



---

**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

Bahnhofstrasse 15  
Postfach 3768  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 55  
Telefax 041 210 65 73  
buwd@lu.ch  
www.lu.ch

Paketadresse:  
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

Gemeinderat Nebikon  
Kirchplatz 1  
Postfach 229  
6244 Nebikon

Luzern, 20. Februar 2019 / AS/ZUS  
2018-405

**Gemeinde Nebikon; Gesamtrevision der Ortsplanung 2018**

**Vorprüfungsbericht**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

---

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 12. Juli 2018 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

**A. EINLEITUNG**

**1. Planungsrechtliche Ausgangslage**

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Nebikon stammt aus dem Jahr 2007 (RRE Nr. 422 vom 24. April 2007). Seither wurden zwei Planungsänderungen – eine Einzonung im Gebiet Gründefeld und eine Umzonung im Gebiet Vorstatt – genehmigt. Diese Umzonung wurde mit Entscheid Nr. 867 am 23. August 2016 genehmigt. In sachlicher und zeitlicher Hinsicht ist eine gesamthafte Überprüfung der Nutzungsplanung somit zweckmässig.

Für die kantonale Beurteilung der vorliegenden Planung sind insbesondere das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG), das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die dazugehörige Verordnung (PBV) sowie der kantonale Richtplan Luzern 2015 (KRP) massgebend. Wesentlich sind auch die Wegleitung Ortsplanungsverfahren 2018 (WL OP 2018, insbesondere Kap. 4 „Kantonale Vorprüfung“) sowie verschiedene weitere Arbeitshilfen (vgl. Anhang 2 der WL OP 2018).

## 2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan (1:2'500), Entwurf vom 12. Juli 2018;
- Zonenplan Landschaft (1:5'000), Entwurf vom 12. Juli 2018;
- Teilzonenplan Gewässerraum (1:2'500), Entwurf vom 12. Juli 2018;
- Teilzonenplan Gewässerraum: Änderung Wydenmatt (1:1'000), nachgereichter Entwurf vom 6. November 2018;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 30. Oktober 2018.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 12. Juli 2018;
- Dokumentation Gewässerraum, Beilage 1, vom 12. Juli 2018;
- Analyse Bestand - Herleitung von ÜZ und Gesamthöhe, Beilage 2, vom 20. Juni 2018;
- Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplans, LUBAT, Tabelle T1, Beilage 3, vom 12. Juli 2018;
- BZR Vergleich neu - alt, Beilage 4, vom 21. Juni 2018 / rev. 30. Oktober 2018 (Stand nach Mitwirkung);
- Dokumentation Gewässerraum, Änderung Wydenmatt im Rahmen der kant. Vorprüfung vom 6. November 2018;
- Zuordnungstabelle vom 12. Juli 2018;
- Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplans, LUBAT (Excel-Tabelle), ohne Datum.

Der Planungsbericht für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Der notwendige Anpassungsbedarf ergibt sich aus den Ausführungen unter Ziffer B.

## 3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi, zuständige Projektleiterin: Andrea Schaller, Tel. Nr. 041 228 67 70) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 4. Oktober und 23. Juli 2018;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 26. Juli und 26. November 2018;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL), am 26. Juli 2018;
- Region Luzern West, am 13. August 2018;
- Luzerner Wanderwege, am 27. August 2018;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 28. August 2018;
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew), am 17. Oktober 2018;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 27. November 2018.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

## **B. BEURTEILUNG**

### **1. Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsrahmen**

#### **1.1. Kantonale Grundlagen**

Die Gemeinde Nebikon gehört gemäss revidiertem Kantonalem Richtplan 2015 (KRP) zur Kategorie A (Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse). Die Koordinationsaufgabe (KA) R 1-5 im KRP weist dieser Kategorie folgende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsschwerpunkte zu: Ortskerne stärken, ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln, zentrale und gut erschlossene Lagen verdichten sowie regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen; wenn nachgewiesenermassen eine qualitätsvolle Verdichtung erfolgt und der Bauzonenflächenbedarf signifikant vermindert wird, kann ein Bonus für den Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen geltend gemacht werden.

