

**BAUWESEN**  
Gestaltungsplan Rütihubel

---

**Verhandlungsgegenstand**

Genehmigung des Gestaltungsplans "Rütihubel",  
Teilgrundstücke Nrn. 216 und 217, Gemeinde Wauwil

**Gesuchstellerin**

GM Invest Sursee AG, Bahnhofstrasse 7b, 6210 Sursee

**Grundeigentümer**

- Peter Johann, Bergstrasse 25, 6242 Wauwil  
(Grundstück Nr. 216)
- Gassmann Franz, Bergstrasse 24, 6242 Wauwil  
(Grundstück Nr. 217)

**Planverfasserin**

BAUREAG Architekten AG, Bruggmatt 1, 6130 Willisau



Energistadt  
Wauwil



Pfahlbausiedlung  
Wauwil



UNICEF: Kinder-  
freundliche Gemeinde

## **I. SACHVERHALT**

---

### **1. Öffentliche Publikation**

Am 19. Juli 2012 wurde dem Gemeinderat Wauwil der Gestaltungsplan „Rütihubel“ eingereicht.

Die Planaufgabe des Gestaltungsplans wurde im Luzerner Kantonsblatt Nr. 30 vom 28. Juli 2012 und im öffentlichen Anschlagkasten der Gemeinde Wauwil publiziert und zur Einsichtnahme aufgelegt. Die Auflagefrist dauerte vom 30. Juli bis 28. August 2012. Den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke wurde die Auflage mit eingeschriebenem Brief bekannt gegeben.

### **2. Einsprachen**

Gegen den Gestaltungsplan wurden folgende Einsprachen eingereicht:

- Stöckli Hans, Waldegg 8, 6242 Wauwil
- Fischer-Arnold Alois, Bahnhofweg 2, 6252 Dagmersellen

### **3. Stellungnahmen**

Folgende Stellungnahmen zum Gestaltungsplan liegen vor:

- Kantonale Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi)
- Gebäudeversicherung (gvl)
- Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen (bgb)

## **II. ERWÄGUNGEN**

---

### **1. Gesetzliche Grundlagen**

Dieser baurechtliche Entscheid stützt sich auf folgende einschlägige gesetzliche Normen, insbesondere (ohne Bundesgesetze):

1. Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 mit Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 27. November 2001
2. Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wauwil vom 09. November 2010
3. Weitere kommunale Reglemente

### **2. Prüfung der Unterlagen**

Die Prüfung der Unterlagen erfolgte durch den Gemeinderat Wauwil.

### **3. Zonenzuteilung**

Das Grundstück Nr. 216 liegt teilweise in der zweigeschossigen Wohnzone mit dichter Bebauung, teilweise in der Grünzone und teilweise in der Landwirtschaftszone. Das Grundstück Nr. 217 liegt vollumfänglich in der zweigeschossigen Wohnzone mit dichter Bebauung.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst lediglich die Flächen in der Wohn- und in der Grünzone.

### **4. Einsprache**

Mit der öffentlich-rechtlichen Einsprache kann die Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, mit der privatrechtlichen Einsprache die Verletzung privater Rechte geltend gemacht werden. Gegen das Bauvorhaben ist fristgerecht folgende Einsprache eingegangen:

- Stöckli Hans, Waldegg 8, 6242 Wauwil vom 27. August 2012 (Eing. 28. August 2012)

Die Einsprache wurde zurückgezogen. Durch den Einspracherückzug ist das rechterhebliche Interesse an einem Sachentscheid weggefallen. Die Einsprache wird im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt erklärt.

Gegen das Bauvorhaben ist fristgerecht folgende Einsprache eingegangen:

- Fischer-Arnold Alois, Bahnhofweg 2, 6252 Dagmersellen

Der Einsprecher hat auf eine Einspracheverhandlung verzichtet.

Zu dieser Einsprache wird wie folgt Stellung genommen:

a. Zuständigkeit

Gemäss § 196 Abs. 1 PBG entscheidet der Gemeinderat nach Ablauf der Einsprachefrist ohne Verzug über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen, sobald die Stellungnahmen der interessierten Amtsstellen vorliegen oder die dafür gesetzte Frist unbenützt verstrichen ist. Mit den privatrechtlichen Einsprachen verweist der Gemeinderat die Einsprecherinnen und Einsprecher an den Zivilrichter (§ 66 Abs. 2 PBV).

b. Fristgerechte Rechtsvorkehr

Die Einsprachefrist dauerte vom 30. Juli bis 28. August 2012. Die Einsprache ist am 28. August 2012 (dat. 27. August 2012) und damit fristgerecht beim Gemeinderat eingetroffen.

c. Legitimation

Zur Erhebung von Einsprachen und Beschwerden nach dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern sind Personen befugt, die an der Abweisung des angefochtenen Entscheides ein schutzwürdiges Interesse haben (§ 207 Abs. 1a PBG).

Als schutzwürdig gelten nicht nur die rechtlich geschützten Interessen, sondern auch die wirtschaftlichen, ideellen und sogar die rein tatsächlichen. Ein schutzwürdiges Interesse ist daher zu bejahen, wenn der Einsprecher eine tatsächliche Benachteiligung von sich abwenden oder einen praktischen Nutzen und Erfolg erreichen will. Ein bloss mittelbares oder ausschliesslich allgemeines öffentliches Interesse begründet für sich allein keine Beschwerdebefugnis. Die Frage nach dem Rechtsschutzinteresse stellt sich bei jedem Einwand gegen ein Bauvorhaben gesondert und muss dementsprechend grundsätzlich bei jedem Einwand erneut geprüft werden.

Fischer Alois ist Eigentümer des Grundstückes Nr. 221, welches durch eine Dienstbarkeit mit dem Grundstück Nr. 216 verbunden ist. Der Gemeinderat stellt fest, dass Alois Fischer bezüglich aller Punkte in seiner Eingabe vom 27. August 2012 zur Einspracheerhebung legitimiert ist.

Nachfolgend werden die einzelnen Einsprachepunkte, die Stellungnahme der Bauherrschaft und die Stellungnahme des Gemeinderates hierzu festgehalten:

d. Einsprachegrund

Gemäss Grundbucheintrag besteht ein Quellenrecht zu Gunsten des Grundstückes Nr. 221. Das vorliegende Bauvorhaben soll keinen Einfluss auf Qualität und Quantität des Quellenrechts verursachen.

Stellungnahme der Bauherrschaft

Es werden regelmässig Quellwassermessungen durchgeführt. Nach Abschluss der Bauarbeiten im Gestaltungsplangebiet Rütihubel wird der Sachverhalt abschliessend geregelt.

Begründung Gemeinderat

Dieser Einwand des Einsprechers ist privatrechtlicher Natur und an den Zivilrichter zu verweisen.

## 5 **Kantonale Dienst- und Fachstellen**

### Landwirtschaft und Wald

Der Gemeinderat Wauwil erklärt die Auflagen und Bedingungen im Schreiben der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation Luzern vom 10. September 2012 als integrierender Bestandteil der Gestaltungsplan-Bewilligung.

### Feuerschutz

Der Gemeinderat Wauwil erklärt die Auflagen und Bedingungen in der feuerpolizeilichen Stellungnahme der Gebäudeversicherung vom 30. August 2012 als integrierender Bestandteil der Gestaltungsplan-Bewilligung.

## 6 Bauvorschriften

### 6.1 Grenzabstände / Baubereiche

Gegenüber den angrenzenden Parzellen ist der Grenzabstand eingehalten.

Verbindlich für die Lage und Stellung der Bauten sind der Gestaltungsplan, Baubereichsplan 1:500 vom 19.10.2012 und die Sonderbauvorschriften Art. 1.07.1.

### 6.2 Gebäudeabstände

Zwischen den Hauptgebäuden ist der ordentliche Abstand einzuhalten.

### 6.3 Ausnützung

Ausnützungsziffer zweigeschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise	0.50
Ausnützungsziffer Grünzone	0.00
Berechnungsfaktor 1.0	

Grundstücksfläche in der Grünzone	939 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Grundstücksfläche in der zweigeschossigen Wohnzone	7'133 m <sup>2</sup>
Zulässige aGF	3'567 m <sup>2</sup>

Ein Gestaltungsplanbonus kann gemäss § 75 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes in Bauzonen für verdichtete Bauweise nicht gestattet werden.

Massgebend für die Zuteilung auf die einzelnen Parzellen ist die Zusammenstellung gemäss Art. 1.12 der Sonderbauvorschriften.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können Ausnützungsreserven von Baufeld zu Baufeld übertragen werden.

### 6.4 Höhenkurvenplan

Die Angaben des Höhenkurvenplanes beruhen auf terrestrischen Aufnahmen.

### 6.5 Untergeschoss- und Firstkoten

Die Untergeschosskoten und die maximalen Koten der Dachränder für die einzelnen Baufelder sind im Gestaltungsplan 101 Baubereiche 1:500 und im Plan 104 Querschnitte 1:500 verbindlich festgelegt. Für die Untergeschosskoten sind Abweichungen von +/- 0.80 m zulässig.

### 6.6 Dachgestaltung

Gemäss Art. 1.09.1 der Sonderbauvorschriften sind nur Flachdächer erlaubt. Die nicht als Terrasse genutzten Flachdächer müssen zur Retention des Regenwassers extensiv begrünt werden.

### 6.7 Gebäudelänge

Gemäss Art. 3 des Bau- und Zonenreglements beträgt in der zweigeschossigen Wohnzone mit dichter Bebauung die maximale Gebäudelänge 25 m (in Hanglagen über 25 % Neigung).

Die Einstellhallen der Häuser 1 & 2 und der Häuser 3 & 4 weisen eine Gebäudelänge von je ca. 43 m auf.

Gemäss Bau- und Zonenreglement Art. 3, letzter Satz, kann mittels Gestaltungsplan von der maximal zulässigen Gebäudelänge abgewichen werden.

Die Voraussetzung für eine Ausnahmegewilligung ist im vorliegenden Fall gegeben.

### 6.8 Wärmeerzeugung

Verbindlich ist Art. 1.11.2 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan.

### 6.9 Behindertengerechtes Bauen

Verbindlich ist die Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen vom 10. August 2012.

### 6.10 Abstellplätze für Fahrzeuge

Es gilt Art. 21 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Wauwil.

### 6.11 Terraingestaltung / Stützmauern / Umgebungsgestaltung

Verbindlich sind Art. 1.10 der Sonderbauvorschriften sowie die Bestimmungen des PBG und BZR.

### 6.12 Spielplätze / Freizeitanlagen

Die interne Erschliessung ist als Begegnungszone auszubauen.

Mit dem Detailplan der Erschliessung ist auch die Gestaltung der Begegnungszone aufzuzeigen. Da ohne die Begegnungszone nicht genügend Spielplatz- und Freizeitanlageflächen vorhanden sind, muss die Begegnungszone vor Erteilung der ersten Baubewilligung von der kantonalen Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) genehmigt werden.

### 6.13 Bepflanzung

Die im Gestaltungsplan Situation 1:500 festgelegten Standorte der Bäume sind verbindlich. Kleinere Abweichungen sind zulässig. Die Bepflanzung der einzelnen Grundstücke ist im Baubewilligungsverfahren mit dem Umgebungsplan auszuweisen.

### 6.14 Naturgefahren

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss Gefahrenkarte in der Gefahrenzone 2 (mittlere Gefährdung), in welcher Schutzmassnahmen gegen Rutschungen erforderlich sind.

Die notwendigen Schutzmassnahmen müssen mit der Verfasserin der Gefahrenkarte (geo7 AG, Neufeldstrasse 5-9, 3012 Bern) oder einer anderem im Bereich der Naturgefahren tätigen Büro abgesprochen werden.

### 6.15 Erschliessung

#### Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt von der Gemeindestrasse her. Die Einmündungsradien, die Sichtzonen und das Längsgefälle sind entsprechend der VSS Norm auszuführen.

Die interne Erschliessung ist als Begegnungszone auszubauen.

#### Fussgänger Verbindung

Mit der vorgesehenen Verbindung zur Strasse Waldegg ist die Erschliessung zum übergeordneten Fusswegnetz gewährleistet. Verbindlich ist Art. 1.06.2 der Sonderbauvorschriften.

Entlang der Bergstrasse ist wie vorgesehen Platz für ein zukünftiges Trottoir sicherzustellen.

#### Entwässerung

Massgebend ist das Siedlungsentwässerungsreglement der Gemeinde Wauwil, in Kraft seit 01.07.2010.

- Gewässerschutzbereich:

Das Gestaltungsplangebiet liegt im "übrigen Bereich".



- **Ableitung der verschiedenen Abwasser:**  
Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern.
- **Versickerungs- und Retentionsmassnahmen:**
  - Die Vorplätze, Zufahrten und Wege sind mit durchlässigen Materialien auszuführen und flächig über die Schultern zu entwässern.
  - Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
  - Gemäss Versickerungskarte ist eine Versickerung im Gestaltungsplanperimeter schlecht geeignet. Das anfallende Regenabwasser ist wie vorgesehen über zwei Retentionen mit reduziertem Ablauf an die Meteorabwasserleitung anzuschliessen (Retentionsvolumen: 30 Liter pro m<sup>2</sup> versiegelte Fläche). Der Abfluss ist auf 10 % der zufließenden Wassermenge zu reduzieren.

#### Werkleitungen

Die Erschliessung (Wasser, CKW, Swisscom, Strassenbeleuchtung, Cablecom usw.) mit den verschiedenen Leitungen ist aufeinander abzustimmen und mit den Werkeigentümern abzusprechen.

Gemäss Erschliessungsrichtplan ist ein Stufenpumpwerk innerhalb des Gestaltungsplangebietes vorzusehen.

#### Beleuchtung

Die interne Zufahrt ist mit einer Grundbeleuchtung auszustatten.

#### Containerstandort

Der Containerplatz wird aufgezeigt.

#### Hundeversäuberungsanlagen

Für das Gestaltungsplangebiet (angrenzend an die Landwirtschaftszone) soll eine Hundeversäuberungseinrichtung (Robi-Dog) erstellt werden.

#### Dienstbarkeiten

Die betroffenen und neu erforderlichen Zufahrts-, Weg- und Durchleitungsrechte, Perimeterbeiträge usw. sind zu regeln.

#### Detailpläne Erschliessung

Vor dem Einreichen des ersten Baugesuchs sind die Detailpläne für die Erschliessung dem Gemeinderat zur Bewilligung einzureichen.

### 7 **Abweichungen zur Normalbauweise gemäss BZR**

Der vorliegende Gestaltungsplan erfüllt die Bedingungen gemäss § 75 Abs. 3, PBG, für folgende Abweichung zur Normalbauweise:

- zusätzliches Vollgeschoss
- Gebäudelänge des Untergeschosses grösser als 25.0 m

## **III. RECHTSSPRUCH**

---

### 1. **Genehmigung**

Der Gestaltungsplan "Rütihubel" über die Teile der Grundstücke Nrn. 216, 217, Gemeinde Wauwil, wird im Sinne des Sachverhaltes, der Erwägungen und mit den darin aufgeführten Bedingungen, Auflagen und Vorbehalten genehmigt.

### 2. **Einsprachen**

Über die öffentlich-rechtlichen Einsprachen wird im Sinne der Erwägungen wie folgt entschieden:

Die Einsprache von Stöckli Hans wird infolge Rückzugs als erledigt erklärt.

Mit dem privatrechtlichen Einsprachepunkt der Einsprache von Alois Fischer werden die Parteien an den Zivilrichter verwiesen.

