

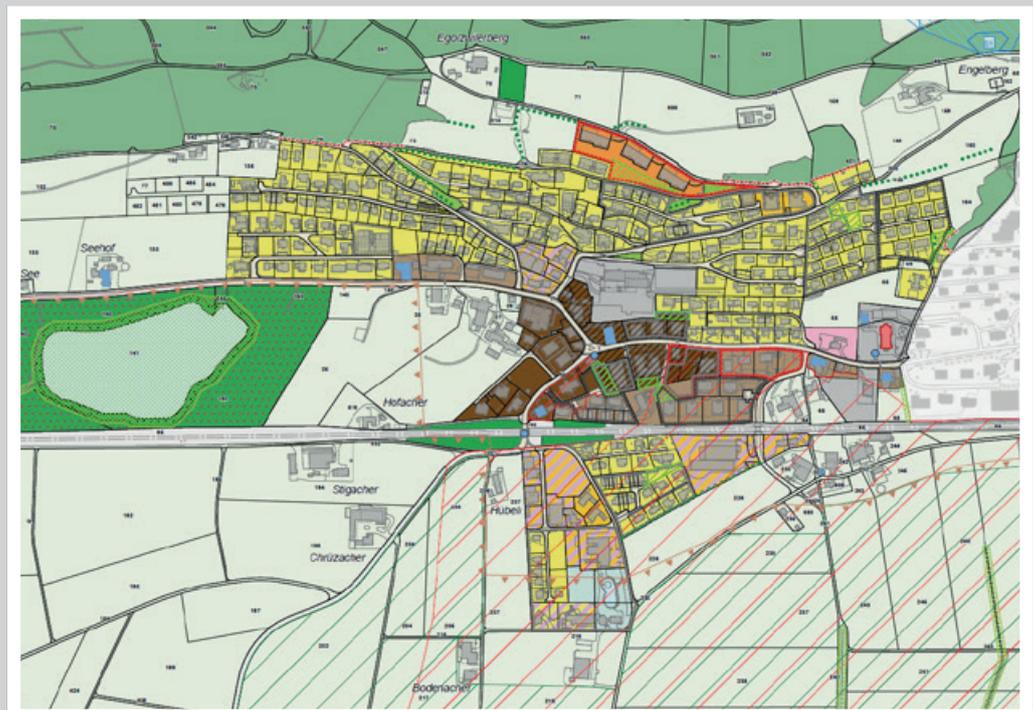


**Egolzwil**

# Einladung zur Gemeindeversammlung

## Gesamtrevision der Ortsplanung

Mittwoch, 4. September 2024, 19.30 Uhr  
Zentrum Oberdorf Egolzwil, Mehrzweckhalle



## Inhaltsverzeichnis

Einladung zur Gemeindeversammlung	Seite	3
Vorwort des Gemeindepräsidenten	Seite	4
<b>Traktandum 1</b>		
Revision Ortsplanung Gemeinde Egolzwil		
- Allgemeine Orientierung zu Revision Ortsplanung	Seite	5
- Beschlüsse zu den nicht erledigten Einsprachen	Seite	21
- Beschluss über das Bau- und Zonenreglement	Seite	22
- Beschlüsse über die Zonenpläne	Seite	22
- Zustimmung zur Gesamtrevision der Ortsplanung Egolzwil	Seite	22
Anhänge	Seite	22
Abkürzungen	Seite	23

## Einladung

### zur Gemeindeversammlung Egolzwil

Wir freuen uns, Sie zur Gemeindeversammlung vom

**Mittwoch, 4. September 2024, 19.30 Uhr,  
Zentrum Oberdorf Egolzwil, Mehrzweckhalle**

einladen zu dürfen.

Es stehen folgende Traktanden zur Behandlung an:

#### Traktanden

- Begrüssung; Bestellung des Büros
- 1) Revision Ortsplanung Gemeinde Egolzwil
  - Allgemeine Orientierung zur Revision Ortsplanung
  - Beschlüsse zu den nicht erledigten Einsprachen
  - Beschluss über das Bau- und Zonenreglement
  - Beschlüsse über die Zonenpläne
  - Zustimmung zur Gesamtrevision der Ortsplanung Egolzwil
- Wünsche und Anregungen (§ 111 Stimmrechtsgesetz)

#### Aktenauflage

Die Akten zur Revision der Ortsplanung liegen während 16 Tagen vor der Gemeindeversammlung, das heisst **ab dem 19. August 2024**, bei der Gemeindeverwaltung Egolzwil zur Einsichtnahme auf.

#### Stimmberechtigung

Stimmberechtigt sind Schweizer:innen, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und bis spätestens am 5. Tag vor der Gemeindeversammlung, das heisst am 30. August 2024, ihren politischen Wohnsitz in der Gemeinde Egolzwil geregelt haben.

Egolzwil, 8. Juli 2024

#### Gemeinderat Egolzwil

#### Überparteilicher Informationsabend

Mittwoch, 28. August 2024

19.30 Uhr

Gasthof DUC, Egolzwil

## Vorwort Gemeindepräsident

Liebe Egolzwiler:innen

In den vergangenen vier Jahren hat die eingesetzte Ortsplanungskommission, in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und unter Mitwirkung der Bevölkerung, die Grundlagen für die Ortsplanungsrevision erarbeitet.

Seit der letzten Ortsplanung aus dem Jahr 2013 haben sich die übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen wesentlich geändert. 2014 hat der Bund das Raumplanungsgesetz revidiert. Es gibt neu vor, möglichst bestehende Baulandreserven innerhalb der Siedlungen auszuschöpfen und die Landschaft zu schonen. Etliche Gemeinden mussten daraufhin Bauland wieder auszonieren. Die Gemeinde Egolzwil ist glücklicherweise eine Kompensationsgemeinde. Dies bedeutet, dass aktuell keine Einzonungen möglich sind jedoch auch keine Auszonungen zu erfolgen haben.

Das kantonale Planungs- und Baugesetz wurde ebenfalls umfassend überarbeitet und trat per 1. Januar 2014 in Kraft. Die beiden Gesetzesanpassungen auf nationaler und kantonaler Ebene erfordern eine Gesamtüberarbeitung der Ortsplanung von Egolzwil. Die wichtigste Änderung ist der Wechsel der Ausnützungsziffer zu der Überbauungsziffer. Deshalb sind alle Liegenschaften in Egolzwil von der Ortsplanung betroffen. Die Informationen zum Verfahren und der Gesetzesänderungen entnehmen Sie dieser Botschaft.

Der Ortsplanungskommission und dem Gemeinderat waren die Anliegen und die Bedürfnisse der Bevölkerung wichtig. Jedoch konnten nicht alle Wünsche erfüllt werden. Während der Mitwirkung, in Sprechstunden und Einspracheverhandlungen konnten die Anliegen geäußert und diskutiert werden. Trotzdem konnten vier Einsprachen aufgrund unterschiedlicher Ansichten nicht gütlich erledigt werden. Über diese müssen die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung befinden. Die Argumente der Einsprechenden und diese des Gemeinderates sind in der Botschaft aufgeführt. Zu den Einsprachen dürfen sich an der Gemeindeversammlung nur stimmberechtigte Personen mit Wohnsitz in Egolzwil äussern.

Der Gemeinderat Egolzwil dankt dem Ortsplaner Andreas Lingg vom Raumplanungsbüro stadtdlandplan AG (vorher Burkhalter Derungs AG), Luzern für die professionelle Unterstützung. Den Mitgliedern der Ortsplanungskommission für ihr grosses Engagement sowie den betroffenen Grundeigentümer:innen für die konstruktiven und wertschätzenden Gespräche. Ebenso danken wir Ihnen, liebe Egolzwiler:innen, für Ihr wertvolles Mitwirken.

Pascal Muff  
Gemeindepräsident

## Ausgangslage und Planungsverfahren

### Ausgangslage

#### **Weshalb Gesamtrevision der Ortsplanung?**

Die wichtigsten Instrumente der Ortsplanung sind der Zonenplan (ZP) und das Bau- und Zonenreglement (BZR). Diese beiden Grundlagen wurden letztmals im Jahr 2013 gesamthaft revidiert. Sie entsprechen den veränderten Anforderungen der Raumplanung nicht mehr und sind daher gesamthaft zu überprüfen und anzupassen.

#### **Übergeordnete Planung**

Das übergeordnete Planungsrecht hat in den letzten Jahren zahlreiche Änderungen erfahren. So sind auf kantonaler Ebene am 1. Januar 2014 das revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) und auf Bundesebene am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Die darauf abgestimmte Revision des kantonalen Richtplans wurde im Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt. Ebenfalls von Bedeutung ist die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Die veränderten Rahmenbedingungen erfordern insgesamt bedeutende Anpassungen an der Nutzungsplanung, was eine Gesamtrevision der Ortsplanung notwendig macht. Insbesondere die Einführung der interkantonalen Vereinbarung über die harmonisierten Baubegriffe (IVHB) führt zu grösseren Anpassungen an den baurechtlichen Bestimmungen im BZR. Dabei werden durch einen grundsätzlichen Systemwechsel beispielsweise die bisher gebräuchliche Ausnutzungsziffer (AZ) durch die Überbauungsziffer (ÜZ) und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe (GH) abgelöst.

