

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Raum und Wirtschaft (rawi)
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
rawi.lu.ch

Per Mail an:
Gemeinderat Gisikon

Luzern, 10. Dezember 2024 DUA/REP
2023-902

VORPRÜFUNGSBERICHT

Gemeinde Gisikon; Gesamtrevision Ortsplanung

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 24. Oktober 2023 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Gisikon stammt aus dem Jahr 2011 (RRE Nr. 799 vom 6. Juli 2011). Die letzte Teilrevision betreffend Gemeindehaus wurde mit Entscheid Nr. 843 vom 19. August 2024 genehmigt.

Im nun vorgelegten Planungsbericht werden unter Kapitel 1 die Ausgangslage sowie die Ziele für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung ausgeführt. Die Planungsinstrumente der Gemeinde Gisikon sollen den aktuellen Gegebenheiten angepasst und das übergeordnete Recht umgesetzt werden. In einem ersten Schritt wurde 2023 das Siedlungsleitbild erstellt. Vorliegend werden nun der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement (BZR) überarbeitet sowie der Teilzonenplan Gewässerraum erstellt.

In sachlicher und zeitlicher Hinsicht ist eine gesamthafte Überprüfung der Nutzungsplanung zweckmässig.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter André Duss, Tel. 041 228 51 33) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) am 11. Januar 2024;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) am 29. November 2023;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) am 18. Dezember 2023;
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew) am 11. Dezember 2023;
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da) am 11. November 2023 und am 5. Dezember 2023;
- Gemeindeverband LuzernPlus am 29. November 2023;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL) am 16. Januar 2024.

An der Bereinigungsbesprechung vom 11. Januar 2024 wurden das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 29. August 2024.

Für die nicht erledigten Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Ziffer B. entnommen werden.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Vorliegend handelt es sich um eine umsichtige Planung, welche den aktuellen fachlichen und rechtlichen Anforderungen gerecht wird. Herauszustreichen ist insbesondere, dass auf kapazitätsrelevante Einzonungen verzichtet wird. Stattdessen erfolgt eine angemessene Verdichtung bei den Wohnzonen und Mischzonen. Begrüssenswert ist insbesondere das Konzept «Dorfkernentwicklung». Es zeigt auf, wie der historische Dorfkerne gestärkt und die beiden Ortsteile besser miteinander verbunden werden können. Die rechtliche Umsetzung erfolgt sachgerecht mittels Umzonung und Gestaltungsplanpflicht sowie qualitätssichernden Gestaltungsplananforderungen im BZR.

2 Zonenplan

2.1 Einzonung Sagenmatt (Teil der Parzelle Nr. 21)

Geplant ist eine Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Kernzone Erhaltung Sagenmatt im Umfang von 1'164 m² sowie eine Einzonung einer Fläche von 1'753 m² von der Landwirtschaftszone in die Grünzone. Die Einzonung umfasst die historische und zum Ortsbild der Gemeinde Gisikon gehörende Scheune auf Parzelle Nr. 21 sowie deren Umgebung.

Die Absichten und Begründungen für diese Einzonung erfolgen im Kapitel 4.3.8 des Planungsberichts.

Das bestehende Volumen des Gebäudes Nr. 13a, Grundbuch Gisikon, soll im Rahmen eines Erlebnishofes bzw. einer Versorgersiedlung mit betriebsergänzenden Nebennutzungen optimal genutzt werden. Die im beiliegenden Konzept (vgl. Anhang 8 zum Planungsbericht) beschriebenen Nutzungen sind in der Landwirtschaftszone teilweise nicht bewilligungsfähig. Durch die Einzonung sollen sie innerhalb des bestehenden Volumens der Scheune ermöglicht werden. Die BZR-Vorgaben der Kernzone Erhaltung Sagenmatt definieren die zulässigen Nutzungen abschliessend. Die Bestimmungen sind eng gefasst, so dass bauliche Erweiterungen nur in einem geringfügigen Ausmass möglich sind. Es handelt sich de facto um eine Erhaltungszone für das bestehende Gebäudevolumen. Damit wird sichergestellt, dass keine unbebauten Flächen der Landwirtschaftszone beansprucht werden. Die Kernzone Erhaltung liegt innerhalb des Siedlungsgebiets der Gemeinde Gisikon.

Desweiteren soll das Gesamtprojekt eines produzierenden Erlebnishofs einen Beitrag zur Belebung und Identitätsstiftung in Gisikon leisten. Die dereinst umgenutzte Scheune soll zusammen mit dem auf Parzelle Nr. 92 geplanten Wohn- und Gewerbebau einen Begegnungsort im Bereich der bestehenden Kernzone und dem historischen Dorfkern schaffen. Mit der Einzonung werden zudem die Voraussetzungen geschaffen, die zum Dorfbild von Gisikon gehörende Scheune zu pflegen und zu unterhalten.

