

# Gemeinde Grosswangen Gesamtrevision der Ortsplanung



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision Ortsplanung  
12. März 2026

Vom Gemeinderat am 12. März zu Händen der Gemeindeversammlung vom 22. April 2026  
verabschiedet

## Impressum

Auftrag	Grosswangen, Ortsplanungsrevision
Auftraggeberin	Gemeinderat Grosswangen Dorfstrasse 6d, 6022 Grosswangen
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquali 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Roger Michelin, 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch Mark Zibell, 041 469 44 63, mark.zibell@planteam.ch Saideh Moshayedi, 041 469 44 35, saideh.moshayedi@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Quelle Titelbild	Blick auf den Ortskern von Grosswangen, Foto: Gemeinde Grosswangen
Dateiname	gro_op_rpb_gv_260312

## Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort	8
1.1	Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV	8
2.	Gegenstand der Gemeindeversammlung	9
3.	Planungsgegenstand	11
3.1	Ausgangslage und Motivation	11
3.2	Begleitung der Gesamtrevision Ortsplanung	11
3.3	Ablauf der Gesamtrevision Ortsplanung	12
3.4	Ortsplanungsverfahren	12
3.4.1	Überblick der bisherigen Planungsschritte	12
3.4.2	Überblick der weiteren Planungsschritte	13
3.5	Vorprüfung	14
3.5.1	Mitwirkung «Ortsplanungsrevision»	15
3.5.2	Mitwirkung «Weilerzonen»	17
3.6	Erste öffentliche Auflage	18
3.6.1	Gegenstand der ersten öffentlichen Auflage	18
3.6.2	Einsprachen zur ersten öffentlichen Auflage	19
3.6.3	Äusserungen zu den Richtplänen	19
3.7	Zweite öffentliche Auflage	20
3.7.1	Gestaltungsplanpflichtgebiet «Dorfkern» (G1)	20
3.7.2	Zonenplan und BZR: Wiederaufnahme Aussichtspunkt «Bruff»	20
3.7.3	Art. 18 Abs. 9 BZR, Kernzone	21
3.7.4	Art. 20 Abs. 4 BZR und Anhänge 2 und 3 BZR, Wohnzone W-C, Eichzelg	22
3.7.5	Anhang 3 BZR, Gebiet G5, Schulhausstrasse	23
3.7.6	Anhang 7 BZR, Anpassung Prioritätenplan «Energieversorgung: Karte der Verbund- und Eignungsgebiete»	24
3.7.7	Teilzonenplan Gewässerraum, Anpassung des Gewässerraums, Innerdorfbach	24
3.7.8	Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten»	25
3.7.9	Einsprachen zur zweiten öffentlichen Auflage	26
3.8	Geringfügige Änderungen nach den öffentlichen Auflagen	26
3.8.1	Geringfügige Anpassungen im Art. 20 Abs. 4 Bau- und Zonenreglement (BZR)	26

	3.8.2 Geringfügige Anpassung Gewässerraum Heubächli	27
4.	Übergeordnete Rahmenbedingungen	28
4.1	Bund	28
	4.1.1 Sachpläne und Konzepte	28
	4.1.2 Bundesinventare	28
4.2	Kanton	29
	4.2.1 Richtplan	29
	4.2.2 Bauinventar und Denkmalverzeichnis	30
	4.2.3 Gefahrenkarte	31
4.3	Region	33
	4.3.1 Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland	33
	4.3.2 Wanderwegrichtplan Sursee-Mittelland	34
	4.3.3 Energie- und Klimaleitbild	36
4.4	Gemeinde	37
	4.4.1 Gemeindeportrait	37
	4.4.2 Gemeindeentwicklung	37
	4.4.3 Bevölkerungsentwicklung	38
	4.4.4 Siedlungsleitbild (2011)	39
	4.4.5 Verkehrsrichtplan «Funktionen und Massnahmen» und Richtplan «Fusswegnetz»	39
	4.4.6 Erschliessungsrichtplan (unüberbaute Bauzonen)	41
	4.4.7 Dorfkernentwicklung	41
5.	Quartieranalyse	42
	5.1 Zielsetzung	42
	5.2 Methode der Analyse	42
	5.3 Analyse nach Quartieren mit Schlussfolgerungen	43
6.	Räumliches Entwicklungsleitbild REL	47
	6.1 Einleitung	47
	6.2 Strategie der Räumlichen Entwicklung	48
	6.3 Fokusthema der Innenentwicklung und Nachverdichtung	49
	6.3.1 Schlüsselareale in der Bauzone	49
	6.3.2 Fokusplan Innenentwicklung	52
	6.4 Umsetzung des Räumlichen Entwicklungsleitbilds in der Ortsplanung	53
7.	Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung	56
	7.1 Wichtigste Neuerungen	56
8.	Änderungen im Zonenplan	59

8.1	Grundsätzliche Änderungen	59
	8.1.1 Digitalisierung Zonenplan	59
	8.1.2 Zonenbezeichnungen	59
	8.1.3 Weilerzonen	61
	8.1.4 Systemwechsel Gefahrengebiete	62
	8.1.5 Geotopschutz	62
8.2	Bauzonen	63
	8.2.1 Kernzone	63
	8.2.2 Dorfzone	64
	8.2.3 Arbeits- und Wohnzone	65
	8.2.4 Zone für öffentliche Zwecke	66
	8.2.5 Zone für Sport- und Freizeitanlagen	66
9.	Sondernutzungsplanungen	67
	9.1 Überprüfungs- und Anpassungspflicht gemäss PBG	67
	9.2 Gestaltungspläne	68
	9.2.1 Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen	68
	9.2.2 Bestehende Gestaltungsplanpflicht (-gebiete)	69
	9.2.3 Neue Gestaltungsplanpflicht (-gebiete)	70
	9.2.4 Darstellung im Zonenplan	74
10.	Umzonungen	75
	10.1 Umzonungen in die Kernzone (Ke)	75
	10.1.1 Parzellen Nr. 808 und 809	75
	10.2 Umzonungen in die Dorfzone (Do)	75
	10.2.1 Dorfstrasse, Ed.-Huberstrasse und Schulhausstrasse	75
	10.3 Umzonungen in die Wohnzone A (W-A)	77
	10.3.1 Gebiet «Lindenhof»	77
	10.3.2 Gebiet «Badhus»	78
	10.4 Umzonungen in die Wohnzone B (W-B)	78
	10.4.1 Gebiet «Trautheim»	78
	10.5 Umzonungen in die Wohnzone C (W-C)	79
	10.5.1 Gebiet «Kalofenweid»	79
	10.6 Umzonungen in die Erhaltungszone (Er)	80
	10.6.1 Gebiet «Am Heubächli»	80
	10.6.2 Gebiet «Pintematte»	81
	10.7 Umzonungen in die Arbeitszone 1 (Ar-1)	81
	10.7.1 Parzellen Nrn. 1550 und 1627	81
	10.7.2 Parzellen Nrn. 1394, 1400, 1403 und 1465	82

10.8	Umzonungen in die Arbeitszone 2 (Ar-2)	83
10.8.1	Gebiet «Feld»	83
10.9	Umzonungen in die Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	83
10.9.1	Parzellen Nrn. 589 und 771	83
10.9.2	Parzellen Nr. 1414	84
10.10	Umzonungen in die Grünzone Allgemein (Gr-A)	84
10.10.1	Parzellen Nr. 1239	84
10.10.2	Parzellen Nr. 1743	85
10.11	Umzonungen in die Freihaltezone Ächerlig (Fr-A)	86
10.11.1	Parzellen Nrn. 47 und 48	86
10.12	Umzonungen in die Reservezone (Re)	87
10.12.1	Parzellen Nr. 1253	87
11.	Gegenüberstellung von Ein- und Auszonungen	88
11.1	Auszonungen	88
11.2	Einzonungen	88
11.3	Gegenüberstellung	92
12.	Änderungen im Bau- und Zonenreglement	93
12.1	Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz	93
12.2	Generelle Anpassungen im Bau- und Zonenreglement	93
12.3	Die Artikel des Bau- und Zonenreglements im Detail	93
13.	Bauzonkapazität und Bedarfsnachweis	135
13.1	Ausgangslage Kantonalen Richtplan	135
13.2	Berechnungen (LUBAT 2.0)	135
14.	Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen	137
14.1	Baulandverflüssigung	137
14.2	Mehrwertausgleich	137
14.2.1	Grundsätzliches	137
14.2.2	Bestimmungen des Mehrwertes	138
14.2.3	Mehrwertausgleich in Grosswangen	139
14.3	Umwelt	146
14.3.1	Lärmbeurteilung	146
14.3.2	Geruchsabstandslinien (FAT)	146
14.3.3	Nicht ionisierende Strahlung, Störfallverordnung	146
14.3.4	Altlasten	146
14.3.5	Naturgefahren	147
14.3.6	Technische Gefahren	147
14.3.7	Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz	147

	14.3.8 Fruchtfolgeflächen	147
15.	Weitere vorliegende Planungsinstrumente	149
	15.1 Waldgrenzen (Waldfeststellung)	149
	15.2 Aufhebung des Verkehrsrichtplans «Funktionen und Massnahmen»	152
	15.3 Aufhebung des Richtplans «Fusswegnetz»	152
	15.4 Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten»	153
	15.5 Erschliessungsrichtplan (Bericht mit Massnahmenkatalog)	154
16.	Berücksichtigung des übergeordneten Rechts	155
	16.1 Bezug zu Sachplänen und Konzepten des Bundes	155
	16.2 Ziele gemäss Art. 1 Raumplanungsgesetz	155
	16.3 Grundsätze gemäss Art. 3 Raumplanungsgesetz	157
	16.4 Kantonaler Richtplan	159
17.	Anhang	160
	17.1 Anhang 1: Zuordnungstabelle vom 15. Mai 2025	160
	17.2 Anhang 2: Einwohnerkapazitätsberechnung vom 13. Juni 2024 (rechtskräftiger Zonenplan)	160
	17.3 Anhang 3: Einwohnerkapazitätsberechnung vom 29. August 2024 (Entwurf Zonenplan)	160

# 1. Vorwort

## 1.1 Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Zu jeder Planung gehört eine Berichterstattung, die aufzeigt, wie das Planungsergebnis zustande gekommen ist und wie die raumplanerischen Interessen innerhalb der übergeordneten Rechts- und Planungsgrundlagen, der Umweltschutzgesetzgebung und den kommunalen Zielen wahrgenommen werden.

Damit der Prozess der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung nachvollzogen, die Auswirkungen beurteilt und die Recht- und Zweckmässigkeit der Nutzungsplanung geprüft werden können, legt die Gemeinde gestützt auf Artikel 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde im vorliegenden Bericht dar, wie sie sich mit den relevanten Themen auseinandergesetzt hat. Der vorliegende Bericht bezieht sich auf die wesentlichen Inhalte der Planung.

## 2. Gegenstand der Gemeindeversammlung

### **Verbindliche Unterlagen – Darüber stimmen Sie an der Gemeindeversammlung vom 22. April 2026 ab:**

- Zonenplan «Siedlung» (1:2'000) und «Gesamt» (1:6'000), vom 12. März 2026
- Bau- und Zonenreglement, vom 12. März 2026
- Teilzonenplan Gewässerraum «Siedlung» (1:2'000) und «Gesamt» (1:6'000), vom 12. März 2026

Die Unterlagen wurden am 12. März 2026 vom Gemeinderat Grosswangen zu Händen der Gemeindeversammlung verabschiedet.

### **Orientierende Unterlagen – Nicht Gegenstand der Gemeindeversammlung vom 22. April 2026:**

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision Ortsplanung vom 12. März 2026
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Teilzonenplan Gewässerraum vom 12. März 2026
- Zonenplan «Gesamt» mit Änderungen (1:6'000) vom 12. März 2026
- Bau- und Zonenreglement mit Kommentar vom 12. März 2026
- Übersichtsplan «Gefahrengelände» (1:10'000) vom 29. September 2022 (im Zonenplan «Gesamt» vom 12. März 2026 integriert)
- Mitwirkungsbericht «Gesamtrevision Ortsplanung» vom 15. Mai 2025
- Mitwirkungsbericht «Weilerzonen» vom 15. Mai 2025
- Kantonale Vorprüfungsberichte vom 8. November 2024 und 28. April 2025
- Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) vom 6. Juli 2023
- Waldfeststellungsplan «Gishubel» (1:1'000)

### **Weitere Unterlagen die vom Gemeinderat am 12. März 2026 beschlossen wurden – Nicht Gegenstand der Gemeindeversammlung vom 22. April 2026:**

- Aufhebung Baulinie «Gewässerraum» (1:2'000) im Gebiet «Schlegeli» und «Ächerligmatte» vom 12. März 2026
- Erschliessungsrichtplan Fusswege und Radrouten «Siedlung» (1:2'000) und «Gesamt» (1:6'000) vom 12. März 2026

- Aufhebung «Verkehrsrichtplan Funktionen und Massnahmen mit zugehörigem Bericht und Massnahmenkatalog» vom 12. März 2026
- Aufhebung «Richtplan für das Fusswegnetz» vom 12. März 2026

Sämtliche Unterlagen liegen während zwei Wochen vor der Gemeindeversammlung bei der Gemeindeverwaltung Grosswangen, Dorfstrasse 6d, 6022 Grosswangen, während den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme auf (gemäss § 22 des kantonalen Stimmrechtsgesetzes). Alle Unterlagen können auch auf der Website [www.grosswangen.ch](http://www.grosswangen.ch) eingesehen und heruntergeladen werden.

## 3. Planungsgegenstand

### 3.1 Ausgangslage und Motivation

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Grosswangen wurde durch den Regierungsrat mit Entscheid Nr. 422 vom 7. April 2014 genehmigt. Seither erfolgten mehrere Teilrevisionen.

Seit der letzten Gesamtrevision hat sich die Raumplanung in der Schweiz stark gewandelt und die Rahmenbedingungen haben sich insbesondere durch diverse neue oder revidierte Gesetzgebungen auf eidgenössischer und kantonaler Ebene verändert. Das Ziel der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist es daher, die Instrumente der Gemeinde Grosswangen den aktuellen Gegebenheiten anzupassen und so das übergeordnete Recht umzusetzen. Zentrale Grundlagen sind hierfür das revidierte Raumplanungsgesetz (1. Etappe), welches im März 2013 von der Stimmbevölkerung angenommen wurde, sowie das im Anschluss revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern. Mit diesen beiden einher geht auch die Überarbeitung des Kantonalen Richtplans, welcher ebenfalls als wichtige Grundlage in die Gesamtrevision einfließt.

Zu Beginn der Ortsplanungsrevision Grosswangen wurde das bestehende kommunale Siedlungsleitbild überarbeitet und der Bevölkerung als neues Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) präsentiert.

Die Absicht des Gemeinderates ist es, Grosswangen als selbstbewusste ländliche Gemeinde in die Zukunft zu führen. Dabei steht die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen als Hauptanliegen im Zentrum der Gesamtrevision. Die Weiterentwicklung der heutigen räumlichen Struktur soll die Attraktivität der Gemeinde Grosswangen weiter stärken. In Grosswangen soll auch künftig mit hoher Lebensqualität gewohnt, gearbeitet und gelebt werden können.

### 3.2 Begleitung der Gesamtrevision Ortsplanung

Die Gesamtrevision Ortsplanung wird durch die Ortsplanungskommission (OPK) erarbeitet. Die folgenden Personen arbeiteten während der Ortsplanungsrevision in der Ortsplanungskommission mit:

---

Ortsplanungskommission

<b>Name</b>	<b>Funktion</b>
Pascal Limacher	Gemeindepräsident
Heinz Herzog	OPK-Präsident und Ressortleiter Bau
Badertscher Daria	Verwaltungsmitarbeitende
Barbara Burkart	Gemeindeschreiber-Substitutin ( <i>bis Jan. 2025</i> )
Yvonne Arnold	Gemeindeschreiber-Substitutin ( <i>bis Okt. 2022</i> )

---

Name	Funktion
Beat Fischer	OPK-Mitglied <i>(ehem. Gemeindepräsident)</i>
Nadja Graber	OPK-Mitglied
Isabelle Infanger	OPK-Mitglied <i>(bis Apr. 2023)</i>
Christian Muri	OPK-Mitglied
Martin Hebeisen	OPK-Mitglied
Thomas Juchli	OPK-Mitglied

*Tabelle 1: Mitglieder der Ortsplanungskommission Grosswangen*

Planungsbüro

Name	Funktion
Roger Michelin	Ortsplaner, Partner Planteam S AG
Mark Zibell	Stv. Projektleiter, Fachmitarbeiter
Saideh Moshayedi	Fachmitarbeiterin <i>(bis Juli 2025)</i>

*Tabelle 2: Planungsbüro: Planteam S AG, Luzern*

### 3.3 Ablauf der Gesamtrevision Ortsplanung

Die Überarbeitung der Gesamtrevision Ortsplanung begann im Jahr 2021 mit der Aktualisierung des bestehenden Siedlungsleitbilds (siehe Kapitel 6). Das ausgearbeitete kommunale Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) lag im Mai bis Juni 2022 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Zeitgleich wurden die kantonalen Dienststellen zur Stellungnahme eingeladen. Auf Basis der Mitwirkungseingaben aus der Bevölkerung und unter Berücksichtigung der eingegangenen Rückmeldungen von Seiten des Kantons wurde das Leitbild bereinigt und am 6. Juli 2023 vom Gemeinderat beschlossen. Dieses dient nun als Grundlage für die Revision der kommunalen Planungsinstrumente. Die revidierten kommunalen Planungsinstrumente werden den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 22. April 2026 zum Beschluss vorgelegt.

### 3.4 Ortsplanungsverfahren

#### 3.4.1 Überblick der bisherigen Planungsschritte

Bisherige Planungsschritte	Aufgabe	Datum
	Erarbeitung des Räumliches Entwicklungsleitbilds (REL) der Gemeinde Grosswangen	Nov. 21 - Juli 23
	Diskussion und Entwurf der revidierten kommunalen Planungsinstrumente	Mai 22 - Mai 23
	Verabschiedung der Planungsinstrumente durch die Ortsplanungskommission zuhanden Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung	30. Mai 23

<b>Aufgabe</b>	<b>Datum</b>
Verabschiedung Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung	6. Juli 23
Öffentliche Mitwirkung	
– Informationsveranstaltung	11. Juli / 23. Sept. 23
– Fragestunden Gewässerraum	24. Aug. 23
– Fragestunden Ortsplanung	24. Okt. 23
– Mitwirkungsfrist	bis 30. Nov. 23
Öffentliche Mitwirkung «Weilerzone (We)»	1. Jan. - 26. Jan. 24
Bereinigung der Planungsinstrumente aus der Mitwirkung und dem kantonalen Zwischenbericht	Dez. 23 - Apr. 24
Verabschiedung Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung	2. Mai 24
Kantonale Vorprüfung, Gesamtrevision Ortsplanung	Juli 23 - Nov. 24
Kantonale Vorprüfung, Ergänzung Parzellen Nr. 1253	Feb. - Apr. 25
Bereinigung der Planungsinstrumente aus der abschliessenden kantonalen Vorprüfung	Dez. 24 - Apr. 25
Verabschiedung der Planungsinstrumente durch die Ortsplanungskommission zuhanden Gemeinderat zur 1. öffentlichen Auflage	20. Jan. 25 / 12. Mai 25
Verabschiedung der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zur 1. öffentlichen Auflage	15. Mai 2025
1. öffentliche Auflage (30 Tage)	
– Informationsveranstaltung	26. Mai 25
– Fragestunden	10. Juni / 12. Juni 25
– Auflagefrist	bis 24. Juni 25
Einspracheverhandlungen zur 1. öffentlichen Auflage	Aug. / Sept. 25
Verabschiedung der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zur 2. öffentlichen Auflage	13. Nov. 25
2. öffentliche Auflage (30 Tage)	24. Nov. - 23. Dez. 25
Einspracheverhandlungen zur 2. öffentlichen Auflage	Jan. 26
Verabschiedung der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zu Handen Gemeindeversammlung	12. März 26

*Tabelle 3: Bisherige Planungsschritte der Gesamtrevision Ortsplanung*

### 3.4.2 Überblick der weiteren Planungsschritte

<b>Aufgabe</b>	<b>Datum</b>
Gemeindeversammlung	22. April 26
Beschwerdefrist (20 Tage)	anschliessend
Genehmigung Regierungsrat	anschliessend

*Tabelle 4: Weitere Planungsschritte der Gesamtrevision Ortsplanung*

## 3.5 Vorprüfung

Beschluss Gemeinderat	Die Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Grosswangen wurde mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 6. Juli 2023 dem Kanton zur Vorprüfung (§ 19 Abs. 1 PBG; § 4 Abs. 1 PBV) eingereicht.
Zweck der Vorprüfung	Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie recht- und zweckmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (§ 20 Abs. 2 PBG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Mängel und Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie noch vor der öffentlichen Auflage und der Beschlussfassung durch das zuständige Organ der Gemeinde (Gemeindeversammlung) behoben werden können.
Anpassungen während der Vorprüfungsphase	Auf Basis des Bereinigungsgesprächs vom 6. Dezember 2023 mit der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung (rawi-re) fanden während der Vorprüfungsphase bereits erste Anpassungen statt, die speziell zu einer Präzisierung des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements führten.
Vorprüfungsbericht «Gesamtrevision Ortsplanung»	<p>Der Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur Gesamtrevision Ortsplanung liegt mit Datum vom 8. November 2024 vor und berücksichtigt die Ergebnisse aus dem Bereinigungsgespräch vom Januar 2023. Er hält in seinem Fazit fest:</p> <p><i>«Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.»</i></p> <p>Die im Vorprüfungsbericht enthaltenen Anträge wurden geprüft und umgesetzt oder deren Nichtumsetzung in den vorliegenden Planungsberichten nach Art. 47 RPV begründet. Aufgrund der Vorprüfung erfuhr die Gesamtrevision der Ortsplanung folgende Änderungen:</p> <p><b>Zonenplan (inkl. Zonenplan Änderungen)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Für die Weiler «Stettenbach» und «Wüschiswil» wird ein Ortsbildperimeter (Ob) festgelegt.</li><li>■ Die korrekte Darstellung des Waldes erfolgt auf Grundlage des Datensatzes «Waldflächen» aus dem kantonalen Geoportal.</li></ul> <p><b>Teilzonenplan Gewässerraum</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Auf der Parzellen Nr. 493 wird der Gewässerraum so angepasst, dass das Gebäude Nr. 246 nicht vom Gewässerraum ausgespart wird.</li></ul>

- Zur Wahrung der überwiegenden Interessen des Hochwasserschutzes wird der Gewässerraum entlang des gesamten Moosgrabens (Gewässer-ID 463507) auf 11.0 m festgelegt, entsprechend 5.5 m ab Gewässerachse.
- Zur Wahrung der Rechtsgleichheit und einer einheitlichen Handhabung des gemeindeübergreifenden Gewässers wird beim Gewässer mit der ID 953506 auch in Grosswangen ein Gewässerraum von 11.0 m festgelegt, analog zur Festlegung in der Gemeinde Buttisholz.

#### **Bau- und Zonenreglement (BZR)**

- In Art. 18 Abs. 6 (Kernzone, Ke) und Art. 19 Abs. 6 (Dorfzone, Do) BZR werden die Grenzabstände von 5.0 m auf 4.0 m korrigiert.
- Der Art. 56 Abs. 5 BZR (Kulturdenkmäler) wird wie folgt ergänzt: «Innerhalb der Baugruppen bedürfen bauliche Massnahmen einer Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle».

---

Vorprüfungsbericht  
«Einzonung Parzellen Nr. 1253»

Mit Schreiben des Gemeinderats vom 6. Februar 2025 wurde um die Vorprüfung der nachgereichten Unterlagen zur Einzonung eines Teilbereichs der Parzellen Nr. 1253 ersucht. Diese Unterlagen ergänzen die bereits abgeschlossene Vorprüfung der Gesamtrevision Ortsplanung. Der Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur Einzonung der Parzellen Nr. 1253 liegt mit Datum vom 28. April 2025 ebenfalls vor. Er hält in seinem Fazit fest:

*«Die im Entwurf vorliegende Einzonung eines Teils der Parzellen Nr. 1253, GB Grosswangen, kann als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.»*

Im Rahmen der ergänzenden Vorprüfung zur Einzonung eines Teilbereichs der Parzellen Nr. 125 wird für die Gesamtrevision der Ortsplanung eine entsprechende Anpassung erforderlich:

#### **Bau- und Zonenreglement (BZR)**

- Der Art. 18 Abs. 8 BZR (Kernzone, Ke) wird dahingehend präzisiert, dass die Bestimmungen zur Höhenregelung eindeutig und klar verständlich sind.

### 3.5.1 Mitwirkung «Ortsplanungsrevision»

Gemäss dem ordentlichen Verfahren zur Nutzungsplanänderung führte der Gemeinderat parallel zur kantonalen Vorprüfung, gestützt auf § 6 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), die Information und Mitwirkung der Bevölkerung durch.

---

Beschluss Gemeinderat	<p>Der Gemeinderat beschloss am 6. Juli 2023 das Planungsgeschäft zur öffentlichen Mitwirkung.</p> <p>Die Bevölkerung wurde im Anzeiger vom Rottal, im Wanger-Blättli und auf der Webseite der Gemeinde über die Durchführung der öffentlichen Mitwirkung informiert. Sie fand vom 23. September bis 30. November 2023 statt.</p>
Mitwirkungsfrist	<p>Alle Dokumente lagen während der Mitwirkungsfrist beim Bauamt Grosswangen, Dorfstrasse 6d, 6022 Grosswangen, während den ordentlichen Öffnungszeiten öffentlich auf und konnten zur freien Einsicht auf der Webseite der Gemeinde eingesehen werden. Für Fragen stand Barbara Burkart, Gemeindeschreiber-Substitutin zur Verfügung. Alle Interessierten konnten schriftlich und begründet beim Bauamt Grosswangen Stellung nehmen und Anregungen eingeben. Innert der Mitwirkungsfrist gingen 26 Eingaben von Personen und Organisationen ein. Der Mitwirkungsbericht «Ortsplanungsrevision» vom 15. Mai 2025 fasst die Ergebnisse der Mitwirkung zusammen.</p>
Anpassungen aufgrund der Mitwirkung	<p>Die aus der Mitwirkung eingegangenen Anträge wurden geprüft und umgesetzt oder deren Nichtumsetzung im Mitwirkungsbericht begründet; auf eine zweifache Zitierung wird an dieser Stelle verzichtet. Aufgrund der Mitwirkung erfuhr die Gesamtrevision der Ortsplanung folgende grössere Änderungen:</p> <p><b>Zonenplan</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Die Parzellen Nrn. 1520 und 1750 im Gebiet «Ziegel matt» werden der Wohnzone B (W-B) und die Teilparzellen Nr. 1286 der Wohnzone A (W-A) zugeteilt. Die geplante Gestaltungsplanpflicht «Ziegel matt» entfällt in diesem Gebiet. Der Anhang 3 im Bau- und Zonenreglement wird entsprechend angepasst.</li><li>■ Die Parzellen Nrn. 1027, 1156, 1177, 1220 und 1259 werden von der Dorfzone (Do) in die Arbeitszone 1 (Ar-1) zugeteilt. Die geplante Gestaltungsplanpflicht «Ed.-Huberstrasse III» entfällt in diesem Gebiet. Der Anhang 3 im Bau- und Zonenreglement wird entsprechend angepasst.</li><li>■ Der westliche Teilbereich der Parzellen Nr. 1253 wird von der Landwirtschaftszone (Lw) ebenfalls der Reservezone (Re) zugewiesen.</li><li>■ Die Parzellen Nr. 718 wird vom Gestaltungsplanpflicht Gebiet «Schulhausstrasse» (G5) ausgenommen.</li><li>■ Die Weilerzonen (We) werden auf dem Zonenplan entsprechend aufgenommen.</li></ul> <p><b>Bau- und Zonenreglement</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ In Art. 23 «Arbeitszonen (Ar-1, Ar-2)» BZR wurde die Formulierung bezüglich der Gesamthöhen angepasst.</li></ul>

---

- Der Art. 25 «Sonderbauzone Winkel (So-W)» Abs. 4 BZR wird gestrichen. Die Anforderungen an den Betrieb werden zudem im Sinne des Antrags leicht gefasst.
- Im Bau- und Zonenreglement wird der Art. 32 «Weilerzone (We)» aufgenommen.

#### **Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten»**

- Der geplante Fussweg auf der Parzellen Nr. 1253 wird angepasst.
- Die Linienführung des bestehenden Fussweges wird bei den Parzellen Nrn. 1151, 1408 und 1465 angepasst.

### 3.5.2 Mitwirkung «Weilerzonen»

---

#### Aktualisierung der Weilerzonen

Während des Vorprüfungsverfahrens der Gesamtrevision Ortsplanung wurde festgestellt, dass nach wie vor die Option besteht, Weilerzonen in der kommunalen Bau- und Zonenordnung festzulegen. Daher wurden die bisher rechtskräftigen Weilerzonen während der ersten Mitwirkungsfrist in den Dokumenten nicht aufgeführt. Es ist gegenwärtig vorgesehen, dass die Weilerzonen wiederkehrend in den Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen integriert werden. Dies ermöglicht erleichterte Umnutzungen von nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Bauten. Die Umnutzung von bisher nicht für das Wohnen genutzte Bauten in Wohnbauten wird jedoch nicht mehr möglich sein. Auch sind keine Neubauten mehr zulässig, ausser sie dienen der landwirtschaftlichen Nutzung. Diese Einschränkungen resultieren aus den Anpassungen des kantonalen Baugesetzes, die aufgrund einer Vorgabe des Bundes zur Nutzung von Weilerzonen erfolgten.

Die Weilerzonen dienen, wie bisher, der Erhaltung der bestehenden Weiler «Hueben», «Innerdorf-Breiten», «Oberdorf» und «Roth» und sind wichtige Bestandteile der Gemeinde Grosswangen. Die bestehenden Bausubstanzen und das typische Weilerbild ist sowohl hinsichtlich Charakter des ganzen Weilers, aber auch in Erscheinung der einzelnen Bauten und Anlagen (Aussenräume) zu wahren.

Es ist weiter vorgesehen, den Ortsbildperimeter wie bisher über die Weilerzonen zu legen und die Weilerzonen der Beratung durch die Bauberatung zu unterstellen.

Die Weilerzonen basieren auf den bereits bestehenden Dorfbild- und Weilerperimetern. Die Zonengrenzen wurden sorgfältig fachlich begründet und überprüft, wobei auch historische Aspekte berücksichtigt wurden. Dies führte zur Festlegung der neuen Weilerzonen gemäss dem Zonenplan. Die Gemeinde beabsichtigt, alle Gebäude innerhalb des bestehenden Ortsbildperimeters in die Weilerzone (We) einzubeziehen. Aufgrund der Einschränkung bezüglich nichtlandwirtschaftlicher Neubauten wird die Zonengrenze näher an den vorhandenen Gebäuden verlaufen.

---

Mitwirkungsfrist

Aufgrund der neuen Erkenntnisse bezüglich der Weilerzonen wurde die Bevölkerung erneut zur Mitwirkung eingeladen. Die öffentliche Mitwirkung zu den Weilerzonen fand vom 9. Januar bis 26. Januar 2024 statt. In dieser Zeit konnten Anliegen und/oder Änderungsvorschläge mit Begründung wie auch Hinweise und Fragen schriftlich an die Gemeindeverwaltung Grosswangen, Dorfstrasse 6d, 6022 Grosswangen eingereicht werden. Innert der Mitwirkungsfrist gingen 10 Eingaben von Personen und Organisationen ein. Der Mitwirkungsbericht «Weilerzonen» vom 15. Mai 2025 fasst die Ergebnisse der Mitwirkung «Weilerzonen» zusammen.

---

Anpassungen aufgrund der Mitwirkung  
«Weilerzone, We»

Die aus der Mitwirkung eingegangenen Anträge wurden geprüft und umgesetzt oder deren Nichtumsetzung im Mitwirkungsbericht begründet.; auf eine zweifache Zitierung wird an dieser Stelle verzichtet. Aufgrund der Mitwirkung erfuhr die Gesamtrevision der Ortsplanung folgende grössere Änderungen:

**Zonenplan**

- Die Weilerzonen werden auf dem Zonenplan entsprechend aufgenommen.

**Bau- und Zonenreglement**

- Im Bau- und Zonenreglement wird der Art. 32 «Weilerzone (We)» aufgenommen.

## 3.6 Erste öffentliche Auflage

### 3.6.1 Gegenstand der ersten öffentlichen Auflage

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde im Sinne der §§ 13 und 61 PBG sowie und § 6 i.V. § 44 ff. KWaG vom 26. Mai bis 24. Juni 2025 öffentlich aufgelegt. Die relevanten Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden im Internet publiziert und waren bei der Gemeindeverwaltung Grosswangen zur Einsicht aufgelegt.

Gegenstand des Auflageverfahrens mit **Einsprachemöglichkeit** waren:

- Zonenplan «Siedlung» (1:2'000) und «Gesamt» (1:6'000),
- Teilzonenplan Gewässerraum «Siedlung» (1:2'000) und «Gesamt» (1:6'000),
- Bau- und Zonenreglement,
- Waldfeststellungsplan «Gishubel» (1:1'000),
- Aufhebung Baulinie «Gewässerraum» (1:2'000) im Gebiet «Schlegeli» und «Ächerligmatte».

Gegenstand des Auflageverfahrens mit **Äusserungsmöglichkeit** waren:

- Erschliessungsrichtplan Fusswege und Radrouten «Siedlung» (1:2'000) und «Gesamt» (1:6'000),
- Aufhebung «Verkehrsrichtplan Funktionen und Massnahmen mit zugehörigem Bericht und Massnahmenkatalog»,
- Aufhebung «Richtplan für das Fusswegnetz».

### 3.6.2 Einsprachen zur ersten öffentlichen Auflage

Gegen die Gesamtrevision der Ortsplanung wurden 21 Einsprachen eingereicht. Das Schwergewicht der Einsprachen lag bei folgenden Themen:

- Aufhebung Aussichtspunkt «Bruff» (11 gleichlautende Einsprachen)
- Festlegung Gewässerraum (2 Einsprachen)
- Weilerzonen (3 Einsprachen)
- Detailfragen zum Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (5 Einsprachen)

Nach § 62 PBG prüft die Gemeinde die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen. Mit allen Einsprechenden wurden – sofern gewünscht – Einspracheverhandlungen durchgeführt.

Die Einspracheverhandlungen haben gezeigt, dass im Sinne von möglichst gütlichen Einigungen diverse Anpassungen sinnvoll wären. Der Gemeinderat hat am 13. November 2025 beschlossen, diese Anpassungen in einer zweiten öffentlichen Auflage nochmals öffentlich aufzulegen (siehe nachfolgendes Kapitel).

Von den 21 Einsprachen zur ersten Auflage konnten 19 Einsprachen ganz und eine Einsprache teilweise gütlich bereinigt werden und wurden zurückgezogen.

Zwei Einsprachen zum Artikel zum Mobilfunk und zum Gewässerraum in einem Teilgebiet an der Rot bleiben bestehen. Sie werden den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung zur Abweisung beantragt.

### 3.6.3 Äusserungen zu den Richtplänen

Zum Erschliessungsrichtplan Fusswege und Radrouten «Siedlung» (1:2'000) und «Gesamt» (1:6'000) sind 4 Stellungnahmen eingegangen. Auch diese Anliegen wurden anlässlich einer Einigungsbesprechung behandelt und der Plan wo nötig angepasst (siehe nachfolgendes Kapitel).

### 3.7 Zweite öffentliche Auflage

Gestützt auf damit gültlich erledigte Anträge aus Einsprachen zur 1. öffentlichen Auflage werden der Zonenplan, der Teilzonenplan Gewässer-raum, das Bau- und Zonenreglement sowie der Erschliessungsrichtplan Fusswege und Radrouten «Siedlung» und «Gesamt» nochmals öffentlich aufgelegt. Zur 2. öffentlichen Auflage vom 24. November bis 23. Dezember 2025 gelangen folgende Änderungen gegenüber der 1. Auflage:

#### 3.7.1 Gestaltungsplanpflichtgebiet «Dorfkern» (G1)

Im Gestaltungsplanpflichtgebiet «Dorfkern» (G1) erarbeitet die Gemeinde innert zwei Jahren seit Inkrafttreten des Bau- und Zonenreglements in Koordination mit den Grundeigentümerschaften einen Masterplan. Der Masterplan dient als Grundlage für einen Gestaltungsplan über den gesamten Perimeter G1 oder für allfällige Teilgestaltungspläne G1a, G1b oder G1c gemäss Zonenplan. Bisher war eine Aufteilung des Gesamtareals im Zonenplan nicht dargestellt, aber gestützt auf Art. 47 Abs. 3 BZR bereits möglich. Um dies zu verdeutlichen, wird die Aufteilung nach Grundeigentümerschaft nun auch im Zonenplan dargestellt.

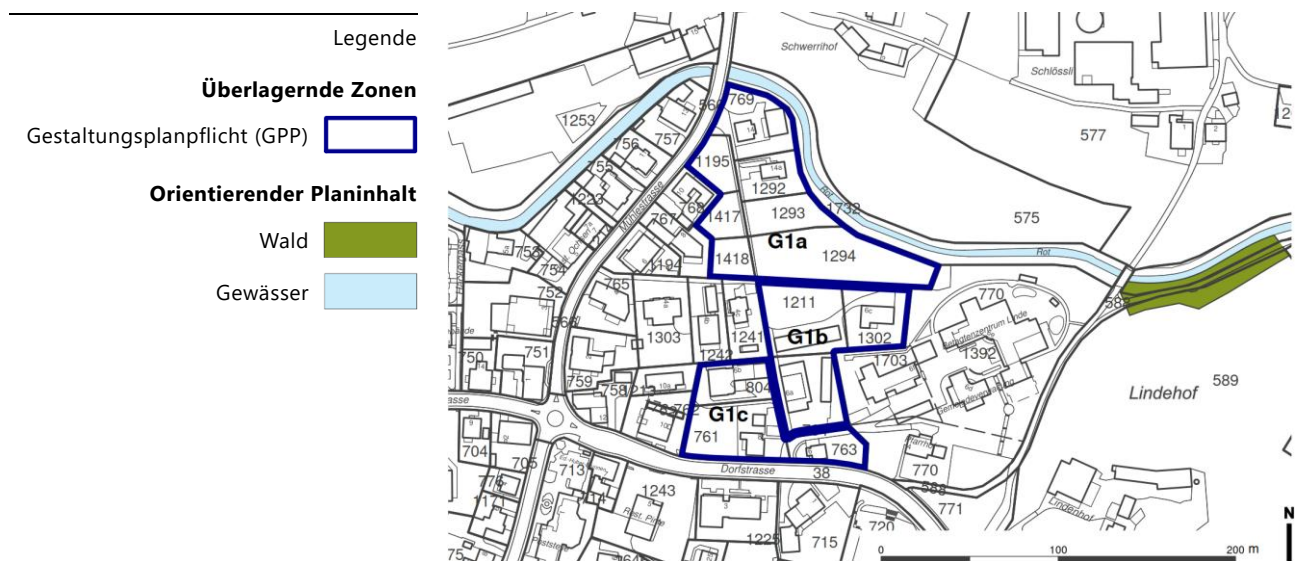


Abbildung 1: Aufteilung Gestaltungsplanpflicht Dorfkern in drei Teilgebiete mit Pflicht

#### 3.7.2 Zonenplan und BZR: Wiederaufnahme Aussichtspunkt «Bruff»

Der Gemeinderat beabsichtigte, den Aussichtspunkt «Bruff» aus dem Zonenplan zu entlassen. Gestützt auf die 11 dazu eingegangenen Einsprachen hat er entschieden, diesen wieder aufzunehmen. Zusätzlich nimmt

er den Zugang in den Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrou-  
 ten» auf und ergänzt den entsprechenden Eintrag im Anhang 6 BZR.

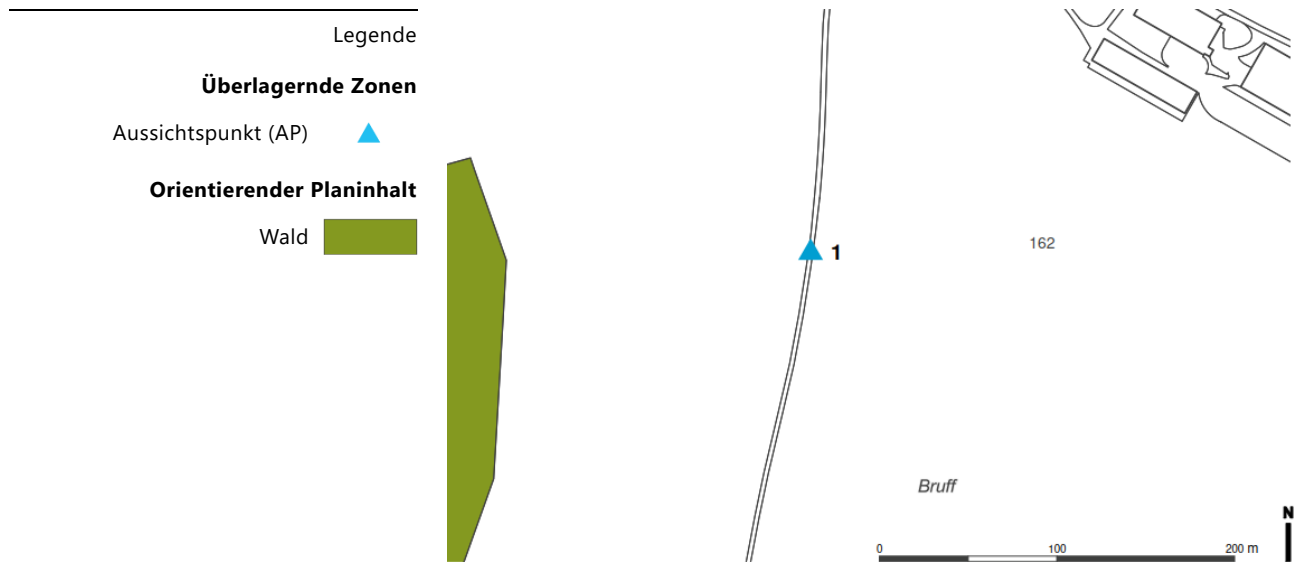


Abbildung 2: Wiederaufnahme Aussichtspunkt «Bruff» in den Zonenplan, neu zum Fussweg hin verschoben

### 3.7.3 Art. 18 Abs. 9 BZR, Kernzone

Entsprechend der Aufteilung des Gestaltungsplanpflichtgebiets «Dorf-  
 kern» (G1) im Zonenplan (siehe Kapitel 3.7.1) muss auch der Art. 18 Abs.  
 9 BZR zur Kernzone angepasst werden. Der Begriff «Gesamtkonzept»  
 wird durch den bisher in Grosswangen gebräuchlicheren Begriff «Mas-  
 terplan» ersetzt. Beide bezeichnen das gleiche Planungsinstrument. Die  
 Verpflichtung zu einem Variantenverfahren wird gestrichen, da die Ge-  
 meinde bei Bedarf ein solches ohnehin wählen kann.

Anpassung Art. 18 Abs. 9 BZR:

«<sup>9</sup> In den Gestaltungsplan-Pflichtgebieten G1 «Dorfkern» erarbeitet die  
 Gemeinde innert zwei Jahren seit Inkrafttreten dieses BZR in Koordination  
 mit den Grundeigentümerschaften ein Gesamtkonzept einen Masterplan.  
 Sie kann darauf verzichten, wenn über den gesamten Perimeter ein Vari-  
 antenverfahren gemäss Art. 7 durchgeführt wird. Das Gesamtkonzept Der  
 Masterplan dient als Grundlage für den einen Gestaltungsplan über den  
 gesamten Perimeter G1 oder Teil-Gestaltungspläne G1a, G1b oder G1c ge-  
 mäss Zonenplan. Er zeigt insbesondere ...»

Ergänzung gebietsspezifische Vorgaben für das Gestaltungsplanpflicht-  
 gebiet G1 (G1a, G1b, G1c), Dorfkern, im Anhang 3 BZR:

- Umsetzung ~~Gesamtkonzept~~ **Masterplan** gemäss Art. 18 Abs. 8 9 BZR, ~~Verzicht möglich, wenn über den gesamten Perimeter ein Variantenverfahren gemacht wird~~
- Pflicht ~~Variantenverfahren~~ gemäss Art. 7 BZR **Qualitätssicherndes Verfahren** gemäss Art. 6 BZR je für die **Gestaltungspläne G1a, G1b und G1c**
- Erhalt durchgehender Metzger-Weg, möglichst ohne Erschliessung MIV
- Öffentlicher Zugang zur Rot

### 3.7.4 Art. 20 Abs. 4 BZR und Anhänge 2 und 3 BZR, Wohnzone W-C, Eichzelg

2022 hat der Gemeinderat den Gestaltungsplan «Eichzelg Süd» genehmigt. Dieser sieht in der bisherigen 2-geschossigen Wohnzone eine Überbauung mit Einfamilienhäusern und teilweise Generationenhäuser vergleichbar dem angrenzenden Quartier vor. Da dieser zeitgleich mit der Ortsplanung erarbeitet wurde, ist er direkt im Bau- und Zonenreglement als für das Gebiet verbindlich festgelegt. Damit könnte die vorgesehene Bauweise nur angepasst werden, wenn das BZR im ordentlichen Verfahren (insb. mit Gemeindeversammlung) langwierig angepasst würde.

Der Gemeinderat steht nach wie vor zur vorgesehenen Bebauungsstruktur. Allerdings hat sich mittlerweile die Ausgangslage angesichts der steigenden Wohnungsknappheit verändert. Der haushälterischen Bodennutzung sollte noch stärker Beachtung geschenkt werden, zumal es sich im Eichzelg um die grösste Baulandreserve der Gemeinde handelt.

Mit der aktuellen Formulierung im BZR wären Anpassungen nicht möglich. Der Art. 20 Abs. 4 BZR sowie die Anhänge 2 und 3 BZR sollen darum flexibler so angepasst werden, dass sowohl der gültige Gestaltungsplan wie auch ein angepasster oder neuer Gestaltungsplan erstellt werden könnte. Die Errungenschaften des gültigen Gestaltungsplans zur Erschliessung wie auch die Erschliessung für das neue Schulangebot auf der obenliegenden Parzelle werden neu in den Anhang 3 BZR übernommen. Zudem wird für das angrenzende Wohnquartier durch eine Höhenbeschränkung eine Bebauung mit bisher angedachten Höhen gesichert.

Anpassung Art. 20 Abs. 4 BZR:

«<sup>4</sup> Im Gestaltungsplanpflichtgebiet «Eichzelg Süd» gelten **für den gültigen Gestaltungsplan «Eichzelg Süd» vom 08.11.2022 in Abweichung zu Abs. 2 die Höhenkoten für den höchsten Punkt des Gebäudes gemäss Anhang 2 BZR. Für allfällige Anpassungen dieses Gestaltungsplans oder dessen Ersatz durch einen neuen Gestaltungsplan gelten die ordentlichen Bestimmungen dieses BZR.**»

Anpassung Titel Anhang 2 BZR:

«Gestaltungsplanpflichtgebiet «Eichzelg Süd», Art. 20 Abs. 4 BZR, spezielle Bestimmungen zu den Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes für den Gestaltungsplan «Eichzelg Süd» vom 08.11.2022»

Ergänzung gebietsspezifische Vorgaben für das Gestaltungsplanpflichtgebiet G6, Eichzelg Süd, im Anhang 3 BZR:

- *Umsetzung bestehender Gestaltungsplan «Eichzelg Süd» vom 08.11.2022: gemäss Gestaltungsplan und Anhang 2 BZR.*
- *Für angepassten oder neuen Gestaltungsplan: Variantenverfahren gemäss Art. 7 BZR; Wohnüberbauung mit vielfältigen Wohnformen, nutzer- und klimagerechten Aussenräumen und gemeinsamen Freiräumen sowie effizienter und platzsparender Erschliessung.*
- *Maximale talseitige Fassadenhöhe 11.0 m und Gesamthöhe 11.0 m im Abstand von 20.0 m zur südlichen Arealgrenze.*
- *Erschliessung:*
  - *Auf Kosten der Bauherrschaft ist zwischen Kalofenweid und der Schulanlage auf der Parz. Nr. 1787 separat oder in Kombination eine Zufahrt ausschliesslich zur Anlieferung, zum Unterhalt und für Blaulichtorganisationen sowie ein normgerechter Fuss- und Radweg für Fussgänger, Velos, E-Scooter und E-Bikes sicherzustellen. Diese sind spätestens mit der Erstellung der Schulanlage auf Parz. Nr. 1787 zu realisieren. Die Verbindung ist im Grundbuch einzutragen und mit einem öffentlichen Fahr-, Fuss- und Radwegrecht zu belegen.*
  - *Die Erschliessungsstrassen Kalofenweid und Eichzelg sind mit einem öffentlichen Fuss- und Radwegrecht zu belegen.*

### 3.7.5 Anhang 3 BZR, Gebiet G5, Schulhausstrasse

Die gemeinsame Gestaltungsplanpflicht der Parzellen Nrn. 716 und 1432 (Gemeinde) sowie Parzelle Nr. 717 (Privat) im Gebiet des Veloständers an der Schulhausstrasse bleibt bestehen. Die Rahmenbedingungen im Anhang 3 des BZR für den Gestaltungsplan G5 «Schulhausstrasse» werden jedoch wie folgt ergänzt resp. angepasst:

- *Mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 717 sind folgende Kriterien zu prüfen und bei gegenseitigem Interesse umzusetzen: Gemeinsames Erschliessungskonzept, Arrondierung der Parzellengrenze, Integration in gemeinsamen Gestaltungsplanperimeter.*

~~Öffentliche Fusswegverbindung Schulhaus – Kirche~~

### 3.7.6 Anhang 7 BZR, Anpassung Prioritätenplan «Energieversorgung: Karte der Verbund- und Eignungsgebiete»

Gestützt auf eine zurückgezogene Einsprache werden die Parzellen Nrn. 1178 und 1288 angrenzend ans Kirchenareal vom Prioritätsgebiet «Holz» (Wärmeverbund) ins Prioritätsgebiet «Erdwärme» umgeteilt. Ein allfälliger Anschluss an den möglichen Wärmeverbund der Gemeinde bleibt damit noch immer möglich, steht aber nicht mehr im Vordergrund.

### 3.7.7 Teilzonenplan Gewässerraum, Anpassung des Gewässerraums, Innerdorfbach

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage wurde gegen die Festlegung des Gewässerraums am Innerdorfbach eine Einsprache eingereicht. Die Grundeigentümerschaft beantragte den Gewässerraum symmetrisch mit je 7.25 m ab Gewässerachse festzulegen.

Gestützt auf diese Eingabe ersuchte die Gemeinde die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) um eine fachliche Beurteilung. In ihrer Antwort vom 29. Oktober 2025 hält die Dienststelle fest, dass eine symmetrische Festlegung des Gewässerraums grundsätzlich möglich sei. Gleichzeitig verweist sie jedoch auf die bereits mit Schreiben vom 26. Januar 2024 formulierten Bedingungen, wonach die Gewässerraumgrenze nicht innerhalb der Böschungen liegen darf und auf der bachabgewandten Seite mindestens 8.5 m ab Gewässerachse freizuhalten sind.

Diese Vorgaben stehen in einem offensichtlichen Widerspruch zur beantragten symmetrischen Festlegung. Eine gleichmässige Breite von je 7.25 m liesse sich unter diesen Bedingungen materiell nicht einhalten. Die Stellungnahme des Kantons bleibt insofern unscharf, als sie einerseits die Symmetrie grundsätzlich zulässt, andererseits aber Anforderungen stellt, die sie faktisch ausschliessen. Der Gemeinderat anerkennt diesen Widerspruch, sieht darin jedoch einen gewissen Handlungsspielraum, den Gewässerraum unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der bisherigen Gewässeraufwertungsmassnahmen symmetrisch festzulegen. Er beabsichtigt daher im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage den Gewässerraum symmetrisch festzulegen und dem Anliegen aus der Einsprache nachzukommen.