### 3. Folgende Stellungnahmen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Gestaltungsplan-Bewilligung:

- 2.1 Stellungnahme der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) vom 10. September 2012
- 2.2 Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung (gvl) vom 30. August 2012
- 2.3 Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen vom 10. August 2012

### 4. Landwirtschaft und Wald

#### Wald

- Der geplante Fussweg muss einen Waldabstand von mindestens 5 m einhalten.
- Der Weg zum Panoramaplatz hat tatsächlich einen Waldabstand von 5 m einzuhalten oder es ist darauf zu verzichten.
- Die waldrechtlichen Bewilligungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen.
- Terrainveränderungen im Waldabstandsbereich von 0 bis 5 m sind untersagt. Im Waldabstandsbereich von 5 bis 10 m sind nur kleine Terrainveränderungen gemäss unseren Ausführungen bewilligungsfähig.
- Vorbehalten bleibt eine Neubeurteilung bei Änderungen tatsächlicher oder rechtlicher Art.

#### Natur, Jagd und Fischerei

Im Gestaltungsplan-Perimeter befinden sich zwei Flächen, in welchen gemäss Reptilienobjekt Santenberg - Chalpecherberg Reptilien vorkommen. Reptilien sind geschützte Arten gemäss Art. 20 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und Anhang 3 dieser Verordnung.

Bei der Vorprüfung und Genehmigung der Ortsplanung wurde seitens der Abteilung Natur, Jagd und Fischerei gefordert, dass durch eine ausgewiesene Reptilienfachperson ein Projekt auszuarbeiten ist, welches aufzeigt, wo und wie die wegfallenden Reptilien-Flächen ersetzt werden.

Gemäss § 9 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz sorgen die Gemeinden dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind.

- In Absprache mit der Abteilung Natur, Jagd und Fischerei ist durch eine ausgewiesene Reptilienfachperson ein Projekt auszuarbeiten ist, welches aufzeigt, wo und wie die wegfallenden Reptilien-Flächen ersetzt werden.
- Die Ersatzlebensräume sind vor Baubeginn gemäss oben genanntem Projekt zu erstellen, sodass die Reptilien dorthin umgesiedelt werden können.
- Vor Beginn der baulichen Massnahmen auf der Parzelle 216 ist eine ausgewiesene Reptilienfachperson beizuziehen, welche für die Evakuierung und die fachgerechte Umsiedlung der Reptilien besorgt ist.
- Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Hierbei sind die Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) zu beachten. Für die Umgebungsbepflanzung sollen einheimische, standorttypische Bäume und Sträucher verwendet werden. Nicht als Privatgarten genutzte Grünflächen sollen als artenreiche Blumenwiesen gestaltet und genutzt werden. Wir empfehlen die Einsatz z.B. mit UFA Wildblumenwiese Original CH. Punkt 1.10 der Gestaltungsplan-Bestimmungen ist entsprechend zu ergänzen.



## 5. Pläne und Unterlagen

Für die Realisierung des Gestaltungsplans sind, soweit nachstehend nichts anderes vermerkt ist, die nachfolgend aufgeführten, dem Gemeinderat Wauwil an seiner Sitzung vom 25. Oktober 2012 vorgelegenen Pläne und Unterlagen, verbindlich:

- Sonderbauvorschriften			rev. <del>19.10.2012</del> 28.09.2012
- Gestaltungsplan / Situationsplan	1:500	Plan Nr. 100	rev. 04.10.2012
- Gestaltungsplan / Baubereiche	1:500	Plan Nr. 101	rev. 19.10.2012
- Querschnitte	1:500	Plan Nr. 104	rev. 04.10.2012
<u>Orientierend</u>			
- Grundriss Einstellhalle	1:500	Plan Nr. 102	rev. 04.10.2012
- Umgebungsgestaltungsplan	1:500	Plan Nr. 103a/b	vom 17.07.2012
- Werkleitungskonzept	1:500	Plan Nr. 105	rev. 04.10.2012
- Grundrisse Haus 1	1:200	Plan Nr. 106	rev. 04.10.2012
- Grundrisse Haus 2	1:200	Plan Nr. 107	rev. 04.10.2012
- Grundrisse Haus 3	1:200	Plan Nr. 108	rev. 04.10.2012
- Grundrisse Haus 4	1:200	Plan Nr. 109	rev. 04.10.2012

## 6. Bewilligungsgebühren

Spruchgebühr	Fr.	100.00
Verwaltungsinterne Aufwendungen	Fr.	587.15
Begutachtung (Planteam S AG)	Fr.	1'539.00
Begutachtung (Kost + Partner AG)	Fr.	3'445.75
Total	Fr.	5'671.90

Dieser Betrag ist durch die Bauherrschaft mittels beiliegenden Einzahlungsscheins innert 30 Tagen an das Gemeindeammannamt Wauwil, PC 60-6889-2, einzuzahlen.

Vorbehalten werden die Gebühren, welche von der Bewilligungs- und Koordinationszentrale der kantonalen Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) in Rechnung gestellt werden.

## 7. Befristung

Dieser Entscheid wird im Sinne von § 80 PBG auf 5 Jahre befristet. Wird innerhalb dieser Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen, erlischt die Gestaltungsplanbewilligung.

## 8. Vorbehalt Baubewilligungen

Die Baubewilligungen für die Erschliessung und die einzelnen Objekte bleiben vorbehalten.

## 9. Anmerkung des Gestaltungsplans im Grundbuch

Nach Rechtskraftbeschreibung dieses Entscheides ist der Gestaltungsplan im Sinne von § 78 Abs. 4 PBG auf den Grundstücken Nrn. 216 und 217, Grundbuch Wauwil als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach PBG im Grundbuch einzutragen. Die Anmeldung erfolgt durch den Gemeinderat zu Lasten der Grundeigentümerin. Im Grundbuch ist einzutragen:  
Anmerkung: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss § 78 PBG: Gestaltungsplan Rütihubel.

## 10. Publikation des Inkrafttretens

Das Inkrafttreten dieses Entscheides ist im Sinn von § 21 PBG im Kantonsblatt zu publizieren.

## 11. Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Luzern Verwaltungsgerichtsbeschwerde geführt werden. Die Beschwerdeschrift hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.



## GEMEINDERAT WAUWIL

Die Gemeindepräsidentin:

Vreni Gassmann-Koller

Der Gemeindeschreiber:

Beat Rölli



### Beilagen:

1. Schreiben der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) vom 10. September 2012
2. Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung (gvl) vom 30. August 2012
3. Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen (bgb) vom 10. August 2012
4. Genehmigte Pläne
5. Gebührenrechnung samt Einzahlungsschein

### Zustellung an:

- GM Invest Sursee AG, Bahnhofstrasse 7b, 6210 Sursee (als Gesuchstellerin), mit allen Beilagen (R)
- Peter Johann, Bergstrasse 25, 6242 Wauwil (als Grundeigentümer), (R)
- Gassmann Franz, Bergstrasse 27, 6242 Wauwil (als Grundeigentümer), (R)
- BAUREAG Architekten AG, Bahnhofstrasse 7b, 6210 Sursee (als Planverfasserin), mit allen Beilagen
- Stöckli Hans, Waldegg 8, 6242 Wauwil (als Einsprecher), (R)
- Fischer-Arnold Alois, Bahnhofweg 2, 6252 Dagmersellen (als Einsprecher), (R)
- Kantonale Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi), Bewilligungs- und Koordinationszentrale, Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern, Die Gemeinde übermittelt alle eröffneten Entscheide als pdf-Dateien dem rawi – es wird kein Papierexemplar mehr zugestellt.
- Grundbuchamt Luzern West, Bahnhofstrasse 5, Postfach 266, 6170 Schüpfheim, (2-fach nach Rechtskraftbeschreitung)
- Ingenieurbüro Kost + Partner AG, Bauberatung, Industriestrasse 14, 6210 Sursee
- Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen (bgb), Rodteggstrasse 3, 6005 Luzern mit Beilage 3
- Gemeindeammannamt Wauwil, 6242 Wauwil
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Bauakten)
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Baubewilligungsordner)

**Versanddatum:** 29. OKT. 2012

**Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi)  
Bewilligungs- und Koordinationszentrale**

Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern  
Telefon 041 - 228 51 83  
Telefax 041 - 228 64 93  
rawi@lu.ch  
www.rawi.lu.ch

Gemeinde Wauwil  
Dorfstrasse 5  
6242 Wauwil

Luzern, 10. September 2012

**2012-3124, Stellungnahme / Antrag**

Gesuchsteller/in	GM Invest Sursee AG, Bahnhofstrasse 7b, 6210 Sursee
Gegenstand	Gestaltungsplan Rütihubel
Gemeinde	Wauwil
Grundstück-Nr.	216, 217
Ortsbezeichnung	Rütihubel
	Koordinaten 644356 / 226477

Sehr geehrte Damen und Herren

Die betroffenen kantonalen Fachstellen haben das oben erwähnte Gesuch geprüft. Gestützt auf die bei uns eingegangenen Stellungnahmen nehmen wir dazu wie folgt Stellung:

**Umwelt und Energie**

Die vorliegenden Unterlagen wurden von den Fachbereichen Lärm, Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung sowie Abfallbewirtschaftung geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen.

*Energie*

Der Gestaltungsplan nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) enthält nach Bedarf Bestimmungen über die Energieversorgungsanlage. Der Gestaltungsplan Rütihubel beantragt einen Bonus von 5 Prozent. Im Energiekonzept hat der Kanton Luzern festgeschrieben, dass eine Verdoppelung der erneuerbaren Energien umgesetzt werden soll. Die Gemeinde kann im Rahmen der Bewilligung des Gestaltungsplanes Auflagen verfügen.

Der Kanton Luzern gewährt für Bauten im Minergie-Standard seit dem 1.1.2009 ein Bonus von 5% auf die anrechenbare Geschossfläche. Für Wohnbauten im Minergie-Standard entfällt zudem der gesetzliche Wärmeschutznachweis. Der Begriff Minergie ist eine markenrechtlich geschützte Bezeichnung. Nur Bauten welche ein provisorisches, bzw. definitives Minergie-Zertifikat (Bezeichnung mit Kantonskürzel und Nummer, z.B. LU-123) haben dürfen auch als solche bezeichnet werden.

Aufgrund des bisherigen Rhythmus ist etwa 2018/2020 mit einer weiteren, schweizweit einheitlichen Verschärfung der Vorschriften im Gebäudebereich zu rechnen. Auch in der Schweiz geht der Trend in Richtung Niedrigstenergie- bzw. Nullenergiehaus als Mindeststandard für Neubauten. Zielgrösse ist dabei der im Frühjahr 2011 in Luzern lancierte Standard Minergie-A(-ECO).



In den verbindlichen Gestaltungsplanvorschriften kann die Gemeinde, insbesondere wenn ein Bonus beantragt wird, konkrete Aussagen zu den Baustandards festsetzen. Ebenso ist der Einsatz von erneuerbaren Energien zu definieren. Heutiger Stand der Technik:

- Wärmeschutz 10% strenger als SIA 380/1:2009
- Warmwasser wird zu mindestens 50% mit erneuerbarer Energie erzeugt
- Standard für nachhaltiges Bauen: Label Minergie-ECO.

## **Landwirtschaft und Wald**

### *Wald*

Die Gesuchstellerin plant für die Grundstücke Nr.216 und 217, Rütihubel, Grundbuchkreis und Gemeinde Wauwil, ein Gestaltungsplan auszuarbeiten. Die Baufelder 1 bis 4 (Mehrfamilienhäuser) weisen einen Waldabstand von 20 m und mehr auf und die Tiefgarage 17,5 m. Die Umgebungsarbeiten reichen bis rund 11 m an den Wald. Ein Panoramaplatz mit Sitzgelegenheit ist in einem Abstand von ca. 5 m zum nordwestlich stockenden Wald geplant.

Nach § 14 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) in Verbindung mit § 136 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. März 1989 haben neue Bauten und Anlagen mindestens einen Abstand von 20 m zum Waldrand einzuhalten, sofern keine Baulinie im Sinne von § 136 Abs. 1 PBG in einem Zonen- oder Bebauungsplan besteht. Über die Bewilligung von Ausnahmen bis minimal 15 m Waldabstand für Wohn- und Arbeitsräume sowie 10 m für übrige Bauten und Anlagen entscheidet die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Wohnhygiene, der Sicherheit und der Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen (§ 136 Abs. 3 PBG). Vor ihrem Entscheid holt die Baubewilligungsbehörde u. a. die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Fachstelle ein. Für Bauten und Anlagen unterhalb der Minimalabstände gemäss § 136 Abs. 3 PBG bedarf es einer Sonderbewilligung der zuständigen Amtsstelle. Diese kann nur erteilt werden, wenn die für eine Rodungsbewilligung bestehenden Voraussetzungen sinngemäss erfüllt sind (§ 136 Abs. 4 PBG).

Die vorgeschlagenen Baufelder 1 bis 4 sind bewilligungsfähig, wobei aus waldrechtlicher Sicht nur die geplanten Häuser 3 und 4 relevant sind da diese in einem kleinsten Waldabstand von 20 m zu liegen kommen. Die Häuser 1 und 2 weisen einen weit grösseren Abstand zum Wald auf als gesetzlich vorgeschrieben. Für die erwähnten Baufelder 3 und 4 sind Terrainanpassungen zwischen diesen und dem Wald nötig. Dabei kommt die Böschungskante in einem Waldabstand von rund 11 m zu liegen. Die Böschung stellt eine übrige Anlage dar und ist mit dem erwähnten Abstand bewilligungsfähig.

Die Tiefgarage weist einen Abstand von rund 17,5 m und mehr zum Wald auf. Eine Bewilligung hierfür kann in Aussicht gestellt werden zumal die als übrige Baute klassierte Einrichtung die Voraussetzung des minimalen Waldabstandes erfüllt.

Ebenso sind die Umgebungsarbeiten (Spielstrasse, Kinderspielplatz, Besucherzufahrt, etc.) bewilligungsfähig, da diese jeweils in einem grösseren Waldabstand als 20 m zu liegen kommen.

Der geplante Panoramaplatz soll in einem Abstand von rund 5 m zum Wald erstellt werden. Der Sitzplatz weist eine Sitzbank auf einem ebenen Platz auf und ist als Kleinstbaute/-anlage zu betrachten. Eine Sonderbewilligung kann in Aussicht gestellt werden wenn dargelegt werden kann, dass der geplante Ort mindestens 5 m vom Waldrand entfernt liegt und nur kleine Terrainveränderungen (maximal 1.5 m ab gewachsenem Terrain) nötig sind. Der geplante chaussierte Weg zum Panoramaplatz ist hingegen mit einem Meter Waldabstand nicht bewilligungsfähig. Im Waldabstandsbereich von 0 bis 5 m sind jegliche Terrainveränderungen untersagt.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Baubewilligung für die Baubereiche sowie die Umgebungsarbeiten in Aussicht gestellt werden kann.

- Der geplante Fussweg muss einen Waldabstand von mindestens 5 m einhalten.

- Der Weg zum Panoramaplatz hat tatsächlich einen Waldabstand von 5 m einzuhalten oder es ist darauf zu verzichten.
- Die waldrechtlichen Bewilligungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen.
- Terrainveränderungen im Waldabstandsbereich von 0 bis 5 m sind untersagt. Im Waldabstandsbereich von 5 bis 10 m sind nur kleine Terrainveränderungen gemäss unseren Ausführungen bewilligungsfähig.
- Vorbehalten bleibt eine Neubeurteilung bei Änderungen tatsächlicher oder rechtlicher Art.

