



GEMEINDE WIKON

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

28. Februar 2023 – Vorprüfung

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeinde Wikon
Heimatweg 3
4806 Wikon

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

STAND

Mitwirkung Bevölkerung: 15. Sept. bis 31. Okt. 2022
Kantonale Vorprüfung:
Öffentliche Auflage:
Beschlussfassung:
Genehmigung:

INFORMATION

Projektnummer: 92002
Bearbeitet durch: mb, mw

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	5
1.1.	Übergeordnete Planung	5
1.2.	Stand der Ortsplanung	5
1.3.	Siedlungsleitbild	5
1.4.	Wikon als Kompensationsgemeinde	6
1.5.	Aktuelle Herausforderungen	7
1.6.	Ziele und Aufgaben	8
1.7.	Organisation	8
1.8.	Verfahren	8
2.	VORGABEN UND SYSTEMATIK	9
2.1.	Grundlagen	9
2.2.	Vorgaben	9
2.3.	Systematik ÜZ und Gesamthöhe	10
2.4.	Einteilung Bauzonen	12
3.	ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)	15
3.1.	Allgemeines	15
3.2.	Bauvorschriften	18
3.3.	Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen	20
3.4.	Anhang	20
4.	ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN	21
4.1.	Neue Zonen	21
4.2.	Reservezonen/Übriges Gebiet	21
4.3.	Gewässerraum	21
4.4.	Anpassungen Bauzonen	22
4.5.	Anpassungen Zonenplan Landschaft	42
4.6.	Weitere Anpassungen	42
5.	BEGLEITENDE MASSNAHMEN	42
5.1.	Anpassungen Gefahrenzonen	42
5.2.	Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan	43
5.3.	Umgang mit Gestaltungsplänen	43
5.4.	Mehrwertabgabe	44
5.5.	Kompensation Fruchtfolgeflächen	45
6.	AUSWIRKUNGEN UND NACHWEISE	45
7.	VERFAHREN	46
7.1.	Mitwirkung Bevölkerung	46
7.2.	Kantonale Vorprüfung	46
7.3.	Öffentliche Auflage und Einsprachebehandlung	46
7.4.	Beschlussfassung	46
7.5.	Genehmigung	46

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

- Nutzungsplanung: - Bau- und Zonenreglement, Stand 28. Feb. 2023
- Zonenplan Siedlung, M 1:2'500, Stand 28. Feb. 2023
- Zonenplan Landschaft, M 1:5'000, Stand 28. Feb. 2023
- Teilzonenplan Gefahren, M 1:5'000, Stand 28. Feb. 2023
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung, M 1:2'500, Stand 28. Feb. 2023
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft, M 1:5'000, Stand 28. Feb. 2023
- Richtplanung: - Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan, M 1:2'500, Stand 28. Feb. 2023
- Dokumentation: - Planungsbericht, Stand 28. Feb. 2023
- Beilage 1: Quartieranalyse, Stand 28. Feb. 2023
- Beilage 2: Dokumentation Gewässerraum, Stand 28. Feb. 2023
- Beilage 3: BZR Vergleich neu – alt, Stand 28. Feb. 2023
- Beilage 4: Kapazitätsnachweis, LUBAT, Stand 16. Feb. 2023
- Beilage 5: Mitwirkungsbericht, Stand 28. Feb. 2023

ABKÜRZUNGEN

AZ	Ausnützungsziffer
BZR	Bau- und Zonenreglement
EFH	Einfamilienhaus
FFF	Fruchtfolgeflächen
FH	Fassadenhöhe
GH	Gesamthöhe
GP	Gestaltungsplan
GSchV	Gewässerschutzverordnung des Bundes
GWR	Gewässerraum
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LUBAT	Luzerner Bauzonen-Analysedtool
MBZR	Muster Bau- und Zonenreglement Kt. Luzern
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OPR	Ortsplanungsrevision
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Planungs- und Bauverordnung
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
RP	Richtplan
SLB	Siedlungsleitbild
ÜG	Übriges Gebiet
ÜZ	Überbauungsziffer

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Übergeordnete Planung

Das übergeordnete Planungsrecht hat in den letzten Jahren zahlreiche Änderungen erfahren. So sind auf kantonaler Ebene am 1. Januar 2014 das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und auf Bundesebene am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Die Hauptziele des revidierten Raumplanungsgesetzes des Bundes sind die Verlangsamung des Landverbrauchs, die Reduktion von zu grossen Bauzonen sowie die Schaffung von kompakten Siedlungen. Die auf das revidierte Raumplanungsgesetz abgestimmte Revision des kantonalen Richtplans wurde 2016 vom Bundesrat genehmigt. Ebenfalls von Bedeutung ist die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Revidierte Rechtsgrundlagen in der Raumplanung

Mit der Einführung der interkantonalen Vereinbarung über die harmonisierten Baubegriffe (IVHB) im revidierten PBG sind zudem bedeutende Anpassungen an den baurechtlichen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement notwendig. Dabei werden durch einen grundsätzlichen Systemwechsel z. B. die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.

Neue Begriffe im Baurecht

Die veränderten Rahmenbedingungen erfordern entsprechende Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung sowie am Zonenplan, was eine Gesamtrevision der Ortsplanung notwendig macht.

Anpassungsbedarf

1.2. Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde im September 2005 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Seitdem fanden folgende Teilrevisionen statt (mit Jahr der Beschlussfassung):

Letzte Gesamtrevision 2005

- Zonenplanänderung Heimatweg (2009)
- Zonenplanänderung Industriestrasse (2009)
- Zonenplan- und BZR-Änderung Einführung Gefahrenzonenplan (2013)
- BZR-Änderung Gebühren (2013)
- Zonenplan- und BZR-Änderung Industriestrasse Bahnhof (2016)
- Zonenplan- und BZR-Änderung Adelboderallmend (2016)
- Zonenplan- und BZR-Änderung Heizzentrale Industriestrasse (2021)

1.3. Siedlungsleitbild

Das Siedlungsleitbild wurde zwischen 2018 und 2019 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission und dem Raumplanungsbüro Kost + Partner AG erarbeitet. Darin werden strategische Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren gemacht. Die Bevölkerung wurde im Rahmen eines Workshops am Anfang des Prozesses sowie später mittels einer Mitwirkung in die Überlegungen miteinbezogen.

Prozess Siedlungsleitbild

Wichtigste Grundsätze aus dem Siedungsleitbild	<p>Im Siedungsleitbild werden zu den Themen «Grundsätze der Gemeindeentwicklung», «Siedlungsentwicklung», «Wirtschaftliche Entwicklung», «Mobilität und Verkehr», «Landschaft und Umwelt» sowie «Andere Themen: Schule, Freizeit, Weiler, Marienburg» folgende Grundsätze festgehalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wikon bietet attraktiven Raum zum Wohnen, Arbeiten und Erholen an zentraler Lage und mit ländlichem Charakter. - Wikon entwickelt sich qualitativvoll innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. - Wikon strebt eine wertschöpfende Wirtschaftsentwicklung an, die auf die Siedlungsentwicklung abgestimmt und mit dem Landschaftsbild verträglich ist. - Die zentrale Lage von Wikon gewährleistet weiterhin eine gute Erreichbarkeit auf der Strasse. Beim öffentlichen Busverkehr und beim Langsamverkehr strebt Wikon eine Verbesserung an. - Die attraktive Landschaft Wikons mit den offenen Feldern und dem Wald bleibt weiterhin ein beliebtes Naherholungsgebiet. Grünräume stellen auch innerhalb des Siedlungsgebietes ein prägendes Merkmal dar.
Siedungsleitbild als Grundlage der Gesamtrevision	<p>Zudem werden im Siedungsleitbild pro Grundsatz verschiedene Leitsätze festgelegt (insgesamt 36 Leitsätze). Das Siedungsleitbild dient als Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung.</p>

1.4. Wikon als Kompensationsgemeinde

Gemeinde auf der Hauptentwicklungssachse	<p>Der kantonale Richtplan 2015 sieht vor, dass das Bevölkerungswachstum in den Agglomerationen Luzern und Sursee sowie auf den Entwicklungsachsen von Luzern in Richtung Zürich und in Richtung Zofingen/Olten höher sein soll als in ländlichen Gemeinden. Wikon wird somit der «Gemeindekategorie A» (Gemeinde auf der Hauptentwicklungssachse) zugewiesen und hat dadurch gemäss Richtplan folgende Handlungsschwerpunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ortskerne stärken - ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln - zentrale und gut erschlossene Lagen verdichten - kantonale Entwicklungsschwerpunkte und regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen
Zugeständenes Bevölkerungswachstum	<p>Gestützt auf die mittel- bis langfristigen Bevölkerungswachstumsprognosen wird den Gemeinden der Kategorie A ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.75 % pro Jahr bis 2030 bzw. 0.65 % pro Jahr von 2030 bis 2035 zugewiesen. Gemäss dem revidierten Raumplanungsgesetz dürfen die Baulandreserven einer Gemeinde maximal den Bedarf für das vom Kanton vorgesehene Wachstum für die nächsten 15 Jahren abdecken. Innerhalb der bestehenden Bauzonen ist ein grösseres Wachstum erlaubt.</p>
Einwohnerrelevante Einzonungen nur mit flächengleichen Auszonungen	<p>Gemäss dem Luzerner Bauzonen Analysetool (LUBAT) verfügt Wikon für die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren über ausreichend grosse Baulandreserven und wird daher als sogenannte «Kompensationsgemeinde» eingestuft. Einwohnerrelevante Einzonungen sind in Wikon damit nur mit flächengleichen Auszonungen möglich.</p>
Abklärungen Baulandmobilisierung	<p>Die Gemeinde Wikon hat sich im Rahmen der Gesamtrevision intensiv Gedanken zur Baulandmobilisierung gemacht. Es wurde eine Übersicht über die verschiedenen Baulandreserven erstellt und die verschiedenen Eigentümerschaften auf die</p>

Möglichkeiten und Konsequenzen der Baulandmobilisierung schriftlich hingewiesen. Mit einzelnen Eigentümerschaften wurden zudem persönliche Gespräche geführt. Dies hat bereits einiges ausgelöst. Zudem sollen mit Eigentümerschaften von grösseren Baulandreserven, in welchen eine Aufzoning stattfindet, Verträge abgeschlossen werden.

Im Rahmen der Gesamtrevision sind verschiedene Einzonungsbegehren eingegangen. Die Gemeinde hat sich intensiv mit diesen beschäftigt und es wurden verschiedene Gespräche geführt. Die Ortsplanungskommission hat sich zudem intensiv Gedanken über mögliche kompensatorische Ein- und Auszonungen gemacht. In diesem Zusammenhang wurden ebenfalls verschiedene Gespräche mit Eigentümerschaften potentieller Auszonungsflächen geführt. Diese haben zu keiner geeigneten Lösung geführt. Der Gemeinderat hat deshalb entschieden, auf flächengleiche Aus- und Einzonungen zu verzichten. Davon ausgenommen ist die kleine flächengleiche Aus- und Einzonung auf der Parz. Nr. 105, welche eher als technische Bereinigung zu verstehen ist, vgl. 4.4.6. Innerhalb der bestehenden Bauzonen ist mit der Baulandmobilisierung, durch Sondernutzungspläne sowie mit gezielten Um- und Aufzonungen bereits eine interessante Entwicklung möglich. Für die weitere Entwicklung der Gemeinde ist dies auch aus finanzieller Sicht von Bedeutung.

Kompensatorische Ein- und Auszonungen

1.5. Aktuelle Herausforderungen

Wichtige Herausforderungen für die nächsten 15 Jahre in der Gemeinde Wikon sind aus Sicht der Raumplanung:

Verschiedene raumplanerische Herausforderungen

- Die Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven. Da einwohnerrelevante Einzonungen nicht ohne flächengleiche Auszonungen möglich sind, ist die Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven sehr wichtig. Dies hat zudem auch Auswirkungen auf das Steuersubstrat der Gemeinde.
- Die Ermöglichung und Förderung einer baulichen Erneuerung und eines gewissen Bevölkerungswachstums, trotz der Einschränkungen durch die Raumplanungsgesetzgebung und den langwierigen Rechtsverfahren bei Einsprachen.
- Die Entwicklung der Bevölkerung hin zu einer älteren Gesellschaft (Wohnraum für ältere Menschen, Ermöglichen eines Generationenwechsels innerhalb des Siedlungsgebietes, Nähe zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs).
- Die Stärkung der verschiedenen Ortskerne von Wikon.
- Die Entwicklung eines attraktiven Bahnhofgebiets mit einem guten Mix an Arbeiten und Wohnen.
- Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Insbesondere am Entwicklungsschwerpunkt Wikon/Reiden (gemeindeübergreifende Arbeitszone).
- Das Aufrechterhalten eines attraktiven Angebots an Arbeitsplätzen, mit der Möglichkeit, dass sich bestehende gewerbliche Betriebe weiterentwickeln.
- Die Schonung der Landschaft und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Es gilt, den begrenzten Handlungsspielraum der Gemeinde bei den Vorgaben für die Raumplanung im Sinne einer langfristig nachhaltigen Entwicklung zu nutzen.

1.6. Ziele und Aufgaben

Ziele und Aufgaben
der Gesamtrevision

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

1. Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen
2. Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan
3. Umsetzung der Strategie und der Ziele aus dem Siedlungsleitbild
4. Einführung des neuen Baurechts gemäss Vorgaben IVHB
5. Überprüfung und Aufhebung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen
6. Ausscheidung der Gewässerräume innerhalb und ausserhalb der Bauzone

Parallel wird der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan angepasst.

1.7. Organisation

Die vorliegende Gesamtrevision wurde ab 2020 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission (OPK) erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Michaela Tschuor, OPK-Präsidentin, Gemeindepräsidentin (Vorsitz)
Ivan Zanin, Gemeinderat Ressort Bau und Infrastruktur
Martina Winiger, Geschäftsführerin und Gemeindeschreiberin (ohne Stimmrecht)
Andrea Bussmann, Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur (ohne Stimmrecht)
Christof Blättler, Vertretung Korporationsgemeinde
Guido Hodel, Vertretung die Mitte
Marcel Arnold, Vertretung FDP/Landwirtschaft
Roger Wymann, Vertretung SP
Silvan Schütz, Vertretung Baukommission
Xaver Buck, Vertretung SVP

Für die fachliche Erarbeitung und Beratung sind Markus Burkhalter und Michèle Willmann vom Raumplanungsbüro Burkhalter Derungs AG zuständig.

1.8. Verfahren

Die Ortsplanungsrevision wird in folgenden Schritten erarbeitet:

Erarbeitung Ortsplanungsrevision	Ab Frühling 2020
Verabschiedung Gemeinderat für Mitwirkung	Sommer 2022
Öffentliche Mitwirkung	15. Sept. bis 31. Okt. 2022
Bearbeitung nach öffentlicher Mitwirkung	Herbst/Winter 2022/23
Verabschiedung Gemeinderat für kantonale Vorprüfung	Ende Feb. 2023
Kantonale Vorprüfung	Ca. März – Dez. 2023
Anpassung und Bereinigung nach kantonomer Vorprüfung	anschliessend
Öffentliche Auflage (30 Tage)	anschliessend
Einspracheverhandlungen	anschliessend
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	anschliessend
Genehmigung durch Regierungsrat	anschliessend

2. VORGABEN UND SYSTEMATIK

2.1. Grundlagen

Für die vorliegende Ortsplanung sind insbesondere die folgenden Grundlagen von Bedeutung:

(1)	Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG), 2014	Bundesgesetze
(2)	Revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV), 2011	
(3)	Revidiertes Planungs- und Baugesetz (PBG), 2018/2021	Kant. Gesetze
(4)	Revidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV), 2018/2023	
(5)	Revidierter kantonaler Richtplan, 2016	Kant. Planung
(6)	Gefahrenkarte Luthern - Wiggertal, 2017/2022	
(7)	Siedlungsentwicklung nach innen, 2013	Kant. Arbeitshilfen
(8)	Darstellung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen in Zonenplänen, 2014	
(9)	Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung, Stand 2020	
(10)	Muster Bau- und Zonenreglement (MBZR), Stand 2022	
(11)	Mobilitätsstrategie Region Luzern West, 2013	Regionalplanung
(12)	Regionaler Entwicklungsplan Willisau – Wiggertal, 2007	
(13)	Regionaler Teilrichtplan Weiler zofingenregio, 2020	
(14)	Siedlungsleitbild 2019	Gemeinde

2.2. Vorgaben

Die Gemeinde muss in ihrer Nutzungsplanung die Vorgaben aus den übergeordneten Grundlagen umsetzen.

Die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt (§§ 23 und 25 PBG, § 12 PBV). Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zum Grundstück. Eine ÜZ von 0.20 beschränkt den Fussabdruck der Hauptbaute (inkl. Aussenmauern) beispielsweise auf max. 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche. Das maximal zulässige Bauvolumen ergibt sich aus der ÜZ und der Gesamthöhe. Balkone, deren Ausmass die zulässigen Werte vorspringender Gebäudeteile gemäss § 112a PBG übertreffen, sind ebenfalls der ÜZ anzurechnen.

Die bisher gebräuchliche Festlegung der Gebäudehöhe über die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe eines festen Wertes, der sogenannten Gesamthöhe, ersetzt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden, d. h. dem gewachsenen Terrain (§ 139 PBG). Bei Schrägdächern darf die Oberkante der Dachfläche gem. PBV § 34 zusätzlich max. 50 cm höher liegen.

Der Grenzabstand ist neu direkt von der zulässigen Gesamthöhe abhängig und ist auf alle Seiten gleich. Die Werte gibt § 122 PBG vor (bis 11 m = 4 m, bis 14 m = 5 m, bis 17 m = 6.5 m, bis 20 m = 8 m und über 20 m = 10 m).

Mit Ausnahme der Hauszufahrt dürfen Erschliessungsflächen nicht mehr als anrechenbare Grundstücksflächen mitberücksichtigt werden (§ 11 PBV). Innerhalb der Bauzone sind sie neu als Verkehrszonen gemäss § 52 PBG auszuscheiden.

Gewässerraum Das revidierte Gewässerschutzgesetz des Bundes fordert die Ausscheidung der Gewässerräume innerhalb und ausserhalb der Bauzone. Die erforderlichen Gewässerräumebreiten gibt der Bund in Art. 41a GschV vor. Bis zur Einführung der Gewässerräume in der jeweiligen Gemeinde gelten die strengeren Übergangsbestimmungen des Bundes.

2.3. Systematik ÜZ und Gesamthöhe

Die übergeordneten, kantonalen Vorgaben aus PBG und PBV legen die Systematik der neuen Messweisen nicht abschliessend fest. Diese sind auf kommunaler Ebene zu präzisieren. Dazu wurde nachfolgender Ansatz gewählt:

2.3.1. Überbauungsziffer (ÜZ)

Unterteilung Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen.

ÜZ-Hauptbauten Die ÜZ für Hauptbauten ist die massgebende Nutzungsziffer. In Kombination mit der Gesamthöhe bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bezüglich Körnung und Dichte. In Abhängigkeit von der Dachform werden drei unterschiedliche Ziffern festgelegt: ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c. Die ÜZ-a bildet den Grundwert.

ÜZ-Nebenbauten Unter den Begriff der Nebenbaute fallen alle Bauten oder Anbauten bis 4.5 m Gesamthöhe, dies unabhängig von der Nutzungsart.

Einstellhallen Einstellhallen, welche höchstens zur Hälfte aus dem Terrain herausragen, müssen wie bisher nicht an die Nutzungsziffer angerechnet werden (vgl. § 13a PBV).

