



REVISION DER ORTSPLANUNG WAUWIL

(Bemerkung: orientierende Beilage)

RAUMPLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV



Raumplanungsbericht mit Fortschreibung

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

Vom Gemeinderat verabschiedet am 22. August 2024 zu Händen 1. öffentlicher Auflage

Vom Gemeinderat verabschiedet am 21. Mai 2026 zu Händen 2. öffentlicher Auflage



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



IMPRESSUM

Auftrag:	Revision der Ortsplanung, Wauwil
Auftraggeberin:	Gemeindeverwaltung Wauwil Dorfstrasse 5 6242 Wauwil
Auftragnehmerin:	ZEITRAUM Planungen AG Hirschmattstrasse 25 6003 Luzern 041 329 05 05 info@zeitraumplanungen.ch
Bearbeitungsteam:	Daniel Kaufmann, Raumplaner FH Jeantine Burri, MSc Geografin
Dateiname:	wau_Raumplanungsbericht_260521.docx





INHALTSVERZEICHNIS

1.	GRUNDLAGEN.....	6
2.	PLANUNGSGEGENSTAND	7
2.1	Ausgangslage und Motivation.....	7
2.2	Ortsplanungskommission	8
2.3	Ablauf der Ortsplanungsrevision	8
2.4	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	10
3.	BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETEN RECHTS	14
3.1	Sachpläne und Konzepte des Bundes.....	14
3.2	Raumplanungsgesetz (RPG).....	14
3.3	Kantonaler Richtplan	18
3.4	Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland.....	21
4.	KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN FÜR DIE NUTZUNGSPLANUNG.....	22
4.1	Siedlungsleitbild	22
4.2	Umsetzung des Siedlungsleitbildes in der Ortsplanungsrevision.....	23
5.	NEUE DEFINITION DER BAUBEGRIFFE	26
6.	ÄNDERUNGEN IN DER NUTZUNGSPLANUNG.....	38
6.1	Grundsätzliche Änderungen	38
6.2	Einzonungen	40
6.3	Umzonungen.....	41
6.4	Baulinie Kantonal.....	47
6.5	Baulinie Kommunal.....	47
6.6	Waldbaulinie.....	48
6.7	Gestaltungsplanpflicht	49
7.	ANPASSUNGEN AUFGRUND RÜCKZONUNGSSTRATEGIE.....	50
7.1	Ausgangslage	50
7.2	Rückzonungsflächen gemäss Kanton Luzern	50
7.3	Rückzonungen in der Gemeinde	52
8.	ÄNDERUNGEN IM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)	54
8.1	Systematik	54
8.2	Wichtigste Inhalte des neuen BZR.....	54
9.	UMGANG MIT BESTEHENDEN GESTALTUNGSPLÄNEN	64
9.1	Überprüfung der Gestaltungspläne.....	64
10.	FREIRAUMRICHTLINIEN	66
11.	RICHTPLAN GLASI.....	67
11.1	Anpassungen Richtplan.....	68



12.	RICHTPLAN ÖFFENTLICHE FUSSWEGE	70
13.	ERLÄUTERUNGEN ZU WEITEREN RELEVANTEN ASPEKTEN.....	71
13.1	Abstimmung Siedlung und Verkehr	71
13.2	Erschliessungsrichtplan	72
13.3	Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit	72
13.4	Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz	72
13.5	Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder	72
13.6	Grundwasserschutz	72
13.7	NIS-Verordnung (Mobilfunk und dgl.).....	72
13.8	Entwässerung	73
13.9	Mehrwertausgleich	73
13.10	Fruchtfolgeflächen (FFF)	75
13.11	Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung	76
13.12	Risikovororge.....	77
13.13	Vorhandene oder vermutete Altlasten	78
13.14	Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz	79
13.15	Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen	79
13.16	Energieplanung	79
13.17	Verkehrsentensive Einrichtungen	79
13.18	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen	79
13.19	Landumlegungen	79
13.20	Sonderzonen.....	79
14.	KANTONALE VORPRÜFUNG	80
14.1	Änderungen aufgrund 1. Kantonaler Vorprüfung.....	80
14.2	Änderungen aufgrund 2. Kantonaler Vorprüfung.....	92
15.	ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG	95
15.1	Mitwirkungsbericht	95
15.2	Änderungen Gestaltungsplangebiete aufgrund Mitwirkung	96
15.3	Änderungen Grünzonen	107
15.4	Weitere Änderungen aufgrund Mitwirkung	111
16.	WEITERE ÄNDERUNGEN SEIT DER MITWIRKUNG / VORPRÜFUNG	121
16.1	Vorgenommene Änderungen.....	121
17.	ERSTE ÖFFENTLICHE AUFLAGE	130
17.1	Einwendungen	131
17.2	Systemwechsel	134
17.3	Weitere wesentliche Änderungen.....	139
17.4	Weitere Änderungen.....	154
18.	ZWEITE ÖFFENTLICHE AUFLAGE.....	155
19.	RAUMLANERISCHE WÜRDIGUNG	156



1. GRUNDLAGEN

Verbindliche Bestandteile

- Grundeigentümergebunden

1. Bau- und Zonenreglement (BZR), vom 22. August 2024
2. Zonenplan, vom 22. August 2024

- Behördengebunden

3. Richtplan Glasi Wauwil, Situationsplan, vom 22. August 2024
4. Richtplan Glasi Wauwil, Bericht, vom 22. August 2024
5. Richtplan öffentliche Fusswege, vom 22. August 2024

Orientierende Bestandteile

6. Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV, vom 22. August 2024
7. Kantonaler Vorprüfungsbericht, vom 28. Mai 2024
8. Änderungsexemplar Bau- und Zonenreglement, vom 22. August 2024
9. Änderungsexemplar Richtplan öffentliche Fusswege, vom 22. August 2024
10. Änderungsexemplar Richtplan Glasi, Bericht, vom 22. August 2024
11. Plan Analyse Überbauungsziffer, vom 29. November 2022
12. Plan Analyse Höchster Punkt pro Gebäude, vom 26. Februar 2021
13. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT), vom 31. Mai 2023
14. Gemeinde Wauwil Rückzonungsstrategie, Stellungnahme Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen; Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Luzern, vom 21. Januar 2020
15. Gebietsanalysen, vom 19. Oktober 2023
16. Analyseplan Waldbaulinie, vom 13. November 2023
17. Mitwirkungsbericht, vom 22. August 2024
18. Schlussbericht begleitetes Studienverfahren Arealentwicklung Parzelle 71, Wauwil, vom 30. April 2024
19. Freiraumrichtlinien, vom 22. August 2024
20. Erschliessungsrichtplan, vom 4. April 2011
21. Siedlungsleitbild, vom 20. Januar 2022



2. PLANUNGSGEGENSTAND

2.1 AUSGANGSLAGE UND MOTIVATION

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

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

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

Wesentliche Elemente der Ortsplanungsrevision

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

Motivation

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

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



2.2 ORTSPLANUNGSKOMMISSION

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

Kommission:

- Ivo Kreienbühl, Gemeindepräsident (bis Ende August 2024)
- Rolf Butz, Gemeindepräsident (ab September 2024)
- Daniel Keusch, Gemeinderat / Leiter Ressort Finanzen und Bau (bis Ende August 2024)
- Anton Felder, Gemeinderat / Leiter Bau und Infrastruktur (ab September 2024)
- Stefanie Dommen, Verwaltungsfachfrau (bis März 2024)
- Rolf Kaufmann, Vertreter Gewerbe
- Josef Hunkeler, Vertreter Landwirtschaft
- Roland Lüthy, Vertreter Die Mitte
- Roger Wyss, Vertreter SVP
- André Vogel, Vertreter FDP

Ortsplaner ZEITRAUM Planungen:

- Daniel Kaufmann
- Jeantine Burri

2.3 ABLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION

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



2.3.1 BISHERIGE PLANUNGSSCHRITTE ORTSPLANUNG

1	Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission erarbeiteten das Siedlungsleitbild der Gemeinde Wauwil. Das Siedlungsleitbild wurde am 20. Januar 2022 vom Gemeinderat verabschiedet.	2020 - 2022
2	Die Ortsplanungskommission Wauwil erarbeitete die neuen Bestimmungen für das BZR und den neuen Zonenplan.	2022 - 2023
3	Der Gemeinderat verabschiedete die Gesamtrevision für die kantonale Vorprüfung und zur Mitwirkung durch die Bevölkerung.	11. Mai 2023
4a	Kantonale Vorprüfung	Juni 2023 bis Mai 2024
4b	Öffentliche Mitwirkung	5. Juni bis 30. November 2023
5	Überarbeitung der Planungsinstrumente aufgrund der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung	Dezember 2023 – August 2024

2.3.2 WEITERE PLANUNGSSCHRITTE

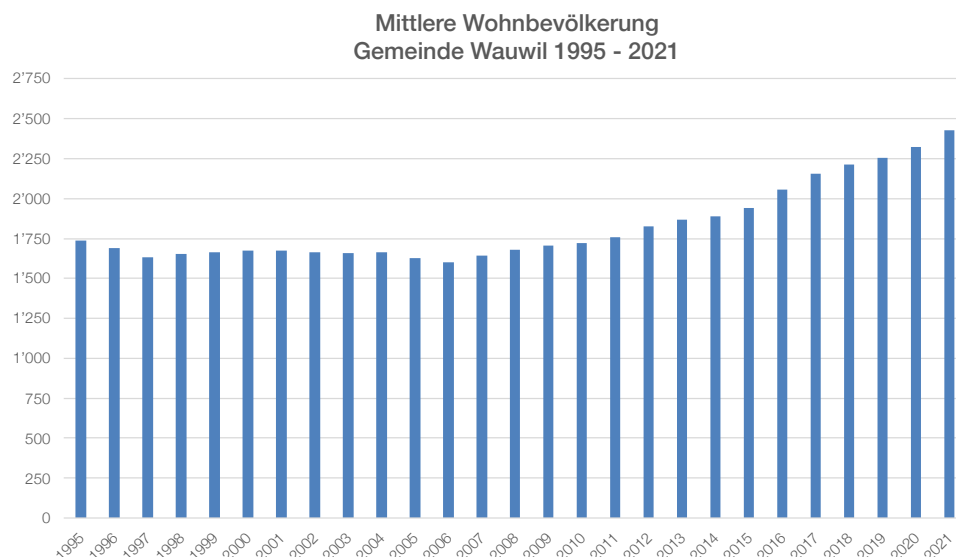
6	Informationsveranstaltung	20. Januar 2025
7	Erste Öffentliche Auflage	21. Januar – 19. Februar 2025
8	Überarbeitung der Planungsinstrumente aufgrund der ersten öffentlichen Auflage	März 2025 – März 2026
9	Einspracheverhandlungen	April / Mai 2026
10	Informationsveranstaltung	26. Mai 2026
11	Zweite Öffentliche Auflage	01. Juni – 30. Juni 2026
12	ggf. Einspracheverhandlungen	Herbst 2026
13	Beschluss Gemeindeversammlung	Mai 2027
14	Genehmigung durch den Regierungsrat	4. Quartal 2027 1. Quartal 2028



2.4 BISHERIGE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE

2.4.1 BEVÖLKERUNG

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



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

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

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

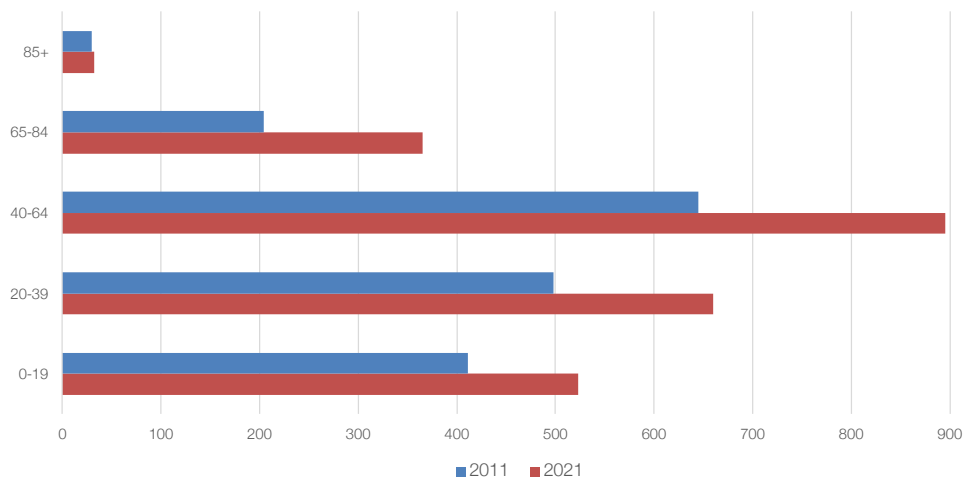
Kanton Luzern				
Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme	Zeitspanne
	Absolut	in %	Absolut	
1991	328'470	100		
2006	359'715	110	+ 31'245	15 Jahre
2021	418'337	127	+ 89'867	30 Jahre

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



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

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



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

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

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

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



2.4.2 ARBEITSPLÄTZE

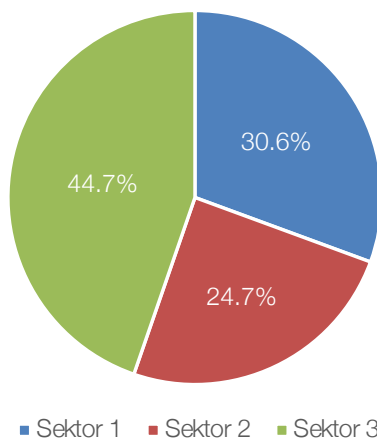
Im Onlineportal von LUSTAT Statistik Luzern sind für die Beschäftigten und deren Verteilung in den einzelnen Wirtschaftssektoren Zahlen für die Jahre 2011 bis 2019 bekannt.

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

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

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

Aufteilung in die Wirtschaftssektoren 2019, Gemeinde Wauwil



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



2.4.3 BAU- UND WOHNUNGSWESEN

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

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

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

2.4.4 FAZIT

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

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

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



3. BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETEN RECHTS

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

3.1 SACHPLÄNE UND KONZEPTE DES BUNDES

Sachplan (-teil) / Konzept	Relevanz / Betroffenheit
Luftfahrt	Nicht relevant
Schiene	Nicht relevant
Strasse	Nicht relevant
Schifffahrt	Nicht relevant
Alptransit	Nicht relevant
Übertragungsleitungen	Nicht relevant
Geologische Tiefenlager	Nicht relevant
Asyl	Nicht relevant
Militär	Nicht relevant
Fruchtfolgefleichen	Betroffen (Siehe Kap. 13.10)
Nationales Sportanlagenkonzept	Nicht relevant
Grundzüge des Raumkonzepts Schweiz	Die Ortsplanung der Gemeinde Wauwil ist mit den Grundzügen des Raumkonzepts Schweiz kompatibel.

3.2 RAUMPLANUNGSGESETZ (RPG)

3.2.1 ZIELE GEMÄSS RAUMPLANUNGSGESETZ

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

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

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



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

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

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

Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen:

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

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

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

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

- **kompakte Siedlungen zu schaffen;**

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

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

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

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

Die räumlichen Voraussetzungen für ansässige Gewerbebetriebe bleiben erhalten.



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

3.2.2 PLANUNGSGRUNDSÄTZE GEMÄSS RAUMPLANUNGS- GESETZ

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

Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

3.3 KANTONALER RICHTPLAN

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



3.3.1 ZIELSETZUNGEN UND GRUNDSÄTZE

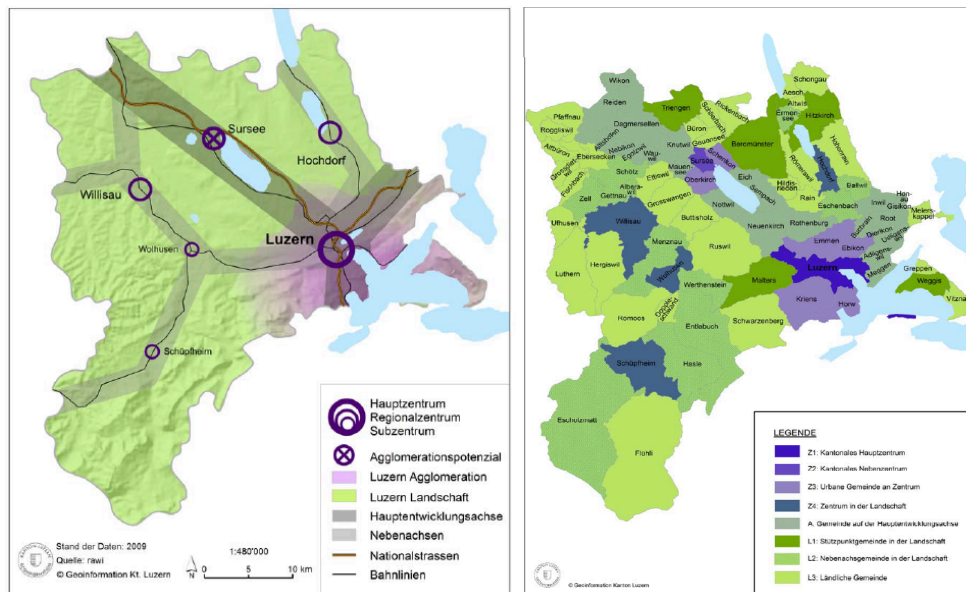


Abb. Kantonaler Richtplan 2009 und Teilrevision 2015: Achsenstruktur, Gemeindekategorien, Zuordnung

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

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

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

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

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



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

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

3.3.2 WACHSTUMSWERT FÜR NEUEINZONUNGEN

Die Gemeinde Wauwil ist gemäss kantonalen Gemeindecategorisierung eine Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse («A-Gemeinde»). Für «A-Gemeinden» gilt ein durchschnittlicher Wachstumswert von 0.75 % pro Jahr bis 2030 bzw. 0.65 % pro Jahr bis 2035. Der Bauzonenflächenbedarf für die «A-Gemeinden» beläuft sich auf 185 m²/ Einwohner. Geringfügige Abweichungen zum Wachstumswert und ein Wachstumsbonus sind u.a. für A-Gemeinden möglich, wenn diese eine qualitätsvolle und substanziell erhöhte Verdichtung mit signifikanter Verminderung des Bauzonenflächenbedarfs nachweisen. Liegt das Wachstum über dem gemäss kantonalem Richtplan vorgesehenen Wachstum, so sind grundsätzlich keine Neueinzonungen möglich. Die Gemeinde Wauwil wurde aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten vom Kanton als Rückzoningengemeinde kategorisiert. Dies bedeutet, dass das zu grosse Baugebiet zu reduzieren ist (vgl. Kap. 6.2). Das Einwohnerwachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen wird nicht beschränkt.

3.3.3 BAUZONENKAPAZITÄT UND BEDARFSNACHWEIS

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

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

Betreffend Siedlungsfläche pro Einwohner beruht sich die Schätzung für den bisherigen Zonenplan auf 130 m²/ Einwohner. Für den Zonenplanentwurf wird eine Fläche von 125 m²/ Einwohner geschätzt. Der vom Kanton vorgegebene Bauzonenflächenbedarf für Gemeinden der Gemeindekategorie A beläuft sich auf 185 m²/ Einwohner. Damit liegt der Wert des Zonenplanentwurfs zum einen unter dem Wert des rechtsgültigen Zonenplans und zum anderen unter dem kantonal vorgegebenen Wert.

3.4 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSSTRATEGIE SURSEE-MITTELLAND

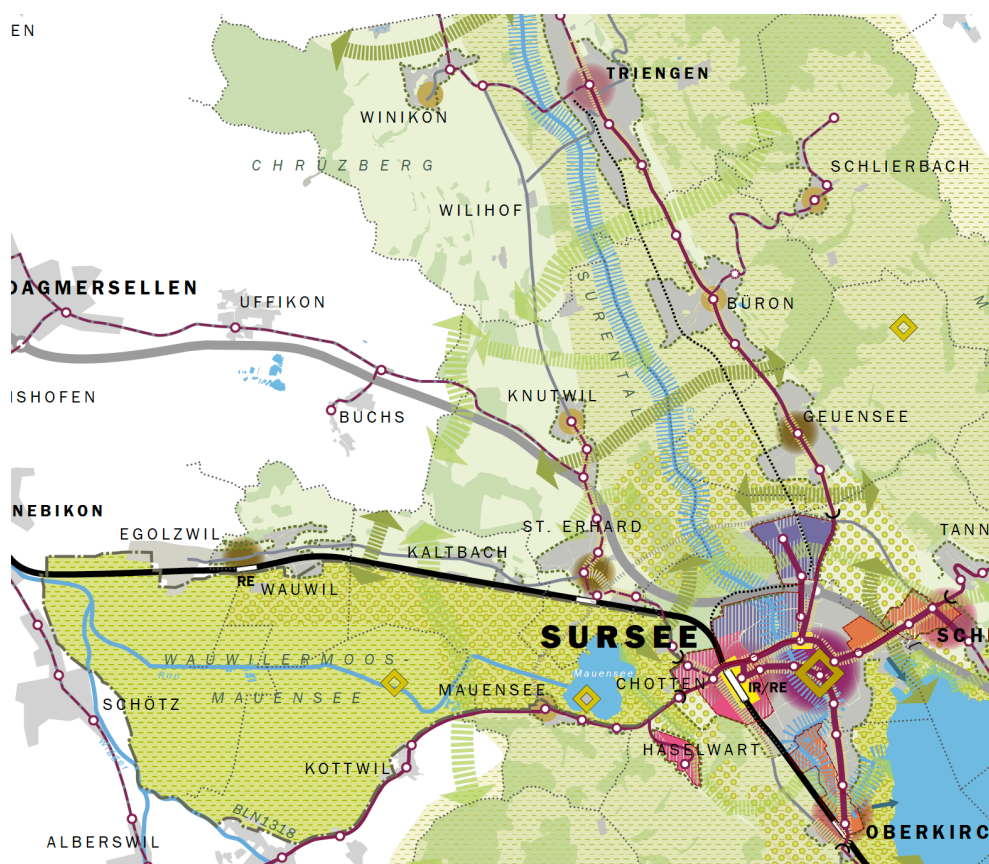


Abb. Ausschnitt Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland 2016

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

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



4. KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN FÜR DIE NUTZUNGSPLANUNG

4.1 SIEDLUNGSLEITBILD

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

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

Das Siedlungsleitbild wurde von der Ortsplanungskommission in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat erarbeitet und am 20. Januar 2022 vom Gemeinderat Wauwil beschlossen. Der Kanton hielt in seiner Stellungnahme vom 28. Oktober 2021 fest: «Das Siedlungsleitbild erfüllt nach Umsetzung der beantragten Änderungen die Inhalte eines Siedlungsleitbildes gemäss KA S1-4 Kantonalen Richtplan und gemäss Arbeitshilfe kommunales Siedlungsleitbild.»

Folgende Grundsätze verfolgt die Gemeinde Wauwil:

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



4.2 UMSETZUNG DES SIEDLUNGSLEITBILDES IN DER ORTSPLANUNGSREVISION

Siedlungsentwicklung

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

Innenentwicklung

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

Wohnen

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

Arbeiten

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

Freiraum im Siedlungsgebiet

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



Energie / Siedlungsökologie / Umwelt / Klima

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

Verkehr / Mobilität

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

SIEDLUNGSLEITBILD WAUWIL

6. Januar 2022



SEDLUNGSERWEITERUNG / - BEGRENZUNG

Arbeiten: Optionale Erweiterung des Arbeitsgebietes für kommunale Betriebe im Bedarfsfall (Grösse und Lage schematisch)

Zonenbegrenzung + Aufwertung Stadtlerand
Rückzonungsflächen

SEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

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

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

Etappierte Realisierung in Fünf-Jahres-Schritten / Qualitätssicherndes Verfahren

FREIRAUM / FREIZEIT

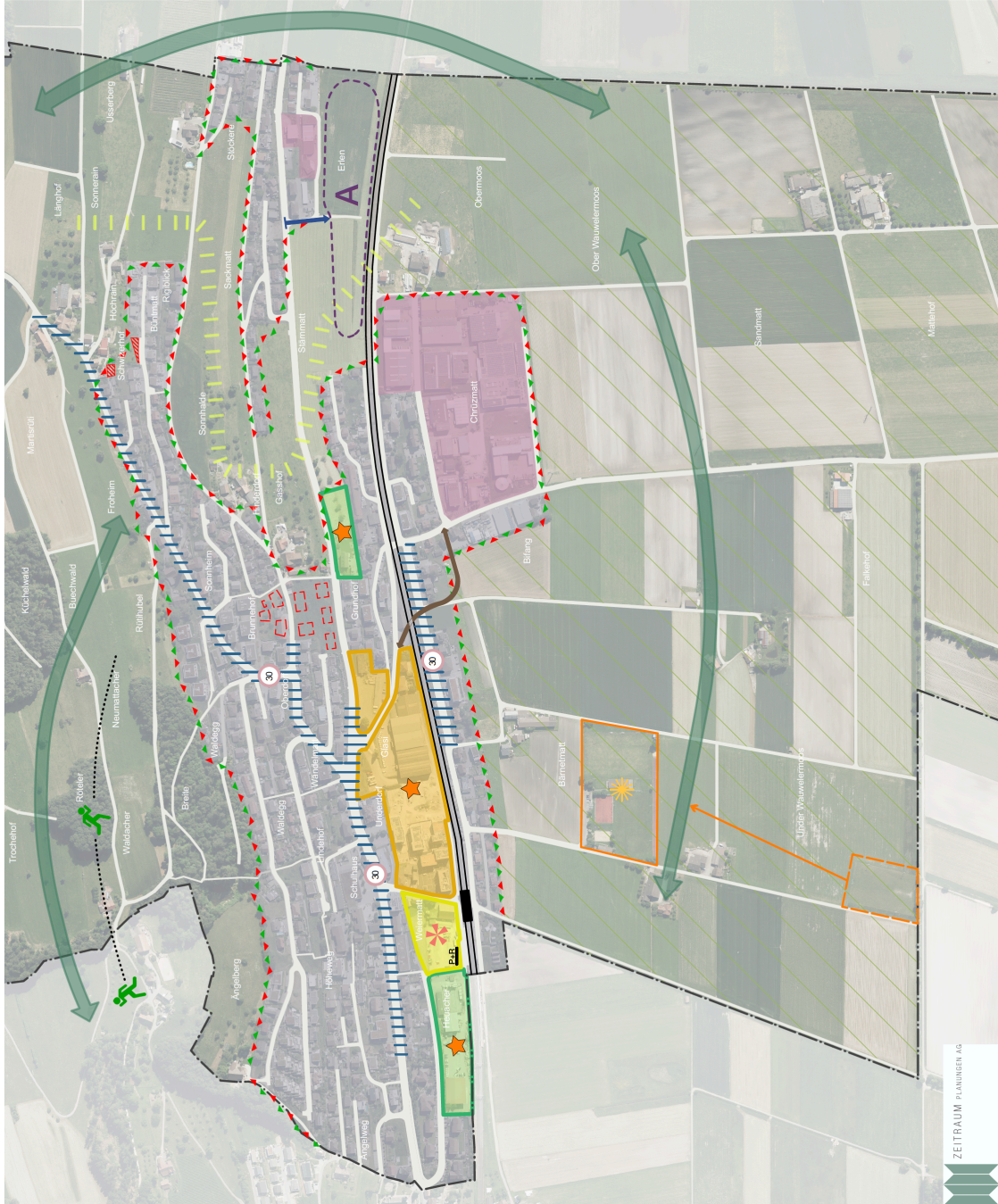
- Ökologische Vernetzungssachsen
- Grünzäsur
- Vitalparcours
- Aufwertung / Angebotsweiterung Sportanlage Moos
- Zusammenlegung Sportplatz Süd mit Sportanlage Moos prüfen

VERKEHR

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

INFORMATIONEN

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



ZEITRAUM PLANINGEN AG





5. NEUE DEFINITION DER BAUBEGRIFFE

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

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

Die Überbauungsziffer

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

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

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

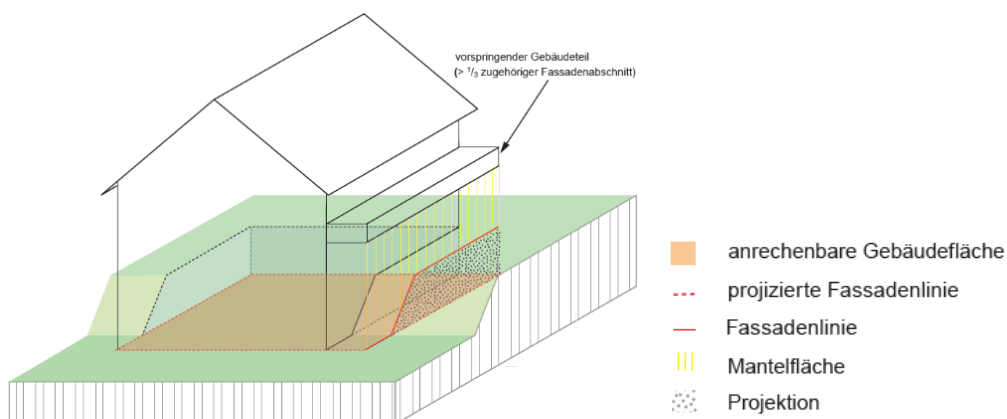


Abb. Überbauungsziffer – anrechenbare Gebäudefläche; Quelle: Erläuterungsskizzen des Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartementes vom 1. Mai 2014

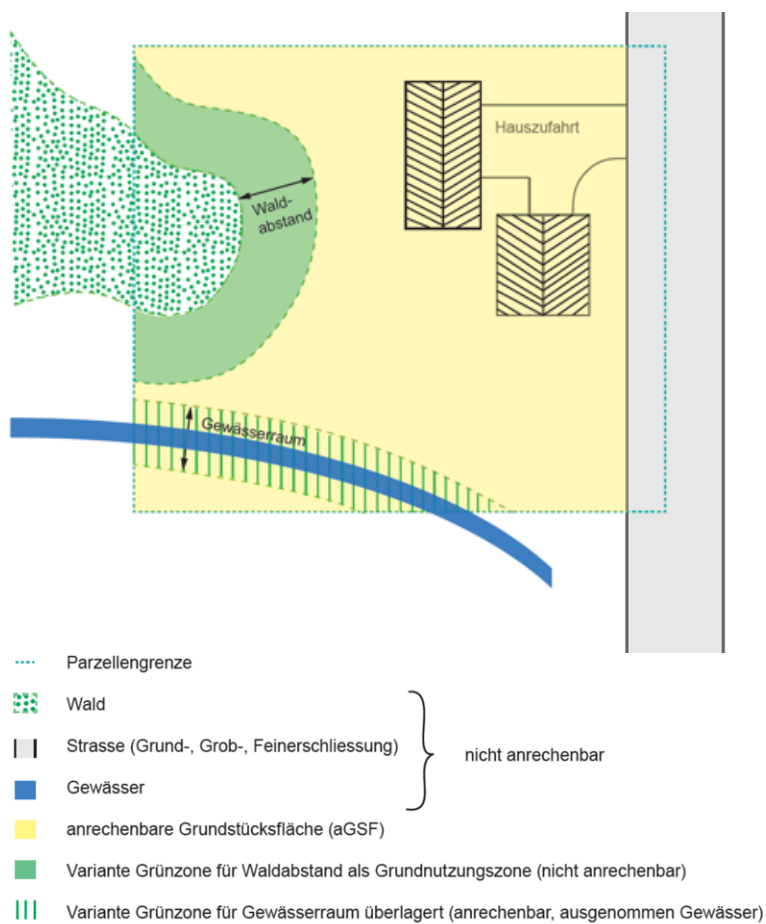


Abb. Überbauungsziffer – anrechenbare Grundstücksfläche; Quelle: Erläuterungsskizzen des Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartementes vom 1. Mai 2014

Die Gesamthöhe

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

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

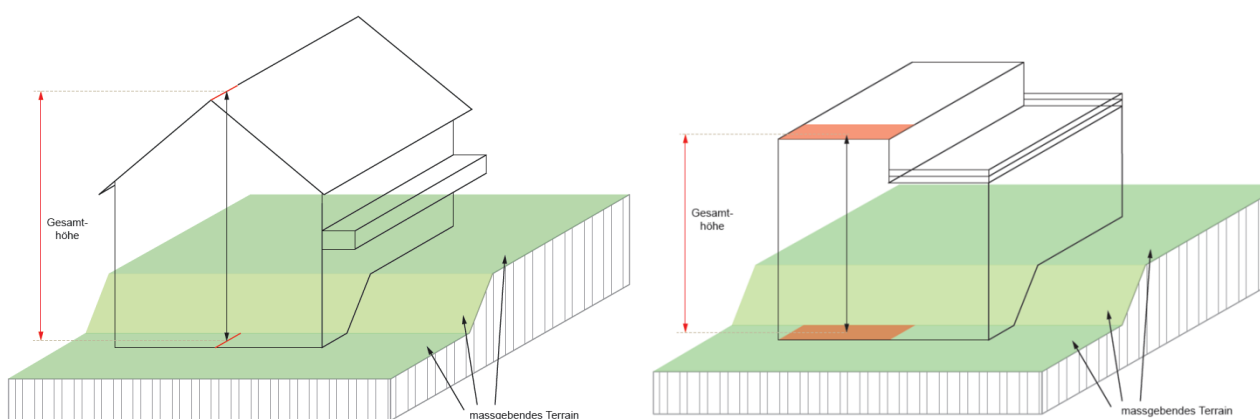


Abb. Gesamthöhe; Quelle: Erläuterungsskizzen des Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartementes vom 1. Mai 2014

Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes

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

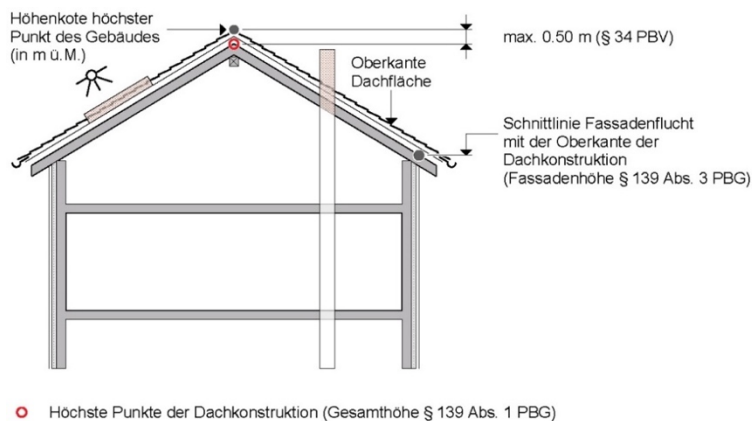


Abb. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes (in m ü. M.) mit einem Satteldach

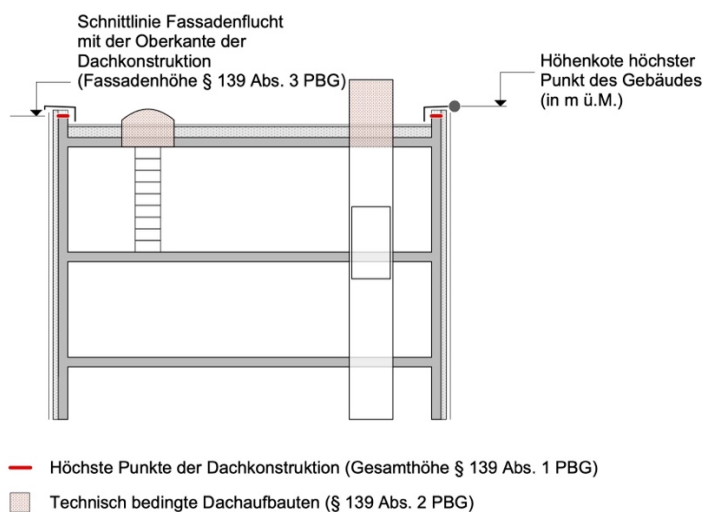


Abb. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes (in m ü. M.) mit einem Flachdach