#### *Natur, Jagd und Fischerei*

Im Gestaltungsplan-Perimeter befinden sich zwei Flächen, in welchen gemäss Reptilienobjekt Santenberg - Chalpecherberg Reptilien vorkommen. Reptilien sind geschützte Arten gemäss Art. 20 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und Anhang 3 dieser Verordnung. Bei der Vorprüfung und Genehmigung der Ortsplanung wurde seitens der Abteilung Natur, Jagd und Fischerei gefordert, dass durch eine ausgewiesene Reptilienfachperson ein Projekt auszuarbeiten ist, welches aufzeigt, wo und wie die wegfallenden Reptilien-Flächen ersetzt werden.

Gemäss § 9 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz sorgen die Gemeinden dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind.

- In Absprache mit der Abteilung Natur, Jagd und Fischerei ist durch eine ausgewiesene Reptilienfachperson ein Projekt auszuarbeiten ist, welches aufzeigt, wo und wie die wegfallenden Reptilien-Flächen ersetzt werden.
- Die Ersatzlebensräume sind vor Baubeginn gemäss oben genanntem Projekt zu erstellen, sodass die Reptilien dorthin umgesiedelt werden können.
- Vor Beginn der baulichen Massnahmen auf der Parzelle 216 ist eine ausgewiesene Reptilienfachperson beizuziehen, welche für die Evakuierung und die fachgerechte Umsiedlung der Reptilien besorgt ist.
- Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Hierbei sind die Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) zu beachten. Für die Umgebungsbepflanzung sollen einheimische, standorttypische Bäume und Sträucher verwendet werden. Nicht als Privatgarten genutzte Grünflächen sollen als artenreiche Blumenwiesen gestaltet und genutzt werden. Wir empfehlen die Einsaat z.B. mit UFA Wildblumenwiese Original CH. Punkt 1.10 der Gestaltungsplan-Bestimmungen ist entsprechend zu ergänzen.

#### **Zivilschutz**

Für die geplante Überbauung "Rütihubel", Parzellen-Nr. 216/217 in der Gemeinde Wauwil, ist die Schutzraumbaupflicht gemäss den geltenden Bestimmungen ab 01.01.2012 zu erfüllen. Für MFH-Überbauungen ab 38 Zimmer sind Schutzräume zu erstellen. Es ist möglich, einen Teil der benötigten Schutzplätze mit Ersatzbeitragsleistungen abzugelten. Die entsprechenden Schutzraumprojekte und/oder Dispensationsanträge sind mit den jeweiligen Baugesuchen einzureichen.

#### **Feuerschutz**

Die zuständige Fachstelle hat unter Bedingungen und Auflagen zugestimmt. Aus feuerpolizeilicher Sicht beantragen wir Ihnen, die in der feuerpolizeilichen Stellungnahme vom 30. August 2012 enthaltenen Bedingungen und Auflagen in die Baubewilligung zu integrieren.



### **Behindertengerechtes Bauen**

Die Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen hat unter Bedingungen und Auflagen zugestimmt. Wir beantragen Ihnen, die in der Stellungnahme vom 10. August 2012 enthaltenen Bedingungen und Auflagen in die Baubewilligung zu integrieren.

### **Wanderwege**

Der Projektperimeter tangiert am nördlich Rand der Parzelle Nr. 216 die Wanderwegverbindung Wauwil - Buchs.

- Der tangierte Wanderweg muss während der Bauphase jederzeit begehbar sein und darf nicht unterbrochen werden.

### **Kosten**

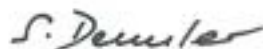
Die Gesuchstellerin hat Kosten von insgesamt Fr. 1'000.00 zu bezahlen. Darin sind sämtliche Aufwendungen aller kantonalen Fachstellen (§ 2 des Gebührentarifs und der Kostenverordnung für die Staatsverwaltung) eingeschlossen. Die Rechnungsstellung erfolgt durch die Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) nach Genehmigung des Gestaltungsplans.

Wir beantragen, die oben erwähnten und in den beiliegenden Stellungnahmen enthaltenen Bedingungen und Auflagen in Ihre Genehmigung des Gestaltungsplans zu integrieren.

Wir bitten Sie, sofern das Gesuch im eBAGE erfasst wurde (Zustellung an Kanton), **die Genehmigung des Gestaltungsplans einzuscannen und als pdf-Datei im eBAGE hochzuladen. In diesen Fällen ist uns ab sofort kein Papierexemplar mehr zuzustellen.** Die Anleitung für das Hochladen können Sie auf unserer Homepage <http://www.rawi.lu.ch/> oder im eBAGE unter „Schnell gefunden“ / „02 Benutzeranleitungen“ einsehen und ausdrucken.

In allen übrigen Fällen bitten wir Sie weiterhin um Zustellung **eines Papier-Exemplars** des genehmigten Gestaltungsplans. Für die Überweisung an die Dienststelle rawi steht Ihnen das beiliegende Bestätigungsschreiben zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Sylvia Dennler  
Sachbearbeiterin Bewilligungs- und Koordinationszentrale  
Tel. direkt 041 228 64 76  
[sylvia.dennler@lu.ch](mailto:sylvia.dennler@lu.ch)

### **Beilagen:**

- Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung vom 30. August 2012
- Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen vom 10. August 2012
- nicht mehr benötigte Unterlagen

### **Kopie an:**

- Gebäudeversicherung

Gemeindekanzlei  
6242 Wauwil

30. August 2012

Iwan Schumacher  
Brandschutzexperte  
Tel. 041 227 22 15  
iwan.schumacher@gvl.ch

## Gestaltungsplan Rütihubel

### Parzelle Nr. 216, 217

Gemeinde:	Wauwil
Gesuchsteller/-in:	GM Invest Sursee AG, Bahnhofstrasse 7b, 6210 Sursee
Lage:	Rütihubel

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 02. August 2012 haben wir durch die Bewilligungs- und Koordinationszentrale den Gestaltungsplan zur Stellungnahme erhalten.

Wir beantragen, folgende Bedingungen in die Genehmigung aufzunehmen:

#### 1 Allgemeines

- 1.1 Für Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung von Bauten und Anlagen gelten die Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF. Brandschutznorm, Brandschutzrichtlinien und Brandschutzerläuterungen können unter <http://bsvonline.vkf.ch>, Weisungsblätter der Gebäudeversicherung Luzern unter [www.gvl.ch](http://www.gvl.ch) eingesehen werden.
- 1.2 Die Feuerwehrezufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge zu den einzelnen Gebäuden muss gewährleistet sein. Detailanforderungen sind dem Weisungsblatt 1/9 „Zugänglichkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste“ zu entnehmen.
- 1.3 Das Aussenhydrantennetz ist zweckentsprechend zu erweitern, sofern nicht jeder Gebäudeteil mit 100 m Schlauchlänge ab bestehendem Hydrant erreichbar ist.
- 1.4 Unterschreitungen von baugesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabständen können nur mit Zustimmung der baurechtlich zuständigen Behörde und mit ergänzenden, im Einzelfall festzulegenden baulichen Brandschutzmassnahmen bewilligt werden.

## 2 Einstellhallen

- 2.1 Verbindungen von Einstellräumen mit einer Geschossfläche von  $>1'200 \text{ m}^2$  zu Treppenhäusern müssen über Schleusen EI 60 mit zwei selbstschliessenden Türen EI 30 oder E 30 führen.
- 2.2 Fluchtwege: In Einstellhallen mit nur einem Ausgang darf die Distanz zum nächsten Treppenhaus oder Ausgang ins Freie höchstens 20 m betragen. Sind zwei oder mehrere Ausgänge vorhanden, erhöht sich das zulässige Mass auf 35 m.
- 2.3 Türen in Fluchtwegen sind in Fluchtrichtung öffnend anzuschlagen. Sie müssen jederzeit auch ohne Schlüssel geöffnet werden können.
- 2.4 Für die natürliche Brandraumlüftung ist als Richtwert eine Abzugsfläche von mindestens 1 % der Grundfläche erforderlich.

Zur Verhinderung von Zielkonflikten empfehlen wir, Fluchtwege aus Einstellhallen direkt ins Freie zu führen und von den Gebäudezugängen zu entflechten.

Die Zuluftöffnungen sollen, Aussentüren und Fenster angerechnet, mindestens der wirksamen Abzugsfläche entsprechen.

Für die Bemessung der Lüftung der Fahrzeug-Einstellhallen zur Einhaltung der CO-Richtwerte verweisen wir auf die Richtlinie 96-1 „Lüftungsanlagen für Fahrzeug-Einstellhallen“ der SWKI (Schweizerischer Verein von Wärme- und Klima-Ingenieuren).

## 3 Brandschutznachweise

Mit der ersten Baugesuchseingabe sind uns Brandschutzpläne Stand Bauprojekt (1:100/200) einzureichen inkl. Umgebung (Nachweise Feuerwehrezufahrt, Hauszugänge, Hydranten, Brandabschnitte, Fluchtwege/Angriffwege Feuerwehr, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen inkl. Entrauchungs- und Nachströmöffnungen, Löscheinrichtungen). Für die Erstellung der Brandschutzpläne ist das Weisungsblatt 1/10 „Brandschutzpläne richtig erstellen“ zu beachten.

Detaillierte Auflagen für die einzelnen Gebäude werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

## Versicherungsrechtlicher Hinweis zur Elementarschadenprävention

**Gefährdungslage:** Die bebaubaren Grundstücke liegen im Bereich von potentiellen Rutschprozessen. Es ist mit Hangmuren von mittlerer Intensität bei einer seltenen Eintretenswahrscheinlichkeit von 100 Jahren zu rechnen (Hm5, 4 – blauer Gefahrenbereich). Als Grundlage der Beurteilung dient die Gefahrenkarte Rutsch von Wauwil.

**Fachliche Beurteilung:** Bei der Planung der Neubauten ist der ausgewiesenen Gefährdung unbedingt Rechnung zu tragen. Die Neubauten sind gegen die bekannten Gefahren wirkungsvoll zu schützen. Es sind geeignete Objektschutzmassnahmen zu treffen, damit Wasser und Geschiebe nicht in die Gebäude eindringen können und die Gebäudehüllen nicht beschädigen.

Mit dem Baugesuch sind zwingend geotechnische Grundlagen zur Elementarschadenprävention einzureichen.

Für weitere Auskünfte oder zusätzliche Beratungen steht Ihnen unser Leiter Elementarschadenprävention, Herr Markus Wigger (Tel.-Nr. 041 227 22 57, E-Mail: markus.wigger@gvl.ch) gerne zur Verfügung

Gemäss § 24 Gebäudeversicherungsgesetz sind Schäden, die voraussehbar waren und durch zumutbare Massnahmen hätten vermieden werden können, von der Elementarschadenversicherung ausgeschlossen.

Damit Deckungslücken vermieden werden, sind angemessene und geeignete Objektschutzmassnahmen baulicher und organisatorischer Art zu treffen.

Als Hilfsmittel und technische Grundlage dienen die VKF-Wegleitungen „Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren“ und „Objektschutz gegen meteorologische Naturgefahren“.

Freundliche Grüsse



Boris Camenzind  
Abteilungsleiter Prävention

Geht an

- o Adressat
- o Bewilligungs- und Koordinationszentrale
- o GM Invest Sursee AG, Bahnhofstrasse 7b, 6210 Sursee  
- Weisungsblatt 1/10
- o Feuerwehrkommando Wauwil-Egolzwil, 6242 Wauwil
- o Ablage Iwan Schumacher



# **BEHINDERTENGERECHTES BAUEN LUZERN**

Beratungsstelle  
Sternmattstrasse 50  
CH-6005 LUZERN

Tel./Fax 041 - 360 79 88  
info@bauberatung-luzern.ch  
www.bauberatung-luzern.ch

**BBL**  
*hindernisfrei  
bauen*

Luzern, 10. August 2012

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung  
und Geoinformation (rawi)  
Bewilligungs- und Koordinationszentrale  
z H Gemeinderat Wauwil  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

## **Stellungnahme mit Auflagen**

<b>Baugesuch</b>	<b>2012-3124</b>
<b>Gesuchsteller/in</b>	<b>GM Invest Sursee AG, Bahnhofstrasse 7b, 6210 Sursee</b>
<b>Gegenstand</b>	<b>Gestaltungsplan Rütihubel</b>
<b>Gemeinde</b>	<b>Wauwil</b>
<b>Grundstück-Nr.</b>	<b>216, 217</b>
<b>Ortsbezeichnung</b>	<b>Rütihubel</b>
<b>Strassen-Nr.</b>	<b>---</b>

Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Bekanntgabe der Baugesuchsaufgabe (bage) betreffs des oben erwähnten Objektes, danken wir Ihnen bestens.

Bei der Gesuchsbeurteilung stellten wir fest, dass die im Reglement aufgeführten Planunterlagen nicht vollständig sind. Insbesondere fehlen Einstellhalle, Umgebungsplan und Grundrissnachweis.

Da nicht alle Ausführungspunkte ersichtlich oder eingehalten sind, ist in der Baugenehmigung bei den Bedingungen als Auflage festzuhalten:

Behindertengerechtes Bauen:

Gemäss § 157 PBG und § 50, § 51, § 52 PBV sowie des BehiG sind die Bedürfnisse der Körper-, Hör- und Sehbehinderten zu beachten.

Die baulichen Anforderungen haben sich nach der Schweizer Norm SIA 500: 2009 Hindernisfreie Bauten (SN 521 500) zu richten und sind einzuhalten.

- a) Bei allen Parkieranlagen sind genügend Abstellplätze für Behinderte in der Nähe der Gebäudeeingänge zu reservieren und zu kennzeichnen.
  - entsprechend SIA 500: 7.10
  - Min. 3,5 m breit oder als Randparkplatz ohne seitliche bauliche Abgrenzung (Freiraum zum Ein/Aussteigen).
- b) Die Verbindungen ab den Zugangswegen und den Parkiereinrichtungen zu den Hauseingängen sind behindertengerecht zu erstellen:
  - Nötige Rampen mit max. 6 % Steigung / Gefälle.
  - Stufenfrei und möglichst schwellen- / anschlagfrei (nur wo nötig max. 2,5 cm hoch)

- c) Niveauunterschiede in der Erschliessung müssen mit Rampen oder Aufzügen überwindbar sein entsprechend SIA 500; 3.1.2
- d) Aufzuganlagen sind behindertengerecht zu erstellen:
  - entsprechend SIA 500, 9.5, 9.6, 3.7
  - Kabinen – Innenmass von min. 110 cm breit / 140 cm tief und Türbreiten mind. 80 cm
  - ideal angeordnete Bedienungselemente (Höhe 80 bis max. 110 cm)
- e) Rampenverbindungen sind behindertengerecht zu erstellen:
  - entsprechend SIA 500, 3.5
  - Nötige Rampen mit max. 6 % Steigung / Gefälle.
  - mindestens 120cm breit
  - am Anfang und am Ende der Rampen sowie vor Türen gefällefrie Freiflächen von mindestens 1,40 m Länge
- f) Alle Türen, auch Fenstertüren sind. mind. 80 cm breit (benutzbare Breite) und stufen-/schwelfenfrie auszuführen
  - entsprechend SIA 500; 9.2, 10.1
  - Anschläge nur wo nötig max. 2,5 cm hoch
  - genügend Freiflächen vor Drehflügeltüren
  - etc.
- g) Alle Korridore und Vorplätze in den Wohnungen und in den allgemeinen Bereichen sind min. 120 cm breit zu erstellen:
  - entsprechend SIA 500; 9.3
- h) In den Wohnungen sind die Hauptnasszellen mit WC behindertengerecht zu erstellen:
  - entsprechend SIA 500; 10.2
  - Nutzfläche mindestens 3.80 m<sup>2</sup>
  - kein Raummass weniger als 1.70 m
  - etc.
- i) Küchen sind entsprechend SIA 500; 10.3 auszuführen
  - in Zweifrontenküchen Abstand zwischen Fronten mindestens 1,2 m
  - in Einfronten- und L-förmigen Küchen Freifläche von mindestens 1,4 m x 1,7 m vor Spülbecken und Kochherd
  - etc.
- k) Die Sonnerie-, Gegensprech- und Briefkastenanlagen sind für Behinderte zugänglich und benutzbar anzuordnen:
  - entsprechend SIA 500; 9.6
  - Anordnung 80 bis 110 cm über Boden
  - etc.
- l) Die Aussenanlagen, Spielplätze und Umgebungsgestaltung sind behindertengerecht auszuführen:
  - Stufen- / schwelfenfrie (Anschläge nur wo nötig, max. 2,5 cm hoch)
  - Wege, Rampen mit max. 6 % Steigung / Gefälle und Quergefälle max. 2 %
  - Beläge von Wegen / Plätzen rutschsicher und gut befahrbar (kein lockeres Kies)
- m) Bei Baugesuchseingabe sind der Nutzung entsprechend weitergehende Auflagen zu erwarten. Für eine Vorabklärung vor Baueingabe stehen wir gerne zu Verfügung.