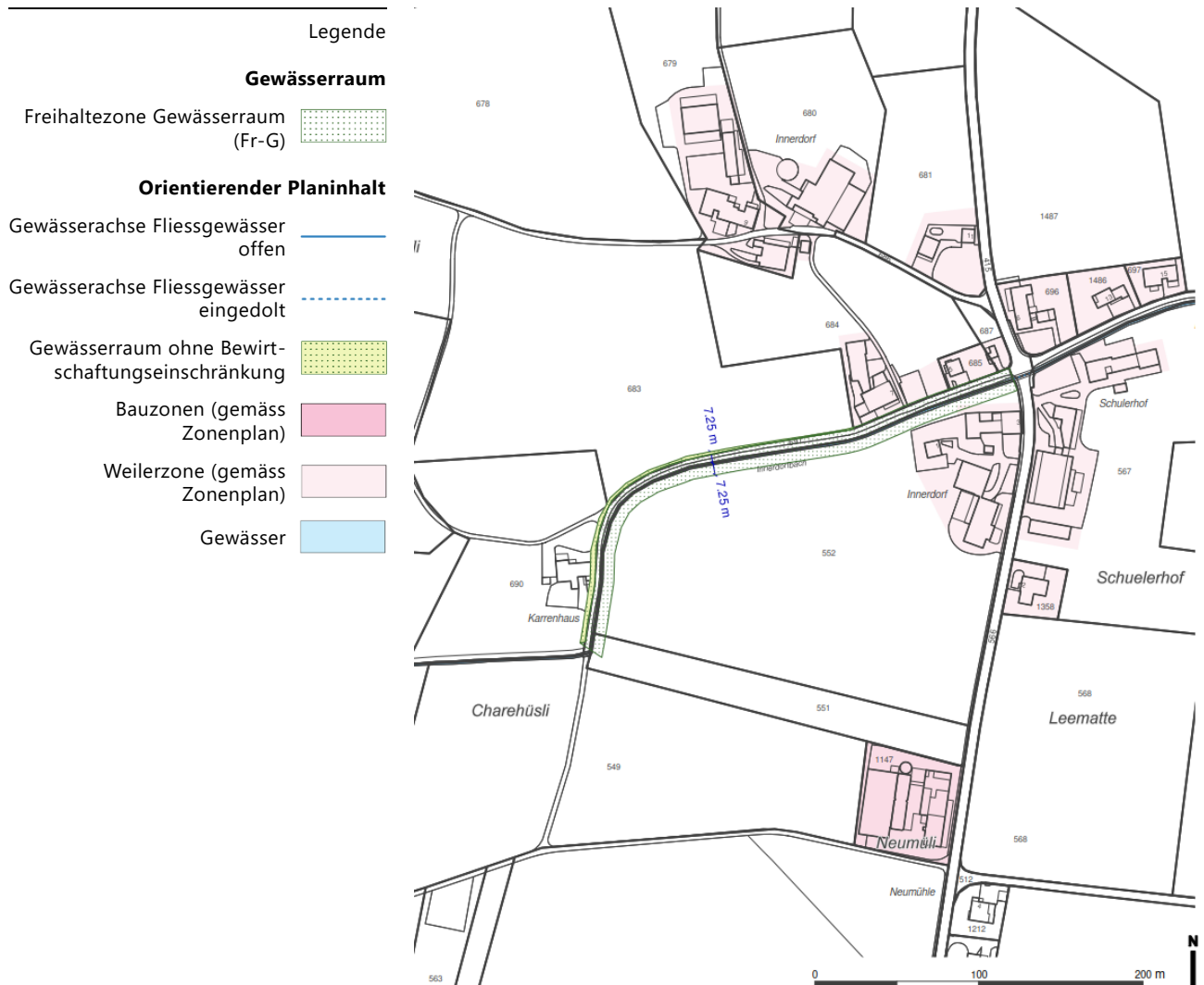


Abbildung 3: Symmetrische Festlegung des Gewässerraums entlang des Innerdorfbachs ab Parzellen Nr. 415 (Brücke)

### 3.7.8 Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten»

Gestützt auf die Einigungsverhandlungen wird der Plan an folgenden Orten angepasst:

- Wellenberg
- Mooshof / A de Rot
- Rotmatt
- Eiholz / Rossmatt
- Dorfkern
- Bruff
- Parzellen Nr. 1314

Zu diesen Änderungen konnten in der 2. Auflage nochmals Äusserungen gemacht werden.

### 3.7.9 Einsprachen zur zweiten öffentlichen Auflage

Gegen die Änderungen in der zweiten öffentlichen Auflage sind 4 Einsprachen betreffend den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement und eine Einwendung zum behördenverbindlichen Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten» eingegangen. Die Gemeinde hat die Sachverhalte mit den Einsprechenden geklärt. In der Folge wurden drei Einsprachen und die Einwendung zurückgezogen.

Eine Einsprache zur bestehenden Fusswegverbindung zwischen der Eichzelg-Strasse und der Schulhausstrasse auf der Parzelle Nr. 1321 wurde nicht zurückgezogen. Beanstandet werden insbesondere Fragen zur Verbesserung der Sicherheit, zum Unterhalt, zu Haftungsfragen sowie zur Lage des Weges. Die Einsprache umfasst sieben Anträge. Ein Antrag betrifft die Ortsplanung. Diese wird an der Gemeindeversammlung den Stimmberechtigten zur Abweisung beantragt. Sechs Anträge betreffen Fragen zum Fussweg, die nicht Gegenstand der Ortsplanung sind. Der Gemeinderat beantragt an der Gemeindeversammlung den Stimmberechtigten darum, auf diese sechs Anträge nicht einzutreten.

## 3.8 Geringfügige Änderungen nach den öffentlichen Auflagen

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit der Anwendung und aufgrund der Einspracheverhandlungen hat sich gezeigt, dass die nachfolgend beschriebenen geringfügigen Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) und im Teilzonenplan Gewässerraum sinnvoll sind und zur Rechtsicherheit beitragen. Gestützt auf diese Änderungen wurde eine Einsprache gütlich erledigt und in der Folge zurückgezogen.

### 3.8.1 Geringfügige Anpassungen im Art. 20 Abs. 4 Bau- und Zonenreglement (BZR)

Rechtsgültige Gestaltungspläne erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert 5 Jahren seit Inkrafttreten begonnen wird (§ 80 PBG). Der Gemeinderat kann diese Frist maximal zweimal um zwei Jahre erstrecken. Mit der Ergänzung des Wortes «derzeit» im Art. 20 Abs. 4 BZR wird präzisiert, dass die Bestimmung nicht mehr anwendbar ist, wenn der aktuelle Gestaltungsplan Eichzelg Süd nicht mehr gültig ist.

Die öffentlich aufgelegte Bestimmung im Art. 20 Abs. 4 BZR wird wie folgt ergänzt:

*«Im Gestaltungsplanpflichtgebiet «Eichzelg Süd» gelten für den **derzeit** gültigen Gestaltungsplan «Eichzelg Süd» vom 08.11.2022 in Abweichung zu Abs. 2 die Höhenkoten für den höchsten Punkt des Gebäudes gemäss Anhang 2 BZR. Für allfällige Anpassungen dieses Gestaltungsplans oder*

dessen Ersatz durch einen neuen Gestaltungsplan gelten die ordentlichen Bestimmungen dieses BZR.

### 3.8.2 Geringfügige Anpassung Gewässerraum Heubächli

Zur Zeit ist das Revitalisierungsprojekt Heubächli in Bearbeitung. Mit der Projektierung haben sich die Grundeigentümerschaften der Parzellen Nrn. 1498 und 1423 über eine kleine Korrektur der Linienführung des Baches geeinigt. Damit kann die landwirtschaftliche Parzelle westlich des Baches besser bewirtschaftet werden. Dazu muss der bereits öffentlich aufgelegte Gewässerraum im Teilzonenplan Gewässerraum und Zonenplan dort noch leicht in Richtung Grünzone verschoben werden.

Gewässerraum Heubächli gemäss Auflage

Gewässerraum Heubächli mit Anpassung



Abbildung 4: Geringfügige Anpassung Gewässerraum Heubächli im blau markierten Bereich

## 4. Übergeordnete Rahmenbedingungen

### 4.1 Bund

#### 4.1.1 Sachpläne und Konzepte

---

##### Sachpläne

Um die raumwirksamen Tätigkeiten schweizweit aufeinander abzustimmen und diese mit den Bestrebungen der einzelnen Kantone harmonisieren zu können, erarbeitet der Bund zu einzelnen Sach- und Themenbereichen Sachpläne. Der Sachplan ist das wichtigste Planungsinstrument des Bundes und dient ihm als Massstab für Bewilligungen und Konzessionen.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Grosswangen ist mit Ausnahme des Sachplans Fruchtfolgeflächen von keinem Sachplan des Bundes betroffen (siehe Kapitel 16.1). Da im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung keine kapazitätsrelevanten Einzonungen vorgenommen werden, ergeben sich diesbezüglich keine weiteren Umsetzungsfragen (siehe Kapitel 14.3.8).

---

##### Konzepte

Gemäss Art. 13 RPG zeigen Konzepte auf, wie der Bund seine Sachziele und Tätigkeiten im Hinblick auf die Erfüllung von Aufgaben, die sich auf Raum und Umwelt erheblich auswirken, abstimmt. Mit den Konzepten legt der Bund einen verbindlichen Rahmen für die nachgelagerten Verfahren und Entscheide fest.

#### 4.1.2 Bundesinventare

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung sind die relevanten Bundesinventare zu berücksichtigen. Folgendes Bundesinventare wurde berücksichtigt:

---

##### Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches nach Art. 5 des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) ausgelegt ist, sind Wege erfasst, welche historische Substanz aufweisen. In der Gemeinde Grosswangen existieren einzelne verschiedene Wegverbindungen von nationaler Bedeutung. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung werden keine Massnahmen getroffen, die den Erhalt dieser Verkehrswege beeinträchtigen.

## 4.2 Kanton

### 4.2.1 Richtplan

Der Richtplan des Kantons Luzern aus dem Jahr 2009 wurde im Jahr 2015 teilrevidiert. In der Gemeinde Grosswangen sind der Richtplankarte folgende Themen zu entnehmen, welche in der Ortsplanungsrevision als übergeordnete Vorgaben berücksichtigt werden:

Siedlung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Siedlungsgebiet (Bauzone / Reservezone) / (S1-1/6/7/8/9)</li> <li>■ Ortsbild von nat. oder reg. Bedeutung (S3-1)</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Naturobjekt (kleiner 1 ha) / (L1-2)</li> <li>■ Linienartiges Naturobjekt (L1-2)</li> <li>■ Wildtierkorridor und Wildtierwechsel-Bereich (L1-3)</li> <li>■ Vernetzungsachse für Kleintiere (Engnisse) / (L1-4)</li> <li>■ Fruchtfolgeflechte (L6-2)</li> </ul>
Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Kantonsstrasse (M3-1/2/3)</li> <li>■ Bushaltestelle (M5-4/5/6)</li> </ul>
Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Abbauggebiet von kantonaler Bedeutung (E1-1)</li> <li>■ Grundwasserzuströmbereich (E3-2)</li> <li>■ Hochspannungsleitung (E7-5)</li> <li>■ Erdgasleitung (in Stollen) / (E8-1)</li> </ul>

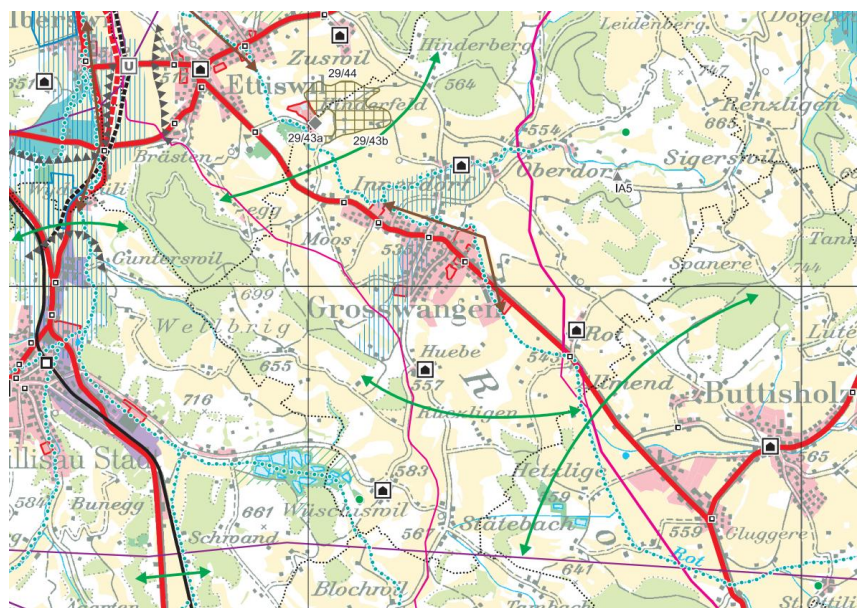


Abbildung 5: Richtplankarte, Ausschnitt Gemeinde Grosswangen

## 4.2.2 Bauinventar und Denkmalverzeichnis

Kulturobjekte und historische Bauten, die das Ortsbild prägen oder besondere bauliche Zeitzeugen sind, gehören zum kulturhistorischen Erbe des Kantons Luzern. Sie werden aufgrund von gesetzlichen Grundlagen inventarisiert und bei besonderer Schutzwürdigkeit unter Schutz gestellt.

---

### Kantonales Denkmalverzeichnis

Im Kantonalen Denkmalverzeichnis sind alle unter Schutz gestellten Kulturdenkmäler verzeichnet. Für sämtliche Veränderungen und Renovierungen an denkmalgeschützten Objekten braucht es eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Instanz. Das kantonale Denkmalverzeichnis kann auf der Webseite der Dienststelle Denkmalpflege und Archäologie bezogen werden.

---

### Kantonales Bauinventar

Die Denkmalpflege des Kantons erstellt seit 2010 für jede Gemeinde ein Bauinventar. Für die Gemeinde Grosswangen liegt dieses inzwischen in einer überarbeiteten Fassung vor. Es macht auf die Vielfalt der Kulturdenkmäler und auf die reiche Baukultur aufmerksam. Gleichzeitig dient das Inventar als wichtige Grundlage bei Planungsvorhaben.

Im Bauinventar der Gemeinde Grosswangen werden für die Gebiete «Kirchenbezirk» (A), «Lindenhof» (B), «Dorf» (C), «Wellberg» (D), «Höhe (E) und «Wüschwil» (F) Baugruppen (A bis F) bezeichnet. Des Weiteren erfasst es die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Dem Kapitel 12.3 (Art. 56 «Kulturdenkmäler» BZR) kann entnommen werden, wie im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung mit den Kulturdenkmälern umgegangen wird.

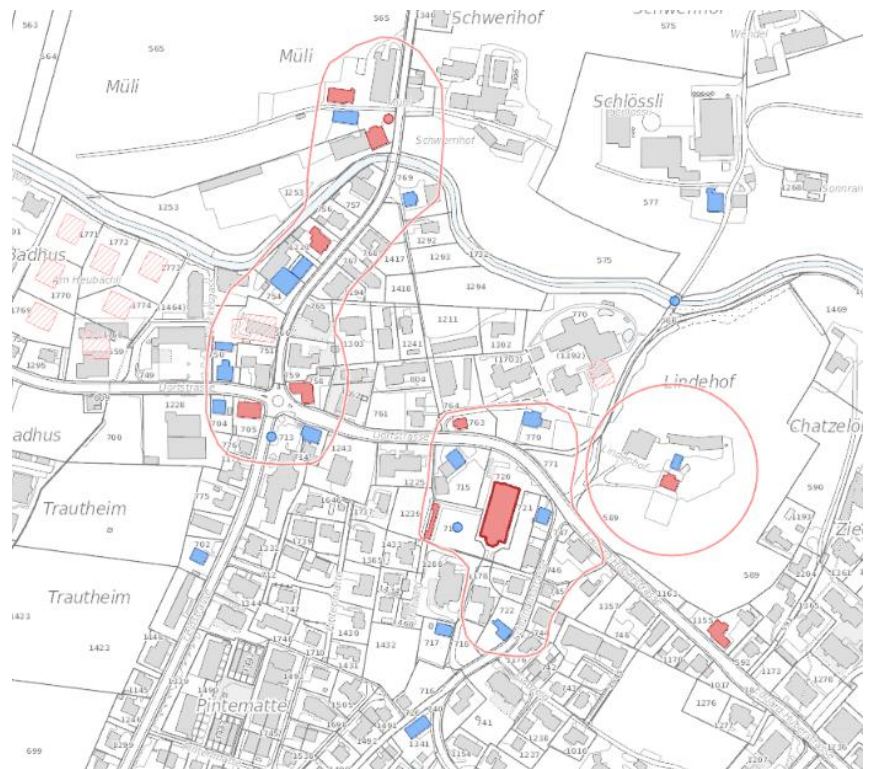


Abbildung 6: Bauinventar Kanton Luzern, Auszug Gemeinde Grosswangen, Baugruppen A-C



Abbildung 7: Baugruppe A «Kirchenbezirk» (links) und schützenswerte «Untere Kaplanei» mit Baujahr 1741 (rechts) | Quelle: Auszug aus dem Bauinventar des Kantons Luzern

### 4.2.3 Gefahrenkarte

In der Gemeinde Grosswangen gibt es gemäss der aktuell gültigen kantonalen Gefahrenkarte Wasser- (Wa) und Rutschgefahren (Ru). Dabei wird jeweils zwischen einer geringen (gelb), mittleren (blau) und erheblichen (rot) Gefahrenstufe unterschieden.



Abbildung 8: Synoptische Gefahrenkarte des Kantons Luzern, Ausschnitt Gemeinde Grosswangen | Quelle: Auszug aus dem Geoportal Kanton Luzern, Apr. 2023

Die gefährdeten Gebiete wurden in der letzten Ortsplanungsrevision in Form einer Verordnung zum Schutz vor Naturgefahren (Stand vom 22. Februar 2017) und dem zugehörigen Gefahrenzonenplan «Arron-dierte Gefahrenggebiete» (Stand vom 21. September 2016) festgelegt.

Hinsichtlich des Umgangs mit Naturgefahren im Rahmen der vorliegen-den Gesamtrevision Ortsplanung wird auf Kapitel 8.1.3 und 12.3, Art. 46 BZR «Gefährdete Gebiete») verwiesen.



Abbildung 9: Gefahrenzonenplan «Arron-dierte Gefahrenggebiete» vom 21. Sept. 2016

## 4.3 Region

### 4.3.1 Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland

Die Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland wurde am 14. Juni 2016, mit Ergänzung am 22. Juni 2017, von der Delegiertenversammlung beschlossen. Sie zeigt, wie die 17 Gemeinden des regionalen Entwicklungsträgers (RET) Sursee-Mittelland ihre Siedlungsstruktur, ihr Verkehrssystem und insbesondere ihren Landschaftsraum vernetzen, stärken und optimal ausschöpfen können. Die Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland ist für den jeweiligen regionalen Entwicklungsträger und für die Gemeindebehörden der Region verbindlich. Für die Gemeinde Grosswangen sieht die Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland folgende Massnahmen vor, die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung berücksichtigt werden:

---

Strategie:  
A. Grossräumige Positionierung

#### **A.1\_10 RES-Umsetzungs-Management beim RET schaffen**

Die RET-Gemeinden sollen sicherstellen, dass Zukunftsbild und Massnahmen die erwünschte Wirkung erzielen, indem sich der RET aktiv um die Umsetzung kümmert.

#### **A.1\_11 Gewicht des Rottals stärken**

Gemeinsame Definition und Entwicklung eines Wirtschafts- und Lebensraums Rottal.

#### **A.2\_21 Region für Klimawandel & 2000 Watt-Gesellschaft fit machen**

Region rechtzeitig auf die längerfristigen Herausforderungen von Klimawandel und Energiewende vorbereiten.

---

Strategie: L. Landschaft

#### **L.1\_21.2 Hügelzug Leideberg / Nottelerberg bewahren**

Landschaftsraum des Hügelzugs zwischen Mauensee und Neuenkirch erhalten und stärken.

#### **L.2\_11 Siedlungsränder definieren und gestalten**

Wachstum innerhalb heutiger Bauzonengrenzen abwickeln, Siedlungsränder und umgebende Landschaft gut gestalten.

---

Strategie: S Siedlung

#### **S.2\_11 Regionalzentrum, Subzentren & Dörfer nach innen entwickeln**

Erkennen, Nutzen und ev. Schaffen von Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Bauzonen (ausserhalb der ESP).

#### **S.3\_11 Festlegung der Weiler-Typen im RET-Perimeter**

Umsetzung der Koordinationsaufgabe S4-1 des kantonalen Richtplans 2015 für die RET-Gemeinden.

---

Strategie: M Mobilität

#### **M.3\_11 Lokale Alltags-Fussweg- (u. Velo-) Netze optimieren**

Vermehrte Bewältigung kurzer und kürzester Distanzen innerhalb der Subzentren und Dörfer zu Fuss (und per Velo).

### M.3\_21 Regionales Alltags-Velonetz vervollständigen

Förderung der Velobenutzungen in Berufs-, Einkaufs- und Schülermobilität.

### M.3\_22 Regionales Freizeit-Fuss- u. Velo-Netz ausbauen

Förderung der Freizeitmobilität und Erholung zu Fuss und per Velo (von den Kantonsstrassen unabhängige Routen).

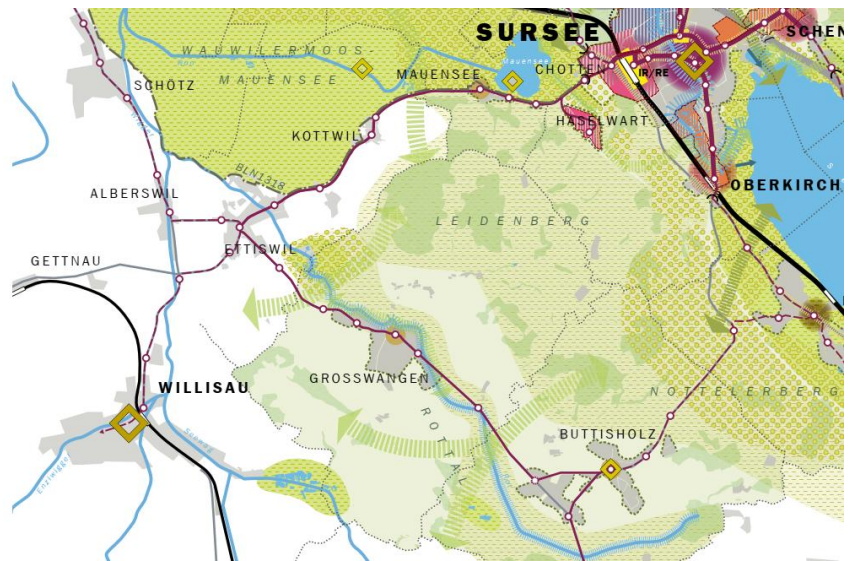


Abbildung 10: Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland, Ausschnitt Gemeinde Grosswangen

## 4.3.2 Wanderwegrichtplan Sursee-Mittelland

Der Wanderwegrichtplan Sursee-Mittelland mit Entscheid Regierungsrat vom 10. März 2020 setzt die Wanderwege innerhalb und ausserhalb der Siedlungsgebiete fest. Die Wanderwege innerhalb des Siedlungsgebiets sind gemäss § 10 PBG zusätzlich im kommunalen Erschliessungsrichtplan zu bezeichnen. Der Wanderwegrichtplan Sursee-Mittelland stellt die Wanderwege ausserhalb des Siedlungsgebiets dar und bezeichnet im Siedlungsgebiet behördenverbindlich auch Wege im Sinne von Art. 3 Abs. 2 FWG<sup>1</sup>. Sie sind im kommunalen Erschliessungsrichtplan oder

1. Auszug aus dem Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG):

*Art. 2 Fusswegnetze*

- 1. Fusswegnetze sind Verkehrsverbindungen für die Fussgänger und liegen in der Regel im Siedlungsgebiet.*
- 2. Sie umfassen untereinander zweckmässig verbundene Fusswege, Fussgängerzonen, Wohnstrassen und ähnliche Anlagen. Trottoirs und Fussgängerstreifen können als Verbindungsstücke dienen.*
- 3. Fusswegnetze erschliessen und verbinden insbesondere Wohngebiete, Arbeitsplätze, Kindergärten und Schulen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, öffentliche Einrichtungen, Erholungsanlagen sowie Einkaufsläden.*

*Art. 3 Wanderwegnetze*

- 1. Wanderwegnetze dienen vorwiegend der Erholung und liegen in der Regel ausserhalb des Siedlungsgebiets.*

einem anderen kommunalen Richtplan zwingend zu beachten und als Verbindung aufrechtzuerhalten. Sie können aber im Rahmen der kommunalen Erschliessungsrichtpläne örtlich angepasst werden.

Der Wanderwegrichtplan Sursee-Mittelland besteht aus drei Teilen. Das Herzstück ist die Übersichtskarte 1:25'000 mit bestehenden, vorgesehenen und aufzuhebenden Wanderwegverbindungen. Zur Erläuterung der Karte sowie zum Beschrieb der formellen Rahmenbedingungen dient der Planungsbericht. Der dritte Teil, die Massnahmenblätter, beschreibt die in der Übersichtskarte festgehaltenen Massnahmen im Detail. Die Massnahmenblätter und der Plan sind behördenverbindlich. Die Gemeinden sind daher verpflichtet, anhand der Massnahmenblätter das in der Übersichtskarte festgehaltene Wanderwegnetz umzusetzen. In der Gemeinde Grosswangen sind keine Massnahmen vorgesehen.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung wurde ein kommunaler Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten» erarbeitet (siehe Kapitel 15.4). Auf dem gesamten Gemeindegebiet von Grosswangen wird orientierend das Wanderwegnetz gemäss regionalem Teilrichtplan «Wanderwege» dargestellt.

Richtplaninhalt		Legende
—	bestehender Wanderweg	
—	neuer Wanderweg, Wegtrasse bestehend	
- - -	neuer Wanderweg, Wegtrasse auszubauen	
· · · · ·	aufzuhebender Wanderweg	
· · · · ·	Wanderweg ins Fusswegnetz überführen	
· · · · ·	Belagsrückbau	
OB-3	Massnahmennummer	
orientierender Inhalt		
Wanderweg-Typ		
—	natur	
—	hart	
—	Spurstreifen/Bankett	
—	ausserkantonal	
Weitere orientierende Planinhalte		
—	Gemeindegrenze	
- - -	Kantonsgrenze	
■	Siedlungsgebiet	

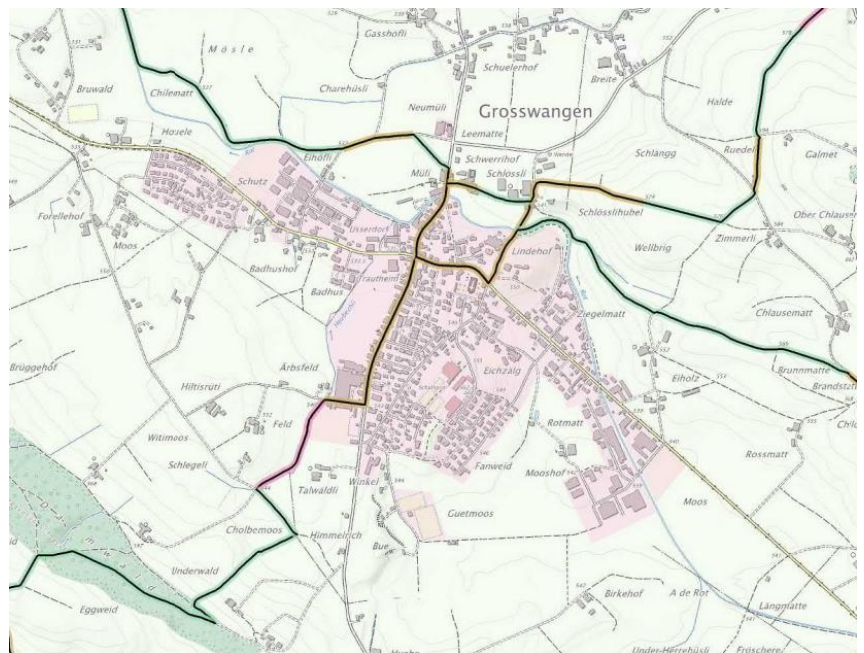


Abbildung 11: Auszug aus dem Wanderwegrichtplan Sursee-Mittelland

2. Sie umfassen untereinander zweckmässig verbundene Wanderwege. Andere Wege, Teile von Fusswegnetzen und schwach befahrene Strassen können als Verbindungsstücke dienen. Historische Wegstrecken sind nach Möglichkeit einzubeziehen.
3. Wanderwegnetze erschliessen insbesondere für die Erholung geeignete Gebiete, schöne Landschaften (Aussichtslagen, Ufer usw.), kulturelle Sehenswürdigkeiten, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie touristische Einrichtungen.

### 4.3.3 Energie- und Klimaleitbild

Das Regionale Energie- und Klimaleitbild vom 6. Dezember 2021 wurde aufgrund der steigenden Bedeutung der Energie- und Klimafragen und zur Beurteilung der Wirkung der bisher entwickelten Instrumente erarbeitet. Mithilfe des Kalkulators von EnergieSchweiz für Gemeinden wurde im Gebiet der Energie-Region der Energieverbrauch von öffentlichen Gebäuden, Industrie/Gewerbe, Mobilität und Haushalten in Bezug auf Primärenergie<sup>2</sup>, Endenergie<sup>3</sup> und CO<sup>2</sup>-Ausstoss erhoben. Darüber hinaus wurden die Potenziale für die Nutzung regionaler erneuerbarer Energien sowie die Möglichkeiten zur Steigerung der Energieeffizienz untersucht. Dies gibt Aufschluss darüber, wie die regionale Energieversorgung nachhaltiger gestaltet und der Verbrauch optimiert werden kann. Durch die Erhebung dieser Informationen werden wichtige Grundlagen für zukünftige Energieprojekte und Massnahmen geschaffen, die darauf abzielen, den Energieverbrauch zu reduzieren und die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern.

Die Bedeutung von Energie und Klima nimmt bei der Entwicklung von Regionen und Gemeinden kontinuierlich zu. Angesichts der wachsenden Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Klimawandel und der nachhaltigen Energieversorgung gewinnt dieses Thema immer mehr an Relevanz. Die Themen des regionalen Energie- und Klimaleitbilds, wurden bei der Festlegung der Raumordnung gleichberechtigt berücksichtigt. Folgende Inhalte sind für die Gemeinde Grosswangen von Bedeutung:

---

Erneuerbare Stromprodukte beziehen

Die Gemeinde setzt sich für die Förderung von erneuerbaren Energien ein. Beim Bau von neuen kommunalen Gebäuden oder Anlagen nimmt die Gemeinde hinsichtlich Energiestandards eine Vorbildrolle ein und motiviert andere Akteure dazu.

---

Nachhaltige Mobilitätsformen fördern

Die Gemeinde setzt sich für eine Optimierung des Angebotes vom öffentlichen Verkehr ein, mit dem Ziel, die Angebote und Linien in der Region und darüber hinaus optimal zu vernetzen.

---

An den Klimawandel anpassen

Die Gemeinde berücksichtigt bei infrastrukturelevanten Entscheidungen (falls vorhanden) Planungshinweiskarten, Gebäudestellung, Frischluftzirkulation für ein gutes Klima im Siedlungsgebiet. Grosswangen geht im Bereich kommunaler Klimaschutz auf den gemeindeeigenen Schlüsselarealen bzw. bei gemeindeeigenen Planungen mit gutem Beispiel voran.

---

2. Gespeicherte Energie in Energieträgern, wie sie in der Natur vorkommen (z. B. Holz, Erdöl)  
3. Anteil der Primärenergie, der nach Umwandlungs- und Übertragungsverlusten beim Endverbraucher zur Nutzung ankommt (z. B. Strom, Wärme)

## 4.4 Gemeinde

### 4.4.1 Gemeindeportrait

Die ländlich geprägte Gemeinde im Einzugsgebiet von Sursee, eingebettet in die hügelige Landschaft des Rottals, ist in den letzten Jahrzehnten stark gewachsen. Grosswangen hat sich mit 3'532 Einwohnerinnen und Einwohnern<sup>4</sup> (Stand vom 1. Januar 2025) zu einer selbstbewussten ländlichen Gemeinde entwickelt.

Der historisch gewachsene Dorfkern an der Dorf- und der Mühlestrasse sowie die Bebauung entlang der Mühlestrasse hat seine ortsbaulichen Qualitäten trotz Veränderungen in den wesentlichen Elementen erhalten können. Markante Einzelbauten prägen den Strassenraum, definieren damit ein Zentrum und bilden zusammen mit der strassenbegleitenden Bebauung an der Mühlestrasse ein qualitativvolles Ortsbild. Bauvolumen, Stellung und Ausrichtung der Bauten ergeben eine spannungsvolle Verdichtung von hoher ortsbaulicher Qualität. Die Pfarrkirche bildet den baulichen Mittelpunkt des Dorfes mit ausgezeichneter Wirkung und Ausstrahlung.

Die Gemeinde ist durch die Arbeitsgebiete «Gewerbe Badhus», «Gewerbe Mooshof» und «Feldstrasse» von wirtschaftlicher Bedeutung für die umliegenden Nachbargemeinden. Der ländliche Charme mit abwechslungsreichen Erholungsräumen und schützenswerten Landschaften überzeugt, ebenso wie die Nähe zu den Regionalzentren Sursee und Willisau sowie zu Luzern.

Zahlreiche aktive Vereine prägen das Dorfleben von Grosswangen. Daneben besteht ein grosses Angebot an verschiedensten Freizeitmöglichkeiten sowie Spazier- und Wanderwegen. Die Naherholung beginnt in Grosswangen vor der Haustüre. In Grosswangen soll auch in Zukunft in hoher Qualität gewohnt, gearbeitet und gelebt werden können.

Die Schulanlage Kalofen bietet zweckmässige Räume und Infrastrukturbauten für die Schule. Die Sportanlagen auf dem Kalofen und im Gutmoos bieten ein grosszügiges Angebot für die verschiedenen Sportvereine.

Das Betagtenzentrum Linde mit den umliegenden Alterswohnungen bietet zeitgemässe Wohnformen und Betreuungsangebote für das Leben im Alter.

### 4.4.2 Gemeindeentwicklung

Auf der Grundlage des durchschnittlichen Bevölkerungswachstumsszenarios ermittelt der Kanton Luzern, differenziert nach Gemeinde-

---

4. Quelle: [www.grosswangen.ch](http://www.grosswangen.ch)

kategorie, das zulässige Wachstum der Bauzonen. Für jede Gemeinde wird anschliessend festgelegt, ob

- sie noch Einzonungen vornehmen kann und somit als «Einzungungsgemeinde» gilt,
- allfällige Einzonungen mit Auszonungen kompensiert werden müssen und sie somit als «Kompensationsgemeinde» gilt oder
- sie überdimensionierte Bauzonen hat und somit als «Rückzungungsgemeinde» gilt und mittels Auszonungen die Bauzonen reduziert werden müssen.

Grosswangen wird gemäss dem kantonalen Richtplan als eine ländliche Gemeinde und demnach als eine «Kompensationsgemeinde» eingestuft.

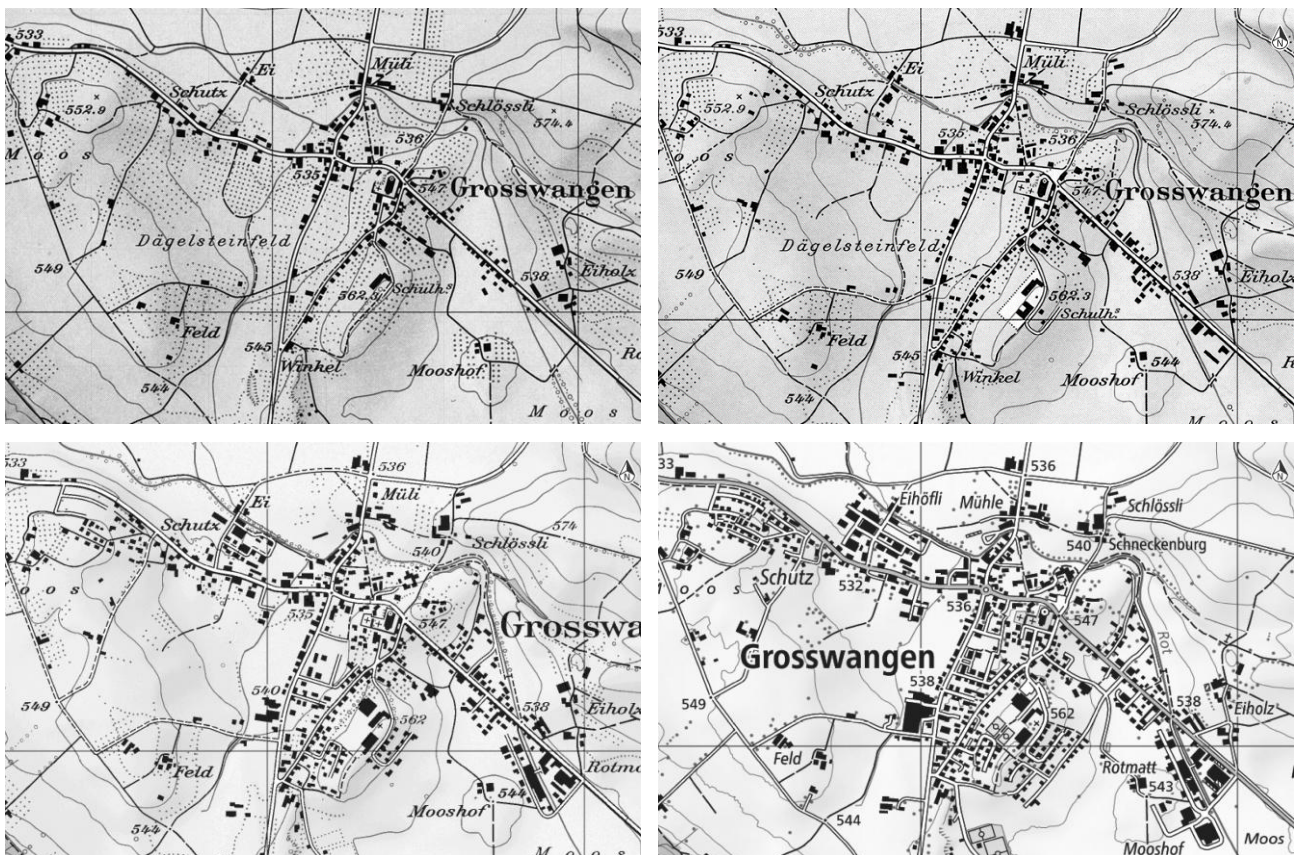


Abbildung 12: Landeskarten, Ausschnitte Grosswangen von 1960 (links oben), 1980 (rechts oben), 2000 (links unten) und 2020 (rechts unten) | Quelle: map.geo.admin (12.01.2022)

### 4.4.3 Bevölkerungsentwicklung

Der kantonale Richtplan geht von einem künftigen kantonalen Wachstum von jährlich durchschnittlich 0.75 % bis ins Jahr 2030 bzw. 0.65 % bis ins Jahr 2035 aus. Den ländlichen Gemeinden im Kanton Luzern wird dabei für allfällige Einzonungen ein unterdurchschnittliches Wachstum

zugeschrieben, während Gemeinden im Zentrum oder entlang der Hauptentwicklungsachsen damit durchschnittlich bis überdurchschnittlich wachsen dürfen. Für allfällige künftige Einzonungen in Grosswangen legt der Kanton rechnerisch ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.50 % pro Jahr bis 2030 bzw. 0.40 % pro Jahr bis 2035 fest. Das Wachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen (siehe Kapitel 13), z. B. durch die Erhöhung der Nutzungsziffer oder durch Auf- und Umzonungen, liegt in der Kompetenz der Gemeinde und wird vom Kanton nicht beschränkt.

Die Bevölkerung von Grosswangen ist in den letzten 24 Jahren von 2'728 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2000, auf 3'532 im Jahr 2024 (Stand per 1. Januar 2025) gewachsen. Das entspricht einem Wachstum von insgesamt rund 29.5 % oder einem jährlichen durchschnittlichen Wachstum von rund 1.08 %.

#### 4.4.4 Siedlungsleitbild (2011)

Das bestehende Siedlungsleitbild vom 15. Juni 2011 ist mittlerweile in die Jahre gekommen und bedarf einer Aktualisierung. Es bildet jedoch nach wie vor das Fundament für die Erarbeitung eines neuen Leitbildes. In einem ersten Schritt der Gesamtrevision Ortsplanung wurde das neue Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) entwickelt, das auf dem Siedlungsleitbild von 2011 aufbaut. Hierbei wurden die übergeordneten neuen Vorgaben und Randbedingungen sorgfältig berücksichtigt (siehe Kapitel 6).

#### 4.4.5 Verkehrsrichtplan «Funktionen und Massnahmen» und Richtplan «Fusswegnetz»

Die Gemeinde Grosswangen verfügt über einen vom Regierungsrat genehmigten Verkehrsrichtplan «Funktionen und Massnahmen» (1:2'000) vom 13. März 2007 inkl. Bericht mit Massnahmenkatalog und einen kommunalen Richtplan «Fusswegnetz» (1:5'000) vom 20. Dezember 2006.

Der kommunale Verkehrsrichtplan umschreibt die funktionalen Zusammenhänge zwischen den einzelnen Verkehrseinrichtungen (Strassen, Rad- und Fusswege, Parkieranlagen und Infrastrukturen des öffentlichen Verkehrs). Die rechtskräftige Richtplankarte sieht bestehende Fusswege und Radrouten sowie bestehende Anlagen, geplante Fusswege und Radrouten sowie geplante Anlagen vor. Ergänzend hält er behördenverbindlich Massnahmenswerpunkte für die Verkehrssicherheit fest.

Die zwei bestehenden kommunalen Planungsinstrumenten sind mittlerweile umgesetzt oder deren Massnahmen sind nicht mehr relevant. Sie werden darum aufgehoben und durch neue Instrumente ersetzt (siehe Kapitel 15.2, 15.3 und 15.4).

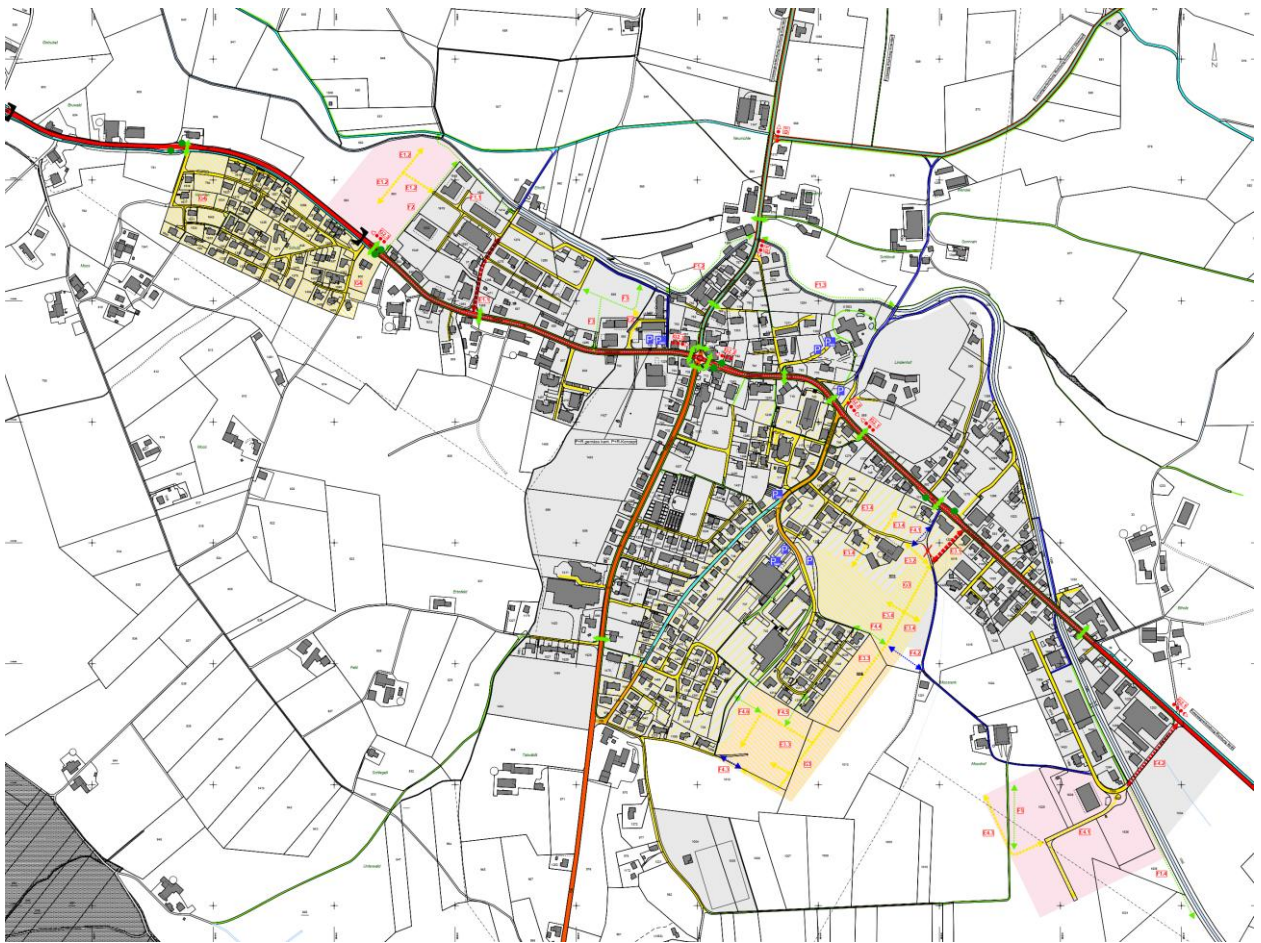


Abbildung 13: Kommunalen Verkehrsrichtplan «Funktionen und Massnahmen» vom 13. März 2007



Abbildung 14: Richtplan «Fusswegnetz» vom 20. Dez. 2006

#### 4.4.6 Erschliessungsrichtplan (unüberbaute Bauzonen)

Gemäss § 10a PBG zeigt der kommunale Erschliessungsrichtplan auf, welche Gemeinde- und Privatstrassen, Fuss- und Radwege, Anschlussgeleise sowie Energie-, Frischwasser- und Abwasseranlagen zur Erschliessung der Bauzonen noch erforderlich sind. Er bezeichnet die Erschliessungsanlagen, welche die Gemeinde oder die besonders bezeichneten Erschliessungsträger zu erstellen, auszubauen, zu ersetzen oder für den öffentlichen Gebrauch zu bestimmen haben, und nennt insbesondere

- den Zeitraum, während dessen die dazu erforderlichen Massnahmen zu treffen sind,
- die dafür mutmasslich anfallenden Kosten.

Der in der letzten Ortsplanungsrevision von Kost + Partner AG, Sursee erstellte Erschliessungsrichtplan (Bericht mit Massnahmenkatalog) wurde am 20. Dezember 2006 vom Gemeinderat Grosswangen beschlossen und vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 291 vom 13. März 2007 genehmigt.

Der Erschliessungsrichtplan ist auf die jeweils geltende Nutzungsplanung abzustimmen. Dem Kapitel 15.5 kann entnommen werden, wie im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung mit dem bestehenden Erschliessungsrichtplan umgegangen wird.

#### 4.4.7 Dorfkernentwicklung

Gestützt auf die bisherige Planung «Dorfkernentwicklung Grosswangen» wurde die Kernzone (Ke) neu definiert und über die noch weitgehend un bebauten Schlüsselareale eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Im vorgesehenen Gestaltungsplanpflicht-Gebiet erarbeitet die Gemeinde innert zwei Jahren seit Inkrafttreten des Bau- und Zonenreglements in Koordination mit den Grundeigentümerschaften einen Masterplan. Dieser dient als Grundlage für einen Gestaltungsplan über den gesamten Perimeter G1 oder Teilgestaltungspläne G1a, G1b oder G1c gemäss Zonenplan.

## 5. Quartieranalyse

### Hinweis

Die vorliegende Quartiersanalyse bietet erste Einblicke in die spezifischen Merkmale eines Quartiers, die als Grundlage für Planungs- und Entwicklungsentscheidungen auf lokaler Ebene dienen können. Diese Erkenntnisse dienen als Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für die laufende Ortsplanungsrevision. Im Verlauf des Verfahrens wurden weitere Erkenntnisse gewonnen, die in die Planung und Umsetzung in die Bau- und Zonenordnung (Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement) eingeflossen sind. Daher können Abweichungen zwischen der Quartiersanalyse und der kommunalen Bau- und Zonenordnung auftreten. Eine Aktualisierung oder Nachführung der Quartiersanalyse wurde nicht durchgeführt.

### 5.1 Zielsetzung

Mit der Quartieranalyse wird eine umfassende Grundlage für die Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungsleitbilds (siehe Kapitel 6) und den weiteren Schritten der Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Grosswangen gelegt. Die fundierte Auseinandersetzung der vorhandenen Strukturen ermöglicht es, eine auf die Bedürfnisse, Stärken und Schwächen der Gemeinde massgeschneiderte Ortsplanung zu erarbeiten. Die vorliegende Analyse stellt die Basis zur Beurteilung der Entwicklungspotenziale für eine Siedlungsentwicklung nach innen dar.

### 5.2 Methode der Analyse

Um das Potenzial der einzelnen Gebiete in der Gemeinde Grosswangen aufzuzeigen und die entsprechenden Entwicklungsstrategien richtig zu wählen, wurde eine fundierte Quartieranalyse durchgeführt.

Die Analyse setzt sich aus einem quantitativen und aus einem qualitativen Teil zusammen. Bei der quantitativen Analyse der Entwicklungspotenziale sind die erschlossenen Entwicklungsreserven zentral. Zur Vertiefung dieser ersten quantitativen Analyse wurde eine qualitative Analyse der Entwicklungspotenziale durchgeführt, welche sich auf folgende Themen fokussierte:

- Bevölkerungsentwicklung und -Struktur
- Städtebauliche Qualität und Ortsbild
- Bebauungstypologien und Gebäudetyp
- Versorgung und Erreichbarkeit

- Planungsrendite Rahmenbedingungen
- Umsetzung und Realisierungschancen

Für die quantitative Analyse wurden die Kennwerte mit dem Luzerner-Bauzone-Analyse-Tool (LUBAT) der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) generiert.

Die Quartieranalyse ist kein öffentliches Instrument. Sie diene als Arbeitsinstrument, damit im Grundsatz eine generelle Entwicklungsstrategie (Stossrichtung) festgelegt werden konnte. Gegenüber der Quartieranalyse und dem Räumlichen Entwicklungsleitbild sowie gegenüber der kommunalen Bau- und Zonenordnung kann es daher aufgrund neuer planerischer Erkenntnisse und politischer Entscheidungen Abweichungen geben.

### 5.3 Analyse nach Quartieren mit Schlussfolgerungen

#### Übersichtskarte «Einteilung der Quartiere»

Die Übersichtskarte zeigt eine erste grobe Einteilung der analysierten Quartiere. Die verschiedenen Gebiete lassen sich durch spezifische Merkmale voneinander unterscheiden: Gebäudetypen (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser), Funktion (z. B. Zentrum), Lage und Situation (Dorfkern, Dorfrand, etc.), oder eine in sich geschlossene Quartierstruktur. Jede Gebietseinheit weist andere Entwicklungspotentiale auf.

Die schematische Darstellung der Quartieranalyse zeigt die Gebietseinteilung mit einigen charakteristischen Eigenheiten der jeweiligen Quartiere wie Erschliessung, historische Bausubstanz oder Vernetzung von geteilten Quartierteilen.

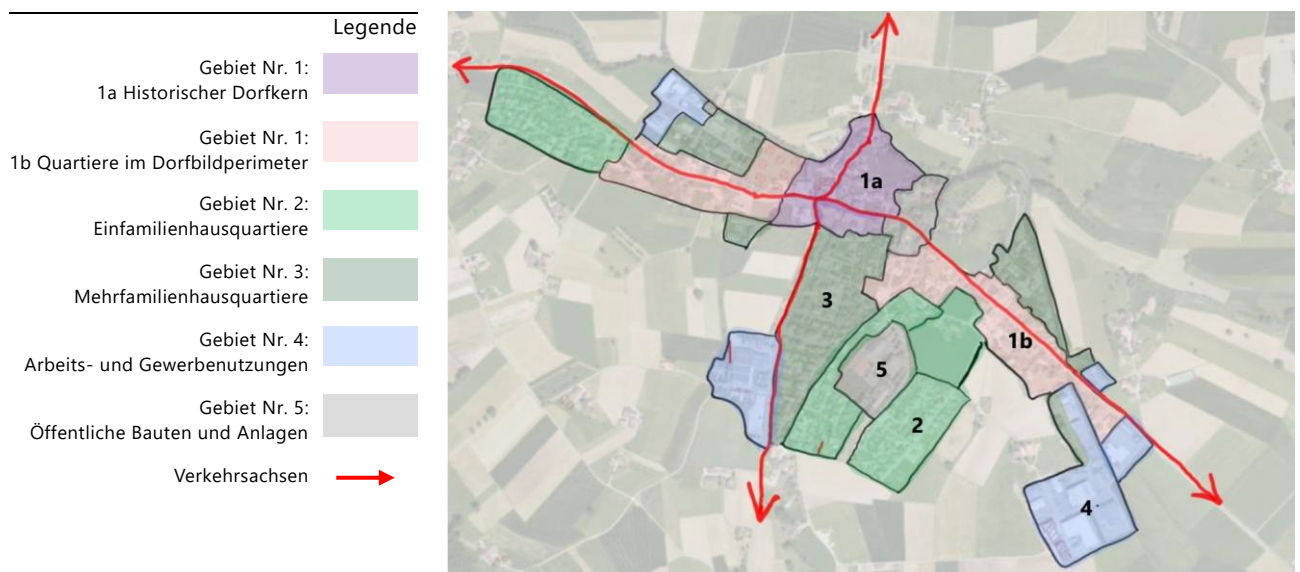


Abbildung 15: Übersichtskarte mit Einteilung der Analysequartiere

## Gebiet Nr. 1

### 1a: Historischer Dorfkern

Quartieranalyse

Der Dorfkern von der Gemeinde Grosswangen befindet sich im nördlichen Teil des Siedlungsgebiets. Dieser Bereich beginnt an der Mühlestrasse und setzt sich bis zu der Dorfstrasse fort. Der Perimeter wird insbesondere aufgrund der angesiedelten öffentlichen Infrastrukturen und Nutzungsangebote (Restaurant, Hotel, Bank, Detailhandel) auf diese Fläche festgelegt. Diese zentrale Ansiedlung von sämtlichen Ortskernfunktionen ist eine Stärke von Grosswangen.