Das Wachstum und die Entwicklung haben primär durch Siedlungsentwicklung nach innen zu erfolgen. Neueinzonungen können nur bei nachgewiesenem Bedarf und in Abstimmung mit den Vorgaben des KRP vorgenommen werden. Innerhalb der bestehenden Bauzonen kann sich die Gemeinde unabhängig von den Wachstumswerten gemäss KA R1-5 im KRP, auch hinsichtlich der Bevölkerungszunahme, entwickeln. Der Median des Bauzonenflächenbedarfs pro Einwohner (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) der Gemeinden der Kategorie A beträgt 185 m<sup>2</sup> / Einwohner. Dieser Wert darf nicht überschritten werden, respektive muss `ing.DOM.ReportDataBindingCollection` aktuell tiefer liegen. Der zulässige Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen liegt bis 2035 in den Gemeinden der Kategorie A bei 0,65 % pro Jahr.

#### **1.2. Regionale Grundlagen**

Der regionale Entwicklungsplan (REP) Willisau-Wiggertal (vom Regierungsrat genehmigt am 28. September 2007) macht Vorgaben für die räumliche und qualitative Entwicklung der Gemeinden. Als Zielsetzung wird für die Gemeinden auf den Hauptachsen Folgendes genannt (Leitsatz E2): Siedlungen sind zu begrenzen und deren Zusammenwachsen zu verhindern; Ortskerne sind als attraktive Begegnungsräume des öffentlichen Lebens zu erhalten; Verkehr durch die Ortszentren ist verträglich zu gestalten.

Das Arbeitsgebiet von Nebikon wird als regionaler Entwicklungsschwerpunkt bezeichnet (Leitsätze E8 und E9.2). Die Zielsetzung ist, im Arbeitsgebiet Altishofen-Nebikon genügend grosse und attraktive Flächen anzubieten und im Standortwettbewerb für Neuansiedlungen konkurrenzfähig zu sein. Dabei werden die Entwicklungsgebiete Fröscherematte / Grossmatt und Stämpelfeld für den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Arbeitszonen angedacht.

Die Region Luzern West hat keine Einwände gegenüber den Plan- und Reglementsänderungen.

#### **1.3. Siedlungsleitbild, Entwicklungsstrategie**

Als Grundlage der eingereichten Gesamtrevision der Ortsplanung dient das von der Gemeinde erarbeitete Siedlungsleitbild (SLB), das der Gemeinderat am 17. Mai 2018 beschlossen hat.

Die Dienststelle rawi nahm am 16. April 2018 zum Entwurf Stellung. Sie hat das SLB insgesamt zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Nebikon sieht ein jährliches Wachstum von ca. 1 % bis 2032 auf 3'050 Einwohnerinnen und Einwohner vor, wobei sie die notwendige Kapazität primär durch Nachverdichtung, aber auch durch Einzonungen abde-

cken will. Die Dienststelle rawi führte in ihrer Stellungnahme aus, dass die heutigen Bauzonen das nach den kantonalen Vorgaben abgeschätzte Wachstum aufnehmen können. Neueinzonungen sind nur unter flächengleicher Auszonung des vergleichbaren Zonentyps möglich. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Reservezonen per 2014 über dem zulässigen Wert von 6 % des Siedlungsgebiets gemäss dem KRP liegen. Die Gemeinde hat bei der Überarbeitung ihres SLB, soweit ersichtlich, keine Anpassungen aufgrund der Stellungnahme der Dienststelle rawi vorgenommen. Auf eine detaillierte Prüfung verzichten wir.

#### 1.4. Kapazitätsbeurteilung, Grösse des Baugebiets

Die Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Zonenplans wurde gemäss den Vorgaben der technischen Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung ermittelt und bereinigt sowie im Schreiben vom 9. November 2017 der Dienststelle rawi zuhanden der Gemeinde festgehalten. Vor der Eingabe der Ortsplanung wurde die LUBAT-Bereinigung nicht nochmals zur Aktualisierung eingegeben. Die Dienststelle rawi hat im November 2018 die LUBAT-Berechnung nochmals grob geprüft und punktuell bereinigt. Die bereinigte Tabelle T1 liegt als Beilage bei. Diese Anpassungen haben geringfügige Auswirkungen auf die Einwohnerkapazität. Das Kapitel 4.4 des Planungsberichts ist aufgrund der aktualisierten LUBAT-Bereinigung anzupassen.

