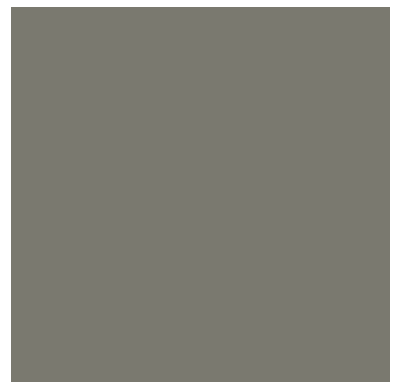
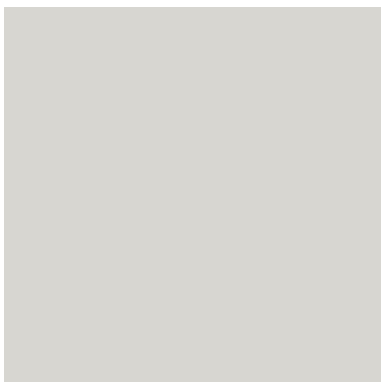




Botschaft

Gemeindeversammlung Mittwoch, 22. April 2026

19.30 Uhr, im Ochsenaal





Traktanden

1. Gesamtrevision der Ortsplanung

Wir laden Sie zur Teilnahme an der Gemeindeversammlung zur Gesamtrevision der Ortsplanung ein. Die Unterlagen zum Traktandum liegen während zwei Wochen vor der Gemeindeversammlung bei der Gemeindeverwaltung Grosswangen zur Einsichtnahme auf (gemäss § 22 des kantonalen Stimmrechtsgesetzes). Jeder Haushalt erhält die Botschaft des Gemeinderates zugestellt. Weitere Exemplare können bei der Gemeindeverwaltung angefordert werden. Detaillierte Informationen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen oder bezogen werden. Alle Unterlagen können auch auf der Website www.grosswangen.ch heruntergeladen werden. Es ist auch möglich, die Unterlagen in detaillierter Form über die entsprechenden QR-Codes direkt aus der Botschaft abzurufen.

Stimmberechtigt sind alle stimmfähigen Schweizer Bürgerinnen und Bürger ab dem vollendeten 18. Lebensjahr, die ihren Wohnsitz in der Gemeinde Grosswangen haben und nicht aufgrund dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme an der Gemeindeversammlung und stehen Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

Grosswangen, 12. März 2026

Gemeinderat Grosswangen

Dokumente zur Gesamtrevision der Ortsplanung

Bau- und Zonenreglement

Zonenplan Siedlung

Einladung

Weitere Unterlagen



Inhalt

1	Verfahren zur Gesamtrevision der Ortsplanung	9
1.1	Ausgangslage und Motivation	9
1.2	Organisation und Beteiligte	9
1.3	Übersicht über den Ablauf der Gesamtrevision der Ortsplanung	10
1.4	Kantonale Vorprüfung	11
1.5	Mitwirkung der Bevölkerung (Informationsveranstaltung)	11
1.6	Erste öffentliche Auflage	12
1.7	Zweite öffentliche Auflage	13
1.8	Die weiteren Planungsschritte	13
2	Wesentliche Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung	14
2.1	Wesentliche Änderungen im Zonenplan	14
2.2	Wesentliche Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)	17
2.3	Überprüfung und Aufhebung von Gestaltungsplänen	19
2.4	Mehrwertabgabe	20
2.5	Der Teilzonenplan Gewässerraum	20
3	Geringfügige Änderungen nach den öffentlichen Auflagen	23
3.1	Geringfügige Anpassungen im Art. 20 Abs. 4 Bau- und Zonenreglement (BZR)	23
3.2	Geringfügige Anpassung Gewässerraum Heubächli	23
4	Nicht gütlich erledigte Einsprachen	24
4.1	Einsprache 1: Germann Holzbau AG, Beat und Pascal Germann	24
4.2	Einsprache 2: Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise GmbH und Salt Mobile SA	26
4.3	Einsprache 3: Thomas Kopp und Solveig Serrano Parada	28
5	Bericht und Empfehlung der Controlling-Kommission	32
6	Schlussabstimmung	33
7	Beilagen	34
7.1	Einsprache Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise GmbH und Salt Mobile SA	34
7.2	Einsprache Thomas Kopp und Solveig Serrano Parada	43



Darüber stimmen Sie an der Gemeindeversammlung ab:

Die vorliegende Botschaft informiert über die wesentlichen Punkte der Gesamtrevision der Ortsplanung Grosswangen inkl. der Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen.

Es liegen folgende Unterlagen vor:

Verbindliche Unterlagen, darüber stimmen Sie an der Gemeindeversammlung 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

Orientierende Unterlagen, nicht Gegenstand der Gemeindeversammlung

- 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 «Gefahrengebiete» (1:10'000) vom 29. September 2022 (im Zonenplan «Gesamt» vom 12. März 2026 integriert)
- 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
- Waldfeststellungsplan «Gishubel» (1:1'000) vom 29. April 2025
- 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



In Kürze

Ausgangslage und Motivation (Kapitel 1.1)

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung von Grosswangen wurde 2014 vom Regierungsrat genehmigt. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen durchgeführt. Infolge grundlegender Veränderungen in der Schweizer Raumplanung sowie neuer bzw. revidierter gesetzlicher Vorgaben auf Bundes- und Kantonsebene ist nun eine erneute Gesamtrevision erforderlich. Ziel ist es, die Planungsinstrumente der Gemeinde an die heutigen Rahmenbedingungen anzupassen und das übergeordnete Recht konsequent umzusetzen. Wichtige Grundlagen bilden das 2013 von der Stimmbevölkerung angenommene revidierte Raumplanungsgesetz sowie das darauf abgestimmte Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern. Auch die Überarbeitung des kantonalen Richtplans fliesst als zentrale Basis in die Revision ein.

Zu Beginn des Prozesses wurde das bisherige kommunale Siedlungsleitbild überarbeitet und als neues Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) der Bevölkerung vorgestellt. Der Gemeinderat verfolgt das Ziel, Grosswangen als selbstbewusste ländliche Gemeinde zukunftsgerichtet weiterzuentwickeln. Im Mittelpunkt steht dabei eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Durch die gezielte Weiterentwicklung der bestehenden räumlichen Strukturen soll die Attraktivität der Gemeinde nachhaltig gestärkt und eine hohe Lebensqualität zum Wohnen, Arbeiten und Leben langfristig gesichert werden.

Kantonale Vorprüfung (Kapitel 1.4)

Mit den Vorprüfungsberichten vom 8. November 2024 und 28. April 2025 bestätigt das kantonale Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) die Recht- und Zweckmässigkeit der Ortsplanung.

Mitwirkung der Bevölkerung (Kapitel 1.5)

Die Bevölkerung wurde im Anzeiger vom Rottal, im Wanger-Brief und auf der Webseite der Gemeinde über die Durchführung der öffentlichen Mitwirkung informiert. Sie fand vom 23. September bis 30. November 2023 statt. Am 11. Juli und 23. September 2023 fanden für alle Interessierten öffentliche Informationsveranstaltungen statt. Zu den Weilerzonen fand vom 9. bis 26. Januar 2024 eine ergänzende Mitwirkung statt.

Öffentliche Auflagen (Kapitel 1.6 und 1.7)

Der Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement sowie der Teilzonenplan Gewässerraum wurden vom 26. Mai bis 24. Juni 2025 öffentlich aufgelegt. Aus den anschliessenden Einspracheverhandlungen resultierten wenige Anpassungen, die vom 24. November bis 23. Dezember 2025 nochmals öffentlich aufgelegt wurden. Der Gemeinderat hat zu allen Anträgen Einspracheverhandlungen geführt. Bis auf drei Einsprachen konnten alle anderen gütlich erledigt werden, die daraufhin zurückgezogen wurden. Drei Einsprachen konnten nicht gütlich erledigt werden. Diese werden im Kap. 4 erläutert und den Stimmberechtigten zur Abweisung beantragt.

Die weiteren Planungsschritte (Kapitel 1.8)

Wird die Gesamtrevision der Ortsplanung am 22. April 2026 an der Gemeindeversammlung beschlossen, reicht sie die Gemeinde dem Regierungsrat zur Genehmigung ein. Mit Genehmigung des Regierungsrates tritt die Ortsplanung in Kraft.



Wesentliche Änderungen im Zonenplan (Kapitel 2.1)

Der Zonenplan wurde gesamthaft überarbeitet und den aktuellen Vorgaben angepasst. Dies insbesondere durch (Auswahl):

- Einführung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen für die Strassen
- Neue Dorfzone entlang der Ed.-Huberstrasse, der Dorfstrasse und Teile des alten Dorfkerns
- Überführung der bisherigen Wohnzonen in die neu definierten Wohnzonen A, B und C
- Neue Erhaltungszonen als Ersatz für die aufgehobenen Gestaltungspläne in den Gebieten «Am Heubächli» und «Pintenmatte»
- Reduktion der Arbeits- und Wohnzonen auf die Gebiete «Badhus» und «Rotmatte»
- Schaffung von grösseren Entwicklungsmöglichkeiten in den Arbeitszonen
- Verschiedene Umzonungen
- Vier kleinere Einzonungen in den Gebieten «Müli-Schwerrihof» (477 m² Kernzone), «Feld» (43 m² Arbeitszone 2 aufgrund neuer Linienführung des Heubächlis), «Schutzmatte» (42 m² Verkehrszone) und «Gishubel» (1'758 m² Arbeitszone Gishubel)
- Anpassungen und Erweiterungen der Weilerzone mit neu strengeren Bestimmungen nach Bundesrecht

Wesentliche Änderungen im Bau- und Zonenreglement, BZR (Kapitel 2.2)

Das Bau- und Zonenreglement wurde gesamthaft überarbeitet und den aktuellen Vorgaben angepasst. Dies insbesondere in den folgenden Themen (Auswahl):

- Vorgaben zum Bauen mit Qualität
- Massnahmen zur quartierweise angepassten Verdichtung
- Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ)
- Wechsel von den bisherigen Unter-, Voll- und Dachgeschossen zu den Fassaden- und Gesamthöhen
- Möglichkeit, das oberste Geschoss künftig zu 100 % zu nutzen (bisher Dach- und Attikageschosse nur 66 %)
- Neue Vorgaben zur Siedlungsökologie, Energie, Antennenanlagen, Lichtimmissionen und Beleuchtung sowie Klima

Überprüfung und Aufhebung von Gestaltungsplänen (Kapitel 2.3)

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden sämtliche Gestaltungspläne überprüft. Dabei wurde untersucht, ob sie den neuen Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes (PBG) entsprechen und weiterhin zeitgemäss sind. In weitgehend überbauten Gebieten werden 18 Gestaltungspläne aufgehoben. Dabei wurde geprüft, ob mit der Aufhebung wichtige Rechte, Pflichten oder prägende Gestaltungselemente verloren gehen würden. Wo nötig werden Zonen entsprechend angepasst und wichtige Bestimmungen ins Bau- und Zonenreglement übernommen. Neun Gebiete werden neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.



Mehrwertabgabe (Kapitel 2.4)

Gemäss kantonaler Vorgabe hat die Grundeigentümerschaft, deren Land eingezont wird oder innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes durch Um- und Aufzonungen einen Mehrwert erfahren, eine Abgabe von 20 % des Mehrwertes zu entrichten. 80 % des von der Gemeinde geschaffenen Mehrwertes behält die Grundeigentümerschaft.

Teilzonenplan Gewässerraum (Kapitel 2.5)

Seit 2011 verpflichten Änderungen der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung die Kantone, den Raumbedarf oberirdischer Gewässer festzulegen. Ziel ist es, natürliche Funktionen, Hochwasserschutz und Gewässernutzung langfristig zu sichern. Der sogenannte «Gewässerraum» muss in der Ortsplanung verankert sein. Dieser muss in der Folge extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden.

Die Gewässerraumbreite bei Fließgewässern wird anhand der natürlichen Gerinnesohlenbreite berechnet. Bei kanalisierten Gewässern werden Korrekturfaktoren angewendet. Der minimale Gewässerraum beträgt 11 Meter (5,5 m beidseits ab Gewässerachse) und vergrössert sich bei breiteren Gewässern oder in Schutzgebieten. Im Bereich des Wildtierkorridors am Zinzerswilerbach Süd gilt deshalb eine Breite von 18 Metern.

Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum als überlagerte Grünzone festgelegt, ausserhalb als Freihaltezone. Bestehende rechtmässige Bauten geniessen Bestandesgarantie. Zudem gelten Bewirtschaftungseinschränkungen, mit Ausnahmen etwa bei eingedolten Gewässern oder sehr schmalen Restflächen.

Geringfügige Änderungen nach den öffentlichen Auflagen (Kapitel 3)

Aufgrund der Einspracheverhandlungen hat sich gezeigt, dass je eine geringfügige Änderung im Bau- und Zonenreglement (BZR) und im Teilzonenplan Gewässerraum sinnvoll sind und zur Rechtssicherheit beitragen:

- Geringfügige Anpassung von Art. 20 Abs. 4 BZR (Kapitel 3.1)
- Geringfügige Änderung im Teilzonenplan Gewässerraum am Heubächli bei den Parzellen Nrn. 1498 und 1423 (Kapitel 3.2)

Nicht gütlich erledigte Einsprachen (Kapitel 4)

Die nicht gütlich erledigten Einsprachen betreffend den Gewässerraum der Rot auf der Parzelle Nr. 1259, den Artikel 59 BZR zu den Antennenanlagen sowie den Fussweg Eichzelg auf der Parzelle Nr. 1321 werden bezüglich Anträgen und Begründungen der Einsprechenden im Kapitel 4 und in der Beilage zur Botschaft ungekürzt wiedergegeben. Der Gemeinderat begründet, wieso er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprachen beantragt.

Empfehlung der Controlling-Kommission (Kapitel 5)

Die Controlling-Kommission empfiehlt, den rechtsetzenden Erlass zur Gesamtrevision der Ortsplanung mit Zonenplan, Bau- und Zonenreglement und Teilzonenplan Gewässerraum zu genehmigen.



Antrag Gemeinderat (Kapitel 6)

Der Gemeinderat Grosswangen beantragt bei den Stimmberechtigten, der Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus

- 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

unter Berücksichtigung der vorgängigen Beschlüsse der Gemeindeversammlung, zuzustimmen.



1 Verfahren zur Gesamtrevision der Ortsplanung

1.1 Ausgangslage und Motivation

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

Die Raumplanung in der Schweiz hat sich seither stark gewandelt, 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.

1.2 Organisation und Beteiligte

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

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



Name	Funktion
Thomas Juchli	OPK-Mitglied
Roger Michelon	Ortsplaner, Partner Planteam S AG, beratend
Mark Zibell	Stv. Projektleiter Planteam S AG, beratend

1.3 Übersicht über den Ablauf der Gesamtrevision der Ortsplanung

Aufgabe	Datum
Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) der Gemeinde Grosswangen	Nov. 2021 - Juli 2023
Diskussion und Entwurf der revidierten kommunalen Planungsinstrumente	Mai 2022 - Mai 2023
Verabschiedung der Planungsinstrumente durch die Ortsplanungskommission zuhänden Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung	30. Mai 2023
Verabschiedung Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung	6. Juli 2023
Öffentliche Mitwirkung	
– Informationsveranstaltung	11. Juli/23. Sept. 2023
– Fragestunden Gewässerraum	24. Aug. 2023
– Fragestunden Ortsplanung	24. Okt. 2023
– Mitwirkungsfrist	bis 30. Nov. 2023
Öffentliche Mitwirkung «Weilerzone (We)»	1. Jan. - 26. Jan. 2024
Bereinigung der Planungsinstrumente aus der Mitwirkung und dem kantonalen Zwischenbericht	Dez. 2023 - Apr. 2024
Verabschiedung der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung	2. Mai 2024
Kantonale Vorprüfung, Gesamtrevision Ortsplanung	Juli 2023 - Nov. 2024
Kantonale Vorprüfung, Ergänzung Parzellen Nr. 1253	Feb. - Apr. 2025
Bereinigung der Planungsinstrumente aus der abschliessenden kantonalen Vorprüfung	Dez. 2024 - Apr. 2025
Verabschiedung der Planungsinstrumente durch die Ortsplanungskommission zuhänden Gemeinderat zur 1. öffentlichen Auflage	20. Jan. 2025 / 12. Mai 2025
Verabschiedung der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zur 1. öffentlichen Auflage	15. Mai 2025
1. öffentliche Auflage (30 Tage)	
– Informationsveranstaltung	26. Mai 2025
– Fragestunden	10. Juni / 12. Juni 2025
– Auflagefrist	bis 24. Juni 2025
Einspracheverhandlungen zur 1. Öffentlichen Auflage	Aug. / Sept. 2025
Verabschiedung der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zur 2. öffentlichen Auflage	13. Nov. 2025



Aufgabe	Datum
2. öffentliche Auflage (30 Tage)	24. Nov. - 23. Dez. 2025
Einspracheverhandlungen	Jan. 2026
Verabschiedung der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zu Händen Gemeindeversammlung	12. März 2026
Gemeindeversammlung	22. April 2026
Beschwerdefrist (20 Tage)	anschliessend
Genehmigung Regierungsrat	anschliessend

1.4 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung wurde mit den Vorprüfungsberichten des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) vom 8. November 2024 und 28. April 2025 abgeschlossen. In seinem Fazit hält der Kanton fest:

«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.»

Die im Vorprüfungsbericht enthaltenen Anträge wurden umgesetzt und haben zur Optimierung beigetragen. Davon ausgenommen ist der Moosbach: Der Kanton verlangte die Ausscheidung des Gewässerraumes auch auf den eingedolten Abschnitten. Da eine Bachöffnung nicht vorgesehen ist und eine solche zu erheblichen Einschränkungen der Bewirtschaftung führen würde, verzichtet die Gemeinde hier auf den Gewässerraum.

1.5 Mitwirkung der Bevölkerung (Informationsveranstaltung)

Gemäss dem ordentlichen Verfahren zur Nutzungsplanänderung führte der Gemeinderat parallel zur kantonalen Vorprüfung, gestützt auf § 6 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), die Mitwirkung der Bevölkerung durch. Die Bevölkerung wurde im Anzeiger vom Rottal, im Wanger-Brief und auf der Webseite der Gemeinde über die Durchführung der öffentlichen Mitwirkung informiert. Sie fand vom 23. September bis 30. November 2023 statt.

Alle Dokumente lagen während der Mitwirkungsfrist beim Bauamt Grosswangen während den ordentlichen Öffnungszeiten öffentlich auf und konnten zur freien Einsicht auf der Webseite der Gemeinde eingesehen werden. Für Fragen stand das Bauamt 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.

Zum Zeitpunkt der Mitwirkung Gesamtrevision ist die Gemeinde fälschlicherweise davon ausgegangen, dass in Grosswangen keine Weilerzonen mehr ausgeschieden werden können. Der Kanton hat während der Vorprüfung aber darauf hingewiesen, dass dies auch in Grosswangen weiterhin



möglich ist. Die Gemeinde hat darum die Weilerzonen nach Vorgaben des Kantons wieder aufgenommen und für die Zoneneinteilung und die zugehörigen Bestimmungen vom 9. Januar bis 26. Januar 2024 eine ergänzende Mitwirkung durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht «Weilerzonen» vom 15. Mai 2025 fasst die Ergebnisse dieser Mitwirkung «Weilerzonen» zusammen.

1.6 Erste öffentliche Auflage

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

Gegenstand des ersten 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».

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 damit 19 Einsprachen ganz und eine Einsprache teilweise gütlich bereinigt werden und wurden diese im Anschluss zurückgezogen. Eine Einsprache zum Artikel zum Mobilfunk sowie eine weitere zum Gewässerraum in einem Teilgebiet



an der Rot bleiben bestehen. Sie werden den Stimmberechtigten im Kapitel 4 zur Abweisung beantragt.

1.7 Zweite öffentliche Auflage

Gestützt auf damit gütlich erledigte Anträge aus Einsprachen zur 1. öffentlichen Auflage wurden Teile des Zonenplans, des Teilzonenplans Gewässerraum, des Bau- und Zonenreglementes sowie des Erschliessungsrichtplans Fusswege und Radrouten «Siedlung» und «Gesamt» nochmals öffentlich aufgelegt. Zur 2. öffentlichen Auflage vom 24. November bis 23. Dezember 2025 gelangten folgende Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage:

- Aufteilung der Gestaltungsplanpflicht «Dorfkern» (G1) in drei Teil-Pflichtgebiete mit entsprechender Anpassung im Art. 18 Abs. 9 und Anhang 3 BZR.
- Wiederaufnahme des Aussichtspunktes «Bruff» mit entsprechender Anpassung im Anhang 6 BZR.
- Anpassung Art. 20 Abs. 4 BZR und Anhänge 2 und 3 BZR bezüglich Gestaltungsplanpflichtgebiet «Eichelg Süd» (G6), damit für dieses Pflichtgebiet die gleichen Voraussetzungen gelten wie für die übrigen Pflichtgebiete.
- Anpassungen im Anhang 3 BZR zu den Vorgaben zum Gestaltungsplanpflichtgebiet «Schulhausstrasse» (G5).
- Geringfügige Anpassung im Prioritätenplan «Energieversorgung: Karte der Verbund- und Eigenschaftsgebiete» im Anhang 7 BZR.
- Anpassung des Gewässerraumes am Innerdorfbach im Teilzonenplan Gewässerraum.
- Verschiedene Anpassungen im behördenverbindlichen Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten».

Gegen diese Änderungen sind 4 Einsprachen betreffend des Zonenplanes und das Bau- und Zonenreglementes 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 von vier und die Einwendung zurückgezogen.

Eine Einsprache zur bestehenden Fusswegverbindung zwischen der Eichelg-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, die im Kapitel 4 behandelt werden. Ein Antrag betrifft die Ortsplanung. Diese wird den Stimmberechtigten zur Abweisung beantragt. Sechs Anträge betreffen Fragen zum Fussweg, die nicht Gegenstand der Ortsplanung sind. Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten darum, auf diese sechs Anträge nicht einzutreten.

1.8 Die weiteren Planungsschritte

Wird die Gesamtrevision der Ortsplanung an der Gemeindeversammlung vom 22. April 2026 beschlossen, reicht sie die Gemeinde dem Regierungsrat zur Genehmigung ein. Mit Genehmigung des Regierungsrates tritt die Ortsplanung in Kraft.



2 Wesentliche Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung

2.1 Wesentliche Änderungen im Zonenplan

Vergleichen Sie dazu auch den beiliegenden verkleinerten Zonenplan, die aufgelegten Original-Unterlagen bei der Gemeindeverwaltung oder auf der Gemeindehomepage: Detailliertere Erläuterungen finden Sie im Kapitel 8 des Planungsberichtes zur Gesamtrevision der Ortsplanung. Die wesentlichen Änderungen sind im orientierenden Zonenplan «Gesamt mit Änderungen» (1:6'000) ersichtlich.

Allgemein

Im Zonenplan sind alle im BZR aufgeführten Zonen aufgezeigt. Die Bezeichnung der Zonen wurde den kantonalen Vorgaben angepasst. Die hier jeweils aufgeführten Parzellen finden Sie auch im Geoportal des Kantons unter www.geo.lu.ch/map/zonenplan. Benutzen Sie die Suchfunktion mit «Parzellennummer, Grosswangen».

Nachfolgend sind die wesentlichsten Änderungen im Zonenplan aufgrund der künftig erwünschten Entwicklung und der neuen übergeordneten Gesetzgebung erläutert.

Verkehrszonen, Verkehrsflächen

Bisher waren verschiedene Strassen zur besseren Lesbarkeit im Zonenplan weiss dargestellt. Das neue Datenmodell des Bundes sieht vor, dass Strassen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung nach. Massgebend dafür ist § 52 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Die Verkehrszonen können nicht mehr zur anrechenbaren Grundstücksfläche angerechnet werden. Die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen sind rechtlich dem Übrigen Gebiet gemäss PBG § 56 Abs. 1 lit. a zugewiesen.

Anpassungen Bauzonen

- Die bisherige **Kernzone** wird weitgehend übernommen. Im Art. 18 BZR werden insbesondere neue Vorgaben zu den Einfriedungen, zum Vorgehen für die künftige Bebauung am Metzgerwegli wie auch zur Ergänzung des alten Mühlegebäudes auf Parzelle Nr. 1253 ergänzt. Es wird keine Nutzungsziffer festgelegt. Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Ortsbild einfügen. Es gilt eine Gesamthöhe von 11.0 m, was drei Geschossen entspricht. Bei guter Eingliederung ins Ortsbild kann die Gemeinde zusätzliche 3.0 m (entspricht einem zusätzlichen Geschoss) gewähren.
- Die **Dorfzone** ersetzt verschiedene Zonen entlang der Ed.-Huberstrasse, der Dorfstrasse und Teile des alten Dorfkerns. In Art. 19 BZR wird die dort typische Bauweise mit markanten Bauten gesichert, die zur Strasse hin orientiert sind. Auch hier gilt eine Gesamthöhe von 11.0 m, was 3 Geschossen entspricht. Die Überbauungsziffer ist mit 0.32 der angestrebten Dichte angepasst. In der Dorfzone kann die Gemeinde 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 und abweichende Überbauungsziffern gewähren.



- In die **Wohnzonen A, B, und C** werden die bisherigen 3-geschossigen Wohnzonen A (neu W-A), 3-geschossigen Wohnzonen B (neu W-B) und die beiden 2-geschossigen Wohnzonen A und B (neu zusammengefasst in der W-C) überführt. Art. 20 BZR regelt die zulässigen Baumasse. In der im Zonenplan speziell bezeichneten Wohnzone C «Kalofenweid» gelten ergänzende Bestimmungen in Anlehnung an die heutige Bebauung. Wo dies quartierverträglich möglich ist, werden Aufzonungen vorgenommen.
- In den beiden neuen **Erhaltungszonen** werden gemäss Art. 21 BZR die heutige Baustruktur, die bestehenden Bauvolumen wie auch die Qualitäten der Umgebungsgestaltung in den Gebieten «Am Heubächli» und «Pintenmatte» gesichert. Dies als Ersatz für die aufgehobenen Gestaltungspläne.
- In den **Arbeits- und Wohnzonen** in den Gebieten «Badhus» und «Rothmatte» regelt Art. 22 BZR, dass mindestens 65 % der realisierten Hauptnutzfläche für Arbeitsnutzungen verwendet werden müssen. Es gilt eine Gesamthöhe von 15.0 m, womit maximal 4 vollständig oberirdische Geschosse realisiert werden dürfen. Die heutigen Arbeits- und Wohnzonen werden in diesen Gebieten zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung zu Gunsten einer reinen Arbeitszone verkleinert.
- Die **Arbeitszone 1** werden wie bisher schon in den Gebieten «Mooshof», «Rothmatte», «Schutzmatte» und «Neumüli» ausgeschieden. Parzellen, die bisher der 3-geschossigen Arbeits- und Wohnzone zugewiesen waren und die weitgehend nur gewerblich genutzt wurden, werden dort neu ebenfalls der Arbeitszone zugewiesen. Gemäss Art. 23 BZR werden die Gesamthöhen neu generell bei 17.0 m festgelegt, was gegenüber heute Mehrhöhen ermöglicht und damit künftig auch im Bestand eine Weiterentwicklung ermöglicht. Für bestehende Wohnungen gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Neue Wohnungen sind nicht zulässig.

Mit Inkrafttreten der Gesamtrevision der Ortsplanung gelten diese Bestimmungen auch für die bereits an der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2025 beschlossene Einzonung der Teilparzelle Nr. 553 in der «Schutzmatte». Diese Einzonung ist nicht mehr Gegenstand der Gemeindeversammlung.

