KOST+PARTNER AG Ingenieure und Planer
Industriestrasse 14 | Postfach | 6210 Sursee
T 041 926 06 06 | F 041 926 06 07
info@kost-partner.ch | www.kost-partner.ch

KOST+PARTNER
Ingenieure und Planer

VORABKLÄRUNG ERHALTUNGSBAUZONE

GEMEINDE RICKENBACH

Kanton LU / 22‘138.Z.

Sursee, 16. Juni 2021

INHALT

1 AUSGANGSLAGE 3

1.1 Stand der Ortsplanung und Gesamtrevision 3
1.2 Absichten des Gemeinderats und der OPK 3

2 SITUATIONSANALYSE 4

2.1 Charakter und Nutzung 4
2.2 Nutzungsmasse des Bestands 6
2.3 Bestehende Vorschriften und Zonenplanabgrenzungen Sonderbauzonen Hof 6

3 NEUE ZONENZUWEISUNG 8

3.1 Prüfung Möglichkeiten 8
3.2 Neue Erhaltungsbauzone 8

4 SCHLUSSBEMERKUNG 9

ANHANG 1: BILDER 10

ANHANG 2: GIS-AUSWERTUNG ÜBERBAUUNGSZIFFER & GESAMTHÖHE 13

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Stand Ortsplanung und Gesamtrevision

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Rickenbach ist von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 26. Oktober 2011 beschlossen und durch den Regierungsrat mit Entscheid (RRE) Nr. 666 vom 5. Juni 2012 genehmigt worden. Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Pfeffikon ist an der Gemeindeversammlung vom 12. Mai 1995 beschlossen und durch den Regierungsrat mit RRE Nr. 2215 vom 15. Oktober 1996 genehmigt worden. In den Jahren 1996 / 1997 und 2007/2008 erfolgen zwei Teilrevisionen.

Seither wurden weitere Teilrevisionen vorgenommen bzw. sind im Gang:

- Teilrevision Umnutzung Kloster
- Teilrevision Festlegung Rückzonungen, Gewässerraumfestlegung, Festlegung Weiler-Typen und Wanderwegrichtplan
- Teilrevision Windparkzone Stierenberg

Die Gemeinde Rickenbach ist im Sommer 2019 die Gesamtrevision angegangen. Nach der Überarbeitung des Siedlungsleitbilds inkl. öffentlicher Mitwirkung im Jahr 2020 ist die Ortsplanungskommission (OPK) an der Überarbeitung der Planungsinstrumente. Im 1. Quartal 2021 hat bereits eine Vernehmlassung des BZR mit ausgewählten Gremien und Fachpersonen der Gemeinde stattgefunden. Voraussichtlich im Herbst wird die öffentliche Mitwirkung zur Gesamtrevision durchgeführt.

Gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 25. Januar 2021 zur Teilrevision der Ortsplanung betreffend Rückzonungen und Festlegung der Gewässerräume ist die Zonenzuweisung der Kleinsiedlung Hof (Rickenbach) im Rahmen der Gesamtrevision zu überprüfen. Der Zweck der Zone sei primär der Erhalt der bestehenden baulichen, räumlichen und nutzungsmässigen Strukturen. Ersatzbauten und Erweiterungen seien in einem bestimmten, untergeordneten Mass möglich.

1.2 Absichten des Gemeinderats und der OPK

Vor der öffentlichen Mitwirkung möchte die Gemeinde zu den Sonderzonen Hof Rickenbach und Pfeffikon eine Vorabklärung durchführen. Einerseits soll dem Auftrag, die Zonenzuweisung zu überprüfen, nachgekommen werden und geklärt werden, ob der Entwurf der Zone mit den entsprechenden Bestimmungen im BZR genehmigungsfähig ist. Damit soll eine möglichst gute Ausgangslage für die nächsten Schritte im Ortsplanungsverfahren geschaffen werden.