Bei Fragen zum behindertengerechten Bauen, stehen wir allen Beteiligten gerne zur Verfügung.  
Für das Verständnis und die Bemühungen um eine hindernisfreie Bauweise danken wir Ihnen bestens.

Mit freundlichen Grüßen

BERATUNGSSTELLE FUER BEHINDERTENGERECHTES BAUEN LUZERN

*Beat Husmann*

Beat Husmann  
Bauberater

Direktwahl 041/490 05 41 oder 079/316 52 67

Kopie an: Baureag  
Architekten AG  
Bruggmatt 1  
6130 Willisau

Begutachtungskosten: Fr. 220.00

GENEHMIGT  
25. Okt. 2012  
GEMEINDERAT WAUWIL

EINGANG  
10. Okt. 2012  
Gemeindekanzlei  
Wauwil

## GESTALTUNGSPLAN RÜTIHUBEL 6242 WAUWIL

Kanton Luzern

Parzellen Nr. 216 / 217 (Mutation)

18. Juli 2012, rev. 28. Sept. 2012





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Reglement zum Gestaltungsplan</b>
1.01	Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes
1.02	Bauvorschriften, Geltungsbereich
1.03	Pläne
1.04	Nutzung
1.05	Überbauungskonzept
1.06	Fahrverkehr, Parkierung, Trottoir, Fußwege
1.07	Gestaltung der Bauten
1.08	Höhenlage, Anzahl Vollgeschosse, Geschosshöhen, Dachkoten
1.09	Dachform, Dachgestaltung, Attika
1.10	Umgebungsgestaltung
1.11	Versorgung, Entsorgung
1.12	Ausnützung
1.13	Diverses
<b>2</b>	<b>Planunterlagen</b>
100	Gestaltungsplan Situation
101	Baubereiche
102	Einstellhalle (orientierender Charakter)
103 a/b	Umgebungsgestaltungsplan (orientierender Charakter)
104	Querschnitte
105	Werkleitungsschema (orientierender Charakter)
	Grundrissnachweis (orientierender Charakter)
106	Grundriss Haus 1 & 2
107	Grundriss Haus 3
108	Grundriss Haus 4
<b>3</b>	<b>Modellfotos</b>
<b>4</b>	<b>Unterschriften</b>

## 1 Reglement zum Gestaltungsplan

Parzellen Nr. 216 / 217 (Mutation), Gemeinde Wauwil

### 1.01 Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes Rütihubel

Der Gestaltungsplan Rütihubel bezweckt die Erstellung einer qualitätsvollen Wohnüberbauung in der zweigeschossigen Wohnzone W2b der Gemeinde Wauwil, Parzellen Nr. 216 / 217 (Mutation). Die exponierte Lage am Siedlungsrand verlangt nach einer sorgfältigen Planung und Ausführung. Prägendes und massstabbildendes Element ist der direkt angrenzende Wald im Westen sowie die grossen, im Süden gelegenen Laubbäume auf der benachbarten Parzelle Nr. 218. Grundlage des Gestaltungsplanes sind die Empfehlungen der Bebauungsstudie Rütihubel von der Masswerk AG vom September 2009 (i.S. Seite 9, zweiter Abschnitt).

### 1.02 Bauvorschriften, Geltungsbereich

Soweit in diesen Bestimmungen sowie im Genehmigungsentscheid des Gemeinderates Wauwil zum Gestaltungsplan „Rütihubel“ nichts anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen des PBG und PBV des Kantons Luzern und des BZR der Gemeinde Wauwil.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst jeweils einen Teil der heutigen Parzellen 216 und 217 der Gemeinde Wauwil (Parzellenfläche gesamt 8'072 m<sup>2</sup>, wovon 939 m<sup>2</sup> als Grünzone eingezont sind).

### 1.03 Pläne

Folgende Pläne sind integrierender Bestandteil dieser Vorschriften:

100	Gestaltungsplan Situation
101	Baubereiche
102	Einstellhalle (orientierender Charakter)
103 a/b	Umgebungsgestaltungsplan (orientierender Charakter)
104	Querschnitte
105	Werkleitungsschema (orientierender Charakter)
106-108	Grundrissnachweise (orientierender Charakter)

### 1.04 Nutzung

Folgende Nutzungen sind erlaubt:

A	Wohnen
B	nicht störende Dienstleistungsbetriebe

Es wird folgender Wohnungsmix vorgeschlagen (Häuser 1 bis 4):

Studiowohnung	1
4.5-Zimmer-Wohnung	6
5.5-Zimmer-Wohnung	19
<b>Total Wohnungen</b>	<b>26</b>

### 1.05 Überbauungskonzept

Das Ortsbild von Wauwil ist geprägt durch Einzelbauten. Dieses ortsbauliche Grundmuster wird weitergeführt. Vier im Grundriss sowie in der Höhe versetzt angeordnete Einzelbauten sind scheinbar in freier Anordnung in den Hang gesetzt, der Hang „fließt“ zwischen den Häusern mittels feiner Geländemodulierung ungehindert durch und generiert einen zusammenhängenden, grosszügigen Aussenraum.

Das Thema der Terrassen wird trotz der für Terrassenbauten eher zu flachen Hangneigung aufgenommen und in übereinander angeordneten, überdeckten, grossen und vor Einblicken geschützten Aussenräumen umgesetzt.

Sämtliche Wohnräume und Terrassen sind zur schönen Aussicht hin orientiert.

Die Gebäude sind in einer zeitgemässen, modernen Architektursprache zu erstellen.

### 1.06 Fahrverkehr, Parkierung, Trottoir, Fussweg

Die Zufahrt in die Siedlung erfolgt von der Bergstrasse im Südosten der Parzelle 216.

Pro Haus ist eine Einstellhalle mit 2 Parkplätzen pro Wohnung geplant.

Für Behinderte ist pro Einstellhalle ein Parkplatz zu erstellen.

Bei der Zufahrt sind die Besucherparkplätze angeordnet (min. 1 Platz pro 3 Wohnungen).

Der Fahrbereich zu den Einstellhallen ist als Spielstrasse mit verkehrsberuhigenden Massnahmen (gemäss Umgebungsgestaltungsplan) auszubilden.

Entlang der Bergstrasse ist ein 2.50 m breites Trottoir geplant. Die benötigte Landfläche gemäss Planeintrag ist dafür zu reservieren.

#### 1.06.1 Veloabstellplätze

Die Veloabstellplätze sind in genügender Anzahl im Bereich der Einstellhalle anzuordnen.

#### 1.06.2 Fusswege

Es ist eine Fusswegverbindung von der Spielstrasse zur Waldegg zu erstellen.

Auf Verlangen der Gemeinde ist die Landfläche im Bereich des 15-m-Waldabstandes für den geplanten Fussweg von der Waldegg zur Feuerweiherstrasse zur Verfügung zu stellen.

### 1.07 Gestaltung der Bauten

Die Baubereiche dienen der volumetrischen Begrenzung der Bauten. Die einzelnen Bauten sollen von den eingezeichneten Gebäudevolumetriem nur wenig abweichen.

Die Häuser haben als gestalterische Einheit in Erscheinung zu treten.

#### 1.07.1 Baubereiche

##### Einstellhallen

Für das Eingangsgeschoss bzw. für die Einstellhallen werden keine Baubereiche festgelegt. Pro Haus darf nur der Bereich des Hauseinganges und derjenige der Einstellhallen-Einfahrt sichtbar sein. Diese können gestalterisch auch als ein einziges, zusammenhängendes Element in Erscheinung treten.

##### Hauptgebäude

Im Plan Nr. 101 sind die Baubereiche für die Hauptbauten bezeichnet und vermasst.



### 1.07.2 Materialisierung, Farben

Die Wahl des Fassadenmaterials ist frei.

Das Fassadenmaterial und die Fassadenfarben sind innerhalb der Siedlung aufeinander abzustimmen.

Es sind neutrale, helle Farbtöne für die Fassadenflächen zu verwenden. Keine grellen, starken Farben für Fenster, Türen, Geländer, etc.. Balkon- und Terrassengeländer talseitig sind transparent zu halten, keine verputzten Brüstungen.

Die einzelnen Häuser wie auch die Gesamtüberbauung haben einen ruhigen, grosszügigen und zeitlos modernen Charakter aufzuweisen.

### 1.07.3 Balkone, Terrassen

Balkone und Terrassen dürfen die Baupflichtbereiche um 1.0 m überschreiten.

### 1.07.4 Balkonverglasungen, Wintergärten

Im Gebäudevolumen integrierte Balkone / Terrassen können verglast bzw. als nicht beheizte Wintergärten ausgebildet werden.

## 1.08 Höhenlage, Anzahl Vollgeschosse, Geschosshöhen, Dachkoten

### 1.08.1 Erdgeschosskoten Wohnbauten

Die Erdgeschosse entsprechen dem untersten Wohngeschoss. Die im Situationsplan aufgeführten Erdgeschosskoten der Wohnbauten sind um +/- 80 cm einzuhalten.

Haus 1	OK fertig Bodenbelag EG	563.50 m.ü.M.
Haus 2	OK fertig Bodenbelag EG	560.00 m.ü.M.
Haus 3	OK fertig Bodenbelag EG	565.00 m.ü.M.
Haus 4	OK fertig Bodenbelag EG	561.00 m.ü.M.

### 1.08.2 Geschossigkeit

Haus 1	2 Vollgeschosse (unterstes Wohngeschoss nicht anrechenbar) und Attikageschoss
Haus 2	2 Vollgeschosse (unterstes Wohngeschoss nicht anrechenbar) und Attikageschoss
Haus 3	2 Vollgeschosse (unterstes Wohngeschoss nicht anrechenbar) und Attikageschoss
Haus 4	2 Vollgeschosse (unterstes Wohngeschoss nicht anrechenbar) und Attikageschoss

### 1.08.3 Dachkoten

Die maximalen Koten der Dachränder sind im Plan Nr. 104 Querschnitte definiert.

## 1.09 Dachform, Dachgestaltung, Attika

### 1.09.1 Dachform

Es sind nur Flachdächer zulässig.

Vordächer haben als Teil des Gesamtvolumens in Erscheinung zu treten.

### 1.09.2 Attikageschoss

Attikageschosse dürfen eine maximale Wohnfläche von 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.

Die raumbildenden Bauteile in den Attikageschossen (= Dachkanten) sind talseitig mindestens um 2 m von den unteren Aussenkanten der Balkonplatten zurückzusetzen.

### 1.09.3 Dachaufbauten

Oblichter und Sonnenkollektoren auf den Hauptdächern sind zulässig.

## 1.10 Umgebungsgestaltung

Für die Gestaltung der Umgebung haben die Pläne Nr. 103 a / b orientierenden Charakter.

### 1.10.1 Spielplatz für Kinder

Eine grosse Spielfläche für z.B. Ballspiele, Skaten, etc. wird mit der Spielstrasse bereitgestellt. Die Spielstrasse ist mit verkehrsberuhigenden Massnahmen auszustatten. Hangseitig wird die Spielstrasse mittels einer begrünten Böschung räumlich abgeschlossen.

### 1.10.2 Stützmauern

Stützmauern sind derart zu gestalten, dass sie farblich einen Teil der Umgebung werden. Sie sollen keinen Bezug zu den Einzelgebäuden nehmen.

### 1.10.3 Beläge

Die Beläge sind im Plan Nr. 103 a gekennzeichnet.

### 1.10.4 Grünkonzept, Bepflanzungen, Bäume

Die Grünflächen (Rasen, Magerwiesen) „fliessen“ natürlich um die Häuser. Das Sockelgeschoss wird hinter einer begrünten „Wiesenwand“ verdeckt. Einzelne Laubbäume mit feinem Blätterwerk sind entlang der Spielstrasse und im Bereich des Besucherparkplatzes angeordnet.

### 1.10.5 Aussenraumbelichtung

Die Spielstrasse ist mit genügend künstlichem Licht auszustatten. Die Beleuchtung der Spielstrasse ist zu jedem Zeitpunkt des Baufortschrittes zu gewährleisten. Blendungen in die Wohnhäuser sind zu vermeiden.

## 1.11 Versorgung, Entsorgung

### 1.11.1 Werkleitungsführung

Werkleitungsführungen gemäss Erschliessungsrichtplan Kost+Partner, Sursee, vom April 2011, sowie gemäss Plan Nr. 105. Das Konzept der Leitungsführungen hat orientierenden Charakter.

Die genauen Standorte von Hydranten, Strassenbeleuchtung, Elektro-Verteilerkasten und Stufenpumpwerk werden im Detailprojekt definiert.

Durchleitungsrechte innerhalb der Siedlung sind zu gewährleisten.

### 1.11.2 Wärmeezeugung

Für die Wärmeezeugung sind ökologische Heizsysteme einzusetzen. Der zulässige Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser darf zu höchstens 50% mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. Heizzentralen sind pro Haus (flexible Etappierbarkeit) zu planen.

### 1.11.3 Kehricht

Gemeinsamer Containerplatz bei der Einfahrt zur Wohnüberbauung gem. Umgebungsgestaltungsplan.

### 1.11.4 Entsorgung von Grünabfällen

Im Bereich des Containerplatzes befindet sich auch der Standort für die Grünabfallcontainer.

## 1.12 Ausnützung

Gesamte anrechenbare Geschossfläche AGF:

Parzelle 216	7'557 m <sup>2</sup>
Parzelle 217	515 m <sup>2</sup>
Abzüglich Grünzone auf Parzelle 216	- 939 m <sup>2</sup>
Total anrechenbare Grundstückfläche	7'133 m <sup>2</sup>
AZ	0.5
AZ- Zuschlag (Gestaltungsplanbonus)	-
<b>AGF Total</b>	<b>7'133 m<sup>2</sup> x 0.5 x = 3'567 m<sup>2</sup></b>

Auftellung AGF

	max. AGF pro Gebäude
Haus 1	898 m <sup>2</sup>
Haus 2	898 m <sup>2</sup>
Haus 3	898 m <sup>2</sup>
Haus 4	873 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>3'567 m<sup>2</sup></b>

Ausnutzungsreserven können von Baufeld zu Baufeld übertragen werden.

## 1.13 Diverses

### 1.13.1 Behindertengerechtes Bauen

Die gesetzlichen Grundlagen sind gemäss dem Amt für behindertengerechtes Bauen Luzern einzuhalten.

