

TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG GEMEINDE GISIKON
UMZONUNG GEMEINDEHAUS



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

10. Mai 2024 – Beschluss

Foto Titelseite: Drohnenaufnahme vom 8. Oktober 2020

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Gisikon
Gemeindeverwaltung
Mühlehofstrasse 5
6038 Gisikon
gemeinde@gisikon.ch
041 455 42 00

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

STAND

Kantonale Vorprüfung: Okt. 2023
Öffentliche Auflage: Nov./Dez. 2023
Beschlussfassung: 5. Juni 2024
Genehmigung:

INFORMATION

Projektnummer: 92020
Bearbeitet durch: de, al

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	4
1.1.	Stand der Ortsplanung	4
1.2.	Vorhaben und Ziele	4
1.3.	Lokalisation	5
1.4.	Zeitlicher Ablauf / Verfahren	6
2.	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1.	Kantonaler Richtplan	6
2.2.	Regionaler Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030	6
2.3.	Leitbild Luzern Ost 2030	6
2.4.	Kommunales Siedlungsleitbild	6
3.	ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN	7
4.	ÄNDERUNGEN AM BZR	7
5.	BEURTEILUNG	8
5.1.	Alterswohnraum und öffentlicher Zweck	8
5.2.	Aufwertung Dorfkern und Vorbildfunktion Gemeinde	9
5.3.	Aufstockung, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit	9
5.4.	Betroffene Sachthemen	10
5.4.1.	Flächenbeanspruchung / Haushälterische Bodennutzung	10
5.4.2.	Eingliederung in die Landschaft	11
5.4.3.	Schutzobjekte Denkmalpflege, Dorfkernentwicklung	11
5.4.4.	Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung	11
5.4.5.	Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)	12
5.4.6.	Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung	12
5.4.7.	Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)	12
5.5.	Fazit	13
6.	VERFAHREN	13
6.1.	Kantonale Vorprüfung	13
6.2.	Öffentliche Auflage	13
6.3.	Beschlussfassung	13

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgte im Jahr 2011. Seither wurde im Jahr 2012 eine Teilrevision im Gebiet Feldhof vorgenommen.

Siedlungsleitbild	Die Gemeinde startete im November 2020 zusammen mit einer Ortsplanungskommission mit der Überarbeitung der strategischen Grundlage, welche die Grundlage für die nachfolgende Ortsplanungsrevision bildet. Das Siedlungsleitbild wurde am 6. Februar 2023 durch den Gemeinderat beschlossen.
Laufende Gesamtrevision	Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde ab Januar 2022 begonnen. Die Planungsunterlagen der Gesamtrevision sollen ab Herbst 2023 durch die kantonalen Dienststellen vorgeprüft werden.
Vorgezogene Teilrevision	Die vorliegende Teilrevision wird der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung aufgrund der Dringlichkeit an zusätzlichem Schulraum vorgezogen. Die Teilrevision konzentriert sich auf die Umzonung des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 140 sowie die Anpassung des Artikels zur Zone für öffentliche Zwecke im Bau- und Zonenreglement (BZR), um diese von der laufenden Gesamtrevision abzukoppeln und zeitlich vorzuziehen.

1.2. Vorhaben und Ziele

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung verfolgt die Gemeinde die folgenden Ziele und Aufgaben:

1. Erweiterung Schulraumangebot aufgrund stetig steigender Schülerzahlen. Dazu soll das Gemeindehaus ausgebaut werden. Mit vorliegender Teilrevision wird die planungsrechtliche Grundlage für die notwendige Aufstockung des heutigen Gebäudes geschaffen.
2. Schaffung von Raum für das Wohnen im Alter (vgl. Kap. 5.1). Mit der Aufstockung zur Schaffung von Schulraum sollen die Synergien der bestehenden Bauinfrastruktur genutzt werden und im Sinne der Innenentwicklung an zentraler Lage Alterswohnraum geschaffen werden.