5.1.1 VORGEHEN BEI DER FESTLEGUNG DER ÜBERBAUUNGSZIFFER UND GESAMTHÖHE

Herleitung Überbauungsziffer

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

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

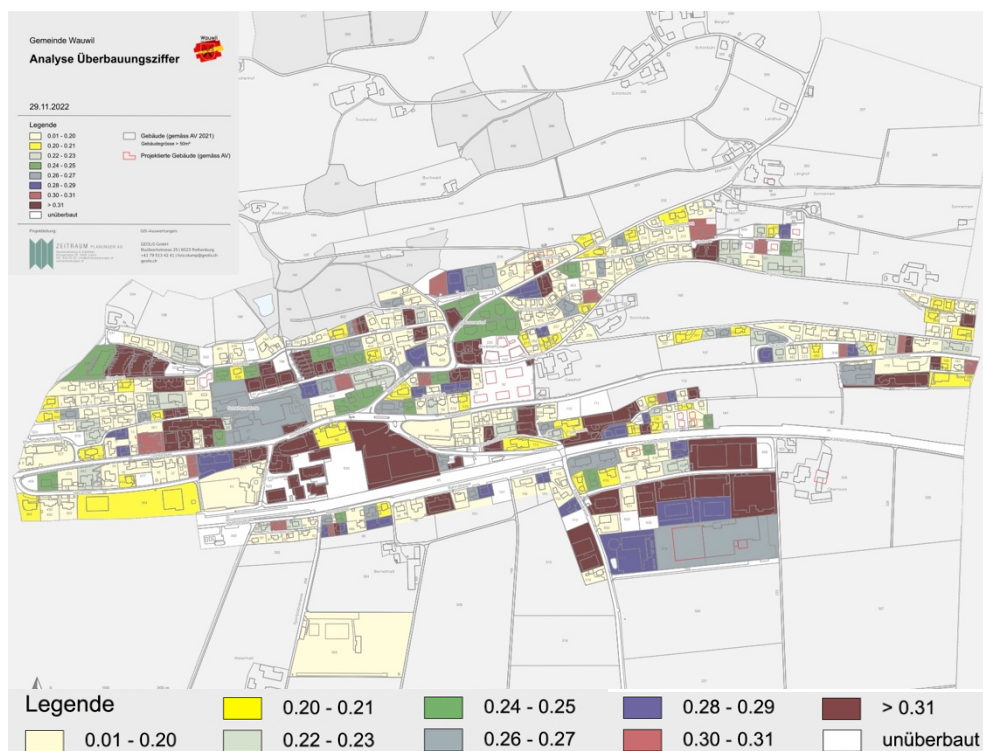


Abb. Ausschnitt Analyseplan Überbauungsziffer



Herleitung Gesamthöhen und zusätzliche Höhenbeschränkungen hangseits

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



Abb. Ausschnitt Analyseplan Höchster Punkt pro Gebäude

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



Abb. Analyse Gebäudehöhen Bestand



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

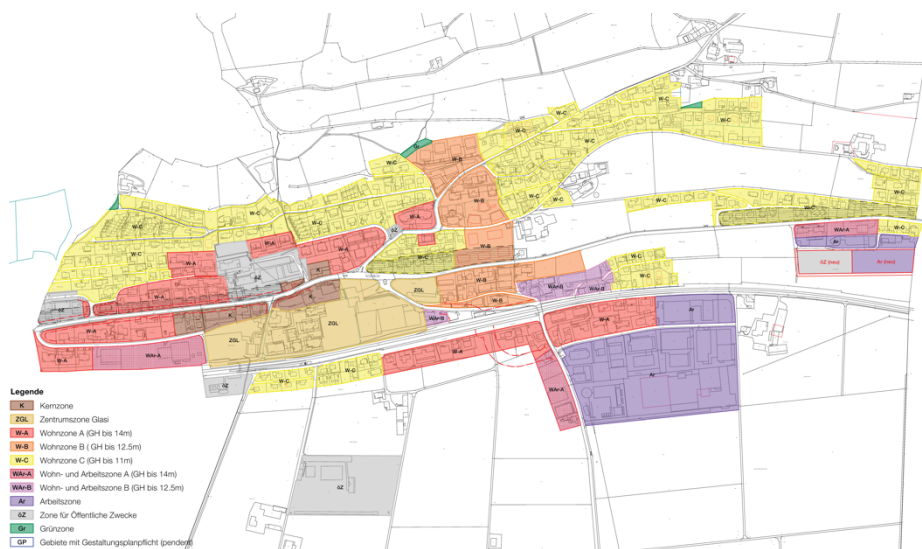


Abb. Entwurf Zoneneinteilung (Arbeitsstand)

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

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

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

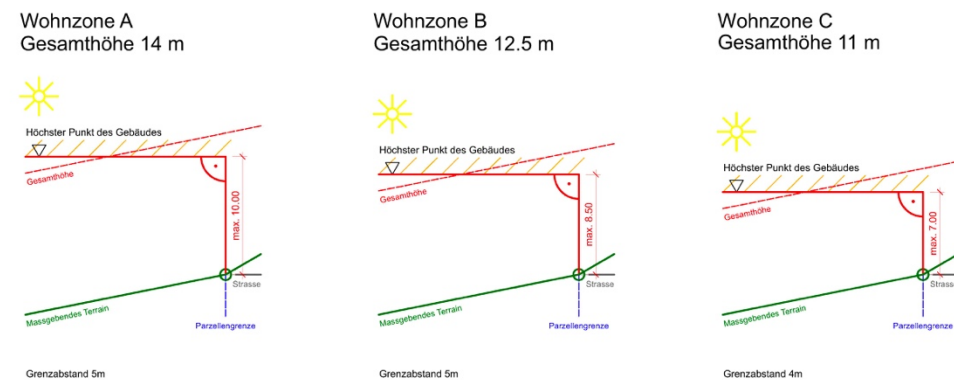


Abb. Schema zusätzliche Höhenbeschränkung bei Hangneigung ab 20% Gefälle

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

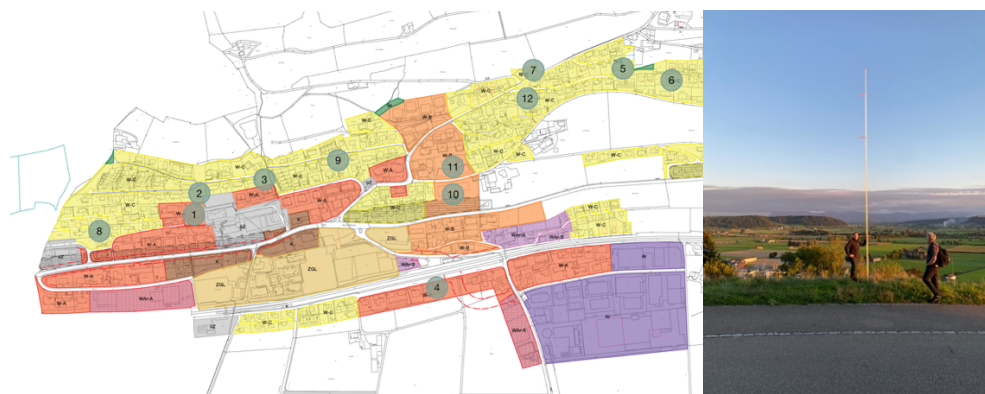


Abb. Übersicht Objekte der Ortsbegehung / Foto Ortsbegehung Messlatte

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

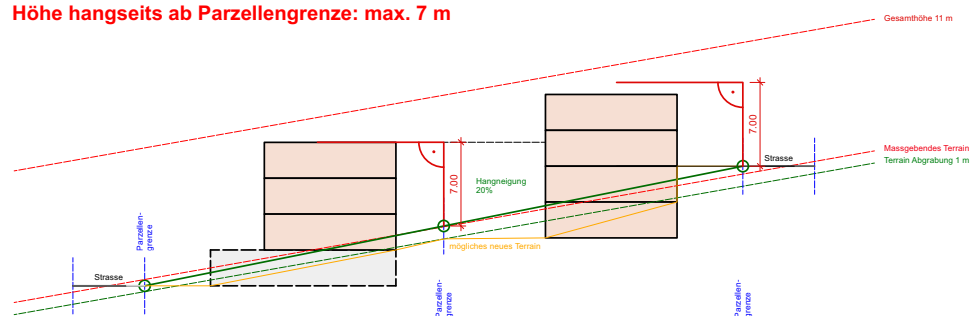


Abb. Schemaplan W-C Gesamthöhe mit zusätzlicher Höhenbeschränkung hangseits

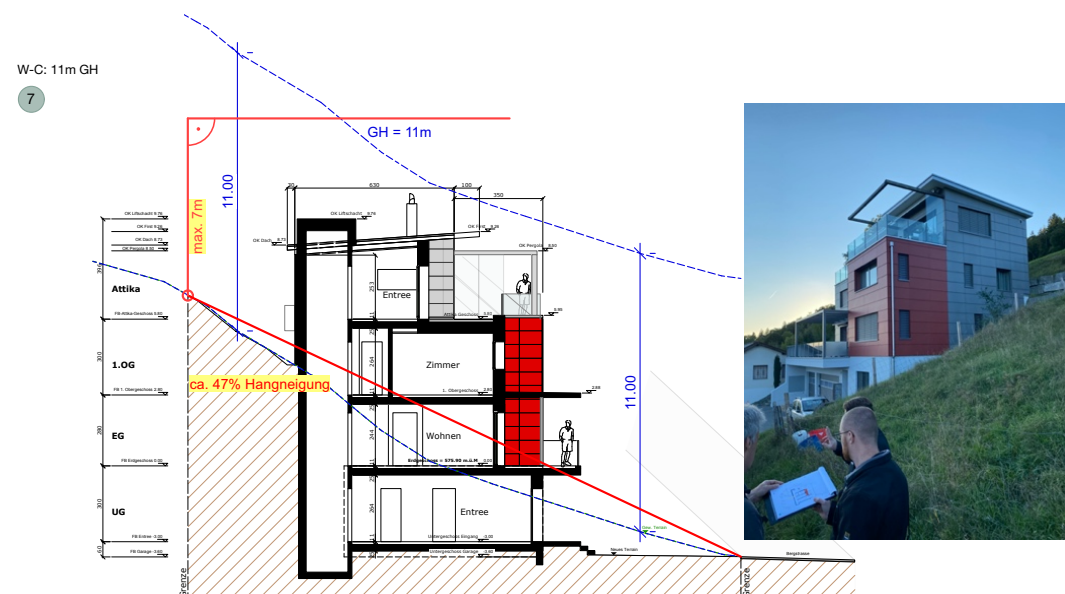


Abb. Überprüfung Gesamthöhen und Höhenbeschränkung Wohnzone C an ausgewähltem Objekt



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

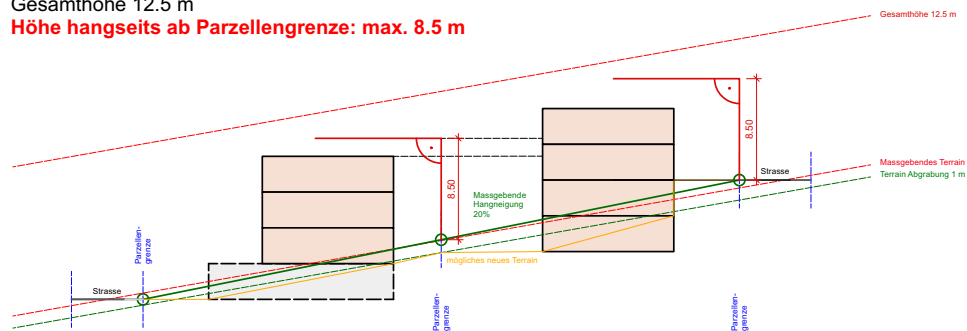


Abb. Schemaplan W-B Gesamthöhe mit zusätzlicher Höhenbeschränkung hangseits

W-B: 12.5m GH
GP Sonnenblick II

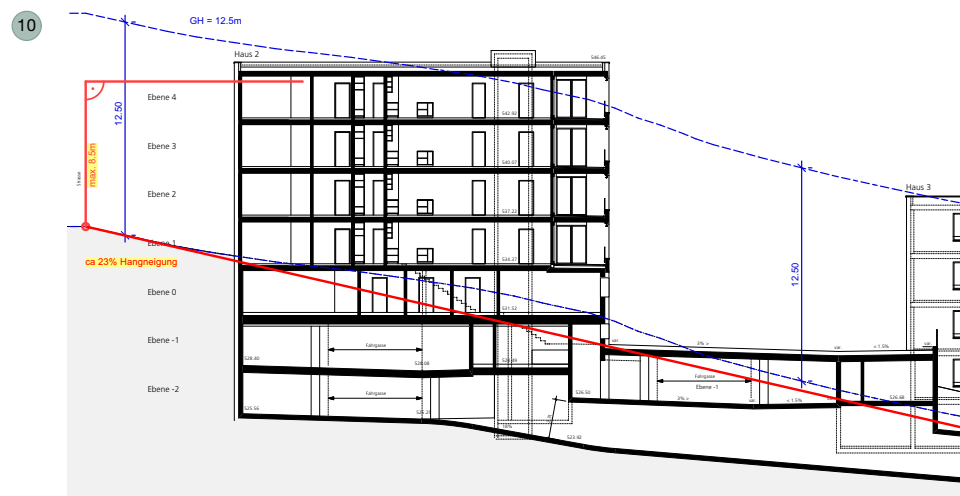


Abb. Überprüfung Gesamthöhen und Höhenbeschränkung Wohnzone B an ausgewähltem Objekt



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

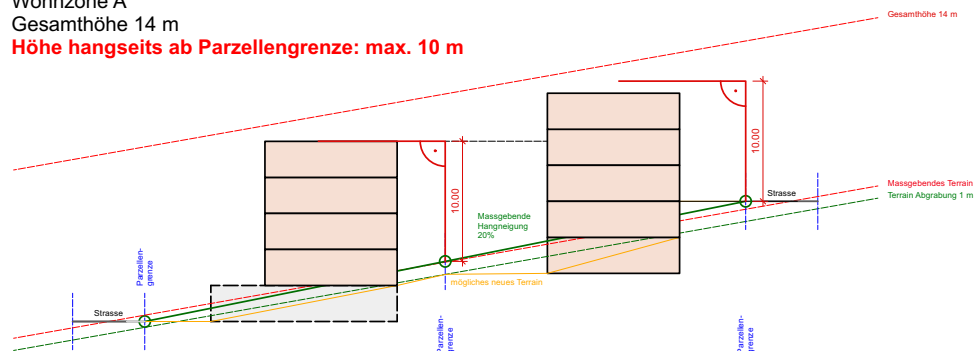


Abb. Schemaplan W-A Gesamthöhe mit zusätzlicher Höhenbeschränkung hangseits

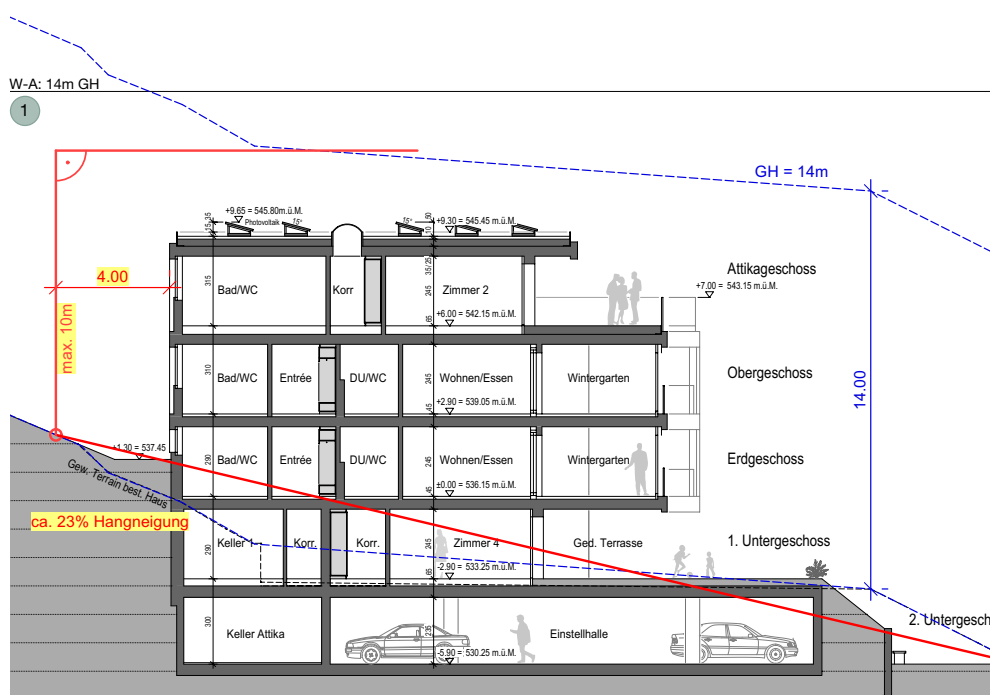


Abb. Überprüfung Gesamthöhen und Höhenbeschränkung Wohnzone A an ausgewähltem Objekt

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

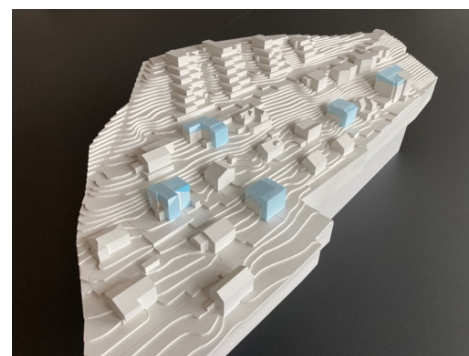
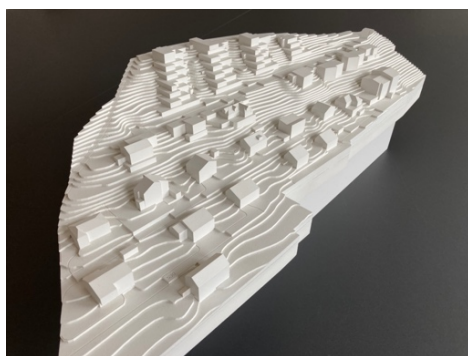
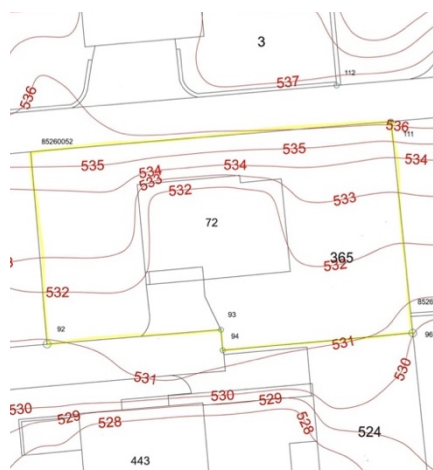


Abb. Modellausschnitt, links: Ist-Zustand, rechts: mögliche Bauvolumen mit neuen Bestimmungen

Beispiel Wohnzone C

Max. Gesamthöhe: 11m

Max. Überbauungsziffer: 0.25



Berechnung

Gefälle: 24%

Parzellengrösse: 725m²

Bestehendes Gebäude (Fussabdruck): 132m²

Überbauungsziffer (ÜZ): 0.25

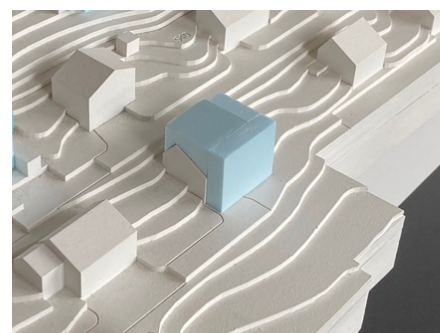
aGbF (anrechenbare Gebäudefläche):
725m² x 0.25 = 181m²

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

(zusätzliche Verdichtungsmöglichkeit)

→ Höchster Punkt des Gebäudes:

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



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



5.1.2 BESTANDESGARANTIE

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

PBG § 178 Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen

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

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

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

Umgang mit Bestandesbauten

(Ergänzung zwischen der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage)

Bei bestehenden Bauten und Anlagen, welche die Baumasse noch nicht vollständig ausgeschöpft haben, gilt zu beachten, dass lediglich die Differenz zur max. zulässigen Dichte (Dichtepotential gemäss Zonenplan, Bau- und Zonenreglement neues Recht) erweitert werden darf. Es ist nicht zulässig, ein Gebäude, welches die Überbauungsziffer (ÜZ) bereits überschreitet, auf der ganzen Fläche (anrechenbare Gebäudefläche) auf die max. Gesamthöhe aufzustocken.



6. ÄNDERUNGEN IN DER NUTZUNGSPLANUNG

6.1 GRUNDSÄTZLICHE ÄNDERUNGEN

6.1.1 NEUE NOMENKLATUREN

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

6.1.2 VERKEHRSSZONE / VERKEHRSSFLÄCHE

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

6.1.3 AUSSCHIEDUNG GEWÄSSERRÄUME

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



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

6.1.4 FELDGEHÖLZE, GEBÜSCHGRUPPEN UND HECKEN

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

6.1.5 ERHALTENSWERTE UND SCHÜTZENSWERTE KULTUROBJEKTE

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

6.1.6 GEOTOPSCHUTZ

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



6.2 EINZONUNGEN

Ausgangslage

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

6.2.1 EINZONUNGEN IN DIE ARBEITSZONE

Allgemein

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

Parzelle Nr. 187

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

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

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

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

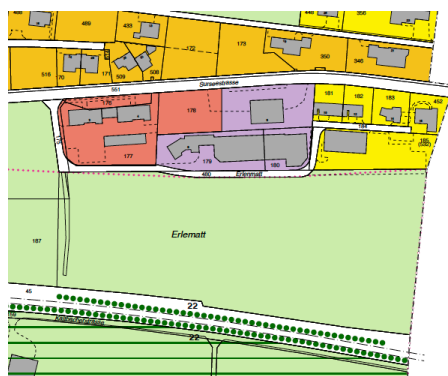


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan

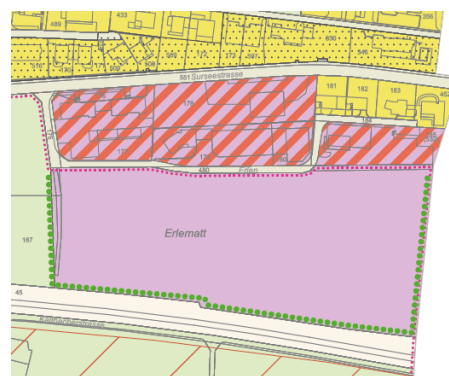


Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023

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

Im Planungs- und Baugesetz (§ 105 ff. PBG) wird der Mehrwertausgleich geregelt. Dabei wird eine Abgabe von 20% auf von den Stimmberechtigten beschlossenen Planänderungen erhoben, die zu einem Mehrwert von mehr als 50'000 Franken führen (vgl. Kap. 13.9.2).

6.3 UMZONUNGEN

6.3.1 UMZONUNG IN DIE ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE

Parzellen Nr. 8

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

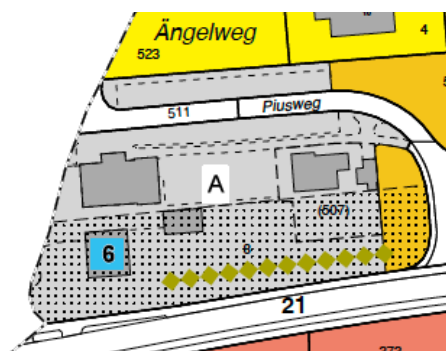


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan

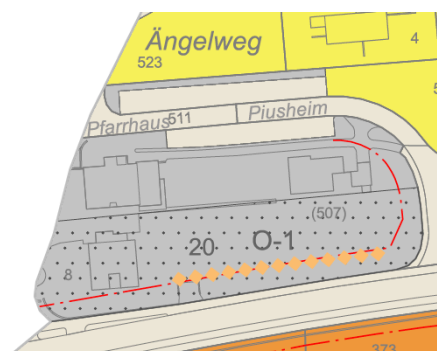


Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023

6.3.2 UMZONUNGEN IN DIE KERNZONE

Parzellen Nr. 63

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

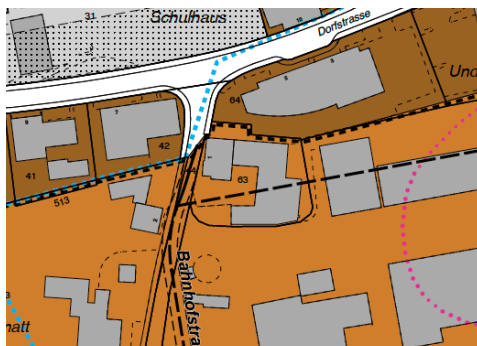


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan

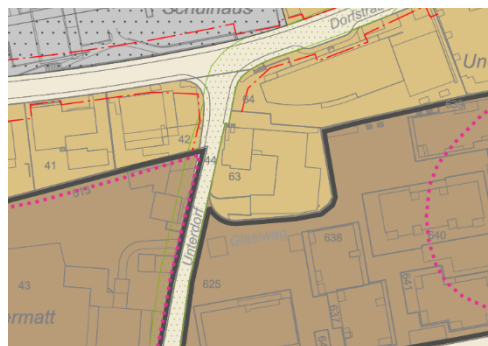


Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023

Parzellen Nr. 37, 38, 39

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

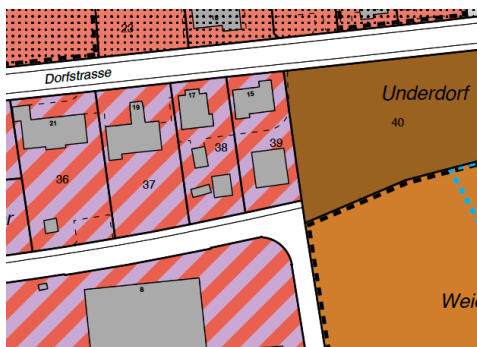


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan

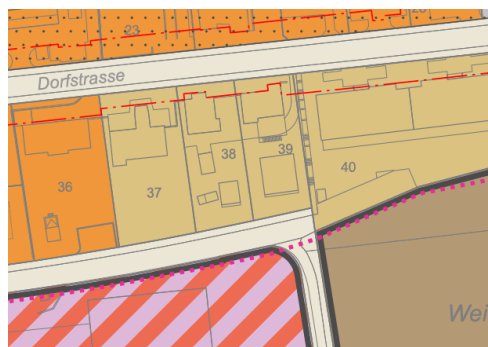


Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023

6.3.3 UMZONUNGEN IN DIE WOHN- UND ARBEITZONE

Parzellen Nr. 82, 83, 84

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

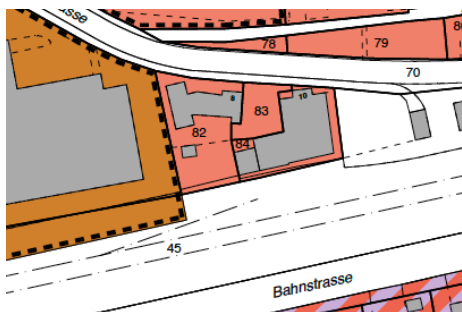


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan

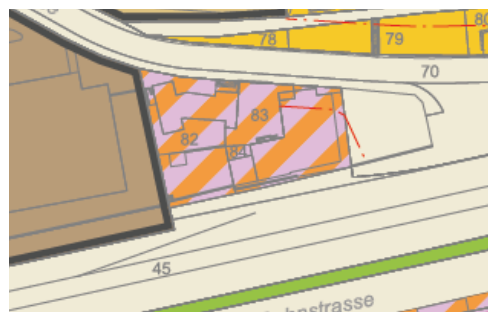


Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023

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

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



Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan



Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023

Parzellen Nr. 311, 312, 313,
314

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

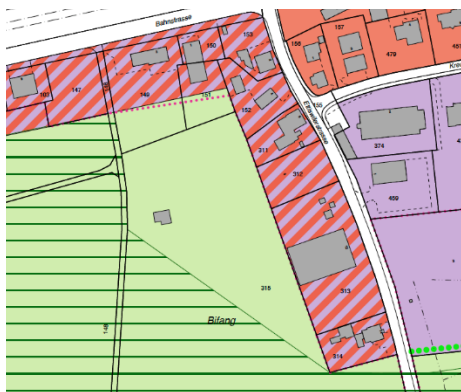


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan

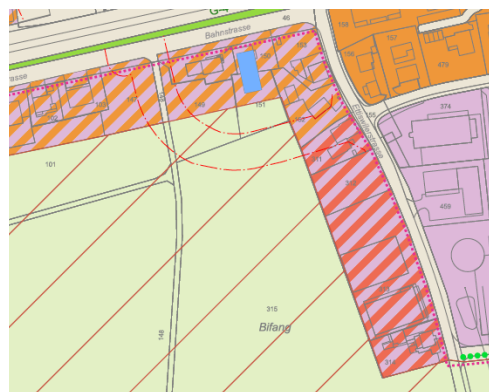


Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023

6.3.4 UMZONUNGEN IN DIE WOHNZONE

Parzellen Nr. 35, 36, 474,
477

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

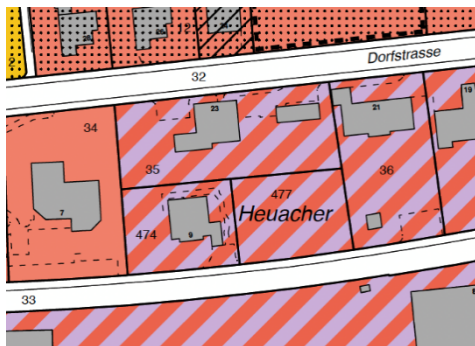


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan

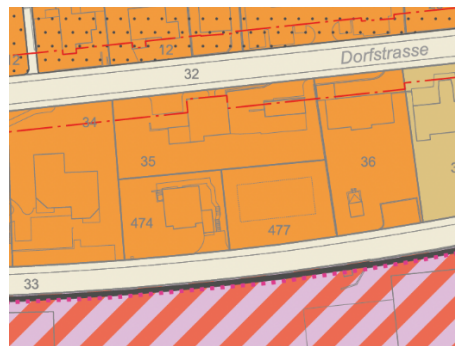


Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023

Dorfzone, diverse Parzellen

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

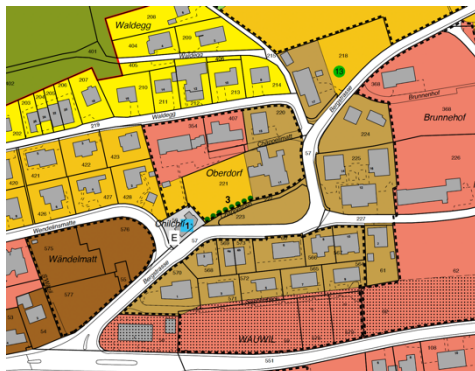


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan

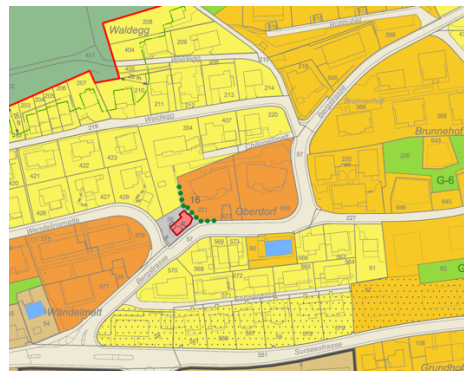


Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023

6.3.5 UMZONUNGEN IN DIE GRÜNZONE

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

Parzellen Nr. 522

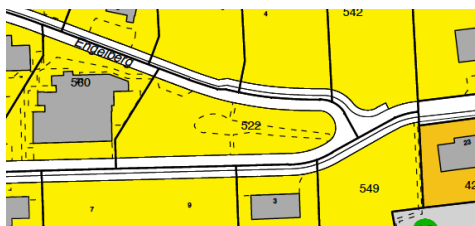


Abb. Ausschnitt Engelberg bestehender Zonenplan



Abb. Ausschnitt Engelberg revidierter Zonenplan 2023

Parzellen Nr. 417



Abb. Ausschnitt Wendelin bestehender Zonenplan

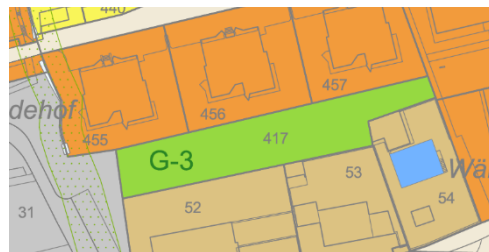


Abb. Ausschnitt Wendelin revidierter Zonenplan 2023

Parzellen Nr. 62

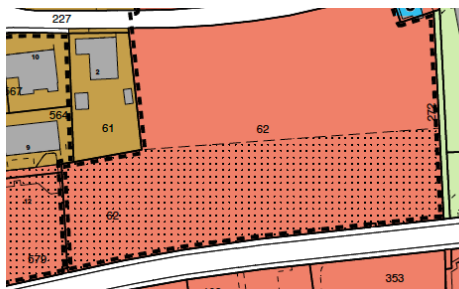


Abb. Ausschnitt Sonnenblick 2 bestehender Zonenplan

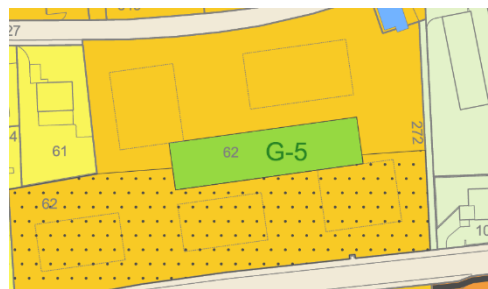


Abb. Ausschnitt Sonnenblick 2 revidierter Zonenplan 2023

Parzellen Nr. 226

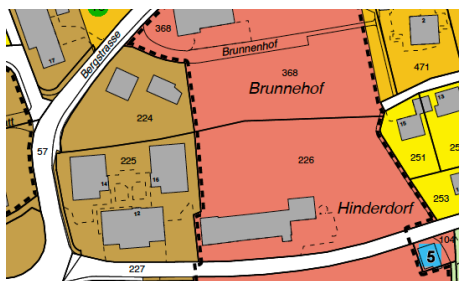


Abb. Ausschnitt Chrämmerhus bestehender Zonenplan

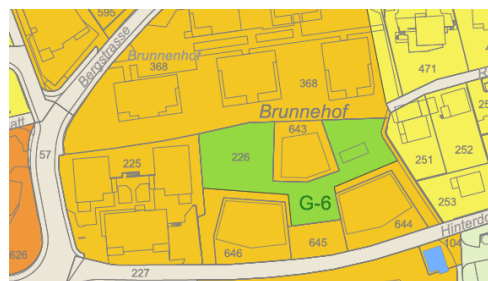


Abb. Ausschnitt Chrämmerhus revidierter Zonenplan 2023

Parzellen Nr. 46

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

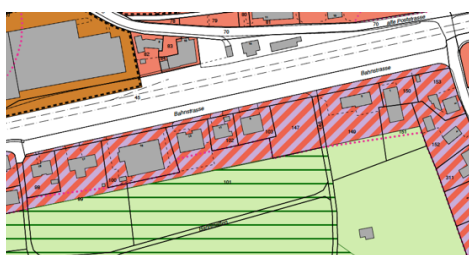


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan

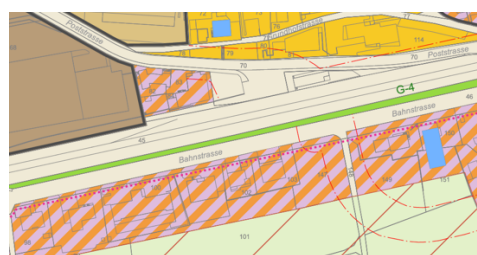


Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023

6.4 BAULINIE KANTONAL

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



Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023

6.5 BAULINIE KOMMUNAL

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

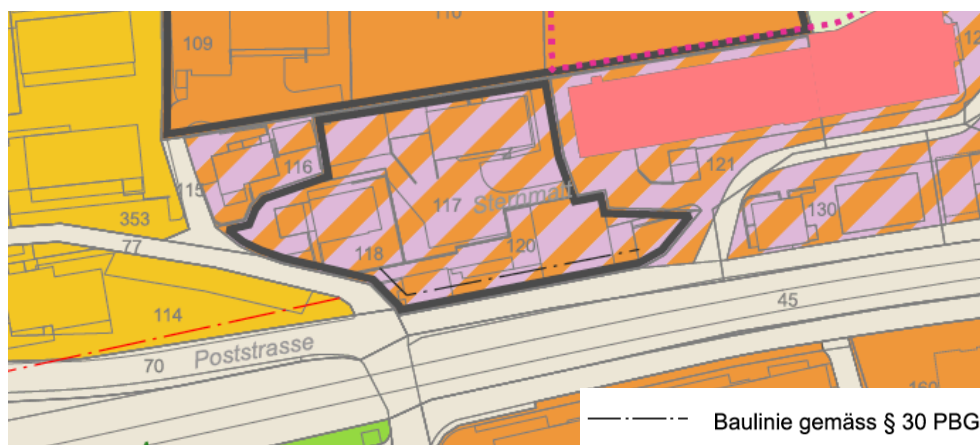


Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023

6.6 WALDBAULINIE

(Ergänzung zwischen der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage)

Um die bestehenden Bauten am Waldrand im Gebiet Waldegg langfristig zu sichern, wird entlang der Bauten eine Waldbaulinie im Zonenplan ausgeschieden. Dies vor dem Hintergrund, dass im Ereignisfall (Naturereignis oder Brand) die Bestandesgarantie nach § 178 PBG nicht greift. Die Parzellen wären in einem solchen Fall nicht mehr bebaubar.

