



**26. MAI 2026**  
**INFORMATIONSS-  
VERANSTALTUNG**  
**ORT: ZENTRUM LINDE**  
**ZEIT: 19:30 UHR**

# **GESAMTREVISION ORTSPLANUNG**

2. öffentliche Auflage  
vom 1. bis 30. Juni 2026  
Gemeinde Wauwil

## Ausgangslage und bisheriger Planungsablauf

Dieser Flyer gibt eine Übersicht über die Anpassungen der Ortsplanungsinstrumente seit der 1. öffentlichen Auflage.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde nach der Fertigstellung des Siedlungsleitbildes im Jahr 2022 gestartet.

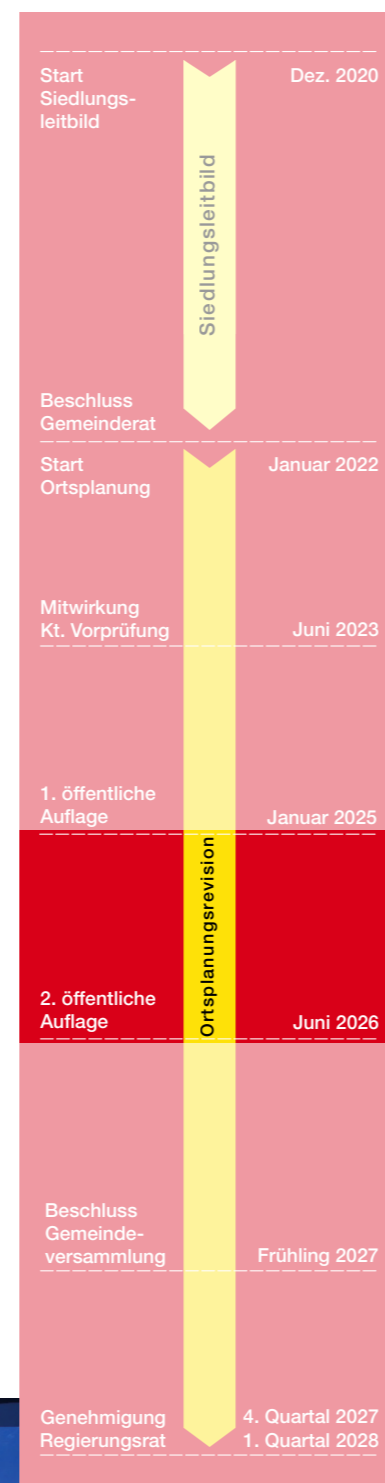
Ab Juni 2023 erfolgte die kantonale Vorprüfung der Gesamtrevision der Ortsplanung durch das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD). Der Kanton würdigt im Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2024 die Vorlage. Die wesentlichen Themen wurden aufgenommen und in der neuen Nutzungsplanung sachgerecht und raumplanerisch zweckmässig umgesetzt.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung wurde die Bevölkerung am 20. Juni 2023 über die geplanten Anpassungen der Nutzungsplanung informiert, anschliessend fand bis am 30. November 2023 die öffentliche Mitwirkung statt. Die 1. öffentliche Auflage fand vom 21. Januar 2025 bis 19. Februar 2025 statt. Die Planungsunterlagen lagen während 30 Tagen bei der Gemeindeverwaltung auf und konnten auf der Gemeinde - Homepage [www.wauwil.ch](http://www.wauwil.ch) eingesehen werden. Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Anpassung der vorliegenden Ortsplanungsrevision nachwiesen, konnten von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Zum Richtplan Glasi Wauwil und Richtplan öffentliche Fusswege konnten Meinungsäusserungen gemäss § 13 PBG mittels einer Stellungnahme eingereicht werden.

Zur 1. öffentlichen Auflage sind insgesamt 24 Einsprachen und 6 Stellungnahmen eingegangen (mehrere Einsprachen einer Person wurden als eine Einsprache mit mehreren Anträgen erfasst). Die eingegangenen Einsprachen wurden vom Gemeinderat geprüft, anschliessend fanden im April und Mai 2026 Einspracheverhandlungen statt.