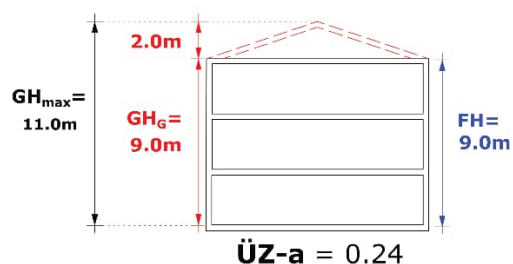
2.3.2. Gesamt- und Fassadenhöhe

Gesamthöhe Die Gesamthöhe bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten, gemessen ab dem gewachsenen Terrain (Definition s. Kap. 2.2 oder PBG § 139). Die Grundwerte variieren zwischen 9.0 m und 15.0 m. Der Grundwert gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten in herkömmlicher Bauweise erhöht sich die zulässige Gesamthöhe am First um 2.0 m.

Fassadenhöhe Die traufseitige Fassadenhöhe dient der Regelung herkömmlicher Schrägdachbauten. Sie bezeichnet den Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Terrain und der Dachtraufe. Das BZR legt keinen fixen Wert fest. Dieser ergibt sich indirekt über die Bestimmungen in Art. 37 bis 39.

Abgrabungen Abgrabungen bis zu einem Meter zählen nicht zur Gebäudehöhe. Abgrabungen von mehr als einem Meter sind somit in der Gebäudehöhe zu kompensieren.

Beispiel W2b:



- Grundwert $GH_G = 9.0\text{ m}$ (= Fassadenhöhe, FH)
- Max. Gesamthöhe, $GH_{max} = 11.0\text{ m}$,
- Zuschlag für Satteldach: + 2.0 m am First (rot);

Abb. 1 Gesamthöhe: Grundwert + Zuschlag für Schrägdach

2.3.3. Abhängigkeit von ÜZ, Gesamthöhe und Dachform

Die vom PBG vorgegebene Regelung der Nutzungs- und Baumasse über ÜZ und Gesamthöhe definiert in ihrer einfachsten Ausprägung (Grundfläche mal Höhe) eine kubische Baute. Damit bildet sie den baulichen Bestand nur schlecht ab und nimmt direkten Einfluss auf Gebäudetypologie und Dachform zukünftiger Bauten. Um dem entgegenzuwirken, wird für Hauptbauten ein System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern umgesetzt. Damit sollen alle Gebäudetypologien und Dachformen bezüglich erzielbarer Nutzfläche gleichgestellt werden. Ein durch die Wahl der Dachform bedingter Verlust an Nutzfläche wird über die Erhöhung der ÜZ kompensiert. Das heisst, für Bauten mit Attika oder herkömmlichem Satteldach gilt eine erhöhte ÜZ-b. Für Bauten, welche auf ein ganzes Vollgeschoss verzichten, gilt die ÜZ-c.

Gleichbehandlung verschiedener Dachformen

Typ	Skizze (Beispiel Wohnzone W2b)	Erläuterungen
ÜZ-a	<p>$GH_{max} = 11.0m$ $GH_G = 9.0m$ $FH = 9.0m$ $ÜZ-a = 0.24$</p>	<p>Die ÜZ-a ist die Ausgangs-ÜZ einer Bauzone und gilt für ein kubisches Gebäude als Produkt aus ÜZ und Gesamthöhe. Für Schrägdächer gilt am First ein Höhenzuschlag von 2.0 m = max. Gesamthöhe GH_{max} (vgl. BZR Art. 37).</p>
ÜZ-b	<p>$GH_G = 9.0m$ $FH = 7.5m$ $ÜZ-b = 0.27$</p>	<p>Die Gesamt- und Fassadenhöhe liegen mindestens 1.5 m unter dem Grundwert oder das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen (vgl. BZR Art. 39).</p> <p>Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche betragen. Dies entspricht der bisherigen Regelung gem. PBG § 138 (alt).</p>
ÜZ-b	<p>$GH_{max} = 11.0m$ $GH_G = 9.0m$ $FH = 7.5m$ $ÜZ-b = 0.27$</p>	<p>Diese Variante regelt die Dachgeschosseshöhe für herkömmliche Schrägdachbauten (z. B. Satteldach) nach altem Recht. Die traufseitige Fassadenhöhe (FH) muss auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. Dies ergibt eine Höhendifferenz von 3.5 m zwischen First und Traufe. Unter Annahme eines Kniestocks von 1.5 m entspricht dies der bisher gebräuchlichen max. Firsthöhe von 5.0 m gem. PBG § 139 (alt) (vgl. BZR Art. 38).</p>
ÜZ-c	<p>$GH_{max} = 8.0m$ $GH_G = 6.0m$ $FH = 6.0m$ $ÜZ-c = 0.30$</p>	<p>Dieser Wert gilt für Bauten, bei denen auf ein Vollgeschoss verzichtet wird. Das heisst, die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) werden jeweils um mindestens 3.0 m unterschritten (vgl. BZR Art. 7, Abs. 3; Art. 37, Abs. 2).</p>

Tab. 1: Skizzen zum System aus drei verschiedenen Typen von Überbauungsziffern

2.4. Einteilung Bauzonen

Anpassung Zonenplan gemäss Quartieranalyse und Entwicklungsstrategie

Die Umstellung auf die neuen Nutzungsmasse, bestehend aus ÜZ und Gesamthöhe, kann nicht einfach pauschal über die bestehenden Bauzonen erfolgen. Die neuen Werte müssen den Gegebenheiten vor Ort Rechnung tragen. Dabei gilt es, bestehende Qualitäten zu erhalten und Raum für Entwicklungen zu schaffen, wo dies sinnvoll ist. Dazu wurde im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision eine umfassende Quartieranalyse vorgenommen, welche die notwendigen Grundlagen lieferte. Die Zuteilung der Bauzonen und der neuen Nutzungsmasse erfolgte anschliessend nach folgenden Grundsätzen.

2.4.1. Grundsätze

Kernzonen

In den Kernzonen ist der bauliche Bestand bezüglich der Baumasse insbesondere im alten Dorfkern (Dorfstrasse) relativ heterogen. Die Festlegung einheitlicher ÜZ-Werte wird in diesem Bereich der gewachsenen Siedlungsstruktur nicht gerecht. Daher wird in der Kernzone Dorf auf die Festlegung einer ÜZ verzichtet. In den anderen Kernzonen werden Nutzungsmasse festgelegt. Generell müssen Bauvorhaben in den Kernzonen erhöhten qualitativen Anforderungen genügen und sich gut in den Bestand eingliedern. Für Neubauten oder Umbauten mit massgebenden räumlichen Auswirkungen ist in den Kernzonen eine Begutachtung durch Fachleute oder eine Fachkommission erforderlich. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die erhöhten Qualitätsanforderungen erfüllt werden.

Neue Kernzone Zopfmatte

Im Bereich der Zopfmatte rund um die Kreuzung Bahnhof-/Dorf-/Luzernerstrasse besteht heute eine heterogene Bebauung in der zwei- und viergeschossigen Wohnzone mit teilweise überlagerter Lärmaufstufung (ES III statt II). Vom Charakter entspricht die Bebauung eher einer Kernzone; sie weist eine vergleichsweise hohe Dichte auf. Daher wird im Kreuzungsbereich die neue Kernzone Zopfmatte geschaffen. Damit entfällt auch die Lärmaufstufung, es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Neue Wohn- und Arbeitszone

Eine der grössten Änderungen der vorliegende Gesamtrevision bildet die Schaffung einer grossflächigen Wohn- und Arbeitszone im Bahnhofsgelände (zuvor Arbeitszone). Die neue Wohn- und Arbeitszone wird bereits seit längerem diskutiert und ist ein wichtiger Bestandteil des Siedlungsleitbildes. Dadurch soll das Bahnhofsquartier aufgewertet und interessante Wohn- und Gewerbeflächen geschaffen werden.

Abdeckung baulicher Bestand

Der in einer Bauzone vorhandene Gebäudebestand soll mit den neuen Bestimmungen möglichst gut abgedeckt werden. Angestrebt wird eine Abdeckung von rund 80 %. Eine Abdeckung von 100 % bezüglich Gebäudehöhe und ÜZ würde eine flächendeckende, massive Verdichtung nach sich ziehen – mit unvorhersehbaren Auswirkungen auf die Siedlungsqualität. Für bestehende Bauten, welche die neuen Baumasse überschreiten, gilt Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.

Erhaltung Nutzungspotenzial

Die bisher gültige Ausnützung soll auch weiterhin möglich bleiben. Grundlage bildet der massgebende Wert der Bauzone oder des Gestaltungsplans. Dabei ist zu beachten, dass die zulässige Ausnützung auf vielen Grundstücken nicht konsumiert wurde und die Bebauung dadurch deutlich lockerer ist, als rechtlich möglich wäre.

Innenentwicklung

Die Gemeinde strebt eine massvolle Innenentwicklung an, welche die gewachsene Struktur und die vorhandenen Qualitäten respektiert. Mit der vorliegenden Gesamtrevision soll in erster Linie das bisherige Nutzungspotenzial ins neue Recht übertragen werden. Eine weitergehende Verdichtung ist nur an wenigen, spezifisch geeigneten Orten vorgesehen.

Die heutigen Wohnzonen sollen ihren Charakter und ihre spezifischen Qualitäten grundsätzlich behalten.	Erhaltung Quartiercharakter
Über Gestaltungs- und Bebauungspläne wurde die Zonierung aus dem Zonenplan zum Teil übersteuert. Die wichtigsten Elemente aus den Sondernutzungsplanungen werden in die Nutzungsplanung übernommen, um einerseits die effektive Siedlungsstruktur abzubilden und andererseits die Voraussetzung für eine Aufhebung der Gestaltungspläne zu schaffen.	Gestaltungspläne
Mit der Quartieranalyse wurde für jedes einzelne Quartier die heutige Situation untersucht und eine spezifische Entwicklungsstrategie festgelegt (vgl. Beilage 1).	Quartierweise Entwicklungsstrategie
Ein allfälliger Verlust an anrechenbarer Grundstücksfläche infolge Ausscheidung von Verkehrs- oder Grünzonen wird grundsätzlich durch eine entsprechende Erhöhung der ÜZ kompensiert.	Kompensation

2.4.2. Herleitung der Werte für die Gesamthöhe

Die Werte für die Gesamthöhe wurden anhand einer umfassenden Bestandesanalyse in den bestehenden Bauzonen hergeleitet (vgl. Quartieranalyse Beilage 1). Diese führte zu folgenden Ergebnissen.	Bestandesanalyse
In der Kernzone Dorf wird als Grundwert 11.0 m und als maximale Gesamthöhe 15.0 m definiert. In der Kernzone Adelboden wird 13.0/15.0 m und in der Kernzone Zopfmatte 11.0/13.0 m als Grundwert und maximale Gesamthöhe festgelegt. Für die Kernzonen Adelboden und Zopfmatte gilt eine minimale Gesamthöhe von 9.0 m.	Kernzonen Dorf, Adelboden und Zopfmatte
Bisher gab es in Wikon die zweigeschossige Wohnzone A bis D sowie die drei- und viergeschossige Wohnzone. Neu wird nur noch zwischen der Wohnzone 2 normal (W2A), der Wohnzone 2 dicht (W2B) sowie der Wohnzone 3 (W3) und Wohnzone 4 (W4) unterschieden. Für die Wohnzonen 2 gelten als Grundwert und Gesamthöhe 9.0 m und 11.0 m. Bei der Wohnzone 2 normal gibt es betreffend Höhe eine Differenzierung für die direkt am Waldrand gelegenen Parzellen am oberen Heimatweg sowie im Hasenacher. In dieser im Zonenplan mit Wohnzone 2 normal/Hanglage bezeichneten Wohnzone 2 normal darf der Grundwert talseitig um max. 2.0 m erhöht werden, sofern die Gesamthöhe von 11.0 m nicht überschritten wird. Bergseitig ist der Grundwert von 9.0 m einzuhalten. Grund für diese Regelung ist die steilere Hanglage und die Einschränkungen durch die Baulinien (Waldabstand). Die Nachbarschaft wird aufgrund der Lage durch diese Regelung nicht beeinträchtigt. In der Wohnzone 3 gilt für Grundwert/Gesamthöhe 13.0/15.0 m und in der Wohnzone 4 15.0/17.0 m. Für die Wohnzonen 3 und 4 wird eine minimale Gesamthöhe von 9.0 m definiert.	Wohnzonen
In der Wohn- und Arbeitszone wird ein Grundwert von 13.0 m sowie eine maximale Gesamthöhe von 15.0 m festgelegt.	Wohn- und Arbeitszone
In der Arbeitszone III und IV legt der Gemeinderat die Nutzungs- und Baumasse unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der gewerblichen/industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest. In der Arbeitszone III wird westlich und östlich des Bahngleises zusätzlich eine Obergrenze der Gesamthöhe festgelegt.	Arbeitszonen
In den Sonderbauzonen werden keine fixen Höhenvorgaben vorgeschrieben.	Sonderbauzonen
Die Nutzungs- und Baumasse legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.	Zone für öffentliche Zwecke

2.4.3. Überbauungsziffer

- Hohe Abdeckung Bestand** Innerhalb der bestehenden Bauzonen gibt es bisweilen deutliche Unterschiede hinsichtlich der ÜZ. Mit der vorliegenden Systematik aus drei Überbauungsziffern (a, b und c) können die bestehenden Bauten jeweils der entsprechenden ÜZ zugeordnet werden. Damit ist es möglich, innerhalb einer Raumeinheit ähnlicher Bauweise, mit den neuen ÜZ-Werten eine sehr hohe Abdeckung zu erreichen.
- ÜZ-a, -b und -c** Nebst der Einteilung nach Gesamthöhe werden die Bauzonen nach ÜZ-Werten weiter unterteilt. Die Abstufung geschieht in Schritten von 3 % (0.03), was der Differenz zwischen ÜZ-a und ÜZ-b, bzw. ÜZ-b und ÜZ-c entspricht.
- Mindestnutzung** Das revidierte PBG verlangt unter § 39 Abs. 4 die Festlegung einer baulichen Mindestnutzung, mindestens für Teilgebiete. Darauf wird im neuen BZR mit der Definition von Minimalwerten für gewisse Gebiete sowohl für die Überbauungsziffer wie auch die Gesamthöhe reagiert.

Umsetzung Überbauungsziffer (ÜZ)

- Kernzonen** In der Kernzone Dorf wird keine fixe ÜZ festgelegt, die Festlegung erfolgt fallweise nach den Bestimmungen und Kriterien der Kernzonen. Für die Kernzonen Adelboden und Zopfmatte wird eine ÜZ-a von 0.24 festgelegt (ÜZ-b/c = 0.27/0.30). Es gilt zudem eine minimale ÜZ Hauptbauten von 0.18.
- Wohnzonen** Die Überbauungsziffern wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Quartieranalyse festgelegt. Dies hat zu nachfolgender Einteilung der Wohnzonen geführt. Zu beachten ist, dass die Bezeichnungen teilweise identisch zu heute sind, jedoch keinen direkten Bezug mehr zur Geschossigkeit haben.

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 2	W2A	normal	0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m
	W2B	dicht	0.24	0.27	0.30	9.0 m	11.0 m
Wohnzone 3	W3	dicht	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
Wohnzone 4	W4	Chäppelmatte	0.21	0.24	0.27	15.0 m	17.0 m

Tab. 2: Zusammenstellung Baumasse in Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Für die Wohnzone 2 normal und die Wohnzone 4 gilt eine minimale ÜZ Hauptbauten von 0.15, für die Wohnzone 2 dicht und die Wohnzone 3 gilt eine minimale ÜZ Hauptbauten von 0.18. Die ÜZ für Nebenbauten beträgt bei den Wohnzonen 2 maximal 0.08 und in den Wohnzonen 3 und 4 maximal 0.06.

- Wohn- und Arbeitszone** In der Wohn- und Arbeitszone wird eine ÜZ-a von 0.24 festgelegt (ÜZ-b = 0.27, ÜZ-c = 0.30). Es gilt zudem eine minimale ÜZ Hauptbauten von 0.18.
- Arbeitszonen** In der Arbeitszone III und IV legt der Gemeinderat die Nutzungs- und Baumasse unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der gewerblichen/industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.
- Sonderbauzonen** In den Sonderbauzonen werden keine fixen ÜZ-Werte vorgeschrieben.
- Zone für öffentliche Zwecke** Die Nutzungs- und Baumasse legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.

3. ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

3.1. Allgemeines

Der Aufbau des BZR wird beibehalten bzw. leicht angepasst und auf das Muster-BZR des Kantons abgestimmt. Die Hinweise auf das PBG werden gestrichen. Aufbau

Im Rahmen der PBG-Revision hat der Kanton ein Muster-BZR (MBZR) mit Muster-Artikeln erstellt. Wo sinnvoll, werden die entsprechenden Formulierungen übernommen. Muster-BZR

Inhaltliche Änderungen erfolgen in erster Linie als Anpassung an das revidierte, übergeordnete Recht. Die Änderungen sind aus der Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen BZR in Beilage 3 ersichtlich. Inhalt

3.1.1. Allgemeines

Art.	Überschrift	Regelung
1	Zweck	Übernahme Artikel gemäss MBZR ohne den letzten Satz (bereits übergeordnet geregelt).
2	Zuständigkeit	Absatz 1 Übernahme gemäss MBZR. Abs. 2 und 3 regeln die Zuständigkeiten des Gemeinderats und ermöglichen eine gewisse Flexibilität bei der Organisation, beispielsweise falls zukünftig die Schaffung eines regionalen Bauamts in Frage kommen könnte.
3	Kommunale Richtpläne	Unveränderte Übernahme aus bisherigem BZR.
4	Begutachtung	Der Gemeinderat kann sich bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung der Qualitätsanforderungen durch Fachleute oder durch eine Fachkommission beraten lassen. Die dabei anfallenden Kosten können auf den Gesuchstellenden übertragen werden.
5	Qualität	Die qualitativen Anforderungen an die Gestaltung von Bauten waren bisher im Art. 36 geregelt. Aufgrund der Bedeutung werden die Qualitätsvorschriften auf Basis des MBZR ergänzt und an den Anfang des BZR gestellt. Die gute landschaftliche Eingliederung wird ergänzt. Mit der zunehmenden Innenentwicklung gewinnt die Gestaltung von qualitätsvollen Aussenräumen an Bedeutung. Die notwendigen Nachweise sind mit dem Baugesuch zu erbringen.
6	Überbauungsziffer (ÜZ)	Definition der neuen Nutzungsziffer (ÜZ). Ersetzt den alten Art. 3, welcher Bezug zur Ausnutzungsziffer nahm.
7	Überbauungsziffer für Hauptbauten	Die ÜZ-a bildet den Grundwert. In Kombination mit der Gesamthöhe nach Art. 37 ergibt sich daraus eine kubische Baute mit Flachdach. Für die herkömmliche Bauweise mit Satteldach oder Attika wird eine erhöhte ÜZ-b gewährt. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften zu Fassadenhöhe und Dachgestaltung nach Art. 38 und 40. Bei Unterschreitung der Gesamthöhe um ein Vollgeschoss kann die nochmals höhere ÜZ-c geltend gemacht werden.
8	Überbauungsziffer für Nebenbauten	Definition einer eigenen ÜZ für Nebenbauten, d. h. Gebäude oder Gebäudeteile mit einer Gesamthöhe bis maximal 4.5 m.
9	Mindestausnutzung	Hinweis auf das Erfordernis einer minimalen Ausnutzung gemäss § 39 Abs. 4 PBG.