Dringlichkeit Schulraum	Die vorliegende Teilrevision wird der laufenden Gesamtrevision zeitlich vorgezogen, um den akuten Mangel an Schulraum prioritär zu behandeln und zeitnah zu bewältigen. Im Bereich der beiden Schulhäuser sind die Möglichkeiten für Erweiterungen ausgeschöpft und weiterer Schulraum könnte nur mit einem separaten Neu- oder Anbau gelöst werden. Insofern favorisiert die Gemeinde eine Aufstockung des Gemeindehauses, welche ohne zusätzlichen Flächenverbrauch vonstattengehen kann und Synergien für weitere Nutzungen bietet. Damit soll auch verhindert werden, dass ein Schulhausneubau realisiert wird, welcher den Bedarf für die nächsten Jahre klar übersteigt und nicht anderweitig genutzt werden kann.
Vorgaben rechtsgültiges BZR	Der benötigte Schulraum kann indes in den bestehenden Räumlichkeiten des Gemeindehauses nicht realisiert werden. Es ist geplant, das Gemeindehaus um max. zwei Geschosse aufzustocken. Diese Aufstockung ist jedoch sowohl in der heutigen Kernzone (Art. 6 BZR) als auch in der Zone für öffentliche Zwecke (Art. 12 BZR) nicht realisierbar, die Geschossigkeit ist jeweils auf drei Vollgeschosse begrenzt.

Aus der laufenden Gesamtrevision liegen die neuen Zonenbestimmungen des Bau- und Zonenreglements im Entwurf vor. Mit den neuen Bestimmungen zur Zone für öffentliche Zwecke ist eine Aufhebung der maximalen Geschossigkeit vorgesehen (vgl. Kap. 4). Damit soll die Realisierung von Projekten der öffentlichen Hand flexibilisiert werden und ein Beitrag zur besseren Nutzung der knappen Ressource Boden geleistet werden. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit erachtet es die Gemeinde als sinnvoll, die Anpassung des Artikels zur Zone für öffentliche Zwecke vorzuziehen, das gemeindeeigene Grundstück Nr. 140 in entsprechende Zone umzuzonen und damit die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Aufstockung des Gemeindehauses zu schaffen.

Vorzug bereits beabsichtigter BZR-Änderung

Um den Ausbau des Gemeindehauses optimieren zu können, sieht die Gemeinde zudem die gleichzeitige Schaffung von Raum für das Wohnen im Alter (vgl. Kap. 5.1) vor. Mit der Aufstockung zur Realisierung von Schulraum sollen die Synergien der bestehenden Bauinfrastruktur genutzt werden. Neben den Schulräumen soll so an zentraler Lage Alterswohnraum geschaffen werden, welcher die Umsetzung einer Aufstockung für die Gemeinde finanziell vereinfacht. Diese Absicht erfordert die Ergänzung der Alterswohnnutzung im BZR-Artikel zur Zone für öffentliche Zwecke. Kap. 5 zeigt entsprechende Argumente für die Innenentwicklungsmassnahme auf und erörtert die betroffenen Sachthemen.

Synergien nutzen: Alterswohnen ermöglichen

1.3. Lokalisation

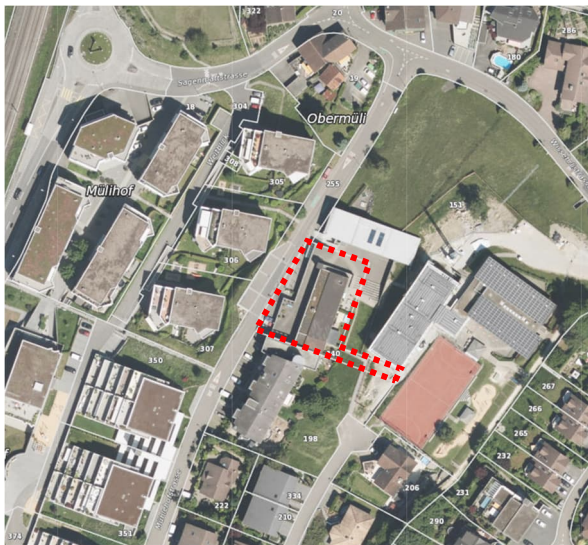


Abb. 2: Ausschnitt Luftbild des kant. Geoportals (Lokalisation des von der Teilrevision betroffenen Grundstücks in rot)



