

GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG

ÖFFENTLICHE AUFLAGE: 8. JANUAR – 7. FEBRUAR 2024

MIT INFORMATIONSVERANSTALTUNG AM 22. JANUAR 2024, 19.30 UHR, IN DER MZH KUBUS



Die relevanten Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung können im Internet unter www.rickenbach.ch eingesehen werden. Die vollständigen Ortsplanungsakten liegen auch bei der **Gemeindeverwaltung** auf. Dieser Flyer gibt zusammenfassend eine Übersicht über die Anpassungen der Ortsplanungsinstrumente und zeigt die Schwerpunkte der Gesamtrevision der Ortsplanung auf. Für einen vollständigen Überblick können detaillierte Informationen zu allen Inhalten im Planungsbericht nachgelesen werden.

Ausgangslage

Die im Moment noch geltenden Ortsplanungen Rickenbach und Pfeffikon entsprechen nicht mehr in allen Teilen den neuen Anforderungen. Sie werden daher gesamthaft überarbeitet und zu einer einzigen Ortsplanung zusammengeführt. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wollen der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission zudem eine gute Grundlage für die Gemeindeentwicklung sowie Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Bauvorhaben schaffen.

Nicht Gegenstand der Gesamtrevision sind die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie, die Gewässerraumfestlegung und die Umsetzung der Gemeindeinitiative. Diese Themen wurden in separaten Teilrevisionsverfahren erarbeitet.

Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes

Per 1. Januar 2014 sind das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die neue Planungs- und Bauverordnung (PBV) in Kraft getreten. Die Gemeinden müssen ihre Ortsplanungsinstrumente an die neue Gesetzgebung anpassen.

Beispielsweise steht die bisher in den Ortsplanungen verwendete Ausnützungsziffer nicht mehr zur Verfügung und muss durch die Überbauungsziffer ersetzt werden. Ebenso wird die vorgeschriebene Anzahl Vollgeschosse durch die Gesamthöhe abgelöst. Andere Neuerungen – wie die Ausscheidung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen bei den Erschliessungsflächen – sind massgebend für die Berechnung der Überbauungsziffer und haben Auswirkungen auf den Zonenplan.

Da die Nutzungsmasse und deren Messweisen ohnehin ändern, wird die Chance genutzt, das geltende Zonenkonzept sowie das Bau- und Zonenreglement (BZR) an die strategische Ausrichtung gemäss Siedungsleitbild und an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Schwerpunkt der Gesamtrevision der Ortsplanung ist die Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes in der kommunalen Nutzungsplanung. Es handelt sich um folgende wesentliche Änderungen (detaillierte Ausführungen dazu können dem Planungsbericht sowie dem BZR entnommen werden):

- Zusammenführung der Zonenpläne und Bau- und Zonenreglemente der beiden Ortsteile
- Ausscheidung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen
- Wechsel der Nutzungsmasse, z.B. von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer
- Umzonung einzelner Quartiere bzw. Grundstücke aufgrund strategischer Ziele oder des Bestands
- Betriebsbedingte Einzonung Neumühle
- Aufhebung von einigen altrechtlichen Gestaltungsplänen
- Aktualisierung der Naturschutzzonen, Naturobjekte und Aussichtspunkte
- Aktualisierung Teilrichtplan Fusswegnetz und Ergänzung Ortsteil Pfeffikon

Bisheriger Planungsverlauf

Der Gemeinderat hat für die Erarbeitung der Planungsentwürfe eine Ortsplanungskommission (OPK) eingesetzt. Mit der Überarbeitung des Siedlungsleitbilds wurde der Grundstein gelegt. Dazu fand 2020 eine öffentliche Mitwirkung statt. Nach der kantonalen Vorabklärung wurde das Siedlungsleitbild vom Gemeinderat am 6. Juli 2021 verabschiedet.

