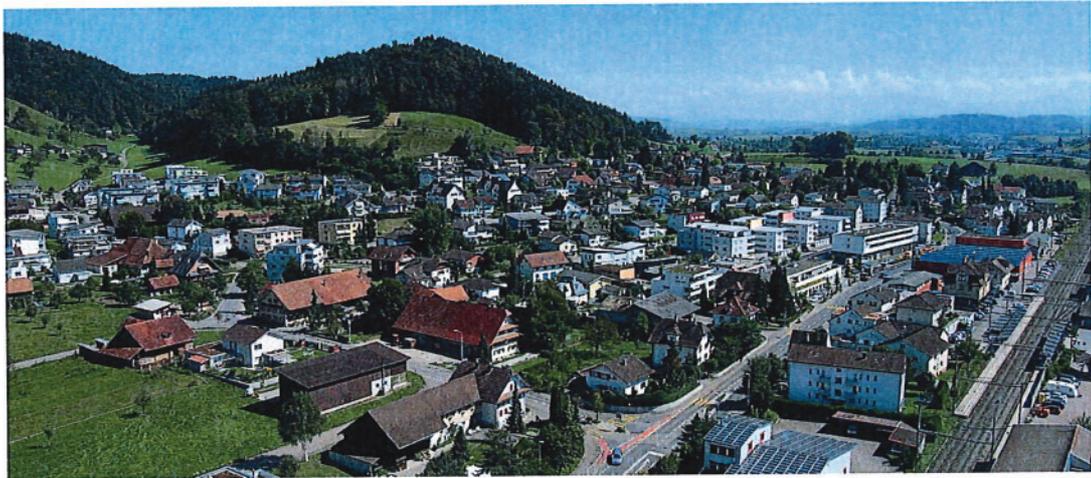




**NEBIKON**

*"mis Dorf"*

Gemeinde Nebikon  
Kirchplatz 1 / 6244 Nebikon  
062 748 24 00 / [gemeindekanzlei@nebikon.ch](mailto:gemeindekanzlei@nebikon.ch)



---

Gemeinde Nebikon

---

# Siedlungsleitbild

vom Gemeinderat beschlossen am 17. Mai 2018

#### **Lesehilfe:**

Strategische Festlegungen sind im Text grau hinterlegt.

Baubegriffe: Mit der Einführung der IVHB werden einige bisher gültige Baubegriffe in Zukunft obsolet. Im Sinne einer einheitlichen Begriffsverwendung werden hier auch für zukünftige Entwicklungen die aktuell auf kommunaler Stufe gültigen Baubegriffe verwendet.

#### **Abkürzungen:**

BZR: Bau- und Zonenreglement der Gemeinde

EFH: Einfamilienhaus

DEFH: Doppelfamilienhaus

DWV: Durchschnittlicher Werktagverkehr

FFF: Fruchtfolgeflächen

GP: Gestaltungsplan

GSchV: Gewässerschutzverordnung des Bundes

IVHB: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

MFH: Mehrfamilienhaus

MIV: Motorisierter Individualverkehr

OPK: Ortsplanungskommission

OPR: Ortsplanungsrevision

ÖV: Öffentlicher Verkehr

PBG: Planungs- und Baugesetz, Kt. Luzern, Stand 1. Jan. 2014

PBV: Planungs- und Bauverordnung, Kt. Luzern, Stand 1. Aug. 2016

REP: Regionaler Entwicklungsplan

RPG: Raumplanungsgesetz des Bundes, Stand 1. Mai 2014

RP: Kantonaler Richtplan 2009

SLB: Siedlungsleitbild

W2/W3/W4: Zwei-/drei-/viergeschossige Wohnzone

#### **Impressum**

##### **Kontakt:**

Gemeinde Nebikon

Kirchplatz 1

6244 Nebikon

062 748 24 00 / gemeindekanzlei@nebikon.ch

##### **Bearbeitung:**

Burkhalter Derungs AG

Rüeggisingerstrasse 41

6020 Emmenbrücke

info@bdplan.ch

##### **Stand:**

Letzte Änderung:

20. Dezember 2017

Öffentliche Auflage:

02. Juni - 01. Juli 2017

Verabschiedung durch Gemeinderat:

Projekt: 91512 / Datei: Nebi\_Siedlungsleitbild\_Entwurf\_171220.indd

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Ziele und Zweck	4
1.3 Organisation und Vorgehen	5
<b>2. Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1 Grundlagen	6
2.2 Rahmenbedingungen	6
2.3 Leitbild «Zukunft Nebikon»	8
<b>3. Demographische Entwicklung und Wirtschaft</b>	<b>9</b>
3.1 Bevölkerungsentwicklung	9
3.2 Arbeit und Gewerbe	10
3.3 Wohnungsbau und Immobilienmarkt	11
<b>4. Räumliche Entwicklung</b>	<b>13</b>
4.1 Siedlungsstruktur	13
4.2 Bauzonenreserven	17
4.3 Mobilität und Verkehr	18
4.4 Landschaft	20
4.5 Siedlungsqualität	21
4.6 Räumliche Entwicklungsstrategie	21
4.7 Massnahmen Ortsplanungsrevision	23
<b>5. Zusammenfassung</b>	<b>24</b>

---

## Beilagen:

- Strategieplan zum Siedungsleitbild
- Bericht Quartieranalyse

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Übergeordnete Planung

Das übergeordnete Planungsrecht hat in den letzten Jahren zahlreiche Änderungen erfahren. So sind auf kantonaler Ebene am 1.1.2014 das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und auf Bundesebene am 1.5.2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Die darauf abgestimmte Revision des kantonalen Richtplans wurde im Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt. Die veränderten Rahmenbedingungen erfordern bedeutende Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung, was eine Gesamtrevision der Ortsplanung notwendig macht.

Für die strategische Siedlungsplanung heisst dies, die räumliche Entwicklung noch stärker auf die Innenentwicklung auszurichten und Siedlungserweiterungen in die Fläche zurückhaltend vorzunehmen. Mit der Einführung der schweizweit harmonisierten Baubegriffe (IVHB) sind zudem bedeutende Anpassungen an den baurechtlichen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement notwendig. Dabei werden z.B. die bisher gebräuchliche Ausnutzungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.

Der kantonale Richtplan 2015 verlangt in der Koordinationsaufgabe S1-4 von den Gemeinden die Erarbeitung von Siedlungsleitbildern «als Grundlage und Voraussetzung für die bedarfsgerechte, etappierte Erweiterung der Bauzonen». Die Anforderungen an ein Siedlungsleitbild sind in der kantonalen Arbeitshilfe vom Juni 2016 definiert.

### Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgte im Zeitraum von 2003 bis 2006 und wurde am 7.12.2006 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Die Siedlungsfläche wurde seither nicht mehr erweitert. Eine geplante Einzonung im Gebiet Wydematt (0.74 ha, vom ÜG in die Wohnzone W3) lehnte die Gemeindeversammlung im Dezember 2010 ab. Die letzte Teilrevision erfolgte im Jahre 2016 mit der Umzonung der dreigeschossigen Wohn- und Geschäftszone (WG3) im Gebiet Vorstatt in die viergeschossige Wohnzone (W4). Letztere vergrösserte sich dadurch um 1.03 ha, während die gemischte Zone WG3 aus dem BZR gelöscht wurde. Gleichzeitig wurde die Ausnutzungsziffer in der viergeschossigen Wohnzone von 0.65 auf ein zeitgemässes Dichtemass von 0.75 erhöht. Mit dem vorliegenden Siedlungsleitbild ist nun die Basis für die nachfolgende Gesamtrevision der Nutzungsplanung gelegt.

## 1.2 Ziele und Zweck

Das Siedlungsleitbild verfolgt verschiedene Ziele und Zwecke:

### 1. Erarbeitung einer langfristigen **Strategie** zur räumlichen Entwicklung

Die Gemeinde definiert ihre zukünftige Siedlungsentwicklung nach kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsschritten. Der Planungshorizont umfasst dabei rund 15 Jahre.



## 2. **Mitwirkung:** Einbezug der Bevölkerung

Der Entwurf des Siedlungsleitbildes wird der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Sie kann dadurch zur übergeordneten Siedlungsstrategie Stellung nehmen, bevor sie in der Nutzungsplanung konkretisiert wird.

## 3. **Koordination** der räumlichen Entwicklung

Die räumliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde kann frühzeitig mit den umliegenden Gemeinden sowie den übergeordneten Planungen des Kantons und des Bundes koordiniert werden.

## 4. Instrument zur **Kommunikation** und Führung

Das Siedlungsleitbild dient als Kommunikationsinstrument gegenüber der Bevölkerung, den Behörden und potentiellen Investoren. Dem Gemeinderat dient es als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Fragen und Entscheidungen.

## 5. Grundlage für die **Nutzungsplanung** in der Gemeinde

Die Vorgaben aus dem Siedlungsleitbild werden anschliessend in der Nutzungsplanung schrittweise umgesetzt.

## 1.3 Organisation und Vorgehen

Das vorliegende Siedlungsleitbild wurde im Winterhalbjahr 2016/17 in einer Planungsgruppe erarbeitet, welche sich wie folgt zusammensetzte:

Ortsplanungskommission (OPK): Erich Leuenberger (Präsident/Gemeindeammann), Barbara Bättig, Martin Fischer, Fritz Grob, Hugo Kälin, Luzia Kneubühler (Sozialvorsteherin), Roger Müller, Daniel Ponzini, Flavio Staffelbach, Reto Steinmann (Gemeindepräsident), Daniel von Euw

Protokoll: Yvonne Bühler (Gemeindeschreiberin-Stv.)

