

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

per E-Mail
Gemeinderat Wikon

Luzern, 2. Juli 2024 BIC/ZOB/ZIL
2023-281

VORPRÜFUNGSBERICHT

Gemeinde Wikon: Gesamtrevision der Ortsplanung 2023

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 19. März 2024 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Wikon. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Wikon wurde im Jahr 2005 durchgeführt (Regierungsratsentscheid Nr. 543 vom 9. Mai 2005). Seither fanden verschiedene Teilrevisionen statt. Da sich in den letzten Jahren verschiedene übergeordnete Rahmenbedingungen geändert haben, ist in sachlicher und zeitlicher Hinsicht eine gesamthafte Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung zweckmässig.

Im Jahr 2018 startete der Prozess der Gesamtrevision mit der Erarbeitung des kommunalen Siedlungsleitbildes. Konkret wurden damit die folgenden Aufgaben und Ziele verfolgt: Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen, Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, Umsetzung der Strategie des Siedlungsleitbildes, Einführung

des neuen Baurechts gemäss Vorgaben der IVHB, Überprüfung und Aufhebung von Gestaltungsplänen sowie Ausscheidung der Gewässerräume innerhalb und ausserhalb der Bauzone. Zudem sollen im Gebiet des Bahnhofs Brittnau-Wikon Anpassungen an der Arbeitszone vorgenommen werden und im Gebiet Dreijurtenmatte ist eine Speziallandwirtschaftszone und im Gebiet Moosersagi eine Sonderbauzone Pferdesport vorgesehen. Im Weiteren werden einige kleinere Anpassungen in einzelnen Wohn- und Kernzonen vorgenommen und im Gebiet Adelboden wurden grosse Flächen, die sich bisher im Übrigen Gebiet b befanden, der Landwirtschaftszone zugeteilt.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente sowie die zur Beurteilung der Planung verwendeten Grundlagen aufgeführt.

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

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter Christoph Lampart, Tel. 041 228 51 77) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa)
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif)
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe)
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew)
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da)
- Regionaler Entwicklungsträger zofingenregio
- Verkehrsverbund Luzern (VVL)
- Luzerner Wanderwege (LWW)

An der Bereinigungsbesprechung vom 19. Dezember 2023 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und es wurden offene Fragen geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von dieser bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten, bei der Dienststelle rawi am 22. März 2024 eingegangenen Unterlagen.

Für die nicht erledigten Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf dem Kapitel B. entnommen werden. Wird dabei ein «Hinweis» formuliert, liegt es im Gemeinderemessen, diesen umzusetzen. Wird hingegen ein «Antrag» formuliert, muss die Gemeinde tätig werden: Entweder setzt sie den Antrag um, oder sie erläutert im Planungsbericht, weshalb keine, respektive abweichende Anpassungen vorgenommen werden. Letzteres setzt voraus, dass die übergeordneten Vorgaben dies zulassen.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Für die Überführung der bislang geltenden Ausnutzungsziffer (AZ) in die neue Überbauungsziffer (ÜZ) sowie die neuen Höhenmasse gemäss IVHB wurde eine Quartieranalyse durchgeführt. Daraus wurden die adäquaten ortsverträglichen Dichteziffern abgeleitet. Das Vorgehen sowie die konkrete Umsetzung sind stimmig und nachvollziehbar. Somit verfügt die Gemeinde Wikon bzgl. Dichte- und Baumasse nach Abschluss der Gesamtrevision über eine zeitgemässe Nutzungsplanung, die auf dem vorgängig erarbeiteten Siedlungsleitbild fusst. Zu erwähnen ist auch die mehrheitlich recht- und zweckmässige Ausscheidung der Gewässerräume innerhalb und ausserhalb der Bauzonen. Die dem Dossier beiliegende Dokumentation zeigt das Vorgehen und die Umsetzung transparent und verständlich auf.

Die neue Wohn- und Arbeitszone (WA) beim Bahnhof Brittnau-Wikon bzw. Aspekte deren vorgesehenen Nutzungen erachten wir im Hinblick auf die in der Region geplanten und generellen Entwicklungen hingegen als derzeit nicht opportun. Dasselbe gilt für die geplante Sonderbauzone für den Pferdesport (vgl. nachfolgende Ausführungen).