Die Bevölkerung wurde im März 2022 zu einer öffentlichen Mitwirkung zur Gesamtrevision der Ortsplanung eingeladen. Alle Haushaltungen wurden mit einem Flyer informiert, die Unterlagen konnten auf der Webseite der Gemeinde oder bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. An den Informationsveranstaltungen vom 9. März 2022 wurden die Gesamtrevision der Ortsplanung vorgestellt und Fragen beantwortet. Nach der Verarbeitung der öffentlichen Mitwirkung wurden die Planungsinstrumente im September 2022 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Während der kantonalen Vorprüfung wurde die Gemeinde zu einer Bereinigungsbesprechung eingeladen. Diese fand am 6. März 2023 statt. Das Ziel der Besprechung war, offene Fragen zu klären und das weitere Vorgehen zu besprechen. Im Anschluss daran fand eine OPK-Sitzung zur Beurteilung der Anträge, Empfehlungen und Hinweise statt. Nach dieser Sitzung und den Beschlüssen des Gemeinderats wurden Anpassungen an den Planungsinstrumenten vorgenommen und diese wieder eingereicht, um die kantonale Vorprüfung abzuschliessen. Am 18. September 2023 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht des BUWD. Darin wird festgestellt, dass «die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt wird». Unter Beachtung der aufgeführten Änderungsanträge stimme die Vorlage mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein.

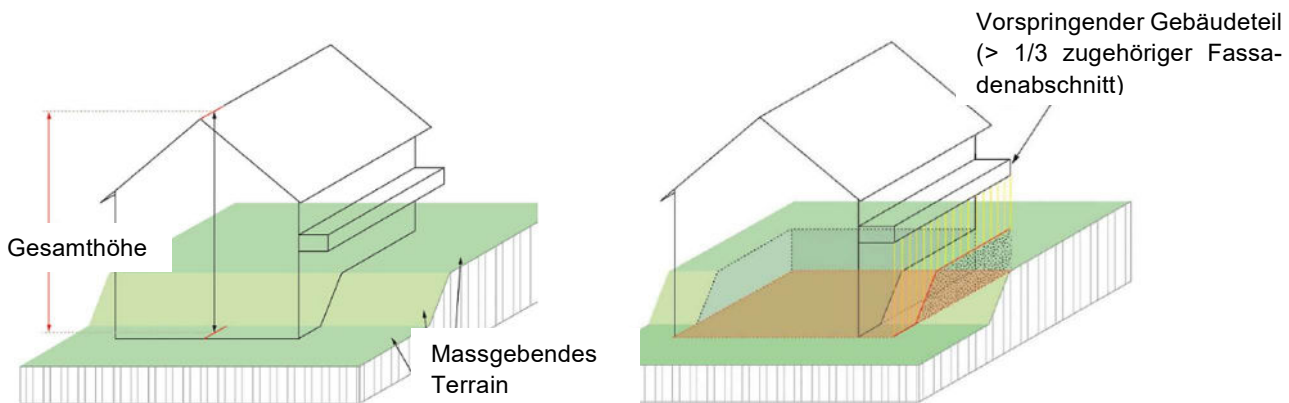
Wesentliche Anpassungen gegenüber der Mitwirkung von 2022

Folgende wesentliche Anpassungen erfolgten aufgrund Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung (vgl. Kapitel im Planungsbericht mit detaillierten Ausführungen):

- Verschiedene Umzonungen, um den Bestand besser abzubilden
- Wohnzone 14 (W-14): Erhöhung der Überbauungsziffer (ÜZ) in der Wohnzone 14 um 0.03, um den Bestand besser abzudecken sowie Ergänzung einer ÜZ für Klein- und Nebenbauten
- Zusammenführung der Wohnzone 9.50 normal und 9.50 dicht sowie der Wohnzone 11 normal und Wohnzone 11 dicht. Es wird nicht mehr zwischen einer normalen und einer dichten Zone mit unterschiedlichen Überbauungsziffern unterschieden.
- Einzelne Korrekturen bei Aussichtspunkten und Naturobjekten
- Festlegung einer Verkehrszone im Moospark
- Nachführung der Auflistung im Umgang mit altrechtlichen Gestaltungsplänen:
Zur Aufhebung vorgesehen ist nun auch der Gestaltungsplan Sonnenrain Pfeffikon.
- Diverse Änderungen im BZR (z.B. Streichung der Verschärfung betreffend Gestaltung von Solaranlagen, Präzisierung bei Abstellplätzen in der Dorfzone, Weilerzone)
- Erstellung separater Plan mit Gefahrengeländen
- Anpassungen am Teilrichtplan Fusswegnetz
- Anpassung der Einzonung Neumühle