Um die Bedeutung der Sagenmatt für den Dorfkern wie auch für eine künftige Entwicklung der nördlich angrenzenden Reservezone zu erörtern, hat die Gemeinde ein Entwicklungskonzept für den Dorfkern von Gisikon sowie eine Gesamtbetrachtung Dorferweiterung erarbeitet.

Ausgehend von diesen Überlegungen stellen wir aus kantonaler Optik fest, dass diese Einzonungen einen Beitrag zu der gemäss Siedlungsleitbild beabsichtigten Dorfkernentwicklung (u.a. Stärkung des Dorfkerns, ortsbaulich wichtige Bauten sichern, Verbindung Ortszentren sicherstellen) beiträgt. Desweiteren wird der Nachweis erbracht, dass eine sinnvolle Etappierung und langfristige Erschliessung des nördlichen Bereichs der Sagenmatt bei einer Einzonung der Scheune möglich ist und das Areal für eine zukünftige Siedlungsentwicklung aufwärtskompatibel bleibt.

Die Forderungen gemäss Koordinationsaufgabe (KA) S1-6 des Kantonalen Richtplans (KRP) für Einzonungen sind damit erfüllt. Da es sich um eine geringfügige Einzonung handelt, welche nachweislich den Dorfkern von Gisikon stärkt, kann auf eine Kompensation verzichtet werden. Zudem sind von der Einzonung keine Fruchtoflähen betroffen.

Antrag: Bis zur Genehmigung ist zu klären, ob diese Einzonungen mehrwertabgabepflichtig sind.

2.2 Umzonung öffentliche Zone (Teil der Parzelle Nr. 151)

Geplant ist eine Umzonung im Umfang von knapp 2'000 m² der öffentlichen Zone (Teil Parz. Nr. 151) in die Kernzone A mit Gestaltungsplanpflicht.

Die Absichten und Begründungen für diese Umzonung erfolgen im Kapitel 4.3.1 des Planungsberichts.

Mit einer zentrumsbildenden Bebauung soll die heute unbebaute Fläche in unmittelbarer Nähe des Schul- und Verwaltungszentrums den Ortskern von Gisikon stärken.

Aus kantonaler Optik stellen wir fest, dass der Nachweis für diese Absicht im Rahmen des Entwicklungskonzepts für den Dorfkern von Gisikon erbracht wird. Mit der geplanten Umzonung bzw. der geplanten Bebauung, einer zentrumsbildenden Strassenraumgestaltung sowie einem neuen Platz können der historische Dorfkern gestärkt und die beiden Ortszentren – wie im Siedlungsleitbild vorgesehen – besser miteinander verbunden werden.

Desweiteren wird damit dem Grundsatz «Konzept vor Um-/Einzonung» Rechnung getragen. Zudem stellen die Gestaltungsplanpflicht und die Gestaltungsplanvorgaben gemäss Art. 34 sowie Anhang 4 BZR (u.a. qualitätssicherndes Verfahren) die Umsetzung des Konzepts in der notwendigen Qualität sicher. Auch die Erschliessung wird nachvollziehbar aufgezeigt.

Bei der Reduktion öffentlicher Zonen ist das Thema «Schulraumplanung» zu beachten. Aufgrund der bereits genehmigten Umzonung «Gemeindehaus» (RRE-Nr. 843 vom 19. August 2024), mit welcher u.a. die Voraussetzungen zur Realisierung zusätzlicher Schulräume geschaffen wurden, gehen wir davon aus, dass der Bedarf an öffentlichen Zonen langfristig gedeckt ist bzw. die vorliegende Verkleinerung der öffentlichen Zone vertretbar ist.

Die geplante Umzonung ist somit recht- und zweckmässig.

Um die Dorfkernentwicklung voranzutreiben, empfehlen wir der Gemeinde, die geplante Überbauung im Sinne der aktiven Bodenpolitik eigenständig zu entwickeln. Zudem soll für die bauliche Entwicklung eine Frist gesetzt werden.

Da es sich um eine gemeindeeigene Parzelle handelt, ist die Umzonung nicht mehrwert-abgabepflichtig (§ 105 Abs. 2 PBG).

3 Teilzonenplan Gewässerraum

Die Umsetzung des Gewässerraums erfolgte weitgehend sachgerecht. Dies gilt namentlich beim Gewässerraum für das Reussprojekt sowie im Bereich der Naturschutzzonen.

