

**Bestimmungen zur Planungszone
«Abstimmung Nutzung und Verkehr in den Gewer-
bezonen und Industriezonen»**

Öffentliche Auflage vom 15. Dezember 2008 bis Donnerstag, 13. Januar 2009

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Begründung der Planungszone | 1 |
| 1.1 | Die Motivation | 1 |
| 1.2 | Raumplanerische Ausgangslage | 1 |
| 2 | Rechtliches zur Planungszone | 3 |
| 2.1 | Es kann weiterhin gebaut werden | 3 |
| 2.2 | Gesetzliche Grundlagen | 3 |
| 2.3 | Zweck und Wirkung | 3 |
| 2.4 | Zuständigkeit | 3 |
| 2.5 | Inkrafttreten und Geltungsdauer | 4 |
| 2.6 | Das Verfahren | 4 |
| 3 | Abgrenzung und Inhalt der Planungszone | 5 |
| 3.1 | Verhältnis zur heutigen Ortsplanung | 5 |
| 3.2 | Verhältnis zur ESP-Planung Rontal / Luzern | 5 |
| 3.3 | Was gilt in den nicht mit der Planungszone belegten Bauzonen? | 6 |
| 3.4 | Perimeter der Planungszone | 6 |
| 3.5 | Vorschriften der Planungszone "Abstimmung Nutzung und Verkehr in den Gewerbebezonen und Industriezonen Ebikon" | 7 |

1 Begründung der Planungszone

1.1 Die Motivation

Die Gemeinde Ebikon ist aufgrund ihrer geografischen Situierung im Entwicklungsschwerpunkt Rontal bereits heute stark sowohl dem Durchgangsverkehr wie auch dem internen Verkehr ausgesetzt. Eines der grundlegendsten Ziele der Strategie einer nachhaltigen Entwicklung - umfassend manifestiert im Richtplan «*Entwicklungsschwerpunkt Rontal / Luzern*» - ist eine qualitativ hochstehende Siedlungs-, Wohnbau- und Verkehrspolitik. Diesem Grundgedanken hat sich der Gemeinderat verpflichtet. Die entsprechenden Weichen müssen mit planerischen Schritten rechtzeitig gestellt werden. Die gegenwärtig laufende Teilrevision der Ortsplanung ist hiezu das richtige Instrumentarium. Der Gemeinderat fühlt sich verpflichtet, wenn Abweichungen von dieser Grundausrichtung erkennbar sind, korrigierend einzugreifen.

Im Sinne einer gesunden Entwicklung und unter Beachtung einer nicht allzu stark überbordenden und letztlich einschränkenden Mobilität muss mit der Ansiedlung zusätzlicher besucher- und verkehrsintensiver Betriebe behutsam umgegangen werden. Zu diesen Nutzungen gehören insbesondere auch die Verkaufsflächen, wenn sie ein regionales Einzugsgebiet ansprechen und somit mehr als dem Quartierbedarf dienen. In der laufenden Teilrevision der Ortsplanung wird ein Konzept rechtlich verankert, das aufzeigt, wo solche Nutzungen zur Unterstützung der angestrebten Zentrumsentwicklung erwünscht sind und wo verkehrsintensive Nutzungen aufgrund der fehlenden Verkehrskapazitäten zu Überlastungen führen würden. Bei der Abwägung der Vor- und Nachteile, insbesondere aber bei der Beurteilung der Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs geht es darum, Standorte zu finden, die auch der nichtmotorisierten Ebikoner Bevölkerung dienen.

Mit der vorliegenden Planungszone stellt der Gemeinderat sicher, dass während der laufenden Ortsplanungsteilrevision kurzfristig keine Entwicklungen stattfinden, die der laufenden Planung entgegenwirken.

1.2 Raumplanerische Ausgangslage

Die heute geltende Ortsplanung Ebikon geht aufs Jahr 1995 zurück. Seither wurde sie in verschiedenen kleineren Teilrevisionen lokal angepasst.

In der Zwischenzeit haben diverse Gesetzesänderungen sowie aktuelle raumplanerische Fragestellungen zu neuen Planungsaufgaben geführt. Der Gemeinderat Ebikon hat darum im Frühjahr 2008 mit der Teilrevision der Gewerbe- und der Industriezonen begonnen.