Planer: Burkhalter Derungs AG, Reto Derungs, Andreas Lingg

Projekttablauf:

Arbeitsschritte	Termine
Erarbeitung der Grundlagen und Abklärung der Rahmenbedingungen Analyse der bisherigen Entwicklung, Quartieranalyse	Ab Januar 2016
Startsitzung Ortsplanungskommission (OPK)	19. Sept. 2016
Strategiebildung	Herbst 2016
Grundeigentümergegespräche	Jan. 2017
Entwurf Siedlungsleitbild	März 2017
Präsentation, öffentliche Mitwirkung	Juni 2017
Vernehmlassung bei kant. Dienststellen	Winter 2017/18
Verabschiedung durch Gemeinderat, Veröffentlichung	17. Mai 2018

## 2. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.1 Grundlagen

Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung bewegen sich in einem begrenzten Rahmen, welcher durch Gesetze, übergeordnete Planungen sowie weitere Faktoren abgesteckt wird. Von besonderer Relevanz sind dabei:

Bundesgesetze:	(1) Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG), ab 1.5.2014 (2) Revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV), ab 1.7.2011
Kant. Gesetze:	(3) Revidiertes Planungs- und Baugesetz (PBG) ab 1.1.2014 (4) Revidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV), ab 1.1.2014
Kant. Planung:	(5) Kantonaler Richtplan 2009, teilrevidiert 2015 (6) Neue Strategie bzgl. Fruchtfolgeflächen ab 2012 (vgl. Arbeitshilfen)
Kant. Arbeitshilfen:	(7) Div. Arbeitshilfen unter <a href="http://www.rawi.lu.ch/download/down_loads_rp">www.rawi.lu.ch/download/down_loads_rp</a>
Regionalplanung:	(8) Regionaler Entwicklungsplan Willisau - Wiggertal, 2007
Kantonale Inventare:	(9) Inventare Natur und Landschaft, Bauinventar (BILU)
Planung Gemeinde:	(10) Leitbild der Gemeinde: «Zukunft Nebikon», 2016 (11) Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan, 2007 (11) Div. Bebauungs- und Gestaltungspläne

### 2.2 Rahmenbedingungen

Aus den Grundlagen sind die nachfolgenden Rahmenbedingungen speziell zu erwähnen:

Übergeordnete Entwicklungsziele:	Grundlage	Umsetzung
RPG + PBG: Zukünftig wird eine vermehrte Siedlungsentwicklung nach Innen angestrebt. Die Möglichkeiten für Neueinzonungen werden eingeschränkt.	(1), (3), (5)	SLB/OPR
RPG + PBV: Fruchtfolgeflächen sind langfristig zu erhalten.	(1), (4)	SLB/OPR
RP: Die Ansiedlung grösserer Unternehmen und verkehrsintensiver Einrichtungen ist regional zu koordinieren.	(5)	SLB
RP, R1-5: Nebikon ist der Gemeindekategorie A (Gemeinde auf der Hauptentwicklungssachse) zugeordnet. Dazu macht der Richtplan folgende Vorgaben: - durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum von $\leq 0,75\%$ bis 2030 - Bauzonenflächenbedarf pro Person: $\leq 185 \text{ m}^2$	(5)	SLB
REP: Nebikon ist als regionaler Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten bezeichnet.	(8)	SLB
Dagmersellen ist Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Arbeiten nach kant. RP (S6-1).	(5)	
Leitbild «Zukunft Nebikon», 2016: vgl. Kap. 2.3	(10)	SLB/OPR

Abkürzungen siehe S. 2

Entwicklungseinschränkungen:	Grundlage	Umsetzung
Siedlungsbegrenzungslinien im regionalen Entwicklungsplan (REP), vgl. Abb. 1.	(8)	SLB/OPR
Neueinzonungen sind nur bei Erfüllung der Auflagen nach kant. RP möglich, insb. Nachweis des Bauzonenbedarfs (R1-5) und der Anforderungen nach S1-6.	(5)	SLB/OPR
Einzonungen auf Fruchtfolgeflächen müssen kompensiert werden.	(1), (4), (7)	SLB/OPR
Innerhalb der Bauzonen ist der Gewässerraum gemäss Vorgaben Art. 41 GSchV durchgehend auszuscheiden und von Bauten freizuhalten.	(2), (7)	OPR

Neue Instrumente und Anforderungen an die Planung:	Grundlage	Umsetzung
PBG: Die Baubegriffe und Messweisen werden der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die Überbauungsziffer (ÜZ) löst die bisher gebräuchliche Ausnutzungsziffer (AZ) ab, die Gesamthöhe die Geschossigkeit. Die Gemeinde muss diese Definitionen innerhalb der Übergangsfrist von 10 Jahren in ihr BZR übernehmen. Die Dichtebestimmungen in den Bauzonen sind entsprechend anzupassen.	(3), (4)	OPR
RPG + PBG: Die Gemeinde muss aktiv Massnahmen ergreifen, um Bauzonenreserven zu mobilisieren. Sie kann zukünftig vertragliche Fristen für die Überbauung eines eingezonten Grundstücks setzen und bei Nichteinhaltung ein Kaufrecht ausüben.	(1), (3), (5)	SLB/OPR
RPG: Der mit einer Einzonung erzielte Mehrwert wird zukünftig mit einem Satz von mindestens 20 Prozent abgeschöpft.	(1), (3)	Verkauf/ Bebauung
PBG: Landumlegungen werden zukünftig vereinfacht.	(3), (4)	OPR

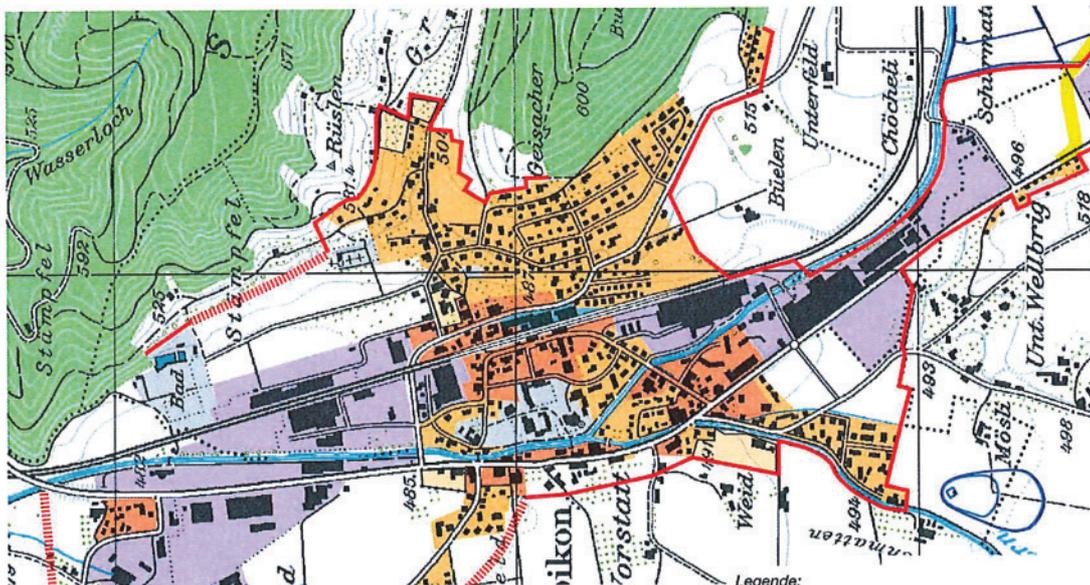


Abb. 1: Auszug REP Willisau - Wiggertal, 2007

## 2.3 Leitbild «Zukunft Nebikon»

Die Gemeinde hat 2016 ein politisches Leitbild erarbeitet, in welchem sie die allgemeine strategische Richtung vorgibt. Viele Aussagen darin haben direkten Bezug zur Raumplanung. Sie sind nachfolgend kurz zusammengefasst:

- 01 Entwicklung der Gemeinde: - Qualitative Entwicklung mit sanftem Bevölkerungswachstum
  - Erschliessung von Wohnraum
  - Förderung der öffentlichen Anlagen im Dorf
  - Erarbeiten eines Konzepts für die Gestaltung/Entwicklung des Dorfbildes
  - Schaffen von attraktiven Begegnungsräumen
  - Erhalt und Pflege der Grünflächen im Dorf, Gestalten der Strassenräume
- 02 Wirtschaft: - Gute Rahmenbedingungen für die Entwicklung der ansässigen Unternehmen und die Ansiedlung von neuen Betrieben
  - Sicherstellung der Grundversorgung
  - Fördern der Entwicklung von qualifizierten Arbeitsplätzen durch Erschliessung von Gewerbebezonen; ausgewogene Branchenstruktur
- 03 Versorgung/Entsorgung: - Erhalt von vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten
  - Erhalt und Ausbau einer guten technischen Infrastruktur
- 04 Verkehr: - Optimale ÖV-Erschliessung, Erhalt des «HUB-Bahnhofs»
  - Erhalt und Förderung des Park & Ride-Angebots beim Bahnhof
  - Beruhigung des Verkehrs im Dorfzentrum und in den Wohnquartieren
  - Erhöhung der Sicherheit für Fussgänger, Schüler und Velofahrer
  - Entwicklung und Optimierung der Hauptverkehrsachsen
- 05 Umwelt: - Sorge zur Landschaft, der natürlichen Umgebung und der Naherholungsgebiete
  - Pflege und Unterhalt des Waldes und der Gewässer
- 06 Gesellschaft: - Berücksichtigung der Anliegen und Bedürfnisse aller Generationen
  - Schaffung von altersgerechtem Wohnraum möglichst zentral
- 08 Bildung: - Festigung des regionalen Sekundarschulstandortes
- 09 Freizeit/10 Kultur: - Bedürfnisgerechte Infrastruktur
  - Materielle und infrastrukturelle Unterstützung der Vereine
- 11 Planung und Bau: - Fortschrittliche Baugesetzgebung zur Förderung einer überzeugenden, aber auch modernen Bauweise
  - Förderung von attraktivem Wohnraum zur Stärkung der Steuerkraft
  - Führen von Gesprächen mit Grundeigentümern zur Verflüssigung des Baulandes
  - Erhalt, Pflege und Sanierung der Infrastruktur im Hoch- und Tiefbau
- 14 Finanzen: - Stärkung der Steuerkraft durch Ansiedlung von interessanten natürlichen und juristischen Personen

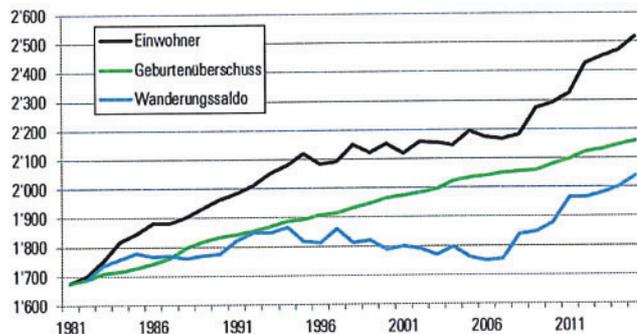
## 3. Demographische Entwicklung und Wirtschaft

### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

#### Einwohnerzahlen

In den vergangenen drei Jahrzehnten ist die Einwohnerzahl um 36% bzw. 680 Personen auf einen Stand von 2'565 Einwohnern per Ende 2015 angewachsen. Dies entspricht einem durchschnittlichen, jährlichen Wachstum von einem Prozent, was leicht über dem kant. Schnitt liegt. Wie Grafik 1 zeigt, verlief das Wachstum in zwei Schüben, unterbrochen von einer gut 10-jährigen Konsolidierungsphase. Wachstumstreiber war v.a. der konstant hohe Geburtenüberschuss. Dies gilt speziell für den Zeitraum zwischen 1981 und 2007 mit ausgeglichenem Wanderungssaldo. Beim jüngsten Schub, ab 2007, kam eine erhöhte Zuwanderung hinzu. Das durchschnittliche Wachstum stieg auf jährlich 1.7% an.