3.1.2. Zonenbestimmungen

Allgemeine Bestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
10	Zoneneinteilung	Die Bezeichnungen und die Einteilung werden an das neue System angepasst.
	<i>Kernzonen</i>	Die Dorfzone wird neu Kernzone genannt und insgesamt in drei verschiedene Kernzonen unterteilt.
	<i>Wohnzonen</i>	Mit der neuen Systematik werden die Wohnzonen neu unterteilt. Die vorgängig teilweise sehr spezifische Unterteilung einzelner Gebiete wird vereinheitlicht. Aus bisher sechs verschiedenen Wohnzonen entstehen neu vier Wohnzonen. Die generellen Bestimmungen werden neu in einem einzigen Artikel zusammengefasst. Die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse sind in Anhang 1 des BZR aufgeführt.
	<i>Arbeitszone</i>	Es wird neu nur noch zwischen der Arbeitszone III und IV unterschieden, wobei die Arbeitszone III im entsprechenden Artikel noch eine Differenzierung der Obergrenze der Höhe in abhängig von der Lage enthält.
	<i>Wohn- und Arbeitszone</i>	Im Bahnhofgebiet entsteht wie bereits im Siedlungsleitbild vorgesehen eine neue Wohn- und Arbeitszone.
	<i>Neue Bauzonen</i>	Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden folgende neue Bauzonen eingeführt: Sonderbauzone Pferdesport Hintermoos (PF), neu Unterscheidung in Grünzone A und B, Grünzone Gewässerraum (GrG), Verkehrszone (V).
	<i>Neue Nicht-Bauzonen</i>	Neu sind die Speziallandwirtschaftszone (SL) und die Freihaltezone Gewässerraum (FrG).
	<i>Schutzzonen</i>	Die archäologische Schutzzone entfällt. Sie ist durch das kant. Fundstelleninventar abgedeckt, welches im Zonenplan neu als Information dargestellt wird. Das gleiche gilt für die Kulturobjekte, als Information wird das kantonale Inventar dargestellt.

Bauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
11	Kernzonen	Gemeinsamer Artikel für die Kernzonen Dorf, Zopfmatte und Adelboden mit erhöhten Qualitätsanforderungen. Die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse sind in Anhang 1 des BZR aufgeführt. Für die Kernzone Dorf wird keine ÜZ festgelegt. Entscheidend bei der Festlegung der ÜZ im Rahmen des Bauvorhabens ist die Eingliederung ins Ortsbild. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nicht zulässig. Zudem ist für Neubauten oder für Umbauten mit massgebenden räumlichen Auswirkungen eine Begutachtung durch Fachleute oder eine Fachkommission erforderlich. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die Qualitätsanforderungen gemäss Art. 5 Abs. 1-4 erfüllt sind.
12	Wohnzonen	Neu genereller Artikel für die Wohnzonen in Anlehnung an das MBZR. Die zonenspezifischen Bau- und Nutzungsmasse sind im Anhang 1 aufgelistet. Auf die Regelung zum Satteldach wird verzichtet (nicht mehr zeitgemäss). Die Qualität wird über den Qualitätsartikel geregelt. Für die im Zonenplan mit Wohnzone 2 normal/Hanglage bezeichnete Zone wird ein Bonus von 2.0 m für den talseitigen Grundwert der Höhe gewährt. Die Gesamthöhe und der bergseitige Grundwert dürfen nicht überschritten werden.
13	Wohn- und Arbeitszone (WA)	Artikel für die neue Wohn- und Arbeitszone im Bahnhofgebiet. Die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse sind in Anhang 1 des BZR aufgeführt. Bei Neu- und Ersatzbauten sind in mindestens einem Drittel der Erdgeschosse Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe oder öffentliche Nutzungen vorgeschrieben. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur bis max. 25 % der dazugehörigen Grundstücksfläche zulässig.

14	Arbeitszone III (AIII)	Es wird neu nicht mehr zwischen der Arbeitszone III und IIIa unterschieden. Der Abs. 1 wird vom MBZR übernommen und aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit mit dem Ausschluss von verkehrsintensiven Nutzungen ergänzt. Art. 14 Abs. 2 wird ebenfalls aus dem MBZR übernommen. Die Nutzungs- und Baumasse legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der gewerblichen/industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest. Es gilt jedoch eine Obergrenze der Gesamthöhe (abhängig von der Lage – westlich und östlich des Bahngleises). Der Grenzabstand wird in der Arbeitszone III auf 4.0 m festgelegt. Bei grösseren baulichen Änderungen oder wesentlichen Nutzungsänderungen kann der Gemeinderat ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 43 verlangen. Zudem ist bei grösseren baulichen Änderungen oder wesentlichen Nutzungsänderungen ein Begrünungskonzept einzureichen.
15	Arbeitszone IV (AIV)	Abs. 1 und 2 werden aus dem MBZR übernommen. Die Nutzungs- und Baumasse legt der Gemeinderat wie bisher von Fall zu Fall fest. Betreffend Grenzabstand, Mobilitätskonzept und Begrünungskonzept gelten dieselben Anforderungen wie für die Arbeitszone III. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.
16	Sonderbauzone Gemüse- und Gartenbau	Die Sonderbauzone Gemüse- und Gartenbau wird unverändert übernommen.
17	Sonderbauzone Pferdesport Hintermoos	Es wird eine neue Sonderbauzone Pferdesport Hintermoos geschaffen. Vgl. Kap. 4.4.11.
18	Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	Neue Formulierung in Anlehnung an das MBZR. Der Zonenzweck wird neu direkt im Artikel (und nicht im Anhang) definiert und an der heutigen Situation angepasst. Die Nutzungs- und Baumasse legt der Gemeinderat wie bisher von Fall zu Fall fest. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Aufgrund von Veränderungen in der Nutzung entfällt das Gebiet mit Lärmaufstufung im Bereich der ehemaligen Feuerwehr.
19	Grünzone A (GrA)	Neu wird zwischen zwei verschiedenen Grünzonen unterschieden. Die Grünzone A bezweckt die Sicherung und naturnahe Pflege von Grünstrukturen am Siedlungsrand oder im Siedlungsgebiet und trägt zur ökologischen Vernetzung bei. Sie wird extensiv genutzt. Bauten und Anlagen sind nur unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt.
20	Grünzone B (GrB)	Neu wird zwischen zwei verschiedenen Grünzonen unterschieden. Die Grünzone B richtet sich nach § 50 PBG. Bauten, Anlagen und Nutzungen für die Landwirtschaft, den nicht-gewerblichen Gartenbau, die Erholung sowie Spielflächen sind zulässig.
21	Verkehrszone (VZ)	Definiert die neu ausgeschiedenen Verkehrszonen gem. § 52 PBG.

Nichtbauzonen, Schutzzonen

Art.	Überschrift	Regelung
22	Landwirtschaftszone (LW)	Die Abs. 1 bis 3 werden aus dem MBZR sowie die Abs. 4-6 unverändert aus dem bestehenden BZR übernommen.
23	Speziallandwirtschaftszone (SL)	Es wird eine neue Speziallandwirtschaftszone für den bestehenden Betrieb Schildknecht Gemüse AG geschaffen. Vgl. Kapitel 4.4.2.
24	Weilerzone Hintermoos (WZ)	Der Weiler Hintermoos wurde im Teilrichtplan Weiler von zofingenregio als Weiler Typ B (landwirtschaftliche und andere Nutzungen) ausgeschieden. Die Weiler sind mit allen anstehenden Ortsplanungsrevisionen im Kanton Luzern neu als Nichtbauzone auszuscheiden. Die bestehende Weilerzone war zwar als Bauzone klassiert, liess jedoch anhand der Bestimmungen bereits heute kaum nicht-landwirtschaftliche Neubauten zu. In Anlehnung an den entsprechenden Musterartikel der Region West wurden die Vorschriften für das Hintermoos überarbeitet. Diese sehen nebst der landwirtschaftlichen Nutzung für bestehende Bauten die Möglichkeiten einer Kernzone vor. Für Neubauten gelten hingegen strikte Vorgaben im Sinne der vom Bundesrecht geforderten Nichtbauzone.

25	Naturschutzzone (NS)	Die Abs. 1 bis 5 werden aus dem MBZR übernommen. Das Inventar wurde auf seine Aktualität geprüft und wird weiterhin im Anhang aufgeführt. Der Abs. 6 wird bis auf eine einfachere Formulierung unverändert aus dem bestehenden Abs. 4 übernommen.
----	----------------------	---

Überlagerungen

Art.	Überschrift	Regelung
26	Grünzone Gewässerraum (GrG)	Die neue überlagerte Grünzone Gewässerraum dient der Freihaltung des Gewässerraums innerhalb der Bauzonen.
27	Freihaltezone (FZ)	Abs. 1 Übernahme Formulierung gemäss MBZR und Zweck aus Anhang direkt im Artikel statt wie bis anhin im Anhang aufgeführt.
28	Freihaltezone Gewässerraum (FrG)	Die neue überlagerte Freihaltezone Gewässerraum dient der Freihaltung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzonen.
29	Gestaltungspläne	Klare Unterscheidung in freiwillige Gestaltungspläne und Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht. Präzisierungen und Anpassungen gegenüber heute: Geringere Fläche für Abweichungen, da keine grossflächigen Neubebauungen und Einzonungen mehr vorgesehen sind. Beschränkung des Bonus auf 10 % in der ÜZ und Höhe (Bonus von 20 % bei Gestaltungsplanpflichtgebieten gemäss PBG ist sehr hoch und lässt sich mit Zonencharakter kaum vereinbaren). Neue spezifische Anforderungen zu den zu erarbeitenden Gestaltungsplänen in der Schnöggelimatte, im Gebiet Schlossberg sowie im Hintermoos (Sonderbauzone Pferdesport).
30	Zonenrandbepflanzung	Auf den Begriff «Hecke» wird verzichtet, ansonsten unveränderte Übernahme.
31	Gefahrenzone, allgemeine Bestimmungen (GF)	Unveränderte Übernahme des Artikels
32	Gefahrenzone 2 Hochwasser (GF2W)	Unveränderte Übernahme des Artikels
33	Gefahrenzone 2 Sturz (GF2St)	Unveränderte Übernahme des Artikels
34	Gefahrenzone 2 Rutschungen / Murgänge (GF2R)	Unveränderte Übernahme des Artikels
35	Gefahrenzone 1 (GF1)	Unveränderte Übernahme des Artikels
36	Gefahren ausserhalb der Bauzone	Unveränderte Übernahme des Artikels

3.2. Bauvorschriften

Erschliessung

Art.	Überschrift	Regelung
37	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Umsetzung der Gesamthöhen-Definition gem. PBG/IVHB sowie der neuen Systematik gem. Kap. 2.3. In Abs. 3 werden Abgrabungen beschränkt.
38	Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	Voraussetzungen für die ÜZ-b bei Schrägdachbauten gem. Kap. 2.3.3. Dazu muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 1.5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. D. h. die traufseitige Fassadenhöhe reduziert sich um 1.5 m.
39	Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	Voraussetzungen für die ÜZ-b bei Flachdachbauten gem. Kap. 2.3.3. Dazu muss die Gesamt- und Fassadenhöhe mindestens 1.5 m unter dem Grundwert liegen oder das oberste Geschoss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein und maximal 2/3 des darunter liegenden Geschosses abdecken. Auf der rückversetzten Seite muss der Abstand zwischen Brüstung und OK Dachkonstruktion mindestens 1.5 m betragen.

40	Dachgestaltung	Die Formulierung wird an diejenige im MBZR angepasst. Absatz 2 verweist auf das massgebende Bundesrecht beim Umgang mit Solaranlagen. Abs. 4 und 5 sind Präzisierungen zu Schrägdachbauten, bei denen die max. Gesamthöhe zur Anwendung kommt. Abs. 6 fordert, dass Flachdächer ab einer gewissen Grösse extensiv begrünt werden.
41	Abstellplätze für Personewagen	Der bestehende Artikel zu den Abstellplätzen für Personewagen wird überarbeitet. Neu sind 1.5 Abstellplätze pro Wohnung + 10 % für Besuchende auszuweisen. Bei den Geschäfts- und Gewerbebetrieben gelten weiterhin die Vorgaben aus der entsprechenden VSS-Norm. In Wohnzonen sind bei Bauten mit mehr als vier Wohnungen neu mindestens zwei Drittel (statt bisher die Hälfte) der Abstellplätze im Gebäude oder unter Terrain zu erstellen. Für die übrigen Zonen gelten für Bauvorhaben ab 20 Parkplätzen Vorgaben zur unterirdischen Anordnung der Abstellplätze. Es werden zudem generelle Vorgaben zur Gestaltung und Begrünung von Abstellflächen gemacht. Der Gemeinderat kann die Anzahl Abstellplätze reduzieren, wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 43 Mobilitätskonzept erfüllt sind.
42	Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen	Der bestehende Artikel wird überarbeitet. Der Bedarf für Abstellplätze von Fahrrädern richtet sich neu nach der entsprechenden VSS-Norm. Für Wohnbauten mit vier und mehr Wohneinheiten werden Vorgaben zur Erstellung von Abstellplätzen für Kinderwagen, Fahrradanhänger und dergleichen gemacht.
43	Mobilitätskonzept	Dieser neue Artikel schafft die Grundlage zur Einforderung von Mobilitätskonzepten bei Bauprojekten, welche bedeutende Auswirkungen auf das Verkehrsnetz haben. In einem solchen Konzept hat der Gesuchsteller den Nachweis einer verträglichen Mobilitätsabwicklung für sein Areal zu erbringen. Der Artikel basiert in seinen Grundsätzen auf einer Vorlage von Energie-Schweiz (MIPA – Mobilitätsmanagement in Planungsprozessen).
44	Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen	Reduktion der Abstände bei Hochbauten aller Art von bisher 6.0 m auf neu 4.0 m. Ansonsten unveränderte Übernahme des Artikels.
45	Bepflanzung	Neuer Artikel zur Bepflanzung aus MBZR. Der Begriff «mehrheitlich» gemäss MBZR wird gestrichen. Zusätzlich werden Schottergärten ausgeschlossen und Vorgaben für Steingärten gemacht. Von diesen Einschränkungen ausgenommen, ist der Fassadenschutz.
46	Terrainveränderungen	Absatz 1 wird gemäss MBZR übernommen. Der Absatz 2 regelt den Umgang mit Böschungen und Stützmauern.
47	Archäologische Fundstellen	Die archäologische Schutzzone wird aufgehoben. Neu wird das kantonale Fundstelleninventar als Information im Zonenplan dargestellt. Der Artikel wird gemäss MBZR übernommen.
48	Mobilfunk	Es wird das Kaskadenmodell zum Vorgehen bei neuen Mobilfunkantennen aufgenommen. Der Artikel ist stark angelehnt an den entsprechenden Bundesgerichtsentscheid von Rothenburg.
49	Kulturdenkmäler	Das bisherige Inventar entfällt, da neu auf das kantonale Bauinventar BILU verwiesen wird. Sämtliche kommunalen Kulturobjekte gemäss bisherigem Anhang 6 sind im Bauinventar enthalten. Der Artikel wird aus dem MBZR übernommen (ausführliche Variante).
50	Geologisch-geomorphologische Objekte von regionaler Bedeutung	Neuer Artikel zu Geologisch-geomorphologischen Objekten mit einem Verweis auf das entsprechende kantonale Inventar.
51	Umweltschutz, Energie	Neuer Artikel zu Umweltschutz und Energie mit Verweis auf das kantonale Energiegesetz. Im Rahmen von Gestaltungs- und Bebauungsplänen legt der Gemeinderat erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz, den Anteil erneuerbarer Energien und die Eigenstromproduktion fest. Zur Förderung von Wärmeverbänden wird die Grundlage für eine Anschlusspflicht an ein Wärmenetz geschaffen, wenn die Voraussetzungen gegeben sind und dies wirtschaftlich vertretbar ist.

52	Beleuchtung/Lichtemissionen	Neuer Artikel zur Regelung von Beleuchtungsanlagen und zur Verhinderung von störenden Lichtemissionen. Formulierung analog Musterartikel Lichttoolbox, welcher unter anderem durch das BAFU erarbeitet wurde. Das Beispiel des Skybeamers wurde weggelassen.
53	Technische Gefahren	Neuer Artikel zu Technischen Gefahren mit Bezug zur Konsultationskarte «Technische Gefahren». Formulierung analog MBZR.
54	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	Mit Ausnahme des Titels wird der Artikel unverändert übernommen.
55	Reklamen	Die Gemeinde verfügt über eine entsprechende Richtlinie. Um der Thematik genügend Gewicht zu geben, wird ein neuer Artikel mit dem Hinweis auf die Richtlinie aufgenommen.

3.3. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
56	Gebühren	Der bestehende Artikel wird überarbeitet. Es wird auf die neue Baugebührenordnung verwiesen.
57	Strafbestimmungen	Wird bis auf die Aktualisierung der entsprechenden Verweise unverändert übernommen.
58	Schlussbestimmungen	Ergänzung Abs. 3 zur Aufhebung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

3.4. Anhang

Nr.	Überschrift	Regelung
1	Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen	Der neue Anhang 1 zeigt für jede Zone die zulässigen Nutzungsmasse und Gesamthöhen.
2	Skizze zum BZR (orientierend)	Die Skizze veranschaulicht das neue System mit den drei Überbauungsziffern ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c.
3	Naturschutzzonen	Das bestehende Inventar wurde überprüft und übernommen.

Aus dem bestehenden Bau- und Zonenreglement wurden folgende Anhänge gestrichen:

- Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke (bisher Anhang 1): Dies wird direkt im entsprechenden Artikel aufgeführt.
- Nutzung in der Grünzone (bisher Anhang 2): Dies wird direkt im entsprechenden Artikel aufgeführt.
- Freihaltezone (bisher Anhang 3): Dies wird direkt im entsprechenden Artikel aufgeführt.
- Archäologische Schutzzonen (bisher Anhang 5): Die Archäologische Schutzzone wird aufgehoben. Neu wird das kantonale Fundstelleninventar als Information im Zonenplan dargestellt.
- Inventar der Kulturobjekte (bisher Anhang 6): Neu wird im Zonenplan das kantonale Bauinventar als Information dargestellt, das Inventar der Kulturobjekte entfällt.

4. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

4.1. Neue Zonen

Der Zonenplan enthält neue Zonentypen, welche in Anpassung an das übergeordnete Recht ausgeschieden wurden:

Anpassungen an übergeordnetes Recht

- Verkehrszone: Das neue Datenmodell des Bundes für Nutzungspläne sieht für Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone eine besondere Verkehrszone vor. Im revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde dazu eine neue Verkehrszone eingeführt (§ 52 PBG). Heute sind Verkehrsflächen entweder dem Übrigen Gebiet A (ÜG-A) oder, im Fall von Erschliessungsstrassen, der jeweils angrenzenden Bauzone zugewiesen. Diese Änderungen werden nicht als Umzonungen, sondern als technische Bereinigung im Zonenplan vorgenommen.
- Verkehrsfläche: Ausserhalb der Bauzone werden diese als «Verkehrsfläche» ausgeschieden. Diese Änderungen werden nicht als Umzonungen, sondern als technische Bereinigung im Zonenplan vorgenommen.
- Grünzone Gewässerraum: Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum über die Grünzone Gewässerraum gesichert.
- Freihaltezone Gewässerraum: Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum über die Freihaltezone Gewässerraum gesichert.

