkone, etc.).	Zur besseren Verständlichkeit wurde ergänzend zum Raumplanungsbericht vom 11. Mai 2023 ein Analysebericht zu den einzelnen Gebieten erstellt (Stand: 19. Oktober 2023), welcher die Vorgehensweise der Festlegung der Zonenzuteilung und der neuen Baumasse (Überbauungsziffer, Gesamthöhen) gebietsweise erläutert. Die Gebäudehöhen wurden anhand des höchsten Punkts pro Gebäude in m ü. M. und den Terrain-Höhenlinien (Stand 2018) mittels GIS (Geografisches Informationssystem) ermittelt. Diese bilden die bestehende Terrainsituation ab. Es ist nicht möglich, dass ursprünglich massgebende Terrain über alle Grundstücke zu ermitteln. Dazu müsste bei jedem Grundstück alle ursprünglichen Unterlagen studiert werden, was die Aufgabe der Gemeinde übertrifft. Der Gemeinderat hält daran fest, dass grundstücksspezifische Analysen in der Verantwortung des Grundeigentümers liegen.  Der Kanton würdigt im Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2024 die Vorlage wie folgt: «Die Gesamtrevision der Ortsplanung Wauwil kann insgesamt als sorgfältig bearbeitet beurteilt	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
		<p>werden. Die wesentlichen Themen wurden aufgenommen und in der neuen Nutzungsplanung sachgerecht und raumplanerisch zweckmässig umgesetzt. Zu erwähnen ist dabei insbesondere die gelungene Überführung der Ausnutzungsziffer (AZ) in die Überbauungsziffer (ÜZ). Das gewählte Vorgehen ist lobenswert, die Überprüfung der vorgeschlagenen ÜZ sind anhand konkreter Beispiele gut nachvollziehbar und die entsprechenden Ergebnisse folglich schlüssig und stimmig. Die gewählten Baumasse lassen eine ortsverträgliche Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes zu und schaffen die gewünschten Einwohnerkapazitäten des Zonenplans an raumplanerisch zweckmässigen Orten.»</p>	
<b>17.31</b>	<b>Antrag / Begründung</b> Vor der nächsten ersten Mitwirkung (ja, die muss es geben) sind die Pläne / Grundlagen in Workshops zu erarbeiten (keine Gemeinderats-Diktatur von unmöglichen Zonen-Vorschriften).	Die Überarbeitung der Mitwirkungsunterlagen erfolgte zusammen mit der dafür zuständigen Ortsplanungskommission. Für die Umsetzung der Gestaltungsplangebiete wurden die betroffenen Grundeigentümer in den Prozess einbezogen.	- keine
<b>17.32</b>	<b>Antrag / Begründung</b> Die Waldbaulinien sind durch den Gemeinderat festlegen zu lassen (Aussage Kanton), resp. der Gemeinderat hat einen Antrag zu stellen. Was hat der Gemeinderat betreffend Waldbaulinien Waldegg unternommen? (Siehe diesbezügliche Anträge an den Gemeinderat). Die vom Planungsbüro gezeigten Waldbaulinien Waldegg sind sofort aus allen Dokumenten zu streichen, denn diese Linien entbehren jeglichen rechtlichen Grundlagen. Die Waldgrenzen wurden früher rechtsverbindlich festgelegt, nicht aber die Waldbaulinien. Dies wichtigen Grundlagen sind wichtige Grundlagen für die betroffenen Bürger, insbesondere im Waldegg-Quartier. Die Bewohner, die von der Waldbaulinie abhängig und betroffen sind, brauchen vor der nächsten ersten Mitwirkung (ja, die wird es geben) Rechtssicherheit, um abzuschätzen, inwieweit	Wie im Raumplanungsbericht, Kap. 6.6 geschrieben, werden im Gebiet Waldegg die bestehenden Bauten mit einer Waldbaulinie gesichert. Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind gemäss § 14 Kantonales Waldgesetz und § 136 PBG nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen und einen Mindestabstand von 20 m zum Waldrand einhalten. Über die Bewilligung von Ausnahmen bis 15 m Waldabstand für Wohn- und Arbeitsräume entscheidet die kommunale Baubewilligungsbehörde. Für Bauten und Anlagen mit noch kleineren Waldabständen bedarf es einer kantonalen	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	Ihre Gebäude im Bestand geschützt sind und wie ihre Renovations- und Ausbaumöglichkeiten wären. Auch diese Bürger wollen bei der OP mitwirken.	Sonderbewilligung. Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald würde aufgrund der vorliegenden Topografie keine Sonderbewilligung erteilen. Aufgrund der vorliegenden gesetzlichen Grundlagen und Abstandsvorschriften wäre es bei den meisten Grundstücken in der Waldegg nicht mehr möglich, einen Neubau im selben Rahmen zu ermöglichen. Bestandesgarantie besteht weiterhin (Bsp. Energetische Sanierungen). Diese kommt jedoch bei einem Ereignis (Brand- oder Naturereignis) nicht zur Anwendung. Das Kapitel 6.6 im Raumplanungsbericht wurde präzisiert. Weitere Erläuterungen zur Waldbaulinie sind im Kap. 14.1 im Raumplanungsbericht beschrieben.	
17.33	<b>Antrag / Begründung</b> Terrassenhausgebiete sollen in eine eigene Zone eingeteilt werden, da sich deren Vorschriften ähnlich sind (höhere UZ, etc.).	Für Terrassenbauten gilt Art. 37 BZR (alt Art. 36). Diese sind nur zulässig, wenn ein genehmigter Gestaltungsplan vorliegt und wenn sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern.	- keine
17.34	<b>Antrag / Begründung</b> Für landschaftsverträglicheres Bauen sollen Fassadenhöhen definiert werden (siehe andere Gemeinden und Städte). Auch das kantonale Muster-Bauzonenreglement sieht dies als gute Möglichkeit vor (Hinweis: diesen Antrag habe ich bereits am Info-Abend gestellt).	Siehe Stellungnahme 17.1	- keine
17.35	<b>Antrag / Begründung</b> Entwürfe sind nicht als Entwürfe gekennzeichnet, deshalb gab es viele Bürger, die nun meinen, dass der Gemeinderat bereits «über Ihre Köpfe hinweg» entschieden hätte. Verlinkungen sind nicht zielführend (z.B. Regionale Siedlungsråder).	Siehe Stellungnahme 17.9	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
17.36	<b>Antrag / Begründung</b> Eine Übersicht über die benötigten Gemeindeinfrastrukturen (nächste 15-20 Jahre), wie dies die Bürger forderten, muss vor der nächsten ersten Mitwirkung (ja, die wird es geben) aufgezeigt werden, denn nur so können die ortsplanerischen Auswirkungen abgeschätzt werden.	Die gewünschte Übersicht wurde im Rahmen der Schulraumplanung und in der Botschaft des Gemeinderats gegeben (Unterlagen auf Gemeindewebsite abrufbar).	- keine
17.37	<b>Antrag / Begründung</b> Die Skizzen im BZR-Entwurf sind betreffend Messweisen falsch, irreführend und zu entfernen. Speziell in steilen Hanglagen sind die «beworbenen» Messweisen der max. Gebäudehöhen fatal und unverantwortlich.	Die Skizzen im Anhang haben erläuternden Charakter zur Messweise der Gesamthöhe, die in Art. 10 BZR festgelegt ist. Es handelt sich dabei um vereinfachte, schematische Darstellungen, welche das Prinzip der Messweise aufzeigen sollen. Sie wurden im Anhang des BZR ersetzt.	- Anpassung BZR: Erläuternde Skizzen im Anhang
17.38	<b>Antrag / Begründung</b> Die max. Gebäudehöhen sind viel, viel zu hoch, dies vor allem in Hanglagen. Mein Vorschlag Hanglage in Bewahren Zone «Locker» = 8 Meter und 1 Meter Abgrabung möglich, 9 Meter ohne Abgrabung. Keine hinteren Höhen, diese sind rechtswidrig. -> siehe Beilage Nr. 1 (Waldegg / Engelberg-Hangneigung 60-70%)	Siehe Stellungnahme 17.1 und 17.25	- keine
17.39	<b>Antrag / Begründung</b> Die nicht-öffentlichen Fusswege sind aus den Plänen zu nehmen, damit für die Bürger und Eigentümer Rechtssicherheit hergestellt werden kann / herrscht.	Im Fusswegrichtplan sind nur bestehende und geplante Fusswege, die öffentlich genutzt werden sollen, dargestellt.	- keine
17.40	<b>Antrag / Begründung</b> Etapppierungsphasen von Grossüberbauungen muss der Gemeinderat bestimmen und auslösen, so dass die Infrastruktur frühzeitiger geplant werden kann (vor Jahren wurde dieses Vorgehen beworben und als verbindlich erklärt).	Siehe Art. 7 BZR und Etappierungsplan im Anhang 9 BZR, welcher die bauliche Etappierung von Arealen festlegt.	- Anpassung BZR: Art. 7 Abs. 1 Verfügbarkeit von Bauland und Etappierung, Anhang 9



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
17.41	<b>Antrag / Begründung</b> Alle künftigen Infrastrukturen müssen mit Egolzwil (Schötz, Knutwil) und der Region abgesprochen und möglichst miteinander geplant werden (siehe z.B. Mitwirkung Egolzwil zum Siedlungsleitbild Wauwil, Punkt 6.4).	Dies ist auch im Sinne des Gemeinderats Wauwil. Insbesondere bei den Infrastrukturen ist es wichtig, überkommunal zu denken.  Siehe auch Unterlagen zur Schulraumplanung und Botschaft des Gemeinderats auf der Gemeindewebsite.	- keine
17.42	<b>Antrag / Begründung</b> Vor der nächsten ersten Mitwirkungsaufgabe (ja, die wird es geben) braucht es eine Liste jener Grundstücke, die auf- und umgezont werden sollen und eine Information darüber, wer den Antrag gestellt hat und mit Begründung. Es ist wichtig, zu wissen, ob der private Eigentümer einen Antrag gestellt hat oder der Gemeinderat «Vorgaben gemacht» hat. Bis heute herrscht darüber keine Klarheit.	Sämtliche Änderungen sind im Planungsbericht dokumentiert.	- keine
17.43	<b>Antrag / Begründung</b> Vorprüfungsbericht Kanton / Gespräche mit dem Kanton Diese wichtigen Informationen sollen nicht im «stillen Kämmerlein» gehalten werden. Im Sinne der Bürgerfreundlichkeit und der Transparenz des Gemeinderats sind diese öffentlich zu machen.	Der kantonale Vorprüfungsbericht wird im Rahmen der öffentlichen Auflage publiziert.	- keine
17.44	<b>Antrag / Begründung</b> Kostentransparenz Ortsplanungsrevision Unabhängig von der Gemeindebotschaft soll eine Übersicht über die Webseite gestellt werden, damit die Bürger jederzeit einsehen können, was und für wen während der Ortsplanungsrevision Geld ausgegeben wurde (Mehrjahresübersicht, inkl. Gewässerraum-Ausscheidung)	Vgl. Botschaft Rechnung (Unterlagen auf Gemeindewebsite)	- keine
17.45	<b>Antrag / Begründung</b> Aufgrund welcher Anträge (Private und / oder Gemeinderat) soll es bei der Erlen eine Zonenerweiterung geben? Diese Informationen braucht es für eine bessere Nachvollziehbarkeit.	Vgl. Kap. 6.2.1 Planungsbericht  Voraussetzung für eine Arbeitszonenerweiterung ist, dass der konkrete Bedarf nachgewiesen sowie mit dem eigenen Bauland und	- Anpassung Zonenplan: Löschung Arbeitszone Erlenmatt  - Anpassung BZR:



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
		<p>Baureserven der Bedarf nicht abgedeckt werden kann.</p> <p>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 Elektroinstalltionen, einen Garagenbetrieb sowie eine mechanische Werkstatt. Zudem ist eine Wärmeverbund / Holzkraftwerk / Schnitzelverbrennung vorgesehen.</p> <p>Die Einzonung der Arbeitszone Erlenmatt wurde aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts aus der Gesamtrevision der Ortsplanung entfernt.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, das Einzonungsvorhaben in einem separaten Verfahren weiter zu klären und zu verfolgen.</p>	<p>Löschung Bestimmungen zur Arbeitszone Erlenmatt</p>
17.46	<p><b>Antrag / Begründung</b>            Bahn- / Unterführung od. Überführung?            Der Schriftverkehr zu dieser Planungsidee ist öffentlich aufzulegen. Der Bürger möchte wissen, wie die Meinung des Kantons / der SBB / des Gemeinderats war und ist. Bei diesem seit Jahren wichtigen Thema wird mehr öffentliche Transparenz gewünscht.</p>	<p>Die Planung der Bahnunterführung ist nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision. Der Projektstand zu diesem separaten Planungsvorhaben wird bei wesentlichen neuen Erkenntnissen durch die Gemeinde kommuniziert.</p>	<p>- keine</p>
18a	<p><b>Antrag / Begründung</b>            Gestaltungsplan Sonnenblick            Im Rahmen des Gestaltungsplans Sonnenblick 1 möchten wir bei unserer Liegenschaft, Bergstrasse 8, folgende Ergänzungen beantragen:            1. Um die bestehende Wohnfläche zu erweitern, haben wir vorgesehen, eine Etage aufzubauen. Um das Treppenhaus zu</p>	<p>Der Gemeinderat folgt den Empfehlungen der Ortsplanungskommission zur Umsetzung des Gestaltungsplans Sonnenblick.</p> <p>Der bestehende Gestaltungsplan Sonnenblick wird aufgehoben. Im Zonenplan und BZR wurde ein «Gebiet mit Spezialvorschriften» ergänzt, mit dem die Bestimmungen des Gestaltungsplans gesichert werden. Die max.</p>	<p>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften</p> <p>- Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu)</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>realisieren, muss die max. Überbauungsziffer von 0.25 auf 0.3 erweitert werden.</p> <p>2. Die Aufstockung unserer Wohnfläche müsste auch die Fläche der Garage beinhalten.</p> <p>3. Vor der Eingangstüre ist eine einfache Überdachung für ein Auto vorgesehen.</p> <p>4. Die neue Dachform möchten wir frei wählen.</p> <p>5. Die Grün-Bepflanzung vor dem Haus, Bergstrasse 8, möchten wir wie aktueller Bestand beibehalten. (PS: Solarpaneele sind höher als 50 cm)</p>	<p>Höhenkoten in m ü. M. aus dem Gestaltungsplan wurden 1:1 übernommen. Diese werden vom massgebenden Terrain gemessen (vgl. erläuternde Skizzen im Anhang BZR).</p> <p>Für detaillierte Erläuterungen siehe Kap. 15 im Planungsbericht.</p>	<p>Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu)</p>
<p><b>18b</b></p>	<p><b>Antrag / Begründung</b> Alte Käserei</p> <p>Damit wir der neuen Zonenplanung zustimmen können, brauchen wir einige Angaben, was mit der alten Käserei in Zukunft passieren wird. Wir sind direkte Anstösser und wären dankbar, wenn man uns über die geplanten Änderungen auf Nachbars Grundstück informieren würde. Aus unserer Sicht macht es wenig Sinn, wenn mitten im Sonnenblick 1 die «Alte Käserei» nicht miteinbezogen ist.</p>	<p>Die alte Käserei war nicht Teil des Gestaltungsplanperimeters. Somit wurde sie auch nicht in das «Gebiet mit Spezialvorschriften» integriert. Für die alte Käserei gelten die Bestimmungen der Wohnzone B nach Art. 10 Bau- und Zonenreglement.</p>	<p>- keine</p>
<p><b>19.1</b></p>	<p><b>Antrag</b> Gestaltungsplan Wendelin</p> <p>Wir stellen den Antrag zum Beibehalten unserer jetzigen Grünfläche Zone W3 der Parzelle 417 in der Bauzone.</p>	<p>Der Gemeinderat folgt den Empfehlungen der Ortsplanungskommission zur Umsetzung des Gestaltungsplans Wendelin.</p> <p>Der bestehende Gestaltungsplan Wendelin wird aufgehoben. Im Zonenplan und BZR wurde ein «Gebiet mit Spezialvorschriften» ergänzt, mit dem die Bestimmungen des Gestaltungsplans gesichert werden.</p> <p>Für detaillierte Erläuterungen siehe Kap. 15 im Planungsbericht.</p> <p>Ziel der Grünzone ist, dass keine Hochbauten erstellt und die zusammenhängende Grün- sowie Freizeitflächen gemäss Gestaltungsplan behalten werden. Deshalb wird an der Grünzone grundsätzlich festgehalten. Die</p>	<p>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften, überlagernde Grünzone</p> <p>- Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu) Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu), Anhang 2 Grünzonen</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
		<p>Grünzone wurde in eine überlagernde Grünzone umgewandelt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der § 50 Abs. 3 PBG Grünzone, wonach die Gemeinde im Zonenplan jene Flächen speziell bezeichnen kann, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will, nicht angewendet wird. Die Grün- und Freizeitfläche soll auch zukünftig nur für die Bewohnenden innerhalb des Gestaltungsplan-gebiets zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Nutzungszweck der überlagernden Grünzone wurde im Anhang des Bau- und Zonenreglements (BZR) präzisiert.</p>	
<b>19.2</b>	<b>Antrag</b> Gestaltungsplan Wendelin Wir beantragen die Auszonung der geplanten Grünzone der Parzelle 417.	Siehe Stellungnahme Nr. 19.1	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften, überlagernde Grünzone</li> <li>- Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu) Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu), Anhang 2 Grünzonen</li></ul>
<b>19.3</b>	<b>Antrag</b> Gestaltungsplan Wendelin Es ist unerlässlich, dass die Grünfläche unserer Parzelle 417 zu jedem Zeitpunkt als Reserve für wirtschaftliche Zwecke wie Heizung, Energiebeschaffung und im Besonderen weiterhin als Spiel- und Freizeitplatz für die 3 Häuser 7 / 9 / 11 gewährleistet bleibt. Eine notwendige Baubewilligung ist in diesem Fall sogar unnötig.	Siehe Stellungnahme Nr. 19.1	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften, überlagernde Grünzone</li> <li>- Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu) Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu),</li></ul>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