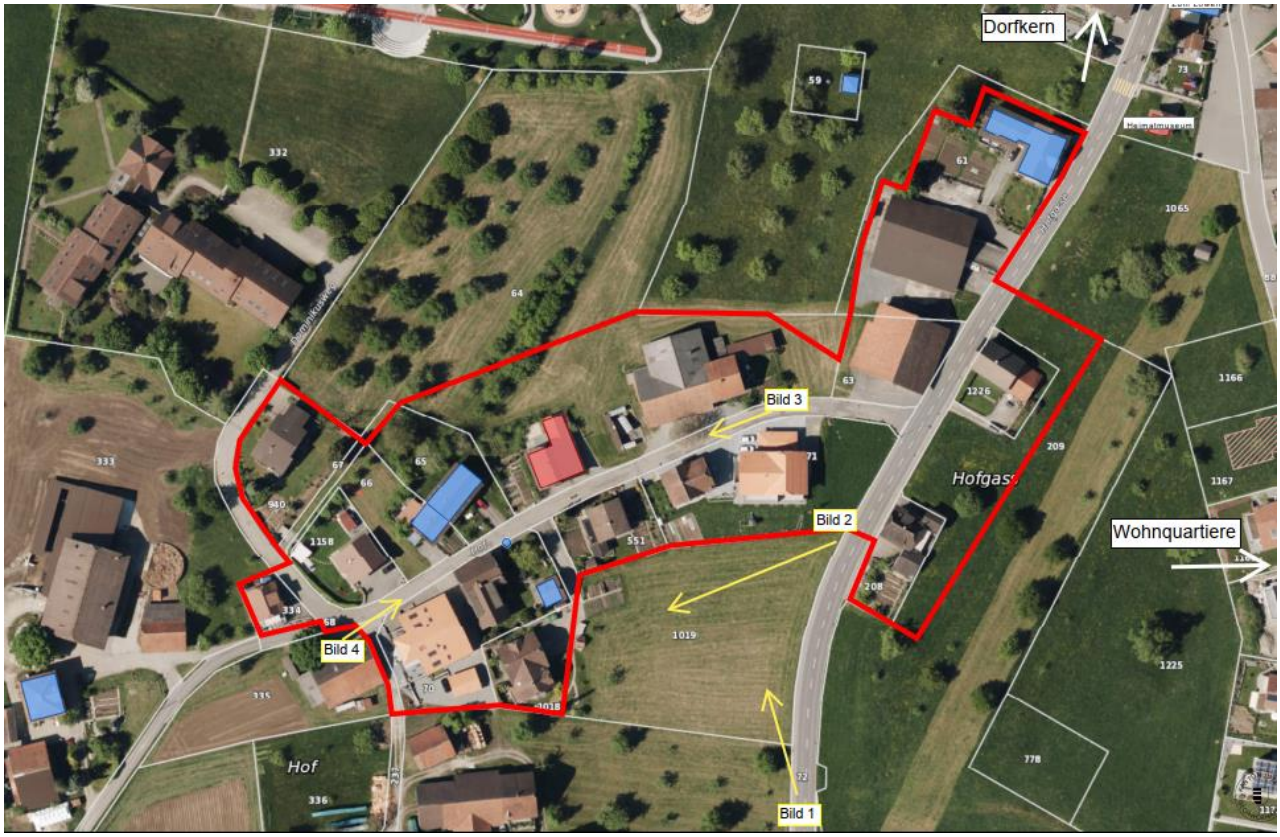
Neben der Umsetzung der PBG-Revision ist eines der wichtigsten Ziele des Gemeinderats und der OPK, im Rahmen der Gesamtrevision ein Zonenkonzept und BZR zu erarbeiten, welche den beiden Ortsteilen Rickenbach und Pfeffikon gerecht werden und eine Gleichbehandlung ermöglichen. Darum sollen die beiden Sonderbauzonen Hof, welche aufgrund ihres Ursprungs und Charakters sowie der Bestimmungen im BZR vergleichbar sind, zu einer einheitlichen Zone zusammengeführt werden.