Aufgrund der vorhandenen Kapazitäten im rechtskräftigen Zonenplan im Vergleich zur massgebenden Einwohnerzahl im Jahr 2035 ist die Gemeinde Nebikon eine sogenannte „Kompensationsgemeinde“. Das heisst, die heutige Bauzonenkapazität entspricht in etwa der künftigen Einwohnerzahl gemäss Wachstumswert für Neueinzonungen. In Kompensationsgemeinden sind Neueinzonungen in die Wohn- und Mischzone grundsätzlich möglich, aber nur unter flächengleicher kompensatorischer Auszonung eines vergleichbaren Zonentyps.

Gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan strebt die Gemeinde Nebikon mit dem Zonenplanentwurf keine wesentliche Erhöhung der Kapazitäten an. Aufgrund der vorgenommenen Bereinigung weist der Zonenplanentwurf eine theoretische Einwohnerkapazität von 3'360 für das Jahr 2035 oder ein Plus von 171 Einwohnerinnen und Einwohner gegenüber der heutigen Kapazität auf. Dieses Wachstum findet innerhalb der bestehenden Bauzonen statt.

Der Bauzonenflächenbedarf soll inklusive die vorgelegten Ein-, Um- und Auszonungen und mit den neuen Nutzungsmassen von heute 153 m<sup>2</sup>/Einwohner (E) auf 132 m<sup>2</sup>/E. reduziert werden. Der Medianwert für die Gemeinden der Kategorie A liegt heute bei 185 m<sup>2</sup>/E. Die Vorgaben des KPR LU 15 werden mit einem Dichtewert von 132 m<sup>2</sup>/E gemäss dem Zonenplanentwurf eingehalten.

Das Siedlungsgebiet (Bauzonen plus Reservezonen) der Gemeinden der Kategorie A ist maximal auf die Bauzonen per 2014 plus 6 % begrenzt (KA S1-1 des KRP). Das heisst, die Reservezonen dürfen höchstens 6 % der Bauzonen per 2014 betragen. Im rechtsgültigen Zonenplan betragen die Reservezonen der Gemeinde Nebikon ca. 2,8 ha. Bei einer Bauzonengrösse von ca. 79,5 ha<sup>1</sup> entspricht dies einem Anteil von ca. 3,5 %. Das Siedlungsgebiet dürfte um ca. 4,8 ha auf eine Fläche von 84,3 ha<sup>2</sup> vergrössert werden, wenn der Bedarf gemäss KRP ausgewiesen ist. Gemäss Zonenplanentwurf umfasst das Siedlungsgebiet 72,7 ha<sup>3</sup>. Mit 2,8 ha Reservezonen wird der zulässige Wert klar eingehalten.

Auf den Bedarf für die Arbeitsplatzentwicklung gehen wir nicht weiter ein. Der KRP sieht für die Arbeitsplatzzonen vor, dass diese ausserhalb der kantonalen Entwicklungsschwerpunkte und der regionalen Arbeitsplatzgebiete nur auf konkrete Nachfrage eines bestehenden Betriebs hin erweitert werden dürfen (KA S1-6).

---

<sup>1</sup> Alle Bauzonen ohne Weiler-, Abbauzonen (vorliegend nicht massgebend)

<sup>2</sup> 79,5 ha x 6 % = 4,8 ha -> 79,5 + 4,8 = 84,3 ha

<sup>3</sup> Alle Bauzonen ohne Weiler-, Abbau- und Verkehrszonen

### **1.5. Siedlungsstruktur, geordnete Besiedlung**

Mit der Festlegung der Kernzonen A und B soll das Zentrum gestärkt werden. Des Weiteren werden Arbeitszonen, die von Wohnzonen umgeben sind, in Wohn- bzw. Mischzonen umgezont. Die Zonierung der Wohngebiete westlich der Bahnlinie wird gemäss ihrer bestehenden Dichte der entsprechenden Wohnzone zugewiesen. Dadurch wird sich die Siedlungsstruktur kaum verändern. Es sind keine Siedlungserweiterungen vorgesehen. Insgesamt wird das Ziel der geordneten Besiedlung erfüllt.

### **1.6. Siedlungsentwicklung nach innen**

Der KRP fordert unter Kapitel S2 eine optimale Erschliessung und Nutzung der Bauzonen, eine Siedlungsentwicklung nach innen sowie eine hohe ortsbauliche und gestalterische Siedlungsqualität.