#### **Ziele**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung verfolgt die Gemeinde folgende Ziele und Aufgaben:

1. Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton.
2. Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan 2015.
3. Einführung des neuen Baurechts gemäss Vorgaben der IVHB.
4. Umsetzung der Strategie und der Ziele aus dem Siedlungsleitbild vom Jahr 2022.
5. Ausscheidung der Gewässerräume (innerhalb und ausserhalb der Bauzone).
6. Überprüfung und Aufhebung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen.

#### **Organisation**

Die vorliegende Gesamtrevision wurde ab Februar 2020 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission (OPK) erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

##### Vertretung Gemeinderat / Gemeindeverwaltung

- Pascal Muff, Gemeindepräsident und Kommissionspräsident
- Adolf Kreienbühl, Gemeinderat Ressort Bau und Infrastruktur
- Milena Schärli, Leiterin Bau und Infrastruktur, Protokoll

##### Delegation der Parteien

- Inge Lichtsteiner, die Mitte
- Josef Mathis, FDP

##### Vertretung aus der Egolzwiler Bevölkerung

- Oliver Amrein
- Tobias Knüsel

##### Fachliche Beratung

- Tagmar AG, vertreten durch Roger Frey

##### Fachliche Begleitung

- stadtlandplan AG, vertreten durch Andreas Lingg

## Planungsverfahren

### **Übersicht**

Die Gemeinde Egolzwil hat ihre grundeigentümer:innenverbindlichen Planungsinstrumente ZP und BZR aufgrund der veränderten Gesetzgebung in der Raumplanung überarbeitet. Im Februar 2020 hat die Gemeinde Egolzwil mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes gestartet. Auf dessen Basis wurde anschliessend zwischen Frühling 2022 und Herbst 2023 die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung erarbeitet.

### **Öffentliche Mitwirkung**

Die öffentliche Mitwirkung der gesamten Egolzwiler Bevölkerung erfolgte ab Oktober 2022 parallel zur kantonalen Vorprüfung. Am 19. Oktober 2022 fand dazu eine Informationsveranstaltung statt. Ab dem 14. Oktober 2022 standen die Unterlagen der Bevölkerung auf der Homepage zur Ansicht zur Verfügung. Die Mitwirkungsfrist dauerte bis zum 31. Dezember 2022. Innerhalb dieser Frist sind neun Eingaben eingegangen. Die Anliegen wurden in der OPK behandelt und wo möglich berücksichtigt.

### **Kantonale Vorprüfung**

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung wurde am 23. Dezember 2022 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Nach Vorliegen der Ergebnisse aus der Vernehmlassung bei den einzelnen kantonalen Dienststellen fand am 11. Mai 2023 eine Bereinigungsbesprechung zwischen der Gemeinde und dem zuständigen Gebietsmanager der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) statt. Die besprochenen Genehmigungsvorbehalte, Anträge, Empfehlungen und Hinweise wurden überprüft, in der OPK besprochen und in den vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingearbeitet.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde am 23. Oktober 2023 zugestellt. Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt.

### **Öffentliche Auflage**

Die aufgrund der Inputs aus der kantonalen Vorprüfung sowie der öffentlichen Mitwirkung überarbeiteten Dokumente wurden vom 20. November 2023 bis und mit 19. Dezember 2023 nach § 13 und § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist sind elf Einsprachen sowie eine weitere Eingabe ausserhalb der Frist gegen die Gesamtrevision der Ortsplanung eingegangen. Der Gemeinderat hat die Einsprachen geprüft und sich damit auseinandergesetzt. Die Einspracheverhandlungen wurden Ende Januar / Anfang Februar 2024 geführt.

Von den elf Einsprachen wurden zwei Einsprachen vollständig zurückgezogen. Weitere Einwände seitens Einsprechenden konnten in den Verhandlungen untermauert und von der Gemeinde Egolzwil nachvollzogen werden. Um auf diese Einsprachepunkte eintreten zu können, wurde eine 2. öffentliche Auflage vom 4. März 2024 bis und mit 2. April 2024 durchgeführt. Innerhalb der Auflagefrist ist eine Einsprache gegen die Gesamtrevision der Ortsplanung eingegangen. Durch die 2. öffentliche Auflage wurden weitere sechs Einsprachen gegen die 1. öffentliche Auflage zurückgezogen. Bei einer Einsprache konnte für einzelne Anträge eine gütliche Einigung gefunden werden. Über die verbleibenden Anträge beziehungsweise ganzen Einsprachen ist im Rahmen der Gemeindeversammlung abzustimmen.

*Hinweis:* Die verbleibenden Einsprachen inkl. Begründung sowie die Anträge des Gemeinderats bezüglich Umgang mit der Einsprache werden ab Seite 16 «Orientierung über die nicht gütlich erledigten Einsprachen» ausführlich behandelt.

### **Weiteres Vorgehen nach der Beschlussfassung**

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten können innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Luzern angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG). Anschliessend unterbreitet der Gemeinderat die von den Stimmberechtigten beschlossenen Dokumente dem Regierungsrat zur Genehmigung (§ 20 PBG). Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat tritt die revidierte Ortsplanung in Kraft.

### Siedlungsleitbild

#### **Basis der Gesamtrevision**

Als Basis für vorliegende Gesamtrevision hat die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der OPK ein Siedlungsleitbild erarbeitet. Dieses wurde im Frühling 2021 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt und zur Vernehmlassung bei den kantonalen Dienststellen eingegeben. Am 22. Juni 2021 fand im Rahmen der Mitwirkung ein Mitwirkungsanlass für die Bevölkerung statt. Die Bedürfnisse und Absichten der Gewerbebetriebe wurden mit einer schriftlichen Befragung eingeholt. Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgte am 14. März 2022.

Das Siedlungsleitbild macht strategische Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren und bildet die strategische Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung. Die kurzfristigen Massnahmen des Siedlungsleitbilds werden in vorliegender Gesamtrevision der Ortsplanung eigentümer:innenverbindlich umgesetzt.

Das Siedlungsleitbild kann auf der Homepage der Gemeinde Egolzwil im Menüpunkt Portrait unter Ortsplanung eingesehen werden.

### Nutzungsplanung

#### **Überführung der Entwicklungsstrategie**

Die eigentliche Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgte durch die Überführung der Entwicklungsstrategie gemäss Siedlungsleitbild sowie der übergeordneten rechtlichen Vorgaben in die Instrumente der Nutzungsplanung, insbesondere das BZR und den ZP.

#### **Bau- und Zonenreglement**

Die Anpassungen am BZR umfassen in erster Linie die Umsetzung der veränderten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen. Insbesondere die Umsetzung der neuen Begriffe im Baurecht führt zu verschiedenen Anpassungen im BZR. Weitere Änderungen ergeben sich aus der praktischen Anwendung der bisherigen Bestimmungen in den Baugesuchsverfahren der letzten Jahre.

Die Änderungen können im Detail dem Planungsbericht (vgl. Kapitel 3) sowie der Beilage 4 zum Planungsbericht «Vergleich BZR alt-neu» entnommen werden.

#### **Umsetzung neues Baurecht gemäss der IVHB**

Aufgrund des Wechsels von der heutigen AZ zur ÜZ wurde über das gesamte Baugebiet eine Bestandsanalyse mit Berechnung der ÜZ und Gesamthöhen erarbeitet. Diese zeigte, dass sich die Wohnquartiere hinsichtlich Typologie, Baumasse und Dichte teilweise klar unterscheiden, auch wenn insbesondere die zonengemässen Höhen in allen Zonen bisher bei rund 11-13 m lagen. In diversen Quartieren sind die Unterschiede auf die Planung mit Gestaltungsplänen (GP) zurückzuführen.