Antrag: Der Gewässerraum beim Wiss Erlibach ist in Richtung Parzelle Nr. 354 so zu erweitern, dass die Pufferwirkung gewährleistet und der Platzbedarf für eine Bachbestockung gesichert ist. Zudem ist darauf zu achten, dass bei den Parzellen Nrn. 354 und 338 der Gewässerraum mind. 3 m ab Gewässergrenze/Bachröhre beträgt.

4 Bau- und Zonenreglement

Art. 3 Planungscoordination

Abs. 1: Nach dem Wortlaut von Satz 1 wird die Voranfrage in jedem Fall verlangt. Satz 2 suggeriert aber, dass dies nicht in jedem Fall notwendig ist. Das kann zu Unklarheiten führen.

Hinweis: Soll die Voranfrage in jedem Fall erforderlich sein, ist Satz 2 ersatzlos zu streichen. Dessen Inhalt kann bei Bedarf im Planungsbericht übernommen werden. Soll die Voranfrage nicht immer erforderlich sein, ist der Wortlaut von Satz 1 entsprechend anzupassen.

Abs. 2: Es ist unklar, wann ein Bedarf besteht, damit die Gemeinde das Projekt begleitet. Weiter ist unklar, was «begleitet» in diesem Kontext bedeutet.

Hinweis: «bei Bedarf» und «begleitet» sind zu konkretisieren. Insbesondere muss klar sein, wer entscheidet, ob die Begleitung stattfindet, wie umfangreich sie ist, ob die Gemeinde diesbezüglich Entscheidungsgewalt hat etc.

Hinweis: Die von der Gemeinde in Art. 3 vorgesehene Planungskoordination ist im höherrangigen Recht weder ausgeschlossen, noch explizit vorgesehen. Deshalb hat ein Nichteinhalten weder eine Sanktion, noch eine Vollzugsmöglichkeit zur Folge. Trotzdem liegt die Regelung im Ermessen der Gemeinde, da sie sowohl in ihrem wie auch im Interesse der Bauherrschaft ist.

Art. 13 Kernzone A

Antrag: Auch in der Kernzone A ist im Minimum eine Gesamthöhe festzulegen.

Art. 22 Sondernutzungszone für Erholung und Gesundheit

Es ist unklar, was mit «nicht im unmittelbaren Bereich» und «kleinere Bauten und Anlagen» genau gemeint ist.

Hinweis: Die unbestimmten Rechtsbegriffe sind im Minimum im Planungsbericht, besser im BZR, zu konkretisieren.

Art. 24 Grünzone Freiraum

Antrag: Für die einzelnen Grünzonen ist in einem Anhang im BZR zu definieren, welche Bauten, Anlagen und Nutzungen konkret zulässig sind.

Art. 30 Geotopschutzzone

Antrag: Die Bestimmung des Muster-BZR zu den geologischen und geomorphologischen Elementen ist zu übernehmen.

Art. 38 Mobilitätskonzept

Abs. 1: Im Rahmen des Gesamtverkehrskonzepts (GVK) haben sich die Gemeinden im Rontal gemeinsam auf die Erstellung von Parkplatzreglementen für den privaten und öffentlichen Raum geeinigt. Darin wird festgehalten, dass die Gemeinden bei grösseren Überbauungen und im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen ein Mobilitätskonzept verlangen.

Antrag: Der Satz 1 ist wie folgt anzupassen: «Der Gemeinderat ~~kann~~ verlangt für Projekte mit erhöhtem Verkehrsaufkommen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren Mobilitätskonzepte, wenn:...»

Art. 45 Dachgestaltung

Abs. 2: Die kantonalen Hilfsmittel werden durch diese Bestimmung in gewisser Weise «vergesetzlicht», was nicht sachgerecht ist.

Antrag: Der Passus «sowie die kantonalen Hilfsmittel» ist ersatzlos zu streichen.

In aller Regel sind Solaranlagen technisch bedingte Aufbauten, jedoch ist nicht ausgeschlossen, dass sie im Einzelfall keine solchen sind (je nach Ausgestaltung).

Antrag: Der Satz 2 ist ersatzlos zu streichen.

Art. 48 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

Die mit der Bestimmung verfolgte Idee ist wertvoll, indes ist nicht klar, wie bzw. unter welchen Voraussetzungen der Gemeinderat diese Bereiche festlegen kann – zumal im Zonenplan nichts dergleichen vermerkt ist.

Hinweis: Der Artikel ist zu konkretisieren und im Planungsbericht sind entsprechende Erläuterungen zu ergänzen.