2 Zonenplan

2.1 Sonderbauzone Pferdesport Hintermoos, Parzelle Nr. 512

Auf der Parzelle Nr. 512 plant die Gemeinde die Überführung von 7'602 m² von der Weilerzone und der Landwirtschaftszone in die neu zu schaffende Sonderbauzone (SBZ) Pferdesport Hintermoos. Die Fläche ist bereits bebaut oder dient als Lagerfläche. Die Gemeinde begründet die Ausscheidung der SBZ mit den Entwicklungsabsichten des dort ansässigen Betriebes und dessen grossem, derzeit noch nicht ausgeschöpften Potenzial für die Nachwuchsausbildung im Bereich Pferdesport. Dafür müsste eine neue Reithalle gebaut werden, was gemäss rechtsgültiger Zonierung nicht zulässig ist.

Neue Sonderbauzonen für Pferdesport müssen gemäss Wegleitung «Pferd und Raumplanung» des Bundes sowie dem Entwicklungsmodul 1 «Koordinierte Raumentwicklung» (2010) des Regionalen Entwicklungsträgers zofingenregio mit dem öffentlichen Verkehr hinreichend bzw. angemessen erschlossen sein. Der Freizeitverkehr ist für 44 % der täglich zurückgelegten Distanzen verantwortlich, weshalb Freizeiteinrichtungen von regionaler Bedeutung (wie das fragliche Pferdesportzentrum Hintermoos) an Standorten zu planen und zu realisieren sind, die mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Am beabsichtigten Standort ist diese Voraussetzung nicht erfüllt. Aus Sicht der ÖV-Erschliessung befindet sich die geplante Sonderbauzone folglich am falschen Ort und das Vorhaben am beabsichtigten Standort steht im Konflikt mit den regionalen Interessen.

Zudem muss die SBZ bzw. deren Notwendigkeit und Zweckmässigkeit im regionalen Kontext beurteilt werden und regional abgestimmt sein. Im Planungsbericht wurde der regionale Bedarf des fraglichen Angebotes aus Sicht der Gemeinde detailliert geschildert. Eine tatsächliche regionale Abstimmung ist bislang allerdings nicht erfolgt bzw. liegt derzeit nicht in konsolidierter Form vor. Somit ist das Vorhaben gegenwärtig auch als nicht regional abgestimmt zu beurteilen.

Laut Kapitel 4.2.2 des Merkblatts des Kantons Luzern zur Anwendung von Spezialzonen (2011) ist das Vorliegen eines bewilligungsfähigen Gestaltungsplans (nach öffentlicher Auflage bereinigt oder vom Gemeinderat bereits beschlossen) Voraussetzung für die Genehmigung

einer SBZ, da Vorhaben in einer SBZ – wie auch im vorliegenden Fall – bereits einen hohen Konkretisierungsgrad haben. Die Festlegung einer SBZ ist demnach mit der Erarbeitung eines Gestaltungsplans abzustimmen. Ein Gestaltungsplan liegt indes nicht vor. Insbesondere bei einem bereits bebauten Areal kann die zuständige Behörde ausnahmsweise anstelle eines Gestaltungsplans ein konkretes Bauprojekt verlangen, dessen Bewilligungsfähigkeit wiederum Voraussetzung für die Genehmigung der SBZ ist. Diese Reife hat das im Planungsbericht präsentierte Vorprojekt allerdings nicht, weshalb dieser Ausnahmefall ebenfalls nicht geltend gemacht werden kann.

Antrag: Der Einzonung von Teilen der Weilerzone und der Landwirtschaftszone auf der Parzelle Nr. 512 in eine Sonderbauzone Pferdesport kann nicht zugestimmt werden, da sie übergeordneten Vorgaben widerspricht. Das Vorhaben ist deshalb nicht weiterzuverfolgen.

2.2 Gewässer-ID 413093: Ausscheidung Gewässerraum

Da es sich beim Gewässer mit der ID 413093 (Wässergrabe) um ein Rinnsal handle, das nur selten Wasser führe und keine Vernetzungsfunktion habe, wurde im Zonenplan entlang der Gewässerparzelle Nr. 390 (wo nicht eingedolt) auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet.

Das fragliche Gewässer hat eine lockere Bestockung und bildet Lebensraum für eine bachbegleitende Flora und Fauna. Zudem ist ein ausreichender Puffer gegenüber den existierenden Biodiversitätsförderflächen (BFF) erforderlich. Der Wässergrabe grenzt bei der Parzelle Nr. 414 an eine noch unbebaute Bauzone. Mit der Festlegung des Gewässerraums von 11 m bestünden bei einer Bebauung Synergien mit der künftigen Siedlungsrandgestaltung. Mit einem Verzicht kann bis 3 m an die Gewässergrenze gebaut werden, was keine Siedlungsrandgestaltung mehr gewährleistet. Überdies werden die Nutzflächen entlang des Wässergrabens ohnehin bereits extensiv und teilweise als BFF bewirtschaftet, sodass sich mit der Gewässerraumfestlegung kaum weitergehende Einschränkungen für die Landwirtschaft ergeben. Dem Verzicht auf eine Gewässerraumfestlegung stehen folglich überwiegende Interessen entgegen.