Neue Nutzungsmasse

Die wesentlichen Änderungen der Nutzungsmasse sind diejenigen der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer (ÜZ). Im Folgenden werden diese kurz umschrieben:



Erläuternde Skizzen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartments zu den Baubegriffen und Messweisen gemäss PBG

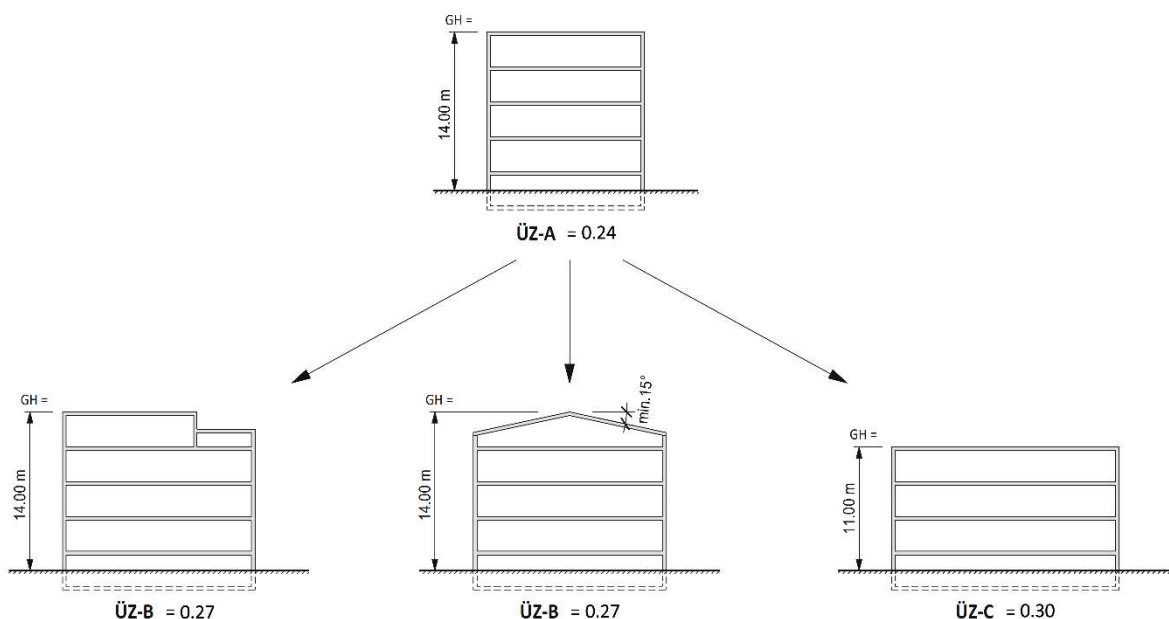
Die **Gesamthöhe** ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und entspricht dem grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem gewachsenen Terrain (§ 139 PBG) (vgl. auch obenstehende Abbildung links). Aus der Gesamthöhe leitet sich neu auch der Grenzabstand ab, der auf allen Seiten gleich ist. Gemäss § 122 PBG gelten bis 11 m Gesamthöhe 4 m und bis 14 m Gesamthöhe 5 m Grenzabstand.

Die Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die **Überbauungsziffer (ÜZ)** ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.21 bedeutet, dass die Gebäudefläche (Fussabdruck = orange Fläche auf obenstehender Abbildung rechts) der Hauptbaute maximal 21 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen darf (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile, z.B. Balkone, die als solche die zulässigen Werte gemäss § 112a PBG übersteigen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.

Anpassungen an den Planungsinstrumenten

Vorgehen bei der Festlegung der neuen Nutzungsmasse

Die maximalen ÜZ und Gesamthöhen wurden für die einzelnen Zonentypen so festgelegt, dass die nicht zonenkonformen Bauten ca. 20 % des heutigen Gebäudebestands betragen. Würden die Nutzungsmasse



so festgelegt, dass alle Bauten wieder zonenkonform sind, wären unrealistische Innenentwicklungspotenziale und eine massgebende Beeinträchtigung der Siedlungs- und Lebensqualität die Folge. Für die nicht mehr zonenkonformen Bauten gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.