Abb. 1: Ausschnitt Zonenplan des kant. Geoportals (Lokalisation des von der Teilrevision betroffenen Grundstücks in rot)

Die Teilrevision betrifft das Grundstück Nr. 140, Mühlehofstrasse 5. Auf dem Grundstück befindet sich das Gemeindehaus, welches zu einem grossen Teil öffentlich genutzt wird.

1.4. Zeitlicher Ablauf / Verfahren

Die Teilrevision wird aufgrund der Dringlichkeit an Schulraum in einem engen Zeit-
horizont geplant und soll in folgenden Schritten erarbeitet werden:

Aug./Sept. 2023	Erarbeitung Revisionsunterlagen
September 2023	Verabschiedung Gemeinderat zur kant. Vorprüfung
Oktober 2023	Kantonale Vorprüfung
Okt./Nov. 2023	Öffentliche Auflage (30 Tage)
November 2023	Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung durch Regierungsrat

2. GRUNDLAGEN UND RAHMENBE- DINGUNGEN

2.1. Kantonaler Richtplan

Siedlungsgebiet	Das betroffene Grundstück ist gemäss Richtplankarte mit Stand 2015 dem Sied- lungsgebiet zugeordnet. Weitere räumliche oder textliche Richtplaninhalte sind nicht vorhanden.
-----------------	--

2.2. Regionaler Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030

Innerhalb Siedlungsbegren- zungslinie	Als Mitglied des regionalen Entwicklungsträgers (RET) LuzernPlus gelten für Gisikon ergänzend zum kantonalen Richtplan die Siedlungsbegrenzungslinien des Teilricht- plans Siedlungslenkung 2030. Das betroffene Grundstück der Gemeindeverwaltung befindet sich innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie.
---	--

2.3. Leitbild Luzern Ost 2030

Urbanes Gebiet	Das regionale Leitbild Luzern Ost 2030 Stand 2015 definiert im Raumstrukturplan das betroffene Grundstück als urbanes Gebiet. In diesem wird eine dynamische Entwicklung mit mittlerer bis hoher Dichte angestrebt. Es werden keine für die Lie- genschaft räumlich relevanten Aufgabenfelder definiert.
----------------	---

2.4. Kommunales Siedungsleitbild

Das Siedungsleitbild beinhaltet eine Umsetzungsagenda, in welcher folgende Mas-
snahme für das Grundstück Nr. 140 relevant ist:

Ziel eines attrakti- ven Dorfkerns	<ul style="list-style-type: none">- K1: Der Dorfkern soll kurz- und mittelfristig aufgewertet und belebt werden, wobei der Fokus auf dem Raum zwischen Gemeindeverwaltung/Schula- real, Überbauung Weitblick und Sagenmatt liegt. Die heute als separate Teilräume wahrgenommenen Gebiete sollen zukünftig räumlich und funkti- onal zu einem Dorfzentrum zusammengefügt werden. Dazu leisten die vor- handenen publikumswirksamen und teilweise öffentlichen Nutzungen (Café, Verwaltung, Dienstleistungen etc.) einen wichtigen Beitrag.
---------------------------------------	--

3. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

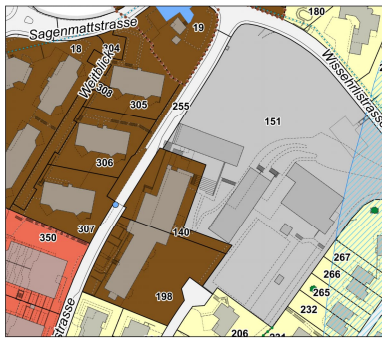


Abb. 3: Zonenplan gültig

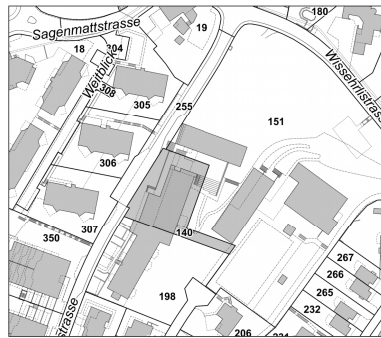


Abb. 4: Änderung Zonenplan

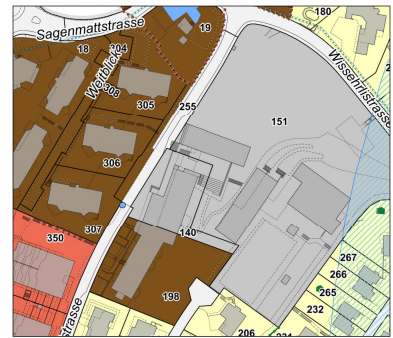



Abb. 5: Zonenplan neu

Änderungen am Zonenplan:

Umzonung von 1'320 m² von der Kernzone (Ke) in die Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ).

Bauzonen

	Ke	Kernzone
	W2	2-geschossige Wohnzone
	W-S	Spezielle Wohnzone
	ÖZ	Zone für öffentliche Zwecke

4. ÄNDERUNGEN AM BZR

Die neuen Bestimmungen zur Zone für öffentliche Zwecke werden gem. Entwurf der laufenden Gesamtrevision übernommen. Gegenüber von heute wird die zulässige Nutzung von Alterswohnraum ergänzt und die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe wird dem Gemeinderat übertragen (projektbezogene Festlegung). In untenstehender Tabelle sind die Ergänzungen blau markiert.

BZR Neu	BZR Bisher
<p>Art. 12 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)</p> <p>¹⁾ Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Gestattet sind Bauten und Anlagen für Schulen, Sport, Freizeit, Kultur und Verwaltung sowie Alterswohnraum.</p> <p>²⁾ Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.</p> <p>³⁾ Lärmempfindlichkeitsstufe: II</p>	<p>Art. 12 Zone für öffentliche Zwecke ÖZ</p> <p>¹⁾ Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Gestattet sind Bauten und Anlagen für Schulen, Sport, Freizeit, Kultur und Verwaltung.</p> <p>²⁾ Vollgeschosse: max. 3. Die weitere Grundmasse hat der Gemeinderat unter Beachtung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen sowie der landschaftlichen Situation im Rahmen der Baubewilligungen festzulegen.</p>

Blau = neuer Text rot = Änderung bzw. Streichung

5. BEURTEILUNG

5.1. Alterswohnraum und öffentlicher Zweck

Neue Wohnkonzepte Alterswohnen

Die Ergänzung von Wohnnutzungen in der Zone für öffentliche Zwecke zur Realisierung von Alterswohnen ist zielführend, wie ein Artikel von EspaceSuisse vom 29.09.2022 zusammengefasst aufzeigt: In vielen Gemeinden gibt es einen Mangel an Wohnlandreserven aufgrund des Bevölkerungswachstums. Dies hat dazu geführt, dass zunehmend Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, die normalerweise für Schulen, Verwaltungsgebäude und Sportanlagen vorgesehen sind, in Betracht gezogen werden, um Alterswohnungen zu schaffen. Allerdings sind diese Zonen normalerweise für öffentliche Zwecke reserviert, einschliesslich Alters- und Pflegeheimen, unabhängig von ihrer öffentlichen oder privaten Trägerschaft. Die Vielfalt der heutigen Alterswohnformen, von selbständigen Wohnungen mit optionalem Service bis hin zu Generationenwohnprojekten, erschwert die Beurteilung der Zonenkonformität bei Neubauprojekten. Angesichts demografischer Veränderungen sei es jedoch wichtig, die Zonen für öffentliche Zwecke mit zukunftsgerichteten Wohnkonzepten für das Wohnen im Alter zu beleben.