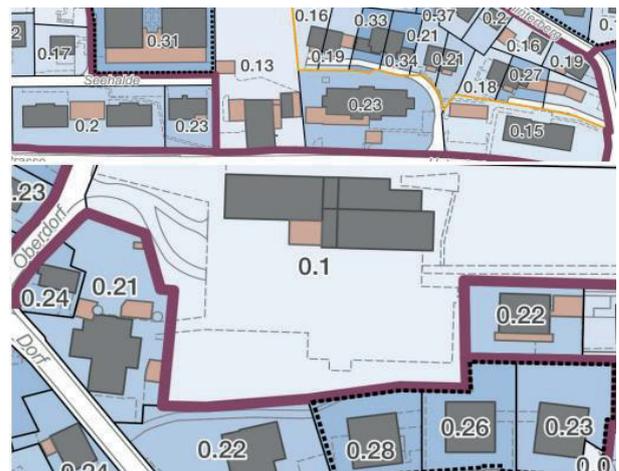


Abb. 1: Ausschnitt Plan bestehende ÜZ (Hauptbauten)



Abb. 2: Ausschnitt Plan bestehende Gesamthöhen

Teilweise wurde selbst die nach GP zulässige Ausnützung nicht realisiert. Basierend auf dieser Auswertung wurde die Zoneneinteilung mit den jeweiligen ÜZ- und Gesamthöhenwerten vorgenommen. Dabei galt es, bestehende Qualitäten zu erhalten und Raum für Entwicklungen zu schaffen, wo dies sinnvoll ist. Die detaillierte Herleitung der neuen Zoneneinteilung kann den Unterlagen der Gesamtrevision entnommen werden (vgl. Planungsbericht, Kapitel 2.3. sowie «Quartieranalyse», Beilage 1 zum Planungsbericht).

## **Zonenplan**

### **Neue Zonen gemäss übergeordnetem Recht**

Zusätzlich zur neuen Zoneneinteilung infolge der IVHB-Umsetzung enthält der ZP neue Zonentypen, welche in Anpassung an das übergeordnete Recht ausgeschieden wurden:

- Grünzone Freiraum (GrF):  
Sie dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung im Siedlungsraum und überlagert andere Zonen.
- Grünzone Gewässerraum (GrG):  
Sie bildet den Gewässerraum nach GSchV Art. 41 ab und ist anderen Zonen überlagert. Für sie wurde zusätzlich ein Teilzonenplan Gewässerraum erstellt. Detaillierte Erläuterungen zur Ausscheidung finden sich in der Beilage 2 zum Planungsbericht «Dokumentation Gewässerraum».
- Freihaltezone Gewässerraum:  
Überlagerte Zonen zur Festlegung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone werden als solche Flächen bezeichnet. Entlang der Wigger wird zusätzlich eine «Baulinie Gewässerraum» zur Sicherung des äusseren Gewässerraum-Korridors festgelegt.
- Verkehrszone:  
Diese Flächen waren bisher als «Übriges Gebiet-a (ÜG-a)» oder als Bauzone ausgeschieden. Erstere deckten insbesondere das übergeordnete Verkehrsnetz und teilweise die Groberschliessung ab, letztere vor allem die Feinerschliessung. Neu sind alle Strassen innerhalb der Bauzone, mit Ausnahme der Hauszufahrt, als Verkehrszone ausgeschieden.
- Verkehrsfläche (ÜG-a-V):  
Strassen ausserhalb der Bauzone werden als Verkehrsflächen bezeichnet.

Die farbliche Unterscheidung der Wohnzonen geschieht neu nach Gruppen gleicher oder ähnlicher Gesamthöhe. Die detaillierte Zuordnung erfolgt über eine Kreis-Signatur mit dem entsprechenden Kürzel der Bauzone.

### **Anpassungen Zonenplan Siedlung**

Weiter werden im Rahmen der Gesamtrevision diverse Zonenplananpassungen innerhalb der Bauzone vorgenommen. Diese werden nachstehend zusammenfassend aufgelistet. Die Details sind im Planungsbericht in Kapitel 4 aufgeführt.

#### Zentrumszonen

Die Kernzone A deckt einerseits das historisch gewachsene Dorfzentrum ab, welches sich im Bereich zwischen der Gemeindeverwaltung, der Dorfkreuzung und dem Gebiet Dorf befindet. Andererseits werden jene angrenzenden Areale der Kernzone A zugeordnet, welche ein grosses Potential für die Stärkung des Dorfkerns haben und zukünftig zur Zentrumsbildung beitragen sollen. Für Teile der Kernzone A gelten Vorgaben zur publikumswirksamen Erdgeschossnutzung.

Die Kernzone B setzt sich aus verschiedenen, zentrumsnahen Gebieten zusammen, in welchen reine Wohnnutzungen vorherrschen. Sie umfasst den südlichen Teil der heutigen Kernzone mit den neueren, nach Gestaltungsplan realisierten Quartieren Baumgarten und Moosmatt, die Bauten der bisherigen Wohnzone A entlang der Wauwilerstrasse sowie die Mehrfamilienhäuser im Gebiet Unterdorf.

Für die bisherige Kernzone galt eine flächendeckende Gestaltungsplanpflicht (vgl. Art. 8 BZR bisher). Die aufgrund dieser Vorgabe erstellten GP «Dorf» und «Moosmatt» werden beibehalten. GP, welche neu durch die Bestimmungen der Kernzone A abgedeckt werden, können aufgehoben werden (GP «Dorf nördlich der Kantonsstrasse» sowie GP «Zentrumsüberbauung»). Für die Gebiete Moosmatt und Gass wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Die Wohnzone A zwischen der Hinterberg- und der Oberdorfstrasse wird in die Wohn- und Arbeitszone 1 überführt. Damit können die ansässigen Gewerbenutzungen gesichert werden. Gleichzeitig sind – dem Bestand entsprechend – reine Wohnnutzungen im Ausmass der bisherigen Möglichkeiten in der Wohnzone A zulässig.

Spielplätze werden mittels überlagerter Grünzone Freiraum (Parz. Nrn. 38, 496, 509, 648, 649 und 689) gesichert.

Die bisherige Ortsbildzone im Gebiet Unterdorf (der Landwirtschaftszone überlagert) entfällt (vgl. Kapitel 3.2. des Planungsberichts).



Abb. 3: Zonenplan neu, Zentrum (Kernzone A und B, Wohn- und Arbeitszone)

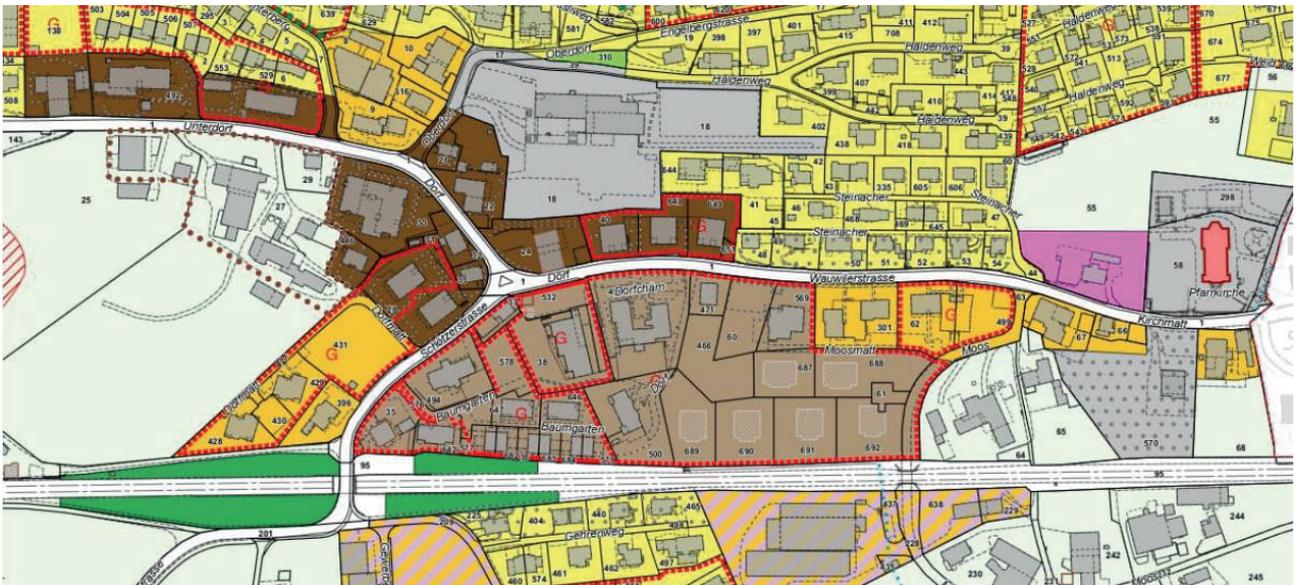


Abb. 4: Zonenplan bisher, Zentrum (Dorfzone, Kernzone, Wohnzone A)

## Wohnzonen Hang

Der überwiegende Teil der Quartiere am Hang wird der Wohnzone 2a zugeordnet. Sie befinden sich bereits heute in der gleichen Wohnzone (Wohnzone B). Aus der Wohnzone Allmend 1 und 2 werden die vier Gebäude der unteren Reihe neu mit der Wohnzone 2a abgebildet. Im Bereich der Schulanlage wird ein Teil der ehemaligen Leichtathletikbahn von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohnzone 2a umgezont. Ebenfalls der Wohnzone 2a zugeordnet wird das Quartier Käppeliweg.