Für auf bestimmte Weise von der kubischen Gebäudeform abweichende Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt. Ohne die Differenzierung der Überbauungsziffer würde die kubische Gebäudeform mit Flachdach bevorzugt, was ortsbildtechnisch nicht erwünscht ist. Gleichzeitig soll auch die Gestaltungsfreiheit gewahrt bleiben. Deswegen werden in den Wohn- und Mischzonen jeweils drei verschiedene ÜZ festgelegt. Die Überbauungsziffer ist abhängig von der Gesamthöhe und der Dachgestaltung:

- Die ÜZ-A ist der Grundwert für Bauten, z.B. für Bauten mit Flach- und Pultdächern.
- Die um 0.03 erhöhte ÜZ-B gilt für Schrägdachbauten und für Flachdachbauten mit Attikageschoss.
- Die gegenüber der ÜZ-A um 0.06 erhöhte ÜZ-C gilt für Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe.

Das neue Zonenkonzept

Ergebnis der vorgängig beschriebenen Analysen ist das neue Zonenkonzept mit den Nutzungsmassen gemäss der unten abgebildeten Tabelle:

Bauzonen	Gesamthöhe		ÜZ					Grünflä- chenziffer	Gebäu- delänge
	Min. (m)	Max. (m)	Min. ÜZ	Max. ÜZ-A	Max. ÜZ-B	Max. ÜZ-C	Bauten mit Nebennut- zung*	Min.	Max.
 Dorfzone 14	11.00	14.00	Durch Gemeinderat festzulegen						
 Dorfzone 11	8.00	11.00	Durch Gemeinderat festzulegen						
 Wohnzone 14	11.00	14.00	0.15	0.24	0.27	0.30	0.07	0.15	-
 Wohnzone 11	8.00	11.00	0.15	0.24	0.27	0.30	0.07	0.15	25 m
 Wohnzone 9.50	-	9.50	-	0.24	0.27	0.30	0.07	0.15	25 m
 Wohn- & Arbeitszone 11	8.00	11.00	-	0.24	0.27	0.30	-	0.15	-
 Erhaltungs- und Erneuerungszone	Spezielle Vorschriften, vgl. BZR								
 Arbeitszone III	-	14.00	Durch Gemeinderat festzulegen						
 Arbeitszone IV	Durch Gemeinderat festzulegen								
Übrige Zonen (OeZ, Gr, Vz)	Keine Vorschriften								

* Klein- und Anbauten gem. § 112 Abs. 2c und d PBG

Zonenplan

Im Zonenplan wurden diverse Anpassungen vorgenommen. In den meisten Gebieten hat das neue Zonenkonzept geringfügige Auswirkungen, da die Hauptnutzung und die Zonengrenzen nicht ändern. In einigen Gebieten werden jedoch Anpassungen vorgenommen, welche einer Umzonung gleichkommen (vgl. Planungsbericht, Kap. 3.4).

Nennenswert sind folgende Anpassungen im Zonenplan:

- Ausscheidung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen
- Umzonungen von der Dorfzone in die Wohnzone
- Entflechtung von Wohn- und Arbeitszonen mit Umzonungen
- Umzonung einzelner Quartiere bzw. Grundstücke aufgrund strategischer Ziele oder des Bestands
- Überführung der bisherigen Sonderbauzone Hof in die Erhaltungs- und Erneuerungszone
- Betriebsbedingte Einzonung Neumühle
- Streichung Reservezonen
- Überprüfung Naturschutzzonen, Naturobjekte (markante Einzelbäume), Hecken und Aussichtspunkte
- Darstellung diverser orientierender kantonaler Datensätze, z.B. kantonales Bauinventar, Grundwasserschutzzonen und -areale
- Darstellung Gefahreng Gebiet in einem separaten Plan
- Waldfeststellung im Bohler aufgrund Verkehrszone bei der Strasse
- Streichung Baulinie Brunnenrain, Pfeffikon, und Überprüfung Baulinien im Dorfkern Pfeffikon

Bau- und Zonenreglement (BZR)

Im BZR wurden diverse Anpassungen vorgenommen, beispielsweise die Festlegung der Baumasse und die Anpassung an das kantonale Muster-BZR. Das Ziel ist möglichst einfache, übersichtliche und praxistaugliche Bestimmungen zu definieren. Diese sollen zudem ein attraktives Quartierbild sowie den haushälterischen Umgang mit dem Boden fördern. Die Anpassungen des BZR werden direkt im Reglementsentwurf erläutert.