Der durchschnittliche Wachstumswert der letzten 15 Jahre lag bei jährlich 1.3 %, bzw. 1.4% innerhalb der Bauzone.



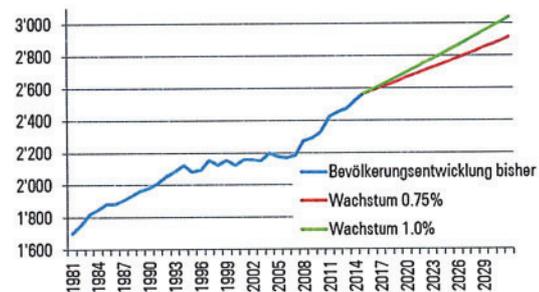
Grafik 1: Bevölkerungsentwicklung 1981 bis 2013 (Quelle: LUSTAT)

Jahr	Einwohner Anz.	Prozentuale Zunahme über 5 J.	jährlich
1981	1'702		
1985	1'882	10.6%	2.0%
1990	1'984	5.4%	1.1%
1995	2'120	6.9%	1.3%
2000	2'121	0.0%	0.0%
2005	2'175	2.5%	0.5%
2010	2'326	6.9%	1.4%
2015	2'565	10.3%	2.0%

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung in Zahlen (LUSTAT).

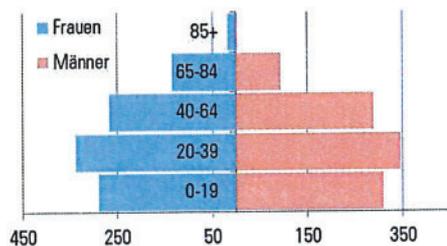
#### Entwicklungsszenarien

Der kant. Richtplan sieht für Gemeinden entlang der Hauptentwicklungsachsen (Kat. A) ein Wachstum von max. 0.75% jährlich vor. Dieser Wert liegt deutlich unter dem bisherigen Entwicklungsziel von 1.2% aus der Gesamtrevision 2006 und ebenso deutlich unter dem effektiven Wachstum der vergangenen Jahre. Aufgrund der laufenden Entwicklung ist die Vorgabe des kant. Richtplans als zu tief einzustufen. Realistischer scheint ein Wachstum von rund 1%.

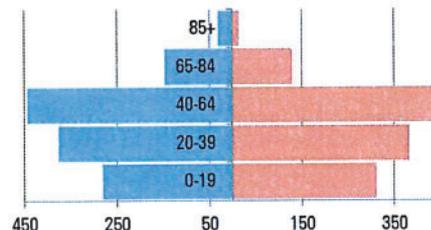


Grafik 2: Bevölkerungsentwicklung in Zahlen (LUSTAT).

#### Altersklassen



Grafik 3: Einwohner nach Altersklassen 1995 (LUSTAT)

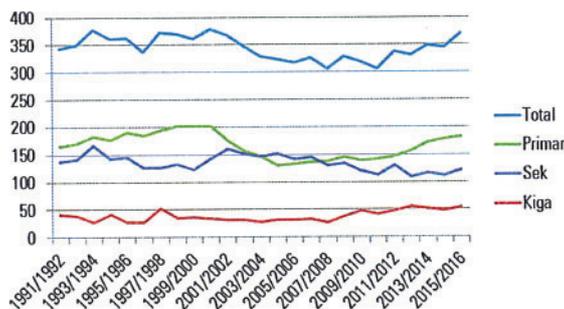


Grafik 4: Einwohner nach Altersklassen 2015 (LUSTAT)

Die Verteilung nach Altersklassen zeigt über die letzten 20 Jahre eine deutliche Verschiebung in der Bevölkerungspyramide, wie sie schweizweit passiert. Prägnant sind v.a. die Zunahmen der Personen im mittleren Alter und der prozentuale Rückgang bei den Jungen (0- bis 19-Jährige). In absoluten Zahlen ist die Zahl der jüngsten beiden Kategorien allerdings konstant geblieben. Im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt ist auch der prozentuale Anteil in dieser Gruppe um 6% höher, d.h. die Bevölkerung in Nebikon ist jünger. Die Zunahme der höheren Altersklassen erfordert zukünftig eine vermehrte Ausrichtung der Planung und Angebotsgestaltung auf deren spezifischen Bedürfnisse.

### Schülerzahlen

Über die vergangenen 25 Jahre blieben die Schülerzahlen rel. konstant, was nicht zuletzt dem Bevölkerungswachstum zuzuschreiben ist. Seit rund fünf Jahren ist ein Anstieg zu verzeichnen, welcher weiter anhält. Den dafür notwendigen Raum hat die Gemeinde mit dem Bau des neuen Primarschulhauses geschaffen.



Grafik 5: Entwicklung der Schülerzahlen (Quelle: LUSTAT)

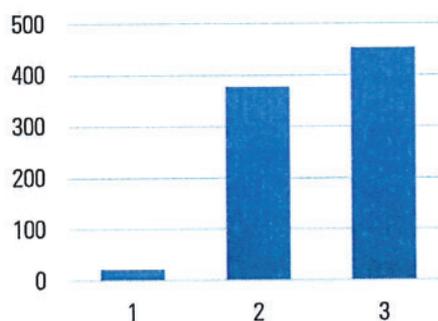
### Angestrebte Bevölkerungsentwicklung bis 2032

Nebikon verfolgt eine qualitative Entwicklung mit sanftem Bevölkerungswachstum. Als realistischer Zielwert für die kommenden 15 Jahre wird ein durchschnittliches, jährliches Wachstum von ca. 1% anvisiert. Damit wird die Einwohnerzahl bis ins Jahr 2032 um rund 450 Einwohner auf knapp 3'050 Einwohner anwachsen.

## 3.2 Arbeit und Gewerbe

### Arbeitsplätze

Die Statistik weist für das Jahr 2014 insgesamt 1'050 Arbeitsplätze innerhalb der Gemeinde aus, welche zusammen 850 Vollzeitäquivalenten entsprechen. Auffallend ist der starke zweite Sektor, welcher mit einem Anteil von 44% deutlich über dem kantonalen Schnitt von 27% liegt. Im Gegensatz zu den Einwohnerzahlen war die Entwicklung bei den Arbeitsplätzen rückläufig. Der Anteil an Arbeitsplätzen pro Einwohner (Vollzeitstellen) sank innerhalb der letzten Jahre um 5 Prozentpunkte auf 0.34 (kant. Mittelwert = 0.47).



Grafik 6: Vollzeitäquivalente nach Sektoren (Quelle: LUSTAT)

### Aussichten

Der Druck auf die Branchen im zweiten Sektor hat auch in Nebikon Spuren hinterlassen. Aufgrund der spezifischen Standortfaktoren bleibt die Gemeinde als Gewerbestandort aber weiter attraktiv. Ausschlaggebend ist insbesondere die geographisch günstige Lage mit gutem Autobahn- und ÖV-Anschluss. Für bedeutende Neuanordnungen fehlt heute aber das Gewerbeland. Entscheidend für die wirtschaftliche Entwicklung ist daher die Bestandespflege. D.h. ansässige Betriebe brauchen gute Rahmenbedingungen für ihre weitere Entwicklung.

Aus heutiger Sicht scheint eine Erhaltung der Arbeitsplatzzahl realistisch. Mit dem fortschreitenden Bevölkerungswachstum dürfte der Beschäftigtenanteil pro Einwohner damit aber weiter abnehmen.

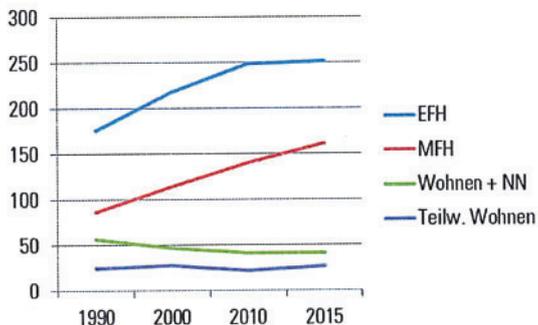
#### Angestrebte Entwicklung bis 2032

Die ansässigen Betriebe können sich am Standort Nebikon positiv weiterentwickeln und finden dafür gute Rahmenbedingungen vor. Der Gewerbeanteil und die Arbeitsplätze in der Gemeinde sollen mindestens gehalten und nach Möglichkeit ausgebaut werden. Dabei wird auch Raum für gezielte Neuansiedlungen geschaffen. Neue Betriebe bringen eine gute Wertschöpfung und ergänzen den Branchenmix. Über eine vorausschauende Planung werden Nutzungskonflikte vermieden.

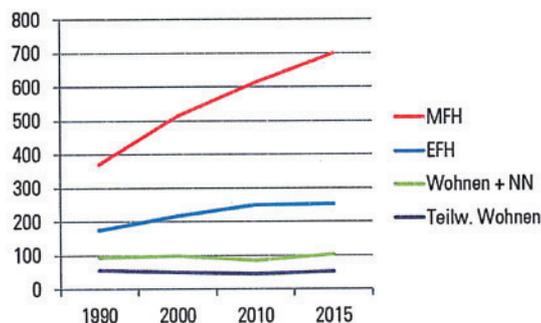
### 3.3 Wohnungsbau und Immobilienmarkt

#### Entwicklung seit 1990

Gemäss Statistik nahm der Bestand an Wohnungsbauten zwischen 1990 und 2015 um 138 Gebäude oder 40% zu. Dabei wurden ebensoviele EFH wie MFH gebaut (vgl. Grafik 7). Der Zubau erfolgte über diesen Zeitraum äusserst gleichmässig. Der Zuwachs an neuen Wohnungen fand damit v.a. im MFH-Bereich statt, wo sich der Bestand um 327 Wohnung oder 88% erhöhte (vgl. Grafik 8). Insgesamt stieg der Wohnungsbestand um 405 Wohnungen oder 58% an.