Daraus und insbesondere aus § 39 Abs. 1 und 2 PBG ergeben sich konkrete Aufgaben für die Gemeinden. So haben Neuüberbauungen den Boden haushälterisch zu nutzen. Bestehende Überbauungen sind, wo zweckmässig, zu verdichten und zu erneuern. Die Gemeinden haben für die Siedlungsentwicklung nach innen geeignete Gebiete zu ermitteln. Für die Bewältigung dieser Aufgaben stehen den Gemeinden verschiedene Hilfsmittel zur Verfügung, die bei der Dienststelle rawi bezogen werden können ([www.rawi.lu.ch](http://www.rawi.lu.ch)).

Die geplanten Änderungen im Zonenplan verfolgen eine massvolle Verdichtung. Die neue Zonenzuteilung erfolgt insbesondere aufgrund der Ablösung der Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und soll mehrheitlich das bisherige Nutzungspotenzial abbilden. Ein erhöhtes Entwicklungspotenzial ist in den zentralen Lagen vorgesehen. In den Gebieten Winkel und Bahnhofsstrasse Süd wird mit einer Auf- bzw. Umzonung eine Verdichtung angestrebt. Wie bereits unter Ziffer B.1.4. festgehalten, wird der Flächenbedarf pro Einwohner mit dem Zonenplanentwurf nochmals gesenkt. Dies entspricht dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen.

Wir weisen darauf hin, dass der gemessene Wert Ende 2017 von 180 m<sup>2</sup>/E deutlich über dem Potenzial des rechtskräftigen Zonenplans mit 153 m<sup>2</sup>/E und noch deutlicher über dem mit dem vorliegenden Zonenplanentwurf angestrebten Wert von 132 m<sup>2</sup>/E liegt. Die Kernaussage der vorliegenden Dichtewerte ist, dass die effektive Entwicklung aktuell nicht der geplanten entspricht. Der Indikator des Flächenbedarfs pro Einwohner kann auf eine tiefgreifende strukturelle Herausforderung in der Gemeinde hinweisen oder die Differenz ist auf eine erklärable, demografisch bedingte Wellenbewegung in der Bevölkerungszahl zurückzuführen.

### **1.7. Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung**

In den eingereichten Unterlagen liegen keine Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen der vorliegenden Revisionsvorlage vor. Der Planungsbericht ist diesbezüglich noch zu präzisieren. Da der Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan kein Anpassungsbedarf aufzeigt, gehen wir davon aus, dass keine Massnahmen notwendig sind.

Die erforderliche Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist grundsätzlich in der KA R7-2 des KRP sowie in § 36 Abs. 2 Ziff. 11 PBG verankert. Für Sondernutzungspläne kommt zudem § 65 Abs. 2 PBG zur Anwendung. Die Bemessung der Anzahl Parkplätze, in Abhängigkeit der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr, ist eine der wichtigsten und effektivsten Massnahmen für die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Wir verweisen auf unseren Antrag zum Bau- und Zonenreglement.

## **2. Weitere Sachbereiche**

### **2.1. Lärm**

Die Dienststelle uwe bringt folgenden Hinweis betreffend Wohnen an lärmemittierenden Verkehrsträgern an: Aufgrund der Lärmemissionen durch Vorstatt, Egolzwilerstrasse und SBB ist der baulichen Verdichtung in Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen im Nahbereich zu den Verkehrsträgern und dem draus resultierenden lärmrechtlichen Konfliktpotential ausreichend Beachtung zu schenken.

Die Dienststelle uwe hält weiter fest, dass die absehbare Entwicklung von Arbeitszonen aufzeigt, dass der Wohnanteil immer stärkeres Gewicht gegenüber einer gewerblichen Nutzung erhält. Daraus entsteht ein lärmrechtliches Konfliktpotenzial, das die Entwicklung oder Erweiterung der im Vordergrund stehenden gewerblichen Nutzung tangiert. Die Gemeinde hat den vermehrten Wohnanteil innerhalb von Arbeitszonen bei heutigen und zukünftigen Bauvorhaben kritisch zu hinterfragen. Für weitere Ausführungen verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe.