2 SITUATIONSANALYSE

In beiden rechtsgültigen Zonenkonzepten für die Ortsteile Rickenbach und Pfeffikon gibt es je eine Sonderbauzone Hof. Die Kleinsiedlung Hof in Rickenbach wird im Kommunalen Richtplan nicht als Weiler eingestuft (aufgrund der Nähe zum Siedlungsgebiet). Bei beiden Gebieten handelt es sich aber um Grundstücke mit landwirtschaftlichem Ursprung und Charakter.

2.1 Charakter und Nutzung

Bei den Flächen in der Sonderbauzone Hof handelt es sich weder um reine landwirtschaftliche Gebiete noch um reine Wohnquartiere. In der Sonderbauzonen Hof bestehen heute ehemals landwirtschaftliche, gewerbliche und reine Wohnnutzungen. Ursprünglich war dieses Gebiet landwirtschaftlich geprägt. Aufgrund der Nähe zum übrigen Siedlungsgebiet und dem Strukturwandel in der Landwirtschaft hat sich die Nutzung verändert. Unter dem Vorbehalt, dass der landwirtschaftliche Charakter erhalten bleibt, war dies auch mit den bisher gültigen Zonenbestimmungen möglich.



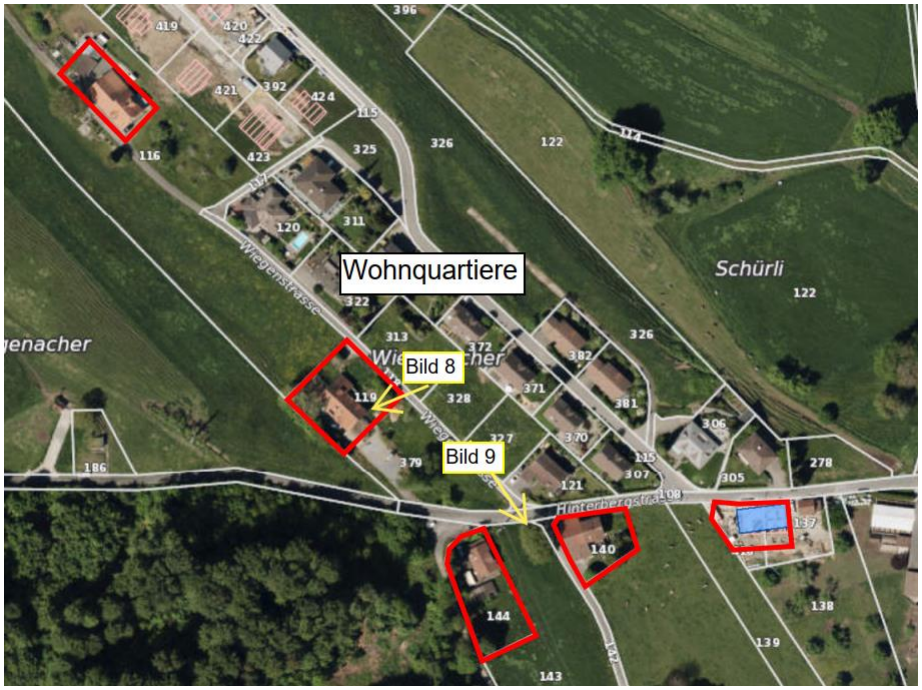
Diverse Bauten in den Sonderbauzonen Hof sind im Bauinventar als erhaltens- oder schützenswert aufgenommen. Für diese gelten neben den Bestimmungen der Erhaltungsbauzone auch die Vorgaben bzgl. Kulturdenkmäler. Die inventarisierten Bauten entstanden gemäss Bauinventar im 18. sowie 19. Jahrhundert und weisen entweder bäuerliche oder spätklassizistische Gestaltungselemente auf. Sie besitzen eine prägende Wirkung für das Ortsbild.

Die Kleinsiedlung Hof liegt am südwestlichen Ortsrand von Rickenbach und gruppiert sich entlang der Hofgasse sowie der davon abzweigenden schmaleren Strasse «Hof».