Die Bebauung und die Nutzungen sind sehr heterogen: Im Zentrum sind sowohl Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser als auch Arbeitsbetriebe angesiedelt. Ein eigentlicher Dorfplatz im Sinne eines Begegnungsortes fehlt in diesem Gebiet. Gemäss dem Bauinventar liegt das Gebiet teilweise innerhalb von Baugruppen. Aus diesem Grund sind Bauten im historischen Ortskern im Einklang mit den prägenden und geschützten Bauten sowie deren Umgebung zu entwickeln und harmonisch in das Ortsbild einzufügen. Angestrebte Entwicklungen sind unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege und Bewahrung des Dorfcharakters zu bestimmen. Die meisten Bauten wurden punktuell mit unterschiedlichen Ausrichtungen gebaut.

Die Kantonsstrasse (Dorfstrasse), die den Dorfkern durchquert, ist zu den Morgen- und Abendspitzenzeiten durch den Durchgangsverkehr stark belastet. Sie ist das prägende zentrale Element des Ortskerns. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens kann sie als «Ader» des Dorfs diese Funktion nicht erfüllen.

Nutzungsplanung

Gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung (Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement) wird der Ortskern mehrheitlich der Kernzone zugewiesen, überlagert mit dem Dorf- und Weilerperimeter.

Entwicklungsansatz

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll geprüft werden, mit welchen Massnahmen der Ortskern von Grosswangen aufgewertet und/oder neu strukturiert werden kann (z. B. Strassenraumgestaltung). Das Räumliche Entwicklungsleitbild stellt diesbezüglich passenden Massnahmen dar. Die Zonierung soll geprüft und gegebenenfalls optimiert werden.

### 1b: Quartiere im Dorfbildperimeter

Quartieranalyse

In Grosswangen werden bestimmte Gebiete als zentrumsnahe Lagen identifiziert, die sich hinsichtlich des Massstabs mit dem vorhandenen Ortsbild auseinandersetzen und eine hochwertige Umgebung aufweisen. Die historische Wegverbindung in diesem Gebiet spielt eine wichtige Rolle für die Wahrnehmung des Dorfcharakters. Die charakteristischen historischen Wohnbauten sind ein prägendes Merkmal des Dorfes. In diesem Gebiet sind jedoch auch Neubauten zu finden, die verschiedene Baumaterialien verwenden und teilweise ähnliche architektonische Merkmale der Bau- und Siedlungstypologien aufgreifen.

Nutzungsplanung	Die Gebiete sind heute verschiedenen Nutzungszonen zugeteilt (Dorfzone, Arbeits- und Wohnzonen, Wohnzonen).
Entwicklungsansatz	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist zu prüfen, ob dem gesamten Gebiet eine einheitliche Zonierung zugeteilt werden könnte. Mit einer solchen kann der bestehende Gebietscharakter gestärkt werden. Um den Strassenraum in Zentrumslagen zu beleben, sind in der Nutzungsplanung für Neubauten und wesentliche Umbauten Vorgaben zur Erdgeschossnutzungen zu prüfen.

## Gebiet Nr. 2

### Einfamilienhausquartiere

Quartieranalyse	In diesen Gebieten besteht in der Regel eine vorherrschende Wohnnutzung, die durch Punktbauten mit privaten Gartenanlagen gekennzeichnet ist. Die Gebäude sind in der Regel zum Strassenraum ausgerichtet. Die Gebäudetypologien in diesen Bereichen sind äusserst vielfältig und umfassen sowohl Einfamilienhäuser als auch Reihenhäuser.
Nutzungsplanung	Die Gebiete sind gemäss der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung mehrheitlich der zweigeschossigen Wohnzone A (W2A) und Wohnzone B (W2B) zugewiesen. Für bestimmte Gebiete gelten zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen auch die Vorgaben der bestehenden Gestaltungspläne.
Entwicklungsansatz	Im Zuge der Ortsplanungsrevision soll geprüft werden, ob und auf welche Weise eine bauliche Verdichtung möglich ist, ohne dabei den Charakter der Quartiere negativ zu beeinflussen.

## Gebiet Nr. 3

### Mehrfamilienhausquartiere

Quartieranalyse	Hauptmerkmale dieser Gebiete sind überwiegend lineare oder punktförmige Bauten mit einer Vielzahl von Materialien. Nebst den gemeinschaftlich genutzten Aussen- und Freiräumen verfügen einzelne Liegenschaften privat genutzte Gartenanlagen. Diese Gebiete sind gut an das Verkehrsnetz angebunden.
Nutzungsplanung	Die Gebiete sind gemäss der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung mehrheitlich der dreigeschossigen Wohnzone A (W3A) und Wohnzone B (W3B) sowie der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone (AW3) zugewiesen. Für bestimmte Gebiete gelten zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen auch die Vorgaben der bestehenden Gestaltungspläne.
Entwicklungsansatz	Wie bei den Einfamilienhausquartieren soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft werden, ob und auf welche Weise eine bauliche Verdichtung möglich ist, ohne dabei den Charakter der Quartiere negativ zu beeinflussen.

## **Gebiet Nr. 4**

### **Arbeits- und Gewerbenutzungen**

Quartieranalyse	Diese Gebiete sind geprägt durch Arbeitsnutzungen. Die Strukturen und die Volumina der Bebauungen heben sich stark von der Umgebung ab.
Nutzungsplanung	Die Gebiete sind gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung der Arbeitszone sowie den zwei- und dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzonen zugewiesen. Im Gebiet «Winkel» gelten die spezifischen planungsrechtlichen Bestimmungen der Sonderbauzone «Winkel».
Entwicklungsansatz	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist zu prüfen, welche betrieblichen Anforderungen und Veränderungen in Zukunft anstehen könnten und welche Entwicklungen in Grosswangen zulässig sein sollen. Basierend auf diesen Erkenntnissen soll festgelegt werden, in welche Richtung sich die Arbeitsgebiete in Zukunft entwickeln sollen. Mit Ausnahme für Erweiterungen von betriebsbedingten bestehenden Betrieben sollen kurz- bis mittelfristig keine Einzonungen vorgenommen werden.

---

## **Gebiet Nr. 5**

### **Öffentliche Bauten und Anlagen**

Quartieranalyse	Diese Gebiete zeichnen sich durch ihren öffentlichen Charakter aus. Die Bebauungsstruktur hebt sich insbesondere in Bezug auf den Massstab von den angrenzenden Wohngebieten ab. Die Kirche spielt eine bedeutende Rolle bei der Darstellung der Identität und des Charakters des Dorfes und besitzt daher eine hohe Relevanz. Sie ist als denkmalgeschütztes Gebäude eingestuft. Die Gebiete sind durch geschwungene Strassenräume erschlossen. Sowohl die Gemeindeverwaltung als auch das Betagtenzentrum befinden sich im Dorf und sind gut über die Dorfstrasse erreichbar.
Nutzungsplanung	Die Gebiete sind in der rechtsgültigen Nutzungsplanung der Zone für öffentliche Zwecke zugeordnet.
Entwicklungsansatz	Die Zonen für öffentliche Zwecke sollen auf Basis der bestehenden, zonenspezifischen Vorschriften weiterentwickelt werden. Bei diesen Entwicklungen ist es wichtig, die Anforderungen an eine landschaftlich angemessene Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen. Aufgrund des Vorhandenseins historisch bedeutsamer Bauten, wie beispielsweise der Kirche, sollte der Dorfcharakter bewahrt und sein Wert hervorgehoben werden. Ein sensibler Ansatz für die Entwicklung ist erforderlich und sollte sorgfältig geprüft werden.

---

## 6. Räumliches Entwicklungsleitbild REL

### Hinweis

Die Gesamtrevision der Ortsplanung orientiert sich massgeblich an den formulierten Zielen des Räumlichen Entwicklungsleitbilds (REL). Aufgrund neuer planerischer Erkenntnisse im Verfahrensprozess können jedoch Abweichungen in den Festlegungen der Bau- und Zonenordnung (Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement) im Vergleich zum REL auftreten. Eine fortlaufende Aktualisierung oder Nachführung der nachfolgenden Kapitel wird nicht durchgeführt..

### 6.1 Einleitung

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung wurde mit Einbezug der Bevölkerung (Workshop vom 13. November 2021) das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) von Grosswangen erarbeitet. Das Fotoprotokoll vom 14. Mai 2022 fasst die Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsveranstaltung zusammen. Im vorliegenden Bericht wird auf eine Wiedergabe an dieser Stelle verzichtet.

---

#### Planungsinstrument

Das REL stellt die längerfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Grosswangen dar und befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs- und Landschaftsräume. Es will

- die Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur in der Siedlung und Landschaft,
- die Verkehrsbedürfnisse,
- den Umweltschutz und den sinnvollen Energieeinsatz,
- den Schutz der Lebensräume sowie
- den ökonomischen Einsatz der begrenzten Mittel

in einen Zusammenhang stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzeigen und die Koordinationsaufgaben bezeichnen.

---

#### Wirkung

Das REL zeigt auf, wie sich Grosswangen künftig räumlich entwickeln soll. Behörden und Verwaltung richten ihre nachfolgenden Planungen auf die Ziele und Grundsätze des REL aus.

- Es konzentriert sich auf die Bestimmung der strategischen Ziele und generellen Massnahmen.
- Es lässt bewusst den nötigen Spielraum für die nachfolgenden Planungen offen.
- Es dient in den nächsten 10 bis 15 Jahren in der räumlichen Entwicklung beim Abwägen von

- Vor- und Nachteilen einzelner Projekte und Massnahmen als Entscheidungshilfe.
- Es nimmt keine Entscheide der Gemeindeversammlung oder der Stimmberechtigten vorweg.

---

Verbindlichkeit

Das REL ist für die Planungstätigkeit der kommunalen Behörden wegleitend. Es ist demnach nicht grundeigentümergebunden. Die rechtskräftige Umsetzung erfolgt mit den verschiedenen Instrumenten der kommunalen Planung, insbesondere mit dem Bau- und Zonenreglement, dem Zonenplan sowie den Gestaltungs- und Bebauungsplänen.

---

Planungshorizont

Das REL ermöglicht, kurzfristige Massnahmen mit langfristigen Entwicklungsvorstellungen zu koordinieren. Auch in Grosswangen erfolgt die Entwicklung in vielen Einzelschritten. Das REL formuliert das Ziel dieser Schritte und ermöglicht es, die dazu notwendigen Einzelentscheide im Gesamtrahmen zu beurteilen. Der Planungshorizont kann je nach Massnahme unterschiedlich sein. Sofortmassnahmen stehen neben Massnahmen, die erst in zehn oder mehr Jahren umgesetzt werden.

---

Vom Räumlichen Entwicklungsleitbild zur Bau- und Zonenordnung

Das REL ist ein erstes Etappenziel der Ortsplanung. Es fügt sich in den Planungsablauf ein, der «vom Übergeordneten zum Detail» führt. Gestützt auf das REL wird die grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung (insbesondere Bau- und Zonenreglement, Zonenplan) anschliessend überarbeitet.

---

Interessenabwägung

Das REL stellt die längerfristig angestrebte räumliche Entwicklung von Grosswangen dar. Massnahmen, die einen direkten Einfluss auf unseren Lebensraum haben und über die oft kurzfristig entschieden werden muss, können so im Hinblick möglicher Auswirkungen in der Gesamtentwicklung diskutiert werden. Es ermöglicht, unbedachte, auf Einzelinteressen ausgelegte Entscheidungen zu verhindern. Dennoch bleiben Zielkonflikte innerhalb des REL bestehen. Diese entstehen durch unterschiedliche Ansprüche und müssen bei der Umsetzung in den nachfolgenden Planungen gegeneinander abgewogen werden.

## 6.2 Strategie der Räumlichen Entwicklung

Das zentrale Thema der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung in Grosswangen ist die Siedlungsentwicklung nach innen. Mit geeigneten Massnahmen und Strategieansätzen soll in Grosswangen primär innerhalb des bereits überbauten Siedlungsgebiets eine qualitätsvolle Innenentwicklung erzielt werden. Dadurch könne die einzigartigen Landschaften und das wertvolle Kulturland erhalten werden und die Gemeinde kann sie vor einer weiteren Zersiedlung schützen. Eine dichtere qualitätsvolle Siedlungsstruktur kann mit massgeschneiderten Instrumenten gewährleistet werden. Mittels eines Strategieplans wird die langfristige räumliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde Grosswangen aufgezeigt. Dabei wurden folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Räumliche Begrenzung des Siedlungsgebiets durch Siedlungsbegrenzungslinien,
- Entwicklungsoptionen des Siedlungsgebiets für Wohn-, Misch- und öffentliche Nutzungen,
- Koordinierte Weiterentwicklung des Zentrums mit dem Fokusgebiet «Dorfkernentwicklung»,
- Mögliche Standorte für öffentliche Zwecke (Entwicklungsschwerpunkt für Bildungseinrichtungen) sowie Sport- und Freizeitanlagen.

Um die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern, sowie eine Eindämmung der Zersiedlung respektive die Siedlungsentwicklung nach Aussen verhindern zu können, wurden Siedlungsbegrenzungslinien festgelegt. Umzonungen ausserhalb dieser Begrenzungslinien werden, mit Ausnahme für Erweiterungen von bestehenden Betrieben, nicht mehr zugelassen.

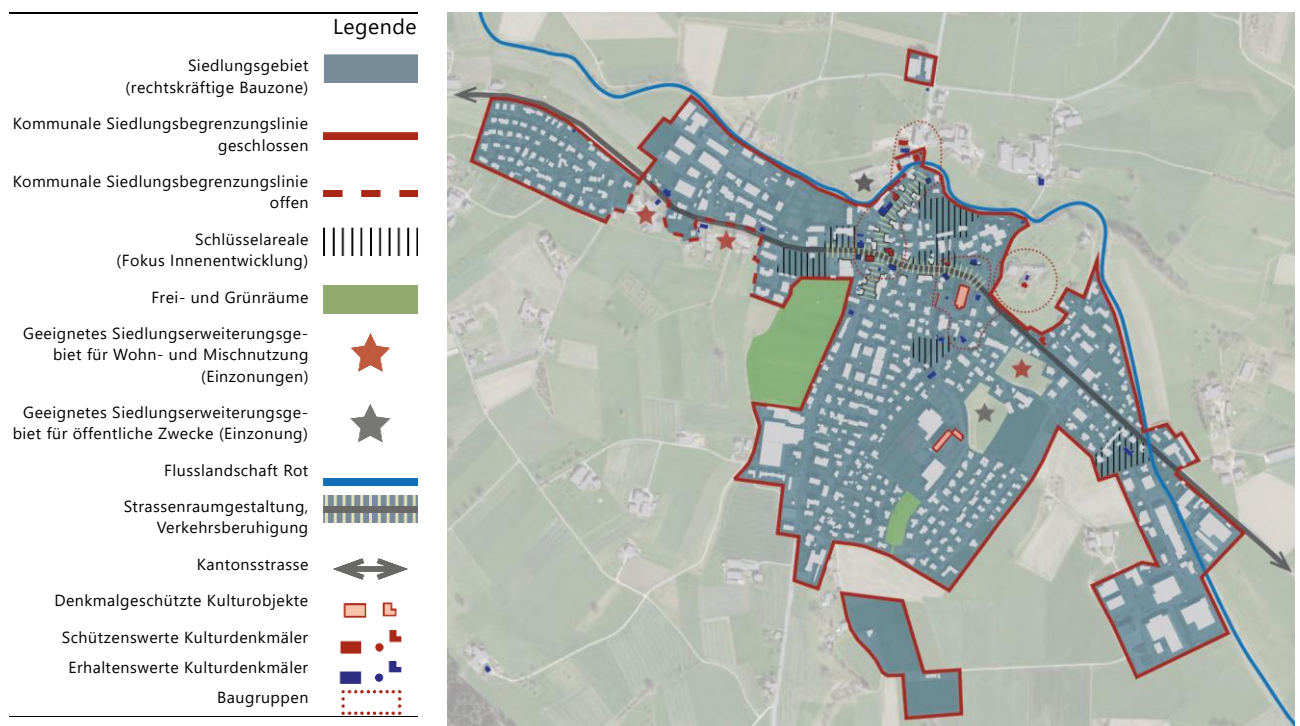


Abbildung 16: Strategie der räumlichen Entwicklung

## 6.3 Fokusthema der Innenentwicklung und Nachverdichtung

### 6.3.1 Schlüsselareale in der Bauzone

Für die Entwicklung des Siedlungsgebiets der Gemeinde Grosswangen werden Schlüsselareale für die innere Verdichtung betrachtet. Bei den

Schlüsselarealen handelt es sich um grössere, mehrheitlich unüberbaute oder um zusammenhängende bebaute Gebiete für Wohn- und/oder Mischnutzung innerhalb der bestehenden Bauzone. Bei denen besteht grundsätzlich ein Potential für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen mit höheren Dichten. Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung sind auf Stufe der Nutzungsplanung (Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement) für diese Gebiete planerische und qualitätssichernde Massnahmen zur Innenentwicklung zu prüfen (z. B. Gestaltungsplanpflicht-Gebiete).

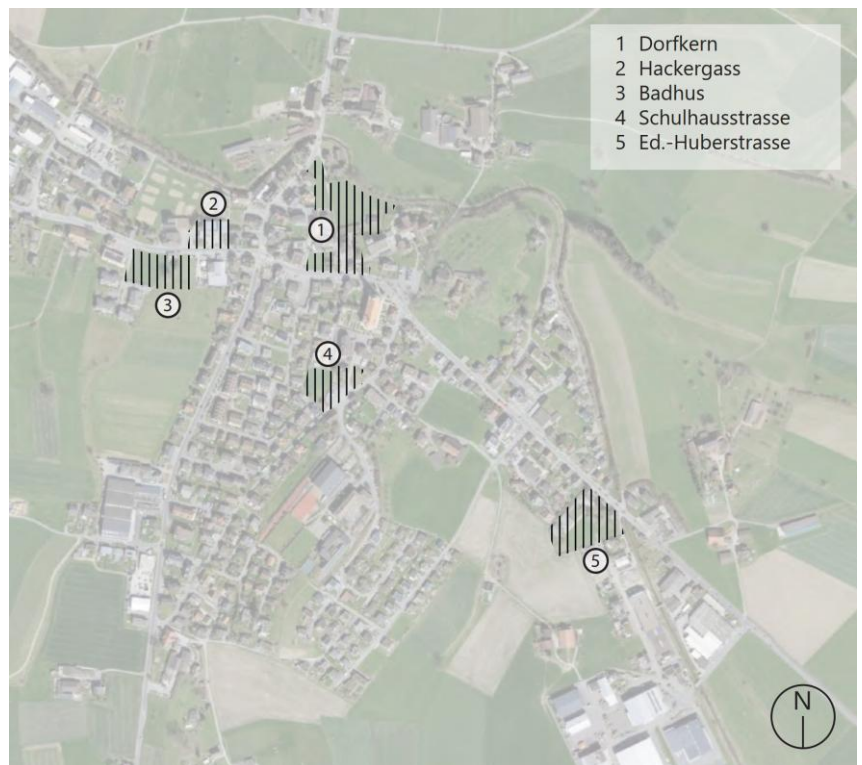


Abbildung 17: Schlüsselareale innerhalb der bestehenden Bauzone

Nachfolgend werden gebietsspezifische Anforderungen und Entwicklungsvorstellungen zu den einzelnen Schlüsselarealen formuliert.

### Schlüsselareal 1 | Dorfker

(Parzellen Nrn. 761, 763, 764, 1195, 1211, 1293, 1294, 1302, 1417, 1418)

Durch die unmittelbare Nähe zum Dorfker und die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr eignet sich das Gebiet für eine attraktive und dichte Überbauung mit Wohn- und Mischnutzung insbesondere für junge Familien.

Bei der Entwicklung entlang der Rot setzt sich die Gemeinde dafür ein, dass die Bewohnerschaft Möglichkeiten zur Gestaltung und Aneignung der Freiräume erhält und Aufenthalts- und Begegnungsorte entstehen, die zur Interaktion einladen und einen ökologischen Mehrwert darstellen.

---

Städtebauliche Entwicklung

---

Siedlungsinterne Grün- und Freiräume

So entsteht ein attraktives Nächsterholungsgebiet für die angrenzenden Wohnquartiere mit hoher Aufenthaltsqualität.

---

Fuss- und Radwege

Mittels zusätzlichen Wegbeziehungen kann die Vernetzung innerhalb der Gemeinde verbessert und für den Langsamverkehr zugänglicher gestaltet werden. Sichere und direkte Fuss- und Radwege gewährleisten zudem eine gute Durchwegung innerhalb des Quartiers.

---

### **Schlüsselareal 2 | Hackergass**

*(Parzellen Nr. 749)*

---

Städtebauliche Entwicklung

Das Areal grenzt gemäss Bauinventar unmittelbar an eine Baugruppe. Durch die Nähe zum Dorfkern eignet sich das Areal für eine attraktive und dichte Überbauung. Mittel- bis langfristig ist zu prüfen, ob das Areal einer anderwärtigen Nutzung zugewiesen werden kann, um den Dorfkern städtebaulich aufzuwerten. Die Entwicklung geht Hand in Hand mit der Aufwertung des Strassenraums und der Strassenraumgestaltung.

---

Siedlungsinterne Grün- und Freiräume

Durch eine Aufwertung des Strassenraums und der Strassenraumgestaltung von Fassade zu Fassade soll die heutige Trennwirkung der Kantonsstrasse minimiert und die Querungsmöglichkeiten des Langsamverkehrs verbessert werden. Durch eine geeignete Gestaltung des Strassenraums soll eine automatische Temporeduktion der motorisierten Verkehrsteilnehmenden bewirkt werden. Mittels Begrünung durch Baumreihen und den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen entlang der Kantonsstrasse kann so ein attraktiver Strassenraum entstehen, welcher zum Verweilen und Flanieren im Dorfkern einlädt.

---

### **Schlüsselareal 3 | Badhus**

*(Parzellen Nrn. 700, 808 und 809)*

---

Städtebauliche Entwicklung

Mit einer baulichen Erweiterung des Dorfkerns in Richtung Westen kann ein dichtes und durchmisches Quartier entstehen, welches bedingt durch die Zentrumsnähe für unterschiedliche Bewohnergruppen geeignet ist. Für Neubauten entlang der Kantonsstrasse setzt sich die Gemeinde dafür ein, dass das Erdgeschoss funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet wird. Auf die Kantonsstrasse ausgerichtete Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Es sind publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen anzustreben.

---

Siedlungsinterne Grün- und Freiräume

Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Aussenräume in hoher Qualität gestaltet werden. Neben der dichten Bebauung prägen zudem attraktive öffentliche und halböffentliche Freiräume das Bild der Dorfkernerweiterung. Die Uferbereiche des Heubächchlis werden unter Berücksichtigung des Gewässerraums als naturnaher Erholungs- und Erlebnisraum aufgewertet.

---

Fuss- und Radwege

Auf der Kantonsstrasse werden die Bedingungen für den Fuss- und Radverkehr verbessert. Es werden sichere Querungen für Fussgänger und Fussgängerinnen angeboten.

---

#### **Schlüsselareal 4 | Schulhausstrasse**

(Parzellen Nrn. 716, 717, 718 und 1432)

Städtebauliche Entwicklung	Das in Mitten der Gemeinde gelegene, mehrheitlich unüberbaute Areal eignet sich optimal für eine attraktive und dichte Wohnüberbauung für junge Familien.
Siedlungsinterne Grün- und Freiräume	Die Gemeinde sorgt dafür, dass die halböffentlichen Aussenräume in hoher Qualität gestaltet werden.

---

#### **Schlüsselareal 5 | Ed.-Huberstrasse**

(Parzellen Nrn. 1022, 1023, 1150, 1151, 1182 und 1326)

Städtebauliche Entwicklung	Das heute teilweise überbaute Gebiet eignet sich für eine attraktive und dichte Überbauung für Wohn- und Mischnutzung. Um dem Areal einen einheitlichen Charakter zu verleihen, wertet die Gemeinde partnerschaftlich mit den Grundeigentümern das Quartier auf; beispielsweise mit einer dichten Überbauung, einer hohen Aussenraumqualität und guten Bedingungen für den Fuss- und Radverkehr.
Siedlungsinterne Grün- und Freiräume	Bei einer baulichen Verdichtung sorgt die Gemeinde dafür, dass auf die Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume hoher Wert gelegt wird.
Fuss- und Radwege	Sichere und direkte Fuss- und Radwege gewährleisten eine attraktive Verbindung zur Schulanlage und in den Dorfkern.

### 6.3.2 Fokusplan Innenentwicklung

Die Innenentwicklung ist ein zentrales Thema der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung. Für die Entwicklung des Siedlungsgebiets werden je nach Lage und aktueller Nutzung der Quartiere verschiedene strategische Entwicklungsansätze gewählt – basierend auf der Quartieranalyse (siehe Kapitel 5). Diese Ansätze führen zu behutsamen Veränderungen bis markante Umstrukturierungen in den Quartieren. Folgende Karte stellt diese Veränderungen deutlich dar:

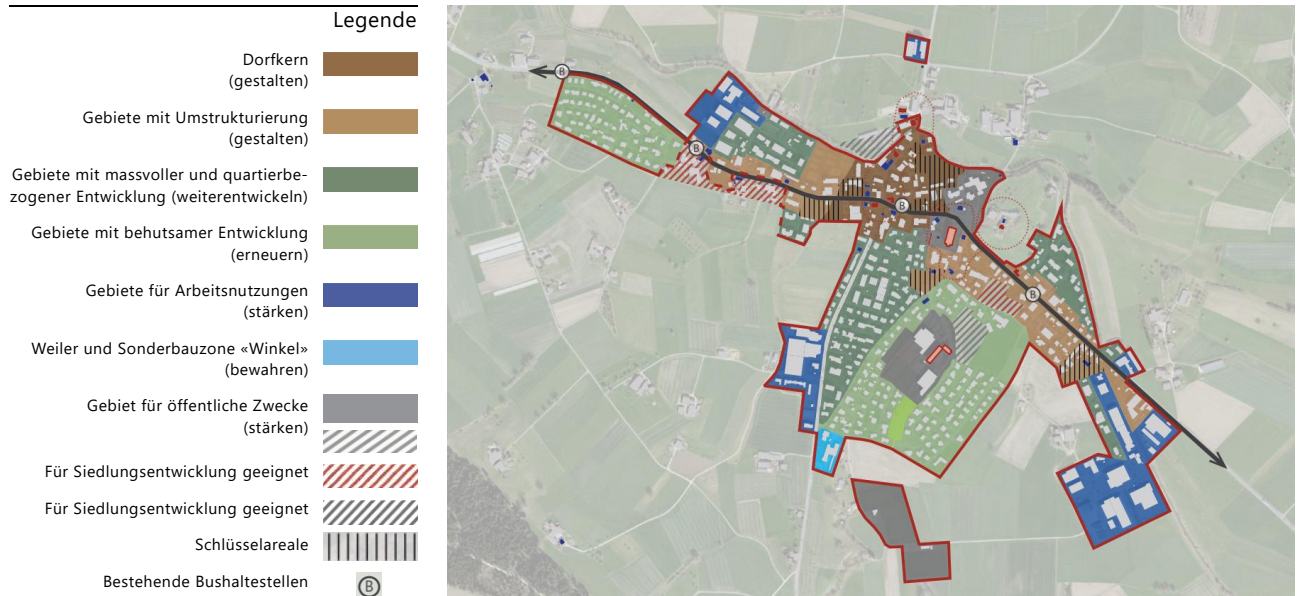


Abbildung 18: Räumliches Entwicklungsleitbild (REL), Fokusplan Innenentwicklung

## 6.4 Umsetzung des Räumlichen Entwicklungsleitbilds in der Ortsplanung

Die Gesamtrevision Ortsplanung orientiert sich stark nach den im Räumlichen Entwicklungsleitbilds formulierten Zielen.

Siedlung (Wohnen und Arbeiten)

Die künftige Siedlungsentwicklung erfolgt primär innerhalb des bereits überbauten Siedlungsgebiets durch eine standortangepasste Zonierung und durch quartierspezifische Verdichtungen. Die Gemeinde setzt bei vorhandenem öffentlichem Interesse die in ihrem Eigentum liegenden Baulandreserven (Schlüsselareale) zur Lenkung der inneren Siedlungsentwicklung ein.

Das Schliessen von Baulücken und eine angemessene bauliche Verdichtung mit hoher ortsbaulicher Qualität entlang der Kantonsstrasse (Kernzone, Dorfzone sowie der Arbeits- und Wohnzone) führen zu einer angemessenen und ortsgerechten Nutzungsdichte. In den Schlüsselgebieten der Entwicklung im Zentrum werden Zonenbestimmungen für eine qualitätsvolle und dichte Zentrumsentwicklung mit vielseitigen Nutzungen formuliert. An strategisch wichtigen Orten wird die Bauberatung zur Beratung und Beurteilung beigezogen oder die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verlangt. Des Weiteren kann die Gemeinde in der Kernzone bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung der Bauten und Anlagen bei Vorliegen von Bebauungsplänen, ab einer Richtgrösse von 2'000 m<sup>2</sup> Arealfäche, bis zu 6.0 m höhere Fassaden- und Gesamthöhen gewähren. In der Dorfzone ist bis 3.0 m Höhe zulässig (siehe Kapitel 12.3, vgl. Art. 18, Art. 19 und Art. 48 BZR).

---

	<p>Gemäss dem Räumlichen Entwicklungsleitbild sollen im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung die nötigen baurechtlichen Anreize geschaffen werden, dass durch die Verdichtung zusätzliche Wohneinheiten gebaut werden können. In Art. 15 «Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen» BZR (W-B und W-C) wird dies so vorgesehen.</p>
Landschaft und Freiraum	<p>Die Lage von Grosswangen ist geprägt durch die glaziale Hügellandschaft, Wald und landwirtschaftliche Nutzung. Sie sind für die Identität der Gemeinde und die Gliederung des Siedlungsgebiets wichtig. Die intakte Landschaft mit kulturellem und ökologischem Wert wird im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung bewahrt und gefördert. Die Gemeinde setzt sich für ein attraktives Wanderwegnetz ein und setzt den regionalen Wanderwegrichtplan im kommunalen Erschliessungsrichtplan um (siehe Kapitel 15.4). Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen und Vernetzungsobjekte werden mit allen Akteuren erarbeitet und aktiv der Bevölkerung kommuniziert. Die Schaffung attraktiver Anziehungspunkte zur Begegnung und Naherholung werden im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Grosswangen durch die Massnahmen berücksichtigt und gefördert.</p>
Mobilität und Verkehr	<p>Grosswangen fördert innovative Mobilitätsformen und -konzepte, welche die Sicherheit, die Wirtschaftlichkeit und die Umweltverträglichkeit des Personenverkehrs optimieren. Der erarbeitete Erschliessungsrichtplan «Fuss- und Radrouten» (siehe Kapitel 15.4) ermöglicht mittelfristig die Verbesserung dieser Infrastrukturen. Des Weiteren kann die Gemeinde Mobilitätskonzepte im Bebauungsplan regeln, resp. im Gestaltungsplan verlangen.</p>
Ver- und Entsorgung	<p>Die Alltagsversorgung der Gemeinde Grosswangen und die bestehenden Verkaufsangebote für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf (insbesondere Lebensmittel) bleiben langfristig bestehen. Neue Verkaufsangebote für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf werden im Dorfzentrum und entlang der Kantonsstrasse konzentriert. Die Gemeinde setzt sich für den Ausbau der bestehenden digitalen Infrastrukturen ein und fördert umweltverträgliche und effiziente Verwertung und Entsorgung der Abfälle ein.</p>
Energie und Umwelt	<p>Gemäss dem Räumlichen Entwicklungsleitbild fördert die Gemeinde die Nutzung erneuerbarer Energien. Auf kommunaler Stufe wird eine Verschärfung des Kantonalen Energiegesetzes (KEng) angestrebt. Entsprechend verlangt die Gemeinde bei der Entwicklung von grösseren Arealen sowie von Schlüsselarealen zukunftsweisende Energiekonzepte. Des Weiteren kann die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren technische Vorinstallationen für eine zeitgemässe Energieversorgung verlangen. Unter einer technischen Vorinstallation kann beispielsweise eine ausreichende Stromversorgung für Ladestationen für die e-Mobilität verstanden werden.</p> <p>Mit der Siedlungsentwicklung nach innen setzt sich Grosswangen für die Schonung der natürlichen Ressource «Boden» ein. Die Naturschutzzonen</p>

---

bilden wertvolle Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere. Einheimische Arten sowie die genetische und strukturelle Vielfalt werden gefördert. Invasive gebietsfremde Arten (Neophyten) werden bekämpft. Die räumliche Entwicklung wird so gelenkt, dass das Risiko durch technische Gefahren nicht vergrössert wird.

## 7. Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung

### 7.1 Wichtigste Neuerungen

Aufgrund der harmonisierten Begriffsdefinitionen gemäss **I**nterkantona-  
**V**ereinbarung über die **H**armonisierung der **B**aubegriffe (IVHB) im neu  
revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) werden insbeson-  
dere folgende wesentlichen Definitionen übernommen:

- Es findet ein Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur **Überbauungsziffer** (ÜZ, § 12 – 17 PBV) statt.
- Bei der **anrechenbaren Grundstücksfläche** (§ 11 PBV) dürfen neu nur noch die Hauszufahrten mit angerechnet werden. Die bisherige Anrechenbarkeit von Strassenflächen, soweit deren Fläche nicht grösser war als 10 % der Parzellenfläche, entfällt. Als Hauszufahrt gilt eine Strasse dann, wenn sie auf der letzten Parzelle nur noch diese erschliesst. Im Zonenplan sind diese Strassen der entsprechenden Bauzone zugewiesen. Strassen, die im Zonenplan den «Verkehrszonen» zugewiesen sind, können nicht mehr angerechnet werden. Dies bedeutet, dass viel weniger Strassen als bisher angerechnet werden dürfen. Bei der Umrechnung der zulässigen Nutzung von der AZ zur ÜZ wird dies mit einer um mindestens 10 % erhöhten Überbauungsziffer berücksichtigt.
- Der **Nutzungstransport** bzw. die Übertragung von Ausnutzung (§ 16 PBV, Übertragung nicht beanspruchter Gebäudeflächen), bei dem bisher die Ausnutzung von einer Parzelle auf eine andere Parzelle übertragen werden konnte, ist künftig ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen nicht mehr möglich. Bisher getätigte Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen entfallen, resp. werden «auf null gestellt». Konkret hat dies zur Folge, dass eine Parzelle, die bisher von einem Nutzungstransport profitierte (Nehmerparzelle) künftig wieder nur aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden darf. Die Parzelle, die bisher die Nutzung ganz oder teilweise abgegeben hat (Geberparzelle), «erhält diese zurück» und darf ebenfalls aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden. Privatrechtliche (grundbuchliche) Sicherungen allfälliger Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen sind mangels Rechtsgrundlage gegenstandslos.
- Da das PBG neu auf die Definition der Geschosse (bisher Unter-, Voll- und Dachgeschoss) verzichtet, werden die zulässigen Gebäudehöhen und die damit realisierbaren Stockwerke neu nur noch über die **Fassadenhöhe** (§ 139 Abs. 3 PBG) und die **Gesamthöhe** (§ 139 Abs. 1 PBG) festgelegt. Dies hat zur Folge, dass die Bezeichnung der

Zonen nicht mehr, wie bisher über die Geschosshöhe erfolgt (z. B. W2 oder W3), sondern über ihre Lage und Baudichte (W-A bis W-C).

- Ausgangslage für alle Höhenberechnungen und die Bestimmung der ÜZ ist neu das **massgebende Terrain** (§ 112a Abs. 2a PBG). 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. Es gilt demnach nicht mehr das «gewachsene oder tiefergelegte Terrain» wie bisher. Damit aufgrund der neuen ÜZ-Regelung (bei der nur diejenigen Gebäudeteile berücksichtigt werden müssen, die über dem massgebenden Terrain liegen) nicht durch Abgrabungen zusätzlich nutzbare und nicht anrechenbare Geschosse freigelegt werden, kommt den neuen Regelungen zu den Abgrabungen am Gebäude eine wichtige Rolle zu.
- Die **Grenzabstände** (§§ 120 ff PBG) werden ebenfalls neu definiert. Galt bisher jeweils die Hälfte der realisierten Fassadenhöhe, wobei je nach Zone mindestens 4.00 m und maximal 10.00 m eingehalten werden musste, wird der Grenzabstand neu zonenweise einheitlich festgelegt. Der bisherige Mehrlängenzuschlag entfällt. Gemäss § 122 PBG ist jeweils die maximal zulässige Gesamthöhe der Zone massgebend – und dies unabhängig davon, ob ein Gebäude diese Höhe auch tatsächlich erreicht:

zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
bis 11.0 m	4.0 m
bis 14.0 m	5.0 m
bis 17.0 m	6.5 m
bis 20.0 m	8.0 m
über 20.0 m	10.0 m

Tabella 5: Zulässige Gesamthöhe und Grenzabstand (§ 122 Abs. 1 PBG)

In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sowie in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können in der Bau- und Zonenordnung oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.

- Flächen von **Dach- und Attikageschossen** durften bisher nicht grösser sein als 2/3 der Flächen des darunterliegenden Vollgeschosses. Da die Geschosse nicht mehr definiert werden, sind die Gemeinden frei, die Dachgeschosse (oder nach neuer Terminologie: die

«obersten zulässigen Geschosse») nach ihren eigenen Entwicklungsabsichten zu definieren. Künftig wird in Grosswangen darauf verzichtet, die Nutzung des obersten Geschosses zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun, wie alle übrigen Geschosse, zu 100 % genutzt werden kann. Dies stellt eine wichtige Möglichkeit zur raumplanerisch erforderlichen inneren Verdichtung dar, da der Vollausbau des Dachgeschosses bei vielen Gebäuden möglich und damit eine der ersten zu prüfenden Massnahmen zur Nachverdichtung von bestehenden Häusern ist. In der Folge können Häuser so im obersten Geschoss optisch massiver werden und erhalten so auch höhere Fassaden.

- Auf die bisher auch in Grosswangen übliche und im PBG so verankerte **Etappierung der Bauzonen** verzichtet der Kanton. Da es sich schon bisher nicht um eine zeitliche Etappierung von Bauzonen handelte (dies wäre gemäss Bundesgerichtsentscheiden nicht zulässig, da gemäss Art. 15 eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) alle das Recht und die Pflicht haben, innert 15 Jahren zu bauen), regelte die Etappierung im Wesentlichen eine Gestaltungsplanpflicht. Bauzonen der 2. Etappe waren schon bisher vollwertige Bauzonen, die nach Vorliegen der übergeordneten Erschliessung und eines rechtsgültigen Gestaltungs- oder Bebauungsplanes vom Gemeinderat in die Bauzone 1. Etappe umgeteilt werden mussten (Art. 6 bestehendes BZR). Wo ein Gestaltungs- oder Bebauungsplan künftig zwingend erforderlich ist, wird darum künftig im Zonenplan festgelegt.
- Die bisherigen **Übrigen Gebiete B, ÜG-B (Reservezone)**, dürfen gemäss neuem kantonalem Richtplan einen je nach Gemeindekategorie differenziert festgelegten Prozentsatz der Bauzonenfläche nicht überschreiten. Diese Reservezonen waren schon bisher keine Bauzonen und mussten für eine Einzonung das ordentliche Ortsplanungsverfahren durchlaufen. Die Übrigen Gebiete waren damit strategische Festlegungen, die sinnvollerweise neu im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) und nicht im Zonenplan gemacht werden.

Die Gemeinde Grosswangen übernimmt die «Kontingentslösung» gemäss kantonalem Richtplan, bei der die Reservezonen im Grundsatz nicht mehr verortet sind und damit zwischen den Grundeigentümerschaften ausserhalb der Bauzone Rechtsgleichheit geschaffen wird. Bei ausgewiesenem Bedarf und bei Vorhaben, welche mit dem kantonalen Richtplan übereinstimmen, können Einzonungen auch aus der Landwirtschaftszone geprüft werden.

## 8. Änderungen im Zonenplan

### 8.1 Grundsätzliche Änderungen

#### 8.1.1 Digitalisierung Zonenplan

Der revidierte Zonenplan wurde gemäss den Anforderungen des neusten kantonalen Datenmodells (digitale Darstellung der Zonenpläne im Geografischen Informationssystem, GIS) neu erstellt.

#### 8.1.2 Zonenbezeichnungen

##### Zonenbezeichnungen

Das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) erfordert für die Zonenbezeichnungen, insbesondere für die Wohnzonen, neue Definitionen. Anstelle der bisher üblichen Bezeichnungen mittels Anzahl möglicher Vollgeschosse (z. B. W2 oder AW2), orientiert sich die neue Zonenbezeichnung mit dem Wegfall der Geschoszzahlen an der zulässigen Dichte: Mittels Buchstaben werden die Zonen von der dichtesten Wohnzone W-A zur lockersten Zone W-C bezeichnet.

In der folgenden Tabelle wird aufgezeigt, in welche neuen Zonen resp. Zonenbezeichnungen die bisherigen Zonen überführt werden. Die Definitionen der jeweiligen Zonen können den nachfolgenden Kapiteln des Raumplanungsberichts im Detail entnommen werden.

Neue Zonenbezeichnungen	Bisherige Zonenbezeichnungen
<b>Bauzonen (Grundnutzung)</b>	
Kernzone (Ke), ES III	Kernzone (K), ES III
Dorfzone (Do), ES III	-
-	Dorfzone Badmatt (DB), ES III
Wohnzone A (W-A), ES II	Dreigeschossige Wohnzone A (W3A), ES II/III*
Wohnzone B (W-B), ES II	Dreigeschossige Wohnzone B (W3B), ES II/III*
Wohnzone C (W-C), ES II	Zweigeschossige Wohnzone A (W2A), ES II/III*
-	Zweigeschossige Wohnzone B (W2B), ES II
Erhaltungszone (Er), ES II	-
Arbeits- und Wohnzone (Ar-W), ES III	Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone (AW3), ES III
-	Zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone (AW2), ES III
Arbeitszone 1 (Ar-1), ES III	Arbeitszone (A), ES III
Arbeitszone 2 (Ar-2), ES III	-
Arbeitszone Gishubel (Ar-G), ES IV	Arbeitszone Gishubel (AG), ES IV

Neue Zonenbezeichnungen	Bisherige Zonenbezeichnungen
Sonderbauzone Winkel (So-W), ES III	Sonderbauzone Winkel (SbW), ES III
Zone für öffentliche Zwecke (OeZ), ES II	Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ), ES II
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpFr), ES III	Sport- und Freizeitzone (SF), ES III
Grünzone Allgemein (Gr-A), ES III	Grünzone (Gr), ES III
Verkehrszone (Ve), ES III	-
-	Weilerzone (We), ES III
Nichtbauzonen (Grundnutzung)	
Landwirtschaftszone (Lw), ES III	Landwirtschaftszone (Lw), ES III
Weilerzone (We), ES III	-
Freihaltezone Ächerlig (Fr-A), ES III	Grünzone Ächerlig (GrA), ES III
Reservezone (Re), ES III	Reservezone (R), ES III
Abbauzone (Ab), ES IV	Abbauzone (Ab), ES IV
Deponie- und Abbauzone Ächerlig (De-Ab-A), ES III	Deponie- und Abbauzone Ächerlig (DpA), ES III
Verkehrsfläche, Übriges Gebiet A (ÜG-A-V), ES III	Übriges Gebiet A (ÜGA), ES III
Schutzzonen (Grundnutzung)	
Übriges Gebiet C (ÜG-C), ES III	Übriges Gebiet C, Kantonales Schutzgebiet Ostergau (ÜGC), ES III
Kommunale Naturschutzzone (NS), ES III	Naturschutzzone kommunal (Ns), ES III
Überlagernde Zonen	
Grünzone Gewässerraum (Gr-G)	Grünzone Gewässerraum (GG)
Grünzone Gewässerraum (Gr-G) temporär	-
Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)	-
Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W)	-
Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): Aufstufung von ES II auf ES III	*Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe
Ortsbildperimeter (Ob)	Dorfbild- und Weilerperimeter (DWP)
Gestaltungsplanpflicht (GPP)	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
Spezielle Bestimmungen «Kalofenweid»	-
Kommunale Naturschutzzone Wald (Ns-Wa)	Naturschutzzone kommunal (im Wald überlagert), ES III
Überlagernde Objekte	
Aussichtspunkt (AP)	Aussichtspunkt
Naturobjekt Gewässer (NO)	Naturobjekte (Gewässer)
Einzelbaum (EB)	Markanter Einzelbaum

Tabelle 6: Neue und bisherige Zonenbezeichnungen

Lärmempfindlichkeitsstufe  
(Aufstufung von ES II auf ES III)

Die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES), Aufstufung von ES II auf ES III, wird der Einfachheit halber – wie bisher – der Bauzone (Grundnutzung) als überlagernde Zone dargestellt.

---

Etappierung

Das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sieht keine Zonen 2. Etappe mehr vor. All diejenigen Zonen, welche einer 2. Etappe zugewiesen waren, sind im Zonenplan nun als reguläre Zonen aufgeführt.

---

Zonenplan «Gesamt» mit Änderungen

Im orientierend beiliegenden Zonenplan «Gesamt mit Änderungen» (1:6'000) werden nur die materiellen Änderungen dargestellt. Rein redaktionelle Änderungen, wie die Änderungen der Zonenbezeichnungen oder die Veränderungen des Waldes oder der Gewässer gemäss den amtlichen Vermessungsdaten, werden nicht dargestellt.

### 8.1.3 Weilerzonen

Die im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Grosswangen bezeichneten Weilerzonen gelten nach kantonalem Recht (§ 35 und § 59a PBG) sowie Bundesrecht (Art. 33 RPV) neu als Nichtbauzonen (vgl. Erläuterungen zum § 59a PBG). Aufgrund der neuen kantonalen Gesetzgebung und gestützt auf die Festsetzungen der Region Sursee-Mittelland werden die bisherigen Weilerzonen (We) in Grosswangen (Typ B: «Hueben», «Innersdorf-Breiten», «Oberdorf» und «Roth») weiterhin der Weilerzone zugewiesen. Für die Weiler «Oberroth», «Stettenbach» und «Wüschiswil» (Typ A) kann keine Weilerzone erlassen werden.

Die neu formulierte Weilerzone ersetzt die bisherige Zonenbestimmung vollständig. Dies ist darin begründet, dass die bisherige Weilerzone im Kanton Luzern systematisch zu den Bauzonen gehörte. Dies war nicht konform mit dem Raumplanungsgesetz. Der Bund hat darum den Kanton Luzern angehalten, die Weilerzonen neu zu regeln und sie formell den Nicht-Bauzonen zuzuweisen. Dies ist mit der PBG-Revision 2014 erfolgt.

Damit mussten die zulässigen Nutzungen stark eingeschränkt werden. Waren bisher noch nichtlandwirtschaftliche Neubauten möglich, ist dies neu nicht mehr zulässig. Die neue Weilerzone dient dazu, bestehende Bauten erleichtert umzunutzen – und dies auch nur im bisherigen Verwendungszweck. So dürfen z. B. nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude nicht mehr in Wohngebäude umgenutzt werden. Wie in den übrigen Nicht-Bauzonen ist der Kanton zuständig für die zulässigen Nutzungen. Diese orientieren sich stärker als bisher an der Landwirtschaftszone. Neubauten für die Land- und Forstwirtschaft bleiben weiterhin im gleichen Umfang wie in der Landwirtschaftszone zulässig.

Da mit Ausnahme für die Land- und Forstwirtschaft keine Neubauten mehr erstellt werden dürfen, werden die Abgrenzungen der Weilerzone unter Einhaltung eines Abstandes von 5.0 m dort reduziert, wo rein landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen waren. Allfällige landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb der Weilerzone (We) können weiterhin als LN-Flächen angerechnet werden.

Im Gegenzug werden dort zusätzlich bestehende Gebäude und Hofgruppen der Weilerzone zugeschlagen, wenn sie im bisherigen Dorfbild- und

Weilerperimeter liegen. Damit werden künftig alle Bauten innerhalb des funktional als Weiler erkennbaren Raumes gleich behandelt. Der Ortsbildperimeter erfasst wie bisher die gesamte neu abgegrenzte Weilerzone.

## 8.1.4 Systemwechsel Gefahrenggebiete

Hinsichtlich des Umgangs mit Naturgefahren findet ein Systemwechsel gegenüber der heutigen Vorgehensweise statt. Bisher waren die Gefahrenggebiete im Plan «Arrondierte Gefahrenggebiete gemäss Art. 42 BZR» vom 21. September 2016 mit zugehöriger Verordnung festgelegt. Aktuell muss darum bei einer Veränderung der Gefahrensituation auch der Plan «Arrondierte Gefahrenggebiete» mit zugehöriger Verordnung im Rahmen eines Ortsplanungsverfahrens angepasst werden. Das neue «Hinweismodell» ist hingegen flexibel. Es gilt die Gefahrenkarte des Kantons, die im Zonenplan «Gesamt» nur orientierend dargestellt wird (als «Gefahrenggebiete» im Massstab 1:10'000, Datenstand vom 29. September 2022). Die Gefahrenggebiete sind demnach nicht mehr Gegenstand der Ortsplanungsrevision und unterliegen nicht dem Beschluss der Stimmberechtigten.

Die kantonale Gefahrenkarte (siehe Kapitel 4.2.3) wird im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung wie folgt umgesetzt:

- Im Zonenplan «Gesamt» werden in einer separaten Darstellung die Gefahrenggebiete nach ihrem Grad der Gefährdung orientierend dargestellt. Sie entsprechen der Gefahrenkarte.
- Die im rechtskräftigen BZR festgelegten Vorschriften zur Abwehr der Naturgefahren werden aktualisiert; diese Vorschriften gehen den anderen Bauvorschriften vor.
- Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung (Bauamt Grosswangen) beziehungsweise auf der Homepage des Kantons zur Einsicht auf (<http://www.geo.lu.ch/map/gefahrenkarte/>).
- Über die Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten Auskunft. Sie können auf der Gemeindeverwaltung (Bauamt Grosswangen) eingesehen werden.

Der bestehende Plan «Arrondierte Gefahrenggebiete gemäss Art. 42 BZR» vom 21. September 2016 mit zugehöriger Verordnung wird im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung aufgehoben.

## 8.1.5 Geotopschutz

In Art. 43 BZR wird neu auf das Inventar der schützenswerten geologischen und geomorphologischen Elemente hingewiesen. Die Landschaft, die durch die Gletscher geformt wurde, soll auf diese Weise geschützt

werden. Ziel des Geotopschutzes ist es, den gesamtheitlichen Charakter der Landschaft zu erhalten. Das BZR regelt darum, dass landschaftsprägende Terrainveränderungen wie Abbaugelände oder grössere Deponien nicht zulässig sind. Terrainveränderungen, die nicht landschaftsprägend sind (z. B. im Zusammenhang mit Bauten), sind weiterhin zulässig. Vom Geotopschutz wird die landwirtschaftliche Nutzung nicht tangiert. Das Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR) ist im kantonalen Geoportal einsehbar. Im Zonenplan wird auf die Darstellung der betroffenen Flächen verzichtet.

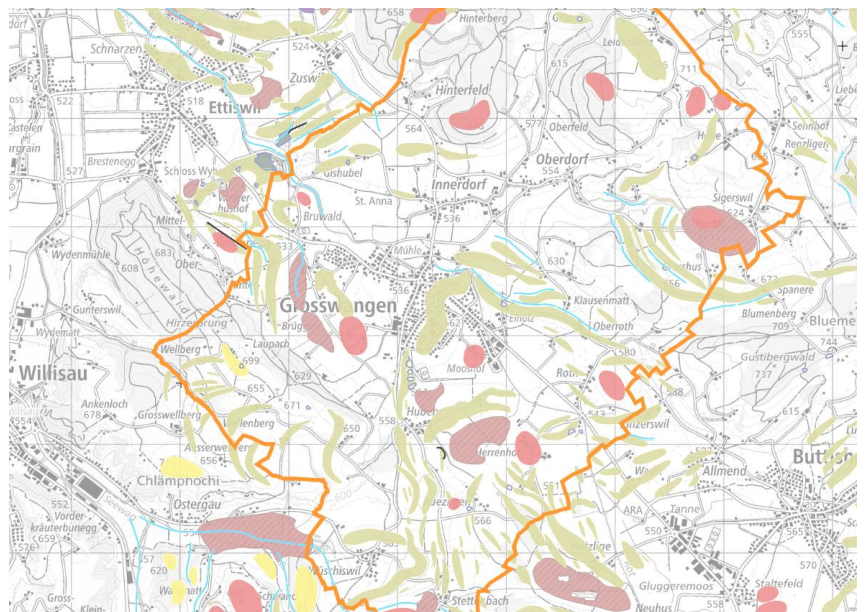


Abbildung 19: Inventar der Naturobjekte regionaler Bedeutung (INR): geologische und geomorphologische Elemente, Ausschnitt Gemeinde Grosswangen | Quelle: Geoportal Kanton Luzern, Juni 2023

## 8.2 Bauzonen

### 8.2.1 Kernzone

Kernzone, K (alt)

Gemäss Art. 5 des rechtsgültigen Bau- und Zonenreglements (BZR) dient die Kernzone nicht oder mässig störenden Geschäfts- und Gewerbebetrieben sowie Wohnbauten und Anlagen für öffentliche Zwecke. Reine Gewerbebauten oder reine Wohnbauten sind nur ausnahmsweise gestattet. Zulässig ist ein Untergeschoss (UG), drei Vollgeschosse (VG) und ein Dachgeschoss. Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gilt für die Dachgeschosse mit Sattel-, Walmdach u. dgl. eine Kniestockhöhe von höchstens 1.0 m (ehem. Art. 37 Abs. 5 BZR). Mit der 2/3-Regelung für ein Untergeschoss gemäss § 134 PBG war es möglich, dass das Untergeschoss aus dem Boden herausragen durfte. In Grosswangen war dessen talseitig sichtbare Höhe auf max. 2.9 m beschränkt (ehem. Art. 38 Abs. 3

BZR). Entsprechend war bislang bei optimierter Bauweise in einer Hanglage eine Traufhöhe von 12.9 m möglich (2.9 m UG, 3.0 m 1. VG, 3.0 m 2. VG, 3.0 m 3. VG, 1.0 m Kniestock DG). Innerhalb der Kernzone ist heute keine Ausnützungsziffer anzuwenden.