### **2.2. Störfallvorsorge**

Die Dienststelle uwe stellt fest, dass in der Gemeinde Nebikon die Eisenbahn als störfallrelevante Anlage gilt. Bei den im neuen Bauzonenreglement vorgesehenen Anpassungen befinden sich verschiedene Gebiete teilweise im Konsultationsbereich der Bahnlinie (z.B. „Kernzonen A und B“ / „Winkel, Kapellenstrasse“ / „Dorf, I de Breite, Blattegass“ / „Schürmatte, Stämpfel“). Das bedeutet, dass bei einem Unfall mit Gefahrgut auf der Bahn Personen in der Nachbarschaft geschädigt werden könnten. Gemäss der Dienststelle uwe kann davon ausgegangen werden, dass sich die Personendichte (Wohn- und Arbeitsbevölkerung) mit der neuen Nutzungsplanung nicht wesentlich erhöht. Damit ist auch keine Erhöhung der Risikosituation gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten. Bezüglich des Vorgehens bei Neubauten oder Anlagen mit hoher Personenzahl verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe. Darin weist sie auch auf die Prüfung von Massnahmen bei der Gebäudeplanung hin, um Personen vor Hitzeeinstrahlung zu schützen.

### **2.3. Siedlungsentwässerung**

Die Dienststelle uwe weist darauf hin, dass Änderungen des Zonenplans Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben können. Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement sind mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Nebikon in Einklang zu bringen. Die Entwässerung von Gebieten, die umgezont werden, ist frühzeitig zu klären.

### **2.4. Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan inkl. Fusswegnetz**

Gemäss Planungsbericht hat der Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2007 weiterhin Gültigkeit und wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht angepasst. Wir verweisen auf die Ausführungen unter Ziffer B.1.7.

## **3. Zonenplan Siedlung**

### **3.1. Allgemeines**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird die Zonenstruktur aufgrund der Vorgaben des revidierten PBG (namentlich Überbauungsziffer [ÜZ] und Gesamthöhe [GH]

als neue Nutzungs- und Baumasse) angepasst. Auf der Grundlage einer differenzierten Quartieranalyse wurden die ÜZ und die GH für die einzelnen Gebiete festgelegt.

Insgesamt legt die Gemeinde Nebikon eine gute, umfassende und zweckmässige Ortsplanungsrevision vor. Die verschiedenen Umzonungen entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Zu den Planänderungen in den Gebieten „Vorstatt, Glängweg“, „Vorstatt“, „Dorf, I de Breite, Blattegass“, „Schürmatte, Stämpfel“ und der Korridorsicherung Wiggertalbahn bestehen aus übergeordneter Sicht keine Vorbehalte oder Anträge. Zu den nicht erwähnten Gebieten werden nachfolgend Vorbehalte und Anträge sowie weitere Aspekte der Ortsplanung erläutert.

Wir weisen darauf hin, dass die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht auch eine Nutzungsplanänderung ist. Dies ist im Planungsbericht an den entsprechenden Stellen zu erwähnen.

Im Kapitel 4.2 des Planungsberichts zur Kernzonen A und B stimmt bei der ersten Begründung die erwähnte Parzelle nicht (Parzelle Nr. 58 anstelle von 78).

### **3.2. Gebiet Winkel, Kapellenstrasse**

Die Planänderung Nr. 1 gilt gemäss SLB als Gebiet „Umstrukturieren/Neuorientieren“. Aufgrund der Grösse der unüberbauten Fläche beantragen wir für die Sicherstellung einer optimalen und qualitätvollen Überbauung sowie insbesondere auch der zweckmässigen Anordnung der Freiräume die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht.

### **3.3. Gebiet Gschwäbmatte, Bahnhofstrasse Süd**

Die Planänderung Nr. 2, Parzellen Nrn. 121 und 778, betrifft ein mehrheitlich unüberbautes Gebiet. Wir beantragen für die Sicherstellung einer optimalen und qualitätvollen Überbauung und insbesondere einer zweckmässigen Erschliessung die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht.

### **3.4. Gebiet Oberdorf (Rüsle)**

Für das Gebiet der Planänderung 2 (Terrassenhäuser) beantragen wir die Beibehaltung der Gestaltungsplanpflicht, da aufgrund der Bautypologie und der Parzellenstruktur eine Einzelbauweise nicht zweckmässig ist. Im Übrigen besteht eine Differenz zwischen realisierter und vorgesehener ÜZ.