Aufgrund eines Mitwirkungsbeitrags werden die drei nordöstlichen Bauten im Gebiet des GP «Alpenblick» (Parz. Nrn. 467, 604, 630, sowie die dazugehörigen Parz. Nrn. 634, 635 und 636) in die Erhaltungszone Wohnen überführt. Die drei Mehrfamilienhäuser des GP «Allmend 1» werden der Wohnzone 4 zugeteilt. Für das Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Die GP «Alpenblick», «Baumacher», «Weid» und «Zälgiacher-Seehalde» werden aufgehoben. Die GP «Allmend 1» und «Weid-Ost» werden beibehalten (vgl. Kapitel 5.1. des Planungsberichts).

Die in den Gebieten Seehalde und Schlössliweg realisierten Terrassenbauten sollen nicht mittels einer separaten Zone mit hohen ÜZ-Werten abgebildet werden. Es galt bisher schon die gleiche Zone (Wohnzone B), teilweise wurden die Gebäude über einen GP realisiert. Die Bauten geniessen Bestandesgarantie nach § 178 PBG.

Spielplätze und Freiflächen am Hang werden mittels Grünzone in der Grundnutzung (Parz. Nrn. 76, 80, 155, 310 und 474) bzw. einer überlagerten Grünzone Freiraum (Parz. Nrn. 155, 547 und 655) gesichert.



Abb. 5: Zonenplan neu, Wohnzonen am Hang (Wohnzone W2a, Wohnzone 4)



Abb. 6: Zonenplan bisher, Wohnzonen am Hang (Wohnzone B, Wohnzone Allmend 1 und 2)

### Wohn- und Gewerbezone Süd

Die Zoneneinteilung und -abgrenzung in den Quartieren südlich der Bahnlinie wird beibehalten. Die Wohnzone B wird in die Wohnzone 2b überführt. Im Unterschied zur Wohnzone 2a wird auf das Fixieren der talseitigen Fassade in der Ebene verzichtet (deshalb Wohnzone W2b). Die Mehrfamilienhäuser der heutigen Wohnzone A werden der Wohnzone 3 zugewiesen.

Die heutige «gemischte Zone für Arbeiten und Wohnen» wird in die Wohn- und Arbeitszone 2 mit einem hohen Gewerbeanteil überführt. Ausnahme bilden die Parz. östlich der Moosstrasse, sie werden der Wohn- und Arbeitszone 1 zugeordnet. Der GP «Gehrenmatt» wird aufgehoben.

Auf die ursprünglich vorgesehene Überlagerung «gestalterische Einheit» wird aufgrund eines Mitwirkungsbeitrags der betroffenen Eigentümer:innen verzichtet.

Der Spielplatz auf Parz. Nr. 509 wird mittels überlagerter Grünzone Freiraum gesichert. Der Gemeinschaftsgarten (Parz. Nr. 568) wird bewusst nicht mit einer überlagerten Grünzone gesichert, eine allfällige zukünftige Bebauung des Grundstücks soll möglich sein, wenn sich die Eigentümer:innen einig sind. Entlang des Siedlungsrandes wird im ZP neu eine Zonenrandbepflanzung eingetragen. Die BZR-Vorgaben zur Zonenrandbepflanzung werden basierend auf einer Mitwirkungseingabe aus dem Quartier präzisiert (vgl. auch Kapitel 6.1. des Planungsberichts).

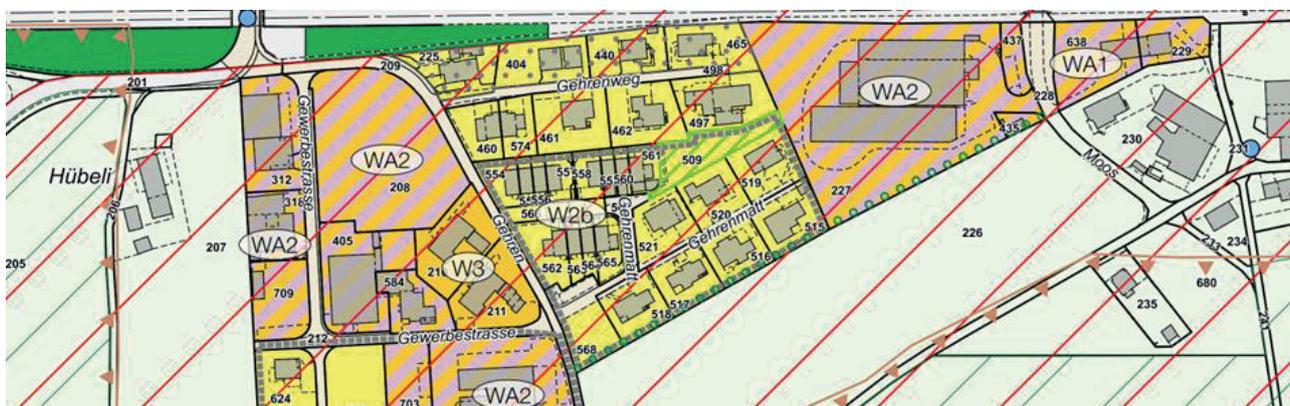


Abb. 7: Zonenplan neu, Wohn- und Gewerbezone Süd (Wohnzone Süd, Wohnzone 3, Wohn- und Arbeitszone WA1 und 2)



Abb. 8: Zonenplan bisher, Wohn- und Gewerbezone Süd (Wohnzone B, gemischte Zone für Arbeiten und Wohnen)

## Baschimatt

Für das Gebiet Baschimatt galt bisher eine Sonderbauzone mit Gestaltungsplanpflicht. Diese ist historisch gewachsen und bezweckte ursprünglich die Erweiterung des noch heute ansässigen Bäckereibetriebs sowie die Realisierung von damit zusammenhängenden Gastronomieaktivitäten inkl. naturnahem Erlebnispark. Wohnnutzungen waren nur für den Betriebsleiter sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

Der dazu notwendige GP präziserte entsprechende Nutzungen. Im Verlauf der Jahre wurde der GP mehrere Male angepasst, wobei die Vorgaben zur Wohnnutzung sukzessive gelockert wurden.

Die Sonderbauzone Baschimatt wird den heutigen Nutzungen entsprechend in verschiedene Bauzonen unterteilt. Die Wohnnutzungen im Westen und Süden werden mit der Erhaltungszone Baschimatt bzw. mit der Wohnzone W2b abgebildet. Der bestehende Gewerbebetrieb (inkl. Erweiterungsreserve) wird der Wohn- und Arbeitszone 2 zugeordnet. Für die Sondernutzung der Mangerie inkl. deren Umgebung (Teichanlage, Labyrinth) wird die neue Zone für Sport- und Freizeitanlagen Baschimatt geschaffen.

Mit der Überführung in entsprechende Zonen der Grundnutzung kann einerseits der altrechtliche GP und andererseits die historisch gewachsene Sonderbauzone aufgehoben werden.



Abb. 9: Zonenplan neu, diverse Bauzonen



Abb. 10: Zonenplan bisher, Sonderbauzone Baschimatt

### Arbeitszonen Grossmatt

Für das Gebiet Grossmatt war gemäss 1. öffentlicher Auflage eine Abstufung der GH von 12 m, 18 m und 20 m vorgesehen. Damit beabsichtigte die Ortsplanungskommission eine Höhenabstufung gegenüber dem Siedlungsabschluss Richtung Schötz. Seitens Einsprechenden wurde vorgebracht, dass die Gebäudehöhen heute nicht begrenzt sind und die Möglichkeit zur optimalen Nutzung der Arbeitszonen – auch in die Höhe – zwingend beibehalten werden soll.

Eine Höhenabstufung nach Lagepotenzial kann auch nach der 2. öffentlichen Auflage noch teilweise umgesetzt werden. Die heutige Arbeitszone wird in zwei separate Zonen unterteilt:

- Arbeitszone IV a: GH = 18 m
- Arbeitszone IV b: GH = 22 m

Der GP «Grossmatt» wird beibehalten. Der GP «Grossmatt Parz. Nr. 87» wird aufgehoben. Die Gestaltungsplanpflicht auf den Parz. Nrn. 88 und 441 wird aufgehoben.



Abb. 11: Zonenplan neu, Arbeitszone IV a, b



Abb. 12: Zonenplan bisher, Arbeitszone

### Rastplatz Muermatte

Wie im Siedlungsleitbild vorgesehen, sollen im Bereich des Zusammenflusses der Wigger und Ron die Voraussetzungen für das Erstellen eines Erholungsplatzes für Fussgänger und Velofahrer geschaffen werden. Gemäss kantonaler Rückmeldung ist ein Erholungsplatz denkbar, wenn er naturnah gestaltet ist und keine Bauten oder Parkierungsanlagen erstellt werden.