### 1.13.2 Einstellhalle, Fluchtweg

Die Fluchtwege aus der Einstellhalle sind über die Treppenhäuser und das Hallentor gewährleistet. Rauch- und Wärmeabzug, Entlüftung der Einstellhalle gemäss Detailprojekt.

### 1.13.3 Schutzräume

Erstellung von Schutzräumen resp. Befreiung der Schutzraumbaupflicht gemäss Detailprojekt.



#### 1.13.4 Waldabstand

Der Waldabstand beträgt gemäss den kantonalen Vorschriften 20.0 m. Auf die Waldabstandslinie kann direkt gebaut werden.

Leichte Terrainveränderungen entlang der Waldabstandslinie sind zugelassen.

#### 1.13.5 Etappierung

Die Siedlung soll in Etappen realisiert werden. Eine flexible Etappierbarkeit ist mitbestimmendes Element des Bebauungskonzeptes. Die Reihenfolge der Realisierung der einzelnen Gebäude ist frei. Von der Etappierung abhängige Provisorien, wie zum Beispiel die Parkierungsflächen, Containerstandort, Ver- und Entsorgungsleitungen, Strassenbeleuchtung etc. werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

2 Planunterlagen

3 Modellfotos

Blick von Osten







4      **Unterschriften**

**Grundeigentümer**

Johann Peter  
Bergstrasse 25  
6242 Wauwil

Parz. 216

  
.....

Franz Gassmann  
Bergstrasse 27  
6242 Wauwil

Parz. 217

  
.....

**Gesuchsteller**

GM Invest Sursee AG  
Bahnhofstr. 7b  
6210 Sursee

  
.....

**Architekten**

BAUREAG Architekten AG, 6210 Sursee

  
.....



**GENEHMIGT**  
25. Okt. 2012  
GEMEINDERAT WAUWIL





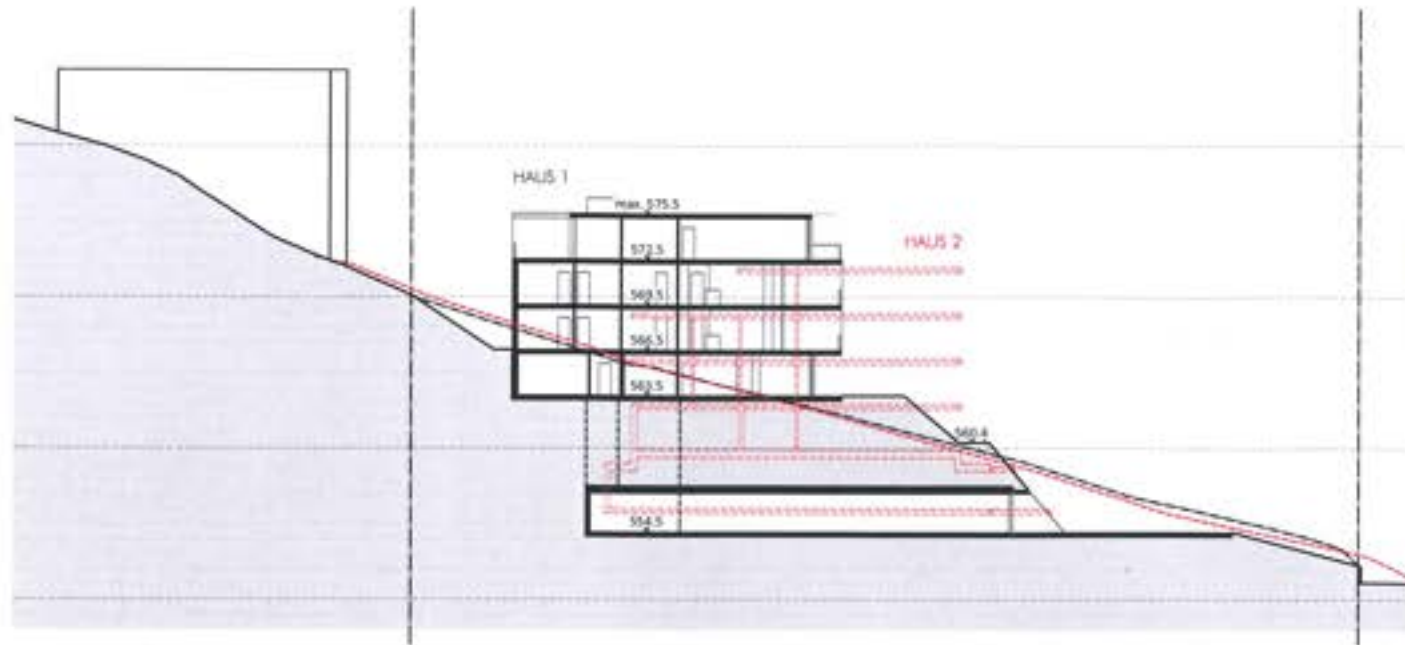
**GENEHMIGT**  
25. Okt. 2012  
GEMEINDERAT WAUWIL



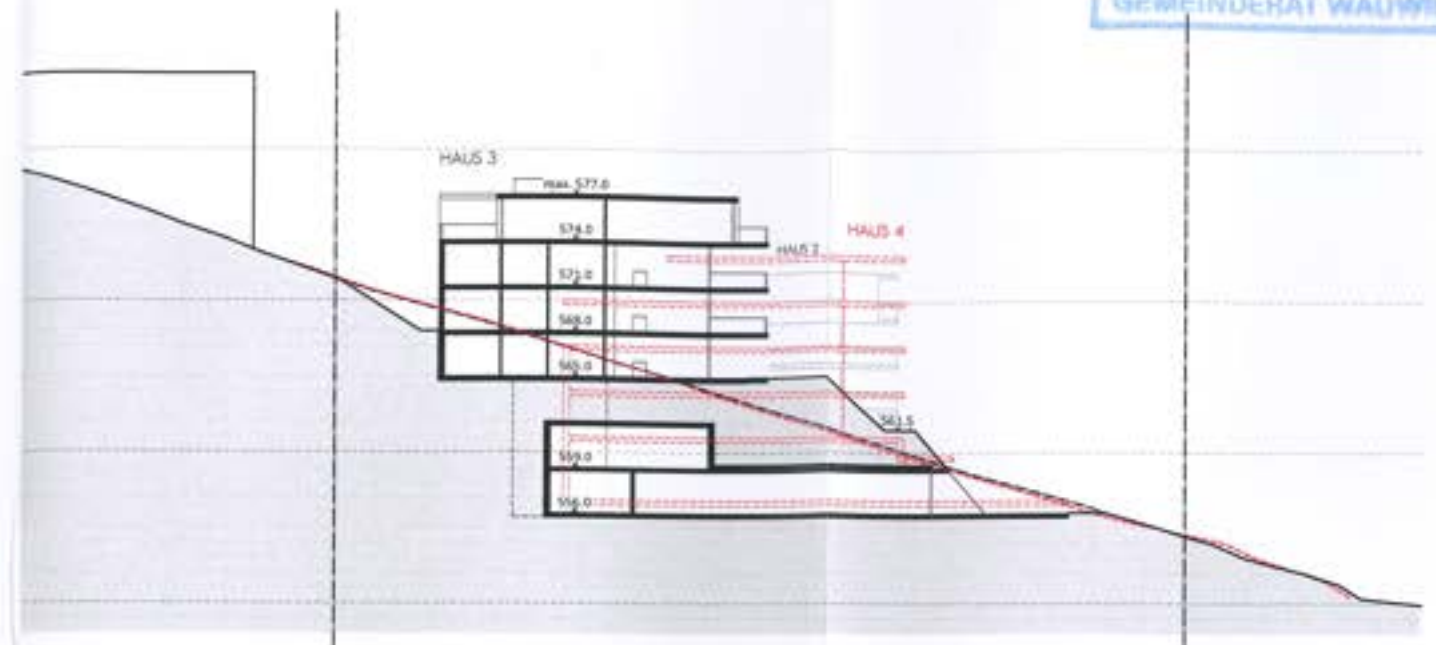


**GENEHMIGT**  
25. Okt. 2012  
GEMEINDERAT WAUWIL

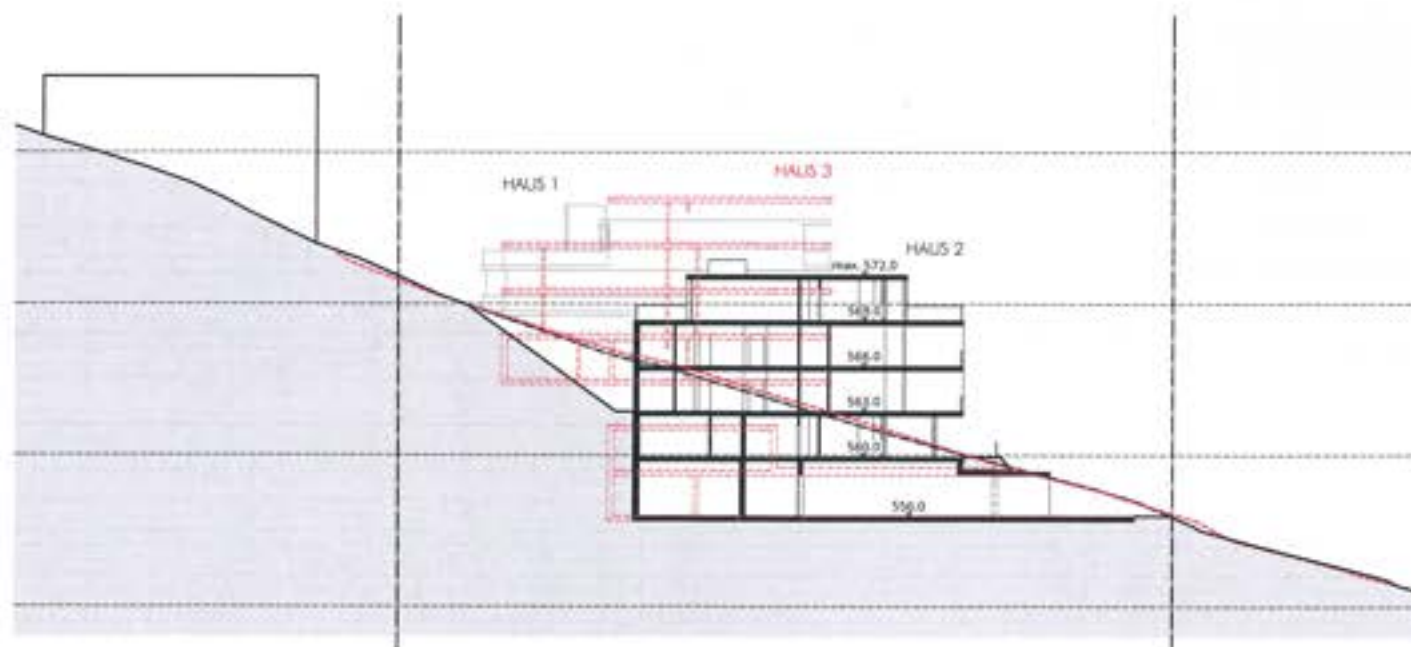
SCHNITT 1



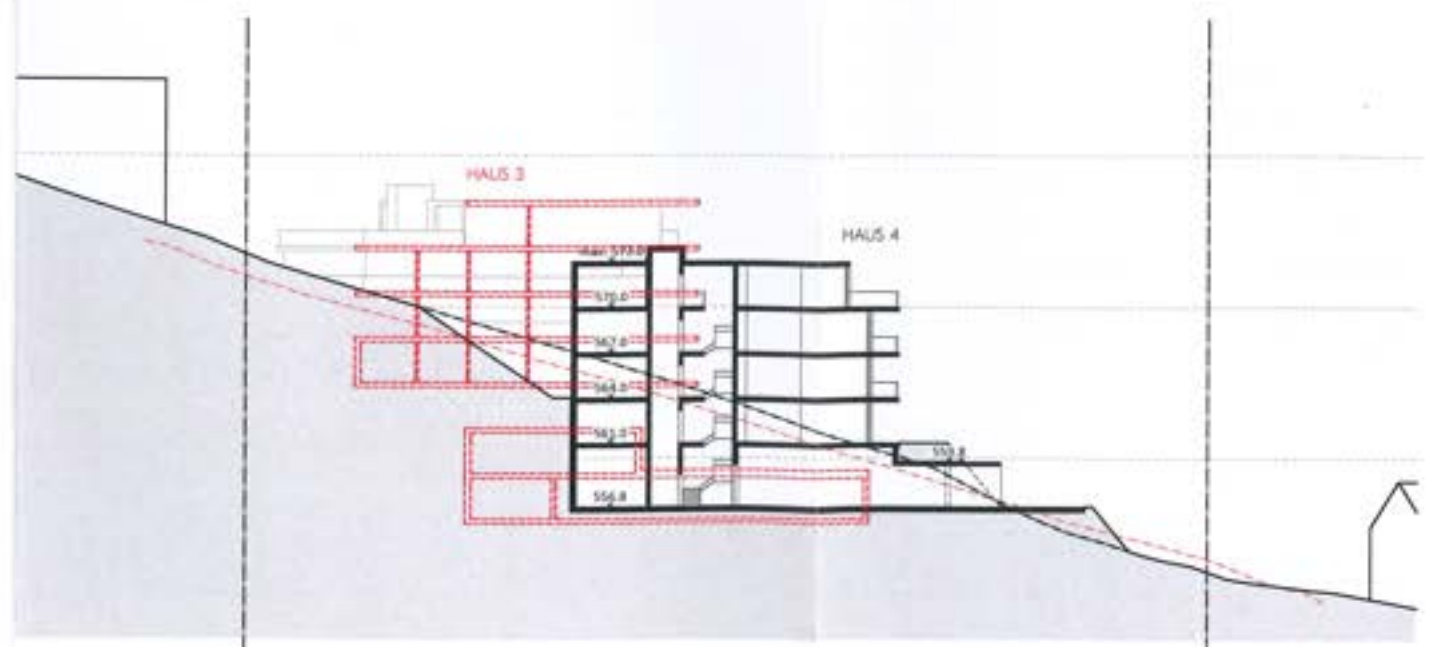
SCHNITT 3



SCHNITT 2



SCHNITT 4







ERDGESCHOSS  
AGF 000.0 m<sup>2</sup>  
4.5 Zi - Wohnung  
NWF 171.3 m<sup>2</sup>

AGF - Berechnung

Edgeschoss	<i>nicht anrechenbar</i>	
1. Obergeschoss	Haus 3	341.15 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	Haus 3	341.15 m <sup>2</sup>
Attika	Haus 3	222.30 m <sup>2</sup>
Abzüge f. behindertenger. Bauen	-	8.00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>897.00 m<sup>2</sup></b>



1. + 2. OBERGESCHOSS  
AGF 341.15 m<sup>2</sup>  
5.5 Zi - Wohnung links  
NWF 149.0 m<sup>2</sup>  
5.5 Zi - Wohnung rechts  
NWF 143.5 m<sup>2</sup>



ATTIKAGESCHOSS  
AGF 222.3 m<sup>2</sup>  
5.5 Zi - Wohnung  
NWF 185.7 m<sup>2</sup>





ERDGESCHOSS

AGF 600.0 m<sup>2</sup>  
4.5 Zi - Wohnung  
NWF 171.3 m<sup>2</sup>

AGF - Berechnung

Edgeschoss	nicht anrechenbar	
1. Obergeschoss	Haus 3	341.15 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	Haus 3	341.15 m <sup>2</sup>
Attika	Haus 3	222.60 m <sup>2</sup>
Abzüge f. behindertenger. Bauen		- 8.00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>897.00 m<sup>2</sup></b>