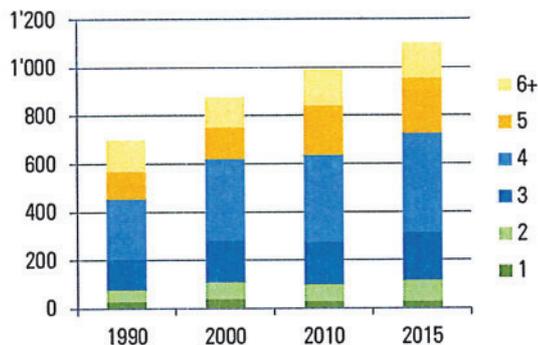


Grafik 7: Gebäudebestand nach Kategorie (Quelle: LUSTAT)



Grafik 8: Anzahl Wohnungen nach Gebäudetyp (LUSTAT)

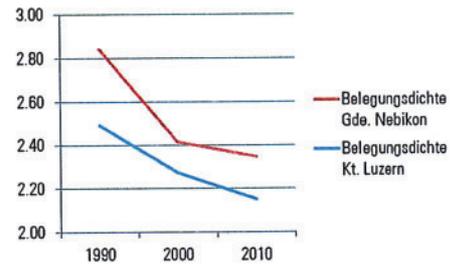
Wie die nebenstehende Grafik 9 zeigt, wurde das Angebot v.a. bei den 4- und 5-Zimmerwohnungen ausgebaut. Heute verfügen 72% der Wohnungen über mindestens vier Zimmer. Dies widerspiegelt einerseits die generelle Nachfrageentwicklung hin zu grösseren Wohnungen und ist andererseits auch ein Hinweis auf die Attraktivität der Gemeinde für Familien.



Grafik 9: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (LUSTAT)

Einem allgemeinen Trend folgend hat die durchschnittliche Personenbelegung pro Wohnung über die Jahre abgenommen. Der Wert liegt heute im Bereich von 2.3 bis 2.5 Personen/Wohnung (je nach Datengrundlage). Er liegt damit noch deutlich über dem kantonalen Durchschnitt von 2.13.

Dieser Trend dürfte sich noch fortsetzen, wobei die Kurve aber zusehends abflacht. Für die kommende Planungsperiode wird mit einer weiteren Abnahme um 0.2 gerechnet, was einem Wohnraumbedarf für rund 200 Personen entspricht.



Grafik 10: Wohnungsbelegung [Pers./Whg.] (LUSTAT)

### Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt

Aktuell besteht eine grosse Nachfrage nach Wohnungen sowie nach Bauland, welches für die Realisierung von Wohnbauten genutzt werden kann. Die Nachfrage ist sowohl im MFH- wie im EFH-Segment gut und dürfte mindestens die nächsten Jahre andauern. Die Bauzonenreserven sind heute allerdings weitgehend erschöpft. Potenzial bieten v.a. brachliegende und unternutzte Flächen im Bestand.

Die Raumplanungsstrategie von Bund und Kanton, der Rückgang geeigneter Flächen sowie steigende Bodenpreise sorgen dafür, dass sich der Angebotsausbau zukünftig v.a. auf MFH konzentrieren wird. Namhafte Einzonungen für die Realisierung von klassischen EFH sind nicht mehr realistisch. Eine Angebotserweiterung in diesem Segment muss in erster Linie im Bestand erfolgen. Unter Beibehaltung des heute typischen EFH-Quartiercharakters dürfte das Potenzial aber beschränkt sein. Eher ist davon auszugehen, dass der Generationenwechsel in den Quartieren für ein sporadisches Angebot sorgen wird.

Im MFH-Bereich ist das Potenzial insofern grösser, als die Gemeinde noch über gutes Verdichtungspotenzial an geeigneten Lagen, v.a. in der Ebene, verfügt. Dabei ist abhängig von Lage und Dichtepotenzial eine zunehmende Angebotsdiversifizierung aus MFH unterschiedlicher Grösse und Dichte mit einem breiten Mix an Wohnangeboten zu erwarten.

Die Schwerpunkte der zukünftigen Angebotsentwicklung liegen auf einem breiten und attraktiven Angebot für Familien, sowie einer vermehrten Ausrichtung auf die Bedürfnisse der älter werdenden Gesellschaft.

### Angebot und Nachfrage für Gewerbeflächen

Auch in der Arbeitszone hat sich das Baulandangebot praktisch erschöpft. Regional ist die Nachfrage nach Flächen in der Arbeitszone weiter gut. Tendenziell schwierig bleibt die Vermarktung von kleinen Gewerbeflächen in den gemischten Zonen und Kernzonen.

### Aktuelle Projekte

Mit dem Gestaltungsplan Vorstatt steht ein Projekt mit drei vier- bis fünfgeschossigen MFH in Planung, welches mittelfristig rund 60 Wohnungen in unterschiedlicher Grösse auf den Markt bringen wird.

### Zukünftiger Wohnungsbedarf

Aus dem anvisierten Bevölkerungszuwachs von 450 Einwohnern sowie dem zu erwartenden Wohnflächenbedarf infolge Abnahme der Wohnungsbelegungsdichte ergibt sich für die nächsten 15 Jahre ein Wohnraumbedarf für rund 650 Personen.

### Angebotsentwicklung

Die Gemeinde strebt ein langfristig ausgewogenes Immobilienangebot an, welches auf die Bedürfnisse ihrer Einwohner ausgerichtet ist. Dabei dürfte insbesondere die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen deutlich ansteigen, während die Nachfrage nach Familienwohnungen in allen Angebotskategorien hoch bleibt. Aufgrund der raumplanerischen Rahmenbedingungen muss sich der Ausbau v.a. auf Mehrfamilienhäuser konzentrieren. Dabei ist ein vielfältiges Angebot anzustreben. Im EFH-Segment liegt der Fokus auf einer massvollen Weiterentwicklung und Ergänzung der bestehenden Quartiere, wobei deren typische Qualitäten zu erhalten sind.

## 4. Räumliche Entwicklung

### 4.1 Siedlungsstruktur

#### Bisherige Entwicklung

Das Gebiet Dorf bildet den ursprünglichen Siedlungskern. Ab Mitte des 19. Jahrhunderts erfolgte die Entwicklung vorerst entlang der Verkehrswege, d.h. entlang der Bahnlinie, Kantonsstrasse, Bahnhofstrasse und Egolzwilerstrasse. Ab Mitte des 20. Jh. wurden zunehmend auch die Zwischenräume bebaut. Gleichzeitig dehnte sich die Siedlung nach Norden und Süden aus. Die heutigen Arbeitszonen entstanden. Die Erschliessung der Hanglagen startete in den 1970er Jahren und dehnte sich bis in die 1990er rasch aus. Später kamen v.a. Erweiterungen an gut geeigneten Randlagen hinzu.

Seit der Ortsplanungsrevision 2006 fand die Siedlungsentwicklung v.a. in den folgenden Räumen statt:

- EFH-Quartiere: Oberdorf, Dorfmatte, Allmend, Chriesiach
- Terrassenhäuser Rüsle
- MFH: Kernzone, Kollermatte
- Arbeitszone: Schürmatte und Stämpfel

#### Siedlungsstruktur

Auf die Siedlungsstruktur prägend wirken insbesondere die Nord-Süd verlaufenden Strukturen, welche die Siedlung räumlich klar trennen. Von Westen her betrachtet sind dies: Luther, Kantonsstrasse, Wigger, Bahnlinie und Egolzwilerstrasse. Die grösste Trennwirkung haben Wigger und Bahnlinie. Sie unterteilen das Dorf in drei Teile: Wohnquartiere am Hang - Zentrum und Arbeitszonen in der Mitte - Arbeits- und Wohnnutzung im Süden. Die generelle Nutzungsverteilung folgt einer logischen Struktur: Kernzone und öffentliche Nutzungen liegen im Zentrum, die Arbeitszonen an den Rändern. Die EFH-Quartiere belegen die gut besonnten Hanglagen, während die dichteren MFH-Bebauungen in der Ebene oder am Hangfuss stehen.

#### Bauzonen

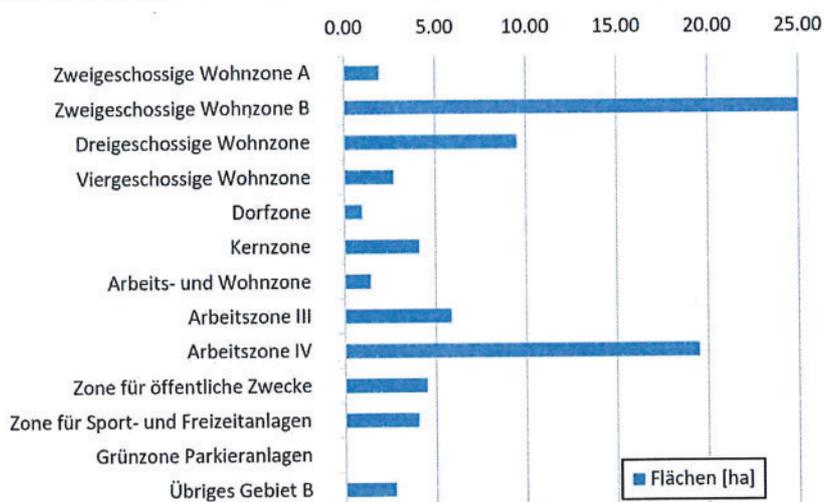
- Kernzone:** Die Kernzone ist bezüglich Nutzung und Bebauung zweigeteilt. Einerseits deckt sie entlang der Bahnhofstrasse einen öffentlichen Raum mit teilweise historischer Bausubstanz ab. Andererseits entspricht die neuere Bebauung entlang der Kirchstrasse einem klassischen MFH-Quartier. Diese beiden Räume erfüllen offensichtlich nicht denselben Zonenzweck. Eine Anpassung der Zoneneinteilung ist zu prüfen. Ebenfalls zu hinterfragen ist die Bebauungsplan-Pflicht für Neubauen sowie grössere Um- und Anbauten. Diese Vorschrift trägt wenig zur Erreichung des Zonenzwecks bei, wie die Praxis gezeigt hat. Die bestehenden Bebauungspläne sind kleinräumig und auf konkrete Bauprojekte zugeschnitten.
- Dorfzone:** Die Dorfzone bedeckt eine kleine Fläche, welche das erweiterte Dorfzentrum östlich der Bahnlinie abbildet. Die potenzielle Zentrumsfunktion umfasst aber einen weiteren Raum, welcher mindestens bis zum Bahnhof - und allenfalls auch weiter ins Gebiet Gässli/Dorf - reicht. Eine Ausdehnung der Dorfzone ist daher zu prüfen. Dies insbesondere auch mit Blick auf eine bessere Verbindung der Zentrumszonen beidseitig der Bahnlinie.
- Wohnzone W4:** Die viergeschossige Wohnzone beschränkte sich lange Zeit auf die Gründematte, welche mit mehrheitlich älteren MFH, rel. locker bebaut ist. Mit der Umzonung Vorstatt kam 2016 eine weitere Fläche von gut 1 ha hinzu. Gleichzeitig wurde die Ausnutzungsziffer für die gesamte Zone auf ein zeitgemässes Dichtemass von 0.75 erhöht.