Interessensabwägung

Bei der Planungsmassnahme für die Festlegung einer Waldbaulinie sind zwei Interessenlagen vorhanden:

- Zweckmässige Nutzung von Bauzonenparzellen
- Gesetzlicher Waldabstand von 20 m nach § 136 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern

Um die Bauparzellen am Waldrand gemäss ihrer Zonenbestimmung baulich nutzen zu können, ist eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands unumgänglich. Dies umso mehr, da es sich um bereits erschlossenes Bauland an guter Wohnlage handelt. Es ist daher im öffentlichen Interesse, dass die Parzellen entlang des Waldstücks auch zukünftig überbaut und nicht nur in ihrem Bestand geschützt sind. Mit der Verringerung des Waldabstands wird die Siedlungsentwicklung nach Innen gefördert und damit der haushälterische Umgang mit dem Boden gesichert.

Mit dem Waldabstand wird die Wohnhygiene, die Sicherheit und die Erhaltung des Waldes verstärkt. Der Schutz des Waldes vor Bauten ändert sich durch die Waldbaulinie nicht grundlegend, da mit der Waldbaulinie die bestehende Bebauung erhalten werden soll. Es ist keine nähere Bebauung als der heutige Zustand vorgesehen. Diesem Interesse wird also nicht prinzipiell entgegengewirkt.



Abb. Ausschnitt Zonenplan Stand 22.08.2024



6.7 GESTALTUNGSPLANPFLICHT

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



7. ANPASSUNGEN AUFGRUND RÜCKZONUNGSSTRATEGIE

7.1 AUSGANGSLAGE

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

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

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

7.2 RÜCKZONUNGSFLÄCHEN GEMÄSS KANTON LUZERN

7.2.1 KATEGORISIERUNG DER RÜCKZONUNGSFLÄCHEN

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

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

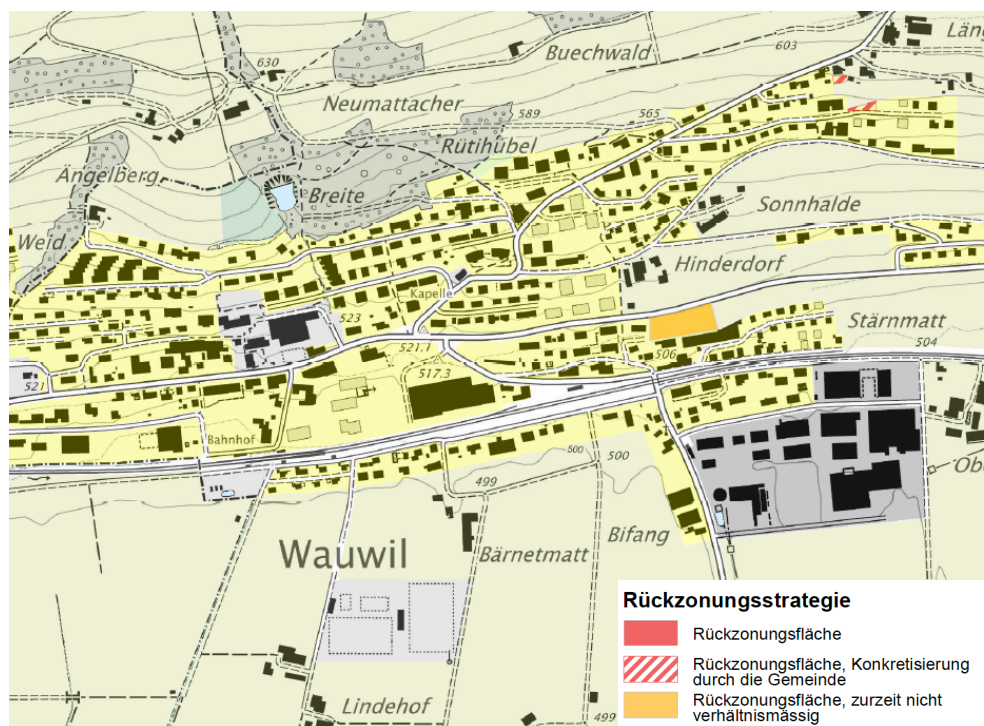


Abb. Ausschnitt Gemeinde Wauwil Rückzonungsstrategie

7.2.2 BEURTEILUNGSKRITERIEN

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

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

7.3 RÜCKZONUNGEN IN DER GEMEINDE

7.3.1 VORGEHEN

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

7.3.2 RÜCKZONUNGSFLÄCHEN

Parzellen Nr. 599

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

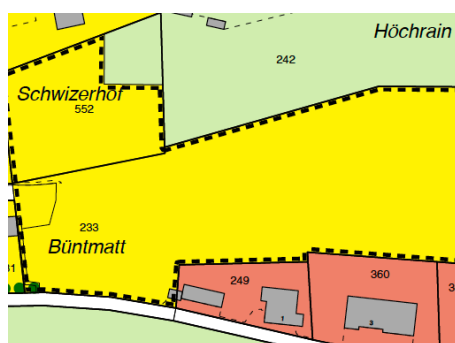


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan

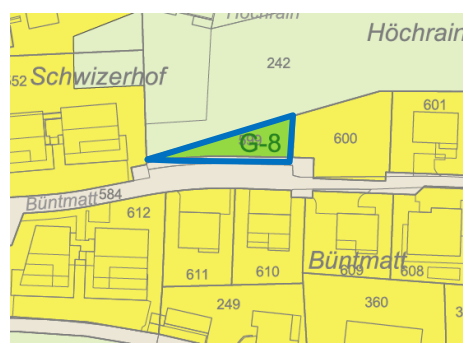


Abb. Ausschnitt revidierter Zonenplan 2023; inkl. eingezeichnete Fläche, welche rückgezont wird (blau)

Parzellen Nr. 537

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

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

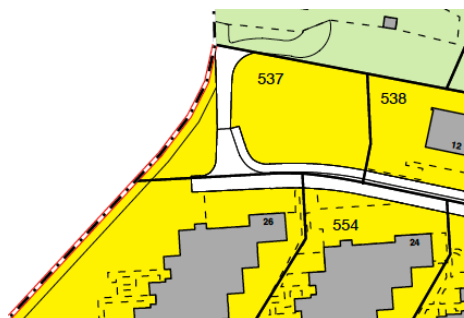


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan



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

Parzellen Nr. 241

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

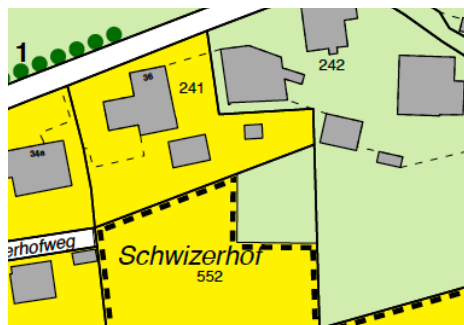


Abb. Ausschnitt bestehender Zonenplan



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

7.3.1 RÜCKZONUNGSBILANZ

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

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



8. ÄNDERUNGEN IM BAU- UND ZONEN-REGLEMENT (BZR)

8.1 SYSTEMATIK

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

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

8.2 WICHTIGSTE INHALTE DES NEUEN BZR

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

8.2.1 ALLGEMEINES

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



Art. 4
Qualitätssichernde Verfahren

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

Art. 5
Siedlungsrand

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

Art. 6
Zoneneinteilung

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

Art. 7
Verfügbarkeit von Bauland und Etappierung

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

8.2.2 ZONENBESTIMMUNGEN

A Bauzonen

Art. 8
Kernzone

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

Art. 9
Zentrumszone Glasi

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



Art. 10
Wohnzone A, B und C

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

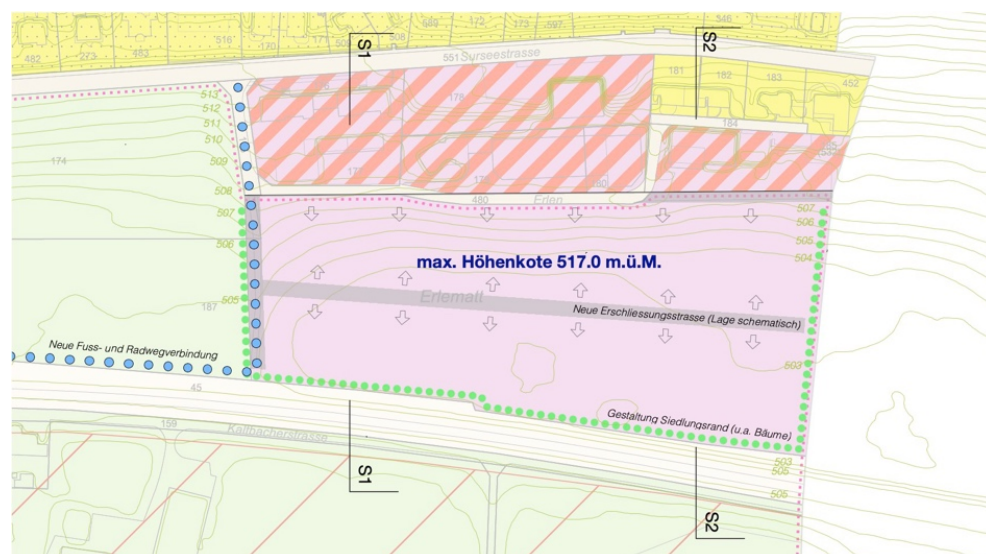
Für die angrenzenden Parzellen südlich des Höhenwegs gelten spezielle Höhenkoten, die nicht überschritten werden dürfen. Diese wurden vom bestehenden BZR übernommen.

Art. 11
Wohn- und Arbeitszone

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

Art. 12
Arbeitszone

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



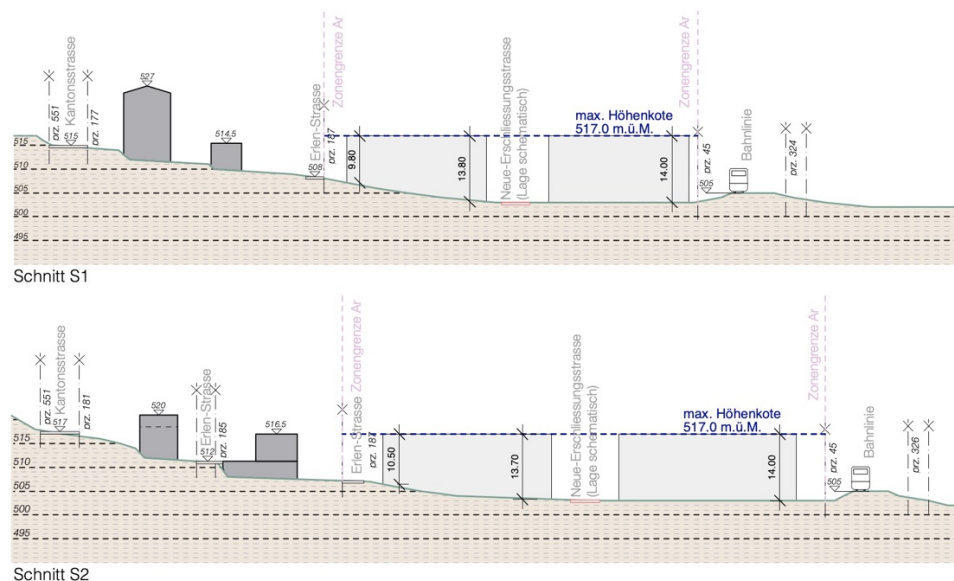


Abb. Schemaschnitte Arbeitszone Erlenmatt

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

Art. 13
Zone für öffentliche Zwecke

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

Art. 14
Grünzone

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

Art. 15
Grünzone Gewässerraum

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



Art. 16
Verkehrszone

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

B Nichtbauzonen

Art. 17
Landwirtschaftszone

Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

Art. 18
Übriges Gebiet A

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

Art. 19
Übriges Gebiet C

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

Art. 20
Freihaltezone Gewässer-
raum

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

Art. 21 - 25
Gefahrenzonen

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

C Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 26
Kommunale Naturschutz-
zone

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

Art. 27
Geotopschutzzone

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

Art. 28
Landschaftsschutzzone

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



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

D Sondernutzungsplanung

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

8.2.3 BAUVORSCHRIFTEN

E Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

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

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

Art. 36
Terrassenbauten

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

Art. 37
Zusammenbau

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

Art. 38
Dachgestaltung

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

Art. 39
Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

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



Abb. Beispiel Steingärten

Art. 40
Spielplätze und Freizeitanlagen

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



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

F Gesundheit

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

G Erschliessung

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



Art. 48
Abfall

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

H Nachhaltigkeit

Art. 49
Nachhaltigkeit

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

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

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

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

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

8.2.4 GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art.50
Gebühren

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

Art. 51
Strafbestimmungen

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

Art. 52
Aufhebung von Gestaltungsplänen

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

Art. 53
Ausnahmen

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



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

8.2.5 ANHÄNGE

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

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



9. UMGANG MIT BESTEHENDEN GESTALTUNGSPLÄNEN

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

9.1 ÜBERPRÜFUNG DER GESTALTUNGSPLÄNE

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

Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

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

(Ergänzung zwischen der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage)

- Glasi 1 vom 21.07.2016



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

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



10. FREIRAUMRICHTLINIEN

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

Die Freiraumrichtlinien umfassen folgende Inhalte:

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



11.1 ANPASSUNGEN RICHTPLAN

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

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

Von der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Gebäudefläche

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

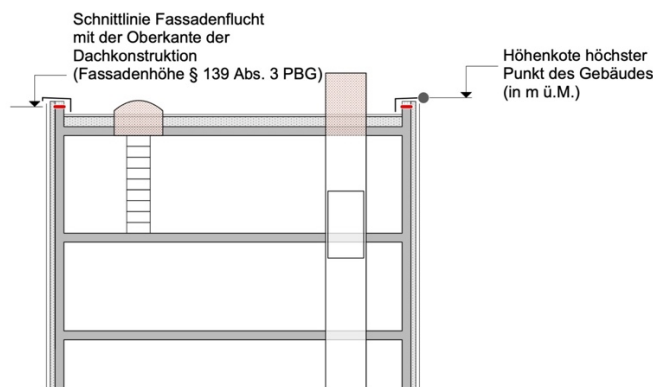
Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Balkone, Vordächer und Vorsprünge, welche mehr als 1.50 m vorspringen und / oder über 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge sind, zählen dazu.

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

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

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

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



- Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)
- Technisch bedingte Dachaufbauten (§ 139 Abs. 2 PBG)

Abb. Erläuternde Skizze zur Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes

Anpassungen Perimeter

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

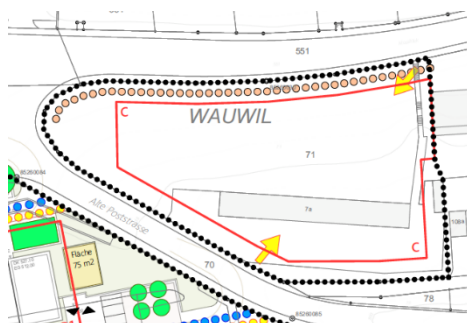


Abb. Ausschnitt Richtplan Glasi 2016

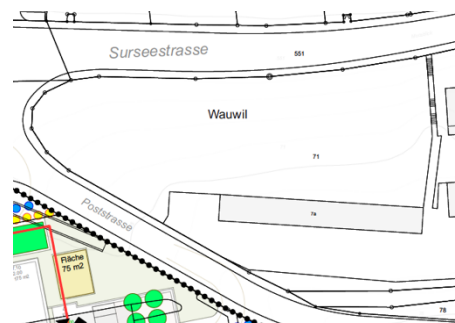


Abb. Ausschnitt revidierter Richtplan Glasi 2023

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



Abb. Ausschnitt Richtplan Glasi 2016



Abb. Ausschnitt revidierter Richtplan Glasi 2023

12. RICHTPLAN ÖFFENTLICHE FUSSWEGE

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



Fusswegrichtplan Wauwil: Änderungen

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

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

13. ERLÄUTERUNGEN ZU WEITEREN RELEVANTEN ASPEKTEN

13.1 ABSTIMMUNG SIEDLUNG UND VERKEHR

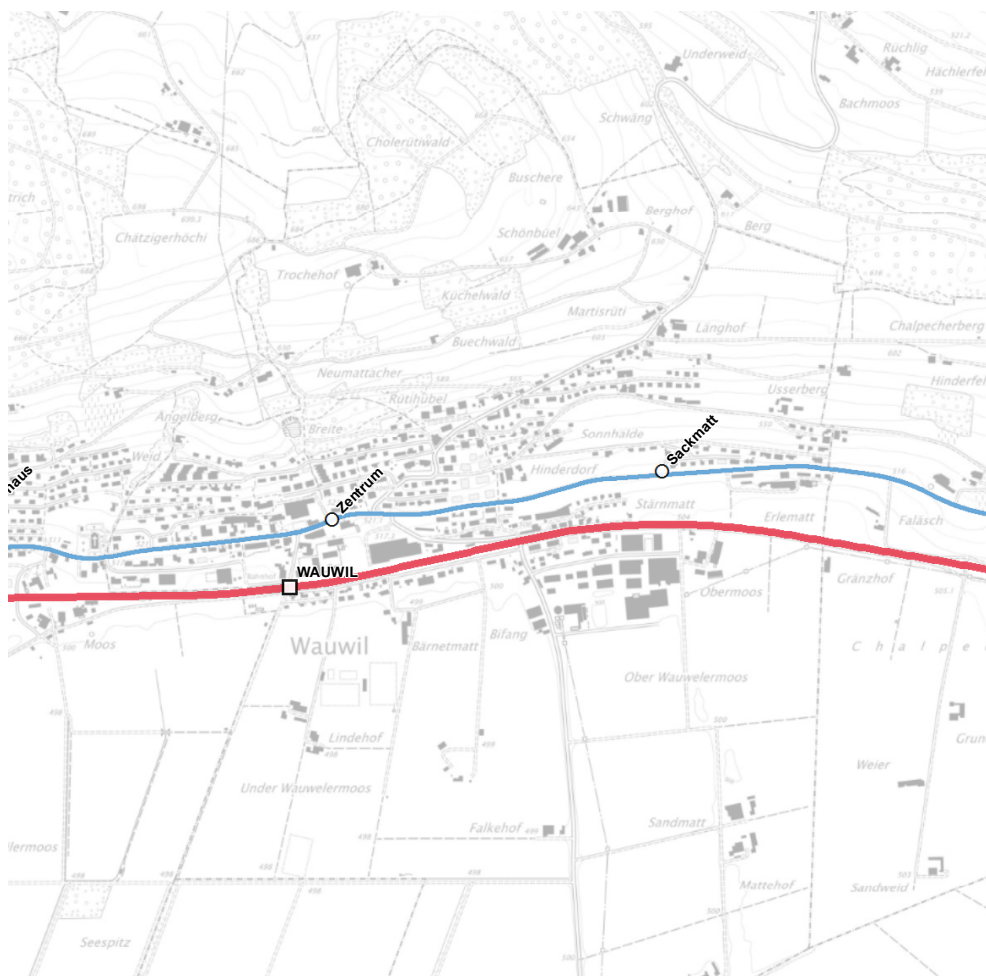


Abb. Ausschnitt Geoportal Luzern, öffentlicher Verkehr (Stand 8.9.2022)

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

Der Gemeinde ist die Unterquerung der Bahnlinie wichtig. Die Fläche für die Realisierung der Unterführung wird mittels den bestehenden kommunalen Baulinien im Zonenplan weiterhin gesichert, die konkrete Umsetzung geprüft sowie mit allen Beteiligten (SBB, Kanton) geklärt. Eine Bahnunterführung in Wauwil ist nicht von kantonalem Interesse.



13.2 ERSCHLIESSUNGSRICHTPLAN

Der Erschliessungsrichtplan, genehmigt am 29. März 2011, wird nicht geändert.

Der Erschliessungsrichtplan dient der Sicherung einer Projektidee. Die Festlegung der Wasserleitungen, Strassen und Wege ist nicht parzellen- oder grundbuchscharf. Die im Richtplan dargestellte Linienführung ist als orientierender Inhalt zu verstehen und kann bei der Umsetzung nicht exakt übernommen werden. Die genauen Linienführungen sind im Rahmen eines Gestaltungsplans oder eines Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen wie bspw. der Waldabstand. Gleiches gilt für den Fusswegrichtplan.

13.3 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG / NACHWEIS DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Keine Bemerkungen

13.4 LÄRMEMISSIONEN UND -IMMISSIONEN, LÄRMEMPFINDLICHKEITSSTUFEN, LÄRMSCHUTZ

Keine Bemerkungen

13.5 WALDFESTSTELLUNGSVERFAHREN, STATISCHE WALDRÄNDER

Keine Bemerkungen

13.6 GRUNDWASSERSCHUTZ

Keine Bemerkungen

13.7 NIS-VERORDNUNG (MOBILFUNK UND DGL.)

Keine Bemerkungen



13.8 ENTWÄSSERUNG

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde ist aufgrund der Änderungen des Zonenplans und Bau- und Zonenreglements zu überprüfen bzw. in Einklang zu bringen.

13.9 MEHRWERTAUSGLEICH

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

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

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

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

13.9.1 BESTIMMUNG DES MEHRWERTES

Gemäss § 105b PBG entspricht der Mehrwert der Differenz des Verkehrswertes des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen. Im Rahmen der Vorprüfung wird der genaue Mehrwert noch nicht ermittelt. Es findet aber eine Abschätzung statt, ob bei einer Ein- oder Umzonung der Tatbestand der Mehrwertabgabe voraus-



sichtlich erfüllt ist. Entsprechend wird die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft Gespräche führen und gegebenenfalls einen Vertrag ausarbeiten. Mit der Rechtskraft der Baubewilligung oder dem Verkauf des Grundstückes wird die Mehrwertabgabe fällig.

13.9.2 MEHRWERTAUSGLEICH IN WAUWIL

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

Einzonung Parz. 187 (Arbeitszone Erlenmatt)

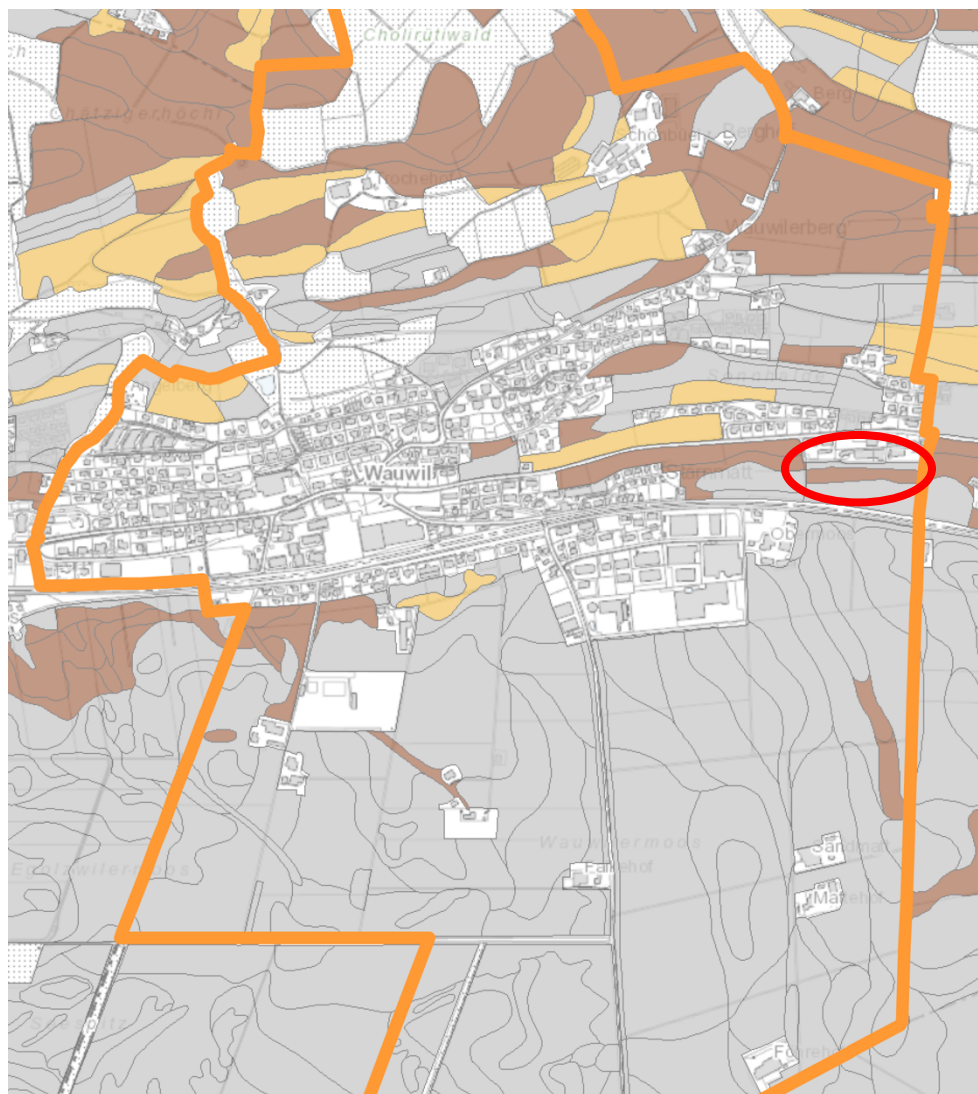
Durch die Einzonung einer Teilfläche von 20'667 m² des Grundstücks Nr. 187 in die Arbeitszone Erlenmatt wird der Tatbestand einer Mehrwertabgabe erfüllt. Es wird eine Mehrwertabschätzung vorgenommen, bis zur öffentlichen Auflage wird der genaue Wert ermittelt.

Zone	Fläche	Fr./ m²	Verkehrswert
Landwirtschaftszone	20'667 m ²	10.- / m ²	206'670.-
Arbeitszone	20'667 m ²	450.- / m ²	9'300'150.-
Mehrwert			ca. 9'093'480.-
Mehrwertabgabe (20%)			ca. 1'818'696.-



13.10 FRUCHTFOLGEFLÄCHEN (FFF)

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



- FFF zu 100% anrechenbar
- FFF zu 50% anrechenbar
- noch nicht anrechenbar
- keine FFF

Abb. Auszug Geoportal, Fruchtfolgeflächen vom 8. September 2022



13.11 NATURGEFAHREN UND DEREN UMSETZUNG IN DIE NUTZUNGSPLANUNG

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

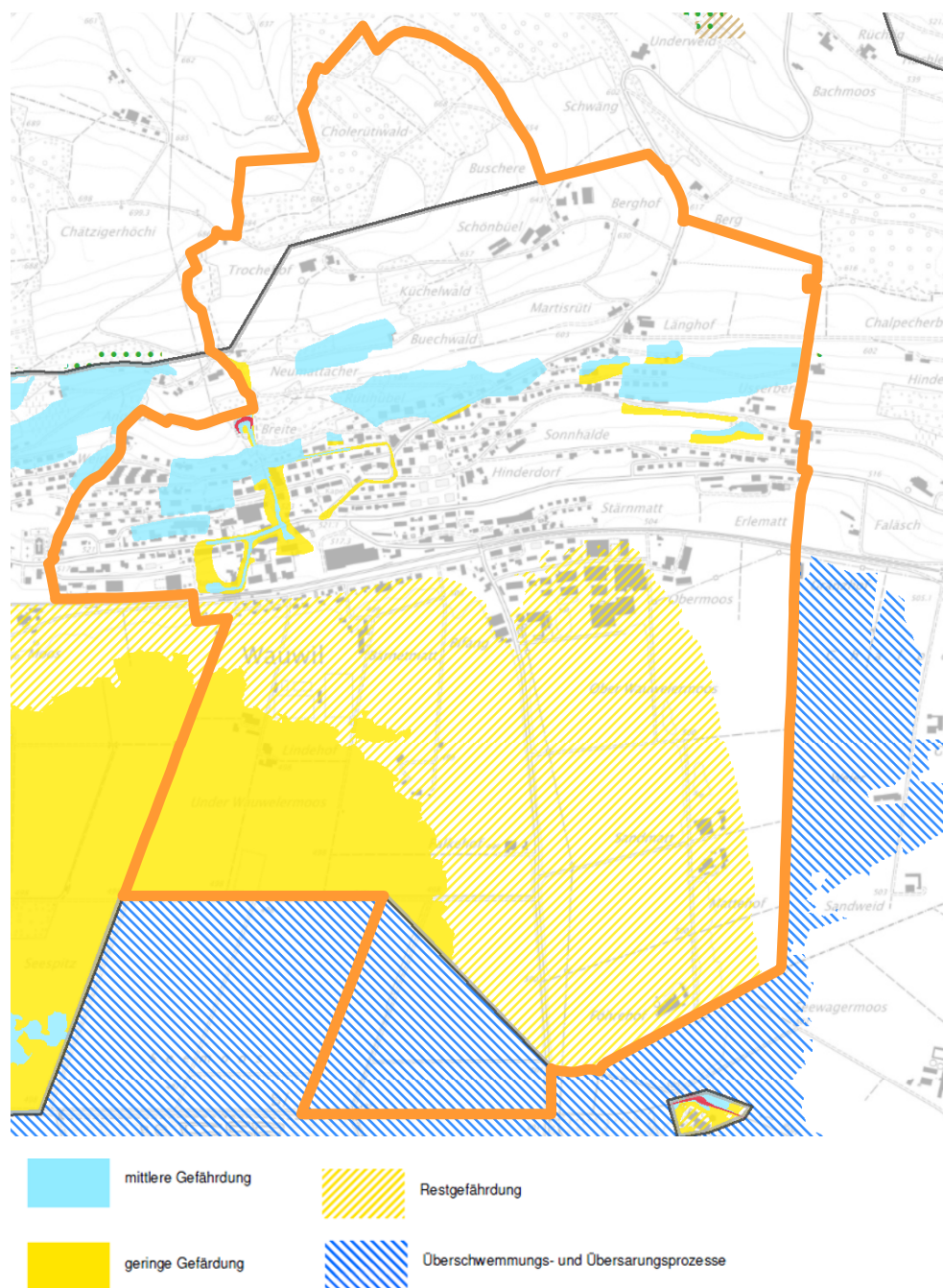


Abb. Auszug Geoportal, Gefahrenkarte vom 8. September 2022



13.12 RISIKOVORSORGE

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

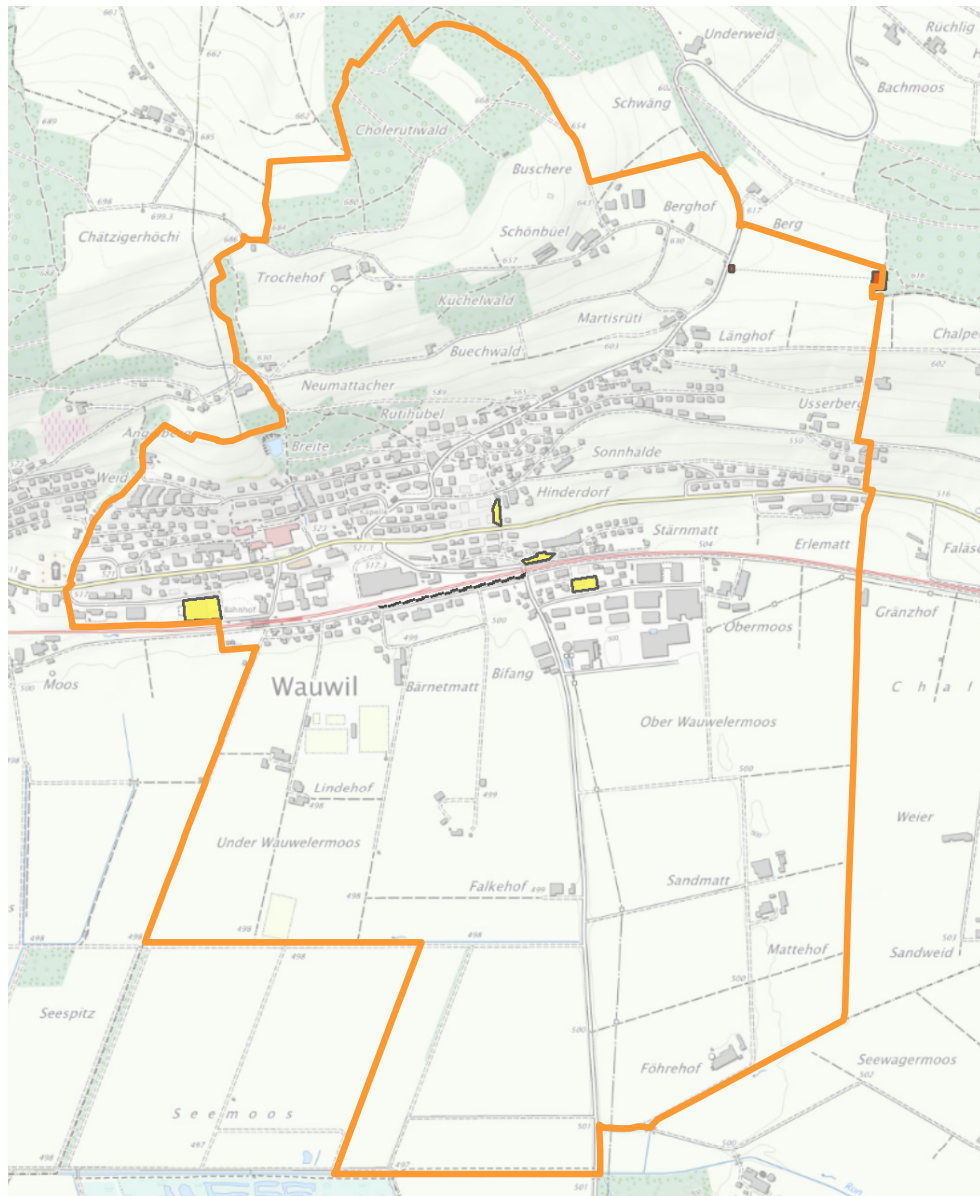


Abb. Auszug Geoportal, Technische Gefahren vom 8. September 2022



13.13 VORHANDENE ODER VERMUTETE ALTLASTEN

Aus den Zonenplanmassnahmen ergeben sich keine Konflikte mit belasteten Standorten.



Status nach Altlastenverordnung







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

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



13.14 LANDSCHAFTS-, NATUR- UND DENKMALSCHUTZ

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

13.15 ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN BZW. ENTSPRECHENDE ZONEN

Keine Bemerkungen

13.16 ENERGIEPLANUNG

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

13.17 VERKEHRSINTENSIVE EINRICHTUNGEN

Keine Bemerkungen

13.18 AUSWIRKUNGEN AUF LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBSSTRUKTUREN

Keine Bemerkungen

13.19 LANDUMLEGUNGEN

Keine Bemerkungen

13.20 SONDERZONEN

Keine Bemerkungen

14. KANTONALE VORPRÜFUNG

14.1 ÄNDERUNGEN AUFGRUND 1. KANTONALER VORPRÜFUNG

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung fand am 29. September 2023 eine Bereinigungsbesprechung mit der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) statt.