1. + 2. OBERGESCHOSS

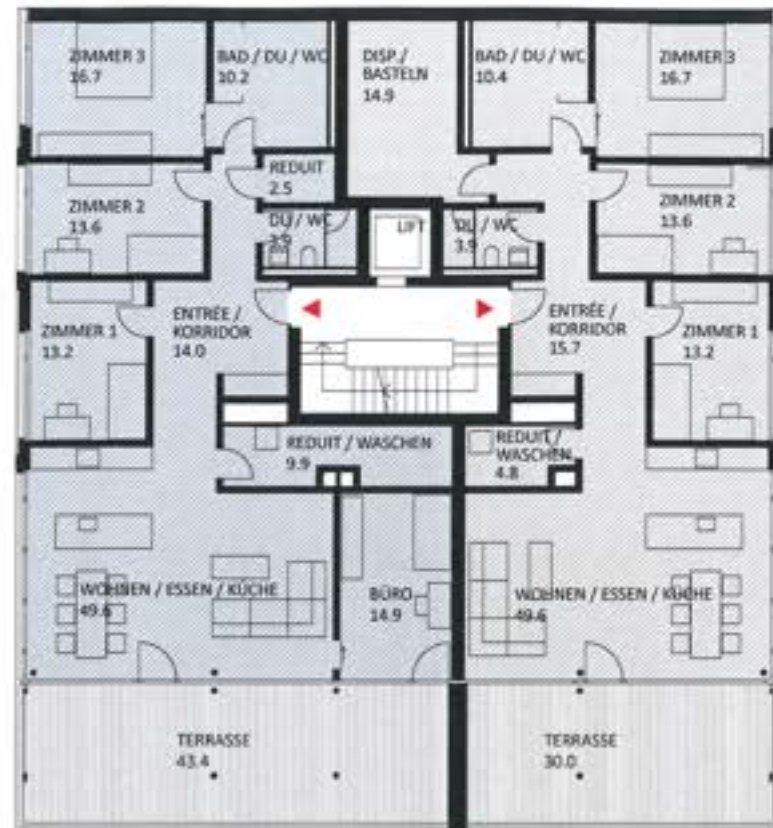
AGF 341.15 m<sup>2</sup>  
5.5 Zi - Wohnung links  
NWF 149.0 m<sup>2</sup>  
5.5 Zi - Wohnung rechts  
NWF 143.5 m<sup>2</sup>



ATTIKAGESCHOSS

AGF 222.6 m<sup>2</sup>  
5.5 Zi - Wohnung  
NWF 185.2 m<sup>2</sup>



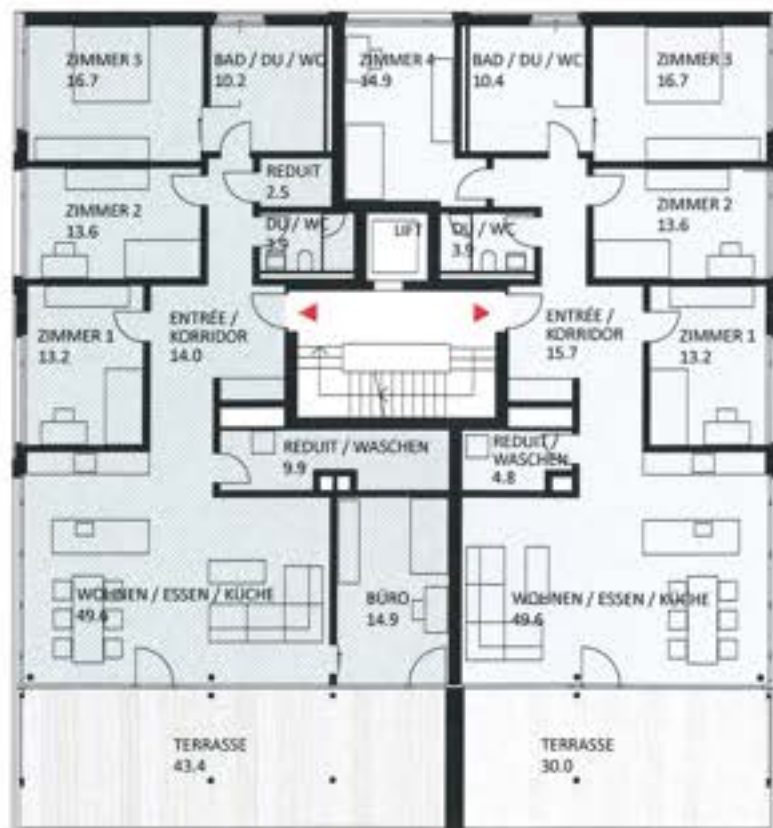


ERDGESCHOSS

AGF 000.00 m<sup>2</sup>  
5.5 Zi - Wohnung links  
NWF 149.0 m<sup>2</sup>  
4.5 Zi - Wohnung rechts  
NWF 143.5 m<sup>2</sup>

AGF - Berechnung

Erdgeschoss	<i>nicht anrechenbar</i>	
1. Obergeschoss	Haus 3	341.15 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	Haus 3	341.15 m <sup>2</sup>
Attika	Haus 3	222.30 m <sup>2</sup>
Abzüge f. behindertenger. Bauen	-	8.00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>897.00 m<sup>2</sup></b>



1. + 2. OBERGESCHOSS

AGF 341.15 m<sup>2</sup>  
5.5 Zi - Wohnung links  
NWF 149.0 m<sup>2</sup>  
5.5 Zi - Wohnung rechts  
NWF 143.5 m<sup>2</sup>



ATTIKAGESCHOSS

AGF 222.3 m<sup>2</sup>  
5.5 Zi - Wohnung  
NWF 185.7 m<sup>2</sup>



ERDGESCHOSS

AGF 000.0 m2  
4.5 Zi - Wohnung links  
NWF 141.1 m2  
Studio rechts  
NWF 73.4 m2

AGF - Berechnung

	nicht anrechenbar	
Erdgeschoss		
1. Obergeschoss	Haus 3	327.5 m2
2. Obergeschoss	Haus 3	327.5 m2
Attika	Haus 3	221.0 m2
Abzüge f. behindertenger. Bauen		- 8.0 m2
<b>TOTAL</b>		<b>868.0 m2</b>



1. + 2. OBERGESCHOSS

AGF 327.5 m2  
4.5 Zi - Wohnung links  
NWF 144.7 m2  
5.5 Zi - Wohnung rechts  
NWF 141.4 m2



ATTIKAGESCHOSS

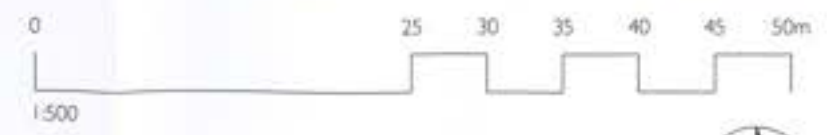
AGF 221.0 m2  
5.5 Zi - Wohnung  
NWF 182.5 m2





- Legende**
- Gruppe mit einheimischen Feldgehölzen und Sträuchern
  - Markanter Einzelbaum
  - Strassenbäume

- Grünflächen privat
- Naturnahe Grünflächen
- Sandbereich
- Scaufenstreifen
- Mauern
- Chaussierung / Kiesbankette
- Velo
- Asphalt dunkel
- Böschungen
- Asphalt hell
- Grünzone






## ERLÄUTERUNGEN ZUM PLANINHALT

NATURNAHE GRÜNFLÄCHEN
<p>Der die Gebäude umgebende Hang wird als naturnahe Wiesenfläche extensiv bewirtschaftet, wodurch ein direkter Bezug zur umgebenden Kulturlandschaft und ein wertvoller Lebensraum für Flora und Fauna hergestellt wird. Im Bereich der Grünzone wird durch die Pflanzung einheimischer Feldgehölze und Grosssträucher (z.B. Acer campestre, Prunus Spinosa, Amelanchier lamarckii) der Übergang zum Wald aufgewertet.</p>
<p><b>BESTIMMUNGEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Extensive Wiesenfläche (maximal 2 Schnitte im Jahr)</li> <li>• Kein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln</li> <li>• Pflanzung einheimischer Kleinbäume und Sträucher in kleinen Gruppen in Grünzone</li> </ul>


GRÜNFLÄCHEN PRIVAT
<p>Die im Bereich der Mehrfamilienhäuser gelegenen privaten Grünflächen sind durch den Wechsel von niedrig gehaltenen, bespielbaren Rasenflächen und höheren Wiesenbereichen strukturiert. Den nach Süden orientierten Wohnungen im Erdgeschoss wird so ein kleiner Gartenbereich zugeordnet. Bei aneinander grenzenden Privatbereichen wird ein Wiesenstreifen zur Abtrennung bis an das Gebäude gezogen.</p>
<p><b>BESTIMMUNGEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmässig zu mähende Rasenflächen in extensiver Wiese als private Vorbereiche</li> <li>• Wiesenstreifen von min. 80cm Breite als Trennelemente zwischen aneinander grenzenden Privatbereichen</li> </ul>


KIESBANKETTE
<p>Die Erschliessungsstrasse wird beidseitig von Kiesbanketten begleitet, die den Strassenraum differenzieren und den Spielstrassencharakter hervorheben. Innerhalb der Bankette befinden sich versetzt Strassenbäume die entlang des Strassenverlaufs raumbildend in Erscheinung treten. Die Bankette sind befahrbar auszubilden und von weiterer Bepflanzung freizuhalten.</p>
<p><b>BESTIMMUNGEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtbreite beider Streifen min. 2.5 Meter</li> <li>• Bis auf Strassenbäume von Bepflanzung freizuhalten</li> <li>• Angebot von ungedeckten Velostellplätzen</li> </ul>


STRASSENBAÜME
<p>Entlang der Kiesbankette der Spielstrasse befinden sich auf der hangzugewandten Seite 6 hochstämmige Strassenbäume. Es sind einheimische Arten mit niedrigem Wuchs zu wählen (z.B. Fraxinus ornus oder Amelanchier lamarckii). Zwischen den Bäumen sind im zentralen Teil der Spielstrasse am Fuss der begrünten Steilböschung Sitzgelegenheiten anzubieten.</p>
<p><b>BESTIMMUNGEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 einheimische kleinkronige Strassenbäume mit niedrigem Wuchs</li> <li>• Sitzgelegenheiten zwischen Bäumen im zentralen Abschnitt der Spielstrasse in Form einer maximal 50cm hohen Mauer mit Holzabdeckungen</li> </ul>


BÖSCHUNGEN
<p>Im Anschluss an die Kiesbankette der Spielstrasse werden die im Hang gelegenen Mauern zwischen den Tiefgarageneinfahrten und Hauszugängen durch vorgelagerte Steilböschungen begrünt (z.B. System Sytec "Terramur" mit Spritzansaat). In diesen Bereichen ist ein extensives Schnittregime wie auf den naturnahen Grünflächen einzusetzen um eine artenreiche Zusammensetzung zu erzielen.</p>
<p><b>BESTIMMUNGEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Böschungsverhältnis bis 1:1</li> <li>• Einsatz zwischen Tiefgarage und Spielstrasse sowie unterhalb Spielterrasse</li> <li>• Begrünt durch Spritzansaat mit nachfolgendem extensivem Schnittregime ohne Düngung</li> </ul>


SPIELSTRASSE	A
<p>Die von der Haupterschliessung des Quartiers abzweigende Erschliessungsstrasse ist als Spielstrasse auszubilden und mit einer entsprechenden Geschwindigkeitsbeschränkung zu versehen. Die Breite der asphaltierten Fahrgasse beträgt 2.5 Meter. Im Bereich der Eingänge zu Gebäuden bzw. Einfahrten in die Tiefgarage wird das angrenzende chaussierte Bankett auf Eingangs- / Zufahrtsbreite vom Asphalt durchbrochen.</p>	
<p><b>BESTIMMUNGEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Randliche Ausbildung als Kiesfläche oder Kiesbankett</li> <li>• Geschwindigkeitsbeschränkung auf 20 km/h</li> <li>• Angebot von 8 PP Komfortstufe A und 1 PP IV sowie einem Containerplatz im östlichen Teil der Strasse</li> </ul>	
	

PANORAMASITZPLATZ	B
<p>Im Bereich der Grünzone ist ein Panoramasiszplatz im Anschluss an den bestehenden Weg anzulegen. Hierbei ist auf eine ausreichende Beschattung durch die angrenzenden neu gepflanzten Baumgruppen zu achten. Die Lage des Sitzplatzes ist zudem so zu wählen, dass der unterhalb gelagene Spiel- und Schlittelhang gut einsehbar ist.</p>	
<p><b>BESTIMMUNGEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Länge der Wegabzweigung zum Sitzplatz maximal 15 Meter, Breite maximal 1.30 Meter</li> <li>• Angebot einer Bank als Sitzgelegenheit</li> <li>• Wegoberfläche chaussiert</li> </ul>	
	

SPIELTERRASSE	C
<p>Am westlichen Ende der Spielstrasse weitet sich der chaussierte Bereich zu einer ebenen Spiel- und Aufenthaltsterrasse auf. Die Spielangebote umfassen einen Sandspielplatz für Kleinkinder mit Sitzbänken sowie Spielgeräte für ältere Kinder. Ein schnittverträglicher, einheimischer Einzelbaum (z.B. Acer campestre oder Carpinus betulus) spendet Schatten. Entlang der rückseitigen Mauer wird ein Staudenband gepflanzt.</p>	
<p><b>BESTIMMUNGEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche chaussiert</li> <li>• Einheimischer Einzelbaum als Schattenspender</li> <li>• Mauerbegleitender Staudenstreifen mit mindestbreite 60cm</li> <li>• Angebot von Sitzgelegenheiten</li> </ul>	
	