Zudem werden aufgrund von Erfahrungen aus der Vergangenheit und spezifischen Bedürfnissen folgende neue Zonen geschaffen:

Weitere neue Zonen

- Kernzonen: Die bestehende Dorfzone wird zur Kernzone Dorf und zur Kernzone Adelboden. Zudem wird neu die Kernzone Zopfmatte geschaffen.
- Wohn- und Arbeitszone: Im Bahnhofsgebiet wird neu eine Wohn- und Arbeitszone geschaffen.
- Sonderbauzone Pferdesport Hintermoos: Im Hintermoos entsteht eine spezifische Sonderbauzone für den Pferdesport.
- Speziallandwirtschaftszone: Nördlich der bestehenden Dorfzone entlang der Luzernerstrasse entsteht auf einer Teilfläche des bestehenden Betriebs der Schildknecht Gemüse AG eine neue Speziallandwirtschaftszone.

4.2. Reservezonen/Übriges Gebiet

Die Reservezonen (ehem. ÜG B) müssen mit der Gesamtrevision redimensioniert werden (Vorgabe kant. Richtplan). Faktisch entsprechen Reservezonen der Landwirtschaftszone. Die Eigentümerschaften sollen gleichbehandelt werden und daher werden sämtliche Reservezonen in die Landwirtschaftszone umgezont.

4.3. Gewässerraum

Die Methodik und Details zur Ausscheidung der Gewässerräume sind in der Beilage 2 zum vorliegenden Planungsbericht dokumentiert.

Dokumentation Gewässerraum

Die Gewässerräume sind zusätzlich in den Teilzonenplänen Gewässerraum Siedlung und Landschaft dargestellt und mit orientierenden Inhalten und Vermassungen ergänzt.

Teilzonenplan Gewässerraum

In den folgenden Ausführungen zu den einzelnen Quartieren wird nur in Spezialfällen auf den Gewässerraum eingegangen.

Erläuterungen Gewässerraum

4.4. Anpassungen Bauzonen

4.4.1. Hasenacher/Halde

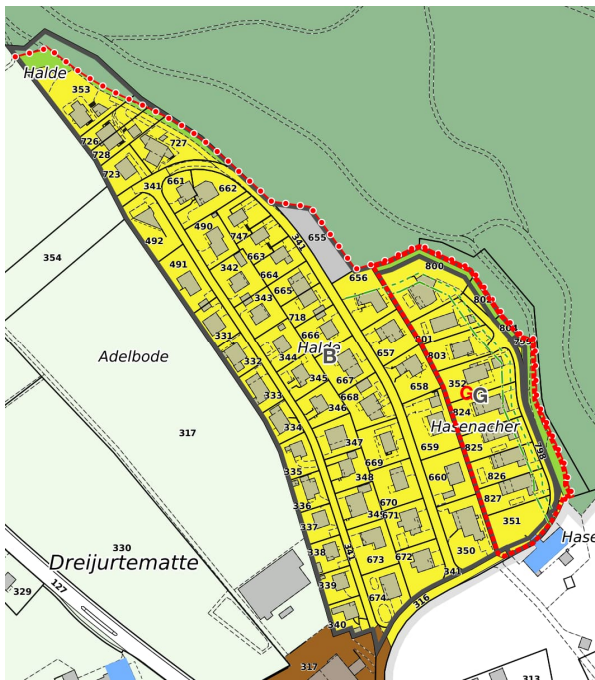


Abb. 2: Hasenacher/Halde, Zonenplan bisher

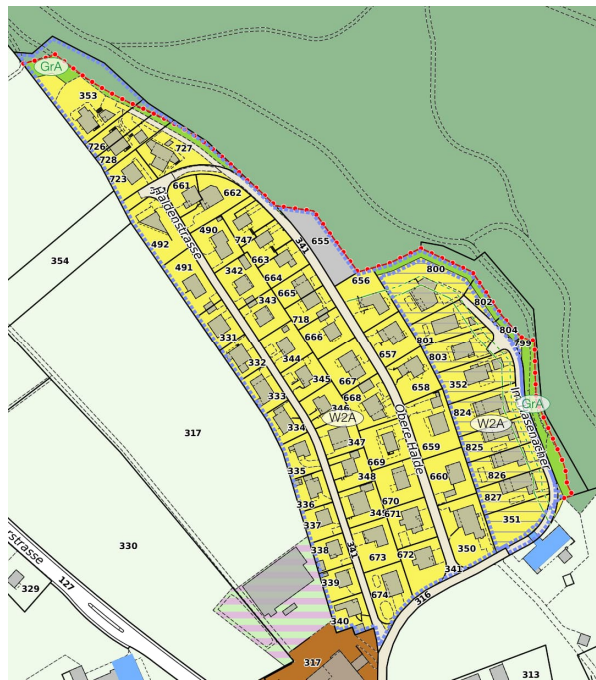


Abb. 3: Hasenacher/Halde, Zonenplan neu

Wohnzone 2
normal

Die bisherige zweigeschossige Wohnzone B wird in die neue Wohnzone 2 normal überführt. Für die oberste Baureihe im Osten des Quartiers wird aufgrund der Hanglage und den Einschränkungen aufgrund der Baulinien (Waldabstand) ein Bonus für die talseitige Fassadenhöhe gewährt (Wohnzone 2 normal/Hanglage). Die talseitige Fassadenhöhe kann hier somit von 9.0 m auf max. 11.0 m erhöht werden.

Zone für öffentliche
Zwecke

Die Zone für öffentliche Zwecke bleibt unverändert bestehen. Nebst der Nutzung als Spielplatz wird im Bau- und Zonenreglement neu auch die Parkierung als Nutzung zugelassen.

Verkehrszonen

Die Verkehrszonen werden nach den geltenden Vorgaben ausgeschieden.

Grünzone

Die bestehenden Grünzonen werden neu als Grünzone A bezeichnet (extensive Nutzung).

Reservezone

Sämtliche Reservezonen (ÜG B) werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Sondernutzungs-
pläne

Der bestehende Bebauungs- sowie der Gestaltungsplan wurden mit Ausnahme der Parzelle Nr. 351 realisiert. Die beiden Sondernutzungspläne werden im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben. Die Gestaltungsplanpflicht wird ebenfalls aufgehoben.

Baulinien und stati-
sche Waldgrenze

An den bestehenden Baulinien und der statischen Waldgrenze ergeben sich keine Anpassungen.

4.4.2. Speziallandwirtschaftszone

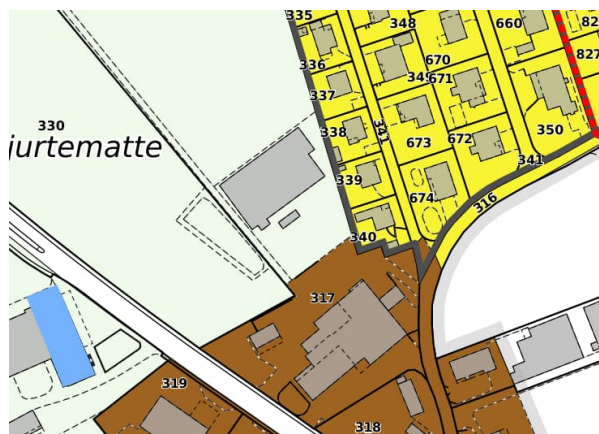


Abb. 4: Parz. Nrn. 317/330, Zonenplan bisher

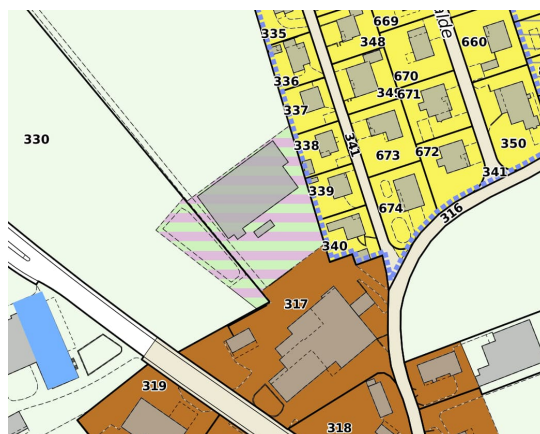


Abb. 5: Parz. Nrn. 317/330, Zonenplan neu

Südwestlich des Quartiers Hasenacher/Halde wird auf einer Fläche von 2'855 m² (Teilfläche Parz. Nrn. 317 und 330) des bestehenden Betriebs der Schildknecht Gemüse AG eine neue Speziallandwirtschaftszone geschaffen. Auf der Fläche bestehen heute Glas- und Plastikhäuser sowie ein Wasserbecken (siehe Luftbild Abb. 6). Die Speziallandwirtschaftszone ist eine Zone gemäss § 54 Abs. 3 PBG und für den produzierenden Gemüse- und Gartenbau bestimmt. Wohnnutzungen sind nicht erlaubt. Zum einen werden die bestehenden Bauten und Anlagen mit der Schaffung der Speziallandwirtschaftszone in eine geeignete Zone überführt. Zum anderen kann dadurch der dringend benötigte Maschinenunterstand zur Unterbringung der Maschinen sowie der Trockenlagerung der Gebinde sichergestellt werden. Aufgrund des hohen Anteils an bodenunabhängiger Produktion der Schildknecht Gemüse AG kann das beabsichtigte Bauvorhaben nicht innerhalb der Landwirtschaftszone realisiert werden. Bei einer Aufgabe des Gemüse- und Gartenbaus ist die Zonenfläche in dem dafür massgebenden Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Zonenfremde Bauten sind zurückzubauen oder einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen.

Speziallandwirtschaftszone

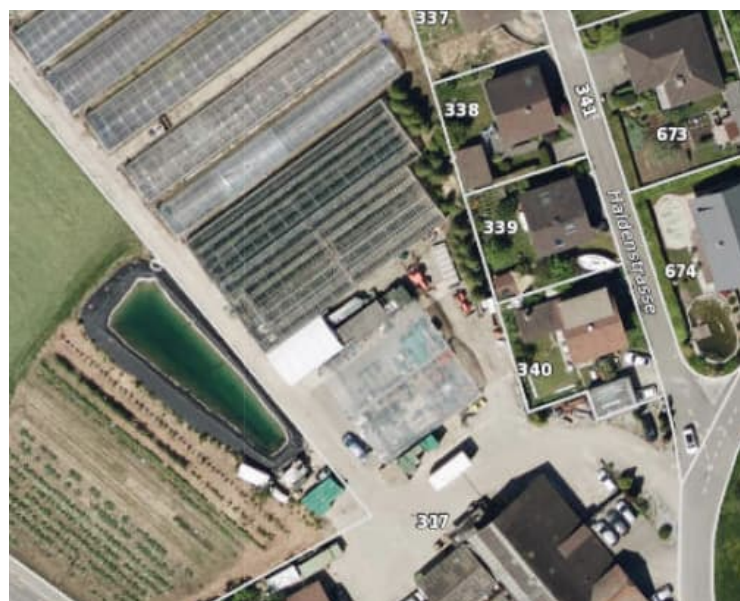


Abb. 6 Heutige Situation der zukünftigen Speziallandwirtschaftszone (Kanton Luzern, 2023)

Beurteilung

Landwirtschaft, FFF	Das beabsichtigte Vorhaben unterstützt den bestehenden Gemüsebetrieb und dadurch auch die landwirtschaftliche Produktion. Die betroffenen Flächen sind heute entweder betoniert oder werden als Wasserbecken oder Glas-/Plastikhaus genutzt. Von der Umzonung sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
Landschaft	Die betroffenen Flächen werden bereits heute durch den Betrieb genutzt und weisen verschiedene Bauten und Anlagen auf. Die bestehenden Plastikhäuser auf der Parz. Nr. 317 haben durchaus einen negativen Einfluss auf das landschaftliche Erscheinungsbild, sind jedoch in der Zwischenzeit rechtmässig bewilligt und nicht Bestandteil der vorliegenden Umzonung. Der neu geplante Maschinenunterstand hat aufgrund der Lage direkt am Siedlungsrand angrenzend an die bestehenden Bauten keinen wesentlichen Einfluss auf das landschaftliche Erscheinungsbild.
FAT-Abstände	Die Speziallandwirtschaftszone dient dem Gemüse- und Gartenbau. Es werden keine Tiere gehalten und es ist daher nicht mit unerwünschten Geruchsemissionen für die nahegelegenen Wohnbauten zu rechnen.
Naturgefahren	Es ist gemäss Gefahrenkarte mit keinen Naturgefahren zu rechnen.
Gewässer	Es sind keine öffentlichen Gewässer betroffen. Das bestehende Wasserbecken dient der Bewässerung.
Grundwasser	Die betroffene Fläche befindet sich im Grundwasserschutzbereich A _u sowie im Grundwasser (0 – 5 m). Die entsprechenden Vorgaben sind mit zukünftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen.
Kulturobjekte	Südlich der Luzernerstrasse befindet sich der erhaltenswerte Lackhof. Das Kulturobjekt ist von der Speziallandwirtschaftszone nicht betroffen.
Erschliessung	Die betroffene Fläche ist bereits über die bestehende Einfahrt erschlossen. Die Bushaltestelle Hotel Adelboden ist in wenigen Gehminuten erreichbar.
Verkehr	Durch das Bauvorhaben sind keine wesentlichen betrieblichen Veränderungen und damit auch kein bedeutender Mehrverkehr zu erwarten.
Lärm	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III analog der bestehenden Landwirtschaftszone. Durch die neue Zone ist nicht von einer bedeutenden Zunahme des Lärms auszugehen.
Umwelt	Der Standort ist gemäss Kataster der belasteten Standorte unbelastet.
Wald	Es ist kein Wald betroffen.
Mehrwertausgleich	Die Umzonung ist nicht von der Mehrwertabgabe betroffen.
Fazit Eignung	Die Schildknecht Gemüse AG ist ein wichtiger Arbeitgeber in Wikon mit regionaler Bekanntheit. Der Betrieb ist in den letzten Jahrzehnten stetig gewachsen. Bereits seit über zehn Jahren wird aus betrieblicher Sicht ein Maschinenunterstand für die Unterstellung von Maschinen sowie die Trockenlagerung der Gebinde benötigt. Die bestehende Landwirtschaftszone verunmöglichte jedoch die Realisation dieses Vorhabens. Dies zeigt bereits eine kantonale Vorabklärung aus dem Jahr 2009. Mit der Schaffung einer Speziallandwirtschaftszone können die bestehenden Bauten und Anlagen in eine geeignete Zone überführt und die Realisierung des dringend benötigten Maschinenunterstands ermöglicht werden. Die Auswirkungen auf die umliegende Siedlung, den Verkehr und die Landschaft sind dabei gering. Aus raumplanerischer Sicht ist die Umzonung vertretbar.

4.4.3. Adelboden/Lätttestrasse

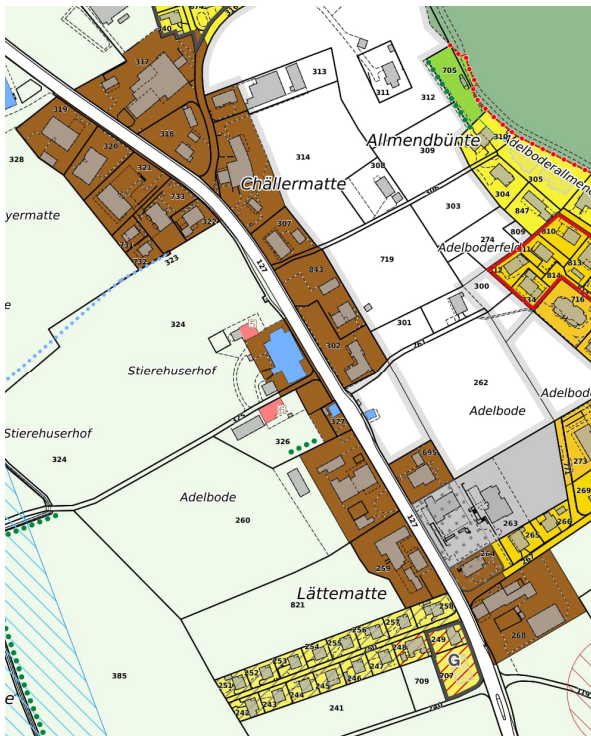


Abb. 7: Adelboden/Lätttestrasse, Zonenplan bisher

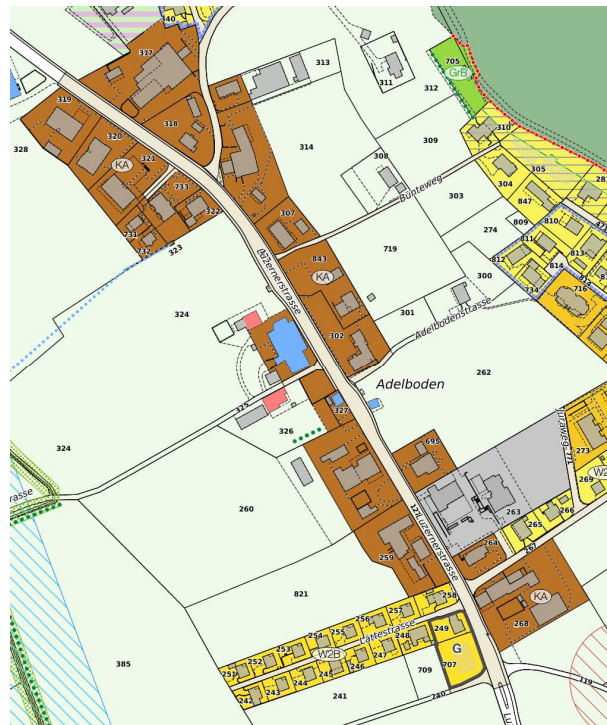


Abb. 8: Adelboden/Lätttestrasse, Zonenplan neu

Die bestehende Dorfzone wird zur Kernzone Adelboden. In den Kernzonen gelten erhöhte Qualitätsanforderungen.

Kernzone

Die Wohnbauten an der Lätttestrasse befinden sich heute in der zweigeschossigen Wohnzone C und D. Die beiden Zonen unterscheiden sich marginal. Die Wohnzone D wurde eigens für den vorliegenden Perimeter im Rahmen des damals zu erarbeitenden Gestaltungsplans geschaffen. Die Wohnbauten an der Lätttestrasse werden aufgrund der Erkenntnisse aus der Quartieranalyse einheitlich der Wohnzone 2 dicht zugeteilt.

Wohnzonen

Die Zone für öffentliche Zwecke bleibt unverändert bestehen. Aufgrund der Aufgabe als Standort für die Feuerwehr kann die überlagerte Lärmaufstufung aufgehoben werden.

Zone für öffentliche Zwecke

Die Verkehrszonen werden nach den geltenden Vorgaben ausgeschieden.

Verkehrszonen

Sämtliche Reservezonen (ÜG B) werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Reservezone

Der Gestaltungsplan bleibt erhalten. Sobald das geplante Bauvorhaben abgeschlossen ist, kann die Aufhebung des Gestaltungsplanes geprüft werden.

