



Botschaft

des Gemeinderates Wauwil für die betroffenen Grundeigentümer und Haushaltungen der Einwohnergemeinde Wauwil zur

Ergänzung Artikel 3 Bau- und Zonenreglement (BZR) Öffentliche Auflage vom 23. Januar bis 21. Februar 2017

Allfällige Einsprachen sind innert der Auflagefrist schriftlich mit Antrag und dessen Begründung im Doppel an den Gemeinderat Wauwil, Dorfstrasse 5, 6242 Wauwil, einzureichen.

rot Änderungen / Ergänzungen

Art. 3 BZR
Grundmasse Bauzonen

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl (§ 138 PBG)	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Ausnützungsziffer max.	Gebäudehöhe max. in m	Firsthöhe max. in m	**Gebäuelänge max. in m	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) *Aufstufung	Ergänzende Bestimmungen
Kernzone	Ke	3	X	X	X	-	0.8 (bis 1.0) ^g	-	-	-	III	-
Dorfzone	Do	2	X	X	X	-	0.7	9	12	30	III	-

- g) Werden in der Kernzone im Erdgeschoss Ladenflächen, Gewerbe mit Ladenflächen oder Gastgewerbe realisiert und der Aussenraum attraktiv gestaltet, kann der Gemeinderat die Ausnützungsziffer bis auf 1.0 erhöhen. Der Gemeinderat kann diese Erhöhung auch gestatten, wenn die Erdgeschossnutzungen zur Belebung des Ortskerns beitragen (z.B. hoher Publikumsverkehr). Der Gemeinderat kann auf Kosten des Eigentümers ein externes Fachgutachten zur Beurteilung der Nutzung und der Aussenraumgestaltung erstellen lassen. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für die Erhöhung der Ausnützungsziffer und ist Bestandteil der Baubewilligung.

Ziel der Ergänzung von Artikel 3 BZR

Der vorgesehene Bonus von 0.20 fördert in der Kernzone:

- Erdgeschossnutzungen, die zur Belebung des Dorfkerns beitragen,
- die attraktive Gestaltung der Aussenräume und
- Gewerbe mit Verkaufsläden.

Aus heutiger Sicht werden mit Ladenflächen, Gewerbe mit Ladenflächen und Gastgewerbe alle Erdgeschossnutzungen gefördert, die zur Attraktivitätssteigerung im Ortskern beitragen. Sollte der Gemeinderat jedoch der Ansicht sein, dass eine weitere Nutzungsart den Ortskern attraktiver macht, so soll er die Möglichkeit haben, diese zu bewilligen. Dabei handelt es sich u.a. um Nutzungen, die einen hohen Publikumsverkehr erzeugen.

Vorgehen / Ablauf

Es ist folgender Planungsablauf vorgesehen:

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| 1. Öffentliche Auflage | 23. Januar bis 21. Februar 2017 |
| 2. Beschluss Gemeindeversammlung | 2. Mai 2017 |
| 3. Genehmigung Regierungsrat | Sommer 2017 |

Verfahren

Die Ergänzung des Artikels 3 BZR wird vom 23. Januar bis 21. Februar 2017 im Sinne von § 61 (Öffentliche Auflage, Einsprachen) des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) auf der Gemeindeverwaltung Wauwil öffentlich aufgelegt.

Gegen die Ergänzung des Artikels 3 BZR können insbesondere Personen, die an der Ergänzung ein schutzwürdiges Interesse haben, Einsprache erheben. Zur genauen Definition der Einsprachelegitimation vergleichen Sie bitte § 207 PBG.

Nach dem Eingang allfälliger Einsprachen bzw. nach Abschluss des Auflageverfahrens wird wie folgt vorgegangen:

- Der Gemeinderat prüft die Einsprachen und strebt eine Verständigung mit den Einsprechern an. Hat die gütliche Erledigung der Einsprache wesentliche Änderungen zur Folge, so ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen (§ 62 Abs. 2 PBG).
- Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat dem Einsprecher mit, warum er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache oder einen Nichteintretensentscheid beantragen wird (§ 62 Abs. 3 PBG).
- Nach Behandlung der Einsprachen unterbreitet der Gemeinderat die Ergänzung des Artikels 3 BZR mit dem begründeten Antrag auf Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung (§ 63 Abs. 1 PBG). Diese Gemeindeversammlung findet am 2. Mai 2017 statt.
- Anschliessend unterbreitet der Gemeinderat die von den Stimmberechtigten beschlossene Ergänzung des Artikels 3 BZR dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung (§ 20 PBG).

Wauwil, 17. Januar 2017

Gemeinderat Wauwil