BAUHERRSCHAFT

GM INVEST SURSEE AG, 6210 SURSEE

GRUNDEIGENTÜMER

Parz. 216 Johann Peter  
Bergstrasse 25  
6242 Wauwil

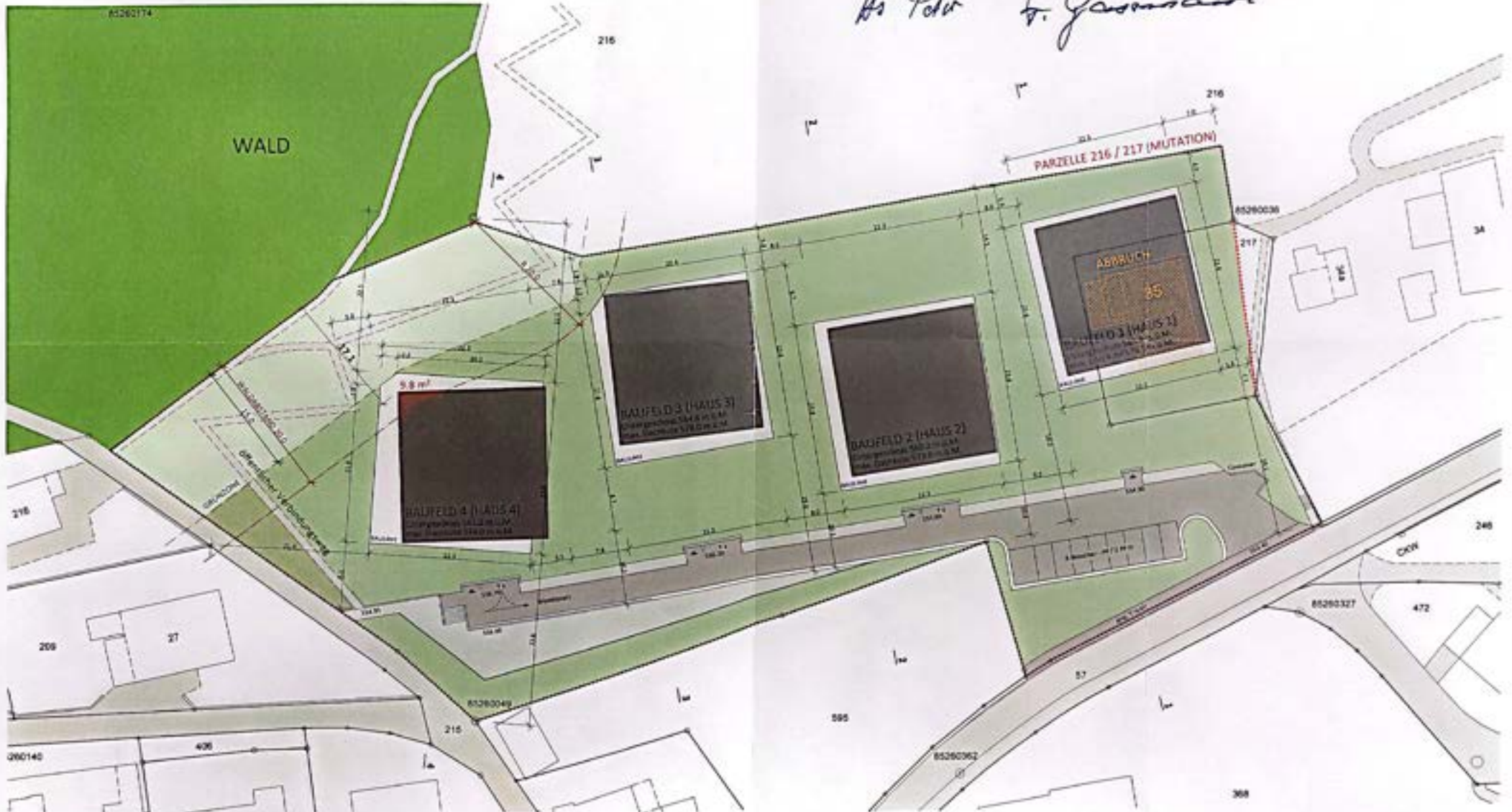
Parz. 217 Franz Gassmann  
Bergstrasse 27  
6242 Wauwil

GESUCHSTELLER

GM Invest Sursee AG  
Bahnhofstr. 7b  
6210 Sursee

*Johann Peter*

*F. Gassmann*





## BAUWESEN

### Gestaltungsplan "Rütihubel" (1. Änderung des bestehenden Gestaltungsplans)

---

Sitzung vom:

14. Februar 2013

#### Verhandlungsgegenstand

Genehmigung 1. Gestaltungsplanänderung "Rütihubel",  
Teilgrundstücke Nrn. 216 und 217, Gemeinde Wauwil

#### Gesuchstellerin und

GM Invest Sursee AG, Bahnhofstrasse 7b, 6210 Sursee

#### Grundeigentümer

- Peter Johann, Bergstrasse 25, 6242 Wauwil  
(Grundstück Nr. 216)
- Gassmann Franz, Bergstrasse 24, 6242 Wauwil  
(Grundstück Nr. 217)

#### Planverfasserin

BAUREAG Architekten AG, Bruggmatt 1, 6130 Willisau



Energiestadt  
Wauwil



Pfahlbausiedlung  
Wauwil



UNICEF: Kinder-  
freundliche Gemeinde



## I. SACHVERHALT

---

### 1. Öffentliche Publikation

Am 19. Dezember 2012 wurde beim Gemeinderat die I. Gestaltungsplanänderung des bestehenden Gestaltungsplanes „Rütihubel“ eingereicht. Nach einer negativen Rückmeldung seitens der kantonalen Dienststelle Landwirtschaft und Wald wurde die Änderung am 28. Januar 2013 überarbeitet.

Nach § 77 Planungs- und Baugesetz (PBG) kann bei geringfügigen Änderungen eines Gestaltungsplanes, die keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren und denen alle direkt betroffenen Grundeigentümer unterschriftlich zugestimmt haben, auf deren öffentliche Bekanntmachung und Auflage verzichtet werden.

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für eine geringfügige Änderung gegeben.

### 2. Stellungnahmen

Folgende Stellungnahmen zur Gestaltungsplanänderung liegen vor:

- Kantonale Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi)

## II. ERWÄGUNGEN

---

### 1. Gesetzliche Grundlagen

Dieser baurechtliche Entscheid stützt sich auf folgende einschlägige gesetzliche Normen, insbesondere (ohne Bundesgesetze):

1. Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 mit Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 27. November 2001
2. Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wauwil vom 09. November 2010
3. Weitere kantonale und kommunale Gesetze und Reglemente

### 2. Prüfung der Unterlagen

Die Prüfung der Unterlagen erfolgte durch den Gemeinderat Wauwil.

### 3. Zonenzuteilung

Das Grundstück Nr. 216 liegt in der zweigeschossigen Wohnzone mit dichter Bebauung, teilweise in der Grünzone und teilweise in der Landwirtschaftszone. Das Grundstück Nr. 217 liegt vollumfänglich in der zweigeschossigen Wohnzone mit dichter Bebauung.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst lediglich Flächen in der Wohn- und in der Grünzone.

### 4. Kantonale Dienst- und Fachstellen

Landwirtschaft und Wald / Geoinformation und Vermessung

Der Gemeinderat Wauwil erklärt die Auflagen und Bedingungen im Schreiben der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation Luzern vom 05. Februar 2013 als integrierender Bestandteil der Gestaltungsplan-Bewilligung. Weiter sind die Bedingungen und Auflagen im Schreiben der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation Luzern vom 10. September 2012 einzuhalten.

### 5. Bauvorschriften

#### 5.1 Grenzabstand / Baubereiche

Gegenüber den angrenzenden Parzellen ist der Grenzabstand eingehalten.

Verbindlich für die Lage und Stellung der Bauten sind der Gestaltungsplan, Baubereich 1:500 revidiert 28. Januar 2013 und die Sonderbauvorschriften Art. 1.07.1.



### III. RECHTSSPRUCH

---

#### 1. Genehmigung

Die I. Gestaltungsplanänderung "Rütihubel" über die Teilgrundstücke Nr. 216 und 217, Gemeinde Wauwil, wird im Sinne des Sachverhaltes, der Erwägungen und mit den darin aufgeführten Bedingungen, Auflagen und Vorbehalten genehmigt.

Der Gestaltungsplan "Rütihubel", genehmigt am "25. Oktober 2012" hat nach wie vor seine Gültigkeit, ist verbindlich und einzuhalten.

#### 2. Landwirtschaft und Wald

##### Natur und Landschaft

- Der öffentliche Fussweg hat tatsächlich einen Waldabstand von 5 m einzuhalten oder es ist darauf zu verzichten.
- Die waldrechtlichen Bewilligungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen.
- Mit dem Baugesuch sind für den walddrelevanten Bereich ein detaillierter Umgebungsplan und allenfalls Geländeschnitte einzureichen. Übrige Bauten und Anlagen inkl. Terrainveränderungen haben einen Waldabstand von mindestens 10 m einzuhalten. Im Waldabstandsbereich von 5 bis 10 m sind lediglich kleine Terrainveränderungen bewilligungsfähig, deren Gesamthöhe (Einschnitte und Aufschüttungen) maximal 1.5 m beträgt. Im Waldabstandsbereich von 0 bis 5 m sind Terrainveränderungen grundsätzlich nicht bewilligungsfähig.
- Vorbehalten bleibt eine Neu Beurteilung bei Änderungen tatsächlicher oder rechtlicher Art.

##### Natur und Landschaft

- In Absprache mit der Abteilung Natur, Jagd und Fischerei ist durch eine ausgewiesene Reptilienfachperson ein Projekt auszuarbeiten ist, welches aufzeigt, wo und wie die wegfallenden Reptilien-Flächen ersetzt werden. Dabei ist auch der neue Verbindungsweg zu berücksichtigen.
- Die Ersatzlebensräume sind vor Baubeginn gemäss oben genanntem Projekt zu erstellen, sodass die Reptilien dorthin umgesiedelt werden können.
- Vor Beginn der baulichen Massnahmen auf der Parzelle 216 ist eine ausgewiesene Reptilienfachperson beizuziehen, welche für die Evakuierung und die fachgerechte Umsiedlung der Reptilien besorgt ist.
- Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Hierbei sind die Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) zu beachten. Für die Umgebungsbepflanzung sollen einheimische, standorttypische Bäume und Sträucher verwendet werden. Nicht als Privatgarten genutzte Grünflächen sollen als artenreiche Blumenwiesen gestaltet und genutzt werden. Wir empfehlen die Einsaat z.B. mit UFA Wildblumenwiese Original CH. Punkt I.10 der Gestaltungsplan-Bestimmungen ist entsprechend zu ergänzen.

#### 3. Geoinformation und Vermessung

- Nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes hat der Planverfasser innerhalb von 30 Tagen die Daten und die dazugehörigen Dokumente an den von der Gemeinde beauftragten GIS-Koordinator zu überweisen. (GIS-Koordinator: Kost + Partner AG, Sursee).
- Nach der Datenabgabe an den GIS-Koordinator hat dieser dafür zu sorgen, dass die Daten und die dazugehörigen Dokumente innerhalb von 30 Tagen auf die zentrale Raumdatenbank transferiert werden (Richtlinien „Datenaustausch Gestaltungsplan“ siehe: [www.raumdatenpool.ch/downloads.shtml](http://www.raumdatenpool.ch/downloads.shtml)).

**4. Pläne und Unterlagen**

Für die Änderung des Gestaltungsplanes sind, soweit nachstehend nichts anderes vermerkt ist, die nachfolgend aufgeführten, dem Gemeinderat Wauwil an seiner Sitzung vom 14. Februar 2013 vorgelegenen Pläne und Unterlagen, verbindlich:

- Gestaltungsplan / Baufelder                      1:500                      Plan Nr. 01                      rev. 28.01.2013

**5. Bewilligungsgebühren**

Spruchgebühr	Fr.	100.00
Verwaltungsinterne Aufwendungen	Fr.	334.40
Begutachtung (Kost + Partner AG)	Fr.	<u>356.40</u>
Total	Fr.	<u>790.80</u>

Dieser Betrag ist durch die Bauherrschaft mittels beiliegenden Einzahlungsscheins innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung an das Gemeindeammannamt Wauwil, PC 60-6889-2, einzuzahlen. Die Rechnungsstellung folgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Vorbehalten werden die Gebühren, welche von der Bewilligungs- und Koordinationszentrale der kantonalen Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) in Rechnung gestellt werden.

**6. Anmerkung des Gestaltungsplans im Grundbuch**

Im Sinne von § 78 Abs. 4 PBG ist nach Rechtskraft dieses Entscheides die Änderung des Gestaltungsplanes auf den Grundstücken Nrn. 216 und 217, Grundbuch Wauwil als Belegsergänzung im Grundbuch anzumerken.

**7. Rechtsmittel**

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Luzern Verwaltungsgerichtsbeschwerde geführt werden. Die Beschwerdeschrift hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

---

Für getreuen Auszug

**GEMEINDERAT WAUWIL**

Die Gemeindepräsidentin:



Vreni Gassmann-Koller

Der Gemeindeschreiber:



Beat Rölli



**Beilagen:**

1. Schreiben der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) vom 05. Februar 2013
2. Genehmigte Pläne

**Zustellung an:**

- GM Invest Sursee AG, Bahnhofstrasse 7b, 6210 Sursee (als Gesuchstellerin), mit allen Beilagen (R)
- Peter Johann, Bergstrasse 25, 6242 Wauwil (als Grundeigentümer), (R)
- Gassmann Franz, Bergstrasse 24, 6242 Wauwil (als Grundeigentümer), (R)
- BAUREAG Architekten AG, Bahnhofstrasse 7b, 6210 Sursee (als Planverfasserin), mit Beilagen
- Kantonale Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi), Bewilligungs- und Koordinationszentrale, Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern,  
Die Gemeinde übermittelt alle eröffneten Entscheide als pdf-Dateien dem rawi – es wird kein Papierexemplar mehr zugestellt.
- Grundbuchamt Luzern West, Bahnhofstrasse 5, Postfach 266, 6170 Schüpfheim,  
(2-fach nach Rechtskraftbeschreibung als Belegsergänzung)
- Ingenieurbüro Kost + Partner AG, Bauberatung, Industriestrasse 14, 6210 Sursee
- Gemeindeammannamt Wauwil, 6242 Wauwil
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Bauakten)
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Baubewilligungsordner)

**Versanddatum:** 19. FEB. 2013



**Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung  
und Geoinformation (rawi)**  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 83  
Telefax 041 228 64 93  
rawi@lu.ch  
www.rawi.lu.ch

Gemeinde Wauwil  
Dorfstrasse 5  
6242 Wauwil

Luzern, 5. Februar 2013

### 2012-5046, Stellungnahme / Antrag

Gesuchsteller/in	GM Invest Sursee AG, Bahnhofstrasse 7b, 6210 Sursee		
Gegenstand	Änderung Gestaltungsplan Rütihubel		
Gemeinde	Wauwil	Ortsteil	Wauwil
Grundstück-Nr.	216, 217	Koordinaten	644356 / 226477
Ortsbezeichnung	Rütihubel		

Sehr geehrte Damen und Herren

Die betroffenen kantonalen Fachstellen haben das oben erwähnte Gesuch geprüft. Gestützt auf die bei uns eingegangenen Stellungnahmen nehmen wir dazu wie folgt Stellung:

#### Landwirtschaft und Wald

##### Wald

Die Gesuchstellerin hat für die Grundstücke Nr. 216 und 217, Rütihubel, Grundbuchkreis und Gemeinde Wauwil, ein Gestaltungsplan ausgearbeitet. Die Baufelder 1 bis 3 für Mehrfamilienhäuser weisen Waldabstände von 20 m und mehr auf, das Baufeld 4 17,1 m und die Tiefgarage 17,5 m gegenüber dem nordwestlichen stockenden Wald. Die Umgebungsarbeiten reichen bis rund 11 m an denselben Wald und ein öffentlicher Verbindungsweg ist mit einem Abstand von ca. 2 m geplant. Vorliegend handelt es sich um eine Anpassung des Gestaltungsplans vom 14. Dezember 2012 welcher seinerseits eine Änderung des Gestaltungsplans vom 18. Juli 2012 darstellt. Am 21. Januar 2013 erfolgte eine Vorabklärung betreffend der vorliegenden Anpassung des Gestaltungsplans.

Nach § 14 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) in Verbindung mit § 136 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. März 1989 haben neue Bauten und Anlagen mindestens einen Abstand von 20 m zum Waldrand einzuhalten, sofern keine Baulinie im Sinne von § 136 Abs. 1 PBG in einem Zonen- oder Bebauungsplan besteht. Über die Bewilligung von Ausnahmen bis minimal 15 m Waldabstand für Wohn- und Arbeitsräume sowie 10 m für übrige Bauten und Anlagen entscheidet die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Wohnhygiene, der Sicherheit und der Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen (§ 136 Abs. 3 PBG).

Vor ihrer Entscheidung holt die Baubewilligungsbehörde u. a. die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Fachstelle ein. Für Bauten und Anlagen unterhalb der Minimalabstände gemäss § 136 Abs. 3 PBG bedarf es einer Sonderbewilligung der zuständigen Amtsstelle. Diese kann nur erteilt werden, wenn die für eine Rodungsbewilligung bestehenden Voraussetzungen sinngemäss erfüllt sind (§ 136 Abs. 4 PBG).