- Die **Arbeitszone 2** umfasst das Areal der Meyer BlechTechnik AG im Gebiet «Feld», das bisher der 2-geschossigen Arbeits- und Wohnzone zugewiesen war. Für den neu eingezonten Teil der Parzelle Nr. 699 gilt eine Gesamthöhe von 17.0 m. Für die übrige Zone eine solche von 14.0 m.

An der Gemeindeversammlung vom 18. November 2024 wurde dort bereits die Einzonung eines Teils der Parzellen Nrn. 699 und 1484 in die Arbeitszone 2 beschlossen. Art. 23 BZR wurde dazu mit Vorgaben zu den neu eingezonten Parzellen Nrn. 699 und 1484 ergänzt. Die Einzonungen und die damaligen Ergänzungen des BZR sind nicht mehr Gegenstand der Gemeindeversammlung.

- Keine oder nur geringfügige Veränderungen bezüglich ihrer Ausdehnung und Bestimmungen erfahren die
 - **Arbeitszone Gishubel** (Art. 24 BZR)
 - **Sonderbauzone Winkel** (Art. 25 BZR)
 - **Zone für öffentliche Zwecke** (Art. 26 BZR)



- **Zone für Sport- und Freizeitanlagen** (Art. 27 BZR)
- **Grünzone Allgemein** (Art. 28 BZR)
- **Umzonungen und Einzonungen:** Die Wechsel von einer Bauzone zu einer anderen Bauzone wie auch vier kleinere Einzonungen sind in den Kapiteln 10 und 11 des Planungsberichtes ausführlich dokumentiert und beschrieben. Dargestellt sind sie im orientierenden «Zonenplan Gesamt mit Änderungen, 1:6'000».

Die vier Einzonungen:

- 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 m² von der Landwirtschaftszone in die Kernzone eingezont. Damit kann in Absprache mit der Denkmalpflege das heute schon eingezonte, aber stillgelegte Sägewerk durch einen Wohnbau mit Abstand zum schützenswerten Mühlegebäude ersetzt werden.
- Mit der aktuellen Renaturierung des Heubächlis rückt dieses im Gebiet «Feld» leicht von der Arbeitszone 2 ab, womit auf der Parzelle Nr. 831 eine Lücke von rund 43 m² entsteht. Diese wird neu in die Arbeitszone 2 eingezont.
- In der Schutzmatte wird ein Teil der Erschliessungsstrasse der Parzelle Nr. 553 im Umfang von 42 m² neu der Verkehrszone zugewiesen.
- In der Arbeitszone «Gishubel» an der Grenze zu Ettiswil wird eine Fläche von rund 1'758 m² der Parzelle Nr. 609 von der Landwirtschaftszone in die «Arbeitszone Gishubel» eingezont. Die eingezonte Landfläche wird bereits seit mehr als 15 Jahren für die Kiesverarbeitung und die Betonaufbereitung genutzt.

Nichtbauzonen und Schutzzonen

- Die bisherigen **Weilerzonen** werden in ihrer Abgrenzung an die aktuellen Anforderungen angepasst. Weilerzonen gehören neu zu den sogenannten «Nichtbauzonen», womit künftig der Kanton für die Bewilligungen zuständig ist. Dies als Folge einer Rüge des Bundes an den Kanton, dass die bisherigen Weilerzonen zu offen formuliert waren. Im Art. 32 BZR müssen darum die Bestimmungen an die sehr strengen Bundesvorgaben angepasst werden, die unter anderem die Umnutzung von nicht mehr benötigten Ökonomiegebäuden in Wohngebäude nicht mehr zulassen.
- Die bisherigen «Übrigen Gebiete», für die bis zu einer allfälligen Einzonung die Bestimmungen der Landwirtschaftszone galten, werden neu direkt der Landwirtschaftszone zugewiesen. Ausgenommen davon sind die innerhalb der Bauzone liegenden Gebiete «Eichzelg» und das ehemalige Sägereiareal der alten Mühli, die der «Reservezone» (Art. 34 BZR) zugewiesen werden.
- Keine oder nur unwesentliche Anpassungen erfolgen in der Landwirtschaftszone (Art. 31 BZR), der Abbauzone (Art. 35 BZR) der Deponie- und Abbauzone Ächerlig (Art. 36 BZR), der Freihaltezone Ächerlig (Art. 37 BZR) sowie der Kommunalen Naturschutzzone (Art. 40 BZR). Das Gebiet der kantonalen Schutzverordnung «Weiherlandschaft Ostergau» wird gemäss Vorgabe des Kantons dem Übrigen Gebiet C (§ 56 PBG) zugewiesen.



2.2 Wesentliche Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)

Vergleichen Sie dazu auch das dieser Botschaft beiliegende Bau- und Zonenreglement (BZR). Detailliertere Erläuterungen finden Sie im Kapitel 12 des Planungsberichtes zur Gesamtrevision der Ortsplanung. Alle Artikel sind im orientierenden «Bau- und Zonenreglement mit Kommentaren» ausführlich erläutert.

Aufgrund der schweizweit harmonisierten Begriffsdefinitionen im revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG), kommt es im neuen Bau- und Zonenreglement von Grosswangen zu wesentlichen Anpassungen. Nachfolgend sind die wesentlichsten Änderungen im BZR aufgrund der neuen übergeordneten Gesetzgebung erläutert:

- **Bauen mit Qualität** steht in allen Zonen im Vordergrund. Im neuen BZR werden insbesondere in den Artikeln 3 bis 10 entsprechende Vorgaben gemacht. Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung von baulichen Massnahmen mit ortsbildprägender Wirkung weiterhin auf die Bauberatung (Art. 4 BZR, bisher Fachgremium). In den übrigen Zonen zieht die Gemeinde die Bauberatung bei Bedarf bei. Die begründete Beurteilung der Bauberatung hat für die Gemeinde empfehlenden Charakter.
- Dem **Gebot der angemessenen Dichte** von Überbauungen wird Rechnung getragen. Im Art. 15 BZR wird für zusätzliche Wohnungen neu ein Bonus geschaffen. Art. 16 BZR verlangt neu, dass in den Arbeitszonen bei Neubauten mindestens 2 vollständig oberirdisch gewerblich genutzten Geschosse realisiert werden. Die neuen Überbauungsziffern werden in den Zonenbestimmungen so festgelegt, dass eine leichte, quartierverträgliche Verdichtung ermöglicht wird.
- Es findet ein **Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ)**, Planungs- und Bauverordnung PBV § 12 – 17) statt. Im BZR sind in Art. 11 vier verschiedene Überbauungsziffern definiert, die auch weiterhin einen architektonischen Spielraum ermöglichen. Die zonenweise Zuteilung der Überbauungsziffern ist in den jeweiligen Zonenbestimmungen zu finden.
- Bei der **anrechenbaren Grundstücksfläche** (PBV § 11) dürfen neu nur noch die Hauszufahrten mit angerechnet werden. Die bisherige Anrechenbarkeit von Strassenflächen, soweit deren Fläche nicht grösser war als 10 % der Grundstückfläche, entfällt. Als Hauszufahrt gilt eine Strasse dann, wenn sie auf dem letzten Grundstück nur noch diese erschliesst («Y-Prinzip» sinngemäss wie z.B. bei Hausanschlüssen). Dies bedeutet, dass viel weniger Strassen als bisher angerechnet werden dürfen. Bei der Umrechnung der zulässigen Nutzung von der AZ zur ÜZ wurde dies mit einer entsprechend erhöhten ÜZ-Ziffer berücksichtigt. Innerhalb der Bauzonen gelten alle Strassen, die im Zonenplan nicht als Verkehrszone ausgeschieden werden, als anrechenbare Hauszufahrten.
- Der **Nutzungstransport** (§ 16 PBV), bei dem bisher die Ausnützung eines Grundstücks zum anderen Grundstück übertragen werden konnte, ist künftig ausserhalb von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen nicht mehr möglich. Bisher getätigte Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen entfallen, resp. werden «auf Null gestellt». Dies hat konkret zur Folge, dass ein Grundstück, das bisher von einem Nutzungstransport profitierte (Nehmergrundstück), künftig wieder nur aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden darf. Das Grundstück, das bisher die Nutzung ganz oder teilweise abgegeben hat (Gebergrund-



stück), erhält diese zurück und darf ebenfalls aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden. Privatrechtliche (grundbuchliche) Sicherungen allfälliger Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen sind mangels Rechtsgrundlage gegenstandslos.

- Da das PBG neu auf die Definition der Geschosse (bisher Unter-, Voll- und Dachgeschosse) verzichtet, werden die **zulässigen Gebäudehöhen** und die damit realisierbaren Stockwerke im neuen Art. 13 BZR nur noch über die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe (Definitionen siehe § 139 PBG) festgelegt. Dies hat zur Folge, dass die Bezeichnung der Zonen nicht wie bisher über die Geschosshöhe erfolgt (z.B. W3 oder W2), sondern über ihre Lage und Baudichte (z.B. W-A, W-B oder 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 Terrainverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann die Gemeinde das massgebende Terrain in einem Planungs- und Baubewilligungsverfahren abweichend festlegen. Es gilt demnach nicht mehr das «gewachsene oder tiefergelegene 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 Abgrabungen am Gebäude eine wichtige Rolle zu (Art. 14 BZR).
- Die **Grenzabstände** (§ 120 ff PBG) werden ebenfalls neu definiert. Galt bisher jeweils die Hälfte der realisierten Fassadenhöhe, wobei je nach Zone mindestens 4.0 m und maximal 10.0 m eingehalten werden mussten, wird der Grenzabstand neu zonenweise einheitlich festgelegt. Der bisherige Mehrlängenzuschlag entfällt. Gemäss § 122 PBG ist für den ordentlichen Grenzabstand jeweils die maximal zulässige Gesamthöhe der Zone massgebend, und dies unabhängig davon, ob ein Gebäude diese Höhe auch tatsächlich erreicht:

Zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand mindestens
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

Die zonenweise Zuteilung der Grenzabstände ist in den jeweiligen Zonenbestimmungen zu finden.

- 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 nach ihren eigenen Entwicklungsabsichten zu definieren. Künftig wird in Grosswangen darauf verzichtet, die Nutzung der Dachgeschosse zu beschränken. Die obersten Geschosse können darum künftig zu 100 % genutzt werden. Für die Realisierung eines Attikageschosses bei Neubauten wurde in Art. 11 Abs. 3 BZR die Überbauungsziffer ÜZ-3 geschaffen, die den Verlust bei Realisierung einer Dachterrasse ausgleicht.
- Im neuen BZR sind auch zeitgemässe Bestimmungen zur **Siedlungsökologie** und zur **Energie** aufgeführt (insb. Art. 8, 9 und 10). Diese sind insbesondere bei der Gestaltung der Freiräume



im Siedlungsgebiet und bei der Gestaltung der Siedlungsränder anzuwenden. Art. 51 und Anhang 7 BZR regeln die Prioritäten der künftigen Energieversorgung.

- Neu sind in Art. 59 BZR Bestimmungen zu **Antennenanlagen** enthalten. Darin wird das durchzuführende Vorverfahren aufgezeigt und für die Standortevaluation die Gebiete nach Prioritäten eingeteilt.
- **Lichtimmissionen** sollen gemäss Art. 60 BZR möglichst beschränkt werden. **Beleuchtungen** sind auf das objektiv Notwendige zu beschränken und sind energieeffizient und umweltschonend zu betreiben.
- Bezüglich **Klima** enthält der neue Art. 61 BZR Massnahmen zum Schutz vor Wärmeeinwirkungen.

2.3 Überprüfung und Aufhebung von Gestaltungsplänen

Vergleichen Sie dazu Kapitel 9 des Planungsberichtes zur Gesamtrevision der Ortsplanung.

Alle Gestaltungspläne der Gemeinde Grosswangen wurden im Zuge der Ortsplanungsrevision überprüft. Dabei galt es zu beurteilen, ob die vorhandenen Gestaltungspläne den neuen Definitionen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) noch entsprechen und somit zeitgemäss sind oder ob sie, falls das Gebiet weitgehend überbaut ist, aufgehoben werden können. Zudem wurde beurteilt, ob z.B. beim Wegfall wichtige Rechte und Pflichten verloren gehen würden oder ob wesentliche Gestaltungselemente weiterhin gelten sollen. Wird ein Gestaltungsplan aufgehoben, können entsprechende Zonen angepasst werden (z.B. Erhaltungszonen «Am Heubächli» und «Pintenmatte») oder wichtige Elemente ins Bau- und Zonenreglement übernommen werden (z.B. Spezialbestimmungen zu den Gebieten «Kalofenweid» und «Eichzelg Süd» im Art. 20 BZR).

Es werden folgende Gestaltungspläne aufgehoben (Art. 66 BZR):

- Gestaltungsplan «Am Heubächli» vom 06.07.2020
- Gestaltungsplan «Badhus (Parzellen Nr. 1470)» vom 02.06.1993
- Gestaltungsplan «Badhus Gewerbe» vom 04.07.2001
- Gestaltungsplan «Badhus (Parzellen Nr. 1497)» vom 15.12.2003
- Gestaltungsplan «Badhus (Parzellen Nrn. 557 und 1761)» vom 18.04.2018
- Gestaltungsplan «Ed.-Huberstrasse 18» vom 28.03.2018
- Gestaltungsplan «Eichzelg West» vom 03.10.2007
- Gestaltungsplan «Eichzelg» vom 19.08.2009
- Gestaltungsplan «Hauelen» vom 09.06.1999
- Gestaltungsplan «Kalofenweid» vom 12.10.2008
- Gestaltungsplan «Pintenmatte» vom 07.09.1988
- Gestaltungsplan «Pintenmatte II» vom 04.07.2007
- Gestaltungsplan «Schönau» vom 02.05.2018
- Gestaltungsplan «Winkel (Parzellen Nr. 1540)» vom 05.12.2001



- Gestaltungsplan «Winkel (Parzellen Nrn. 708 und 1476)» vom 14.05.1997
- Gestaltungsplan «Ziegelmatte» vom 29.01.1997
- Gestaltungsplan «Ziegelmatte II» vom 31.01.1980
- Gestaltungsplan «Ziegelmatte III» vom 10.07.2014

Im Zonenplan werden 9 Gebiete mit einer **Gestaltungsplanpflicht** belegt. Die entsprechenden Vorgaben dazu werden im Anhang 3 BZR ausgeführt.

2.4 Mehrwertabgabe

Vergleichen Sie dazu dazu Kapitel 14.2 des Planungsberichtes zur Gesamtrevision der Ortsplanung.

Gemäss kantonaler Vorgabe hat die Grundeigentümerschaft, deren Land eingezont wird oder innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes durch Um- und Aufzonungen einen Mehrwert erfährt, eine Abgabe von 20 % des Mehrwertes zu entrichten. 80 % des von der Gemeinde geschaffenen Mehrwertes behält die Grundeigentümerschaft.

Bei Um- und Aufzonungen kommt die Mehrwertabgabe zweckgebunden vollumfänglich der Gemeinde zu Gute.

Es werden vier **Einzonungen** vorgenommen, für die grundsätzlich die Mehrwertabgabe geprüft werden muss.

- Parzelle Nr. 1253 im Gebiet «Müli-Schwerrihof»
- Parzelle Nr. 831 mit der aktuellen Renaturierung des Heubächlis
- Teil der Erschliessungsstrasse bei den Parzellen Nrn. 1728 und 1776 im Gebiet «Schutzmatte»
- Parzelle Nr. 609 in der Arbeitszone Gishubel

Bei neuen oder bei der Anpassung von bestehenden Gestaltungsplänen wird die Mehrwertabgabe erst nach Vorliegen des rechtskräftigen Gestaltungsplanes geprüft.

Keine Mehrwertabgabe wird erhoben, wenn der Mehrwert bei Einzonungen weniger als CHF 50'000 und bei Auf- und Umzonungen weniger als CHF 100'000 beträgt.

2.5 Der Teilzonenplan Gewässerraum

Die Teilzonenpläne Gewässerraum «Siedlung» (1:2'000) und «Gesamt» (1:6'000) können bei der Gemeindeverwaltung oder auf der Gemeindehomepage eingesehen werden: Detailliertere Erläuterungen finden Sie im separaten Planungsbericht zum Teilzonenplan Gewässerraum.

Die gesetzlichen Grundlagen

2011 sind die Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) und die Änderung der Verordnung zum Gewässerschutz (GSchV) in Kraft getreten. Diese verpflichten die Kantone unter anderem, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen. Damit sollen die natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung gewährleistet werden (GSchG Art. 36a). Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Dies



ist im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung erfolgt. Als Grundlage für die Erstellung des Teilzonenplans Gewässerraum dienen die Daten der amtlichen Vermessung und die Vorgaben des Kantons zu den Gewässerraumbreiten.

Die Berechnung der Gewässerraumbreite bei Fliessgewässern

Die Gewässerraumbreite wird nach Art. 41a und 41b GSchV berechnet. Grundlage bilden die Daten über den ökomorphologischen Zustand der Fliessgewässer. Insbesondere ist daraus die natürliche Gerinnesohlenbreite zu ermitteln, aus welcher der Gewässerraum mit den gesetzlich vorgegebenen Formeln ermittelt wird. Bei vielen Gewässern in Grosswangen entspricht die heutige Breite nicht der natürlichen Gerinnesohlenbreite. Verbaute und damit kanalisierte Fliessgewässer weisen eine sogenannte «eingeschränkte oder fehlende Breitenvariabilität» auf. Die aktuell bestehenden Gerinnesohlenbreiten sind daher noch mit dem Faktor 1.5 (bei eingeschränkter Breitenvariabilität) resp. 2.0 (bei fehlender Breitenvariabilität) zu multiplizieren. Auch die Anwendung dieser Faktoren wird vom Kanton vorgegeben.

Die einzelnen Abschnitte, die sich auf Basis dieser Berechnungen ergeben, sind in ihrer Länge sehr unterschiedlich. Die Abschnittsgrenzen fallen normalerweise nicht auf Grundstücksgrenzen. Daher wurden sie vom Kanton zu sinnvollen Abschnitten zusammengefasst. Kriterien für Abschnittsgrenzen sind beispielsweise Zuflüsse von grösseren Nebengewässern, aber auch Übergänge von bzw. zu Gebieten mit gewässerbezogenen Schutzziele. Für die Abschnitte werden die Resultate der einzelnen Breitenberechnungen vom Kanton längengewichtet gemittelt und auf Meter gerundet.

Der minimale Gewässerraum beträgt 11.0 m. Gemessen wird ab Gewässermittelpunkt (Gewässerachse), also 5.5 m auf beide Seiten. Dies gilt für Gewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite bis zu 2.0 m und erhöht sich entsprechend bei grösseren natürlichen Gerinnesohlenbreiten und in Schutzgebieten. Die neu im Zonenplan aufgenommenen Wildtierkorridore gelten nach Vorgabe des Kantons als Schutzgebiet, wodurch hier die Gewässerräume auf insgesamt 18.0 m vergrössert werden müssen. Dies betrifft in Grosswangen aber einzig den Zinzerswilerbach Süd an der Grenze zu Buttisholz. Wo kein Gewässerraum ausgemessen ist, gilt neu ein Gewässerabstand von 3.0 m ab Gewässergrenze resp. ab Aussenkante des Rohres.

Ausscheidung des Gewässerraumes innerhalb der Bauzone

In der Bauzone wird der Gewässerraum gemäss Art. 29 BZR als überlagerte Grünzone Gewässerraum ausgemessen. Die entsprechende Fläche in der Bauzone kann deshalb auch weiterhin zur anrechenbaren Grundstückfläche gezählt werden. Innerhalb der Bauzonen sind Anpassungen des Gewässerraumes unter gegebenen Umständen möglich. Die Gewässerraumbreiten in Grosswangen können teilweise für Hauptbauten an die bestehenden baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Dies aber nur, wenn der Hochwasserschutz gewährleistet ist und die zonengemässe Nutzung auf dieser Parzelle sonst nicht mehr möglich wäre. Allerdings müssen in einem solchen Fall ausreichende Objektschutzmassnahmen getroffen werden, es darf keine Beeinträchtigung von zukünftigen Hochwasserschutzprojekten vorliegen und es dürfen keine weiteren überwiegenden Interessen dagegenstehen.

Bestehende Bauten innerhalb des Gewässerraumes geniessen Bestandesgarantie, sofern sie rechtmässig erstellt worden sind und die Gefahrensituation und die zukünftigen Hochwasserschutzbauten dies erlauben. Der ordentliche Unterhalt bzw. sanfte Renovierungen sind gestattet. Die Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone richtet sich nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (§ 178 PBG).

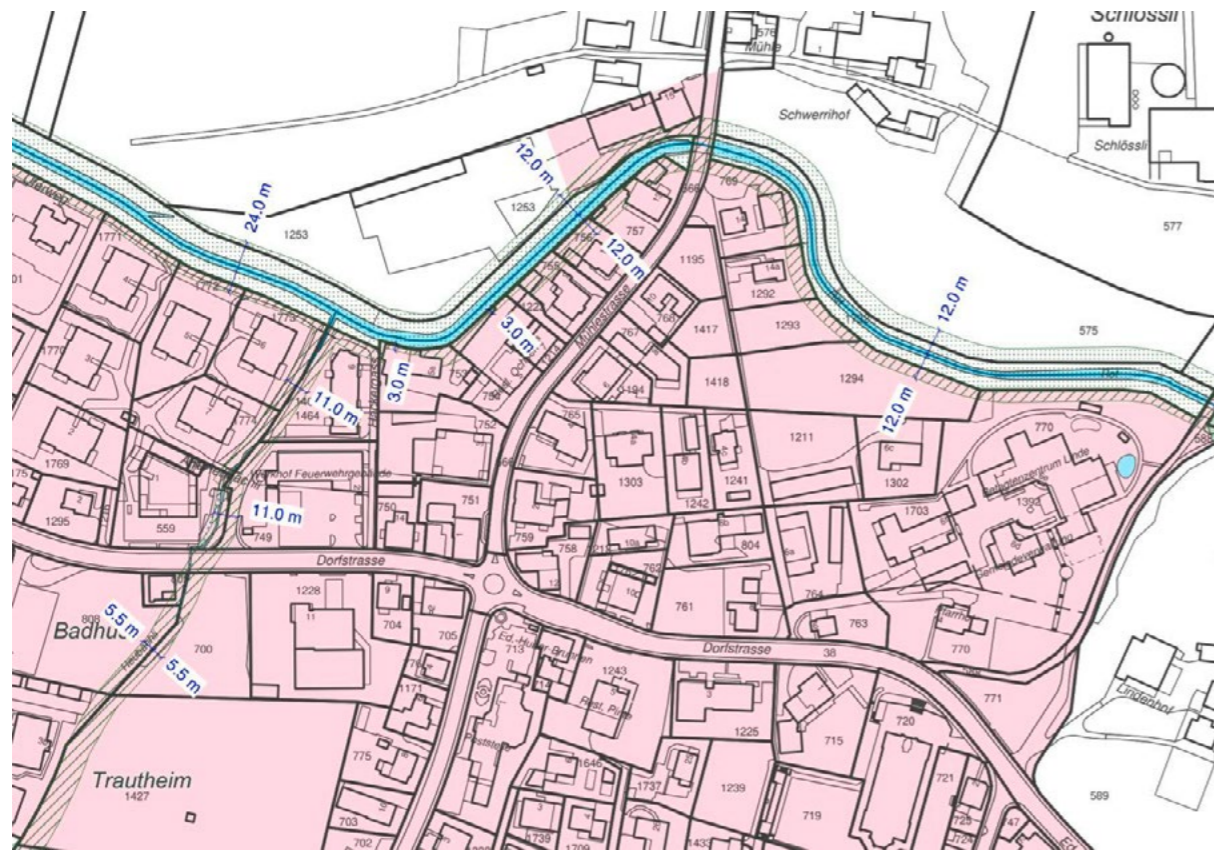


Ausscheidung des Gewässerraumes ausserhalb der Bauzone

In der Nichtbauzone (z.B. Landwirtschaftszone) sowie in Naturschutzzonen wird gemäss Art. 39 BZR überlagernd eine Freihaltezone Gewässerraum ausgeschieden. Ausnahmen bilden Gewässer im Wald bzw. fallweise eingedolte Gewässer und sehr kleine Gewässer (sogenannte Rinnsale). Im Wald wird grundsätzlich auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet.

Bewirtschaftungseinschränkungen

Innerhalb der Gewässerräume gelten Bewirtschaftungseinschränkungen. Wo für eingedolte Gewässerabschnitte ein Gewässerraum ausgeschieden werden muss oder bei schmalen Reststreifen entlang von Strassen, gelten per Gesetz keine Bewirtschaftungseinschränkungen. Im Teilzonenplan Gewässerraum sind diese Flächen orientierend als «Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung» gelb dargestellt. Mit der Genehmigung des Teilzonenplanes Gewässerraum werden dem Kanton die entsprechenden Gewässerabschnitte ohne Bewirtschaftungseinschränkungen gemeldet.



Ausschnitt aus dem «Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung» mit der überlagerten Grünzone Gewässerraum in der Bauzone (grün schraffiert) und der Freihaltezone Gewässerraum ausserhalb der Bauzone (grün punktiert); wird nur ein Mass angegeben, zeigt dies die Gesamtbreite des Gewässerraumes, wo zwei Masse angegeben sind, zeigt dies die jeweilige Breite ab Gewässerachse. Die Rot weist aufgrund ihrer Breite den grössten Gewässerraum in Grosswangen auf, in diesem Abschnitt mit rund 24.0 m.



3 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 Rechtssicherheit beitragen. Gestützt auf diese Änderungen wurde eine Einsprache gütlich erledigt und in der Folge zurückgezogen.

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

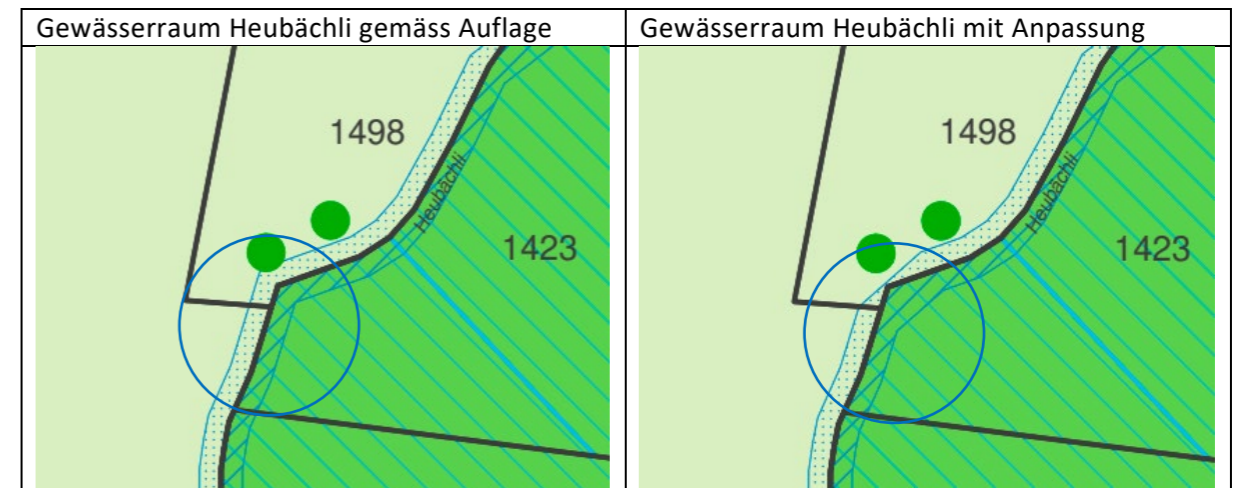
Rechtsgültige Gestaltungspläne erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert 5 Jahren seit Inkrafttreten begonnen wird (§ 80 PBG). Der Gemeinderat kann diese Frist maximal zweimal um zwei Jahre erstrecken. Mit der Ergänzung des Wortes «**derzeit**» im Art. 20 Abs. 4 BZR wird präzisiert, dass die Bestimmung 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 Gestaltungsplanes oder dessen Ersatz durch einen neuen Gestaltungsplan gelten die ordentlichen Bestimmungen des BZR.