Sondernutzungsplanung

4.4.4. Adelboderfeld/-allmend

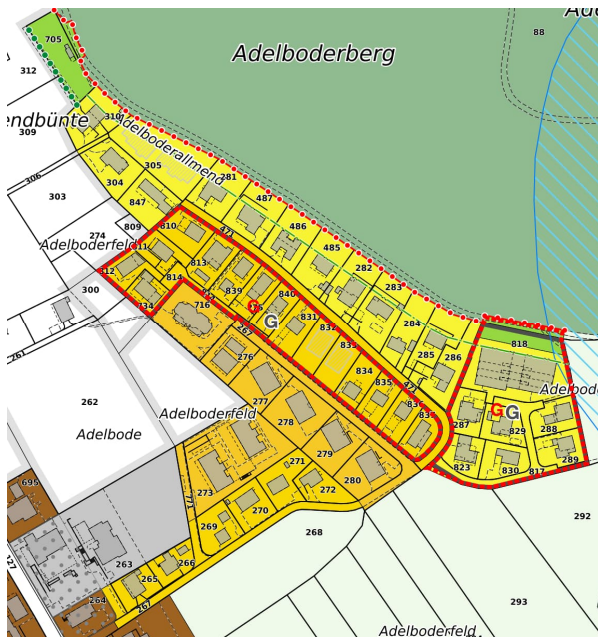


Abb. 9: Adelboderfeld/-allmend, Zonenplan bisher

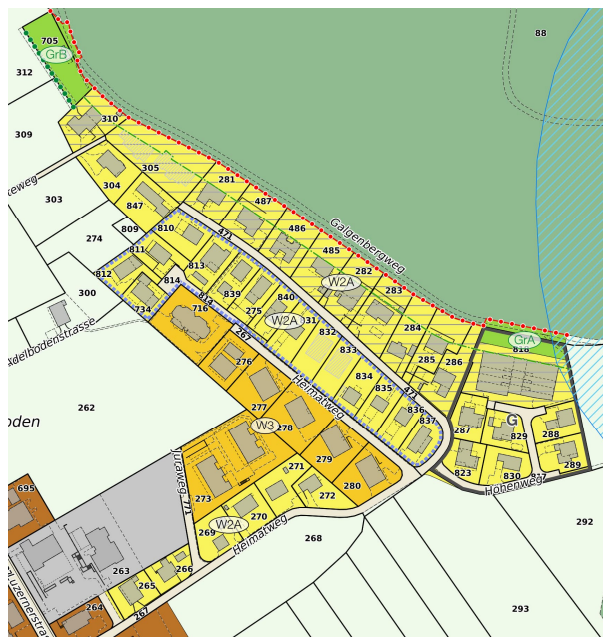


Abb. 10: Adelboderfeld/-allmend, Zonenplan neu

Wohnzonen	Die Wohnbauten befinden sich heute in der dreigeschossigen Wohnzone sowie in der zweigeschossigen Wohnzone A und B. Die beiden zweigeschossigen Wohnzonen A und B unterschieden sich nur gering und dies hauptsächlich in der Ausgestaltung des Dachgeschosses, den Vorgaben für die Fassadenhöhe und der Dachgestaltung. Diese beiden Wohnzonen sollen neu einheitlich der Wohnzone 2 normal zugewiesen werden. Für die oberste Baureihe angrenzend an den Wald wird aufgrund der Hanglage und den Einschränkungen durch die Baulinien (Waldabstand) ein Bonus für die talseitige Fassadenhöhe gewährt (Wohnzone 2 normal/Hanglage). Die bestehende dreigeschossige Wohnzone mit Mehrfamilienhausbauten wird der Wohnzone 3 zugewiesen.
Verkehrszonen	Die Verkehrszonen werden nach den geltenden Vorgaben ausgeschieden.
Grünzonen	Die bestehenden Grünzonen werden neu differenziert in die Grünzone A und B unterteilt, wobei die Grünzone A der extensiven Nutzung vorbehalten ist. In der Grünzone B sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für die Landwirtschaft, den nicht-gewerblichen Gartenbau, die Erholung sowie Spielflächen zulässig. So wird die heutige Funktion und Nutzung der Grünzonen in der Nutzungsplanung wiedergegeben.
Reservezone	Sämtliche Reservezonen (ÜG B) werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.
Sondernutzungsplanung	Der Gestaltungsplan Heimatweg sowie die Gestaltungsplanpflicht werden aufgehoben. Die Bauten wurden grösstenteils realisiert. Der Gestaltungsplan weist keine weiteren Qualitäten auf, die gesichert werden müssten. Der Gestaltungsplan Adelboderallmend wird nicht aufgehoben.
Baulinien und statische Waldgrenze	An den bestehenden Baulinien und der statischen Waldgrenze ergeben sich keine Anpassungen.

4.4.5. Zopfmatte/Feld/Michelsmatte

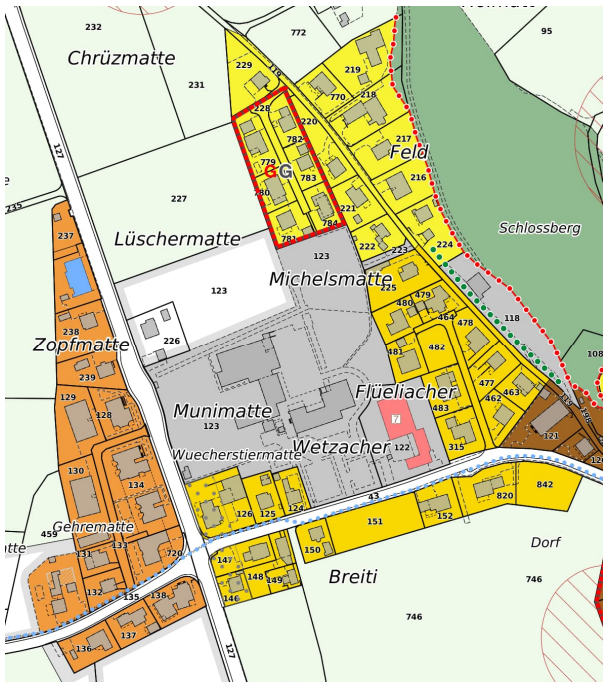


Abb. 11: Zopfmatte/Feld/Michelsmatte, Zonenplan bisher

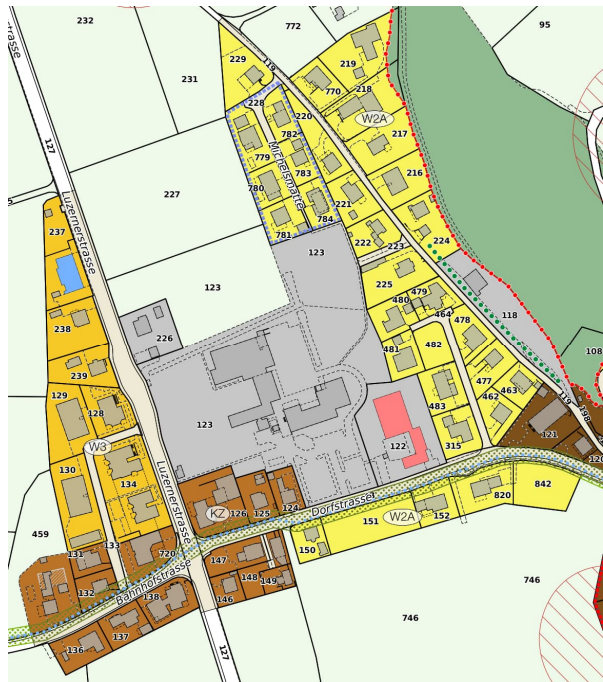


Abb. 12: Zopfmatte/Feld/Michelsmatte, Zonenplan neu

Rund um die Kreuzung Bahnhof-/Dorf-/Luzernerstrasse besteht heute eine heterogene Bebauung in der zwei- und viergeschossigen Wohnzone mit teilweise überlagerter Lärmaufstufung. Vom Charakter her entspricht die Bebauung eher einer Kernzone; sie weist eine vergleichsweise hohe Dichte auf. Daher wird im Kreuzungsbereich die neue Kernzone Zopfmatte geschaffen. Somit entfällt auch die Lärmaufstufung, es gilt neu die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Kernzonen

Die weiteren Wohnbauten befinden sich heute in der viergeschossigen Wohnzone (Zopfmatte) sowie in der zweigeschossigen Wohnzone A und B. Die beiden zweigeschossigen Wohnzonen A und B unterschieden sich nur gering und dies hauptsächlich in der Ausgestaltung des Dachgeschosses, den Vorgaben für die Fassadenhöhe und der Dachgestaltung. Die beiden zweigeschossigen Wohnzonen sollen neu einheitlich der Wohnzone 2 normal zugewiesen werden. Die bestehende viergeschossige Wohnzone wird der Wohnzone 4 mit einer Gesamthöhe von 15.0 m (Grundwert 13.0 m) zugeteilt.

Wohnzonen

Die Zone für öffentliche Zwecke beim Schulhaus wird um die Parz. Nr. 226 erweitert (bisher ÜG B). Die Parzelle ist bereits heute bebaut und dient der öffentlichen Nutzung (Abwärtswohnung). Es handelt sich hierbei um eine Einzonung im Bestand. Im Anschluss an den Überblick der Anpassungen werden die Auswirkungen der Einzonung im Bestand beurteilt. Die öffentliche Zone am Waldrand bleibt unverändert.

Zone für öffentliche Zwecke

Die Verkehrszonen werden nach den geltenden Vorgaben ausgeschieden.

Verkehrszonen

Sämtliche Reservezonen (ÜG B) werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Reservezone

Der bestehende Gestaltungsplan Michelsmatte wurde bereits realisiert. Sowohl der Gestaltungsplan als auch die Gestaltungsplanpflicht werden im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben.

Sondernutzungsplanung

An der statischen Waldgrenze ergibt sich keine Anpassung.

Stat. Waldgrenze

Beurteilung Einzonung im Bestand Parz. Nr. 226

Landwirtschaft, FFF

Die Parzelle ist bereits seit Anfang der 1930er Jahre bebaut. Es kann keine Landwirtschaft mehr betrieben werden, auch sind keine Fruchtfolgefleichen betroffen.



Landschaft

Da die Parzelle bereits bebaut ist, sind keine negativen Auswirkungen auf das landschaftliche Erscheinungsbild zu erwarten.

FAT-Abstände

Es ist kein nahegelegener aktiver Landwirtschaftsbetrieb betroffen.

Naturgefahren

Es ist gemäss Gefahrenkarte mit keinen Naturgefahren zu rechnen.

Gewässer

Es sind keine öffentlichen Gewässer betroffen.

Grundwasser

Die betroffene Fläche befindet sich im Grundwasserschutzbereich A_u sowie im Grundwasser (5 - 10 m). Die entsprechenden Vorgaben sind mit zukünftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Kulturobjekte

Nordwestlich der Parzelle liegt das erhaltenswerte Kulturobjekt Käserei. Es sind durch die Einzonung im Bestand keine negativen Auswirkungen auf das Kulturobjekt zu erwarten.

Erschliessung

Die betroffene Fläche ist bereits über die bestehende Einfahrt erschlossen und liegt in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle Kreuzung.

Verkehr

Da die Parzelle bereits bebaut ist, sind durch die Einzonung im Bestand keine negativen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten.

Lärm

Mit der Einzonung gilt neu die Lärmempfindlichkeitsstufe II (vorher ES III).

Umwelt

Der Standort ist gemäss Kataster der belasteten Standorte unbelastet.

Wald

Es ist kein Wald betroffen.

Mehrwertausgleich

Einzonungen sind mehrwertabgabepflichtig. Da die Einzonung aber für die Gemeinde resp. für eine öffentliche Nutzung erfolgt, kann davon ausgegangen werden, dass keine Mehrwertabgabe erfolgt, da die Gemeinde gemäss § 105 PBG von der Abgabe befreit ist.

Fazit Eignung

Es handelt sich um eine Einzonung im Bestand von einer bereits seit Jahrzehnten bebauten Parzelle, die betreffend Nutzung zur Schulanlage gehört (Abwartwohnung). Die raumplanerischen Auswirkungen der Einzonung im Bestand sind gering. Da es sich um eine Einzonung im Bestand handelt, wird die Fläche nicht kompensiert.

4.4.6. Dorf/Schlossweg/Weidli

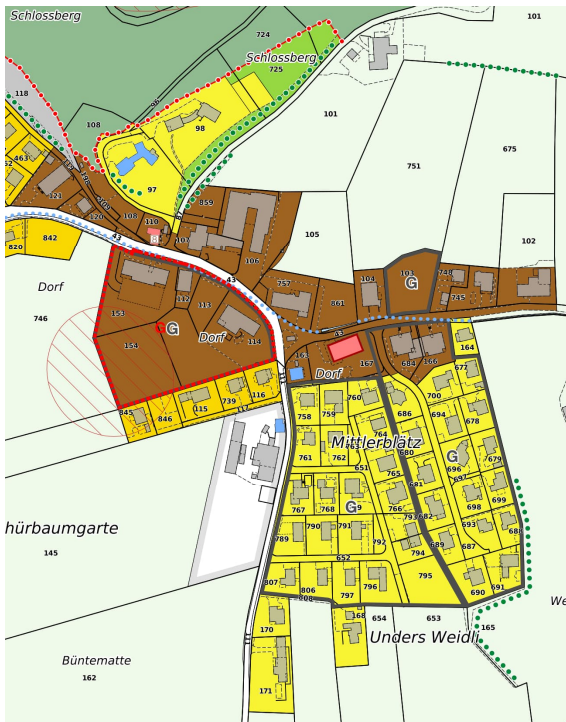


Abb. 13: Dorf/Schlossweg/Weidli, Zonenplan bisher

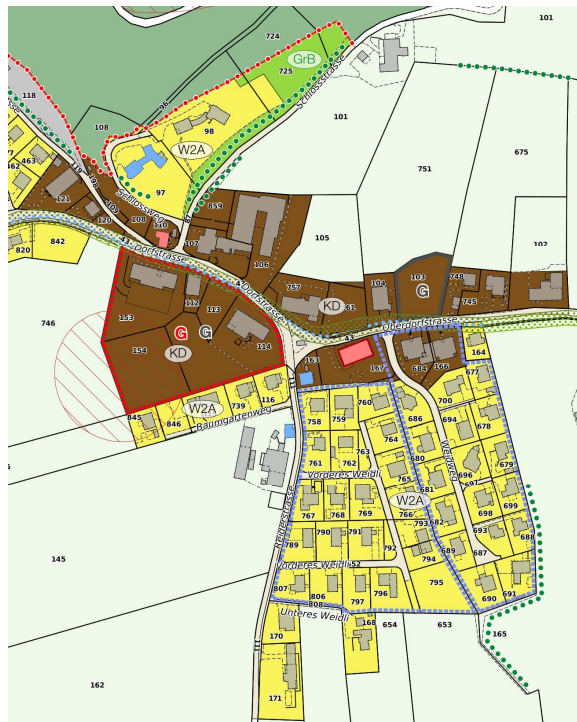


Abb. 14: Dorf/Schlossweg/Weidli, Zonenplan neu

Die bestehende Dorfzone wird in die Kernzone Dorf überführt. Der bauliche Bestand ist bezüglich der Baumasse heterogen, weshalb gegenüber der heutigen Ausnutzungsziffer in Zukunft auf die Festlegung einer Überbauungsziffer verzichtet wird. Betreffend der zulässigen Gebäudehöhe bestehen weiterhin Vorgaben. Generell ist in den Kernzonen heute wie auch künftig die gute Eingliederung in den baulichen Bestand das zentrale Kriterium. Es findet zudem eine flächengleiche Ein- und Auszonung der eingezonten Fläche auf Parz. Nr. 105 statt (vgl. folgende Abbildungen), um die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 861 zu verbessern. Da es sich um eine flächengleiche Ein- und Auszonung innerhalb einer Distanz von rund 50 m mit vergleichbaren Bedingungen hält (auch betreffend FFF-Qualität), wird auf eine detaillierte Beurteilung verzichtet (als technische Bereinigung zu verstehen). Die Parzellierung wird nach der Genehmigung entsprechend angepasst.

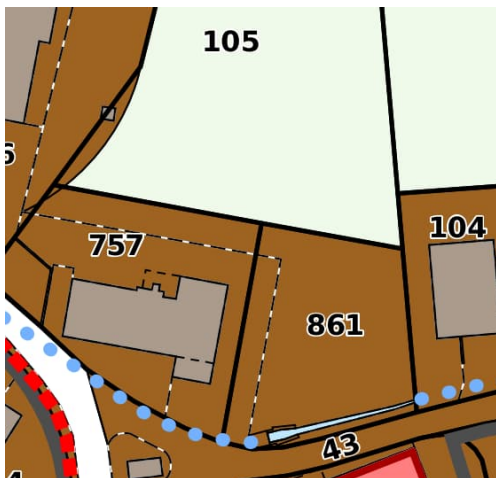


Abb. 15: Eingezonte Fläche Parz. Nr. 105, Zonenplan bisher

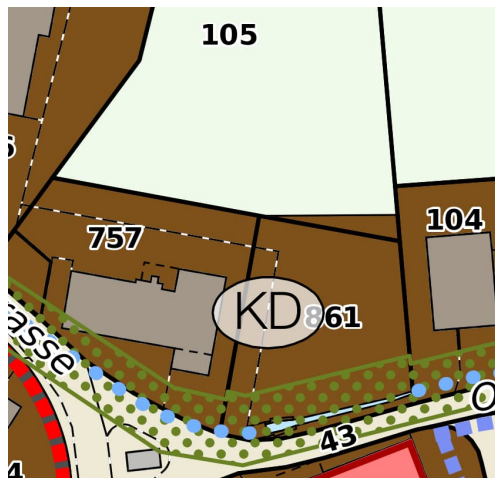


Abb. 16: Eingezonte Fläche Parz. Nr. 105, Zonenplan neu



Abb. 17: Luftbild der heutigen Situation

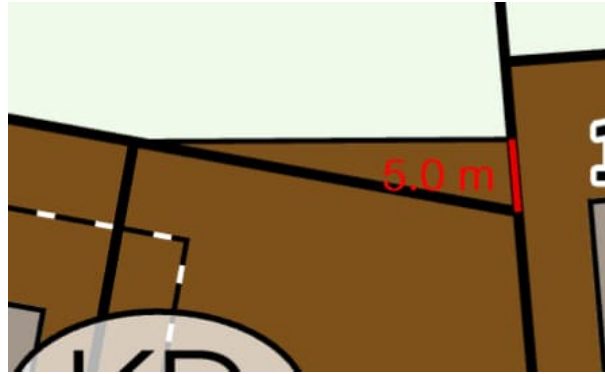


Abb. 18: Vermessung der neuen Situation

Wohnzonen	Heute liegen die Wohnbauten in der zweigeschossigen Wohnzone A und B. Die beiden zweigeschossigen Wohnzonen A und B unterschieden sich nur gering und dies hauptsächlich in der Ausgestaltung des Dachgeschosses, den Vorgaben für die Fassadenhöhe und der Dachgestaltung. Die Wohnzonen werden in diesem Gebiet daher neu einheitlich der Wohnzone 2 normal zugewiesen.
Grünzone	Die bestehende Grünzone im Gebiet Schlossweg wird neu als Grünzone B bezeichnet. In der Grünzone B sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für die Landwirtschaft, den nicht-gewerblichen Gartenbau, die Erholung sowie Spielflächen zulässig.
Verkehrszonen	Die Verkehrszonen werden nach den geltenden Vorgaben ausgeschieden.
Reservezone	Sämtliche Reservezonen (ÜG B) werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.
Spezielles zum Gewässerraum	Aufgrund der Position des denkmalgeschützten Hochstudhauses an der Oberdorfstrasse 2 (Parz. Nr. 167) kommt es in diesem Abschnitt zu einer Strassenverengung. Um den Raum für eine spätere Strassenverlegung/-verbreiterung und eine damit verbundene Bachverlegung zu sichern, wird der Gewässerraum auf der Parz. Nr. 861 um 1.5 m breiter ausgeschieden.
Sondernutzungsplanung	Die beiden Gestaltungspläne Weidli und Schlossberg Oberdorf wurden umgesetzt. Diese beiden Gestaltungspläne weisen keine zu erhaltenden gemeinsamen Qualitäten auf, weshalb sie im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben werden. Die neueren Gestaltungspläne «Schlossberg» und «Wohnen im Baumgarten» wurden noch nicht (vollständig) realisiert. Sie bleiben erhalten. Zudem bleibt die Gestaltungsplanpflicht auf dem Perimeter des Gestaltungsplans Schlossberg bestehen.
Stat. Waldgrenze	An der statischen Waldgrenze ergibt sich keine Anpassung.