### **3.5. Gebiet Westhang**

Wir empfehlen die Zonenabgrenzung der W2a und der Grünzone auf der Parzelle Nr. 751 zu prüfen und allenfalls auf die Parzellengrenze anzupassen.

Die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht ist im Planungsbericht nicht erwähnt. Wir beantragen, die Gestaltungsplanpflicht bei der Planänderung Nr. 1 bestehen zu lassen, damit eine parzellenübergreifende optimale Erschliessung festgelegt werden kann.

### **3.6. Gebiet Grossmatt, Gründefeld**

Parkierungsanlagen und private Parkplätze in Arbeitsgebieten werden nicht der Verkehrszone zugewiesen. Die vorgesehene Planänderung auf Parzelle Nr. 517 entspricht somit nicht den Richtlinien „Darstellung der Verkehrszone (§ 52 PBG) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen“. Da die Grünzone Parkieranlagen aufgehoben werden soll, ist diese Fläche der angrenzenden Arbeitszone zuzuweisen.

### **3.7. Verkehrszonen und -flächen**

Die Zuweisung der Verkehrszonen und -flächen wurde grundsätzlich nach den Vorgaben der massgebenden Richtlinie vorgenommen.

Gemäss Richtlinie sind am Bauzonenrand Strassen ohne Erschliessungsfunktion für die Bauzone der Verkehrsfläche zuzuweisen; folgende Parzellen sind betroffen: Parzellen Nrn. 190 (Bereich zwischen Parzellen Nrn. 189 und 461), 222, 463, 104 (angrenzend an Landwirtschaftszone und Gewässer/ÜG A) und 475 (angrenzend an Gewässer/ÜG A).

Die Parzellen Nrn. 436 und 438 sind nicht der Verkehrszone zuzuweisen, sondern in die Wohnzone 4b, da es sich um eine Arealerschliessung und gemäss Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan nicht um eine Erschliessungsstrasse handelt.

Abparzellierte Fahrwege, Fuss-/Velowege innerhalb des Siedlungsgebiets sind ebenfalls der Verkehrszone zuzuweisen; beispielsweise Parzellen Nrn. 87 und 112.

Die Dienststelle lawa weist darauf hin, dass es bei Verkehrszonen, die an Wald grenzen, eine Waldfeststellung (statische Waldgrenze) erforderlich ist. Aufgrund der obigen Ausführungen und den damit erforderlichen Anpassungen der Verkehrszonen erübrigt sich eine Waldfeststellung. Bei der Parzelle Nr. 224 (Verkehrszone) besteht bereits eine statische Waldgrenze. Auch die bestehende statische Waldgrenze bei den Parzellen Nrn. 222 und 463 wird aufgrund der Zuweisung der Strasse zur Verkehrsfläche obsolet und könnte weggelassen werden. Wir beantragen, eine allfällige Aufhebung der statistischen Waldgrenze bei der Dienststelle lawa zu prüfen.

### **3.8. Zonierung entlang von Gewässern**

Im Planungsbericht wird betreffend Gewässerräume innerhalb des Baugebiets erläutert, dass für Gewässer ausparzellierte Parzellen als Ganzes dem Übrigen Gebiet A zugewiesen und von der Grünzone Gewässerraum überlagert werden sollen. Diese Zuweisung ist innerhalb der Bauzonen nicht recht- und zweckmässig, da die Grünzone Gewässerraum als überlagernde Zone nur Bauzonen überlagern darf, das Übrige Gebiet A allerdings eine Nichtbauzone ist. Die betroffenen Flächen im Übrigen Gebiet A sind daher in der Grundnutzung zweckmässigerweise einer Grünzone zuzuweisen. Die Zuweisung in die Grünzone als formelle Bauzone muss nicht kompensiert werden.

### **3.9. Aufhebung Gestaltungspläne**

Mit der Überführung des BZR in die neue Systematik der Bau- und Nutzungsmasse gemäss PBG (Ersatz von Ausnutzungsziffer und Geschossigkeit durch Überbauungsziffer und Gesamthöhe) sind die bestehenden Gestaltungspläne nicht mehr mit dem neuen Recht vereinbar. Sie müssen aufgehoben, angepasst oder in die neue Grundordnung überführt werden. Die verbleibenden, noch nicht vollständig überbauten Gestaltungspläne können gemäss der Übergangsfrist noch bis Ende 2023 nach altem Recht bebaut und anschliessend aufgehoben werden.