Zum BZR fand vor der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung eine externe Vernehmlassung mit Vertretern der Ortsparteien, der externen Baukontrollstelle und weiteren Fachleuten statt.

Umgang mit Gestaltungsplänen

Aufgrund der erheblich geänderten Verhältnisse sind die Gestaltungspläne zu prüfen und nötigenfalls anzupassen (vgl. Art. 21 Raumplanungsgesetz RPG und § 22 PBG). Wo die Gestaltungspläne nicht mehr notwendig sind, sollen sie aufgehoben werden. Wo die Aufhebung nicht zweckmässig ist, sind die Gestaltungspläne (sofern notwendig) anzupassen, da die verwendeten Baubegriffe und -masse meistens nicht mehr PBG-konform sind. Nachfolgend wird die Absichtserklärung der Ortsplanungskommission und des Gemeinderats dargelegt.

Zur Sicherung von Gemeinschaftsanlagen, die im Rahmen der zur Aufhebung vorgesehenen Gestaltungspläne erstellt wurden, werden für die bestehenden Spiel- und Grünflächen neu Grünzonen ausgeschieden.

Aufhebung:

Diese sind vollständig realisiert, entsprechen nicht dem neuen PBG und enthalten keine Vorschriften, welche weiterhin gültig sein müssen.

Ortsteil Rickenbach

- Buttenberg
- Dorfzentrum Winkel
- Huebmatt, Parzelle Nr. 983
- Kirchweg
- Krümmigasse GS Nr. 362 / Eichmatt
- Rösslimatte
- Rüchlig
- Schmiedmatte
- Stierenberg Allee
- Sonnegg
- Sonnenrain
- Weiher-Park
- Winkel
- Wydenmatt

Ortsteil Pfeffikon

- Brunnenrain
- Sagenmatt
- Sonnenrain

Beibehaltung:

Diese Gestaltungspläne sind noch nicht vollständig umgesetzt. Ab 2024 sind die GP durch die Eigentümer an das neue PBG anzupassen.

Ortsteil Rickenbach

- Im Dorfgarten
- Löwenmatte
- Panoramastrasse
- Panoramaweg
- Stierenberg Park II