4.4.7. Chäppelmatte



Abb. 19: Dorf/Schlossweg/Weidli, Zonenplan bisher

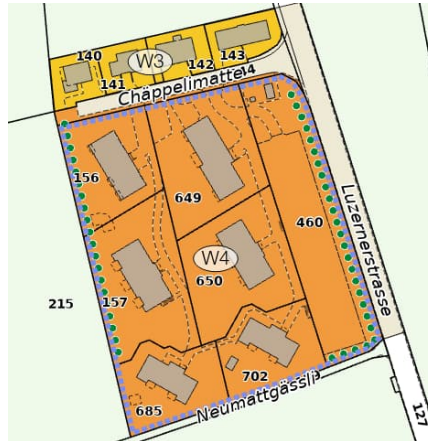


Abb. 20: Dorf/Schlossweg/Weidli, Zonenplan neu

Die Wohnbauten in der Chäppelmatte liegen heute in der viergeschossigen Wohnzone. Es ist ein deutlicher Unterschied zwischen den nördlichen vier sowie den südlichen sechs Bauten zu erkennen. Der unterschiedliche Charakter ist unter anderem auf die Parzellenstruktur zurückzuführen. Durch die vorliegende Parzellenstruktur, welche auch durch die Erschliessung gegeben ist, ist die Zuweisung der nördlichen vier Bauten in eine viergeschossige Wohnzone nicht sinnvoll. Neu wird das Gebiet Chäppelmatte daher in die Wohnzone 3 sowie die Wohnzone 4 unterteilt.

Wohnzonen

Die Verkehrszonen werden nach den geltenden Vorgaben ausgeschieden. Die grosse oberirdische Parkierungsfläche wird bewusst nicht der Verkehrszone zugewiesen, um eine mögliche zukünftige bauliche Entwicklung nicht auszuschliessen.

Verkehrszonen

Sämtliche Reservezonen (ÜG B) werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Reservezone

Der bestehende Gestaltungsplan Chäppelmatte wurde umgesetzt. Er wird im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben.

Sondernutzungsplanung

Es fanden zwei Begehungen betreffend Hecken statt. Die bestehende geschützte Hecke entlang der Luzernerstrasse wurde teilweise ersetzt. Dies erfolgte nicht sachgemäss und daher fanden Nachbesserungen statt. Im Rahmen der Diskussionen wurde zudem eine neue Hecke auf den Parz. Nrn. 156 und 157 erstellt. Diese Hecke wird im neuen Zonenplan zusätzlich als Informationselement aufgenommen.

Hecken

4.4.8. Lindenmattweg



Abb. 21: Lindenmattweg, Zonenplan bisher

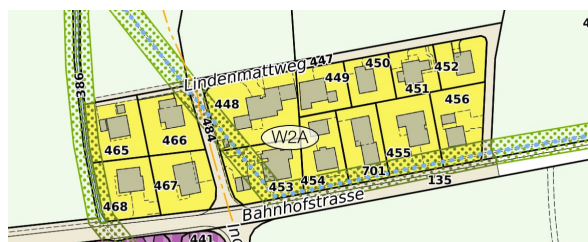


Abb. 22: Lindenmattweg, Zonenplan neu

Die zweigeschossige Wohnzone A wird in die Wohnzone 2 normal überführt.

Wohnzonen

Die Verkehrszonen werden nach den geltenden Vorgaben ausgeschieden.

Verkehrszonen

Sämtliche Reservezonen (ÜG B) werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Reservezone

4.4.9. Arbeitszonen südlich der Bahnhofstrasse

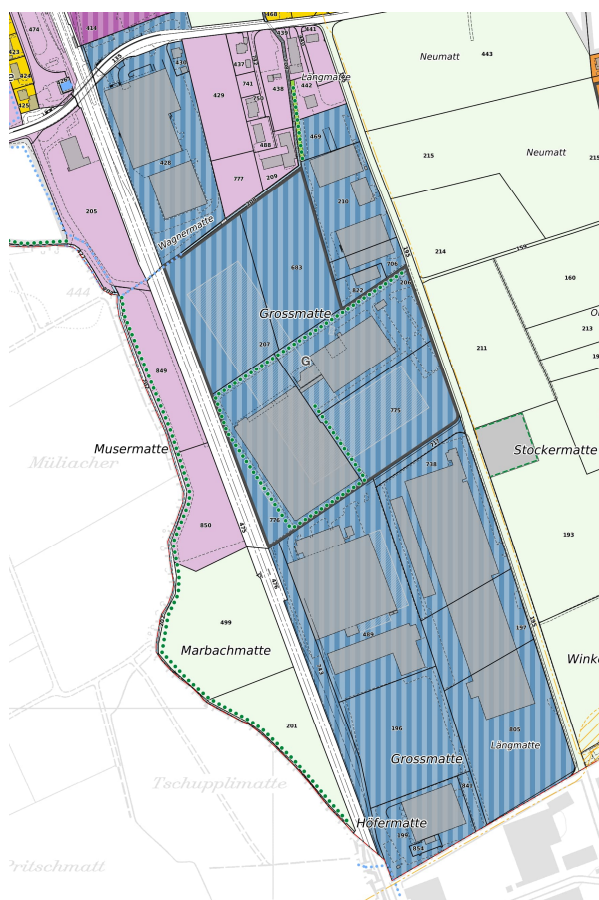


Abb. 23: Arbeitszonen südlich der Bahnhofstrasse, Zonenplan bisher

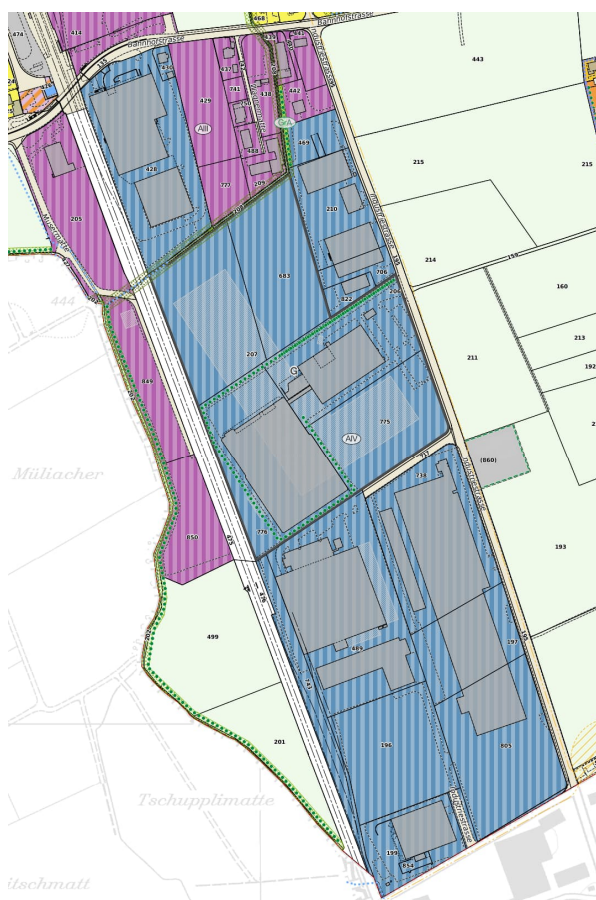


Abb. 24: Arbeitszonen südlich der Bahnhofstrasse, Zonenplan neu

Arbeitszonen

Die Zonierung der Arbeitszonen bleibt südlich der Bahnhofstrasse unverändert (Arbeitszonen III und IV). Neu legt der Gemeinderat auch in der Arbeitszone III die Nutzungs- und Baumasse unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der gewerblichen/industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest. Es wird jedoch eine Obergrenze der Gesamthöhe westlich und östlich des Bahngleises festgelegt. Die Arbeitszonen spielen in Wikon eine wichtige Rolle. Zu erwähnen ist dabei der Entwicklungsschwerpunkt Reiden/Wikon für Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen und Logistik.

Zone für öffentliche Zwecke

Die bestehende Zone für öffentliche Zwecke dient der neuen Fernwärme-Hackschnitzelheizung. Die Zone wurde im Jahr 2022 genehmigt und ist von einer Zonenrandbepflanzung umgeben. Sie bleibt unverändert bestehen.

Grünzone

Die bestehende Grünzone wird neu als Grünzone A bezeichnet und dient der extensiven Nutzung (Uferbereich Naglerbach).

Verkehrszonen

Die Verkehrszonen werden nach den geltenden Vorgaben ausgeschieden.

Sondernutzungsplanung

Der bestehende Gestaltungsplan Grossmatte ist noch nicht umgesetzt worden. Der Gestaltungsplan bleibt erhalten.

4.4.10. Bahnhofsgbiet

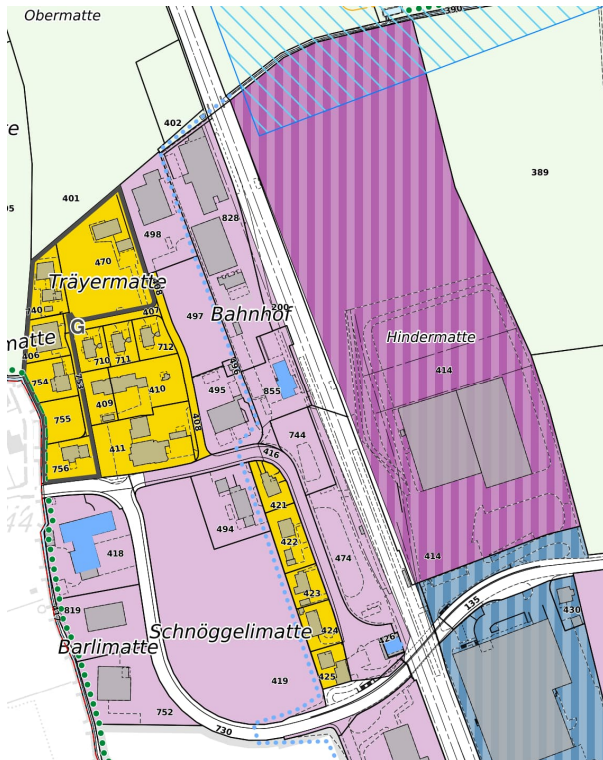


Abb. 25: Bahnhofsgbiet, Zonenplan bisher

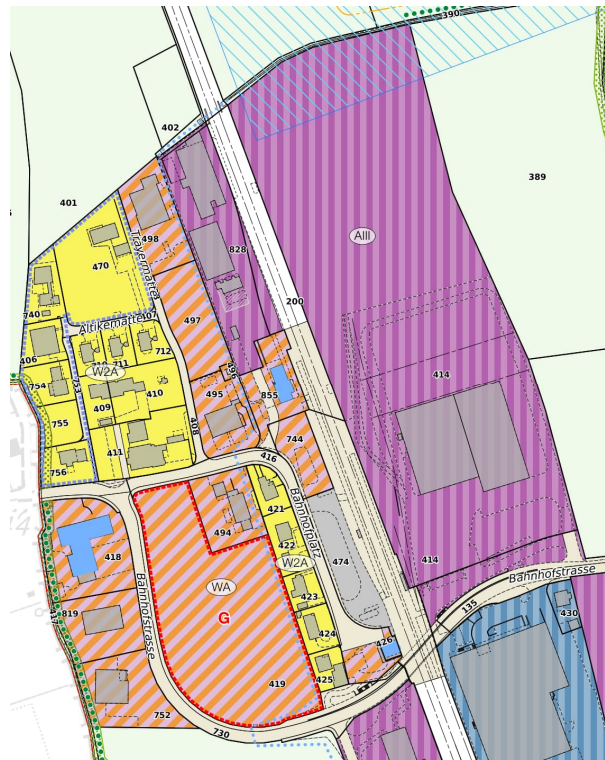


Abb. 26: Bahnhofsgbiet, Zonenplan neu

Die beiden bestehenden zweigeschossigen Wohnzonen A werden unverändert in die neue Wohnzone 2 normal überführt.

Wohnzonen

Die Entwicklung des Bahnhofsgbiet wird in der Gemeinde Wikon bereits seit vielen Jahren intensiv diskutiert. Dabei steht die Attraktivierung des Gebiets sowie die Verkehrssituation im Fokus. Anfang 2018 trat in diesem Zusammenhang eine Planungszone über das Bahnhofsgbiet in Kraft (inzwischen nicht mehr in Kraft). Parallel zur Gesamtrevision laufen diverse Abklärungen betreffend Verkehr. Im Siedlungsleitbild wird die Ausscheidung einer grossflächigen Wohn- und Arbeitszone vorgesehen. Im Rahmen der Gesamtrevision wurde dies erneut im Detail geprüft. Ein Grossteil der bestehenden Arbeitszone III wird nun mit der vorliegenden Revision in die neue Wohn- und Arbeitszone umgezont. Bei Neu- und Ersatzbauten sind in mindestens einem Drittel der Erdgeschosse Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe oder öffentliche Nutzungen vorgeschrieben. Das Schlüsselareal bei der weiteren Entwicklung des Gebiets ist die Schnöggelimatte (grösste Baulandreserve der Gemeinde). Die Planungen für eine mögliche Entwicklung sind im Gang. Auf die mit der Umzonung verbundenen Auswirkungen wird im Anschluss an die Zusammenfassung der Anpassungen genauer eingegangen.

Wohn- und Arbeitszone

In der rechtsgültigen Nutzungsplanung wurde zwischen der Arbeitszone III sowie der Arbeitszone IIIa unterschieden. In der bestehenden Arbeitszone III sind personen- und güterverkehrsintensive Betriebe unzulässig. In der bestehenden Arbeitszone IIIa werden publikumsintensive Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen wie Einkaufszentren und Fachmärkte, Kinos, Freizeitparks und dergleichen, güterverkehrsintensive Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Logistikbetriebe ausgeschlossen. Betreffend Bauweise werden in der bestehenden Arbeitszone III klare Vorgaben gemacht, wohingegen in der Arbeitszone IIIa die Nutzungsmasse fallweise festgelegt werden. Neu wird es nur noch die Arbeitszone III geben, in welcher

Arbeitszonen

der Gemeinderat die Nutzungs- und Baumasse unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der gewerblichen/industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest. Es wird jedoch eine Obergrenze der Gesamthöhe westlich und östlich des Bahngleises festgelegt.

Zone für öffentliche Zwecke	Die Parzelle Nr. 474 wird von der Arbeitszone III in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont. Die bestehende Nutzung als Buswendeschleife wird somit auch planungsrechtlich abgebildet. Zudem sind Nutzungen zulässig, welche die Umsteigefunktion stärken.
Verkehrszonen	Die Verkehrszonen werden nach den geltenden Vorgaben ausgedehnt.
Sondernutzungsplanung	Der bestehende Gestaltungsplan Altikematte ist grösstenteils umgesetzt, wenn auch teilweise nicht nach Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan weist keine wichtigen zu sichernden Qualitäten auf und wird im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben. Auf dem Schlüsselareal Schnöggelmatte wird neu eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt, um gebührend Rücksicht und Einfluss auf eine qualitativ hochstehende Entwicklung nehmen zu können.

Beurteilung grossflächige Umzonung Bahnhofgebiet in Wohn- und Arbeitszone

Landwirtschaft, FFF	Die Schnöggelmatte wird heute landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist jedoch bereits seit langem eingezont und liegt mitten im Siedlungsgebiet. Beim vorliegenden Boden handelt es sich gemäss Bodenkarte zwar um Boden mit Fruchtfolgeflächenqualität, da die Parzelle aber bereits eingezont ist, entfällt eine Kompensation. Abgetragener Ober- und Unterboden ist jedoch gemäss Abfallverordnung möglichst vollständig zu verwerten, wenn er sich aufgrund seiner Eigenschaften für die Verwertung eignet, die Richtwerte der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) einhält und weder Fremdstoffe noch invasive gebietsfremde Organismen enthält. Die restlichen Parzellen, die von der Umzonung betroffen sind, haben keinen Einfluss auf die Landwirtschaft.
Landschaft	Bei einer baulichen Entwicklung der unbebauten Bauzone Schnöggelmatte ist Wert auf eine gute Eingliederung ins bestehende Landschafts- und Siedlungsbild zu legen.
FAT-Abstände	Es ist kein aktiver Landwirtschaftsbetrieb von der Umzonung betroffen.
Naturgefahren	Auf einzelnen Flächen ist mit einer Restgefährdung durch Wasser zu rechnen.
Gewässer	Durch das Bahnhofsgebiet verläuft eine eingedolte Entwässerung, welche aber nicht als Gewässer im rechtlichen Sinn gilt. Daher muss auch kein Gewässerraum ausgedehnt werden.
Grundwasser	Das betroffene Gebiet befindet sich im Grundwasserschutzbereich A _u sowie im Grundwasser (10 - 20 m). Die entsprechenden Vorgaben sind mit zukünftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen.
Kulturobjekte	Im betroffenen Gebiet liegen die erhaltenswerten Kulturobjekte «Bauernhaus mit Scheune», «Bahnhof» sowie «Gewerbe- und Industriebaute» (ehemaliges Silo). Bei einer baulichen Entwicklung dieser Bauten oder in der unmittelbaren Umgebung ist dieser Tatsache angemessene Rechnung zu tragen.
Erschliessung	Die Parzellen sind betreffend MIV bis auf die Feinerschliessung der Schnöggelmatte bereits erschlossen. Bei der Schnöggelmatte haben bereits Abklärungen zur Erschliessung stattgefunden. Dabei stellte sich heraus, dass die Erschliessung

nördlich zu erfolgen hat und nicht direkt über die Bahnhofstrasse. Dies wird im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan entsprechend festgehalten. Die betroffene Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und ist ans Busnetz angeschlossen.

Aufgrund der Umzonung ist nicht mit grossen Auswirkungen auf den Verkehr zu rechnen. Hingegen wird die bauliche Entwicklung der Baulandreserven einen Einfluss auf die Verkehrssituation haben. Ein kürzlich in Auftrag gegebenes Verkehrsgutachten sieht diverse Massnahmen vor (vgl. auch Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan). Es ist zudem vorgesehen, die Bahnhofstrasse auf Tempo30 zu reduzieren.

Verkehr

Wie bereits heute in der Arbeitszone III gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Lärm

Der Standort ist gemäss Kataster der belasteten Standorte unbelastet.

Umwelt

Es ist kein Wald betroffen.

Wald

Die grossflächige Umzonung der Arbeitszone in die Wohn- und Arbeitszone hat einen bedeutenden Einfluss auf die Einwohnerkapazität von Wikon. Da Wikon eine Kompensationsgemeinde ist, sind Einzonungen nur mit flächengleichen Auszonungen möglich. Zur Schaffung von mehr Wohnraum sind daher nebst der Baulandmobilisierung und der Innenentwicklung Um- und Aufzonungen ein wichtiges Mittel. Mit der vorliegenden Umzonung kann in Wikon gefragter Wohnraum geschaffen werden. Auch kann dadurch die Anzahl der Schülerinnen und Schüler voraussichtlich erhalten oder leicht gesteigert werden, was für die Gemeinde Wikon bzw. die Schule Wikon positiv zu werten ist.

Einwohnerkapazität

Aufzonungen mit Sondernutzungsplanpflicht sind mehrwertabgabepflichtig. Dies betrifft im vorliegenden Fall die Schnöggelimatte. Die Prüfung und Bekanntgabe des voraussichtlichen Mehrwerts erfolgt mit dem Genehmigungsverfahren.