---

---

Kernzone, Ke (neu)

Bereits das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) sieht vor, der Entwicklung des Dorfkerns spezielle Aufmerksamkeit zu schenken. Die Kernzone dient dem Erhalt und der qualitätsvollen Weiterentwicklung des Dorfkerns und einer massvollen Verdichtung. Sie verfügt wie bereits heute über keine Nutzungsziffer, resp. Überbauungsziffer. Stattdessen ist ortsbaulich durch die Gemeinde zu entscheiden, welche Dichte im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen dorferträglich ist. So wird ermöglicht, dass spezifisch auf die Entwicklung einzelner Bauvorhaben das richtige Nutzungsmass festgelegt werden kann. Der Gemeinderat wird dazu von der Bauberatung unterstützt (Art. 4 BZR).

Für die Kernzone wird neu eine Gesamthöhe 1 und 2 von 11.0 m definiert, wobei maximal drei vollständig oberirdisch sichtbare Geschosse realisiert werden dürfen. Für gewerblich genutzte Erdgeschosse erhöht sich die Gesamthöhe um das erforderliche Mass bis zu 1.5 m. Bei einer besonders guten Eingliederung ins Quartier-, Orts-, Strassen- und Landschaftsbild, bei ortsgerechter Umgebungsgestaltung und möglichst platzsparender Erschliessung können bis zu 3.0 m grössere Höhen zugelassen werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen sind grössere Höhen von bis zu 6.0 m zulässig. Entlang der Kantons- und Gemeindestrasse gilt in erster Bautiefe (Richtwert: 30.0 m) das Niveau des angrenzenden Trottoirs als massgebendes Terrain. Bei seitlichen und rückwärtigen Abgrabungen gemäss Art. 14 BZR reduziert sich die Gesamthöhe nicht. Der Grenzabstand wird gemäss § 122 Abs. 2 PBG auf 4.0 m festgelegt.

## 8.2.2 Dorfzone

Bereits das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) betont die Bedeutung einer besonderen Aufmerksamkeit für die Entwicklung entlang der Kantonsstrasse, insbesondere hinsichtlich der Nutzung im Erdgeschoss, den markanten Einzelbauten und der ganzheitlichen Gestaltung der Räume, einschliesslich des Strassenraums. Die Bebauung entlang der Strassen und der enge Dorfkern südlich der Kantonsstrasse prägen das Ortsbild und befinden sich heute grösstenteils innerhalb des Dorfbildperimeters. Im Zuge der Ortsplanungsrevision werden diese Bereiche in die neue Dorfzone (Do) umgezont.

In der Dorfzone gelten bezüglich der Höhenregelungen die gleiche baupolizeiliche Grundmasse wie bei der Kernzone (11.0 m, für gewerblich genutzte Erdgeschosse erhöht sich die Gesamthöhe um das erforderliche Mass bis zu 1.5 m). Die Gemeinde kann bei einer besonders guten Eingliederung ins Quartier-, Orts-, Strassen- und Landschaftsbild, bei

ortsgerechter Umgebungsgestaltung und möglichst platzsparender Erschliessung bis zu 3.0 m grössere Höhen zulassen. Es besteht jedoch kein Anspruch auf die grösseren Höhen. Dies gilt auch für Gestaltungs- und Bebauungspläne. Entlang der Kantonsstrasse gilt in erster Bautiefe (Richtwert: 30.0 m) das Niveau des angrenzenden Trottoirs als massgebendes Terrain. Bei Abgrabungen gemäss Art. 14 BZR reduziert sich die Gesamthöhe nicht.

Im Gegensatz zur Kernzone werden in der Dorfzone Überbauungsziffern festgelegt, wobei der Gemeinderat bei besonders guter Eingliederung ins Ortsbild Abweichungen zulassen kann. Es besteht jedoch kein Anspruch auf Abweichungen. Dies gilt ebenso für Gestaltungs- und Bebauungspläne. Im Sinne der Rechtsgleichheit wird mit der Festlegung einer Nutzungsziffer Planungssicherheit geschaffen und bringt auch den Vorteil mit sich, den Wert eines Grundstücks im Groben beziffern bzw. schätzen zu können. Der Grenzabstand wird gemäss § 122 Abs. 2 PBG – wie bei der Kernzone – auf 4.0 m festgelegt.

### 8.2.3 Arbeits- und Wohnzone

---

Arbeits- und Wohnzone, AW3 (alt)

Gemäss Art. 10 des rechtskräftigen Bau- und Zonenreglements sind in der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone (AW3) mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen. Reine Wohngebäude sind nicht gestattet. Es besteht jedoch die Möglichkeit, durch einen Gestaltungsplan oder bei einzelnen, isolierten Restparzellen an geeigneten Standorten Gebiete für reine Wohnbauten auszuweisen. Die maximale Ausnützung beträgt 0.70, wovon höchstens 0.35 für Wohnnutzung genutzt werden dürfen. Folglich fördert die Arbeits- und Wohnzone heute gewerbliche Nutzungen. Die Anzahl der Vollgeschosse ist, nebst einem Untergeschoss und einem Dachgeschoss, auf maximal drei begrenzt.

---

Arbeits- und Wohnzone, AW2 (alt)

Die heutige 2-geschossige Arbeits- und Wohnzone (AW2) war für das Betriebsareal der Meytec AG vorgesehen. Dieses Areal wird neu zur Arbeitszone 2 (Ar-2), so dass es diesen Zonentyp nicht mehr benötigt.

---

Arbeits- und Wohnzone, Ar-W (neu)

In der Arbeits- und Wohnzone (Ar-W) sind zukünftig nicht und mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen zulässig. In der bisherigen 3-geschossigen Arbeits- und Wohnzone wurde die Förderung gewerblicher Nutzungen durch zusätzliche Ausnützung ermöglicht. Die Ausnützungsvorschriften erlaubten grössere Gebäude, wenn Gewerbeanteile vorhanden waren. Dies führte dazu, dass Gebäude mit Gewerbeanteil um bis zu 50 % grösser sein konnten als reine Wohnbauten. Die Dichte für reine Wohnbauten war hingegen begrenzt. Neu soll unabhängig von der Nutzung in der Arbeits- und Wohnzone die angemessene bauliche Dichte im Vordergrund stehen. Die erforderliche Gewerbenutzung wird nun mit einem Mindestanteil von 65 % der tatsächlich realisierten Hauptnutzfläche festgelegt. Reine

Wohnbauten sind somit nicht mehr zulässig, während reine Gewerbebauten weiterhin möglich sind. Dieser Schritt zielt darauf ab, die passende bauliche Dichte in der Arbeits- und Wohnzone unabhängig von der Art der Nutzung sicherzustellen.

Für die Arbeits- und Wohnzone wird neu eine Gesamthöhe 1 und 2 von 15.0 m festgelegt, wobei maximal vier vollständig oberirdisch sichtbare Geschosse realisiert werden dürfen. Für gewerblich genutzte Erdgeschosse erhöht sich die Gesamthöhe um das erforderliche Mass bis zu 1.5 m (Gesamthöhe max. 16.5 m).

#### 8.2.4 Zone für öffentliche Zwecke

Die Gemeinde Grosswangen verfügt über eine geringe Anzahl von Zonen für öffentliche Zwecke (OeZ). Sie entsprechen in ihrer Ausdehnung nach wie vor dem kommunalen Bedarf und werden – mit zwei Ausnahmen – in ihrer Dimensionierung wie bisher beibehalten. Die konkreten Zweckbestimmungen sind verbindlich in Art. 26 BZR festgehalten (siehe Kapitel 12.3). Die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung vorgenommenen Umzonungen können dem Kapitel 10.9 entnommen werden.

#### 8.2.5 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpFr) entspricht in ihrer Ausdehnung nach wie vor dem kommunalen Bedarf und wird wie bisher beibehalten. Die konkreten Zweckbestimmungen sind in Art. 27 BZR festgehalten (siehe Kapitel 12.3).

## 9. Sondernutzungsplanungen

### 9.1 Überprüfungs- und Anpassungspflicht gemäss PBG

Bei Quartierentwicklungen können Sondernutzungsplanungen (Bebauungs- und Gestaltungspläne inkl. deren Vorschriften) eine zentrale Rolle einnehmen. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können beispielsweise konkrete Bauweisen, die zulässigen Höhen, die Abstände und die Erschliessungen im Detail geregelt werden. Der Bebauungsplan ist gemäss PBG ein Instrument der Gemeinde und wird unter ihrer Federführung erarbeitet. Das Planungsverfahren entspricht sinngemäss dem Ortsplanungsverfahren nach §§ 61-64 Abs. 1-4 PBG.

Altrechtliche Sondernutzungsplanungen sind gemäss § 22 Abs. 3 PBG zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Werden die Bebauungs- und Gestaltungspläne nicht angepasst, können sie nach dem Inkrafttreten der neuen Ortsplanung nicht mehr angewendet werden. Die altrechtlichen Bebauungs- und Gestaltungspläne enthalten Definitionen wie z. B. Ausnützungsziffer oder Firsthöhen, die im Baugesetz nicht mehr geregelt sind. Für bestehende Bebauungs- und Gestaltungspläne liegen mehrere Handlungsmöglichkeiten vor:

- **Aufhebung ohne Ersatz:** Es wird die Regelbauweise gemäss dem Bau- und Zonenreglement eingeführt.
- **Aufhebung und Überführung in eine massgeschneiderte Zone:** Die Zone kann Gestaltungsvorgaben, aber auch definierte Baubereiche und Höhenkoten enthalten.
- **Erhaltung des Bebauungs- oder Gestaltungsplanes:** Spätestens mit dem ersten Baugesuch ist der Bebauungs- oder Gestaltungsplan den neuen Vorschriften anzupassen.
- **Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflichtgebiet:** Im Zonenplan wird über den bestehenden Bebauungs- oder Gestaltungsplan eine Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Dabei soll die Qualität des bestehenden Bebauungs- oder Gestaltungsplanes gesichert werden oder verlangt werden, dass auch künftig ein neuer respektive geänderter Bebauungs- oder Gestaltungsplan erforderlich ist. Der Bebauungsplan kann gemäss § 68 PBG von der Bau- und Zonenordnung abweichen. Der bestehende Gestaltungsplan kann wie in § 75 PBG beschrieben, von erhöhten Abweichungen profitieren.

Aus diesen Gründen hat die Gemeinde Grosswangen im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung die bestehenden Gestaltungspläne geprüft und wird diese – mit wenigen Ausnahmen – aufheben. Bestehende Bebauungspläne liegen in der Gemeinde Grosswangen nicht vor.

## 9.2 Gestaltungspläne

### 9.2.1 Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen

Gemäss dem neuen Baugesetz hat die Gemeinde Grosswangen die 21 rechtskräftigen Gestaltungspläne auf ihre Zeitmässigkeit überprüft. Weiter wurde geprüft, ob Gestaltungspläne, bei denen das Gebiet vollständig überbaut wurde, möglicherweise aufgehoben werden können. Es gilt bei der Prüfung zu beurteilen, welche wichtigen Rechte und Pflichten bei einer Aufhebung wegfallen, und auf die z. B. aus Gründen des Nachbarschutzes nicht verzichtet werden kann.

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung werden die nachfolgenden bestehenden Gestaltungspläne und all ihre allfällig späteren Anpassungen aufgehoben. Es handelt sich namentlich um folgende Gestaltungspläne:

- a) Gestaltungsplan «Am Heubächli» vom 06.07.2020
- b) Gestaltungsplan «Badhus (Parzellen Nr. 1470)» vom 02.06.1993
- c) Gestaltungsplan «Badhus Gewerbe» vom 04.07.2001
- d) Gestaltungsplan «Badhus (Parzellen Nr. 1497)» vom 15.12.2003
- e) Gestaltungsplan «Badhus (Parzellen Nrn. 557 und 1761)» vom 18.04.2018
- f) Gestaltungsplan «Ed.-Huberstrasse 18» vom 28.03.2018
- g) Gestaltungsplan «Eichzelg West» vom 03.10.2007
- h) Gestaltungsplan «Eichzelg» vom 19.08.2009
- i) Gestaltungsplan «Hauelen» vom 09.06.1999
- j) Gestaltungsplan «Kalofenweid» vom 12.10.2008
- k) Gestaltungsplan «Pintenmatte» vom 07.09.1988
- l) Gestaltungsplan «Pintenmatte II» vom 04.07.2007
- m) Gestaltungsplan «Schönau» vom 02.05.2018
- n) Gestaltungsplan «Winkel (Parzellen Nr. 1540)» vom 05.12.2001
- o) Gestaltungsplan «Winkel (Parzellen Nrn. 708 und 1476)» vom 14.05.1997
- p) Gestaltungsplan «Ziegelmatte» vom 29.01.1997
- q) Gestaltungsplan «Ziegelmatte II» vom 31.01.1980
- r) Gestaltungsplan «Ziegelmatte III» vom 10.07.2014

Aus den Aufhebungen ergeben sich teilweise Umzonungen (siehe Kapitel 10) oder es resultieren spezielle Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement (siehe Kapitel 12.3, Art. 20 Abs. 3 BZR).

Die nachfolgenden Gestaltungspläne bleiben weiterhin rechtskräftig:

- Gestaltungsplan «Eichzelg Süd» vom 8. November 2022
- Gestaltungsplan «Mühlestrasse 3» vom 11. August 2022
- Gestaltungsplan «Sonderbauzone Winkel» vom 22. Januar 2014

In diesen werden, gegenüber den anderen Gestaltungsplänen, keine Definitionen wie z. B. Ausnützungsziffer oder Firsthöhen genannt, die in der neuen Baugesetzgebung nicht mehr geregelt sind. Der Gestaltungsplan «Eichzelg Süd» ist so formuliert, dass er sowohl der bisherigen wie auch der künftigen Nutzungsplanung entspricht.

## 9.2.2 Bestehende Gestaltungsplanpflicht (-gebiete)

Für die folgenden Gebiete ist im rechtskräftigen Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden:

- Am Heubächli, Parzellen Nrn. 559 und 1768 bis 1774
- Dorfkern, Parzellen Nrn. 1293 und 1294
- Eichzelg Süd, Parzellen Nr. 1015
- Winkel, Parzellen Nr. 1736

---

Am Heubächli

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung wird das Gebiet «Am Heubächli» neu der Erhaltungszone (Er) zugewiesen und die im Gestaltungsplan «Am Heubächli» vom 6. Juli 2020 festgelegte Qualität kann zukünftig auf diese Weise sichergestellt werden. Folglich kann die heute im Zonenplan festgelegte Gestaltungsplanpflicht für das inzwischen überbaute Gebiet aufgehoben werden.

---

Dorfkern

Bei den Parzellen Nrn. 1293 und 1294 (Dorfzone, Do) handelt es sich um unüberbaute Flächen im Ortskern von Grosswangen. Um eine sorgsame Entwicklung zu gewährleisten, wird die bestehende Gestaltungsplanpflicht beibehalten, resp. um weitere Liegenschaften erweitert (siehe Kapitel 9.2.3).

---

Eichzelg Süd

Basierend auf der Verpflichtung zur Erstellung eines Gestaltungsplans für das Gebiet «Eichzelg» wurde der Gestaltungsplan «Eichzelg Süd» erarbeitet. Dieser wurde im November 2022 vom Gemeinderat genehmigt. Da das Gebiet bisher nicht überbaut wurde, bleibt die Anforderung eines Gestaltungsplans gemäss dem Zonenplan bestehen.

---

Winkel

Die Sonderbauzone «Winkel» wurde speziell für ein bestimmtes Projekt mit beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Sowohl im Bau- und Zonenreglement (BZR) als auch im Gestaltungsplan «Sonderbauzone Winkel» vom 22. Januar 2014 wurden die Bestimmungen so formuliert, dass nur die geplanten Bauten und Anlagen mit den entsprechenden Nutzungen gemäss dem Projekt realisiert werden dürfen. Die Genehmigung der Sonderbauzone «Winkel» erforderte damals einen

genehmigungsfähigen Gestaltungsplan; nicht zuletzt, um eine hohe bauliche Qualität und eine optimale Eingliederung in die Landschaft im öffentlichen Interesse gewährleisten zu können. Aus diesem Grund bleibt für Parzellen Nr. 1736 weiterhin die Verpflichtung zur Erstellung eines Gestaltungsplans bestehen.

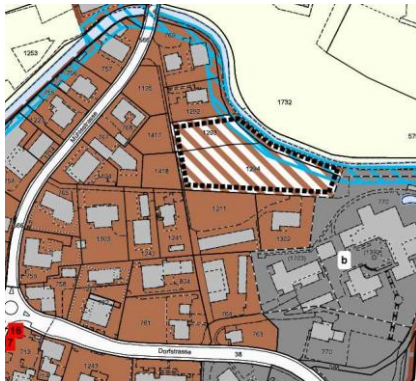
### 9.2.3 Neue Gestaltungsplanpflicht (-gebiete)

#### **Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Dorfkern» (G1a, G1b und G1c)**

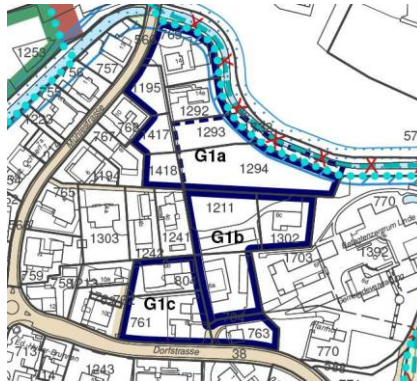
Bei der Weiterentwicklung des Dorfkerns in Grosswangen wird besonderes Augenmerk auf die Sicherstellung der ortsbaulichen Qualität gelegt. Es gibt teilweise unüberbaute Liegenschaften, die ein hohes Entwicklungspotenzial bieten. Die zentrale Lage direkt im Dorfkern von Grosswangen macht dieses Gebiet daher besonders attraktiv. Die geplante Nutzung des Gebiets umfasst Wohnungen, nicht und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, kulturelle und Freizeiteinrichtungen sowie öffentliche Aufgaben. Dabei wird darauf geachtet, dass die verschiedenen Nutzungen in einem ausgewogenen Verhältnis stehen und die Bedürfnisse der Bewohnenden und der Gemeinschaft berücksichtigt werden. Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Planung ist der Umgang mit den öffentlichen Freiräumen und deren Zugänge entlang der Rot. Diese Flächen sollen angemessen genutzt und gestaltet werden, um eine harmonische Integration in das umgebende Dorfbild zu gewährleisten.

Um sicherzustellen, dass die zukünftige Entwicklung den planerischen Anforderungen, als auch den öffentlichen Interessen gerecht wird, wird für das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Für die Gestaltungspläne G1a, G1b und G1c besteht gemäss Anhang 3 BZR zudem die Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 6 BZR. Im vorgesehenen Gestaltungsplanpflicht-Gebiet erarbeitet die Gemeinde innert zwei Jahren seit Inkrafttreten des Bau- und Zonenreglements in Koordination mit den Grundeigentümerschaften einen Masterplan. Der Masterplan dient als Grundlage für einen Gestaltungsplan über den gesamten Perimeter G1 oder für allfällige Teilgestaltungspläne G1a, G1b oder G1c gemäss Zonenplan.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

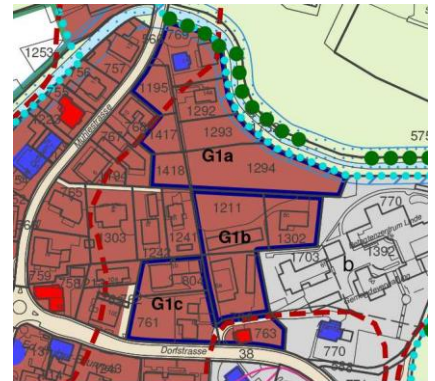


Abbildung 20: Neues Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Dorfkern» (G1a, G1b und G1c)

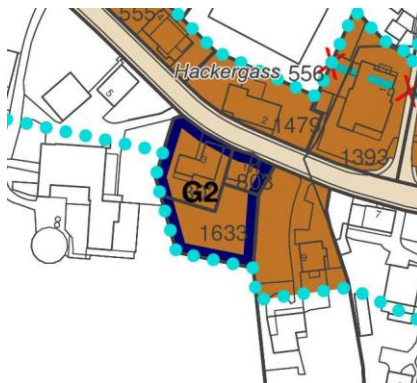
### Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Schutz» (G2)

Für das Gebiet «Schutz» (Parzellen Nrn. 802, 803 und 1633) wird neu eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Das Ziel besteht darin, sicherzustellen, dass die geplante Bebauung sowohl baulich als auch landschaftlich gut in die Umgebung passt (Aspekte wie z. B. Ortsbildperimeter und Siedlungsrand). Besonderes Augenmerk wird daraufgelegt, eine gemeinsame Erschliessung ab der Kantonsstrasse zu gewährleisten.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

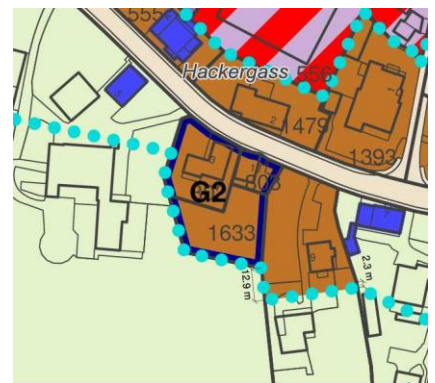
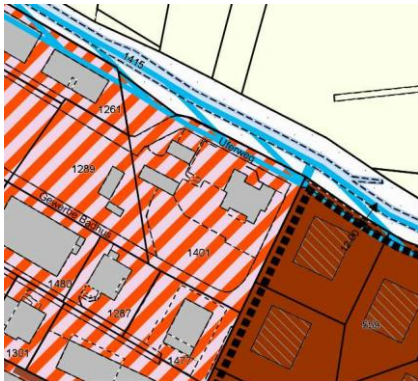


Abbildung 21: Neues Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Schutz» (G2)

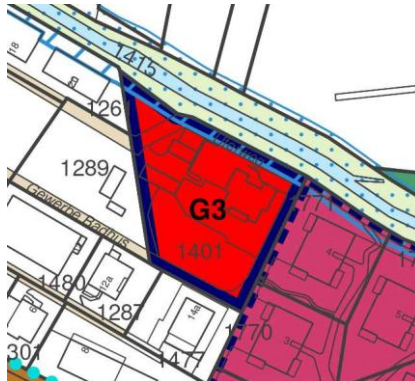
### Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Badhus I» (G3)

Für das Gebiet «Badhus I» (Parzellen Nr. 1401) wird neu eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Das Ziel ist es, eine hohe Qualität in der baulichen Entwicklung sicherzustellen. Im Bau- und Zonenreglement (Anhang 3) werden zusätzliche qualitative Anforderungen festgelegt. Neubauten sind vorsorglich so zu konzipieren, dass sie möglichst vor Lärmemissionen aus dem angrenzenden Arbeitsgebiet geschützt sind. Ausserdem wird angestrebt, eine naturnahe Gestaltung entlang des Gewässerraums zu fördern und eine öffentliche Wegverbindung entlang der Rot zu schaffen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

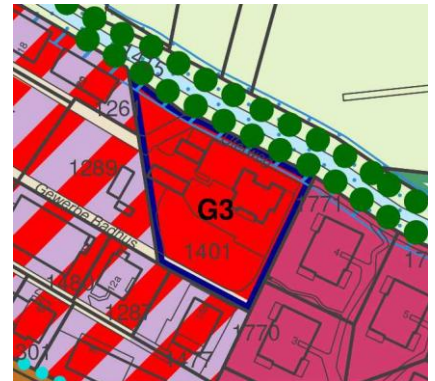
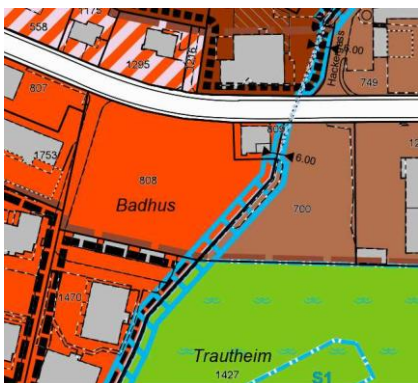


Abbildung 22: Neues Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Badhus I» (G3)

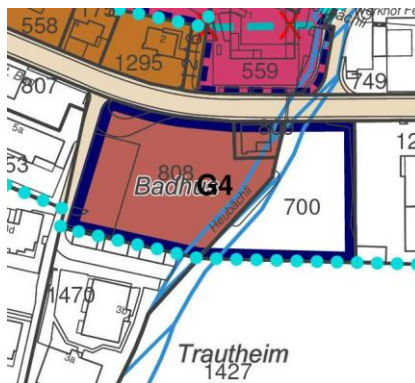
### Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Badhus II» (G4)

Im öffentlichen Interesse legt die Gemeinde aufgrund der Grösse des unüberbauten Areals und seiner Nähe zum Ortskern grossen Wert auf eine angemessene Qualitätssicherung. Entsprechend gilt für die Parzellen Nrn. 700, 808 und 809, bei denen die planungsrechtlichen Bestimmungen der Kernzone (Ke) zur Anwendung kommen, neu eine Gestaltungsplanpflicht. Ebenso werden im Bau- und Zonenreglement (Anhang 3) ergänzende und qualitative Anforderungen gestellt (z. B. Öffnung des Heubächlis mit dessen Einbezug in die Umgebungsgestaltung und einer öffentlichen Wegverbindung entlang des Heubächlis).

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

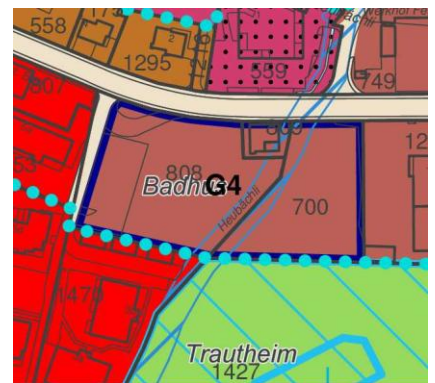


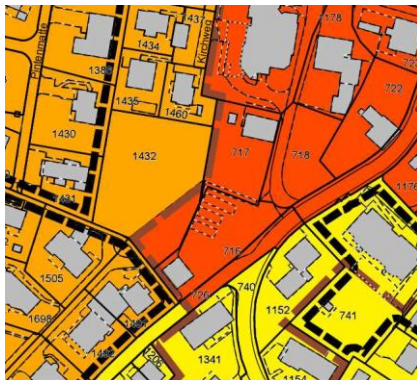
Abbildung 23: Neues Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Badhus II» (G4)

### Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Schulhausstrasse» (G5)

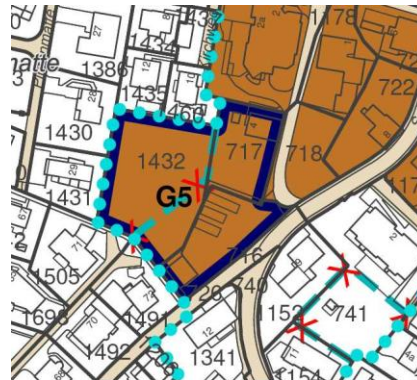
Um eine hohe Qualität in der baulichen Entwicklung sicherzustellen, wird für die mehrheitlich unüberbauten Parzellen Nrn. 716, 717 und 1432 eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Dadurch werden klare Vorgaben und Richtlinien festgelegt, um eine harmonische und ästhetisch ansprechende Bebauung in diesem Gebiet zu gewährleisten.

Ein weiteres wichtiges Anliegen ist die Sicherstellung einer öffentlichen Fusswegverbindung zwischen dem Schulhaus und der Kirche. Diese Verbindung spielt eine zentrale Rolle für die lokale Gemeinschaft und ermöglicht den Bewohnern eine bequeme und sichere Fortbewegung zwischen den beiden Standorten (z. B. Schulweg).

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

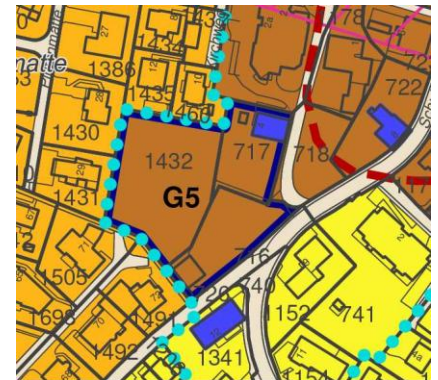
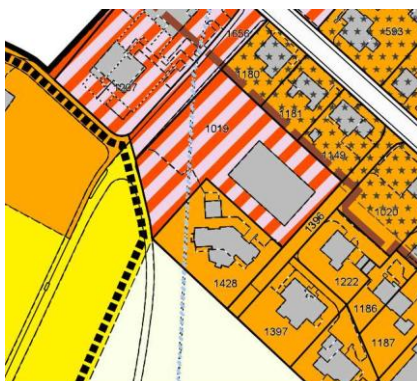


Abbildung 24: Neues Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Schulhausstrasse» (G5)

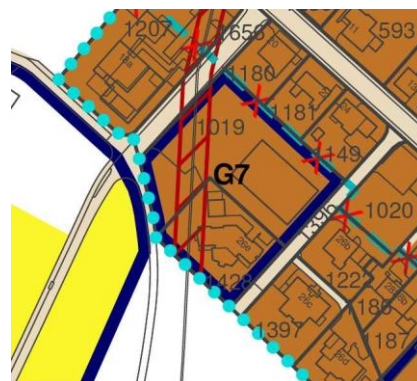
### Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Ed.-Huberstrasse I» (G7)

Für die Parzellen Nrn. 1019 und 1428 wird neu eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Obwohl die Flächen mehrheitlich bereits bebaut sind, besteht dennoch ein grosses Entwicklungspotenzial. Dies bedeutet, dass trotz der bestehenden Bauten Möglichkeiten für eine Neugestaltung und Weiterentwicklung bestehen. Durch die Gestaltungsplanpflicht wird sichergestellt, dass diese Entwicklung unter Berücksichtigung der qualitativen Aspekte erfolgt. Dabei wird darauf geachtet, dass die neuen Bauten und Anlagen harmonisch in die Umgebung passen und eine ansprechende Gesamtwirkung erzielt wird. Die Qualitätssicherung durch die Gestaltungsplanpflicht ermöglicht somit eine zukunftsorientierte und ästhetisch ansprechende Weiterentwicklung, um das vorhandene Entwicklungspotenzial bestmöglich zu nutzen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 25: Neues Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Ed.-Huberstrasse I» (G7)

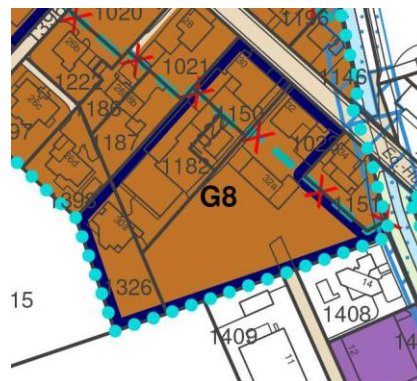
### Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Ed.-Huberstrasse II» (G8)

Auch für die Parzellen Nrn. 1022, 1023, 1150, 1182 und 1326 wird neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Das Ziel dieser Massnahme ist es, eine hohe Qualität in der baulichen Entwicklung sicherzustellen. Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Planung ist hier der Hochwasserschutz. Es ist von grosser Bedeutung, dass entsprechende Massnahmen ergriffen werden, um das Gebiet vor möglichen Hochwasserschäden zu schützen. Bei der Gestaltung der Überbauung sind daher entsprechende Vorkehrungen und bauliche Lösungen zu berücksichtigen, um den Hochwasserschutz gewährleisten zu können. Darüber hinaus ist ab der Kantonsstrasse eine gemeinsame Erschliessung der Überbauung von grosser Bedeutung. Insgesamt soll die neue Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet eine dem Zeitgeist hochwertige, gut erschlossene und gleichzeitig hochwassergeschützte Überbauung ermöglichen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 26: Neues Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Ed.-Huberstrasse II» (G8)

## 9.2.4 Darstellung im Zonenplan

Im Zonenplan werden die Gebiete, für die eine Gestaltungsplanpflicht besteht, durch eine blaue Linie umrandet. Diese Darstellung dient dazu, die betreffenden Bereiche deutlich von anderen Zonen abzugrenzen und auf ihre spezielle Gestaltungsanforderung hinzuweisen. Die blaue Linie signalisiert somit, dass in diesen Gebieten ein Gestaltungsplan zwingend erforderlich ist.

## 10. Umzonungen

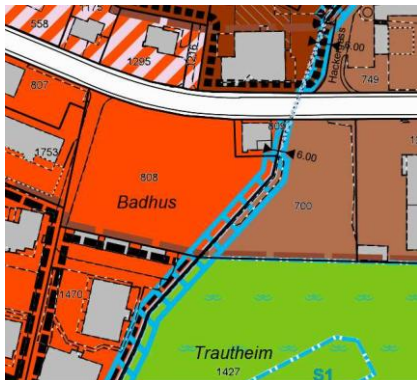
Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung werden diverse Umzonungen vorgenommen, welche in den nachfolgenden Kapiteln im Detail erläutert werden. Die Zonengrenzen fallen, wenn möglich und wo sinnvoll, auf die Parzellengrenzen.

### 10.1 Umzonungen in die Kernzone (Ke)

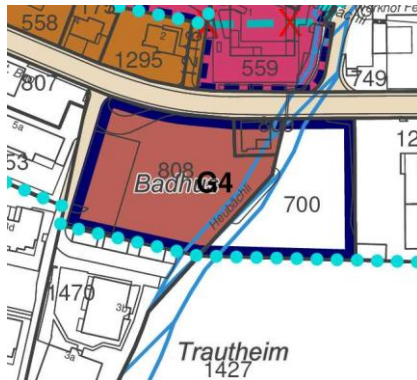
#### 10.1.1 Parzellen Nr. 808 und 809

Bei den Parzellen Nrn. 808 und 809 ist eine Anpassung der heute rechtskräftigen Bauzone (dreigeschossige Wohnzone A, ES II) angebracht, da diese unmittelbar an den Dorfkern angrenzen und sich für eine qualitativ hochwertige Entwicklung eignen; nicht zuletzt darum, weil die Parzellen Nr. 808 – wie auch die direkt angrenzende unüberbaute Parzellen Nr. 700, die bereits der Kernzone (K), ES III zugehörig ist – heute noch als unüberbaut gilt. Folglich werden die zwei genannten Liegenschaften in die Kernzone (Ke), ES III/II<sup>5</sup> umgezont.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

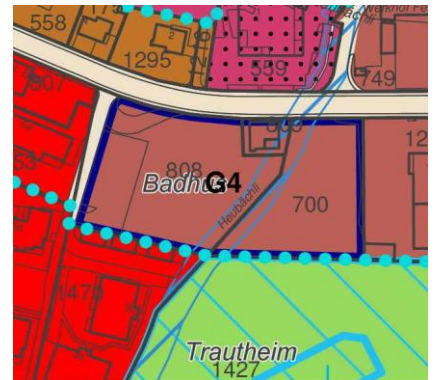


Abbildung 27: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung der Parzellen Nrn. 808 und 809

### 10.2 Umzonungen in die Dorfzone (Do)

#### 10.2.1 Dorfstrasse, Ed.-Huberstrasse und Schulhausstrasse

Entlang der Ed.-Huberstrasse, der Schulhausstrasse und der Dorfstrasse werden diverse Liegenschaften – die heute mehrheitlich innerhalb des

5. Wohnungen ab der 2. Bautiefe ab Kantons- und Gemeindestrasse (Richtwert 30.0 m) sind so zu realisieren, dass sie die Grenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES II) einhalten.

Dorfbild- und Weilerperimeters liegen – von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone (AW3), ES III, der dreigeschossigen Wohnzone B (W3B), ES II und der zweigeschossigen Wohnzone A (W2A), ES II in die neue Dorfzone (Do), ES III/II<sup>6</sup> umgezont. In einzelnen Gebieten wird diese mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (siehe Kapitel 9.2.3).

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



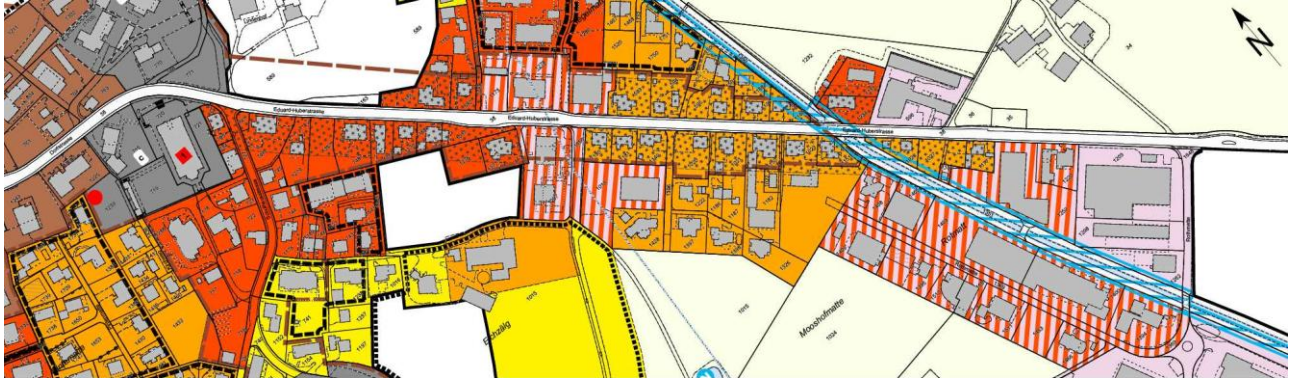
Entwurf Zonenplan



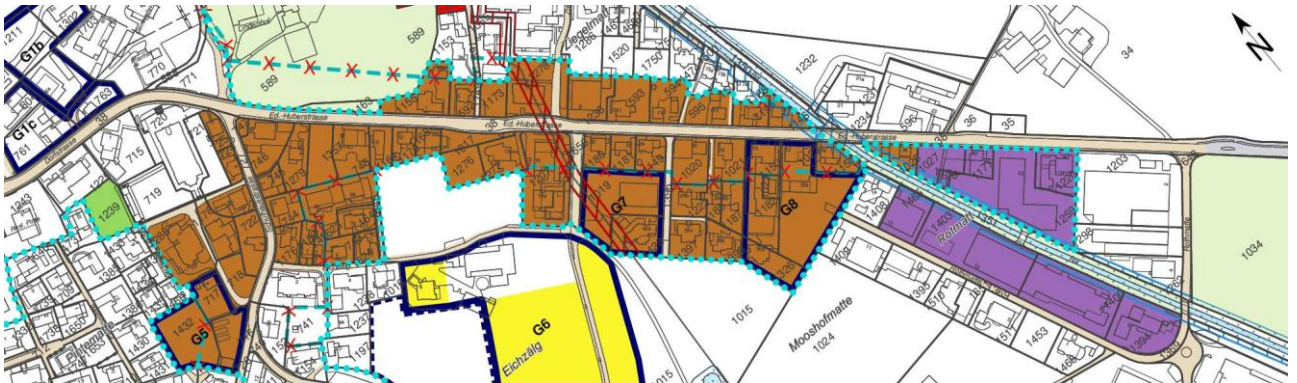
Abbildung 28: Bereinigung im Zonenplan, Umzontung entlang der Dorfstrasse (Badhus)

6. Wohnungen ab der 2. Bautiefe ab Kantons- und Gemeindestrasse (Richtwert 30.0 m) sind so zu realisieren, dass sie die Grenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II einhalten.

### Rechtskräftiger Zonenplan



### Änderungsplan



### Entwurf Zonenplan



Abbildung 29: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung entlang der Ed.-Huberstrasse und Schulhausstrasse

## 10.3 Umzonungen in die Wohnzone A (W-A)

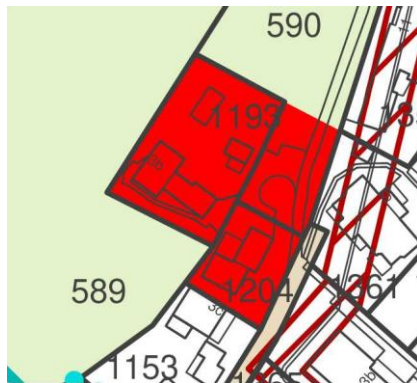
### 10.3.1 Gebiet «Lindenhof»

Im Gebiet «Lindenhof» werden die Parzellen Nrn. 1193 und 1204 sowie die Teilparzellen Nr. 590 von der 2-geschossigen Wohnzone A (W2A), ES II in die Wohnzone A (W-A), ES II umgezont.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

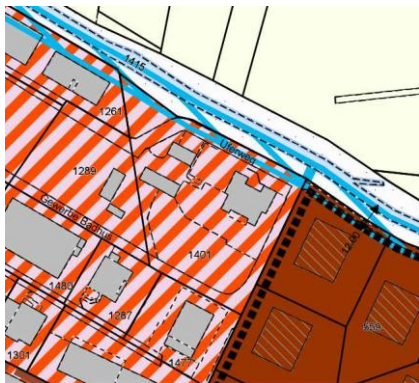


Abbildung 30: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Lindenhof»

### 10.3.2 Gebiet «Badhus»

Im Gebiet «Badhus» wird die Parzellen Nr. 1401 von der der ehem. dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone (AW3), ES III in die Wohnzone A (W-A), ES II umgezont.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

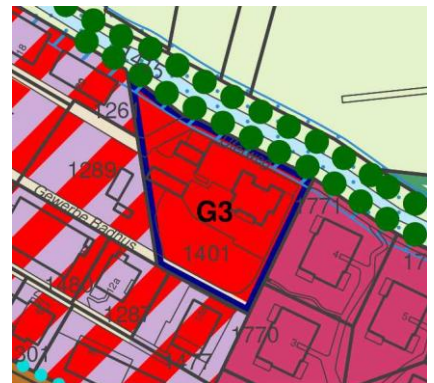


Abbildung 31: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Badhus»

## 10.4 Umzonungen in die Wohnzone B (W-B)

### 10.4.1 Gebiet «Trautheim»

Entlang der Feldstrasse werden die Parzellen Nrn. 701, 702, 703, 1145, 1146, 1148, 1290, 1299 und 1300 von der 2-geschossigen Wohnzone A (W2A), ES II in die Wohnzone B (W-B), ES II umgezont.

## Rechtskräftiger Zonenplan



## Änderungsplan



## Entwurf Zonenplan

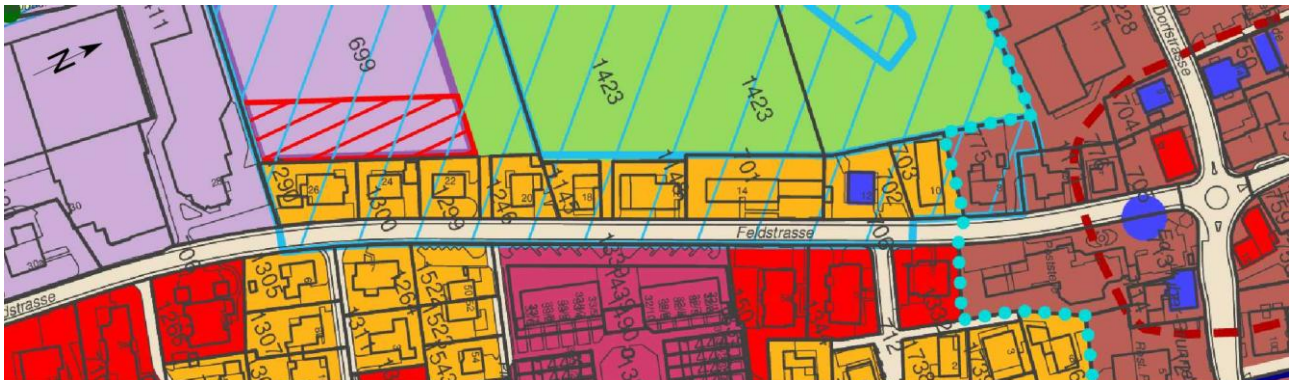


Abbildung 32: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung Gebiet «Trautheim»

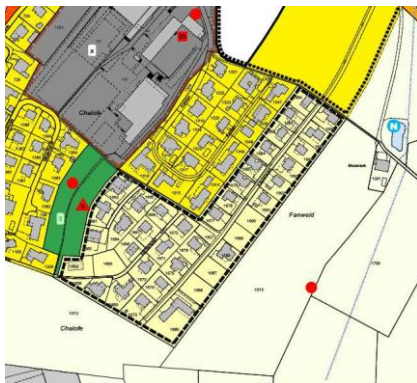
## 10.5 Umzonungen in die Wohnzone C (W-C)

### 10.5.1 Gebiet «Kalofenweid»

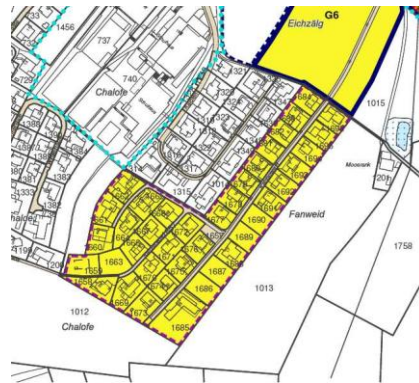
Im Gebiet «Kalofenweid» erfolgt für diverse Liegenschaften eine Umzonung von der rechtskräftigen zweigeschossigen Wohnzone B (W2B), ES II in die Wohnzone C (W-C), ES II. In der bisherigen Wohnzone konnte nur gestützt auf einen Gestaltungsplan gebaut werden. Dieser regelte

parzellenweise individuell die zulässigen Höhen und Nutzungsmasse. Da der Gestaltungsplan «Kalofenweid» vom 12. Oktober 2008 aufgehoben wird (siehe Kapitel 9.2.1), werden die wesentlichen Rahmenbedingungen verbindlich im Bau- und Zonenreglement übernommen (siehe Kapitel 12.3, vgl. Art. 20 BZR) und im Zonenplan – der Grundnutzungszone überlagernd – eine Zone «Spezielle Bestimmungen Kalofenweid» dargestellt (rosa-rote strichlierte Linie).

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



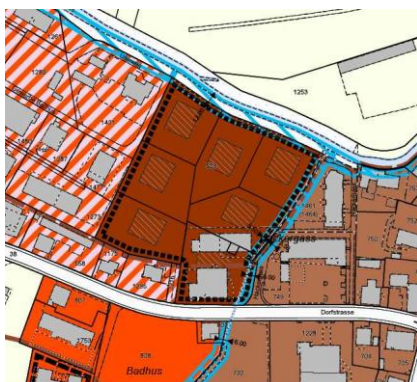
Abbildung 33: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Kalofenweid»

## 10.6 Umzonungen in die Erhaltungszone (Er)

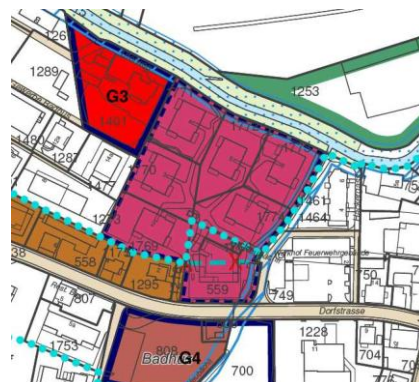
### 10.6.1 Gebiet «Am Heubächli»

Im Gebiet «Am Heubächli» werden aufgrund der Aufhebung des Gestaltungsplans «Am Heubächli» vom 6. Juli 2020 (siehe Kapitel 9.2.1) die Parzellen Nr. 559 und die Parzellen Nrn. 1768 bis 1774 von der Dorfzone «Badmatt» (DB), ES III in die Erhaltungszone (Er), ES II/III<sup>7</sup> umgezont (siehe Kapitel 12.3, vgl. Art. 21 BZR).

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

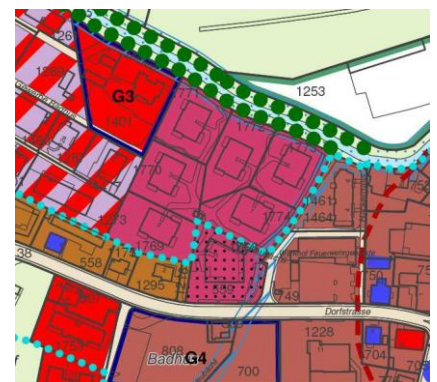


Abbildung 34: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Am Heubächli»

7. Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): Aufstufung von ES II auf ES III entlang der Dorfstrasse (Parzellen Nrn. 559 und 1768)

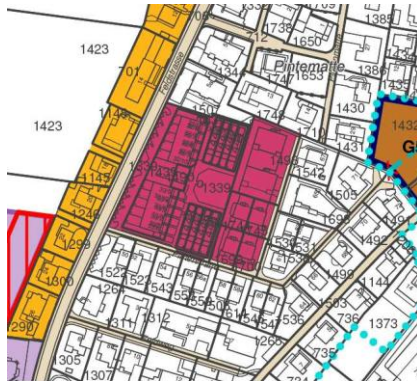
## 10.6.2 Gebiet «Pintematte»

Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans «Pintematte» vom 7. September 1988 (siehe Kapitel 9.2.1) werden diverse Liegenschaften von der dreigeschossigen Wohnzone A (W3A) und B (W3B), ES II in die Erhaltungzone (Er), ES II umgezont (siehe Kapitel 12.3, vgl. Art. 21 BZR).