Ortsteil Pfeffikon

- Eichgarten
- Wohnen Fälipark
- Fälimatt
- Hinterberg
- Zentrum Dorf

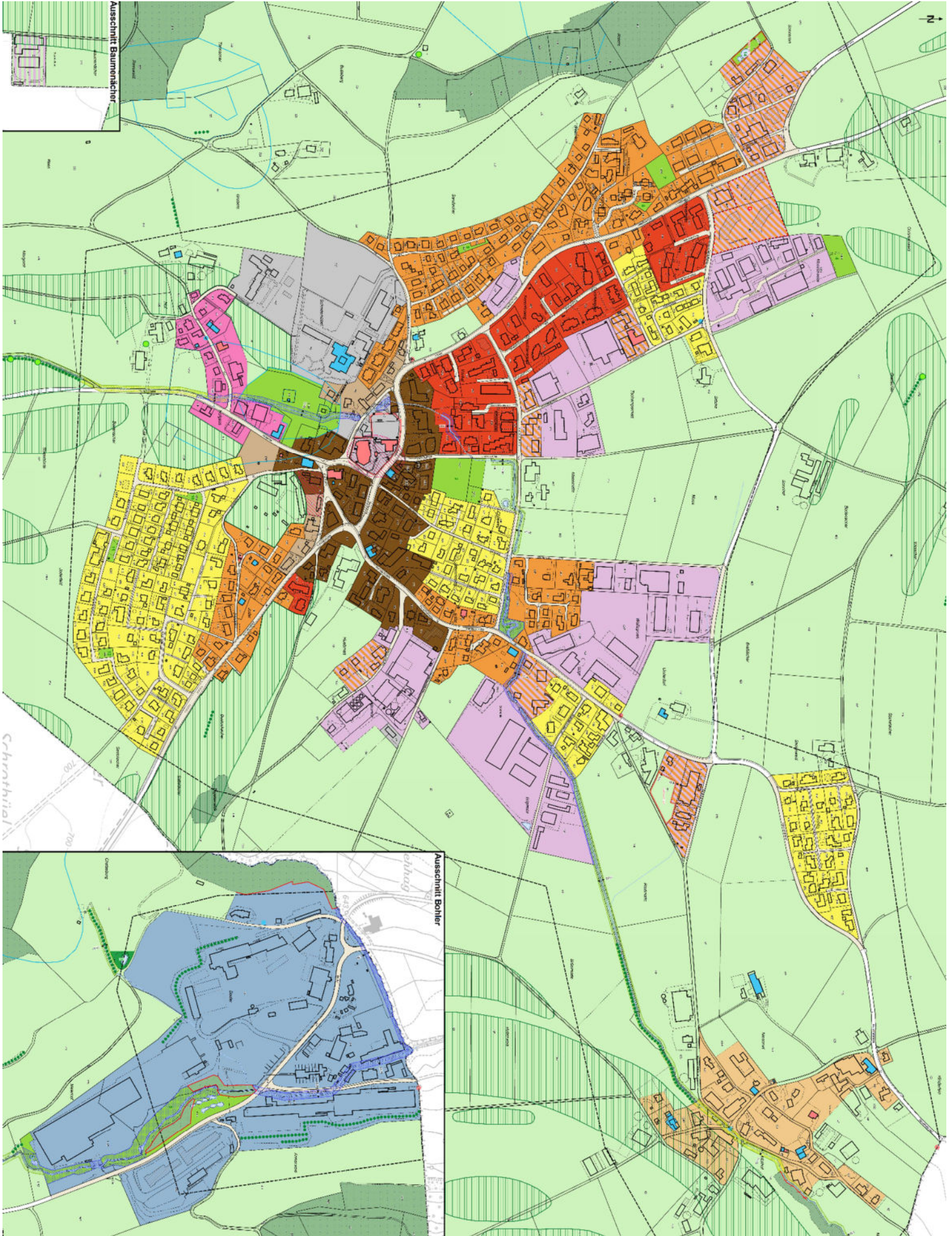
Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