Die Einzelflächen der Sonderbauzone Hof in Pfeffikon liegen verstreut. Sie sind jedoch alle auf mehreren Seiten von Kulturland (Landwirtschafts- oder Reservezone) umgeben und besitzen alle eine ortsbaulich wichtige Stellung: Die zwei Sonderbauzonen an der Hinterdorfstrasse liegen am nördlichen und die Sonderbauzone an der Kreuzstrasse am nordöstlichen Ortseingang. Die fünf Sonderbauzonen entlang der Hinterberg- und der davon abzweigenden Wiegenstrasse liegen erhöht oberhalb des Dorfs und ausserdem am westlichen Ortseingang.

Der bäuerliche, ländliche Charakter der Bauten in den Sonderbauzonen Hof ist in den Bildern im Anhang erkennbar und wird im Folgenden umschrieben.

Prägend in den Sonderbauzonen Hof sind die Schrägdächer, in der Regel Satteldächer. Die Firstrichtungen sind unterschiedlich. Mehrheitlich sind die Bauten auf die Strassen ausgerichtet und stehen nahe an diesen. Die Bauten sind unterschiedlich gross und haben verschiedene Nutzungszwecke. Stattliche Grössen sind nicht untypisch. Häufig ist eine Gruppierung von Wohnbauten mit zugeordneten Ökonomiebauten. Insbesondere durch diese bestehenden Ökonomiegebäude wird der (ehemalige) landwirtschaftliche Charakter deutlich. In Bezug auf die Fassaden sind helle, verputzte - häufig in bräunlichen Farbtönen - oder Holzfassaden typisch. Ortsüblich sind auch Klebdächer, Fensterläden, die regelmässige Anordnung der Fenster sowie ein gestalterisch abgesetztes Kellergeschoss in massiver Bauweise. Die Umgebungsflächen bestehen typischerweise aus Vorplätzen, Wiesen, Pflanzgärten, vereinzelten Bäumen etc. und gehen fliessend in die umliegende Kulturlandschaft über.



2.2 Nutzungsmasse des Bestands

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde eine GIS-Analyse der Nutzungsmasse der bestehenden Bauten durchgeführt. Der Plan und die Tabelle der Auswertung sind im Anhang zu finden. Im Plan wurden pro Gebäude die Gesamthöhe und pro Parzelle die Überbauungsziffer (ÜZ) für die Haupt- und Nebenbauten eingetragen. Die Berechnung erfolgte gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG). In der Tabelle sind die Ergebnisse pro Parzelle aufgeführt. Ausserdem wurde pro Gebiet berechnet, welcher Wert dem 80%-Quantil entspricht. Bei diesem Wert haben mind. 80% der Parzellen dieselbe oder niedrigere Werte, d.h. sie wären zonenkonform, wenn dieser Wert gemäss BZR als maximale ÜZ gelten würde.