			Anhang 2 Grünzonen
20	<p><b>Antrag</b> Art. 8 BZR Ich bitte Sie, die ÜZ für Klein- und Anbauten auch in der Kernzone einzuführen und den Artikel 8 im BZR anzupassen.</p> <p><b>Begründung</b> Die Parzelle Nr. 54, Dorfstrasse 2 in 6242 Wauwil, ist heute der Kernzone (Ke) mit einer Ausnützungsziffer von 0.80 zugeordnet. Gemäss aktueller Ortsplanungsrevision soll die vorstehende Parzelle weiterhin in der Kernzone (K) verbleiben, wo neu eine Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.30 für Haupt- und Nebenbauten vorgeschlagen wird. Gemäss genauerer Überprüfung haben ich festgestellt, dass meine Nebenbauten wie das Gartenhaus oder die Garagen wertvolle ÜZ konsumieren. Wäre es in der Kernzone nicht auch sinnvoll, dass für Klein- und Anbauten wie in der Wohnzone oder der Wohn- und Arbeitszone nach PBG § 112a Abs. 2 eine ÜZ von 0.06 vorgesehen wird? Meines Erachtens ist eine innere Verdichtung gerade in der Kernzone sinnvoll und es soll nicht wertvolle ÜZ aufgrund bestehender Nebenbauten geopfert werden, welche für Wohnzwecke benötigt werden kann.</p>	<p>Aufgrund erneuter Überprüfung kann dies gutgeheissen werden. Der Artikel zur Kernzone wird mit der zusätzlichen ÜZ von 0.06 für Klein- und Anbauten gemäss PBG §112a Abs. 2 lit. c und d analog dem Artikel zur Wohnzone ergänzt.</p> <p><i>«Zusätzliche Überbauungsziffer: Max. 0.06, mindestens jedoch 30 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle.»</i></p>	- Anpassung BZR: Art. 8 Abs. 3 Kernzone
21a	<p><b>Antrag</b> Gestaltungsplan Wendelin Das ersatzlose Streichen der Grünzone G3 auf dem Grundstück 417. Die Überführung in die neue Wohnzone A, d.h. belassen in der bisherigen Zone W3.</p> <p><b>Begründung</b> Zum Entwurf des neuen Zonenplans betreffend Parzelle 417, im Besonderen zur vorgesehenen Grünzone G3, halten wir folgendes fest:</p>	<p>Der Gemeinderat folgt den Empfehlungen der Ortsplanungskommission zur Umsetzung des Gestaltungsplans Wendelin.</p> <p>Der bestehende Gestaltungsplan Wendelin wird aufgehoben. Im Zonenplan und BZR wurde ein «Gebiet mit Spezialvorschriften» ergänzt, mit dem die Bestimmungen des Gestaltungsplans gesichert werden.</p>	- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften, überlagernde Grünzone  - Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu) Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu),



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Die geplante Grünzone G3 auf Parzelle 417 ist im Rahmen des Gestaltungsplans «Wendelin» entstanden und ist aktuell der Spiel- und Freizeitplatz für die Eigentümer der Parzellen 455, 456, 457 und rechtlich in deren Eigentum, aktuell eingezont in W3.</li><li>- Eine Umzonung in die Grünzone ist eine faktische Enteignung. Ein solcher Eingriff in das Privateigentum der jetzigen Miteigentümer erachten wir als ein willkürlicher und nicht nachvollziehbarer Akt.</li><li>- Der Entscheid über einen allfälligen «Schutz» oder der rechtlichen Ausnutzung dieser Fläche von Parzelle 417, selbstverständlich im Rahmen des neuen Bau- und Zonenreglements, liegt einzig und allein bei den 15 Miteigentümern dieser Fläche.</li><li>- Die Parzellen 455, 456 und 457 weisen bei der Überbauungsziffer ein Defizit aus. Aus diesem Grunde genügt die Bestandesgarantie für die Zukunft nur bedingt. Mit der Aufteilung der Parzelle 417 auf die übrigen drei Parzellen wird die ÜZ erreicht und eine kleine Reserve geschaffen.</li><li>- Die kleine Reserve an ÜZ wird in ein paar Jahren für den Bau einer gemeinsamen Heiz- oder Energiezentrale benötigt, da wir aktuell alle über eine Direkt-Elektroheizung beheizt werden.</li><li>- Eine weitere Möglichkeit besteht auch darin, dass wir am Rand, in der Schräge der Parzelle 417, resp. in den vergrösserten Stammparzellen Solarpanels zu stellen, um den Energiebedarf sinnvoll decken zu können.</li><li>- In die Zukunft orientiert wollen wir auch keine überlagerte Wohnzone A mit einer Grünzone.</li><li>- Es ist nicht einzusehen, weshalb die Öffentlichkeit via eine Grünzone G3 in ein schön gestaltetes, wohnliches und planerisch sauber konzipiertes Quartier eingreifen soll! Es gibt keinen Grund für eine gestalterische oder zonenplanbedingte Korrektur durch die Gemeinde.</li></ul>	<p>Für detaillierte Erläuterungen siehe Kap. 15 im Planungsbericht.</p> <p>Ziel der Grünzone ist, dass keine Hochbauten erstellt und die zusammenhängende Grün- sowie Freizeitflächen gemäss Gestaltungsplan behalten werden. Deshalb wird an der Grünzone grundsätzlich festgehalten. Die Grünzone wurde in eine überlagernde Grünzone umgewandelt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der § 50 Abs. 3 PBG Grünzone, wonach die Gemeinde im Zonenplan jene Flächen speziell bezeichnen kann, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will, nicht angewendet wird. Die Grün- und Freizeitfläche soll auch zukünftig nur für die Bewohnenden innerhalb des Gestaltungsplan-gebiets zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Nutzungszweck der überlagernden Grünzone wurde im Anhang des Bau- und Zonenreglements (BZR) präzisiert.</p>	<p>Anhang 2 Grünzonen</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
<b>21b.1</b>	<b>Antrag / Begründung</b> Zentrumszone Glasi Es ist unglücklich, dass die Parzellen 647 und 648 (neuer Besitzer) nicht in der Kernzone, sondern in der Zentrumszone Glasi verbleiben. Es wäre logisch, die Kernzone entlang der Kantonsstrasse, zwischen den Parzellen 66 und 17, fortzuführen und zu verbinden.	Die Parzellen Nr. 647 und 648 liegen im Perimeter des Richtplans Glasi aus dem Jahr 2016 und entsprechend auch im Richtplan 2023. Sie gehören dem 3. Etappenziel an. Daher wird es als richtig erachtet, die Parzellen der Zentrumszone Glasi zuzuordnen.	- keine
<b>21b.2</b>	<b>Frage</b> Zentrumszone Glasi Welches sind die Gründe für die Ausgliederung der Parzelle 63 aus der Zentrumszone Glasi und deren Zuteilung in die Kernzone?  Eine alternative Variante im Rahmen der Zentrumszone Glasi wäre machbar und via Verbleib in dieser Zone umsetzbar, auch wenn die 1. Etappe bereits realisiert und die 2. Etappe bewilligt ist. Dieses Grundstück passt aus meiner Sicht nach wie vor viel besser in die Zentrumszone und bildet eine Einheit mit der Glasi-Zone.	Im Rahmen der Überprüfung der bestehenden Gestaltungspläne wurde festgestellt, dass die Parzellen des rechtsgültigen Gestaltungsplans für die 1. Etappe bis auf Parzelle Nr. 63 bereits alle bebaut wurden. Aus diesem Grund wurde die Parzelle Nr. 63 von der Zentrumszone Glasi (Gestaltungsplanpflicht) in die Kernzone umgeteilt. Diese Umzonung soll vorgenommen werden, um den Bau auf Parzelle Nr. 63 gemäss den Bestimmungen des Gestaltungsplans zu ermöglichen und den altrechtlichen Gestaltungsplan mit der Ortsplanungsrevision aufheben zu können.	- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften  - Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu) Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu)
<b>21b.3</b>	<b>Antrag / Begründung</b> Weiermatt Das gemeindeeigene Grundstück Weiermatt ist mit Gestaltungsplanpflicht der Zentrumszone Glasi zugewiesen. Es ist durch die Gemeinde in einer demokratischen Form zu prüfen, ob eine Zuweisung in die «Zone für öffentliche Zwecke» zu vollziehen ist. Alle Vor- und Nachteile einer solchen Zonenzuweisung sind transparent zu machen. Aus dem neuen Art. 13 und dem dazugehörigen Anhang 1 sind keine Details zu ersehen, bzw. müssten im Anhang 1 ergänzt werden. Eine solche Umschreibung dürfte aber zu finden sein, auch mit einem Anteil für Wohnbauten.  Im Gegensatz zur Parzelle 63 hängt dieses Grundstück durch die Trennung der Unterdorfstrasse nicht mit der Zentrumszone Glasi zusammen dann schon eher mit dem ehemaligen «Kuoni-Areal».	Das Gebiet Weiermatt ist Teil des Richtplans Glasi.  Die Zuweisung zur Zentrumszone Glasi ermöglicht verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe, Verkaufsflächen, öffentliche Nutzungen sowie Nutzungen im öffentlichen Interesse.  Mit einer Umzonung zur Zone für öffentliche Zwecke schränkt man sich für zukünftige Planungen ein (z. B: keine Wohnnutzungen mehr möglich).  Die Fläche soll als zukünftige Reserve gesichert werden, wobei Flexibilität in Bezug auf potenzielle Nutzungen eine zentrale Rolle	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
		<p>spielt, um den sich ändernden Bedürfnissen gerecht zu werden.</p> <p><i>Anmerkung: In der Präsentation der Informationsveranstaltung zur Schulraumplanung ist ein Fehler aufgetreten. Es wurde darauf hingewiesen, dass für die Realisierung von Schulgebäuden auf dem Weiermatt-Areal eine Umnutzung erforderlich ist. Dies trifft nicht zu, da die Zentrumszone Glasi auch öffentliche Nutzungen zulässt.</i></p>	
<b>21b.4</b>	<p><b>Frage</b> Höhenweg</p> <p>Am Höhenweg scheiden Sie für 4 Parzellen (Nr. 18 / 19 / 20 / 21) eine separate Wohnzone B aus. Die übrigen Parzellen am Höhenweg sind richtigerweise der Wohnzone C zugeordnet. Welche rechtlichen Gründe führten zu dieser Zuteilung in die Wohnzone B? Der Bau auf Parzelle 21 wurde in der immer noch gültigen W2a (2-geschossige Wohnzone mit lockerer Bebauung) erstellt!</p>	<p>Aufgrund einer vertieften Untersuchung der bestehenden Gebäudehöhen wird hier die Zone wie folgt angepasst:</p> <p>Parz. Nrn. 18, 19, 20 und 21 werden von der Wohnzone B der Wohnzone C zugeführt.</p>	<p>- Anpassung Zonenplan</p>
<b>21b.5</b>	<p><b>Frage</b> Rigiblick</p> <p>Weshalb werden die Mehrfamilienhäuser an der Rigiblickstrasse von der alten Zone W3 in die neue Wohnzone C überführt? Dies im Vergleich zur oben erwähnten Änderung am Höhenweg.</p>	<p>Der Gebäudebestand wurde analysiert (vgl. Bericht Gebietsanalysen vom 19. Oktober 2023) und dabei festgestellt, dass die Gebäude in der alten Zone W3 Gebäudehöhen von 10 – 11 m aufweisen. Durch die Überführung in die Wohnzone C wird die vorhandene Bebauungsstruktur weiterhin gewährleistet.</p>	<p>- keine</p>
<b>21b.6</b>	<p><b>Antrag / Begründung</b> Grünzone G4: Bahnstrasse</p> <p>Dies ist keinesfalls eine Grünzone, sondern ein Landstreifen, der durch den Eisenbahnstaub sehr stark belastet und zudem zu einem grossen Teil verdichtet ist. Eine Grünzone macht hier keinen Sinn. Durch die Realisierung einer künftigen Bahnunter- oder Bahnüberführung in diesem dafür vorgesehenen Bereich würde der Grossteil einer solchen Grünzone wieder hinfällig. Zudem kann dieses Gelände bei Festivitäten auf dem Sportplatz oder als Folge</p>	<p>Die Grünzone, wie sie im Entwurf des Bau- und Zonenreglements im Anhang 2 definiert ist, wird als «Freifläche mit Grünstruktur und Möblierung, untergeordnet Parkierung» zugewiesen. Die Absicht ist, dass diese Fläche multifunktional genutzt und nicht komplett versiegelt wird. Die Gemeinde ist in Erarbeitung eines Konzepts, in welchem nördlich und</p>	<p>- keine</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>einer Bebauung der Weiermatte als Parkplatz der Bahnnutzer verwendet werden; was richtig ist, aber kaum etwas mit einer Grünzone zu tun hat. Ich gehe davon aus, dass die Gestaltung der Bahnstrasse im Zusammenhang mit der Unter- oder Überführung erfolgen wird.</p>	<p>südlich der Bahnstrasse Grünstrukturen vorgesehen sind.</p>	
<p><b>21b.7</b></p>	<p><b>Frage</b> Grünzone G5</p> <p>Verlängerung Sonnblickstrasse: Hier handelt es sich um eine verdichtete und asphaltierte Fläche mit grösseren Blumenrabatten. Wo ist hier die «natürliche Gestaltung» gemäss BZR neu Art. 14 Abs.3 zu finden?</p>	<p>Gemäss Anhang 2 im Bau- und Zonenreglement zur Grünzone G5 wird hier die Nutzung als «Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen» definiert.</p> <p>Die Freifläche gemäss dem Gestaltungsplan soll als überlagernde Grünzone im Zonenplan gesichert werden. Da der Gestaltungsplan mit der Ortsplanungsrevision aufgehoben wird, kann auf diese Weise gewährleistet werden, dass die gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Zukunft gesichert ist.</p>	<p>- Anpassung Zonenplan: Grünzone überlagernd</p>
<p><b>21b.8</b></p>	<p><b>Antrag / Begründung</b> Grünzone G3</p> <p>Dieses Miteigentumsgrundstück ist aus dem Gestaltungsplan «Wendelin» entstanden und dient auch heute noch den Stockwerkeigentümern der drei Grundstücke Nrn. 455, 456 und 457 als Spiel- und Freizeitplatz. Die Umzonung dieses Miteigentumsgrundstücks in die Grünzone kommt einer «faktische Enteignung» gleich. Es geht nicht an, dass man privaten Eigentümern ein Grundstück «wegnimmt». Als Miteigentümer dieses Grundstücks G3 werde ich mich entsprechend gegen diese Grünzone wehren, umso mehr noch weitere Gründe zum Verbleib in der neuen Wohnzone A sprechen.</p> <p>Die Stockwerkeigentümergeinschaften von Wendelinsmatte 7 / 9 / 11 werden gemeinsam einen Antrag mit den entsprechenden Begründungen stellen, zu deren Unterzeichner meine Frau und ich auch gehören. Auf den Stammparzellen einen Baubereich festzulegen, ist aus der Sicht der Stockwerkeigentümer eine ungenügende und unbefriedigende Variante.</p>	<p>Der Gemeinderat folgt den Empfehlungen der Ortsplanungskommission zur Umsetzung des Gestaltungsplans Wendelin.</p> <p>Der bestehende Gestaltungsplan Wendelin wird aufgehoben. Im Zonenplan und BZR wurde ein «Gebiet mit Spezialvorschriften» ergänzt, mit dem die Bestimmungen des Gestaltungsplans gesichert werden.</p> <p>Für detaillierte Erläuterungen siehe Kap. 15 im Planungsbericht.</p> <p>Ziel der Grünzone ist, dass keine Hochbauten erstellt und die zusammenhängende Grün- sowie Freizeitflächen gemäss Gestaltungsplan behalten werden. Deshalb wird an der Grünzone grundsätzlich festgehalten. Die Grünzone wurde in eine überlagernde Grünzone umgewandelt.</p>	<p>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften, überlagernde Grünzone</p> <p>- Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu) Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu), Anhang 2 Grünzonen</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>Alternativer Vorschlag zur Grünzone: Überführen Sie doch einen Teil des Areals O-4 (Pfahlbausiedlung, Zone für öffentliche Zwecke) an der Bahnstrasse in die Grünzone!</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der § 50 Abs. 3 PBG Grünzone, wonach die Gemeinde im Zonenplan jene Flächen speziell bezeichnen kann, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will, nicht angewendet wird. Die Grün- und Freizeitfläche soll auch zukünftig nur für die Bewohnenden innerhalb des Gestaltungsplan-gebiets zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Nutzungszweck der überlagernden Grünzone wurde im Anhang des Bau- und Zonenreglements (BZR) präzisiert.</p>	
<b>21b.9</b>	<p><b>Antrag / Begründung</b> Arbeitszone Erlenmatt</p> <p>Die vorgesehene Arbeitszone «Erlenmatt» gehört einem einzigen Eigentümer und ist Teil der Parzelle 187. Ist der betreffende Landwirt zu einem Verkauf bereit? Sofern private Interessenten vorhanden sind, ist eine Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone meinerseits nicht bestritten. Sollte jedoch die Gemeinde für gemeindeeigene Infrastrukturbauten die alleinige Hauptinteressentin dieser Arbeitszone Erlenmatt sein, so müssten vorher noch einige Punkte zum öffentlichen Interesse abgeklärt werden.</p>	<p>Voraussetzung für eine Arbeitszonenerweiterung ist, dass der konkrete Bedarf nachgewiesen sowie mit dem eigenen Bauland und Baureserven der Bedarf nicht abgedeckt werden kann.</p> <p>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 Elektroinstallatio-nen, einen Garagenbetrieb sowie eine mecha-nische Werkstatt. Zudem ist eine Wärmever-bund / Holzkraftwerk / Schnitzelverbrennung vorgesehen.</p> <p>Die Einzonung der Arbeitszone Erlenmatt wurde aufgrund des kantonalen Vorprüfungs-berichts aus der Gesamtrevision der Ortspla-nung entfernt.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung Zonenplan: Löschung Arbeitszone Er-lenmatt</li><li>- Anpassung BZR: Löschung Bestimmungen zur Arbeitszone Erlenmatt</li></ul>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
		Die Gemeinde beabsichtigt, das Einzonungsvorhaben in einem separaten Verfahren weiter zu klären und zu verfolgen.	