Mit der Einzonung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen wird der Bereich für einen möglichen Picknick- bzw. Erholungsplatz räumlich vorgegeben. Es dürfen lediglich Anlagen erstellt werden, die einer Erholungsnutzung dienen (z.B. eine Sitzbank). Die Nutzung als Spielplatz ist nicht vorgesehen.



Abb. 13: Zonenplan neu, Zone für Sport- und Freizeitanlagen

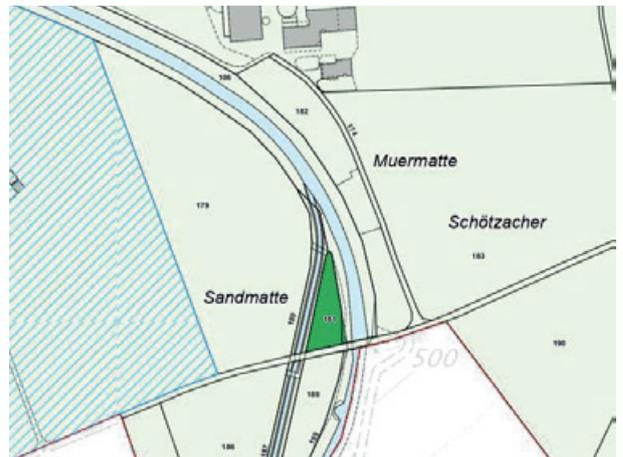


Abb. 14: Zonenplan bisher, Landwirtschaftszone

## Anpassungen Zonenplan Landschaft

Im Rahmen der Überarbeitung des ZP sowie der kantonalen Vorprüfung wurden folgende Bereinigungen am ZP Landschaft vorgenommen:

- Gemäss Forderung der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) wird innerhalb des BLN-Gebiets Wauwilermoos eine Landschaftsschutzzone ausgeschieden. Sie wird für jenen Bereich festgelegt, in welchem der Schutz der Landschaft im Vordergrund steht. Nicht Bestandteil der ausgeschiedenen Landschaftsschutzzone sind die siedlungsnahen Landwirtschaftsbetriebe, der Bereich um die Justizvollzugsanstalt Wauwilermoos sowie die Landschaftskammer westlich der Verbindungsstrasse nach Schötz. Die Landschaftsschutzzone soll analog zur Festlegung in der Gemeinde Schötz mit der Schötzerstrasse sinnvoll abgegrenzt werden.
- Gemäss Antrag der Dienststelle rawi wird der Perimeter der Verordnung zum Schutz des Wauwilermooses im Gebiet Seespitz bereinigt

und das Waldstück «Forewald» neu dem «Übriges Gebiet-c (ÜG-c)» anstelle dem Wald zugeordnet. Der Wald wird gemäss kantonalen Richtlinie zum Datenmodell und Nachführungskonzept Nutzungsplanung als Überlagerung des ÜG-c erfasst und dargestellt.

- Auf Antrag des NAVO Wauwil-Egolzwil wurde nach der ersten öffentlichen Auflage die Parz. Nr. 188 von der Landwirtschaftszone zur Naturschutzzone zugeordnet. Im Bereich der Parz. Nr. 188 beim Zusammenfluss der Wigger und der Ron wurde vor einigen Jahren als Biodiversitätsförderungsmassnahme eine Eisvogelburg realisiert. Diese soll saniert werden, wobei eine Zuordnung zur Naturschutzzone von Vorteil ist. Diese Änderung wurde im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage der Bevölkerung unterbreitet.

Hinweis: Von den Zonenplanänderungen im Rahmen der Gesamtrevision sind keine Fruchtfolgefleichen (FFF) betroffen.

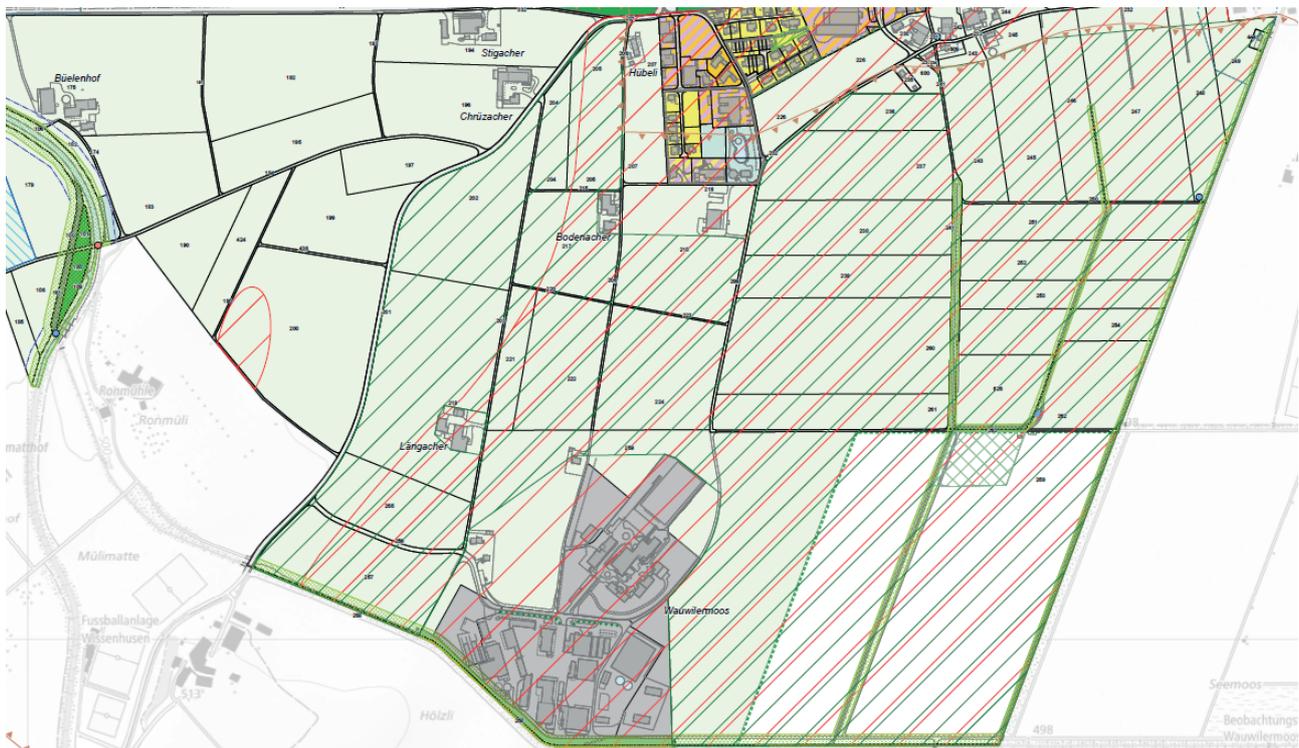


Abb. 15: Zonenplan neu, Landschaftsschutzzone (grün schraffiert)

## **Begleitende Massnahmen**

### **Aufhebung Gestaltungspläne**

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Gesamtrevision und der damit verbundenen Übernahme der neuen Baurechtsbegriffe stellt sich die Frage nach dem Umgang mit den bestehenden GP. Diese waren gemäss kantonalem Recht maximal bis im Jahr 2023 auf Grundlage des alten Rechts anwendbar. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sollen daher folgende zehn GP gestützt auf § 22 Abs. 3 PBG aufgehoben werden:

- Alpenblick (1997, 1999)
- Baschimatt (1999, 2002, 2010)
- Baumacher (1988, 2011)
- Dorf nördlich der Kantonsstrasse (2011)
- Gehrenmatt (1994)
- Grossmatt Parz. Nr. 87 (2010)
- Moos (1995)
- Weid (1994, 2001)
- Zälgliacher-Seehalde (2007)
- Zentrumsüberbauung (2014)

Detaillierte Ausführungen zum Umgang mit den bestehenden GP finden sich im Planungsbericht, Kapitel 5.1.

### **Aktualisierung Teilrichtplan Fusswege**

Der zum am 8. Oktober 2012 genehmigten Erschliessungsrichtplan gehörende Teil «öffentliche Fusswege» wurde aktualisiert und an die strategischen Vorgaben gemäss dem Siedlungsleitbild angepasst. Dieser liegt dem Planungsbericht als Beilage bei. Der Erschliessungsrichtplan muss nicht angepasst werden, da aufgrund der Änderungen in der Gesamtrevision keine Gebiete neu erschlossen werden müssen.

### **Ausscheidung Gewässerräume**

Mit vorliegender Gesamtrevision der Ortsplanung legt die Gemeinde Egolzwil die Gewässerräume gemäss übergeordneter Gesetzgebung fest. Die Gewässerräume werden im separaten Teilzonenplan Gewässerraum inkl. der methodischen Grundlagen dargestellt. Die Festlegungen werden als Grünzone Gewässerraum (innerhalb der Bauzone) beziehungsweise als Freihaltezone Gewässerraum (ausserhalb der Bauzone) in den ZP übertragen.