3.2 Geringfügige Anpassung Gewässerraum Heubächli

Zurzeit 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.



Geringfügige Anpassung Gewässerraum Heubächli im blau markierten Bereich



4 Nicht gütlich erledigte Einsprachen

Gestützt auf § 62 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden die Einsprachen geprüft und anlässlich der Einspracheverhandlungen wurde versucht, diese gütlich zu erledigen. Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, teilt die Gemeinde der Einsprecherin oder dem Einsprecher mit, warum den Stimmberechtigten beantragt werde, die Einsprache abzuweisen oder darauf nicht einzutreten (§ 62 Abs. 3 PBG). Weist die Gemeindeversammlung die Einsprache ab, besteht anschliessend die Möglichkeit der Beschwerde an den Regierungsrat und danach der Weiterzug an die Gerichtsinstanzen.

Die drei nicht gütlich erledigten Einsprachen werden bezüglich Anträgen und Begründungen der Einsprechenden im Folgenden resp. in den Beilagen 1 und 2 ungekürzt wiedergegeben. Der Gemeinderat begründet anschliessend, wieso er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprachen resp. das Nichteintreten auf die Einsprache beantragt.

Es handelt sich um folgende drei Einsprachen:

- Einsprache 1: Germann Holzbau AG, Beat und Pascal Germann, betreffend Gewässerraum an der Rot auf den Parzellen Nrn. 1156 und 1259 (Kapitel 4.1)
- Einsprache 2: Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise GmbH und Salt Mobile SA, vertreten durch e-partners Rechtsanwälte AG, Dr. jur. Stefan Eichenberger, betreffend Art. 59 BZR (Kapitel 4.2)
- Einsprache 3: Thomas Kopp und Solveig Serrano Parda betreffend die bestehende Fusswegverbindung zwischen der Eichzelg-Strasse und der Schulhausstrasse auf der Parzelle Nr. 1321 (Kapitel 4.3)

Die Originaleinsprachen mit den beigelegten Dokumenten können bei der Gemeindeverwaltung Grosswangen, Dorfstrasse 6d, 6022 Grosswangen, während den ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

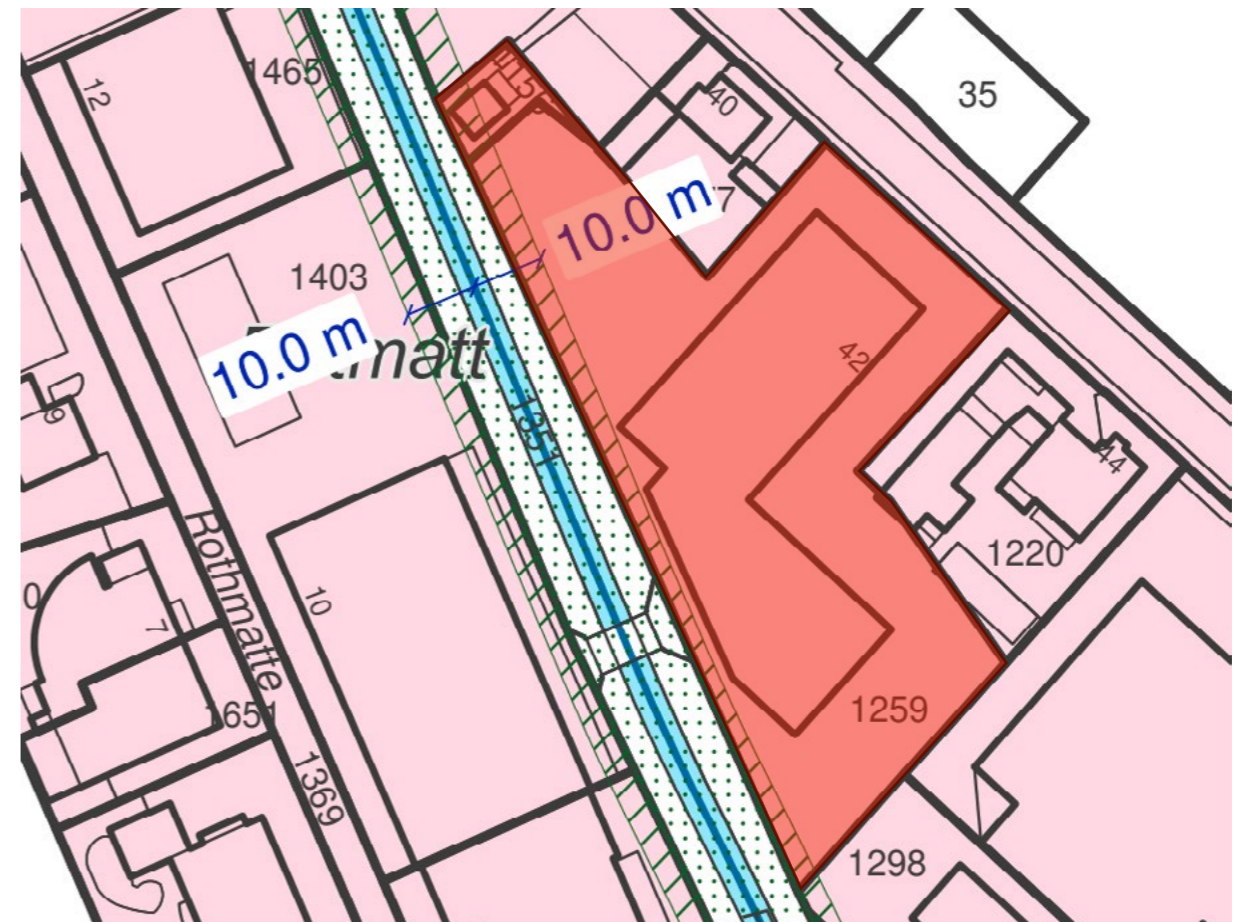
4.1 Einsprache 1: Germann Holzbau AG, Beat und Pascal Germann

Einsprechende

Germann Holzbau AG, Ed.-Huber-Strasse 42, 6022 Grosswangen, Beat und Pascal Germann

Auszug Teilzonenplan Gewässerraum

Hinweis der Gemeinde: Die Einsprache bezieht sich auf die rot markierten Parzellen Nrn. 1156 und 1259.



Anträge der Einsprecherin

Antrag 1: Auf altrechtlichen Bauparzellen entlang des Rotbaches soll der Gewässerraum auf die bestehende Parzellengrenze reduziert werden, so wie dies bereits Ende 1960er/anfangs 1970er Jahre rechtlich verbindlich vom Kanton vereinbart wurde. Beispiele solcher Parzellen sind: 1026, 1027, 1155, 1259, etc.

Antrag 2: Sollte der Antrag 1 abgewiesen werden: Auf altrechtlichen Bauparzellen, welche bereits eine Enteignung und rechtskräftige Korrektur der Parzellengrenze entlang des Rotbaches erfahren haben, wird eine Ausnahmegewilligung unter Einhaltung der ordentlichen Bestimmungen aus PBG und BZR gewährt, so wie dies für Parzellen ohne Gewässerraum rechtlich zur Anwendung kommt.

Begründungen der Einsprechenden in vollem Umfang und Originalwortlaut

Entlang des Rotbaches verlief die Parzellengrenze bei älteren Bauparzellen ursprünglich in der Bachmitte. Ende 1960er bzw. anfangs der 1970er Jahre hatte der Kanton bereits eine Änderung zum Schutz des Gewässerraumes durchgesetzt. Dafür wurden eine generelle Enteignung und Reduktion der Parzellengrenze bei den betroffenen Parzellen durchgesetzt.

Die heute beabsichtigte Ausscheidung des Gewässerraumes ist eine Regeländerung durch die Hintertür von Seiten des Gesetzgebers auf etwas, was er bereits zuvor einmal rechtlich verbindlich erwirkt hat. In der Schweiz soll Rechtssicherheit herrschen und die Spielregeln dürfen sich nicht einseitig ändern. Andernfalls hätte die Gegenpartei entsprechend angewiesen und unterrichtet werden sollen, um notwendige Vorkehrungen im eigenen Interesse vornehmen zu können.



Erwägungen des Gemeinderates

Wie im Kapitel 2.5 ausgeführt, wurde die Sicherung der Gewässer durch Gewässerräume vom Bund im Jahr 2011 eingeführt. Kanton und Gemeinden sind gehalten, die Bestimmungen nach schweizweit einheitlichen Kriterien anzuwenden und die Gewässerräume entsprechend auszuscheiden. Diese gesetzliche Vorgabe geht allenfalls früher getroffenen Verfahren vor.

Die Gemeinde hat in dieser Frage keinen Handlungsspielraum. Die Vorgaben des Kantons sind hier klar: Eine Reduktion des Gewässerraumes entlang von offenen Fliessgewässern wie der Rot ist nur in dicht besiedeltem Gebiet oder nur nach Vorliegen eines Härtefalles möglich. Dies zum Beispiel dann, wenn aufgrund des Gewässerraumes eine Parzelle nicht mehr zonengerecht überbaut werden kann. Das ist z.B. beim Saal des Restaurant Ochsen der Fall.

Beide Voraussetzungen sind auf dem vorliegenden Areal aber nicht gegeben. Weder handelt es sich hier um ein dicht bebauter Gebiet im Sinne der Auslegung der Gerichte, noch verhindert der Gewässerraum hier eine ordentliche Bebauung. Der Gewässerraum liegt zudem weitgehend innerhalb des ordentlichen Grenzabstandes, der ohnehin eingehalten werden muss.

Für zonengemässe Nutzungen kann nur der Kanton Ausnahmen gewähren. Eine solche kann mit einem konkreten Bauprojekt beantragt werden.

Antrag des Gemeinderates

Der Antrag 1 der Einsprecherin sei abzuweisen.

Der Antrag 2 der Einsprecherin sei abzuweisen.

4.2 Einsprache 2: Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise GmbH und Salt Mobile SA

Einsprechende

Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise GmbH und Salt Mobile SA, vertreten durch epartners Rechtsanwälte AG, Dr. iur. Stefan Eichenberger, Puls 5, Hardturmstrasse 11, 8005 Zürich

Anträge der Einsprechenden

Antrag 1:

Art. 59 des revidierten Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Grosswangen sei wie folgt anzupassen (*Hinweis Gemeinde: beantragt werden die Streichungen*):

¹ [...]

² Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

- a) ~~Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Mobilfunkanlage beabsichtigt ist.~~
- b) ~~Der Mobilfunkbetreiber legt einen Standortvorschlag vor und begründet diesen unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen.~~
- c) ~~Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.~~



² Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

⁴ [...]

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Mobilfunkanlage am bestehenden Standort zu erstellen.

⁵ In Wohnzonen (W-A, W-B und W-C), in der Kernzone (Ke), in der Dorfzone (Do) und in der Arbeits- und Wohnzone (Ar-W) sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn sie notwendig sind und überdies einen funktionalen Bezug (die Mobilfunkanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

Antrag 2:

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Einsprachegegnerin (zuzüglich Mehrwertsteuer).

Begründungen der Einsprechenden

Aufgrund der umfangreichen Begründung ist die Einsprache dieser Botschaft in der Beilage 1 im vollen Wortlaut angefügt. Die Original-Einsprache mit allen darin angeführten Beilagen kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird darum verzichtet.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Gemeinde Grosswangen lehnt sich mit dem neuen Art. 59 zu den Antennenanlagen an weitgehende identische Artikel z. B. in den Gemeinden Buttisholz, Wolhusen und Hochdorf an. Die grundsätzliche Zulässigkeit eines solchen Artikels wurde vom Regierungsrat bereits mehrfach bestätigt, z.B. mit Genehmigungsentscheid Nr. 405 vom 15. April 2025 zum weitgehend gleichlautenden Artikel der Gemeinde Aesch. Der Gemeinderat geht davon aus, dass der vorliegende Artikel in Grosswangen ebenfalls dem übergeordneten Recht entspricht und darum genehmigt werden kann.

Fakt ist, dass mit diesem Artikel keine Mobilfunkantennen verhindert werden, wenn das im Artikel verlangte Verfahren eingehalten wird und die entsprechenden Abklärungen und Begründungen seitens der Gesuchsteller vorliegen. Es geht dem Gemeinderat primär darum, dass Standortgesuche sorgfältig erstellt werden und alle valablen Alternativen geprüft werden.

Der Einwand, dass das im Absatz 2 und 3 geregelte Vorverfahren nicht notwendig sei, da bereits mit dem Kanton eine diesbezügliche Vereinbarung bestehe, greift so nicht. Die Vertragsparteien könnten diese Vereinbarung im gegenseitigen Einverständnis auflösen, womit der Gemeinde



Grosswangen eine Rechtslücke entstehen könnte, die sie nicht beeinflussen kann. Aufgrund der Gemeindeautonomie steht es der Gemeinde zu, entsprechende Bestimmungen zu erlassen.

Wenn eine Antenne bewilligungsfähig ist, soll diese dann auch im Rahmen des technisch möglichen ortsverträglich ausgestaltet werden (Abs. 5). Nicht nur Bauten, sondern auch Anlagen wie technische Einrichtungen haben sich optimal ins Ortsbild einzufügen.

Am vorliegenden Art. 59, Antennenanlagen, hält der Gemeinderat darum vollumfänglich fest.

Kostenfolgen gemäss Antrag 2 sind nicht Gegenstand des Ortsplanungsverfahrens, womit auch dieser Antrag abgewiesen wird.

Antrag des Gemeinderates

Der Antrag 1 der Einsprechenden sei abzuweisen.

Der Antrag 2 der Einsprechenden sei abzuweisen.

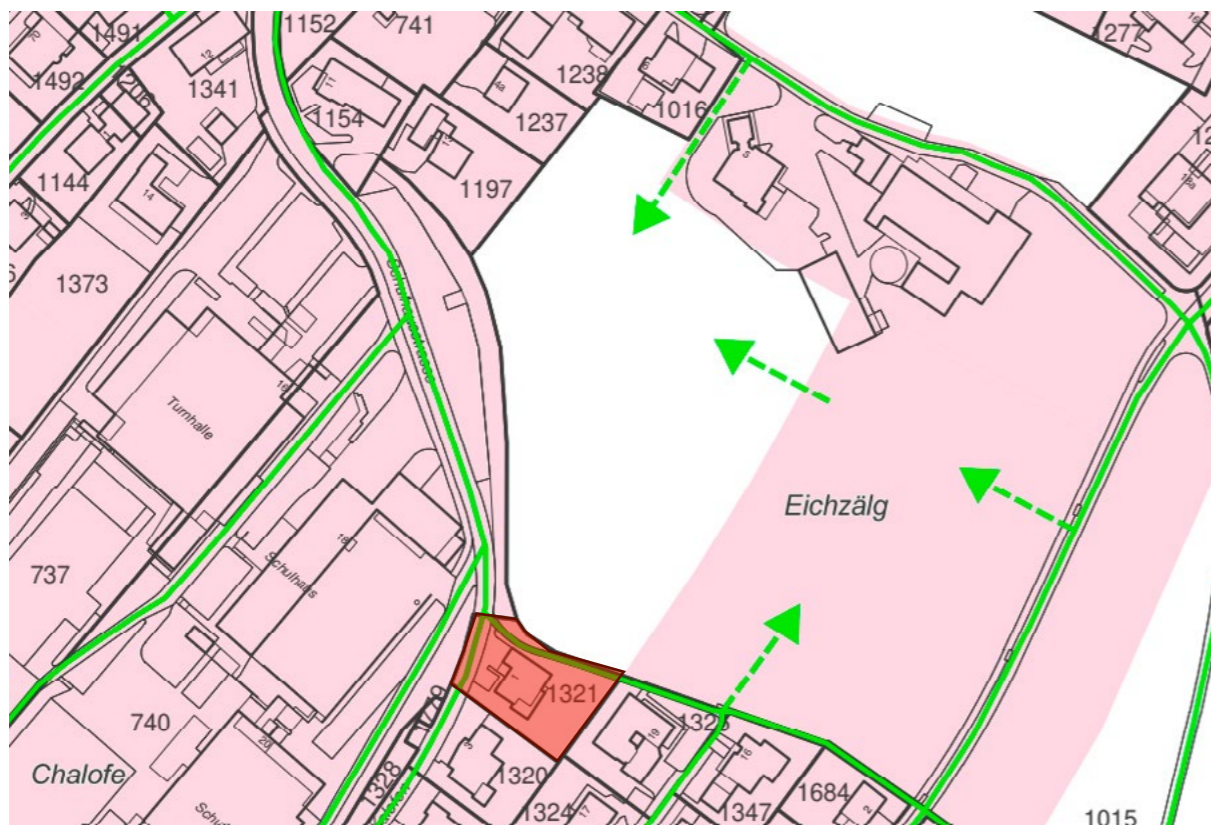
4.3 Einsprache 3: Thomas Kopp und Solveig Serrano Parda

Einsprechende

Thomas Kopp und Solveig Serrano Parda, Kalofen 1, 6022 Grosswangen

Auszug Erschliessungsrichtplan Fusswege und Radrouten

Hinweis der Gemeinde: Die Einsprache bezieht sich auf die orange markierte Parzelle Nr. 1321.



Anträge der Einsprechenden

Antrag 1:

Die vorgeschlagenen Änderungen des Bau- und Zonenreglement im Art. 20 Abs. 4, Wohnzonen, seien abzulehnen.

Antrag 2:

Die Nutzung des Fusswegs über Parzelle Nr. 1321 als Haupt - bzw. Schulwegverbindung sei aufzuheben.

Antrag 3:

Die zentralen Fussweg- und Schulwegverbindungen des neuen Quartiers seien über dafür geeignete Gemeinde - oder Entwicklungsgrundstücke zu führen.

Antrag 4:

Der Fussweg über unsere Parzelle - sofern beibehalten – sei ausdrücklich als sekundärer Fussweg ohne Schulwegfunktion festzulegen.

Antrag 5:

Der Veloverkehr auf diesem Abschnitt sei ausdrücklich auszuschliessen.

Antrag 6:

Eventualiter sind verbindliche bauliche Schutz-, Sicherheits- und Abgrenzungsmassnahmen festzulegen, dies jedoch nach gütlicher Einigung mit uns als jetzigen Eigentümer von Grundstück Nr. 1321.

Antrag 7:

Das Projekt sei entsprechend zu überarbeiten.

Begründungen der Einsprechenden in vollem Umfang und Originalwortlaut

Aufgrund der umfangreichen Begründung ist die Einsprache dieser Botschaft in der Beilage 2 im vollen Wortlaut beigelegt.

Erwägungen des Gemeinderates

Generelle Erwägungen:

Die Fusswegverbindung zwischen der Eichzälg-Strasse und der Schulhausstrasse liegt auf der Parzelle Nr. 1321 der Einsprechenden. Dies war beim Verkauf dieser Parzelle und vor deren Bebauung zwischen der damaligen Eigentümerschaft, der Gemeinde und der Verkäuferin der Parzelle so vereinbart. Da der Fussweg im öffentlichen Interesse liegt, hat die Gemeinde dafür eine Entschädigung bezahlt und Fragen zum Unterhalt und zur Haftung nach damaligem Wissensstand vertraglich vereinbart. Das Anliegen der Einsprechenden ist es, aus ihrer Sicht noch offene Fragen zu klären und sich bestenfalls vom Weg zu entlasten. Damit verbunden ist die Befürchtung, dass dieser Weg mit der geplanten Überbauung Eichzälg Süd zusätzlich belastet wird.

Die in den Erwägungen der Einsprechenden gemäss Beilage 2 dieser Botschaft genannten Begründungen betreffen überwiegend Fragen und Aspekte, die nicht mit dem Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglement gelöst werden können und darum auch nicht Gegenstand der Ortsplanungs-



revision sind. Auf Einsprachen zu Anliegen, die nicht Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind, kann formell nicht eingetreten werden. Dies heisst aber nicht, dass der Gemeinderat sich nicht um einvernehmliche Lösungen bemüht. Er hat den Einsprechenden dazu zugesichert, insbesondere Fragen zur Verbesserung der Sicherheit, zum Unterhalt, zu Haftungsfragen sowie zur Lage des Weges mit den Einsprechenden zeitnah zu klären. Dies wird nicht in der Ortsplanung, sondern in Vereinbarungen, Verträgen und allenfalls im Grundbuch gesichert.

Eine zusätzliche Chance dazu ergäbe sich auch aus der erforderlichen Erweiterung der Schulanlagen. Dies insbesondere für die Verbesserung der Verkehrssicherheit auf der Schulhausstrasse und für den Fall, dass die Erweiterung auf dem Areal Eichzelg Süd unterhalb der Schulhausstrasse erfolgen soll. Werden dort Schulanlagen realisiert, erwirbt die Gemeinde dieses Areal. Damit hätte die Gemeinde die Möglichkeit, den bestehenden Fussweg durch neue Fusswegverbindungen zu entlasten und Massnahmen zur Verkehrssicherung zu ergreifen. Die Gemeinde könnte dannzumal auch eine leichte Verschiebung des bestehenden Weges auf ihr Areal prüfen.

Zum Antrag 1:

Die Einsprechenden stellen den Antrag, auf die in der zweiten öffentlichen Auflage vorgenommenen Änderungen im Art. 20 Abs. 4 und im zugehörigen Anhang 3 des Bau- und Zonenreglementes zu verzichten. Diese haben aber bezüglich Verkehr genau die geforderte Entlastung der bestehenden Wege zum Ziel. Der Anhang 3 BZR legt dazu neu ergänzend fest:

- Auf Kosten der Bauherrschaft ist zwischen Kalofenweid und der Schulanlage auf der Parzelle 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.

Dies setzt auch der oben dargestellte Auszug aus dem neuen kommunalen Erschliessungsrichtplan Fusswege und Radrouten um. Mit den darin grün dargestellten Pfeilen wird verlangt, dass die künftige Überbauung Eichzelg Süd vielfältige neue Fusswegverbindungen realisieren muss, die das bestehende Wegnetz ergänzen und somit auch entlasten.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit der beanstandeten Ergänzung des Bau- und Zonenreglementes keine Nachteile für die Einsprechenden entstehen, vielmehr diese tendenziell sogar entlasten. Würde diesem Antrag zugestimmt, würde auch die angestrebte Gleichbehandlung aller Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht in Frage gestellt. Die von den Einsprechenden beantragten bisherigen Formulierungen gemäss erster Auflage der Ortsplanung liessen keine Anpassungen des derzeit rechtsgültigen Gestaltungsplanes Eichzelg Süd zu. Damit würde im Gegensatz zu den acht übrigen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht die Option einer zeitgemässen Weiterentwicklung dieses Gestaltungsplanes verhindert. Vergleichen Sie dazu auch das ausführliche Kapitel 3.7.4 im Planungsbericht zur Gesamtrevision.

Zu den Anträgen 2 bis 7:

Wie dargelegt, betreffen diese Anliegen nicht die Ortsplanungsrevision und waren deshalb nicht Gegenstand der öffentlichen Auflagen. Formell kann darum nicht auf diese eingetreten werden.



Der Gemeinderat sichert aber zu, in anderen dafür geeigneten Verfahren gemeinsame Lösungen zu suchen.

Antrag des Gemeinderates

Der Antrag 1 der Einsprechenden sei abzuweisen.

Auf die Anträge 2 – 7 der Einsprechenden sei nicht einzutreten.



5 Bericht und Empfehlung der Controlling-Kommission

Bericht der Controlling-Kommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Grosswangen zur Gesamtrevision der Ortsplanung mit Zonenplan, Bau- und Zonenreglement und Teilzonenplan Gewässerraum

Als Controlling-Kommission haben wir die Gesamtrevision der Ortsplanung mit Zonenplan, Bau- und Zonenreglement und Teilzonenplan Gewässerraum beurteilt. Bezüglich der Einsprache 1 trat Controlling-Kommissionsmitglied Marino Germann in den Ausstand.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Eine positive Vorprüfung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes des Kantons Luzern liegt vor. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, den rechtsetzenden Erlass zur Gesamtrevision der Ortsplanung mit Zonenplan, Bau- und Zonenreglement und Teilzonenplan Gewässerraum zu genehmigen.

Grosswangen, 9. März 2026

Präsidentin Controlling-Kommission:

Bea Bützberger-Wicki

Mitglieder Controlling-Kommission:

Philipp Dönni

Marino Germann

Adrian Stadelmann

Pirmin Wagner



6 Schlussabstimmung

Der Gemeinderat Grosswangen beantragt den Stimmberechtigten, der Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus

- 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

unter Berücksichtigung der vorgängigen Beschlüsse der Gemeindeversammlung, zuzustimmen.

7 Beilagen

7.1 Einsprache Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise GmbH und Salt Mobile SA

epartners
Rechtsanwälte
Attorneys-at-Law

EINGANG
25. Juni 2025

epartners Rechtsanwälte AG
Puls 5 | Hardturmstrasse 11 | CH-8005 Zürich
T +41 43 268 8777 | F +41 43 543 2233
www.epartners.ch

Dr. iur. Stefan Eichenberger
Eingetragen im kantonalen Anwaltsregister
T +41 43 268 8775
stefan.eichenberger@epartners.ch

Einschreiben
Gemeinderat Grosswangen
Dorfstrasse 6d
6022 Grosswangen

Zürich, 24. Juni 2025

EINSPRACHE

In Sachen

Swisscom (Schweiz) AG Alte Tiefenaustrasse 6 3050 Bern	Einsprecherin 1
Sunrise GmbH Thurgauerstrasse 101B 8152 Glattpark (Opfikon)	Einsprecherin 2
Salt Mobile SA Rue du Caudray 4 1020 Renens	Einsprecherin 3

vertreten durch
Rechtsanwalt Dr. iur. Stefan Eichenberger
epartners Rechtsanwälte AG
Puls 5, Hardturmstrasse 11
8005 Zürich

gegen

Gemeinde Grosswangen Dorfstrasse 6d 6022 Grosswangen	Einsprachegegnerin
---	---------------------------

betreffend
Gesamtrevision der Ortsplanung; Art. 59 Bau- und Zonenreglement

1 | 9

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, geschätzte Mitglieder des Gemeinderates

Namens und im Auftrag der Einsprecherinnen reiche ich fristgerecht

EINSPRACHE

ein und stelle Ihnen folgende

RECHTSBEGEHREN

- Art. 59 des revidierten Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Grosswangen sei wie folgt anzupassen (Änderungen hervorgehoben):
 - [...]
 - ~~Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:~~
 - ~~Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Mobilfunkanlage beabsichtigt ist.~~
 - ~~Der Mobilfunkbetreiber legt einen Standortvorschlag vor und begründet diesen unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen.~~
 - ~~Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.~~
 - ~~Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.~~
 - [...]