Folgende Anpassungen wurden aufgrund der Bereinigungssitzung mit dem Kanton vorgenommen:

Betreff / Planungsinstrument	Antrag kantonale Fachstellen	Berücksichtigung in Planung
Zonenplan		
Waldbaulinie Waldegg	Es werden keine Gründe aufgeführt, weshalb die Waldbaulinie im Unterabstand zum Wald notwendig ist. Ausserdem wird keine Interessenabwägung zwischen den raumplanerischen und forstlichen Interessen gemacht.	<ul style="list-style-type: none">- Die Begründung wurde im Kap. 6.6 ergänzt.- Die Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen im Gebiet Waldegg wurde überprüft (vgl. Analyseplan vom 13.11.2023). Es wurde geprüft, ob das bestehende Volumen auf den betroffenen Parzellen mit einem Waldabstand von 20 m bzw. 15 m noch realisiert werden kann. Die Einzelbetrachtung der Parzellen hat ergeben, dass die meisten Parzellen durch die Berücksichtigung der Wald-, Grenz- und Strassenabstände in ihrem Bestand eingeschränkt wären. Das heute realisierte Volumen wäre nicht mehr realisierbar. Lediglich zwei Parzellen (Nrn. 211 und 404) werden nur marginal vom Waldabstand 20 m tangiert, weshalb für diese

Betreff / Planungsinstrument	Antrag kantonale Fachstellen	Berücksichtigung in Planung
------------------------------	------------------------------	-----------------------------

Grundstücke neu keine Waldbaulinie ausgeschieden wird. Zudem wurde die Waldbaulinie insofern reduziert, als dass sie nur die bestehenden Gebäude umfährt.

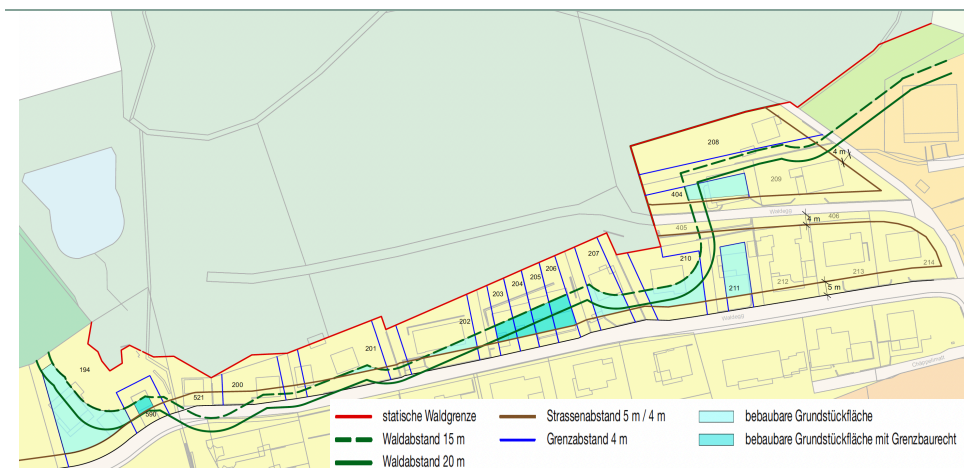


Abb. Analyseplan Waldbaulinie

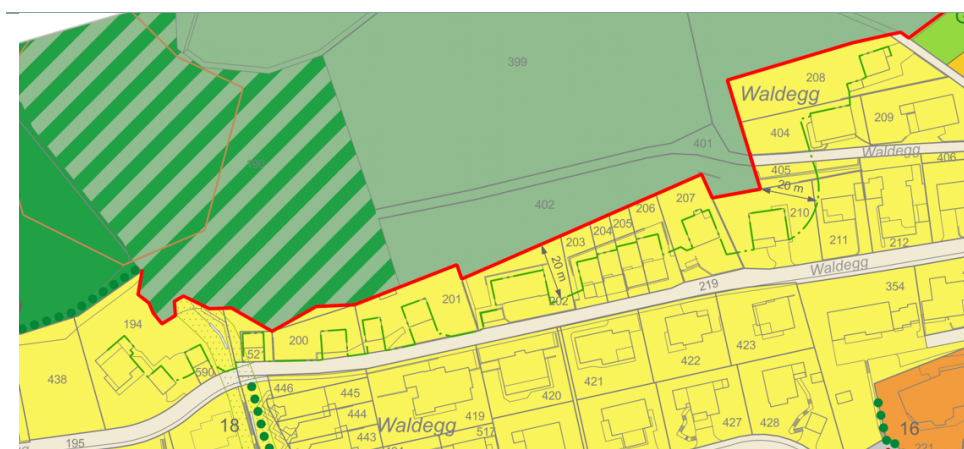


Abb. Ausschnitt Zonenplan Waldbaulinie Waldegg vorher (Stand Vorprüfung / Mitwirkung)

Betreff / Planungsinstrument	Antrag kantonale Fachstellen	Berücksichtigung in Planung
------------------------------	------------------------------	-----------------------------

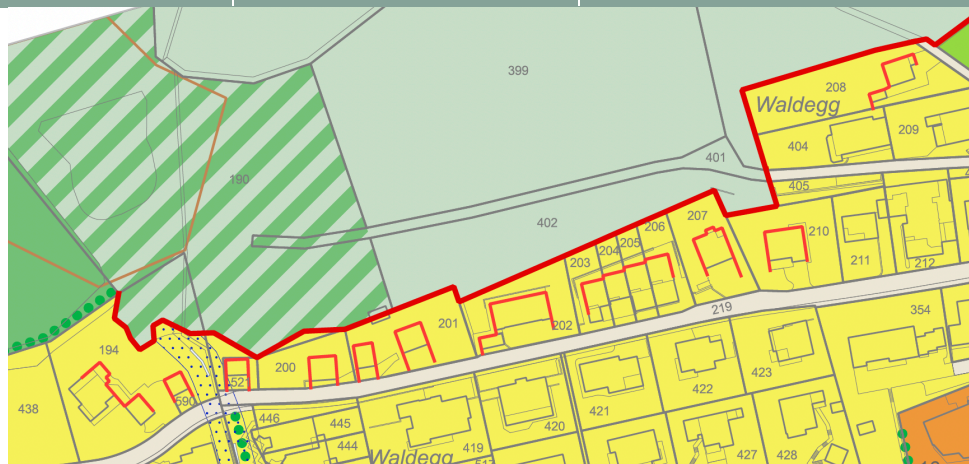


Abb. Ausschnitt Zonenplan Waldbaulinie Waldegg nachher (Stand Bereinigung aufgrund Vorprüfung)

Schwizerhof

BZR Anhang 2:
Grünzonen

Es ist eine raumplanerisch zweckmässige Zonierung vorzunehmen. Nicht für die Bebauung geeignete Flächen oder Gärten können der Grünzone zugewiesen werden.

Im Sinne eines logischen Siedlungsrandes wurde für die Gartennutzung eine Grünzone entlang der Parzellengrenze 241 und 552 ausgeschieden. Die Verkehrszone wurde bis zum Garagengebäude gezogen.

Für die Grünzone wurden ergänzende Bestimmungen im Anhang 2 zum Bau- und Zonenreglement definiert:

[Anhang 2, G-9](#)

[Gartennutzung mit dazugehörigen Bauten und Anlagen \(Sitzplatz, Gartenhäuschen o. ä.\), Bepflanzungen und Massnahmen zur Siedlungsrandgestaltung, Unterstände für Kleintierhaltung](#)

Betreff / Planungsinstrument	Antrag kantonale Fachstellen	Berücksichtigung in Planung
------------------------------	------------------------------	-----------------------------

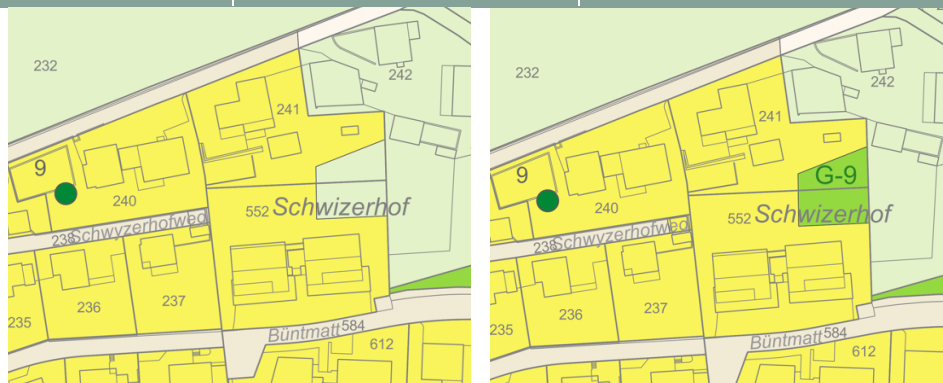


Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher / nachher, links: Stand Vorprüfung/Mitwirkung, rechts: Stand Bereinigung aufgrund Vorprüfung

Gestaltungsplanpflicht Sternmatt Süd	Auf Abweichungen nach § 75 Abs. 1 PBG ist zu verzichten, da das schützenswerte Kulturdenkmal «alte Glasi» dadurch konkurrenziert und marginalisiert wird.	Die Gestaltungsplanpflicht und die ergänzenden Bestimmungen im Anhang 4 BZR wurden in Abstimmung mit den Absichten der Grundeigentümerschaft gelöscht.
Übriges Gebiet C	Das Übrige Gebiet C ist weiss darzustellen.	Die Darstellung wurde im Zonenplan entsprechend angepasst.

Bau- und Zonenreglement

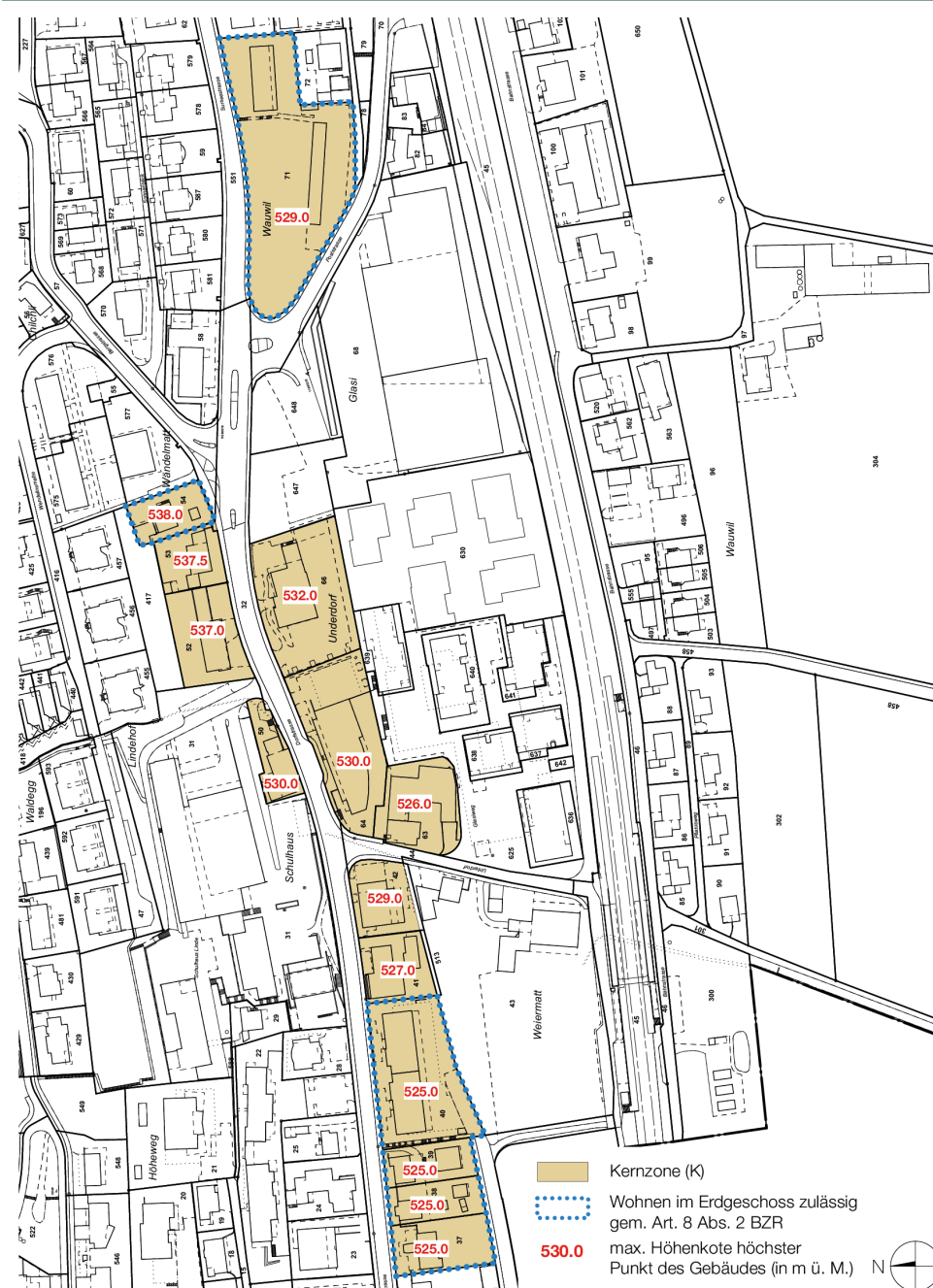
Art. 8 Abs. 2 Kernzone	Die Bestimmung kann vereinfacht werden, indem Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen werden. Alles andere ist zulässig.	<p>Die Bestimmung wurde überprüft und wie folgt angepasst:</p> <p>² Im Erdgeschoss sind nur die folgenden Nutzungen zulässig:</p> <p>publikumsorientierte Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Kleingewerbebetriebe,</p> <p>Gastgewerbebetriebe,</p> <p>Arbeitsräume. Reine Wohnungen oder Wohnbereiche von gemischten Arbeits-Wohnnutzungen wie Atelierwohnungen sind nicht zulässig.</p> <p>Im Erdgeschoss ist eine Arbeitsnutzung zu realisieren. Bei fehlender Nachfrage sind ausnahmsweise Wohnnutzungen in den im</p>
---------------------------	--	---



Betreff / Planungsinstrument	Antrag kantonale Fachstellen	Berücksichtigung in Planung
------------------------------	------------------------------	-----------------------------

Anhang 5 gekennzeichneten Gebieten zulässig.

Der Plan im Anhang 5 wurde entsprechend angepasst.





Betreff / Planungsinstrument	Antrag kantonale Fachstellen	Berücksichtigung in Planung
Art. 10 ** Wohnzonen A, B und C	Es ist zu präzisieren, in welchem Fall der Gemeinderat für Sockelgeschosse, Reihenhäuser, Terrassenhäuser oder im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans Abweichungen von der maximalen Gebäudelänge bewilligen kann.	Die Bestimmung wurde wie folgt angepasst: ** Der Gemeinderat kann im Einzelfall für Sockelgeschosse, Reihenhäuser, Terrassenhäuser oder im Rahmen eines Gestaltungsplans oder Bebauungsplans Abweichungen von der maximalen Gebäudelänge bewilligen, sofern das öffentliche Interesse an einer guten Eingliederung in die bauliche Umgebung gewährt bleibt . Grundlage ist die Beurteilung einer qualifizierten Fachperson nach Art. 2 BZR oder ein Qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 4 BZR.
Art. 11 Abs. 3 (neu) Wohn- und Arbeitszonen	Der Artikel ist wie folgt zu ergänzen: <i>«Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II anzustreben.»</i>	Der Formulierungsvorschlag wurde mit einem zusätzlichen Absatz 3 übernommen.
Art. 17 Abs. 2 Landwirtschaftszone	Der Artikel ist wie folgt anzupassen: <i>«Neue landwirtschaftliche Bauten sind innerhalb der Hofgruppe zu erstellen.»</i> Diese Formulierung soll den unklaren Wortlaut, dass landwirtschaftliche Bauten möglichst in der Hofnähe zu erstellen seien, vollends ersetzen.	Der Absatz 2 wurde entsprechend angepasst.



Betreff / Planungsinstrument	Antrag kantonale Fachstellen	Berücksichtigung in Planung
Art. 26 Kommunale Naturschutzzone	<p>Die Formulierung in der Muster-BZR für die Naturschutzzone wird zurzeit überarbeitet. Es ist daher die neue Formulierung für die Naturschutzzone zu verwenden.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tieren sowie Naturstandorte.2. Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.3. Nicht zulässig sind insbesondere:<ul style="list-style-type: none">– das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,– Terrainveränderungen,– das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen– Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,– das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände im Offenland,– das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,– Sport- und Freizeitveranstaltungen,– der private und gewerbliche Gartenbau,– dass Betreten der Gebiete abseits der offiziellen Wege im Offenland – aus-	Der Artikel wurde entsprechend ersetzt.



Betreff / Planungsinstrument	Antrag kantonale Fachstellen	Berücksichtigung in Planung
	<p>genommen für die Bewirtschaftung, Pflege und Aufsicht.</p> <p>4. Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:</p> <p>a. im Interesse der Schutzziele, oder</p> <p>b. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>5. Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.</p> <p>6. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III</p>	
Art. 28 Abs. 5 Landschaftsschutzzone	<p>Die Bestimmung ist im Sinne der folgenden Ausführungen zu ergänzen und zu konkretisieren:</p> <p>Der Gemeinderat kann ausserhalb der Bauzonen (somit auch in den Landschaftsschutzzonen) kleinere Abgrabungen, Aufschüttungen und Planierungen grundsätzlich</p>	<p>Der Absatz 5 wurde wie folgt angepasst:</p> <p>⁵ Der Gemeinderat kann kleinere Abgrabungen, Aufschüttungen und Planierungen gestatten, wenn sie aufgrund der betrieblichen Nutzung notwendig sind, die in § 54 PBV Abs. 2 lit. f^{bis} PBV festgelegten Ausmasse nicht</p>



Betreff / Planungsinstrument	Antrag kantonale Fachstellen	Berücksichtigung in Planung
	nur gestatten, wenn sie die oben bzw. in § 54 PBV Abs. 2 lit. i bis PBV festgelegten Ausmasse nicht überschreiten, es sich um einmalige Terrainveränderungen handelt und keine wesentlichen öffentlichen und schützenswerten privaten Interessen entgegenstehen.	überschreiten, es sich um einmalige Terrainveränderungen handelt und keine wesentlichen öffentlichen und schützenswerten privaten Interessen entgegenstehen.
Art. 32 Abs. 2 Gestaltungsplanpflicht	Die Bestimmung ist dahingehend zu ergänzen, dass definiert ist, unter welchen Voraussetzungen der Gemeinderat diese Ausnahmen gewähren kann.	Der Absatz 2 wurde wie folgt ergänzt: ² Der Gemeinderat kann in Gestaltungsplanpflichtgebieten Teil-Gestaltungspläne bewilligen, wenn ein Überbauungskonzept für das gesamte Gestaltungsplan-gebiet vorliegt, welches dem im Anhang 4 umschriebenen Zweck des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht nicht widerspricht .
Art. 39 Abs. 2 / 3 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung	Der einfacheren Lesbarkeit halber soll der Abschnitt Freiraumrichtlinien, die ergänzend zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen sind, als eigener Absatz 2 in den Artikel integriert werden. Danach soll als Abs. 3 die folgende Ausführung folgen: «Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, der die Gestaltungsabsicht des Aussenraums aufzeigt. Auf den Umgebungsplan kann verzichtet werden bei:	Der Artikel wurde entsprechend angepasst.



Betreff / Planungsinstrument	Antrag kantonale Fachstellen	Berücksichtigung in Planung
	<p>a) Sanierungsarbeiten ohne Änderungen in der Umgebung,</p> <p>b) Umnutzungen in Gebäuden ohne Änderungen in der Umgebung,</p> <p>c) kleineren Bauvorhaben.»</p>	
Art. 40 Spielplätze und Freizeitanlagen	<p>Diese Bestimmung widerspricht § 159 PBG, Ersatzabgaben sind gemäss dieser kantonalen Bestimmung geschuldet.</p> <p>Der Satz «Ersatzabgaben sind nicht zulässig» ist zu streichen.</p>	<p>Der Artikel wurde wie folgt angepasst:</p> <p>Art. 40 Spielplätze und Freizeitanlagen</p> <p>Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen</p> <p>Die erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss § 158 PBG sind zu erstellen. Ersatzabgaben sind nicht zulässig.</p> <p>Wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen verunmöglichen, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe von Fr. 300 pro m² fehlender Fläche zu entrichten.</p>
Art. 41 Abs. 2 Beleuchtung und Reklamen	<p>Ende Oktober 2021 wurden vom Bundesamt für Umwelt die aktualisierten «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (BAFU-Vollzugshilfe 2021) veröffentlicht. In dieser und dem gleichzeitig publizierten Merkblatt für Gemeinden «Begrenzung von Lichtemissionen» wird ein 7-Punkte-Plan zur Begrenzung der Lichtemissionen an der</p>	<p>Ein Beleuchtungskonzept ist von Fachleuten zu prüfen. Es ist davon auszugehen, dass Fachleute das aktuellste Merkblatt anwenden. Der Verweis im BZR auf ein Merkblatt, das unter Umständen in ein paar Jahren bereits wieder veraltet ist, wird daher nicht als sinnvoll erachtet und wurde nicht übernommen.</p> <p>Der Absatz 2 wurde wie folgt angepasst:</p>



Betreff / Planungsinstrument	Antrag kantonale Fachstellen	Berücksichtigung in Planung
	Quelle vorgestellt. Unter Art. 41 Abs. 2 ist auf die aktualisierten Unterlagen zu referenzieren. In diesem Zusammenhang ist bei der Beurteilung von Beleuchtungen der aktualisierte 7-Punkte Plan des BAFU zu verwenden.	² Der Gemeinderat kann im Gestaltungsplan- oder Baubewilligungsverfahren ein Beleuchtungskonzept verlangen und durch qualifizierte Fachleute prüfen lassen. Dabei ist das Merkblatt „Lichtverschmutzung“ der Zentralschweizer Umweltfachstellen «Begrenzung von Lichtemissionen» des BAFU massgebend.
Art. 42 Abs. 1 Antennenanlagen	Der Artikel ist mit der Definition zu ergänzen, was eine Antennenanlage ist: «Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.»	Der Artikel wurde entsprechend um einen Absatz ergänzt.
Art. 43 Technische Gefahren	Zur Optimierung der Koordination zwischen Störfallvorsorge und Raumplanung ist der Artikel 43 'Technische Gefahren' mit den wesentlichen Abschnitten gemäss dem Muster Bau- und Zonenreglement (Stand 2022) zu ergänzen.	Ins Bau- und Zonenreglement wurde der Artikel zu den Technischen Gefahren gemäss Muster Bau- und Zonenreglement (Stand 2022) aufgenommen. Der Art. 43 wurde entsprechend ersetzt.
Art. 45 Abstellplätze für Fahrzeuge	Im Art. 45 ist stärker Bezug auf die VSS Norm zu nehmen.	Der Art. 45 Abs. 3 wurde wie folgt ergänzt: Der Gemeinderat kann die Anzahl Abstellplätze in Gestaltungsplänen, bahnhofsnahe Gebieten



Betreff / Planungsinstrument	Antrag kantonale Fachstellen	Berücksichtigung in Planung
		und für Nutzungen mit geringem Verkehrsaufkommen wie Alterswohnungen sowie energieeffiziente Überbauungen, z.B. im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft, reduzieren. In diesen Fällen ist der reduzierte Bedarf nach der VSS-Norm zu berechnen und keine Ersatzabgabe zu entrichten.
Anhang 4 Sternmatt	Die Parzellen 109, 110, 111 liegen im Umgebungsschutzperimeter der schützenswerten Liegenschaft Glasi, Sternmatt 15 und haben diesem Rechnung zu tragen.	In Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege wurde im Anhang 4 in der Spalte «Zweck und ergänzende Bestimmungen» folgende Ergänzung vorgenommen: Architektonischer Ausdruck und Freiraumgestaltung in Abstimmung mit dem schützenswerten Objekt «alte Glasi»

Planungsbericht

Aufgrund der Hinweise von den kantonalen Fachstellen wurden zudem die folgenden Kapitel ergänzt bzw. präzisiert:

- 3.3.2
- 4.1
- 5
- 11.1
- 13.2
- 13.8

Freiraumrichtlinien

Die Freiraumrichtlinien wurden so weit angepasst, dass sie mit den Änderungen der Art. 40 und 41 BZR korrespondieren.



14.2 ÄNDERUNGEN AUFGRUND 2. KANTONALER VORPRÜFUNG

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.»

Aufgrund des abschliessenden kantonalen Vorprüfungsberichts vom 28. Mai 2024 wurden nachfolgende Änderungen vorgenommen.

Betreff / Planungsinstrument	Antrag kantonale Fachstellen	Berücksichtigung in Planung
Zonenplan		
Arbeitszone Erlenmatt	Nach der Bereinigungsphase der 1. Vorprüfung wurden die Unterlagen nicht angepasst, der Flächenbedarf für die Arbeitszone ist nach wie vor nicht nachvollziehbar.	An der Besprechung vom 20. März 2024 mit der kantonalen Dienststelle rawi wurde vereinbart, dass die Einzonung der Arbeitszone Erlenmatt in einem separaten Verfahren geprüft und von der Gesamtrevision der Ortsplanung zu entkoppeln ist. Entsprechend wurde die Einzonung Erlenmatt im Zonenplan und Bau- und Zonenreglement entfernt. Die Gemeinde wird das Einzonungsvorhaben im Rahmen eines separaten Verfahrens weiterbearbeiten.
Archäologische Fundstellen	Die im Zonenplan dargestellte archäologische Fundstelle (AFS) Wauwilermoos ist nicht gemäss Standarddarstellung ausgewiesen. Die AFS sind im Zonenplan schraffiert darzustellen.	Die Darstellung der AFS wurden im Zonenplan entsprechend angepasst.

Betreff / Planungsinstrument	Antrag kantonale Fachstellen	Berücksichtigung in Planung
------------------------------	------------------------------	-----------------------------

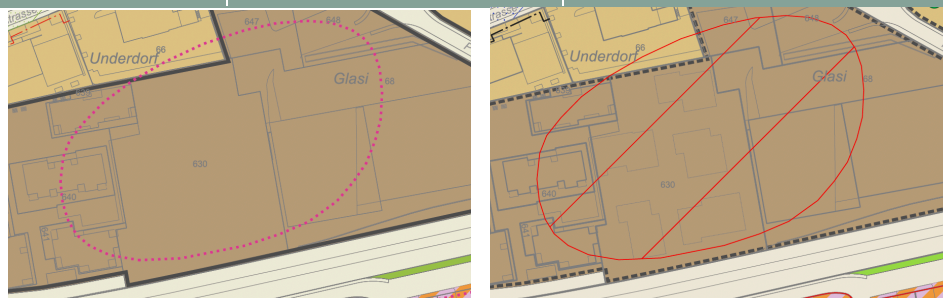


Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher / nachher, links: Stand Vorprüfung/Mitwirkung, rechts: Stand Bereinigung aufgrund Vorprüfung

Grünzone Parzellen Nrn. 241 und 552	Die Zonenzuteilung der Parzelle Nr. 552 ist nicht sinnvoll. Der gesamte Streifen unterhalb der nördlichen Grenze der Parzelle Nr. 522 ist einer geeigneten Grünzone zuzuteilen. Mit der Überführung dieser Fläche in die Grünzone könnte die einwohnerrelevante Bauzone in der Rückzonungsgemeinde weiter verkleinert werden.	Die neu ausgewiesene Grünzone G-9 folgt einer logischen Abgrenzung. Sie wird nördlich, westlich sowie südlich durch die bestehende Zonengrenze der Wohnzone und östlich durch die Parzellengrenze begrenzt. Die Rückzonungsstrategie wurde bereits mit dem Kanton abgeschlossen, vgl. Kap. 7.3. Es besteht kein Bedarf, die bis anhin ausgeschiedene Wohnzone entlang der nördlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 522 als Grünzone G-9 auszuscheiden.
Waldbaulinie Waldegg	Die Festlegung der Waldbaulinien im Gebiet Waldegg ist im Raumplanungsbericht mit einer Interessensabwägung detaillierter zu begründen.	Die Interessensabwägung wurde im Kap. 6.6 ergänzt.

Bau- und Zonenreglement

Art. 8 Abs. 2 Kernzone (K)	Um Probleme beim Vollzug zu vermeiden, ist die Wohnnutzung gänzlich auszuschliessen, da die Formulierung «bei fehlender Nachfrage» ein unbestimmter Rechtsbegriff ist. Die Wohnnutzung als Ausnahme wäre	Die Gemeinde möchte diese Bestimmung beibehalten und hat den Abs. 2 entsprechend präzisiert: Im Erdgeschoss ist eine Arbeitsnutzung zu realisieren. Bei fehlender Nachfrage sind ausnahmsweise Wohnnutzungen in den im Anhang
----------------------------	--	--



Betreff / Planungsinstrument	Antrag kantonale Fachstellen	Berücksichtigung in Planung
	nach § 37 Abs. 1 PBG auch ohne diese BZR-Bestimmung möglich.	6 gekennzeichneten Gebieten gemäss § 37 Abs. 1 PBG zulässig. Der entsprechende Legendenpunkt zum Plan im Anhang 6 wurde ebenfalls angepasst.
Art. 10 Abs. 2 Wohnzonen A, B und C	Der zweite Teil des ersten Satzes zur max. Gebäudelänge ist umständlich formuliert. Er ist zu vereinfachen. Die Abweichung zur maximalen Gebäudelänge ist masslich zu begrenzen.	Die Bestimmung wurde überprüft und wie folgt angepasst: ** Der Gemeinderat kann im Einzelfall für Sockelgeschosse, Reihenhäuser, Terrassenhäuser oder im Rahmen eines Gestaltungsplans oder Bebauungsplans Abweichungen von der maximalen Gebäudelänge bis max. 80 m bewilligen, sofern die gute Eingliederung gewährleistet bleibt. Grundlage ist die Beurteilung einer qualifizierten Fachperson nach Art. 2 BZR oder ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 4 BZR.



15. ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

15.1 MITWIRKUNGSBERICHT

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. Zudem wurde zur besseren Verständlichkeit ergänzend zum Raumplanungsbericht 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.

Folgende Mitwirkungsgefässe wurden von der Gemeinde von Juni bis November 2023 angeboten:

- Informationsveranstaltung zur Ortsplanungsrevision vom 20.06.2023
- Informationsveranstaltung zum Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen vom 14.06.2023
- Sprechstunden vom 16. und 22. August 2023, bei denen spezifische Fragen an die Projektverantwortlichen gestellt werden konnten
- Pro Gestaltungsplangebiet konnte eine zweistündige Beratung des Ortsplaners in Anspruch genommen werden.

Mit dieser Mitwirkung konnten sich interessierte und betroffene Privatpersonen, Fraktionen, Vereine, Organisationen und Nachbargemeinden zu den geplanten Massnahmen äussern. Im Rahmen der Mitwirkung wurden insgesamt 84 Stellungnahmen eingereicht. Im Mitwirkungsbericht der Gemeinde Wauwil sind diese im Detail beschrieben.



15.2 ÄNDERUNGEN GESTALTUNGSPLANGEBIETE AUFGRUND MITWIRKUNG

Grundsätze

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 zusammenhängende 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.



Vorgehen

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:
An der Informationsveranstaltung wurden verschiedene Handlungsoptionen im Umgang mit dem altrechtlichen Gestaltungsplan aufgezeigt. Die Grundeigentümer wurden aufgefordert, ihren Gestaltungsplan zu prüfen und der Gemeinde bis zum 30. November 2023 mitzuteilen, welche Handlungsoption gewählt wurde. Ohne eine Rückmeldung wird der bestehende Gestaltungsplan aufgehoben.
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. Umsetzungsvorschläge der Gestaltungsplangebiete in der Ortsplanung wurden den betroffenen Grundeigentümern am 4. und 15. Mai 2024 präsentiert
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 Empfehlung z.Hd. Gemeinderat Juni 2024
9. Verabschiedung durch Gemeinderat z.Hd. öffentlicher Auflage am 22. August 2024, gestützt auf die Empfehlungen der Ortsplanungskommission



Übersicht aufzuhebende Gestaltungspläne

Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben, es gilt neu die Regelbauweise gemäss Zonenplan und Bau- und Zonenreglement:

- Brunnenhof vom 13.04.2016
- Chrämerhus vom 19.06.2019, geändert am 16.03.2023
- Erlen vom 11.10.1971
- Heuacher vom 12.06.1984
- Höhenweg Süd vom 09.06.2010
- Oberdorf vom 21.04.2016
- Rütihubel vom 25.10.2012, geändert am 14.02.2013, 25.11.2015 und 21.03.2016
- Sonnenblick II vom 20.10.2016
- Wendelinsmatte / Waldegg vom 23.09.2009, geändert am 15.07.2021

Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben, die wichtigsten Elemente des Gestaltungsplans werden im Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (GmS) mit Anhang 5 gesichert. Zu diesen Gestaltungsplänen ist eine Mitwirkung eingetroffen.

- Büntmatt vom 07.12.2011, geändert am 10.07.2014 und 20.12.2018
- Engelberg vom 29.09.1995, geändert am 17.09.2003 und 23.08.2005
- Glasi 1 vom 21.07.2016
- Sonnenblick vom 22.01.2003, geändert am 07.12.2004
- Wendelin vom 26.07.1982, geändert am 02.04.1986, 11.05.1988 und 12.04.1989
- Wendelinsmatte vom 18.08.2005

Umsetzung Mitwirkungsbeiträge zu Gestaltungsplänen

Die Umsetzung im Bau- und Zonenreglement erfolgt im Art. 11 Gebiete mit Sonderbauvorschriften (GmS) und im Anhang 5, in welchem zusätzliche Vorschriften pro Gebiet definiert sind. Art. 11 BZR hält fest:

¹ Die im Zonenplan bezeichneten 'Gebiete mit Spezialvorschriften' sind anderen Zonen überlagert und es gelten die Bestimmungen gemäss Anhang 5 abweichend zur Grundnutzung (Art. 8 und Art. 10 BZR).

² Für die Baubereiche gemäss Zonenplan gelten die Bestimmungen gemäss § 30 PBG. Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 112 a PBG dürfen – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Eingangsvordächer – die Baubereiche nicht überschreiten.

Gestaltungsplan Büntmatt

Das Gestaltungsplangebiet wurde als Gebiet mit Spezialvorschriften im Zonenplan und Bau- und Zonenreglement festgelegt. Für die Terrassenhäuser auf den Parzellen Nrn. 552 und 612 wurde die max. aGbF gemäss Baubereiche definiert anstelle der Überbauungsziffer (ÜZ) der Wohnzone C, die Gebäudelänge wurde erhöht auf eine max. Gebäudelänge von 40 m und es wurden die Firsthöhen des Gestaltungsplans als max. Höhenkoten übernommen. In den übrigen Parzellen des Gebiets Büntmatt gelten die Firsthöhe des Gestaltungsplans als max. Höhenkote sowie die Überbauungsziffer gemäss den Bestimmungen der Wohnzone C.

Die Grünzone G-8 auf der Parzelle Nr. 599 gilt als Rückzonungsfläche und wurde unverändert als Grünzone im Zonenplan belassen. Der im Anhang 2 Bau- und Zonenreglement definierte Nutzungsweg wurde folgendermassen angepasst: Freifläche mit Grünstrukturen und Möblierung, Nutzgarten, Kleintiergehege, Solaranlage, Kinderspielplatz

Unter Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (GmS) wurden im dazugehörigen Anhang folgende Bestimmungen zum Gebiet Büntmatt definiert:

- Anstelle der max. Überbauungsziffer gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR gelten für die Parzellen Nrn. 552 und 612 die max. anrechenbare Gebäudefläche gemäss Baubereiche im Zonenplan.
- Anstelle der max. Gebäudelänge gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR gelten für die Parzellen Nrn. 552 und 612 eine max. Gebäudelänge von 40 m.
- Anstelle der Höhenbeschränkung gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR gelten die max. Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes gemäss nachfolgendem Plan. Die max. Gesamthöhe 11 m gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR ist einzuhalten.