## Änderungen der 2. öffentlichen Auflage

Gegenüber der 1. öffentlichen Auflage erfolgten wesentliche materielle Änderungen am Zonenplan und Bau- und Zonenreglement, die in eine 2. öffentliche Auflage gelangen. Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der 2. öffentlichen Auflage zusammengefasst. Für detailliertere Erläuterungen verweisen wir auf den fortgeschriebenen Raumplanungsbericht (Kap. 17 und 18).



## Systemwechsel Überbauungsziffer und Gesamthöhe

### ÜZ - System

Für die Wohnzonen wird eine neue Systematik aus Überbauungsziffern (ÜZ) und Gesamthöhen (GH) eingeführt, welche mehr Flexibilität bei der Wahl der Gebäudeform und -höhe erlaubt. Als Grundwert gelten die ÜZ-a und die maximale Gesamthöhe. Wird davon abgewichen und die Gesamthöhe um ein bestimmtes Mass reduziert, erhöht sich die ÜZ und die Ausnutzung wird in die Breite konsumiert (ÜZ-b bis -d). Es besteht weiterhin Wahlfreiheit, ob eher in die Höhe oder in die Breite gebaut wird. Damit bleibt die Formenvielfalt gewahrt und der bauliche Bestand kann gut abgedeckt werden. Zugleich kann dem Bedürfnis nach Aussichtsschutz besser Rechnung getragen werden.

Im Sinne der Formenvielfalt und um herkömmliche Sattel- oder Walmdächer nicht auszuschliessen, darf der First bei den ÜZ-Typen b bis d jeweils um 1.5 m über der traufseitigen Fassadenhöhe liegen (vgl. Skizzen unten).

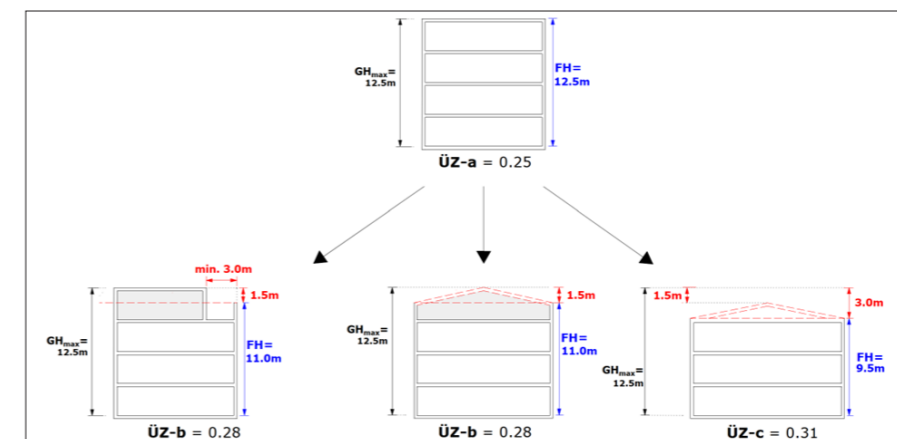


Abb. Skizze zur Überbauungsziffer in der Wohnzone C (W-C)

### ÜZ - System Wohnzonen A bis C

Den Grundwert der Wohnzonen A bis C bilden die ÜZ-a und die max. Gesamthöhe mit Flachdach.

Wird das Dachgeschoss als Attika realisiert oder die Fassadenhöhe um 1.5 m reduziert, so gilt eine erhöhte ÜZ-b.

Für Bauten, welche auf ein ganzes Vollgeschoss verzichten bzw. deren Fassadenhöhe mind. 3 m unter der max. Gesamthöhe liegt, gilt die ÜZ-c.

### ÜZ - System Wohnzone D

Die Wohnzone D deckt die Einfamilienhausbebauungen am Hang ab (bisher / Stand 1. öffentliche Auflage: Wohnzone C).

Zur Abdeckung des sehr heterogenen Bestandes wird zusätzlich eine ÜZ-d eingeführt. Zwischen den einzelnen ÜZ-Typen a bis d reduziert sich die zulässige Gesamthöhe jeweils um 1.5 m.