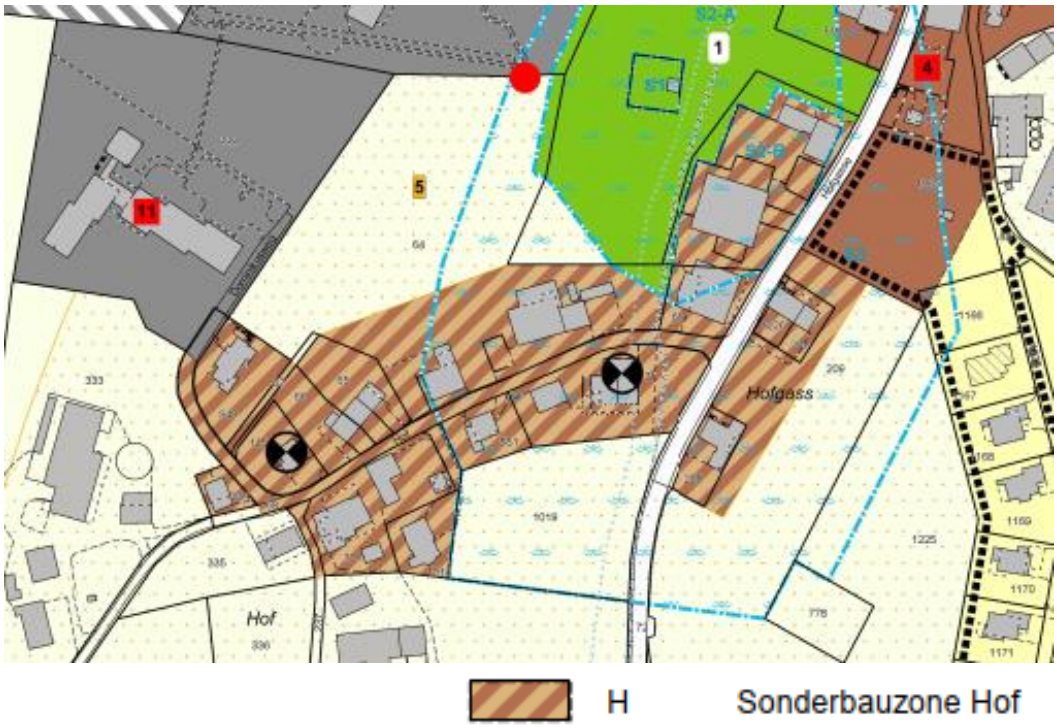
Die Analyse hat ergeben, dass die Bauten auf den Grundstücken in der Sonderbauzone Hof mehrheitlich eine Gesamthöhe von 11 m aufweisen. Einige Bauten sind höher, einige etwas niedriger.

Die ÜZ variiert aufgrund der unterschiedlichen Parzellengrössen stark. Mit einem 80%-Quantil liegt die ÜZ der Hauptbauten im Ortsteil Pfeffikon mit 0.34 leicht höher als im Ortsteil Rickenbach mit 0.31. Wobei insgesamt eine relativ grosse ÜZ-Spannweite von 0.11 bis 0.47 vorhanden ist.

Grundsätzlich weisen die vorhandenen Bauten eine hohe Dichte auf. Die Freiflächen befinden sich mehrheitlich auf den rückwärtigen bzw. strassenabgewandten Seiten der Parzellen.

2.3 Bestehende Vorschriften und Zonenplanabgrenzungen Sonderbauzonen Hof

In den geltenden Reglementen bezwecken die Sonderbauzonen Hof Rickenbach und Pfeffikon die Erhaltung der landwirtschaftlichen Siedlungen und Bauten. Umnutzungen und auch Neu- und Anbauten, sowie massvolle Vergrösserungen sind gemäss den rechtsgültigen BZR in den Zonen möglich.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan Rickenbach