Antrag: Beim offen geführten Abschnitt des Gewässers mit der ID 413093 ist ein Gewässerraum mit der adäquaten Breite auszuscheiden.

2.3 Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Gemeinde verzichtet darauf, im Zonenplan die Legende mit Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zu versehen. Dies ist grundsätzlich zulässig, entspricht indes nicht der üblichen Praxis. Da die ES im BZR in jeder Zone ohnehin definiert sind, ist es sinnvoll, sie direkt im Zonenplan darzustellen. Zudem kann so eine einheitliche Darstellung im Kanton Luzern sichergestellt werden.

Hinweis: Die ES sind im Zonenplan bzw. in dessen Legende aufzuführen.

3 Bau- und Zonenreglement

3.1 Art. 13 Abs. 2, Erdgeschossnutzungen

Die Gemeinde sieht vor, das Gebiet Schnöggelimatte im Bereich des Bahnhofs Brittnau-Wikon von der Arbeitszone 3 in die Wohn- und Arbeitszone (WA) zu überführen. Die dortige Grossparzelle Nr. 419 ist derzeit noch unbebaut, soll aber in absehbarer Zeit entwickelt werden,

wofür entsprechende Planungen laufen. Die Nutzungsbestimmungen der Wohn- und Arbeitszone sehen vor, dass im Erdgeschoss mindestens ein Drittel der Flächen von Gewerbe-, Geschäfts und Dienstleistungsbetrieben oder durch öffentliche Nutzungen genutzt werden muss. Diese Bestimmung sehen wir kritisch, da fraglich ist, ob mittel- bis langfristig ein entsprechender Bedarf an publikumsorientierten Flächen besteht, zumal diese aufgrund der vorgeschlagenen BZR-Bestimmung ziemlich gross ausfallen dürften. Es besteht die Gefahr von Leerständen, was es zu verhindern gilt.

Überdies widerspricht das Zulassen von Lebensmittelläden, die mehr als den Quartierbedarf abdecken, dem Kapitel 4.1 des Entwicklungsmoduls 1 des regionalen Entwicklungsträgers zofingenregio und ist deshalb nicht zweckmässig. Vor dem Hintergrund, dass es in Wikon derzeit keine Verkaufsnutzungen zur Deckung des täglichen Bedarfs gibt, ist fraglich, ob solche an der eher peripher gelegenen Lage beim Bahnhof angesiedelt werden sollen.

Antrag: Die Bestimmung zum Mindestanteil an Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen ist anzupassen und die entsprechenden Werte sind tiefer festzulegen.

3.2 Art. 14 Abs. 1 und Art. 15 Abs. 1, Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs

Die Gemeinde möchte in den Arbeitszonen III (AIII) und IV (AIV) Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs zulassen, sofern diese eine Netto-Ladenfläche von weniger als 500 m² aufweisen. Dies widerspricht dem kürzlich verabschiedeten regionalen Entwicklungskonzept (REK) des regionalen Entwicklungsträgers zofingenregio, das auch von der Gemeinde Wikon unterzeichnet wurde. Das REK sieht vor, dass die Gemeinden in reinen Arbeitszonen den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs gänzlich ausschliessen und lediglich Fabrikläden, also den Verkauf von vor Ort produzierten Waren, zulassen (M44).

Antrag: Die Bestimmungen zum Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs in Art. 14 Abs. 1 und Art. 15 Abs. 1 BZR widersprechen dem regionalen Entwicklungskonzept und sind zu streichen oder im obigen Sinne anzupassen.

3.3 Art. 41 Abs. 2, Anzahl Abstellplätze für Personenwagen

Gemäss Art. 41 Abs. 2 BZR sind für Wohnbauten pro Wohnung 1.5 Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen. Diese Bestimmung widerspricht der gängigen VSS-Norm SN 640 281, die einerseits in mit dem ÖV erschlossenen Gebieten eine Unterschreitung der Anzahl Pflichtparkplätze erlaubt, andererseits die Anzahl der zu erstellenden Abstellflächen tiefer ansetzt. Da die Entwicklung von Siedlung und Verkehr in der Agglomeration Aareland aufeinander abgestimmt werden muss, ist betreffend Abstellplätze für Personenwagen auf kommunaler Ebene anzusetzen und es gilt, ein weiteres Wachstum des MIV möglichst einzudämmen. Zudem ist davon auszugehen, dass sich die Mobilität in den kommenden 10-15 Jahren (Planungshorizont der Nutzungsplanung) tendenziell weiterentwickeln wird (Ausbau ÖV-Angebot, Homeoffice, Sharing-Angebote etc.) und die Nachfrage nach Abstellflächen für Personenwagen in der Tendenz zurückgeht. Zudem sollen mit dem kantonalen Entwicklungsschwerpunkt ESP Reiden/Wikon zahlreiche Arbeitsplätze in der nahen Umgebung geschaffen werden, die von allfälligen künftigen Einwohnenden Wikons, oder von heutigen Einwohnenden, die im ESP eine neue Stelle finden, mit alternativen Verkehrsmitteln gut erreicht werden können.