Gegen die Baubereiche 1 bis 3 ist aus waldrechtlicher Sicht nichts einzuwenden, da der gesetzliche Waldabstand von 20 m nicht unterschritten wird. Dies trifft ebenso auf die Umgebungsarbeiten (Spielstrasse, Kinderspielplatz, Besucherzufahrt, etc.) und die diversen Leitungen (Strom, Wasser, Abwasser etc...) zu.

Der Baubereich 4 unterschreitet den gesetzlichen Waldabstand gemäss § 14 KWaG in Verbindung mit § 136 Abs. 2 PBG (20 m). Im ersten Gestaltungsplan wurde dieser Waldabstand eingehalten und vorliegend dahingehend angepasst, als dass infolge Angleichung der Geometrie an die übrigen Baufelder nun die nordwestliche Ecke des vorgesehenen Mehrfamilienhauses einen Waldabstand von 17,1 m aufweist. Die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes geschieht in einer Überecksituation, wobei nur gerade rund 10 m<sup>2</sup> des Baufeldes in einem Bereich von 17,1 bis 20 m zu liegen kommt. Der überwiegende Rest der Baufeldfläche hält den gesetzlichen Waldabstand gemäss § 14 KWaG in Verbindung mit § 136 Abs. 2 PBG ein. Infolge der geringen Unterschreitung wie auch der beschriebenen Überecksituation werden die Anliegen der Sicherheit und der Wohnhygiene in genügendem Mass berücksichtigt. Auch werden dadurch die Waldfunktionen wie auch die Waldbewirtschaftung nicht zusätzlich wesentlich beeinträchtigt. Der Abstand des Baufeld 4 zum Wald kann aus waldrechtlicher Sicht demnach ausnahmsweise bewilligt werden.

Für die erwähnten Baufelder 3 und 4 sind Terrainanpassungen zwischen diesen und dem Wald nötig. Aus den eingereichten Unterlagen geht nicht hervor, ob die Terrainanpassungen gegenüber dem ursprünglichen Gestaltungsplan verändert, resp. der Waldabstand zu diesen verkleinert worden ist. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Böschungskante nach wie vor 11 m Waldabstand aufweist. Eine Ausnahmbewilligung für diesen Waldabstand kann gegeben werden.

Die Lage der geplanten Tiefgarage wurde gegenüber dem ursprünglichen Gestaltungsplan nicht angepasst. Die Tiefgarage weist daher nach wie vor einen kleinsten Abstand von rund 17,5 m zum Wald auf. Diese als übrige Baute klassierte Einrichtung kann ebenfalls ausnahmsweise bewilligt werden, zumal die Voraussetzung des minimalen Waldabstandes erfüllt sind.

Der im ersten Gestaltungsplan vorgesehene Panoramasiszplatz soll nun nicht realisiert werden. Hingegen geht aus den vorliegend eingereichten Unterlagen hervor, dass ein öffentlicher Fussweg geplant ist welcher, insbesondere auf der Parzelle Nr. 216, einen kleinsten Waldabstand von 2 m hat. Eine Bewilligung für diesen Fussweg kann aus waldrechtlicher Sicht wegen des hochgradig geschützten Waldrandes nicht in Aussicht gestellt werden. Im Waldabstandsbereich von 0 bis 5 m sind jegliche Terrainveränderungen untersagt. Demnach hat der Fussweg einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten was auch ohne grössere Einschränkungen möglich sein sollte. Es wird davon ausgegangen, dass der Weg nicht beleuchtet wird. Allfällige Kandelaber sind mit dem erwähnten Waldabstand nicht bewilligungsfähig.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine Ausnahmbewilligung für das Baufeld 4 mit einem Waldabstand von 17,1 m gegeben werden kann. Eine Sonderbewilligung für den geplanten Fussweg mit kleinsten Waldabständen von 2 m kann hingegen nicht in Aussicht gestellt werden. Der Gestaltungsplan ist dahingegen anzupassen, als dass der Fussweg einen minimalen Waldabstand von 5 m einhält.



Es gelten folgende Bedingungen und Auflagen:

- Der öffentliche Fussweg hat tatsächlich einen Waldabstand von 5 m einzuhalten oder es ist darauf zu verzichten.
- Die waldrechtlichen Bewilligungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen.
- Mit dem Baugesuch sind für den walddrelevanten Bereich ein detaillierter Umgebungsplan und allenfalls Geländeschnitte einzureichen. Übrige Bauten und Anlagen inkl. Terrainveränderungen haben einen Waldabstand von mindestens 10 m einzuhalten. Im Waldabstandsbereich von 5 bis 10 m sind lediglich kleine Terrainveränderungen bewilligungsfähig, deren Gesamthöhe (Einschnitte und Aufschüttungen) maximal 1.5 m beträgt. Im Waldabstandsbereich von 0 bis 5 m sind Terrainveränderungen grundsätzlich nicht bewilligungsfähig.
- Vorbehalten bleibt eine Neubeurteilung bei Änderungen tatsächlicher oder rechtlicher Art.

#### Natur, Jagd und Fischerei

Im Gestaltungsplan-Perimeter befinden sich zwei Flächen, in welchen gemäss Reptilienobjekt Santenberg - Chalpecherberg Reptilien vorkommen. Reptilien sind geschützte Arten gemäss Art. 20 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und Anhang 3 dieser Verordnung. Bei der Vorprüfung und Genehmigung der Ortsplanung wurde seitens der Abteilung Natur, Jagd und Fischerei gefordert, dass durch eine ausgewiesene Reptilienfachperson ein Projekt auszuarbeiten ist, welches aufzeigt, wo und wie die wegfallenden Reptilienflächen ersetzt werden. Gemäss den Änderungsplänen kommt zusätzlich ein Verbindungsweg in der Reptilien-Fläche zu liegen.

Gemäss § 9 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz sorgen die Gemeinden dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind.

Es gelten folgende Bedingungen und Auflagen:

- In Absprache mit der Abteilung Natur, Jagd und Fischerei ist durch eine ausgewiesene Reptilienfachperson ein Projekt auszuarbeiten ist, welches aufzeigt, wo und wie die wegfallenden Reptilien-Flächen ersetzt werden. Dabei ist auch der neue Verbindungsweg zu berücksichtigen.
- Die Ersatzlebensräume sind vor Baubeginn gemäss oben genanntem Projekt zu erstellen, sodass die Reptilien dorthin umgesiedelt werden können.
- Vor Beginn der baulichen Massnahmen auf der Parzelle 216 ist eine ausgewiesene Reptilienfachperson beizuziehen, welche für die Evakuierung und die fachgerechte Umsiedlung der Reptilien besorgt ist.
- Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Hierbei sind die Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) zu beachten. Für die Umgebungsbepflanzung sollen einheimische, standorttypische Bäume und Sträucher verwendet werden. Nicht als Privatgarten genutzte Grünflächen sollen als artenreiche Blumenwiesen gestaltet und genutzt werden. Wir empfehlen die Einsaat z.B. mit UFA Wildblumenwiese Original CH. Punkt 1.10 der Gestaltungsplan-Bestimmungen ist entsprechend zu ergänzen.

#### **Raumplanung**

Weiter hat die Stellungnahme 2012-3124 vom 10.09.2012 nach wie vor ihre Gültigkeit und sämtliche darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten.



## Nachbearbeitung

Die Gestaltungspläne sind nach der Genehmigung den GIS-Koordinatoren der Gemeinden zwecks Aktualisierung des Raumdatenpools zuzustellen. Wir beantragen, im Genehmigungsentscheid folgende Auflagen zu integrieren:

- Nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes hat der Planverfasser **innerhalb von 30 Tagen** die Daten und die dazugehörigen Dokumente an den von der Gemeinde beauftragten GIS-Koordinator zu überweisen. (GIS-Koordinator siehe: [www.raumdatenpool.ch/Dokumente/GIS-Koordinatoren.pdf](http://www.raumdatenpool.ch/Dokumente/GIS-Koordinatoren.pdf))
- Nach der Datenabgabe an den GIS-Koordinator hat dieser dafür zu sorgen, dass die Daten und die dazugehörigen Dokumente innerhalb von 30 Tagen auf die zentrale Raumdatenbank transferiert werden (Richtlinien „Datenaustausch Gestaltungsplan“ siehe: [www.raumdatenpool.ch/downloads.shtml](http://www.raumdatenpool.ch/downloads.shtml)).

## Kosten

Der Gesuchsteller hat Kosten von insgesamt Fr. 700.00 zu bezahlen. Darin sind sämtliche Aufwendungen aller kantonalen Fachstellen (§ 2 des Gebührentarifs und der Kostenverordnung für die Staatsverwaltung) eingeschlossen. Die Rechnungsstellung erfolgt durch die Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) nach der Eröffnung des Entscheids.

Wir beantragen, die oben erwähnten Bedingungen und Auflagen in Ihre Genehmigung des Gestaltungsplans zu integrieren.

Wir bitten Sie, sofern das Baugesuch im eBAGE erfasst wurde (Zustellung an Kanton), **alle eröffneten Entscheide einzuscannen und als pdf-Datei im eBAGE hochzuladen. In diesen Fällen ist uns ab sofort kein Papierexemplar mehr zuzustellen.** Die Anleitung für das Hochladen können Sie auf unserer Homepage <http://www.rawi.lu.ch/> oder im eBAGE unter „Schnell gefunden“ / „02 Benutzeranleitungen“ einsehen und ausdrucken.

In allen übrigen Fällen bitten wir Sie weiterhin um Zustellung **eines Papier-Exemplars** aller gleichzeitig eröffneten Entscheide. Für die Überweisung an die Dienststelle rawi steht Ihnen das beiliegende Bestätigungsschreiben zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Sylvia Dennler i.V. Michael Duss  
Sachbearbeiterin Bewilligungs- und Koordinationszentrale  
Tel. direkt 041 228 64 76  
[sylvia.dennler@lu.ch](mailto:sylvia.dennler@lu.ch)

Beilagen:

- nicht mehr benötigte Unterlagen

Kopie an:

per eBAGE / E-Mail

- involvierte Fach-/Vernehmlassungsstellen



A+

GM Invest Sursee AG  
Bahnhofstrasse 7b  
6210 Sursee



6242 Wauwil, 25. November 2015

## Gestaltungsplan „Rütihubel“ 2. Änderung des bestehenden Gestaltungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 25. Oktober 2012 hat der Gemeinderat den Gestaltungsplan „Rütihubel“ genehmigt. Inzwischen wurde folgende Gestaltungsplanänderung bewilligt:  
1. Änderung vom 14.02.2013

Sie reichten am 03.11.2015 beim Gemeinderat die 2. Gestaltungsplanänderung ein. Der Gemeinderat hat das Gesuch aufgrund nachgenannter Beurteilungsgrundlage geprüft.

### Beurteilungsgrundlage

- abgeänderter Umgebungsplan (Parzellen Nrn. 598 und 616, Rütihubel)

### **Feststellungen und Auflagen des Gemeinderates:**

#### **Gestaltungsplanänderung**

Folgende Anpassungen sind vorgesehen:

#### Parzelle Nr. 616

- Steingarten beim Haus 4 anstelle von Rasen

Gemäss § 202 Abs. 3 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes kann der Gemeinderat Abweichungen, die offensichtlich keine schutzwürdigen privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren, von sich aus gestatten.

Die Miteigentümer der Parzellen Nrn. 598, 613, 614, 615 und 616, Rütihubel, haben der Änderung der Umgebungsgestaltung zugestimmt.



Bei den vorliegenden Änderungen sind keine kantonalen Dienst- und Fachstellen betroffen.

Die Bewilligung für die Gestaltungsplanänderung wurde an der Sitzung vom 18.11.2015 erteilt.

Gegen diesen Entscheid kann **innert 20 Tagen seit deren Eröffnung beim Kantonsgericht Luzern, 4. Abteilung, Obergrundstrasse 46, Postfach 3569, 6002 Luzern, Verwaltungsgerichtsbeschwerde** geführt werden. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Die angefochtenen Entscheide und das Zustellcouvert sind beizulegen. Die Einsprache- und Beschwerdebefugnis richtet sich nach § 207 PBG.

Freundliche Grüsse

## GEMEINDERAT WAUWIL

Der Gemeindepräsident:

Jakob Lütolf

Der Gemeindegeschreiber:

Beat Röllli



Kopie z.K. an:

- Baureag Architekten AG, Bahnhofstrasse 7b, 6210 Sursee
- Miteigentümer Parzellen Nrn. 598, 613, 614, 615 und 616
- Gemeindeammannamt Wauwil, 6242 Wauwil
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Bauakten)
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Baubewilligungsordner)

Zustellung am: 26. NOV. 2015





**A+**

GM Invest Sursee AG  
Bahnhofstrasse 7b  
6210 Sursee

6242 Wauwil, 21. März 2016

## Gestaltungsplan „Rütihubel“ 2. Änderung des bestehenden Gestaltungsplans (Fussweg)

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 25. Oktober 2012 hat der Gemeinderat den Gestaltungsplan „Rütihubel“ genehmigt. Inzwischen wurden folgende Gestaltungsplanänderungen bewilligt:

1. Änderung vom 14.02.2013
2. Änderung vom 25.11.2015 (Steingarten)

Die Grundeigentümer des Gestaltungsplangebiets haben in der Zwischenzeit der Änderung bezüglich Fussweg sowie Sträucher unterschriftlich zugestimmt.

### Beurteilungsgrundlage

- abgeänderter Umgebungsplan (Parzellen Nrn. 598 und 616, Rütihubel)

### **Feststellungen und Auflagen des Gemeinderates:**

#### **Gestaltungsplanänderung**

Folgende Anpassungen sind vorgesehen:

- Änderung der Standorte einzelner Sträucher, kein Biotop
- Verzicht auf den bestehenden Fussweg über das Grundstück Nr. 598, Wauwil; die Wegverbindung erfolgt im unteren Bereich (südlich) neu parallel zum Wald. Die Neuanlage des Weges (naturbelassen) erfolgt jedoch erst, wenn das Gebiet nördlich des Rütihubels (Parz. 216/198) überbaut wird. Die Erstellungskosten und Unterhalt des Weges gehen zulasten der Gemeinde (ohne Winterdienst). Die Grundeigentümer erteilen der Gemeinde ein öffentliches Fusswegrecht.



Gemäss § 202 Abs. 3 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes kann der Gemeinderat Abweichungen, die offensichtlich keine schutzwürdigen privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren, von sich aus gestatten.

Bei den vorliegenden Änderungen sind keine kantonalen Dienst- und Fachstellen betroffen.

Die Bewilligung für die Gestaltungsplanänderung wurde an der Sitzung vom 03.03.2016 erteilt.

Gegen diesen Entscheid kann **innert 20 Tagen seit deren Eröffnung beim Kantonsgericht Luzern, 4. Abteilung, Obergrundstrasse 46, Postfach 3569, 6002 Luzern, Verwaltungsgerichtsbeschwerde** geführt werden. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Die angefochtenen Entscheide und das Zustellcouvert sind beizulegen. Die Einsprache- und Beschwerdebefugnis richtet sich nach § 207 PBG.

Freundliche Grüsse

### GEMEINDERAT WAUWIL

Die Gemeindepräsidentin:

Annelies Gassmann

Der Gemeindeschreiber:

Beat Rölli



Kopie z.K. an:

- Baureag Architekten AG, Bahnhofstrasse 7b, 6210 Sursee ✓
- Miteigentümer Parzellen Nrn. 598, 613, 614, 615 und 616 ✓
- Gemeindeammannamt Wauwil, 6242 Wauwil ✓
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Bauakten),
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Baubewilligungsordner) ✓

Zustellung am: 21. MRZ. 2016