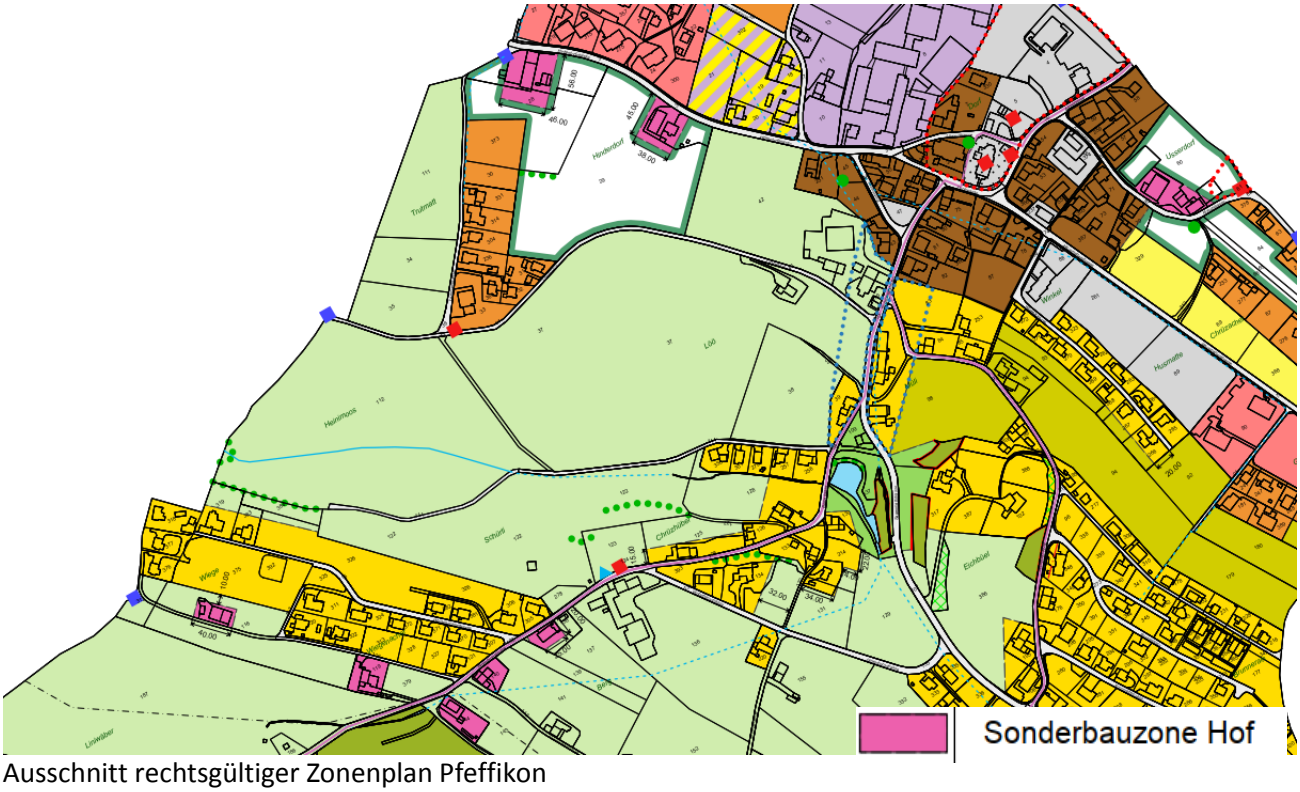
Art. 18 Sonderbauzone Hof (BZR Rickenbach)

[1] **Grundsatz / Zweck:**	Der landwirtschaftliche Siedlungscharakter ist zu erhalten. Der Abbruch von Altbauten ist bewilligungspflichtig.
[2] **Nutzung:**	Nicht oder nur mässig störende Betriebe und Wohnen. Massvolle Vergrösserung von bestehenden Wohn- und Ökonomiegebäuden sowie Gewerbebetrieben. Die Umnutzung von Ökonomiegebäuden ist gestattet.
[3] **Neue Standorte:**	Zusätzliche Standorte für neue Wohn- und Gewerbebauten sind im Zonenplan bezeichnet. Land- und forstwirtschaftliche Bauten sind in der ganzen Sonderbauzone gestattet.
[4] **Ausnützung / Geschosszahl:**	Neubauten und Anbauten müssen auf die Umgebung und die entsprechenden Baukörper abgestimmt sein.
[5] **Gestaltung:**	Neubauten, Um- und Anbauten sind so zu gestalten, dass sie sich bezüglich Grösse und Gestaltung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie die bestehenden Freiräume in untragbarer Weise einengen.

[6] Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind dem Gemeinderat im Rahmen eines Vorprojekts zur Vorprüfung einzureichen. Der Gemeinderat nimmt in der Regel innerhalb von 25 Arbeitstagen ab Eingangsdatum Stellung zu den eingereichten Unterlagen.

[7] Der Gemeinderat kann in einer separaten Verordnung verbindliche Leitlinien für die Beurteilung von Bauvorhaben in der Sonderbauzone Hof festlegen.