Die ersten zwei übergeordneten Schritte dieser Revision sind bereits abgeschlossen, nämlich

- der regionale Richtplan *REP 21*
- der überkommunale Richtplan «*Entwicklungsschwerpunkt Rontal / Luzern* der Gemeinden Ebikon, Buchrain, Ebikon und Root

Die eigentümergebundene Umsetzung in die Nutzungsplanung erfolgt zur Zeit. Schwerpunkt der Teilrevision ist die **Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung**. Insbesondere die Industrie- und Gewerbezone verfügen noch über Reserven und Umnutzungspotenziale. Zur **Sicherung der für alle wichtigen Mobilität** gilt es zu beachten, dass die Verkehrskapazitäten der heute vorhandenen Verkehrsanlagen in den Spitzenzeiten teilweise bereits ausgeschöpft sind. Um die Erreichbarkeit aller Areale auf einem möglichst hohen Stand zu erhalten, muss im öffentlichen Interesse behutsam mit stark verkehrserzeugenden Nutzungen umgegangen werden. Erfahrungsgemäss gehören Verkaufsflächen zu den Nutzungen mit dem höchsten Verkehrsaufkommen.

Die Pflicht zur Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsfragen ist auch im Planungs- und Baugesetz und in den übergeordneten Planungen verankert:

- Gemäss dem seit 2002 geltenden § 46 Abs. 2 des **Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern** (PBG) werden Industrie- und Gewerbezone generell als Arbeitszone bezeichnet. In den Bau- und Zonenreglementen sollen die Gemeinden die zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen näher bezeichnen. Sie unterscheiden dabei insbesondere zwischen güterverkehrs- und personenintensiven Betrieben, deren Auswirkungen auf die Umgebung und deren Empfindlichkeit gegenüber Einwirkungen. Die Gemeinden können einzelne Betriebsarten ausschliessen oder ihren Anteil begrenzen.
- Gemäss **kantonalem Richtplan '98** werden die Arbeitsgebiete von Ebikon als "Entwicklungsschwerpunkt von kant. Bedeutung" bezeichnet (S3 - 12). Es wird festgehalten, dass «*Kanton und Gemeinden zusammen mit den Grundeigentümern die angestrebte Entwicklung festlegen und ihre weiteren Planungen darauf abstimmen*». Zu den publikumsintensiven Versorgungseinrichtungen hält der Richtplan in S1-42 folgendes fest: «*In den Arbeitsgebieten ohne Zentrumsfunktionen sind publikumsintensive Versorgungseinrichtungen, die Güter des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs anbieten, auf den Quartierbedarf auszurichten, ausser diese Güter werden am geplanten Standort in zulässiger Weise auch produziert.*»
- Gemäss **regionalem Richtplan '04** (REP 21) hat die Gemeinde Ebikon «ein Konzept über die angestrebte Entwicklung der Arbeitsgebiete» zu erarbeiten und dabei die Nachbargemeinden mit einzubeziehen (mit ESP-Planung Rontal erfüllt).

2 Rechtliches zur Planungszone

2.1 Es kann weiterhin gebaut werden

In den mit der Planungszone belegten Gebieten kann grundsätzlich weiterhin nach dem geltenden Bau- und Zonenreglement der Gemeinde gebaut werden. Zusätzlich sind jedoch die Bestimmungen der nun erlassenen Planungszone «Besucherintensive Betriebe und Verkaufsflächen» zu beachten.

2.2 Gesetzliche Grundlagen

Das eidgenössische **Raumplanungsgesetz** vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) bestimmt in Art. 27 unter dem Titel „Planungszonen“ folgendes:

¹ *Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.*

² *Planungszone dürfen für längstens fünf Jahre bestimmt werden; das kantonale Recht kann eine Verlängerung vorsehen.*

Der Kanton Luzern hat in den §§ 81 - 85 des **Planungs- und Baugesetzes** (PBG; SRL Nr. 735) vor allem das Verfahren geregelt.

2.3 Zweck und Wirkung

Die Planungszone dienen der einstweiligen Sicherung der beabsichtigten Nutzungsplanung. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte (Art. 27 Abs. 1 RPG; §§ 81 Abs. 1 und 82 Abs. 1 PBG).

Der Zweck einer Planungszone besteht somit darin, den zuständigen Planungsorganen im Hinblick auf beabsichtigte Planungsvorhaben die nötige Entscheidungsfreiheit zu wahren. Die Planungszone verhindert, dass die beabsichtigte Nutzungsplanung innerhalb der Planungszone in irgendeiner Weise präjudiziert wird.

Die Planungszone stellt somit eine **vorsorgliche, sichernde Massnahme** dar.

2.4 Zuständigkeit

Der **Gemeinderat** ist zuständig für den Erlass von Planungszone (§ 82 PBG).