<b>21b.10</b>	<b>Frage</b> Wo finde ich die Angaben und Beschreibungen zur «statischen Waldgrenze» im neuen BZR?	Die «statische Waldgrenze» ist lediglich ein orientierender Bestandteil des Zonenplans und wurde in einem anderen Verfahren verbindlich festgelegt. Die zugrunde liegenden Daten der «statischen Waldgrenzen» stammen aus dem Datensatz des Kantons Luzern.  Dort, wo der Wald an die Bauzone grenzt, ist die Waldgrenze im Zonenplan als Linie zwischen Wald und Siedlungsgebiet statisch festgelegt (statische Waldgrenze).	- keine
<b>21b.11</b>	<b>Antrag / Begründung</b> Organisation  Die künftige Zusammensetzung von Kerngruppen innerhalb eingesetzter Kommissionen ist zu ändern. Keinesfalls darf diese mehrheitlich aus Vertretern der Exekutive, Vertretern der Verwaltung und beauftragten Planern zusammengesetzt sein. Die Gesamtkommission hat die Auswahl an Vorentscheiden vorzunehmen und ist mit dem Start eines Projekts zu beauftragen, nicht die Kerngruppe.	In der Kerngruppe nehmen stets auch Vertreter der Bevölkerung einen Platz ein. Die Kerngruppe erarbeitet die wesentlichen Grundlagen und trifft keine vorwegnehmenden Entscheidungen. Sie fungiert nicht als Entscheidungsgremium, sondern dient primär der Vorbereitung und Erarbeitung von Grundlagen für weitere Entscheidungen und Diskussionen. Die erarbeiteten Grundlagen werden der gesamten Ortsplanungskommission vorgestellt und zur Diskussion gestellt. Auch hier besteht immer noch ausreichend Raum, um Meinungen zu äussern und Änderungen bzw. Anpassungen vorzunehmen. Die Ortsplanungskommission verabschiedet Unterlagen dann zu Händen des Gemeinderats.	- keine
<b>21b.12</b>	<b>Antrag</b> Ich beantrage aus all diesen Überlegungen bzw. Forderungen ein zweites Mitwirkungsverfahren.	Die Mitwirkungsfrist vom 05.06.2023 bis 30.11.2023 bemisst knapp 6 Monate.  Üblicherweise wird in der Praxis eine Mitwirkung von einem bis zwei Monaten angewendet. Es gibt keine gesetzlichen Vorschriften zur	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
		<p>Dauer. Die Mitwirkungsdauer von knapp 6 Monaten, zwei Informationsveranstaltungen, Sprechstunden und Beratung von 2 h pro Gestaltungspangebiet durch Ortsplaner, wird als eine umfassende Mitwirkung angesehen.</p> <p>Gemäss Wegleitung Ortsplanungsrevision Kanton Luzern wird die Mitwirkung insbesondere durch Erörterungen der Planung an der Gemeindeversammlung oder an einer Orientierungsversammlung, durch Einsetzung von Kommissionen, in denen die betroffene Bevölkerung vertreten ist, durch öffentliche Vernehmlassungsverfahren, das Recht geben, Vorschläge einzureichen und Einwendungen zu erheben.</p> <p>Die Gemeinde Wauwil bot unterschiedlichste Mitwirkungsformate an. Das Mitwirkungsverfahren ist im vorliegenden Mitwirkungsbericht (vgl. Kap. 1 Einleitung) sowie im Raumplanungsbericht detaillierter erläutert.</p>	
22.1	<p><b>Antrag</b> Wohnzone C</p> <p>In der neuen BZR sind die bisherigen Wohnzonen W2a und W2b weiterhin aufgeteilt zu führen und nicht in die neue Zone C zusammenzulegen, indem z.B. eine weiterer Zone D geführt wird.</p> <p>Die bisherige Bebaubarkeit der lockeren Zone W2a ist bezüglich Überleitung in die ÜZ im bisherigen Verhältnis überzuführen sowie die Höhe gemäss dem bisherigen Charakter sinngemäss sicherzustellen. Die vorgesehenen 11m plus 0.5 m Dachzuschlag sind klar zu hoch.</p> <p><b>Begründung</b> Die bisherigen Zonen W2a und W2b sind im Grundsatz zusammengeführt in Wohnzone C. Wieso diese Zusammenlegung,</p>	<p>Die Wohnzone C wird belassen.</p> <p>Der Kanton würdigt im Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2024 die Vorlage wie folgt: «Die Gesamtrevision der Ortsplanung Wauwil kann insgesamt als sorgfältig bearbeitet beurteilt werden. Die wesentlichen Themen wurden aufgenommen und in der neuen Nutzungsplanung sachgerecht und raumplanerisch zweckmässig umgesetzt. Zu erwähnen ist dabei insbesondere die gelungene Überführung der Ausnützungsziffer (AZ) in die Überbauungsziffer (ÜZ). Das gewählte Vorgehen ist lobenswert, die Überprüfung der vorgeschlagenen ÜZ sind anhand konkreter Beispiele gut nachvollziehbar und die entsprechenden</p>	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>welche zu einer massiven Aufzoning führt, erfolgen soll, ist bei genauer Betrachtung nicht schlüssig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Es liegt keinerlei Bedarf und übergeordneter Zwang zu einer Aufzoning vor.</li><li>- Wenn aufgezont werden müsste, dann sollte dies in erster Linie sauber abgewogen über alle Zonen erfolgen.</li><li>- Das Zusammenlegen lässt sich nicht aufgrund der Analysen der Überbauungsziffern und Gebäudehöhen ableiten, wenn dies genau betrachtet wird. Denn diese Analysen: a) Berücksichtigen die Dachformen nicht gebühlich b) Bei der UZ wird nur der reine Fussabdruck einbezogen c) Der ursprünglich beabsichtigte und bis jetzt erhaltene Quartiercharakter findet keine Gewichtung d) Auch nicht einbezogen, resp. ausgeschlossen: Ausreisser / Sonderfälle mit höherer Bebauung, welche so auch gemäss aktueller BZO und / oder anderer Einschränkungen gar nicht realisiert werden dürften.</li><li>- Das Zusammenlegen widerspricht klar - nicht nur einer - sondern zahlreichen Regelungen gemäss dem behördenverbindlichen Siedlungsleitbild. Unter Anderem:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ «An zentralen und gut erschlossenen Lagen ist eine Verdichtung anzustreben (siehe kRP RI-5)» (S.6).</li><li>▪ «W I Wohnqualitäten erhalten und stärken» (S. 11).</li><li>▪ «Die Gemeinde Wauwil erfüllt mit dem Dichtewert von 173 m<sup>2</sup>/E (Stand: 2018) den kantonalen Zielwert bzw. verfügt über einen reduzierten Baulandbedarf im Vergleich zu den kantonalen Zielvorgaben. Damit setzt die Gemeinde Wauwil das Anliegen der Siedlungsentwicklung nach innen bereits auf vorbildliche Weise um. Daran ist mit der bevorstehenden Ortsplanungsrevision anzuknüpfen» (S. 14).</li><li>▪ «I2 Verdichtung im Zentrum; Ziel I2a: Die Innenverdichtung findet vorwiegend im Zentrum und bahnhofnahen Gebieten statt. Ziel I2b: Ausserhalb des Zentrumsgebiets soll die Innenentwicklung bedarfsgerecht und quartierverträglich</li></ul></li></ul>	<p>Ergebnisse folglich schlüssig und stimmig. Die gewählten Baumasse lassen eine ortsverträgliche Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebiets zu und schaffen die gewünschten Einwohnerkapazitäten des Zonenplans an raumplanerisch zweckmässigen Orten.»</p>	



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>im Rahmen der bestehenden Bau- und Zonenvorschriften stattfinden» (S. 14).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ «13 An Quartiercharakter angepasste Entwicklung; behutsame Veränderungen» (S. 14).</li><li>▪ «Ziel 13 a: Die innere Entwicklung des Siedlungsgebiets von Wauwil ist an den jeweiligen Quartierscharakter angepasst» (S. 15).</li></ul> <p>Mit dem Zusammenlegen wird für viele Bewohnende die bisherige Wohnqualität massiv beschnitten. Mit der grosszügigen Aufzoning der bisherigen lockeren Wohnzone wird das Abreissen und Neubauen übermässig stark gefördert und widerspricht somit einem anzustrebenden sorgfältigen Ressourcenverbrauch. Für die Sonnmatt wirkt sich diese Änderung besonders unverhältnismässig aus denn:</p> <p>Hangabwärts liegt das Quartier Rigimatt mit lockerer Wohnzone. Dieses ist tatsächlich locker bebaut; dies typischerweise mit niedrigen Gebäuden (Erdgeschoss plus ausgebautem Firstgeschoss). Die Hangneigung der Rigimatt und der direkt oberhalb liegenden Sonnmatt ist verhältnismässig gering. Dementsprechend führen neue und / oder stark erweiterte Bauten auf darunter liegender Rigimatt zu einer überproportionalen Einschränkung für die Sonnmatt.</p>		
22.2	<p><b>Antrag</b> Art. 10 Abs. 2 BZR</p> <p>Die Sonderregelung gemäss Artikel 10 «Parzellen bis 400 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche: Zum Zweck eines Doppel- oder Reihenhauses beträgt die zulässige anrechenbare Gebäudefläche 100 m<sup>2</sup> für Parzellen mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche bis 400 m<sup>2</sup>, wenn mindestens eine eigenständige Wohnung pro Parzelle realisiert wird. Abweichend zu § 16 PBV ist ein Übertrag von anrechenbarer Gebäudefläche auf andere Parzellen nicht zulässig» ist ersatzlos zu streichen.</p>	<p>Diese Bestimmung wurde eingeführt, da Doppel- und Reihenhäuser eine höhere ÜZ als 0.25 aufweisen. Um diese Gebäudetypologie auch zukünftig zu ermöglichen, wird an dieser Regelung festgehalten.</p> <p>Die Überbauungsziffer wurde in Bezug auf die Verkehrszonen vertiefter überprüft und in den Wohnzonen A, B und C um 10% auf 0.275 ÜZ erhöht. Entsprechend wurde auch die Regelung zum Zweck von Doppel- und</p>	<p>- Anpassung BZR: Art. 10 Abs. 2 Wohnzonen A, B und C</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p><b>Begründung</b> Die Begründung zu dieser Sonderregelung ist weder stichhaltig noch nachvollziehbar. Mit dieser Regelung kann auf kleinster Fläche eine unheimlich dichte Bebauung realisiert werden, welche die eigentlich geltende ÜZ ausser Kraft setzt. Denn: Nach bisheriger Regelung der AZ konnte in der lockeren Wohnzone W2a - der Zone mit der geringsten Bebaubarkeit auf einem sehr kleinen Grundstück von 300 m<sup>2</sup> mit einer AZ von 0.35 eine Geschossfläche von 105 m<sup>2</sup> realisiert werden. Neu kann für Wohnzone C mit einer UZ von 0.25 eine Geschossfläche von 225 m<sup>2</sup> bei 3 Geschossen, bei 4 Geschossen sogar von 300 m<sup>2</sup> erstellt werden. Was damit auf dieser kleinen Fläche sogar für ein Doppelhaus reicht. Somit kann auch ein kleines Grundstück mit der ÜZ sinnvoll bebaut werden, was eine Sonderregelung völlig unnötig macht. Diese Sonderregelung lässt die eigentlich in der betreffenden Zone geltende ÜZ ins Leere laufen. Die Sonderregelung führt zu Anreizen, welche so keineswegs erwünscht sind: a) Übermässige Verdichtung b) Übermässige Beschränkung der Aussicht c) Unschönes Verhältnis von Breite / Länge zur Höhe d) Kein Lift, enge interne Erschliessung, damit weder alters- noch behindertengerecht d) Bei Wohnzone D wären sogar 5 Etagen zu bewilligen e) Anreiz zum exzessiven Missbrauch, indem, grössere Parzellen zur Umgehung der ÜZ abparzelliert werden oder zuerst kleinere Parzellen zu einer gut teilbaren neuen vereinigt und dann wieder abparzelliert werden.</p>	<p>Reihenhäusern angepasst: Die Parzellengrösse wurde von 400 m<sup>2</sup> auf 360 m<sup>2</sup> reduziert.</p> <p>Nach Art. 2 Abs. 4 Bau- und Zonenreglement kann der Gemeinderat bei Fragen der Eingliederung von Bauten und Anlagen Fachpersonen einsetzen, die ihn bezüglich der architektonischen und freiräumlichen Qualität beraten.</p>	
22.3	<p><b>Antrag</b> Wohnzone C</p> <p>In der Wohnzone C ist die Gebäudehöhe bei einem Flachdach entsprechend bisher auf maximal 9 m festzulegen. Trotz dieser Beschränkung bleibt immer noch eine spürbare Nutzungserweiterung gegenüber bisher, denn neu ist für das dritte Geschoss ein Vollgeschoss möglich.</p> <p><b>Begründung</b> Faktisch wurden die bisherigen maximalen Höhen in den Wohnquartieren nicht ausgereizt. Neu sind in Wohnzone C vier Ebenen möglich, da die 11 m (plus Dachkonstruktion 0.5m) unabhängig</p>	<p>Die Wohnzone C wird belassen.</p> <p>Siehe Stellungnahme Nr. 22.1.</p>	<p>- keine</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>von der Dachform gelten. Die neue Höhe wird dadurch in aller Regel voll ausgereizt werden mit den 4 Geschossen.</p> <p>Dagegen: In der neu ausgeschiedene Zone B: Mit den nun definierten 12.5 m heisst dies: Ebenfalls maximal vier Ebenen analog Wohnzone C. Die neue Wohnzone B entspricht damit etwa der bisherigen Bebaubarkeit der Wohnzone W3. Die Möglichkeiten in Wohnzone C werden unverhältnismässig stark erweitert und unterscheiden sich bei der effektiven Bebaubarkeit nicht von der Wohnzone B; denn bei beiden können vier Geschosse erstellt werden. Diese überproportional erweiterte Höhe in der Wohnzone C widerspricht diversen behördenverbindlichen Richtlinien gemäss dem Siedlungsleitbild.</p>		
22.4	<p><b>Antrag</b> Verkehrszonen</p> <p>Bei Quartierstrassen, welche diesen Änderungen unterliegen, ist ein entsprechender Ausgleich zu schaffen. Indem der Strassenanteil der Grundstücke explizit der ÜZ angerechnet wird. Diese Strassen sind in einem Anhang der BZR festzuhalten.</p> <p><b>Begründung</b> Die Strassenflächen müssen zwar infolge übergeordneten Rechts ausgeschieden werden. Die konkrete Umsetzung gemäss neuer BZR ist so aber weder sinnvoll noch gerecht, a) Nicht sinnvoll, weil die Flächen einerseits der direkten Hauserschliessung dienen, andererseits die Regelung dem Ziel des haushälterischen Umgangs mit dem Boden widerspricht b) Ungerecht, weil die Nutzung und damit der Wert der Parzellen überraschend sinkt c) Der Besitzstand nicht gewahrt wird und auch behördlich gemachte, frühere Zusicherungen nicht mehr eingehalten werden.</p>	<p>Die Anrechenbarkeit ist im Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern abschliessend geregelt, es bleibt kein Raum für kommunale Regelungen.</p> <p>Es gibt im heutigen System nur Bauzonen und Verkehrszonen und keine Kompensationsmechanismen mehr.</p> <p>Damit gegenüber heute kein Nutzungsverlust aufgrund der Verkehrszone entsteht, wurde die Überbauungsziffer (ÜZ) in den Wohnzonen A, B und C um 10% auf 0.275 ÜZ erhöht.</p>	<p>- Anpassung BZR: Art. 10 Abs. 2 Wohnzonen A, B und C</p>
22.5	<p><b>Antrag</b> Überbauungsziffer</p> <p>Das Überschreiten der ÜZ beim Einhalten der Kubatur (ÜZ * Zulässige Höhe) ist analog auch bei Neubauten zu erlauben. Insbesondere, da die Grünflächenziffer diesbezüglich klare und eindeutige Grenzen setzt. Insbesondere, da eine solche Berechnung</p>	<p>Die festgelegte max. Überbauungsziffer ist einzuhalten.</p> <p>Siehe Stellungnahme Nr. 22.1.</p>	<p>- keine</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>verhältnismässig einfach ist und Beurteilung und Kontrolle nicht wirklich erschwert aber gestalterisch und von der Nutzbarkeit viele Vorteile schafft.</p> <p><b>Begründung</b> Der Entwurf der BZR sieht bei der ÜZ für Aus- und Anbauten im Rahmen der Bestandesgarantie vor, dass die ÜZ überschritten werden kann, wenn die Kubatur das Volumen einhält, wie wenn der Fussabdruck multipliziert um die maximale Höhe eingehalten worden wäre.</p> <p>Dies kann gemäss den kantonalen Vorgaben aber auch bei Neubauten erlaubt werden. Was dann je nach Situation eine bessere Gliederung und Nutzung erlaubt.</p>		
22.6	<p><b>Antrag</b> Gestaltungspläne allgemein Die wesentlichen Kernpunkte aller Gestaltungspläne sind geeignet festzuhalten und fortzuführen; Im Grundsatz von Amtes wegen, ergänzend auf Antrag, so, dass den Betroffenen keine Kosten und / oder erheblicher sonstiger Aufwand entsteht. Dies ist möglich seitens des übergeordneten Rechts und wie dies andere neue BZR im Kanton Luzern zeigen.</p> <p><b>Begründung</b> Gemäss der vorliegenden Fassung werden die Gestaltungspläne grundsätzlich aufgehoben gemäss der Auflistung in Art. 52.</p> <p>Dies aber: Ohne weitere Darlegungen, Abwägungen, Erläuterungen.</p> <p>Damit können wesentliche Punkte betreffend der Grundeigentümer, aber auch der Öffentlichkeit und der Anlieger verloren gehen. Wollen, resp. müssen Betroffene, die mit den Gestaltungsplänen in Rechtskraft erwachsenen Punkte weiterführen, müssen diese aktiv werden- unter Übernahme der Kosten.</p>	<p>Der Gemeinderat folgt den Empfehlungen der Ortsplanungskommission zur Umsetzung der Gestaltungspläne.</p> <p>Im Zonenplan und BZR wurde ein «Gebiet mit Spezialvorschriften» ergänzt, mit dem die Bestimmungen der Gestaltungspläne gesichert werden.</p> <p>Für detaillierte Erläuterungen siehe Kap. 15 im Planungsbericht.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften</li><li>- Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu), Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu)</li></ul>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
22.7	<p><b>Antrag</b> Gestaltungsplan Brunnenhof</p> <p>Alle Regelungen im Gestaltungsplan Brunnenhof zu Gunsten GB 471 (Sonnmatt / Sonnmatt2) sind bei Aufhebung des Gestaltungsplans in die BZO zu übernehmen in einem entsprechenden Anhang ohne Kostenfolge für die Betroffenen.</p> <p>Eventualiter: Die Eintragung von Amtes wegen in das Grundbuch zu veranlassen mit Kostenübernahme des Verursachers, also der Gemeinde. Die Kostenübernahme ist besonders gerechtfertigt, da der Gemeinde bei diesem Gestaltungsplan bisher keine zusätzlichen Aufwendungen entstanden sind.</p> <p><b>Begründung</b> Als Anstösser und damaligem Einsprecher bin ich besonders betroffen von der Aufhebung von: a) Brunnenhof vom 13.04.2016, potenziell ebenfalls betroffen von c) Chrämerhus vom 19.06.2019, geändert am 16.03.2023. Aus den Einspracheverhandlungen wurden diverse Punkte zu Lasten der Grundeigentümer und zu Gunsten von GB 471 fixiert. Etwa: Mindestabstand, Beschränkung Gebäudehöhe, Nutzungsarten am Rande des Gestaltungsplangebiets hin zur Sonnmatt. Mit der ersatzlosen Streichung des Gestaltungsplans gehen diese Rechte verloren. Die datierende Gültigkeit dieser Vereinbarungen war an der Einspracheverhandlung klar zugesichert worden, ohne dass diese explizit in das Grundbuch einzutragen wären. Begründung seitens der Gemeinde damals: «Die Bauherrschaft ist zur Eintragung des Gestaltungsplans ohnehin verpflichtet; eine ausdrückliche Eintragung einzelner Regelungen ist damit weder nötig noch opportun.»"</p>	<p>Der Gemeinderat stützt die Empfehlung der Ortsplanungskommission, die im Gestaltungsplan verankerten Lasten zu Gunsten von Parzelle Nr. 471 (Grenzabstand und max. Höhenkote) privatrechtlich mittels Grundbucheintrag zu lösen.</p>	<p>- keine</p>
22.8	<p><b>Antrag</b> Bemessung der Hangneigung Anhang 7.4 der BZR</p> <p>Zum Bestimmen der massgebenden Neigung wird immer vom höchsten und niedrigsten Punkt ausgegangen, auch bei einer virtuellen Parzellierung. Die Regeln zur virtuellen Subparzellierung sind klar auszuformulieren, z.B. dass die virtuellen Parzellen immer in der Mitte des Abstands zwischen den Gebäuden liegen.</p>	<p>Die Messweise der Hangneigung wurde noch vertiefter überprüft und neu im Anhang des Bau- und Zonenreglements mit erläuternden Skizzen definiert.</p> <p>Für die Bemessung der Hangneigung gilt das massgebende Terrain. Es ist nicht möglich, dass ursprünglich massgebende Terrain über alle Grundstücke zu ermitteln. Dazu müsste</p>	<p>- Anpassung BZR: Anhang 8 Erläuternde Skizzen</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p><b>Begründung</b> Die Ausnahmeregelung bei grösseren Parzellen (dann können virtuelle Parzellen gebildet werden- die Neigung wird dann gebäude-mittig gemessen und nicht mehr zwischen dem höchsten und niedrigsten Punkt) schafft erheblichen Raum zu ungebührlichen Suboptimierungen.</p>	bei jedem Grundstück alle ursprünglichen Unterlagen studiert werden, was die Aufgabe der Gemeinde übertrifft. Grundstücksspezifische Analysen liegen in der Verantwortung des Grundeigentümers.	
22.9	<p><b>Antrag</b> Art. 10 BZR Die Höhenbeschränkung ist geeignet abzustufen, z.B. für Wohnzone C: Beispielsweise: Ab 5 % Neigung - bis 45 % pro 1 % 10 cm.</p> <p><b>Begründung</b> Die angestrebte Regelung der Höhenbeschränkung infolge der Hanglage ist grundsätzlich zu begrüssen. Denn die neu geltende Höhenmessung führt an Hanglagen zu einer völlig neuen Situation, welche so zu vielen Nachteilen führt. Die aktuelle Fassung muss aber im Detail besser geregelt werden. Denn sie führt aktuell, gut gemeint, zu einer Problemverlagerung.</p> <p>Probleme der neuen Regelung</p> <p>a) Keine Beschränkung bei Neigungen unterhalb 20 %, obwohl sich die Hanglage auch hier auswirkt, vor allem im Verhältnis zu bisher.</p> <p>b) In sehr steilen Lagen: Verhältnismässig kleine Einschränkung.</p> <p>c) Liegt die Hangneigung im Bereich plus-minus 20 %, entscheiden kleine Abweichungen darüber, inwiefern bei den Betroffenen starke Vor- oder Nachteile eintreten, etwa ob eines oder zwei Stockwerke mehr oder weniger realisiert werden können. Die starke Betroffenheit im Grenzbereich führt naturgemäss zu langwierigen Einsprachen.</p>	Die festgelegten max. Höhenmasse werden beibehalten.  Siehe Stellungnahme Nr. 22.1.	- keine
22.10	<p><b>Antrag</b> Die Anhänge im BZR sind neu zu nummerieren.</p>	Der Antrag wurde umgesetzt.	- Anpassung BZR: Nummerierung Artikel und Anhänge



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<b>Begründung</b> Es gibt die Anhänge 7.2 und 7.4. aber keinen Anhang 7.3		
23.1	<b>Frage</b> Wie werden die aufgeführten Baumasse (max. Gesamthöhe, max. Überbauungsziffer (ÜZ), Höchster Punkt des Gebäudes) in der Praxis konkret angewendet?  - Ist die Interpretation richtig, dass wenn ein Baumass erreicht ist, die anderen Baumasse nicht mehr relevant sind? Also konkret, keines der aufgeführten Baumasse darf überschritten werden? Bsp.: Wenn die ÜZ bei einem bestehenden Gebäude ausgereizt / überschritten ist, darf dieses nicht mehr aufgestockt werden, auch wenn die max. Gesamthöhe / Höchster Punkt des Gebäudes noch nicht erreicht ist? Oder kann das Gebäude gemäss der max. Gesamthöhe und dem Höchsten Punkt des Gebäudes projektiert werden und in der Konsequenz die max. Überbauungsziffer (ÜZ) überschritten werden?  Aus meiner Sicht wäre bei diesem Artikel (Art. 10, Abs. 2) die Ergänzung, dass keines der aufgeführten Baumasse überschritten werden darf, zielführend und würde die Interpretation des Artikels und somit deren Anwendung vereinfachen.	Es gilt die Bestandesgarantie: <i>§ 74 PBG Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen</i>  <i><sup>1</sup> In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden.</i>  <i><sup>2</sup> Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn</i>  <i>a. dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und b. keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.</i>  Es ist nicht zulässig, ein Gebäude, welches die Überbauungsziffer (ÜZ) überschreitet, auf der ganzen Fläche (anrechenbare Gebäudefläche) auf die max. Gesamthöhe aufzustocken.  Es kann höchstens, wenn die bestehende Dichte kleiner als die max. zulässige Dichte (Dichte Potential gemäss Zonenplan, Bau und Zonenreglement neues Recht) ist, die entsprechende «Dichte-Differenz» erweitert werden.  Vgl. Kap. 5.1.2 im Planungsbericht	- keine
23.2	<b>Frage</b> Es ist aufgeführt, dass ab einer Hangneigung von 20 % der höchste Punkt des Gebäudes hangseits das massgebende Terrain, gemessen ab Parzellengrenze, um höchstens 10m übersteigen darf.	Die Messweise der Hangneigung wurde noch vertiefter überprüft und neu im Anhang des Bau- und Zonenreglements mit erläuternden Skizzen definiert.	- Anpassung BZR: Anhang 8 Erläuternde Skizzen



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Wo ist ersichtlich welche Parzellen unter diese Regelung fallen?</li><li>- Wenn es diese Übersicht nicht gibt, bitte ich Sie, mir verbindlich anzugeben, ob die nachfolgend aufgeführten Parzellen von der 20% Hangneigungsregelung betroffen sind:<ul style="list-style-type: none"><li>- Wauwil, Parzelle 196</li><li>- Wauwil, Parzelle 592</li><li>- Wauwil, Parzelle 593</li></ul></li></ul>	Für die Bemessung der Hangneigung gilt das massgebende Terrain. Es ist nicht möglich, dass ursprünglich massgebende Terrain über alle Grundstücke zu ermitteln. Dazu müsste bei jedem Grundstück alle ursprünglichen Unterlagen studiert werden, was die Aufgabe der Gemeinde übertrifft. Grundstücksspezifische Analysen liegen in der Verantwortung des Grundeigentümers.	