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 35: Bereinigung im Zonenplan, Umzoning im Gebiet «Pintematte»

## 10.7 Umzonungen in die Arbeitszone 1 (Ar-1)

### 10.7.1 Parzellen Nrn. 1550 und 1627

Im Gebiet «Badhus» werden die Parzellen Nrn. 1550 und 1627 von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone, ES III in die Arbeitszone 1 (Ar-1), ES III umgezont. Die Zuweisung entspricht der heutigen effektiven Nutzung.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

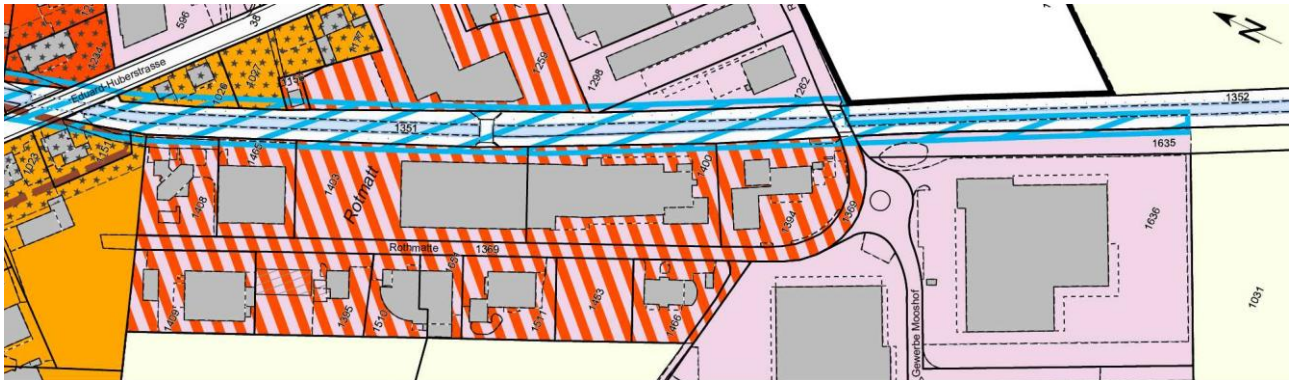


Abbildung 36: Bereinigung im Zonenplan, Umzoning der Parzellen Nrn. 1550 und 1627

## 10.7.2 Parzellen Nrn. 1394, 1400, 1403 und 1465

Im Gebiet «Rotmatt» werden die Parzellen Nrn. 1394, 1400, 1403 und 1465 ebenfalls von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone, ES III in die Arbeitszone 1 (Ar-1), ES III umgezont.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 37: Bereinigung im Zonenplan, Umzoning der Parzellen Nrn. 1394, 1400, 1403 und 1465

## 10.8 Umzonungen in die Arbeitszone 2 (Ar-2)

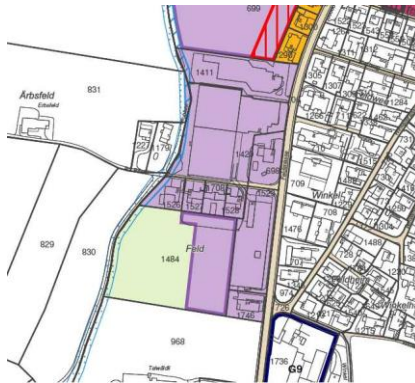
### 10.8.1 Gebiet «Feld»

Die Gemeinde Grosswangen erhielt im Zusammenhang mit der derzeitigen Teilrevision der Ortsplanung (Ein- und Umzonungen zur Betriebserweiterung Meyer BlechTechnik AG) am 8. April 2021 ein Schreiben von der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi). In diesem Schreiben wurde empfohlen, die bestehende zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone (AW2), ES III in eine reine Arbeitszone umzuwandeln und aufzuheben. Gemäss Art. 178 PBG besteht für die bestehenden Wohnnutzungen innerhalb der derzeitigen AW2 eine Bestandesgarantie. Die Empfehlung wird anerkannt und dementsprechend werden die Parzellen Nrn. 698, 1411, 1420, 1526, 1527, 1528, 1529, 1708 und 1746 in die Arbeitszone 2 (Ar-2), ES III umgezont.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 38: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Feld»<sup>B</sup>

## 10.9 Umzonungen in die Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)

### 10.9.1 Parzellen Nrn. 589 und 771

Im Gebiet «Lindenhof» wird bei den Parzellen Nrn. 589 und 771 eine Korrektur der Zonengrenze vorgenommen. Die betroffene Fläche auf der Parzellen Nr. 771, die planungsrechtlich heute der Landwirtschaftszone (Lw), ES III zugewiesen ist (total 104.7 m<sup>2</sup>), wird neu einerseits der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ), ES II (57.7 m<sup>2</sup>) und andererseits der Verkehrszone (Ve), ES III (47.0 m<sup>2</sup>) zugewiesen. Die Zone für öffentliche

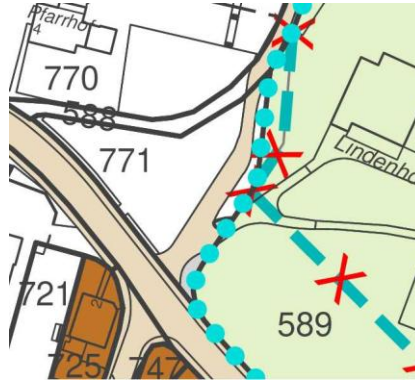
8. Die Ein- und Umzonungen in die Arbeitszone 2 (Ar-2), ES III der Teilparzellen Nrn. 699 und 1484 sowie der in Art. 23 Abs. 6 BZR festgelegte Abstandsbereich (Gesamthöhe 11.0 m) wurden an der Gemeindeversammlung vom 18. November 2024 beschlossen und sind daher nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage.

Zwecke (OeZ), ES II auf der Parzellen Nr. 589, mit einer Fläche von 161.6 m<sup>2</sup>, wird neu der Landwirtschaftszone (Lw), ES III zugeteilt.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

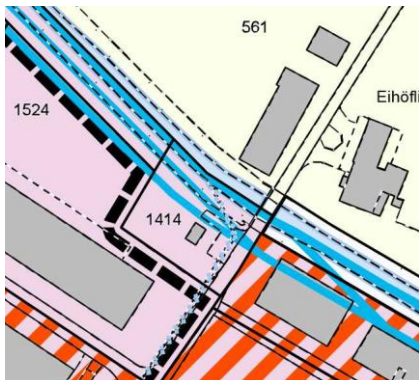


Abbildung 39: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung der Parzellen Nrn. 589 und 771

## 10.9.2 Parzellen Nr. 1414

Im Gebiet «Schutzmatte» wird die Parzellen Nr. 1414 von der Arbeitszone (A), ES III in die Zone für öffentliche Zwecke (OeZ), ES II umgezont (siehe Kapitel 8.2.4 und 12.3, vgl. Art. 26 BZR). Die Zuweisung entspricht der heutigen effektiven Nutzung (Regenklärbecken).

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 40: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung der Parzellen Nr. 1414

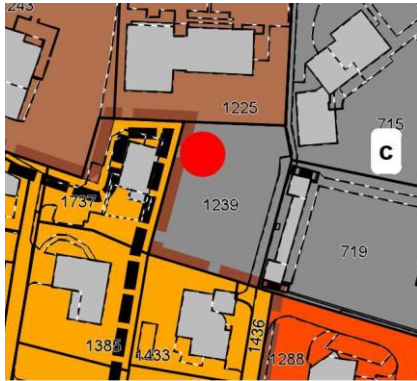
## 10.10 Umzonungen in die Grünzone Allgemein (Gr-A)

### 10.10.1 Parzellen Nr. 1239

Die Parzellen Nr. 1239 wird von der Zone für öffentliche Zwecke, ES II in die Grünzone Allgemein (Gr-A), ES III umgezont (siehe Kapitel 12.3, vgl.

Art. 28 BZR). Die Zuweisung entspricht der heutigen effektiven Nutzung (Parkanlage).

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

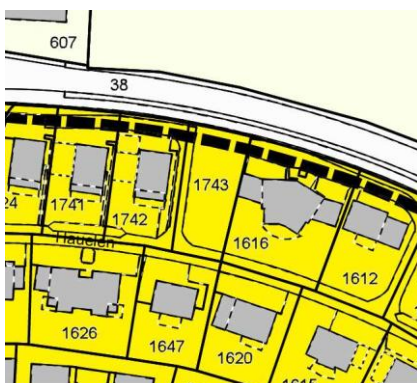


Abbildung 41: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung der Parzellen Nr. 1239

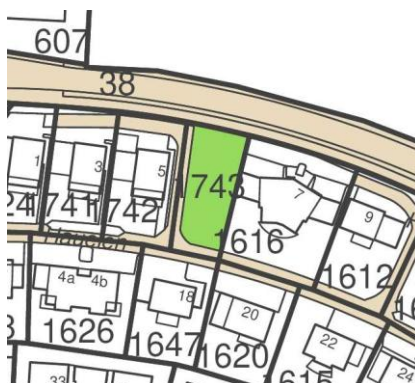
### 10.10.2 Parzellen Nr. 1743

Mit der Aufhebung des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Hauelen» vom 9. Juni 1999 (siehe Kapitel 9.2.1) und im Hinblick auf die Überführung in eine massgeschneiderte Zone, wird die Parzellen Nr. 1743 von der zweigeschossigen Wohnzone A (W2A), ES II in die Grünzone Allgemein (Gr-A), ES III umgezont. Die neue Nutzungszone entspricht der heutigen effektiven Nutzung und sichert den bestehenden (Quartier-) Spielplatz.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 42: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung der Parzellen Nr. 1743

## 10.11 Umzonungen in die Freihaltezone Ächerlig (Fr-A)

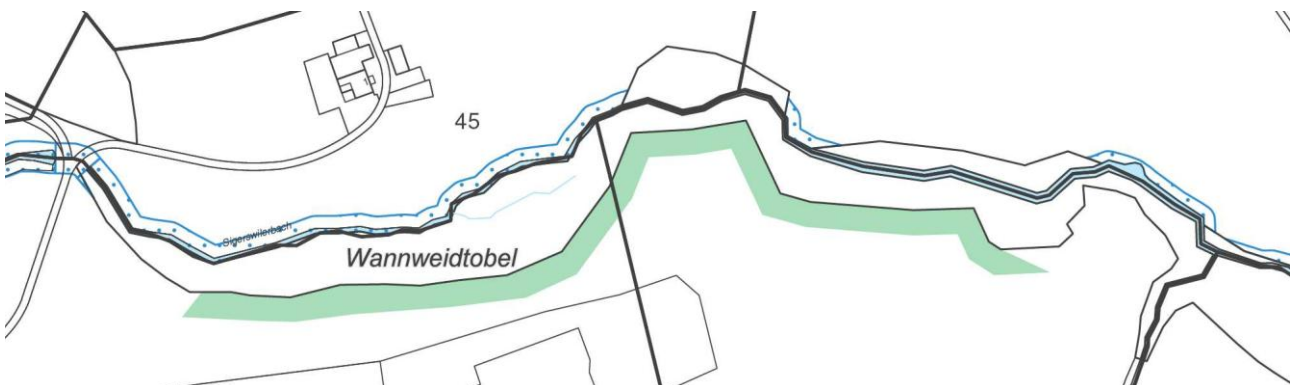
### 10.11.1 Parzellen Nrn. 47 und 48

Im Gebiet «Ächerlig» werden die Teilparzellen Nrn. 47 und 48 von der Grünzone «Ächerlig» (GrA), ES III in die Freihaltezone «Ächerlig» (Fr-A), ES III umgezont (siehe Kapitel 12.3, vgl. Art. 37 BZR)

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



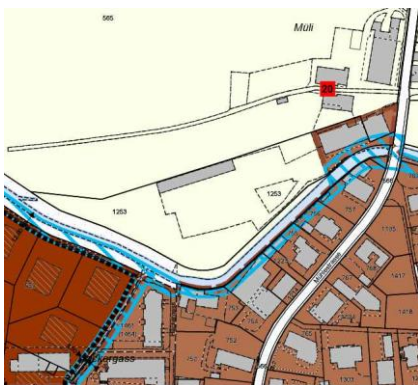
Abbildung 43: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung der Parzellen Nrn. 47 und 48

## 10.12 Umzonungen in die Reservezone (Re)

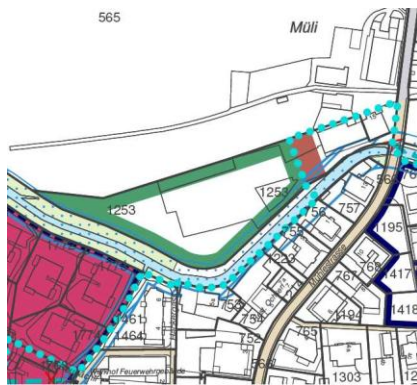
### 10.12.1 Parzellen Nr. 1253

Die Gemeinde Grosswangen wird die gemäss kantonalem Richtplan zulässigen Reservezonen mit Ausnahme von den zwei Gebieten «Eichzelg» (Teilparzellen Nr. 1015) und «Alte Sagi» (Teilparzellen Nr. 1253) nicht räumlich fixieren, sondern diese in die Landwirtschaftszone (Lw) umzonnen. Die Ausnahme bilden die zwei Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets (neu Reservezone gemäss § 55 PBG): Im Sinne der Schliessung von Siedlungslücken, der Innenentwicklung und dem Entgegenwirken von Zersiedlung eignen sich diese Flächen längerfristig für eine Überbauung. Zusätzlich wird im Gebiet «Alte Sagi» die Option für die Zonenerweiterung für öffentliche Nutzungen freigehalten.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

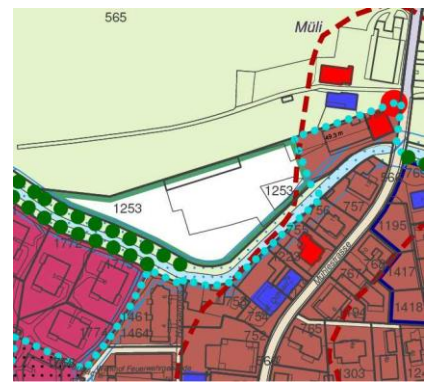


Abbildung 44: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Alte Sagi» (Parzellen Nr. 1253)

## 11. Gegenüberstellung von Ein- und Auszonungen

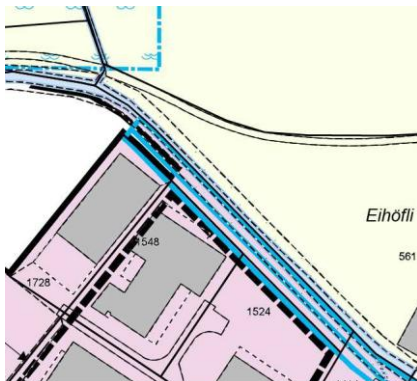
### 11.1 Auszonungen

Nachfolgend werden die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung vorgesehenen Auszonungen dokumentiert.

Gebiet «Schutzmatte»  
(Parzellen Nr. 553)

Die Liegenschaft Nr. 553 im Gebiet «Schutzmatte» erstreckt sich teils entlang der Rot und unterliegt in diesem Teilbereich derzeit den planungsrechtlichen Bestimmungen der Arbeitszone (A). Die Fläche ist derzeit bestockt (Uferböschung). Aufgrund der Festlegung des Gewässerraums ist es jedoch nicht mehr möglich, die Fläche gemäss den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung (Zonenplan und Bau- und Zonenreglement) für Arbeitszwecke zu nutzen. Dies bedeutet, dass eine Umsetzung gemäss den baurechtlichen Bestimmungen nicht mehr möglich ist und keine neuen Bauten auf der Liegenschaft errichtet werden dürfen. Als Konsequenz wird eine Fläche von 799 m<sup>2</sup> (keine FFF) von der Arbeitszone (A) in die Landwirtschaftszone (Lw) ausgezont.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 45: Bereinigung im Zonenplan, Auszoning im Gebiet «Schutzmatte» (Parzellen Nr. 553)

### 11.2 Einzonungen

Grosswangen ist als «Kompensationsgemeinde» eingestuft, weshalb Einzonungen kompensiert werden müssen (siehe Kapitel 4.4.2). Die Kompensation erfolgt einerseits durch die Auszoning entlang der Rot auf der Parzellen Nr. 553 (Auszoning von 799 m<sup>2</sup> Arbeitszone in die Landwirtschaftszone, siehe Kapitel 11.1) und andererseits durch die grossflächige Umzonung des Betriebsareals der Meyer BlechTechnik AG an der Feldstrasse von der zweigeschossigen Arbeits- und Wohnzone in eine reine Arbeitszone (rund 2.4 ha, AZ 0.6, davon max. 0.2 für Wohnen, siehe Kapitel 10.8.1). Mit der Umzonung im Gebiet «Feld» entfällt ein Potential

von rund 4'800 m<sup>2</sup> Geschossfläche für die Wohnnutzung. Damit realisiert Grosswangen hinsichtlich Wohnnutzungen eine Überkompensation.

Nachfolgend werden die vorgesehenen Einzonungen dokumentiert.

---

Gebiet «Müli-Schwerrihof»  
(Parzellen Nr. 1253)

Im Gebiet «Müli-Schwerrihof» (Parzellen Nr. 1253) wird die bisherige Kernzone um 15.0 m nach Westen erweitert. Damit wird eine Fläche von rund 477 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone (Lw), ES III, in die Kernzone (Ke), ES III, eingezont. Davon werden etwa 180 m<sup>2</sup> derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet, wovon gemäss Geoportal (noch nicht neu kartiert) wiederum ca. 28 m<sup>2</sup> als Fruchtfolgefläche (FFF) ausgewiesen sind. Für Flächen mit einer Grösse von weniger als 500 m<sup>2</sup> ist aufgrund der Bagatellgrenze keine FFF-Feststellung erforderlich; die FFF-Regelungen finden keine Anwendung<sup>9</sup>.

Die Erschliessung erfolgt ab der Mühlestrasse über die bestehende Zu- und Wegfahrt. Auch die Erschliessung des hinterliegenden Areals (Reservezone, RE, ES III) ist künftig über diese bestehende Zu- und Wegfahrt sicherzustellen.

Direkt an das historische wertvolle Mühlegebäude (Assek. Nr. 31, schützenswert) ist der Längsbau des stillgelegten Sägewerks angebaut. Mühlegebäude und Sägewerk sind bereits heute der Kernzone zugewiesen. Zulässig sind drei Vollgeschosse, zuzüglich Dach- und Untergeschoss. In Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege ist der Ersatz des Sägewerks durch ein zonenkonformes Wohngebäude vorgesehen. Zum Schutz des Mühlegebäudes soll der Neubau horizontal und auch in der Höhe deutlich vom Mühlegebäude abgesetzt werden. Da die heutige Zone westlich bis 4.0 m an das Sägewerk reicht, kann der Neubau nur dann vom Mühlegebäude abgesetzt werden, wenn die Kernzone in westlicher Richtung erweitert wird. Neu vorgesehen sind drei Wohngeschosse. Auf ein Dachgeschoss wird verzichtet, womit auch in der Höhe ein deutlicher Absatz entsteht. Mit der Einzonung, die der Verschiebung des Gebäudes und auch einer leicht grösseren Aussenfläche innerhalb der Bauzone dient, wird gegenüber der bisher mögliche Nutzung kein erheblicher Mehrnutzen generiert. Im neuen Art. 18 BZR zur Kernzone wird zudem die ans Denkmalobjekt angepasste Bauweise spezifisch geregelt.

---

9. Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Richtlinie Fruchtfolgeflächen vom 1. Januar 2024



Abbildung 46: Machbarkeitsstudie A6-Architekten, Januar 2025

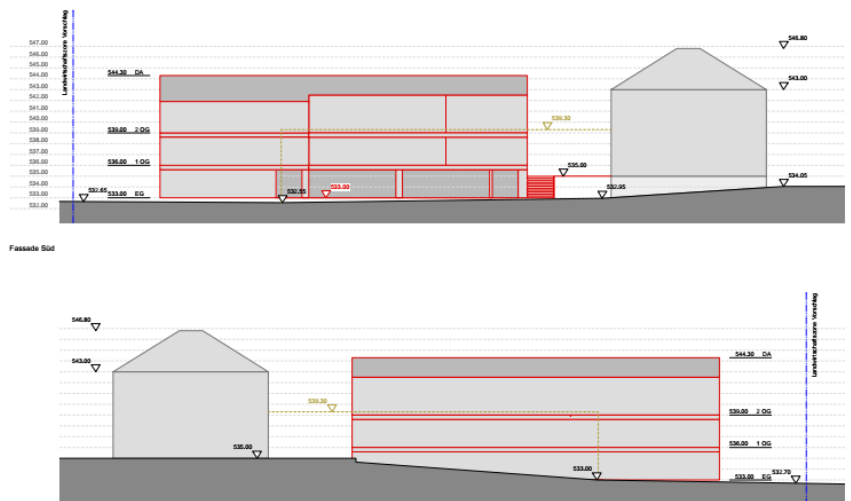
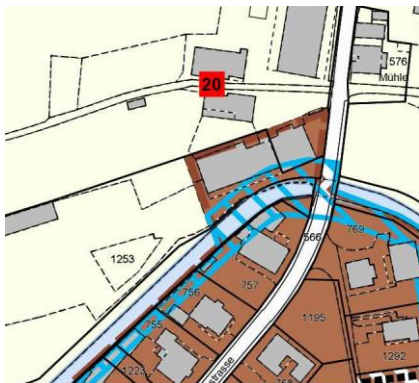
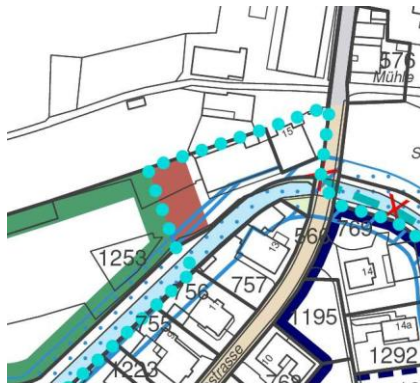


Abbildung 47: Machbarkeitsstudie A6-Architekten, Januar 2025

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

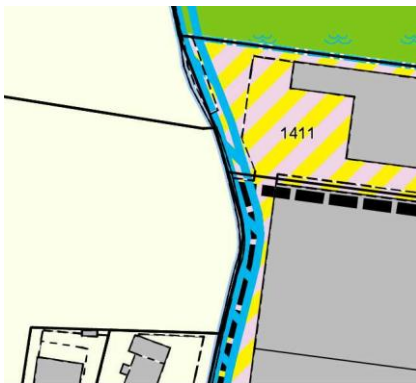


Abbildung 48: Bereinigung im Zonenplan, Einzonung im Gebiet «Müli-Schwerrihof» (Parzellen Nr. 1253)

Gebiet «Heubächli»  
(Parzellen Nr. 831)

Die geplante Einzonung von der Landwirtschaftszone (Lw) in die Arbeitszone 2 (Ar-2) von etwa 197 m<sup>2</sup> (davon ca. 43 m<sup>2</sup> FFF) auf der Parzellen Nr. 831 resultiert auf Basis der geänderten Linienführung des Heubächlis. Grundlage bildet das Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt der Studer Partner AG vom März 2023. Es umfasst den gesamten Gewässerlauf vom Bachdurchlass unter der Kantonsstrasse bis zur Parzellen Nr. 968. Ziel des Projekts ist insbesondere die Behebung von Schutzdefiziten (Hochwasser).

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



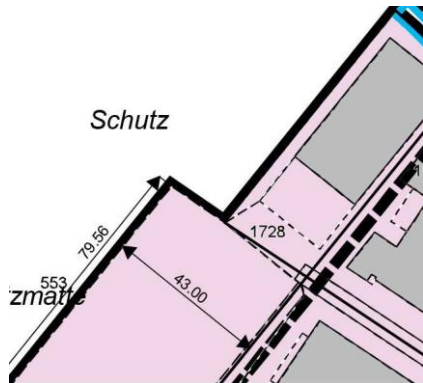
Abbildung 49: Bereinigung im Zonenplan, Einzonung im Gebiet «Heubächli» (Parzellen Nr. 831)

Gebiet «Schutzmatte»  
(Parzellen Nr. 553)

An der Gemeindeversammlung vom 16. November 2021 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Grosswangen eine Einzonung im Gebiet «Schutzmatte» von der ehem. Reservezone (R), ES III in die Arbeitszone (A), ES III. Diese Einzonung von 3'314 m<sup>2</sup> dient der Erweiterung eines bestehenden Betriebs (Stefan Marti Garten AG). Da die Einzonung der Erweiterung eines bestehenden Betriebs dient, nicht einwohnerkapazitätsrelevant ist und der Bedarf ausgewiesen ist, musste die Einzonung nicht durch eine Auszonung kompensiert werden. Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte mit Entscheid Nr. 509 am 12. April 2022. Die arealinterne Verkehrserschliessung wird gemäss Bauprojekt (Stand vom April 2021) in einem sogenannten Ring-System vorgesehen. Leider war ein Teilabschnitt der geplanten Erschliessung nicht Bestandteil der damaligen Einzonung. Damit die Erschliessung gemäss Bauprojekt realisiert werden kann und im Grundsatz eine Erschliessung einer Bauzone nicht über eine Nicht-Bauzone zulässig ist, wird auf der Parzellen Nr. 553 eine Einzonung von der Landwirtschaftszone (Lw), ES III in die Verkehrszone (Ve), ES III beabsichtigt. Die Landfläche der «nachträglichen» Einzonung beträgt rund 46 m<sup>2</sup> (davon ca. 42 m<sup>2</sup> FFF).

In einer separaten Teilrevision hat die Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2025 auf der Parz. Nr. 553 die Einzonung einer Fläche von rund 3'600 m<sup>2</sup> in die Arbeitszone 1 beschlossen. Diese wurde vom Regierungsrat am 6. Februar 2026 vom Regierungsrat unverändert genehmigt. Diese Einzonung ist darum nicht Gegenstand der vorliegenden Gesamtrevision.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

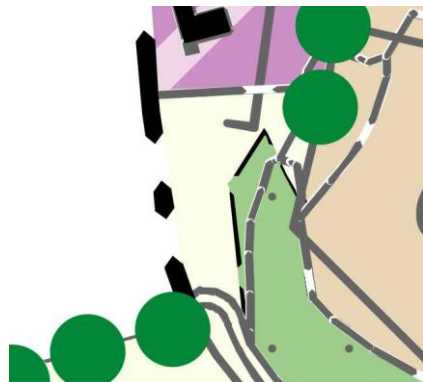


Abbildung 50: Bereinigung im Zonenplan, Einzonung im Gebiet «Schutzmatte» (Parzellen Nr. 553)

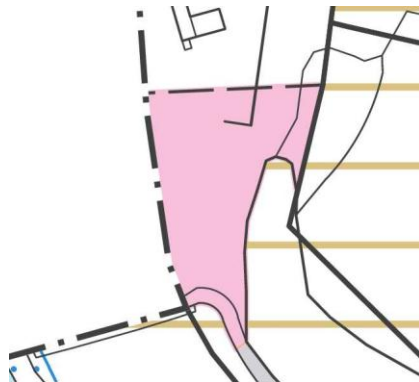
Gebiet «Gishubel»  
 (Parzellen Nr. 609)

Im Gebiet «Gishubel» (Parzelle Nr. 609) wird eine Fläche von 1'758 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone (Lw), ES III in die Arbeitszone Gishubel (Ar-G), ES III eingezont (keine FFF). Die eingezonte Landfläche wird bereits seit mehr als 15 Jahren für die Kiesverarbeitung und die Betonaufbereitung genutzt. Die neue Nutzungszone entspricht der heutigen effektiven Nutzung (vgl. Luftbild 2023, Geoportal Kanton Luzern). Demnach wird auch keine bestehende Fruchtfolgefläche tangiert.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 51: Bereinigung im Zonenplan, Einzonung im Gebiet «Gishubel» (Parzellen Nr. 609)

### 11.3 Gegenüberstellung

In der Gemeinde Grosswangen werden gemäss Kapitel 11.2 im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung keine einwohnerrelevanten Einzonungen getätigt, die für die Kapazitätsberechnung des Zonenplans relevant und flächengleich zu kompensieren sind.

## 12. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

### 12.1 Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz

Der Kanton Luzern ist dem Konkordat der gesamtschweizerischen Bau-rechtsharmonisierung (IVHB) beigetreten. Infolgedessen hat der Kanton sein Baugesetz grundlegend revidiert. Das revidierte Baugesetz trat im Januar 2014 in Kraft. Darin wird von den Gemeinden verlangt, verschiedene Anpassungen in den Zonenbestimmungen vorzunehmen. Künftig verzichtet der Kanton auf die Festlegung von Geschossezahlen. Die bisherigen Unter-, Voll- und Dachgeschosse werden durch die Angabe der Gesamthöhe ersetzt. Dabei sollen die gleichen Höhen ermöglicht, jedoch mehr Freiheiten bei der Anordnung der Geschosse gewährt werden. Zudem wird die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt.

### 12.2 Generelle Anpassungen im Bau- und Zonenreglement

Sämtliche Artikel des Bau- und Zonenreglements (BZR) wurden im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung geprüft und bei Bedarf angepasst. Es wurde festgestellt, dass zahlreiche Bestimmungen im rechtskräftigen BZR nicht mehr dem übergeordneten Recht entsprechen. Die Prüfung hat ebenfalls gezeigt, dass auf Gemeindeebene neue sowie zusätzliche Aspekte geregelt werden müssen.

Auf die Hinweise des geltenden übergeordneten Rechts (Planungs- und Baugesetz, resp. -verordnung) wird grundsätzlich verzichtet (z. B. ehem. Kapitel B «Landumlegung und Grenzregulierung» oder ehem. Artikel 35 und 36 BZR). Der Aufbau des BZR wird angepasst und nach Thema geordnet.

### 12.3 Die Artikel des Bau- und Zonenreglements im Detail

#### **Ingress**

Der Ingress führt die neusten gesetzlichen Grundlagen auf, welche das Bau- und Zonenreglement legitimieren respektive veranlassen.

#### **Art. 1 Zweck**

Neuer Zweckartikel in Anlehnung an das kantonale Muster-BZR. Grosswangen hat bisher auf einen Zweckartikel verzichtet. Ein solcher ist nicht zwingend erforderlich, ermöglicht es aber, die generelle Grundhaltung

der Gemeinde zu formulieren. Mit der Erwähnung des REL wird bereits an dieser Stelle Gewicht auf die qualitätsvolle künftige Entwicklung gelegt.

Der Begriff «Bau- und Zonenordnung» umfasst dabei das Bau- und Zonenreglement und den Zonenplan.

## **Art. 2 Zuständigkeit**

Dieser Artikel regelt die Zuständigkeiten in der Gemeinde. Bisherige Regelungen: Art. 49 altes BZR.

---

Absatz 2

Durch die Formulierung «die Gemeinde» muss das BZR bei einer Kompetenzdelegation durch den Gemeinderat (z. B. an das Bauamt oder an eine andere zuständige Stelle) nicht überarbeitet werden.

---

Absatz 3

Als Anwendungshilfe kann die Gemeinde zu spezifischen Themen eine Verordnung (verbindlich) oder Richtlinien (wegleitend) erlassen. Gestützt auf diese Bestimmung muss nicht mehr bei jedem Artikel einzeln auf diese Möglichkeit hingewiesen werden.

## **Art. 3 Bauen mit Qualität**

Mit diesem neuen Artikel wird klar dokumentiert, dass die Gemeinde auch weiterhin ein qualitätsvolles Bauen als unerlässlich erachtet.

---

Absätze 1 und 2

Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten. In Absatz 2 sind mögliche Aspekte aufgelistet, die situationsbezogen und nicht kumulativ jeweils bei Bauprojekten geprüft werden. Damit wird den Bauwilligen und Baufachleuten dargelegt, worauf bei der Projektierung zu achten ist und was sie im Baugesuch nachzuweisen haben. Bauen wird hier sehr breit als «Veränderung im Lebensraum» verstanden, so dass die thematische Bandbreite der Aspekte sehr viele Bereiche umfasst.

---

Absatz 3

Mit diesem Absatz kann die Gemeinde Gesamtkonzepte und Qualität im Verfahren verlangen, wenn dies aufgrund der quartier-, orts- und landschaftsbildprägenden Auswirkungen eines Vorhabens erforderlich ist. Dies gibt der Gemeinde die Möglichkeit dann einzugreifen, wenn die Qualität der Planung nicht den Erwartungen entspricht oder bereits im Vorneherein, wenn ein Sondernutzungsplan und/oder ein qualitätssicherndes Verfahren noch nicht im Zonenplan und BZR verankert ist und als notwendig erachtet wird. Auf die Aufzählung des Bebauungsplans wird gemäss Vorgabe des Kantons verzichtet, da Bebauungspläne gemäss PBG in der Planungshoheit der Gemeinde liegen und somit ohnehin jederzeit erlassen werden könnten.

---

Absatz 4

Auf Antrag des Kantons ist der Begriff «quartier-, orts- und landschaftsbildprägend» näher zu definieren, was mit diesem Absatz erfolgt.

---

Absatz 5

Da mit der Einführung der Überbauungsziffer (ÜZ) Balkone, Loggien, Terrassen, gedeckte Gartensitzplätze und dergleichen neu zur Nutzung (anrechenbare Gebäudefläche) gerechnet werden müssen, besteht die Gefahr, dass diese für die Wohnqualität wichtigen Elemente minimiert werden, wenn die Nutzung insbesondere bei Mehrfamilienhäusern maximiert wird. Der Kanton hat darum in einer Teilrevision des PBG den entsprechenden § 154a ins PBG aufgenommen, der für Bauten ab 6 Wohnungen gilt: Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen sind in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen. Die Ausnahmemöglichkeiten sind in § 154a Abs. 2 PBG geregelt und müssen folglich im BZR nicht wiederholt werden: Die Gemeinde kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig ist oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt wird. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass solche Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zur Sicherung der Wohnqualität für jedes Gebäude mit drei und mehr Wohnungen notwendig sind, womit überall bei Neubauten eine angemessene Wohnqualität auch im Aussenraum sichergestellt werden kann (ausgenommen sind demnach Einfamilienhäuser bis zu zwei Wohnungen). Dies ist im Zuge der Innenentwicklung ein massgebender Faktor für die Qualität der Lebensräume, wie auch für das soziale Zusammenleben in den Quartieren.

---

Absatz 6

In einer ländlichen Gemeinde wie Grosswangen tragen die Strassenräume wesentlich dazu bei, qualitätsvolle Aussenräume und Siedlungsstrukturen zu erhalten. Aus diesem Grund ist es wesentlich, dass auch die Strassenräume bzgl. Qualität definiert werden.

---

Absatz 7

Ergänzung zu den Anforderungen gemäss PBG.

#### **Art. 4 Bauberatung**

Grosswangen verfügt schon seit längerem über eine Bauberatung, das den Gemeinderat in Gestaltungsfragen berät (bisherige Regelung: Art. 49 altes BZR).

---

Absatz 1

Oft sind durch die zuständige Stelle bei Baubewilligungen komplexe Gestaltungsfragen zu beurteilen. Um eine qualitätssichernde und gleichzeitig einheitliche Praxis zu etablieren, hat sich der Beizug einer Bauberatung bewährt. Die Fachgremien in der Ortsentwicklung bewähren sich auch in anderen Luzerner Gemeinden schon seit längerem. Der Artikel regelt, in welchen Zonen und bei welcher Art von Verfahren und Bauten der Beizug zwingend ist. Die Aufwände der Bauberatung können nach Art. 64 BZR den Projektverfassenden / Grundeigentümerschaften übertragen werden: Für die Begutachtung eines Bauprojekts durch die Bauberatung wird die Gebühr nach Aufwand des Gremiums und der Verwaltung festgelegt.

---

Absatz 2

Die Gemeinde kann wie schon bisher die Bauberatung (bisherige Bezeichnung: Fachgremium) bei Bedarf in weiteren Gebieten im gesamten Gemeindegebiet beziehen. Absatz 2 verdeutlicht dies und grenzt sich somit von Absatz 1 ab, bei dem der Beizug zwingend erfolgen muss.

---

Absatz 3

Da mit der neuen Bau- und Zonenordnung vermehrt flexible Zonenbestimmungen geschaffen werden (insb. Verzicht auf eine ÜZ in der Kernzone und flexible ÜZ in den Dorfzonen), ist eine Beratung der Gemeinde durch unabhängige Fachpersonen unerlässlich. Die Beurteilung und Beratung umfassen planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbildes. Die Bauberatung erstellt eine Beurteilung zu Handen der Genehmigung durch den Gemeinderat. Die Beurteilungen gelten als Empfehlungen. Letztinstanzlich entscheidet der Gemeinderat mit der Erteilung der Baubewilligung.

---

Absatz 4

Die Bauberatung ist keine eigenständige Behörde. Im Gegensatz zu traditionellen Baukommissionen ist die Bauberatung nicht politisch, sondern aus sachverständigen Fachpersonen zusammengesetzt, welche insbesondere die Bereiche Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur und Raumplanung/Baurecht abdecken. Bei Bedarf können weitere Fachbereiche wie z. B. Verkehr, Energie und Ökologie die Bauberatung beratend ergänzen.

---

Absatz 5

Im Sinne der Verfahrenseffizienz kann auf die Stellungnahme der Bauberatung verzichtet werden, wenn es sich z. B. um Bagatellfälle oder um Vorhaben ohne quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Wirkung handelt. Die Beurteilung durch andere Fachkommissionen bleibt jedoch vorbehalten. Damit wird gewährleistet, dass z. B. bei Variantenverfahren jeweils nur eine Beurteilung erforderlich ist. In der Regel sind Fachpersonen aus der Bauberatung in der Jury oder Beurteilungsgremium vertreten.

## **Art. 5 Koordination bei Planungsbeginn**

Bauvorhaben müssen gemäss diesem neuen Artikel vor Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten mit der Gemeinde koordiniert werden. Dies soll das Verfahren erleichtern und frühzeitig Rahmenbedingungen klären. Dies ist vor allem dort «zwingend», wo eine frühzeitige Begleitung durch die Bauberatung sinnvoll ist (vgl. Art. 4 Abs. 1 BZR). Die Gemeinde ist sich bewusst, dass dieses Vorgehen streng rechtlich nicht eingefordert werden kann. Die Bauherrschaften werden damit aber deutlich darauf hingewiesen, dass dieses Vorgehen sinnvoll ist.

## Art. 6 Qualitätssicherndes Verfahren

Die Gemeinde kann gemäss Art. 3 Abs. 3 BZR qualitätssichernde Verfahren verlangen. Gemäss Art. 46 BZR hat die Grundeigentümerschaft bei Gestaltungsplänen mittels qualitätssichernder Verfahren die Möglichkeit, allenfalls grössere Abweichung zur Normalbauweise zu erreichen.

Der neue Art. 6 BZR definiert, was unter einem Qualitätssichernden Verfahren zu verstehen ist.

---

Absatz 1

Neu wird auch ein durch Fachleute begleitetes Planungsverfahren als qualitätssicherndes Verfahren vorgesehen.

---

Absatz 2

Der Absatz klärt, was unter «Fachbegleitung» gemäss Absatz 1 zu verstehen ist und regelt die Kostenfrage.

## Art. 7 Variantenverfahren

Bei Variantenverfahren ist wichtig, dass die Gemeinde in allen Schritten involviert ist und so darauf achten kann, dass ein faires Verfahren mit hoher Qualität durchgeführt wird.

---

Absatz 1

Mit der Bestimmung «wenigstens drei beurteilbare Projektentwürfe» wird sichergestellt, dass bei Ausfall eines oder mehrerer Bearbeitungsteams nicht zu wenig Auswahl besteht. Um das Risiko auszuschliessen, müssten von den Ausschreibenden mehr als 3 Teilnehmende eingeladen werden.

---

Absatz 2

Neuer Absatz zur Qualitätssicherung im Verfahren. Einigen sich Gemeinde und Initianten wider Erwarten und bisheriger Erfahrungen nicht auf die teilnehmenden Teams, kann die Gemeinde ein Bearbeitungsteam bestimmen und damit die Qualität des Teilnehmerfeldes beeinflussen. Wird ein Bebauungskonzept mehrere Jahre nicht ausgeführt, kann es sein, dass das ursprüngliche Konzept nicht mehr zeitgemäss ist, insbesondere, wenn sich rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. Energie) wesentlich geändert haben. In diesem Fall hat die Gemeinde die Möglichkeit, ein erneutes Variantenverfahren zu verlangen. Diese Massnahme kann sich auch baubeschleunigend auswirken.

## Art. 8 Gestaltung des Siedlungsrandes

---

Absatz 1

Entlang von Nicht-Bauzonen und der Grünzone Allgemein (Gr-A) «Trautheim», treffen Bauten und Anlagen der Siedlung auf jene der unbebauten Landschaft. Die Siedlungsränder sind daher besonders sensible Bereiche. Motivation der Bestimmung ist nicht eine kaschierende Randbepflanzung (was angesichts der zulässigen Bauhöhen ohnehin kaum Wirkung hätte), sondern vielmehr der ökologische und gut gestaltete Übergang zwischen Siedlung und Landschaft. Dabei ist auf die Einpassung ins Landschaftsbild zu achten, wie auch auf die Ansprüche der heimischen Fauna.

Die Ausgestaltung des Siedlungsrandes wird, mit Ausnahme der Anforderungen gemäss Art. 9 BZR (Terraingestaltung), nicht im Detail vorgeschrieben, da diese sehr lokale Ausprägungen hat. Die Gestaltung des Siedlungsrandes ist eine Aufgabe der Bauzone und nicht der angrenzenden Landwirtschafts- oder Grünzone. Die Gestaltungsmassnahmen müssen demnach innerhalb der Bauzone liegen.

Es kann ein Zielkonflikt zwischen der Gestaltung des Siedlungsrandes gemäss obigen Vorschriften und dem Schutz von Kulturdenkmälern entstehen (z. B. bei der Durchlässigkeit für Kleintiere). Die dafür notwendige Interessenabwägung ist im Einzelfall durchzuführen.

---

Absatz 2

Die Richtlinie dient der Bauherrschaft als Handlungs- und Ausführungsanleitung und der Gemeinde als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für Baugesuche.

## **Art. 9 Terraingestaltung**

Sinngemäss übernommener Art. 38 Abs. 3 des bisher rechtskräftigen BZR.

---

Absatz 1

Die angemessene Terraingestaltung ist einerseits wichtig für das Quartier- und Ortsbild und schützt andererseits die Interessen der Nachbarschaft an sanften Terrainübergängen. Stützmauern und mauerartige Böschungen bleiben in der Höhe beschränkt. Terrainveränderungen (gestaltetes Terrain) dürfen das massgebende Terrain in Hanglagen weiterhin um nicht mehr als 1.50 m Vertikalmass überragen.

---

Absatz 2

Zusätzlich zu Stützmauern werden auch mauerartige Böschungen definiert. Bei einer Neigung von mehr als 60° haben diese keinen natürlichen Charakter mehr und sind somit den Stützmauern gleichzustellen. Stützmauern und mauerartige Böschungen werden unter dem Begriff «Stützbauwerke» zusammengefasst.

---

Absatz 3

Um allzu grosse Abgrabungen zu verhindern, wird die maximale Höhe der Stützbauwerke beschränkt.

---

Absatz 4

In diesem Absatz wird die Rückversetzung von Stützmauern und Böschungen klar definiert, womit mittels Stützmauer maximal eine Geländeneigung von 45° realisiert werden kann. Um den Art. 14 BZR zu den Abgrabungen zu ergänzen, müssen Abgrabungen im Terrain einen Gebäudeabstand einhalten, der mindestens der Höhe des Stützbauwerks entspricht.

---

Absatz 5

Aus quartier-, orts- und landschaftsbildprägenden Überlegungen heraus sollen die Niveausprünge, insbesondere entlang von Nicht-Bauzonen und der Grünzone Allgemein (Gr-A) «Trautheim» nicht wesentlich in Erscheinung treten. Stützbauwerke und künstliche Böschungen sind auf das Minimum zu beschränken, wobei die Durchlässigkeit für Kleintiere gemäss Art. 10 BZR auf jeden Fall zu gewährleisten ist. Niveausprünge sind daher natürlich zu böschen und zu gestalten.

Absatz 6

Bei Vorliegen besonderer Umstände (z. B. bei Anpassung der Terraingestaltung an bereits gestaltetes Terrain der Nachbarschaft) kann die Gemeinde Ausnahmen gewähren.

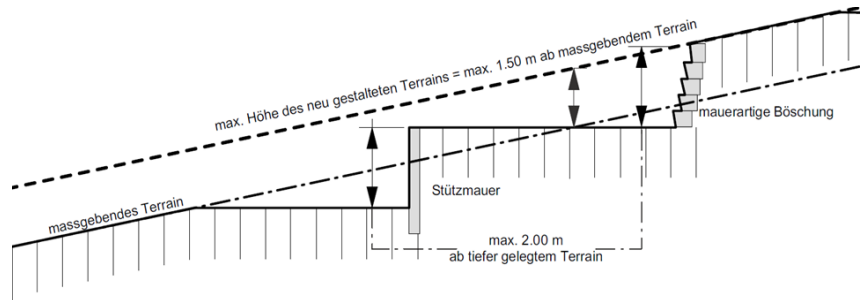


Abbildung 52: Skizze Terraingestaltung (Art. 9 BZR)

## Art. 10 Umgebungsgestaltung

Absatz 1

Der qualitätvollen Gestaltung der Aussenräume im privaten wie auch öffentlichen Raum kommt in vielerlei Hinsicht (Wohnqualität, sozialräumliche Belange, Klima usw.) eine immer grössere Bedeutung zu. Der neue Artikel Umgebungsgestaltung stellt die qualitätvolle Gestaltung von Aussenräumen, siedlungsinternen Freiräumen und Wohnumgebungen sicher. Vorschriften zur Bodenversiegelung, Bepflanzung etc. dienen hoher Siedlungsqualität unter Berücksichtigung des Klimawandels. Mittels Umgebungsgestaltung soll zudem Hitzeinseln entgegengewirkt werden.

Absatz 2

Aussenräume sind so zu gestalten, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität entstehen. Im Rahmen des Baugesuches sind deshalb im Umgebungsplan zusätzlich die hier genannten Punkte festzulegen.

Absatz 3

Die Umgebungsgestaltung hat sich in den Gesamtkontext einzufügen und ist so auszugestalten, dass sie die Klimaadaptation unterstützt.

Absatz 4

Mit dieser Bestimmung wird einer klaren Forderung aus der Gesellschaft wie auch von Fachpersonen nachgekommen. Mit dem Begriff «vorwiegend» wird dem privaten Gestaltungswillen ein angemessener Spielraum zugestanden. Welche Pflanzen unter «Invasive Neophyten» fallen, kann den einschlägigen Listen von Bund und Kanton entnommen werden. Die Bestimmung gilt auch für öffentliche Bauträger, die mit gutem Beispiel vorangehen.

Absatz 5

Ein Beitrag für Förderung der klimafreundlichen Umgebungsgestaltung.

Absatz 6

Die Belegung von ehemals Grünflächen mit Schotterflächen ohne ökologischen Wert greift um sich und wird von der Gesellschaft sehr kritisch beurteilt. Mit dem Begriff «Schotterflächen ohne ökologischen Wert» sind explizit nicht gemeint: Kiesflächen, Alpingärten, Pionier- und

Ruderalflächen und dergleichen. Die hier gemeinten Schotterflächen zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass mit einem Flies das Durchwachsen verhindert wird.

Absatz 7	Der Absatz schafft die rechtliche Grundlage, dass die Gemeinde wichtige Inhalte des Umgebungsplan verbindlich in der Baubewilligung sicher kann.
Absatz 8	Die Umgebungsgestaltung ist integrierender Bestandteil des Bauprojektes. Der Absatz sichert, dass das Bauprojekt innert nützlicher Frist integral fertig gestellt wird. Damit kann die Gemeinde die Bauabnahme insbesondere auch von der Fertigstellung der Umgebung abhängig machen.
Absatz 9	Es kommt vor, dass bei grösseren privaten Bauvorhaben die Umgebungsgestaltung nicht im bewilligten Umfang erstellt wird. Dies oft auch aus finanziellen Gründen. Mit dem Absatz 9 kann die Gemeinde die Fertigstellung finanziell sicherstellen.

### Art. 11 Überbauungsziffer ÜZ

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes gilt im Kanton Luzern neu die Überbauungsziffer (ÜZ, §§ 12 bis 17 PBV) als massgebende Ziffer zur Festlegung der Dichte in einem Quartier, bzw. der möglichen Bebauung einer Parzelle. Sie ersetzt die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ), die im PBG nicht mehr definiert wird und darum auch nicht mehr verwendet werden kann. Weitere Erläuterungen finden sich auf [www.baurecht.lu.ch](http://www.baurecht.lu.ch). Die Überbauungsziffer stellt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) und der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) dar.

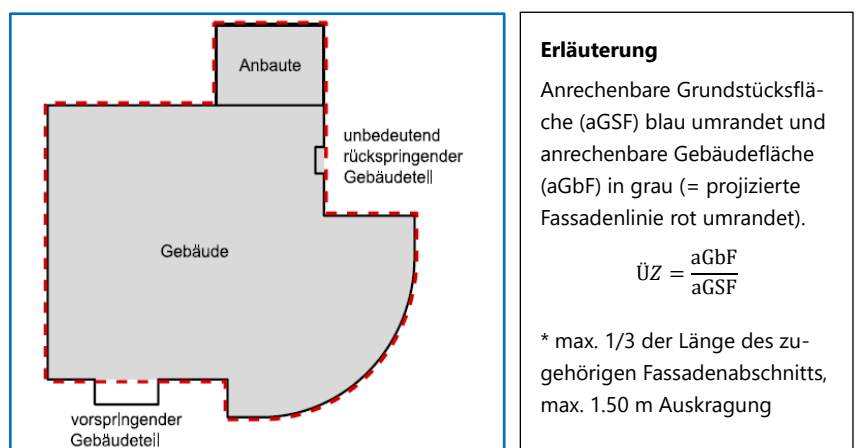


Abbildung 53: Darstellung des Unterschieds zwischen der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) und der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF)

Mit der Überbauungsziffer wird also ein maximal möglicher «Fussabdruck» eines Gebäudes definiert. Mit der überbaubaren Fläche können z. B. die Körnigkeit, die Dichte und die Durchsichten in einem Quartier

beeinflusst werden. Sie macht aber keine Aussage über die zulässige Höhe. Das zulässige Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich neu aus dem Zusammenspiel von Überbauungsziffer («Fussabdruck») und der dazugehörigen zulässigen Höhe (Fassadenhöhe, Gesamthöhe).

Die Überbauungsziffern werden für alle Wohnzonen und Arbeits- und Wohnzonen festgelegt. In den Kernzonen wird, wie bisher, auf die Festlegung einer Nutzungsziffer verzichtet. Da hier oft unterschiedlichste Parzellengrössen vorhanden sind, ergäbe die Bauweise nach einer zonengemässen Überbauungsziffer vielfach keine dem Ortsbild angepasste Bauweise und Volumen. Hier wird die zulässige Nutzung im Einzelfall vom Gemeinderat festgelegt. In den Dorfzonen wird eine Überbauungsziffer festgelegt, von dieser kann aber bei guter Einpassung ins Ortsbild abgewichen werden.

#### **Balkone / Auskragungen:**

Bisher waren Balkone, Wintergärten usw. nicht oder nur teilweise in die Ausnützungsziffer (AZ) mit einzurechnen. Mit der neuen Überbauungsziffer zählen diese ab definierten Abmessungen aber ebenfalls zur anrechenbaren Gebäudefläche. Davon ausgenommen sind Dachvorsprünge. Insbesondere Terrassen und Balkone, aber auch Vordächer sind davon betroffen. Um diesen «Nachteil» in der Berechnung angemessen auszugleichen, wird das errechnete angestrebte Mass der ÜZ jeweils so erhöht, damit auch angemessene Balkone realisiert werden können, ohne einen Verlust von Geschossflächen. Die Erhöhung um 2 % ermöglicht bei einer Parzelle von 600 m<sup>2</sup> einen Balkon von 12 m<sup>2</sup>. Für Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen gilt ergänzend Art. 3 Abs. 5 BZR, der zusätzlich angemessenen Aussengeschossflächen (z. B. Balkone und Terrassen) sowie Umgebungsflächen verlangt. Auskragungen wie Balkone dürfen § 112a Abs. 2h PBG max. 1/3 der Länge des zugehörigen Fassadenabschnittes belegen und eine Auskragung von max. 1.50 m aufweisen, ohne dass sie zur ÜZ gerechnet werden müssen. Diese Betrachtung erfolgt geschossweise und nicht als Projektion aller Geschosse.

#### **Künftig 4 Überbauungsziffern:**

Mit der bisherigen Ausnützungsziffer mussten Bauten, die nicht zu den Hauptbauten gehörten, insbesondere aber die Pflichtparkplätze, nicht oder nur teilweise angerechnet werden. Die Überbauungsziffer unterscheidet nicht mehr zwischen anrechenbaren und nicht anrechenbaren Nutzungen. Grundsätzlich zählen alle Gebäude zur anrechenbaren Gebäudefläche. Gebäude sind dazu in § 112a Abs. 2b PBG wie folgt definiert: «Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.» Gestützt auf diese Definition generiert – vereinfacht gesagt – alles, was ein Dach hat, hat eine anrechenbare Gebäudefläche und muss daher zur Überbauungsziffer gerechnet werden. Damit Garagen, Carports, Gartensitzplätze, Pergolen, Gartenpavillons und dergleichen nicht die Nutzung der Hauptbauten einschränken, werden diese mit einer

separaten ÜZ-4 geregelt. Die Anordnung der Geschosse hatte bei der AZ keinen Einfluss auf die Ziffer, bei der ÜZ allerdings schon. Um einen gewissen Anordnungsspielraum zu ermöglichen, werden neu die ÜZ-2 und ÜZ-3 eingeführt. Weitergehende Flexibilisierungen sind aufgrund der einschränkenden Definition der ÜZ nicht möglich. Die vier neuen ÜZ werden im Folgenden beschrieben und skizziert:

---

Absatz 1

**Überbauungsziffer 1, ÜZ-1:** Mit der Überbauungsziffer 1 wird in Kombination mit den zulässigen Höhen gemäss Art. 13 BZR das maximale Bauvolumen geregelt.

---

Absatz 2

**Überbauungsziffer 2, ÜZ-2 – Verzicht auf ein Geschoss.**

Gemäss § 13 lit. a PBV kann die Gemeinde für Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe eine zusätzliche, nur für diese Bauten verwendbare Überbauungsziffer festlegen. Dies soll für Bauten in den bisherigen 2-geschossigen Wohnzonen (neu Wohnzonen B und C) der Fall sein, die mindestens 3.0 m geringere Höhe als die zonenmässig zulässigen talseitigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen aufweisen. In der «höherwertigen» Wohnzone A, die neu vier voll nutzbare Geschosse zulässt, soll entsprechend dicht gebaut werden. Die ÜZ-2 kann darum hier nicht angewendet werden.

Bisher war es durch die AZ möglich, mit dem Verzicht auf ein Geschoss die zusätzlich gewonnene Fläche in die Länge- und Breite des Gebäudes zu «investieren». Mit der neuen ÜZ-Regelung wäre dies nicht mehr möglich, da die maximale anrechenbare Gebäudefläche unabhängig von der Höhe gilt. Zu diesem Zweck wird für die bisherigen 2-geschossigen Zonen (neu Wohnzonen B und C) eine zweite ÜZ gemäss § 13 lit. a PBV eingeführt, die bei einem Verzicht auf ein Geschoss zum Tragen kommt. Werden anstelle von 3 Geschossen neu nur deren 2 gebaut, so erhöht sich der Fussabdruck um rund 50 %. Die ÜZ-2 ist insbesondere mit Augenmerk für Lagen am Hang (Aussicht) sowie für altersgerechtes Wohnen (weniger Treppen innerhalb des Hauses) entwickelt worden. Innerhalb des Quartiers sind so verschiedene Körnigkeiten und Höhen möglich – was wiederum etwas mehr architektonische Freiheit ermöglicht.