Mehrwertausgleich

Das Bahnhofsgebiet wird heute insgesamt als wenig attraktiv wahrgenommen. Grössere Lager- und Brachflächen wirkend wenig einladend, zudem ist das Gebiet durch den Verkehr geprägt. Durch die grossflächige Umzonung, die dadurch mögliche interessante bauliche Entwicklung der Schnöggelimatte und die parallelen Absichten die Bahnhofsstrasse zu einer Tempo30 Zone umzuwandeln, versprechen eine grosse Attraktivitätssteigerung des Bahnhofsgebiet. Aus raumplanerischer Sicht ist die Umzonung an diesem Standort zu begrüßen.

Fazit Eignung

4.4.11. Weiler Hintermoos

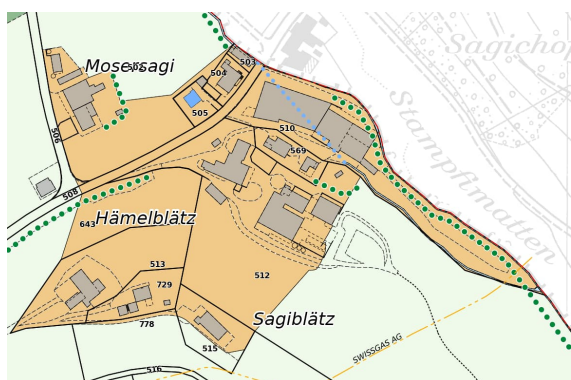


Abb. 27: Weiler Hintermoos, Zonenplan bisher

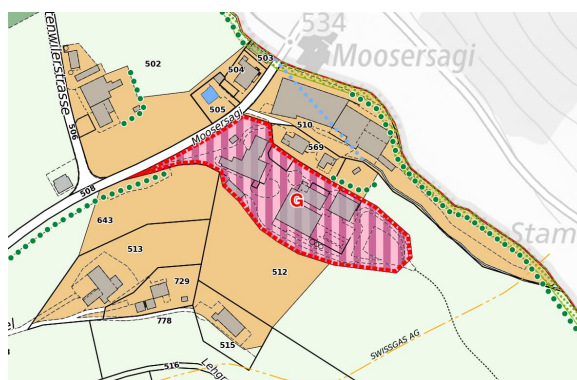


Abb. 28: Weiler Hintermoos, Zonenplan neu

Weilerzone

Der Weiler Hintermoos wurde im Teilrichtplan Weiler von zofingenregio als Weiler Typ B (landwirtschaftliche und andere Nutzungen) ausgeschieden. Die Weiler sind mit allen anstehenden Ortsplanungsrevisionen im Kanton Luzern neu als Nichtbauzone auszuscheiden. Die bestehende Weilerzone war zwar als Bauzone klassiert, liess jedoch anhand der Bestimmungen bereits heute kaum nicht-landwirtschaftliche Neubauten zu. In Anlehnung an den entsprechenden Musterartikel der Region West wurden die Vorschriften für den Weiler Hintermoos überarbeitet. Diese sehen nebst der landwirtschaftlichen Nutzung für bestehende Bauten die Nutzungsmöglichkeiten einer gemischten Zone, im Sinne einer Kernzone vor. Für Neubauten gelten hingegen strikte Vorgaben im Sinne der vom Bundesrecht geforderten Nichtbauzone.

Sonderbauzone Pferdesport Hintermoos

Die Familie Burgherr führt den Landwirtschaftsbetrieb sowie den Erlebnis Reitstall Burgherr. Der Hof umfasst heute 25 ha eigenes Land und 13 Hektaren Pachtland. Insbesondere nach den erneuten Milchpreissenkungen 2010 hat sich der Betrieb vermehrt als Reitbetrieb weiterentwickelt. Auf dem Hof leben rund 25 Pferde und Ponys. Dabei handelt es sich bei 4 Pferden um Kaderpferde (Tochter Debora ist im Nationalkader der Juniorinnen) und bei 1-2 Pferden um Bereitpferde (Pferde in Ausbildung). Bei den restlichen Tieren handelt es sich um Reitschulpferde.

Auf dem Landwirtschaftsbetrieb wird vor allem Futter wie Heu, Haylage und Silo produziert. Zudem wird auf einer Fläche von 6 ha Ackerbau betrieben (Weizen, Gerste und Mais). Sämtliches Rauhfuttermittel (Heu und Stroh) für die Pferde wird auf dem eigenen Betrieb produziert. Dabei besteht noch Potential, sodass zusätzliche Pferde mit eigenem Rauhfuttermittel versorgt werden könnten. Auch umfasst der Betrieb über ausreichend Pferdeweiden.

Der Grossteil der Bauten des Betriebs befindet sich heute in der Weilerzone, welche eine gewerbliche Nutzung wie bspw. einen Reitschulbetrieb zulässt. Zurzeit werden rund 100 Reitschülerinnen und -schüler pro Woche unterrichtet (J&S-Reitkurse). Das Angebot umfasst den Reiteinstieg Hippolini für Kinder und Jugendliche, das Grundausbildungsdiplom sowie Brevets bis zur Spring- und Dressurlizenz. Der Theorieunterricht spielt dabei eine wichtige Rolle und wird ebenfalls vor Ort in einem extra dafür eingerichteten Raum angeboten. Der Betrieb verfügt über die Befugnis, das Reitabzeichen SVPS (Schweizerischer Verband für Pferdesport) auszustellen. In der Vergangenheit konnten mit Erfolg schon verschiedene Talente gefördert werden.

Auf dem Hof werden zudem Reitlager und Bauernhofferien, Kindergeburtstagspartys sowie Kindernachmittage durchgeführt. Die Zielgruppe umfasst sowohl Kinder

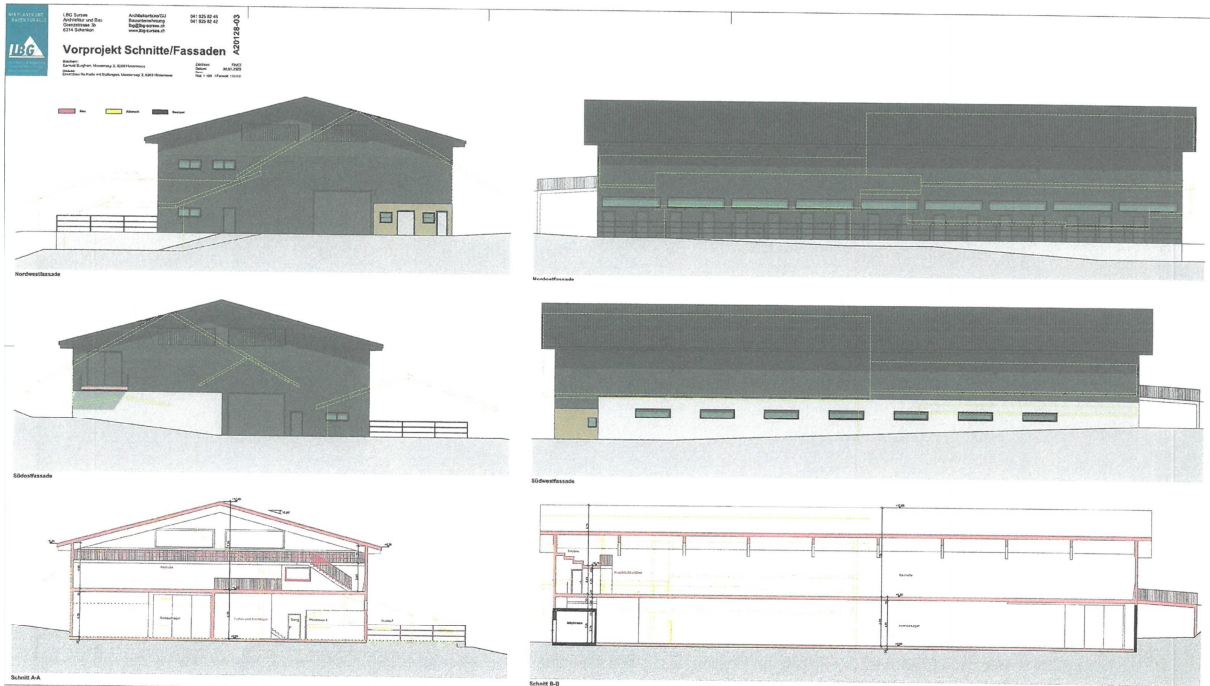
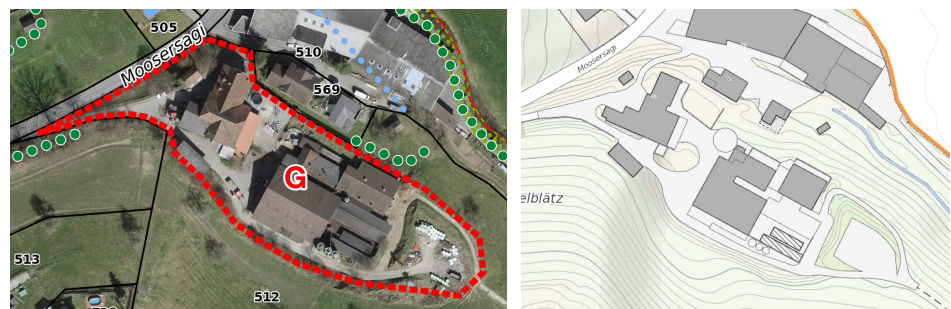


Abb. 29: Vorprojekt neue Reithalle im Hintermoos, (LBG Sursee, 2023)

Verkehrszonen	Die Verkehrszonen werden im Weiler Hintermoos nach den geltenden Vorgaben ausgedehnt.
Sondernutzungsplanung	Mit der Sonderbauzone Pferdesport Hintermoos wird gleichzeitig eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Im BZR werden die Anforderungen an den zu erarbeitenden Gestaltungsplan definiert.

Beurteilung Einzonung Sonderbauzone Pferdesport Hintermoos

Landwirtschaft, FFF	Beim vorliegenden Betrieb handelt es sich um einen Reithof mit dazugehörigem Landwirtschaftsbetrieb. Die beiden Betriebszweige unterstützen sich gegenseitig. Für den Erhalt des Landwirtschaftsbetriebs ist somit auch die Weiterentwicklung des Reitbetriebs wichtig. Bei der einzuzonenden Fläche handelt es sich nicht um Fruchtfolgeflächen. Die Einzonungsfläche umfasst grösstenteils bereits bebaute oder anderweitig intensiv genutzte Flächen, welche nicht mehr als Fruchtfolgeflächen bezeichnet werden können (vgl. folgende Abbildungen). Zudem befindet sich die neue Sonderbauzone in einer Hügellandschaft mit teilweise starken Neigungen.
---------------------	--



Die betroffene Fläche befindet sich in der Hügel- und Bergzone. Der Weiler Hintermoos liegt im Uerkental, welches sich nach Norden hin mit dem Suhrental vereinigt. Landschaftlich ist das Gebiet durch sanfte Hügel und Täler sowie weitläufige Wälder geprägt. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich grösstenteils um bereits bebautes Gebiet, weshalb mit der Einzonung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten sind. Neubauten haben sich zudem gemäss den Anforderungen zum Gestaltungsplan betreffend Gestaltung, Dachform, Proportion und Materialisierung gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Mit der «Moosersäge» und den bereits bestehenden Gebäuden des Reitbetriebs befinden sich bereits heute grossvolumige Bauten am Ort, welche sich mit ihrer Lage im Tal und ihrer Materialisierung gut in die Umgebung eingliedern.

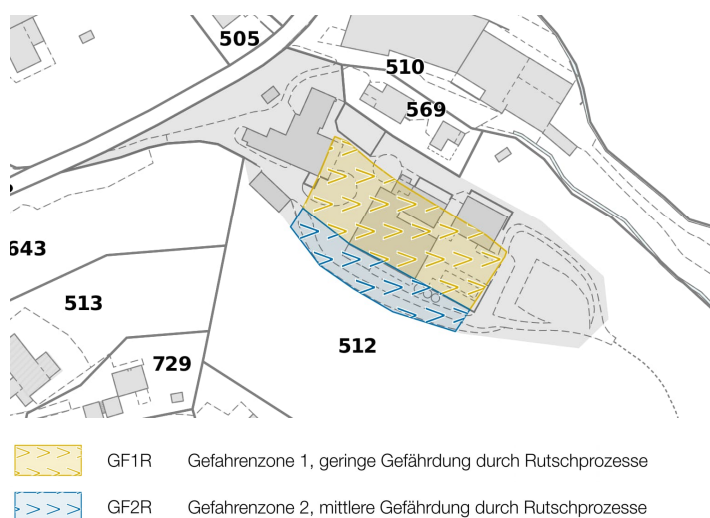
Landschaft

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die genaue, zukünftige Anzahl an Pferden und Ponys nicht bestimmt. Im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungsplans sind die Auswirkungen der Geruchsemissionen aufzuzeigen.

FAT-Abstände

Die neue Sonderbauzone liegt zum Teil innerhalb der geringen und mittleren Gefährdung durch Rutschprozesse. Mit der Einzonung wurden die Gefahrenzonen entsprechend der Gefahrenkarte übernommen (vgl. folgende Abbildung). Bei Bauvorhaben ist entsprechend Rücksicht auf die Gefährdung zu nehmen und es sind allfällige bauliche Massnahmen zu treffen.

Naturgefahren



Die naheliegende Uerke sowie der künstliche Kanal der Moosersäge sind durch die Einzonung nicht betroffen.

Gewässer

Die Einzonungsfläche befindet sich im Grundwasserschutzbereich A_u. Die entsprechenden Vorgaben sind mit zukünftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Grundwasser

Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich ein erhaltenswertes «Baumeisterhäuschen» aus den 1920er Jahren. Dieses Kulturobjekt wird durch die Sonderbauzone Pferdesport Hintermoos nicht tangiert.

Kulturobjekte

Neue Sonderbauzonen für Pferdesport sind regional abzustimmen. In der näheren Umgebung gibt es zwar andere Reitbetriebe, welche aber aufgrund ihres Angebots nicht mit dem vorliegenden Betrieb vergleichbar sind. Explizit zu nennen sind die *Schlosshof Ranch* in Wikon, die *To Be Ranch* in Langnau b. Reiden, die *RSZ alte Mühle* in Uerkheim (Aargau), der *Ponyhof Schwarzenberg* in Gontenschwil (Aargau) sowie der *Stall du Mont* in Olten (Solothurn).

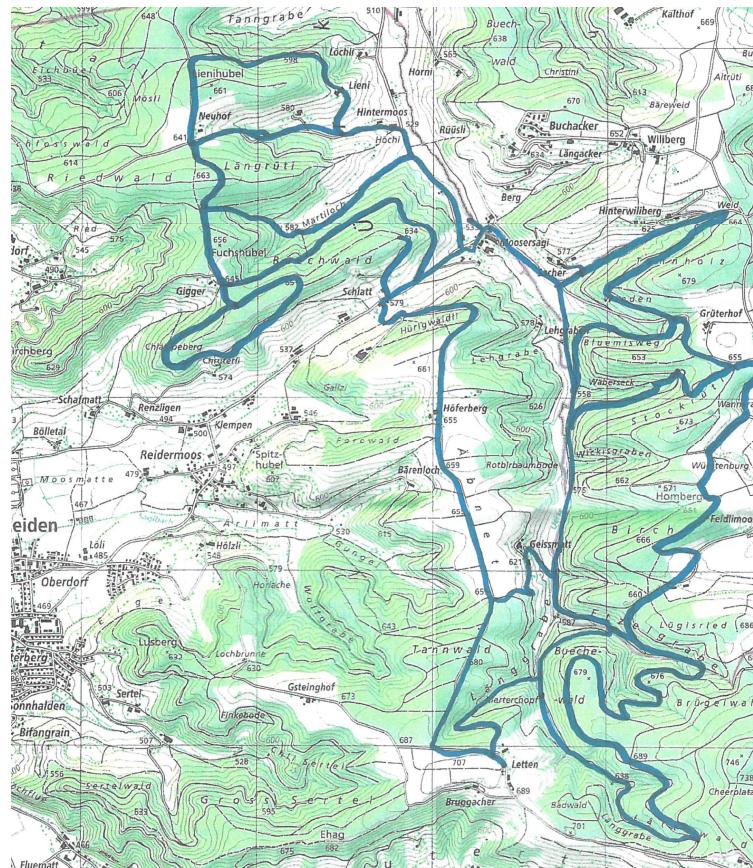
Regionale Abstimmung

Die *Schlosshof Ranch* (3.3 km entfernt) ist ein reiner Freizeitstall. Es gibt keine Möglichkeiten, eine Prüfung absolvieren zu können und auch die Trainingsmöglichkeiten sind durch die vorhandene Infrastruktur eingeschränkt. Die *To Be Ranch* (6.9 km entfernt) bietet zwar ebenfalls die gesamte Ausbildung im Reitsport an, hat sich jedoch auf den Western-Reitstil spezialisiert, wobei sich der Reitbetrieb Burgherr auf den englischen Reitstil konzentriert. Die *RSZ alte Mühle* bietet keinen kleinkindgerechten Reiteinstieg an. Das Zielpublikum sind Jugendliche und Erwachsene, welche bereits Reiterfahrung mitbringen. Als eigentliche Mitbewerber sind der *Ponyhof Schwarzenberg* und der *Stall du Mont* zu nennen, welche aber mit rund 17 km bzw. 21 km in einiger Entfernung ausserhalb des Kantons Luzern liegen.

Das Einzugsgebiet des Reitbetriebs Burgherr umfasst das Suhren- und Ruedertal, die Region Aarau sowie das Gebiet Lenzburg bis Hunzenschwil. In Bezug auf die Vorbereitung und Begleitung von Reiterinnen und Reitern an Turnieren ist der vorliegende Betrieb in seinem Einzugsgebiet einmalig (Alleinstellungsmerkmal). Dies zeigt auch die Nachfrage, die das Angebot übertrifft. Mit der langjährigen Begleitung der Reiterinnen und Reiter kann zudem eine kompetente und auf die Fähigkeiten abgestimmte Empfehlung beim Kauf des ersten eigenen Pferdes abgegeben werden. Zudem ist zu erwähnen, dass der Pensionsstall Arnold, Reidermoos und der Pensionsstall Basler, Bottenwil (Aargau) eine neue Reithalle im Hintermoos explizit unterstützen, da sie an einer Mitnutzung der Halle interessiert sind.

Reitwege

Bei den genutzten Reitwegen handelt es sich ausschliesslich um offizielle und gefestigte Waldwege, welche der Öffentlichkeit dienen und auf welchen kein Reitverbot besteht. Die genutzten Reitwege sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich. Im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungsplans ist ein Reitwegkonzept inklusive Reinigung und Pflege der Reitwege auszuarbeiten.