Antrag: Die Anwendung der VSS-Norm SN 640 281 ist im BZR grundeigentümergebunden zu verankern. Dies kann mit der Möglichkeit verbunden werden, dass die Gemeinde in begründeten Fällen von der Anwendung der VSS-Norm absehen kann.

3.4 Art. 41 Abs. 8, Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge

Mit Art. 41 Abs. 8 BZR stellt die Gemeinde sicher, dass bei Neubauten mittel- bis langfristig genügend Versorgungsinfrastruktur für das Laden von E-Fahrzeugen zur Verfügung ist. Derzeit wird das PBG hinsichtlich Klimaschutz und -adaptation überarbeitet. Dabei soll in § 119a «Ladeinfrastruktur für E-Mobilität» die Pflicht zur Erstellung von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge verankert werden. Die Details möchte der Regierungsrat in § 23a «Ladeinfrastruktur für E-Mobilität» der Planungs- und Bauverordnung (PBV) regeln. Es ist davon auszugehen, dass diese Gesetzesanpassung vom Kantonsrat verabschiedet und in absehbarer Zeit rechtskräftig wird.

Hinweis: Wir empfehlen der Gemeinde, im betreffenden BZR-Artikel einen konkreten Verweis auf die künftigen übergeordneten Bestimmungen bzgl. E-Mobilität zu verankern.

4 Weitere Aspekte

4.1 Vernetzungsfunktion eingedolter Gewässer

In der Dokumentation Gewässerraum wird in Kapitel 5.1. bei einigen Gewässern für den Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums die Begründung «das eingedolte Gewässer hat kaum Vernetzungsfunktion» verwendet. Damit soll begründet werden, dass kein überwiegendes Interesse einem Verzicht für eine Gewässerraumfestlegung entgegensteht. Ein eingedoltes Gewässer hat allerdings nie eine Vernetzungsfunktion. Es geht darum, ob das Gewässer bei der Wiederherstellung der natürlichen Funktionen (Offenlegung) eine Vernetzungsfunktion wahrnehmen wird, da solche Vernetzungsstrukturen im Bereich des fraglichen, eingedolten Gewässers heute fehlen. Wenn das der Fall ist («potenzielle» Vernetzungsfunktion), spricht dies für ein überwiegendes Interesse für eine Gewässerraumfestlegung mit Wiederherstellung der natürlichen Funktionen des Gewässers, unter anderem der Vernetzungsfunktion.

Hinweis: Wir empfehlen der Gemeinde, die Aussagen in der Spalte «Begründung» im Kapitel 5.1. der Dokumentation Gewässerraum im obigen Sinne zu schärfen, denn sie könnten Gegenstand von Einsprachen darstellen.

C. ERGEBNIS

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

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

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilagen:

Kopie an (inkl. Beilagen):

- stadtlandplan AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Regionaler Entwicklungsträger zofingenregio, Untere Grabenstrasse 26, Postfach, 4800 Zofingen
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, 6002 Luzern
- Luzerner Wanderwege, Hirschmattstrasse 36, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Bau- und Zonenreglement vom 27. Februar 2024
- Zonenplan Siedlung 1:2'500 vom 27. Februar 2024
- Zonenplan Landschaft 1:5'000 vom 27. Februar 2024
- Teilzonenplan Gefahren 1:5'000 vom 28. Februar 2023
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung 1:2'500 vom 27. Februar 2024
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft 1:5'000 vom 27. Februar 2024
- Baulinien Aufhebungsplan 1:2'500, vom 27. Februar 2024
- Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan 1:2'500 vom 27. Februar 2024

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 27. Februar 2023
- Dokumentation Gewässerraum vom 27. Februar 2024
- BZR Vergleich Neu – Alt vom 27. Februar 2024
- Kapazitätsnachweis LUBAT vom 16. Februar 2023
- Mitwirkungsbericht vom 28. Februar 2023
- Quartieranalyse vom 28. Februar 2023
- Abklärung Störfall Bahnhof Wikon vom 24. März 2021 (Entwurf)