---

Absatz 3

**Überbauungsziffer 3, ÜZ-3 – Dachterrasse/Rückversatz**

Gemäss § 13 lit. a PBV kann die Gemeinde für Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe eine zusätzliche, nur für diese Bauten verwendbare Überbauungsziffer festlegen. Mit der ÜZ-3 wird ermöglicht, dass bei einem Rückversatz des obersten Geschosses (Terrasse) der Verlust dieses Volumens mit einem leicht grösseren Fussabdruck ausgeglichen wird. Dadurch entsteht kein Verlust der nutzbaren Wohnflächen, auch wenn das oberste Geschoss als Attika ausgestaltet wird. Der Rückversatz kann nicht auf andere Geschosse angewendet werden.

---

Absatz 4

**Überbauungsziffer 4, (ÜZ-4) – Bauten und Bauteile bis 4.50 m Gesamthöhe**

Gemäss § 13 lit. a PBV kann die Gemeinde für Bauten mit einer geringeren

als der zulässigen Gesamthöhe eine zusätzliche, nur für diese Bauten verwendbare Überbauungsziffer festlegen. Bauten und Bauteile wie zum Beispiel Garagen, Carports Gartensitzplätze, Pergolen, Gartenpavillons und dergleichen werden bei der Überbauungsziffer mitgerechnet. Um den Bau dieser Bauten und Bauteile zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohn- oder Gewerbeflächen verloren gehen, wird für sie eine separate Überbauungsziffer geschaffen. Die ÜZ-4 beträgt – wo vorhanden – für alle Wohnzonen 0.08 (= 8.0 % der anrechenbaren Grundstücksfläche). Damit kleine Parzellen z. B. bei Nachverdichtung genügend solcher Bauten und Bauteile realisieren können, dürfen pro Parzelle mindestens solche Bauten und Bauteile von insgesamt 50 m<sup>2</sup> realisiert werden. Für Einstellhallen gilt zusätzlich § 13a PBV.

Absatz 5

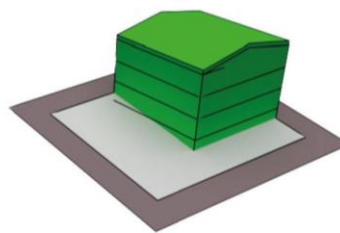
Flächen die nicht für den Hauptbau verwendet werden, dürfen auch für Nebenbauten gemäss Absatz 4 verwendet werden. Der Umkehrschluss gilt nicht.

Absatz 6

Reihen und Doppelhäuser werden oft erst nach deren Erstellung parzelliert. Dabei werden oft unterschiedlich grosse Parzellen festgelegt, obwohl die Einheiten gleich gross sind (Eckparzellen, Mittelparzellen). Damit könnten bei einem Ersatz oft die einzelnen Einheiten nicht mehr im selben Umfang ersetzt werden. Damit Reihen- und Doppelhäuser nicht per se unter die Bestandesgarantie fallen, bei der ein aktiver Ersatz nicht möglich ist, regelt Abs. 6 deren Fortbestand und Erneuerung in allen Zonen.

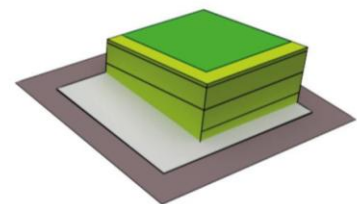
#### Überbauungsziffer 1

Für Gebäude ohne Sonderregelungen gemäss ÜZ 2-4, tritt ÜZ-1 in Kraft. Mit der Überbauungsziffer 1 wird das maximale Bauvolumen geregelt, bei dem alle realisierbaren Geschosse im Rahmen der maximalen Höhenmasse erstellt werden. Sie ist der Standardtyp unter den Ziffern.



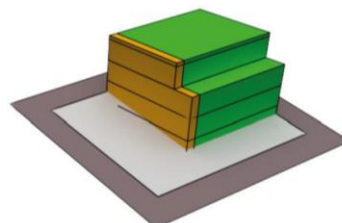
#### Überbauungsziffer 2

ÜZ-2 gilt, wenn Gebäude die zulässige Gesamthöhe um mind. 3.00 m unterschreiten. Dies ist der Fall, wenn auf ein Geschoss verzichtet wird. Das wegfallende Geschoss wird durch einen grösseren Fussabdruck kompensiert.



#### Überbauungsziffer 3

ÜZ-3 gilt, wenn das oberste Geschoss um mindestens 20% zurückversetzt wird. Beispiele dafür sind Gebäude mit Dachterasse (Attika). Das wegfallende Volumen wird durch einen grösseren Fussabdruck kompensiert.



#### Überbauungsziffer 4

Die ÜZ-4 gilt für einstöckige Nebengebäude wie Autounterstände oder Gartenpavillons. Für diese gilt die vom Hauptgebäude unabhängige ÜZ-4. Diese ist notwendig, da sonst nutzbare Wohnfläche verloren geht.

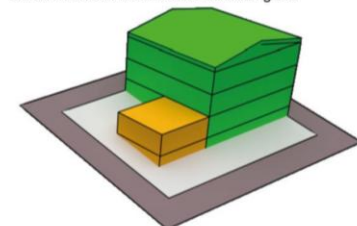


Abbildung 54: Skizze der Überbauungsziffern ÜZ 1, ÜZ 2, ÜZ 3 und ÜZ 4

## **Art. 12 Grünflächen**

Alternativ zu einer Grünflächenziffer wird festgelegt, welche Fläche bei einer Überbauung zu begrünen sind. Nicht zur Anwendung kommt diese Bestimmung in den übrigen Nutzungszonen. Dies, da individuelle Anforderungen oder Rahmenbedingungen wie Parzellengrösse oder Nutzungsabsicht eine flexiblere, im Einzelfall zu prüfende Handhabung ermöglichen.

## **Art. 13 Zulässige Höhen**

### **Generelles zu den neuen Höhenmassen:**

---

Absatz 1

Bis anhin wurden die Gebäudehöhen in Grosswangen indirekt über die Vollgeschosszahl festgelegt. Geschosshöhen und die Höhen von Untergeschossen waren im PBG geregelt. Mit dem Verzicht des PBG auf die Definition von Geschossen muss eine neue Grösse für die Gebäudehöhe definiert werden. Dazu werden die Gesamthöhe und die talseitige Fassadenhöhe gemäss § 139 PBG eingeführt.

Die talseitige Fassadenhöhe definiert den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain an der Talseite des Gebäudes (§ 139 Abs. 3 PBG).

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (§ 139 Abs. 1 PBG).

Die zusätzliche Höhe bis zur Oberkante der Dachfläche ist in § 34 PBV definiert: Die Oberkante der Dachfläche darf höchstens 50 cm über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen. Bei Flachdächern kommt diese Regelung nicht zur Anwendung.

In den Zonenbestimmungen werden deshalb jeweils «Nettohöhen» festgelegt, die noch um bis zu 50 cm überschritten werden dürfen.

---

Absatz 2

Mit der talseitigen Fassadenhöhe wird diejenige Höhe des Gebäudes festgelegt, die für die Erscheinung und die Eingliederung ins Quartier massgebend ist. Zusätzlich wird geregelt, dass kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen darf. Damit wird festgelegt, dass die talseitige Fassadenhöhe die höchste Höhe ist, die ein Gebäude künftig erreichen kann. Mit diesen beiden Regeln wird eine umhüllende Linie / Fläche definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Bergseitig sind damit die Fassadenhöhen immer geringer als talseitig. Die bisherige Geschossigkeit mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt, was eine wesentliche Vereinfachung darstellt.

Bei «unruhigem» Hangverlauf oder bei Parzellen, die innerhalb ihrer Grenzen sehr stark kuptiert sind (z. B. bei Bachtobel), kann sich die Frage stellen, wo die Talseite ist. Diese wird in Absprache mit der Gemeinde festgelegt und orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurve im Quartier. Das heisst, dass die Talseite nicht parzellenweise wechseln kann und so in der direkten Nachbarschaft nicht unterschiedliche Auslegungen vorkommen können. Unterschiedliche Quartiere hingegen können je nach Geländeverlauf auch unterschiedliche Talseiten aufweisen.

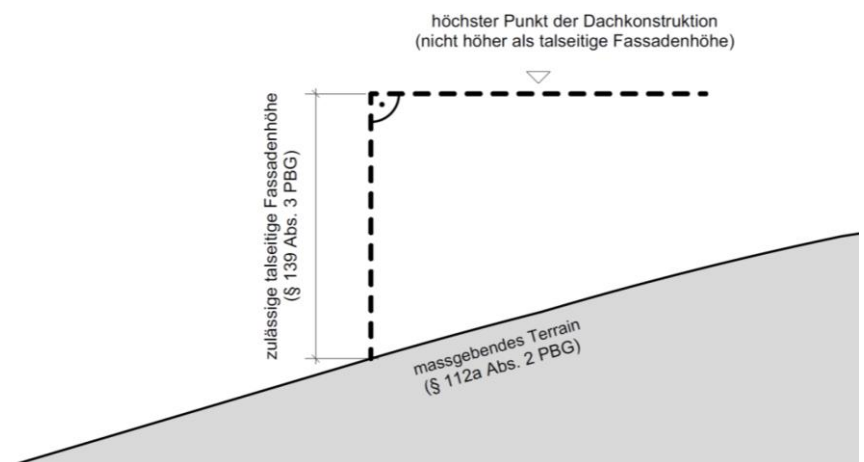
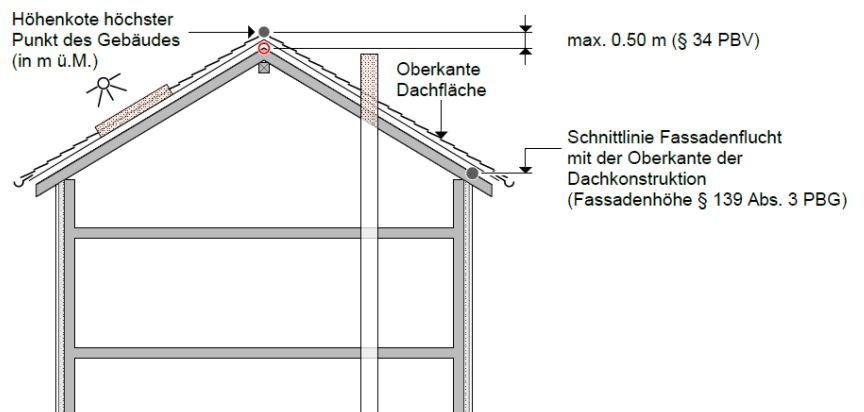
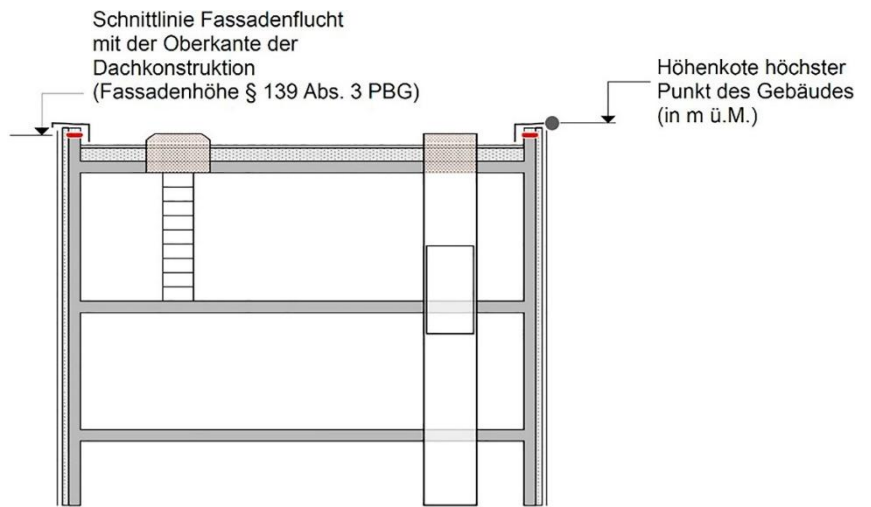


Abbildung 55: Skizze zur talseitigen Fassadenhöhe und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf.



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

Abbildung 56: Skizze zum massgebenden höchsten Punkt der Dachkonstruktion bei Schrägdächern



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

Abbildung 57: Skizze zum massgebenden höchsten Punkt der Dachkonstruktion bei Flachdächern

### Wieso zusätzlich eine Gesamthöhe?

Da das PBG die Grenzabstände neu an die zonenweise festzulegende Gesamthöhe koppelt, muss zusätzlich für alle Zonen mit Höhenbeschränkung noch eine Gesamthöhe festgelegt werden. Die Gesamthöhe generiert per Definition eine parallele Fläche zum massgebenden (= gewachsenen) Terrain. In allen Zonen wird im BZR das Mass der talseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe identisch festgelegt. Wird in der Skizze zur talseitigen Fassadenhöhe die Gesamthöhe (blau) gemäss Definition als Parallele zum Terrain eingetragen ergibt sich, dass die talseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe an der talseitigen Fassade identisch sind, dass aber immer die talseitige Fassadenhöhe die massgebende Höhe sein wird. Für die Höhendefinition gemäss Art. 13 BZR in Grosswangen wäre darum die Gesamthöhe nicht erforderlich, zur Bestimmung des Grenzabstandes aber notwendig.

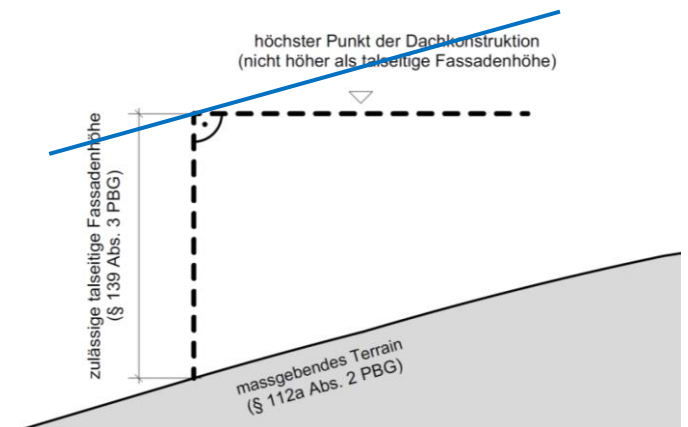


Abbildung 58: Skizze zur talseitigen Fassadenhöhe und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf (parallel zum massgebenden Terrain).

### **Freigabe der bisherigen Dachgeschosse**

Flächen von Dach- und Attikageschossen durften bisher nicht grösser sein als  $\frac{2}{3}$  der Flächen des darunterliegenden Vollgeschosses. Da die Geschosse nicht mehr definiert werden, sind die Gemeinden frei, die Dachgeschosse (oder nach neuer Terminologie: die «obersten zulässigen Geschosse») nach ihren eigenen Entwicklungsabsichten zu definieren. Künftig wird in Grosswangen darauf verzichtet, die Nutzung des obersten Geschosses zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun, wie alle übrigen Geschosse zu 100 % genutzt werden kann. Dies stellt eine wichtige Möglichkeit zur inneren Verdichtung dar, da der Vollausbau des Dachgeschosses bei vielen Gebäuden möglich und damit eine der ersten zu prüfenden Massnahmen zur Nachverdichtung von bestehenden Häusern ist. Entsprechend gilt diese Regelung auch bei Neubauten. Damit können insbesondere auch zusätzliche Kleinwohnungen geschaffen werden. In der Folge können Häuser so im obersten Geschoss optisch massiver werden und erhalten so auch höhere Fassaden.

### **Zwei unterschiedliche Höhen für Bauten mit und ohne Schrägdach**

---

Absatz 4

Die neue Regelung mit ÜZ und talseitiger Fassadenhöhe bevorzugt Flachdächer und flach geneigte Pultdächer, da mit diesen unter Einhaltung der Höhen das grösste Volumen realisiert werden kann. Damit werden Schrägdächer wie Sattel- und Walmdächer benachteiligt, da deren First die maximale Höhe ebenfalls einhalten muss und damit durch die Dachneigungen weniger Volumen resultiert. Da das BZR Grosswangen möglichst nicht architekturprägend sein soll, muss der neue Nachteil für Schrägdächer ausgeglichen werden. Dazu wird in Absatz 4 für die dort definierten Schrägdächer ein «Nachteilsausgleich» (oder Bonus) festgelegt, in dem für diese Dachformen die Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2 gelten. In den Zonenbestimmungen wird die Mehrhöhe dann bei 1 m festgelegt. Wird ein solches Schrägdach realisiert, darf dies aufgrund der grösseren Höhe gegenüber von Bauten mit anderen Dachformen aber nicht zu einem zusätzlichen Geschoss führen, was eine erhebliche Mehrnutzung bedeuten würde. Generell gilt in allen Gebieten eine freie Dachwahl. Dachaufbauten wie Lukarnen und dergleichen sind innerhalb der mit den Höhen definierten «Mantellinien» frei, dürfen aber nicht darüber hinausragen (vgl. dazu auch die Skizze zu Art. 13. Abs. 4 im Anhang 4).

### **Was darf über die zulässige Höhe hinausragen?**

---

Absatz 5

Da die talseitige Fassadenhöhe an der Fassade gemessen wird und damit Dachvorsprünge nicht berücksichtigt werden, muss geregelt werden, wie weit Dachvorsprünge über die Höhe hinausragen dürfen. Dies ist primär bei Pultdächern der Fall, die talseitig ansteigen. Damit solche Dachvorsprünge möglich bleiben, wird dies in Abs. 5 definiert. Ebenfalls über die Höhen hinausragen dürfen technische Aufbauten, wie sie in Art. 48 BZR geregelt sind.

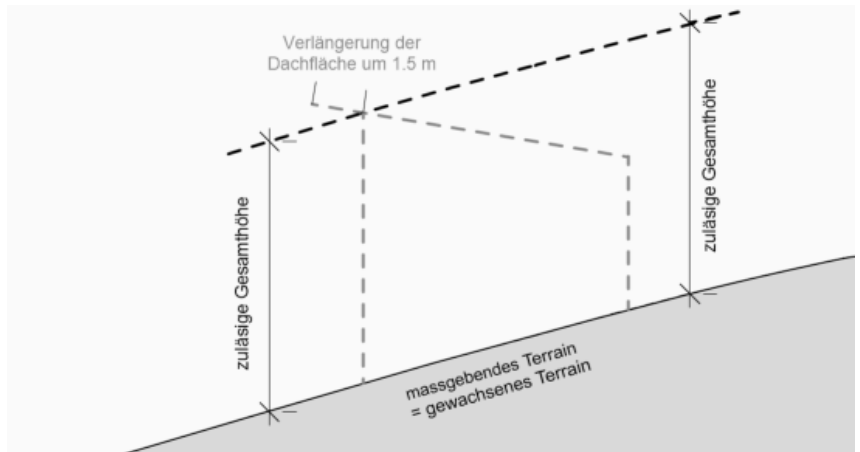


Abbildung 59: Skizze Dachvorsprünge: Verlängerung der Dachfläche um 1.50 m

Absatz 6

Viele bestehende Bauten konnten aufgrund der bisherigen Dachgeschossregelung das Dachgeschoss nur zu 66 % nutzen. Neu können in allen Zonen die obersten zulässigen Geschosse (= bisher Dachgeschosse) zu 100 % genutzt werden. Für Neubauten sind die Fassaden- und Gesamthöhen im Mass entsprechend festgelegt. So können in den Zonen folgende Anzahl zu 100 % nutzbare -Geschosse realisiert werden, wobei von rund 3.0 m Geschosshöhe ausgegangen wird:

- Kernzone: 14.0 m entsprechen 4 zu 100 % nutzbaren Geschossen
- Dorfzone: 14.0 m entsprechen 4 zu 100 % nutzbaren Geschossen
- Wohnzone A: 13.0 m / 14.0 m entsprechen 4 zu 100 % nutzbaren Geschossen
- Wohnzonen B und C: 10.0 m / 11.0 m entsprechen 3 zu 100 % nutzbaren Geschossen
- Arbeits- und Wohnzone: 15.0 m entsprechen 4 zu 100 % nutzbaren Geschossen (vgl. Art. 22 Abs. 3a BZR)

Um die Gleichbehandlung von bestehenden Bauten und Neubauten sicherzustellen, soll diese Anzahl zu 100 % nutzbaren Geschossen auch bei schon bestehenden Bauten durch Dachausbauten oder Aufstockungen möglich sein, auch wenn dadurch die zonengemäss zulässigen Höhen überschritten werden.

#### Art. 14 Abgrabungen am Gebäude

Absatz 1

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. Für die Überbauungsziffer ist nur diejenige Gebäudelfläche massgebend, die über dem gewachsenen Terrain liegt. Wird nun das Terrain abgegraben, können Gebäudeteile freigelegt oder realisiert werden, die nicht angerechnet werden müssen. Abgrabungen wären

darum ein probates Mittel, um die Nutzung zu optimieren. Dies soll verhindert werden. Das ist relativ einfach möglich, wenn die Fassadenhöhe wie bisher ab dem tiefergelegten Terrain gemessen würde. Eine solche Regelung würde aber nicht der Definition der Fassadenhöhe gemäss PBG entsprechen, so dass der gewünschte Effekt indirekt definiert werden muss: Mit der Regelung, dass sich die zulässige talseitige Fassadenhöhe um das Mass der talseitigen Abgrabung reduziert, wird das Gleiche erreicht.

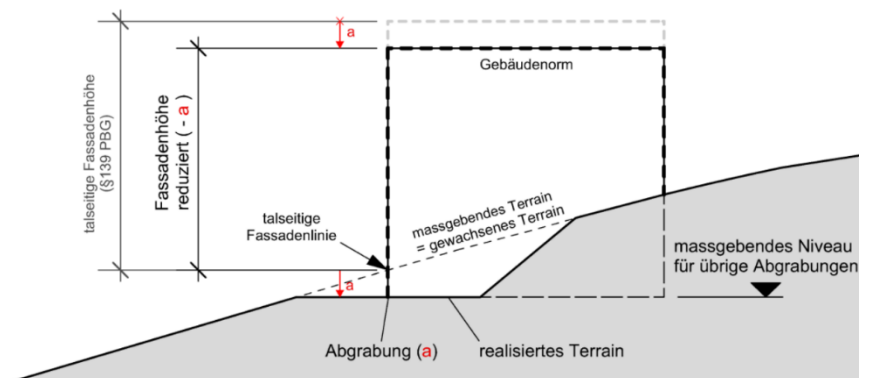


Abbildung 60: Skizze Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei Abgrabungen am Gebäude

Absatz 2

Für den Fall, dass das talseitige Terrain belassen würde, aber das dahinter liegende Terrain abgegraben würde, könnte die Bestimmung gemäss Abs. 1 umgangen und zusätzliche Geschosse freigelegt werden. Die vorliegende Regelung verhindert dies: da die Abgrabungen an den übrigen Fassaden nicht tiefer liegen dürfen als an der talseitigen Fassade, bestimmt die talseitige Abgrabung das maximale Niveau aller Abgrabung. Mit dieser liberalen Regelung kann theoretisch ein Gebäude allseitig freigelegt werden, was aber bezüglich Höhenlage des Gebäudes keinen Vorteil ergibt. Zudem führt das in steileren Lagen zu erheblichen Erdverschiebungen und Böschungen, die gemäss Art. 9 BZR (Terraingestaltung) durch die notwendige Staffelung von Stützmauern sehr viel Gelände beanspruchen würde. Da es je nach Situation erforderlich ist, dass Kellerabgänge, Einfahrten in Tiefgaragen und auch Notausgänge seitlich realisiert werden, müssen diese von der Regelung ausgenommen werden.

Absatz 3

Da nur diejenigen Bauteile zur Überbauungsziffer gerechnet werden, die über das massgebende Terrain hinausragen, wäre es bei Abgrabungen möglich, mit Anbauten unterhalb des massgebenden Terrains Bauten und Bauteile zu realisieren, die nicht angerechnet werden müssten. Damit könnten unerwünscht grosse Abgrabungen gefördert werden. Um diesen Anreiz zu beseitigen, darf der realisierte Fussabdruck gemäss ÜZ 1 bis 4 auch unterhalb des massgebenden Terrains nicht grösser als der zulässige sein. Davon ausgenommen sind Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmung, die bereits gemäss der kantonalen Gesetzgebung (PBV) über die anrechenbaren Gebäudeflächen hinausragen dürfen.

---

Absatz 4

Je nach Höhenlage der Erschliessungsstrasse kann es notwendig sein, die Garageneinfahrt und den Hauseingang tiefer zu legen. Dabei soll die zulässige Höhe aber nicht «gestraft» werden. Dazu wird definiert, dass die hier definierten Garageneinfahrten und Hauszugänge nicht zu einer Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe führen.

#### **Art. 15 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W-B und W-C**

Nachverdichtung entsteht dann, wenn auf der gleichen Fläche mehr Wohnungen geschaffen werden. Grosswangen fördert dies mit dem vorliegenden Artikel. Mit der Möglichkeit, die zulässige anrechenbare Gebäudefläche zu erhöhen, wenn eine zusätzliche Wohnung von mindestens 60 m<sup>2</sup> HNF (ca. 3-Zimmerwohnung) errichtet wird, wird die Nachverdichtung in der Wohnzone W-B und W-C (bisherige 2-geschossige Wohnzonen) gefördert. Die Anwendung dieser Möglichkeit ist freiwillig. Dieser Artikel bezieht sich auf Wohnzonen, in welchen nicht im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut wird. Dies gilt sowohl für bestehende Bauten wie auch für Neubauten. Dabei ist unerheblich, wie viele Wohnungen in bestehenden Bauten bereits bestehen. Es kann immer eine zusätzliche Wohnung erstellt werden.

#### **Art. 16 Mindestnutzungen**

Die Festlegung von Mindestnutzungen in den Arbeitszonen zielt auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden ab. Gerade in den Arbeitszonen, die aktuell kaum mehr vergrössert werden können, ist das ein Gebot der Stunde. Hier sind künftig bei Neubauten mindestens zwei oberirdisch gewerblich genutzte Geschosse zu realisieren. Stark flächenverbrauchende, eingeschossige Gewerbe- und Verkaufsgebäude sind damit neu nicht mehr möglich.

#### **Art. 17 Nutzungen für das Sexgewerbe**

Ein vollständiges Verbot von Nutzungen für das Sexgewerbe wäre nicht zulässig, da damit die Gewerbefreiheit verletzt würde. Zulässig ist es aber, solche Nutzungen nur in Bauzonen vorzusehen, in denen die faktischen und ideellen Beeinträchtigungen weniger ins Gewicht fallen. In Grosswangen sind dies die Arbeitszonen.

#### **Art. 18 Kernzone (Ke)**

---

Absatz 1

Die Kernzone umfasst den ursprünglichen Dorfkern von Grosswangen. Hier muss besonders sorgfältig gebaut werden.

---

Absatz 2

Es sind vielfältige Mischnutzungen Wohnen / Arbeiten / Dienstleistungen aller Art erlaubt und erwünscht. Diese fördern einen belebten Dorfkern.

Auf die Festlegung von Mindestanteilen wird zur Wahrung der nötigen Flexibilität verzichtet.

---

Absatz 3

Der ursprüngliche, dörfliche Charakter soll erhalten bleiben. Dies betrifft insbesondere die Volumetrie der Bauten, deren Ausrichtung und optische Adressierung auf die Hauptstrassen, die offene Gestaltung der Freiräume zwischen Strasse und Fassade mit entsprechend zurückhaltenden Einfriedungen. Parkplätze sind – mit Ausnahme von betriebsnotwendigen Besucherparkplätzen - wenn immer möglich abseits der Strasse anzuordnen.

---

Absatz 4

Wesentliches Gestaltungselement des Strassenraumes ist der optische Bezug zu den Fassaden. Einfriedungen werden darum in ihrer Höhe so beschränkt, dass die Transparenz gewahrt wird.

---

Absatz 5

Damit Bauten bezüglich Höhenlage der Erdgeschosse optimal auf den Strassenraum der Hauptstrassen ausgerichtet werden können, wird das Niveau des angrenzenden Trottoirs als massgebendes Terrain festgelegt. Damit dürfen – je nach bestehenden Terrain - seitliche und rückwärtige Fassaden auch grössere Gesamthöhen aufweisen als die Strassenfassaden.

---

Absatz 6

Auf die Festlegung von Fassadenhöhen wird zugunsten der optimalen Eingliederung ins Ortsbild und der architektonischen Freiheit verzichtet. Alle Bauten müssen unabhängig ihrer Dachform die Gesamthöhen einhalten. Die 11.0 m Gesamthöhe lässt Bauten mit drei voll nutzbaren Geschossen zu.

Auf die Festlegung von Überbauungsziffern wird verzichtet, da aufgrund der unterschiedlich grossen Parzellengrössen keine dorfgerechte Volumetrie entstehen würde. Es soll im Einzelfall entscheiden werden können, welches Volumen dorfverträglich ist.

Mischzonen werden gemäss eidg. Lärmschutzverordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Damit liegen die «zu ertragenden» Lärmimmissionen höher als in reinen Wohnzonen. Um die Bewohnenden dennoch möglichst gut vor Lärmimmissionen zu schützen, wird verschärfend festgehalten, dass bei reinen Wohnbauten resp. Wohnungen ein möglichst optimaler Lärmschutz umgesetzt wird. Dazu ist die Einhaltung der tieferen Grenzwerte der ES II anzustreben.

---

Absatz 7

In der Kernzone soll dorfgerecht dicht gebaut werden können. Der Gemeinderat erhält darum die Möglichkeit, bei besonders ortsgerechter Bebauung die Höhen um 3.0 m (= 1 Geschoss) auf 14.0 m zu erhöhen. Es besteht kein Anspruch auf diese Erhöhung. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen kann die Gemeinde noch höher Bauten erlauben, wenn dies das Ortsbild zulässt.

---

Absatz 8

Das als schützenswert eingestufte Mühlegebäude soll als markanter Einzelbau erkennbar bleiben. Für das Ersatzgebäude des alten Sägewerks werden darum die Rahmenbedingungen so formuliert, dass der Neubau einerseits den Charakter des ehemaligen, längsbetonten Sägewerks übernimmt und andererseits nicht mehr an das Mühlegebäude angebaut wird und sich auch mit geringerer Höhe davon optisch absetzt.

---

Absatz 9

Die Bestimmung schafft den rechtlichen Rahmen für die Entwicklung im Sinne der Dorfkernplanung. Der Gemeinderat erarbeitet innert zwei Jahren seit Inkrafttreten des Bau- und Zonenreglements im Perimeter des Gestaltungsplanpflichtgebiets G1 «Dorfkern» gemeinsam mit den Grundeigentümerschaften einen Masterplan. Dieser koordiniert nebst einer ortsgerechten Bebauungsstruktur die verbindenden Elemente der Grün- und Freiräume und deren Gestaltung, die Durchwegung und auch den Zugang zur Rot. Gestützt auf den Masterplan kann der Gemeinderat gemäss Art. 47 Abs. 3 BZR Teilgestaltungspläne G1a, G1b oder G1c gemäss Zonenplan und damit auch eine etappierte Entwicklung zulassen.

### **Art. 19 Dorfzone (Do)**

Neben dem Dorfkern ist auch die strassenbegleitende Bebauung und der engere Dorfkern südlich der Kantonsstrasse ortsprägend. Mit der neu geschaffenen Dorfzone wird eine entsprechende Bauweise eingefordert.

Da die Bestimmungen der Dorfzone teilweise mit denjenigen der Kernzone identisch sind, wird auf die Erläuterungen zur Kernzone, Art. 18 BZR verwiesen.

---

Absatz 6

Im Gegensatz zur Kernzone werden in der Dorfzone Überbauungsziffern festgelegt. Mischzonen werden gemäss eidg. Lärmschutzverordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Damit liegen die «zu ertragenden» Lärmimmissionen höher als in reinen Wohnzonen. Um die Bewohnenden dennoch möglichst gut vor Lärmimmissionen zu schützen, wird verschärfend festgehalten, dass bei reinen Wohnbauten resp. Wohnungen ein möglichst optimaler Lärmschutz umgesetzt wird. Dazu ist die Einhaltung der tieferen Grenzwerte der ES II anzustreben.

---

Absatz 7

Da hier eine Überbauungsziffer festgelegt wird, kann die Gemeinde auch von dieser abweichen. Die typische Bauweise entlang der Kantonsstrasse liegt heute bei 3 und 4-geschossigen Bauten. Damit der heutige Charakter erhalten bleibt, sollen auch bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen nicht zusätzliche Höhen möglich sein.

### **Art. 20 Wohnzonen (W-A, W-B, W-C)**

Bisher existierten in Grosswangen vier verschiedene Wohnzonen. Diese werden drei neuen Wohnzonen zugeführt. Die Zonenabgrenzungen wurden nach raumplanerischen Kriterien, den zukünftigen Bedürfnissen und den Erkenntnissen aus dem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL)

gezogen und mit den bestehenden Zonen abgeglichen. Über alle Quartiere wurde geprüft, ob sich diese noch in der «richtigen» Zone befinden oder ob sie umgezont werden können, sollen oder müssen. Allerdings finden grundsätzlich keine Abzonungen statt. Für die Festlegung der ÜZ wurden die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten als Massstab genommen. Es soll künftig mindestens so viel gebaut werden können wie bis anhin.

Absatz 1

Dieser Absatz regelt den Nutzungszweck.

Absatz 2

Neu werden drei verschiedene Wohnzonen ausgeschieden (Wohnzonen W-A, W-B und A-C). Die Zuweisung der bisherigen Zonen wird wie folgt vorgenommen:

3-geschossige Wohnzone a (W3a)	Wohnzone A (W-A), teilweise Dorfzone (Do)
3-geschossige Wohnzone b (W3b)	Wohnzone B (W-B)
2-geschossige Wohnzone a (W2a)	Wohnzone C (W-C), teilw. Wohnzone B (W-B)
2-geschossige Wohnzone b (W2b), Kalofenweid	Wohnzone C (W-C) mit spezieller Bestimmung gemäss Anhang 1 BZR

Die Masse ergeben sich aus der heute realisierbaren Höhe (Geschossigkeit) und Dichte (Ausnützungsziffer und wurden für die neue Baumasse umgerechnet (talseitige Fassadenhöhe, Gesamthöhe, Überbauungsziffer). Dabei wurden die folgenden Grundsätze verfolgt:

- In der «klassischen» Einfamilienhauszone W-C (ehemalige W2a) wird eine Wohnbaute mit der Möglichkeit von drei voll nutzbaren Geschossen als zukünftige Regelbauweise definiert (sogenannter Grundtyp). Für diesen wird eine Gesamthöhe von 10.0 m festgelegt. Diese Höhe ermöglicht drei Geschosse und enthält bei Geschosshöhen von 3.0 m eine Reserve von 1.0 m, welche insbesondere in leichten Hanglagen als Sockel eingesetzt werden kann, um das unterste Geschoss bezüglich Belichtung nicht zu benachteiligen, oder zur Ausgestaltung des Daches (z. B. Pultdach) gebraucht werden kann. Das gleiche System wird für die weiteren Zonen W-A und W-B sinngemäss angewendet.
- In der bisherigen 3-geschossigen Wohnzone (W3b), durften drei Vollgeschosse ohne zusätzliches Dachgeschoss realisiert werden. Damit wurde eine Bauweise festgelegt, wie sie künftig auch in der neuen Wohnzone C gelten soll: drei voll nutzbare Geschosse, die wie in der W-C 10.0 m Höhe benötigen. In der W3b durfte bisher mit einer Ausnützungsziffer von 0.45 gebaut werden, in der bisherigen W2a mit einer solchen von 0.35. Es ist darum folgerichtig, dass sich die neuen Wohnzonen B und C – bei gleichen Höhen – im Mass der Überbauungsziffer unterscheiden.

- In der bisherigen 3-geschossigen Wohnzone (W3a), durften drei Vollgeschosse und ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss realisiert werden. Neu soll in der entsprechenden Wohnzone A auch hier das oberste zulässige Geschoss zu 100 % genutzt werden können. Es gelten darum eine Gesamthöhe/talseitige Fassadenhöhe 1 von 13.0 m. Diese Höhe ermöglicht vier Geschosse und enthält bei Geschosshöhen von 3.0 m ebenfalls eine Reserve von 1.0 m für Sockelgeschosse oder Pultdächer.
- In der bisherigen 2-geschossigen Wohnzone (W2b) im Gebiet «Kalofenweid» konnte nur gestützt auf einen Gestaltungsplan gebaut werden. Der Gestaltungsplan regelte parzellenweise individuell die zulässigen Höhen und Nutzungsmasse. Da der Gestaltungsplan aufgehoben wird, müssen die wesentlichen Rahmenbedingungen ins verbindliche BZR übernommen werden. Dies erfolgt im Absatz 3 und im Anhang 1 des BZR.
- Im Gestaltungsplanpflichtgebiet «Eichzelg» besteht der rechts-gültiger Gestaltungsplan «Eichzelg Süd» aus dem Jahr 2022, der auch weiterhin gültig bleibt. Dieser ist so formuliert, dass sowohl nach dem bisherigen BZR wie auch nach neuem BZR gebaut werden kann. Der Gestaltungsplan regelt unterschiedlichste Gebäudehöhen und lässt Bauweisen zwischen 2 und 4 Geschossen zu. Um die Realisierung des Gestaltungsplans im darin vorgesehenen und genehmigten Mass weiterhin zu ermöglichen, müssen für die Höhenregelungen spezielle Bestimmungen festgelegt werden. Dies erfolgt im Absatz 4 und im Anhang 2 des BZR.
- Schrägdächer sollen nicht benachteiligt werden. Deshalb wird für Schrägdächer eine zusätzliche, um 1.0 m höhere Gesamthöhe/talseitige Fassadenhöhe 2 definiert. Die Definition Schrägdach findet sich im Art. 13 Abs. 4 BZR.

Vergleich der Höhen bisher (ohne Berücksichtigung Untergeschosse) und neu:

Zone	Höhe gemäss heutigem BZR	Höhe gemäss neuem BZR ohne (Höhe 1) / mit (Höhe 2) Schrägdach
3-geschossige Wohnzone a, <b>W3a</b> Neue Wohnzone A, <b>W-A</b>	3 Vollgeschosse = 9.0 m 1 Dachgeschoss = 3.0 m / 5.0 m Gesamte Höhe = 12.0 m / 14.0 m	Gesamthöhe 1 neu = 13.0 m Gesamthöhe 2 neu = 14.0 m
3-geschossige Wohnzone b, <b>W3b</b> Neue Wohnzone B, <b>W-B</b>	2 Vollgeschosse = 6.0 m 1 voll ausgebautes Dachgeschoss = 3.0 m / 5.0 m Gesamte Höhe = 9.0 m / 11.0 m	Gesamthöhe 1 neu = 10.0 m Gesamthöhe 2 neu = 11.0 m
2-geschossige Wohnzone a, <b>W2a</b> Neue Wohnzone C, <b>W-C</b>	2 Vollgeschosse = 6.0 m 1 Dachgeschoss = 3.0 m / 5.0 m Gesamte Höhe = 9.0 m / 11.0 m	Gesamthöhe 1 neu = 10.0 m Gesamthöhe 2 neu = 11.0 m

Zone	Höhe gemäss heutigem BZR	Höhe gemäss neuem BZR ohne (Höhe 1) / mit (Höhe 2) Schrägdach
2-geschossige Wohnzone a, <b>W2b</b> <b>Neue Sonderregelung</b>	Parzellenweise gemäss Gestaltungsplan «Kalofenweid»	Parzellenweise Sonderregelung gemäss Anhang 1 BZR

Mit der neuen Überbauungsziffer werden angemessene Mehrnutzungen ermöglicht. Die Definitionen der Überbauungsziffern findet sich in Art. 11 BZR.

Absatz 3 und 4

Die Absätze 3 (Kalofenweid) und 4 (Eichzelg Süd) regeln jeweils die spezifischen Anforderungen an diese Gebiete.

### Art. 21 Erhaltungszone (Er)

Die Erhaltungszone wird in denjenigen Gebieten eingesetzt, wo mit der Aufhebung von Gestaltungsplänen wegen der stark heterogenen Bauweise eine Zuweisung zu einer der weiteren Wohnzonen nicht zweckmässig ist. In Grosswangen ist das in den Gebieten der beiden aufgehobenen Gestaltungspläne «Am Heubächli» und «Pintenmatte» der Fall. Durch die Einteilung in die Erhaltungszone sollen eine zweckmässige Sanierung und / oder Ersatzneubauten ermöglicht werden. Die exakte Lage sowie die Grundrissform können bei Ersatzneubauten leicht verändert werden (z. B. quadratische anstatt rechteckige Grundrissfläche, wobei die Fläche gleichbleibt), wenn der ortsbauliche Ansatz insgesamt erhalten bleibt.

Absatz 2

Die Erhaltungszone dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung von bestehenden Bauvolumen. Werden Ersatzneubauten realisiert, dürfen diese die realisierten Gesamthöhen sowie die anrechenbaren Gebäudeflächen nicht übersteigen, neue Gebäude sind nicht zulässig. Mögliche Erweiterungen sind in den lit. a und b formuliert. Insbesondere das «Nachrüsten» von Balkonen wie auch von Kleinbauten (z. B. zur Gartengestaltung oder als Velounterstände) muss möglich bleiben.

Absatz 3

Hinweis, dass grössere Änderungen in den Höhen oder Volumen mit einer Anpassung der Nutzungsplanung oder einem Sondernutzungsplan möglich sind.

### Art. 22 Arbeits- und Wohnzone (Ar-W)

Die heutige 3-geschossige Arbeits- und Wohnzone (AW3) war so ausgestaltet, dass die gewerblichen Nutzungen gefördert wurden, indem zusätzliche Ausnützung möglich war, wenn gewerbliche Nutzungen erstellt wurden (für Wohnen AZ 0,35 mit Gewerbe 0.70). Damit konnten Bauten mit Gewerbeanteil bis zu 50 % grösser sein als reine Wohnbauten. Reine Wohnbauten waren nur mit einer geringeren Dichte möglich. Neu sollen die ortsbaulich richtige Dichte in der Arbeits- und Wohnzone unabhängig von deren Nutzungen gelten. Die erforderliche Gewerbenutzung wird

darum neu mit einem Mindestanteil von 65 % der realisierten Hauptnutzfläche festgelegt. Reine Wohnbauten sind damit nicht mehr möglich, reine Gewerbebauten hingegen schon.

Die heutige 2-geschossige Arbeits- und Wohnzone war für das Betriebsareal der Meytec AG vorgesehen. Dieses Areal wird neu zur Arbeitszone, so dass es diesen Zonentyp nicht mehr benötigt.

### **Art. 23 Arbeitszonen (Ar)**

Hinweis zu den im BZR grün markierten Passagen: Diese wurden bereits an der Gemeindeversammlung vom 18. November 2024 beschlossen, daher sind sie nicht Gegenstand der Gemeindeversammlung vom 22. April 2025.

---

Absatz 1

Die Zweckbestimmung verschärft die Vorgaben von § 46 PBG. Da Wohnungen in reinen Arbeitszonen oft zu Konflikten mit der Arbeitsnutzung führen (Emissionen), sollen sie neu nicht mehr zulässig sein. Betriebsnotwendiges Personal muss mit den heutigen technischen Möglichkeiten der Betriebs- und Prozessüberwachung nicht mehr am Standort wohnen. Für Betriebsinhaber besteht auch in den übrigen Zonen die Möglichkeit, eine Wohnung zu bauen oder zu erwerben. Damit entfällt auch das Problem, dass frei gewordene Wohnungen in den Arbeitszonen in Anwendung von § 46 PBG nicht an Fremdpersonen vermietet oder verkauft werden können.

---

Absatz 2

Verkaufsflächen in den Arbeitszonen sollen das Dorfzentrum nicht konkurrenzieren. Der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs (= mehrheitlich Lebensmittel und Kosmetikprodukte) wird mit 300 m<sup>2</sup> auf eine Mass beschränkt, das z. B. einen Tankstellenshop zulässt, aber für die Detailhändler bewusst zu klein ist. Werden an Ort Lebensmittel produziert (z. B. Backwaren, Schokolade) soll ein Fabrikshop bis 500 m<sup>2</sup> möglich sein. Grössere Fachmärkte und Freizeitangebote mit einem klar überregionalen Einzugsgebiet sollen raumplanerisch in den Zentrumsgemeinden und der Agglomeration Luzern angesiedelt werden. Aufgrund der grossen Verkehrserzeugung und dem benötigten Platz ist Grosswangen dafür nicht geeignet.

---

Absatz 3

Qualitätsvolle Arbeitsplätze verfügen auch über gut gestaltete Aussenräume. Da jeder Betrieb anders gelagert ist, muss jeweils im Einzelfall entschieden werden, was als «angemessen» und «ausreichend» gilt. Betriebsareale ganz ohne Begrünung sollen aber künftig nicht mehr möglich sein. Auch in den Arbeitszonen werden Fragen der Biodiversität, der Entsiegelung und der Beschattung angesichts des Klimawandels immer wichtiger. Gerade auch Aufenthaltsflächen im Freien gehören heute zu einem attraktiven Arbeitsplatz. Darum soll künftig für die Mehrzahl der vor Ort anwesenden Mitarbeitenden entsprechender Aussenraum mit je Sitzgelegenheit und natürlicher Beschattung durch entsprechende Bepflanzung verlangt werden. Reine Dachterrassenlösungen vermögen

dem nicht mehr zu genügen, ausser sie werden entsprechend aufwändig schattenspendend bepflanzt.

---

Absatz 4 In den Arbeitszonen in den Gebieten «Schutzmatte» und «Mooshof» waren bisher die zulässigen Höhen in m ü. M. beschränkt. In allen anderen Arbeitszonen galten Firsthöhen von bis zu 14.0 m. Höhenkoten sind zwar einfach zu berechnen, können aber Geländeneigungen und unterschiedliche Terrainverläufe in einem Quartier nicht ausgleichen. Je nach spezifischer Lage konnte nicht auf allen Parzellen gleich hoch gebaut werden. Zudem waren die festgelegten Koten angesichts der heutigen Anforderungen an dicht bebaute Arbeitsgebiete eher zu tief angesetzt. Neu wird darum in allen Arbeitsgebieten eine Gesamthöhe 1 und 2 von 17.0 m festgelegt. Da je nach Betrieb unterschiedliche Raumhöhen erforderlich sind, lassen 17.0 m Gesamthöhen Gewerbegebäude von drei bis fünf Geschossen zu, was einer angemessenen Flexibilität entspricht. Zusätzlich erhält die Gemeinde die Möglichkeit, zusätzliche Höhen auf bis zu 20.0 m Gesamthöhe zu gewähren, wenn dies die betrieblichen Anforderungen aber auch das Gebot der Verdichtung am Ort es erfordern. Da mit Ausnahme für die Erweiterung von bestehenden Betrieben aktuell keine Neueinzonungen geprüft werden können, gilt es, die bestehenden Arbeitszonen optimal zu nutzen. Dies wird auch schon mit den Mindestnutzungen gemäss Art. 16 BZR stipuliert, die hier mindestens zwei oberirdisch gewerblich genutzte Geschosse verlangen. Auf eine Nutzungsziffer wird auch künftig verzichtet. Der Gemeinderat legt diese im Einzelfall fest. Er berücksichtigt dabei, dass die optimale Nutzung einer Parzelle in den Arbeitszonen auch sämtliche Verkehrsbedürfnisse inkl. Parkierung auf der eigenen Parzelle abdecken muss und dass die Begrünung und Freiraumgestaltung gemäss Abs. 3 ebenfalls entsprechende Fläche benötigt.

---

Absatz 5 Die Höhenvorgaben aus der parallellaufenden Teilrevision der Ortsplanung wurden übernommen. Die maximalen Gesamthöhen für die Teilparzellen Nr. 699 (17.0 m) und Nr. 1484 (14.0 m) wurden bereits in der Gemeindeversammlung vom 18. November 2024 beschlossen und sind daher nicht Bestandteil der aktuellen Gemeindeversammlung. Für den restlichen Bereich der Arbeitszone 2 ist eine maximale Gesamthöhe von 14.0 m vorgesehen.

---

Absatz 6 Die Bestimmungen für die Teilparzellen Nr. 699 und Nr. 1484 wurden aus der parallellaufenden Teilrevision der Ortsplanung übernommen. Da diese am 18. November 2024 in der Gemeindeversammlung beschlossen wurden, sind sie nicht Teil der aktuellen Gemeindeversammlung.

---

Absatz 7 Damit genügend Aussenraum für die Gestaltung gemäss Abs. 3 zur Verfügung steht, ist die Parkierung für die Arbeitnehmenden im Gebäude oder in der separaten, mehrgeschossigen Einstellhalle sicher zu stellen. Davon ausgenommen sind neben Kunden- und Kurzzeitparkplätzen auch Abstellflächen für Betriebsfahrzeuge.

---

Absatz 8

Lager- und Abstellflächen sollen nicht mehr versiegelt werden, ausser z. B. verkehrstechnische Anforderungen (schwere Lasten / Fahrzeuge) oder Umweltauflagen verlangen dies.

#### **Art. 24 Arbeitszone Gishubel (Ar-G)**

Die spezielle Arbeitszone Gishubel ist auf die Bedürfnisse des Kiesabbaus an der Grenze zur Gemeinde Ettiswil zugeschnitten.

#### **Art. 25 Sonderbauzone Winkel (So-W)**

Die bisherige Bestimmung wird weitgehend übernommen.

Die peripher gelegene Sonderbauzone Winkel ist eine spezielle Bauzone, die den heutigen Bestand sichert und einzig dem im Abs. 1 und 2 genannten Betrieb und einem allfälligen Nachfolgebetrieb gleicher Art dient. Andere Nutzungen sind ausgeschlossen. Der gemäss Abs. 3 erforderliche Gestaltungsplan ist rechtskräftig und wird mit der laufenden Revision der Ortsplanung nicht aufgehoben.

Da es raumplanerisch unerwünscht ist und Grosswangen zudem eine Kompensationsgemeinde ist (neue Bauzonen müssen durch entsprechende Auszonungen kompensiert werden), wird die bisherige Ergänzung einer möglichen Umzonung in eine Wohnzone gestrichen («Alternativ kann eine Umzonung in eine Wohnzone geprüft werden, sofern der Bedarf nachgewiesen und dem Geotopschutz genügend Beachtung geschenkt wird.»).

Gestrichen wird auch der bisherige Abs. 4 der festlegte, dass bei einer allfällig teilweisen oder ganzen Betriebsaufgabe die entsprechenden Flächen wieder der Landwirtschaftszone (Nichtbauzone) zugewiesen werden müssen. Dies wird momentan als nicht verhältnismässig betrachtet. Falls dieser Fall eintreten würde, stünde dieser Weg der Gemeinde trotzdem weiterhin offen.

#### **Art. 26 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)**

Gemäss § 48 PBG muss der konkrete Zonenzweck im Bau- und Zonenreglement bestimmt werden. Gegenüber bisher werden weitere, am Standort bereits vorhandene oder künftig mögliche Nutzungen ergänzt.

#### **Art. 27 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpFr)**

Gemäss § 49 PBG muss der konkrete Zonenzweck im Bau- und Zonenreglement bestimmt werden. Gegenüber bisher wird zusätzlich «Kultur» ergänzt.

### **Art. 28 Grünzone Allgemein (Gr-A)**

Gemäss § 50 PBG muss der konkrete Zonenzweck im Bau- und Zonenreglement bestimmt werden. Gegenüber bisher wird zusätzlich lit. b ergänzt. Neu werden damit der «Dorfpark» (Parzellen Nr. 1239) beim Friedhof und der Spielplatz auf der Parzellen Nr. 1743 im Gebiet «Hauelen» belegt. Die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung vorgenommenen Umzonungen können dem Kapitel 10.10 entnommen werden.

Da die Gewässerräume innerhalb der Bauzonen ebenfalls der Grünzone zuzuweisen sind, wird die Grünzone neu unterteilt. Die allgemeinen Grünzonen des bestehenden Zonenplans werden grundsätzlich in den vorliegenden Zonenplan übernommen.

### **Art. 29 Grünzone Gewässerraum (Gr-G)**

Neu wird die Grünzone Gewässerraum eingeführt. Diese dient der Sicherung des Gewässerraums innerhalb der Bauzonen und ist eine der Grundnutzung überlagerte Zone. Sie richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes. Die Grünzone Gewässerraum wird im Zonenplan sowie in einem separaten Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt (siehe separaten Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Teilzonenplan Gewässerraum). Da der Moosbach innerhalb der Bauzone allenfalls noch verlegt werden könnte, wird gemäss Abs. 2 und speziellem Eintrag im Zonenplan ein temporärer Gewässerraum vorgesehen.

### **Art. 30 Verkehrszone (Ve)**

Die Verkehrsanlagen wurden bisher als Übriges Gebiet A (UeG-A) erfasst. Damit gehörten sie formell zu den Nichtbauzonen. Das Planungs- und Baugesetz (PBG) und das neue Datenmodell des Bundes sehen nun vor, dass diese Flächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung Grosswangen nach. Massgebend für die Verkehrszonen (= Bauzonen) ist § 52 PBG. Die Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzonen sind im Zonenplan als «Verkehrsflächen» dargestellt, welche rechtlich dem Übrigen Gebiet A gemäss § 56 Abs. 1 lit a. PBG zugewiesen sind.