Alterswohnungen in der Zone für öffentliche Zwecke

Gemäss Luzerner Gerichts- und Verwaltungsentscheid LGVE 2003 II Nr. 5, sind Alterswohnungen in der Zone für öffentliche Zwecke bei ausgewiesenem Bedarf zonenkonform (Bestätigung der Praxis). Im durch das Kantonsgericht beurteilten Fall wurden dadurch die Voraussetzungen zu Gunsten einer Stiftung gemäss Artikel 80 ff. ZGB geschaffen, damit diese Alterswohnungen in der Zone für öffentliche Zwecke in wirtschaftlicher Weise realisieren konnte.

Bedarf Alterswohnraum

Der Bedarf für Alterswohnraum ist in der Gemeinde Gisikon aus mehreren Gründen gegeben. So dominieren in der Gemeinde derzeit Einfamilienhäuser, während der Anteil an Mehrfamilienhäusern vergleichsweise gering ist. Dieses Ungleichgewicht in der Wohnraumverteilung hat in den letzten Jahren zu einer Herausforderung geführt, die es anzugehen gilt.

Ein massgeblicher Faktor, der die Dringlichkeit des Bedarfs unterstreicht, ist der demografische Wandel. Die Bevölkerung in Gisikon wird immer älter und diese Entwicklung wird in den kommenden Jahren weiter voranschreiten. Dies führt zwangsläufig zu einem steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnmöglichkeiten, die den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung gerecht werden. Um diesen Bedarf zu decken und gleichzeitig die Lebensqualität in der Gemeinde zu erhalten, ist es von grosser Bedeutung, zentral gelegene, hindernissfreie Wohnungen anzubieten, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind.

Darüber hinaus eröffnet die Bereitstellung von solchen Wohnmöglichkeiten eine Chance, die nicht nur den älteren Bewohnern zugutekommt, sondern auch Familien auf Wohnungssuche. Durch die Verfügbarkeit von altersgerechten Wohnungen in zentraler Lage könnten ältere Hauseigentümer in Gisikon dazu ermutigt werden, ihre Einfamilienhäuser auf den Markt zu bringen. Dies führt wiederum dazu, dass junge Familien Zugang zu bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde erhalten, was die Attraktivität von Gisikon als Lebensraum für alle Generationen erhöht. Insgesamt ist festzuhalten, dass der Bedarf für Alterswohnraum besteht.

5.2. Aufwertung Dorfkern und Vorbildfunktion Gemeinde

Die Gemeinde trägt zur Umsetzung der im Kapitel 2.4 beschriebenen Massnahme «K1» des Siedlungsleitbildes (SLB) bei, indem sie die Vielfalt der Nutzungen erhöht und somit zur Belebung des Dorfkerns beiträgt.

Beitrag Massnahme «K1» SLB

Die Gemeinde übernimmt eine Vorbildfunktion, indem sie ihre Aufgaben zeitnah angeht und umsetzt.

Vorbildfunktion

Gemäss dem SLB wird der Platz zwischen dem Zentrum Mühlehof, dem Schulhaus und dem Gemeindehaus als grüner Platz definiert, der weiter bepflanzt werden soll. Die Chance bietet sich an, dass die Gemeinde im Zuge der Aufstockung die vorhandene Bauinfrastruktur nutzt und einen Teil des Platzes entsiegelt, der keine unterirdischen Bauten aufweist und einen grünen Innenhof schafft. Dieser Bereich könnte beispielsweise durch einen Mergelbelag ersetzt, und ein Solitärbaum könnte gepflanzt werden. Die ergänzende Abbildung dient dabei als Orientierung.