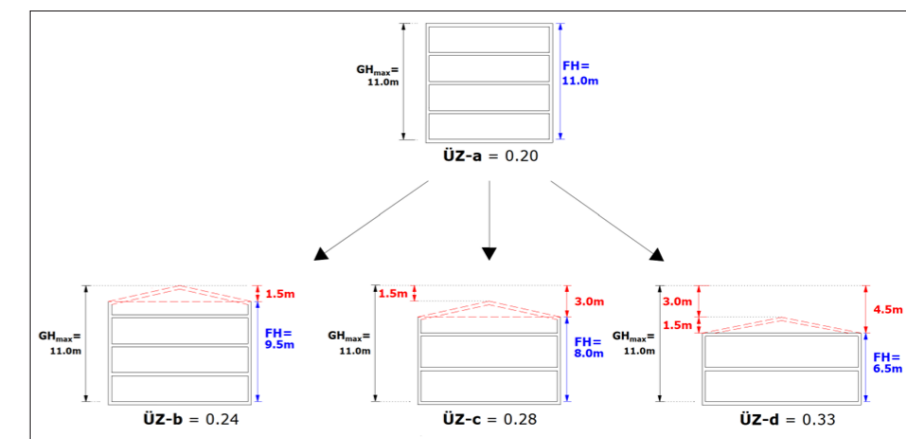


Abb. Skizze zur Überbauungsziffer in der Wohnzone D (W-D)

### ÜZ Nebenbauten

Anstelle der ÜZ für An- und Kleinbauten wird der neue Begriff ÜZ für «Nebenbauten» eingeführt. Dies ergibt mehr Flexibilität, da An- und Kleinbauten gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) auf eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m<sup>2</sup> beschränkt sind.

### Zusätzliche Wohnzone

Es wird eine zusätzliche Wohnzone mit einer Gesamthöhe von 15.5 m eingeführt. Somit gibt es folgende Umbenennungen der bisher aufgelegenen Wohnzonen A, B und C:

- Neue Wohnzone A (GH 15.5 m)
- Bisher Wohnzone A (GH 14 m) > neu Wohnzone B (GH 14 m)
- Bisher Wohnzone B (GH 12.5 m) > neu Wohnzone C (GH 12.5 m)
- Bisher Wohnzone C (GH 11 m) > neu Wohnzonen D (GH 11 m)

# Zonenplan Wauwil (Stand: 2. öffentliche Auflage)

Aufgeführte Anpassungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage.

## Legende (Ausschnitt Zonenplan)

### Bauzonen

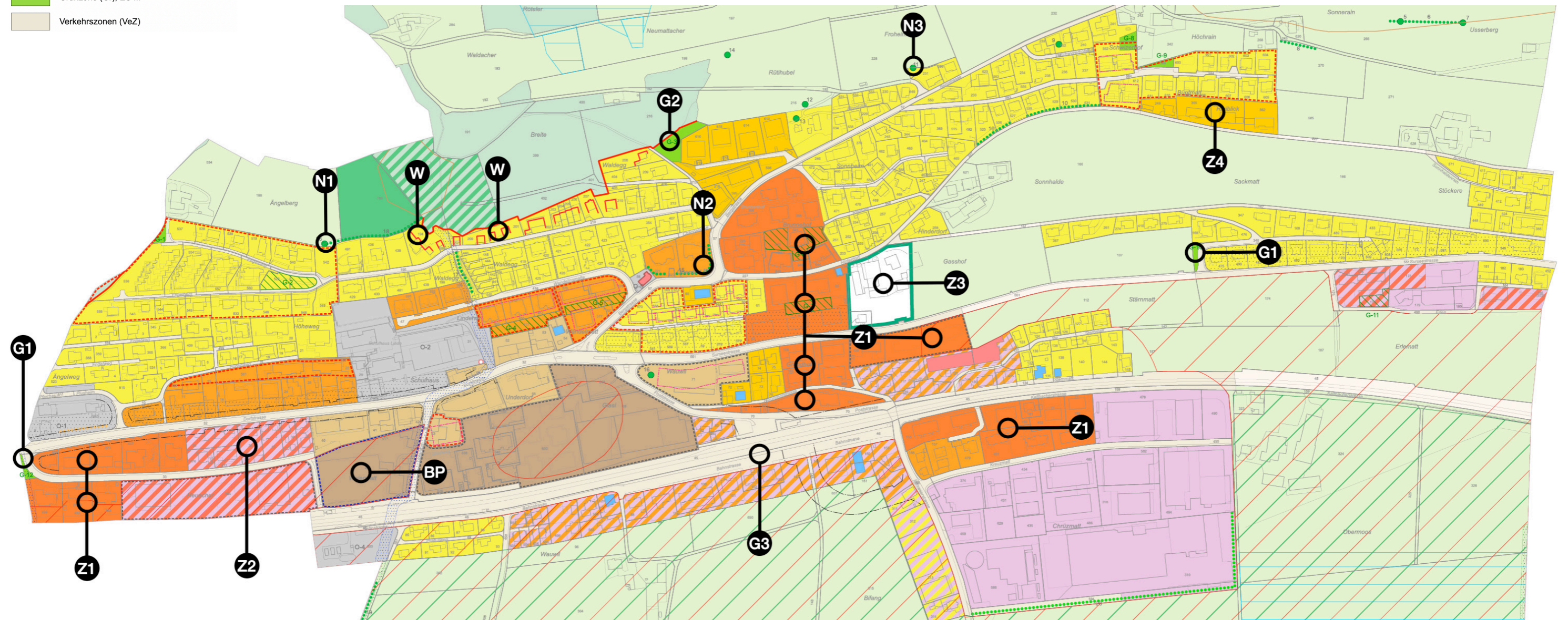
- Kernzone (K), ES III
- Zentrumszone Glasi (ZGL), ES III
- Wohnzone A (W-A), ES II
- Wohnzone B (W-B), ES II
- Wohnzone C (W-C), ES II
- Wohnzone D (W-D), ES II
- Wohn- und Arbeitszone A (WAr-A), ES III
- Wohn- und Arbeitszone B (WAr-B), ES III
- Wohn- und Arbeitszone C (WAr-C), ES III
- Arbeitszone (Ar), ES IV
- Zone für öffentliche Zwecke (öZ), ES II
- Grünzone (Gr), ES III
- Verkehrszonen (VeZ)