Details dazu liefert die Beilage 2 zum Planungsbericht, «Dokumentation Gewässerraum».

### **Aufhebung Strassenbaulinien**

Entlang der Engelbergstrasse bestehen beidseitig Strassenbaulinien. Diese wurden 1998 zur Erneuerung der Engelbergstrasse ausgeschieden und durch den Gemeinderat nach Strassengesetz beschlossen. Die Engelbergstrasse ist inzwischen saniert und eine zukünftige Verbreiterung kommt aus Sicherheitsüberlegungen nicht in Frage (höheres Tempo bei breiterer Strasse zu erwarten), weshalb die Strassenbaulinie aufgehoben werden soll.

Im Bereich der Parz. Nr. 22 besteht eine Zwangsbaulinie entlang der Kantonsstrasse. Bei einem Neubau auf der gemeindeeigenen Parz. müsste das Gebäude zwingend auf die Zwangsbaulinie gesetzt werden. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, für das angrenzende Trottoir genügend Platz zu lassen und einen Neubau etwas von der Baulinie zurückversetzt bauen zu können. Gleichzeitig soll auch auf die Bestandesbaulinie in der Ecke des Gebäudes Nr. 23 verzichtet werden.

Die Baulinien sollen parallel zur Ortsplanungsrevision im entsprechenden Verfahren gemäss Strassengesetz (§ 64 ff) aufgehoben werden.

### **Anpassung und Aufhebung Waldbaulinie**

Im Quartier Käppeliweg soll mit der Gesamtrevision die bestehende Waldbaulinie im Bereich der beiden bebauten Parz. Nrn. 117 und 323 angepasst werden. Sie wird um die bestehenden Gebäude geführt, um die Bebaubarkeit der beiden Parz. langfristig zu gewährleisten. Dies mit dem Hintergrund, dass bei einem Naturereignis bzw. einem Brand die Bestandesgarantie nach § 178 PBG nicht greift.

Im Bereich der obersten Bauparzellen der Engelbergstrasse sowie im Gebiet Hinterberg sollen mit der Gesamtrevision die bestehenden Waldbaulinien aufgehoben werden. Mit der Aufhebung gelten zukünftig die gesetzlichen Vorgaben gemäss § 136 PBG (Waldabstand).

## **Mehrwertausgleich**

Gemäss neuer gesetzlicher Grundlage sind Mehrwerte bei Einzonungen künftig mit einem Prozentsatz von 20 % abzuschöpfen. Auch bei Um- und Aufzonungen mit einer Pflicht zu einem Sondernutzungsplan kann die Gemeinde 20 % des Mehrwerts abschöpfen oder einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen.

## **Einsicht komplettes Unterlagendossier**

### **Unterlagen und Dokumentationen**

Die gesamte Ortsplanungsrevision ist im Planungsbericht, dem Vorprüfungsbericht des Kantons und in diversen Beilagen erläutert. Vollständigkeitshalber kann auch der überarbeitete Teilrichtplan Fusswege eingesehen werden, welcher jedoch nicht Gegenstand der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung ist. Er ist behördenverbindlich und wird im Rahmen des Erschliessungsrichtplans erarbeitet und durch den Gemeinderat beschlossen.

Folgende Unterlagen und Dokumentationen können im Internet unter [www.egolzwil.ch](http://www.egolzwil.ch) oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden:

- Bau- und Zonenreglement
- Zonenplan Siedlung, M 1:2'500
- Zonenplan Landschaft, M 1:5'000
- Teilzonenplan Gewässerraum, M 1:2'500
- Plan Aufhebung Strassenbaulinien, M 1:2'000
- Teilrichtplan Fusswege, M 1:4'000 (behördenverbindlich)
- Planungsbericht
- Beilage 1: Quartieranalyse
- Beilage 2: Dokumentation Gewässerraum
- Beilage 3: Kapazitätsnachweis
- Beilage 4: BZR Vergleich neu – alt
- Beilage 5: Analyse Gestaltungspläne
- Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 23. Oktober 2023
- Mitwirkungsbericht vom 15. November 2023

## **Orientierung über die nicht gütlich erledigten Einsprachen**

Bei drei von elf Einsprachen der 1. öffentlichen Auflage konnte mit Ausnahme einzelner Anträge keine gütliche Einigung erzielt werden. Auch konnte bei der einen Einsprache gegen die 2. öffentlichen Auflage keine Einigung erzielt werden. Im Rahmen der Gemeindeversammlung ist über die insgesamt vier verbleibenden Einsprachen abzustimmen. Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einsprachen mit den nachfolgenden Begründungen abzuweisen.

*Hinweis:* Die vollständigen Einsprachen können im Rahmen der Aktenaufgabe während 16 Tagen vor der Gemeindeversammlung, das heisst ab dem 19. August 2024, bei der Gemeindeverwaltung Egolzwil eingesehen werden.

## **Einsprache der Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise GmbH und Salt Mobile SA, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Stefan Eichenberger**

### **Einsprachebegehren**

Die Einsprechenden beantragen Art. 61 Abs. 7 BZR wie folgt anzupassen:

*Antennenanlagen auf Dächern und freistehende Anlagen sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt. Sie sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Auf die Schutzzonen, die Kulturdenkmäler und die homogen bebauten Wohnquartiere ist besonders Rücksicht zu nehmen.*

Die Einsprechenden begründen ihre Einsprache zusammengefasst folgendermassen:

Zum Schutz der Wirtschafts- und Informationsfreiheit sei die Ästhetikklausel nicht zulässig, wenn sie zu einem vollständigen Verbot von visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen führt. Mobilfunkanlagen seien aufgrund der technischen Anforderungen nur beschränkt «ästhetisch» zu gestalten. Die Regelung wird als «weitgehend symbolische Gesetzgebung» bezeichnet.

#### Stellungnahme Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Vorgaben zur Eingliederung schliessen die Realisierung einer Antenne nicht aus, sondern stellen sicher, dass diese in einer verträglichen Weise realisiert werden. Es wird eine Interessenabwägung zwischen dem Interesse des Ausbaus des Mobilfunknetzes gemäss Fernmeldegesetz und raumplanerischen sowie ortsbaulichen Interessen vorgenommen. Im konkreten Baugesuch kann das Rechtsmittel ergriffen werden, wenn die Interessen des Fernmeldegesetzes nicht genügend gewichtet werden.

Der Gemeinderat beantragt aufgrund der obigen Erläuterungen die Abweisung der Einsprache.

#### **Einsprache der WWF Schweiz, WWF Luzern und Aqua Viva, vertreten durch die WWF Luzern und diese vertreten durch Tamara Diethelm**

##### Einsprachebegehren

Die Einsprechenden beantragen in mehreren Anträgen Anpassungen an der Gewässerraumausscheidung. Die Anträge können folgendermassen zusammengefasst werden:

Antrag 2: Der Gewässerraum der Wigger sei gemäss den Vorgaben des Gewässerschutzgesetzes (Art. 41a Abs. 1 – Abs. 3 GSchV) zu überarbeiten und mit der kantonalen Revitalisierungsplanung sowie den gewässerbezogenen Schutzziele des BLN-Gebiets Wauwilermoos-Hagimoos-Mauensee abzustimmen. Auf die Baulinienlösung sei ausserhalb der Bauzone zu verzichten und stattdessen sei der vom Gesetz vorgegebene Gewässerraum mit extensiver Nutzung auf der gesamten Fläche auszuscheiden.

Antrag 3: Auf die Randstreifen entlang der Wigger seien zu verzichten.

Antrag 4: Das Gebiet Grossmatt ist als nicht dicht überbaut zu bezeichnen und der Gewässerraum der Wigger sei nicht zu reduzieren.

Antrag 5: Eventualiter sei das vorliegende Verfahren bis zur rechtskräftigen Erledigung des Pilotfalls im hängigen Beschwerdeverfahren von Aqua Viva betreffend die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Doppleschand zu sistieren und die Gewässerraumausscheidung der Wigger von der Nutzungsplanungsrevision zu entkoppeln.

Antrag 6: Das Bauzonenreglement sei mit einem Artikel zum Vogelschutz am Bau zu ergänzen.

Schlussantrag: Basierend auf diesen Anträgen soll die Genehmigung für vorliegende Nutzungsplanungsrevision verweigert werden. (Antrag 1)

Die Einsprechenden begründen ihre Einsprache zusammengefasst folgendermassen:

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung betrifft Aspekte des Naturschutzes, der Ökologie und des Gewässerschutzes. Fliessgewässer mitsamt ihren Lebensräumen und -gemeinschaften sind überdurchschnittlich gefährdet. Kein anderes Ökosystem in Mitteleuropa verzeichnet derart drastische Verluste an Lebensräumen und Artenvielfalt. Über 50% aller gewässerbewohnenden Arten der Schweiz sind gefährdet oder bereits ausgestorben. Aufgrund der ökologischen Bedeutung der Gewässer soll ein grosszügiger und für die Wahrung der natürlichen Funktionen ausreichender Gewässerraum ausgeschieden werden.