23.3	<b>Frage</b> Was konkret bedeutet «Fussweg strassenbegleitend», wenn dieser nicht entlang einer Strasse führt?	Dies bedeutet, dass ein Fussweg entlang einer Strasse führt. Wenn dieser nicht entlang einer Strasse führt, wird der Fussweg im Fusswegrichtplan als «Fussweg separat» bezeichnet.	- keine
23.4	<b>Frage</b> Was sind die Auswirkungen / Konsequenzen dieser Bezeichnung, wenn der Weg nicht entlang einer Strasse führt?	Keine anderen Auswirkungen oder Konsequenzen als ein Fussweg, der entlang einer Strasse führt.	- keine
24	<b>Antrag</b> Einzonung Erlenmatt Einzonung der Parzellen Erlenmatt, Stärnmatt 112, 142, 174, 187 für Gewerbe, Sport, Freizeit, Feuerwehr, Werkhof, Bahnübergang im Sinne einer langfristigen und nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde Wauwil. <b>Begründung</b> Diese erbringt folgende Vorteile: <ul style="list-style-type: none"><li>- Feuerwehrlokal ausserhalb des Schulareals mit optimalem Zugang zur Hauptstrasse</li><li>- Bahnübergang ausserhalb vom Zentrum führt zu weniger Verkehrsbelastung und erhöht die Sicherheit</li><li>- Bahnübergang erbringt die Erschliessung der Gewerbezone Erlen und Kreuzmatt</li></ul>	Die Einzonung der Arbeitszone Erlenmatt wurde aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts aus der Gesamtrevision der Ortsplanung entfernt. Der Kanton hat gegenüber Einzonungen an dieser Lage Vorbehalte. Die Gemeinde beabsichtigt, das Einzonungsvorhaben in einem separaten Verfahren weiter zu klären und durchzuführen.	- Anpassung Zonenplan: Löschung Arbeitszone Erlenmatt  - Anpassung BZR: Löschung Bestimmungen zur Arbeitszone Erlenmatt



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neue Argumentationsgrundlage gegenüber SBB bei Verhandlungen bezüglich Bahnübergang</li> <li>- Baugrund für neue Sport- und Freizeitanlage ist kalkulierbar und mit allen weiteren Bautätigkeiten schrittweise kombinierbar</li> <li>- Sport- und Freizeitanlage Moos kann als Realersatz nach (Teil-)Rückbau landwirtschaftlich genutzt werden</li> <li>- Zusammenführen der Ortsteile Erlen und Sternmatt führt zu mehr Bindung und Zusammenhalt des Ortsbildes Wauwil</li> </ul> <p>Ich bin kein Spezialist bei der Umsetzung von öffentlichen Gestaltungen oder Bauvorhaben, aber ich wäre sehr gerne Teil eines Teams, welches sich konkret um diese Thematik kümmert und eine Machbarkeitsstudie erstellt. Viele Wauwilerinnen und Wauwiler sehen die Notwendigkeit bei den genannten Themen, daher ist die Offenheit für neue Lösungen sicherlich vorhanden.</p>		
25.1	<p><b>Antrag</b> Wohnzone C</p> <p>Die bisherigen Wohnzonen W2a und W2b sind nicht zusammenzulegen. Die bisherigen Zonen gemäss AZ sind gemäss den bestehenden Quartierbildern in die ÜZ überzuführen. So dass gemäss ÜZ in der W2a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die maximal möglichen Kubaturen in der neuen BZR gemäss ÜZ im gleichen Verhältnis wie bei der AZ stehen</li> <li>- Die Maximalhöhen tatsächlich im Sinne des behördenverbindlichen Siedlungsleitbildes auszugestalten sind («Wahrung der bisherigen Aussicht»). Dies insbesondere bei der Rigimatt: Denn diese lockere Wohnzone 2a liegt hangabwärts unterhalb der heute dichteren Wohnzone 2b.</li> </ul> <p><b>Begründung</b> Beim ersten Entwurf des neuen BZR fällt uns auf, dass sich alle EFH-Quartiere neu einheitlich in der Wohnzone C befinden. Dies bedeutet zum Beispiel, dass das Rigimatt-Quartier von bisher W2a (2-geschossige Wohnzone mit lockerer Bebauung) aufgezont</p>	<p>Die Wohnzone C wird belassen.</p> <p>Der Kanton würdigt im Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2024 die Vorlage wie folgt: «Die Gesamtrevision der Ortsplanung Wauwil kann insgesamt als sorgfältig bearbeitet beurteilt werden. Die wesentlichen Themen wurden aufgenommen und in der neuen Nutzungsplanung sachgerecht und raumplanerisch zweckmässig umgesetzt. Zu erwähnen ist dabei insbesondere die gelungene Überführung der Ausnutzungsziffer (AZ) in die Überbauungsziffer (ÜZ). Das gewählte Vorgehen ist lobenswert, die Überprüfung der vorgeschlagenen ÜZ sind anhand konkreter Beispiele gut nachvollziehbar und die entsprechenden Ergebnisse folglich schlüssig und stimmig. Die gewählten Baumasse lassen eine ortsverträgliche Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebiets zu und schaffen die gewünschten</p>	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>wird. Dies betrifft uns als Liegenschaftseigentümer am unteren Siedlungsrand vom Sonnmatt-Quartier massiv.</p> <p>Die Überbauungsziffer (ÜZ) beläuft sich neu auf 0.25 und die maximale Bauhöhe neu auf 11 Meter. Gemäss unseren Berechnungen ist die Hangneigung in unseren Quartieren zu gering, als dass die reduzierte Grenzhöhe 7 Meter ab einem Gefälle von 20 % zur Anwendung kommt (dies im Gegensatz zum Gebiet Engelberg).</p> <p>Ausgehend vom heutigen Bestand in der Rigimatt bezüglich Flächen und Höhen ergibt sich wie oben erwähnt eine lockere Bebauung. Eine Aufzonung der Rigimatt ist gemäss unserem Verständnis nicht opportun, weil sie diversen Regelungen gemäss dem Siedlungsleitbild vom 20. Januar 2022 widerspricht.</p>	<p>Einwohnerkapazitäten des Zonenplans an raumplanerisch zweckmässigen Orten.»</p>	
25.2	<p><b>Antrag</b> Verkehrszonen</p> <p>Die bisherigen Strassenflächen der Parzellen sind auf geeignete Weise, z.B. über einen ÜZ-Zuschlag, zu kompensieren.</p> <p><b>Begründung</b> Gemäss Präsentation der Informationsveranstaltung - Seite 27 wird die Verkehrsfläche gemäss Zonenplan neu von der Grundstücksfläche abgezogen. Dadurch reduziert sich die anrechenbare Grundstücksfläche. Bei praktisch allen Grundstücken im Sonnmatt-Quartier umfasst die Grundstücksfläche einen kleinen oder grösseren Strassenanteil (40 m<sup>2</sup> bis über 260 m<sup>2</sup>). Diesen Landanteil musste beim Grundstückskauf zum ordentlichen Baulandpreis erworben werden. Mit der neuen Berechnung ist nun dieser Landanteil faktisch nichts mehr wert. Wir erwarten, dass die Verkehrsfläche in unserem Quartier weiterhin zur Grundstücksfläche angerechnet oder kompensiert wird. Den Eigentümern war damals zugesichert worden, dass diese Fläche auf jeden Fall immer so gelten wird.</p>	<p>Die Anrechenbarkeit ist im Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern abschliessend geregelt, es bleibt kein Raum für kommunale Regelungen.</p> <p>Es gibt im heutigen System nur Bauzonen und Verkehrszonen und keine Kompensationsmechanismen mehr.</p> <p>Damit gegenüber heute kein Nutzungsverlust aufgrund der Verkehrszone entsteht, wurde die Überbauungsziffer (ÜZ) in den Wohnzonen A, B und C um 10% auf 0.275 ÜZ erhöht.</p>	<p>- Anpassung BZR: Art. 10 Abs. 2 Wohnzonen A, B und C</p>
26.1	<p><b>Antrag</b> Quartieranalysen</p>	<p>Zur besseren Verständlichkeit wurde ergänzend zum Raumplanungsbericht vom 11. Mai 2023 ein Analysebericht zu den einzelnen Gebieten erstellt (Stand: 19. Oktober 2023),</p>	<p>- keine</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>Wir erwarten, dass die Quartiere einzeln beurteilt und dann nach ihren Gegebenheiten in die Wohnzone und Überbauungsziffer eingeteilt werden.</p>	<p>welcher die Vorgehensweise der Festlegung der Zonenzuteilung und der neuen Baumasse (Überbauungsziffer, Gesamthöhen) gebietsweise erläutert.</p>	
<b>26.2</b>	<p><b>Antrag / Begründung</b> Verkehrszonen</p> <p>Der Gemeinderat Wauwil verfolgte in den letzten Jahrzehnten die Praxis, dass bei Neueinzonungen der Quartiere die Erschliessungen durch den Grundstückseigentümer erfolgen musste, und dass eine Strassengenossenschaft gegründet werden musste. Durch diese Praxis gehören die Flächen der Quartierstrasse den jeweiligen Anstössern. Bei der Zonenplanrevision werden neu diese Strassenflächen nicht mehr an die ÜZ angerechnet. Dies wird durch ein kantonales Gesetz so gefordert. Im Rahmen des Handlungsspielraums des Gemeinderats erwarten wir eine Sonderregelung für die betroffenen Quartiere, dass die Strassenflächen bei den Strassengenossenschaften zur Überbauungsziffer dazugerechnet werden.</p>	<p>Die Anrechenbarkeit ist im Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern abschliessend geregelt, es bleibt kein Raum für kommunale Regelungen.</p> <p>Es gibt im heutigen System nur Bauzonen und Verkehrszonen und keine Kompensationsmechanismen mehr.</p> <p>Damit gegenüber heute kein Nutzungsverlust aufgrund der Verkehrszone entsteht, wurde die Überbauungsziffer (ÜZ) in den Wohnzonen A, B und C um 10% auf 0.275 ÜZ erhöht.</p>	<p>- Anpassung BZR: Art. 10 Abs. 2 Wohnzonen A, B und C</p>
<b>27</b>	<p><b>Antrag</b> Aufgrund der Bestandes-Wahrung bitte ich Sie, die ÜZ für die Parzelle Nr. 28 auf 0.30 anzuheben.</p> <p><b>Begründung</b> Die Parzelle Nr. 28, Dorfstrasse 12 in 6242 Wauwil ist heute Bestandteil vom Gestaltungsplan Höhenweg Süd, welcher aufgelöst werden soll.</p> <p>Gemäss aktueller Ortsplanungsrevision soll die vorstehende Parzelle neu der Wohnzone A zugeordnet werden, wo eine Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.25 für Hauptbauten und 0.06 für Klein- und Anbauten vorgeschlagen wird.</p> <p>Gemäss genauerer Überprüfung haben wir festgestellt, dass bei der ÜZ-Analyse der Zeitraum Planungen AG vom 29.11.2022 die Balkonzuschläge nicht mitberücksichtigt worden sind.</p>	<p>Der Kanton würdigt im Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2024 die Vorlage wie folgt: «Die Gesamtrevision der Ortsplanung Wauwil kann insgesamt als sorgfältig bearbeitet beurteilt werden. Die wesentlichen Themen wurden aufgenommen und in der neuen Nutzungsplanung sachgerecht und raumplanerisch zweckmässig umgesetzt. Zu erwähnen ist dabei insbesondere die gelungene Überführung der Ausnützungsziffer (AZ) in die Überbauungsziffer (ÜZ). Das gewählte Vorgehen ist lobenswert, die Überprüfung der vorgeschlagenen ÜZ sind anhand konkreter Beispiele gut nachvollziehbar und die entsprechenden Ergebnisse folglich schlüssig und stimmig. Die gewählten Baumasse lassen eine ortsverträgliche Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebiets zu und schaffen die gewünschten</p>	<p>- Anpassung BZR: Art. 10 Abs. 2 Wohnzonen A, B und C</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>Im vorliegenden Fall muss zur Gebäudegrundfläche von 158 m<sup>2</sup> noch einen Balkonzuschlag von 33 m<sup>2</sup> dazu addiert werden, was eine ÜZ von 0.30 ergibt.</p>	<p>Einwohnerkapazitäten des Zonenplans an raumplanerisch zweckmässigen Orten.»</p> <p>Die Überbauungsziffer wurde in Bezug auf die Verkehrszonen vertiefter überprüft und in den Wohnzonen A, B und C um 10% auf 0.275 ÜZ erhöht.</p>	
<b>28a</b>	<p><b>Antrag</b> Verkehrszone korrekt zuweisen</p> <p><b>Begründung</b> Gemäss der Infoveranstaltung vom 20. Juni sollen Strassenflächen auf angrenzenden Parzellen den Verkehrszonen zugewiesen werden. In unserem Quartier Büntmatt wurde bei der Parzelle 600 die Strassenfläche noch nicht korrekt auf die Verkehrszone zugewiesen. Im Geoportal Luzern wurde die Zuweisung bereits korrekt ausgeführt. Um Widersprüche zu vermeiden, muss der Anteil der Strasse der Verkehrsfläche zugewiesen werden.</p>	<p>Die Verkehrszone wurde korrekt gemäss den Vorgaben der kantonalen Richtlinie «Darstellung der Verkehrszonen (§ 52 PBG) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen» von Januar 2019 ausgeschieden. Danach erfolgt die Erfassung der Verkehrszonen soweit zweckmässig entlang der Parzellengrenzen.</p>	<p>- keine</p>
<b>28b</b>	<p><b>Antrag</b> Definition zulässige Aufstockung</p> <p><b>Begründung</b> Ich habe ein Anliegen zu einem Thema der Infoveranstaltung vom 20. Juni. Die Aufstockung verkleinert sich, wenn bestehende Gebäude bereits die ÜZ überschreitet.</p> <p>Im neuen BZR kann ich dazu aber leider nichts finden. Damit es später nicht zu Fragen kommt, bitte ich Sie, dazu etwas zu ergänzen, z.B. bei bestehenden Bauten, die bereits die ÜZ überschreiten, reduziert sich das Volumen der Aufstockung (Bauvolumen= ÜZ x max. Gebäudehöhe).</p>	<p>Im Planungsbericht wurde das Kapitel 5.1.2 ergänzt.</p>	<p>- keine</p>
<b>28c</b>	<p><b>Antrag</b> Mindestens im Bereich, wo früher die Zone W2a (lockere Bebauung) war, soll es auch für zukünftige Bauten eine reine Wohnzone D geben.</p>	<p>Der Kanton würdigt im Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2024 die Vorlage wie folgt: «Die Gesamtrevision der Ortsplanung Wauwil kann insgesamt als sorgfältig bearbeitet beurteilt werden. Die wesentlichen Themen wurden</p>	<p>- keine</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p><b>Begründung</b> Beim ursprünglichen Bau- und Zonenreglement (2011) gab es noch insgesamt 10 verschiedene Zonen. Im neuen BZR soll es nur noch 3 Zonen geben. Die Wohnzonen A, B und C in denen Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig sind. Gemäss dem verpflichtenden Leitbild sollen die Gebäude speziell am Hang bewahrt werden.</p>	<p>aufgenommen und in der neuen Nutzungsplanung sachgerecht und raumplanerisch zweckmässig umgesetzt. Zu erwähnen ist dabei insbesondere die gelungene Überführung der Ausnützungsziffer (AZ) in die Überbauungsziffer (ÜZ). Das gewählte Vorgehen ist lobenswert, die Überprüfung der vorgeschlagenen ÜZ sind anhand konkreter Beispiele gut nachvollziehbar und die entsprechenden Ergebnisse folglich schlüssig und stimmig. Die gewählten Baumasse lassen eine ortsverträgliche Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebiets zu und schaffen die gewünschten Einwohnerkapazitäten des Zonenplans an raumplanerisch zweckmässigen Orten.»</p> <p>Im rechtsgültigen Bau- und Zonenreglement gibt es insgesamt 10 Bauzonen, im neuen Bau- und Zonenreglement sind es 12 Bauzonen (nicht 3 Bauzonen): Kernzone, Zentrumzone Glasi, Wohnzone A, Wohnzone B, Wohnzone C, Wohn- und Arbeitszone A, Wohn- und Arbeitszone B, Wohn- und Arbeitszone C, Arbeitszone, Zone für öffentliche Zwecke, Grünzone, Verkehrszone.</p>	