Art. 52 Mobilfunkanlagen

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung benötigen die Benutzer von Schulanlagen keinen zusätzlichen Schutz vor ideellen Immissionen, welcher über die ohnehin geltenden umweltschutzrechtlichen Grenzwerte hinausgeht. Die Einschränkung in Art. 52 Abs. 3b BZR, wonach Mobilfunkanlagen in Schulanlagen nur in untergeordneter Priorität erstellt werden dürfen, ist deshalb nicht bundesrechtskonform.

Antrag: Es ist folgende Änderung (durchgestrichen) vorzunehmen:

«3b Priorität 2: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke (ohne ~~Schulanlagen~~ und Heime), Wohn- und Arbeitszonen»

(vgl. Urteil 1C_451/2017 vom 30. Mai 2018, wo das Bundesgericht die erwähnte Streichung angeordnet hat und die ausführliche Begründung ersichtlich ist).

Anhang 1 Fussnote 3

Wenn eine Definition der Gesamthöhe ins BZR aufgenommen werden soll, ist der Wortlaut von § 139 Abs. 1 Satz 1 PBG zu übernehmen.

Antrag: Der Wortlaut von § 139 Abs. 1 Satz 1 PBG ist unverändert zu übernehmen.

Art. 54 Umweltschutz und Energie

Gemäss § 9 des kantonalen Energiegesetzes können die Gemeinden für bestimmte, in der Nutzungsplanung bezeichnete Gebiete strengere Vorschriften als diejenigen dieses Gesetzes erlassen. Ob «im Rahmen von Gestaltungsplänen» den Anforderungen des KEnG genügt, erachten wir als zweifelhaft.

Antrag: Die Verschärfung ist entweder auf im Zonenplan festgelegte Gestaltungsplan(pflicht)gebiete zu begrenzen, oder – effektiver – sind generell für bestimmte Zonen die Vorgaben zu verschärfen. Die Verschärfung selbst ist direkt im BZR (bzw. in Anhang 4) zu verankern, damit nicht einzelfallweise (Rechtsgleichheit) verschärft wird.

5 Weitere Aspekte

Einwohnerkapazitätsberechnung (LUBAT)

Der Kapazitätsnachweis datiert vom 29. September 2023.

Antrag: Für die öffentliche Auflage ist eine aktualisierte Einwohnerkapazitätsberechnung vorzunehmen.

Parkplatzreglement für den öffentlichen Grund

Im Rahmen des GVK haben sich die Gemeinden im Rontal gemeinsam auf die Erstellung von Parkplatzreglementen für den privaten und öffentlichen Raum geeinigt. Die Gemeinde Gisikon beschränkt sich auf die Erstellung eines Parkplatz-reglements für den privaten Grund. Das Argument, dass es sich nicht lohne, «nur» für wenige Parkfelder ein Parkplatzreglement zu erstellen und dass in der Gemeinde kein Wachstumspotential besteht, erachten wir nicht als gerechtfertigt, um auf die Erstellung eines Reglements zu verzichten. Das GVK ist behördenverbindlich und daher von der Gemeinde anzuwenden. LuzernPlus hat sich in seiner Stellungnahme dazu ausführlich geäußert.

Antrag: Es ist ein Reglement für die öffentlichen Parkfelder zu erstellen.

Aufhebung kommunale Baulinie Gewässer

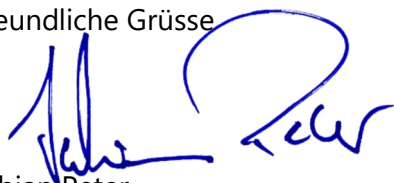
Die Aufhebung der kommunalen Baulinie Gewässer (vgl. Plan 1:2'000 vom 17. Oktober 2023) ist recht- und zweckmässig.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Kopie an:

- Planungsbüro stadtdlandplan AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Gemeindeverband LuzernPlus
- Verkehrsverbund Luzern

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Bau- und Zonenreglement vom 29. August 2024;
- Zonenplan, Massstab 1:2'500 vom 29. August 2024;
- Teilzonenplan Gewässerraum, Massstab 1:1'500 vom 29. August 2024.

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Schreiben der Gemeinde vom 23. Oktober 2023;
- bereinigter Planungsbericht vom 29. August 2024;
- Herleitung ÜZ und Gesamthöhe;
- Dokumentation Gewässerraum;
- Kapazitätsnachweis;
- BZR Vergleich neu – alt;
- Analyse Sondernutzungspläne;
- Plan Aufhebung Baulinien, Massstab 1:2'000;
- Machbarkeitsstudie Klausmattstrasse 2 vom 5. November 2020;
- Konzept Umnutzung der Scheune Sagenmatt, Gisikon vom 22. Mai 2023.