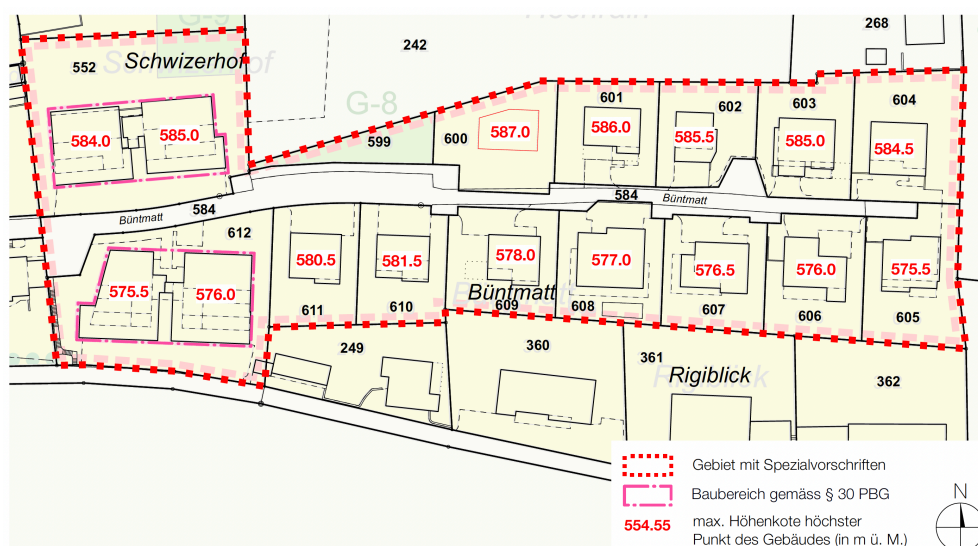


Abb. Anhang 5 zu Artikel 11 Gebiete mit Spezialvorschriften, Gebiet Büntmatt

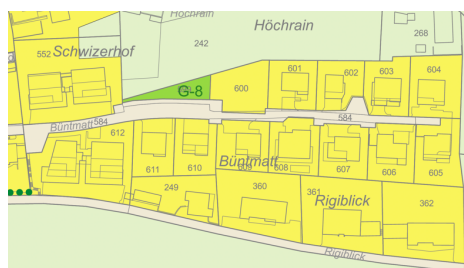


Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher
Stand: Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

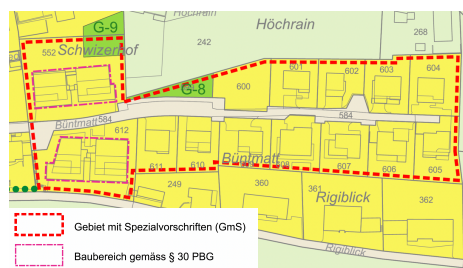


Abb. Ausschnitt Zonenplan nachher
Stand: Bereinigung aufgrund Mitwirkung

Gestaltungsplan Engelberg

Das Gestaltungsplangebiet wurde als Gebiet mit Spezialvorschriften im Zonenplan und Bau- und Zonenreglement festgelegt. Innerhalb des Gebiets wurden drei Teilgebiete definiert: Teilgebiet A, Teilgebiet B und Teilgebiet C.

Im Teilgebiet A wurde die Firsthöhe des Gestaltungsplans als max. Höhenkote übernommen. So kann die Weitsicht des Teilgebiets B (Terrassenhäuser) weiterhin gewährleistet werden. Die ÜZ für Klein- und Anbauten wurde auf 0.10 erhöht.

Im Teilgebiet B befinden sich die Terrassenhäuser des Gebiets Engelberg. Hier gilt gemäss Bau- und Zonenreglement eine Gestaltungsplanpflicht bei baulichen Änderungen. Ausnahmen hiervon bilden Dachsanierungen und die Erstellung von Wintergärten / Überdachungen von max. 20 m². Für die Dachsanierungen sind im obersten Terrassenhaus der Parzellen Nrn. 536 und 554 punktuelle Erhöhungen der Gesamthöhe zulässig, wobei die neu gesetzten max. Höhenkoten einzuhalten sind.

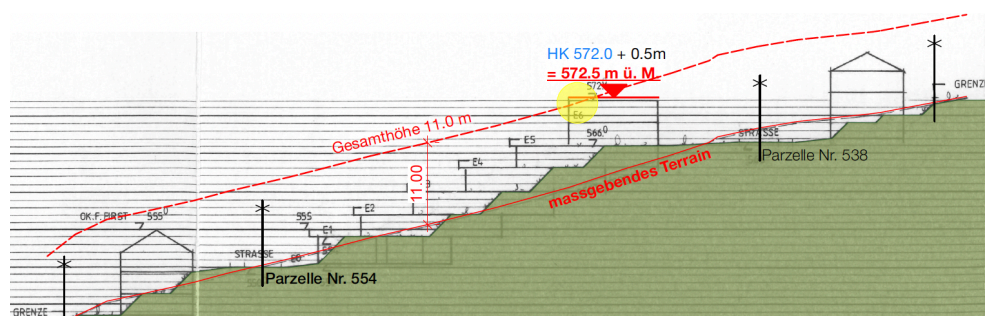


Abb. Schnitt Parzelle Nr. 536, punktuelle Erhöhung der Gesamthöhe im gelb markierten Bereich zulässig

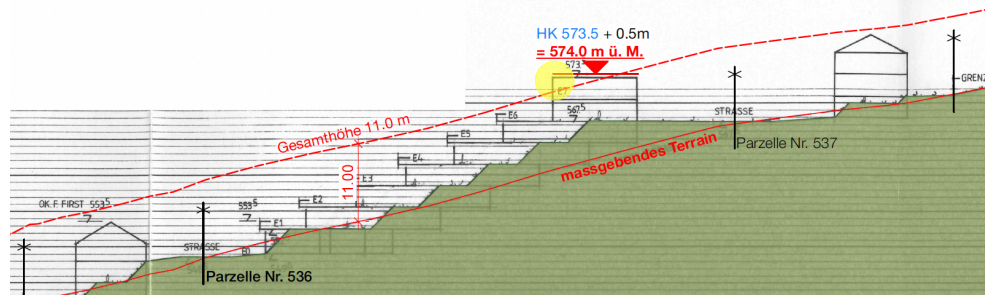


Abb. Schnitt Parzelle Nr. 554, punktuelle Erhöhung der Gesamthöhe im gelb markierten Bereich zulässig

Im Teilgebiet C gilt die Regelbauweise gemäss der Wohnzone C.

Im Gestaltungsplangebiet wurde die Freifläche auf der Parzelle Nr. 522 als überlagernde Grünzone G-2 festgelegt, sie ist der Grundstücksfläche anrechenbar. Die Grünzone G-1 auf der Parzelle Nr. 537 gilt als Rückzonungsfläche und wurde als Grünzone in der Grundnutzung ausgeschieden. Sie ist nicht der anrechenbaren Gebäudefläche anrechenbar.

Unter Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (GmS) wurden im dazugehörigen Anhang folgende Bestimmungen zum Gebiet Engelberg definiert:

Teilgebiet A:

- Anstelle der Höhenbeschränkung gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR gelten die max. Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes gemäss nachfolgendem Plan. Die max. Gesamthöhe 11 m gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR ist einzuhalten.
- Für Klein- und Anbauten gemäss PBG § 112a Abs. 2 lit c. und d. gilt anstelle der Überbauungsziffer gemäss Art. 10 Abs. 2 eine Überbauungsziffer von max. 0.10.

Teilgebiet B:

- Anstelle der Höhenbeschränkung gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR gelten die max. Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes gemäss nachfolgendem Plan. Die max. Gesamthöhe 11 m gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR ist einzuhalten.
- Für die Parzellen Nrn. 536 und 554 ist eine punktuelle Erhöhung der max. Gesamthöhe um 2 m unter Einhaltung der max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes gemäss nachfolgendem Plan zulässig.
- Ohne Gestaltungsplan gemäss Art. 37 Abs. 1 BZR ist ein Wintergarten / eine Überdachung von max. 20 m² aGbF pro 4-Zimmer Wohnung zulässig.

Teilgebiet C:

- Es gilt die Regelbauweise gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR.

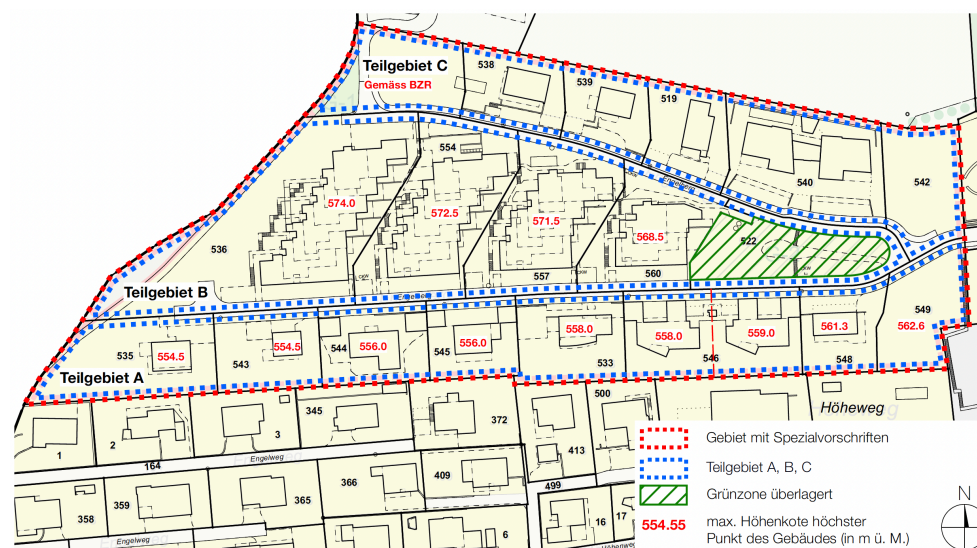


Abb. Anhang 5 zu Artikel 11 Gebiete mit Spezialvorschriften, Gebiet Engelberg

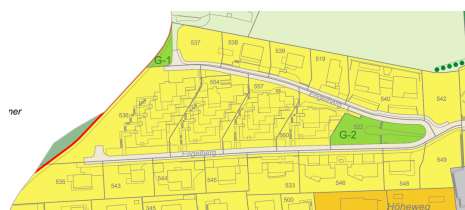


Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher
Stand: Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

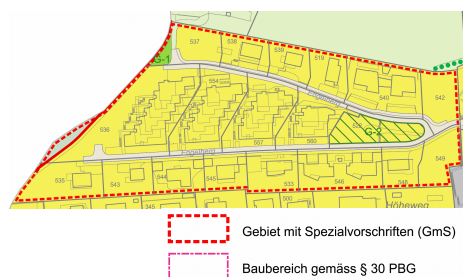


Abb. Ausschnitt Zonenplan nachher
Stand: Bereinigung aufgrund Mitwirkung

Gestaltungsplan Erlen

Die Spielwiese im Gestaltungsplan Erlen auf der Parzelle Nr. 177 wurde als überlagernde Grünzone im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement gesichert und wie folgt definiert: Grünfläche, Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen.

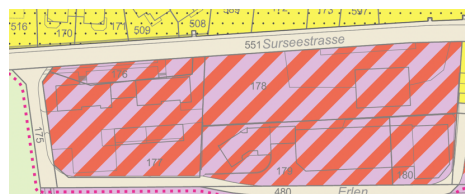


Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher
Stand: Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

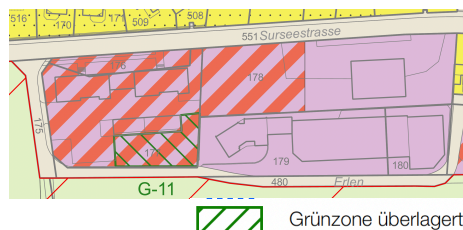


Abb. Ausschnitt Zonenplan nachher
Stand: Bereinigung aufgrund Mitwirkung

Gestaltungsplan Glasi 1 – Parzelle 63

Die noch nicht überbaute Parzelle 63 aus dem Gestaltungsplan Glasi 1 wurde als Gebiet mit Spezialvorschriften im Zonenplan und Bau- und Zonenreglement festgelegt. Es wurde die max. aGbF von 630 m² gemäss Vorprojekt definiert anstelle der ÜZ der Kernzone. Die Firsthöhe gemäss Richtplan wurde als max. Höhenkote pro Baubereich übernommen anstelle der max. Gesamthöhe der Kernzone.

Unter Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (GmS) wurden im dazugehörigen Anhang folgende Bestimmungen zum Gebiet Parz. 63 definiert:

- Anstelle der max. Überbauungsziffer gemäss Art. 8 Abs. 3 BZR gilt die max. anrechenbare Gebäudefläche von 630 m².
- Anstelle Höhenbeschränkung gemäss Art. 8 Abs. 3 BZR gelten die max. Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes gemäss nachfolgendem Plan.

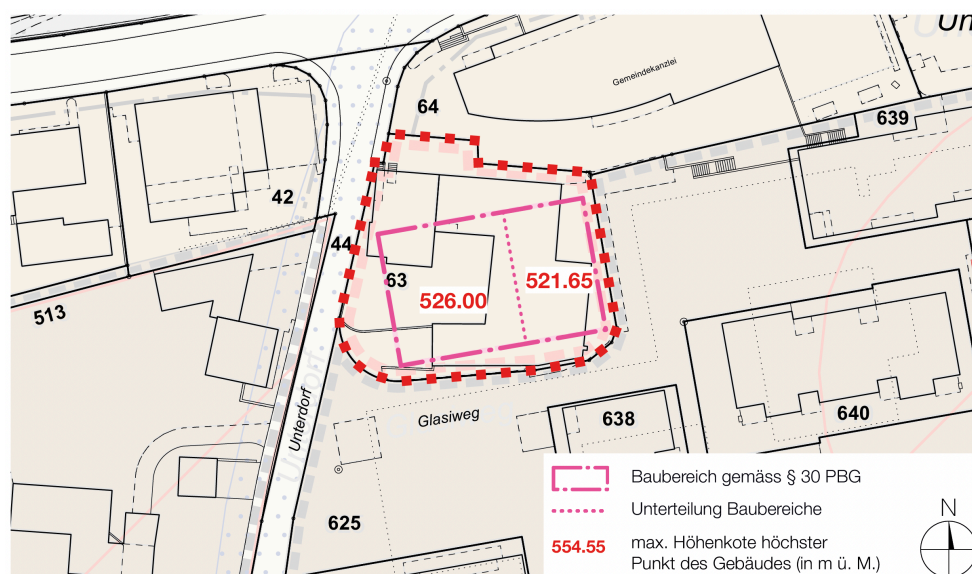


Abb. Anhang 5 zu Artikel 11 Gebiete mit Spezialvorschriften, Gebiet Glasi – Parz. 63



Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher
Stand: Mitwirkung / kantonale Vorprüfung



Abb. Ausschnitt Zonenplan nachher
Stand: Bereinigung aufgrund Mitwirkung

Gestaltungsplan Sonnenblick

Das Gestaltungsplangebiet wurde als Gebiet mit Spezialvorschriften im Zonenplan und Bau- und Zonenreglement festgelegt. Nördlich der Quartierstrasse Sonnenblick wurde die max. aGbF gemäss Baubereiche für die Hauptbauten und für die Klein- und Anbauten definiert anstelle der ÜZ der Wohnzone C. Die Firsthöhe gemäss Gestaltungsplan wurde als max. Höhenkote pro Baubereich übernommen anstelle der Gesamthöhe Wohnzone C. Südlich der Quartierstrasse gilt die ÜZ gemäss der Wohnzone C sowie die Gesamthöhe, zudem wurde die Firsthöhe des Gestaltungsplans als max. Höhenkote im Gebiet mit Spezialvorschriften Sonnenblick übernommen.

Unter Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (GmS) wurden im dazugehörigen Anhang folgende Bestimmungen zum Gebiet Sonnenblick definiert:

- Anstelle der max. Überbauungsziffer gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR gelten für die Hauptbauten der Parzellen Nrn. 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, und 573 die max. anrechenbare Gebäudefläche gemäss Baubereiche im Zonenplan.



- Für Klein- und Anbauten gemäss PBG § 112a Abs. 2 lit c. und d. gilt für die Parzellen Nrn. 564, 565, 566, 567, 570, 571 und 572 anstelle der Überbauungsziffer gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR die max. anrechenbare Gebäudefläche gemäss Baubereich im Zonenplan.
- Anstelle der max. Gesamthöhe und Höhenbeschränkung gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR gelten für die Parzellen Nrn. 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572 und 573 die max. Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes gemäss nachfolgendem Plan.
- Anstelle der Höhenbeschränkung gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR gelten für die Parzellen Nrn. 59, 578, 579, 580, 581 und 587 die max. Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes gemäss nachfolgendem Plan. Die max. Gesamthöhe 11 m gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR ist einzuhalten.

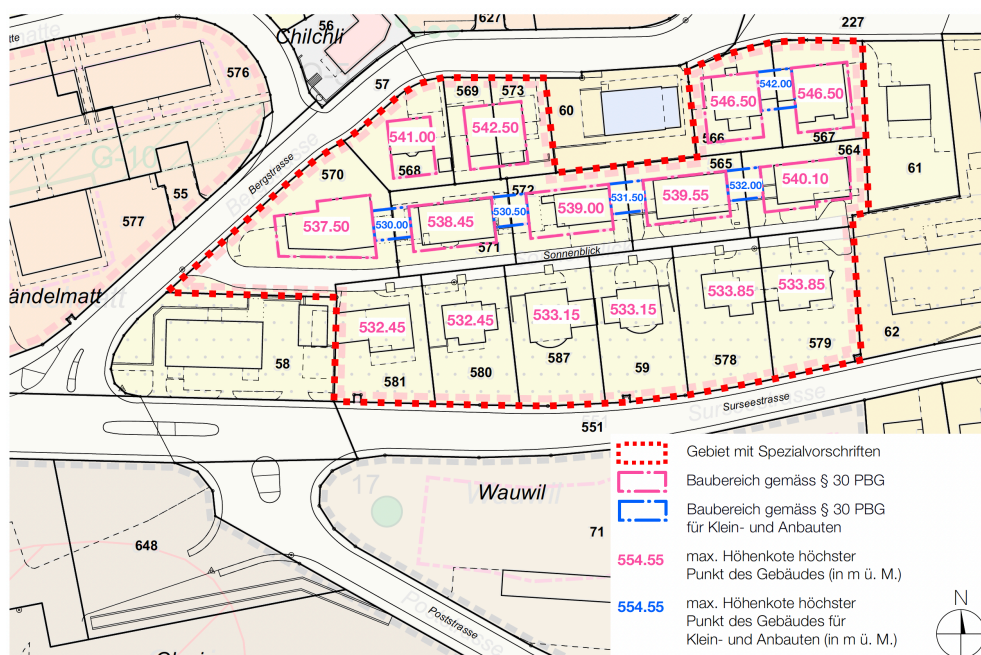


Abb. Anhang 5 zu Artikel 11 Gebiete mit Spezialvorschriften, Gebiet Sonnenblick



Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher
Stand: Mitwirkung / kantonale Vorprüfung



Abb. Ausschnitt Zonenplan nachher
Stand: Bereinigung aufgrund Mitwirkung

Gestaltungsplan Wendelin

Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat entschied, dass Spiel- und Freiflächen in Gestaltungsplänen erhalten bleiben und durch Grünzonen gesichert werden. Beim Gestaltungsplan Wendelin wurde eine überlagerte Grünzone festgelegt mit folgendem Nutzungszweck: Freifläche mit Grünstrukturen und Möblierung, Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen, Heizzentrale mit max. 40 m² aGbF und max. 1.5 m Gesamthöhe, Holzpavillon max. 20 m² aGbF und max. 3.5 m Gesamthöhe. Sind Grünzonen überlagert, sind sie der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) anrechenbar, somit auch der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF). Es ist jedoch nicht zulässig, auf der überlagerten Grünzone Hauptbauten und Anlagen zu errichten, ausgenommen definierte Ausnahmen.

Das Gestaltungsplangebiet wurde als Gebiet mit Spezialvorschriften im Zonenplan und Bau- und Zonenreglement festgelegt. Im Baubereich, welcher über drei Parzellen liegt, ist pro Parzelle eine max. aGbF von 395 m² definiert. Die max. zulässige Höhe wurde pro Parzelle mit einer max. Höhenkote in m ü. M. in Übereinstimmung mit dem Gestaltungsplan plus 50 cm festgelegt.

Unter Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (GmS) wurden im dazugehörigen Anhang folgende Bestimmungen zum Gebiet Wendelin definiert:

- Anstelle der max. Überbauungsziffer gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR gelten für die Parzellen Nrn. 455, 456 und 457 je max. 395 m² anrechenbare Gebäudefläche.
- Anstelle der max. Gesamthöhe und Höhenbeschränkung gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR gelten für die Parzellen Nrn. 455, 456 und 457 die max. Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes gemäss nachfolgendem Plan.

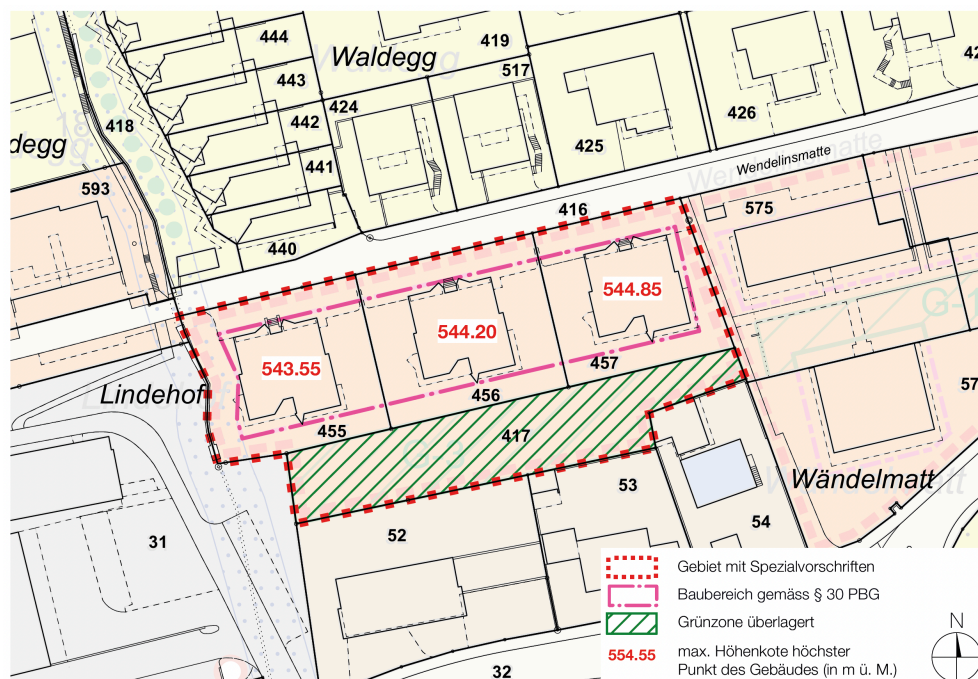


Abb. Anhang 5 zu Artikel 11 Gebiete mit Spezialvorschriften, Gebiet Wendelin



Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher
Stand: Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

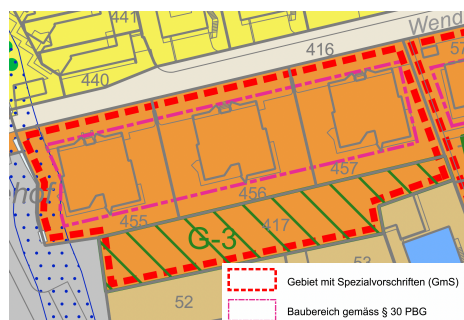


Abb. Ausschnitt Zonenplan nachher
Stand: Bereinigung aufgrund Mitwirkung

Gestaltungsplan Wendelinsmatte

Das Gestaltungsplangebiet wurde als Gebiet mit Spezialvorschriften im Zonenplan und Bau- und Zonenreglement festgelegt. In diesem wurde eine max. aGbF gemäss den Baubereichen anstelle der ÜZ der Wohnzone B definiert sowie eine max. Höhenkote pro Baubereich in Übereinstimmung mit dem Gestaltungsplan anstelle der Gesamthöhe Wohnzone B.

Zudem wurde die quartierinterne Spielwiese und Spielplatz als überlagernde Grünzone festgelegt mit folgendem Nutzungszweck: Freifläche mit Grünstrukturen und Möblierung, Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen, Einstellhalle.

Unter Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (GmS) wurden im dazugehörigen Anhang folgende Bestimmungen zum Gebiet Wendelinsmatte definiert:

- Anstelle der max. Überbauungsziffer gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR gelten für die Parzellen Nrn. 575, 576 und 577 die max. anrechenbare Gebäudefläche gemäss Baubereichen im Zonenplan.
- Anstelle der max. Gesamthöhe und Höhenbeschränkung gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR gelten für die Parzellen Nrn. 575, 576 und 577 die max. Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes gemäss nachfolgendem Plan.
- Anstelle der max. Gebäudelänge gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR gelten für die Parzellen Nrn. 575 und 576 eine max. Gebäudelänge von 33 m.



Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher
Stand: Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

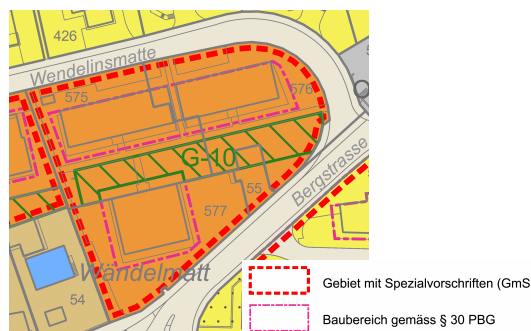


Abb. Ausschnitt Zonenplan nachher
Stand: Bereinigung aufgrund Mitwirkung

15.3 ÄNDERUNGEN GRÜNZONEN

Grünzone	Vor kantonalen Vorprüfung / Mitwirkung	Nach kantonalen Vorprüfung / Mitwirkung
G-1	Grünzone (Rückzonungsfläche)	Grünzone (Rückzonungsfläche)
G-2	Grünzone	Überlagernde Grünzone
G-3	Grünzone	Überlagernde Grünzone
G-4	Grünzone	Grünzone
G-5	Grünzone	Überlagernde Grünzone
G-6	Grünzone	Überlagernde Grünzone
G-7	Grünzone	Grünzone
G-8	Grünzone (Rückzonungsfläche)	Grünzone (Rückzonungsfläche)
G-9	Keine Grünzone ausgeschieden	Grünzone
G-10	Keine Grünzone ausgeschieden	Überlagernde Grünzone
G-11	Keine Grünzone ausgeschieden	Überlagernde Grünzone

Es wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

Grünzone	Berücksichtigung in Planung
Grünzone 1 (G-1)	
Parz. 537	Der Nutzungszweck der Grünzone 1 «Landwirtschaftliche Nutzfläche» wurde ergänzt mit der Bezeichnung «Biodiversitätsfläche». Die Grünzone 1 (G-1) ist eine Rückzonungsfläche und muss in Abzug gebracht werden zur anrechenbaren Grundstücksfläche der Parzelle Nr. 537.
Grünzone 2 (G-2)	
Parz. 522	Das Grundstück Nr. 522 wurde von der Grünzone in eine überlagernde Grünzone geändert. Die Fläche der Parzelle Nr. 522 ist der anrechenbaren Grundstücksfläche anrechenbar.
Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher / nachher, links: Stand Mitwirkung, rechts: Stand Bereinigung aufgrund Mitwirkung	

Grünzone

Berücksichtigung in Planung

Grünzone 3 (G-3)

Parz. 417

Das Grundstück Nr. 417 wurde von der Grünzone in eine überlagernde Grünzone geändert. Die mit der überlagernden Grünzone ausgeschiedene Fläche ist zu 100 % der anrechenbaren Grundstücksfläche anrechenbar. Der Nutzungszweck der Grünzone (G-3) wurde wie folgt definiert: Freifläche mit Grünstrukturen und Möblierung, Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen, Heizzentrale mit max. 40 m² aGbF und max. 1.5 m Gesamthöhe, Holzpavillon max. 20 m² aGbF und max. 3.5 m Gesamthöhe.

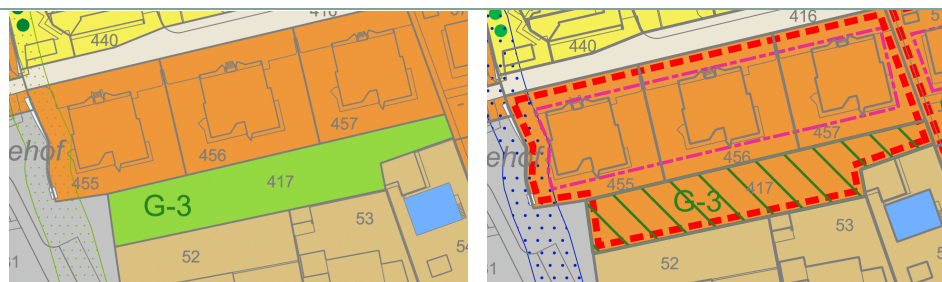


Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher / nachher, links: Stand Mitwirkung, rechts: Stand Bereinigung aufgrund Mitwirkung

Grünzone 5 (G-5)

Parz. 62

Das Grundstück Nr. 62 wurde von der Grünzone in eine überlagernde Grünzone geändert. Die mit der überlagernden Grünzone ausgeschiedene Fläche ist zu 100 % der anrechenbaren Grundstücksfläche anrechenbar. Der Nutzungszweck der Grünzone (G-5) « Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen » wurde ergänzt mit « Erschliessung / Einstellhalle ».

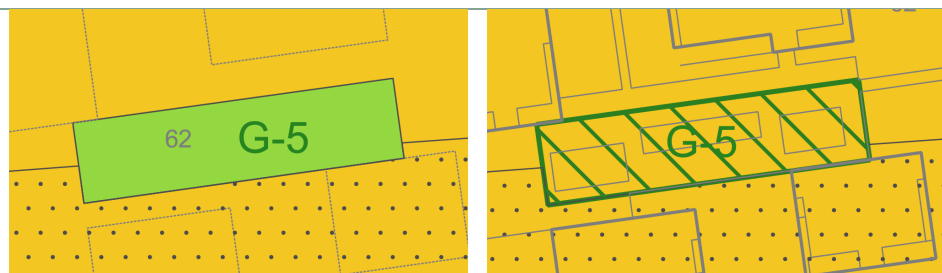


Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher / nachher, links: Stand Mitwirkung, rechts: Stand Bereinigung aufgrund Mitwirkung

Grünzone 6 (G-6)

Parz. 226

Das Grundstück Nr. 226 wurde von der Grünzone in eine überlagernde Grünzone geändert. Die mit der überlagernden Grünzone ausgeschiedene Fläche ist zu 100 % der anrechenbaren Grundstücksfläche anrechenbar. Der Nutzungszweck wurde wie folgt definiert: Freifläche mit Grünstrukturen und Möblierung, Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen, Erschliessung / Einstellhalle.



Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher / nachher, links: Stand Mitwirkung, rechts: Stand Bereinigung aufgrund Mitwirkung

Grünzone 7 (G-7)

Parz. 598, 616

Der Nutzungszweck der Grünzone 7 wurde ersetzt mit folgender Nutzung: Grünfläche mit ökologischer Nutzung, Biodiversitätsfläche, Fusswegverbindung. Die Grünzone muss in Abzug gebracht werden zur anrechenbaren Grundstücksfläche der Parzellen Nrn. 598 und 616.

Grünzone 8 (G-8)

Parz. 599

Der Nutzungszweck der Grünzone 8 wurde neu wie folgt definiert: Freifläche mit Grünstrukturen und Möblierung, Nutzgarten, Kleintiergehege, Solaranlage, Kinderspielplatz. Die Grünzone 8 (G-8) ist eine Rückzonungsfläche und muss in Abzug gebracht werden zur anrechenbaren Grundstücksfläche der Parzelle Nr. 599.

Grünzone 9 (G-9)

Parz. 241, 552

Die Grünzone G-9 wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung neu ausgeschieden. Ihr Nutzungszweck wurde wie folgt definiert: Gartennutzung mit dazugehörigen Bauten und Anlagen (Sitzplatz, Gartenhäuschen o. ä.), Bepflanzungen und Massnahmen zur Siedlungsrandgestaltung, Unterstände für Kleintierhaltung. Die Grünzone muss in Abzug gebracht werden zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

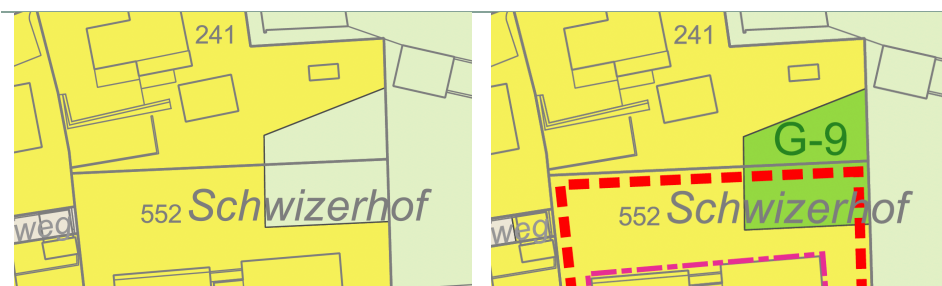


Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher / nachher, links: Stand Mitwirkung, rechts: Stand Bereinigung aufgrund Mitwirkung

Grünzone 10 (G-10)

Parz. 55, 575, 576, 577 Die Grünzone G-10 wurde als neue, überlagernde Grünzone ausgeschieden. Ihr Nutzungszweck ist wie folgt definiert: Freifläche mit Grünstrukturen und Möblierung, Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen, Einstellhalle. Die mit der überlagernden Grünzone ausgeschiedene Fläche ist zu 100 % der anrechenbaren Grundstücksfläche anrechenbar.

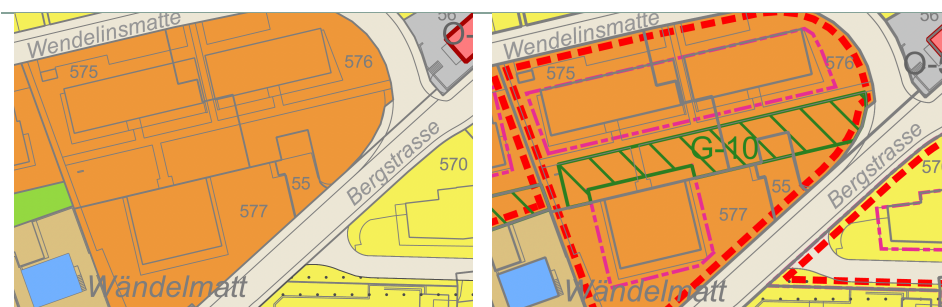


Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher / nachher, links: Stand Mitwirkung, rechts: Stand Bereinigung aufgrund Mitwirkung

Grünzone 11 (G-11)

Parz. 117 Die Grünzone G-11 wurde als neue, überlagernde Grünzone ausgeschieden. Ihr Nutzungszweck ist wie folgt definiert: Freifläche mit Grünstrukturen und Möblierung, Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen. Die mit der überlagernden Grünzone ausgeschiedene Fläche ist zu 100 % der anrechenbaren Grundstücksfläche anrechenbar.