### Überlagernde Zonen und Objekte

- Bebauungsplanpflicht
- Gestaltungsplanpflicht
- Gebiet mit Spezialvorschriften (GmS)
- Baubereich gemäss § 30 PBG
- Grünzone (Gr)
- Waldbaulinie gemäss § 136 PBG
- Markanter Einzelbaum
- Feldgehölz, Hecken, Uferbestockungen

### Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone (Lw), ES III
- Übriges Gebiet A, Verkehrsflächen (ÜG-A)
- Reservezone



## Zonenänderungen

- Z1** Folgende Gebiete wurden neu der Wohnzone A mit einer Gesamthöhe von 15.5 m zugeteilt: Brunnenhof, Chrämerhus, Sonnenblick II, Grundhof, Sternmatt, Wohngebiet Kreuzmatt, Dorfstrasse und Heuacher.
- Z2** Zuordnung der Parzellen Nrn. 37, 38 und 39 von der Kernzone in die Wohn- und Arbeitszone A (WAr-A). Weiter sind neu die angrenzenden Parzellen Nrn. 35, 36, 474 und 477 ebenfalls der WAr-A zugeteilt. Dies entspricht der Zonenabgrenzung des heute rechtsgültigen Zonenplans.
- Z3** Einführung einer Reservezone des bebauten Gebiets Gasshof auf Teil der Parzelle Nr. 106 und die Parzelle Nr. 105. Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist. In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden (§ 55 PBG).

- Z4** Die Parzellen Nrn. 249, 360, 361 und 362 sind neu der Wohnzone C mit einer max. Gesamthöhe von 12.5 m (bisher / Stand 1. öffentliche Auflage: max. GH 11.0 m) zugeordnet.

## Grünzonen

- G1** Zuweisung der nicht bebaubaren Restflächen der Strassenparzellen Nrn. 33 und 348 der Gemeinde in die Grünzone zur Gestaltung als attraktive Grünflächen.
- G2** Die Grünzone G-3 (bisher G-7) folgt neu der Parzellengrenze.
- G3** Die Grünzone entlang der Bahnstrasse wurde neu der Verkehrszone zugeteilt. Für die Aufwertung des Strassenraums wird ein Gestaltungskonzept entwickelt und anschliessend projektiert.

## Bebauungsplanpflicht

- BP** Festlegung einer Bebauungsplanpflicht für das Areal Weiermatt anstelle der Gestaltungsplanpflicht mit dem Ziel eines verstärkten Einbezugs der Bevölkerung.