29	<p><b>Antrag</b> Parzelle Nr. 37</p> <p>Ich beantrage, dass die Parzelle Nr. 37, GB Wauwil in der Wohn- und Arbeitszone verbleibt sowie, dass die Höhenbeschränkung in Anhang 5 gelöscht wird und die Höhe gemäss BZR Art. 11 zur Anwendung kommt.</p> <p><b>Begründung</b> Die Parzelle Nr. 37, Dorfstrasse 19 in 6242 Wauwil, ist heute der Wohn- und Arbeitszone mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Die aktuelle Nutzung mit Garage, Werkstatt, Tankstellenbetrieb und Betriebswohnung ist daher zonenkonform geregelt</p>	<p>Die Zuordnung zur Kernzone erfolgte aufgrund des heutigen Bestands. Sie ermöglicht Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe, zum Verkauf und zum Wohnen.</p> <p>Ausserdem wurde Art. 8 Abs. 2 im Bau- und Zonenreglement entsprechend ergänzt mit:</p> <p>«Im Erdgeschoss ist eine Arbeitsnutzung zu realisieren. Bei fehlender Nachfrage sind ausnahmsweise Wohnnutzungen in den im Anhang 6 gekennzeichneten Gebieten zulässig.»</p>	<p>- Anpassung BZR: Art. 8 Abs. 2 Kernzone</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>und das vorhandene Ausbaupotential ist eine wichtige Reserve, welche für betriebliche Veränderungen aktiviert werden kann. Gemäss aktueller Ortsplanungsrevision soll die vorstehende Parzelle neu in die Kernzone (K) mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe III umgezont werden. Zudem soll die Firsthöhe gemäss Anhang 5 auf 525.00 m ü. M. gedeckelt werden und für bauliche Veränderungen ist das qualitätssichernde Verfahren gemäss Art. 4 anzuwenden.</p> <p>Dieser Umzonung kann ich als Grundeigentümer als folgenden Gründen nicht zustimmen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. In einer Kernzone wird das vorhandene Gewerbe im Bestand und in seiner weiteren Entwicklung stark einschränkt. Mit dem heutigen Tankstellenbetreiber, die Oel-Pool AG mit der Tochtergesellschaft Moveri AG, welche die Ruedi-Rüssel Tankstelle betreibt, läuft ein langfristiger Mietvertrag. Im Weiteren steht diese Branche vor einer grossen Veränderung, daneue Antriebstechnologien und Energieträger auf den Markt kommen. Solche baulichen Veränderungen sind in einer Wohn- und Arbeitszone besser umsetzbar und gehören an die Dorfstrasse, wo der Verkehr bereits heute direkt vor der Haustüre fliesst.</li><li>2. Gemäss Anhang 5 soll die Höhenkote bei der Parzelle Nr. 37 bei 525.0 m ü. M. fixiert werden. Aus den bewilligten Baugesuchsunterlagen vom 14.10.1992 ist jedoch ersichtlich, dass die Firstkote bereits heute bei 525.15 m ü. M. liegt. Somit wäre die Höhe bereits heute ausgereizt und eine wärmetechnische Sanierung oder eine PV-Anlage würden verunmöglicht.</li><li>3. In der Kernzone ist das qualitätssichernde Verfahren gemäss Art. 4 vorgesehen. Dieses Verfahren ist für ein Kleingewerbe nicht gewerbefreundlich, ein solches Verfahren verursacht sehr hohe Kosten und verhindert oder verlangsamt die Entwicklung entlang der Dorfstrasse. Die heutigen Gewerbebetriebe sind wichtige Impulsgeber, sorgen für Belebung im Dorf und sichern die Ausbildungs- und Arbeitsplätze. Hier sollen positive Anreize gesetzt und nicht negative Impulse verursacht werden.</li></ol>	<p>Somit bleibt die Möglichkeit ausnahmsweise auch im Erdgeschoss Wohnen zu realisieren.</p> <p>Neubauten in der Kernzone sind ortsbildrelevant. Daher werden erhöhte Anforderungen an die Qualität gestellt. Ein qualitätssicherndes Verfahren bedeutet nicht zwingend, dass ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden muss. Gemäss Art. 4 Abs. 2 Bau- und Zonenreglement ist auch ein begleitendes Verfahren mit einem Architekturbüro und einem begleitenden Fachgremium zulässig.</p> <p>Die Oberkante der Dachfläche darf gemäss § 34 PBG 50 cm über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegen. Dieses Mass gilt nicht für technisch bedingte Dachaufbauten. Solche, z.B. PV-Anlagen, dürfen den höchsten Punkt des Gebäudes um das technisch notwendige Mass überschreiten (§ 139 Abs. 2 PBG).</p>	



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
30	<p><b>Antrag</b> Parzelle Nr. 23</p> <p>Wir fordern im Minimum die Bestandesgarantie oder eine ÜZ von 0.32 für die Parzelle Nr. 23 ein, um das Wohnhaus mit Gewerbeanteil auch zukünftig an die Bedürfnisse unserer Mieter anpassen zu können.</p> <p><b>Begründung</b> Die Parzelle Nr. 23, Dorfstrasse 20 in 6242 Wauwil, ist heute der 3-geschossigen Wohnzone W3 mit einer Ausnützungsziffer von höchstens 0.65 zugeordnet. Gemäss aktueller Ortsplanungsrevision soll die vorstehende Parzelle neu in die Wohnzone A (W-A) mit einer Überbauungsziffer von 0.25 für Hauptbauten und einer Überbauungsziffer von 0.06 für Klein- und Anbauten umgeteilt werden.</p> <p>Nach unseren Berechnungen ist die Überbauungsziffer für die Wohnzone A mit 0.25 zu tief angesetzt.</p> <p>In unserem Fall deckt sie den heutigen Bestand bei weitem nicht ab und es entsteht so ein Defizit von rund 66 m<sup>2</sup>. Dem Auftrag für die innere Entwicklung und dem schonenden Umgang mit Land und Ressource kann so nicht nachgekommen werden.</p>	<p>Die Bestandesgarantie ist gemäss § 178 PBG gewährleistet.</p> <p>Die Überbauungsziffer wurde in Bezug auf die Verkehrszonen vertiefter überprüft und in den Wohnzonen A, B und C um 10% auf 0.275 ÜZ erhöht.</p>	<p>- Anpassung BZR: Art. 10 Abs. 2 Wohnzonen A, B und C</p>
31	<p><b>Antrag</b> Wohnzone C</p> <p>Als Besitzer der unbebauten Parzelle Nr. 438, Waldegg, welche in die Wohnzone C zu liegen kommt, beantrage ich, die maximale Gesamthöhe von 11m auf 9m zu reduzieren (minus ein Geschoss) und als Ausgleich dazu die Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.24 auf 0.34 zu erhöhen.</p> <p><b>Begründung</b> Eine ÜZ von 0.34 basiert auf der Überlegung, dass der Gemeinderat gem. Art. 10 (Entwurf BZR) für terrassierte Häuser eine max. Überbauungsziffer von max. 0.4 bewilligen kann. (0.34 + 0.06 für Klein- und Anbauten).</p>	<p>Der Kanton würdigt im Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2024 die Vorlage wie folgt: «Die Gesamtrevision der Ortsplanung Wauwil kann insgesamt als sorgfältig bearbeitet beurteilt werden. Die wesentlichen Themen wurden aufgenommen und in der neuen Nutzungsplanung sachgerecht und raumplanerisch zweckmässig umgesetzt. Zu erwähnen ist dabei insbesondere die gelungene Überführung der Ausnützungsziffer (AZ) in die Überbauungsziffer (ÜZ). Das gewählte Vorgehen ist lobenswert, die Überprüfung der vorgeschlagenen ÜZ sind anhand konkreter Beispiele gut nachvollziehbar und die entsprechenden Ergebnisse folglich schlüssig und stimmig. Die</p>	<p>- Anpassung BZR: Art. 10 Abs. 2 Wohnzonen A, B und C, Erläuternde Skizzen im Anhang 8.3</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>Um die Bebaubarkeit des Grundstücks nach den neuen Bestimmungen aufzuzeigen, liess ich durch die Leuenberger Architekten AG in Sursee eine grobe Machbarkeitsstudie erstellen. Mein Eindruck aus der Grobstudie ist, dass die max. Gesamthöhe von 11 m in der Wohnzone C zu hoch angesetzt wurde. Abgesehen von den negativen Auswirkungen auf das Gesamtbild der Hangsituation dürfte die Möglichkeit von 11 m hohen Wohntürmen die Aussichtssituation der einzelnen Grundstücke massiv verschlechtern (Problematik von gegenseitigen Einsprachen).</p>	<p>gewählten Baumasse lassen eine ortsverträgliche Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebiets zu und schaffen die gewünschten Einwohnerkapazitäten des Zonenplans an raumplanerisch zweckmässigen Orten.»</p> <p>Die Überbauungsziffer wurde in Bezug auf die Verkehrszonen vertiefter überprüft und in den Wohnzonen A, B und C um 10% auf 0.275 ÜZ erhöht.</p> <p>Ab einer Hangneigung <math>\geq 20\%</math> gilt die Höhenbeschränkung für den höchsten Punkt des Gebäudes gemäss Skizze im Anhang 8.3. In der Wohnzone C darf der höchste Punkt des Gebäudes bergseits das massgebende Terrain, gemessen ab Parzellengrenze, um höchstens 7 m übersteigen.</p>	
32	<p><b>Antrag</b> Grünzone G-7 Wir stellen folgenden Antrag zur Änderung der Nutzungsbestimmung der Grünzone G-7: «Grünzone mit ausschliesslicher ökologischer Nutzung, Biodiversität».</p> <p><b>Begründung</b> Da wir auf der Südseite der Rütihubel Überbauung einen grossen Spielplatz mit Begegnungszone haben, brauchen / wollen wir keine weitere «Quartierfreifläche für Spiel- und Freizeitnutzung».</p>	<p>Die Nutzungsbestimmungen zur Grünzone G- 7 wurden entsprechend angepasst. Zudem wurde ergänzt, dass eine Fusswegverbindung in der Grünzone möglich ist.</p>	<p>- Anpassung BZR: Anhang 2 Grünzonen</p>
33.1	<p><b>Antrag</b> Wohnzone C Wir erwarten, dass jedes Quartier individuell beurteilt und entsprechend eingeteilt wird. Wir möchten nicht, dass unsere südliche Nachbarsparzelle mit einem Wohnobjekt mit 11 Meter Höhe bebaut werden kann. Dies würde unsere fantastische Aussicht in die Berge massiv einschränken.</p>	<p>Der Kanton würdigt im Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2024 die Vorlage wie folgt: «Die Gesamtrevision der Ortsplanung Wauwil kann insgesamt als sorgfältig bearbeitet beurteilt werden. Die wesentlichen Themen wurden aufgenommen und in der neuen Nutzungsplanung sachgerecht und raumplanerisch zweckmässig umgesetzt. Zu erwähnen ist dabei insbesondere die gelungene Überführung der</p>	<p>- keine</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p><b>Begründung</b> Beim ersten Entwurf des neuen BZR fällt uns auf, dass sich alle EFH-Quartiere neu einheitlich in der Wohnzone C befinden. Dies bedeutet zum Beispiel, dass das Rigimatt-Quartier von bisher W2a (2-geschossige Wohnzone mit lockerer Bebauung) aufgezont wird. Dies betrifft uns als Liegenschaftseigentümer am unteren Siedlungsrand vom Sonnmatt-Quartier massiv.</p> <p>Die Überbauungsziffer (ÜZ) beläuft sich neu auf 0.25 und die maximale Bauhöhe neu auf 11 Meter. Gemäss unseren Berechnungen ist die Hangneigung in unseren Quartieren zu gering, als dass die reduzierte Grenzhöhe 7 Meter ab einem Gefälle von 20 % zur Anwendung kommt (dies im Gegensatz zum Gebiet Engelberg).</p> <p>Aus unserer Sicht wurde hier der Spielraum zu Gunsten der Besitzstandwahrung und Aussichterhaltung zu wenig ausgenutzt. In anderen Gemeinden (z.B. Nebikon oder Egolzwil) wurden die EFH-Quartiere in unterschiedliche Wohnzonen mit unterschiedlichen Maximalhöhen eingeteilt.</p>	<p>Ausnützungsziffer (AZ) in die Überbauungsziffer (ÜZ). Das gewählte Vorgehen ist lobenswert, die Überprüfung der vorgeschlagenen ÜZ sind anhand konkreter Beispiele gut nachvollziehbar und die entsprechenden Ergebnisse folglich schlüssig und stimmig. Die gewählten Baumasse lassen eine ortsverträgliche Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebiets zu und schaffen die gewünschten Einwohnerkapazitäten des Zonenplans an raumplanerisch zweckmässigen Orten.»</p>	
33.2	<p><b>Antrag</b> Verkehrszone Wir erwarten, dass die Verkehrsfläche in unserem Quartier weiterhin zur Grundstücksfläche angerechnet wird.</p> <p><b>Begründung</b> Gemäss Präsentation der Informationsveranstaltung - Seite 27- wird die Verkehrsfläche gemäss Zonenplan neu von der Grundstücksfläche abgezogen. Dadurch reduziert sich die anrechenbare Grundstücksfläche. Bei unserem Grundstück beläuft sich der Strassenanteil auf 77 m<sup>2</sup>. Diesen Landanteil mussten wir beim Grundstückkauf zum ordentlichen Baulandpreis erwerben. Mit der neuen Berechnung ist nun dieser Landanteil faktisch nichts mehr wert (stille Enteignung). Davon ist das ganze Sonnmatt-Quartier betroffen, weil jeder Grundstückbesitzer einen gewissen Anteil der Sonnmatt-Strasse besitzt.</p>	<p>Das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) fordert die Ausweisung von Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen sowie von Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen. Die im revidierten Zonenplan dargestellten Verkehrszonen und Verkehrsflächen wurden gemäss den Vorgaben der kantonalen Richtlinie «Darstellung der Verkehrszonen (§ 52 PBG) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen» von Januar 2019 ausgeschieden. Die Verkehrszonen sind eine Grundnutzung und zählen innerhalb der Bauzonen nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>Die Anrechenbarkeit ist im Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern abschliessend geregelt, es bleibt kein Raum für kommunale Regelungen.</p>	<p>- Anpassung BZR: Art. 10 Abs. 2 Wohnzonen A, B und C</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
		<p>Es gibt im heutigen System nur Bauzonen und Verkehrszonen und keine Kompensationsmechanismen mehr.</p> <p>Damit gegenüber heute kein Nutzungsverlust aufgrund der Verkehrszone entsteht, wurde die Überbauungsziffer (ÜZ) in den Wohnzonen A, B und C um 10% auf 0.275 ÜZ erhöht.</p>	
34	<p><b>Frage</b> Fusswegrichtplan</p> <p>Ich habe im Fusswegrichtplan gesehen, dass um unser Grundstück (Höhenweg 9) der Fussweg eingezeichnet ist. Aktuell ist dort ein Wegrecht für das Grundstück von Hellers im Grundbuch eingetragen.</p> <p>Was bedeutet dieser Eintrag für uns?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wegrecht für alle Fussgänger?</li><li>- Wer haftet bei Unfällen?</li><li>- Ist die Gemeinde zuständig für den Unterhalt?</li></ul>	<p>In diesem Bereich wurde der bestehende Fusswegrichtplan nicht angepasst.</p> <p>Grundsätzlich gilt: Der Bau und der Unterhalt von öffentlichen Wegen ist in § 6 ff. WegG geregelt, die gesetzliche Regelung für private Wege ist in § 26 ff. WegG festgehalten. Diesen Bestimmungen ist zu entnehmen, dass die Gemeinde für den Unterhalt von öffentlichen Fuss- und Wanderwegen verantwortlich ist, bei privaten grundsätzlich die Grundstückeigentümer.</p> <p>Bei Haftungsfragen im Sinne der Werkeigentümerhaftung bedarf es derselben Unterscheidung. Bei einem Unfall aufgrund mangelnden Unterhalts auf einem öffentlichen Weg haftet die Gemeinde, bei einem privaten Weg die Grundstückeigentümer/-innen, vorbehaltlich von abweichenden bzw. anderen Vereinbarungen bezüglich der Unterhaltungspflicht. Ein Werkmangel liegt nach Art. 58 Abs. 1 OR bei fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder bei mangelhaftem Unterhalt vor. Massgebend ist, ob ein Werk nach seinem Zweck bei bestimmungsgemässer Benutzung keine genügende Sicherheit bietet.</p>	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
35	<p><b>Stellungnahme</b> Gestaltungsplan Engelberg</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Der Vorschlag der Gemeinde, den Gestaltungsplan Engelberg aufzulösen, erschien uns konsequent, der verdichteten Bauweise entsprechend.</li><li>- Bald danach standen wir aber vor dem Kompromiss, die im Gestaltungsplan festgelegte Bauhöhe weiterhin zu akzeptieren (damit der Gestaltungsplan Chance hat auf Auflösung) oder dem Verzicht, die noch unbebaute Fläche der Parzelle weiter als Bauland benutzen zu können. Paradox, dass dies im Zuge der verdichteten Bauweise überhaupt in Frage gestellt wird.</li><li>- Verwirrend für uns, dass sich Aussagen der Gemeinde mit den Aussagen der von uns privat zugezogenen Fachkräften widersprechen.</li></ul>	<p>Der Gemeinderat folgt den Empfehlungen der Ortsplanungskommission zur Umsetzung des Gestaltungsplans Engelberg.</p> <p>Der bestehende Gestaltungsplan Engelberg wird aufgehoben. Im Zonenplan und BZR wurde ein «Gebiet mit Spezialvorschriften» ergänzt, mit dem die Bestimmungen des Gestaltungsplans gesichert werden.</p> <p>Für detaillierte Erläuterungen siehe Kap. 15 im Planungsbericht.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften, überlagernde Grünzone</li><li>- Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu), Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu), Anhang 2 Grünzonen</li></ul>
36	<p><b>Antrag</b> Kernzone</p> <p>Als Eigentümer des Grundstücks 39 (Dorfstrasse 15) stelle ich den Antrag auf Belassung des Grundstücks 39 in der Wohn- und Arbeitszone (der Zonenplanvorschlag vom 25.5.2023 sieht eine Umzonung in die Kernzone vor).</p> <p><b>Begründung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Der Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss der Kernzone ist zu einschränkend. Aktuell besteht auf einem Grundstück im Erdgeschoss eine gemischte Nutzung. Ich möchte auch bei einem Neubau weiterhin gemischte Nutzung beibehalten.</li><li>- Der Verweis auf Artikel 4 in der Kernzone ist für mein Grundstück von 700 m<sup>2</sup> unverhältnismässig. Drei Projektvorschläge oder Fachgremium zu Lasten des Gesuchstellers ist übertrieben für diese Grundstücksgrösse.</li><li>- Generell macht eine Kernzone auf einer Seite der Strasse nur bei geschlossenen Ortskernen Sinn. Im aktuellen</li></ul>	<p>Die Zuordnung zur Kernzone erfolgte aufgrund des heutigen Bestands. Sie ermöglicht Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe, zum Verkauf und zum Wohnen.</p> <p>Ausserdem wurde Art. 8 Abs. 2 im Bau- und Zonenreglement entsprechend ergänzt mit:</p> <p><i>«Im Erdgeschoss ist eine Arbeitsnutzung zu realisieren. Bei fehlender Nachfrage sind ausnahmsweise Wohnnutzungen in den im Anhang 6 gekennzeichneten Gebieten zulässig.»</i></p> <p>Somit bleibt die Möglichkeit ausnahmsweise auch im Erdgeschoss Wohnen zu realisieren.</p> <p>Neubauten in der Kernzone sind ortsbildrelevant. Daher werden erhöhte Anforderungen an die Qualität gestellt. Ein qualitätssicherndes Verfahren bedeutet nicht zwingend, dass ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden muss. Gemäss Art. 4 Abs. 2 Bau- und</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung BZR: Art. 8 Abs. 2 Kernzone</li></ul>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	„Durchgangsstrasse“-Fall müsste auf beiden Seiten die Kernzone gelten.	Zonenreglement ist auch ein begleitendes Verfahren mit einem Architekturbüro und einem begleitenden Fachgremium zulässig.	