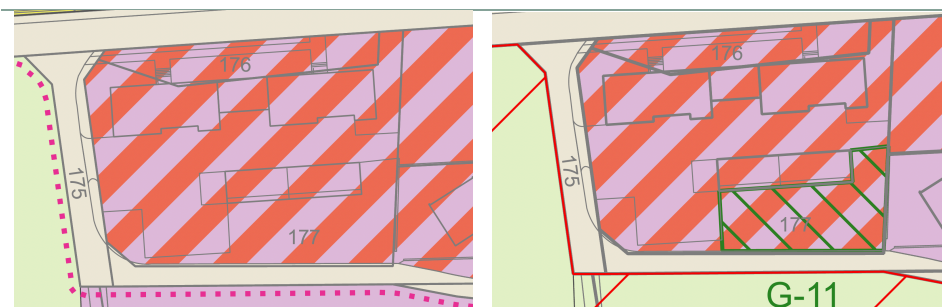


Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher / nachher, links: Stand Mitwirkung, rechts: Stand Bereinigung aufgrund Mitwirkung

15.4 WEITERE ÄNDERUNGEN AUFGRUND MITWIRKUNG

Überdies wurden folgende Anpassungen aufgrund der öffentlichen Mitwirkung vorgenommen:

Betreff / Planungsinstrument	Antrag (sinngemäss)	Berücksichtigung in Planung
------------------------------	---------------------	-----------------------------

Zonenplan

Parz. 178, 179, 180	Es wurde beantragt, dass die Parz. 178, 179 und 180 weiterhin zonenkonform genutzt werden sollen, unter Beibehaltung der aktuellen Zoneinteilung.	Die Grundstücke Nrn. 179, 180 und eine Teilfläche der Parzelle Nr. 178 wurden wieder auf die ursprüngliche Arbeitszone geändert.
---------------------	---	--

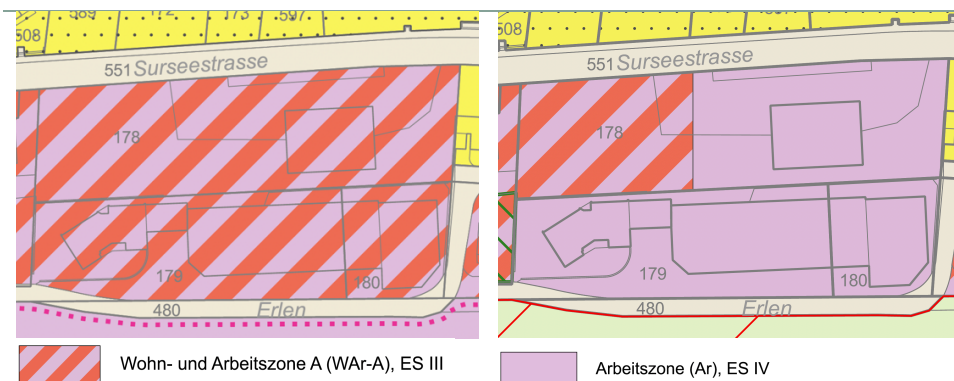


Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher / nachher, links: Stand Mitwirkung, rechts: Stand Bereinigung aufgrund Mitwirkung

Parz. 18, 19, 20, 21	Am Höhenweg sind vier Parzellen (Nrn. 18 / 19 / 20 / 21) der Wohnzone B zugeteilt, die umliegenden Parzellen sind alle der Wohnzone C zugeteilt. Diese sei zu begründen.	Aufgrund einer vertieften Untersuchung der bestehenden Gebäudehöhen wurde hier die Zone wie folgt angepasst: Parz. Nrn. 18, 19, 20 und 21 wurden von der Wohnzone B der Wohnzone C zugeführt.
----------------------	--	--



Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher / nachher, links: Stand Mitwirkung, rechts: Stand Bereinigung aufgrund Mitwirkung

Betreff / Planungsinstrument	Antrag (sinngemäss)	Berücksichtigung in Planung
Parz. 311, 312, 313, 314	<p>Die Parzellen sind 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 zugeteilt.</p> <p>Die vorgeschlagenen Planungsparameter decken sich jedoch nicht mit dem heutigen Bestand und eine betriebliche Weiterentwicklung wird dadurch eingeschränkt.</p> <p>Es wurde beantragt, eine grössere Überbauungsziffer von ca. 0.50-0.60 und eine Höhe von 16.00 m für die Parzellen Nrn. 312 + 316 zu prüfen.</p>	<p>Das Gebiet wurde in der Mischzone belassen, jedoch einer separaten «Wohn- und Arbeitszone C» zugeteilt. Die Gesamthöhe der Wohn- und Arbeitszone C ist gleichbleibend, wie bis anhin bei 14 m. Die ÜZ wurde in Art. 12 Abs. 2 Wohn- und Arbeitszone wie folgt ergänzt:</p> <p>Max. ÜZ: 0.30 / 0.60*</p> <p>* Der Gemeinderat kann für reine Arbeitsnutzungen (1 Betriebswohnung möglich) eine Erhöhung der max. Überbauungsziffer auf 0.60 bewilligen, sofern eine gute Eingliederung in Übereinstimmung mit Art. 5 gewährleistet wird.</p>



Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher / nachher, links: Stand Mitwirkung, rechts: Stand Bereinigung aufgrund Mitwirkung



Bau- und Zonenreglement

Art. 8 Abs. 3 Kernzone (K)	Es wurde beantragt, in der Kernzone eine Überbauungsziffer (ÜZ) für Klein- und Anbauten einzuführen.	Der Art. 8 Abs. 3 wurde mit einer zusätzlichen ÜZ von 0.06 für Klein- und Anbauten gemäss PBG §112a Abs. 2 lit. c und d ergänzt: Zusätzliche Überbauungsziffer: Max. 0.06, mindestens jedoch 30 m² anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle
Art. 10 Abs. 2 Wohnzonen ÜZ und Verkehrszone	Die Verkehrsfläche gemäss Zonenplan wird neu von der Grundstücksfläche abgezogen. Dadurch reduziert sich die anrechenbare Grundstücksfläche. Es wurde beantragt, die Verkehrsfläche (Verkehrszone) weiterhin zur Grundstücksfläche anrechnen zu können oder in geeigneter Weise, z. B. über einen ÜZ-Zuschlag zu kompensieren.	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 (Anpassung Art. 10 Abs. 2 BZR). Entsprechend wurde auch für Kleinparzellen, welche dem Zweck eines Doppel- oder Reihenhauses dienen, die anrechenbare Grundstücksfläche (AGF) von 400 m ² auf 360 m ² gesetzt. Damit bleibt die zulässige anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) von 100 m ² gleich, wie das folgende Rechnungsbeispiel zeigt: Bisher: $400 \text{ m}^2 \text{ AGF} \times \text{ÜZ } 0.25 = 100 \text{ m}^2 \text{ aGbF}$ Neu: $360 \text{ m}^2 \text{ AGF} \times \text{ÜZ } 0.275 = 100 \text{ m}^2 \text{ aGbF}$
Anhang 2	Es wurde beantragt, die Nutzung der Grünzone G-7 auf «Grünzone mit ausschliesslicher ökologischer Nutzung, Biodiversität» zu ändern.	Die Nutzungsbestimmung wurde entsprechend angepasst. Zudem wurde ergänzt, dass eine Fusswegverbindung zulässig ist.



Anhang 7 max. Höhenkoten und max. anrechenbare Gebäudeflächen Zentrumszone Glasi	Die Parzelle 68 GB Wauwil befindet sich in der zukünftigen «Zentrumszone Glasi». Die Prüfung der im Anhang ausgewiesenen Flächen hat ergeben, dass diese um 125 m ² weniger aGbF ausweisen als im bereits bewilligten neurechtlichen Gestaltungsplan «Glasi Etappe 3». Die Angaben aus dem bereits bewilligten Gestaltungsplan «Glasi Etappe 3» sind zu übernehmen.	Die definierte anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) im Anhang 7 des Bau- und Zonenreglements wurde auf den bewilligten neurechtlichen Gestaltungsplan angepasst.
--	--	---

Kommunaler Richtplan Glasi

Richtplanbericht Kap. 3 und Situationsplan	<p>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 ff PBG.</p> <p>Die im Richtplan eingezeichneten Baufelder werden im Bericht zum Richtplan weder erwähnt noch beschrieben. Deren Bedeutung und rechtliche Relevanz der Baubereiche und Baufelder bleibt daher unklar.</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 des Richtprojekts entsprechende Baubereiche festgelegt.</p> <p>Zu beachten ist, dass gegenüber der Nachbarsgrundstücke der Grenzabstand gemäss Zentrumszone Glasi von 4 m einzuhalten ist.</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>Folgende Anpassungen wurden vorgenommen: Die Verwendung der Begriffe «Baubereiche» und «Baufelder» wurde überprüft und an fehlenden Stellen im Richtplanbericht ergänzt.</p>
--	---	--



		<p>Der Begriff «Baubereiche Hauptgebäude» wurde ersetzt durch «Baubereiche».</p> <p>Der Richtplanbericht Erläuterungen: anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) wurde folgendermassen ergänzt:</p> <p>Mit dem möglichen Übertrag von nicht beanspruchter anrechenbarer Gebäudefläche (aGbF) soll eine bestimmte Flexibilität bei den Baubereichen gewährleistet sein. Die anrechenbare Gebäudefläche pro Baubereich verteilt sich auf die einzelnen Baufelder innerhalb des jeweiligen Baubereichs. Die im Situationsplan angegebenen aGbF pro Baufeld haben orientierenden Charakter.</p>
Richtplanbericht Festsetzung B4 Abweichungen im Gestaltungsplan	Der 2. Absatz der Festsetzung B5 «Die max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes in m ü. M. (OK- Dachfläche) darf im Gestaltungsplan nicht überschritten werden.» 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.	Da die Höhenbeschränkungen für die Zentrumszone Glasi neu verbindlich im Bau- und Zonenreglement geregelt werden, wird die Aussage der Festsetzung B4 ersatzlos gestrichen. Der Gemeinderat kann gestatten, dass mit dem Gestaltungsplan von den Koten OK-Dachflächen um + 0.50 m und von den EG- Koten um +/- 1.00 m abgewichen werden kann.
Richtplanbericht und Situationsplan: Festsetzung B6 Nutzungsmasse	Die Prüfung der Flächen im Richtplan für die Parzelle Nr. 68 hat ergeben, dass diese um 125 m ² weniger aGbF ausweisen als im bereits bewilligten neurechtlichen Gestaltungsplan «Glasi Etappe 3». Die Angaben	Die max. anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) wurde entsprechend dem bewilligten Gestaltungsplan «Glasi Etappe 3» im Richtplanbericht und im Situationsplan angepasst.

aus dem bereits bewilligten Ge-
 staltungsplan «Glasi Etappe 3»
 sind zu übernehmen.

max. anrechenbare Gebäude-
 fläche ab EG- Kote gem. Situa-
 tionsplan

Baubereiche südlich des Glasi-
 wegs: ~~7'097~~ 7'222 m²

Baubereich B1: ~~4'139~~ 1'226 m²

Baubereich B2: ~~4'912~~ 1'950 m²

Total Richtplangebiet: ~~11'601~~
 11'726 m²

Aufgrund der Erhöhung der
 max. zulässigen aGbF wurde
 der folgende Absatz gestrichen:

~~Werden nicht beheizte Bal-
 kone/Loggien so realisiert, dass
 sie Bestandteile der anrechen-
 baren Gebäudeflächen (Spalte
 5) sind, so erhöht sich die zuläs-
 sige anrechenbare Gebäudeflä-
 che entsprechend. Jedoch bis
 maximal 10% der Fläche ge-
 mäss Festsetzung B6 (Spalte 5).~~

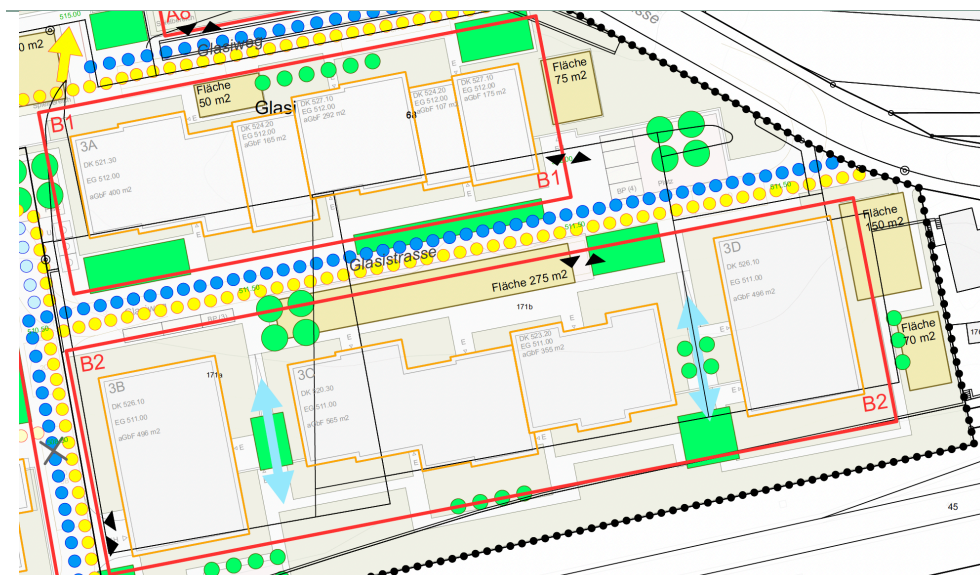


Abb. Ausschnitt kommunaler Richtplan Glasi vorher, Stand Mitwirkung

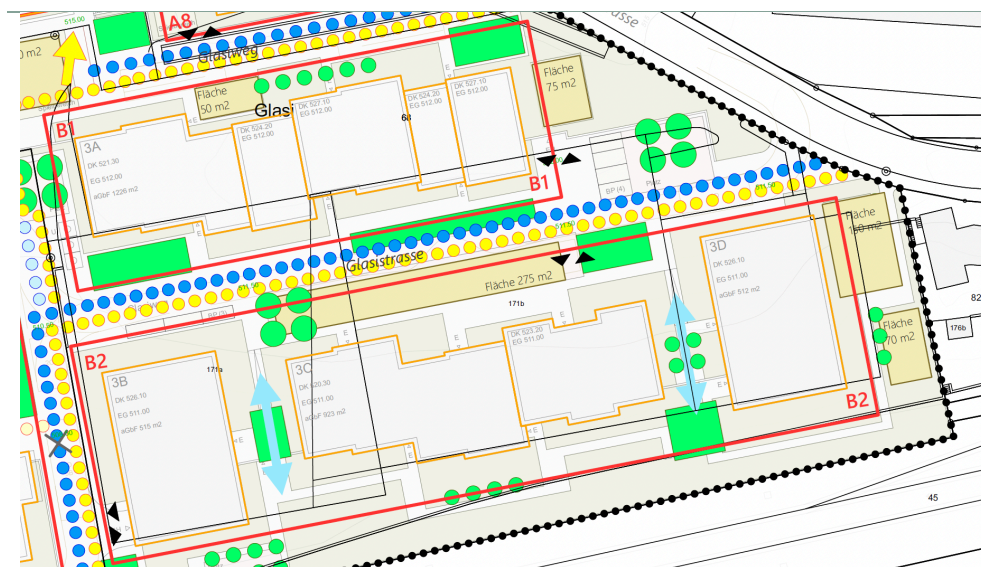


Abb. Ausschnitt kommunaler Richtplan Glasi nachher mit bereinigten aGbF-Angaben, Stand Bereinigung aufgrund Mitwirkung

Richtplanbericht	Die Strassenbezeichnungen der Bahnhofstrasse, Unterdorfstrasse, alte Poststrasse sind zu überprüfen.	Gemäss amtlichen Vermessungsdaten lauten die korrekten Bezeichnungen «Unterdorf» und «Poststrasse». Diese wurden entsprechend im Bericht korrigiert.
Richtplanbericht Festsetzung F4 Gestaltungsbereich Strassenraum (neu) Erläuterungen: Gestaltungsbereich Strassenraum	Im Bereich der Parzellen Nrn. 647 und 648 ist entlang der Surseerstrasse eine Signatur 'Gestaltungsbereich Strassenraum Surseerstrasse' eingetragen, die zugehörige Festsetzung F4 im Bericht zum Richtplan wurde jedoch gestrichen. Die Signatur ist aus dem Richtplan zu entfernen.	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. Die Festsetzung F4 Gestaltungsbereich Strassenraum und Erläuterung wird folgendermassen im Richtplanbericht definiert: In dem im Situationsplan gekennzeichneten Bereich «Strassenraumgestaltung» ist die Verkehrsfläche zu einem attraktiven Strassenraum zu gestalten. Die



		<p>Strassenraumgestaltung ist von Fassade zu Fassade in Abstimmung mit der Gemeinde Wauwil im Rahmen des Gestaltungsplans über die Baufelder A7 / A8 zu definieren.</p> <p>Erläuterungen: Gestaltungsbereich Strassenraum</p> <p>Entlang der Dorfstrasse soll mit einem einheitlichen Konzept die Strassenraumgestaltung und somit das Dorfbild aufgewertet werden.</p>
Richtplanbericht Festsetzung F5 Versickerung und Retention (neu F6)	Der 2. Absatz der Festsetzung F5 'Mit dem jeweiligen Gestaltungsplan soll jeweils auch konzeptionell über das gesamte Richtplangebiet die Versickerung und Retention aufgezeigt werden.' ist ersatzlos zu streichen. Diese Vorschrift erscheint 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 Richtplanbericht Festsetzung F6 wurde folgendermassen angepasst:</p> <p>Gestützt auf das GEP sollen mehrere Versickerungs- und Retentionsanlagen angelegt werden. Der Gemeinderat legt die Systemwahl und die Ausführung im jeweiligen Gestaltungsplan verbindlich fest.</p> <p>Mit dem jeweiligen Gestaltungsplan soll jeweils auch konzeptionell über das gesamte Richtplangebiet die Versickerung und Retention aufgezeigt werden.</p> <p>Der Perimeter für das konzeptionelle Aufzeigen der Versickerung und Retention wird individuell pro Gestaltungsplan vom Gemeinderat festgelegt.</p> <p>Erläuterungen: Versickerung und Retention</p> <p>Mit dem Gestaltungsplan soll das Versickerungs- und Retentionssystem präzise aufgezeigt werden. Dabei ist die Versickerung bzw. Retention jeweils</p>



		<p>konzeptionell auch für das gesamte Richtplangebiet den vom Gemeinderat festgelegten grösseren Perimeter aufzuzeigen aufgezeigt werden, damit die Lösung gesamtheitlich geplant wird.</p>
Richtplanbericht Kapitel 8. Etappierung und Zwischennutzungen	<p>Der 1. Satz der Festsetzung der Etappierung lautet: ' Die 1. Etappe beinhaltet die Baubereiche A1 bis A8. [...]'. Dies steht im Widerspruch zum Etappierungsplan im Anhang 8 (neu Anhang 9) des BZR.</p>	<p>Der Bericht zum Richtplan Glasi wurde dahingehend angepasst, dass die Etappierung sich nach dem Bau- und Zonenreglement richtet. Der Richtplanbericht Festsetzung Et 1 Etappen wird folgendermassen angepasst:</p> <p>Das Richtplangebiet ist in mehrere Bauetappen zu unterteilen. Die Etappierung richtet sich nach Art. 7 und Anhang 9 BZR. Im Gestaltungsplan können die einzelnen Richtplanetappen Etappen gemäss Anhang 9 BZR weiter unterteilt werden.</p> <p>Die folgenden Festsetzungen im Kapitel Etappierung und Zwischennutzungen werden ersatzlos gestrichen:</p> <p>Festsetzung Et 2 1. Etappe</p> <p>Erläuterungen: 1. Etappe</p> <p>Festsetzung Et 3 2. Etappe</p>
Richtplanbericht Festsetzung P3 Besucher- und Kundenparkplätze	<p>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. Die Definition dieser Baumgruppen und Grünelemente (Pergolen) ist zu klären.</p>	<p>Richtplan Glasi Bericht, wird folgend ergänzt:</p> <p>Die Besucher und Kundenparkplätze sind vorwiegend unterirdisch zu realisieren.</p> <p>Mit Pergolen beschattete Besucher- und Kundenparkplätze dürfen innerhalb der im Situationsplan gekennzeichneten</p>

«Grünelemente» und in Übereinstimmung mit dem Richtplan Freiraumkonzept erstellt werden.

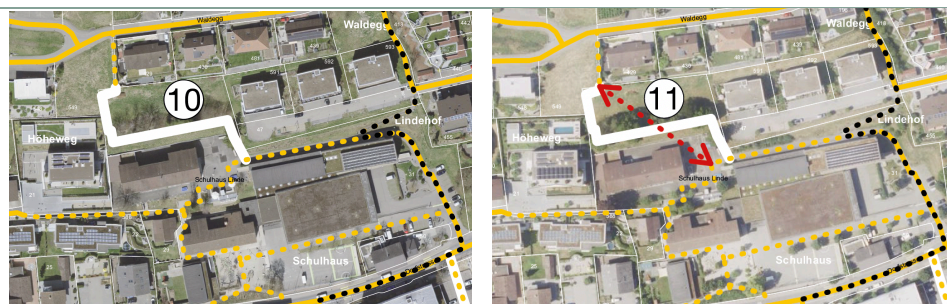
Fusswegrichtplan

Öffentlicher Fussweg Engelberg – Linde 2

Der bestehende Fussweg über das Schulgelände mit der Bezeichnung Nr. 10 ist zu belassen und soll nicht gelöscht werden. Die Situierung des Fussweges muss zwingend dauernd gesichert werden.

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.

Im Fusswegrichtplan wurde die Fusswegverbindung schematisch dargestellt.



Genehmigungsinhalt

bestehend	geplant	
		Fussweg strassenbegleitend
		Fussweg separat
		Fussweg strassenbegleitend oder separat (Lage flexibel)

Orientierender Planinhalt

Wanderweg gemäss regionalem Wanderwegrichtplan

Abb. Ausschnitt Fusswegrichtplan vorher links / nachher rechts, Stand Bereinigung aufgrund Mitwirkung

16. WEITERE ÄNDERUNGEN SEIT DER MITWIRKUNG / VORPRÜFUNG

16.1 VORGENOMMENE ÄNDERUNGEN

Betreff / Planungsinstrument	Änderungen
Zonenplan	
Parz. 117, 118, 120	Gestaltungsplanpflicht wurde entfernt, da Baueingabe erfolgt ist.
<p>Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher / nachher, links: Stand Mitwirkung, rechts: Stand Bereinigung aufgrund Mitwirkung</p>	
Parz. 71	Das Projekt auf Parzelle Nr. 71 wurde im Rahmen eines von qualifizierten Fachpersonen begleiteten Verfahrens mit vier Workshops entwickelt.
Anhang 5	
Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	➤ Vgl. Schlussbericht begleitetes Studienverfahren vom 30.04.2024
Surseestrasse / Poststrasse	Die Zonenbestimmungen wurden entsprechend an die vorliegende verabschiedete Planungsstudie angepasst.
	Im Zonenplan wurde ein Baubereich festgelegt. Im BZR wurde anstelle der max. Überbauungsziffer eine maximale anrechenbare Gebäudefläche von 1'650 m ² festgelegt. Die max. Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes wurden im Anhang 4 BZR geregelt.



Betreff / Pla-
nungsinstrument Änderungen



Abb. Umgebungsplan Schlussabgabe begleitetes Verfahren vom 30.04.2024

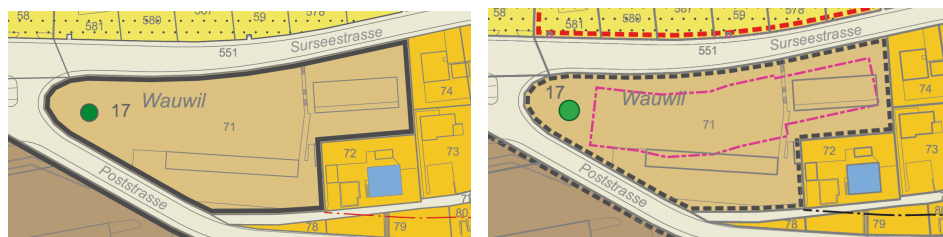


Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher / nachher, links: Stand Mitwirkung, rechts: Stand Bereinigung auf-
grund Mitwirkung

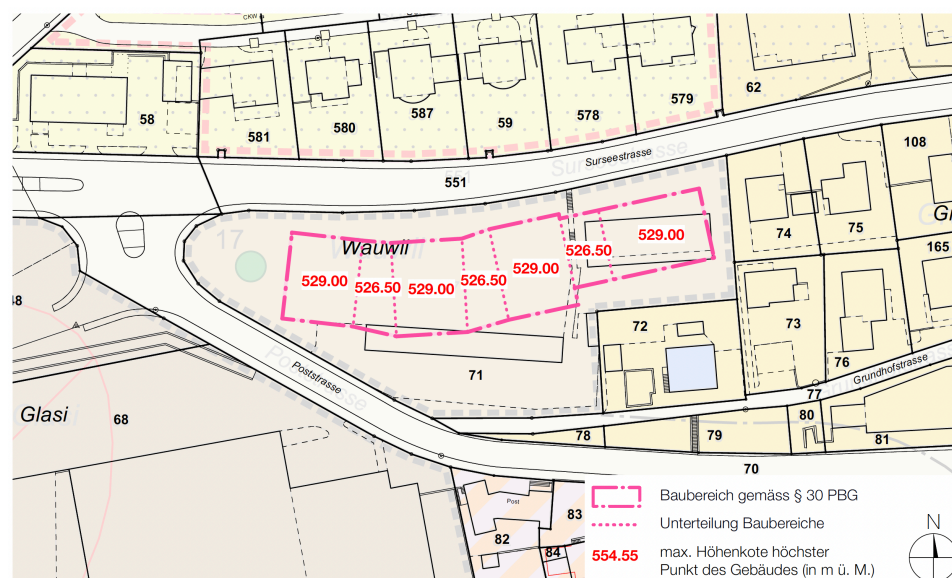


Abb. Anhang 4 BZR Gestaltungsplangebiet Parz. 71

**Betreff / Pla-
nungsinstrument**

Änderungen

Parz. 508, 510

Infolge der Prüfung der Dokumente wurden die Parkplätze der Parzellen 508 und 510 (Verkehrszone) neu der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen.

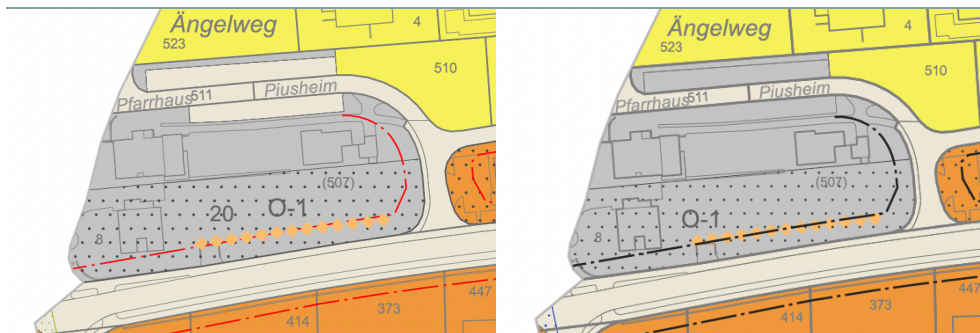


Abb. Ausschnitt Zonenplan vorher / nachher, links: Stand Mitwirkung, rechts: Stand Bereinigung

Gewässerraum

Alle ausgeschiedenen Gewässerräume im Gemeindegebiet Wauwil sind seit dem 14. Mai 2024 rechtskräftig. Diese wurden in den Zonenplan übernommen. Die Gewässerräume sind nicht Bestandteil der öffentlichen Auflage.

Zonenplan
Allgemein

Darstellungsanpassungen allgemein für eine bessere Lesbarkeit.



Bau- und Zonenreglement

Art. 2 Abs. 2 und 3 Zuständigkeit	<p>Der Artikel wurde entsprechend der neuen Organisationsverordnung Wauwil vom 01.09.2024 wie folgt angepasst:</p> <p>² Für die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren ist die zuständige entsprechende Stelle gemäss Organisationsverordnung zuständig.</p> <p>³ In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde.</p> <p>Entsprechend wurde der Verweis im Art. 5 Abs. 4 angepasst.</p>
Art. 6 Abs. 1 Zoneneinteilung	<p>Die Lärmempfindlichkeitsstufe der Arbeitszone wurde korrigiert: ES III IV</p>
Art. 7 BZR und Anhang 8 Etappierungsplan (neu Anhang 9)	<p>Im Art. 7 BZR und dazugehörigen Etappierungsplan im Anhang bezieht sich die Jahresangabe neu auf den Baubeginn und nicht auf die Erteilung der Baubewilligung:</p> <p>¹ Die Etappierung richtet sich gemäss Etappierungsplan im Anhang 9. Die nächstfolgende Etappe darf erst baubewilligt werden Mit den Bauarbeiten der nächstfolgenden Etappe darf erst begonnen werden, wenn die vorherige Bebauungsetappe zu mindestens 80% vermietet / verkauft (Beurkundung) wurde (an Mieter / Endverbraucher).</p>
Art. 8 Kernzone (K) Abs. 3	<p>Da in der Kernzone ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden muss, soll die adäquate Gebäudelänge in diesem Rahmen festgelegt werden können. Entsprechend wurde im Art. 8 BZR die Gebäudelänge wie folgt angepasst.</p> <p>Max. Gebäudelänge: 30 m frei</p>
Art. 10 Abs. 2 Wohnzonen A, B und C	<p>Die Messweise der Hangneigung wurde analog zu anderen Luzerner Gemeinden (z. B. Gemeinde Schenkon) festgelegt. Für die Berechnung des Gefälles ist die Falllinie innerhalb der anrechenbaren Gebäudeflächen der Hauptbauten zu messen, die das grösste Gefälle ergibt. Die bestehende Messweise vom höchsten zum tiefsten Geländepunkt innerhalb des Grundstücks wurde damit ersetzt.</p>



Art. 10 Abs. 3

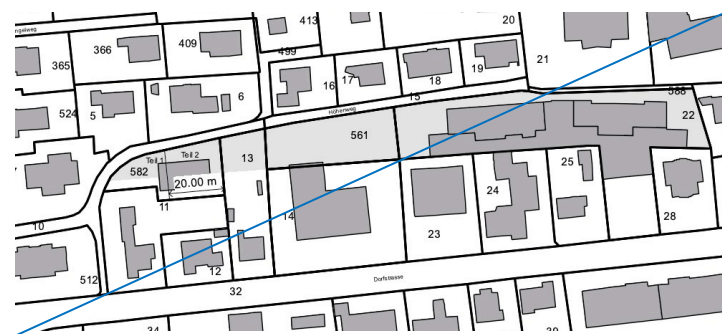
Der Absatz 3 wurde gestrichen und unter dem neuen Art. 11 Gebiet mit Spezialvorschriften (GmS) definiert.

~~^aIn den südlich des Höhenwegs angrenzenden Parzellen dürfen Gebäude die folgende Höhenkoten nicht überschreiten:~~

~~Parz. 22: _____ Max. 531.5 m ü. M.~~

~~Parz. 11 (Teil 1 gemäss Skizze): _____ Max. 530.0 m ü. M.~~

~~Parz. 11 (Teil 2 gemäss Skizze), 13, 561: _____ Max. 530.5 m ü. M.~~

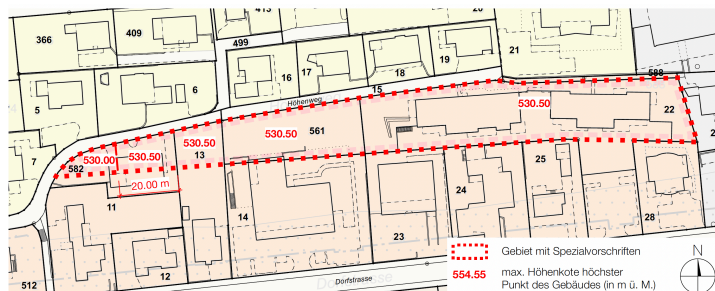


~~Aufbauten für Liftschächte dürfen diese Höhenkoten in den Parzellen 13, 22 und 561 um maximal 0.50 m überschreiten.~~

~~Im Rahmen von Gestaltungsplänen und Einzelbauvorhaben ist die Gefahrenkarte zu berücksichtigen und es sind soweit als möglich entsprechende Schutzmassnahmen festzulegen.~~

Anhang 5 BZR: Gebiete mit Spezialvorschriften, Höhenweg

- Anstelle der max. Gesamthöhe und Höhenbeschränkung gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR gelten für die Parzellen Nrn. 13, 22, 561 und 582 die max. Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes gemäss nachfolgendem Plan. Sonnenkollektoren und PV-Anlagen dürfen diese max. Höhenkote nicht überschreiten.
- Aufbauten für Liftschächte dürfen diese max. Höhenkoten in den Parzellen Nrn. 13, 22 und 561 um maximal 0.50 m überschreiten.





Art. 14 Abs. 3 Zone für öffentliche Zwecke (öZ) (alt Art. 13)	Der Absatz wurde folgendermassen ergänzt: ³ In der Zone für öffentliche Zwecke gilt ein Grenzabstand von 4 m. Abweichend gilt in der Zone O-2 (Schulanlage) ein Grenzabstand von 6 m.
Art. 19 Abs. 2 Übriges Gebiet A (ÜG-A) (alt Art. 18)	Der Absatz wurde folgendermassen ergänzt: ² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.
Art. 28 Schutzzone Geomorphologie (alt Art. 27)	Der Artikel wurde folgendermassen umbenannt: Art. 28 Geotopschutzzone Schutzzone Geomorphologie
Art. 31 Naturobjekte (alt Art. 30)	Der Artikel wurde folgendermassen umbenannt und ergänzt: Art. 31 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen) ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte (Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Trockenstandorte, Findlinge) sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen (siehe Anhang 3). Entsprechend wurde der Verweis im Art. 52 Abs. 2 Strafbestimmungen angepasst.
Art. 37 Terrassenhäuser (alt 36)	Der Artikel wurde folgendermassen umbenannt: Art. 37 Terrassen bauten häuser ¹ Terrassen bauten häuser an Hanglagen sind nur zulässig, – wenn ein genehmigter Gestaltungsplan vorliegt, und – wenn sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern.
Art. 53 Aufhebung von Gestaltungsplänen (alt Art. 52)	Der Artikel wurde mit dem Gestaltungsplan Glasi 1 vom 21.07.2016 ergänzt, da die Baubewilligung der 2. Etappe erteilt wurde.
Allgemein	Aktualisierung der Nummerierung der Artikel im BZR. Anpassung der Abkürzungen der Zonenbezeichnung gemäss Zonenplan

Richtplan Glasi

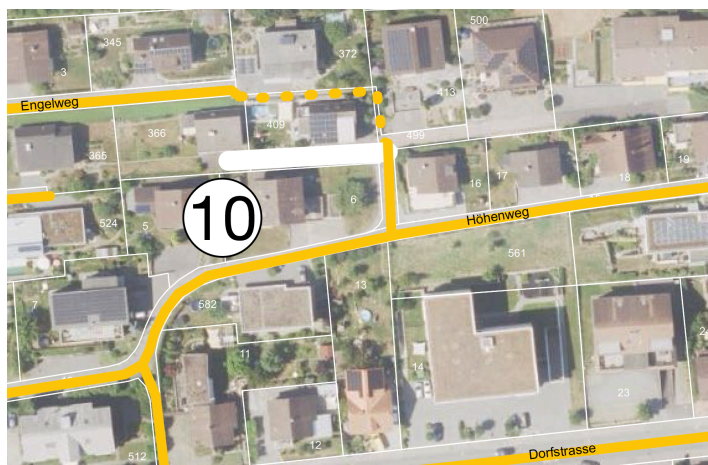
Richtplanbericht	Es gilt der Gewässerraum entlang des Sandlochbachs wurde im gemäss rechtsgültigem Teilzonenplan Gewässerraum. welcher am 7. Dezember 2021 von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde, verbindlich festgelegt.
Festsetzung F6 Sandlochbach eingedolt (neu F7)	
Richtplanbericht Allgemein	Aktualisierung der Nummerierung der Festsetzungen.

Freiraumrichtlinien

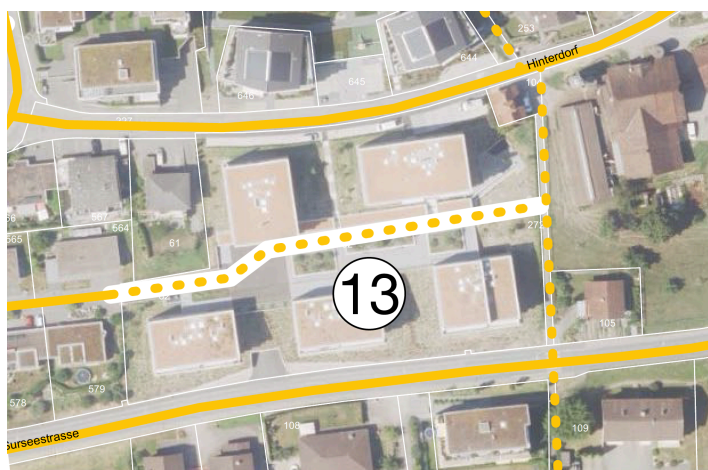
Aktualisierung der Nummerierung der BZR-Artikel.