- Wohnzone W3:** Die typische dreigeschossige Wohnzone gibt es in Nebikon nicht. Am ehesten zeigt sie sich am Glängweg und bei der Kollermatte. Erstere ist ein bunter Mix unterschiedlicher Typologien aus verschiedenen Jahrzehnten, wobei die älteren MFH aus den 1960er charakterbildend sind. Ansonsten reicht die Bebauung vom EFH bis zum sechsgeschossigen MFH. Demgegenüber zeigt die W3 bei der Kollermatte fast schon urbanen Charakter. Weitere kleine W3-Flächen liegen an der Blattegass, im Winkel, in der Wydematt und an der Bahnhofstrasse. Sie alle sind jedoch heterogen bebaut, mit einem hohen Anteil an EFH. Zonenfremd mutet die W3 an der Bahnhofstrasse an. Sie deckt die historische Baugruppe ab, für welche grundsätzlich ganz andere Bestimmungen gelten. Diese Einteilung ist zu korrigieren.
- Wohnzone W2A:** Die Zone beschränkt sich auf zwei kleinere Flächen in der Blattegass und der Luthernmatte. Über beide besteht ein Gestaltungsplan. Dieser ist in der Blattegass aber nur hälftig realisiert. Eine grössere Fläche liegt brach.
- Wohnzone W2B:** Von allen Bauzonen nimmt sie die grösste Fläche ein. Sie bedeckt praktisch den gesamten Hang östlich der Bahnlinie und formiert die typischen EFH-Quartiere, welche seit den 1970er Jahren entstanden. Die jüngste Siedlungserweiterung erfolgte im Süden im Gebiet Chriesiacher/Tscholi. Die noch verbleibende Fläche wird demnächst bebaut. Damit ist der Hang bis auf eine Restfläche in der Rehalde praktisch vollständig bebaut, wobei EFH in mehrheitlich individueller Bauweise und mit grosszügigem Umschwung dominieren. Etwas grösser im Massstab sind die MFH im Gebiet Blattegass. Auf vielen Parzellen liegt die Ausnützung unter der maximal möglichen AZ, so dass insgesamt noch ein bedeutendes Verdichtungspotenzial besteht.
- Arbeits- und Wohnzone, AW:** Die geltenden BZR-Bestimmungen zielen auf eine langfristige Umwandlung der betroffenen Flächen in Arbeitszone ab. Diese Ausrichtung erscheint entlang der Kantonsstrasse nach wie vor zweckmässig. Im Gebiet Dorf entspricht sie allerdings weder dem Bestand noch der laufenden Entwicklung, welche die Mischnutzung zementiert. Es ist daher eine Umzonung vorzusehen.
- Arbeitszone AIII:** Diese Zone ist gegenüber der AIV von untergeordneter Bedeutung. Rel. grossflächig ausgeschieden ist sie entlang der Bahnhofstrasse, im Gebiet Gschwäbmatte/Grossmatt. Fast die Hälfte dieser Fläche wird jedoch anderweitig genutzt oder ist unternutzt. Entlang der Bahnhofstrasse ist daher eine Umzonung in Mischzone oder Kernzone vorzusehen. Ähnlich verhält es sich mit der AIII beim Bahnhof, wo eine Teilumzonung prüfenswert ist. In der Vorstatt überwiegt ebenfalls Mischnutzung. Ein Verbleib in der Arbeitszone ist aufgrund der beschränkten Eignung für Wohnen jedoch gerechtfertigt.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan

- Arbeitszone AIV:** Die AIV gilt per Definition als eigentliche «Industriezone», welche auch Gewerbe mit stärkeren Lärmemissionen zulässt (stark störendes Gewerbe). Ihre Lage liegt daher idealerweise am Siedlungsrand. Demgegenüber sind Bauzonen im Dorfzentrum für Gewerbe mit nicht bis höchstens mässig störenden Emissionen, d.h. Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III), vorzusehen. Die Nutzungen südlich des Bahnhofs und bei der Schürgass/Kappellenstrasse erfüllen dies und sind daher nach Möglichkeit in eine Arbeitszone mit ES III zu überführen. Innerhalb der Zone bestehen heute grosse Unterschiede bei den Baumassen und Gebäudevolumen. Die Gewerbebauten in der Schürmatte vollziehen einen massiven Massstabssprung gegenüber der umliegenden Siedlung und dominieren das Siedlungs- und Landschaftsbild. Derartige Gebäudehöhen und Volumina würden an anderen Lagen innerhalb der AIV störend wirken. Die zulässigen Gebäudehöhen sind auf Stufe Nutzungsplan zu klären, d.h. ausserhalb der Schürmatte auf ein verträgliches Mass zu beschränken.
- Öffentliche Zone:** Sie liegt rel. zentral zwischen Kernzone und Wigger und bildet das eigentliche Dorfzentrum mit Kirche, Schule, Gemeindeverwaltung, Café, etc. Die Fläche im Winkel dient als Reserve für zukünftigen Bedarf. Hier ist ein Abtausch mit Parz. 70 zu prüfen. Dies entspräche einer Arrondierung und würde Raum für eine flächeneffiziente MFH-Bebauung im Winkel schaffen.

Die flächenmässige Verteilung der Bauzonen präsentiert sich wie folgt:



Grafik 11: Flächenmässige Verteilung der Bauzonen (in ha)

### Strategie und Massnahmen

Die heutige Nutzungsverteilung hat sich bewährt und wird grundsätzlich beibehalten. Gleichzeitig wird die Zoneneinteilung auf die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse angepasst. Dabei gelten folgende Grundsätze:

- Das Zentrum und die wichtigen öffentlichen Räume werden gestärkt und belebt.
- Die positiven Qualitäten der bestehenden Siedlung bleiben erhalten.
- Die heutige Nutzungsdurchmischung und das Verhältnis von Wohnen und Arbeiten bleiben erhalten.
- Die Zoneneinteilung wird auf ein konfliktfreies Nebeneinander optimiert.
- Die Entwicklung von Siedlung und Verkehr werden aufeinander abgestimmt.
- Die Siedlungsentwicklung nach Innen wird gefördert. Namhafte Verdichtungen konzentrieren sich jedoch auf spezifisch dafür geeignete Lagen.
- Auf Flächen mit Entwicklungspotenzial werden die Voraussetzungen für dessen Realisierung geschaffen.

Kernzonen:	<p>Die Kernzonen decken die wichtigen öffentlichen Räume mit Zentrumscharakter ab, welche nicht der öffentlichen Zone angehören. Dabei wird unterschieden zwischen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- historisch gewachsenen, identitätsstiftenden Siedlungsstrukturen, deren Qualitäten erhalten werden soll. Dazu zählen die Bahnhofstrasse und das Gebiet Dorf.</li> <li>- Moderner Zentrumszone mit urbanem Charakter: heutige Dorfzone und Bahnhof Ost.</li> </ul> <p>Die Ausdehnung der Kernzonen wird auf die relevanten Räume angepasst. Dies bedeutet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterung nach Norden ins Gebiet Dorf. Der Bestand in der Landwirtschaftszone bleibt bestehen und könnte längerfristig ebenfalls der Kernzone zugewiesen werden.</li> <li>- Erweiterung beim Bahnhof-Zugang Ost, als Verbindung der Zentren über die Bahnlinie.</li> <li>- Ausdehnung entlang der Bahnhofstrasse zur Integration der historischen Baugruppe aus dem Bauinventar.</li> <li>- Reduktion entlang der Kirchstrasse (=&gt; gewöhnliche Wohnzone).</li> </ul>
Öffentl. Zone:	Die öffentliche Zone, inkl. ihrer Entwicklungsreserven bleibt gesichert. Sie wird jedoch arrondiert, um eine bauliche Entwicklung im Winkel zu ermöglichen.
Wohnzonen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die heutigen Wohnzonen sollen ihre spezifische Lagequalität behalten.</li> <li>- Wohngebiete in der Ebene gehören einer höhergeschossigen Wohnzone (&gt; W2) an und werden langfristig mit MFH in zeitgemässer Dichte bebaut. Potenzial besteht in den Bauzonen Winkel und Gschwäbmatte. Letztere wird östlich bis an die Wigger ausgedehnt und damit arrondiert.</li> <li>- An den Hanglagen werden die Qualitäten der EFH-Quartiere erhalten. Die Bebauungsstruktur ist eher locker und gut durchgrünt. Sie gehören der zweigeschossigen Wohnzone an.</li> </ul>
Arbeitszonen:	<p>Die heutige Nutzungsverteilung wird beibehalten. Die Arbeitszonen werden aber entsprechend ihrer Lage und Nutzung weiter differenziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arbeitszonen in Zentrumsnähe sind für ruhiges bis mässig störendes Gewerbe vorzusehen und sollen sich baulich in die umliegende Siedlung eingliedern.</li> <li>- Grossvolumige Bauten oder stärker emittierende Betriebe konzentrieren sich auf dafür geeignete Lagen am Siedlungsrand.</li> <li>- Gewerbe mit erhöhter Verkehrserzeugung liegt an den gut erschlossenen Lagen.</li> </ul> <p>Mit spezifischen Nutzungsbestimmungen wird den Bedürfnissen der ansässigen Betriebe Rechnung getragen und zusätzliche Rechtssicherheit geschaffen.</p> <p>Im Gebiet Gschwäbmatte wird die Arbeitszone entlang der Bahnhofstrasse in Anpassung an die effektive Nutzung in Mischzone überführt.</p>
Mischzonen:	<p>Gemischte Zonen beschränken sich auf diejenigen Lagen, wo eine Nutzungsdurchmischung langfristig sinnvoll und realistisch erscheint. Die Nutzungsdurchmischung ist in erster Linie im Zentrum zu fördern (Kernzonen). Daneben werden die gemischten Zonen auf wenige, dafür geeignete Flächen beschränkt. Die Flächen in der heutigen Arbeits- und Wohnzone (AW) werden je nach Lagequalität einer Arbeits- oder ordentlichen Misch- bzw. Kernzone zugewiesen. Die Bestimmungen in der Mischzone sind anzupassen. Für Erdgeschosse wird die gewerbliche Nutzung vorgeschrieben.</p>

## 4.2 Bauzonenreserven

### Bauzonenreserven gemäss LUBAT

Grundlage für die Beurteilung der Kapazitäten in den Bauzonen bilden die Erhebungen der kant. Dienststelle rawi im Bauzonen-Analysetool LUBAT. Daraus wird das Entwicklungspotenzial der Innenentwicklung abgeleitet, welches sich aus Nachverdichtung abzüglich Ausdünnung zusammensetzt. D.h. der Kanton geht davon aus, dass innerhalb der nächsten 15 Jahre Wohnraum für rund 250 Einwohner alleine durch innere Verdichtung geschaffen wird. Zusätzliches Potenzial liefern die bisher unverbauten Bauzonen, welche ein theoretisches Fassungsvermögen für rund 340 Einwohner aufweisen. In der Summe ergibt dies Reserven für rund 590 Einwohner innerhalb der bereits bestehenden Bauzonen.