Die Gemeinde Nebikon hat die bestehenden Sondernutzungspläne geprüft und entschieden, sie mehrheitlich aufzuheben. Dieses Vorgehen erachten wir als zweckmässig.

### **3.10. Zonenplan – Legende**

Die Lärmempfindlichkeitsstufe bei der Zone für öffentliche Zwecke ist nicht korrekt (II anstelle III).

Die Zonenbezeichnung der Wohnzone bzw. der Arbeitszone mit „a-b“ ist nicht verständlich, da so auf dem Plan nicht auffindbar. Dies ist zu präzisieren (allenfalls mit Komma anstelle eines Bindestrichs).

Die Verkehrszone wie auch das Übrige Gebiet Verkehrsfläche sind keiner Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen.

Die Unterscheidung der Verkehrszone und des Übrigen Gebiets Verkehrsfläche ist aufgrund der Farbgebung nur erschwert möglich. Wir empfehlen, die Farbgebung entsprechend anzupassen.

Beim Übrigen Gebiet ist in der Klammer das massgebliche Gesetz (PBG) noch zu erwähnen.

Auch beim Legendeneintrag „Übriges Gebiet Verkehrsfläche“ ist ein Verweis auf das PBG vorzunehmen oder andernfalls eine entsprechende Bestimmung im BZR aufzunehmen.

Der Legeneintrag „Gestaltungs-/Bebauungsplan bestehend/aufgehoben“ ist nicht eindeutig klar. Sollen mit dieser Signatur die Gebiete mit bestehendem Gestaltungs-/Bebauungsplan dargestellt werden, die im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung aufgehoben werden sollen? Generell ist im zu genehmigenden Zonenplan auf diesen Informationsinhalt zu verzichten. Für die bessere Nachvollziehbarkeit der Bevölkerung kann ein separater orientierender Plan mit den verbleibenden und aufzuhebenden Gestaltungsplänen erstellt werden.

Die statische Waldgrenze ist im Zonenplan darzustellen.

Die Gemeinde Nebikon hat das Gefahrenhinweismodell gewählt. Die Dienststelle vif beantragt, die Gefahrengebiete im Zonenplan orientierend als Hinweis einzutragen. Wir unterstützen diesen Antrag. Die Gefahrengebiete sind in den beiden Zonenplänen darzustellen.

Wir weisen darauf hin, dass auf dem Zonenplan wie auch beim Zonenplan Landschaft und Teilzonenplan Gewässerraum der Genehmigungsvermerk fehlt. Dies ist zu ergänzen.

#### **4. Zonenplan Landschaft**

Der Zonenplan Landschaft umfasst vorliegend auch den Zonenplan mit den siedlungsrelevanten Inhalten. Die Genehmigungsinhalte der beiden Pläne müssen eindeutig differenziert werden können. Wir beantragen, eine zweckmässige Darstellung zu wählen. Alternativ könnte auch alles auf einem Zonenplan im Massstab 1:2'500 dargestellt werden. Wir bevorzugen diese Lösung.

Die Region Luzern West empfiehlt, den Korridor im Zonenplan Landschaft hinweisend darzustellen.

Der Plan ist – sofern betroffen – aufgrund der Ausführungen unter Ziffer B.3.10. anzupassen.

#### **5. Teilzonenplan Gewässerraum**

##### **5.1. Generelles**

Die Dienststelle uwe stellt fest, dass die Festlegung des Gewässerraums in den Unterlagen sehr gut dokumentiert ist.

Wir unterstützen den Antrag der Dienststellen uwe und lawa, im Zonenplan Gewässerraum ausserhalb Bauzonen die Freihaltezonen Gewässerraum, für die keine Bewirtschaftungseinschränkungen gelten, orientierend darzustellen (vgl. dazu Art. 41c Abs. 4<sup>bis</sup> und 6b GSchV

und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung [KGSchV]). Jedoch unterstützen wir den Antrag der Dienststelle lawa nicht, die Gewässerräume ausdrücklich „mit Bewirtschaftungseinschränkungen“ darzustellen, da dies für Gewässerräume ohnehin als Regelfall gilt.