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen. ~~Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Mobilfunkanlage am bestehenden Standort zu erstellen.~~

2 | 9 EINSPRACHE GEGEN GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG; ART. 59 BZR
SWISSCOM (SCHWEIZ) AG, SUNRISE GMBH, SALT MOBILE SA GEGEN GEMEINDE GROSSWANGEN
24. JUNI 2025



Verbindlicher Planinhalt

Bauzonen	Artikel BZR
Kernzone (Ke), ES III	18
Dortzone (Do), ES III	19
Wohnzone A (W-A), ES II	20
Wohnzone B (W-B), ES II	20
Wohnzone C (W-C), ES II	20
Erhaltungszone (Er), ES II	21
Arbeits- und Wohnzone (Ar-W), ES III	22
Arbeitszone 1 (Ar-1), ES III	23
Arbeitszone 1 (Ar-1), ES III	23
Arbeitszone 2 (Ar-2), ES III	23
Arbeitszone 2 (Ar-2), ES III	23
Arbeitszone Gishubel (Ar-G), ES IV	24
Sonderbauzone Winkel (So-W), ES III	25
Zone für öffentliche Zwecke (OeZ), ES II	26
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpFr), ES III	27
Grünzone Allgemein (Gr-A), ES III	28
Verkehrszone (Ve), ES III	30
Verkehrszone (Ve), ES III	30

Nichtbauzonen	Artikel BZR
Landwirtschaftszone (Lw), ES III	31
Weilerzone (We), ES III	32
Freihaltezone Ächerlig (Fr-A), ES III	37
Reservezone (Re), ES III	34
Abbauzone (Ab), ES IV	35
Deponie- und Abbauzone Ächerlig (De-Ab-A), ES III	36
Verkehrsfläche, Übriges Gebiet A (ÜG-A-V), ES III	§ 56 PBG
Übriges Gebiet C (ÜG-C), ES III	33
Kommunale Naturschutzzone (Ns), ES III	40
Grünzone Gewässerraum (Gr-G)	29
Grünzone Gewässerraum (Gr-G) temporär: entfällt bei allfälliger Verlegung mit Wasserbauprojekt	29
Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)	38
Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W)	39
Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): Aufstufung von ES II auf ES III	39
Ortsbilderperimeter (Ob)	42

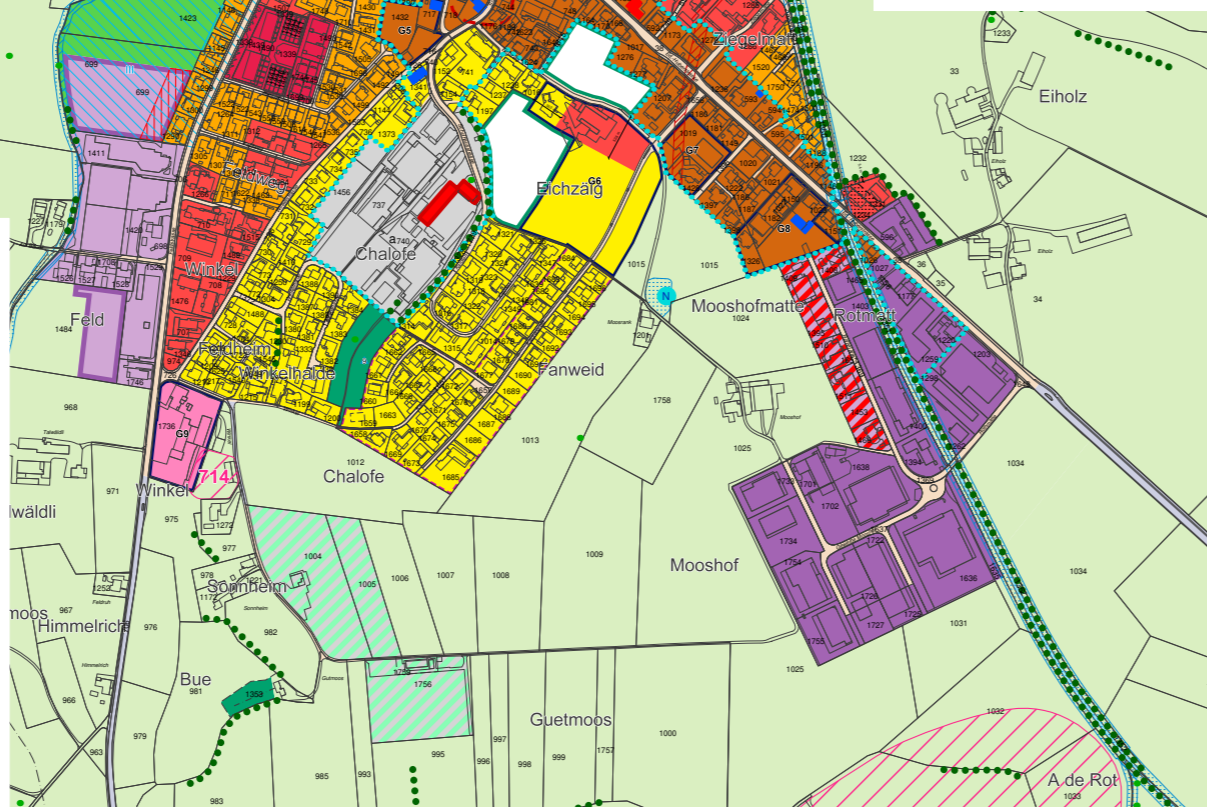
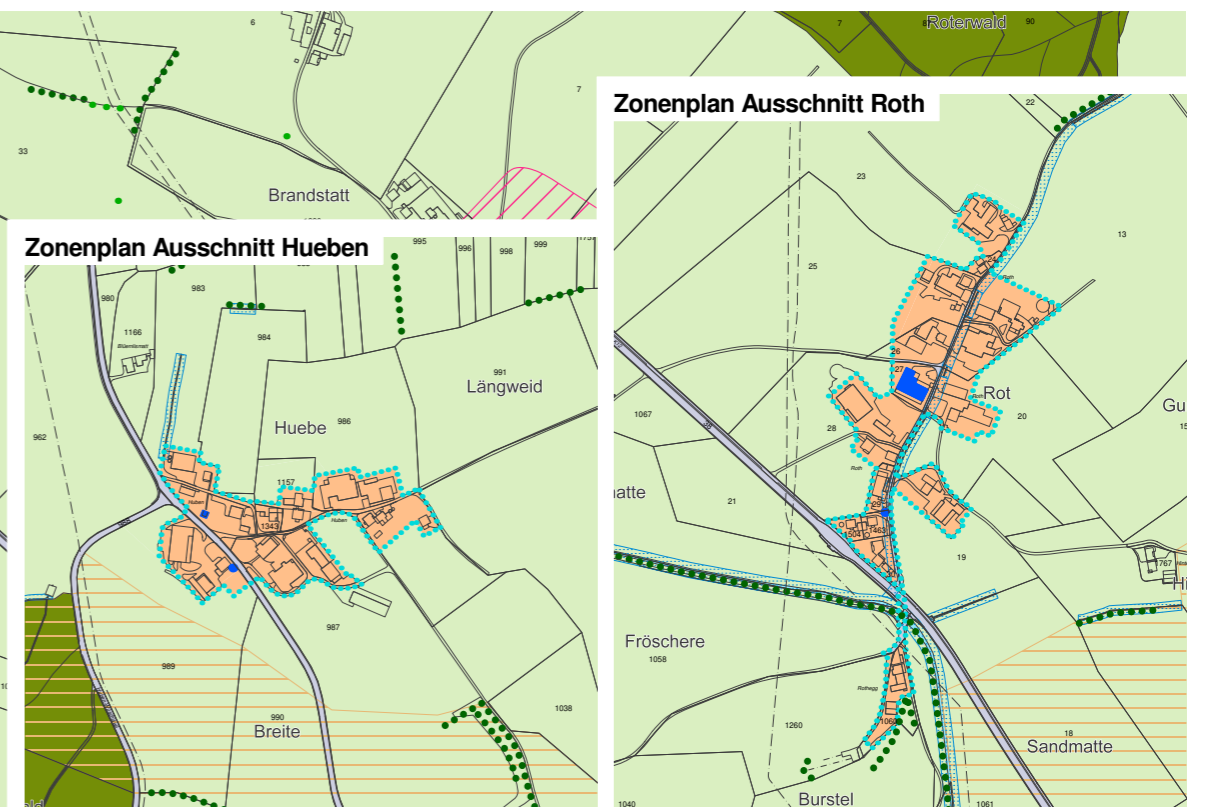
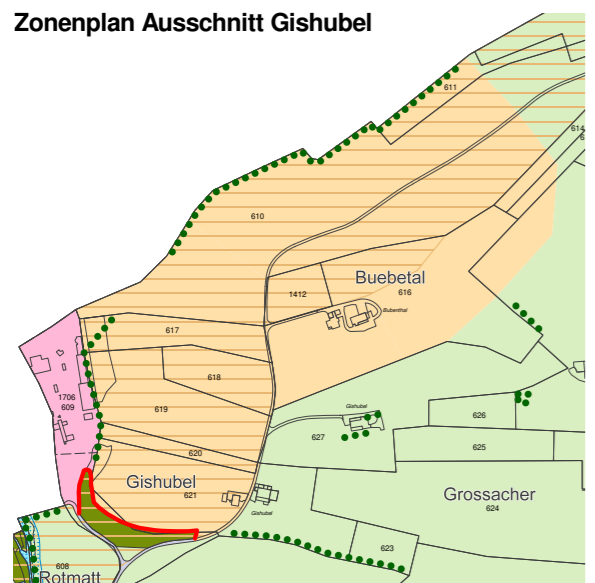
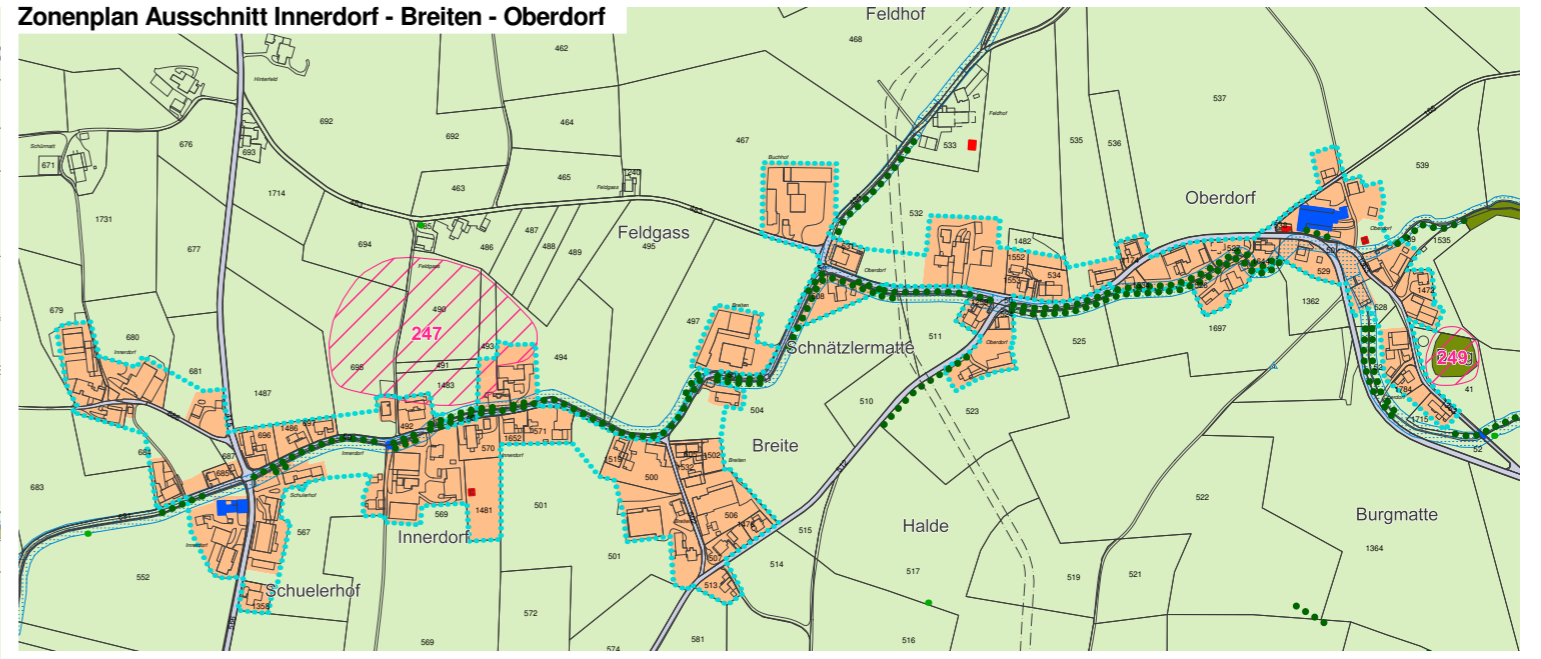
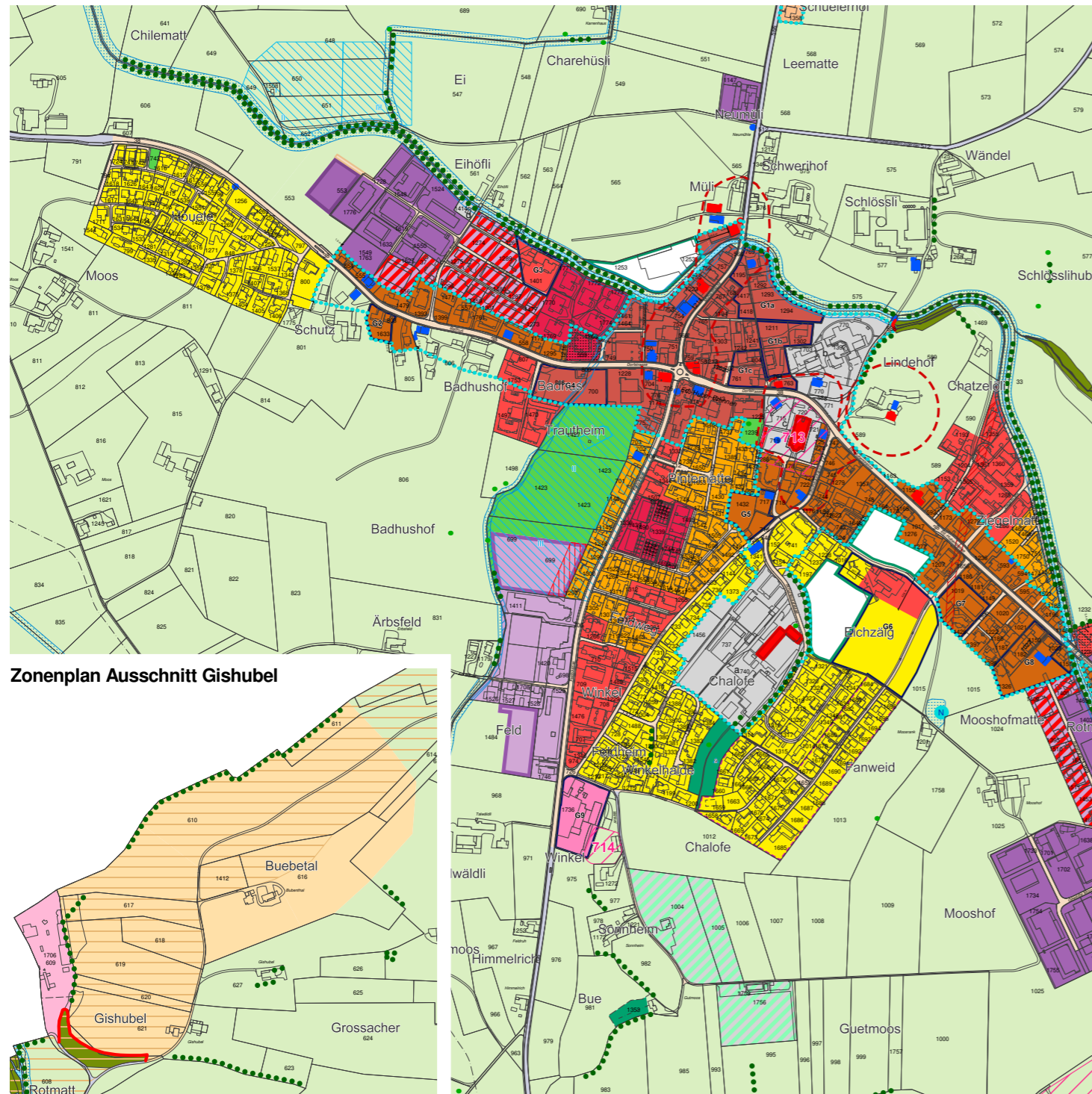
Weitere orientierende Planinhalte	Artikel BZR
Gestaltungsplanpflicht (GPP)	47
Spezielle Bestimmungen "Kalofenweid" (gemäss Art. 20 Abs. 3 BZP)	20
Abstandsbereich Gesamthöhe 11.0 m	23
Kommunale Naturschutzzone Wald (Ns-Wa)	40
Überlagernde Objekte	
Aussichtspunkt (AP)	45
Naturobjekt Gewässer (NO)	41
Einzelbaum (EB)	41
Kantonales Denkmalverzeichnis	
Denkmalgeschützte Kulturdenkmäler	56
Kantonales Bauinventar	
Schützenswerte Kulturdenkmäler	56
Erhaltenswerte Kulturdenkmäler	56
Baugruppe	56

Gemeindeversammlung vom 22. April 2026

Verkleinerte Darstellung mit orientierendem Charakter. Massgebend sind die Originalzonenpläne, die bei der Gemeinde Grosswangen eingesehen werden können.

Planteam S AG : Luzern : Bern : Solothurn
Raumentwicklung : Städtebau : Geoinformation

plan:team





5 Die Einsprecherinnen sind damit durch die vorgesehene Revision der Nutzungsplanung bzw. des Bau- und Zonenreglements unmittelbar in ihren eigenen wirtschaftlichen und damit schutzwürdigen Interessen betroffen und damit zur Erhebung der Einsprache legitimiert (vgl. § 207 Abs. 1 PBG).

II. MATERIELLES

1. Grundlagen

1.1. Allgemeines

6 Der Ausbau der Mobilfunknetze liegt gemäss Fernmeldegesetz anerkanntermassen im öffentlichen Interesse (Art. 1 FMG).

7 Die Versorgung mit Mobilfunkdiensten erfolgt durch vom Bund konzessionierte Private. Die erteilten Konzessionen sehen sowohl das Recht, aber auch die Pflicht der konzessionierten Unternehmen vor, ihre eigenen Mobilfunknetze aufzubauen.

1.2. Bundesrechtliche Vorgaben; Kompetenzen der Gemeinde

8 Kantonalen oder kommunalen Regelungen der Mobilfunkstandorte werden durch das Bundesrecht enge Grenzen gesetzt. Derartige Regelungen dürfen insbesondere nicht den Zweck verfolgen, die Bevölkerung vor Immissionen der Mobilfunkanlagen zu schützen, da dies abschliessend auf Stufe Bund durch das USG und die NISV geregelt wird (BGE 126 II 399, E. 3c). Den Gemeinden verbleibt damit einzig die Möglichkeit, kommunale Bestimmungen einzuführen, die dem Ortsbildschutz dienen oder die den Schutz vor vermeintlich "Ideellen Immissionen" bezwecken (BGE 133 II 321, E. 4.3.4).

1.3. Schutz der Wirtschafts- und Informationsfreiheit

9 Sollen kommunale Bau- und Planungsvorschriften erlassen werden, welche die Errichtung von Mobilfunkanlagen erschweren, greift dies in die verfassungsrechtlich garantierte Wirtschafts- und Informationsfreiheit der Einsprecherinnen ein (BGE 138 II 173, E. 7.1).

10 Ein derartiger Eingriff ist in Anwendung von Art. 36 BV insbesondere nur unter Beachtung sämtlicher massgebender Interessen zulässig. In diesem Zusammenhang ist den in der Fernmeldegesetzgebung konkretisierten Interessen Beachtung zu schenken. Mit anderen Worten muss dem Interesse an einer qualitativ guten Mobilfunkversorgung ausreichend Gewicht beigemessen werden (BGE 133 II 64, E. 5.2 und 5.3; BGE 133 II 321, E. 4.3.4).

11 Um diesem öffentlichen Interesse spezifisch Rechnung zu tragen, hat das Bundesgericht bereits mehrfach festgehalten, dass Mobilfunkanlagen in der Bauzone grundsätzlich zulässig sein müssen, soweit sie der Abdeckung derselben dienen (BGE 133 II 353 E. 4.2; Urteile des Bundesgerichts 1C_229/2011, E. 2.4.1 und 1C_328/2007, E. 3). Die Planungshoheit über die Mobilfunknetze muss damit bei den Betreibern verbleiben.

4 | 9 EINSPRACHE GEGEN GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG; ART. 59 BZR
SWISSCOM (SCHWEIZ) AG, SUNRISE GMBH, SALT MOBILE SA GEGEN GEMEINDE GROSSWANGEN
24. JUNI 2025



2. Art. 59 Abs. 2 und 3 BZR: Dialogmodell statt Regelung für Vorverfahren

12 Art. 59 Abs. 2 und 3 des revidierten Bau- und Zonenreglements enthalten Vorschriften für das Vorverfahren und insbesondere die Standortwahl für Mobilfunkanlagen.

13 Eine solche Vorschrift ist unnötig, da bereits die Vereinbarung über die Standortevaluation und -koordination zwischen dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern, vertreten durch die Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi), vom Oktober 2008 existiert. In diesem sogenannten "Dialogmodell" wurden diese Fragen bereits geregelt. Es liegen somit schon klare und konkrete Vorgaben für das Vorgehen in solchen Fällen vor. Die Einzelheiten für das Vorgehen können der genannten Vereinbarung entnommen werden. Damit wurde bereits für alle Beteiligten Rechtssicherheit geschaffen. Es besteht deshalb weder Raum noch eine Notwendigkeit für solche Bestimmungen.

BO: Vereinbarung über die Standortevaluation und -koordination vom 20. Oktober 2008 (Dialogmodell) **Beilage 6**

14 Das schweizweit etablierte Dialogmodell regelt das Vorgehen bereits detailliert, weshalb die entsprechenden Bestimmungen zu streichen und dadurch zu ersetzen sind.

3. Art. 59 Abs. 4 BZR: Streichung der Koordination von Mobilfunkanlagen

15 Art. 59 Abs. 4 der revidierten BZR verlangt sodann, dass in jedem Fall eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen sei. Falls die Prüfung ergebe, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich sei, sei die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

16 Für die Koordination von Mobilfunkanlagen besteht in § 43 der Planungs- und Bauverordnung ("PBV") bereits eine kantonale Norm. Demnach sind die Standorte für die Errichtung Mobilfunkanlagen aufeinander abzustimmen. Bei ihrer Auswahl und Festlegung sind namentlich der Schutz der Orts- und Landschaftsbilder und der Natur- und Kulturobjekte zu beachten und die Auswirkungen auf die Bevölkerung, etwa durch Mehrfachnutzung der Standorte, so gering als möglich zu halten.

17 Dabei ist zu beachten, dass eine Zusammenlegung der Sendeanlagen auf wenige konzentrierte Standorte nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Luzerner Kantonsgerichts nicht generell anzustreben ist. Innerhalb des Siedlungsgebiets ist eine Konzentration von Mobilfunkanlagen auf wenige Standorte insofern regelmässig unerwünscht, als sie zu einer Erhöhung der Strahlungsbelastung in der Umgebung führt und in vielen Fällen die Anlagegrenzwerte gemäss NISV nicht eingehalten werden könnten. Um im Sinne von § 43 Satz 2 PBV die Auswirkungen auf die Bevölkerung so gering wie möglich zu halten, kann daher unter Umständen anstatt einer Mehrfachnutzung vielmehr eine Dekonzentration der Standorte angezeigt sein.¹

18 Im Sinne der obigen Ausführungen beantragen die Einsprecherinnen somit die Streichung der Passagen betr. Koordination der Mobilfunkanlagen.

¹ Urteil des Bundesgerichts 1A.140/2003, E. 3.3; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern vom 18. August 2005, Fallnummer V 04 374_2, LGVE 2005 II Nr. 7, E. 6c.



4. Art. 59 Abs. 5 BZR: Präzisierung des Erfordernisses des funktionalen Bezugs

19 Art. 59 Abs. 5 des revidierten Bau- und Zonenreglements schreibt vor, dass in den Wohnzonen (W-A, W-B und W-C), in der Kernzone (Ke), in der Dorfzone (Do) und in der Arbeits- und Wohnzone (Ar-W) Mobilfunkanlagen nur zulässig sind, wenn sie einen funktionalen Bezug zur Wohnzone aufweisen.

20 Die vorgeschlagene Regelung geht zu weit, weil sie mit Blick auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung auf die Zonen zu beschränken ist, die in erster Linie für das Wohnen bestimmt sind, was bei der Arbeits- und Wohnzone (Ar-W) nicht der Fall ist, weil mindestens 65 % der realisierten Hauptnutzfläche für Arbeitszwecke verwendet werden müssen, weshalb sie zu streichen ist.²

21 Bei der Kernzone (Ke) und der Dorfzone (Do) ist aus der revidierten BZR nicht ersichtlich, ob eine mehrheitliche Wohn- oder Arbeitsnutzung vorliegt, weshalb vorsorglich ebenfalls eine Streichung beantragt wird.

5. Art. 59 Abs. 5 BZR: Streichung der Ästhetik-Klauseln

22 Art. 59 Abs. 5 des revidierten Bau- und Zonenreglements enthält eine Ästhetik-Klausel. Demnach seien Mobilfunkanlagen insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

23 Nach § 143 Abs. 2 PBG/LU sind Mobilfunkanlagen zulässig, ausser wenn das Interesse am Schutz bedeutender Orts- und Landschaftsbilder, geschichtlicher Stätten oder Natur- und Kunstdenkmäler das Interesse an den mit den Anlagen empfangbaren Informationen überwiegt. Das Luzerner Kantonsgericht hat hierzu festgehalten, dass diese Norm eine grundsätzliche Zulässigkeit entsprechender Aussenanlagen – vorbehaltlich einer abweichenden Interessenabwägung – nur in Bezug auf die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild bzw. in Bezug auf geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kunstdenkmäler formuliere. Dies schliesse die Möglichkeit nicht aus, dass eine Gemeinde Antennenanlagen aus anderen Gründen in bestimmten Gebieten als allgemein unzulässig erkläre, sofern dabei übergeordnetes Recht beachtet werde. Bereits aus § 143 Abs. 3 PBG sei ersichtlich, dass die grundsätzliche Zulässigkeit gemäss § 143 Abs. 2 PBG nur insoweit gelte, als dem nicht andere – namentlich umweltrechtliche – Bestimmungen entgegenstünden. Die Bestimmung von § 143 Abs. 3 PBG sei bloss deklaratorischer Natur. Vorbehalten seien ebenso Einschränkungen durch das PBG selbst wie auch durch kommunale Bau- und Nutzungsvorschriften gestützt auf §§ 34 und 36 PBG, die nicht den Schutz von Orts- und Landschaftsbildern, von geschichtlichen Stätten und von Natur- und Kunstdenkmälern betreffen würden. Insofern verbleibe den kommunalen Planungsträgern im Rahmen von §§ 34 und 36 PBG die volle Regelungskompetenz hinsichtlich des Schutzes vor ideellen Immissionen. Zusammengefasst lässt § 143 Abs. 2 PBG somit keinen Raum für weitergehende kommunale Ästhetik-Klauseln, da diese nicht den Schutz vor ideellen Immissionen bezwecken.³

² BGE 141 II 245, E. 2.4; BGE 138 II 173, E. 7.4.3.
³ Urteil des Kantonsgerichts Luzern vom 9. April 2004, Fallnr. 7H 13 38, LGVE 2014 IV Nr. 14, E. 2.3.



24 Sodann ist im Zusammenhang mit Ästhetik-Klauseln und entsprechenden Auflagen der Gemeinde auf zwei aktuelle Urteile des Luzerner Kantonsgerichts vom 3. Dezember 2024 zu verweisen, wo die Einsprecherin 1 in beiden Fällen obsiegt hatte. Hervorzuheben sind insbesondere die E. 5 im Urteil mit der Fallnummer 7H 22 230 sowie die E. 4 im Urteil mit der Fallnummer 7H 22 237.