Fusswegrichtplan

Nr. 10 Löschung Fusswegverbindung Zugang zu Privatgrundstücken

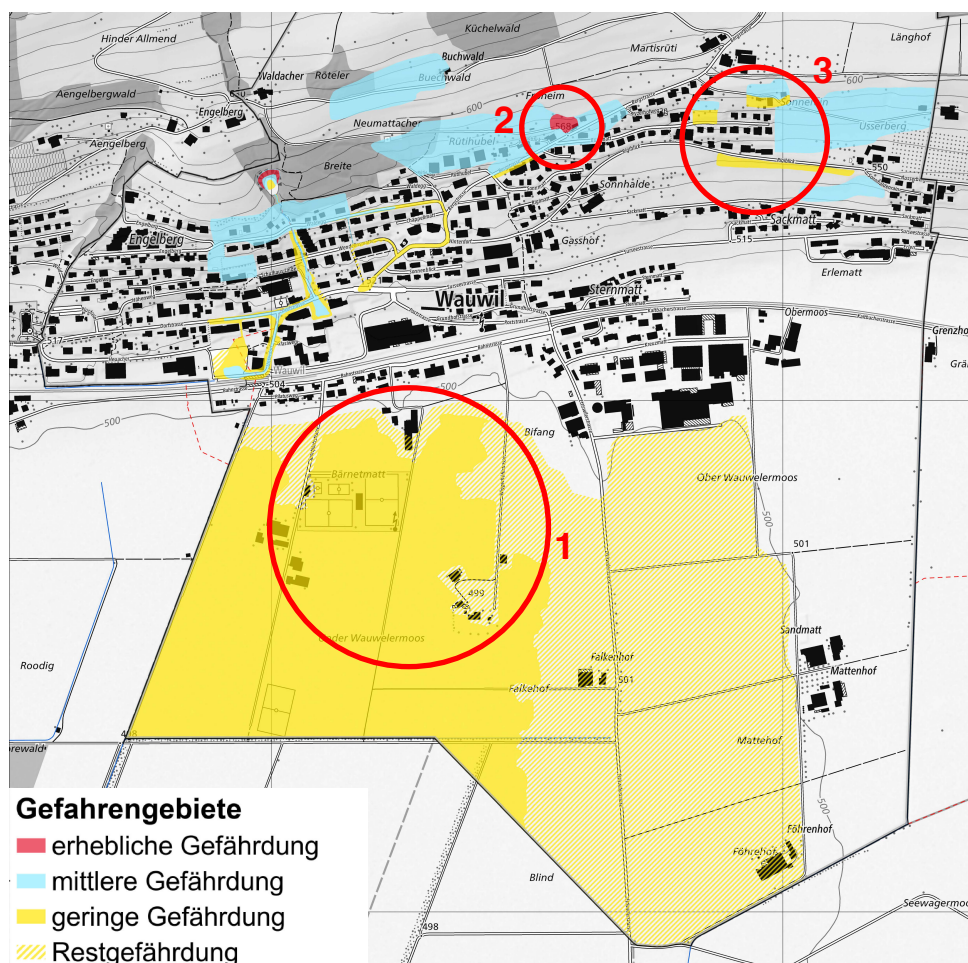


Nr. 13 Aufnahme Fusswegverbindung über Quartierstrasse Sonnenblick



Naturgefahren

Die Gefahrenkarte wurde überarbeitet und am 14. November 2024 vom Gemeinderat verabschiedet. Die Gefahrenkarte hat sich insbesondere in den Gebieten Wauwilermoos (1), Rütihubel (2) und Sonnerain (3) geändert. Infolgedessen musste auch der dazugehörige BZR-Artikel ergänzt werden.



Art. 26. Gefahrenzone Rutschungen, Gefahrenstufe 1/2/3 (G-Ru1/ G-Ru2/3)

¹ Die Gefahrenzone Rutschungen 1 (als rotes Gitternetz dargestellt) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen erheblich gefährdetem Gebiet.

⁺² Die Gefahrenzone Rutschungen 2/3 (als grünes Gitternetz dargestellt) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel bis gering gefährdetem Gebiet.

²³ Über die massgebenden Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.



17. ERSTE ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Planungsunterlagen lagen während 30 Tagen vom 21. Januar bis 19. Februar 2025 bei der Gemeindeverwaltung auf und konnten auf der Gemeinde - Homepage 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. Allfällige Einsprachen und Stellungnahmen waren bis spätestens 19. Februar 2025 im Doppel an den Gemeinderat Wauwil, Dorfstrasse 5, 6242 Wauwil, einzureichen. Die Einsprache musste einen Antrag und dessen Begründung enthalten.

Gegenstand des öffentlichen Auflageverfahrens vom 21. Januar bis 19. Februar 2025 waren folgende Unterlagen:

Verbindliche Bestandteile

- Grundeigentümergebunden

1. Bau- und Zonenreglement (BZR), vom 22. August 2024
2. Zonenplan, vom 22. August 2024

- Behördengebunden

3. Richtplan Glasi Wauwil, Situationsplan, vom 22. August 2024
4. Richtplan Glasi Wauwil, Bericht, vom 22. August 2024
5. Richtplan öffentliche Fusswege, vom 22. August 2024

Orientierende Bestandteile

6. Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV, vom 22. August 2024
7. Kantonaler Vorprüfungsbericht, vom 28. Mai 2024
8. Änderungsexemplar Bau- und Zonenreglement, vom 22. August 2024
9. Änderungsexemplar Richtplan öffentliche Fusswege, vom 22. August 2024
10. Änderungsexemplar Richtplan Glasi, Bericht, vom 22. August 2024
11. Plan Analyse Überbauungsziffer, vom 29. November 2022
12. Plan Analyse Höchster Punkt pro Gebäude, vom 26. Februar 2021
13. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT), vom 31. Mai 2023
14. Gemeinde Wauwil Rückzonungsstrategie, Stellungnahme Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen; Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Luzern, vom 21. Januar 2020
15. Gebietsanalysen, vom 19. Oktober 2023
16. Analyseplan Waldbaulinie, vom 13. November 2023
17. Mitwirkungsbericht, vom 22. August 2024
18. Schlussbericht begleitetes Studienverfahren Arealentwicklung Parzelle 71, Wauwil, vom 30. April 2024
19. Freiraumrichtlinien, vom 22. August 2024
20. Erschliessungsrichtplan, vom 4. April 2011
21. Siedlungsleitbild, vom 20. Januar 2022



17.1 EINWENDUNGEN

Zur ersten öffentlichen Auflage sind insgesamt 24 Einsprachen und 6 Stellungnahmen eingegangen. Mehrere Einsprachen einer Person wurden als eine Einsprache mit mehreren Anträgen erfasst und behandelt. Die eingegangenen Einsprachen wurden vom Gemeinderat geprüft. Einsprachen erfolgten insbesondere zu folgenden Themen:

- Waldbaulinie (6x)
- BZR Anhang: Spezialvorschriften (6x)
- Naturobjekte (4x)
- Kernzone (4x)
- Nutzungsmasse (Überbauungsziffer und Gesamthöhe) Wohnzone C (3x)
- Grünzonen (2x)
- BZR Anhang: Etappierungsplan (1x)

Im April und Mai 2026 fanden Einspracheverhandlungen statt mit dem Ziel, diese gütlich zu erledigen.

Die eingereichten Stellungnahmen zur ersten öffentlichen Auflage erfolgten vorwiegend zum Richtplan öffentliche Fusswege. Der Richtplan öffentliche Fusswege ist ein behördenverbindliches Arbeits- und Führungsinstrument der Gemeinde. Dieser legt in den Grundzügen fest, wie die Gemeinde die Gesamtstruktur ihres Fusswegnetzes entwickeln soll. Die Behörde richtet ihr Handeln auf die Ziele und Massnahmen des Fusswegrichtplans aus und koordiniert gestützt darauf ihre Planungen und Projektierungen.

Übergeordnetes Ziel des Richtplans öffentliche Fusswege ist die Erstellung eines feinmaschigen Wegnetzes mit kurzen Wegen. Die Gemeinde hat ein grosses Interesse an einem möglichst dichten und gut unterhaltenem öffentlichen Fusswegnetz. Das Ziel sind kurze Wege zu wichtigen Orten wie z. B. zur Schule, zum Ortszentrum und Bahnhof. Mit dem Fusswegrichtplan soll ein durchgehendes öffentliches Fusswegnetz aufgezeigt und Netzlücken geschlossen werden.

Es bestand u. a. Klärungsbedarf betreffend der Zuständigkeit für Unterhalt und Haftung von im Richtplan ausgewiesenen öffentlichen Fusswegen, die über Privatgrund verlaufen.

Nach Abklärungen mit dem Verein «Luzerner Wanderwege», dem Rechtsdienst des Kantons Luzern sowie einem spezialisierten Anwalt wird Folgendes festgehalten:

Unterhalt

Ein auf einer Privatstrasse verlaufender Fussweg ist Bestandteil der Privatstrasse (§ 12 Abs. 2 lit. a StrG). Der Unterhalt einer Privatstrasse (mit Bestandteilen wie Fusswege) obliegt den interessierten Grundeigentümern (§ 80 Abs. 1 lit. d StrG). Die Bezeichnung des Fussweges als «öffentlicher Fussweg» im behördenverbindlichen Fusswegrichtplan ändert daran nichts.



Ein (grundeigentümerverbindlicher) öffentlicher Fussweg setzt eine rechtliche Sicherung des öffentlichen Zugangs (Art. 6 Abs. 1 lit. c FWG, § 29 WegG) voraus.

Der Unterhalt eines Fussweges obliegt nach § 8 WegG der Gemeinde, sofern es sich um einen öffentlichen Fussweg handelt, mithin um einen Fussweg nach Art. 2 FWG mit rechtlicher Sicherung des öffentlichen Zugangs (Art. 6 Abs. 1 lit. c FWG, § 29 WegG). Ohne eine solche rechtliche Sicherung handelt es sich um einen privaten Weg. Der Unterhalt eines privaten Fussweges obliegt nach § 28 WegG den Grundeigentümern.

Haftung

Die Werkeigentümerhaftung nach Art. 58 OR richtet sich in der Regel gegen den sachenrechtlichen Grundeigentümer, bei einem Fussweg auf einer Privatstrasse oder auf einem Privatgrundstück ohne rechtliche Sicherung des Zugangs somit gegen den Eigentümer, auf dessen Grundstück der Weg verläuft. Bei einem solchen Fussweg ohne rechtliche Sicherung des öffentlichen Zugangs handelt es sich um einen privaten Weg. Bau und Unterhalt von privaten Fusswegen obliegen den Grundeigentümern (§ 26 und § 28 WegG). Nach einer rechtlichen Sicherung kann sich die Werkeigentümerhaftung nach Art. 58 OR gegen die Gemeinde richten, soweit die Gemeinde für den Werkmangel auf dem öffentlichen Fussweg, d. h. für eine fehlerhafte Anlage bzw. einen fehlerhaften Unterhalt des Weges einzustehen hat.

Die rechtliche Sicherung des öffentlichen Zugangs auf einem bestehenden Fussweg erfolgt mit der Begründung einer Dienstbarkeit (öffentliches Fusswegrecht zu Gunsten der Allgemeinheit), dies im Rahmen eines Vertrages zwischen Gemeinde und Grundeigentümer oder nach Durchführung einer Öffentlicherklärung durch die Gemeinde (§ 29 WegG). Nach der rechtlichen Sicherung des Zugangs handelt es sich um einen öffentlichen Weg im Gemeindegebrauch (§ 30 WegG).

Für Wanderwege gilt die gleiche Gesetzgebung (FWG, FWV, WegG, WegV). Die Werkeigentümerhaftung (Art. 58 OR) ist auf Fuss- und Wanderwege gleichermassen anwendbar. Ob ein Werkmangel vorliegt, ist im Einzelfall zu prüfen. In der Rechtsprechung wird dazu festgehalten: Wegbenützer haben sich beim Begehen von Wegen den Verhältnissen anzupassen und ein Mindestmass an Vorsicht walten zu lassen. Der Werkeigentümer ist nicht verpflichtet, jedes Risiko auszuschliessen, gegen das sich Wegbenützer bei minimaler Aufmerksamkeit selber schützen können.

Die meisten Wanderwege im Kanton Luzern verlaufen über privaten Grund. Nach kantonalem Weggesetz sind die Gemeinden für den Unterhalt der Wanderwege im Kanton Luzern zuständig. Damit sind die Gemeinden Eigentümer des «Werkes» Wanderwege.



Rechtliche Sicherung

Falls es sich bei den im Fusswegrichtplan eingetragenen Wegen um Fusswege nach Art. 2 FWG bzw. um Wanderwege nach Art. 3 FWG handelt, hat die Gemeinde für die rechtliche Sicherung des öffentlichen Zugangs (Begründung einer Dienstbarkeit: öffentliches Fusswegrecht zu Gunsten der Allgemeinheit) zu sorgen (Art. 6 Abs. 1 lit. c FWG, § 29 WegG). Handelt es sich bei einem im Fusswegrichtplan eingetragenen Weg nicht um einen Fussweg nach Art. 2 FWG bzw. nicht um einen Wanderweg nach Art. 3 FWG, handelt es sich um einen privaten Weg (§§ 26 ff. WegG). Der Grundeigentümer kann aufgrund seines Eigentumsrechts (Art. 641 ZGB) über einen solchen Weg verfügen und die auf seinem Grundstück geduldete Benutzung des Weges durch Drittpersonen einschränken oder aufheben.

Weiteres Vorgehen

Nach der Festlegung des öffentlichen Fusswegnetztes muss der Fusswegrichtplan schrittweise umgesetzt werden. Befinden sich die Fusswege auf Grundstücken im Eigentum von Privaten, müssen neue öffentliche Fusswegrechte aufgrund des Fusswegrichtplans begründet werden (mit Grundbucheintrag). Die Bezeichnung des Fusswegs als «öffentlicher Fussweg» im behördenverbindlichen Fussweg genügt noch nicht, damit ein Fussweg öffentlich benutzt werden darf. Ein öffentlicher Fussweg setzt eine rechtliche Sicherung des öffentlichen Zugangs (Art. 6 Abs. 1 lit. c FWG, § 29 WegG) voraus. Die rechtliche Sicherung des öffentlichen Zugangs erfolgt mit der Begründung einer Dienstbarkeit (öffentliches Fusswegrecht zu Gunsten der Allgemeinheit), dies im Rahmen eines Vertrages zwischen Gemeinde und Grundeigentümer oder nach Durchführung einer Öffentlichkeitserklärung durch die Gemeinde (§ 19 WegG). Dafür wird die Gemeinde zunächst systematisch überprüfen, für welche Fusswege bereits ein öffentliches Wegrecht besteht oder ein solches fehlt.

Erst nach der rechtlichen Sicherung des Zugangs handelt es sich um einen öffentlichen Weg im Gemeingebrauch (§ 30 WegG). Solange keine rechtliche Sicherung des öffentlichen Zugangs vorliegt, können die Grundeigentümer aufgrund ihrer Eigentumsrechte über den Weg verfügen und die Benützung des Weges durch Drittpersonen einschränken.



17.2 SYSTEMWECHSEL

Die übergeordneten, kantonalen Vorgaben gemäss PBG und PBV legen die Systematik der neuen Messweisen (ÜZ und Gesamthöhe) nicht abschliessend fest. Diese sind auf kommunaler Ebene zu präzisieren. Der Gemeinderat holte nach der ersten öffentlichen Auflage eine fachliche Zweitmeinung zu den aufgelegten Entwürfen ein. Im Rahmen der Überprüfung wurde eine erneute Bauzonen - Analyse mit folgenden Massnahmen durchgeführt:

- Berechnung von ÜZ und Gesamthöhen (GH) im digitalen Terrain- und Oberflächenmodell (1 m Höhenlinien). Für die ÜZ - Berechnung wurden Haupt- und Nebenbauten (< 4.5 m Höhe) unterschieden. Die GH wurde gem. §139 PBG vom höchsten Punkt lotrecht auf das Terrain bemessen. In den Plänen werden Schrägdachbauten (v. a. Sattel- und Walmdächer) und Flachdachbauten (inkl. flachgeneigte Pultdächer) unterschieden.
- Überprüfung der Gesamt- und Fassadenhöhen anhand der Vorschriften und Pläne in den Gestaltungsplänen.
- Quartieranalyse anhand von Fotos und Luftbildern, inkl. Plausibilitätskontrolle der errechneten Werte von GH und ÜZ.

Darauf basierend beschloss der Gemeinderat, die Ortsplanungsunterlagen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage wie folgt anzupassen:

Zusätzliche Wohnzone

Es wird eine zusätzliche Wohnzone mit einer Gesamthöhe von 15.5 m eingeführt, damit die Bauten insb. der Gestaltungspläne Brunnenhof, Chrämerhus und Sonnenblick II rechtmässig abgedeckt sind. Somit gibt es folgende Umbenennungen der bisher aufgelegten 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)

Differenziertes System aus ÜZ und Gesamthöhe

Für die Wohnzonen wird eine neue Systematik aus Überbauungsziffern und Gesamthöhen eingeführt. Anstatt der bisherigen Dichtebestimmungen in der Wohnzone, die über eine max. Überbauungsziffer und eine max. Gesamthöhe die möglichen Bauvolumen vorgaben, werden neu für Hauptbauten ein System aus verschiedenen Überbauungsziffern in Abhängigkeit der Dachform umgesetzt. Damit wird ein durch die Wahl der Dachform bedingter Verlust an Nutzfläche über die Erhöhung der Überbauungsziffer kompensiert, d. h. sowohl



für Bauten mit Attika oder Satteldach als auch für Bauten, die auf ein ganzes Vollgeschoss verzichten, gilt eine erhöhte Überbauungsziffer. Somit 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.

Die bisherigen max. Gesamthöhen bei einem Flachdach sowie die zusätzlichen Höhenbeschränkungen hangseits mit einer Höhenkote in m ü. M. zur Sicherstellung des Aussichtschutzes wurden beibehalten.

Anstelle der ÜZ für An- und Kleinbauten wurde ein neuer Begriff ÜZ für «Nebenbauten» eingeführt. Dies ergibt mehr Flexibilität, da An- und Kleinbauten gemäss PBG auf eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m² beschränkt sind.

Der neue Art. 13 Wohnzonen ersetzt den bisherigen Art. 10:

Art. 13 Wohnzonen A, B, C und D (W-A / W-B / W-C / W-D)

¹ In den Wohnzonen A, B, C und D sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

² Für Hauptbauten gelten folgende Baumasse (siehe Skizzen in Anhang 1):

	ÜZ Hauptbauten				Max.	Max.
	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-d	Gesamthöhe	Gebäudelänge
Wohnzone A	0.25	0.28	0.31		15.5 m	30 m
Wohnzone B	0.25	0.28	0.31		14.0 m	30 m
Wohnzone C	0.25	0.28	0.31		12.5 m	30 m
Wohnzone D	0.20	0.24	0.28	0.33	11.0 m	30 m

³ Ab einer Hangneigung $\geq 20\%$ gilt die Höhenbeschränkung für den höchsten Punkt des Gebäudes gemäss Skizze im Anhang 9.3.

⁴ Der Gemeinderat kann im Einzelfall für Sockelgeschosse, Reihenhäuser, Terrassenhäuser oder im Rahmen eines Gestaltungsplans oder Bebauungsplans Abweichungen von der maximalen Gebäudelänge bis max. 80 m bewilligen, sofern die gute Eingliederung gewährleistet bleibt. Grundlage ist die Beurteilung einer qualifizierten Fachperson nach Art. 2 BZR oder ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 4 BZR.

⁵ Für Nebenbauten gilt eine Überbauungsziffer von 0.06, mindestens jedoch 30 m² anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II (Aufstufung gemäss Zonenplan).

Abb. Ausschnitt Art. 13 Wohnzonen Bau- und Zonenreglement Stand 2. öffentliche Auflage



Es wird für Hauptbauten ein System aus drei (Wohnzonen A, B und C) bzw. vier (Wohnzone D) verschiedenen Überbauungsziffern umgesetzt.

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

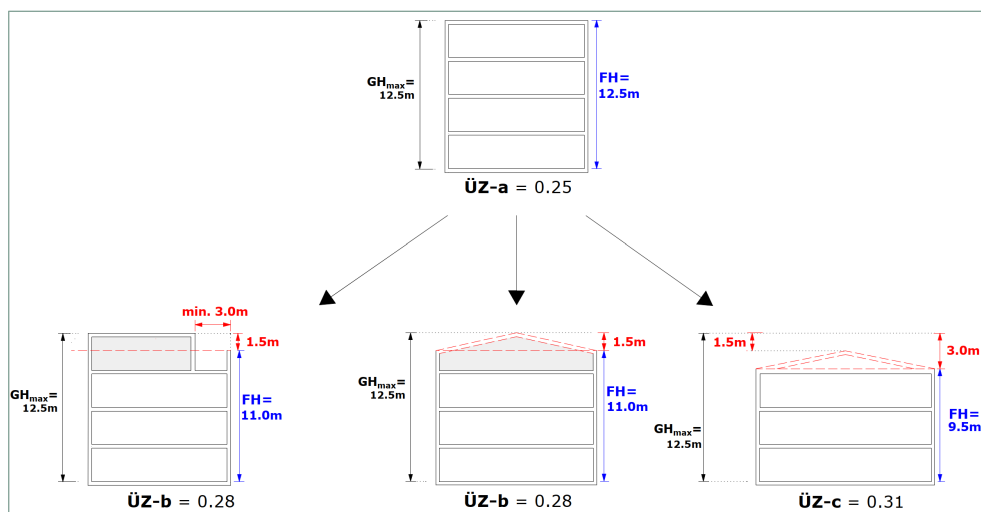


Abb. System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern für die Wohnzonen A, B und C (Quelle: stadtländplan AG)

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.

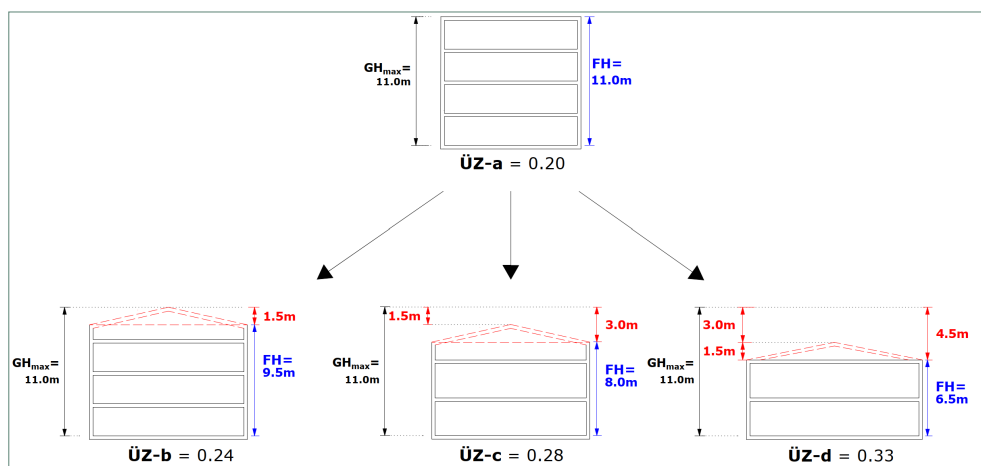
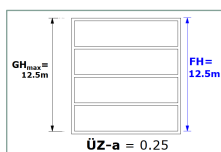
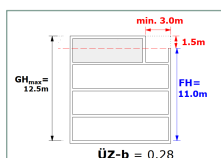


Abb. System aus vier verschiedenen Überbauungsziffern für die Wohnzone D (Quelle: stadtländplan AG)



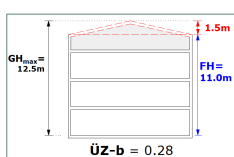
ÜZ-a

Die Gesamthöhe bezeichnet den Grundwert und gilt für Flachdachbauten.

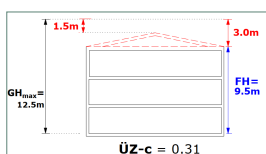


ÜZ-b

Das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb max. Gesamthöhe liegen. Die Grundfläche des obersten Geschosses (Attikageschoss) darf maximal 2/3 der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse betragen.

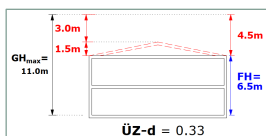


Diese Variante regelt die Dachgeschosshöhe für herkömmliche Schrägdachbauten (z. B. Satteldach). Die traufseitige Fassadenhöhe (FH) muss auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter der zulässigen Gesamthöhe (gemäss Grundwert) liegen.



ÜZ-c

Dieser Wert gilt für Bauten, bei denen auf ein Geschoss verzichtet wird. Die traufseitige Fassadenhöhe (FH) muss auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 3 m unter der zulässigen Gesamthöhen (gemäss Grundwert) liegen.



ÜZ-d

Dieser Wert gilt für Bauten, bei denen auf mehr als ein Geschoss verzichtet wird. Die traufseitige Fassadenhöhe (FH) muss auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 4.5 m unter der zulässigen Gesamthöhen (gemäss Grundwert) liegen.



Der bisherige Art. 10 Wohnzonen A, B und C (W-A / W-B / W-C) wird aufgehoben.

Wohnzonen A, B und C (W-A / W-B / W-C)			
(§ 45 PBG)			
[†] In den Wohnzonen A, B und C sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.			
[‡] Es gelten folgende Baumasse:			
	Wohnzone A	Wohnzone B	Wohnzone C
max. Gesamthöhe	14 m	12.5 m	11 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ) [‡]	0.275	0.275	0.275
max. Gebäudelänge**	30 m	30 m	30 m
Grenzabstände	gemäss § 122 Abs. 1 PBG		
Dachform	frei	frei	frei
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) ^{***}	II/III	II/III	II
Höhenbeschränkung	Ab einer Hangneigung $\geq 20\%$ gilt die Höhenbeschränkung für den höchsten Punkt des Gebäudes gemäss Skizze im Anhang 8.3. Der entsprechende Nachweis ist mit dem Baugesuch einzureichen.		
Klein- und Anbauten gemäss PBG § 112a Abs. 2 lit. c und d Nebenbauten	Zusätzliche Überbauungsziffer: Max. 0.06, mindestens jedoch 30 m ² anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle		
Parzellen bis 360 m ² anrechenbare Grundstücksfläche	Zum Zweck eines Doppel- oder Reihenhauses beträgt die zulässige anrechenbare Gebäudefläche 100 m ² für Parzellen mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche bis 360 m ² , wenn mindestens eine eigenständige Wohnung pro Parzelle realisiert wird. Abweichend zu § 16 PBV ist ein Übertrag von anrechenbarer Gebäudefläche auf andere Parzellen nicht zulässig.		
[‡] Der Gemeinderat kann für Terrassenhäuser in Übereinstimmung mit Art. 37 BZR eine Erhöhung der max. Überbauungsziffer auf 0.40 bewilligen.			
^{**} Der Gemeinderat kann im Einzelfall für Sockelgeschosse, Reihenhäuser, Terrassenhäuser oder im Rahmen eines Gestaltungsplans oder Bebauungsplans Abweichungen von der maximalen Gebäudelänge bis max. 80 m bewilligen, sofern die gute Eingliederung gewährleistet bleibt. Grundlage ist die Beurteilung einer qualifizierten Fachperson nach Art. 2 BZR oder ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 4 BZR.			
^{***} Aufstufung gemäss Zonenplan			

17.3 WEITERE WESENTLICHE ÄNDERUNGEN

Aufgrund des Systemwechsels (vgl. Kap. 17.2) erfolgten wesentliche materielle Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage. Darüber hinaus wurden weitere wesentliche Änderungen am Zonenplan und Bau- und Zonenreglement beschlossen. Diese werden nachfolgend beschrieben. Die redaktionellen und formellen Änderungen, wie bspw. das Nachführen von Artikelverweisen aufgrund Einführung neuer Artikel, werden nicht aufgeführt.

Die Änderungen wurden dem Kanton Luzern, Dienststelle rawi, zur erneuten Prüfung zugestellt. Gemäss kantonaler Stellungnahme vom 11. Februar 2026 liegen die Anpassungen in der Planungshoheit der Gemeinde.

Betreff / Planungsinstrument	Änderungen
------------------------------	------------

Zonenplan

Wohnzone A (W-A)	<p>Folgende Gebiete wurden neu der Wohnzone A mit einer Gesamthöhe von 15.5 m zugeteilt (vgl. Kap. 17.2).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brunnenhof, Chrämerhus, Sonnenblick II, Grundhof: bisher Wohnzone B (GH 12.5 m) > neu Wohnzone A (GH 15.5 m) - Sternmatt und Wohngebiet Kreuzmatt: bisher Wohnzone A (GH 14 m) > neu Wohnzone A (GH 15.5 m) - Dorfstrasse / Heuacher: bisher Wohnzone A (GH 14 m) > neu Wohnzone A (GH 15.5 m)
------------------	---



Abb. Ausschnitt Zonenplan, links: Stand 1. öffentliche Auflage, rechts: Stand 2. öffentliche Auflage

Betreff / Pla- Änderungen
nungsinstrument



Abb. Ausschnitt Zonenplan, links: Stand 1. öffentliche Auflage, rechts: Stand 2. öffentliche Auflage

Wohn- und Arbeits-
zone

Aufgrund von Einsprachen der Grundeigentümerschaften der Parzellen Nrn. 37, 38 und 39 gegen die Umzonung von der Wohn- und Arbeitszone in die Kernzone wurden diese Parzellen der Wohn- und Arbeitszone A (WAr-A) zugeordnet. 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.

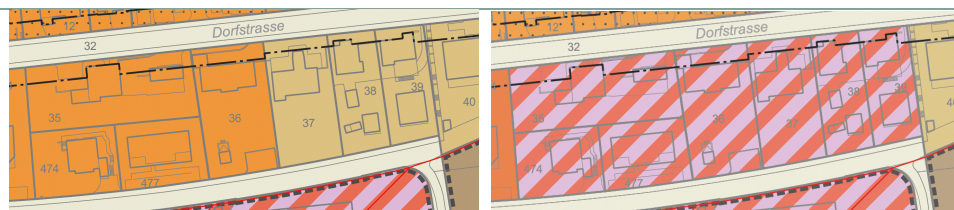


Abb. Ausschnitt Zonenplan, links: Stand 1. öffentliche Auflage, rechts: Stand 2. öffentliche Auflage

Wohnzone Rigiblick Die Parzellen Nrn. 249, 360, 361 und 362 sind neu der Wohnzone C, GH 12.5 m anstelle der Wohnzone D, GH 11.0 m (bisher Wohnzone C, GH 11.0 m) zugeordnet.



Abb. Ausschnitt Zonenplan, links: Stand 1. öffentliche Auflage, rechts: Stand 2. öffentliche Auflage

Neue Grünzonen Für zwei nicht bebaubare Flächen wird die Zuweisung zu Grünzonen vorgenommen. Dabei handelt es sich um die Gemeindeteilflächen Nrn. 348 (Teilfläche) sowie 33 (Teilfläche). Sie können als attraktive Grünflächen gestaltet werden. Die Aufzählung der Grünzonen im Anhang des BZR wurden entsprechend angepasst.

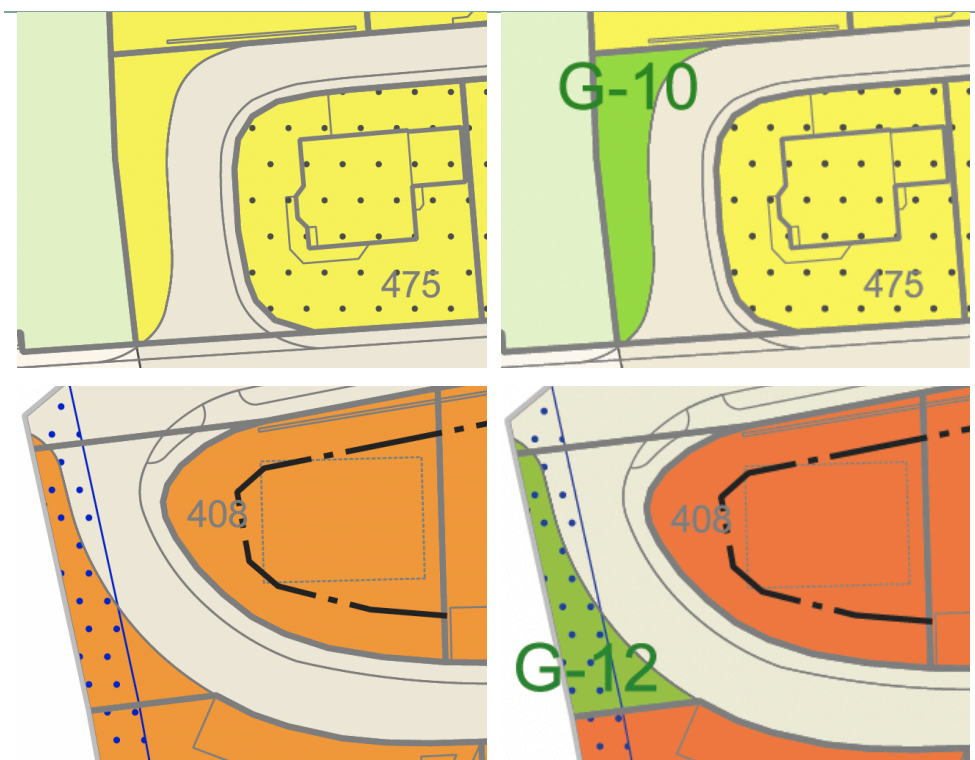


Abb. Ausschnitt Zonenplan, links: Stand 1. öffentliche Auflage, rechts: Stand 2. öffentliche Auflage

Anpassung
Grünzone
Parz. Nr. 598

Die Grünzone G-3 (bisher G-7) folgt neu der Parzellengrenze. Die Aufzählung der Grünzonen im Anhang des BZR wurden entsprechend angepasst.

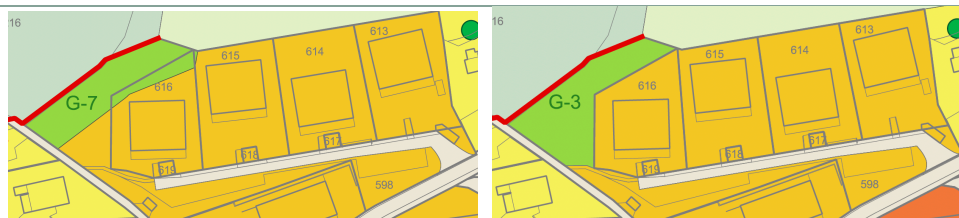


Abb. Ausschnitt Zonenplan, links: Stand 1. öffentliche Auflage, rechts: Stand 2. öffentliche Auflage

Aufhebung
Grünzone
Bahnstrasse

Die Grünzone G-4 wurde neu der Verkehrszone zugeteilt, weil das Gestaltungskonzept der Bahnhofstrasse mittlerweile fortgeschritten ist. Dieses sieht neben ökologischen Aufwertungsmassnahmen auch öffentliche Abstellplätze vor, die sich nicht mit dem Zonenzweck einer Grünzone vereinbaren lassen. Die Aufzählung der Grünzonen im Anhang des BZR wurden entsprechend angepasst.

Da es sich beim Gestaltungskonzept um eine Strassenraumgestaltung handelt, wurde das Grundstück neu vollständig der Verkehrszone zugewiesen. Somit wurde auch der südliche Teil der Parzelle Nr. 46 von der Wohn- und Arbeitszone B in die Verkehrszone überführt. Einer Gestaltung mit grossem Grünanteil steht dies nicht im Wege. Die Potenziale für gestalterische und ökologische Aufwertungen sind im Rahmen der weiteren Projektschritte zu nutzen und zu sichern.