Potenzial Aufwertung Dorfplatz



Abb. 6: Referenzbild Aufwertung Freiraum, ©studio polymorph

5.3. Aufstockung, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Entwicklung im Bestand und Ressourcenschonung: Die geplante Aufstockung erfüllt die Ziele des Raumplanungsgesetzes und spart Ressourcen wie Zeit, Kosten, Boden und Infrastruktur durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Innenentwicklung

Finanzielle Attraktivität für die Gemeinde: Die Aufstockung des Gebäudes um zwei Geschosse, einschliesslich Wohnungen, ist finanziell attraktiv für die Gemeinde und bietet die Möglichkeit, zusätzliche Einnahmen zu generieren.

Wirtschaftlichkeit

Nachhaltige Investition: Das Vorhaben ist eine nachhaltige Investition, die sowohl den Schülerinnen und Schülern als auch der älteren Wohnbevölkerung dient. Gleichzeitig unterstützt es die Nachhaltigkeit, indem es Ressourcen spart und die bereits vorhandene Infrastruktur nutzt.

Nachhaltigkeit

5.4. Betroffene Sachthemen

Von der vorliegenden Planung sind folgende Sachthemen betroffen:

Sachthemen	nicht relevant	relevant	Kapitel
Flächenbeanspruchung / Haushälterische Bodennutzung		x	5.4.1
Eingliederung in die Landschaft		x	5.4.2
Schutzobjekte Denkmalpflege, Dorfkernentwicklung		x	5.4.3
Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung		x	5.4.4
Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)		x	5.4.5
Wald	x ¹⁾		
Wildtierkorridore	x ²⁾		
Gewässerraum-Freihaltung	x ³⁾		
Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung		x	5.4.6
Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)		x	5.4.7
NIS-Verordnung	x ⁴⁾		
Störfallverordnung	x ⁵⁾		
Altlasten	x ⁶⁾		
Mehrwertausgleich	x ⁷⁾		

Tab. 1: Beurteilung Betroffenheit Sachthemen

- 1) Es sind keine Waldflächen betroffen.
- 2) Es sind keine Wildtierkorridore betroffen.
- 3) Es sind keine Gewässerräume betroffen.
- 4) Es werden keine Emissionen von schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung erzeugt, noch ist das betroffene Grundstück von deren Immissionen betroffen.
- 5) Es handelt sich um keine störfallrelevante Anlage, noch befindet sich das Grundstück in einem Konsultationsbereich.
- 6) Es handelt sich um keinen belasteten Standort.
- 7) Nach § 105 des Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer (GGStG) von der Abgabe befreit.

5.4.1. Flächenbeanspruchung / Haushälterische Bodennutzung

Innenentwicklung	Mit den Vorhaben gem. Kap. 1.2 wird die Innenentwicklung, gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. a ^{bis} des Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), gefördert. Die räumliche Entwicklung findet innerhalb bereits bestehender Strukturen und Arealen statt. Dies trägt zur effizienten Nutzung des Bodens bei und verhindert die Ausdehnung in bislang unbebaute Gebiete.
Schonung von Ressourcen	Die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur bietet eine sinnvolle Möglichkeit, das Angebot an Schulräumen zu erweitern. Anstatt neue Flächen zu erschliessen, können bestehende Gebäude oder Einrichtungen genutzt werden, um den Bedarf an Schulraum zu decken. Dies spart Ressourcen und fördert die haushälterische Nutzung des Bodens.

5.4.2. Eingliederung in die Landschaft

Aufgrund der Lage des Gemeindehauses innerhalb des Siedlungsgebietes und der Distanz zum Siedlungsrand, bestehen räumlich keine negativen Auswirkungen auf die unbebaute Landschaft. Die gestufte Siedlungsstruktur mit grösseren Gebäudevolumen im inneren des Siedlungsgebietes und kleineren Volumen zum östlichen Siedlungsrand hin wird bewahrt.

Gute Eingliederung
Siedlungsbild

Sowohl das benachbarte Gebäude an der Mühlehofstrasse 7b als auch die Gebäude gegenüber, Mühlehofstrasse 7 und 9, weisen jeweils vier Vollgeschosse auf. Mit der geplanten Aufstockung des Gemeindehauses um zwei Vollgeschosse, wird die Geschossanzahl des Gebäudes an die umliegenden Nachbargebäude angeglichen, wodurch die räumliche Kontinuität und Harmonie im Dorfbild bewahrt wird.