<p>Der Betrieb ist über die bestehende, kurze Erschliessungsstrasse erreichbar, welche von der Gemeindestrasse Reidermoos - Williberg/Reitnau abzweigt. Im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungsplans sind die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Erschliessung und die Parkierung aufzuzeigen.</p>	Erschliessung
<p>Das Gebiet Hintermoos ist nicht an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Dies wird als Nachteil beurteilt, nicht nur für den Reitbetrieb, sondern auch für die älteren Menschen in diesem Ortsteil. Die in der Vergangenheit existierende Busverbindung wurde jedoch aufgrund zu geringer Nachfrage eingestellt. Es besteht lediglich ein Schulbusbetrieb. Der Betrieb Burgherr hat in der Vergangenheit einen Shuttleservice zu den nächsten Bushaltestellen (in Bottenwil und Reiden) angedacht, musste die Idee aber aufgrund der Koordination der Reitstundenzeiten mit Wohnort und Ausbildungsstand der Reitschülerinnen und -schüler verwerfen (nicht zielführend und nicht wirtschaftlich). Bei Bedarf werden Kinder und Jugendliche für längere Aufenthalte wie Reitferien an den nächstgelegenen Anschlusspunkten des öffentlichen Verkehrs abgeholt und wieder zurückgebracht. Zudem sind unter den Eltern mittlerweile Fahrgemeinschaften entstanden.</p>	Verkehr
<p>Ein Reit- und Landwirtschaftsbetrieb versucht auch Lärmemissionen. Mit dem zu erarbeitenden Gestaltungsplan sind im Rahmen eines Betriebskonzepts die Auswirkungen auf die Umgebung und damit explizit auch die Lärmemissionen aufzuzeigen. Es ist eine verträgliche Lösung für die Nachbarschaft zu erreichen.</p>	Lärm
<p>Betreffend Umwelt sind insbesondere die Lichtemissionen zu nennen. Diese sind im zu erarbeitenden Gestaltungsplan im Rahmen eines Betriebskonzepts aufzuzeigen.</p>	Umwelt
<p>Es ist kein Wald betroffen.</p>	Wald
<p>Es handelt sich um einen etablierten Reit- mit dazugehörigem Landwirtschaftsbetrieb, welcher sich in der Vergangenheit stetig weiterentwickelt hat. Das Angebot wird stark nachgefragt. Mit den geplanten Absichten kann das Dienstleistungsangebot zusätzlich erweitert und die Qualität gesteigert werden. Es handelt sich um einen stabilen Markt. Zurzeit ist der Betrieb als Einzelunternehmen eingetragen, es ist aber nicht ausgeschlossen, dass sich der Betrieb zukünftig in eine GmbH umwandelt. Spätestens mit dem zu erarbeitenden Gestaltungsplan ist die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens nachzuweisen. Auch langfristig ist der Erhalt des Betriebs gesichert. Die Kinder arbeiten bereits heute mit. Die Tochter ist in der Ausbildung zur Pferdefachfrau EFZ und trainiert auf dem Hof. Der Sohn ist in der Ausbildung zum Landschaftsgärtner EFZ und kümmert sich um die Pflege der Umgebung.</p>	Wirtschaftlichkeit
<p>Die Einzonung unterliegt der Mehrwertabgabepflicht. Es wird zurzeit von einer Mehrwertabgabe ausgegangen. Diese fließt in den kantonalen Fonds und wird fällig bei der Überbauung des Grundstücks nach Rechtskraft der Baubewilligung oder beim Verkauf des Grundstücks (§ 105c PBG). Das Verfahren zur genauen Festlegung des Mehrwertes richtet sich nach § 105e PBG.</p>	Mehrwertausgleich
<p>Bei der Einzonung in die Sonderbauzone Pferdesport Hintermoos handelt es sich um eine Einzonung eines bereits bestehenden Betriebs, welcher sich weiterentwickeln möchte. Da der Grossteil der Fläche bereits heute bebaut ist, sind die raumplanerischen Auswirkungen gering. Die Details inklusive der Auswirkungen sind im zu erarbeitenden Gestaltungsplan aufzuzeigen und zu klären. Damit hat der Gemeinderat explizit die Möglichkeit, Einfluss zu nehmen bzw. eine verträgliche Lösung sowohl für den Betrieb als auch die Nachbarschaft sicherzustellen.</p>	Fazit Eignung

4.5. Anpassungen Zonenplan Landschaft

Keine Anpassungen

Die verschiedenen Elemente des Zonenplans Landschaft wurden überprüft und bleiben unverändert erhalten. Die Gewässerräume wurden auch ausserhalb der Bauzonen ausgeschieden (vgl. Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft sowie die Dokumentation in der Beilage 2).

Marienburg

Die Marienburg befindet sich heute in der Landwirtschaftszone und wurde in der Vergangenheit durch unterschiedlichste Nutzungen geprägt. Zurzeit werden die Räumlichkeiten durch ukrainische Flüchtlinge zwischengenutzt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist unklar, welche zukünftige Nutzung angestrebt wird und daher ist es auch noch nicht möglich, die Marienburg in eine geeignete Zone zu überführen. Sobald Klarheit über die zukünftige Nutzung besteht, wird eine nachgelagerte Teilrevision angestrebt.

4.6. Weitere Anpassungen

4.6.1. Bereinigung Übriges Gebiet Gewässer

Zuweisung angrenzende Zone

Die Gewässerparzellen im Übrigen Gebiet (ÜG) wurden gemäss den kantonalen Vorgaben bereinigt. Die Gemeinde Wikon weist keine Grossgewässer auf. Die vorhandenen Flächen im ÜG wurden der jeweils angrenzenden Zone zugewiesen.

4.6.2. Aktualisierung archäologische Fundstellen

Darstellung kantonalen Datensatz

Der Kanton hat die archäologischen Fundstellen überarbeitet. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen archäologischen Schutzzonen.

4.6.3. Grundwasserschutzzonen und -areale

Darstellung kantonalen Datensatz

Die Grundwasserschutzzonen und -areale werden neu gemäss kantonalem Datensatz als Information im Zonenplan dargestellt und sind nicht mehr Bestandteil des Datenmodells der Nutzungsplanung.

4.6.4. Statische Waldgrenzen

Darstellung kantonalen Datensatz

Die statischen Waldgrenzen werden neu als kantonaler Datensatz verwaltet und sind nicht mehr Bestandteil des Datenmodells Nutzungsplanung. Sie werden im Zonenplan als Information dargestellt. Da diese Daten noch nicht bezugsbereit sind, werden vorerst die Daten aus der Nutzungsplanung dargestellt.

5. BEGLEITENDE MASSNAHMEN

5.1. Anpassungen Gefahrenzonen

Überarbeitung Gefahrenkarte/-zonen

In den letzten Jahren fanden verschiedene Anpassungen an den Gefahrenkarten statt. Zuletzt wurde per Ende 2022 der Dorf- und der Naglerbach neubeurteilt. Bei den Sturz- und Rutschprozessen kam es stellenweise zur Reduktion der Gefährdung. Beim Dorf- und Naglerbach kamen durch die Neubeurteilung teilweise neue Gefährdungen hinzu. Auch die in der Zwischenzeit überarbeitete Gefahrensituation rund um die Wigger und die Seitenbächen des Reidermoos führten teilweise zu

neuen Gefährdungen. Die Gefahrenzonen wurden entsprechend den überarbeiteten Gefahrenkarten Wasser, Sturz und Rutschung auf die aktualisierte Gefährdung angepasst. Es fanden leichte Generalisierungen statt, grundsätzlich wurden jedoch die Gefährdungen unverändert aus den Gefahrenkarten übernommen.

Da die neue Sonderbauzone Pferdesport Hintermoos geschaffen wird, müssen für diesen Perimeter ebenfalls die Gefahrenzonen ausgedehnt werden. Die neue Sonderbauzone liegt zu einem Teil in der geringen sowie in der mittleren Gefährdung durch Rutschprozesse.

Ergänzung Hintermoos

5.2. Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

Im Rahmen der Gesamtrevision wurde ein neuer Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan erstellt. Er enthält verschiedene Massnahmen im Bereich öffentlicher Verkehr, Fuss- und Veloverkehr sowie motorisierter Individualverkehr und ist behördenverbindlich. Besonders zu erwähnen sind dabei folgende Massnahmen:

Behördenverbindlicher VRP/ERP

- ÖV: Aufwertung Wendeplatz Bus Bahnhof
- ÖV: Wiederinbetriebnahme Bushaltestelle Industriestrasse
- LV: Erstellung Fuss- und Veloweg entlang Reiderstrasse
- LV: Ergänzung Trottoir entlang Luzernerstrasse im Rahmen einer Neubebauung der Grundstücke
- LV: Neuer Fussweg als Verbindung von Heimatweg und Feldstrasse zur Verbesserung der Schulwegsicherheit
- LV: Neuer Fussweg Adelboden zur Verbesserung der Schulwegsicherheit
- MIV: Ein- und Ausfahrt Schnöggelmatte nördlich des Areal
- MIV: Prüfung Einführung Tempo 30 Bahnhofstrasse
- MIV: Verbesserung Verkehrssicherheit Knoten Industrie- und Bahnhofstrasse durch Neugestaltung
- MIV: Erstellung von Ausweichstellen auf Reiderstrasse

5.3. Umgang mit Gestaltungsplänen

Gestaltungs- und Bebauungspläne, welche noch die alten Baubegriffe wie Ausnutzungsziffer, anrechenbare Geschossfläche oder Geschossigkeit verwenden, sind ab 2024 nicht mehr oder nur noch teilweise anwendbar. Baugesuche, welche eine Veränderung von Gebäudevolumen, -höhe oder Ausnutzung bedingen, können nicht mehr bewilligt werden, solange der Gestaltungsplan nicht dem neuen Recht entspricht. Die betroffenen Sondernutzungspläne müssen daher entweder angepasst oder aufgehoben werden. Im Rahmen der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision wurden die verschiedenen Gestaltungs- und Bebauungspläne geprüft.

Handlungsbedarf

Die bestehenden Gestaltungspläne (auch jene die nach der Übergangsfrist 2023 aufgehoben werden sollen), werden informativ im Zonenplan dargestellt.

Im Rahmen der Gesamtrevision sollen acht Gestaltungs- und Bebauungspläne aufgehoben und fünf Gestaltungspläne beibehalten werden:

Umgang

Sondernutzungsplan	Beschlussfassung	Umgang mit SNP
BP Haldengebiet	1981/86	Aufheben im Rahmen der Gesamtrevision
GP Hasenacher	2008	Aufheben im Rahmen der Gesamtrevision
GP Heimatweg	2010/12/14	Aufheben im Rahmen der Gesamtrevision
GP Adelboderallmend	2009	Beibehalten (schwierig in Nutzungsplanung umsetzbar). Bei zukünftiger baulichen Entwicklung muss Gestaltungsplan angepasst werden.
GP Lättematte	2019	Beibehalten. Sobald Bauvorhaben realisiert wurde, evtl. Aufhebung prüfen.
GP Michelsmatte	2007/12	Aufheben im Rahmen der Gesamtrevision
GP Schlossberg	2016/17	Beibehalten. Parallel zur Gesamtrevision prüfen, ob bestehender Gestaltungsplan im vereinfachten Verfahren überarbeitet werden soll (in neues Recht überführen).
GP Wohnen im Baumgarten	2022	Beibehalten
GP Weidli	2004/07	Aufheben im Rahmen der Gesamtrevision
GP Schlossberg Oberdorf	1982	Aufheben im Rahmen der Gesamtrevision
GP Chäppelmatte	1981/92	Aufheben im Rahmen der Gesamtrevision
GP Grossmatte	2020	Beibehalten
GP Altikermatte	2001/03	Aufheben im Rahmen der Gesamtrevision

Tab. 3: Übersicht Umgang mit Gestaltungs- und Bebauungsplänen

Bei den Sondernutzungsplanpflichten ergeben sich folgende Anpassungen:

- GP-Pflicht Hasenacher: Im Rahmen der Gesamtrevision aufheben.
- GP-Pflicht Heimatweg: Im Rahmen der Gesamtrevision aufheben.
- GP-Pflicht Adelboderallmend: Im Rahmen der Gesamtrevision aufheben.
- GP-Pflicht Michelsmatte: Im Rahmen der Gesamtrevision aufheben.
- GP-Pflicht Schlossberg: Beibehalten.
- Neue GP-Pflicht auf Parzelle Nr. 419 (Schnöggelmatte) einführen.
- Neue GP-Pflicht für Sonderbauzone Pferdesport Hintermoos einführen.

5.4. Mehrwertabgabe

Grundsätze Mehrwertabgabe

Gemäss neuer gesetzlicher Grundlage sind Mehrwerte über 50'000 Franken künftig mit einem Prozentsatz von 20 % abzuschöpfen. Auch bei Um- und Aufzonungen mit einer Pflicht zu einem Sondernutzungsplan kann die Gemeinde 20 % des Mehrwerts abschöpfen oder einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen. Von einer Mehrwertabgabe sind im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung folgende Vorhaben zu erwähnen:

- Einzonung im Bestand Parz. Nr. 226: Da die Einzonung für die Gemeinde resp. für eine öffentliche Nutzung erfolgt, kann davon ausgegangen werden, dass keine Mehrwertabgabe erfolgt, da die Gemeinde gemäss § 105 PBG von der Abgabe befreit ist.
- Aufzonung mit Gestaltungsplanpflicht Parz. Nr. 419 (Schnöggelmatte): Die Aufzonung mit Sondernutzungsplanpflicht der Schnöggelmatte ist mehrwertabgabepflichtig. Die Prüfung und Bekanntgabe des voraussichtlichen Mehrwerts erfolgt mit dem Genehmigungsverfahren.
- Die Einzonung in die Sonderbauzone Pferdesport Hintermoos ist grundsätzlich mehrwertabgabepflichtig. Die Prüfung und Bekanntgabe des voraussichtlichen Mehrwerts erfolgt mit dem Genehmigungsverfahren oder im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungsplans.

5.5. Kompensation Fruchtfolgeflächen

Die Böden in Wikon weisen grossmehrheitlich eine gute Bodenqualität auf. Der Erhalt der Fruchtfolgeflächen spielte bei der Erarbeitung der Gesamtrevision eine bedeutende Rolle und war – neben den fehlenden Kompensationsmöglichkeiten der Bauzonenflächen – mit ein wichtiger Grund für die Aufgabe diverser Einzonungsbegehren. Mit der vorliegenden Gesamtrevision sind keine negativen Auswirkungen durch Einzonungen auf die bestehenden Fruchtfolgeflächen Wikons zu erwarten.

Keine FFF betroffen

6. AUSWIRKUNGEN UND NACHWEISE

Anpassungen an den bestehenden Bauzonen erfolgen einerseits durch geringfügige Einzonungen im Bestand, durch Umzonungen in andere Zonentypen sowie durch die Bereinigung einiger Zonenflächen aufgrund der Umstellung auf das neue System mit ÜZ und Gesamthöhe. Namentlich sind folgende Anpassungen mit möglichen Auswirkungen zu erwähnen:

Bauzonen-Mix

Nördlich des Schulhauses findet mit der Parzelle der Abwartswohnung eine Einzonung im Bestand statt. Die Parzelle ist bereits seit rund 90 Jahren bebaut. Der bauliche Bestand wird dadurch besser abgebildet, die raumplanerischen Auswirkungen sind gering.

Einzonung im Bestand Parz. Nr. 226

Es findet eine flächengleiche Ein- und Auszonung der eingezonten Fläche von 64 m² auf Parz. Nr. 105 statt. Nach einer Bereinigung der Parzellierung kann dadurch die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 861 verbessert werden. Es handelt sich damit um eine Massnahme der Innenentwicklung. Da es sich um eine flächengleiche Ein- und Auszonung innerhalb einer Distanz von rund 50 m mit vergleichbaren Bedingungen hält, sind keine negativen raumplanerischen Auswirkungen zu erwarten.

Flächengleiche Ein- und Auszonung Parz. Nr. 105

Damit sich der bestehende Reit- und Landwirtschaftsbetrieb Burgherr weiterentwickeln kann, ist die Einzonung in die Sonderbauzone Pferdesport Hintermoos vorgesehen. Da der Grossteil der Fläche bereits heute bebaut ist, sind die raumplanerischen Auswirkungen gering. Die Sonderbauzone wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im Bau- und Zonenreglement werden die Anforderungen an den Gestaltungsplan festgelegt. Die genauen Angaben zum Bauprojekt inklusive der Auswirkungen sind im Rahmen des Gestaltungsplans aufzuzeigen und zu klären.

Einzonung Sonderbauzone Pferdesport Hintermoos

Nördlich der bestehenden Dorfzone entlang der Luzernerstrasse entsteht auf einer Teilfläche des bestehenden Betriebs der Schildknecht Gemüse AG eine neue Speziallandwirtschaftszone, die die Weiterentwicklung des Betriebs sicherstellt. Da die Fläche heute bereits mehrheitlich mit Bauten und Anlagen versehen ist, sind die raumplanerischen Auswirkung gering.

Neue Speziallandwirtschaftszone

Eine der grössten Änderungen der vorliegende Gesamtrevision bildet die Schaffung einer grossflächigen Wohn- und Arbeitszone im Bahnhofsgelände (zuvor Arbeitszone). Dadurch werden attraktive Gewerbe- und Wohnflächen geschaffen und insgesamt eine Attraktivierung des Bahnhofgeländes erzielt.

Umzonung Wohn- und Arbeitszone

Die Umstellung auf das neue System mit ÜZ und Gesamthöhe ermöglicht für einen Grossteil der Grundstücke eine gewisse Entwicklung in die Höhe aber auch bezüglich der Vergrösserung der Grundfläche. In einigen Wohnzonen werden Grundstücke anhand ihres Bestandes und/oder aufgrund von aufzuhebenden Gestaltungsplänen einer geringfügig niedrigeren oder höheren Zone zugewiesen.

Einführung ÜZ und Gesamthöhe

Aufhebung Gestaltungspläne	Die bestehenden Gestaltungspläne weisen häufig wenige zu sichernde Qualitäten auf, weshalb viele Sondernutzungspläne ohne Anpassungen an der Nutzungsplanung aufgehoben werden können.
Verkehrszone	Mit der Einführung der Verkehrszone findet eine Verschiebung von Flächen statt. Mit der vorliegenden Revision werden rund 7.2 ha Verkehrszonen neu ausgeschrieben. Bei der Berechnung der Überbauungsziffern wurden diese Flächen bereits abgezogen. Dadurch wurde versucht die Nutzungsverluste durch die Ausscheidung von Verkehrszonen zu kompensieren.
Gewässerräume	Mit der Gesamtrevision werden die Gewässerräume inner- und ausserhalb der Bauzonen ausgeschrieben. Wikon weist keine Grossgewässer auf. Die Gewässerraubbreite beträgt über in der ganzen Gemeinde zwischen rund 11 und 14 m.
Bauzonenkapazität	Wikon ist gemässe Kantonaalem Richtplan eine sogenannte «Kompensationsgemeinde». Einzonungen sind somit nur mit flächengleichen Auszonungen zulässig. Der Kapazitätsnachweis (LUBAT) aus Beilage 4 zeigt, dass Wikon innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen über eine theoretische Einwohnerkapazität von rund 400 Personen verfügt. Die theoretische Einwohnerkapazität gemäss LUBAT steigt durch die vorliegende Gesamtrevision im Vergleich zum rechtsgültigen Zonenplan um rund 200 bis 300 Personen. Dies ist hauptsächlich durch die neue Wohn- und Arbeitszone im Bahnhofsgelände (vorgängig Arbeitszone) begründet.

7. VERFAHREN

7.1. Mitwirkung Bevölkerung

Vorgehen Mitwirkung Bevölkerung

Am 14. September fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung statt. Damit startete die Mitwirkung, welche vom 15. September bis 31. Oktober 2022 dauerte. Dabei konnte die Bevölkerung über eine digitale Umfrage oder über die Gemeindeverwaltung ihre Inputs zum aktuellen Entwurf der Nutzungsplanung mitteilen. Die eingegangenen Rückmeldungen wurden intensiv durch die OPK und den Gemeinderat studiert und diverse Anpassungen an den Unterlagen vorgenommen. Die Rückmeldungen wurden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst inkl. Erläuterung zum entsprechenden Umgang (vgl. Beilage 5).

7.2. Kantonale Vorprüfung

7.3. Öffentliche Auflage und Einsprachebehandlung

7.4. Beschlussfassung

7.5. Genehmigung