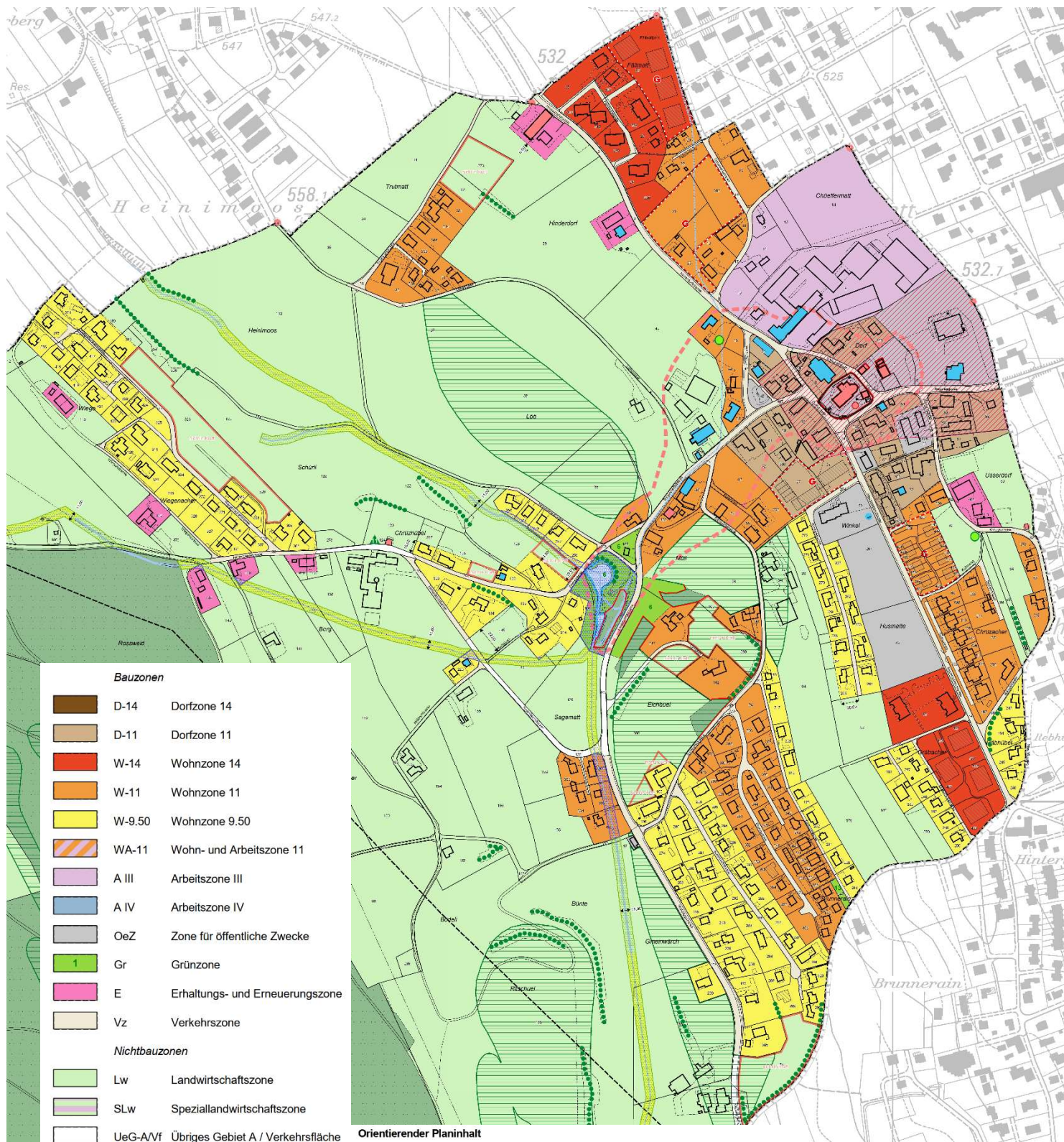
Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die bestehenden Gestaltungsplanpflichten überprüft und in den meisten Fällen aufgehoben, wenn die Fläche überbaut ist und der Gestaltungsplan auch aufgehoben wurde.

Im neuen Zonenplanentwurf wird für fünf Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Bei diesen Gebieten handelt es sich um grössere, zusammenhängende und grösstenteils unbebaute Flächen oder Flächen, in welchen der bewilligte Gestaltungsplan noch nicht realisiert wurde. Im Anhang 4 des BZR werden der Zweck sowie spezielle Vorschriften und die maximale Abweichung von der Regelbauweise festgelegt.

Teilrichtplan Fusswegnetz

Der Teilrichtplan Fusswegnetz wird im Rahmen der Gesamtrevision im Ortsteil Rickenbach aktualisiert und mit dem Ortsteil Pfeffikon zusammengeführt.





Orientierender Planinhalt

Bauinventar

- Kulturdenkmäler: **schützenswert** / **erhaltenswert** (gemäss kantonalem Datensatz Bauinventar)
- Baugruppen (gemäss kantonalem Datensatz Bauinventar Baugruppen)
- Kulturdenkmäler: geschützt (gemäss kantonalem Datensatz Denkmalverzeichnis)

Kantonale Inventare und Schutzonen

- Archäologische Fundstellen (gemäss kantonalem Datensatz archäologische Fundstellen)
- Grundwasserschutzzone (gemäss kantonalem Datensatz Grundwasserschutz)

Weitere orientierende Planinhalte

- Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung
- Perimeter Gefahrenkarte (gemäss kantonalem Datensatz Gefahrenkarte Perimeter)
- Hecke, Feldgehölz, Uferbestockung
- Wald, inkl. statischer Waldrand (— statischer Waldrand entfällt)
- Gewässer (gemäss kantonalem Datensatz Fliessgewässer Gewässernetz sowie amtli. Vermessung)

Informationsveranstaltung

Am **22. Januar 2024** führt die Gemeinde für Interessierte eine Informationsveranstaltung zur Gesamtrevision der Ortsplanung durch. Die Veranstaltung findet um **19.30 Uhr in der Mehrzweckhalle KUBUS** statt.