Angleichung
Geschosszahl



Abb. 7: Landschaftliche Eingliederung in die bebaute und unbebaute Landschaft

5.4.3. Schutzobjekte Denkmalpflege, Dorfkernentwicklung

Das Gebäude der Gemeindeverwaltung befindet sich in der Kernzone, ist aber nicht Teil des kantonalen Bauinventars für Denkmalpflege.

Nicht Bestandteil
des BILU

Gemäss den Zonenbestimmungen Art. 6 Abs. 1 des Bau- und Zonenreglements (BZR, Stand 2011) bezweckt die Kernzone die Realisierung eines Dorfkerns mit einem möglichst vielfältigen Angebot verschiedener gemischter Nutzungen. Die geplante Umzonung in eine Zone für öffentliche Zwecke trägt nicht dazu bei, diese Vielfalt zu reduzieren. Tatsächlich kann die geplante Nutzung des Grundstücks Nr. 140 als Gemeindeverwaltung, Schule und Alterswohnraum das Angebot erweitern und positiv zur Vielfalt beitragen.

Dorfkern-
entwicklung

5.4.4. Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung

Die Schaffung von zusätzlichem nutzbarem Raum durch Alterswohnungen könnte möglicherweise zu einer leichten Zunahme des Verkehrsaufkommens führen. Im Fall der Schulraumerweiterung dürfte kein Mehrverkehr im Vergleich zu heute zu erwarten sein.

Zunahme Verkehr

Abwicklung bestehende Infrastruktur	Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens kann durch die bestehende Verkehrsinfrastruktur und die verfügbaren Verkehrsmittel gut aufgenommen werden.
Erreichbarkeit Bahnhof	Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ungefähr 1,2 Kilometer. Auf diesem Weg gibt es eine Steigung von 10 % über eine Strecke von 180 Metern. Diese Steigung stellt ein Hindernis für Rollstuhlfahrende dar, da es für sie schwierig sein könnte, diese Strecke zu bewältigen.
Erreichbarkeit Bushaltestelle	Die nächste Bushaltestelle ist etwa 250 Meter entfernt. Auf dem Weg dorthin gibt es eine Steigung von etwa 9 % und zusätzlich muss eine Hauptstrasse überquert werden. Sowohl die Querung als auch die Haltestelle selbst sind jedoch barrierefrei gestaltet, was die Erreichbarkeit für Menschen mit eingeschränkter Mobilität verbessert.
Parkierung und Spitex-Dienste	Die Parkierungslösung für die Alterswohnungen sowie die Bereitstellung ausreichender Parkflächen für die Spitex-Dienste werden im entsprechenden Baugesuch detailliert dargestellt. Dies gewährleistet, dass die Parkierungsbedürfnisse angemessen berücksichtigt werden und keine übermässigen Belastungen für die Umgebung entstehen.

5.4.5. Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)

Lärmempfindlichkeitsstufe	Durch die Umzonung von der Kernzone in die Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) verringert sich die Empfindlichkeitsstufe von Stufe III auf Stufe II. Dies bedeutet, dass mit der geplanten Änderung der Nutzung ein tieferer Grenzwert für das Grundstück gilt.
Keine Massnahmen erforderlich	Es sind keine Auswirkungen im Hinblick auf Emissionen (Austritte von Schadstoffen oder Lärm) und Immissionen (Belastung durch Umwelteinflüsse) zu erwarten. Das geplante Vorhaben hat keinen Einfluss auf die Freisetzung von Schadstoffen oder Lärm, und es wird keine Beeinträchtigung der Umgebung durch externe Einflüsse erwartet.