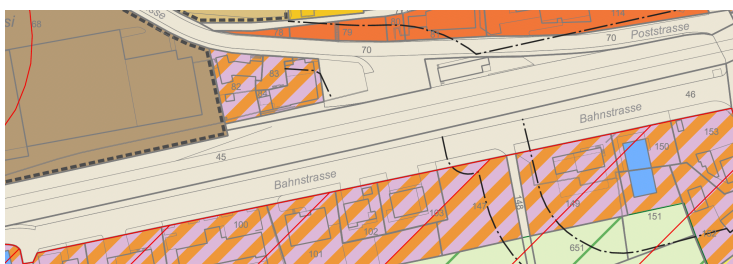
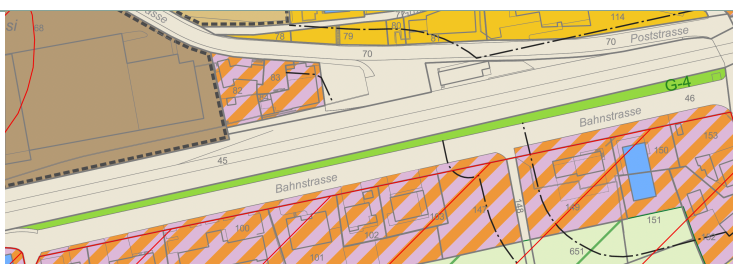


Abb. Ausschnitt Zonenplan, oben: Stand 1. öffentliche Auflage, unten: Stand 2. öffentliche Auflage

Naturobjekte Die Lage der als Naturobjekt Nr. 16 eingetragenen Hecke wurde im Zonenplan der tatsächlich bestehenden Hecke entsprechend angepasst und neu nummeriert (neue Nr. 15).

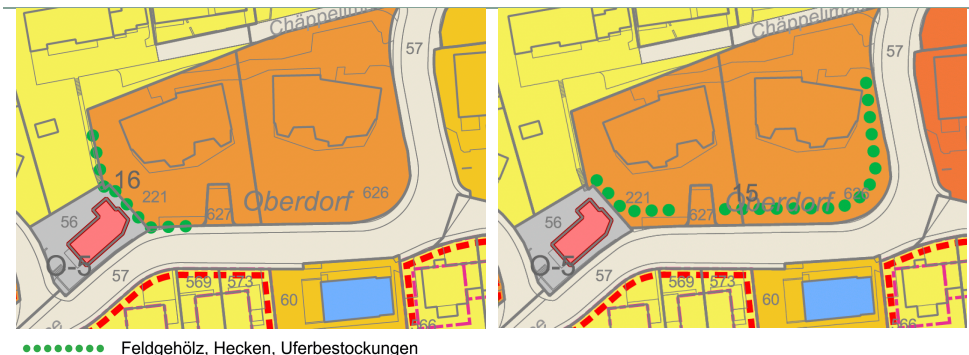


Abb. Ausschnitt Zonenplan, links: Stand 1. öffentliche Auflage, rechts: Stand 2. öffentliche Auflage

Naturobjekte Entfernung des Feldgehölzes auf den Parzellen Nrn. 231 und 596, Verschiebung Einzelbaum Nr. 11 von Parzelle Nr. 228 auf die Parzellengrenze der Parzellen Nrn. 228 und 596 (gemäss tatsächlicher Lage). Die Aufzählung der Naturobjekte im Anhang des BZR wurden entsprechend angepasst.

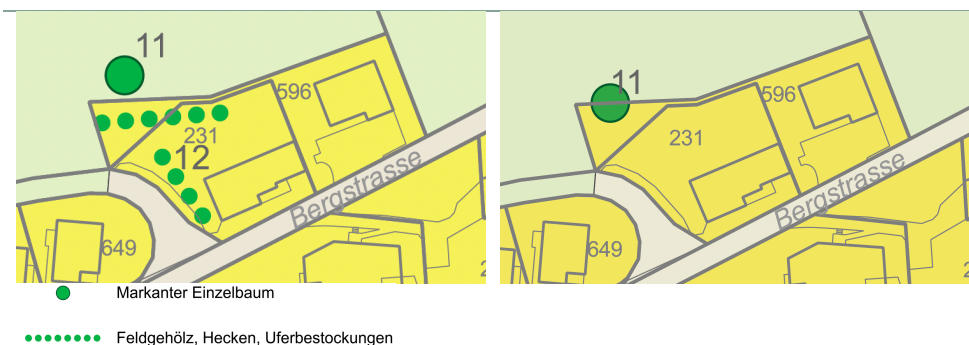


Abb. Ausschnitt Zonenplan, links: Stand 1. öffentliche Auflage, rechts: Stand 2. öffentliche Auflage

Naturobjekte Neuaufnahme eines markanten Einzelbaums in Baumhecke auf Parzelle Nr. 188. Die Aufzählung der Naturobjekte im Anhang des BZR wurde entsprechend angepasst.

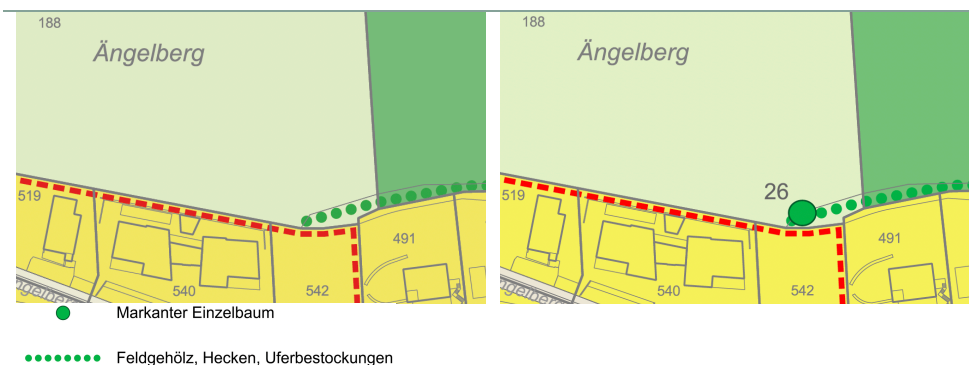


Abb. Ausschnitt Zonenplan, links: Stand 1. öffentliche Auflage, rechts: Stand 2. öffentliche Auflage

Waldbaulinie

Anpassung der Waldbaulinie auf der Parzelle Nr. 194 auf 15 m (anstelle 20 m) gemäss bestehender Baubewilligung und Verlängerung der Waldbaulinie bergseitig im 15 m Abstand parallel zur statischen Waldgrenze bis zum nördlichen Grenzabstand von 4 m. Auf der Parzelle Nr. 201 wurde die Waldbaulinie ebenfalls auf 15 m gekürzt.



Abb. Ausschnitt Zonenplan, oben: Stand 1. öffentliche Auflage, unten: Stand 2. öffentliche Auflage



Bebauungsplanpflicht Weiermatt

Festlegung einer Bauungsplanpflicht für das Areal Weiermatt anstelle der Gestaltungsplanpflicht. Das Areal dient der Gemeinde Wauwil als Nutzungsreserve, u.a. für öffentliche Nutzungen wie die Erweiterung der Schulanlage. Die Bevölkerung soll im Rahmen eines Bauungsplans verstärkt einbezogen werden.

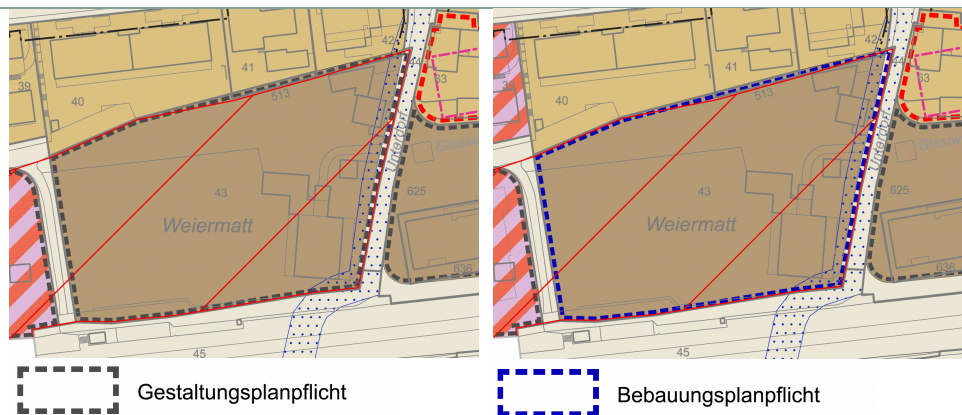


Abb. Ausschnitt Zonenplan, links: Stand 1. öffentliche Auflage, rechts: Stand 2. öffentliche Auflage

Reservezone Gasshof

Da die Absicht besteht, mit dem Landwirtschaftsbetrieb auszusiedeln, wird eine Reservezone für das bebaute Gebiet Gasshof auf der Parzelle Nr. 105 und auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 106 ausgeschieden.

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). Die Gemeinde sieht hier Potenzial einer zukünftigen Siedlungsentwicklung.

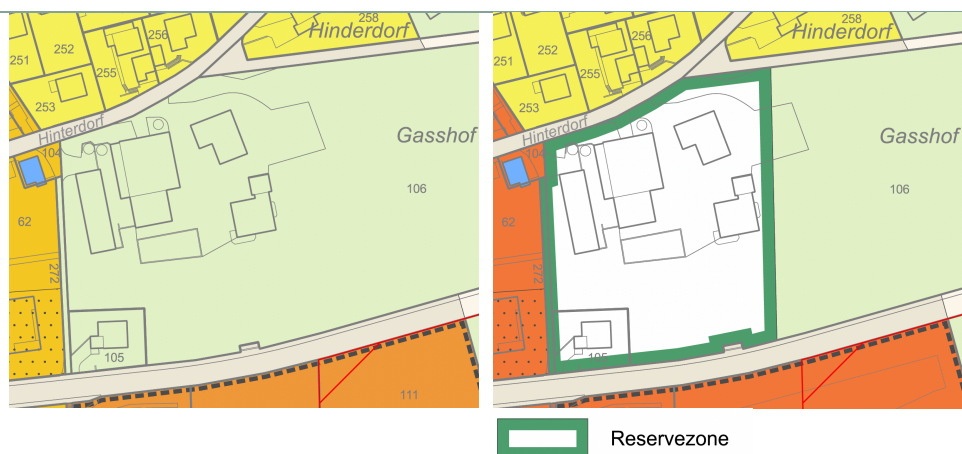


Abb. Ausschnitt Zonenplan, links: Stand 1. öffentliche Auflage, rechts: Stand 2. öffentliche Auflage



Betreff / Planungsinstrument	Änderungen
------------------------------	------------

Bau- und Zonenreglement

Art. 6 (neu) Überbauungsziffer (ÜZ)	Einführung neuer Artikel zur Begriffsdefinition:
-------------------------------------	--

Art. 6 Überbauungsziffer (ÜZ)

¹ Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Neben der Überbauungsziffer für Hauptbauten gilt zusätzlich eine Überbauungsziffer für Nebenbauten.

² Unter dem Begriff der Nebenbaute werden im vorliegenden Reglement Bauten mit Nebennutzflächen nach SIA 416 und einer Gesamthöhe bis 4.5 m zusammengefasst.

Art. 7 (neu) Überbauungsziffer für Hauptbauten	Im Zusammenhang mit dem vom Gemeinderat vorgesehenen Systemwechsel (vgl. Kap. 17.2) erfolgt die Einführung des neuen Artikels 7 zur Definition Überbauungsziffer für Hauptbauten sowie neuen Skizzen im Anhang.
--	---

Art. 7 Überbauungsziffer für Hauptbauten

¹ In den Wohnzonen ist die Überbauungsziffer für Hauptbauten von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig (siehe Skizze in Anhang 1). Als Grundwert gilt die ÜZ-a.

² Für Schrägdachbauten gem. Art. 8 Abs. 2 sowie für Flachdachbauten gem. Art. 8 Abs. 3 gilt die ÜZ-b.

³ Für Bauten, welche die max. Gesamthöhe gemäss Art. 8 um mindestens 3.0 m unterschreiten, gilt die ÜZ-c.

⁴ Für Bauten, welche die max. Gesamthöhe gemäss Art. 8 um mindestens 4.5 m unterschreiten, gilt die ÜZ-d.

⁵ Bei bestehenden Reihenhäusern mit zwei oder mehr Gebäudeeinheiten gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene Gebäudefläche ist. Dasselbe gilt für bestehende Terrassenhäuser im Rahmen der bewilligten und realisierten Fassadenhöhen.

Art. 8 (neu) Gesamthöhe	Im Zusammenhang mit dem vom Gemeinderat vorgesehenen Systemwechsel (vgl. Kap. 17.2) erfolgt die Einführung des neuen Artikels 8 zur Definition der Gesamthöhen im Zusammenhang mit der Überbauungsziffer für Hauptbauten sowie neuen Skizzen im Anhang.
-------------------------	---

Art. 8 Gesamthöhe

¹ In den Wohnzonen ist die zulässige Gesamthöhe abhängig von der Überbauungsziffer und der Dachform (siehe Skizzen in Anhang 1).



² Flachdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, müssen folgende Bedingungen erfüllen:

- Gesamt- und Fassadenhöhe liegen mindestens 1.5 m unter der max. Gesamthöhe oder
- Attikageschoss in den Wohnzonen A, B, C: Das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite liegt die Fassadenhöhe mindestens 1.5 m unter der max. Gesamthöhe. Das oberste Geschoss darf in seiner Grundfläche und wahrnehmbarem Volumen maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

³ Bei Schrägdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter der max. Gesamthöhe liegen. Der First liegt im mittleren Drittel zwischen den projizierten Fassadenlinien (siehe Skizze Anhang 1 und 9.6).

⁴ Bauten, welche die erhöhte ÜZ-c beanspruchen, müssen folgende Bedingungen erfüllen:

- Die Fassadenhöhen liegen mindestens 3.0 m unter der max. Gesamthöhe*,
- Der First liegt mindestens 1.5 m unter der max. Gesamthöhe und ist im mittleren Drittel zwischen den projizierten Fassadenlinien angeordnet (siehe Skizze Anhang 1 und 9.6).

⁵ Bauten, welche die erhöhte ÜZ-d beanspruchen, müssen folgende Bedingungen erfüllen:

- Die Fassadenhöhen liegen mindestens 4.5 m unter der max. Gesamthöhe*,
- Der First liegt mindestens 3.0 m unter der max. Gesamthöhe und ist im mittleren Drittel zwischen den projizierten Fassadenlinien angeordnet (siehe Skizze Anhang 1 und 9.6).

* gilt bei Schrägdachbauten mit Satteldach an der traufseitigen Fassade. Giebelseitig gilt die zulässige Gesamthöhe am First.

Art. 9 Zoneneinteilung (bisher Art. 6)	Im Artikel wurde aufgrund der Einführung der neuen Wohnzone A (GH 15.5 m, vgl. Kap. 17.2) alphabetisch die Wohnzone D (GH 11 m) ergänzt.
--	--

Art. 10 Verfügbarkeit von Bauland (bisher Art. 7)	Der Etappierungsplan ist zwischenzeitlich nicht mehr erforderlich, da die Etappierungen bei den Arealen gemäss Etappierungsplan in den jeweiligen Gestaltungsplänen und Baubewilligungen geregelt wurden. Deshalb wurde der Etappierungsplan im Anhang gelöscht und der Artikel wie folgt angepasst:
---	--

~~† Die Etappierung richtet sich gemäss Etappierungsplan im Anhang 9. Mit den Bauarbeiten der nächstfolgenden Etappe darf erst begonnen werden, wenn die vorherige Bebauungsetappe zu mindestens 80% vermietet / verkauft (Beurkundung) wurde (an Mieter / Endverbraucher).~~

~~² Tiefgaragen können unabhängig einer Etappierung realisiert werden.~~

~~³ Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen von den vorgesehenen Etappierungen bewilligen.~~

~~⁴ Jede Etappe muss die erforderlichen Spiel- und Freizeittflächen aufweisen.~~

¹ Der Gemeinderat kann im Rahmen von Gestaltungsplan- oder Baubewilligungsverfahren Etappierungen bei Wohnüberbauungen von mehr als 50 Wohneinheiten verlangen.

² ...

Art. 11 Kernzone
(K) (bisher Art. 8)

Im Artikel wurde Absatz 2 wie folgt präzisiert:

² Im Erdgeschoss, **welches an die Dorfstrasse angrenzt**, ...

Mit dieser Präzisierung ist die Erstellung von Wohnungen im zum Glasiareal ausgerichteten Erdgeschoss weiterhin möglich.

Im Artikel wurde ergänzt, dass der Gemeinderat im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens eine Erhöhung der ÜZ auf 0.40 gewähren kann (entspricht einer ÜZ-Erhöhung um max. 0.10 von 0.30 auf 0.40), wenn dies zur funktionalen und ortsbaulichen Stärkung des Ortskerns beiträgt.

Weiter wurde auf der Gemeindehausparzelle Nr. 64 die max. Höhenkote um 1 m erhöht. Damit könnte das Gebäude künftig um ein Geschoss aufgestockt werden.

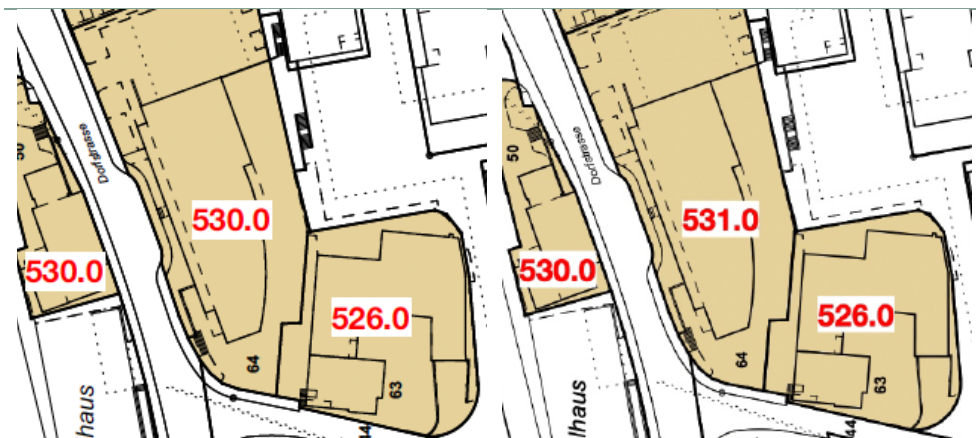


Abb. Ausschnitt Anhang, links: Stand 1. öffentliche Auflage, rechts: Stand 2. öffentliche Auflage

Art. 12 Zentrums-
zone Glasi (ZGL)
(bisher Art. 9)

Ergänzung neuer Absatz 2, mit dem die Festlegungen aus dem Richtplan Glasi im BZR grundeigentümergebunden festgelegt werden:

² In den im Anhang 8 dargestellten Bereichen mit «zentrumbildenden Nutzungen» sind auf Niveau Glasiplatz und Gemeindehausplatz Nutzungen mit öffentlichem Charakter zu realisieren (z. B. Läden, Kleingewerbe).

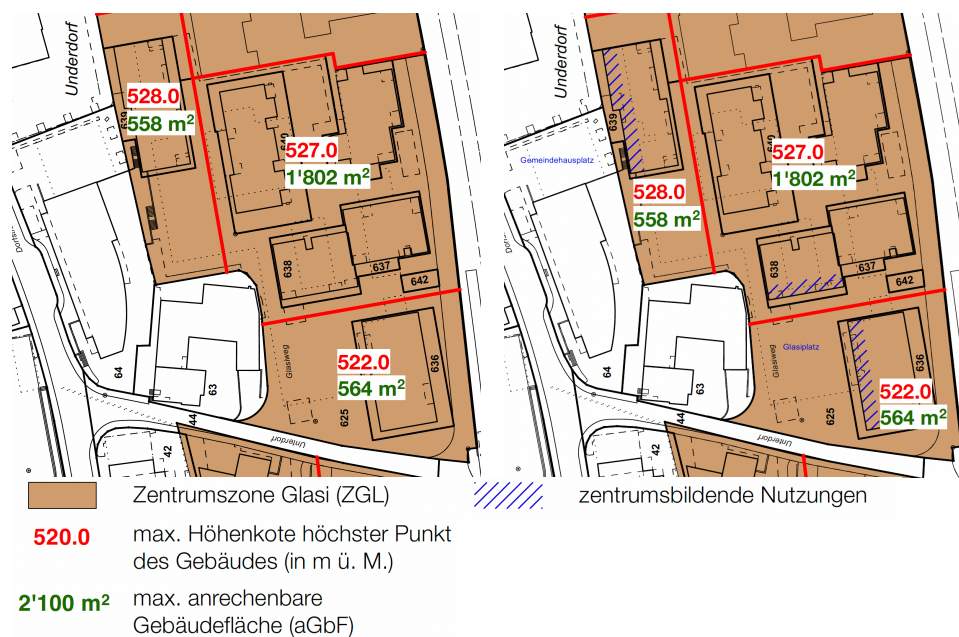


Abb. Ausschnitt Anhang, links: Stand 1. öffentliche Auflage, rechts: Stand 2. öffentliche Auflage

Die Höhenkoten in der Zentrumszone Glasi entsprechen dem Bebauungskonzept aus dem Richtplan Glasi, das im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens entwickelt wurde. Dieses sieht Höhenabstufungen entlang der Dorfstrasse vor. Wird in einem erneuten qualitätssichernden Verfahren aufgezeigt, dass auch mit einer einheitlichen Dachsilhouette eine ortsbaulich gleichwertige Lösung entsteht, kann im Rahmen eines Gestaltungsplans eine Ausnahme betreffend die Höhenkote gewährt werden. Dazu wurde ein neuer Absatz 7 ergänzt:

⁷ Der Gemeinderat kann für die Parzelle Nr. 647 im Gestaltungsplan eine Erhöhung der max. Höhenkote gemäss Anhang 8 um max. 3 m gewähren, wenn der Nachweis einer guten Eingliederung und ortsbaulichen Stärkung des Dorfkerns im Bereich Glasiareal und Dorfstrasse im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 BZR erbracht wird.

Art. 13 Wohnzonen A, B, C und D (bisher Art. 10) Neudefinition der Wohnzonen und der zulässigen Nutzungsmasse aufgrund des Systemwechsels (vgl. Kap. 17.2).

Art. 15 Wohn- und Arbeitszonen A und B (bisher Art. 12) Ergänzung der max. Überbauungsziffer von 0.30 mit dem Zusatz, dass der Gemeinderat für reine Arbeitsnutzungen eine Erhöhung der ÜZ auf 0.40 bewilligen kann. Der Artikel wurde wie folgt ergänzt:

² ...

* Für die Erstellung von Geschossflächen mit reiner Arbeitsnutzung kann der Gemeinderat eine Erhöhung der Überbauungsziffer auf max. 0.40 unter folgenden Voraussetzungen bewilligen:



- Die zusätzlichen Hauptnutzflächen sind ausschliesslich der Arbeitsnutzung vorbehalten. Reine Dienstleistungsnutzungen sowie nachträgliche Umnutzungen zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.
- Die zusätzlichen Hauptnutzflächen mit Arbeitsnutzung sind in erster Priorität im Erdgeschoss bzw. ebenerdig zu erstellen.
- Eine gute Eingliederung in Übereinstimmung mit Art. 5 ist gewährleistet.

Art. 15 Wohn- und Arbeitszonen C (bisher Art. 12)	<p>Ergänzung der Definition des massgebenden Terrains für die Wohn- und Arbeitszone C. Der Artikel wurde wie folgt ergänzt:</p> <p>** Als massgebendes Terrain gemäss PBG gilt die Strassenniveau - Kote 502 m ü. M.</p> <p>Weitere Ergänzung, dass für Gewerbebauten die Möglichkeit von längeren Gebäuden besteht, wenn die Betriebsnotwendigkeit nachgewiesen ist. Der Artikel wurde wie folgt ergänzt:</p> <p>*** Der Gemeinderat kann für reine Arbeitsnutzungen (1 Betriebswohnung möglich) eine Erhöhung der max. Überbauungsziffer auf 0.60 und Abweichungen von der maximalen Gebäudelänge bis zum betrieblich notwendigen Mass bewilligen, sofern eine gute Eingliederung in Übereinstimmung mit Art. 5 Art. 3 gewährleistet wird.</p>
Art. 16 Arbeitszone (Ar) (bisher Art. 13)	<p>Auf eine Festlegung der Überbauungsziffer in der Arbeitszone Chrüz matt wird verzichtet. Die max. Überbauungsziffer von 0.60 wurde entfernt. Neu gilt der Abs. 4:</p> <p>⁴ Die max. Überbauungsziffer sowie einzelne betriebsbedingte höhere Gebäudeteile bewilligt der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen / industriellen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen.</p>
Art. 17 Zone für öffentliche Zwecke (bisher Art. 13)	<p>Verzicht auf die Definition des Grenzabstandes in der Zone für öffentliche Zwecke. Die Grenzabstände sollen von Fall zu Fall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen festgelegt werden.</p> <p>² ...</p> <p>³ In der Zone für öffentliche Zwecke gilt ein Grenzabstand von 4 m. Abweichend gilt in der Zone O 2 (Schulanlage) ein Grenzabstand von 6 m.</p> <p>³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II / III.</p>



Art. 36 Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche (bisher Art. 33)	Ergänzung der Bebauungsplanpflicht (vgl. Erläuterung, S. 145 Bebauungsplanpflicht Weiermatt). Der Artikel wurde wie folgt ergänzt: ¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans bzw. Gestaltungsplans gebaut werden. Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss Anhang 5. ² ...
Art. 12 Zentrumszone Glasi	Im Art. 12 Zentrumszone Glasi wurde der Bebauungsplan ebenfalls ergänzt.
Art. 38 Waldbaulinie (neu)	Ergänzung eines neuen Artikels zur Waldbaulinie Waldegg. Es wurde definiert, dass diese nur für Hauptbauten gilt. Übrige Bauten und Anlagen gemäss § 136 Abs. 3 PBG (z.B. Balkone, Terrassen, offene Sitzplätze und Spielplätze) dürfen weiterhin mit 10 m Waldabstand realisiert werden. Wird nichts Näheres definiert, würde die Waldbaulinie im Zonenplan für sämtliche Arten von Bauten gelten. Dies wird mit folgendem Art. präzisiert: ¹ Hauptbauten haben den durch die Waldbaulinie im Zonenplan bestimmten Abstand zum Wald einzuhalten. Wo keine Baulinien festgelegt sind, gilt § 136 PBG.
Art. 44 Umgebungsgestaltung, Bepflanzung und Lebensraum von Tieren (bisher Art. 40)	Der Artikel wurde wie folgt angepasst: ¹ Umgebungsf lächen sind, auf ihren Zonen- und Nutzungszweck abgestimmt, mit einem hohen Grünanteil von ökologischer Qualität aus mehrheitlich einheimischen , und standortgerechten Pflanzenarten anzulegen. Nicht der Erschliessung oder dem Aufenthalt dienende Flächen sind zu begrünen. ² Für die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung, und die Grünflächenziffer und den Lebensraum von Tieren erlässt der Gemeinderat Freiraumrichtlinien, die ergänzend zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen sind. ³ ... ⁴ Invasive, gebietsfremde Arten (Neophyten) sind nicht zulässig. Der Gemeinderat ist befugt, Bekämpfungsmassnahmen auf Kosten der Grundeigentümer anzuordnen. ⁵ ... ⁶ Reine Schotter- und Steingärten sind auf ein Minimum zu reduzieren. Die Flächen dürfen max. 5 % der Parzellenflächen betragen. ⁷ Bei baulichen Änderungen an Gebäuden sowie bei Ersatzneubauten sind vorhandene Lebensräume und Brutplätze von geschützten Tieren durch geeignete Massnahmen zu erhalten. Bei baulichen Massnahmen sind Tierfallen zu vermeiden oder entsprechende Schutzvorkehrungen zu ergreifen.



Art. 46 Beleuchtung und Reklamen (bisher Art. 42)	<p>Der Absatz 4 wurde im Artikel gestrichen und mit einem neuen Absatz 1 ersetzt mit dem Thema eidgenössische Vollzugsverordnung:</p> <p>¹ Beleuchtungen und sonstige Lichteinrichtungen sind nach den kantonalen und eidgenössischen Vollzugshilfen, Normen und Richtlinien zu erstellen. Insbesondere sind stets die aktuellen übergeordneten Normen und Richtlinien einzuhalten. Dies mit dem Zweck der Vermeidung von Lichtemissionen (Lichtverschmutzung) und des Energiesparens.</p> <p>...</p> <p>⁴ Vorbehalten bleiben die kantonalen und eidgenössischen Vorschriften.</p>
Art. 47 Antennenanlagen (bisher Art. 43)	<p>Im Absatz 3 wurden die Wohn- und Arbeitszonen ergänzt:</p> <p>³ Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten</p> <p>(1 = höchste Priorität, 4 = tiefste Priorität):</p> <ol style="list-style-type: none">1. Arbeitszonen2. Zonen für öffentliche Zwecke3. Kernzone, Zentrumszone Glasi, Wohn- und Arbeitszonen4. Wohnzonen <p>Der Standort einer Antenne in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt.</p>
Art. 52 Abstell- und Mehrzweckräume (bisher Art. 48)	<p>Der Absatz 2 wurde gemäss der Praxis der Gemeinde wie folgt angepasst:</p> <p>² In Mehrfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten sind genügend grosse und ohne Treppen zugängliche Abstellräume für Kinderwagen zu erstellen. Sie sind in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen. Deren Flächen sind mit mindestens 2.5 m² Nutzfläche pro Wohnung zu realisieren. Pro 3 Familienwohnungen mit 3 oder mehr Zimmern ist ein Kinderwagenabstellplatz mit mindestens 2.5 m² zu erstellen. Die Anzahl Familienwohnungen werden auf die nächstgrössere Anzahl aufgerundet.</p> <p>Berechnungsbeispiel:</p> <p>Beispielsweise bei 28 Familienwohnungen wird auf die nächstgrössere Zahl gerundet, die sich durch 3 teilen lässt. In diesem Beispiel auf 30. Das ergibt 10 Abstellplätze à 2.5 m², total: 25 m².</p>
Art. 56 Strafbestimmungen (bisher Art. 52)	<p>Der Absatz 2 wurde mit korrekten Artikelverweisen ergänzt:</p> <p>² Wer die Vorschriften in den Art. 31 Art. 30 Abs. 2,3 und 5, 32 Abs. 4 sowie 34 Abs. 1 und 3 verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.</p>

Anhang 5: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (bisher Anhang 4)

Die Vorschrift zum Gestaltungsplanpflichtgebiet Sternmatt wurde wie folgt angepasst: maximal zulässige Abweichungen nach § 75 Abs. 1 PBG:

Gesamthöhe: + 1.0 m

Anstelle der Gesamthöhe gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR gilt die max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes 530.0 m ü. M.

Gebäudelänge: max. 80 m

Anhang 6: Gebiete mit Spezialvorschriften, Gebiet Engelberg (bisher Anhang 5)

Im Plan zum Gebiet mit Spezialvorschriften Engelberg wurde in den Parzellen Nrn. 548 und 549 sowie im östlichen Teil der Parzelle Nr. 546 die Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes entfernt. Es gilt die Regelbauweise. Dies entspricht dem aufzuhebenden Gestaltungsplan, der für diese Parzellen auch keine max. Höhenkoten festlegte.

Weiter wurden folgende Spezialvorschriften ergänzt:

Alle öffentlichen Fusswege gemäss Richtplan «öffentliche Fusswege» sind grundbuchlich zu sichern.

Teilgebiet C:

- Es gilt die Regelbauweise gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR.
- **Auf der Parzelle Nr. 542 ist die talseitige Fassadenflucht der benachbarten Gebäude aufzunehmen.**

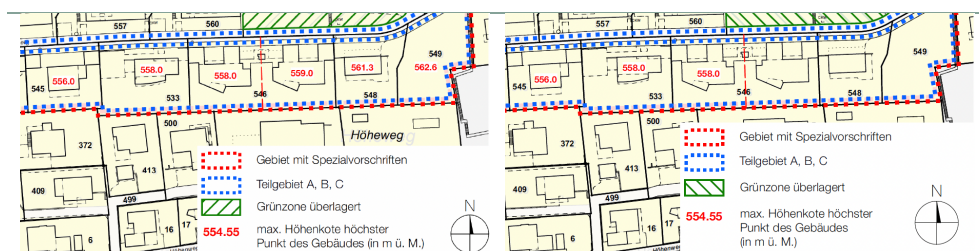


Abb. Ausschnitt Zonenplan, links: Stand 1. öffentliche Auflage, rechts: Stand 2. öffentliche Auflage

Anhang 6: Gebiete mit Spezialvorschriften, Gebiet Parz. 63 (bisher Anhang 5)

Es wurde folgende Spezialvorschrift ergänzt:

- **Für die Aussenräume gelten erhöhte gestalterische und ortsbildliche Anforderungen. Freiräume müssen öffentlich zugänglich sein. Die Übergänge zu benachbarten Grundstücken sind fließend und offen zu gestalten.**

Anhang 9.3: Skizze zu Artikel 13 Abs. 3 Höhenbeschränkung (bisher Anhang 8)

Aufgrund einer Sammeleinsprache im Quartier Waldegg hat die Gemeinde die bergseitige Höhenbeschränkung entlang der Waldeggstrasse anhand von Hangprofilen im Geländemodell überprüft und in der Wohnzone D für Parzellen, die an die Waldeggstrasse angrenzen, das Mass a (max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes) von 7 m auf 5 m reduziert. Die Reduktion der bergseitigen Höhenbeschränkung von 7 m auf 5 m decken den Bestand talseitig der Waldeggstrasse ab und haben keine Nachteile für die Bestandesbauten. Bei Neubauten sind weiterhin 3 Geschosse möglich.



17.4 WEITERE ÄNDERUNGEN

Richtplan Glasi (Bericht)

Ergänzung der Festsetzung B2 Nutzungen in Abstimmung mit dem Richtprojekt zum Richtplan Glasi:

B2: Zulässig sind Nutzungen gemäss Artikel 12-9 BZR.

Unterhalb der Kote massgebendes Terrain (EG- Kote) gemäss Situationsplan sind Nutzungen wie mässig störende Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe und Verkaufsflächen zulässig. *Wohnungen sind zulässig, sofern diese eine gute Wohnhygiene und Wohnqualität aufweisen.*

Ergänzung der Festsetzung B5 in Kongruenz zur Ergänzung des Artikels 12 Abs. 7 BZR:

B5: ...

Der Gemeinderat kann für den Baubereich A7 im Gestaltungsplan eine Erhöhung der max. Höhenkote um max. 3 m gewähren, wenn der Nachweis einer guten Eingliederung und ortsbaulichen Stärkung des Dorfkerns im Bereich Glasiareal und Dorfstrasse im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 BZR erbracht wird.

Wiederaufnahme der Festsetzung B6 Nutzungsmasse, Anrechenbarkeit der Balkone / Loggien:

B6: *Werden nicht beheizte Balkone / Loggien so realisiert, dass sie Bestandteile der anrechenbaren Gebäudeflächen (Spalte 5) sind, so erhöht sich die zulässige anrechenbare Gebäudefläche entsprechend, jedoch bis maximal 10% der Fläche gemäss Festsetzung B6 (Spalte 5).*

Weiter wurde die Festsetzung Et 1 und Et 2 aufgrund der Änderung im BZR wie folgt angepasst:

Et1: *Das Richtplangebiet ist in mehrere Bauetappen zu unterteilen. Die Etappierung richtet sich nach Art. 10. ~~7 und Anhang 9 BZR. Im Gestaltungsplan können die einzelnen Etappen gemäss Anhang 9 BZR weiter unterteilt werden.~~*

Et 2: *Im Baubereich D kann unabhängig ~~der Etappierungsvorgaben nach Art. 10 der Etappen gemäss Anhang 9 BZR~~ gebaut werden.*

Durch die Ergänzung neuer Artikel im Bau- und Zonenreglement wurden ebenso diverse redaktionelle Änderungen vorgenommen u. a. Verweise auf Artikel.

Freiraumrichtlinien

In den Freiraumrichtlinien wurden Ergänzungen zu den Themen Schotter- und Steingärten sowie zum Thema Lebensraum von Tieren unter den Kapiteln 2.12 und 2.13 vorgenommen, welche den Art. 44 Abs. 6 und 7 BZR präzisieren.



18. ZWEITE ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Unterlagen der zweiten öffentlichen Auflage liegen während 30 Tagen vom 1. bis 30. Juni 2026 bei der Gemeindeverwaltung auf und können auf der Homepage www.wauwil.ch eingesehen werden.

Im Rahmen der zweiten 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 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.

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

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

Behördengebundene 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:

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



19. RAUMPLANERISCHE WÜRDIGUNG

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

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

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

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