## Stellungnahme Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

- Antrag 2: Die Gewässerräume im Bereich des Grossgewässers «Wigger» wurden nach kantonalen Vorgaben umgesetzt. Die Ausscheidung ausserhalb Bauzone wurde, wie in der Arbeitshilfe vorgesehen, umgesetzt. Die Gewässerraumausscheidung im Bereich der Wigger wurde seitens Kanton Luzern positiv vorgeprüft. Unter Berücksichtigung der Interessen der Bürger und der Umsetzung in den Nachbargemeinden, darf von der Gemeinde Egolzwil nicht erwartet werden, einen grösseren Gewässerraum als gefordert auszuscheiden.
- Antrag 3: Die Randstreifen wurden gemäss kantonaler Vorgabe umgesetzt. Für die Bewirtschaftung der an die Wege angrenzenden Felder ist es notwendig, dass die Randstreifen durchquert werden können. Eine extensive Bewirtschaftung ist in diesen Bereichen problematisch und nicht anwendbar.
- Antrag 4: Hierbei handelt es sich um eine pragmatische Lösung. Generell gelten nur Zentrums- oder Kernzonen als dicht bebaut, weshalb der Gewässerraum innerhalb der Bauzone vielerorts nicht reduziert werden könnte. Dennoch sind Reduktionen aufgrund einer raumplanerischen Interessenabwägung teilweise zielführend. Vorliegend wollte man den Gewerbebetrieben aus politischer Sicht eine optimale Nutzung von Arbeitszonen bieten. Des Weiteren führt man die bereits bewilligte Gewässerraumausscheidung der Gemeinde Nebikon fort. Es wird eine Gleichberechtigung über die Gemeindegrenze hinaus sichergestellt.
- Antrag 5: Das vorgeschlagene Vorgehen einer Entkoppelung wird als sinnvoll erachtet, sofern die Gewässerraumausscheidung der Gemeinde Egolzwil Bestandteil eines Beschwerdeverfahrens werden. Da eine Abkoppelung auch im Genehmigungsverfahren möglich ist, wird der Antrag 5 zum jetzigen Zeitpunkt abgelehnt.
- Antrag 6: Die Gemeinde kann sich vorstellen ein Merkblatt mit den wichtigsten Arten- und Landschaftsschutzempfehlungen zu erarbeiten, welches im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als Beilage versendet wird. Die Ergänzung eines Artikels im Bau- und Zonenreglement zum Vogelschutz am Bau wird abgelehnt.
- Schlussantrag: Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich um eine unverhältnismässige Forderung. Die Umsetzung der Ortsplanung hat nach übergeordneter Gesetzgebung und nach etablierten Grundsätzen im Kanton Luzern stattgefunden. Die Gewässerschutzräume werden gemeinsam mit der Ortsplanungsrevision an der Gemeindeversammlung behandelt.
- (Antrag 1)

Der Gemeinderat beantragt aufgrund der obigen Erläuterungen die Abweisung der Einsprache.

## **Einsprache des NAVO Wauwil-Egolzwil, vertreten durch Edgar Bühler, Roman Erni und F. Xaver Kaufmann**

Durch die Einspracheverhandlung und die Änderungen der 2. öffentlichen Auflage konnte für einzelne Anträge eine gütliche Einigung erzielt werden. Die nicht gütlich erledigten Einsprachepunkte werden folgend ausgeführt.

### Einsprachebegehren

Die noch nicht gütlich erledigten Anträge können folgendermassen zusammengefasst werden:

- Antrag H: Art. 56 ist folgendermassen umzuformulieren resp. zu ergänzen:
- 3: Nicht der Erschliessung oder dem Aufenthalt dienenden Flächen sind zu begrünen. Befestigte Flächen sind ausserhalb der Gefahrenzone wasserdurchlässig auszugestalten, soweit dies zweckmässig und bautechnische möglich ist. **Steingärten ohne ökologischen Nutzen sind nicht zulässig.***

*4: Invasive standortfremde Pflanzen (Neophyten) gemäss der wissenschaftlich anerkannten Schwarzen Liste / Watch-Liste dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer zu bekämpfen. Die Gemeinde ordnet die Bekämpfungsmassnahmen an und setzt den betroffenen Grundeigentümern unter Androhung der Ersatzvornahme eine angemessene Frist. Rechtskräftig verfügte Massnahmen, welche innert Frist nicht oder nicht vorschriftsgemäss durchgeführt werden, lässt sie auf Kosten der Grundeigentümer durch Dritte vornehmen.*

Antrag I: Ein neuer BZR-Artikel «Schutz vor Gebäudebrütern / Tierfallen» ist zu ergänzen und hat wie folgt zu lauten:

*1: Bei baulichen Änderungen an Gebäuden und Gebäudeteilen sowie bei Ersatzneubauten sind vorhandene Lebensräume und Brutplätze von geschützten Tieren (beispielsweise Gebäudebrüter) durch geeignete Massnahmen zu erhalten. Allenfalls müssen während den baulichen Massnahmen Ersatzbrutplätze zur Verfügung gestellt werden. Es sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, welche diese Tiere schädigen und stören. Renovationen während der Brutzeit sind möglichst zu unterlassen, wenn Brutplätze betroffen sind. Bauliche Massnahmen, die Brutplätze tangieren, sind mit der Abteilung Natur, Jagd und Fischerei der kantonalen Dienststelle lawa frühzeitig abzusprechen.*

*2: Tierfallen sind zu vermeiden. Lichtschächte oder sonstige Bodenöffnungen sind mit einem feinmaschigen Gitter zu versehen. Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grosser Fenster und Balkone sind Massnahmen gemäss Publikation «Vogelfreundliches Bauen mit Glas» der Koordinationskonferenz der Bau und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) vorzusehen.*

Die Einsprechenden begründen ihre Einsprache zusammengefasst folgendermassen:

Als lokaler Natur- und Vogelschutzverein vertritt der NAVO keine Sonderinteressen, sondern setzt sich für den Erhalt der Biodiversität in der Gemeinde Egolzwil ein. Ein BZR wird rund alle 10 Jahre revidiert und muss aufgrund der langen Gültigkeit absehbare Veränderungen in Bezug auf die Umwelt und das Klima berücksichtigen. Einige im Siedlungsgebiet lebende Tier- und Pflanzenarten sind durch die hohe Bautätigkeit, die innere Verdichtung, die heutige Bauweise und Umgebungsgestaltung in ihrer Existenz bedroht. Gleichzeitig muss die Gemeinde in der Lage sein, eingeschleppten Pflanzen, welche sich unkontrolliert auszubreiten drohen (invasive Neophyten), wirksam entgegenzutreten. Mit seiner Einsprache will der NAVO das BZR so ergänzen, dass die Natur mit ihrer ganzen Pracht und Vielfalt in der Gemeinde Egolzwil erhalten bleibt.

#### Stellungnahme Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Antrag H: Abs. 3: Der Gemeinderat Egolzwil ist im Grundsatz mit dem Ausschluss der Steingärten einverstanden. Im BZR ist dieser Grundsatz jedoch nicht mit einem Verzicht vorgesehen, sondern wird über folgende Formulierung angewendet: «Flächen die nicht dem Aufenthalt dienen, sind zu begrünen.»

Abs. 4: Der Gemeinderat Egolzwil hat sich gegen weitgehende Einschränkungen und ressourcenintensive Kontrollen ausgesprochen. Es wird auf die Eigenverantwortung der Eigentümer:innen gezählt, es soll nicht nur der Gemeinderat verantwortlich sein und dies mit Strafen durchsetzen.

Antrag I: Der vorliegende Textlaut ist aus den Vorgaben des Natur- und Heimatschutzgesetzes abgeleitet. Im BZR soll auf gesetzliche Doppelspurigkeiten verzichtet werden. Das Natur- und Heimatschutzgesetz findet auch Anwendung, wenn dieser Artikel nicht explizit im BZR erwähnt ist.

Der Gemeinderat beantragt aufgrund der obigen Erläuterungen die Abweisung der Einsprache in sämtlichen verbliebenen Punkten.

## **Einsprache der SBB AG, vertreten durch Patrick Röthlin**

Die Einsprache wurde gegen die Unterlagen der 2. öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung eingereicht.

### Einsprachebegehren

Die Einsprechende beantragt die Bahnböschung der Parz. Nr. 95 aus der Naturschutzzone zu entnehmen.