BO: Urteil Luzerner Kantonsgericht 7H 22 230 vom 3. Dezember 2024 **Beilage 7**

BO: Urteil Luzerner Kantonsgericht 7H 22 237 vom 3. Dezember 2024 **Beilage 8**

25 Im Übrigen stellen die Einsprecherinnen nicht partout in Abrede, dass solche Vorschriften aus ortsplannerischer Sicht unter Umständen erstrebenswert sein können. Allerdings gehen die absolut gehaltenen Formulierungen in Art. 59 Abs. 5 des revidierten BZR deutlich zu weit, soweit ihnen überhaupt eine rechtsrelevante Bestimmtheit zukommt, und greifen damit in unverhältnismässiger Weise in die Wirtschafts- und Informationsfreiheit der Einsprecherinnen ein. Dazu im Einzelnen:

26 Ästhetische und architektonische Vorschriften für Mobilfunkanlagen dürfen nicht dazu führen, dass ein vollständiges Verbot von visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen resultiert, da dies unverhältnismässig wäre. Eine solch weitreichende Restriktion käme bei strenger Auslegung nahezu einem Bauverbot gleich, da Mobilfunkanlagen ein bestimmtes funktionsbedingtes Aussehen haben und grundsätzlich keine gestalterischen Optionen in Abzug auf die Ästhetik und die Architektur von Mobilfunkanlagen bestehen. Ästhetisch und architektonisch gute Lösungen sowie eine ruhige Gesamtwirkung von Mobilfunkanlagen sind bereits aufgrund von deren technischen Gegebenheiten nur sehr beschränkt möglich. Allein aus diesem Grund dürfte eine Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage deshalb nicht verweigert werden.

27 Wie gut sich eine Mobilfunkanlage architektonisch eingliedern lässt, hängt insbesondere vom Gebäude ab, auf welchem sie erstellt werden soll, sowie von der Dimension der Anlage (was wiederum von den Anforderungen an die Anlage abhängt), zum anderen aber auch von der fraglichen Fassade bzw. vom fraglichen Dach. Auf all diese Elemente haben die Einsprecherinnen praktisch keinen Einfluss. Es ist demnach unrealistisch, dass sich für Mobilfunkanlagen stets einwandfreie architektonische bzw. ästhetische Lösungen finden lassen. Das Gegenteil ist der Fall, lässt es sich doch regelmässig schlicht nicht vermeiden, dass Mobilfunkanlagen als technische Aufbauten deutlich erkennbar sind.

28 Mobilfunkanlagen sind zudem auf exponierte Standorte angewiesen, da sie das Versorgungsgebiet sozusagen "überblicken" müssen. Mobilfunkanlagen stellen damit – als rein technische Anlagen – meist einen gewissen Kontrast zum baulichen Umfeld dar, der allenfalls als störend empfunden werden kann. Die Einsprecherinnen sind als Konzessionärinnen allerdings rechtlich verpflichtet, die Dienste einer zuverlässigen und erschwinglichen, dem wirksamen Wettbewerb ausgesetzten Grundversorgung allen Bevölkerungskreisen anzubieten. Diese Vorgaben dürfen nicht durch einen zu strengen Massstab bei der Beurteilung der Frage der Einordnung der Mobilfunkanlage ins Orts- und Landschaftsbild unterlaufen werden.

7 | 9 EINSPRACHE GEGEN GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG; ART. 59 BZR
SWISSCOM (SCHWEIZ) AG, SUNRISE GMBH, SALT MOBILE SA GEGEN GEMEINDE GROSSWANGEN
24. JUNI 2025



29 Zusammengefasst versprechen die angefochtenen Bestimmungen etwas, was sie aus Gründen der Verhältnismässigkeit sowie in Anbetracht der effektiven funktechnischen und radioplanerischen Gegebenheiten nicht zu erfüllen vermögen. Die angefochtenen Regelungen sind nicht geeignet, um sie einer verfassungs- und gesetzeskonformen Auslegung zuzuführen.

30 Neben der Kaskadenordnung käme mit diesen Vorschriften für die Einsprecherinnen damit noch eine zusätzliche, äusserst weitreichende Restriktion hinzu. Faktisch würden kaum noch geeignete Standorte übrigbleiben. Kommt hinzu, dass für die wenigen verbleibenden Standorte natürlich noch die Bereitschaft der Eigentümerschaft bestehen muss, ihre Liegenschaft für den Bau einer Mobilfunkanlage zur Verfügung zu stellen. Aus den genannten Gründen sind die vorgeschlagenen Passagen in Art. 59 Abs. 5 des revidierten BZR ersatzlos zu streichen.

Abschliessend ersuche ich Sie um Entscheid im Sinne meiner Anträge.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Dr. iur. Stefan Eichenberger
(vertreten durch MLaw Tim Vetterli)

Im Doppel

Beilagen gemäss separatem Verzeichnis

8 | 9 EINSPRACHE GEGEN GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG; ART. 59 BZR
SWISSCOM (SCHWEIZ) AG, SUNRISE GMBH, SALT MOBILE SA GEGEN GEMEINDE GROSSWANGEN
24. JUNI 2025



EINGANG
 25. Juni 2025

BEWEISMITTELVERZEICHNIS

Zur Einsprache in Sachen Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise GmbH und Salt Mobile SA gegen Gemeinde Grosswangen vom 24. Juni 2025 betreffend Gesamtrevision der Ortsplanung; Art. 59 Bau- und Zonenreglement

URKUNDEN

Beilage 1	Vollmacht der Einsprecherin 1
Beilage 2	Vollmacht der Einsprecherin 2
Beilage 3	Vollmacht der Einsprecherin 3
Beilage 4	Auszug aus dem Luzerner Kantonsblatt Nr. 21 vom 24. Mai 2025
Beilage 5	Auszug aus dem revidierten Bau- und Zonenreglement
Beilage 6	Vereinbarung über die Standortevaluation und -koordination vom 20. Oktober 2008 (Dialogmodell)
Beilage 7	Urteil Luzerner Kantonsgericht 7H 22 230 vom 3. Dezember 2024
Beilage 8	Urteil Luzerner Kantonsgericht 7H 22 237 vom 3. Dezember 2024

9 | 9 EINSPRACHE GEGEN GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG; ART. 59 BZR
 SWISSCOM (SCHWEIZ) AG, SUNRISE GMBH, SALT MOBILE SA GEGEN GEMEINDE GROSSWANGEN
 24. JUNI 2025



7.2 Einsprache Thomas Kopp und Solveig Serrano Parda

In 2-facher Ausführung; Eingeschrieben geschickt
 21.12.2025

Thomas Kopp
 Solveig Serrano Parda
 Kalofen 1
 6022 Grosswangen

Einschreiben
 Gemeinde Grosswangen
 Dorfstrasse 6d
 6022 Grosswangen

Einsprache 2. Öffentliche Auflage Bau- und Zonenreglement

Lieber Pascal (sehr geehrter Herr Gemeindepräsident), sehr geehrte Frauen Gemeinderätinnen, sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Besten Dank für den Informationsaustausch vom 4. November wie auch für die uns zugestellten Unterlagen «Information 2. öffentliche Auflage Gebiet Eichzelg». Basierend darauf stellen sich uns mehrere Fragen – und führen dazu, dass **wir Einsprache gegen das Bau- und Zonenreglement, Art 20. Wohnzonen Paragraf 4 machen müssen.**

Begründung / Einwände:

A) Sie schreiben in Ihrem Begleitschreiben an uns bezüglich des Fussweg, dass die Gemeinde «lediglich für den Unterhalt» zuständig sei. Dies umfasst im Kanton Luzern (und damit auch Grosswangen) regelmässige Reinigungs-, Kontroll-, Pflegearbeiten sowie auch kleinere Reparaturen (wie Schlaglöcher flicken). Leider stellen wir in letzter Zeit fest, dass bedeutend mehr Abfall auf, wie auch auf beiden Seiten des Fussweges und damit auf unserem Grundstück (Nr. 1321) liegen gelassen wird. Bisher haben wir dies sehr oft selber zusammen gelesen und zusammen geputzt – obwohl die Unterhaltszuständigkeit gem Ihrer eigenen Aussage klar bei Ihnen selber liegt.

Einerseits verstehen wir den Wunsch auch im Eichzelg Süd weiter verdichtet zu bauen – andererseits, würde dies zwangsläufig noch mehr Abfall auf unserem Grundstück bedeuten. Unter den gegenwärtigen Bedingungen lehnen wir daher aber eine Veränderung der gültigen Bauvorschriften Eichzelg Süd im vorgeschlagenen Bau und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen ab und machen

Einsprache gegen das Bau- und Zonenreglement, Art 20. Wohnzonen Paragraf 4.

Wir schlagen vor, dass der bisherige Passus zu Eichzelg Süd im bisher vorgeschlagene Bau- und Zonenreglement beibehalten wird.

1



- B) Sie schreiben in der an uns persönlich adressierten Information weiter, dass «die Gemeinde ... für die Organisation des Kreuzungspunktes (Kreisel und Abschränkung) zuständig...» sei und weiter, dass sich die Gemeinde an der Organisation «diesen [-r] Kosten beteiligen» würde.

Uns ist aufgrund von der von Ihnen an uns zugestellten Beilagen nicht klar auf welchen «Kreuzungspunkt» und «Abschränkungen» Sie sich beziehen. Sie legen zwar einen Plan bei, der ist aber nur sehr generisch gehalten. Da dies ein explizit an uns adressierter Brief aber die Aussage in Ihrem Brief ohne weiteren Bezug zum Gesamtüberblick ist, gehen wir davon aus, dass Sie sich auf den Kreuzungspunkt der Kalofenstrasse mit dem Gehweg auf unserem Grundstück beziehen müssen.

Wir halten fest, dass die zwischen der Gemeinde Grosswangen und dem Voreigentümer getroffenen Vereinbarung für das Grundstück auch weiterhin gilt und die Gemeinde gemäss damaliger Vereinbarung vollumfänglich die Haftung für den öffentlichen Fussweg trägt; respektive **die Gemeinde vollumfänglich dafür haftet** (gem Ihrer eigenen Beilage zum Brief). Dazu gehört auch explizit des Kreuzungspunktes des öffentlichen Fussweges mit der Kalofenstrasse; welche das Quartier mit der Gemeinde (via Schulhausstrasse) verbindet. Ohne öffentlichen Fussweg würde es diesen Kreuzungspunkt mit einem öffentlichen Weg gar nicht geben können. Die Gemeinde haftet dafür.

Wir bitten Sie dies nochmals explizit zu bestätigen.

Der Gemeinde steht natürlich völlig frei, den öffentlich Weg von unserem Grundstück zu eigenen Kosten zu verlegen, damit die Gefahr des Kreuzungspunktes für die Gemeinde massiv entschärft würde. Dies insbesondere zu Zeiten um den Schulstart wie auch Schulende – und insbesondere im Kontext von Personen, welche mit Fahrzeugen in das Quartier fahren, welche nicht im Quartier wohnen (e.g. Abfallentsorgung, Elterntaxi die teilweise im Quartier wenden, ...)

Die Gemeinde kann aber ohne unsere Einwilligung kein wie von Ihnen im Brief geschriebenen «Kreisel» oder «Abschränkung» auf unserem Grundstück aufstellen. Wir möchten diesbezüglich von der Gemeinde weitere Informationen wie sich dies die Gemeinde vorstellt, da wir in der Vergangenheit unterschiedliche verbale Informationen dazu erhalten haben.

- C) Der Fussweg wird künftig von einer grossen Zahl von Kindern als Schulweg genutzt werden. In seiner heutigen Lage und Ausgestaltung ist er dafür ungeeignet:
- erhöhte Gefährdungen aufgrund der geringen Wegbreite: z.b. Konflikte zwischen Fussgängern und Velofahren (in der Tat benutzen bereits heute Velos den Fussweg),
 - mangelnde Übersichtlichkeit im Kreuzung Bereich
 - zusätzliche Risiken durch die fehlende Beleuchtung, insbesondere in den Morgen- und Abendstunden

Die Schulwegsicherheit ist ein zentrales öffentliches Interesse. Ein Schulweg muss von seiner Struktur her sicher, übersichtlich und kindergerecht sein. Ein Weg, der erst durch Abschreckungs-, Organisations- und Zusatzmassnahmen «sicher gemacht» werden muss, erfüllt diese Anforderungen nicht.

- D) Wie Sie wissen, passierte leider bereits in der Vergangenheit ein leider tödlicher Unfall auf der Schulhausstrasse – zu Zeiten in welchen auf dem Schulhausareal ein Fest stattfand, gegen



Morgen aber auch der Zugangsverkehr ins Quartier wieder belebte.

Leider passierte dieses Wochenende wieder ein Unfall auf der Schulhausstrasse – gemäss unserem Wissen zum Glück ohne Personenschaden.

Genau deshalb muss der Zugang zum Quartier geklärt und alle Möglichkeiten offengehalten werden – ohne bereits im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde via einem möglichen veränderten Gestaltungsplan von Eichzelg Süd der Entscheid vorneweg zu nehmen – ohne Vorgaben zur Erhaltung der verschiedenen Erschliessungsmöglichkeiten des Quartiers Kalofen. Wir sagen nicht es muss das eine oder das andere passieren. Zum jetzigen Zeitpunkt aber die Möglichkeit aufzugeben und die Erschliessung des Kalofen Quartiers über Eichzelg Süd aufzugeben (resp keine Verbindliche Vorgaben zu behalten der Möglichkeiten) ist falsch.

Auch deshalb erachten wir es als zu früh, dass mit dem neuen Bau- und Zonenreglement, Art 20. Wohnzonen Paragraf 4 zu Eichzelg Süd verschiedene Möglichkeiten zur Erschliessung des Quartiers Kalofen aufgegeben werden, und es leider keine Verbindlichen Vorgaben für Eichzelg Süd gibt, das Quartiers Kalofen via Eichzelg Süd zu erschliessen. Für uns ist die Gesamtschau wichtig, welches explizit nicht nur die Verkehrszählung sondern auch andere Risiken abdecken muss.

- E) Der Fussweg ist in seiner heutigen Ausgestaltung nicht hindernisfrei. Er ist insbesondere nicht geeignet für die Nutzung mit Rollstühlen, Kinderwagen oder Gehhilfen. Für einen Fussweg, der im Rahmen der neuen Überbauung als öffentliche Quartierverbindung und Schulweg vorgesehen ist, stellt dies einen erheblichen planerische Mangel dar. Ein öffentlicher Erschliessungsweg muss seiner Funktion entsprechend für alle Nutzergruppen grundsätzlich zugänglich und sicher nutzbar sein. Dies ist hier nicht gewährleistet.
- F) Der Fussweg über unsere private Parzelle wird neu mit einer quartierübergeordneten Erschliessungsfunktion belastet. Es ist unverhältnismässig, eine derart zentrale Funktion dauerhaft auf ein privates Grundstück zu legen, das
- historisch nie für dies Nutzung vorgesehen war,
 - unmittelbar an private Wohnnutzung grenzt,
 - strukturell nicht geeignet ist.
- Dies stellt ein planerisch falsche Lastenverteilung dar und verletzt das Verhältnismässigkeitsprinzip.
- G) Obwohl ein öffentliches Fusswegrecht im Grundbuch eingetragen ist, war bei dessen Begründung weder die heutige / geplante Siedlungsdichte, noch eine Nutzung als Schulweg, noch ein intensive Quartierverbindung angedacht. Die geplante Nutzung stellt eine wesentliche qualitative Mehrbelastung dar, welche im Rahmen der Planung zwingend neu zu beurteilen ist.
- H) Durch die unmittelbare Nähe des Fusswegs zum Wohnhaus führt die geplante Intensivierung zu erheblichem Verlust der Privatsphäre, erhöhter Lärmbelastung, Sicherheitsrisiken, Nutzung auch in den Abendstunden aufgrund fehlender Beleuchtung. Diese Beeinträchtigungen überschreiten das zumutbare Mass für ein privates Wohngrundstück.

Diese Einsprache richtet sich nicht gegen die Entwicklung des Quartiers als solche, sondern gegen die ungeeignete planerische Zuordnung eines zentralen Fusswegs – und Schulwegfunktion auf ein privates Grundstück, obwohl geeignetere Alternativen bestehen.

Obwohl einerseits die Verkehrszählung noch nicht ausgewertet ist (resp allenfalls ja, wir aber das Resultat noch nicht kennen), und andererseits der Fussweg mit übergeordneter Erschliessungsfunktion für ein neues Quartier noch nicht abschliessend geklärt ist, gibt es im Moment keine Gesamtschau mit dem Gesamtverkehr von rollendem wie auch gehendem Verkehr die die Verhältnismässigkeit der Benutzung eines privaten Grundstückes wie auch eine Sichtweise mit allen Risiken abdeckt, wie das Quartier erschlossen werden soll.

Deshalb **lehnen wir die vorgeschlagenen Änderungen des Bau- und Zonenreglement, Art 20. Wohnzonen Paragraf 4 ab.**

Anträge
 Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir:

- die vorgeschlagenen Änderungen des Bau- und Zonenreglement, Art 20. Wohnzonen Paragraf 4 abzulehnen
- Die Nutzung des Fusswegs über Parzelle Nr. 1321 als Haupt – bzw. Schulwegverbindung aufzuheben
- Die zentralen Fussweg- und Schulwegverbindungen des neuen Quartiers über dafür geeignete Gemeinde – oder Entwicklungsgrundstücke zu führen
- Der Fussweg über unsere Parzelle -sofern beibehalten -ausdrücklich als sekundärer Fussweg ohne Schulwegfunktion festzulegen
- Der Veloverkehr auf diesem Abschnitt ausdrücklich auszuschliessen
- Eventualiter sind verbindliche bauliche Schutz-, Sicherheits- und Abgrenzungsmassnahmen festzulegen, dies jedoch nach gütlicher Einigung mit uns als jetzigen Eigentümer von Grundstück Nr 1321
- Das Projekt entsprechend zu überarbeiten

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Thomas Kapp
 Grosswangen, 21.12.2025

Solveig Serrano Barba
 Grosswangen, 21.12.2025

4

Bau- und Zonenreglement

Vom Gemeinderat am 12. März 2026 zur Gemeindeversammlung verabschiedet

1. Öffentliche Auflagen vom 26. Mai 2025 bis 24. Juni 2025
2. Öffentliche Auflagen vom 24. November bis 23. Dezember 2025

Von den Stimmberechtigten beschlossen am

Der Gemeindepräsident _____ Der Gemeindeschreiber _____
 Pascal Limacher _____ René Unternährer _____
 Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. am
 Datum _____
 Unterschrift _____

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeines	4
Art. 1 Zweck	4
Art. 2 Zuständigkeit	4
Teil B Planungsvorschriften	4
I. Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 3 Bauen mit Qualität	4
Art. 4 Bauberatung	6
Art. 5 Koordination bei Planungsbeginn	6
Art. 6 Qualitätssicherndes Verfahren	7
Art. 7 Variantenverfahren	7
Art. 8 Gestaltung des Siedlungsrandes	7
Art. 9 Terraingestaltung	8
Art. 10 Umgebungsgestaltung	8
II. Zonenbestimmungen	9
1. Definitionen	9
Art. 11 Überbauungsziffer ÜZ	9
Art. 12 Grünflächen	10
Art. 13 Zulässige Höhen	10
Art. 14 Abgrabungen am Gebäude	11
Art. 15 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W-B und W-C 12	12
Art. 16 Mindestnutzungen	12
Art. 17 Nutzungen für das Sexgewerbe	12
2. Bauzonen	13
Art. 18 Kernzone (Ke)	13
Art. 19 Dorfzone (Do)	14
Art. 20 Wohnzonen (W-A, W-B, W-C)	16
Art. 21 Erhaltungszone (Er)	17
Art. 22 Arbeits- und Wohnzone (Ar-W)	17
Art. 23 Arbeitszonen (Ar-1, Ar-2)	18
Art. 24 Arbeitszone Gishubel (Ar-G)	19
Art. 25 Sonderbauzone Winkel (So-W)	20
Art. 26 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	20
Art. 27 Zone für Sport und Freizeitanlagen (SpFr)	21
Art. 28 Grünezone Allgemein (Gr-A)	21
Art. 29 Grünezone Gewässerraum (Gr-G)	21
Art. 30 Verkehrszone (Ve)	22
3. Nichtbauzonen	22
Art. 31 Landwirtschaftszone (Lw)	22
Art. 32 Weilerzone (We)	22
Art. 33 Übriges Gebiet C (ÜG-C)	23

Art. 34	Reservezone (Re)	23
Art. 35	Abbauzone (Ab)	23
Art. 36	Deponie- und Abbauzone Ächerlig (De-Ab-A)	24
Art. 37	Freihaltezone Ächerlig (Fr-A)	25
4.	Schutzonen	25
Art. 38	Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)	25
Art. 39	Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W)	25
Art. 40	Kommunale Naturschutzzone (Ns / Ns-Wa)	26
Art. 41	Naturobjekt (Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen)	27
Art. 42	Ortsbildperimeter (Ob)	28
Art. 43	Geotopschutz	28
Art. 44	Archäologische Fundstellen (AFS)	28
Art. 45	Aussichtspunkt (AP)	28
Art. 46	Gefährdete Gebiete (G)	29

5.	Sondernutzungspläne	30
Art. 47	Gestaltungspflichtgebiete	30
Art. 48	Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	30

Teil C Bauvorschriften

III. Erschliessung.....

Art. 49	Abstellflächen für Fahrzeuge	31
Art. 50	Abstellflächen für leichte Zweiräder	32

IV. Energie, Ausstattung.....

Art. 51	Energieversorgung	33
Art. 52	Gebäudetechnik	33
Art. 53	Nebenräume	33
Art. 54	Abstellflächen für Kehrrechtgebände und Container	34
Art. 55	Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen	34

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.....

Art. 56	Kulturdenkmäler	34
Art. 57	Dachgestaltung	35
Art. 58	Reklamen	36
Art. 59	Antennenanlagen.....	36

VI. Schutz der Gesundheit

Art. 60	Beleuchtung / Lichtmissionen	38
Art. 61	Schutz vor Hitzeinwirkung.....	38
Art. 62	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	38
Art. 63	Technische Gefahren	39

VII. Aufsicht, Vollzug, Strafen

Art. 64	Gebühren	39
Art. 65	Strafbestimmungen	40

Teil D Schlussbestimmungen

Art. 66	Schlussbestimmungen	40
---------	---------------------------	----

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Grosswangen erlassen, gestützt auf § 17 und den §§ 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL-Nr. 735) sowie §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (nachfolgend NLG genannt, SRL-Nr. 709a), unter Vorbehalt vorgehendem eidgenössischem und kantonalem Recht für Grosswangen folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt):

Teil A Allgemeines

Art. 1	Zweck	1
--------	-------------	---

Die Bau- und Zonenordnung bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens und die geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets. Sie bezweckt darüber hinaus die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitativvoller Siedlungen und guter räumlicher Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die übergeordneten Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung sowie die kommunalen Zielsetzungen gemäss dem Räumlichen Entwicklungleitbild (REL), insbesondere aber der schonende Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild zu beachten.

Art. 2	Zuständigkeit	1
--------	---------------------	---

Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass des Bau- und Zonenreglements sowie von Zonenplänen und Bebauungsplänen. Bei der in diesem Reglement mit Gemeinde bezeichneten Stelle ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenz nicht an andere Stellen delegiert hat.

Die Gemeinde kann zum vorliegenden BZR Verordnungen und Richtlinien erlassen.

Teil B Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 3	Bauen mit Qualität	1
--------	--------------------------	---

Bauten und Anlagen sind qualitativvoll zu entwickeln und zu gestalten.

Dazu sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Benutzergerechte Ausgestaltung der Bauten und Anlagen,
- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,

Die Gemeinde kann im Zusammenhang mit Baugesuchten Modelle, reale Fassadenbereiche als Anschauungsbeispiel oder weitere Detailpläne verlangen, wenn das für die Prüfung wichtiger Fragen nötig ist.

Art. 4	Bauberatung	1
--------	-------------------	---

Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen bei Bauvorhaben eine Bauberatung ein. Die Gemeinde zieht die Bauberatung bei

- a) in der Kernzone und den Dorfzonen,
- b) in der Zone für öffentliche Zwecke,
- c) in den Nichtbauzonen,
- d) im Ortsbildperimeter,
- e) bei Kulturdenkmälern und Objekten gemäss Bauinventar und in deren näheren Umgebung,
- f) an quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Orten,
- g) bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen,
- h) bei wesentlich veränderten Ergebnissen aus Variantenverfahren,
- i) bei der Beurteilung von Gesuchen für Reklamen mit hohem Einfluss auf die Umgebung.

Die Gemeinde kann die Bauberatung bei Bedarf in weiteren Gebieten beziehen.

Die Beurteilung und Beratung umfassen planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Quartier-, Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes. Die begründete Beurteilung der Bauberatung hat für die Gemeinde empfehlenden Charakter.

Die Bauberatung besteht aus sachverständigen Personen, insbesondere aus den Bereichen Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur und Raumplanung/Baurecht. Weitere Fachbereiche können die Bauberatung beratend ergänzen.

Die Gemeinde kann auf die Stellungnahme der Bauberatung gemäss Abs. 1 verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Wirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien (z. B. Jury bei Variantenverfahren nach Art. 7 BZR) bleibt vorbehalten.

Wo in den Zonen, Objekten und Gebieten gemäss Art. 4 Abs. 1 BZR kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt, sind baubewilligungspflichtige Vorhaben mit den zuständigen kommunalen Stellen wie folgt abzustimmen:

Art. 5	Koordinaton bei Planungsbeginn	1
--------	--------------------------------------	---

Art. 34	Reservezone (Re)	23
Art. 35	Abbauzone (Ab)	23
Art. 36	Deponie- und Abbauzone Ächerlig (De-Ab-A)	24
Art. 37	Freihaltezone Ächerlig (Fr-A)	25
4.	Schutzonen	25
Art. 38	Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)	25
Art. 39	Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W)	25
Art. 40	Kommunale Naturschutzzone (Ns / Ns-Wa)	26
Art. 41	Naturobjekt (Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen)	27
Art. 42	Ortsbildperimeter (Ob)	28
Art. 43	Geotopschutz	28
Art. 44	Archäologische Fundstellen (AFS)	28
Art. 45	Aussichtspunkt (AP)	28
Art. 46	Gefährdete Gebiete (G)	29

5.	Sondernutzungspläne	30
Art. 47	Gestaltungspflichtgebiete	30
Art. 48	Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	30

Teil C Bauvorschriften

III. Erschliessung.....

Art. 49	Abstellflächen für Fahrzeuge	31
Art. 50	Abstellflächen für leichte Zweiräder	32

IV. Energie, Ausstattung.....

Art. 51	Energieversorgung	33
Art. 52	Gebäudetechnik	33
Art. 53	Nebenräume	33
Art. 54	Abstellflächen für Kehrrechtgebände und Container	34
Art. 55	Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen	34

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.....

Art. 56	Kulturdenkmäler	34
Art. 57	Dachgestaltung	35
Art. 58	Reklamen	36
Art. 59	Antennenanlagen.....	36

VI. Schutz der Gesundheit

Art. 60	Beleuchtung / Lichtmissionen	38
Art. 61	Schutz vor Hitzeinwirkung.....	38
Art. 62	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	38
Art. 63	Technische Gefahren	39

VII. Aufsicht, Vollzug, Strafen

Art. 64	Gebühren	39
Art. 65	Strafbestimmungen	40

Teil D Schlussbestimmungen

Art. 66	Schlussbestimmungen	40
---------	---------------------------	----

– Attraktive Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,

– Hochwertige Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Biodiversität, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen,

– siedlungsbezogene Gestaltung der Strassenräume, Standort, Stellung, Form, Proportion und Dimension der Bauten und Anlagen,

– Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dachern und Reklamen,

– Lokal- und Mikroklima gemäss Art. 61 BZR, nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen für alle Altersgruppen,

– Anzahl und Platzierung von Reklamen gemäss Art. 58 BZR,

– Sicherheit im öffentlich zugänglichen Raum,

– Ausreichende, nicht störende Beleuchtung ohne unerwünschte Lichtemissionen.