37	<p><b>Antrag</b> Gestaltungsplan Sonnenblick</p> <p>Wir beantragen, die Parzelle Nr. 565 GB Wauwil in eine Sonderzone einzuteilen, in welcher die heutigen Parameter aus dem Gestaltungsplan erfüllt werden und appellieren hierzu an die Bestandesgarantie und die Möglichkeit zu einer massvollen Innenentwicklung, wie es der Bund und die Kantone mit der Raumplanungsrevision vorgesehen haben.</p> <p><b>Begründung</b> Beim neuen Zonenplan ist für das Gebiet Sonnenblick die Wohnzone C (W-C) mit einer max. Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.25 und einer ÜZ für Klein- und Anbauten von 0.06 vorgesehen. Die max. Gesamthöhe ist bei 11.00 m oder 7.00 m hangseits ab Parzellengrenze definiert worden. Die vorstehenden Parameter basieren auf der ÜZ- und Höhenanalyse der Zeitraum Planungen AG, wo allerdings die Verkehrsflächen- und Balkonzuschläge in der Berechnung nicht berücksichtigt wurden. Unsere Berechnungen zeigen, dass das Grundstück heute eine ÜZ von 0.36 aufweist und mit einer künftigen ÜZ von 0.25 eine Übernutzung zustande käme.</p> <p>Gegenüber heute, wo noch Wohnraum von 189.40 m<sup>2</sup> realisiert werden könnte, würde hier eine weitere Wohneinheit verunmöglich, was einer Wertminderung und faktisch einer Enteignung gleichkommt.</p>	<p>Der Gemeinderat folgt den Empfehlungen der Ortsplanungskommission zur Umsetzung des Gestaltungsplans Sonnenblick.</p> <p>Der bestehende Gestaltungsplan Sonnenblick wird aufgehoben. Im Zonenplan und BZR wurde ein «Gebiet mit Spezialvorschriften» ergänzt, mit dem die Bestimmungen des Gestaltungsplans gesichert werden. Die max. Höhenkoten in m ü. M. aus dem Gestaltungsplan wurden 1:1 übernommen. Diese werden vom massgebenden Terrain gemessen (vgl. erläuternde Skizzen im Anhang BZR).</p> <p>Für detaillierte Erläuterungen siehe Kap. 15 im Planungsbericht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften</li> <li>- Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu) Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu)</li> </ul>
38	<p><b>Antrag</b> Gestaltungsplan Sonnenblick</p> <p>Wir beantragen, die Parzellen Nr. 564 GB Wauwil in eine Zone einzuteilen, in welcher die heutigen Parameter aus dem Gestaltungsplan mehrheitlich erfüllt werden und appellieren hierzu an die Bestandesgarantie und die Möglichkeit zu einer massvollen Innenentwicklung, wie es der Bund und die Kantone mit der Raumplanungsrevision vorgesehen haben. Die Parzelle 564 ist auch dank</p>	<p>Der Gemeinderat folgt den Empfehlungen der Ortsplanungskommission zur Umsetzung des Gestaltungsplans Sonnenblick.</p> <p>Der bestehende Gestaltungsplan Sonnenblick wird aufgehoben. Im Zonenplan und BZR wurde ein «Gebiet mit Spezialvorschriften» ergänzt, mit dem die Bestimmungen des Gestaltungsplans gesichert werden. Die max.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften</li> <li>- Anpassung BZR: Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu)</li> </ul>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>der Nähe zum Zentrum und zum Bahnhof Wauwil sehr gut erschlossen, wo zukünftiges Potential einfach aktiviert werden kann, ohne dass eine Mehrbelastung für den Verkehr oder das Quartier entsteht.</p> <p><b>Begründung</b> Beim neuen Zonenplan ist für das Gebiet Sonnenblick die Wohnzone C (W-C) mit einer max. Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.25 und einer ÜZ für Klein- und Anbauten von 0.06 vorgesehen. Die max. Gesamthöhe ist bei 11.00 m oder 7.00 m hangseits ab Parzellengrenze definiert worden. Die vorstehenden Parameter basieren auf der ÜZ- und Höhenanalyse der Zeitraum Planungen AG, wo allerdings die Verkehrsflächen- und Balkonzuschläge in der Berechnung nicht berücksichtigt wurden. Unsere Berechnungen zeigen, dass das Grundstück heute eine ÜZ von 0.36 aufweist und mit einer künftigen ÜZ von 0.25 eine Übernutzung zustande käme.</p> <p>Gegenüber heute, wo noch Wohnraum von 189.40 m<sup>2</sup> realisiert werden könnte, würde hier eine weitere Wohneinheit verunmöglich, was faktisch einer Enteignung gleichkommt.</p>	<p>Höhenkoten in m ü. M. aus dem Gestaltungsplan wurden 1:1 übernommen. Diese werden vom massgebenden Terrain gemessen (vgl. erläuternde Skizzen im Anhang BZR).</p> <p>Für detaillierte Erläuterungen siehe Kap. 15 im Planungsbericht.</p>	<p>- Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu)</p>
<b>39.1</b>	<p><b>Antrag</b> Wohnzone C</p> <p>Die bisherigen Wohnzonen W2a und W2b sind nicht zusammenzulegen. Die bisherigen Zonen gemäss AZ sind gemäss den bestehenden Quartierbildern in die ÜZ überzuführen. So dass gemäss ÜZ in der W2a:</p> <p>Die maximal möglichen Kubaturen in der neuen BZR gemäss ÜZ im gleichen Verhältnis wie bei der AZ stehen.</p> <p>Die Maximalhöhen tatsächlich im Sinne des behördenverbindlichen Siedlungsleitbildes auszugestalten sind («Wahrung der bisherigen Aussicht»). Dies insbesondere bei der Rigimatt: Denn diese lockere Wohnzone 2a liegt hangabwärts unterhalb der heute dichteren Wohnzone 2b.</p>	<p>Die Wohnzone C wird belassen.</p> <p>Der Kanton würdigt im Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2024 die Vorlage wie folgt: «Die Gesamtrevision der Ortsplanung Wauwil kann insgesamt als sorgfältig bearbeitet beurteilt werden. Die wesentlichen Themen wurden aufgenommen und in der neuen Nutzungsplanung sachgerecht und raumplanerisch zweckmässig umgesetzt. Zu erwähnen ist dabei insbesondere die gelungene Überführung der Ausnützungsziffer (AZ) in die Überbauungsziffer (ÜZ). Das gewählte Vorgehen ist lobenswert, die Überprüfung der vorgeschlagenen ÜZ sind anhand konkreter Beispiele gut nachvollziehbar und die entsprechenden Ergebnisse folglich schlüssig und stimmig. Die gewählten Baumasse lassen eine</p>	<p>- keine</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p><b>Begründung</b> Beim ersten Entwurf des neuen BZR fällt uns auf, dass sich alle EFH-Quartiere neu einheitlich in der Wohnzone C befinden. Dies bedeutet zum Beispiel, dass das Rigimatt-Quartier von bisher W2a (2-geschossige Wohnzone mit lockerer Bebauung) aufgezont wird. Dies betrifft uns als Liegenschaftseigentümer am unteren Siedlungsrand vom Sonnmatt-Quartier massiv. Die Überbauungsziffer (ÜZ) beläuft sich neu auf 0.25 und die maximale Bauhöhe neu auf 11 Meter. Gemäss unseren Berechnungen ist die Hangneigung in unseren Quartieren zu gering, als dass die reduzierte Grenzhöhe 7 Meter ab einem Gefälle von 20 % zur Anwendung kommt (dies im Gegensatz zum Gebiet Engelberg).</p> <p>Ausgehend vom heutigen Bestand in der Rigimatt bezüglich Flächen und Höhen ergibt sich wie oben erwähnt eine lockere Bebauung. Eine Aufzoning der Rigimatt ist gemäss unserem Verständnis nicht opportun, weil sie diversen Regelungen gemäss dem Siedlungsleitbild vom 20. Januar 2022 widerspricht.</p>	<p>ortsverträgliche Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes zu und schaffen die gewünschten Einwohnerkapazitäten des Zonenplans an raumplanerisch zweckmässigen Orten.»</p>	
39.2	<p><b>Antrag</b> Verkehrszone Die bisherigen Strassenflächen der Parzellen sind auf geeignete Weise, z.B. über einen ÜZ-Zuschlag, zu kompensieren.</p> <p><b>Begründung</b> Gemäss Präsentation der Informationsveranstaltung - Seite 27- wird die Verkehrsfläche gemäss Zonenplan neu von der Grundstücksfläche abgezogen. Dadurch reduziert sich die anrechenbare Grundstücksfläche. Bei praktisch allen Grundstücken im Sonnmatt-Quartier umfasst die Grundstücksfläche einen kleinen oder grösseren Strassenanteil (40 m<sup>2</sup> bis über 260 m<sup>2</sup>). Diesen Landanteil musste beim Grundstückkauf zum ordentlichen Baulandpreis erworben werden. Mit der neuen Berechnung ist nun dieser Landanteil faktisch nichts mehr wert. Wir erwarten, dass die Verkehrsfläche in unserem Quartier weiterhin zur Grundstücksfläche angerechnet oder entsprechend kompensiert wird. Den Eigentümern war damals zugesichert worden, dass diese Fläche auf jeden Fall immer so gelten wird.</p>	<p>Die Anrechenbarkeit ist im Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern abschliessend geregelt, es bleibt kein Raum für kommunale Regelungen.</p> <p>Es gibt im heutigen System nur Bauzonen und Verkehrszonen und keine Kompensationsmechanismen mehr.</p> <p>Damit gegenüber heute kein Nutzungsverlust aufgrund der Verkehrszone entsteht, wurde die Überbauungsziffer (ÜZ) in den Wohnzonen A, B und C um 10% auf 0.275 ÜZ erhöht.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung BZR:</li><li>- Art. 10 Abs. 2 Wohnzonen A, B und C</li></ul>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
40.1	<p><b>Antrag</b> Parzellen Nrn. 121 und 122: Für die Gebäude Sternmatt 13 und Sternmatt 15, Grundstück 121 und 122, beantragen wir eine Sonderregelung betreffend maximaler Gebäudelänge. Daher bitten wir die Planungskommission die Verlängerung der Gebäudelänge bis jeweils seitlich an die Grenzen zu erweitern.</p> <p><b>Begründung</b> Gemäss aktuellem Bau- und Zonenreglement 2011 beträgt momentan die maximale Gebäudelänge 40.00 Meter. Ein Abbruch / Ersatzbau dieser Gebäude ist wohl auch kaum möglich, da diese von der Denkmalpflege begleitet werden. Wir könnten uns vorstellen, dass seitliches Anbauen möglich ist. Es ist uns klar, dass dies die Zustimmung der Nachbarschaft mit Grenzbaurecht zusätzlich abverlangen würde.</p> <p>Da die beiden zusammengebauten Gebäude jetzt schon eine Länge von ungefähr 92.00 Meter haben, macht diese Regelung von max. 40.00 Meter für diese beiden Gebäude unserer Meinung nach wenig Sinn.</p> <p>Mit Verlängerung wäre dies dann also ungefähr ca. 125.00 Meter. Das bewilligte Nachbargebäude oberhalb von Herrn Dr. Jost Schumacher ist unseres Wissens mit ca. 90.00 Meter auch schon eine Sonderregelung in der dortigen Bauzone.</p>	Da es sich um ein schützenswertes Gebäude gemäss Bauinventar des Kantons Luzern handelt, müssten allfällige Anbaumöglichkeiten mit der Denkmalpflege zuerst geklärt werden, bevor die Möglichkeit im BZR «auf Vorrat» geschaffen wird. Dazu gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 im Kantonalen Baugesetz. Der Antrag wird abgewiesen.	- keine
40.2	<p><b>Antrag</b> Bitte ergänzen Sie die markierte Fläche (Lage Vorplatz) Doppelgarage als Bauzone.</p>	Dieses Anliegen wurde bereits im vorliegenden Zonenplanentwurf, welcher zur Mitwirkung auflag, umgesetzt.	- keine
41a	<p><b>Antrag</b> Parzellen Nrn. 178, 179, 180 Die drei Parzellen 178, 179 und 180 Grundbuch Wauwil werden aktuell zonenkonform genutzt. Dies soll im neuen Zonenplan in gleichem Masse möglich sein und unter Beibehaltung der</p>	Der Antrag wird gutgeheissen.  Die Parzelle Nr. 179 und 180 sowie die östliche Teilfläche der Parzelle Nr. 178 werden der Arbeitszone zugeteilt gemäss rechtsgültigem Zonenplan. Die westliche Teilfläche Parzelle Nr. 178 verbleibt gemäss Entwurf Zonenplan	- Anpassung Zonenplan



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>aktuellen Zoneneinteilung, gemäss gültigem Zonenplan 2023, gewährleistet werden.</p> <p><b>Begründung</b> Gemäss Entwurf Zonenplan 2023 soll die benachbarte Erlenmatt in die Arbeitszone eingeteilt werden. Unsere Parzellen befinden sich ganz oder teilweise bereits in der Arbeitszone, sollen aber neu in die Wohn- und Arbeitszone A umgeteilt werden.</p> <p>Nach unserer Abklärung könnte bei einer Umteilung der Grundstücke 179 und 180 in die Wohn- und Arbeitszone A im Falle der Notwendigkeit eines Ersatzneubaus (bspw. nach einem Brand) nicht mehr wie bisher gebaut werden. Es müssten andere Grenzvorschriften eingehalten werden, die Gebäudegrundflächen dürfen neu nicht mehr die gleiche Grösse aufweisen wie bis anhin.</p> <p>Die Parzelle 178 ist im westlichen Drittel bereits der Wohn- und Arbeitszone zugeteilt. Die anderen zwei Drittel sind in der Arbeitszone und so soll es weiterhin auch bleiben, so dass für die Zukunft genügend grosse Gebäudegrundflächen möglich sind für das angestammte Gewerbe (Überbauungsziffer).</p>	<p>(Stand Mitwirkung) in der Wohn- und Arbeitszone.</p>	
<b>41b</b>	<p><b>Fragen</b> Bekanntlich soll das Gebiet Erlen (Grundstück Peter Arnold GmbH) in die Wohn- und Arbeitszone nach Art. 11 des neuen BZR eingeteilt werden. Für mich stellen sich nun folgende Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Darf ich in der WAr-A auch nur Wohnungen realisieren?</li><li>- Wenn nein, welches sind die Vorgaben für das Verhältnis Gewerbe – Wohnungen?</li><li>- Was bedeutet ein genügender Immissionsschutz? Gibt es da irgendwelche Normen, die herangezogen werden?</li></ul>	<p>Ja, die Erstellung von reinen Wohnbauten ist in der WAr-A möglich. Dabei ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II anzustreben.</p> <p>Dies wurde mit einem neuen Absatz 3 im Art. 12 BZR (Alt Art. 11) ergänzt.</p> <p>Die Aufgabe des Immissionsschutzes besteht darin, Menschen und die Umwelt vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Strahlen und ähnliche Einwirkungen zu schützen. Je nach Art des geplanten Gewerbebetriebs, Geschäfts oder Dienstleistungsbetriebs</p>	<p>- Anpassung BZR: Art. 12 Abs. 3 Wohn- und Arbeitszone</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
		werden entsprechende Auflagen zum Immissionsschutz festgelegt.	
42	<p><b>Antrag</b> Gestaltungsplan Erlen Zur Sicherstellung der Beibehaltung der verbliebenen Restfläche der «Spielwiese» (so titulierte im Gestaltungsplan Erlen) auf der Parzelle 177 beantragen wir, diese mittels Einteilung in eine Überlagernde Zone bzw. Grünzone zu sichern.</p> <p><b>Begründung</b> Wir sind Eigentümer des Grundstücks Nr. 178 CANUWA KAUFMANN AG. Über diese Parzelle 178, zusammen mit den Parzellen 177 und 176, besteht der «Gestaltungsplan Erlen». Dieser Gestaltungsplan beinhaltet die Bebauung der genannten Parzellen und die Dienstbarkeiten unter den Parteien. Dies sind im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeitsverträge für Autoabstellplätze, Kehrichtdeponieplatz und gemeinsame Spielwiese. Diese Spielwiese ist im Gestaltungsplan im südlichen Teil der Parzelle 177 unter diesem Titel ausgewiesen.</p> <p>Im Jahr 2007 hat die jetzige Eigentümerin der Parzellen 177 und 176 einen Teil dieser reservierten Freifläche «Spielwiese» mit Autogaragen überbaut. Der verbleibende Teil ist immer noch Kinderspielfeld, und das soll auch so bleiben und dementsprechend gesichert werden.</p> <p>Unter dieser Voraussetzung ist es uns möglich, der Aufhebung des Gestaltungsplans Erlen zuzustimmen.</p>	Der Antrag wird unterstützt. Die verbliebene Rest-Freifläche auf der Parzelle Nr. 177 wird mittels einer überlagernden Grünzone gesichert.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung Zonenplan: Überlagernde Grünzone G-11</li><li>- Anpassung BZR: Anhang 2 Grünzonen</li></ul>
43.1	<p><b>Antrag</b> Grünzone G6 Wir als Mitbesitzer der Überbauung Hinterdorf 1 / 3 / 5 Chrämehaus wollen keine Einschränkungen mit einer Grünzone.</p> <p><b>Begründung</b> In diesem Bereich ist eine Tiefgarage gebaut und diese muss und soll keine Einschränkung erhalten. Es kann sein, dass in Zukunft die Tiefgarage ausgebaut oder saniert werden muss / oder auch</p>	<p>Ziel der Grünzone ist, dass keine Hochbauten erstellt und die zusammenhängenden Grün- sowie Freizeittflächen gemäss Gestaltungsplan behalten werden. Deshalb wird an der Grünzone grundsätzlich festgehalten.</p> <p>Die Grünzone wurde in eine überlagernde Grünzone umgewandelt. In den</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung Zonenplan Grünzone überlagernd</li><li>- Anpassung BZR: Anhang 2 Grünzonen</li></ul>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>ein Unterstand für kleine Motorfahrzeuge müsste möglich bleiben. Es kann auch sein, dass eine Photovoltaikanlage bei den Stützmauern montiert werden möchte.</p> <p>Unter Punkt 3. steht sogar etwas von Enteignung, dies kann und wollen wir nicht eingehen.</p> <p>Dies ist als Einsprache zu verstehen.</p>	<p>Nutzungsbestimmungen zur Grünzone wurde die Einstellhalle ergänzt.</p> <p>§ 50 Abs. 3 PBG Grünzone, wonach die Gemeinde im Zonenplan jene Flächen speziell bezeichnen kann, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will, wird nicht angewendet.</p>	
<p><b>43.2</b></p>	<p><b>Antrag / Begründung</b> Art. 40 BZR</p> <p>Ich möchte beliebt machen, dass der Grünstreifen 4m (statt 6m) breit erstellt werden soll. Dieser Grünstreifen ist extensiv zu begrünen, kann als Retention genutzt werden. Damit wird der Grünstreifen wie beim Moos (Kreuzmatt / Wauwiler Champignons) ausgebaut.</p> <p>Ich möchte keine Begrenzung mit Höhenangabe 517 m. ü. M. Lieber möchte ich ab der bestehenden Strasse 14 m als Höhenquote definieren. (Höhenkote?)</p> <p>Die Forderung, dass Parkplätze im Gebäude oder unterirdisch gebaut werden müssen, ist meines Erachtens nicht nötig, bzw. dadurch wird das Bauen unnötig teurer, weil man für Mitarbeiter Parkplätze erstellen muss. Diese werden meistens nur tags gebraucht und sind dann in der Nacht sowieso leer.</p>	<p>Die Einzonung der Arbeitszone Erlenmatt wurde aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts aus der Gesamtrevision der Ortsplanung entfernt. Entsprechend auch die Zonenrandbepflanzung.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, das Einzonungsvorhaben in einem separaten Verfahren weiter zu klären und zu verfolgen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung Zonenplan: Löschung Arbeitszone Erlenmatt</li> <li>- Anpassung BZR: Löschung Bestimmungen zur Arbeitszone Erlenmatt</li> </ul>
<p><b>43.3</b></p>	<p><b>Antrag</b> Art. 40 BZR</p> <p>Könnten Sie uns bitte den Artikel 158 PBG senden. Ich finde diesen Artikel leider nicht.</p>	<p>§ 158 Planungs- und Baugesetz hält Folgendes fest:</p> <p><i>Absatz 1: Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen hat der Bauherr auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Sie sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten.</i></p> <p><i>Absatz 2: Die Grösse der Spielplätze und der Freizeitanlagen beträgt mindestens 15 m<sup>2</sup> pro</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine</li> </ul>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
		<p><i>Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweist.</i></p> <p><i>Absatz 3: Bei erheblichen Änderungen an bestehenden Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind Spielplätze und Freizeitanlagen zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen.</i></p> <p><i>Absatz 4: Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehrere Bauten dienende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.</i></p>	
43.4	<p><b>Antrag</b> Art. 10 BZR Ich plädiere deshalb für eine grössere Überbauungsziffer.</p> <p><b>Begründung</b> Mit der Einführung von Überbauungsziffern werden bei der Berechnung der Wohnfläche neu auch die Aussenwände zur Wohnfläche gerechnet. Dies war bis anhin nicht so. Da diese Wände betreffend Isolationsstandards immer dicker werden, verkleinert sich dadurch die Wohnfläche massiv. Dies ist vielen nicht bewusst.</p>	Die ÜZ wurde in den Wohnzonen A, B und C von 0.25 auf 0.275 erhöht.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung BZR:</li><li>- Art. 10 Abs. 2 Wohnzonen A, B und C</li></ul>
43.5	<p><b>Frage</b> Klein- und Anbauten</p> <p>Generell ist mir nicht klar, was mit Klein- und Anbauten gemeint ist. Gehört eine Sitzplatz-Überdachung oder ein Vordach beim Hauseingang auch zur Überbauungsziffer? Wie ist es mit einem Vordach beim ganzen Haus?</p>	Unter Klein- und Anbauten (PBG § 112a) zählen Gebäude, die eine Gesamthöhe von 4,5 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m <sup>2</sup> nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten. Siehe auch «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» vom 1. Mai 2014.	<ul style="list-style-type: none"><li>- keine</li></ul>
43.6	<p><b>Antrag</b> Sternmatt</p>	An der Einteilung des Quartiers Sternmatt in die Wohnzone C wird weiterhin festgehalten.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung BZR:</li><li>Art. 10 Abs. 2 Wohnzonen A, B und C</li></ul>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>Bei der Analyse der verschiedenen Quartiere zeigt sich, dass bei der Sternmatt eine Wohnzone B statt Wohnzone C zu planen ist. Oder generell die ÜZ für kleine Parzellen bis 450 m<sup>2</sup> erhöhen.</p> <p><b>Begründung</b> Bei diesen mehrheitlich kleinen Parzellen wird es schwierig werden, in Zukunft ein Haus zu bauen (Wohnzone C: Die Häuser werden einen kleinen Grundriss haben, dafür aber hoch, Treppen laufen, statt guter Wohnraum auf einer Fläche).</p>	<p>Die ÜZ wurde in den Wohnzonen A, B und C von 0.25 auf 0.275 erhöht. Entsprechend wurde auch der bereits bestehende Absatz zu der mind. anrechenbaren Gebäudefläche für kleine Parzellen angepasst. Es gilt für kleinere Parzellen bis 360 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche eine anrechenbare Gebäudefläche von 100 m<sup>2</sup>.</p>	
43.7	<p><b>Antrag / Begründung</b> Sonnenblick I Im Sonnenblick I sollten meiner Meinung nach wie bei den Quartieren um den Sonnenblick die Wohnzone C geplant werden.</p>	<p>Der Kanton würdigt im Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2024 die Vorlage wie folgt: «Die Gesamtrevision der Ortsplanung Wauwil kann insgesamt als sorgfältig bearbeitet beurteilt werden. Die wesentlichen Themen wurden aufgenommen und in der neuen Nutzungsplanung sachgerecht und raumplanerisch zweckmässig umgesetzt. Zu erwähnen ist dabei insbesondere die gelungene Überführung der Ausnützungsziffer (AZ) in die Überbauungsziffer (ÜZ). Das gewählte Vorgehen ist lobenswert, die Überprüfung der vorgeschlagenen ÜZ sind anhand konkreter Beispiele gut nachvollziehbar und die entsprechenden Ergebnisse folglich schlüssig und stimmig. Die gewählten Baumasse lassen eine ortsverträgliche Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebiets zu und schaffen die gewünschten Einwohnerkapazitäten des Zonenplans an raumplanerisch zweckmässigen Orten.»</p>	- keine
43.8	<p><b>Antrag / Begründung</b> Rütihubel Rütihubel, in der Mitte zwischen Überbauung Rütihubel und Atmosphäus, braucht es meiner Meinung nach in Zukunft Wohnzone B, um eine Überbauung in dieser Hanglage realisieren zu können</p>	<p>Die Parzelle Nr. 216 gehört im heutigen Kontext zum östlichen Quartier Alpenblick. Auch eine künftige Erschliessung wird höchst wahrscheinlich über diese Siedlung erfolgen. Deshalb wird die Parzelle in der Wohnzone C belassen.</p>	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	(MFH / Terrassenhäuser statt nur Einfamilienhäuser). Teilparzelle 216 Wechsel in die Wohnzone B.		