2.5 Inkrafttreten und Geltungsdauer

Die zur Bestimmung der Planungszone massgebenden Pläne werden mit ihrer **öffentlichen Auflage** wirksam (§ 85 Abs. 1 PBG).

Die Geltungsdauer einer Planungszone ist zeitlich limitiert. Es sind zwei Fristen zu beachten:

- Innert **zwei Jahren** seit der Planaufgabe der Planungszone sind der neue Nutzungsplan und die neuen Bau- und Nutzungsvorschriften (z.B. Zonenplan und Zonenvorschriften im BZR) **öffentlich aufzulegen**. Der Regierungsrat kann diese zweijährige Frist um höchstens ein Jahr erstrecken (§ 83 Abs. 1 PBG).
- Innert **fünf Jahren** seit der Planaufgabe der Planungszone müssen die neuen Nutzungspläne (z.B. Zonenplan und Zonenvorschriften im BZR) **in Kraft treten**. Der Regierungsrat kann die fünfjährige Frist um höchstens zwei Jahre verlängern (§ 83 Abs. 2 PBG).

2.6 Das Verfahren

Das Verfahren ist in § 84 PBG geregelt:

1 Die für die Bestimmung einer Planungszone zuständige Behörde (in Ebikon: Gemeinderat) legt die massgebenden Pläne und Vorschriften während 30 Tagen öffentlich auf und macht die Auflage öffentlich bekannt. In der Bekanntmachung ist auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist hinzuweisen.

2 Den betroffenen Grundeigentümern ist die Bestimmung der Planungszone mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist bekannt zu geben.

3 Die Einsprachen sind während der Auflagefrist mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich bei der in der öffentlichen Bekanntmachung und in der Bekanntgabe an die Grundeigentümer angegebene Behörde einzureichen. Sie haben keine aufschiebende Wirkung.

4 Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates hat keine aufschiebende Wirkung.

3 Abgrenzung und Inhalt der Planungszone

3.1 Verhältnis zur heutigen Ortsplanung

Die **Planungszone überlagert** die heute geltenden Vorschriften. Es gelten beide Vorschriften gleichzeitig, wobei jeweils die «strengere» Bestimmung zur Anwendung kommt.

Die definitive inhaltliche und formelle Überarbeitung der Industrie- und Gewerbezonenn erfolgt im Rahmen der laufenden Ortsplanungsteilrevision

3.2 Verhältnis zur ESP-Planung Rontal / Luzern

Die neuen Bestimmungen der Planungszone setzen den Richtplan "Entwicklungsschwerpunkt Rontal / Luzern" eigentümerverbindlich um. Sie regeln insbesondere dessen Hauptzielsetzung: die Abstimmung der zulässigen Nutzungen mit dem Verkehrsaufkommen und den Verkehrskapazitäten im Rontal.

Die Bestimmungen der Planungszone gehen dabei den Regelungen des ESP-Richtplanes vor. Insbesondere Nutzungen mit weniger als 15 Fahrten sowie die Verkehrserzeugung der zulässigen Verkaufsflächen müssen nicht den Fahrtenkontingenten der ESP-Planung angerechnet werden.

Bei grossen Anlagen oder Nutzungen mit grosser Verkehrserzeugung gilt es zudem jeweils abzuschätzen, ob die Zielsetzungen des ESP-Richtplanes eingehalten werden. Im neuen Art. A Abs. 3 wird darum folgendes festgehalten:

"Bauten und Anlagen, welche einer UVP unterliegen oder in einem Bebauungsplanverfahren zu beurteilen sind, haben sich zudem an der Fahrtenregelung des Richtplans «Entwicklungsschwerpunkt Rontal / Luzern» auszurichten."

Bei dieser Prüfung ist insbesondere zu beurteilen, ob

- a) die Nutzungen auf die zulässigen Verkehrs- und Umweltbelastung im Rontal abgestimmt sind und
- b) ob sie in den verbleibenden Arbeitsgebieten die in der ESP Planung Rontal vorgesehene Entwicklung nicht behindern.

Der Gemeinderat kann dabei von der strikten Einhaltung der im Richtplan festgelegten Fahrtenkontingente absehen, wenn die Einhaltung der obigen beiden Bedingungen anderweitig gesichert werden kann (z.B. mittels Nutzungsdifferenzierung und Nutzungsbeschränkung).

3.3 Was gilt in den nicht mit der Planungszone belegten Bauzonen?

Ausserhalb der heutigen Industriezonen und Gewerbebezonen gilt weiterhin der aktuelle Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement.

Bezüglich besucherintensiven Betrieben und Verkaufsflächen müssen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen von Gemeinde, Kanton und Bund eingehalten werden.