Ergänzend zum PBG wird im Absatz 3 festgehalten, dass Strassen aller Kategorien auch gestalterischen Anforderungen genügen müssen.

### **Art. 31 Landwirtschaftszone (Lw)**

Der Artikel wurde vom Musterreglement des Kantons Luzern übernommen. Um die Zersiedlung im Landschaftsraum zu verhindern wird ergänzt, dass neue landwirtschaftliche Bauten im Kontext der bestehenden Bauten als zusammenwirkendes Ensemble zu erstellen sind (Abs. 2).

### **Art. 32 Weilerzone (We)**

Die neu formulierte Weilerzone ersetzt die bisherige Zonenbestimmung vollständig. Dies ist darin begründet, dass die bisherige Weilerzone im Kanton Luzern systematisch zu den Bauzonen gehörte. Dies war nicht konform mit dem Raumplanungsgesetz. Der Bund hat darum den Kanton Luzern angehalten, die Weilerzonen neu zu regeln und sie formell den Nicht-Bauzonen zuzuweisen. Dies ist mit der PBG-Revision 2014 erfolgt.

Damit mussten die zulässigen Nutzungen stark eingeschränkt werden. Waren bisher noch nichtlandwirtschaftliche Neubauten möglich, ist dies neu nicht mehr zulässig. Die neue Weilerzone dient dazu, bestehende Bauten erleichtert umzunutzen – und dies auch nur im bisherigen Verwendungszweck. So dürfen z. B. nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude nicht mehr in Wohngebäude umgenutzt werden. Wie in den übrigen Nicht-Bauzonen ist der Kanton zuständig für die zulässigen Nutzungen. Diese orientieren sich stärker als bisher an der Landwirtschaftszone. Neubauten für die Land- und Forstwirtschaft bleiben weiterhin im gleichen Umfang wie in der Landwirtschaftszone zulässig.

---

Absatz 5

Dieser Absatz regelt die zulässigen Erweiterungen bestehender Bauten differenziert nach deren Zweckbestimmung. Grundsätzlich sind Erweiterungen zulässig:

- lit. a: Für landwirtschaftliche Zwecke ohne spezifische quantitative Begrenzung, jedoch unter Wahrung der Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild,
- lit. b: Für alle übrigen zulässigen Zwecke (insbesondere nichtlandwirtschaftliches Wohnen und gemäss Abs. 1 erlaubte gewerbliche Nutzungen) bis zu 30 % des Gebäudevolumens oder maximal 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche gemäss Anhang 8 BZR. Diese Erweiterungsmöglichkeiten gelten für Hauptbauten, d.h. für Gebäude mit Hauptnutzflächen (HNF). Die Flächenbegrenzung zielt auf die Wahrung des ortsbaulichen Massstabs sowie des Weilercharakters ab. Für Kleinbauten mit Nebennutzflächen gilt diese quantitative Regelung nicht direkt. In solchen Fällen ist das zulässige Erweiterungsmass im Einzelfall zu beurteilen. Massgeblich ist dabei die funktionale Notwendigkeit der Erweiterung sowie die verträgliche Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild gemäss Art. 32 Abs. 6 BZR. Mit dieser differenzierten Anwendung wird dem planerischen Ziel Rechnung getragen, den Charakter der Weiler zu bewahren, überdimensionierte bauliche Entwicklungen zu vermeiden und dennoch den bestehenden Bauten eine angemessene funktionale Weiterentwicklung zu ermöglichen.

### **Art. 33 Übriges Gebiet C (ÜG-C)**

Die Formulierung des Artikels entspricht den Vorgaben des kantonalen Musterreglements. Da in diesem Gebiet ausschliesslich die kantonale

---

Schutzverordnung «Weiherlandschaft Ostergau» gilt, besteht für die Gemeinde keine Regelungskompetenz (siehe separaten Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Teilzonenplan Gewässerraum).

#### **Art. 34 Reservezone (Re)**

Die Formulierung des Artikels entspricht den Vorgaben des kantonalen Musterreglements. Mit der Reservezone werden im Gebiet «Eichzelg» zwei vollständig innerhalb der Bauzone liegende, bisherige «Übrigen Gebiete B» (siehe Kapitel 7.1), belegt. Zusätzlich wird im Gebiet der alten Sagi die Option für die Zonenerweiterung für öffentliche Nutzungen freigehalten. Gebaut werden kann dort erst, wenn das Gebiet im ordentlichen Ortsplanungsverfahren mit Auflage, Gemeindeversammlung und Genehmigung Regierungsrat in eine Bauzone eingezont wird.

#### **Art. 35 Abbauzone (Ab)**

Die Abbauzone «Gishubel» bleibt bestehen und entspricht den kantonalen Vorgaben. Der bisherige Artikel wird integral übernommen. Mit der kantonalen PBG-Revision wurden Abbauzonen neu den Nichtbauzonen zugewiesen.

#### **Art. 36 Deponie- und Abbauzone Ächerlig (De-Ab-A)**

Die Deponie- und Abbauzone «Ächerlig» bleibt bestehen und entspricht den kantonalen Vorgaben. Der bisherige Artikel wird integral übernommen. Mit der kantonalen PBG-Revision wurden Deponie- und Abbauzonen neu den Nichtbauzonen zugewiesen.

#### **Art. 37 Freihaltezone Ächerlig (Fr-A)**

Mit der Deponie- und Abbauzone Ächerlig wurde damals eine Grünzone als Puffer zum Wald geschaffen. Diese Festlegung wird sinngemäss übernommen. Da die Deponie- und Abbauzone mittlerweile zu den Nichtbauzonen gehört, macht die Festlegung einer Grünzone (= Bauzone) nicht mehr Sinn. Als Ersatz wird bei gleicher Ausdehnung und Wirkung neu die Freihaltezone Ächerlig geschaffen (siehe Kapitel 10.11.1).

#### **Art. 38 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)**

Die Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) dient der Freihaltung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone und ist eine der Grundnutzung überlagerte Zone. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41 c der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV). Sie wird im Zonenplan sowie in einem separaten Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt (siehe separaten

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Teilzonenplan Gewässer-  
 raum).

### Art. 39 Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W)

Eine Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W) wurde in der Gemeinde Grosswangen bislang noch keine ausgeschieden. Vom Kanton Luzern wird neu verlangt, die Wildtierkorridore in der Ortsplanung zu sichern. Die im Zonenplan festzulegenden Korridore haben sich an denen im kantonalen Richtplan festgelegten Korridore zu orientieren.

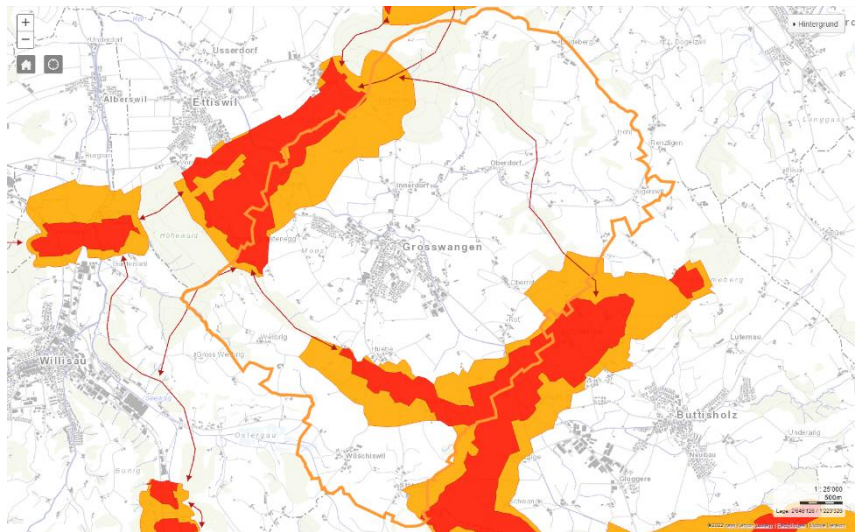


Abbildung 61: Wildtierkorridore (orange) und Freihaltezonen (rot), Ausschnitt Gemeinde Grosswangen | Quelle: [www.geoportal.lu.ch](http://www.geoportal.lu.ch) (Download am 01.07.2023)

In der Gemeinde Grosswangen werden im Zonenplan die Freihaltezonen Wildtierkorridor (Fr-W) als überlagernde Zone ausgeschieden. Die Ausdehnung der Zone wird von der zuständigen kantonalen Dienststelle (Landwirtschaft und Wald, lawa) ermittelt. Sie wurde gegenüber der Ausdehnung aus dem kantonalen Richtplan nicht verändert. Der BZR-Artikel wurde aus dem Musterreglement des Kantons Luzern übernommen. Die Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W) umfasst die roten Flächen gemäss Karte und bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere.

### Art. 40 Kommunale Naturschutzzone (Ns / Ns-Wa)

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement des Kantons Luzern übernommen. Die Naturschutzzone (Ns) sind im Zonenplan dargestellt. In Grosswangen handelt es sich um die nachfolgenden Naturschutzzone:

Nr.	Ort	Typ
1	Sommerhaldemoos	Feuchtwiese am Waldrand

Nr.	Ort	Typ
2	Weiherweid	Weiherumgebung
3	Kalofenkrete	Trockenstandort
4	Kleinkaliberstand Buhen	Magerwiese, trockene Kiesböschung

Tabelle 7: Kommunale Naturschutzzonen in der Gemeinde Grosswangen

#### **Art. 41 Naturobjekte (Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen)**

Die markanten Einzelbäume sind verbindliche Inhalte des Zonenplans. Deren Bestand gemäss bisherigem Zonenplan wurde überprüft und bei Bedarf angepasst.

Im rechtskräftigen Zonenplan wurden bereits Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen sowie markante Einzelbäume geschützt. Die Naturobjekte wurden in der Ortsplanungsrevision generell überprüft und gegebenenfalls ergänzt. Hecken, Feldgehölze und/oder Uferbestockungen werden im Zonenplan nur orientierend dargestellt. Sie unterliegen der kantonalen Heckenschutzverordnung bzw. dem kantonalen Wasserbaugesetz (WBG). Wie die Naturobjekte wurden auch die Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen überprüft und an den tatsächlichen Bestand angepasst.

Bei der Heckenschutzverordnung ist das Luftbild von 1987 massgebend, da die Verordnung aus diesem Jahr stammt. Es ist rechtlich nicht relevant, was im Zonenplan abgebildet ist, daher sind Hecken im Zonenplan auch nur orientierend dargestellt.

Absatz 5

Der Zonenplan bezeichnet verschiedene Weiher im Landschaftsraum als «Naturobjekt Gewässer». Für diese gilt Abs. 5.

#### **Art. 42 Ortsbildperimeter (Ob)**

Der Ortsbildperimeter wird weitgehend angelehnt an den bisherigen Dorfbild- und Weilerperimeter (DWP) gemäss Art. 26 bisheriges BZR festgelegt. Innerhalb der Bauzone passt sich der Perimeter der Kernzone (Ke) und der neuen Dorfzone (Do) an. Ausserhalb der Bauzonen umfasst sie auch alle Weilerzonen sowie die Siedlungen Stettenbach und Wüschiswil.

#### **Art. 43 Geotopschutz**

Dieser Artikel wird teilweise gemäss kantonalem Musterreglement in das BZR aufgenommen.

Die geologischen und geomorphologischen Elemente, welche von regionaler Bedeutung sind, sind in einem kantonalen Inventar erfasst (siehe Kapitel 8.1.5). Der Artikel verweist auf dieses Inventar. Auf diese Elemente

ist grösstmöglich Rücksicht zu nehmen, weshalb Absatz 2 entsprechende Vorgaben macht. Die landwirtschaftliche Nutzung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

#### **Art.44 Archäologische Fundstellen (AFS)**

Der Kanton führt ein Inventar der archäologischen Fundstellen und verlangt dazu, dass die Gemeinden den vorliegenden Artikel ins BZR aufnehmen. Wesentlich ist Absatz 2, der eine Meldepflicht an die Kantonsarchäologie verlangt.

#### **Art. 45 Aussichtspunkt (AP)**

Um die Aussichtslogen und -punkte für die Öffentlichkeit zu sichern, dürfen die heute schon im Zonenplan eingetragenen Aussichtspunkte durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen in ihrer Aussicht nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang muss gewährleistet sein.

In Grosswangen handelt es sich um die nachfolgenden Aussichtspunkte gemäss Anhang 6 BZR:

<b>Nr.</b>	<b>Ort</b>	<b>Höhe</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	Bruff	720 m ü. M.	Rundsicht
2	Obere Höhe	747 m ü. M.	Rundsicht, höchster Punkt der Gemeinde
3	Untere Höhe	690 m ü. M.	Am Wanderweg, Aussicht Richtung Süden
4	Bubental	560 m ü. M.	Aussicht Richtung Norden / Nordwesten / Westen / Südwesten
5	Hubel	560 m ü. M.	Erreichbar über Karrweg, Sicht nach Norden / Nordwesten / Westen
6	Ruedeli	580 m ü. M.	Ruhebank, Aussicht nach Nordwesten / Westen / Südwesten / Südosten
7	Oberklausenmatt	650 m ü. M.	Aussicht Südwesten / Süden / Südosten
8	Egg	665 m ü. M.	Auf Karrweg Grosshus-Rotherwald, Rundsicht
9	Kalofen-Höhenweg	560 m ü. M.	Rundsicht
10	Laupachhöhe	700 m ü. M.	Rundsicht
11	Wüschiwilerhöhe	605 m ü. M.	Rundsicht

*Tabelle 8: Aussichtspunkte in der Gemeinde Grosswangen*

#### **Art. 46 Gefährdete Gebiete (G)**

In der Gemeinde Grosswangen werden gemäss der kantonalen Gefahrenkarte die Gefahren Wasser (Wa) und Rutschung (Ru) ausgewiesen. Je nach Gefahrenpotenzial wird zwischen geringen (gelb), mittleren (blau) und erheblichen (rot) Gefährdungen unterschieden (siehe Kapitel 4.2.3).

Innerhalb des Perimeters der Gefahrenkarte, der sich im Wesentlichen auf die Bauzonen und deren nahen Umgebung beschränkt, sind aufgrund der Ausscheidungskriterien nur die eigentlichen Bachläufe der erheblichen Gefährdung (rot) zugeteilt. Ausserhalb des Perimeters der Gefahrenkarte ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

Die Formulierung des Artikels richtet sich nach den Vorgaben des kantonalen Musterreglements. Er regelt zusammenfassend die Gefahrengebiete und Gefahrenstufen. Im Zonenplan werden in einer separaten Darstellung die Gefahrengebiete nach ihrem Grad der Gefährdung und unterschieden in den Gefahrenprozess orientierend dargestellt. Sie entsprechen der Gefahrenkarte. Mit dieser Art der Bestimmung wird das sogenannte «Hinweismodell» umgesetzt. Die Gefahrengebiete sind demnach nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision und unterliegen nicht dem Beschluss der Stimmberechtigten. Dies hat den Vorteil, dass bei Aktualisierung der Gefahrenkarte der Zonenplan nicht materiell im ordentlichen Verfahren angepasst werden muss (siehe Kapitel 8.1.3).

#### **Art. 47 Gestaltungsplanpflichtgebiete**

Für Gestaltungspläne mit Pflicht im Zonenplan muss gemäss § 105 Abs. 3<sup>bis</sup> PBG eine Mehrwertabgabe geprüft werden (siehe Kapitel 14.2).

---

Absatz 1

Gestaltungspläne sind wichtige Instrumente, um qualitätsvolle Entwicklungen für grössere Areale rechtlich zu sichern. Wo noch grössere unbebaute Areale vorhanden sind oder wo in bereits ganz oder teilweise überbauten Arealen die gesamtheitliche Koordination der Entwicklung notwendig ist, wird im Zonenplan die Pflicht für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans festgelegt. Das Verfahren und die Anforderungen dazu ist in den §§ 65 bis 80 PBG geregelt.

---

Absatz 2

Da in den Pflichtgebieten Baubewilligungen erst erteilt werden können, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt, erhält der Gemeinderat die Möglichkeit, bauliche Massnahmen von der Pflicht auszunehmen, wenn sie für den späteren Gestaltungsplan kein Präjudiz schaffen. Dies können z. B. Erneuerungsmassnahmen an bestehenden Gebäuden, Massnahmen an Nebengebäuden wie auch Massnahmen in der Umgebungsgestaltung sein.

---

Absatz 3

Im Grundsatz gilt: Gestaltungspläne müssen mindestens über den gesamten im Zonenplan festgelegten Perimeter erstellt werden. Ausnahmen können für grössere Gebiete beantragt werden, wenn für die Gebietsentwicklung ein qualitätsvolles Gesamtkonzept mit Aussagen zu Höhe, Dichte, Erschliessung und Freiraumqualitäten über den gesamten Perimeter vorliegt und die etappierte Umsetzung im Sinne des Gesamtkonzeptes auch einzelnen Gestaltungsplänen sinnvoll umgesetzt werden kann.

---

Absatz 4

Im Anhang 3 BZR werden in Ergänzung zu § 75 Abs. 3 PBG für die Gestaltungsplanpflichtgebiete gebietspezifische Anforderungen beschrieben sowie Vorgaben zum Verfahren gemacht. Dabei werden Qualitäten, einzuhaltende Regeln und der Umgang mit allfälligen Abweichungen zur Regelbauweise definiert.

#### **Art. 48 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen**

Gestaltungspläne sind das Instrument der privaten Grundeigentümerschaften. Das Verfahren und die Anforderungen dazu sind in den §§ 74 bis 80 PBG geregelt. Gestaltungspläne werden vom Gemeinderat abschliessend genehmigt. Ein Beschluss durch die Stimmberechtigten wie auch eine Genehmigung durch den Regierungsrat ist nicht vorgesehen und auch nicht möglich.

Gestaltungspläne dürfen gemäss § 75 PBG in klar festgelegten Grenzen (vgl. Abs. 3) von der Grundnutzung abweichen. Im BZR muss die Gemeinde dazu festlegen, ab welcher Arealgrösse dies zulässig ist (vgl. Abs. 2).

---

Absatz 1

Es kann jederzeit ein Gestaltungsplan erstellt werden, der die Mindestflächen gemäss Abs. 2 nicht einhält. Allerdings sind dann keine Abweichungen zur Grundnutzung möglich. Aus der Praxis sind solche Gestaltungspläne kaum bekannt. Denkbar wäre ein solcher Gestaltungsplan allenfalls, wenn mehrere Grundeigentümer gegenseitige Rechte in einer verbindlichen Planung sichern möchten.

---

Absatz 2

Da Abweichungen wie höhere Dichten oder grössere Höhen im ortsbaulichen Gesamtkontext beurteilt werden müssen, können diese nur ab einer Arealgrösse zugelassen werden, die eine ortsbauliche Beurteilung auch ermöglichen. Die vorgeschlagenen Mindestflächen von 2'000 m<sup>2</sup> in den Kernzonen und 3'000 m<sup>2</sup> in den übrigen Zonen stellen dies sicher.

---

Absatz 3

Die maximal zulässigen Abweichungen (oft auch als «Boni» bezeichnet) sind in § 75 PBG festgelegt. Der Kanton macht dabei das Mass der Abweichung davon abhängig, ob im Zonenplan oder einem Bebauungsplan eine Gestaltungsplanpflicht explizit vorgesehen ist oder ob es sich um einen freiwilligen Gestaltungsplan ohne Pflicht im Zonenplan handelt. Die Abweichungen für Gestaltungspläne in Pflichtgebieten (§ 75 Abs. 1 PBG) können dabei grösser sein als diejenigen für die übrigen Gestaltungspläne (§ 75 Abs. 2 PBG).

Je grösser eine Abweichung von der Grundnutzung sein soll, desto höhere Anforderungen werden an das Planungsverfahren gestellt. Die Gemeinde differenziert darum die Abweichungen je nachdem, ob ein begleitetes Verfahren gemäss Art. 6 BZR oder ein Variantenverfahren gemäss Art. 7 BZR durchgeführt wird. Nur bei einem Pflichtgebiet und mit Variantenverfahren kann die Gemeinde die maximalen Abweichungen gemäss PBG mit +20 % ÜZ und bis zu 3.00 m Mehrhöhe zulassen, was einem zusätzlichen Geschoss entspricht. Dies bedeutet eine erhebliche

Mehrnutzung gegenüber anderen Verfahren, womit das Variantenverfahren finanziell kein Nachteil ist.

Die Qualitätsanforderungen und Vorgaben zum Verfahren werden im Anhang 3 BZR pro Gestaltungsplanpflichtgebiet festgelegt.

---

Absatz 4

Alle Gestaltungspläne – mit oder ohne Abweichungen – haben die Qualitätsanforderungen gemäss PBG und Art. 3 BZR einzuhalten. Die maximalen Abweichungen sind aber nicht «geschuldet». Die Gemeinde kann die Abweichungen in Abhängigkeit der Qualität des Gestaltungsplans auch geringer festlegen.

---

Absatz 5

Da mit Gestaltungsplänen gegenüber der Normalbauweise Mehrnutzungen realisiert werden können, kann die Gemeinde bei Bedarf «als Gegenleistung» zusätzliche Anforderungen stellen. Da Gestaltungspläne grössere Areale umfassen, haben sie Einfluss auf die Bevölkerungsstruktur von Grosswangen. Die Gemeinde erhält darum in lit. a die Möglichkeit, Einfluss auf die Art der Wohnungen zu nehmen.

Für grosse Areale kann es sinnvoll sein, die Bebauung zeitlich oder auch aus anderen Gründen zu etappieren. Die Gemeinde erhält in lit. b die Möglichkeit, dies entsprechend zu verlangen. Eine zeitliche Etappierung darf gemäss Bundesgerichtsentscheiden aber nicht dazu führen, dass die Bebauung nicht innert nützlicher Frist (gemäss RPG spätestens innert 15 Jahren) realisiert werden kann. In der Praxis wird eine zeitliche Etappierung bis zu 7 Jahren als zulässig erachtet. Je nach Lage können grössere Überbauungen Einfluss aufs Verkehrsgeschehen haben. Bei Bedarf kann darum die Gemeinde ein Mobilitätskonzept verlangen, das aufzeigt, wie allfälligen Verkehrsproblemen entgegnet werden kann.

---

Absatz 6

Gestaltungspläne müssen erhöhten Anforderungen genügen. So auch im Bereich der Energie. Die PBV ermöglicht im § 14 für alle Bauten einen Bonus, wenn nach dort definierten erhöhten Energiestandards gebaut wird. Grosswangen macht diese Bauweise bei Gestaltungsplänen zur generellen Pflicht, wobei § 14 Abs. 2 PBV festhält, dass die Abweichung zur Überbauungsziffer gemäss Abs. 3 dieses BZR-Artikels nicht noch zusätzliche überschritten werden darf. Diese Anforderungen gelten für Neubauten. Umbauten von bestehenden Bauten sind davon ausgenommen. An dafür geeigneten Lagen kann die Gemeinde auch noch höhere Energiestandards verlangen.

#### **Art. 49 Abstellflächen für Fahrzeuge**

Viele Grundsätze zur Parkierung sind bereits im kantonalen Strassengesetz (StrG) geregelt. Sie werden hier im BZR zur einfacheren Anwendung zitiert oder wiederholt. Die Absätze 3, 4 und 7 sind ergänzende kommunale Regelungen.

---

Absatz 3

Die mindestens geforderten Abstellflächen für Wohnungen werden gegenüber heute reduziert. Anstelle der bisherigen 2 Abstellflächen werden

noch 1.5 Abstellflächen gefordert. Es bleibt aber weiterhin möglich, mehr Abstellflächen als die geforderten zu realisieren. Bei allen übrigen Nutzungen, insbesondere aber bei gewerblichen Nutzungen legt die Gemeinde die erforderlichen Abstellflächen situations- und nutzergerecht im Einzelfall fest. Da kaum ein Betrieb identisch mit einem anderen ist, wird eine allzu starre verbindliche Festlegung im BZR als nicht zielführend erachtet.

---

Absatz 4

Bei Einfamilienhäusern bis 2 Wohnungen wird es der Eigentümerschaft überlassen, ob sie die Garagenvorplätze als Abstellflächen anrechnen will und mit der allfälligen Doppelbelegung dieser Flächen auskommt. Bei Mehrfamilienhäusern würde das nicht mehr funktionieren.

---

Absatz 7

Die bisherige Ersatzabgabe von Fr. 5'000.- wird zeitgemäss auf Fr. 10'000.- erhöht.

#### **Art. 50 Abstellflächen für leichte Zweiräder**

---

Absatz 1

Die Bemessung der Abstellflächen ist in den einschlägigen Normen festgelegt. Im Bau- und Zonenreglement werden die Qualitäten, die solche Abstellplätze zu erfüllen haben, definiert.

---

Absatz 2

Dieser Absatz wurde ergänzt, um die Anforderungen an Kurz- und Langzeitabstellplätze zu definieren. Dies ist eine Konkretisierung gegenüber dem kantonalen Strassengesetz. Der Absatz entspricht den Anforderungen gemäss VSS-Norm. Die unterschiedlichen Anforderungen an Kurzzeit- und Langzeitabstellplätze haben sich in der Praxis bewährt.

#### **Art. 51 Energieversorgung**

Die Gemeinde hat die vom Kanton geforderte Energieplanung gemäss kantonalem Energiegesetz erstellt. Darin werden Prioritätsgebiet der Kälte- und Wärmeversorgung festgelegt. Der entsprechende Plan, auf den sich der Absatz 2 bezieht, ist im Anhang 7 BZR dargestellt. Der vorliegende Artikel regelt eigentümerverbindlich den Umgang mit diesen Prioritätsgebieten.

#### **Art. 52 Gebäudetechnik**

---

Absatz 1

Der Artikel regelt die Anordnung von Anlagen zur Energieversorgung an Gebäuden. Anlagen zur Energieerzeugung und der Kälteversorgung sollen nicht freistehend und gut als solche zu erkennen sein, sondern in die Gestaltung eines Gebäudes / einer Überbauung einbezogen werden und sich so in die Gesamtwirkung eingliedern.

---

Absatz 2

Technische Vorinstallationen können z. B. sein: Ausreichende Stromversorgung für Ladestationen, ausreichende Dimensionierung von Steigleitungen im Gebäude, um allenfalls künftig technisch mögliche

Energiespeicherung im Untergeschoss zu ermöglichen. Es kann sich auch um eine Anschlussmöglichkeit an ein Fernwärmenetz handeln.

### **Art. 53 Nebenräume**

Vorgaben zu Nebenräumen sind bereits heute im Art. 53 BZR enthalten. Mit dem Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer wird der Artikel noch bedeutsamer, da die Überbauungsziffer keinen Unterschied mehr nach tatsächlicher Nutzung eines Raumes macht. Mit der bisherigen Ausnützungsziffer wurden verschiedene Nutzungen durch Ausnahme von der Anrechnung gefördert. Vor allem in Objekten, die rein renditeorientiert erstellt werden, ist es wichtig, dass die Minimalausstattung durch Nebenräume eingefordert wird. Dies dient der Wohnqualität. Werden mit der neuen Überbauungsziffer Flächen nicht explizit vorgeschrieben, besteht die Gefahr, dass sie nicht realisiert werden.

---

Absatz 1

Der Artikel gilt für Gebäude mit drei und mehr Wohnungen. Neben Wasch- und Trockenräumen sowie Gemeinschaftsräumen für Kinderwagen, Spielgeräte, fahrzeugähnliche Geräte (FäG) und Fahrräder sind auch genügend grosse Nebenräume wie Keller, Estrichs und Reduits zu erstellen.

---

Absatz 2

Die Bestimmung gilt für Neubauten und neubauähnliche Umbauten. Die Mindestfläche wird nach Wohnungsgrösse differenziert festgelegt, da in der Regel in grösseren Wohnungen auch mehr Personen wohnen oder wohnen könnten und damit der Flächenbedarf zunimmt.

---

Absatz 3

Bei den hier genannten Flächen geht es um Abstellflächen für Kinderwagen, Spielzeugfahrzeuge, Anhänger und dergleichen. Diese Flächen können in einem separaten Raum oder auch als Erweiterung eines Veloabstellraumes realisiert werden.

### **Art. 54 Abstellflächen für Kehrrichtgebände und Container**

Neuer Artikel auf Wunsch von Kanton und den GALL und dem REAL. Wesentliches Anliegen: Frühzeitig in der Planungsphase die notwendigen Abklärungen treffen.

### **Art. 55 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen**

Die Ermittlung und die Zweckbindung dieser Ersatzabgabe ist im § 159 PBG geregelt. Wesentlich ist dabei, dass keine Wahlmöglichkeit besteht. Eine Ersatzabgabe darf nur geleistet werden, wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung solcher Flächen auch tatsächlich verhindern. Dies kann allenfalls in dichten Kernzonen der Fall sein, kaum aber in den Wohnzonen. Ein «Loskauf» von der Pflicht ist daher nicht möglich. Die Gemeinde legt nur die Höhe der Abgabe fest. Eine solche Abgabe war

schon bisher geschuldet. Die Bemessungsgrösse wird hingegen neu definiert, so dass auch Teillösungen möglich sind.

Die Bemessung der Abgabe von Fr. 400.- ergibt sich aus einem realistischen m<sup>2</sup>-Preis für die Erstellung eines Spielplatzes oder einer Freizeitanlage.

### **Art. 56 Kulturdenkmäler**

---

Absatz 1

Die kantonale Denkmalpflege erfasst die Kulturdenkmäler (früher oft auch als «Kulturobjekte» bezeichnet) in seinem Bauinventar nach einheitlichen Kriterien für den gesamten Kanton. Das Inventar hat den Stellenwert eines Fachgutachtens und hat noch keine verbindliche Schutzwirkung oder verbindliche Auswirkungen für die Eigentümerschaft des Objekts. Die Objekte werden im Zonenplan orientierend dargestellt und werden darum an der Gemeindeversammlung nicht durch die Stimmberechtigten mit der Ortsplanung beschlossen. Das Verfahren zur allfälligen Unterschutzstellung der Kulturdenkmäler ist im kantonalen Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG, SRL 595) geregelt. Die Absätze 2 und 3 des BZR-Artikels erläutern das im DSchG bestimmte Verfahren näher.

Je nach Bedeutung eines Objektes, die sowohl kulturhistorisch, architekturgeschichtlich wie auch historisch begründet sein kann, sieht der Kanton zwei Kategorien vor: «schützenswerte» Objekte (höhere Bedeutung, Zuständigkeit beim Kanton) und «erhaltenswerte» Objekte (geringere Bedeutung, Zuständigkeit bei der Gemeinde). Zusätzlich bezeichnet das Inventar auch «Baugruppen»: verschiedene Objekte, die ein wichtiges Ensemble bilden, werden darin zusammengefasst. Baugruppen können alle Arten von Gebäuden umfassen (auch nicht inventarisierte). Ziel der Baugruppen ist es, bei baulichen Veränderungen den Gesamtcharakter des Ensembles zu erhalten. Dazu gehören insbesondere auch der Aussenraum und die Stellung der Bauten zueinander. Für alle baulichen Veränderungen innerhalb von Baugruppen ist die kantonale Denkmalpflege anzuhören. Der Gemeinderat entscheidet abschliessend.

Das Inventar wurde der Eigentümerschaft der Objekte eröffnet. Da es sich erst um ein Fachgutachten handelt, besteht kein Rechtsmittel gegen die Aufnahme des Objektes ins Inventar.

---

Absatz 2

Zuständig für den Schutz von «schützenswerten» Objekten ist der Kanton. Geschützt sind solche Objekte erst, wenn der Regierungsrat sie in kantonale Denkmalverzeichnis aufnimmt. Gegen diesen «Rechtsakt» kann Einsprache erhoben und der Instanzenweg beschritten werden. Nicht alle «schützenswerten» Objekte werden auch tatsächlich ins Denkmalverzeichnis aufgenommen. Der Kanton kann auch auf den Schutz des Objektes verzichten, wenn der Erhalt unverhältnismässig wäre oder andere Gründe dagegensprechen. Diejenigen «schützenswerten» Objekte,

die der Kanton bereits ins Denkmalverzeichnis aufgenommen hat, werden im Zonenplan speziell gekennzeichnet.

Der Begriff «Umgebung» ist juristisch schwer zu definieren. Allerdings folgen die Gerichte in den meisten Fällen weitestgehend den Erwägungen der Gemeinde. Bei der Definition der Umgebung würde in jedem Fall eine fallspezifische, fachlich basierte Beurteilung durch die Gemeinde vorgenommen werden müssen. Darin ist zu definieren, welches der Umgebungsbereich eines Objektes ist. Dies kann, je nach Lage, Sichtbezügen und Art des Objektes, ganz unterschiedlich sein. Der Umgebungsbereich einer Kirche ist grundsätzlich relativ gross, während der Umgebungsbereich eines Wegkreuzes oder eines Brunnens wesentlich kleiner sein kann.

---

Absatz 3

Zuständig für den Schutz von «erhaltenswerten» Objekten ist der Gemeinderat. Geschützt sind solche Objekte erst, wenn der Gemeinderat sie mittels Verfügung oder im gegenseitigen Einvernehmen in Verträgen schützt. Gegen die Verfügung kann Einsprache erhoben und der Instanzenweg beschritten werden. Nicht alle «erhaltenswerten» Objekte werden auch tatsächlich geschützt. Auch die Gemeinde kann auf den Schutz des Objektes verzichten, wenn der Erhalt unverhältnismässig wäre oder andere Gründe dagegensprechen. In den lit. a bis c wird das Verfahren konkretisiert.

---

Absatz 4

Der Wert eines Kulturdenkmals besteht wesentlich auch in seinem Bezug zur Umgebung. Objekte in dessen näheren Umgebung müssen darum auf die spezifischen Qualitäten des Kulturdenkmals Rücksicht nehmen. Die «nähere Umgebung» ist abhängig vom Kulturdenkmal und kann nicht in einer Masseinheit (z. B. in Metern) ausgedrückt werden. Die Dorfkirche hat eine weitreichendere Präsenz als etwa ein Speicher in einer Hofgruppe.

---

Absatz 5

Die gute Eingliederung ins Ensemble ist wichtig. Dies kann jedenfalls auch mit moderner und zeitgerechter Architektur erfolgen. Die zuständige kantonale Dienststelle (aktuell die kantonale Denkmalpflege) ist bei Bauvorhaben innerhalb von Baugruppen gemäss Denkmalgesetz ins Verfahren einzubeziehen. Dies erfolgt bei erhaltenswerten und bei nicht inventarisierten Objekten mit einer Stellungnahme zu Handen des Gemeinderates. Der Entscheid liegt dabei abschliessend beim Gemeinderat.

### **Art. 57 Dachgestaltung**

Dächer sollen als fünfte Fassade sorgfältig gestaltet werden, einen ökologischen Ausgleich schaffen, zur Retention und Gewinnung von Sonnenenergie dienen und insgesamt eine ruhige Gesamtwirkung erzielen.

---

Absatz 1

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (z. B. Pultdächer) auf Hauptbauten müssen künftig begrünt und retentionswirksam ausgestaltet werden, wenn sie nicht als Terrasse oder zur Energiegewinnung genutzt werden.

---

Absatz 2 bis 4

Da mit der Überbauungsziffer alle Räume unabhängig von deren Verwendung zur Nutzung zählen, besteht die Gefahr, dass z. B. die Haustechnik und Wärmepumpen ausgelagert werden und auch auf das Dach gesetzt werden. Der Abs. 2 verhindert dies. Im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft, die insbesondere in Hanglagen mit Aufsicht von Bedeutung ist, dürfen nur noch diejenigen Aufbauten über das Dach hinausragen, für die das technisch erforderlich ist. Namentlich sind dies z. B. Kamine und Entlüftungen. Technische Aufbauten, die anderweitig realisierbar sind, z. B. Liftüberfahrten und nicht ortsgebundene Technikanlagen, dürfen nicht über das realisierte Dach hinausragen. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie, die bis zu maximal 0.80 m über die realisierten und zulässigen Höhen hinausragen dürfen.

---

Absatz 5

Dachterrassen dürfen dann realisiert und genutzt werden, wenn das Gebäude nicht die maximalen Höhen ausschöpft. Mit dieser Bestimmung wird im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft und des Nachbarschaftschutzes verhindert, dass durch nicht baubewilligungspflichtige Installationen (Beschattung, Sichtschutz usw.) das Gebäude visuell über die zulässige Höhe hinausragt.

#### **Art. 58 Reklamen**

Der Artikel regelt die Bewilligung von permanenten, gewerblich betriebenen Plakatwänden und elektronischen Anzeigen (z. B. der APG) sowie vergleichbar mobilen Lösungen. Je nach Standort können dies unerwünschten Einfluss auf das Strassen- und Ortsbild haben. Die Gemeinde erstellt dazu ein Reklamekonzept. Gestützt darauf kann die Gemeinde insbesondere unerwünschte Standorte ausschliessen. Insbesondere für Firmenschilder und nicht permanente Reklamen (z. B. Wahlplakate, Veranstaltungsplakate) gelten die kantonale Reklameverordnung sowie die Signalisationsverordnung (SSV).

#### **Art. 59 Antennenanlagen**

Mit der Vergabe der Mobilfunkkonzessionen hat der Bund der Raumplanung keine aktive Rolle zugedacht. Viele Gemeinden haben schweizweit daraufhin versucht, die Mobilfunkanlagen auf ihrem Gemeindegebiet zu regeln. Dazu gibt es bereits viele Gerichtsentscheide. Der vorliegende Artikel entspricht der aktuellen Praxis des Bundesgerichts und regelt das rechtlich Mögliche.

Mit diesem Artikel können keine Antennen verhindert werden. Diese müssen grundsätzlich bewilligt werden, wenn eine Grundeigentümerschaft einen Standort zulässt und wenn dort die Grenzwerte der NIS-Verordnung des Bundes eingehalten sind.

Was der Artikel aber erreicht, ist eine hohe Sorgfaltspflicht der Mobilfunkbetreiber bei der Suche nach einem Standort. Die Beweisspflicht für

die Einhaltung des Artikels liegt dabei bei den Betreibern. Zweck des Artikels ist es, das (kooperative) Verfahren zwischen dem Mobilfunkanbieter und der Gemeinde für die Erteilung einer Baubewilligung festzulegen. Für den Standort der Mobilfunkantennen ist eine Standortevaluation vorgeschrieben.

Der Artikel beinhaltet das sogenannte «Konsultationsmodell» und das «Kaskadenmodell». Im «Konsultationsmodell» wird in Abs. 2 und 3 festgelegt, dass die Gemeinde Alternativstandorte vorschlagen kann. Im «Kaskadenmodell» wird in Abs. 4 und 5 die Standortevaluation nach Stufen vorgeschrieben. Die Betreiber müssen jeweils darlegen, wieso nicht ein Standort in einer weniger empfindlichen Zone möglich ist. Wesentlich ist dabei, dass Abs. 4 und 5 nur für «visuell wahrnehmbare» Antennenanlagen gilt. Demnach müssen Antennenanlagen, die optisch z. B. in einem Dachstock platziert werden oder die durch Integration in eine Anlage nicht als solche erkennbar sind, das «Kaskadenmodell» nicht durchlaufen müssen.

#### **Art. 60 Beleuchtung / Lichtimmissionen**

Dass Lichtverschmutzung aus verschiedenen Gründen vermieden werden soll, ist allgemein anerkannt. Dieser Artikel regelt in Ergänzung zu den übergeordneten Gesetzen die spezifischen Regelungen für die Gemeinde Grosswangen.

---

Absatz 4

Mit Ausnahme von Schaufenstern handelt es sich hier um Aussenbeleuchtungen und nicht etwa um nach aussen dringendem Licht aus Gebäuden und Anlagen. Der zeitliche Einsatz soll auf die Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr beschränkt werden, wobei in begründeten Fällen, wie beispielsweise für die Gastronomie (Bar, Restaurant), Verkaufsgeschäfte oder das Gewerbe mit und ohne Schichtbetrieb, Ausnahmen erteilt werden können.

#### **Art. 61 Schutz vor Hitze einwirkung**

Bei diesem Artikel geht es um das Mikroklima im Quartier. Die entsprechenden Massnahmen, die situationsgerecht und nicht kumulativ umgesetzt werden müssen, dienen dem Schutz der Gesundheit und der Aufenthaltsqualität im Freien wie auch im Gebäude. Bei gutem Wärmeausgleich sind zudem weniger technische Massnahmen zur Klimaregulierung im Gebäude und damit ein geringerer Energieaufwand erforderlich.

#### **Art. 62 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten**

Dieser Artikel wird vom Kanton gefordert und entspricht der Musterbestimmung des Kantons. Wesentlich ist dabei, dass für Gebiete, die erst nach Inkrafttreten der Lärmschutzverordnung im Dezember 1986

eingezont wurden, nach wie vor der tiefste Planungswert als Grenzwert angenommen werden muss.

### **Art. 63 Technische Gefahren**

Dieser Artikel wird vom Kanton gefordert und entspricht der Musterbestimmung des Kantons. Nutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen erfordern raumplanerische (Schutz-) Massnahmen. Diese sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen. Als technische Gefahren gelten insbesondere Ereignisse / Umfälle mit stationären Anlagen oder Transportfahrzeugen, namentlich z. B. Gasaustritte, Brand von gefährlichen Gütern, Explosionen und dergleichen.

### **Art. 64 Gebühren**

In Grosswangen sind die Gebühren mit einer separaten Verordnung geregelt. Im Bau- und Zonenreglement wird darauf verwiesen (Abs. 2). Dabei sind die Mindestanforderungen, nämlich das System der Gebührenverrechnung, im Bau- und Zonenreglement festzusetzen.

### **Art. 65 Strafbestimmungen**

Der Artikel wird vom Kanton verlangt und wurde dem Muster-BZR des Kantons Luzern entnommen. Er betrifft die Naturschutzzonen und die Naturobjekte.

### **Art. 66 Schlussbestimmung**

Der Artikel entspricht der Mustervorlage des Kantons Luzern und regelt die Inkraftsetzung der neuen Bau- und Zonenordnung. Gestaltungspläne, die über das Ortsplanungsverfahren aufgehoben werden, sind hier aufgeführt.

---

Absatz 5

Der Absatz weist darauf hin, dass die Grundeigentümer die notwendigen Rechte zu regeln haben. So soll verhindert werden, dass in aufzuhebenden Gestaltungsplänen geregelte nachbarschaftliche Themen wie z. B. Näherbaurechte nach Aufhebung nicht mehr gültig sind.

### **Anhänge**

Die Anhänge zum Bau- und Zonenreglement konkretisieren Inhalte der Paragraphen (Zweckbestimmungen, verbindlich) bzw. erleichtern das Lesen der Bestimmungen, indem diese grafisch mit Skizzen veranschaulicht werden (orientierend). Anhang 8 veranschaulicht die Definition der Flächen gemäss der Schweizer Norm SN 504.416.

## 13. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis

### 13.1 Ausgangslage Kantonaler Richtplan

Wachstumswert für Neueinzonungen

Die Gemeinde Grosswangen ist gemäss dem kantonalen Richtplan eine ländliche Gemeinde und wird deshalb als «L3-Gemeinde» klassifiziert. Für diese Gemeindekategorie gilt ein durchschnittlicher Wachstumswert von 0.50 % pro Jahr bis 2030 bzw. 0.40 % pro Jahr bis 2035. Liegt das Wachstum über dem gemäss kantonalem Richtplan vorgesehenen Wachstum, so sind grundsätzlich keine Neueinzonungen möglich. Das Wachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen, z. B. durch die Erhöhung der Nutzungsziffer oder durch Auf- und Umzonungen, liegt in der Kompetenz der Gemeinde und wird vom Kanton nicht beschränkt.

Bauzonenflächenbedarf

Der kommunale Baulandbedarf pro Einwohnerin und Einwohner (EW) beträgt in Grosswangen derzeit 180 m<sup>2</sup> pro EW und liegt damit deutlich unter dem Medianwert von 240 m<sup>2</sup> pro EW für vergleichbare «L-Gemeinden» (siehe Kapitel 17.2). Mit den im Rahmen der Ortsplanungsrevision verankerten Massnahmen zur Innenentwicklung soll dieser Flächenbedarf beibehalten oder sogar weiter gesenkt werden.

### 13.2 Berechnungen (LUBAT 2.0)

Im Zuge der aktuellen Gesamtrevision Ortsplanung kommt das Luzerner Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT 2.0) in Grosswangen erstmalig zur Anwendung. Dieses Tool dient einer datenbasierten, automatischen Bauzonenanalyse zur Erfassung der Kapazitäten der Einwohnenden aller Gemeinden im Kanton Luzern. Im Hinblick auf eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen weist das LUBAT 2.0 insbesondere auch die unbebauten Bauzonen und das Verdichtungspotential unter Berücksichtigung der Bevölkerungsausdünnung aus. Dieses Tool ist demnach aussagekräftiger als die bisherigen Methoden und gewährleistet einen besseren Vergleich der Fassungsvermögen von Zonenplänen unter den Luzerner Gemeinden. Das Fassungsvermögen für die Gemeinde Grosswangen wurde mit dem LUBAT 2.0 berechnet. Es haben sich dabei folgende Kennzahlen ergeben (siehe Kapitel 17.2 und 17.3):

	LUBAT 2024 (rechtskräftiger Zonenplan)	2040 (Entwurf Zonenplan)
Fassungsvermögen für EW innerhalb Bauzone	2'990	3'640
Fassungsvermögen für EW ausserhalb Bauzone	1'173	1'173
<b>Total (gerundet)</b>	<b>4'200</b>	<b>4'800</b>

Tabelle 9: Fassungsvermögen und jährliches Einwohner-Wachstumspotential

Gemäss dem Zonenplanentwurf hat die Gemeinde Grosswangen ein theoretisches Fassungsvermögen von rund 4'800 Einwohnern (siehe Kapitel 17.3). Das Fassungsvermögen des rechtsgültigen Zonenplans beträgt rund 4'200 Einwohnerinnen und Einwohner. Das Fassungsvermögen erhöht sich somit um 600 Einwohnende im Vergleich zum rechtsgültigen Zonenplan. Diese Zunahme ist auf Umzonungen und eine Verdichtung im Bestand zur Förderung der inneren Siedlungsentwicklung zurückzuführen.

## 14. Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen

### 14.1 Baulandverflüssigung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist schweizweit der Bodenverbrauch zu stabilisieren und die Bauentwicklung an die geeigneten Standorte zu lenken. Die Kantone und Gemeinden erhalten mit dem teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG) den Auftrag, Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen und die Verfügbarkeit von Bauland zu fördern (Art. 3 und 15a RPG). Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung sieht die Gemeinde Grosswangen von konkreten Massnahmen zur Förderung von Baulandverflüssigung ab. Sie behält sich jedoch vor, im Sinne der Innenentwicklung bei vorhandenem öffentlichem Interesse die Verfügbarkeit von Bauland gemäss § 38 PBG aktiv anzugehen.

---

Verfügbarkeit von Bauland (§ 38 PBG)

<sup>1</sup> *Bauzonen sind mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen und anderen geeigneten Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen.*

<sup>2</sup> *Die Gemeinde schliesst mit interessierten Grundeigentümern Verträge ab über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland, die Etappierung und die Realisierung von neuen Baugebieten und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung.*

<sup>3</sup> *Kommt keine vertragliche Einigung zustande, kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 17. Juni 2013 oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein.*

<sup>4</sup> *Auf diesem Weg erworbenes Land ist so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, seiner Bestimmung zuzuführen.*

<sup>5</sup> *Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.*

<sup>6</sup> *Der Regierungsrat kann Ausführungsvorschriften erlassen.*

### 14.2 Mehrwertausgleich

#### 14.2.1 Grundsätzliches

Der Mehrwertausgleich trat am 1. Januar 2018 mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in Kraft. Mit § 105 ff PBG sieht der Mehrwertausgleich vor, dass Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben, wenn deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungs-

plans einen Mehrwert erfährt. Im Kanton Luzern beträgt diese Abgabe gemäss § 105b PBG 20 % des Mehrwerts.

Eine Mehrwertabgabe wird aber nur dann erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als Fr. 50'000.- (Einzonung), respektive Fr. 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 > Fr. 50'000.-);
- b) Umzonung von einer Bauzone in eine andere in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht (Mehrwert > Fr. 100'000.-);
- c) Anpassung der Nutzungsvorschriften (Aufzonung) bei Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht (Mehrwert > Fr. 100'000.-);
- d) Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes (Mehrwert > Fr. 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).

Nicht von der Mehrwertabgabe betroffen bzw. nicht mehrwertabgabepflichtig sind gemäss § 105 Abs. 2 PBG Gemeinwesen im Sinne von § 5 des Gesetzes über die Grundeigentümergeinnsteuer (zum Beispiel Kirchgemeinde oder Einwohnergemeinde).

## 14.2.2 Bestimmungen 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.

Der genaue Mehrwert wird im Rahmen der öffentlichen Auflage noch nicht ermittelt. Allerdings findet eine Abschätzung statt, ob bei einer Ein- oder Umzonung der Tatbestand der Mehrwertabgabe voraussichtlich erfüllt ist. Die Gemeinde wird mit der Grundeigentümerschaft Gespräche führen und gegebenenfalls einen Vertrag ausarbeiten.

Die Mehrwertabgabe wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung oder dem Verkauf des Grundstückes fällig.

### 14.2.3 Mehrwertausgleich in Grosswangen

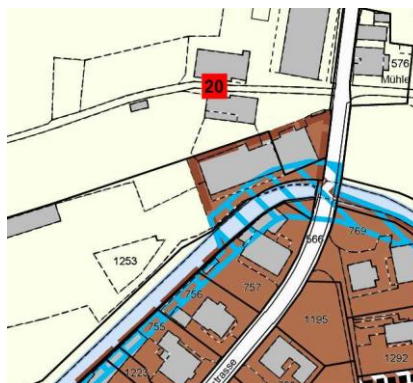
In den folgenden Gebieten, die eine Änderung des Zonenplans erfahren, muss der Tatbestand einer Mehrwertabgabe abgeklärt werden. Alle anderen Umzonungen, die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung getätigt werden, sind gemäss § 105 PBG nicht abgabepflichtig.