Formelles und Termine

Die Gesamtrevision der Ortsplanungen wird im Sinn der §§ 6 Abs. 3b, 13 Abs. 2 und 61 Abs. 1 PBG vom **8. Januar bis 7. Februar 2024** öffentlich aufgelegt. Die Unterlagen können ab dem 3. Januar 2024 im Internet unter www.rickenbach.ch eingesehen werden und liegen während der Schalteröffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung auf.

Gegenstand der öffentlichen Auflage: ▪ Zonenplan, Ausschnitt Siedlungsgebiet ▪ Zonenplan ▪ Bau- und Zonenreglement ▪ Waldfeststellungsplan Bohler ▪ Plan der Gefahrengebiete Gegenstand des Auflageverfahrens mit Möglichkeit zur Stellungnahme sind: ▪ Ergänzung Kommunalen Richtplan mit Fusswegnetz und Aufhebung Erschliessungsrichtplan inkl. Teilrichtplan Fusswegnetz	Weiter stehen folgende orientierende Unterlagen zur Verfügung: ▪ Planungsbericht für die öffentliche Auflage ▪ Vorprüfungsbericht des BUWD zur Gesamtrevision vom 18. September 2023 ▪ Vorabklärung Erhaltungsbauzone und E-Mail rawi ▪ Fotodokumentation der Naturschutzzonen, Aussichtspunkte und markanten Einzelbäume vom Oktober 2020 ▪ GIS-Auswertung des Bestandes (Pläne mit Gesamthöhe, Überbauungsziffer und Tabelle) ▪ Gesuch Neumühle Rickenbach GmbH, revidiert vom 8. Mai 2023 und Gutachten Fruchtfolgeflächen ▪ Siedlungsleitbild vom 6. Juli 2021 ▪ Luzerner Bauzonenanalysetool (LUBAT) auf Basis des rechtsgültigen Zonenplans sowie des Zonenplanentwurfs ▪ Impressum
---	--

Einsprache- bzw. Eingabeberechtigung

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Anpassung der vorliegenden Planungsentwürfe haben, können bis spätestens **7. Februar 2024**, (Datum des Poststempels) von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Einsprachen sind schriftlich mit Antrag und dessen Begründung im Doppel an den Gemeinderat Rickenbach (Einwohnergemeinde Rickenbach, Gemeinderat, Postfach 35, 6221 Rickenbach) zu richten.

Zu den kommunalen Richtplänen können Eingaben ebenfalls bis spätestens **7. Februar 2024** gemacht werden.

Planungszone

Die Änderungen an der Nutzungsplanung sowie den Bau- und Nutzungsvorschriften erhalten gemäss § 85 PBG mit der öffentlichen Auflage die Wirkung einer Planungszone. Nach dem Beginn der öffentlichen Auflage eingereichte Baugesuche sind gemäss § 85 Abs. 2 PBG zusätzlich nach den revidierten Planungsinstrumenten zu beurteilen.

Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat prüft allfällige Einsprachen zur Gesamtrevision und versucht sich mit den Einsprechenden zu verständigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat dem Einsprechenden mit, aus welchem Grund er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache beantragen wird (§ 62 Abs. 3 PBG). Zu den eingegangenen Meinungsäusserungen betreffend Kommunalen Richtplänen nimmt der Gemeinderat Stellung und beschliesst diesen anschliessend.

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Gesamtrevision der Ortsplanungen so bald wie möglich an einer Gemeindeversammlung den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vorzulegen. Im Anschluss an die Gemeindeversammlung reicht der Gemeinderat die Teilrevision der Ortsplanungen dem Regierungsrat zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).