3.4 Perimeter der Planungszone

Die Planungszone umfasst folgende Zonen im gesamten Gemeindegebiet:

- Gewerbebezonen 1 und 2
- Industriezonen 1, 2 und 3

3.5 Vorschriften der Planungszone "Abstimmung Nutzung und Verkehr in den Gewerbebezonen und Industriezonen Ebikon"

A) Abstimmung Nutzung und Verkehr in den Gewerbebezonen und Industriezonen

- 1 Nutzungen mit mehr als 15 Fahrten DTV¹ pro 100 m² realisierter Nutzfläche² sind in den Gewerbebezonen 1 und 2 und den Industriezonen 1, 2 und 3 nicht zulässig. Die zulässigen Verkaufsnutzungen gemäss Art. B sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
- 2 Werden bei bestehenden Nutzungen und deren angemessene Erweiterung die zulässigen Fahrten überschritten, kann der Gemeinderat Erleichterungen bewilligen. Der Gemeinderat kann Richtlinien zur Anwendung erlassen.
- 3 Bauten und Anlagen, welche einer UVP unterliegen oder in einem Bebauungsverfahren zu beurteilen sind, haben sich zudem an der Fahrtenregelung des Richtplans «Entwicklungsschwerpunkt Rontal / Luzern» auszurichten.
- 4 Wo dies nicht bereits in der übergeordneten Gesetzgebung vorgeschrieben ist, kann der Gemeinderat bei Neubaugebieten von mehr als 5'000 m² sowie bei grösseren baulichen Veränderungen bereits bebauter Areale von mehr als 10'000 m² Arealfläche einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan verlangen.

B) Verkaufsnutzungen in den Gewerbebezonen und Industriezonen

- 1 In den Gewerbebezonen 1 und 2 und den Industriezonen 1, 2 und 3 sind neue Verkaufsnutzungen mit Nettflächen³ von mehr als 200 m² pro Betrieb resp. Projekt nicht zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen.
- 2 In Abweichung von Abs. 1 sind folgende neue Verkaufsnutzungen aller Art mit mehr als 200 m² Nettfläche pro Betrieb resp. Projekt zulässig:
 - a) Im Arbeitsgebiet «Schindler Nord» (*EbiSquare*) lege der Gemeinderat die zulässige Nettfläche im Bebauungsplan fest.

¹ Durchschnittlicher Täglicher Verkehr

² Unter der realisierten Nutzfläche ist die anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss § 12 PBV und/oder die Nettfläche gemäss § 169 PBG zu verstehen

³ Nettflächen gemäss PBG § 169 Abs. 4

- b) Der Verkauf von am Ort produzierten Gütern (inkl. Lebensmittel), wobei der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Produktion am Ort stehen muss.
 - c) Der Verkauf von nicht am Ort produzierten Gütern (keine Lebensmittel) unter folgenden Bedingungen:
 - Er muss in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit resp. dem Angebot eines Betriebes stehen.
 - Die Nettogröße beträgt nicht mehr als 20 % der gewerblichen Nutzfläche, maximal aber 500 m².
 - d) An Ort produzierte Gärtnereiprodukte
 - e) Verkaufsflächen des Autogewerbes und des Autohandels
- 3 Der Gemeinderat kann von der Beschränkung der Nettogrößen gemäss Abs. 1 und 2 Ausnahmen gewähren, wenn die Verkaufsnutzungen für sich oder in Kombination mit anderen Nutzungen (Bauten oder Areal) insgesamt weniger als 15 Fahrten DTV pro 100 m² Nutzfläche verursachen. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für den Verkauf von Waren für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf.
- 4 Der Ersatz und die angemessene Erweiterung von bestehenden Verkaufsnutzungen sind gemäss Art. C gewährleistet.

C) Definition angemessene Erweiterung in den Gewerbebezonen und Industriezonen

- 1 Als angemessene Erweiterung gelten einmalige Nutzungserweiterungen, die gegenüber der bestehenden Nutzung von untergeordneter Bedeutung sind und die, unter Berücksichtigung der bisherigen und erweiterten Nutzung, nicht zu einem Verkehrsaufkommen führen, das 15 Fahrten DTV pro 100 m² realisierte Nutzfläche übersteigt.
- 2 Für die Erweiterung von bestehenden Nutzungen, deren Verkehrserzeugung bereits über dem Wert von 15 Fahrten DTV pro 100 m² realisierter Nutzfläche liegt, kann der Gemeinderat Erleichterungen bewilligen.