#### **Einzonungen (dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone)**

Parzellen Nr. 1253 (Müli-Schwerrihof)

Im Gebiet «Müli-Schwerrihof» (Parzellen Nr. 1253) wird eine Fläche von rund 477 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone (Lw), ES III, in die Kernzone (Ke), ES III, eingezont (davon ca. 28 m<sup>2</sup> in FFF). Da es sich um eine neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone handelt, ist zu prüfen, ob die Einzonung der Mehrwertabgabepflicht unterliegt oder ob gestützt auf § 105 Abs. 2 und 3 PBG auf deren Erhebung verzichtet werden kann.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

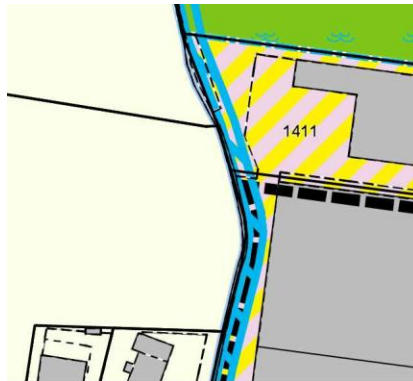


Abbildung 62: Einzonung Parzellen Nr. 1253 (Müli-Schwerrihof)

Parzellen Nr. 831 (Heubächli)

Die geplante Einzonung von 197 m<sup>2</sup> auf Parzellen Nr. 831 (Arbeitszone 2, Ar-2) erfolgt aufgrund der geänderten Flussführung des Heubächlis gemäss dem Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt. Es handelt sich demnach um eine dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone. Die Prüfung, ob ein Mehrwert gemäss § 105 PBG unter Berücksichtigung des Schwellenwertes von Fr. 50'000 anfällt und somit eine Abgabepflicht besteht, erfolgt nach Rechtskraft der Einzonung.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

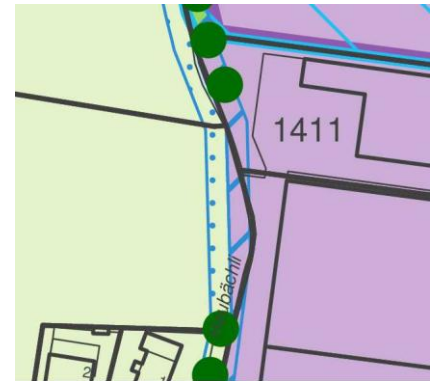
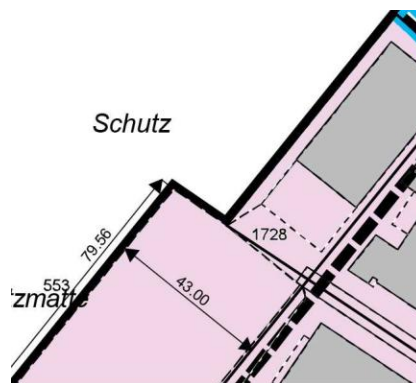


Abbildung 63: Einzonung (Teil-) Parzellen Nr. 831 (Heubächli)

Parzellen Nr. 553 (Schutzmatte)

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung wird im Gebiet «Schutzmatte» (Parzellen Nr. 553) eine Landfläche von 46 m<sup>2</sup> von der heute rechtskräftigen Reservezone (R), ES III in die Verkehrszone (Ve), ES III eingezont (siehe Kapitel 11.2). Es handelt sich um eine neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone. Die Prüfung, ob ein Mehrwert gemäss § 105 PBG unter Berücksichtigung des Schwellenwertes von Fr. 50'000 anfällt und somit eine Abgabepflicht besteht, erfolgt nach Rechtskraft der Einzonung.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

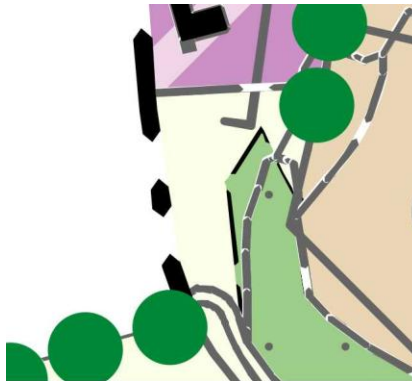


Abbildung 64: Einzonung (Teil-) Parzellen Nr. 553 (Schutzmatte)

Parzellen Nr. 609 (Gishubel)

Im Rahmen der umfassenden Überarbeitung der Ortsplanung wird im Gebiet «Gishubel» (Parzellen Nr. 609) eine Fläche von rund 1'758.6 m<sup>2</sup> von der derzeit gültigen Landwirtschaftszone (Lw), ES III in die Arbeitszone Gishubel (Ar-G), ES III umgewandelt (siehe Kapitel 11.2). Auch hier handelt es sich um eine neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone. Nachdem die Einzonung rechtskräftig geworden ist, wird geprüft, ob sich ein potenzieller Mehrwert ergibt. Falls der Mehrwert den Schwellenwert von Fr. 50'000.- übersteigt, wird eine Mehrwertabgabe fällig.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan



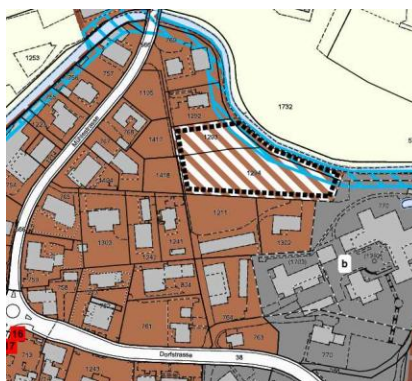
Abbildung 65: Einzonung (Teil-) Parzellen Nr. 609 (Gishubel)

### Umzonungen und/oder Anpassungen der Nutzungsvorschriften in Gebieten mit einer Gestaltungsplanpflicht

Gestaltungsplanpflicht-Gebiet  
 «Dorfkern» (G1a, G1b und G1c)

Die heute unüberbauten Parzellen Nrn. 1293 und 1294 im Dorf kern von Grosswangen sind bereits rechtsgültig mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Grundnutzung, Kernzone (Ke), bleibt dieselbe wie bisher. Da einerseits keine Umzonung von einer Bauzone in eine andere (Sachverhalt b) und andererseits ebenso keine eigentliche Aufzonung stattfindet, ist auch der Sachverhalt c) nicht gegeben, weshalb für die Liegenschaften Nrn. 1293 und 1294 im Grundsatz keine Mehrwertabgabe fällig wird. Jedoch wird das Gestaltungsplanpflicht-Gebiet um die Parzellen Nrn. 761, 763, 764, 769, 804, 1195, 1211, 1292, 1302, 1417 und 1418 erweitert und die genannten Liegenschaften sind neu ebenfalls der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Das gesamte Gebiet ist gemäss Art. 18 Abs. 9 BZR nach einem Masterplan zu entwickeln. Ein allfälliger Mehrwert ist gesamtheitlich mit der Genehmigung des Gestaltungsplans über den gesamten Perimeter G1 oder der Teil-Gestaltungspläne G1a, G1b oder G1c gemäss Zonenplan zu prüfen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

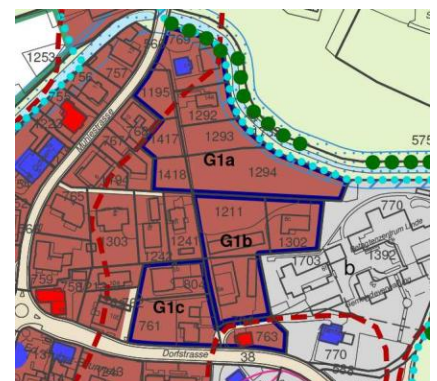


Abbildung 66: Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Dorfkern» (G1a, G1b und G1c)

Gestaltungsplanpflicht-Gebiet  
 «Schutz» (G2)

Die Parzellen Nrn. 802, 803 und 1633 werden von der ehem. zweigeschossigen Wohnzone A (W2A) in die Dorfzone (Do) umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Bei der Umzonung von Land in Gebieten mit Bauungs- oder Gestaltungsplanpflicht wird eine Mehrwertabgabe erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als Fr. 100'000.- anfällt. Wie hoch der Mehrwert im Vergleich zur heute möglichen Nutzung ist, kann erst mit dem definitiven Vorliegen eines Überbauungskonzepts und dessen Umsetzung im Gestaltungsplan bestimmt werden.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

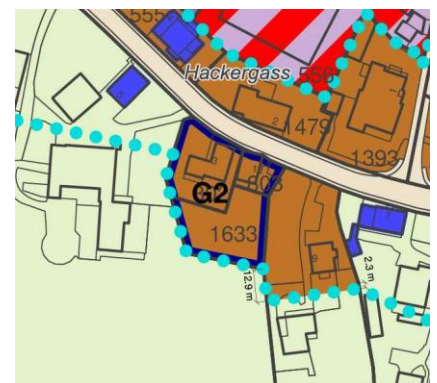


Abbildung 67: Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Schutz» (G2)

Gestaltungsplanpflicht-Gebiet  
 «Badhus I» (G3)

Die Parzellen Nr. 1401 wird von der ehem. dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone (AW3) in die Wohnzone A (W-A) umgezont und zugleich mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Wie hoch ein allfälliger Mehrwert im Vergleich zur heute möglichen Nutzung ist, kann erst mit dem Vorliegen eines Projekts und dessen Umsetzung im Gestaltungsplan eruiert werden.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan



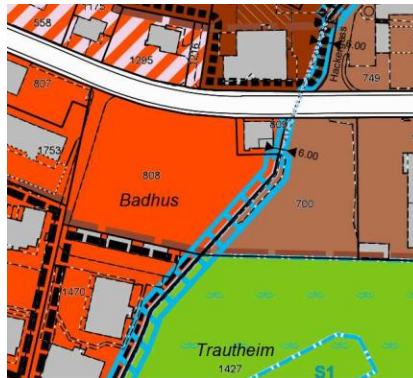
Abbildung 68: Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Badhus I» (G3)

Gestaltungsplanpflicht-Gebiet  
 «Badhus II» (G4)

Die Parzellen Nrn. 808 und 809 werden von der ehem. dreigeschossigen Wohnzone A (W3A) in die Kernzone (Ke) umgezont und – wie die

Parzellen Nr. 700 – mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Grundnutzung auf der Parzellen Nr. 700, Kernzone (Ke), bleibt dieselbe wie bisher. Wie hoch ein allfälliger Mehrwert im Vergleich zur heute möglichen Nutzung ist, kann erst mit dem Vorliegen eines Projekts und dessen Umsetzung im Gestaltungsplan eruiert werden.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

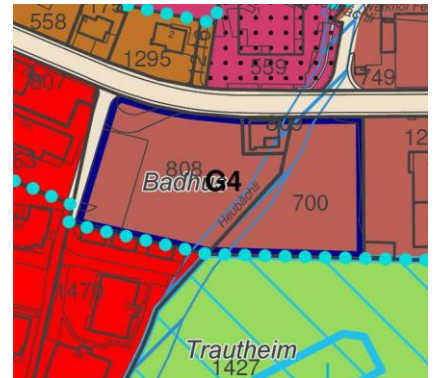


Abbildung 69: Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Badhus II» (G4)

Gestaltungsplanpflicht-Gebiet  
 «Schulhausstrasse» (G5)

Die Parzellen Nrn. 716 und 717 werden von der ehem. dreigeschossigen Wohnzone A (W3A) und die Parzellen Nr. 1432 von der ehem. dreigeschossigen Wohnzone B (W3B) in die Dorfzone (Do) umgezont. Sie sind alle neu der Gestaltungsplanpflicht «Schulhausstrasse» (G5) unterstellt. Die Zusammenführung der beiden Wohnzonen in die Dorfzone steht nicht im Widerspruch zu einer qualitätsvollen und behutsamen Weiterentwicklung des Gebiets.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan



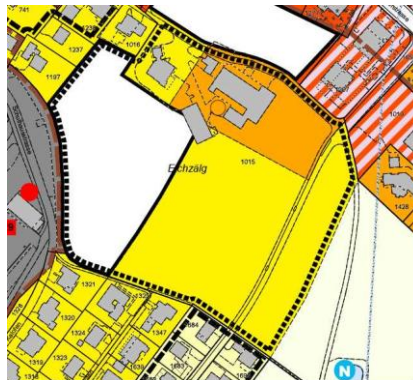
Abbildung 70: Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Schulhausstrasse» (G5)

Da einerseits eine Umzonung von einer Bauzone in eine andere mit Gestaltungsplanpflicht (Sachverhalt b) und andererseits eine Anpassung der Nutzungsvorschriften stattfindet (Sachverhalt c), ist ein allfälliger Mehrwert mit der Genehmigung des Gestaltungsplans zu prüfen.

Gestaltungsplanpflicht-Gebiet  
 «Eichzälg Süd» (G6)

Die Parzellen Nr. 1015 ist (teilweise) bereits rechtsgültig mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die ehemalige zweigeschossige Wohnzone (W2A) und die dreigeschossige Wohnzone B (W3B) werden durch die vergleichbaren Wohnzonen A (W-A) und C (W-C) abgelöst. Da einerseits keine Umzonung von einer Bauzone in eine andere (Sachverhalt b) und andererseits auch keine inhaltlich materielle Anpassung der Nutzungsvorschriften stattfindet, ist auch der Sachverhalt c nicht gegeben, weshalb keine Mehrwertabgabe fällig wird. Des Weiteren kommt hinzu, dass der Gestaltungsplan «Eichzälg Süd» erst vor kurzem in Kraft trat (Beschluss Gemeinderat am 8. November 2022).

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

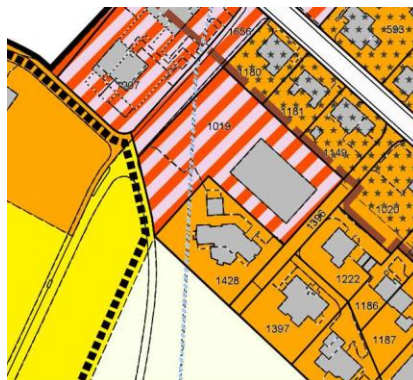


Abbildung 71: Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Eichzälg Süd» (G6)

Gestaltungsplanpflicht-Gebiet  
 «Ed.-Huberstrasse I» (G7)

Die Parzellen Nr. 1019 wird von der ehem. dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone (AW3) und die Parzellen Nr. 1428 von der ehem. dreigeschossigen Wohnzone B (W3B) in die Dorfzone (Do) umgezont. Sie sind neu der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Es kann erst nach Vorliegen eines Projekts und dessen Umsetzung im Gestaltungsplan ermittelt werden, wie hoch ein potenzieller Mehrwert im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ist.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 72: Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Ed.-Huberstrasse I» (G7)

Gestaltungsplanpflicht-Gebiet  
 «Ed.-Huberstrasse II» (G8)

Die Liegenschaften mit den Nummern 1022, 1023, 1150, 1182 und 1326 werden von der ehemaligen dreigeschossigen Wohnzone B (W3B) in die Dorfzone (Do) umgezont. Zusätzlich unterliegen sie neu der Gestaltungsplanpflicht. Die Höhe des Mehrwerts kann erst festgestellt werden, wenn ein Überbauungskonzept vorliegt und dieses im Gestaltungsplan umgesetzt wird.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 73: Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Ed.-Huberstrasse II» (G8)

Gestaltungsplanpflicht-Gebiet  
 «Winkel» (G9)

Die Parzellen Nr. 1736 verbleibt in der Sonderbauzone Winkel (So-W) und unterliegt bereits heute der Gestaltungsplanpflicht. Es ist keine Mehrwertabgabe fällig, da weder eine Umzonung noch eine mehrwertabgaberelevante Änderung der Nutzungsvorschriften vorgenommen wird.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

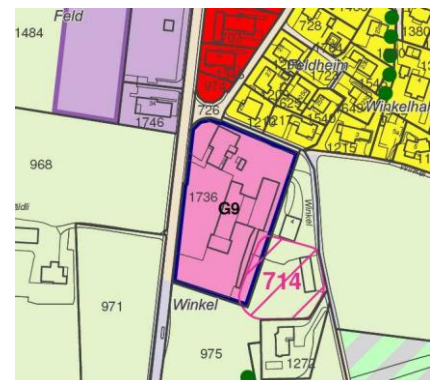


Abbildung 74: Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Winkel» (G9)

## 14.3 Umwelt

### 14.3.1 Lärmbeurteilung

Um die Bewohnenden möglichst gut vor Lärmimmissionen zu schützen, wird im Bau- und Zonenreglement (BZR) für die Kernzone (Ke) und Dorfzone (Do) verschärfend festgehalten, dass bei reinen Wohnbauten resp. Wohnungen ein möglichst optimaler Lärmschutz umgesetzt wird. Dazu ist die Einhaltung der tieferen Grenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II anzustreben.

Die Parzellen Nr. 559 und die Parzellen Nrn. 1768 bis 1774 sind heute der Dorfzone «Badmatt» (DB), ES III zugewiesen und werden in die Erhaltungszone (Er), ES II umgezont. Die Parzellen Nr. 1401 wird von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone (AW3), ES III in die Wohnzone A (W-A), ES II umgezont. Neubauten sind vorsorglich so zu konzipieren, dass sie möglichst vor Lärmemissionen aus dem angrenzenden Arbeitsgebiet geschützt sind. Entlang der Dorfstrasse wird die Lärmempfindlichkeitsstufe für die Parzellen Nrn. 559 und 1768 von ES II auf ES III aufgestuft und erfährt gegenüber der heutigen Festlegung keine Änderung. Entlang der Ed.-Huberstrasse wird für die Parzellen Nrn. 1231 und 1234 ebenfalls eine Aufstufung von ES II auf ES III festgelegt (wie bisher).

Bei den restlichen Umzonungen werden keine neuen Lärmquellen bzw. keine neuen lärmempfindlichen Nutzungen geschaffen, die nennenswert sind.

### 14.3.2 Geruchsabstandslinien (FAT)

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung entstehen keine neuen Konflikte mit Geruchsabständen (FAT).

### 14.3.3 Nicht ionisierende Strahlung, Störfallverordnung

Die Anpassungen des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements sind von der nicht-ionisierenden Strahlung nicht betroffen.

### 14.3.4 Altlasten

Innerhalb des Gemeindegebiets von Grosswangen gibt es vereinzelt kleinräumige belastete Standorte durch Betriebe (z. B. im Gebiet «Gishubel»), Ablagerungen (diverse Standorte) und der bestehenden Schiessanlage «Feldgass». Sie weisen einen unterschiedlichen Status gemäss der Altlastenverordnung (AltIV) auf. Durch die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung vorgesehenen (Zonenplan-) Massnahmen ergeben sich keine Konflikte mit belasteten Standorten, sie werden – mit Ausnahme

der vorgesehenen Einzonung im Gebiet «Gishubel» (Erweiterung der bestehenden Arbeitszone Gishubel, Ar-G) – nicht tangiert.

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung sind keine weiterführenden Abklärungen notwendig. Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu definieren und nachzuweisen.

### 14.3.5 Naturgefahren

In der Gemeinde Grosswangen werden in einer separaten Darstellung im Zonenplan «Gesamt» (Massstab 1:10'000) – gemäss der aktuell gültigen Gefahrenkarte des Kantons – diverse Gebiete mit einer potenziellen Gefährdung von Naturgefahren ausgewiesen (Hinweismodell, siehe Kapitel 8.1.3). In allen Gebieten, die von einer potenziellen Gefährdung durch Naturgefahren betroffen sind, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Massnahmen aufzuzeigen.

### 14.3.6 Technische Gefahren

Die Konsultationskarte «Technische Gefahren» zeigt alle Anlagen (Betriebe, Verkehrswege und Erdgashochdruckleitungen), welche in den Geltungsbereich der Störfallverordnung fallen (= Störfallrelevante Anlagen) und bei denen Risikokonflikte auftreten können. Bei Anlagen, welche bei einem Störfall eine Gefahr für Personen darstellen können, ist zusätzlich der Konsultationsbereich dargestellt (Art. 11a StFV).

In der Gemeinde Grosswangen verlaufen zwei Erdgashochdruckleitungen. Der Art. 63 BZR enthält die wesentlichen Bestimmungen bei Nutzungsänderungen innerhalb risikorelevanter Bereiche (siehe Kapitel 12.3).

### 14.3.7 Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz

Die Anforderungen werden mit dem bereinigten Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement auf einen aktuellen und zeitgemässen Stand gebracht.

### 14.3.8 Fruchtfolgeflächen

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung werden rund 113 m<sup>2</sup> (28 m<sup>2</sup> + 43 m<sup>2</sup> + 42 m<sup>2</sup>) Fruchtfolgeflächen beansprucht (siehe Kapitel 11.2). Für Flächen mit einer Grösse von weniger als 500 m<sup>2</sup> ist aufgrund der Bagatellgrenze keine FFF-Feststellung erforderlich; die FFF-Regelungen finden keine Anwendung<sup>10</sup>.

---

10. Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Richtlinie Fruchtfolgeflächen vom 1. Januar 2024

Im Gebiet «Schutzmatte» (Parzellen Nr. 553) erfolgt nebst der Einzonung von rund 46 m<sup>2</sup> (siehe Kapitel 11.2) zeitgleich auch eine Auszonung von der ehem. Arbeitszone (A) entlang der Rot in die Landwirtschaftszone (Lw) (siehe Kapitel 11.1). Auf der Parzellen Nr. 553 resultiert folglich eine positive Flächenbilanz zugunsten der Landwirtschaftszone von +753 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der geplanten Einzonung von 197 m<sup>2</sup> auf der Parzellen Nr. 831 ergibt sich weiterhin eine positive Flächenbilanz zugunsten der Landwirtschaftszone von +556 m<sup>2</sup>.

Die vorgesehene Einzonung von 197 m<sup>2</sup> auf der Parzellen Nr. 831 (Arbeitszone 2, Ar-2) resultiert aufgrund des neuen Gewässerverlaufs des Heubächlis gemäss dem Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt (siehe Kapitel 11.2).

Bei der geplanten Einzonung im Gebiet «Gishubel» (Parzellen Nr. 609) in die Arbeitszone Gishubel (Ar-G) wird keine Fruchtfolgefläche tangiert, denn die Landfläche wird bereits seit mehr als 15 Jahren für die Kiesverarbeitung und die Betonaufbereitung genutzt (siehe Kapitel 11.2).

## 15. Weitere vorliegende Planungsinstrumente

### 15.1 Waldgrenzen (Waldfeststellung)

#### Kommunale Waldfeststellungspläne

Die statischen Waldgrenzen im Sinne des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) Artikel 13 wurden bereits im rechtskräftigen Zonenplan orientierend dargestellt (rote Linie). Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald. Die Waldgrenzen wurden dazumal gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG im Rahmen eines Waldfeststellungsverfahrens bestimmt, in ihrem Verlauf in Waldfeststellungsplänen lagegenau und grundeigentümerverbindlich festgelegt und anschliessend durch den Beschluss der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) erlassen.

Seit Mitte Februar 2023 können die statischen Waldgrenzen (Waldfeststellungspläne) im Geoportal des Kantons Luzern unter [www.geoport.lu.ch/karten](http://www.geoport.lu.ch/karten) eingesehen werden (Nutzungsplanung, Baulinien und statische Waldgrenzen). In der Gemeinde Grosswangen liegen folgende bestehende und rechtskräftige Waldfeststellungspläne vor:

- Waldfeststellungsplan «Lindehof», 1:500 (Parzellen Nrn. 588 und 1350) vom 23. März 2012 mit Entscheid vom 4. Februar 2014,
- Waldfeststellungsplan «Burg», 1:500 (Parzellen Nrn. 41 und 1535) vom 23. März 2012 mit Entscheid vom 4. Februar 2014,
- Waldfeststellungsplan «Ächerlig», 1:1'000 (Parzellen Nrn. 47 und 48) vom 7. Dezember 2016 mit Entscheid vom 24. Juli 2017.



Abbildung 75: Rechtskräftige statische Waldgrenzen gemäss den Waldfeststellungsplänen «Lindehof» (links), «Burg» (mittig) und «Ächerlig» (rechts) | Quelle: [www.geoport.lu.ch](http://www.geoport.lu.ch) (Download am 15.05.2023)

#### Projekt «Statische Waldgrenzen: Migration und Bereinigung, Nachführungskreis Ost»

Gemäss dem kantonalen Projekt «Statische Waldgrenzen: Migration und Bereinigung, Nachführungskreis Ost» kann bei den folgenden Fällen (a bis d) von Differenzen der Nachführungsgeometer im Rahmen der Datenmigration in eigener Kompetenz Bereinigungen durchführen, ohne dass ein neuer Waldfeststellungsentscheid erforderlich ist:

### Anpassung der statischen Waldgrenzen

- a) Ursache: Bezugsrahmenwechsel Landesvermessung (LV) von LV03 in LV95;
- b) Ursache: Interpolation / Entzerrung im Rahmen von Erneuerungen der AV-Daten;
- c) Linienausrichtung (Digitalisierungsrichtung der statischen Waldgrenze) und Objektbildung mit Attributen;
- d) Löschen von statischen Waldgrenzen, welche nicht an eine Bauzone grenzen und deshalb entfallen.

---

#### Überprüfung der rechtskräftigen statischen Waldgrenzen

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung wurden die rechtskräftigen statischen Waldgrenzen im Sinne des Art. 13 WaG in Zusammenarbeit mit der zuständigen kantonalen Dienststelle (lawa) und dem für die Gemeinde Grosswangen zuständigen Nachführungsgeometer überprüft und wo notwendig bereinigt.

Inzwischen liegen die korrigierten statischen Waldgrenzen im speziell dafür vorgesehenen Datenmodell vor (siehe Abbildung 76), wobei das formelle Waldfeststellungsverfahren parallel und abgestimmt mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung durchgeführt wird. Der Entscheid über die Waldfeststellung obliegt der zuständigen kantonalen Dienststelle (lawa). Im neuen Zonenplan werden die statischen Waldgrenzen orientierend dargestellt (rote Linie).

---

#### Erfassung des Waldes als Grundnutzung

Die Erfassung des Waldes als Grundnutzung im Zonenplan erfolgte in der Gemeinde Grosswangen nach den folgenden Kriterien:

- Entlang des Baugebiets:
  - a) Die Waldgrenze des formellen Waldfeststellungsverfahrens (statische Waldgrenzen) ist massgebend.
- Ausserhalb des Baugebiets:
  - a) Es wird der Datensatz «Waldflächen» aus dem kantonalen Geportal verwendet.
  - b) Strassen entlang und innerhalb des Walds werden gemäss Ihrem Nutzungszweck (Wald- oder Flurerschliessung) dem Wald oder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Im Rahmen der Erfassung des Waldes als Grundnutzung konnten keine Unstimmigkeiten zwischen dem kantonalen Datensatz «Waldflächen» und den rechtskräftigen statischen Waldgrenzen festgestellt werden.

---

#### Waldfeststellungsplan «Ächerlig» (Parzellen Nrn. 47 und 48)

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan wird im Gebiet «Ächerlig» zwischen dem Wald und der Deponie- und Abbauzone eine rund 10.0 m breite Grünzone festgelegt. Diese Grünzone «Ächerlig» erfüllt den Zweck, den Waldrand zu erhalten und zu schützen. Sie wird gezielt für die Bestockung (z. B. Strauchgürtel) genutzt, um einerseits einen ökologischen Ausgleich zu schaffen und um andererseits einen natürlichen Übergang

von der Deponie- und Abbauzone zum Wald sicherzustellen. Durch die übergeordnete Zuweisung der Deponie- und Abbauzonen zu den Nichtbauzonen wird die bestehende Grünzone Ächerlig (Gr-A), die zur Bauzone gehört, isoliert von anderen Bauzonen. Dadurch verliert sie ihre Sinnhaftigkeit und wird zu einer sogenannten «Inselbauzone», da sie keinen direkten Zusammenhang mehr mit anderen Bauzonen hat.

Im Zuge der umfassenden Überarbeitung der Ortsplanung wird daher beabsichtigt, die heute rechtskräftige Grünzone Ächerlig (Gr-A) neu durch die Freihaltezone Ächerlig (Fr-A) abzulösen, ohne dabei den Nutzungszweck zu verändern. Angesichts der unmittelbar an die Fr-A angrenzende Deponie- und Abbauzone Ächerlig (De-Ab-A) ist es sinnvoll, die bestehende statische Waldgrenze beizubehalten, denn die Freihaltezone steht im direkten Zusammenhang mit der De-Ab-A. Die bereits rechtskräftige statische Waldgrenze beizubehalten, lehnt sich an das Bundesgesetz an, denn hinsichtlich der zusätzlichen Nutzung sind Deponie- und Abbauzonen Spezialzonen bzw. Sonderbauzonen (Art. 18 RPG), in welchen ausschliesslich die gemäss konkreten Vorhaben geplanten Bauten und Anlagen mit den entsprechenden Nutzungen realisiert werden können. Bei der rechtskräftigen statischen Waldgrenze im Gebiet «Ächerlig» besteht dem zu Folge kein Handlungs- und/oder Anpassungsbedarf.

---

Waldfeststellungsplan «Burg»  
(Parzellen Nrn. 41 und 1535)

Im Gebiet «Burg» wird auf Basis des Waldfeststellungsplans im aktuell gültigen Zonenplan der Gemeinde Grosswangen entlang der Weilerzone (We) eine statische Waldgrenze (rote Linie) dargestellt (siehe Abbildung 75). Die bestehenden Weilerzonen gelten nach kantonalem Recht (§ 35 und § 59a PBG) sowie Bundesrecht (Art. 33 RPV) als Nichtbauzonen (vgl. Erläuterungen zum § 59a PBG). Der Wald grenzt zukünftig nicht mehr an eine Bauzone und die rechtskräftige statische Waldgrenze wird hinfällig (siehe Abbildung 76).

---

Waldfeststellungsplan «Gishubel»  
(Parzellen Nrn. 609 und 621)

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung ist eine Einzonung im Gebiet «Gishubel» geplant. Die erweiterte Arbeitszone «Gishubel» (Ar-G), die südlich an den Wald grenzt, ist planungsrechtlich eine Bauzone. Folglich ist eine neue statische Waldgrenze festzustellen.

Die bestehende Abbauzone (Ab) im gleichen Gebiet grenzt westlich an die genannte Arbeitszone und südlich ebenfalls an den Wald. Bei Deponie- und Abbauzonen gemäss § 59b PBG ist es zweckmässig trotz deren Umwandlung nach neuem Recht in eine Nichtbauzone (seit 1. Januar 2018, vgl. Erläuterungen zu den §§ 59a und 59b), auf den statischen Waldrand abzustellen, entgegen dem Projekt «Statische Waldgrenzen: Migration und Bereinigung, Nachführungskreis Ost» (Fall d).

Eine statische Waldgrenze entlang der bestehenden Abbauzone im Gebiet «Gishubel» festzustellen, entspricht dem Bundesgesetz, denn hinsichtlich der zusätzlichen Nutzung sind Deponie- und Abbauzonen Spezialzonen bzw. Sonderbauzonen (Art. 18 RPG), in welchen ausschliesslich

die gemäss konkreten Vorhaben geplanten Bauten und Anlagen mit den entsprechenden Nutzungen realisiert werden können.

Die einspracheberechtigte Waldgrenze im Sinne von Art. 13 Abs. 1 WaG im Gebiet «Gishubel» (Parzellen Nrn. 609 und 621) kann dem Waldfeststellungsplan (1:1'000) entnommen werden (siehe Abbildung 76).

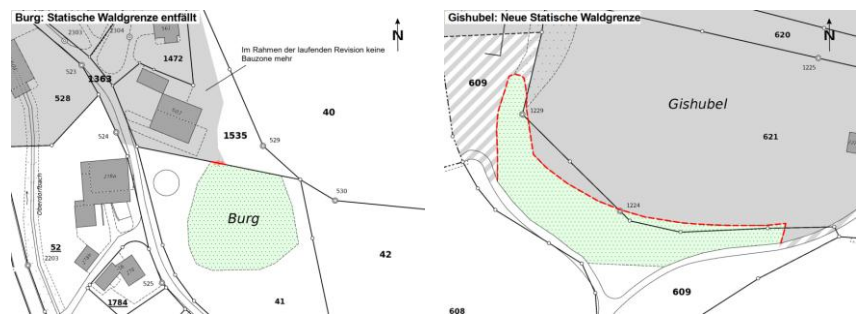


Abbildung 76: Waldfeststellung gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG und § 6 Abs. 2 KWaG, Statische Waldgrenze «Burg» (links, entfällt) und Statische Waldgrenze «Gishubel» (rechts, neu)

## 15.2 Aufhebung des Verkehrsrichtplans «Funktionen und Massnahmen»

Der vom Regierungsrat am 13. März 2007 genehmigte Verkehrsrichtplan «Funktionen und Massnahmen», 1:2'000 (inkl. Bericht mit Massnahmenkatalog, siehe Kapitel 4.4.5) wird ersatzlos aufgehoben. Im Rahmen der umfassenden Überarbeitung der Ortsplanung hat die Gemeinde die Inhalte des bestehenden kommunalen Verkehrsrichtplans einer gründlichen Prüfung unterzogen. Die Massnahmen wurden inzwischen umgesetzt und realisiert.

Zur Stärkung der Aufenthaltsqualität wird der Verkehr im Dorfkern und in den Wohnquartieren mit geeigneten Massnahmen beruhigt (z. B. Tempo-30-Zonen). Diese Zielsetzung wird im Räumlichen Entwicklungleitbild (REL) verankert.

## 15.3 Aufhebung des Richtplans «Fusswegnetz»

Der vom Gemeinderat am 20. Dezember 2006 beschlossene Richtplan für das Fusswegnetz (siehe Kapitel 4.4.5) wird aufgehoben. Im Rahmen der umfassenden Überarbeitung der Ortsplanung hat die Gemeinde den bestehenden kommunalen Richtplan einer detaillierten Prüfung unterzogen. Die entsprechenden Massnahmen wurden mittlerweile erfolgreich umgesetzt.

## 15.4 Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten»

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung wird von der Gemeinde ein Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten» erarbeitet (Siedlung 1:2'000 und Gesamt 1:6'000). Dieser löst den rechtskräftigen Richtplan «Fusswegnetz» ab (siehe Kapitel 4.4.5 und 15.3). Die neue Richtplankarte sieht bestehende Fusswege und Radrouten (Veloland Schweiz<sup>11</sup>) sowie geplante Fusswege (genaue Lage noch nicht bestimmt) vor. Die im Gestaltungsplan «Eichzelg Süd» vom 8. November 2022 festgelegten öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen im Gebiet «Eichzelg» sowie die geplante öffentliche Verbindung auf der Parzelle Nr. 699 im Gebiet «Feld» sind in der Richtplankarte als geplantes «Ergänzungsnetz Fussweg» dargestellt. Der geplante Fussweg auf der Parzellen Nr. 1253 wird in der Lage generalisiert (Ergänzungsnetz Fussweg). Mit Pfeilen wird dargestellt, dass ab neuem Übergang über die Rot bis zur Mühlestrasse eine Verbindung realisiert werden soll, deren Lage noch nicht bestimmt ist.

Ergänzend wird auf dem gesamten Gemeindegebiet von Grosswangen orientierend das Wanderwegnetz gemäss regionalem Wanderwegrichtplan und das Radroutenkonzept 1994 (Stand vom 1. Juni 2009, Angebots- und Massnahmenplan) dargestellt. Aus letzterem werden die Inhalte «Radverkehrsanlage oder Angebot auf schwach befahrenen Kantonsstrassen» und «Angebot auf schwach befahrenen Strassen und Wegen» in der Richtplankarte abgedruckt. Zudem werden im Plan mit einem hinweisenden Charakter der Wald, die Gewässer, die Bauzonen und Weilerzone gemäss dem neuen Zonenplan sowie die bestehenden Bushaltestellen abgebildet.

---

<sup>11</sup> «Veloland Schweiz» umfasst die nationalen, regionalen und lokalen Velorouten der Schweiz sowie des Fürstentums Lichtenstein.

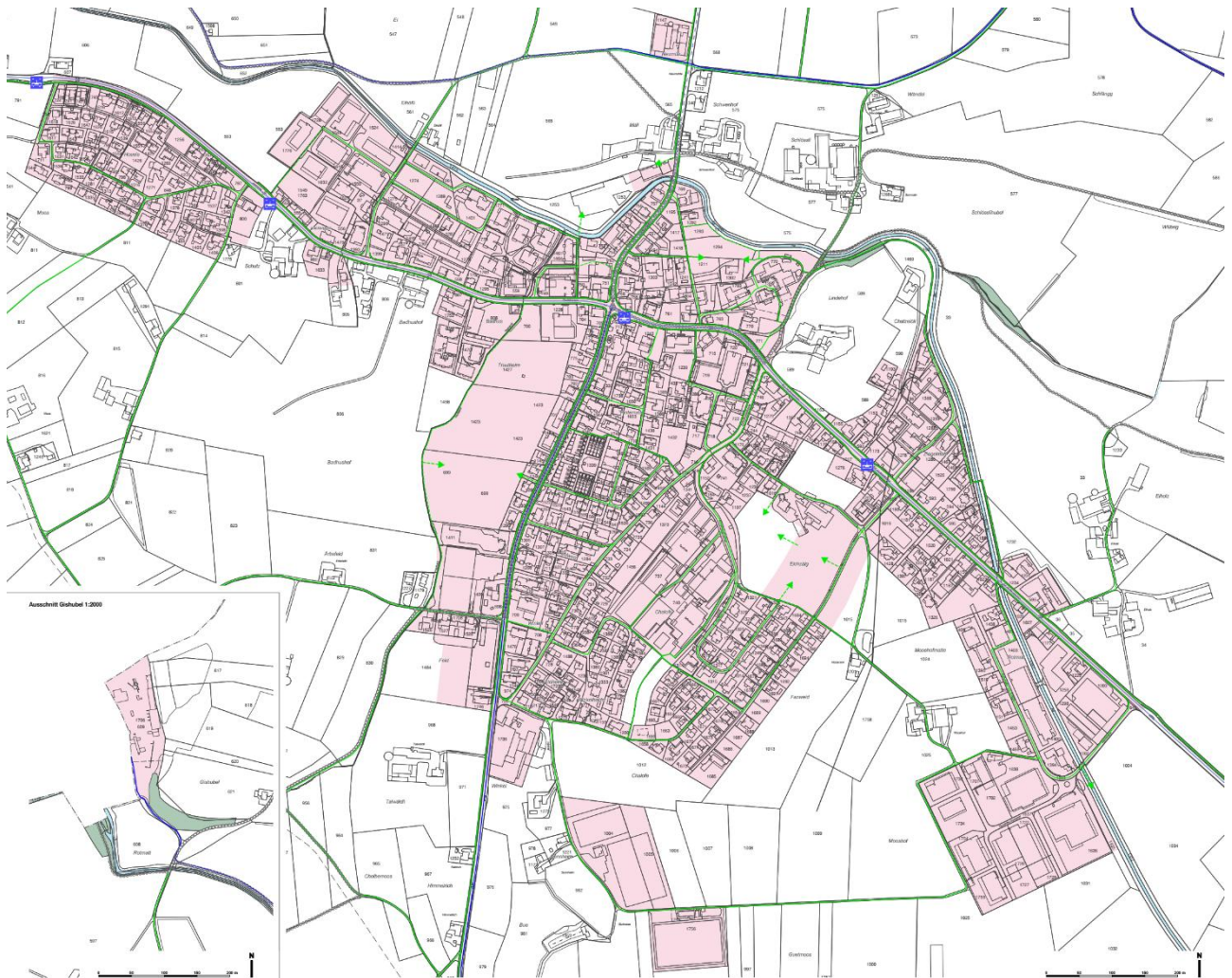


Abbildung 77: Kommunalen Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten», Ausschnitt Siedlung; es gelten die Originalpläne 1:2'000 (Siedlung) und 1:6'000 (Gesamt)

## 15.5 Erschliessungsrichtplan (Bericht mit Massnahmenkatalog)

Im Zuge der umfassenden Überarbeitung der Ortsplanung wurden die Inhalte des bestehenden kommunalen Erschliessungsrichtplans durch die Gemeinde eingehend geprüft. Da inzwischen alle Gebiete – auch die heute noch unüberbauten Gebiete – als erschlossen gelten und es aktuell zu keinen neuen Einzonungen kommt, besteht kein Handlungsbedarf den Richtplan zu überarbeiten. Die Einträge zu den ursprünglich noch unüberbauten Gebieten gelten als umgesetzt. Es werden keine Änderungen vorgenommen.

## 16. Berücksichtigung des übergeordneten Rechts

### 16.1 Bezug zu Sachplänen und Konzepten des Bundes

Sachplan(-teil)	Relevanz / Betroffenheit
Asyl (SPA)	nicht relevant
Luftfahrt (SIL)	nicht relevant
Schiene (SIS)	nicht relevant
Schifffahrt (SIF)	nicht relevant
Strasse (SIN)	nicht relevant
Übertragungsleitungen (SÜL)	nicht relevant
Geologische Tiefenlager	nicht relevant
Militär	nicht relevant
Fruchtfolgeflächen (SPFFF)	Relevant aber nicht betroffen (siehe Kapitel 14.3.8).

Konzept	Relevanz / Betroffenheit
Nationales Sportanlagenkonzept	nicht relevant
Raumkonzept Schweiz	Die Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Grosswangen entspricht den Grundzügen des Raumkonzepts Schweiz.

*Tabelle 10: Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes*

### 16.2 Ziele gemäss Art. 1 Raumplanungsgesetz

**Ziel 1: Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.**

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

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

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

*Die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft werden bereits im Rahmen der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungsleitbilds (siehe Kapitel 6) mit einbezogen. Die Ortsplanungskommission*

*und der Gemeinderat stehen in engem Kontakt mit der Bevölkerung. Sie kennen deren Anliegen und Bedürfnisse und lassen dieses Wissen vollumfänglich in das Räumliche Entwicklungsleitbild und die Gesamtrevision der Ortsplanung einfließen.*

---

**Ziel 2: Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen a, b, c, d und e**

- a) Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen.

*Die Gemeinde Grosswangen schützt mit entsprechenden Zonen und Bestimmungen die natürlichen Lebensgrundlagen.*

- a)<sup>bis</sup> Die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.

*Die Siedlungsentwicklung erfolgt an zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen. Es werden keine neuen kapazitätsrelevanten Einzonungen (z. B. Wohnzonen) vorgenommen. Im Bau- und Zonenreglement werden Vorgaben für eine hohe Wohnqualität aufgenommen.*

- b) Kompakte Siedlungen zu schaffen.

*Durch eine hohe Dichte, welche aufgrund von qualitätssichernden Verfahren festgelegt und gefördert wird, werden die umgezonten Gebiete mit kompakten Siedlungen bebaut, ohne Verlust der Wohnqualität.*

- b)<sup>bis</sup> Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.

*Die bereits bestehenden Arbeitszonen bleiben bestehen und werden massvoll verdichtet (z. B. Mindestnutzungen, vgl. Art. 16 BZR). Mit der Schaffung von zusätzlichen Mischzonen (z. B. Dorfzone, Do) wird eine weitere Nutzungsdurchmischung ermöglicht.*

- c) Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken.

*Die Gesamtrevision der Ortsplanung unterstützt diesen Grundsatz.*

- d) Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern.

*Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht, die kompensiert werden müssen (siehe Kapitel 14.3.8).*

- e) Die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

*Für die Landesverteidigung entstehen aufgrund der Ortsplanungsrevision weder Hindernisse noch Einschränkungen.*

---

## 16.3 Grundsätze gemäss Art. 3 Raumplanungsgesetz

### **Grundsatz 1: Die Landschaft ist zu schonen**

- a) Der Landwirtschaft sollen genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.

*Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht, die kompensiert werden müssen (siehe Kapitel 14.3.8).*

- b) Siedlung, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen.

*Dieser Grundsatz ist im Bau- und Zonenreglement (BZR) in Art. 3 «Bauen mit Qualität» und in Art. 31 «Landwirtschaftszone» verankert.*

- c) See- und Flussufer sollen freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung sollen erleichtert werden.

*Die Fluss- und Bachufer werden durch das Ausscheiden der Gewässerräume besser geschützt als bis anhin.*

- d) Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben.

*Verschiedene Schutzzonen und weitere Vorschriften wie z. B. zu Geotopen sichern wertvolle grosse zusammenhängende Gebiete.*

- e) Wälder sollen ihre Funktion erfüllen können.

*Die Funktion von Wäldern wird im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung nicht eingeschränkt und mit der überlagernden kommunalen Naturschutzzone (Ns), ES III weiterhin gestärkt.*

---

### **Grundsatz 2: Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen.**

- a) Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

*Die Gesamtrevision der Ortsplanung kommt diesem Grundsatz entgegen.*

- a)<sup>bis</sup> Es sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in den Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche.

*Der Gemeinderat prüft bei Bedarf die Möglichkeiten zur Baulandverflüssigung gemäss § 38 PBG.*

- b) Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.

*Bei der Planung wurden die Grundsätze der Lärmschutzverordnung des Bundes berücksichtigt.*

- c) Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

*Grundsätzlich verbinden die Fuss- und Radwege sämtliche wichtige Einrichtungen in der Gemeinde miteinander. In den entsprechenden Richtplänen wird das Rad- und Fusswegnetzwerk gesichert und ergänzt (siehe Kapitel 15.4).*

- d) Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

*In der Gemeinde Grosswangen kann die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt werden.*

- e) Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

*Die Gemeinde Grosswangen zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe der Wohngebiete zu Natur- und Kulturlandschaft aus. Diese sind mit dem Siedlungsgebiet vernetzt.*

---

**Grundsatz 3: Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen.**

- a) Regionale Bedürfnisse sollen berücksichtigt und störende Ungleichgewichte abgebaut werden.

*Die Gemeinde Grosswangen setzt sich, wenn möglich und sinnvoll dafür ein, Entwicklungsbedürfnisse mit den Nachbargemeinden zu koordinieren.*

- b) Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein.

*Öffentliche Einrichtungen liegen in der Gemeinde Grosswangen an zentralen Standorten und sind gut erreichbar – insbesondere zu Fuss, mit dem Fahrrad und mit dem öffentlichen Verkehr.*

- c) Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden und gesamthaft geringgehalten werden.

*Es bestehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der in der Gemeinde verfolgten Aktivitäten.*

---

## 16.4 Kantonaler Richtplan

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) zielt auf einen Stopp der Zersiedlung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ab. Dörfer und Städte sollen nach innen weiterentwickelt werden: u.a. durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen. Damit soll der Verschleiss von Kulturland eingedämmt und hohe Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Strom, Wasser und Abwasser vermieden werden. Zudem wird eine bessere Koordination von Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt verlangt. Der Bund verlangt dabei von den Kantonen, dass sie ihre Entwicklung auf die realen Bedürfnisse ausrichten und die Entwicklung regional abgestimmt nach raumplanerischen Vorgaben klar priorisieren. Der Kantonsrat hat im Herbst 2015 dazu den kantonalen Richtplan angepasst und der Bundesrat diesen am 22. Juni 2016 genehmigt. Im Richtplan werden alle Luzerner Gemeinden einer von acht Gemeindekategorien zugeteilt, denen unterschiedlich starke Entwicklungen zugestanden werden (siehe Kapitel 13.1).

Die vorliegende Gesamtrevision Ortsplanung trägt dazu bei, ortsbauliche Qualitäten an zentralen Lagen zu stärken sowie Gebiete mit hoher Dichte an zentralen und gut erschlossenen Lagen zu schaffen. Die wesentlichsten konkreten Vorgaben des kantonalen Richtplans betreffen die Kennwerte der Siedlungsentwicklung (siehe Kapitel 13.2). Mit der Einhaltung der Ziele und Grundsätze des RPG sind auch die Strategien des kantonalen Richtplans im Grundsatz erfüllt.

## 17. Anhang

### 17.1 Anhang 1: Zuordnungstabelle vom 15. Mai 2025

siehe separates Dokument

### 17.2 Anhang 2: Einwohnerkapazitätsberechnung vom 13. Juni 2024 (rechtskräftiger Zonenplan)

siehe separates Dokument

### 17.3 Anhang 3: Einwohnerkapazitätsberechnung vom 29. August 2024 (Entwurf Zonenplan)

siehe separates Dokument

## Quellenverzeichnis

### Bilder

Abbildung 1: Aufteilung Gestaltungsplanpflicht Dorfkern in drei Teilgebiete mit Pflicht	20
Abbildung 2: Wiederaufnahme Aussichtspunkt «Bruff» in den Zonenplan, neu zum Fussweg hin verschoben	21
Abbildung 3: Richtplankarte, Ausschnitt Gemeinde Grosswangen	29
Abbildung 4: Bauinventar Kanton Luzern, Auszug Gemeinde Grosswangen, Baugruppen A-C31	
Abbildung 5: Synoptische Gefahrenkarte des Kantons Luzern, Ausschnitt Gemeinde Grosswangen   Quelle: Auszug aus dem Geoportal Kanton Luzern, Apr. 2023	32
Abbildung 6: Gefahrenzonenplan «Arrondierte Gefahrengebiete» vom 21. Sept. 2016	32
Abbildung 7: Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland, Ausschnitt Gemeinde Grosswangen	34
Abbildung 8: Auszug aus dem Wanderwegrichtplan Sursee-Mittelland	35
Abbildung 9: Landeskarten, Ausschnitte Grosswangen von 1960 (links oben), 1980 (rechts oben), 2000 (links unten) und 2020 (rechts unten)   Quelle: map.geo.admin (12.01.2022)	38
Abbildung 10: Kommunalen Verkehrsrichtplan «Funktionen und Massnahmen» vom 13. März 2007	40
Abbildung 11: Richtplan «Fusswegnetz» vom 20. Dez. 2006	40
Abbildung 12: Übersichtskarte mit Einteilung der Analysequartiere	43
Abbildung 13: Strategie der räumlichen Entwicklung	49
Abbildung 14: Schlüsselareale innerhalb der bestehenden Bauzone	50
Abbildung 15: Räumliches Entwicklungsleitbild (REL), Fokusplan Innenentwicklung	53
Abbildung 16: Inventar der Naturobjekte regionaler Bedeutung (INR): geologische und geomorphologische Elemente, Ausschnitt Gemeinde Grosswangen   Quelle: Geoportal Kanton Luzern, Juni 2023	63
Abbildung 17: Neues Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Dorfkern» (G1a, G1b und G1c)	71
Abbildung 18: Neues Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Schutz» (G2)	71
Abbildung 19: Neues Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Badhus I» (G3)	72
Abbildung 20: Neues Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Badhus II» (G4)	72
Abbildung 21: Neues Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Schulhausstrasse» (G5)	73
Abbildung 22: Neues Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Ed.-Huberstrasse I» (G7)	73
Abbildung 23: Neues Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Ed.-Huberstrasse II» (G8)	74
Abbildung 24: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung der Parzellen Nrn. 808 und 809	75
Abbildung 25: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung entlang der Dorfstrasse (Badhus)	76
Abbildung 26: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung entlang der Ed.-Huberstrasse und Schulhausstrasse	77
Abbildung 27: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Lindenhof»	78
Abbildung 28: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Badhus»	78
Abbildung 29: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung Gebiet «Trautheim»	79
Abbildung 30: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Kalofenweid»	80
Abbildung 31: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Am Heubächli»	80

Abbildung 32: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Pintematte»	81
Abbildung 33: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung der Parzellen Nrn. 1550 und 1627	81
Abbildung 34: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung der Parzellen Nrn. 1394, 1400, 1403 und 1465	82
Abbildung 35: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Feld»	83
Abbildung 36: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung der Parzellen Nrn. 589 und 771	84
Abbildung 37: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung der Parzellen Nr. 1414	84
Abbildung 38: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung der Parzellen Nr. 1239	85
Abbildung 39: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung der Parzellen Nr. 1743	85
Abbildung 40: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung der Parzellen Nrn. 47 und 48	86
Abbildung 41: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Alte Sagi» (Parzellen Nr. 1253)	87
Abbildung 42: Bereinigung im Zonenplan, Auszonung im Gebiet «Schutzmatte» (Parzellen Nr. 553)	88
Abbildung 43: Machbarkeitsstudie A6-Architekten, Januar 2025	90
Abbildung 44: Machbarkeitsstudie A6-Architekten, Januar 2025	90
Abbildung 45: Bereinigung im Zonenplan, Einzonung im Gebiet «Müli-Schwerrihof» (Parzellen Nr. 1253)	90
Abbildung 46: Bereinigung im Zonenplan, Einzonung im Gebiet «Heubächli» (Parzellen Nr. 831)	91
Abbildung 47: Bereinigung im Zonenplan, Einzonung im Gebiet «Schutzmatte» (Parzellen Nr. 553)	92
Abbildung 48: Bereinigung im Zonenplan, Einzonung im Gebiet «Gishubel» (Parzellen Nr. 609)	92
Abbildung 49: Skizze Terraingestaltung (Art. 9 BZR)	99
Abbildung 50: Darstellung des Unterschieds zwischen der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) und der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF)	100
Abbildung 51: Skizze der Überbauungsziffern ÜZ 1, ÜZ 2, ÜZ 3 und ÜZ 4	103
Abbildung 52: Skizze zur talseitigen Fassadenhöhe und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf.	105
Abbildung 53: Skizze zum massgebenden höchsten Punkt der Dachkonstruktion bei Schrägdächern	105
Abbildung 54: Skizze zum massgebenden höchsten Punkt der Dachkonstruktion bei Flachdächern	106
Abbildung 55: Skizze zur talseitigen Fassadenhöhe und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf (parallel zum massgebenden Terrain).	106
Abbildung 56: Skizze Dachvorsprünge: Verlängerung der Dachfläche um 1.50 m	108
Abbildung 57: Skizze Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei Abgrabungen am Gebäude	109
Abbildung 58: Wildtierkorridore (orange) und Freihaltezonen (rot), Ausschnitt Gemeinde Grosswangen   Quelle: www.geoportal.lu.ch (Download am 01.07.2023)	122
Abbildung 59: Einzonung Parzellen Nr. 1253 (Müli-Schwerrihof)	139
Abbildung 60: Einzonung (Teil-) Parzellen Nr. 831 (Heubächli)	140
Abbildung 61: Einzonung (Teil-) Parzellen Nr. 553 (Schutzmatte)	140

Abbildung 62: Einzonung (Teil-) Parzellen Nr. 609 (Gishubel)	141
Abbildung 63: Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Dorfkern» (G1a, G1b und G1c)	141
Abbildung 64: Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Schutz» (G2)	142
Abbildung 65: Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Badhus I» (G3)	142
Abbildung 66: Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Badhus II» (G4)	143
Abbildung 67: Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Schulhausstrasse» (G5)	143
Abbildung 68: Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Eichzelg Süd» (G6)	144
Abbildung 69: Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Ed.-Huberstrasse I» (G7)	144
Abbildung 70: Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Ed.-Huberstrasse II» (G8)	145
Abbildung 71: Gestaltungsplanpflicht-Gebiet «Winkel» (G9)	145
Abbildung 72: Rechtskräftige statische Waldgrenzen gemäss den Waldfeststellungsplänen «Lindehof» (links), «Burg» (mittig) und «Ächerlig» (rechts)   Quelle: www.geoportal.lu.ch (Download am 15.05.2023)	149
Abbildung 73: Waldfeststellung gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG und § 6 Abs. 2 KWaG, Statische Waldgrenze «Burg» (links, entfällt) und Statische Waldgrenze «Gishubel» (rechts, neu)	152
Abbildung 74: Kommunalen Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten», Ausschnitt Siedlung; es gelten die Originalpläne 1:2'000 (Siedlung) und 1:6'000 (Gesamt)	154

## Tabellen

Tabelle 1: Mitglieder der Ortsplanungskommission Grosswangen	12
Tabelle 2: Planungsbüro: Planteam S AG, Luzern	12
Tabelle 3: Bisherige Planungsschritte der Gesamtrevision Ortsplanung	13
Tabelle 4: Weitere Planungsschritte der Gesamtrevision Ortsplanung	13
Tabelle 5: Zulässige Gesamthöhe und Grenzabstand (§ 122 Abs. 1 PBG)	57
Tabelle 6: Neue und bisherige Zonenbezeichnungen	60
Tabelle 7: Kommunale Naturschutzzonen in der Gemeinde Grosswangen	123
Tabelle 8: Aussichtspunkte in der Gemeinde Grosswangen	124
Tabelle 9: Fassungsvermögen und jährliches Einwohner-Wachstumspotential	135
Tabelle 10: Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes	155