	Kennzahlen Bauzonen				Innenentwicklung: Einwohnerpot.			Bauzonenreserven		
	Fläche	AZ	E./Whg.	E./ha	Ausdünnung	Verdichtung	Diff.	Fläche	E.	Total
W2A:	1.9 ha	0.45	2.36	58	6	13	19	0.35 ha	28	47
W2B	25.0 ha	0.40	2.61	41	-40	204	164	1.60 ha	151	271
W3:	9.5 ha	0.60	2.55	83	-56	103	47	0.21 ha	22	71
W4:	1.7 ha	0.75	2.68	138	-16	13	-2	0.12 ha	24	15
D:	1.0 ha	0.60	2.80	15	-1	10	9	0.05 ha	3	13
K:	4.1 ha	offen	2.41	35	-10	36	3	0.05 ha	39	30
AW:	1.4 ha	AllI	2.33	29	-3	3	0	0.20 ha	0	1
WG/W4:	1.0 ha	0.75	1.75-	12	--	15	15	0.44 ha	44	60
Rest:	180 ha	--	--		--	--	-20	--	-	-20
<b>Tot.:</b>					<b>- 140</b>	<b>398</b>	<b>259</b>		<b>228</b>	<b>488</b>

Tab. 2: Bauzonenreserven Abkürzungen: AZ = Ausnutzungsziffer, E. = Einwohner, Whg. = Wohnung, Diff. = Differenz

Die Berechnung bildet das theoretische Potenzial im IST-Zustand ab. Da kaum Nachverdichtungspotenzial in der Kernzone (K) besteht, sind die entsprechenden Werte eher in Abzug zu bringen, womit die Gesamtkapazität auf rund 460 Einwohner sinkt.

### Einwohnerdichte

Die Zusammenstellung der Dichtewerte in Spalte 5 zeigt, mit Ausnahme der viergeschossigen Wohnzone, mässige Dichten. Langfristig sind Werte anzustreben, welche dem lagespezifischen Entwicklungsziel entsprechen. D.h. in Zentrumsnähe und in der dreigeschossigen Wohnzone ist die Dichte tendenziell zu erhöhen. Aber auch an den Hanglagen besteht noch ein gewisses Potenzial, ohne dass die Lagequalität darunter leidet.

Gemäss LUBAT lag der durchschnittliche Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner Ende 2015 bei 184 m<sup>2</sup> und entspricht damit genau der im Richtplan für die Gemeindekategorie A definierten Obergrenze.

### Kapazitätsreserven und Einzonungsbedarf

Im IST-Zustand haben die Bauzonen heute noch Kapazität für die Aufnahme von rund 460 Einwohnern. Dies unter der Voraussetzung, dass alle Reserven im beabsichtigten Mass bebaut und die angenommenen Nachverdichtungen realisiert werden. Dies ergibt gegenüber dem in Kap. 3.3 hergeleitete Wohnungsbedarf für 650 Einwohner (über 15 Jahre) eine Differenz von 190 Einwohnern, welche ausserhalb der bestehenden Bauzonen abzudecken ist.

---

## 4.3 Mobilität und Verkehr

---

### Ausgangslage

#### ÖV:

Die ÖV-Verbindungen ab Bahnhof Nebikon mit Bahn und Bus sind in alle Richtungen gut (1/2h-Takt). Die Anschlüsse und das Umsteigen funktionieren ebenfalls gut. Die Park+Ride-Parkplätze am Bahnhof sind langfristig eher knapp.

#### MIV:

Kantonsstrasse, K11: Der übergeordnete, regionale Strassenverkehr umfährt das Dorfzentrum auf der K11. Die Verkehrsbelastung ist hoch und wird künftig weiter zunehmen. Allein zwischen 2005 und 2015 ist der DWV<sup>1)</sup> um ein Viertel auf 19'340 Fahrten pro Tag angewachsen. Der Strassenraum ist eher knapp, ein Ausbau nicht möglich. Mit dem Bau der Kreisel wurde die Erschliessung ins Dorf und insb. zu den nördlichen Arbeitszonen deutlich verbessert.

Egolzwilerstrasse, K44: Die Egolzwilerstrasse führt mitten durch das östliche Dorfzentrum. Der Strassenraum ist eng, Radstreifen fehlen. Die Platzverhältnisse für alle Verkehrsteilnehmer sind generell knapp. Der Durchgangsverkehr ist zunehmend.

Quartierstrassen: Die Quartiere sind gut erschlossen und verfügen i.d.R. über ausreichend Kapazitätsreserven, um den zusätzlichen Verkehr aus der zu erwartenden Innenentwicklung aufzunehmen. Eine Ausnahme bildet die Erschliessungsstrasse Buele. In den Wohnzonen gilt flächendeckend Tempo 30.

#### Fuss- und Radverkehr:

Im Bereich der Kantonsstrassen sind die Bedingungen für den Fuss- und Radverkehr heute ungenügend. Dies sowohl in Längsrichtung (fehlende Radstreifen, schmale Gehwege) als auch bei den wichtigen Querungen (Anbindung der westlichen Wohnzonen ans Dorf, Egolzwilerstrasse). Defizite weisen aber auch die Querverbindungen aus den Wohnquartieren ins Zentrum auf: die Verbindungen sind wenig direkt, die Wege schmal, teilweise unübersichtlich und wenig attraktiv gestaltet. Für den Radverkehr fehlen attraktive, direkte Verbindungen ins Zentrum. Daneben verfügt die Gemeinde aber über ein weitverzweigtes Fusswegnetz mit attraktiven Wegen entlang der Wigger oder in der Landschaft.

#### Generelle Entwicklung

Die Verkehrsbelastung auf dem Hauptstrassennetz wird weiter zunehmen. Ein Netzausbau oder die Verbreiterung der Strassenräume ist aber kaum möglich. Umso mehr werden Massnahmen zur Strassenraumgestaltung, zur Verkehrsberuhigung und -verflüssigung sowie zur Mobilitäts- und Verkehrslenkung an Bedeutung gewinnen.

### Strategie und Massnahmen

Mobilitätsmix:	Die Gemeinde verfügt über ein breites und attraktives Mobilitätsangebot, welches auf die Bedürfnisse der Bewohner ausgerichtet ist und eine effiziente Mobilität fördert.
ÖV:	Die gute ÖV-Erschliessung mit Bahn und Bus ist langfristig gesichert. Die Umsteigebeziehungen zwischen den Mobilitätsmitteln werden optimiert (Park+Ride, etc.).
Verkehrslenkung:	Die Entwicklung von Siedlung und Verkehr werden aufeinander abgestimmt. Nutzungen mit erhöhter Verkehrserzeugung konzentrieren sich auf die optimal erschlossenen Bauzonen. Bei Neueinzonungen und grösseren Bauvorhaben wird das Verkehrsaufkommen des MIV auf ein verträgliches Mass beschränkt. Entsprechende Vorgaben sind in das BZR aufzunehmen. In der Arbeitszone Stämpfel werden keine neuen Betriebe mit starker Verkehrserzeugung angesiedelt.

Mobilitätskonzepte:	Bei grösseren Bauvorhaben ist ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten, welches Massnahmen für eine effiziente Mobilität aufzeigt.
Fussgänger und Radverkehr:	Das Dorfzentrum ist aus allen Quartieren über direkte, sichere und attraktiv gestaltete Fuss- und Radwege erreichbar. Im Zentrum sind durchgehend hindernisfreie Wege anzustreben. Die wichtigen Langsamverkehrsachsen und öffentlichen Räume werden auf die Bedürfnisse des Fussverkehrs optimiert. Das Gässli wird als Langsamverkehrsachse für Fussgänger und Velo ausgebaut und attraktiv gestaltet. Die Verbindung der beiden Dorfteile über die Bahnlinie wird verbessert und attraktiver gestaltet. Die Lücken im kommunalen und regionalen Radwegnetz werden geschlossen.

#### Strassenraumgestaltung:

Kantonsstrassen:	An den für die Siedlung wichtigen Stellen und Abschnitten wird der Strassenraum siedlungsorientiert gestaltet und auf die Bedürfnisse von Fussgängern und Radfahrern optimiert. Dies betrifft auf der K11 die Anbindung des Gebietes Vorstatt/Glängweg ans Zentrum und auf der K44 den Abschnitt Dorf bis Stägerain. Die übrigen Abschnitte sind verkehrsorientiert. Zusätzliche Direktzufahrten sind zu vermeiden.
Quartierstrassen:	Alle wichtigen Dorf- und Quartierstrassen sind verkehrsberuhigt. Tempo 30 gilt auch auf der Bahnhofstrasse. Die Verkehrsführung und Strassenraumgestaltung im Bereich Bahnhof und Dorfzone wird auf die Bedürfnisse des Langsamverkehrs optimiert. Die Sichtverhältnisse bei den Abzweignern in die Bahnhofstrasse sowie die Verkehrssicherheit für Fussgänger werden weiter verbessert. Eine bedeutende Zunahme an LKW-Fahrten auf der Bahnhofstrasse ist zu vermeiden. Wo langfristig Siedlungserweiterungen geplant sind, werden rechtzeitig die erschliessungstechnischen Voraussetzungen geschaffen (Büelen, Wydematte)