<b>43.9</b>	<b>Frage</b> Wie hoch dürfen Technische Aufbauten in Zukunft werden? Über die 11 / 12.5 und 14 m hinaus? Kamin / Lift / PVA / Lüftung.	Gemäss § 139 Abs. 2 PBG legt der Regierungsrat das zulässige Mass für den die Gesamthöhe übersteigenden Bereich in der Verordnung fest. Diese Beschränkung gilt nicht für technisch bedingte Dachaufbauten. Somit dürfen technische Aufbauten die Gesamthöhe um das betrieblich notwendige Mass übersteigen.  In Art. 39 Abs. 2 Bau- und Zonenreglement ist zur Dachgestaltung geregelt, dass Dachaufbauten und Dachausbauten in ihrer gesamten Breite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge beanspruchen dürfen.	- keine
<b>43.10</b>	<b>Stellungnahme</b> Bemerkung zur Analyse der Überbauungsziffer Es wurde ein alter Plan benutzt. Die Überbauung Chrämerhus und Sonnenblick II wurden nicht berücksichtigt. Wobei gerade der Sonnenblick II seinerzeit zu hoch bewilligt wurde, und dies der Grund ist, dass viele Einwohner das Gefühl haben, man soll in Zukunft nicht mehr so hoch bauen dürfen.	Der Kanton würdigt im Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2024 die Vorlage wie folgt: «Die Gesamtrevision der Ortsplanung Wauwil kann insgesamt als sorgfältig bearbeitet beurteilt werden. Die wesentlichen Themen wurden aufgenommen und in der neuen Nutzungsplanung sachgerecht und raumplanerisch zweckmässig umgesetzt. Zu erwähnen ist dabei insbesondere die gelungene Überführung der Ausnutzungsziffer (AZ) in die Überbauungsziffer (ÜZ). Das gewählte Vorgehen ist lobenswert, die Überprüfung der vorgeschlagenen ÜZ sind anhand konkreter Beispiele gut nachvollziehbar und die entsprechenden Ergebnisse folglich schlüssig und stimmig. Die gewählten Baumasse lassen eine ortsverträgliche Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebiets zu und schaffen die gewünschten Einwohnerkapazitäten des Zonenplans an raumplanerisch zweckmässigen Orten.»	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
44.1	<p><b>Antrag / Begründung</b> Zentrumszone Glasi</p> <p>Die Parzelle 68 GB Wauwil befindet sich in der zukünftigen «Zentrumszone Glasi». Wir begrüssen die Fixierung der zulässigen aGbF im Anhang des Bau- und Zonenreglements.</p> <p>Unsere Prüfung der im Anhang vom neuen BZR ausgewiesenen Flächen hat ergeben, dass diese um 125m<sup>2</sup> weniger aGbF ausweisen als im bereits bewilligten neurechtlichen Gestaltungsplan «Glasi Etappe 3». Aus unserer Sicht sind die Angaben aus dem bereits bewilligten Gestaltungsplan «Glasi Etappe 3» im zukünftigen Bau- und Zonenreglement zu übernehmen.</p>	<p>Die definierte anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) wird? im Etappierungsplan Anhang 9 des Bau- und Zonenreglements auf den bewilligten neurechtlichen Gestaltungsplan angepasst. Entsprechend auch die verbindlichen aGbF im Richtplan Glasi.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung Richtplan Glasi</li><li>- Anpassung Richtplanbericht Glasi</li><li>- Anpassung BZR: Anhang 9 Etappierungsplan</li></ul>
44.2	<p><b>Antrag</b> Etappierungsplan</p> <p>Wir bitten die Gemeinde um Anpassung des Termins für das Glasi-Areal Etappe 3 im Etappierungsplan von Anhang 8 auf mindestens &gt;2026 oder idealerweise &gt;2025. (Jahreszahlen vertauscht?)</p> <p><b>Begründung</b> Wir können nachvollziehen, dass grosse Areale in der Entwicklung etappiert werden müssen. Uns ist jedoch aufgefallen, dass für das Glasi-Areal Etappe 3 im Entwurf vom zukünftigen Bau- und Zonenreglement eine frühestmögliche Baubewilligung für 2028 fixiert wird, in der bereits erteilten Gestaltungsplanbewilligung jedoch ein spätester zulässiger Baustart für 02.03.2027 fixiert ist. Zudem benötigt es etwas Zeit zwischen Baubewilligung und Baustart.</p>	<p>Die Grundeigentümer können der Gemeinde einen Antrag stellen für die Verlängerung der Gestaltungsplanfrist gemäss Etappierungsplan im BZR.</p> <p>Gemäss § 80 PBG erlischt der Gestaltungsplan, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert fünf Jahren begonnen wird. Der Gestaltungsplan kann um zwei Jahre und bei ausserordentlichen Umständen ein zweites Mal um zwei Jahre verlängert werden. Der Antrag um Verlängerung muss frühzeitig dem Gemeinderat eingereicht werden.</p> <p>Die Jahresangaben im Etappierungsplan im Anhang des Bau- und Zonenreglements wurden nicht angepasst. Jedoch bezieht sich die Jahresangabe neu auf den Baubeginn und nicht auf die Erteilung der Baubewilligung.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung BZR: Art. 7 Abs. 1 Verfügbarkeit von Bauland und Etappierung, Anhang 9</li></ul>
45	<p><b>Antrag / Begründung</b> Parzelle Nr. 63</p> <p>Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll die Parzelle Nr. 63 neu der Kernzone Ke (Art. 8 BZR) zugeteilt werden (vgl. Entwurf BZR vom 11.05.2023), welche eine Überbauungsziffer von 0.3 aufweisen soll.</p>	<p>Die Parzelle Nr. 63 ist bereits der Kernzone zugeteilt. Der Baubereich gemäss Gestaltungsplan wurde im Zonenplan sowie die Höhenkoten im Bau- und Zonenreglement entsprechend gesichert.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anpassung Zonenplan: Überlagerndes Gebiet mit Spezialvorschriften</li><li>- Anpassung BZR:</li></ul>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>Im seinerzeitigen Gestaltungsplanverfahren wurde auf Kosten der Kaimmo AG auf der Parzelle Nr. 63 ein Vorprojekt (vom 29.03.2015) erarbeitet, dessen Realisierung durch den Gestaltungsplan Glasi 1 sichergestellt ist. Der Fussabdruck dieses Vorprojekts beträgt 622 m<sup>2</sup>. Die Höhe der Dachkote für den Gebäudeteil 5A.A West wurde mit 525.95 m. ü M. definiert.</p> <p>Damit das gemäss Vorprojekt vorgesehene Bauvolumen auf der Parzelle Nr. 63 auch in der gemäss Entwurf vorgesehenen Kernzone realisiert werden kann, beantragen wir dem Gemeinderat die Festlegung eines Baubereichs auf der Parzelle Nr. 63 und zwar mit einer Fläche von rund 700 m<sup>2</sup> (mindestens 33.3 m x 20.8 m). Der so zu definierende Baubereich soll zu 90% überbaut werden dürfen (minimale Planungsflexibilität bei der Gestaltung). Damit kann sichergestellt werden, dass der Fussabdruck des Vorprojekts vom 29.03.2015 auch in der neu definierten Kernzone realisiert werden kann.</p> <p>Die für die Kernzone vorgesehene Höhenkote auf der Parzelle Nr. 63 beträgt 526.0 m. ü. M., womit das Vorprojekt bezüglich Höhe realisiert werden kann. Diese Höhenkote ist somit zwingend für die Parzelle Nr. 63 so festzulegen.</p>		Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu) Anhang 5 Gebiete mit Spezialvorschriften (neu)
46.1	<p><b>Antrag</b> Parzelle Nr. 66 Die maximale Höhenkote auf der Parzelle Nr. 66 ist mit 534.00 m ü. M. festzulegen.</p> <p><b>Begründung</b> Im Anhang 5 ist die maximale Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes für die Parzelle Nr. 66 mit 532.0 m ü. M. festgelegt. Das Dokument 'Analyse Gebäudehöhen' zeigt, dass das Grundstück am höchsten Punkt des Verlaufs der Dorfstrasse liegt, und dass sich der höchste Punkt des bestehenden Gebäudes auf dem Areal auf 536.23 m ü. M. befindet.</p>	<p>Die Höhe von 536.23 m ü. M. wurde auf der Turmspitze gemessen.</p> <p>Die Höhenbeschränkung der Parzelle Nr. 66 erfolgte im Hinblick darauf, dass entlang der Dorfstrasse Bauten mit ca. 3 – 4 Geschossen entstehen sollen. Daher wird an der festgesetzten Höhenbeschränkung festgehalten.</p>	- keine
46.2	<p><b>Antrag</b> Parzelle Nr. 647</p>	Die max. Höhenkoten entsprechen den Höhen gemäss Richtplan Glasi aus dem Jahr 2016 und wurden sowohl in den revidierten	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>Die maximale Höhenkote auf der Parzelle Nr. 647 ist analog Parzelle Nr. 648 mit 533.3 m ü. M. festzulegen.</p> <p><b>Begründung</b> Im Anhang 6 ist die maximale Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes für die Parzelle Nr. 647 mit 530.4 m ü. M. festgelegt. Das Dokument «Analyse Gebäudehöhen» zeigt, dass das Grundstück am höchsten Punkt des Verlaufs der Dorfstrasse liegt, auf gleicher Höhe wie das angrenzende Grundstück Nr. 648. Dort ist die maximale Höhenkote mit 533.3 m ü. M. definiert. Die EG-Koten sind im 'Richtplan Glasi Wauwil' mit 520.5 m ü. M. für beide Parzellen gleich hoch angegeben. Im Anhang 5 BZR sind zudem die maximalen Höhenkoten der Grundstücke auf der nördlichen Seite der Dorfstrasse, welche sich auf gleichem EG-Niveau wie die Parzelle 64 7 befinden, mit 537.0 bis 538.0 m ü. M. bedeutend höher festgelegt. Es ist daher nicht ersichtlich, weshalb die maximale Höhenkote auf der Parzelle Nr. 647 massiv niedriger sein sollte als auf den umliegenden Grundstücken, dies insbesondere, da aufgrund der Bebauungsstruktur für die Parzellen Nr. 647 und 648 gemäss Richtprojekt Glasi vom 22. Februar 2016 der weiträumige Blickbezug in die Landschaft (Wauwiler Moos) für die nördlich gelegenen Grundstücke sichergestellt ist.</p>	<p>Richtplan Glasi als auch in das Bau- und Zonenreglement überführt und gesichert.</p>	
46.3	<p><b>Antrag</b> Richtplan Glasi (Bericht), Festsetzung B2 Nutzungen Der 2. Absatz der Festsetzung B2 ist ersatzlos zu streichen.</p> <p><b>Begründung</b> Der 2. Absatz dieser Festsetzung lautet: «Unterhalb der Kote massgebendes Terrain (EG- Kote) gemäss Situationsplan sind Nutzungen wie mässig störende Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe und Verkaufsflächen zulässig.»</p> <p>Weshalb diese Nutzungseinschränkung im Bericht ergänzt wurde, ist nicht nachvollziehbar. Es ist weder erkenn- noch begründbar, warum unterhalb der EG-Kote kein Wohnen zulässig sein sollte, insbesondere da auch im Richtprojekt Glasi vom 22. Februar 2016</p>	<p>Es ist nicht das Ziel, dass unterhalb der Kote massgebendes Terrain (EG-Kote) reines Wohnen entsteht. Es können jedoch Gemeinschaftsräume, Büros, Veloräume etc. realisiert werden.</p>	<p>- keine</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	- zumindest für die Parzellen Nr. 647 und 648 - nachgewiesen wird, dass eine Wohnnutzung unterhalb der EG-Kote möglich ist.		
46.4	<p><b>Antrag</b> Richtplan Glasi (Bericht), Festsetzung B5 Dachform, Kote OK-Dachfläche und Dachgestaltung</p> <p>Der 2. Absatz der Festsetzung B5 ist ersatzlos zu streichen.</p> <p><b>Begründung</b> Der 2. Absatz dieser Festsetzung lautet: «Die max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes in m ü. M. (OK- Dachfläche) darf im Gestaltungsplan nicht überschritten werden.» Diese Vorschrift steht im Widerspruch zu den Bestimmungen in der Festsetzung B4, in der unter dem Titel «Erläuterungen» zudem dargelegt wird, weshalb es sinnvoll sein kann von den im Richtplan angegebenen Koten abzuweichen.</p>	Da die Höhenbeschränkungen für die Zentrumszone Glasi neu verbindlich im Bau- und Zonenreglement geregelt werden, wird die Aussage in der Festsetzung B4 <i>«Der Gemeinderat kann gestatten, dass mit dem Gestaltungsplan von den Koten OK-Dachflächen um + 0.50 m abgewichen werden kann.»</i> ersatzlos gestrichen. Für die EG-Koten sind Abweichungen bis zu 1 m weiterhin möglich.	- Anpassung Richtplanbericht: Festsetzung B4
46.5	<p><b>Antrag</b> Richtplan Glasi (Bericht), Festsetzung F5 Versickerung und Retention</p> <p>Der 2. Absatz der Festsetzung F5 ist ersatzlos zu streichen.</p> <p><b>Begründung</b> Der 2. Absatz dieser Festsetzung lautet: «Mit dem jeweiligen Gestaltungsplan soll jeweils auch konzeptionell über das gesamte Richtplangebiet die Versickerung und Retention aufgezeigt werden. » Diese Vorschrift erscheint uns wenig praktikabel und in der planerischen Umsetzung aufwendig und schwierig. Zudem ist die Entwässerung des Richtplangebiets bereits im Plan «Entwässerungskonzept» vom 22. Februar 2016 konzeptionell festgehalten.</p>	Der Richtplan Bericht Festsetzung F6 (bisher F5) wurde folgendermassen angepasst:  <i>«Der Perimeter für das konzeptionelle Aufzeigen der Versickerung und Retention wird individuell pro Gestaltungsplan vom Gemeinderat festgelegt.»</i>	- Anpassung Richtplanbericht: Festsetzung F6
46.6	<p><b>Antrag</b> Richtplan Glasi (Bericht), Festsetzung Et 2 1. Etappe</p> <p>Wir bitten um Klärung, was bezüglich Etappierung gilt.</p>	Der Bericht zum Richtplan Glasi wurde dahingehend angepasst, dass die Etappierung sich nach dem Bau- und Zonenreglement richtet.	- Anpassung Richtplanbericht: Kap. 8 Etappierung und Zwischennutzungen



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p><b>Begründung</b> Der 1. Satz dieser Festsetzung lautet: «Die 1. Etappe beinhaltet die Baubereiche A1 bis A8 [ ... ].» Dies steht im Widerspruch zum Etappierungsplan im Anhang 8 des BZR.</p>		
46.7	<p><b>Antrag</b> Richtplan Glasi (Plan) Baubereiche Hauptgebäude Wir bitten diesbezüglich um Klärung.</p> <p><b>Begründung</b> Im Richtplan sind Baubereiche Hauptgebäude eingezeichnet, auf die im Bericht zum Richtplan Bezug genommen wird. Es bleibt jedoch unklar, ob diese Baubereiche eine über die Verortung auf dem Areal hinausgehende rechtliche Bedeutung haben, z.B. im Sinne von §30 f PBG.</p>	<p>Der Richtplan Glasi ist behördenverbindlich. Die Baubereiche sind nicht im Sinne von § 30 PBG zu verstehen. In den zu erarbeitenden Gestaltungsplänen werden auf Grundlage des Richtplans und dem Richtprojekt entsprechende Baubereiche festgelegt.</p> <p>Zu beachten ist, dass gegenüber der Nachbargrundstücke der Grenzabstand gemäss Zentrumszone Glasi von 4 m einzuhalten ist.</p>	<p>- Anpassung Richtplan Situationsplan: Legende: Der Begriff «Hauptgebäude» wurde entfernt</p> <p>- Anpassung Richtplanbericht: Begriffe Baubereiche und Baufelder</p>
46.8	<p><b>Antrag</b> Richtplan Glasi (Plan) Baufelder Wir bitten diesbezüglich um Klärung</p> <p><b>Begründung</b> Die im Richtplan eingezeichneten Baufelder werden im Bericht zum Richtplan weder erwähnt noch beschrieben. Deren Bedeutung und rechtliche Relevanz bleibt daher unklar.</p>	<p>Innerhalb eines Baubereichs gibt es mehrere Baufelder. Die Baufelder spiegeln die vorgesehene Anordnung der Gebäude gemäss dem Richtprojekt im Richtplan wider.</p> <p>Die Baufelder bilden den «Anordnungsspielraum» für das Erstellen einer Baute in diesem Bereich.</p>	<p>- Anpassung Richtplanbericht: Begriffe Baubereiche und Baufelder</p>
46.9	<p><b>Antrag</b> Richtplan Glasi (Plan) Gestaltungsbereich Strassenraum Surseestrasse Die Signatur ist aus dem Richtplan zu entfernen.</p> <p><b>Begründung</b> Im Bereich der Parzellen Nr. 647 und 648 ist entlang der Surseestrasse eine Signatur «Gestaltungsbereich Strassenraum Surseestrasse» eingetragen, die zugehörige Festsetzung F4 im Bericht zum Richtplan wurde jedoch gestrichen.</p>	<p>Entlang der Dorfstrasse soll mit einem einheitlichen Konzept die Strassenraumgestaltung und somit das Dorfbild aufgewertet werden.</p> <p>Die Festsetzung F4 im Bericht zum Richtplan Glasi wurde wieder aufgenommen. Es wurde präzisiert, dass die Gestaltung des Strassenraums durch den Grundeigentümer im Gestaltungsplan aufzuzeigen ist und nicht ein Gestaltungskonzept durch die Gemeinde erstellt wird.</p>	<p>- Anpassung Richtplanbericht: Festsetzung F4</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
46.10	<p><b>Antrag</b> Richtplan Glasi (Plan) Baumgruppe und Grünelemente (Pergolen): Wir bitten diesbezüglich um Klärung.</p> <p><b>Begründung</b> Im Richtplan sind an verschiedenen Orten Grünelemente (Pergolen) eingezeichnet, so auch auf den Parzellen Nr. 647 und 648. Im Richtprojekt und auch im Richtplan Freiraumkonzept sind in diesen Bereichen Besucher-Parkplätze ausgewiesen. Gehen wir richtig in der Annahme, dass dort nach wie vor (mit Pergolen überdachte) Aussenparkplätze für Besucher möglich sind?</p>	<p>Richtplan Glasi Bericht, Festsetzung P3 Besucher- und Kundenparkplätze wurde wie folgt ergänzt:</p> <p>«Mit Pergolen beschattete Besucher- und Kundenparkplätze dürfen innerhalb der im Richtplan dargestellten Grünelemente und entsprechend dem Richtplan Freiraumkonzept erstellt werden.»</p>	<p>- Anpassung Richtplanbericht: Festsetzung P3</p>