Die Dienststelle uwe weist auf die Arbeitshilfe „Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung“ hin, die im Januar 2019 aktualisiert wurde. Im Gewässerraum von grossen Flüssen (d.h. Luthern und Wigger) ausserhalb der Bauzone kann gemäss § 11b<sup>bis</sup> KGSchV ein Teil ohne Bewirtschaftungseinschränkungen ausgeschieden werden. Für diese Bereiche „ohne Bewirtschaftungseinschränkungen“ ist eine Ausnahmebewilligung gemäss § 11e Abs. 2 KGSchV erforderlich. Die Bestimmungen zur Bewirtschaftung des Gewässerraums sind seit 1. Januar 2019 in Kraft. Die Dienststelle uwe empfiehlt, die aktualisierte Arbeitshilfe zu berücksichtigen. Für die Festlegung der Bereiche „ohne Bewirtschaftungseinschränkungen“ ist mit der Dienststelle uwe Kontakt aufzunehmen.

Sinnvollerweise erfolgt die Darstellung der Bereiche „ohne Bewirtschaftungseinschränkungen“ bereits vor der öffentlichen Auflage. Sie sind jedoch bis spätestens zur Genehmigung orientierend darzustellen.

Wir weisen darauf hin, dass der Text zu Kapitel 3 „Gewässerraum ausserhalb Bauzonen“ zu präzisieren ist, da nicht das Gewässer als Freihaltezone ausgeschieden wird, sondern der Gewässerraum.

Im Teilzonenplan werden weite Teile des Gemeindegebiets als Informationsinhalt «dicht überbaute Gebiete» bezeichnet. Die Feststellung, ob ein Gebiet als «dicht überbaut» i. S. v. Art. 41a und 41c GSchV bezeichnet werden kann, muss im Einzelfall geprüft werden und kann nicht schon in der Nutzungsplanung vorgenommen werden, auch nicht als unverbindlichen Informationsinhalt. Dies kann bei betroffenen Grundeigentümern zu Missverständnissen und damit zu vermeidbaren Rechtsstreitigkeiten führen (z.B. bei späteren Baubewilligungsverfahren nach Art. 41c GSchG). Dieser Informationsinhalt ist aufzuheben. Wir weisen zudem darauf hin, dass unverbindliche Zonenplaninhalte nicht unter Informationsinhalt aufgeführt werden dürfen, da darunter verbindliche Inhalte fallen (Festlegung durch anderes Verfahren als das Nutzungsplanverfahren).

## 5.2. Gewässer im Detail

Die Festlegung der Gewässerräume ist grundsätzlich rechtmässig erfolgt. Zu den konkreten Anträgen der Dienststellen vif und uwe nehmen wir wie folgt Stellung:

- Wir unterstützen die Anträge/Ausführungen der Dienststelle vif zum Gewässerraum beim Fröscherebach. Den Antrag der Dienststelle vif auf Verbreiterung des Gewässerraums auf Parzelle Nr. 121 lehnen wir ab, da der Hochwasserschutz seitens der Wigger gewährleistet ist und die Entwicklung des Areals nicht durch einen zu breiten Gewässerraum nachteilig tangiert werden soll. Ebenso lehnen wir den Antrag der Dienststelle vif auf Verbreiterung des Gewässerraums der Luthern entlang der Kantonsstrasse (Gschwäbmatte) ab, weil der Hochwasserschutz dort gewährleistet ist. Die Festlegung der Gemeinde ist deshalb korrekt.
- Wir unterstützen die Anträge der Dienststelle uwe zu folgenden Anpassungen: Gewässer ID 433028 (Parzelle Nr. 228) und Fröscherebach (Koordination mit Gestaltungsplan).

Diejenigen Anträge der Dienststellen vif und uwe die wir gemäss obigen Ausführungen unterstützen, sind umzusetzen. Bei Fragen zur Gewässerraumausscheidung sind die Dienststellen vif und uwe zu kontaktieren.

Ihr nachträglicher Antrag vom 6. November 2018 auf Verschmälerung des Gewässerraums auf den Parzellen Nrn. 245, 739 und 740 (Wydenmatt) widerspricht den rechtlichen Vorgaben zum Gewässerraum und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Eine Verschmäle-