Wo dies die ortsbauliche und landschaftliche Eingliederung erfordert, kann die Gemeinde für quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Projekte einzeln oder in Kombination

a) einen Gestaltungsplan über einen von ihr festgelegten Perimeter sowie

b) ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 6 BZR verlangen, insbesondere in der Kernzone und der Dorfzone sowie im Umfeld von Kulturdenkmälern.

Für die Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Wirkung hat, sind insbesondere deren Lage, Volumetrie, Stellung, architektonische Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung zu berücksichtigen.

In Erweiterung zu § 154a PBG sind für neue Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschossflächen wie Balkone, Loggien, Terrassen und Gartensitzplätze zu erstellen.

Strassen sind orts- und quartierverträglich und qualitativvoll zu gestalten. Sie haben den örtlichen Quartiercharakter zu berücksichtigen. Sie sind sicher auszugestalten und bieten eine hohe Aufenthaltsqualität. Zur optischen Gestaltung und zur Beschattung ist eine strassenbegleitende Begrünung vorzusehen.

- a) Vor Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten meldet sich die Bauherrschaft bei der Gemeinde.
- b) Die Gemeinde erteilt Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben.

¹ Ein qualitätssicherndes Verfahren liegt vor, wenn:

- a) ein Variantenverfahren nach Art. 7 BZR vorliegt oder
- b) die Erarbeitung des Projekts durch eine von der Gemeinde bestimmte Fachbegleitung begleitet wird.

² Unter Fachbegleitung gemäss Abs. 1 lit b wird folgendes verstanden:

- a) Die Gemeinde bestimmt eine oder mehrere Fachpersonen, die den Projektierenden zur Beratung zur Verfügung stehen.
- b) Es ist im Einzelfall zu bestimmen, in welcher Form und in welchem Ausmass die Begleitung stattfindet.
- c) Die Kosten der Begleitung sind durch die Bauherrschaft zu übernehmen.

¹ Ein Variantenverfahren liegt vor, wenn:

- a) wenigstens drei beurteilbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen teilnehmenden Teams vorliegen und
- b) ein fachlich ausgewiesenes Beurteilungsgremium, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachpersonen an der Verfahrensvorbereitung und an der Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt sind.

² Die Gemeinde kann bei Variantenverfahren einzeln oder in Kombination:

- a) die Personen des Beurteilungsgremiums mitbestimmen
- b) ein teilnehmendes Team am qualifiziertem Variantenverfahren bestimmen sowie
- c) ein neues Variantenverfahren verlangen, wenn sich seit der Durchführung die Verhältnisse erheblich geändert haben.

Art. 8

Gestaltung des Siedlungsrandes

¹ Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und baubewilligungspflichtigen Umgebungsgestaltungen gelten gegenüber von Nicht-Bauzonen und der Grünzone Allgemein (Gr-A) «Trautheim» für die Siedlungsrandgestaltung folgende erhöhten Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild:

- a) Bepflanzter Grünbereich mit Bäumen und Sträuchern, wobei der Bereich durch An- und Kleinbauten sowie durch Lager-

Art. 9

Terraingestaltung

und Abstellflächen nicht zweckentfremdet werden darf. In der Arbeitszone beträgt dessen Breite mindestens 2.00 m.

- b) Versiegelte Beläge sind nicht zulässig.
- c) Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

² Die Gemeinde erlässt eine Richtlinie.

¹ Das gestaltete Terrain darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.50 m Vertikalmass überragen.

² Als Stützbauwerke gelten Stützmauern und mauerartige Böschungen mit mehr als 60° Neigung.

³ Stützbauwerke haben ohne allfällige Absturzsicherung zusätzlich folgende Masse einzuhalten:

- ab massgebendem Terrain max. Höhe 1.50 m
- ab tiefer gelegtem Terrain max. Höhe 2.00 m

⁴ Horizontal gestaffelte Stützbauwerke müssen mindestens um ihre sichtbare Höhe zurückversetzt werden, beginnend beim ersten Stützbauwerk ab Gebäude, das mindestens das Mass seiner Höhe als Abstand zum Gebäude einzuhalten hat.

⁵ Entlang von Nicht-Bauzonen und der Grünzone Allgemein «Trautheim» (Gr-A) dürfen innerhalb des bepflanzten Grünbereichs gemäss Art. 8 Abs. 1 BZR Stützbauwerke eine max. Höhe von 0.50 m aufweisen; weitere Niveaudifferenzen sind natürlich zu böschen.

⁶ Bei Vorliegen besonderer Umstände sowie bei Hauseingängen und Garageneinfahrten kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützbauwerke zulassen.

¹ In allen Zonen ist bei Neubauten, grösseren Umbauten und bei baubewilligungspflichtigen Gestaltungen des Aussenraumes mit dem Bausuch ein Plan über die Umgebungsgestaltung gemäss § 55 PBV einzureichen, welcher die Zuweisung der Flächen und Lage der Bepflanzungen bestimmt. Bei Gestaltungsplänen und Bauungsplänen ist der Umgebungsplan durch ausgewiesene Fachpersonen Landschaftsarchitektur / Ökologie zu erstellen.

² Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht insbesondere Angaben zu:

- a) allen Elementen der Umgebungsgestaltung und der Erschliessungsflächen jeweils mit Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung inklusive Flächennachweis,

plan:team | 7

Gemeinde Grosswangen, Bau- und Zonenreglement, 12.03.2026

b) Lage und nutzergerechte Ausgestaltung der Spielplätze und Freizeitanlagen inklusive Flächennachweis,

c) Bepflanzung und Gestaltung der Oberflächen zur Schaffung von Rückhaltevolumen für das Regenwasser oder für dessen Versickerung,

d) Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains sowie

e) der Lage aller Werkleitungen.

³ Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass

- a) sich die Bauten und Anlagen gut ins Quartier-, Orts- und Landschaftsbild einfügen,
- b) Aussenräume mit hoher Gestaltungs- und Gebrauchsqualität sowie ökologischer Qualität entstehen und
- c) die Anforderungen des Art. 61 BZR erfüllt werden.

⁴ Die Bepflanzung hat in geeigneter Qualität mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu erfolgen. Invasive Neophyten sind nicht zulässig.

⁵ Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

⁶ Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen sind nicht erlaubt, ausser für den Fassadenschutz.

⁷ Die Gemeinde kann mit der Baubewilligung zu den Anforderungen dieses Artikels Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben festlegen.

⁸ Die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung müssen spätestens neun Monate nach Erstbezug der Baute realisiert sein.

⁹ Die Gemeinde kann bei Projekten mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) von mehr als 1'000 m² und bei Gestaltungs- sowie Bebauungsplänen zur Sicherstellung der Realisierung der Umgebungsgestaltung Kostenvorschüsse und/oder den Nachweis einer Bankgarantie verlangen.

II. Zonenbestimmungen

1. Definitionen

Art. 11

Überbauungsziffer ÜZ

¹ Für die Festlegung der talseitigen Fassadenhöhe gilt die Definition der Höhenmasse gemäss § 139 Abs. 3 PBG. Die Talseite orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurven im Quartier.

Gemeinde Grosswangen, Bau- und Zonenreglement, 12.03.2026

und Abstellflächen nicht zweckentfremdet werden darf. In der Arbeitszone beträgt dessen Breite mindestens 2.00 m.

- b) Versiegelte Beläge sind nicht zulässig.
- c) Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

² Die Gemeinde erlässt eine Richtlinie.

¹ Das gestaltete Terrain darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.50 m Vertikalmass überragen.

² Als Stützbauwerke gelten Stützmauern und mauerartige Böschungen mit mehr als 60° Neigung.

³ Stützbauwerke haben ohne allfällige Absturzsicherung zusätzlich folgende Masse einzuhalten:

- ab massgebendem Terrain max. Höhe 1.50 m
- ab tiefer gelegtem Terrain max. Höhe 2.00 m

⁴ Horizontal gestaffelte Stützbauwerke müssen mindestens um ihre sichtbare Höhe zurückversetzt werden, beginnend beim ersten Stützbauwerk ab Gebäude, das mindestens das Mass seiner Höhe als Abstand zum Gebäude einzuhalten hat.

⁵ Entlang von Nicht-Bauzonen und der Grünzone Allgemein «Trautheim» (Gr-A) dürfen innerhalb des bepflanzten Grünbereichs gemäss Art. 8 Abs. 1 BZR Stützbauwerke eine max. Höhe von 0.50 m aufweisen; weitere Niveaudifferenzen sind natürlich zu böschen.

⁶ Bei Vorliegen besonderer Umstände sowie bei Hauseingängen und Garageneinfahrten kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützbauwerke zulassen.

¹ In allen Zonen ist bei Neubauten, grösseren Umbauten und bei baubewilligungspflichtigen Gestaltungen des Aussenraumes mit dem Bausuch ein Plan über die Umgebungsgestaltung gemäss § 55 PBV einzureichen, welcher die Zuweisung der Flächen und Lage der Bepflanzungen bestimmt. Bei Gestaltungsplänen und Bauungsplänen ist der Umgebungsplan durch ausgewiesene Fachpersonen Landschaftsarchitektur / Ökologie zu erstellen.

² Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht insbesondere Angaben zu:

- a) allen Elementen der Umgebungsgestaltung und der Erschliessungsflächen jeweils mit Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung inklusive Flächennachweis,

plan:team | 8

Gemeinde Grosswangen, Bau- und Zonenreglement, 12.03.2026

Fassadenhöhe und Gesamthöhe um mindestens 3.00 m, gilt die Überbauungsziffer 2.

³ Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3, gemäss § 13 lit. a PBV): Wird das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1c PBV um mindestens 20 % der anrechenbaren Gebäudefläche der ÜZ-1 verkleinert und von den Aussenfassaden zurückversetzt, gilt die Überbauungsziffer 3.

⁴ Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4, gemäss § 13 lit. a PBV): Für Bauten und Bauteile, die eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten und die

a) nur Nebennutzflächen enthalten,

b) oder als freistehende oder mit dem Gebäude verbundene gedeckte Sitzplätze,

c) oder als nicht zum Wohnen wie auch nicht als gewerblich genutztes Gartenhaus und dergleichen

erstellt werden, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich die separate Überbauungsziffer 4, wobei jedenfalls insgesamt 50.00 m² anrechenbare Gebäudeflächen realisiert werden dürfen.

⁵ Nicht realisierte anrechenbare Gebäudeflächen der Überbauungsziffern 1 bis 3 können für anrechenbare Gebäudeflächen der Überbauungsziffer 4 verwendet werden.

⁶ Bei bestehenden Reihenhäusern mit zwei oder mehr Gebäudeeinheiten gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende anrechenbare Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene anrechenbare Gebäudefläche ist.

¹ In der Wohnzone A (W-A) und der Arbeits- und Wohnzone (Ar-W) dürfen 40 % der nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche zählenden Fläche nicht oberirdisch bebaut werden. Diese Fläche ist als Grünfläche zu gestalten. Es sind ökologisch und lokal- und mikro-klimatisch wertvolle Flächen vorzusehen und hochstämmige gross und mittelgross wachsende Bäume zu pflanzen. Die restliche Fläche ist soweit möglich zu begrünen und mindestens waserdurchlässig auszugestalten, soweit dies bautechnisch möglich ist.

Art. 12
Grünflächen

Art. 13
Zulässige Höhen

plan:team | 9

plan:team | 10

² In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe 1 oder 2 definiert ist, darf jeweils kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen.

³ Mit Ausnahme für Gebäude gemäss Abs. 4 gelten die talseitige Fassadenhöhe 1 und die Gesamthöhe 1.

⁴ Für Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach sind die Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2 zulässig, wenn kumulativ folgende Anforderungen erfüllt sind:

- der First ist horizontal um mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt,
- der Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 1.00 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion,
- mit den gewährten Mehrhöhen wird gegenüber den Bauten mit anderen Dachformen kein zusätzliches Geschoss realisiert.

Oberhalb dieser so definierten Mantellinie sind Dachaufbauten (wie Lukarnen o.ä.) nicht zulässig.

⁵ Die zulässigen Höhen dürfen durch Dachvorsprünge bis zu 1.50 m in der Verlängerung der Dachfläche und durch technische Aufbauten gemäss Art. 57 BZR überschritten werden.

⁶ Bauten, die bei Inkrafttreten dieses BZR bereits bestanden haben, dürfen auf die zonengemäss mögliche Anzahl Geschosse aufgestockt werden, auch wenn damit die Fassaden- und Gesamthöhen 1 und 2 überschritten werden.

¹ Die zonengemäss zulässigen talseitigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen reduzieren sich um das Mass der grössten talseitigen Abgrabungen an der talseitigen Fassade.

² Abgrabungen an den übrigen Fassaden sind zulässig, soweit deren Niveau nicht unter dasjenige der talseitigen Abgrabung bzw. unter das massgebende Terrain an der talseitigen Fassade zu liegen kommt. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen/Garagen, ergänzende Kellerzugänge und Notausgänge sowie Lichtschächte, wenn diese auf das technisch erforderliche Minimum beschränkt sind.

³ Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die zulässige anrechenbare Gebäudefläche hinausragen. Davon ausgenommen sind Einstellhallen, Lifтанlagen und Wärmedämmung gemäss den §§ 13a und 14a PBV.

Art. 14 Abgrabungen am Gebäude

plan:team | 11

Gemeinde Grosswangen, Bau- und Zonenreglement, 12.03.2026

2. Bauzonen

Art. 18 Kernzone (Ke)

¹ Die Kernzone (Ke) dient dem Erhalt und der qualitativsten Weiterentwicklung des dörflichen Ortskerns. Alle baulichen Massnahmen sowie Umgebungsgestaltungen sind besonders gut ins Ortsbild einzugliedern.

² Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für nicht und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Kultur und Freizeit und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig.

³ Gebäude sind in erster Bautiefe ab Kantons- und Gemeindestrassen als markante, strassenorientierte Einzelgebäude zu realisieren und generell mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den Einfriedungen besonders gut ins Ortsbild einzugliedern. Zwischen Gebäude und äusserem Strassenrespektive Trottoirrand sind, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen für Erdgeschossnutzungen, keine neuen Abstellflächen für Motorfahrzeuge zulässig.

⁴ Entlang der Dorfstrasse (Kantonsstrasse), Mühlestasse und Feldstrasse (Gemeindestrassen) bilden Mauern ein zwingendes Gestaltungselement zum Strassenraum. Bei Neubauten, neubauähnliche Umbauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen der Umgebung gilt für Mauern auf 80 % des Strassenanstosses (abzüglich der Ein- und Ausfahrten) eine maximale Höhe von 0.60 m. Auf den übrigen 20 % des Strassenanstosses (abzüglich der Ein- und Ausfahrten) gilt für alle weiteren Einfriedungen (z. B. Hecken, Zäune usw.) eine maximale Höhe von 1.50 m.

⁵ Entlang der Kantons- und Gemeindestrasse gilt in erster Bautiefe das Niveau des angrenzenden Trottoirs als massgebendes Terrain. Bei seitlichen und rückwärtigen Abgrabungen gemäss Art. 14 BZR reduzieren sich die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe nicht.

⁶ Es gilt zusätzlich Folgendes:

a)	Talseitige Fassadenhöhe 1 und 2	-
b)	Gesamthöhe 1 und 2, wobei max. 3 vollständig oberirdisch sichtbare Geschosse realisiert werden dürfen; für gewerblich genutzte Erdgeschosse erhöht sich die Gesamthöhe um erforderliche Mass bis zu 1.50 m.	11.00 m
c)	Grenzabstand (§ 122 Abs. 2 PBG)	4.00 m

plan:team | 13

Gemeinde Grosswangen, Bau- und Zonenreglement, 12.03.2026

⁴ Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe sowie der Gesamthöhe gemäss Abs. 1 kommt nicht zur Anwendung bei:

- Lichtschächten und Notausgängen und
- Abgrabungen für Hauseingänge sowie für Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen/Garagen, wenn diese – an der talseitigen Fassade gemessen – insgesamt nicht breiter als 6.50 m sind.

Diese sind auf das technisch erforderliche Minimum zu beschränken.

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

¹ In den Wohnzonen W-B und W-C darf ausserhalb eines Gestaltungsbau- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten einmalig folgende zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 8 BZR gebaut wird:

- Bei einer Gesamthöhe von mehr als 7.50 m, unter Einhaltung der zonengemäss zulässigen Höhenmasse 30 m²
- Bei einer Gesamthöhe bis 7.50 m 45 m²

¹ In den Arbeitszonen sind Neu- und Ersatzbauten mit mindestens zwei vollständig oberirdisch gewerblich genutzten Geschossen zu realisieren. Einstellhallen für Personenwagen gelten nicht als solches Geschoss. Die Gemeinde kann folgende Ausnahmen zulassen

- für betriebsbedingte Anforderungen, insbesondere, wenn durch benötigte Geschosshöhen ansonsten die Gesamthöhe gemäss Art. 24 BZR überschritten würde oder statisch der Aufbau von weiteren Geschossen einen unverhältnismässigen Aufwand bedeutet,
- für Lagernutzungen in Zusammenhang mit einem Betrieb am selben Standort,
- für zeitlich befristete Nutzungen sowie
- für Nutzungen im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen.

¹ Nutzungen für das Sexgewerbe sind nur in den Arbeitszonen erlaubt.

Art. 17 Nutzungen für das Sexgewerbe

plan:team | 12

Gemeinde Grosswangen, Bau- und Zonenreglement, 12.03.2026

d)	Überbauungsziffer (ÜZ-1, ÜZ-2, ÜZ-3, ÜZ-4)	-
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe; Bei der Erstellung reiner Wohnbauten / von Wohnungen ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II anzustreben.	III

⁷ In der Kernzone kann die Gemeinde bei einer besonders guten Eingliederung ins Quartier-, Orts-, Strassen- und Landschaftsbild, bei ortsgerechter Umgebungsgestaltung und möglichst platzsparender Erschliessung bis zu 3.00 m grössere Höhen zulassen. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen sind grössere Höhen bis zu 6.00 m zulässig.

⁸ Der Neubau auf der Parzellen Nr. 1253 (Müli-Schwerrhof) hat sich sowohl horizontal als auch in seiner Höhe klar vom Mühlegebäude abzugrenzen. In Bezug auf die Höhe ist der Neubau niedriger als das Mühlegebäude auszuführen. Er ist als eigenständiger, längsorientierter Holzbau mit Giebeldach zu realisieren.

⁹ In den Gestaltungsplan-Pflichtgebieten G1 «Dorfkern» erarbeitet die Gemeinde innert zwei Jahren seit Inkrafttreten dieses BZR in Koordination mit den Grundeigentümern einen Masterplan. Der Masterplan dient als Grundlage für einen Gestaltungsplan über den gesamten Perimeter G1 oder Teil-Gestaltungspläne G1a, G1b oder G1c gemäss Zonenplan. Er zeigt insbesondere

- eine ortsgerechte Bebauungsstruktur,
- eine effiziente Verkehrserschliessung für den motorisierten Verkehr sowie den Fuss- und Radverkehr,
- die öffentlichen Aussenräume (Grün- und Freiräume) und deren Vernetzung sowie
- die Zugänglichkeit zum Rot-Ufer auf.

¹ Die Dorfzone (Do) dient der qualitativsten Weiterentwicklung der dörflichen Bauten entlang der Kantonsstrasse und im Ortskern. Alle baulichen Massnahmen sowie Umgebungsgestaltungen sind besonders gut ins Ortsbild einzugliedern.

² Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für nicht und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Kultur und Freizeit und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig.

Art. 19 Dorfzone (Do)

plan:team | 14

³ Gebäude sind in erster Bautiefe ab Kantonsstrasse als markante, strassenorientierte Einzelgebäude und generell mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den Einfriedungen besonders gut ins Ortsbild einzugliedern. Zwischen Gebäuden und äusserem Strassen- respektive Trottoirrand sind, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen für Erdgeschossnutzungen, keine Abstellflächen für Motorfahrzeuge zulässig.

⁴ Entlang der Kantonsstrasse bilden Mauern ein zwingendes Gestaltungselement zum Strassenraum. Bei Neubauten, neubauähnliche Umbauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen der Umgebung gilt für Mauern auf 80 % des Strassenanstosses (abzüglich der Ein- und Ausfahrten) eine maximale Höhe von 0.60 m. Auf den übrigen 20 % des Strassenanstosses (abzüglich der Ein- und Ausfahrten) gilt für alle weiteren Einfriedungen (z. B. Hecken, Zäune usw.) eine maximale Höhe von 1.50 m.

⁵ Entlang der Kantonsstrasse gilt in erster Bautiefe das Niveau des angrenzenden Trottoirs als massgebendes Terrain. Bei Abgrabungen gemäss Art. 7 BZR reduzieren sich die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe nicht.

⁶ Es gilt zusätzlich Folgendes:

a)	Talseitige Fassadenhöhe 1 und 2	-
	Gesamthöhe 1 und 2, wobei max. 3 vollständig oberirdisch sichtbare Geschosse realisiert werden dürfen; für gewerblich genutzte Erdgeschosse erhöht sich die Gesamthöhe um erforderliche Mass bis zu 1.50 m.	11.00 m
c)	Grenzabstand (§ 122 Abs. 2 PBG)	4.00 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.32
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	-
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.34
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.08
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe; Bei der Erstellung reiner Wohnbauten/von Wohnungen ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlaf- räume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II anzustreben.	III

⁷ In der Dorfzone kann die Gemeinde bei einer besonders guten Eingliederung ins Quartier-, Orts-, Strassen- und Landschaftsbild,

plan:team | 15

bei ortsgerchter Umgebungsgestaltung und möglichst platzsparender Erschliessung bis zu 3.00 m grössere Höhen zulassen und abweichende Überbauungsziffern gewähren. Es besteht kein Anspruch auf die Erhöhung der ÜZ. Dies gilt auch für Gestaltungs- und Bebauungspläne.

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

² Es gilt zusätzlich Folgendes:

	W-A	W-B	W-C
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	10.00 m	10.00 m
	Talseitige Fassadenhöhe 2	11.00 m	11.00 m
b)	Gesamthöhe 1	10.00 m	10.00 m
	Gesamthöhe 2	11.00 m	11.00 m
c)	Grenzabstand	4.00 m	4.00 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.26	0.30
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	-	0.43
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.28	0.32
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.08	0.08
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe, Aufstufung ES III siehe Zonenplan	II	II

³ In der im Zonenplan speziell bezeichneten Wohnzone C «Kalofenweid» gelten in Abweichung zum Absatz 2 die Höhenkoten für den höchsten Punkt des Gebäudes gemäss Anhang 1 BZR. Unterhalb der Strasse «Kalofenweid» gilt in Abweichung zu Abs. 2 eine ÜZ 1 bis 3 von 0.38. Der Gemeinderat kann bei guter Eingliederung ins Quartier Abweichungen von der ÜZ 4 zulassen.

plan:team | 16

⁴ 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.

Art. 21
Erhaltungszone
(Er)

¹ In der Erhaltungszone (Er) sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Wo die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt, sind auch mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

² Die Erhaltungszone dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung der bestehenden Bauten. Ersatzneubauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamthöhen zulässig. Dazu gilt Folgendes:

- Für Lifanlagen und Wärmedämmungen gilt sinngemäss § 14a PBV.
- Die Gemeinde kann zusätzliche An- und Kleinbauten sowie Aussengeschossflächen zulassen.
- Allfällige Ersatzneubauten haben sich optimal in den ortsbaulichen Kontext der Bebauung einzuordnen.
- Die Frei- und Ausserräume weisen sehr hohe Qualitäten auf. Sie sind mindestens in der heutigen Qualität beizubehalten.

³ Für Neuausrichtungen und Neuentwicklungen stehen die entsprechenden Planungsmittel (Bebauungsplan, Zonenplanänderung) offen.

⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II resp. III, wo im Zonenplan dargestellt.

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

¹ In der Arbeits- und Wohnzone (Ar-W) sind nicht und mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen zulässig.

² In der Arbeits- und Wohnzone müssen mindestens 65 % der realisierten Hauptnutzfläche gemäss Anhang 8 BZR für Arbeitszwecke verwendet werden. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

³ Es gilt zusätzlich Folgendes:

a)	Talseitige Fassadenhöhe 1 und 2	-
----	---------------------------------	---

plan:team | 17

Art. 23
Arbeitszonen
(Ar-1, Ar-2)

Grün markierte Passagen: An der Gemeindeversammlung vom 18. November 2024 beschlossen und vom Regierungsrat am 21. Januar 2026 genehmigt, daher nicht Gegenstand der Gemeindeversammlung vom 22. April 2026.

¹ In den Arbeitszonen (Ar) sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht oder mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe gemäss § 46 PBG zulässig. Für bestehende und rechtmässig bewilligte Wohnungen gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Neue Wohnungen sind nicht zulässig.

² Der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs ist bis zu einer Nettofläche gemäss § 169 PBG von 300 m² und der Verkauf von am Ort produzierten Gütern bis zu einer Nettofläche gemäss § 169 PBG von 500 m² zulässig. Verkauf- und Freizeitznutzungen von überregionalem Bedarf sind nicht zulässig.

³ Soweit dies die betrieblichen Erfordernisse zulassen, sind die Ausserräume gemäss Art. 8 BZR zu begrünen. Für Mitarbeitende sind ausreichend dimensionierte und natürlich beschattete Ausser- und Freiflächen (Aufenthaltsbereiche) zu schaffen.

⁴ Es gilt zusätzlich Folgendes:

a)	Talseitige Fassadenhöhe 1 und 2	-
b)	Gesamthöhe 1 und 2 * Für betriebsbedingte Anforderungen kann die Gemeinde Höhen bis 20.0 m gewähren.	17.00 m*
c)	Grenzabstände gemäss § 122 Abs. 2 PBG - Bauten bis 11.00 m Gesamthöhe - Bauten bis 14.00 m Gesamthöhe - Bauten bis 17.00 m Gesamthöhe	4.00 m 5.00 m 6.50 m
d)	Überbauungsziffer (ÜZ-1, ÜZ-2, ÜZ-3, ÜZ-4)	-
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

plan:team | 18

⁵ In der Arbeitszone 2 gelten in Abweichung zu Absatz 4b) folgende maximalen Gesamthöhen ohne Ausnahmemöglichkeit durch die Gemeinde:

- a) Feld Nord (Teilparzelle Nr. 699): 17.0 m
- b) Übrige Arbeitszone 2: 14.0 m

⁶ Zusätzlich gilt in der Arbeitszone 2 für die Teilparzellen Nrn. 699 und 1484:

- In der Arbeitszone Feld Nord gilt in einem Bereich von 25.0 m ab Grenze der Parzellen Nrn. 1290, 1299 und 1300 eine Höhenbeschränkung von 11.0 m Gesamthöhe.
- Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn mit gut in die Umgebungsgestaltung integrierten Lärmschutzmassnahmen sowie reflexionsarmen Fassaden sichergestellt wird, dass die Wohnbauten an der Feldstrasse bestmöglich vor Immissionen geschützt sind.
- Es sind nur betriebsinterne Freizeitaktivitäten und -anlässe zulässig.
- Die Mitbenutzung der arealinternen Parkieranlagen für die Heimspiele des FC Grosswangen und für maximal fünf zusätzliche öffentliche Anlässe sind von der Gemeinde freigegeben.
- Im Bereich der Gewässer gilt der ökologisch gestaltete Gewässerraum als Siedlungsrand gemäss Art. 8 BZR.
- Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der gestützt auf das Umgebungskonzept der LAND SCHAFFT GmbH, Sursee vom 28. März 2024 die konkrete Aussen- und Freiraumgestaltung insbesondere bezüglich der Lage und des Verlaufs des massgebenden und auszuführenden Terrains, der Bepflanzung und der Materialisierung aufzeigt. Die Gemeinde kann im Baubewilligungsverfahren zusätzliche Auflagen erlassen.