47	<p><b>Antrag</b> Änderungsanträge zu Parzellen Nr. 312 + 313, Ettiswilerstrasse 12 + 12a, GB Wauwil</p> <p>Wir fordern eine grössere Überbauungsziffer von ca. 0.50-0.60 und eine Höhe von 16.00 m für die Parzellen Nr. 312 + 316 zu prüfen. Durch die Baulinie der Unterführung entsteht ohnehin eine Baulücke, was die Höhe an das Siedlungsgebiet verträglich macht.</p> <p>Gemäss Art. 11 Abs. 1 sind in der Wohn- und Arbeitszone nur mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, auch hier fordern wir die Bestandesgarantie für die Lärmempfindlichkeit des bestehenden Gewerbes ein.</p> <p><b>Begründung</b> Die beiden Parzellen Nr. 312 + 313, Ettiswilerstrasse 12 + 12a in 6242 Wauwil, sind heute der Wohn und Arbeitszone (WAr) mit einer Ausnützungsziffer von 0.70 zugeordnet. Die beiden Grundstücke dienen uns heute als Produktionsstandort, wo die Werkstatt, das Innen- und Aussenlager und das Werkstattbüro beheimatet sind. Im Weiteren wird eine kleine Produktions- und Lagereinheit an Dritte vermietet, um einheimischem Gewerbe Platz zu bieten und Synergien zu nutzen.</p> <p>Im Hinblick auf die Ortsplanungsrevision und die Weiterentwicklung des Areals haben wir im Jahr 2021 eine Machbarkeitsstudie auf der unbebauten Fläche des Areals in Auftrag gegeben, um das</p>	<p>Das Gebiet wird in der Mischzone belassen, jedoch einer separaten «Wohn- und Arbeitszone C» zugeteilt. Sofern 100 % Arbeitsnutzung realisiert wird (1 Betriebswohnung möglich) und mit einer guten Gestaltung des Übergangs von Siedlung und Landschaft, kann der Gemeinderat die ÜZ auf 0.6 erhöhen. Die Gesamthöhe wird analog zur gegenüberliegenden Arbeitszone Chrüz matt auf max. 14 m festgesetzt.</p>	<p>- Anpassung Zonenplan Wohn- und Arbeitszone C</p> <p>- Anpassung BZR: Art. 12 Abs. 2 Wohn- und Arbeitszone</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>mögliche Potential und die zukünftige Entwicklung aufzuzeigen. Darüber haben wir den Gemeinderat per 23.12.2021 orientiert und das Projekt vorgestellt.</p> <p>Gemäss aktueller Ortsplanungsrevision sollen die beiden Parzellen neu der Wohn- und Arbeitszone A (WAr-A) mit einer Überbauungsziffer von 0.30 für Hauptbauten und einer Überbauungsziffer von 0.06 für Klein- und Anbauten umgeteilt werden.</p> <p>Die vorgeschlagenen Planungsparameter decken sich jedoch nicht mit dem heutigen Bestand und eine betriebliche Weiterentwicklung gegen Norden wird dadurch eingeschränkt.</p> <p>Die Zimmerei Team Egolzwil AG benötigt für die künftige Entwicklung vor allem Fläche (ebenerdig) und Höhe (Hackenhöhe 9.00 m), was eine effiziente und wirtschaftliche Elementproduktion erfordert.</p>		
48.1	<p><b>Stellungnahme</b> Bei der Durchsicht des BZR-Entwurfs sind uns folgende Inhalte positiv aufgefallen, die wir ganz besonders unterstützen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Das mehrfach genannte Ziel zu einer nachhaltigen Entwicklung und der gezielten Nutzung der vorhandenen Ressourcen</li><li>- In den Freiraumrichtlinien werden die im Planungs- und Baubewilligungs-Alltag wichtigsten Aspekte einer nachhaltigen Freiraum-Gestaltung übersichtlich und verständlich formuliert - inkl. einigen erläuternden Hinweisen (z. B. betr. der Rolle von unversiegelten, begrünten Flächen als Versickerungsflächen und die positiven klimatischen Auswirkungen)</li><li>- Speziell Art. 5 (Siedlungsrand) BZR-Entwurf und weitere BZR-Artikel mit ähnlicher Zielsetzung, der besonders sorgfältigen und ökologisch wertvollen Gestaltung des Aussenraums</li><li>- Die in Grünzonen explizit geforderte natürliche Gestaltung (Art. 14 Abs. 3 BZR-Entwurf), auch hier wieder mit Fokus auf die Biodiversität</li></ul>	Die Würdigung wird verdankt.	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Der explizite Schutz und die Vernetzung von Lebensräumen von Tier- und Pflanzenarten in der Landwirtschaftszone (Art. 17 Abs. 3 BZR-Entwurf)</li><li>- Grossmehrheitlich Art. 39 BZR-Entwurf (Umgebungsgestaltung und Bepflanzung) allerdings mit Optimierungsmöglichkeit, siehe weiter unten</li><li>- Art. 41 BZR-Entwurf (Beleuchtung) mit dem speziellen Hinweis auf das Merkblatt der Zentralschweizer Umweltfachstellen</li><li>- Art. 49 BZR-Entwurf (Nachhaltigkeit) inkl. Klimaschutz und Klimaadaptation</li></ul>		
48.2	<p><b>Stellungnahme</b> Weitere Punkte sind uns ebenfalls positiv aufgefallen und unterstützen wir vollumfänglich:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die unverändert übernommenen, immer noch gut formulierten Art. 26 (kommunale Naturschutzzone) und 28 (Landschaftsschutzzone) BZR-Entwurf</li><li>- Art. 30 BZR-Entwurf (Naturobjekte)</li><li>- Art. 38 BZR-Entwurf (Dachgestaltung)</li><li>- Die Möglichkeit zur Parkplatzreduktion für Nutzungen im Sinn der 2000-Watt-Gesellschaft (Art. 45 Abs. 3)</li><li>- Art. 46 BZR-Entwurf (Mobilitätskonzept)</li><li>- Die grosszügig bemessenen Abstellräume für Kinderwagen und Velos inkl. Spezialvelos, Trottinette u. ä. in Art. 47 BZR-Entwurf</li><li>- Die geforderten attraktiven Freiräume in den Gestaltungsplanungspflicht-Gebieten Heuacher und Sternmatt (Anhang 4 BZR-Entwurf). Wir verstehen Attraktivität auch hinsichtlich der Biodiversität!</li><li>- Den im Fusswegrichtplan vom Bahnhof entlang der Bahnlinie bis in die Arbeitszone Erlenmatt geplante Fussweg und den</li></ul>	Die Würdigung wird verdankt.	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	Fussweg Heuacher - Moos Egolzwil werten wir ebenfalls positiv.		
48.3	<p><b>Antrag</b> Bei den folgenden Punkten sehen wir Verbesserungsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Generell: Auf Kann-Formulierungen ist grundsätzlich zu verzichten. Das BZR soll klare Vorgaben machen zu Gunsten der Biodiversität und ökologischen Infrastruktur. Ausnahmen sind nach § 37 des Planungs- und Baugesetzes in begründeten Fällen trotzdem noch möglich.</li> <li>- Die Grünzone entlang der Bahnstrasse ist eine gute Sache, allerdings wird das Potenzial nicht voll genutzt.</li> <li>- Die Strasse ist überdimensioniert, und der südliche Teil der Strassenparzelle Nr. 46 gehört nicht in die angrenzenden Bauzonen. Wenn die Strasse an die Bahnlinie (Fortsetzung der Kaltbacherstrasse) oder zum südlichen Parzellenrand verschoben wird, kann eine mindestens doppelt so breite, ökologisch wertvolle Grünzone (oder Naturschutzzone) ausgetrennt werden inkl. integriertem, attraktivem Fussweg anstelle des heutigen trostlosen und unsicheren Fussgängerbereichs.</li> <li>- Die Grünzone G-I auf der Parzelle Nr. 537 kann landwirtschaftlich nicht zweckmässig genutzt werden - der im BZR-Anhang 2 festgelegte Nutzungszweck ist wenig sinnvoll. Hingegen könnte an dieser Lage am Waldrand ein kleines, ökologisch wertvolles Biotop geschaffen werden - der Nutzungszweck ist entsprechend anzupassen.</li> <li>- Art. 39 Abs. 1 BZR-Entwurf: Es sollten «ausschliesslich» einheimische, standortgerechte Pflanzenarten «zur Steigerung der Biodiversität» gepflanzt werden, «mehrheitlich» ist zu streichen.</li> <li>- Art. 39 Abs. 5 BZR-Entwurf: Reine Steingärten sollten mit Blick auf die Problematik «Hitzeinseln» gerade an Südhängen</li> </ul>	<p>Grünzone entlang der Bahnstrasse: Die Grünzone, wie sie im Entwurf des Bau- und Zonenreglements im Anhang 2 definiert ist, wird als «Freifläche mit Grünstruktur und Möblierung, untergeordnet Parkierung» zugewiesen. Die Absicht ist, dass diese Fläche multifunktional genutzt wird und nicht komplett versiegelt wird. Die Gemeinde ist in Erarbeitung eines Konzeptes, in welchem nördlich und südlich der Bahnstrasse Grünstrukturen vorgesehen sind.</p> <p>Grünzone G-1: Ergänzung BZR Nutzungszweck: Biodiversitätsfläche (zusätzlich zu Landwirtschaftsfläche)</p> <p>Art. 40 (bisher Art. 39) BZR: Die Bestimmungen zu den einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und zu den Steingärten bleiben unverändert bestehen. Steingärten in geringem Ausmass (gemäss Art. 40 BZR max. 5 % der Parzellenfläche) haben auch einen ökologischen Wert für die Artenvielfalt. In Kombination mit einheimischen Pflanzen können sie als Biotop angelegt werden.</p> <p>Gestaltungspläne: Die Grün- und Freiflächen in Gestaltungsplan- gebieten wurden mittels überlagernder Grünzonen gesichert.</p> <p>Nisthilfen / Glasfallen: Der Formulierungsvorschlag wurde nicht übernommen. Entsprechende Auflagen dazu</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung Zonenplan: Grünzonen</li> <li>- Anpassung BZR: Anhang 2 Grünzonen</li> </ul>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>wie dem Santenberg grundsätzlich als nicht zulässig bezeichnet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Generell: Sollten Gestaltungspläne aufgehoben werden, müssen diese auf ökologisch relevante Elemente geprüft und diese in geeigneter Form in die Ortsplanungs-Instrumente übernommen werden.</li><li>- An geeigneter Stelle ist einzufügen: Nisthilfen für Gebäudebrüter sollten gefördert werden, Glasfallen an Fassaden müssen vermieden werden. Siehe dazu BAFU-Musterbestimmungen: «Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile sind so zu gestalten, dass von ihnen keine erhebliche Gefahr für die Vögel ausgeht. Mit dem Baugesuch ist darzulegen, welche Massnahmen des vogelfreundlichen Bauens geprüft und umgesetzt werden sollen oder warum im Einzelfall keine Massnahmen erforderlich sind.»</li></ul>	<p>werden bereits im Rahmen der Baubewilligung vollzogen.</p>	
49.1	<p><b>Stellungnahme</b> Zoneneinteilung/Höhenbeschränkung</p> <p>Wir unterstützen die geplante moderate Anpassung, bzw. Nachverdichtung nach innen. Den Grundsatz, die bestehenden Wohnqualitäten zu erhalten und zu stärken, unterstützen wir. D.h. auf allen Parzellen soll im Minimum jenes Bauvolumen realisiert werden können, wie dies mit den heute geltenden Bestimmungen möglich ist (vgl. bestehende Ausnützungsziffer). Andernfalls macht der ganze Prozess rund um die angestrebte Verdichtung wenig Sinn. Betreffend Aussicht, der jeweils hinter liegenden Parzellen ist ein Weg zu finden, der dem qualitätsvollen Wohnen am Santenberg nicht widerspricht. Diesem Aspekt ist auch rund um die zu wählende Lösung in den heutigen Gestaltungsplangebieten Rechnung zu tragen, d.h. die sich nach der Verarbeitung der Rückmeldungen aus den Gestaltungsplangebieten ergebenden Erkenntnisse sind im Sinne einer Qualitätssicherung in die Ortsplanungsrevision einfließen zu lassen.</p> <p>Wir stellen fest, dass der aktuelle Zonenplan entsprechend angepasst wurde, vgl. revidierter Zonenplan 2023, östlicher Teil des Quartiers Höhenweg Wohnzone B. Falls dies nicht zum Nachteil</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>- keine</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	<p>der dahinterliegenden Parzellen führt, ist nichts dagegen einzuwenden.</p> <p>Generell ist zu beachten, dass die zusätzliche Verdichtung im Hang in den oben liegenden Parzellen erfolgt.</p>		
<b>49.2</b>	<p><b>Antrag / Begründung</b> Art. 10 BZR</p> <p>Gemäss Analyse der Überbauungsziffer (ÜZ) der einzelnen Parzellen wären bei einer Überbauungsziffer von 0.25 diverse Parzellen nicht mehr zonenkonform. Hier bitten wir den Gemeinderat, eine praktikable Lösung vorzuschlagen, damit die Bestandes- und Eigentumsgarantie gewahrt werden kann. Möglicherweise könnte eine geringe Erhöhung der ÜZ von 0.01 auf 0.26 bereits ein Lösungsansatz darstellen. Damit könnte eine einheitlichere und ev. verträglichere Lösung geschaffen werden.</p>	<p>Die Überbauungsziffer wurde in Bezug auf die Verkehrszonen vertiefter überprüft und in den Wohnzonen A, B und C um 10% auf 0.275 ÜZ erhöht.</p>	<p>- Anpassung BZR: Art. 10 Abs. 2 Wohnzonen A, B und C</p>
<b>49.3</b>	<p><b>Antrag / Begründung</b> Ausscheidung Grünzone Bahnstrasse</p> <p>Die generelle Sicherung von Grünflächen in Quartieren durch die Ausscheidung von Grünzonen erachten wir im Hinblick auf die nachhaltige Sicherung der Wohnqualität als sinnvoll.</p> <p>Mit der Umzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 46 «Bahnstrasse» in eine Grünzone wird die Aufwertung dieser Strasse ermöglicht, was wir im Grundsatz begrüßen. Allenfalls ist hier zu klären, sofern das nicht bereits gemacht wurde, wie diese Grünzone dann gestaltet werden kann (vgl. starke Einschränkungen aufgrund der Nähe zu SBB-Geleisen). Weiter ist die Frage zu beantworten, ob diese Grünzone allenfalls im Widerspruch stehen könnte zu in Zukunft benötigten «Ersatzparkflächen» für Anlässe im Zentrum Linde (sollte einmal der Parkplatz Weiermatt nicht mehr zur Verfügung stehen) bzw. für allenfalls zusätzlich zu schaffende Parkplätze rund um Anlässe in der Sport- und Freizeitanlage Moos. Hier wäre auch eine kombinierte Nutzung möglich, wobei dann die für die kombinierte Nutzung benötigte Fläche nicht in einer Grünzone liegen dürfte. In diesem Gebiet wurde auch ein Korridor für eine Bahnunterführung mit einer kantonalen Baulinie</p>	<p>Die Grünzone, wie sie im Entwurf des Bau- und Zonenreglements im Anhang 2 definiert ist, wird als «Freifläche mit Grünstruktur und Möblierung, untergeordnet Parkierung» zugewiesen. Die Absicht ist, dass diese Fläche multifunktional genutzt wird und nicht komplett versiegelt wird. Somit wäre eine Überlauffunktion für die Parkierung bei Anlässen gewährleistet. Die Gemeinde ist in Erarbeitung eines Konzeptes, in welchem nördlich und südlich der Bahnstrasse Grünstrukturen vorgesehen sind.</p>	<p>- keine</p>



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
	gesichert. Wir gehen davon aus, dass durch die Schaffung einer allfälligen Grünzone hier kein Zielkonflikt entstehen würde.		
49.4	<b>Antrag / Begründung</b> Erweiterung Arbeitszone Erlenmatt Da die bestehende Arbeitszone Kreuzmatt keine Erweiterungskapazität mehr aufweist, macht es Sinn, für einheimische Gewerbetreibende Erweiterungsmöglichkeiten im Gebiet Erlenmatt zu schaffen.  Für die Umsiedlung von Gemeindeinfrastrukturen wie Feuerwehr und Werkhof könnte diese Zone in der Erlenmatt ebenfalls eine Option darstellen. Da diese Zone jedoch am östlichen Rand des Gemeindegebiets liegt, dürfte dies wohl nur dann sinnvoll sein, wenn in der Dorfmitte kein geeigneter Alternativstandort gefunden werden könnte. Allenfalls wäre auch ins Auge zu fassen, beispielsweise Werkhof und Sammelstelle örtlich zu trennen.	Die Einzonung der Arbeitszone Erlenmatt wurde aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts aus der Gesamtrevision der Ortsplanung entfernt.  Die Gemeinde beabsichtigt, das Einzonungsvorhaben in einem separaten Verfahren weiter zu klären und zu verfolgen.	- Anpassung Zonenplan: Löschung Arbeitszone Erlenmatt  - Anpassung BZR: Löschung Bestimmungen zur Arbeitszone Erlenmatt
49.5	<b>Antrag</b> Weiermatt Um sich auch für künftige Generationen alle Optionen offen zu halten, sollte das gemeindeeigene Areal Weiermatt kurz- und mittelfristig noch nicht überbaut werden.  <b>Begründung</b> Es handelt sich hier um ein äusserst wertvolles Grundstück an zentralster Lage, welches sich für die Abdeckung verschiedenster zukünftiger Bedürfnisse der Wauwiler Bevölkerung anbietet. Eine Parkanlage mit Spiel- und Verweilmöglichkeiten für jedes Alter oder für kulturelle Zwecke wären denkbar, nur um zwei Beispiele zu nennen.	Die Weiermatt dient als langfristiges Reservengebiet der Gemeinde. Es ist nicht die Absicht der Gemeinde, dieses kurz- und mittelfristig zu überbauen.  Als Zwischennutzung wäre eine Spiel- und Aufenthaltsfläche denkbar.	- keine
49.6	<b>Stellungnahme</b> Richtplan öffentliche Fusswege Die Anpassungen an die aktuelle sowie die künftig geplanten Situationen ergeben Sinn. Die Durchwegungen ermöglichen Verbindungen von Quartieren sowie zu übergeordneten Verkehrswegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	- keine



Nr.	Eingabe / Begründung (Zusammenfassung)	Stellungnahme Gemeinderat	Vorgenommene Änderungen Planungsinstrumente
49.7	<b>Antrag / Begründung</b> Richtplan Glasi Im Änderungsexemplar, 4. Erschliessung, wird vorgeschlagen, die Bezeichnung Bahnhofstrasse in Unterdorfstrasse zu benennen. Wir regen an, die Bezeichnung Bahnhofstrasse beizubehalten und definitiv festzulegen, da die Bezeichnung «Bahnhofstrasse» einerseits eine klarere Orientierungshilfe darstellt (ein «Unterdorf» gibt es in Wauwil eigentlich gar nicht mehr, somit wirkt die Bezeichnung «Unterdorfstrasse» eher irritierend) und andererseits auch interessanter tönt. Ebenso würden wir es begrüssen, wenn die Präzisierung der bisherigen Poststrasse in «alte Poststrasse» umgesetzt werden könnte, da eigentlich bereits heute nur noch wenige nachvollziehen können, wieso diese Strasse «Poststrasse» heisst.	Gemäss amtlichen Vermessungsdaten lauten die korrekten Bezeichnungen «Unterdorf» und «Poststrasse». Diese wurden entsprechend im Bericht des Richtplans Glasi korrigiert.	- Anpassung Richtplanbericht Glasi
50	<b>Stellungnahme</b> Wir stellen fest, dass die Interessen der Gemeinde Dagmersellen nicht tangiert sind und verzichten daher auf Änderungs- oder Ergänzungsanträge.	Wird zur Kenntnis genommen.	- keine
51	<b>Stellungnahme</b> Wir haben festgestellt, dass die Gewässerräume im Wauwilermoos in beiden Gemeindegebieten von Wauwil und Schötz identisch sind. Auf weitere Mitwirkungshinweise verzichten wir.	Wird zur Kenntnis genommen.	- keine