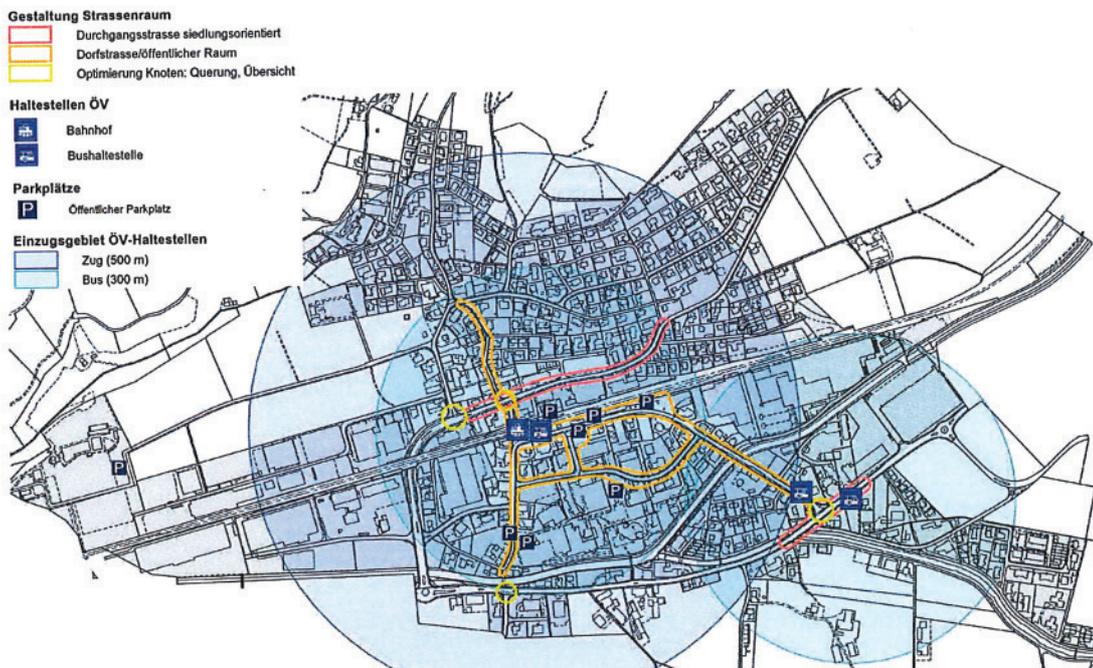


Abb. 3: ÖV-Erschliessung, siedlungsorientierte Strassenräume, Optimierung Knoten

## 4.4 Landschaft

Das Dorf liegt eingebettet zwischen sanften Hügeln in der Ebene des Wiggertals am Hangfuss des Santenbergs. Während die Hänge weitgehend bewaldet und unbebaut sind, hat sich das Landschaftsbild in der Ebene durch das Siedlungswachstum in den letzten Jahrzehnten gewandelt. Ehemals zusammenhängende Landschaftsräume wurden teilweise zerstückelt und Siedlungs- und Gemeindegrenzen aufgelöst. Charakteristisch für die Ebene ist aber bis heute die typische, von landwirtschaftlicher Produktion geprägte, Kulturlandschaft. Die intakte Landschaft mit vielfältigen Naherholungsräumen wird von Einheimischen und Besuchern geschätzt und ist ein wichtiger Standortfaktor hinsichtlich Wohn- und Lebensqualität.

Innerhalb der Siedlung sind die Gewässerräume eng. Die Wigger wurde in den 1970er Jahren gegen Hochwasser gesichert und fest verbaut. Die Siedlung reicht beidseitig bis unmittelbar an den gesetzlichen Gewässerabstand heran. Die Gewässer sind seit Jahrzehnten fest in die Siedlung integriert. Dies ist charakteristisch für die Gemeinde und nicht zu ändern.

### Strategie und Massnahmen

Landschaft:	Die Qualität der Landschaft und der Natur rund ums Dorf werden langfristig erhalten. Wertvolle Flächen und Strukturen werden gepflegt und geschützt.
Siedlungsgrenzen:	Die Siedlungsgrenzen werden mit dem Ziel einer langfristigen Erhaltung der übergeordneten Landschaftsräume festgelegt. Das Siedlungsgebiet wird kompakt gehalten, eine Verschmelzung mit den Nachbargemeinden vermieden. Die regionale Siedlungsgrenze wird im Gebiet Chöcheli nach Süden verschoben, um langfristig eine Siedlungsentwicklung an geeigneter Lage zu ermöglichen. Im Gegenzug wird sie an der Ostgrenze enger gefasst. Die langfristigen Siedlungsränder werden so gestaltet, dass sich harmonische Übergänge in die Landschaft ergeben. Die Ortseingänge werden attraktiv gestaltet.
Gewässer:	Die Gewässer werden möglichst optimal in die Siedlung integriert. Sie sind, soweit möglich, naturnah gestaltet, von Ufervegetation gesäumt und für die Bevölkerung erlebbar. Der Schutz vor Hochwasser ist gewährleistet.
Durchgrünung:	Die Durchgrünung des Siedlungsgebietes wird nach Möglichkeit gefördert. Wertvolle Strukturen, Flächen und Einzelobjekte werden langfristig erhalten.

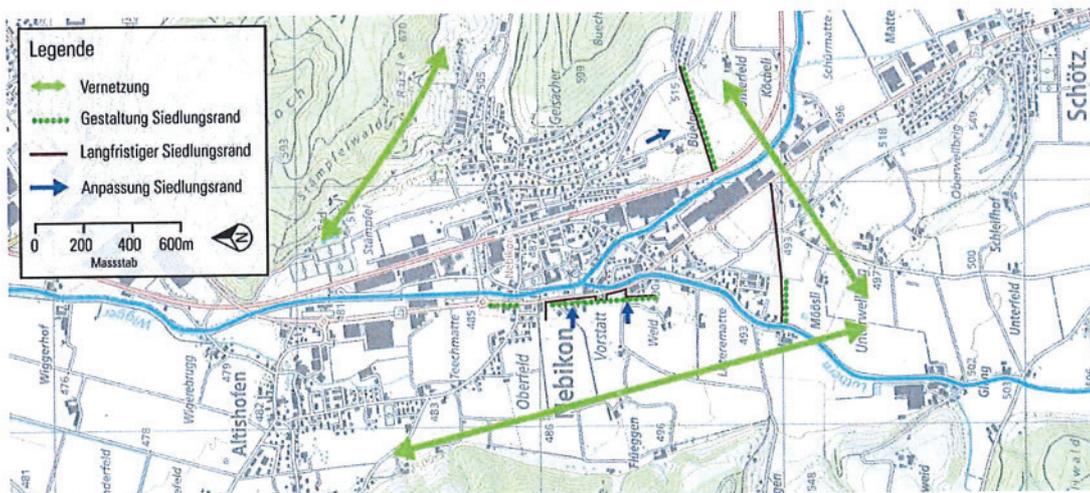


Abb. 4: Landschaftsräume, Siedlungsrand

## 4.5 Siedlungsqualität

Der Dorfkern und die Quartiere verfügen über spezifische Qualitäten, welche in ihrer Gesamtheit den Charakter der Gemeinde ausmachen und die es zu erkennen und zu erhalten gilt. Eine Analyse und Beschreibung liefert der beiliegende Bericht Quartieranalyse.

### Strategie und Massnahmen

Allgemein:	Das Dorf und die Quartiere entwickeln sich zeitgemäss und qualitativ weiter, unter Beibehaltung ihrer Stärken und typischen Charaktereigenschaften. Dabei werden die gewachsenen und identitätsstiftenden Räume, Strukturen und Bauten mit Sorgfalt behandelt, möglichst aufgewertet und bei Bedarf sorgfältig weiterentwickelt.
Öffentliche Räume:	Die wichtigen öffentlichen Räume und ihre direkten Verbindungen werden qualitativ und einladend gestaltet, so dass sie als Aufenthalts- und Begegnungsort funktionieren und möglichst gut belebt werden.
Versorgung:	Die vorhandenen Versorgungs-Angebote mit Läden, Dienstleistern und Gastronomiebetrieben sind langfristig zu erhalten und nach Möglichkeit zu ergänzen. Im Zentrum wird die Nutzungsdurchmischung mit (halb-)öffentlichen Nutzungen und ruhigem bis höchstens mässig störendem Gewerbe gefördert.
Eingliederung:	Bei Neu- und Umbauten wird Wert auf eine qualitätsvolle Architektur und eine gute Integration ins Ortsbild und die Landschaft gelegt. Dies gilt speziell für landschaftlich und ortsbaulich sensible Lagen.
Baukommission:	Zur Beurteilung von Bauvorhaben mit bedeutendem Einfluss auf das Siedlungsbild, insbesondere an sensiblen Zentrumsanlagen, wird eine mit ausgewiesenen Fachleuten besetzte Baukommission beigezogen.
Einzonungen:	Als Grundlage für Einzonungen wird ein qualitativvolles Bebauungskonzept verlangt. Dieses ist über die Gesamtfläche zu erstellen, auch wenn die Einzonung etappiert erfolgt. Auf neu einzonzten Flächen gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Bei Kleinflächen kann davon abgesehen werden.
Umgebungsplan:	Bei Neubauten oder baulichen Erneuerungen im Zentrum oder an ortsbaulich sensibler Lage ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser weist eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung nach, welche Bezug zum öffentlichen Raum nimmt. Die Gemeinde erstellt klare Vorgaben für die Freiraumgestaltung im Zentrum.
Siedlungsökologie:	Gestaltungs- und Umgebungspläne müssen eine gute Siedlungsdurchgrünung mit einem hohen Anteil einheimischer Pflanzen ausweisen.

## 4.6 Räumliche Entwicklungsstrategie

Die räumliche Entwicklungsstrategie basiert auf den Grundlagen und Festlegungen in den vorangehenden Kapiteln sowie auf der beiliegenden Quartieranalyse.

### Strategie und Massnahmen

Innenentwicklung:	Kurz- bis mittelfristig konzentriert sich das Siedlungswachstum auf die Innenentwicklung. Die vorhandenen Reserven sollen möglichst gut ausgeschöpft werden. Dabei liegt der Fokus auf unbebauten oder brachliegenden Flächen sowie potenziellen Verdichtungsarealen in Zentrumsnähe.
Einzonungen:	Die Siedlungserweiterung mittels Einzonungen erfolgt bedarfsgerecht, in dosierten Etappen.
Wohnzonen:	Mittel- bis langfristig, d.h. in einem Zeithorizont von 5 - 15 Jahren sind Flächen für die Ansiedlung von rund 190 Einwohnern bzw. die Erstellung von rund 70 - 80 Wohnungen einzuzonen. Dies entspricht einem Flächenbedarf von rund 2.0 bis 2.5 ha. Die Entwicklung konzentriert sich auf die Flächen und Prioritäten gemäss Strategieplan. Auf lange Sicht (> 15 Jahre) ist eine

Siedlungsentwicklung am südöstlichen Siedlungsrand, im Gebiet Chöcheli vorgesehen.  
 Arbeitszonen: Die Einzonung von Arbeitszonen erfolgt bei ausgewiesenem Bedarf eines ortsansässigen Betriebes. Einzonungen für Ansiedlungen werden regional koordiniert, unter Federführung RET.