## Naturobjekte

- N1** Neuaufnahme eines Einzelbaums ergänzend zum Naturobjekt der bestehenden Hecke.
- N2** Die Lage des Naturobjekts Hecke wurde im Zonenplan entsprechend der tatsächlich bestehenden Hecke angepasst.
- N3** Anpassung des Naturobjekts.

## Waldbaulinie

- W** Anpassung der Waldbaulinie auf 15 m (anstelle 20 m).



## 2. öffentliche Auflage

Die 2. öffentliche Auflage erfolgt gemäss § 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie § 6 der kantonalen Planungs- und Bauverordnung. Die Unterlagen der 2. öffentlichen Auflage liegen während 30 Tagen vom 1. bis 30. Juni 2026 bei der Gemeindeverwaltung während den ordentlichen Öffnungszeiten auf und können auf der Homepage [www.wauwil.ch](http://www.wauwil.ch) eingesehen werden.

Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage vom 1. bis 30. Juni 2026 sind folgende Unterlagen:

### Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage

Grundeigentümergebundene Unterlagen:

- Änderungen am Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der 1. öffentlichen Auflage, vom 21. Mai 2026
- Änderungen am Zonenplan gegenüber der 1. öffentlichen Auflage, vom 21. Mai 2026

Behördenverbindliche Unterlage:

- Änderungen am Richtplan Glasi Wauwil gegenüber der 1. öffentlichen Auflage, Bericht vom 21. Mai 2026

Die planerischen Grundlagen und Herleitungen sind in folgenden orientierenden Beilagen dokumentiert:

- Zusammenfassung der Änderungen für die 2. öffentliche Auflage (Infolyer)
- Aktualisierter Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV, vom 21. Mai 2026
- Analysebericht stadtlandplan AG, vom 21. Mai 2026

Weiter stehen folgende Unterlagen informativ zur Verfügung:

- Sämtliche Akten der 1. öffentlichen Auflage
- Zonenplan (gesamtes Gemeindegebiet), vom 21. Mai 2026
- Aktualisierte Freiraumrichtlinien, vom 21. Mai 2026

## Einspracheberechtigung

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage können lediglich zu den materiellen Änderungen, die in den Dokumenten mit roter Schrift vermerkt sind, Einsprachen sowie Meinungsäusserungen angebracht werden.

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Anpassung der vorliegenden Ortsplanungsrevision nachweisen, können von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen.

Zum Richtplan Glasi Wauwil können zu den in roter Schrift vermerkten Textstellen Meinungsäusserungen gemäss § 13 PBG mittels einer Stellungnahme eingereicht werden. Allfällige Einsprachen und Stellungnahmen sind bis spätestens 30. Juni 2026 (Datum des Poststempels) im Doppel an den Gemeinderat Wauwil, Dorfstrasse 5, 6242 Wauwil, einzureichen. Die Einsprache muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.

Die Inhalte, die nicht geändert wurden, bleiben gemäss der 2. öffentlichen Auflage bestehen.



## Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat prüft allfällige Einsprachen zur 2. öffentlichen Auflage und versucht, sich mit den Einsprechenden zu einigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, teilt der Gemeinderat den Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache oder das Nichteintreten beantragen wird (§ 62 Abs. 3 PBG).

Der Gemeinderat legt anschliessend die Gesamtrevision der Ortsplanung an einer Gemeindeversammlung, voraussichtlich im Frühling 2027, den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vor.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung reicht der Gemeinderat die von den Stimmberechtigten beschlossene Gesamtrevision der Ortsplanung mit den erforderlichen Unterlagen dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).

### Informationsveranstaltung

Wann: Dienstag, 26. Mai 2026, 19:30 Uhr

Ort: Zentrum Linde, Wauwil

An der Informationsveranstaltung informiert die Gemeinde über die Ortsplanungsrevision Stand 2. öffentliche Auflage und beantwortet Ihre Fragen.

### 2. öffentliche Auflage

Ort: Gemeindeverwaltung Wauwil  
Dorfstrasse 5  
6242 Wauwil

Dauer: 1. bis 30. Juni 2026

Zeit: gemäss Öffnungszeiten Gemeindeverwaltung

### Auflagedokumente

Alle Auflagedokumente sind ab dem 27. Mai 2026 im Internet einsehbar unter [www.wauwil.ch](http://www.wauwil.ch).