⁷ Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind, mit Ausnahme von Kunden- und Kurzeitparkplätzen, in Einstellhallen oder im Gebäude zu realisieren.

⁸ Für Lager- und Abstellflächen sind versiegelte Beläge untersagt. Die Gemeinde kann für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen zulassen.

¹ Die Arbeitszone Gishubel (Ar-G) ist für die Kiesverarbeitung und die Betonaufbereitung bestimmt. Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

Art. 24
Arbeitszone Gishubel
(Ar-G)

plan:team | 19

Gemeinde Grosswangen, Bau- und Zonenreglement, 12.03.2026

² Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpFr) sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel-, Freizeit- und Vereinsbedürfnisse sowie Kultur (mit den jeweils zugehörigen Infrastruktureinrichtungen) zulässig.

² Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

¹ Die Grünzone Allgemein (Gr-A) bezweckt innerhalb des Siedlungsgebiets:

- a) die Sicherung der Grundwasserschutzzone «Trautheim»
- b) in den übrigen Zonen die Freihaltung und Schaffung von Spiel- und Freiflächen (z. B. Friedhof und Parkanlagen)

² In der Grünzone Allgemein (Gr-A) «Trautheim» gilt ergänzend die extensive landwirtschaftliche Nutzung gemäss dem Schutzonenreglement. Es sind nur für die Grundwasserfassung zweckgebundene Bauten und Anlagen zulässig.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

¹ Die Grünzone Gewässerraum (Gr-G) bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

² Die Grünzone Gewässerraum des Moosbachs hat temporären Charakter. Er entfällt bei allfälliger Verlegung mit Wasserbauprojekt.

³ Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

⁴ Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes.

⁵ Die Gewässerräume werden in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

Art. 29
Grünzone
Gewässerraum
(Gr-G)

plan:team | 21

Gemeinde Grosswangen, Bau- und Zonenreglement, 12.03.2026

² Es sind nur diesem Zwecke dienende Bauten und Anlagen zulässig. Ausser der Lagerung von Rohmaterialien sind keine weiteren Warenlager gestattet.

³ Die Abmessungen und Farbgebung der Bauten und Anlagen sind von der Gemeinde zu genehmigen.

⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

¹ Die Sonderbauzone Winkel dient der Erhaltung des bestehenden Gewerbebetriebes und allfälliger Nachfolgebetriebe.

² Zulässig sind der Handel mit und die Vermietung von Land- und Baumaschinen, Ersatzteilen und Zubehör, die Ausführung von Montage-, Reparatur-, Revisions- und Unterhaltsarbeiten an solchen Maschinen, deren Lagerung sowie landwirtschaftliche und landwirtschaftsnahe Tätigkeiten wie die nachhaltige Energieproduktion und die Verarbeitung und Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten. Abgesehen vom bestehenden Wohnhaus sind keine Wohnbauten zulässig.

³ Neubauten, Erweiterungen und Erneuerungen sind nur im Rahmen eines bewilligten Gestaltungsplanes gestattet. Die Gemeinde legt nach Anhören der Bauherrschaft die massgebenden Gestaltungs- und Bebauungskriterien sowie die Randbedingungen für die Verkehrserschliessung fest. Die Gebäudedimensionen werden unter Beachtung der bestehenden Bauten und der Eingliederung in das Landschaftsbild (Geotopschutz) festgelegt.

⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

¹ In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem nachfolgend beschriebenen Zonenzweck mit zugehörigen Infrastruktureinrichtungen entsprechen:

- a) Gebiet «Kalofen»: Bildungseinrichtungen, Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Sport- und Spieleinrichtungen, Zivilschutzbauten, Vereinsnutzungen, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Kultur
- b) Gebiet «Linde»: Betreuungseinrichtungen (insbesondere Alterswohnungen, Betagtenzentrum), Verwaltung, Kultur
- c) Gebiet «Kirche»: Kirchliche Einrichtungen, Kinder- und Jugendeinrichtungen Tagesstrukturen (Kindergarten, Kindertagesstätte), Vereinsnutzungen, Bildungseinrichtungen, Kultur
- d) Gebiet «Gewerbe Badhus»: Regenklärbecken, Ara-Nutzungen

plan:team | 20

Gemeinde Grosswangen, Bau- und Zonenreglement, 12.03.2026

¹ Die Verkehrszone (Ve) umfasst Flächen für den Strassenverkehr.

² Es gelten die bundesrechtlichen und kantonalen Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

³ Die Strassenräume sind qualitativ, orts- und quartierverträglich zu gestalten. Sie haben den örtlichen Dorf- und Quartiercharakter zu berücksichtigen.

⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

3. Nichtbauzonen

Art. 31
Landwirtschaftszone
(Lw)

¹ In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.

² Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen.

³ Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.

⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 32
Weilerzone
(We)

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der Weiler «Hueben», «Innersdorf-Breiten», «Breiten-Oberdorf» und «Roth» unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes sowohl hinsichtlich des Charakters des ganzen Weilers als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude und Aussenräume. Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für die Land- und Forstwirtschaft, für höchstens mässig störende Gewerbebetriebe sowie für Wohnzwecke zulässig.

² Neubauten sind nur für die Landwirtschaft sowie für das landwirtschaftliche Wohnen, im Sinne von Art. 34 Abs. 3 der Raumplannungsverordnung, zulässig. Neue Klein- und Anbauten sind genehmigt, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

³ Ersatzneubauten mit oder ohne Umnutzung (gemäss Abs. 4) sind im Umfang des bestehenden Volumens zulässig.

⁴ Die Umnutzung bestehender Bauten für höchstens mässig störende Gewerbebetriebe ist zulässig, wenn die Bauten für die

plan:team | 22

landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt werden. Bisher nicht für Wohnnutzungen verwendete Gebäude dürfen nicht zu Wohnen umgenutzt werden, das nicht für die Landwirtschaft erforderlich ist.

⁵ Erweiterungen bestehender Bauten sind zulässig

- für landwirtschaftliche Zwecke
- für die übrigen zulässigen Zwecke (inklusive des nicht-landwirtschaftlichen Wohnens) sind Erweiterungen bis zu 30 % des Gebäudevolumens oder maximal 100 m² Geschossfläche gemäss Anhang 8 BZR pro bestehendem Gebäude gestattet. Die Erweiterung für nicht-landwirtschaftliches Wohnen kann in mehreren Schritten bis zum festgelegten Mass erfolgen.

⁶ Alle baulichen Massnahmen müssen sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich der:

- Lage und Stellung der Baute,
- kubischen Erscheinung,
- Dach- und Fassadengestaltung,
- Material- und Farbwahl sowie
- Umgebungsgestaltung.

⁷ Bei der Berechnung der FAT-Abstände gilt der gewichtete Mindestabstand für die Landwirtschaftszone von 50 %.

⁸ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

¹ Im Übrigen Gebiet C (ÜG-C) gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Weiherlandschaft Ostergau nach der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung.

² Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

¹ Die Reservezone (Re) umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

³ Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.

⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

¹ Die Abbauzone ist für den Abbau von nachgewiesenen mineralischen Rohstoffen sowie für die Ablagerung bewilligter

Art. 33
Übriges Gebiet C
(ÜG-C)

Art. 34
Reservezone
(Re)

Art. 35
Abbauzone (Ab)

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

Materialien bestimmt. Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.

² Die Bedingungen für den Abbau, die Rekultivierung und den ökologischen Ausgleich im Umfang von mindestens 15 % des Gesamtperimeters sind in der Abbaubewilligung geregelt. Sowohl während des Abbaus als auch bei der Rekultivierung sind die Erfordernisse des Naturschutzes zu berücksichtigen. Es ist auf eine gute Vernetzung der naturnahen Landschaftselemente zu achten.

³ Die Betreiber der Abbaustelle und die Grundeigentümer vereinbaren ein Vorgehenskonzept zur Rekultivierung und Wiederaufnahme der Bewirtschaftung.

⁴ Gebiete, die noch nicht abgebaut oder bereits wieder für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Vorschriften der Landwirtschaftszone.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

¹ Die Deponie- und Abbauzone Ächerlig (De-Ab-A) ist ausschliesslich für die Deponierung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial (Deponietyp A gemäss der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen VVEA) sowie den Abbau von im Deponieperimeter vorhandenem Kies und Sand bestimmt.

² Die für den Betrieb der Deponie und den Abbau erforderlichen Bauten und Anlagen, die Erschliessung, die Endgestaltung sowie die etappierte Rekultivierung werden im Deponieprojekt festgelegt, das vom Regierungsrat und durch die Gemeinde zu bewilligen ist.

³ Zulässig sind bis zum Abschluss der Deponie Bauten und Anlagen für artverwandte Tätigkeiten wie die Aufbereitung von zugeführtem unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial oder vor Ort gewonnenem Kies und Sand (Abbau) zur Wiederverwendung. Andere Bauten und Anlagen, die nicht im direkten Zusammenhang mit der Deponie oder dem Abbau stehen, sind nicht zulässig.

⁴ Nach Abschluss der Deponie wird die Deponie- und Abbauzone wieder der Landwirtschaftszone (Lw) zugeführt. Boden mit Fruchtfolgequalität ist mindestens im gleichen Umfang vom Deponiebetreiber zu schaffen und allenfalls zu kompensieren, wie bestehende Fruchtfolgefläche durch das Deponieprojekt beansprucht wird. Die bodenrelevanten Arbeiten inklusive Folgebewirtschaftung sind durch eine bodenkundliche Fachperson (BBB) – zu Lasten des Deponiebetreibers – zu begleiten.

plan:team | 24

Gemeinde Grosswangen, Bau- und Zonenreglement, 12.03.2026

lässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.

⁴ Ausnahmen können bewilligt werden, wenn die Beeinträchtigung durch Massnahmen kompensiert werden kann und die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere funktional ungeschmälert erhalten bleibt, insbesondere für:

- Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume,
- land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege,
- Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie
- zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird.

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

¹ Die Naturschutzzone (Ns) bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller und schutzwürdiger Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie Naturstandorte.

² Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind in den Naturschutzonen nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.

³ Nicht zulässig sind insbesondere:

- das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
- Terrainveränderungen,
- das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensräumen,
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
- das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- Sportveranstaltungen,
- der private und gewerbliche Gartenbau sowie
- das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

⁴ Die Naturschutzzone Wald (Ns-Wa) ist dem Wald überlagert. Es ist eine naturnahe, standortgerechte und Boden schonende

plan:team | 26

landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt werden. Bisher nicht für Wohnnutzungen verwendete Gebäude dürfen nicht zu Wohnen umgenutzt werden, das nicht für die Landwirtschaft erforderlich ist.

⁵ Erweiterungen bestehender Bauten sind zulässig

- für landwirtschaftliche Zwecke
- für die übrigen zulässigen Zwecke (inklusive des nicht-landwirtschaftlichen Wohnens) sind Erweiterungen bis zu 30 % des Gebäudevolumens oder maximal 100 m² Geschossfläche gemäss Anhang 8 BZR pro bestehendem Gebäude gestattet. Die Erweiterung für nicht-landwirtschaftliches Wohnen kann in mehreren Schritten bis zum festgelegten Mass erfolgen.

⁶ Alle baulichen Massnahmen müssen sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich der:

- Lage und Stellung der Baute,
- kubischen Erscheinung,
- Dach- und Fassadengestaltung,
- Material- und Farbwahl sowie
- Umgebungsgestaltung.

⁷ Bei der Berechnung der FAT-Abstände gilt der gewichtete Mindestabstand für die Landwirtschaftszone von 50 %.

⁸ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

¹ Im Übrigen Gebiet C (ÜG-C) gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Weiherlandschaft Ostergau nach der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung.

² Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

¹ Die Reservezone (Re) umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

³ Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.

⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

¹ Die Abbauzone ist für den Abbau von nachgewiesenen mineralischen Rohstoffen sowie für die Ablagerung bewilligter

Art. 33
Übriges Gebiet C
(ÜG-C)

Art. 34
Reservezone
(Re)

Art. 35
Abbauzone (Ab)

plan:team | 23

Gemeinde Grosswangen, Bau- und Zonenreglement, 12.03.2026

⁵ Mit der Deponie sind ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von mindestens 15 % der Deponiefläche zu schaffen. Sie sind langfristig zu unterhalten und zu sichern. Für den Verlust bestehender naturnaher Landschaftselemente ist zusätzlich vom Deponiebetreiber ökologischer Ersatz zu leisten. Die Massnahmen zur ökologischen Aufwertung sind durch Fachpersonen – zu Lasten des Deponiebetreibers – zu begleiten.

⁶ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

¹ Die Freihaltezone Ächerlig (Fr-A) dient der Freihaltung des Waldrands im Gebiet Ächerlig.

² Es sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

4. Schutzzonen

Art. 38
Freihaltezone Gewässerraum
(Fr-G)

¹ Die Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.

² Die Freihaltezone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert.

³ Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).

⁴ In den im Teilzonenplan Gewässerraum speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

⁵ Die Gewässerräume werden in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

Art. 39
Freihaltezone Wildtierkorridor
(Fr-W)

¹ Die Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W) ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.

² Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.

³ Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere wildtierundurch-

plan:team | 25

Holznutzung und Pflege zu gewährleisten. Die Verjüngung der Wälder erfolgt grundsätzlich über eine standortgerechte Naturverjüngung. Struktur- und Artenvielfalt, Erhaltung von Spezialstandorten und Naturobjekten sowie die Schaffung von Biotopen (Biodiversität) werden gefördert. Neuanpflanzungen müssen sich nach der pflanzensoziologischen Standortkartierung richten.

- 5 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden,
 - im Interesse der Schutzziele oder
 - wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 6 Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden. Das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschaftenden und Bewirtschaftern oder in Verfügung festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.
- 7 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 41
Naturobjekt (Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen)

- 1 Die im Zonenplan verbindlich bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.
- 2 Für die im Zonenplan orientierend dargestellten Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen gilt die kantonale Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. das Wasserbaugesetz (WBG). Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege bleiben im Übrigen gewährleistet.
- 3 Von den Naturobjekten (inkl. Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen) ist ein Abstand von mindestens 6.00 m einzuhalten (ab Verbindungslinie der äussersten Stamm- resp. Stockgrenze). Bei Kleinbauten im Sinne von § 124 PBG legt der Gemeinderat den einzuhaltenden Mindestabstand fest. Für Terrainveränderungen und Anlagen muss der Abstand so gewählt werden, dass der Bestand der Naturobjekte nicht gefährdet wird.
- 4 Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann die Gemeinde eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

plan:team | 27

Art. 46
Gefährdete Gebiete (G)

- 1 Gefährdete Gebiete (G) gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmung, Übersarung, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.
- 2 Die Gefahrenkarte kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die gestützt auf die Gefahrenkarte festgelegten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan orientierend dargestellt.
- 3 Die Gemeinde berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft.
- 4 Die Gefahrenggebiete mit erheblicher Gefährdung bezwecken den Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten. Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind verboten.
- 5 Die Gefahrenggebiete mit mittlerer und geringer Gefährdung bezwecken den Schutz von Sachwerten bei Gefährdung durch Wasser-, Sturz- und Rutschprozessen. Die Gemeinde legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen fest. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- 6 Bezüglich Wassergefahren sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
 - Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
 - Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
 - Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
 - Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wege fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fliesen kann.
 - Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
 - Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

plan:team | 29

- 5 Für als Naturobjekte bezeichnete Kleingewässer gelten sinngemäss die Bestimmungen der kommunalen Naturschutzzone (Ns) gemäss Art. 40 BZR.

Art. 42
Ortsbildperimeter (Ob)

1 Der Ortsbildperimeter (Ob) bezweckt die Erhaltung und die Aufwertung des Dorf- bzw. Quartierbildes. Alle Bauvorhaben (Neu-, Um- und Anbauten) innerhalb des Perimeters haben sich besonders gut in das Quartier-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

2 Die Gemeinde stützt ihren Entscheid über Bauvorhaben und Abbrüche auf die Stellungnahme der Bauberater ab.

Art. 43
Geotopschutz

1 Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Sie sind im kantonalen Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Das Inventar ist im kantonalen Geoportall einsehbar.

2 Bauten und Anlagen sind unter Beachtung des Geotopschutzes zu planen, zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten und auf das Minimum zu beschränken. Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.

3 Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts wird nicht tangiert.

Art. 44
Archäologische Fundstellen (AFS)

1 Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.

2 Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

Art. 45
Aussichtspunkt (AP)

1 Die im Zonenplan und im Anhang 6 BZR verbindlich eingetragenen Aussichtspunkte sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang ist jederzeit zu gewährleisten.

plan:team | 28

5. Sondernutzungspläne

Art. 47
Gestaltungsplanpflichtgebiete

- 1 Als Gestaltungsplan-Pflichtgebiete gelten Gebiete, die im Zonenplan als solche eingetragen sind.
- 2 Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Gestaltungspläne geschaffen wird.
- 3 Innerhalb des Perimeters von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten dürfen nicht mehrere Gestaltungspläne erstellt werden. Die Gemeinde kann von diesem Grundsatz abweichen, wenn ein Gesamtkonzept mit Aussagen zu Höhe, Dichte, Erschliessung und Freiraumqualitäten über den gesamten Perimeter vorliegt, an dem sich die Teilgestaltungspläne orientieren.
- 4 Im Weiteren gelten die gebietspezifischen Anforderungen gemäss Anhang 3 BZR.

Art. 48
Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- 1 Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine Mindestfläche vorgeschrieben.
- 2 Wo keine Gestaltungsplanpflicht besteht, beträgt die Mindestfläche von Gestaltungsplänen, mit denen von der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden kann, 2'000 m² in der Kernzone bzw. 3'000 m² in allen übrigen Zonen.
- 3 Maximal zulässige Abweichung zu den Überbauungsziffern 1 bis 3, zur talseitigen Fassadenhöhe (Fh) und zur Gesamthöhe (Gh), sofern in Anhang 2 BZR nichts Anderweitiges geregelt:

	Verfahren	ÜZ	Fh	Gh
Gestaltungsplan ausserhalb Pflichtgebiet	Begleitetes Verfahren nach Art. 6 BZR	+ 10 %	-	-
Gestaltungsplan ausserhalb Pflichtgebiet	Variantenverfahren nach Art. 7 BZR	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %
Gestaltungsplanpflichtgebiet gemäss Zonenplan (Art. 45 BZR), blau umrandet	Begleitetes Verfahren nach Art. 6 BZR	+ 20 %	-	-

plan:team | 30

Gestaltungsplanpflichtgebiet gemäss Zonenplan (Art. 45 BZR), blau umrandet	Varianteverfahren nach Art. 7 BZR	+ 20 %	+ 3.0 m	+ 3.0 m
--	-----------------------------------	--------	---------	---------

Die maximal zulässige Abweichung zu den Überbauungsziffern 1 bis 3, zur talseitigen Fassadenhöhe (Fh) und zur Gesamthöhe (Gh) ist nicht geschuldet.

⁴ Gestaltungspläne haben die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG sowie Art. 3 und Art. 8 BZR zu erfüllen. Die Abweichungen werden in dem Mass gewährt, wie die Qualitätsanforderungen erfüllt werden.

⁵ Die Gemeinde kann im Gestaltungsplan verlangen:

- a) Bestimmungen zur Art der zu realisierenden Wohnungen (z. B. Anteil Eigentum / Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen),
 - b) Realisierungsetappen,
 - c) Mobilitätskonzepte.
- ⁶ In einem Gestaltungsplan haben neue Gebäude die Anforderungen zum Energiebonus gemäss § 14 PBV einzuhalten. Die Gemeinde kann erhöhte Energiestandards verlangen.

Teil C Bauvorschriften

III. Erschliessung

Art. 49
Abstellflächen für Fahrzeuge

¹ Die Erstellung von Abstellflächen für Fahrzeuge sowie eine allfällige Ersatzabgabe richtet sich nach den §§ 93 – 97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG).

² Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat die Bauherrschaft auf privatem Grund ausreichend Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.

³ Die Gemeinde setzt die Mindestzahl der Abstellflächen im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung gemäss folgendem Normbedarf fest (Zahl jeweils aufgerundet).

- a) Wohnnutzungen:
 - Mindestens 2 Abstellflächen pro Haus oder 1.5 Abstellplatz pro Wohnung

plan:team | 31

IV. Energie, Ausstattung

Art. 51
Energieversorgung

¹ Für die Kälte- und Wärmeversorgung bewilligungspflichtiger Bauprojekte und beim Heizungsersatz ist die jeweils aktuelle kommunale Energieplanung massgebend.

² Innerhalb der Verbund- und Eignungsgebiete ist der für das Gebiet prioritär festgelegte Energieträger zu nutzen (vgl. Karte im Anhang 7). Sofern die Nutzung des prioritär festgelegten Energieträgers technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar sein sollte, sind die alternativ möglichen Energieträger gemäss Prioritäten zu prüfen.

³ Abweichungen von den Prioritäten sind gegenüber der Baubewilligungsbehörde zu begründen.

Art. 52
Gebäudetechnik

¹ Anlagen der Energieerzeugung und der Kälteversorgung haben sich besonders gut in die Gesamtwirkung des Gebäudes einzugliedern.

² Die Gemeinde kann im Baubewilligungsverfahren technische Vorinstallationen für eine zeitgemässe Energieversorgung verlangen.

Art. 53
Nebenräume

¹ In Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen sind nebst Waschküchen und Trockenräumen genügend grosse nutzbare Nebenräume (z. B. Keller, Estriche, Reduits) zu erstellen.

² Für Neubauten und Neubaulähnliche Umbauten werden die Flächen für Nebenräume bemessen mit

- a) mindestens 7 m² Fläche pro Wohnung für Wohnungen mit weniger als drei Zimmern respektive bis und mit 80 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 8 BZR,
- b) mindestens 10 m² Fläche pro Wohnung für Wohnungen mit drei bis vier Zimmern respektive grösser 80 m² bis und mit 120 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 8 BZR und
- c) mindestens 14 m² Fläche pro Wohnung für Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern zu erstellen respektive grösser 120 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 8 BZR.

³ In Gebäuden mit mehr als einer Wohnung sind ohne Treppen zugängliche und genügend grosse Gemeinschaftsräume für Kinderwagen, Spielgeräte, fahrgestützte Geräte (FaG) und dergleichen zu erstellen. Sie sind in der Nähe der Hauszugänge

plan:team | 33

- In der Kernzone (Ke) und Dorfzone (Do) pro Wohnung 1 Abstellfläche
- Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind zusätzlich 0.3 Abstellflächen pro Wohnung für Besuchende erforderlich. Die Abstellflächen für Besucher dürfen nicht zweckentfremdet werden.

b) Übrige Nutzungen:

- Die Gemeinde legt die erforderlichen Abstellflächen gestützt auf die VSS-Normen fest.

⁴ Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen zählt der Garagenvorplatz nicht als Abstellfläche.

⁵ Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Gemeinde eine grössere Anzahl Abstellflächen verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.

⁶ Die Gemeinde kann die Anzahl der zu erstellenden Abstellflächen herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen. Es gilt § 94 StrG.

⁷ Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt Fr. 10'000.-. Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst (Stand Ende 2023). Die Ersatzabgabe ist innerhalb 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen. Wo die Gemeinde die Erstellung von Abstellflächen gemäss Abs. 6 verbietet, ist keine Ersatzabgabe geschuldet.

¹ Für leichte Zweiräder sind an geeigneten Stellen Abstellplätze bereitzustellen. Das Ausmass der Abstellplätze richtet sich nach der Nutzungsart der Baute oder Anlage. Die Bemessung und Ausgestaltung der Abstellflächen für leichte Zweiräder erfolgt gestützt auf die einschlägigen Normen.

² Kurz- und Langzeitabstellplätze für leichte Zweiräder müssen folgende Anforderungen zu Ausstattung und Gestaltung erfüllen:

- a) Die Kurzzeitabstellplätze sind ebenerdig in der Nähe des Gebäudeeinganges zu erstellen. Sie dürfen nicht in einem abschliessbaren Raum angeordnet werden.
- b) Die Langzeitabstellplätze sind in einem abschliessbaren, ebenerdig zugänglichen Raum zu erstellen. Diese sind für jede Wohnung mit einer entsprechend zugewiesenen Stromversorgung auszustatten. Bei guter Anbindung über eine zweckdienlich nutzbare Rampe oder durch einen genügend grossen Lift, können die Abstellplätze auch in den Untergeschossen angeordnet werden.

plan:team | 32

anzuordnen. Deren Flächen sind mit mindestens 0.50 m² Nutzfläche pro Zimmer zu realisieren.

¹ Bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen und im Baubewilligungsverfahren sind der Gemeinde geeignete Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art, zu machen.

² Bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen ist die Bereitstellung von Siedlungsabfällen in der Regel innerhalb des Perimeters vorzusehen. Die dafür erforderliche Erschliessung ist sicherzustellen. Die Bereitstellung ausserhalb des Perimeters ist zulässig, wenn damit eine sichere, ökologische oder effiziente Sammlung ermöglicht wird und sie rechtlich gesichert ist.

³ Die Gemeinde kann Auflagen über die Eingliederung ins Quartier, die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehrriechen, Sammelstellen oder Sammelpunkten für Abfälle anordnen. Sie berücksichtigt dabei die Anliegen des zuständigen Abfallverbandes und sorgt im Baubewilligungsverfahren für dessen frühzeitigen Einbezug in das Verfahren.

¹ Die Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss § 159 PBG beträgt einmalig Fr. 400.- pro m² «nicht realisierte Spielfläche» (Stand Ende 2023). Der Ansatz wird alle fünf Jahre gestützt auf den Zentralschweizer Baupreisindex angepasst.

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 56
Kulturdenkmäler

¹ Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die darin enthaltenen Kulturdenkmäler unterstehen dem kantonalen Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Sie werden in die folgenden Kategorien eingeteilt:

- a) schützenswert,
- b) erhaltenswert und
- c) Baugruppen.

² Bauliche und gestalterische Massnahmen an den im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten und an den Kulturdenkmälern der Kategorie «schützenswert» oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen

plan:team | 34

Dienststelle. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden.

³ Die Kulturdenkmäler der Kategorie «erhaltenswert» sind von kommunaler Bedeutung. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals unverhältnismässig ist. Ein Ersatzneubau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen. Für diese Kulturdenkmäler gilt folgendes Verfahren:

- Verlangt die Grundeigentümerschaft einen Entscheid oder beabsichtigt sie, ein solches Kulturdenkmal zu verändern oder zu beseitigen, kündigt sie dies der Gemeinde an.
- Die Gemeinde entscheidet, wieweit Schutzmassnahmen gerechtfertigt und verhältnismässig sind. Sie kann bei einem „erhaltenswerten“ Kulturdenkmal auf den Schutz auch ganz oder teilweise verzichten. Die Gemeinde stützt ihren Entscheid auf ein Fachgutachten und die Anhörung der Grundeigentümerschaft.
- Die Gemeinde entscheidet über allfällige Schutzmassnahmen und allfällige finanzielle Beiträge im Rahmen von Verträgen mit der Grundeigentümerschaft oder mit Verfügungen.
- Die nähere Umgebung der „schützenswerten“ und „erhaltenswerten“ Kulturdenkmäler ist so zu gestalten, dass diese in ihrem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Innerhalb der Baugruppen sind bauliche Massnahmen und die Umgebungsgestaltung besonders gut ins Ensemble und ins Ortsbild einzupassen. Innerhalb der Baugruppen bedürfen bauliche Massnahmen einer Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle.