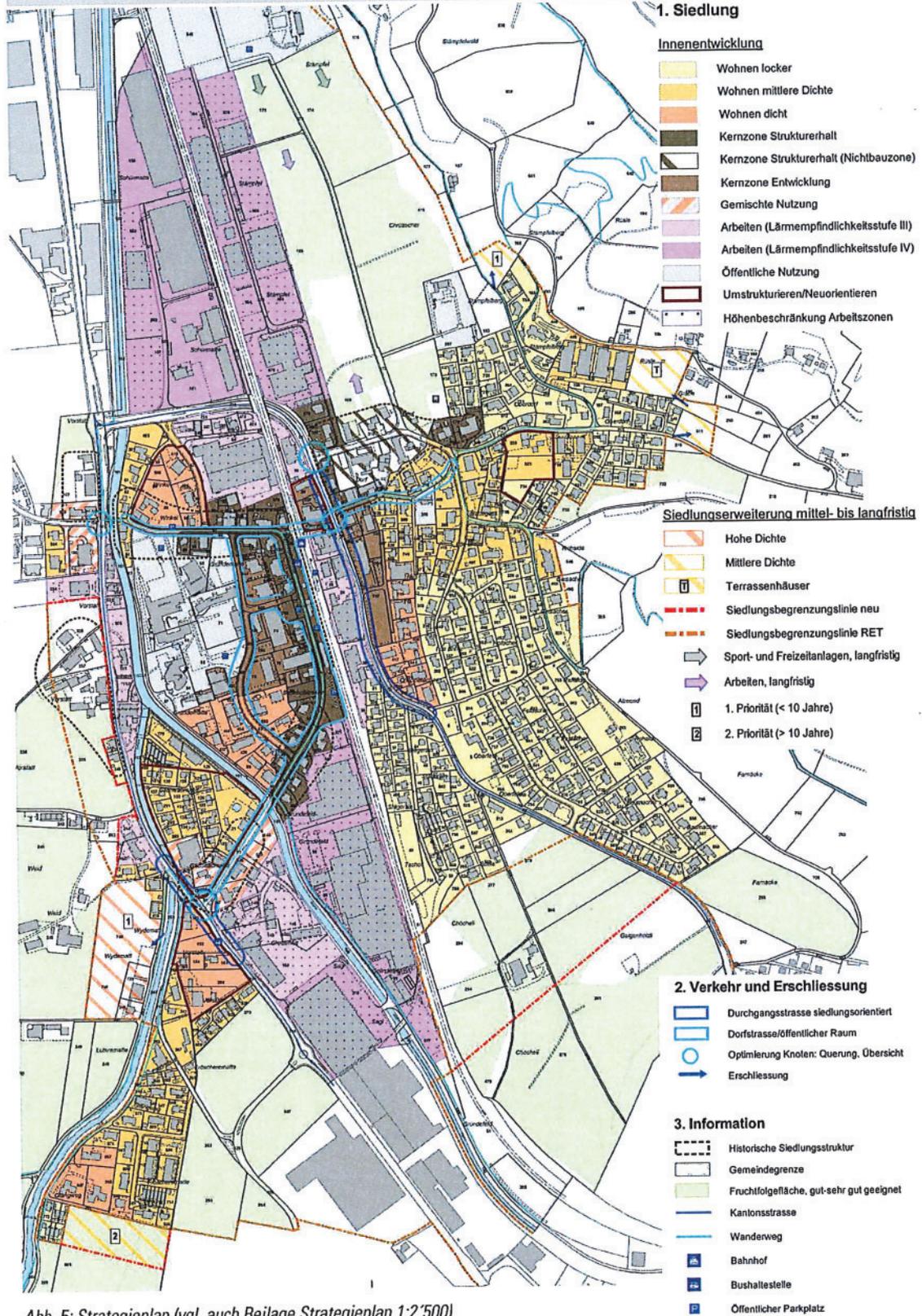


Abb. 5: Strategieplan (vgl. auch Beilage Strategieplan 1:2'500)

## 4.7 Massnahmen Ortsplanungsrevision

Im Anschluss an die Erarbeitung des Siedlungsleitbildes wird die Nutzungsplanung einer Gesamtrevision unterzogen. Dabei werden BZR und Zonenplan an die aktuellsten, übergeordneten Gesetze und Vorgaben angepasst. Aufbauend auf dem Siedlungsleitbild sind u.a. folgende Massnahmen vorgesehen:

- Umsetzung IVHB:** Die bisher gebräuchliche AZ (Ausnutzungsziffer) wird von der ÜZ abgelöst. Dabei soll auf Flächen mit Entwicklungspotenzial (Umstrukturieren/Neuorientieren) eine zusätzliche Verdichtung in die Fläche ermöglicht werden. In den übrigen Bauzonen werden die Werte den heutigen Dichteverhältnissen angepasst, d.h. sollen nicht über das Mass der geltenden Bestimmungen hinausgehen.
- Zonenplan:** Mit der Umsetzung der IVHB müssen sowohl die Bezeichnungen wie auch die Bestimmungen der Bauzonen angepasst werden. Dazu werden insbesondere die Wohnzonen im Zonenplan weiter differenziert.
- Wohnzonen:** In den Wohnzonen W2B werden die max. möglichen Gebäudehöhen an den Bestand angeglichen und gegenüber dem heutigen Maximum tendenziell reduziert. Die Ausnutzungsreserven bleiben über eine ausreichend hohe ÜZ gewährleistet. In der heutigen Wohnzonen W2A werden sich die Bestimmungen an den bestehenden MFH orientieren. Eigentliche Aufzonungen sind, mit Ausnahme Gschwäbring und Winkel, nicht vorgesehen. Im Sinne einer Arrondierung soll die öffentliche Zone im Winkel (Parz. 58) in Wohnzone umgezont werden. Im Gegenzug wird Parz. 70, Gründematte, von der Kernzone in die öffentliche Zone umgezont. Im Gebiet Gschwäbmatte wird die Bauzone bis an die Wigger/Bahnhofstrasse ausgedehnt und damit arrondiert.
- Kernzonen:** Die Kernzonen werden auf die funktional und historisch relevanten Räume beschränkt bzw. ausgedehnt. Dabei wird zwischen einer Kernzone mit Strukturerthalt und einer Kernzone Entwicklung unterschieden. Gleichzeitig werden die Bestimmungen im BZR hinsichtlich der Erhaltung und Ausbildung eines einheitlichen Charakters präzisiert. Der Fokus liegt auf folgenden Punkten: Bauliche Eingliederung, Bezug zum öffentlichen Raum, Nutzungsdurchmischung, Freiraumgestaltung, Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit für Fussgänger. Die Nutzungsdurchmischung und insbesondere publikumsintensive Nutzungen werden gefördert.  
Es werden keine Nutzungsziffern zur Volumenbeschränkung festgelegt. Um die bauliche Qualität sicherzustellen, wird im BZR die Grundlage für den Beizug einer Baukommission zur Beurteilung von Baugesuchen mit bedeutenden Auswirkungen auf das Siedlungsbild geschaffen. Damit kann auch die Bebauungsplanpflicht gelöscht werden.
- Arbeitszonen:** Die Arbeitszonen werden entsprechend ihrer Lage und Nutzung weiter differenziert:
- AIII mit Höhenbeschränkung auf 12 m (Richthöhe = Kaufhaus): Bahnhof
  - AIII mit Höhenbeschränkung auf 16 m: Kapellenstrasse/Schürgass
  - AIV mit Höhenbeschränkung auf 16 m: Stämpfel/Schürmatte West
  - AIV mit bedarfsgerechten Gebäudehöhen: Schürmatte Ost
- Gleichzeitig werden die Zonenbestimmungen aktualisiert.
- Mischzonen:** Die Flächen in der heutigen Arbeits- und Wohnzone (AW) werden je nach Lagequalität einer Arbeits- oder ordentlichen Misch- bzw. Kernzone zugewiesen (s. Strategieplan). Im Gebiet Gschwäbmatte wird entlang der Bahnhofstrasse beidseitig eine Bautiefe von der Arbeitszone in die Mischzone überführt. Die Bestimmungen der gemischten Zone werden angepasst. In den Erdgeschossen wird die gewerbliche Nutzung vorgeschrieben.
- Gestaltungspläne:** Bestehende Gestaltungs- und Bebauungspläne, welche keine unverzichtbare Regelung der Bauordnung darstellen und deren Bebauung abgeschlossen ist, sind möglichst aufzuheben. Danach gelten die Bestimmungen des BZR. Damit soll die Möglichkeit gegeben werden, im Rahmen der baulichen Erneuerung ein höheres Nutzungspotenzial auszuschöpfen.

## 5. Zusammenfassung

Das vorliegende Siedlungsleitbild dient als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Entwicklungen während der nächsten 15 Jahren, d.h. über einen Planungszeitraum bis ca. 2032. Es steht ganz im Zeichen der neuen, übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton, welche insbesondere mit der Revision von RPG, PBG und dem kant. Richtplan Einzug gehalten haben. Damit sind die Gemeinden aufgefordert, ihre Entwicklung in erster Linie nach Innen zu konzentrieren. Siedlungserweiterungen sind erst mittel- bis langfristig und unter kumulativer Erfüllung der Vorgaben aus dem Richtplan zulässig.

Die Gemeinde rechnet in den nächsten 15 Jahren mit einem durchschnittlichen, jährlichen Bevölkerungswachstum von rund 1%. Damit wird die Einwohnerzahl bis ins Jahr 2032 um rund 450 anwachsen. Der dazu notwendige Raumbedarf kann zu einem grossen Teil in den bestehenden Bauzonen abgedeckt werden. Darüber hinaus ist mittel- bis langfristig eine etappierte Einzonung von rund 2 bis 3 ha an Wohnzone vorgesehen.

Das Siedlungsleitbild macht wichtige Aussagen zur qualitativen Entwicklung im Bestand und schafft damit die notwendige Basis für die anstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung, mit welcher die Gemeinde das aktuelle, übergeordnete Planungsrecht umsetzen wird. Dabei steht insbesondere die Umsetzung der schweizweit harmonisierten Baubegriffe (IVHB) im Vordergrund, welche bedeutende Anpassungen an den baurechtlichen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement notwendig macht. So werden z.B. die bisher gebräuchliche Ausnutzungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe ersetzt.