5.4.6. Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung

Gewässerschutzbereich A _w	Das geplante Vorhaben befindet sich im Gewässerschutzbereich "Au", der dem Schutz des Grundwassers dient.
Keine Tiefbauarbeiten	Es sind keine Auswirkungen des Vorhabens zu erwarten, da keine Tiefbauarbeiten geplant sind, die das Grundwasser beeinflussen könnten.
Bestehende Entwässerung	Die bereits bestehende Siedlungsentwässerung wird als ausreichend betrachtet und erfordert keine weiteren Massnahmen.

5.4.7. Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)

Geringe Gefährdung	Das Grundstück tangiert kleinflächig die Gefahrenzone Rutschung mit einer geringen Gefährdung, die sich im östlichen Bereich des Grundstücks erstreckt. Gebäude und Anlagen auf dem Grundstück sind von der Gefahrenzone nicht betroffen (vgl. Abb. 8).
Keine Massnahmen notwendig	Es werden keine spezifischen Massnahmen als notwendig erachtet. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Gefahrenzone und der niedrigen Gefährdung wird davon

ausgegangen, dass die Umnutzung sowie die geplante Aufstockung des Gemeindehauses keine Massnahmen zur Abwehr von Naturgefahren erfordert.

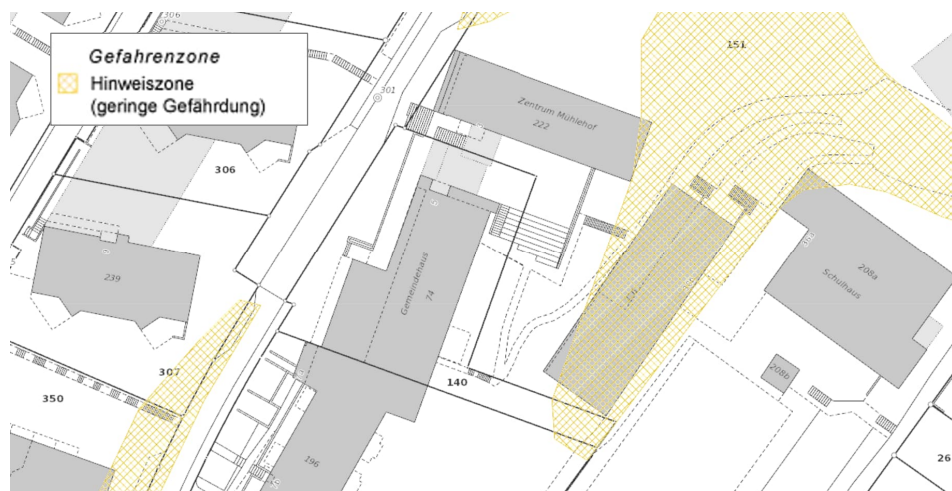


Abb. 8: Ausschnitt der Gefahrenkarte betreffend Grundstück Nr. 140 (Geoportal Luzern)

5.5. Fazit

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung verfolgt zwei zentrale Ziele: Die Erweiterung des Schulraumangebots aufgrund steigender Schülerzahlen und die gleichzeitige Schaffung von Alterswohnraum durch die Aufstockung des Gemeindehauses um zwei Vollgeschosse. Diese Innenentwicklung innerhalb bestehender Strukturen unterstützt die Effizienz der Bodennutzung und verhindert Ausdehnungen in unbebaute Gebiete. Das Vorhaben trägt zur Aufwertung des Dorfkerns, zur Belebung des Zentrums und zur Vorbildfunktion der Gemeinde bei. Gleichzeitig setzt es auf Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit durch Ressourcenschonung und multifunktionale Nutzung.

6. VERFAHREN

6.1. Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde am 29. September 2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 3. November 2023 nimmt die Dienststelle rawi positiv Stellung zum Vorhaben. Aus der Vorprüfung ergibt sich kein Anpassungsbedarf an den Unterlagen, die Teilrevision wird als recht- und zweckmässig beurteilt.

6.2. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 20. November bis 19. Dezember 2023 statt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

6.3. Beschlussfassung

Der Gemeinderat Gisikon wird die Teilrevision Gemeindehaus der Bevölkerung an der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2024 zur Beschlussfassung unterbreiten.