Art. 57
Dachgestaltung

¹ Dächer auf Hauptbauten bis 10° Neigung sind retentionswirksam auszugestalten. Ab einer Fläche von mehr als 25 m² sind sie zudem extensiv mit standorttypischem Saatgut zu begrünen, sofern die Flächen nicht als Terrasse oder zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt werden.

² Technische Anlagen und Bauten dürfen nur dann bis maximal 1.50 m über die realisierte Gesamthöhe hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Abweichungen sind möglich, sofern dies die Umweltgesetzgebung erfordert.

plan:team | 35

Gemeinde Grosswangen, Bau- und Zonenreglement, 12.03.2026

³ Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

⁴ Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

- **Priorität 1:** Arbeitszonen: Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen.
- **Priorität 2:** Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke: Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen.
- **Priorität 3:** In den übrigen Bauzonen sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist.

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlage in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Mobilfunkanlage am bestehenden Standort zu erstellen.

⁵ In Wohnzonen (W-A, W-B und W-C), in der Kernzone (Ke), in der Dorfzone (Do) und in der Arbeits- und Wohnzone (Ar-W) sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn sie notwendig sind und überdies einen funktionalen Bezug (die Mobilfunkanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattungsentsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

plan:team | 37

Gemeinde Grosswangen, Bau- und Zonenreglement, 12.03.2026

³ Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie dürfen maximal 0.80 m über die realisierten und zulässigen Höhen gemäss Art. 13 BZR hinausragen.

⁴ Technisch Anlagen und Bauten sowie Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie sind von der Fassade um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen und so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gemeinde kann in der Arbeitszone sowie bei Umbauten im Sinne der Verhältnismässigkeit Ausnahmen zulassen.

⁵ Die Nutzung von Dachflächen als Dachterrassen ist möglich, wenn deren Oberkante Boden mind. 2.00 m unter den zulässigen Höhenmassen liegen.

Art. 58
Reklamen

¹ Permanente Reklameanschlagstellen und digitale Folgelösungen (z. B. Display) sowie vergleichbar mobile Lösungen werden nur aufgrund eines vom Gemeinderat für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Reklamekonzepts bewilligt. Dieses bestimmt die Anzahl, Grösse und Standorte der Anschlagstellen.

² Sie müssen sich so ins Quartier-, Orts- und Landschaftsbild sowie ins architektonische und ortsbauliche Gebäudeensemble einfügen, dass eine harmonische Gesamtwirkung entsteht.

³ Für die Beurteilung von Reklamen sind folgende Kriterien massgebend: Art, Inhalt, Platzierung, Ausrichtung, Verkehrssicherheit, Ausgestaltung, Standort, Umgebung, Gesamtwirkung von bewegten Bildern und Häufigkeit der Reklame.

Art. 59
Antennenanlagen

¹ Als Antennenanlagen gelten Mobilfunkanlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung (Mobilfunk usw.) dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

² Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

- Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Mobilfunkanlage beabsichtigt ist.
- Der Mobilfunkbetreiber legt einen Standortvorschlag vor und begründet diesen unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen.
- Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

plan:team | 36

Gemeinde Grosswangen, Bau- und Zonenreglement, 12.03.2026

VI. Schutz der Gesundheit

Art. 60
Beleuchtung /
Lichtmissionen

¹ Sämtliche Lichtmissionen sind möglichst durch Massnahmen an der Quelle auf das objektiv Notwendige zu beschränken und sind energieeffizient und umweltschonend zu betreiben. Durch eine optimale Wahl und Ausrichtung der Beleuchtung sowie im Bedarfsfall durch Abschirmungen ist Licht nur dorthin strahlen zu lassen, wo es dem Beleuchtungszweck dient. Himmelwärts strahlende stationäre oder mobile Beleuchtungsanlagen, wie z. B. Skybeamer, sind nicht zulässig. Die Beleuchtungsstärke und die Zeitdauer der Beleuchtung sind so weit wie möglich zu reduzieren (durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder, etc.).

² Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien mit potenziell störenden Auswirkungen, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sind bewilligungspflichtig.

³ Die Gemeinde erlässt mit der Bewilligung Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage.

⁴ Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen (innenliegende Schaufensterbeleuchtungen sind zu dimmen) ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonalen Fest- und Sportbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Betriebe während der bewilligten Betriebszeit, sofern ein ausreichendes Interesse geltend gemacht werden kann.

Art. 61
Schutz vor Hitzeeinwirkung

¹ Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Bevölkerung im Sommerhalbjahr vor übermässiger Hitzeeinwirkung geschützt ist. Dazu gehören z. B.:

- eine ausreichende Beschattung durch Bäume,
- die Begrünung von Fassaden
- die Förderung der Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen, Pflanzenbewuchs und offene Wasserflächen sowie
- Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren.

Art. 62
Baubewilligungen in
lärmbelasteten Gebieten

¹ In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.

plan:team | 38

² Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch, um eine Ausnahmegenehmigung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

³ Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

⁴ Die lärmbelasteten Aussenräume müssen so gestaltet werden, dass sie eine gute Aufenthaltsqualität gewähren.

Art. 63 Technische Gefahren

¹ Bei Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Kon-sultationskarte „Technische Gefahren“, die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raum-planerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfällrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.

² In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

³ In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z. B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung, technische Massnahmen an den Fassaden und Lüftungstechnik) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflage für Schutzmassnahmen sind Schutzmassnahmen bei Bauvorhaben freiwillig zu realisieren.

⁴ Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

VII. Aufsicht, Vollzug, Strafen

Art. 64 Gebühren

¹ Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.

plan:team | 39

² Die Gemeinde legt in einer Verordnung den massgebenden Stundenansatz zwischen Fr. 60.- und Fr. 200.- fest.

³ Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.

⁴ Die Gemeinde kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 65 Strafbestimmungen

¹ Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe eine Busse bis zu Fr. 40'000.-.

² Wer die Vorschriften in den Art. 40 Abs. 2, 3 und 4 und Art. 41 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit einer Busse bis zu Fr. 20'000.-; in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.- bestraft.

Teil D Schlussbestimmungen

Art. 66 Schlussbestimmungen

¹ Die vorliegende Bau- und Zonenordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Das Bau- und Zonenreglement vom 7. April 2014 und all ihre allfälligen späteren Anpassungen werden aufgehoben.

³ Der Plan «Arrundierte Gefahrenggebiete gemäss Art. 42 BZR» vom 21. September 2016 mit zugehöriger Verordnung wird aufgehoben.

⁴ Folgende Gestaltungspläne und all ihre allfälligen späteren Anpassungen werden aufgehoben:

- Gestaltungsplan «Am Heubächli» vom 06.07.2020
- Gestaltungsplan «Badhus (Parzellen Nr. 1470)» vom 02.06.1993
- Gestaltungsplan «Badhus Gewerbe» vom 04.07.2001
- Gestaltungsplan «Badhus (Parzellen Nr. 1497)» vom 15.12.2003
- Gestaltungsplan «Badhus (Parzellen Nrn. 557 und 1761)» vom 18.04.2018
- Gestaltungsplan «Ed.-Huberstrasse 18» vom 28.03.2018
- Gestaltungsplan «Eichzelg West» vom 03.10.2007
- Gestaltungsplan «Eichzelg» vom 19.08.2009

plan:team | 40

- Gestaltungsplan «Hauelen» vom 09.06.1999
- Gestaltungsplan «Kalofenweid» vom 12.10.2008
- Gestaltungsplan «Pintenmatte» vom 07.09.1988
- Gestaltungsplan «Pintenmatte II» vom 04.07.2007
- Gestaltungsplan «Schönau» vom 02.05.2018
- Gestaltungsplan «Winkel (Parzellen Nr. 1540)» vom 05.12.2001
- Gestaltungsplan «Winkel (Parzellen Nrn. 708 und 1476)» vom 14.05.1997
- Gestaltungsplan «Ziegelmatte» vom 29.01.1997
- Gestaltungsplan «Ziegelmatte II» vom 31.01.1980
- Gestaltungsplan «Ziegelmatte III» vom 10.07.2014

⁵ Infolge der Aufhebung der Gestaltungspläne gemäss Abs. 4 sind notwendige, nachbarrechtliche Regelungen dinglicher Rechte privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln.

Gemeinderat Grosswangen, ...

Der Gemeindepräsident
Pascal Limacher

Der Gemeindegeschreiber
René Unternährer

Von den Stimmberechtigten beschlossen am ...

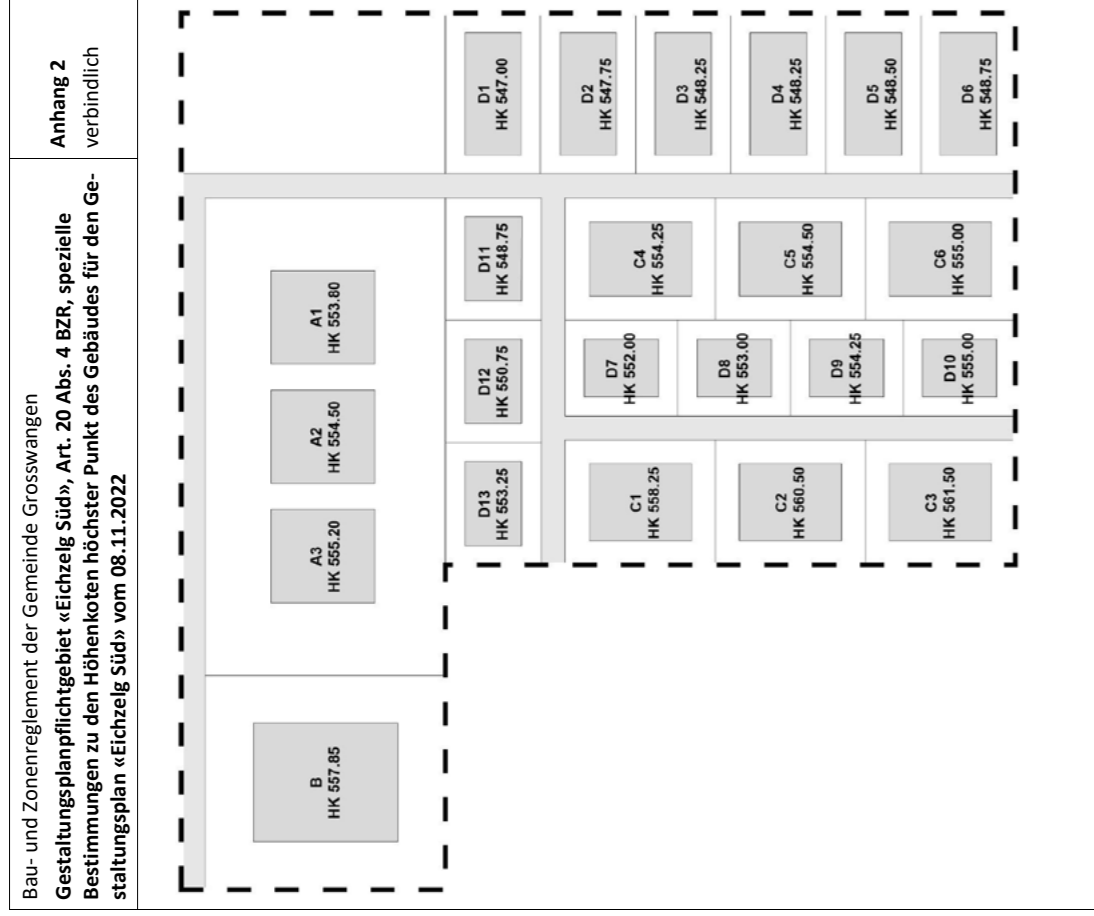
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ... am ... genehmigt.

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen Wohnzone C, «Kalofenweid», Art. 20 Abs. 3 BZR, spezielle Bestimmungen zu den Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes

Parz. Nr.	Höhenkote m.ü.M. Höchster Punkt des Gebäudes	Parz. Nr.	Höhenkote m.ü.M. Höchster Punkt des Gebäudes	Anhang 1 verbindlich
1658	556.00	1678	555.75	
1659	561.50	1679	555.75	
1660	564.50	1680	555.50	
1661	564.25	1681	555.00	
1662	564.00	1682	554.00	
1663	559.50	1683	552.75	
1664	560.00	1684	551.50	
1665	559.50	1685	551.50	
1666	558.25	1686	552.00	
1667	558.00	1687	552.25	
1668	558.00	1688	552.50	
1669	555.30	1689	553.00	
1670	555.75	1690	553.25	
1671	555.75	1691	553.25	
1672	555.75	1692	553.00	
1673	553.25	1693	552.25	
1674	554.00	1694	551.25	
1675	554.50	1695	550.00	
1676	555.00	1696	548.75	
1677	555.50			

plan:team | 41

plan:team | 42

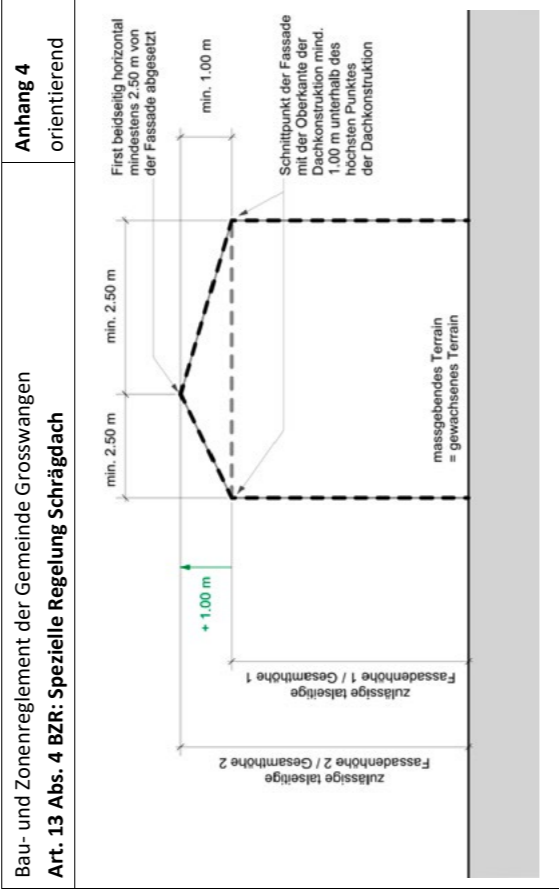
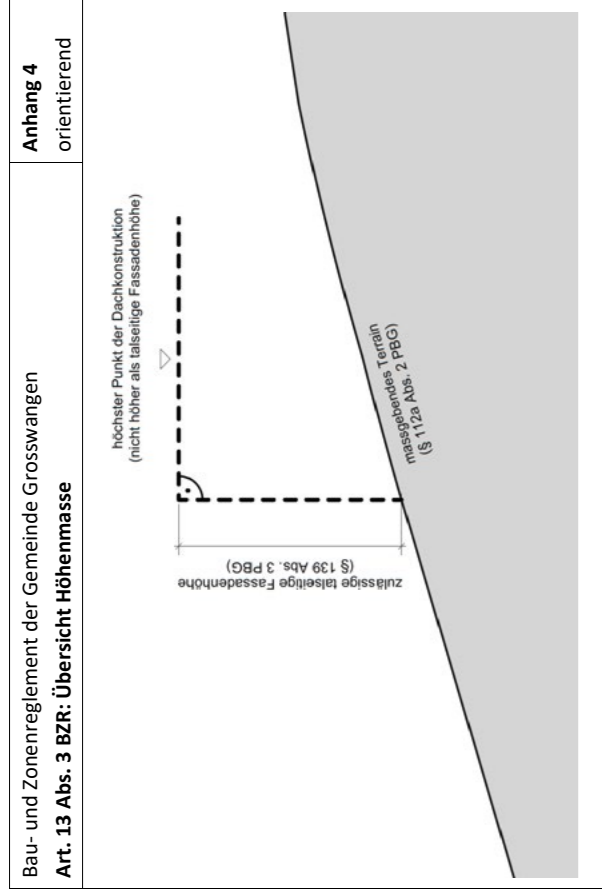


G7	Ed.-Huberstrasse I	mit einem öffentlichen Fahr-, Fuss- und Radwegrecht zu belegen. Die Erschliessungsstrassen Kalofenweid und Eichzelg sind mit einem öffentlichen Fuss- und Radwegrecht zu belegen.
G8	Ed.-Huberstrasse II	– Keine ergänzenden Anforderungen – Überbauung mit gemeinsamer Erschliessung – Hochwasserschutz
G9	Winkel	– Gemäss Art. 25 BZR

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen Ergänzende Anforderungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht nach Art. 47 Abs. 4 BZR		Anhang 3 verbindlich
Nr.	Gebiet	Kriterien
G1a G1b G1c	Dorfkern	<ul style="list-style-type: none"> – Umsetzung Masterplan gemäss Art. 18 Abs. 9 BZR – Pflicht Qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 6 je für die Gestaltungspläne G1a, G1b und G1c – Erhalt durchgehender Metzger-Weg, möglichst ohne Erschliessung MIV – Öffentlicher Zugang zur Rot
G2	Schutz	<ul style="list-style-type: none"> – Überbauung mit gemeinsamer Erschliessung
G3	Badhus I	<ul style="list-style-type: none"> – Neubauten sind vorsorglich so zu konzipieren, dass sie möglichst vor Lärmemissionen aus dem angrenzenden Arbeitsgebiet geschützt sind – Öffentliche Wegverbindung entlang Rot – naturnahe Gestaltung zum Gewässer
G4	Badhus II	<ul style="list-style-type: none"> – Einbezug Öffnung Heubächli in Umgebungsgestaltung – Öffentliche Wegverbindung entlang Heubächli
G5	Schulhausstrasse	<ul style="list-style-type: none"> – 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.
G6	Eichzelg Süd	<ul style="list-style-type: none"> – 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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

<p>Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen Höchster Punkt der Dachkonstruktion Schrägdach gemäss § 139 PBG und § 34 PBV</p> <p>Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes (in m ü.M.)</p> <p>max. 0.50 m (§ 34 PBV)</p> <p>Oberkante Dachfläche</p> <p>Schnittlinie Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Fassadenhöhe § 139 Abs. 3 PBG)</p>	<p>Anhang 4 orientierend</p>
<p>○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)</p>	

<p>Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen Höchster Punkt der Dachkonstruktion Flachdach gemäss § 139 PBG und § 34 PBV</p> <p>Schnittlinie Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Fassadenhöhe § 139 Abs. 3 PBG)</p> <p>Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes (in m ü.M.)</p>	<p>Anhang 4 orientierend</p>
<p>— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)</p>	

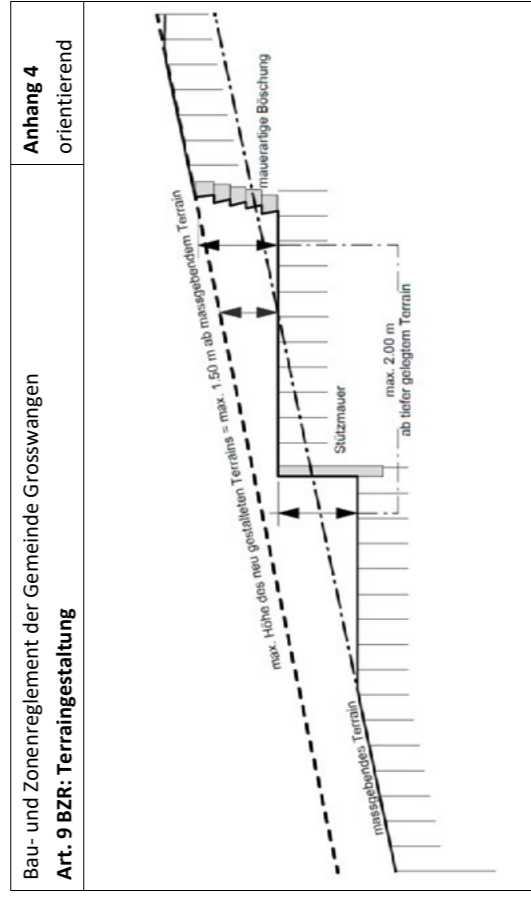
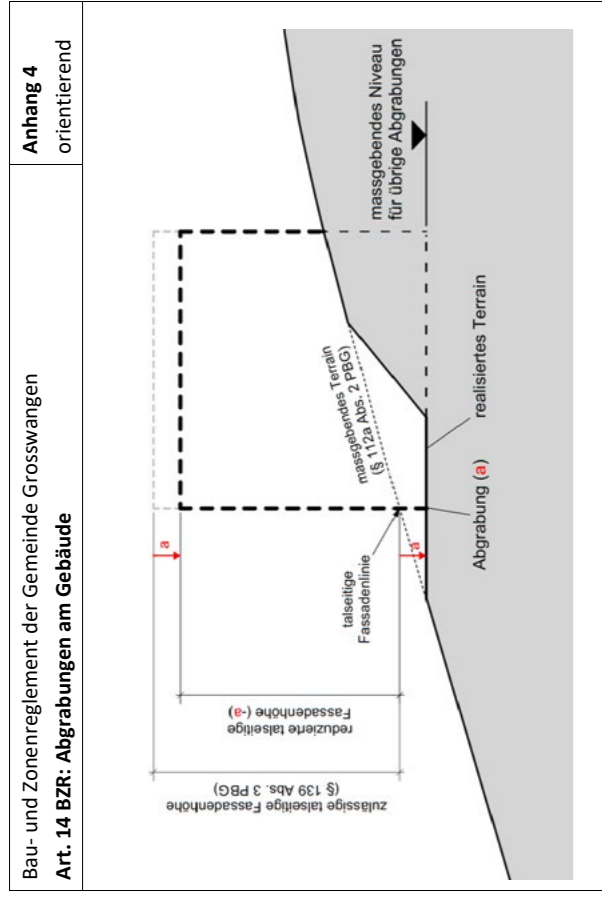


Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen
Art. 40 BZR, Inventar kommunale Naturschutzzonen

Ort	Typ
Sommerhaldenmoos	Feuchtwiese am Waldrand
Weierweid	Weierumgebung
Kalofenkrete	Trockenstandort
Kleinkaliberstand Buhnen	Magerwiese, trockene Kiesböschung

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen
Art. 45 BZR, Inventar Aussichtspunkte

Ort	Höhe m ü. M.	Bemerkung
Bruff	720 m ü. M.	Rundsicht
Obere Höhe	747 m ü. M.	Rundsicht; höchster Punkt der Gemeinde
Untere Höhe	690 m ü. M.	Am Wanderweg, Aussicht Richtung Süden
Bubental	560 m ü. M.	Aussicht Richtung Norden / Nordwesten / Westen / Südwesten
Hubel	560 m ü. M.	Erreichbar über Karrweg, Sicht nach Norden / Nordwesten / Westen
Ruedeli	580 m ü. M.	Ruhebank, Aussicht nach Nordwesten / Westen / Südwesten / Südosten
Oberklausenmatt	650 m ü. M.	Aussicht Südwesten / Süden / Südosten
Egg	665 m ü. M.	Auf Karrweg Grosshus-Rotherwald, Rundsicht
Kalofen-Höhenweg	560 m ü. M.	Rundsicht
Laupachhöhe	700 m ü. M.	Rundsicht
Wüschwilerhöhe	605 m ü. M.	Rundsicht



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen
Art. 51 BZR, Energieversorgung: Karte der Verbund- und Eignungsgebiete

Legende

- Festgelegte Energieerzeuger (oberste Priorität)
- in Verbund- und Eignungsgebieten (oberste Priorität)
- Umgebungsluft
- Erwärme
- Erwärme
- Umgebungsluft
- Holz
- Niederrwertige Abwärme, Grundwasser
- Verbundgebiete Fernwärme
- Alternativ mögliche Energieerzeuger (absteigende Priorität)
- Erwärme (falls zulässig)
- Umgebungsluft (falls Lärmschutzanforderungen erfüllbar)
- Umgebungsluft (falls hohe Vorlauftemperaturen erforderlich)
- Holz (falls hohe Vorlauftemperaturen erforderlich)

Datenquelle: eigene Festsetzungen

Format: A3 / Maßstab 1:7'600

Datum: 12.09.2025 / Version 1.4

Ersteller: Corinne Schmitz

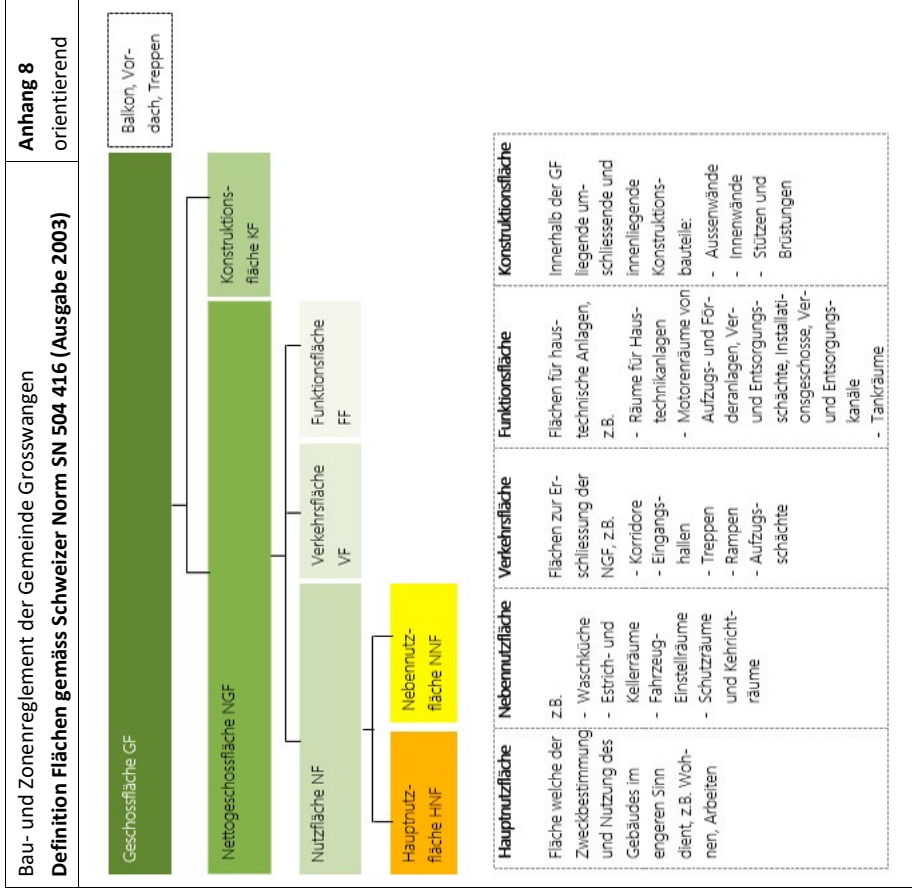
Kontakt: 041 329 15 40, info@e4plus.ch, www.e4plus.ch

Projekt: Energieplanung Grosswangen

Auftraggeber: Gemeinde Grosswangen

Auftraggeber: e4plus AG, Kirchweg 9a, 6010 Kloten

Logo: e4plus Energie plus mehr



Hauptnutzfläche	Nebennutzfläche	Verkehrfläche	Funktionsfläche	Konstruktionsfläche
Fläche welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient, z.B. Wohnen, Arbeiten	z.B. - Waschküche - Estrich- und Kellerräume - Fahrzeughallen - Einstellräume - Schutzräume und Kehrichträume	Flächen zur Erschliessung der NGF, z.B. - Korridore - Eingangshallen - Treppen - Rampen - Aufzugschächte	Flächen für haustechnische Anlagen, z.B. - Räume für Haus-technikanlagen - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse, Versorgungs- und Entsorgungskanäle - Tankräume	Innerhalb der umliegenden umschliessende und innenliegende Konstruktionsteile: - Ausseiwände - Innenwände - Stützen und Brüstungen

Balkon, Vordach, Treppen