Die Einsprechende begründet ihre Einsprache zusammengefasst folgendermassen:

Im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage wurde die bestehende Naturschutzzone als technische Bereinigung in eine Grünzone umgezont. Die mehrheitlich von Bauzonen umschlossene Böschung in einer Nichtbauzone (Naturschutzzone) zu belassen, mache aus raumplanerischer Sicht keinen Sinn. Die SBB stellt im Rahmen der Umsetzung des Aktionsplans Biodiversität und in Anlehnung der kantonalen ökologischen Infrastruktur die Vernetzung sicher. Eine freie Wahl der Böschung und der fachmännischen beurteilten Kriterien müsse offen bleiben.

### Stellungnahme Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Aufgrund der Ausgangslage, dass in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage einander entgegenstehende Interessen bzgl. dieser Naturschutzzone in zwei Einsprachen geäussert wurden, hat die Gemeinde einen Runden Tisch organisiert, welcher zur Klärung der Differenzen zwischen den Einsprechenden beitragen sollte. Aus dem Gespräch konnte trotz einer grundsätzlichen Annäherung keine abschliessende, gemeinsame Haltung entwickelt werden, weshalb von beiden Seiten an der jeweiligen Einsprache festgehalten wird. Der Gemeinderat hat demnach abschliessend zu entscheiden, wie er die Einsprache der Gemeindeversammlung unterbreiten will.

Im Bereich der Bahnüberführung soll die Böschung in der Naturschutzzone belassen werden. Es handelt sich teilweise um einen wertvollen Lebensraum der bedrohten Zauneidechse, welcher bei der Überarbeitung des Zonenplans nicht bekannt war. Deshalb wurde fälschlicherweise vorgeschlagen, die Böschung der Grünzone zuzuordnen. Mit der Einsprache der NAVO Wauwil-Egolzwil wurde dieser Sachverhalt zur Diskussion gebracht und anschliessend für die 2. öffentliche Auflage korrigiert. Es handelt sich vorliegend um eine rechtsgültige Naturschutzzone, welche offensichtlich aufgrund eines Schutzinteresses ausgeschieden wurde. Vor diesem Hintergrund erachtet es der Gemeinderat als gerechtfertigt, an der Naturschutzzone festzuhalten.

Die seitens SBB AG in der Einsprache vorgebrachten betrieblichen Gründe können in einer Interessenabwägung die Naturschutzinteressen, welche im Natur- und Heimatschutzgesetz verankert sind, kaum überwiegen. Mit der Eigentümerin (SBB AG) bestehen Verträge zur Bewirtschaftung, welche den Bedürfnissen des Naturschutzes gerecht werden. Durch die Festhaltung an der Naturschutzzone verpflichtet sich die Gemeinde Egolzwil die Hälfte des Mehraufwandes der Pflegekosten der SBB AG zu übernehmen. Diese belaufen sich nach aktueller Berechnung auf CHF 3'750 / Jahr.

Der Gemeinderat beantragt aufgrund der obigen Erläuterungen die Abweisung der Einsprache.

## Bericht der strategischen Controlling-Kommission

Der Bericht der Controlling-Kommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Egolzwil vom 4. September 2024 zum neuen Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Egolzwil wird wie folgt eröffnet:

«Als Controlling-Kommission haben wir das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Egolzwil beurteilt. Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Eine positive Vorprüfung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement liegt

vor. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Egolzwil zu genehmigen.»

Egolzwil, 3. Juni 2024

### Controlling-Kommission Gemeinde Egolzwil

Andreas Bühler, Präsident

Sonja Knuchel, Mitglied

Daniel Preisig, Mitglied

Karin Döös, Mitglied

## Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine gute Grundlage für eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Egolzwil geschaffen wird.

### Anträge des Gemeinderates

Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung deshalb folgende Anträge:

a. Beschlüsse zu den nicht erledigten Einsprachen:

a.1. Die Einsprache der Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise GmbH und Salt Mobile SA, wird wie folgt behandelt:

i. Die Anpassung des Art. 61 Abs. 7 BZR sei abzuweisen.

a.2. Die Einsprache der Umweltschutzverbände WWF Schweiz, WWF Luzern und Aqua viva, wird wie folgt behandelt:

i. Der Antrag bei der Gewässerraumausscheidung der Wigger sei ausserhalb der Bauzone auf die Baulinienlösung zu verzichten sei abzuweisen.

ii. Der Antrag auf die Randstreifen entlang der Wigger zu verzichten sei abzuweisen.

iii. Der Antrag das Gebiet der Grossmatt als nicht dicht überbaut zu bezeichnen und den Gewässerraum der Wigger nicht zu reduzieren sei abzuweisen.

iv. Der Antrag das vorliegende Verfahren bis zur rechtskräftigen Erledigung des Pilotfalls Doppleschwand zu sistieren und die Gewässerraumausscheidung der Wigger von der Nutzungsplanungsrevision zu entkoppeln sei abzuweisen.

v. Der Antrag das Bauzonenreglement mit einem Artikel zum Vogelschutz am Bau zu ergänzen sei abzuweisen.

a.3. Die Einsprache des NAVO Wauwil-Egolzwil wird wie folgt behandelt:

- i. Der Antrag um Umformulierung resp. Ergänzung des Art. 56 sei abzuweisen.
- ii. Der Antrag um Ergänzung eines neuen BZR-Artikels «Schutz vor Gebäudebrütern / Tierfallen» sei abzuweisen.

a.4. Die Einsprache der SBB AG wird wie folgt behandelt:

- i. Der Antrag die Bahnböschung der Parz. Nr. 95 aus der Naturschutzzone zu entnehmen sei abzuweisen.

b. Beschluss über das Bau- und Zonenreglement: Das Bau- und Zonenreglement vom 18. April 2024 wird beschlossen.

c. Beschlüsse über die Zonenpläne: Die folgend aufgelisteten Zonenpläne werden beschlossen.

- Der Zonenplan Siedlung, M 1:2'500 wird beschlossen.
- Der Zonenplan Landschaft, M 1:5'000 wird beschlossen.
- Der Teilzonenplan Gewässerraum, M 1:2'500 wird beschlossen.
- Der Plan zur Aufhebung der Strassenbaulinien, M 1:2'000 wird beschlossen.

d. Schlussabstimmung über die Gesamtvorlage

Der Gesamtrevision der Ortsplanung Egolzwil sei zuzustimmen und der Antrag der Umweltschutzverbände WWF Schweiz, WWF Luzern und Aqua viva, die Genehmigung der vorliegenden Ortplanungsrevision zu verweigern, sei abzuweisen.

## Anhänge

Benützen Sie den QR-Code und gelangen Sie direkt zu den Anhängen dieser Botschaft. Sie können die Unterlagen auch in Papierform bei der Gemeindeverwaltung, Dorfchärn 1, 6243 Egolzwil, beziehen oder auf der Homepage [www.egolzwil.ch](http://www.egolzwil.ch) oder mit dem QR-Code direkt einsehen.



## Abkürzungen

AZ	Ausnützungsziffer
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
BZR	Bau- und Zonenreglement
FFF	Fruchtfolgeflächen
GH	Gesamthöhe
GP	Gestaltungsplan
GSchV	Gewässerschutzverordnung des Bundes
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
lawa	Dienststelle Landwirtschaft und Wald des Kantons Luzern
M	Massstab
NAVO	Natur- und Vogelschutzverein
Nr.	Nummer
Nrn.	Nummern
OPK	Ortsplanungskommission
Parz.	Parzelle
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern
PBV	Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern
rawi	Dienststelle Raum und Wirtschaft des Kantons Luzern
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
ÜG	Übriges Gebiet
ÜZ	Überbauungsziffer
ZP	Zonenplan

## Kontakte

Wir beantworten gerne Ihre Fragen.



**Pascal Muff**  
Gemeindepräsident  
Ressort Präsidiales  
Telefon 078 825 34 50  
pascal.muff@egolzwil.ch



**Antoinette Wicki**  
Ressort Soziales und Gesundheit  
Telefon 079 412 83 22  
antoinette.wicki@egolzwil.ch



**Adolf Kreienbühl**  
Ressort Bau und Infrastruktur  
Telefon 079 235 37 87  
adolf.kreienbuehl@egolzwil.ch



**Adriano Mergola**  
Ressort Bildung  
Telefon 076 538 86 86  
adriano.mergola@egolzwil.ch



**Roland Wermelinger**  
Ressort Finanzen und Steuern  
Telefon 079 223 22 01  
roland.wermelinger@egolzwil.ch

### Dokument:

Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 4. September 2024

### Ausgabe:

Juli 2024

### Herausgeber:

Gemeinderat Egolzwil, Dorfchärn 1, 6243 Egolzwil

### Abgabe, Bezug:

Gemeindeverwaltung, Dorfchärn 1, 6243 Egolzwil  
Zustellung an alle Haushaltungen und aufgeschaltet  
auf der Homepage [www.egolzwil.ch](http://www.egolzwil.ch)