[8] **Empfindlichkeitsstufe:** III



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan Pfeffikon

Art. 14 Sonderbauzone Hof (BZR Pfeffikon)		
Zweck, Erhaltungsziel	1	Die Sonderbauzone Hof umfasst ehemalige landwirtschaftliche Gebäude. Bei Um- und Ersatzbauten ist der ursprüngliche Charakter zu wahren. Die bestehende Bausubstanz ist weitestgehend zu erhalten.
Zulässige Nutzung	2	Zulässig sind Wohn- und Gewerbenutzung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens.
Lärmempfindlichkeit	3	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

3 NEUE ZONENZUWEISUNG

3.1 Prüfung Möglichkeiten

Die OPK hat betreffend Zonenzuweisung der bestehenden Sonderbauzonen Hof diverse Möglichkeiten diskutiert, beispielsweise die Umzonung in die Landwirtschaftszone oder eine normale Wohn- oder Mischzone oder eine Beibehaltung der Sonderbauzone Hof. Es ist das Ziel, die beiden Zonen neu der selben Zone zuzuweisen und nicht verschiedene Zonen in den beiden Ortsteilen zu schaffen.

Die Umzonung in eine Landwirtschaftszone kommt für die Gemeinde nicht in Frage. Die betroffenen Zonen sind nicht Teil der aktuellen Rückzonungsstrategie. Die Grundstücke sind zudem überbaut und werden teilweise auch nicht landwirtschaftlich genutzt. Eine Rückzonung bzw. Zuweisung zur Landwirtschaftszone wäre somit nicht zweckmässig.

Auch die Umzonung in eine normale Wohnzone oder Mischzone wird nicht als zweckmässig erachtet. Einerseits ist dies mit Blick auf die Rückzonungen politisch nicht vertretbar. Andererseits wird der Charakter der Bauten auf diesen Grundstücken als mehrheitlich erhaltenswert erachtet.

Entsprechend erachtet die OPK die Beibehaltung der Sonderbauzone Hof als Bestvariante. Dabei diente der bestehende BZR-Artikel zur Sonderbauzone Hof in Rickenbach als Grundlage. Um den Zweck der Zone sowie die Vereinheitlichung der beiden Zonen zu klären, wurde die Zone neu als «Erhaltungsbauzone» benannt.

3.2 Neue Erhaltungsbauzone

Die bisherigen baulichen Möglichkeiten sollen auch weiterhin bestehen bleiben. Bauliche Massnahmen, massvolle Erweiterungen und Umnutzungen sollen innerhalb der neuen Erhaltungsbauzone somit auch weiterhin zulässig sein. Die betroffenen Grundstücke grenzen an das übrige Siedlungsgebiet und sämtliche Erschliessungen sind vorhanden. Der Charakter der Gebiete und Bauten soll dabei auch zukünftig erhalten bleiben.

Im Rahmen der Gesamtrevision sollen die beiden Sonderbauzonen zu einer einheitlichen Zone zusammengeführt und neu als Erhaltungsbauzone bezeichnet werden. Für beide Ortsteile wird eine Gleichbehandlung mit der bisherigen Sonderbauzone Hof angestrebt. Dies ist insbesondere nach der Fusion der beiden Ortsteile wichtig.

Der Entwurf der Bestimmungen basiert einerseits auf Beispielen anderer Gemeinden mit ähnlich gelagerten Siedlungen und andererseits auf den bisher rechtsgültigen Bestimmungen der Sonderbauzone Hof Rickenbach, da diese präziser sind als diejenigen der Sonderbauzone Hof Pfeffikon.

Im Zonenplan werden keine Neubaustandorte mehr definiert. Eine Gesamthöhe von maximal 11 m entspricht dem jetzigen Bestand, vgl. GIS-Auswertung im Anhang. Daher wird auch bei zukünftigen Neu- und Ersatzneubauten eine Gesamthöhe von 11 m als zweckmässig beurteilt. Es wird keine maximale Überbauungsziffer definiert. Ersatzneubauten haben sich an den bestehenden Gebäudevolumen zu orientieren. Massvolle Erweiterungen sollen zulässig sein. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksflächen ist eine Festlegung einer ÜZ für solche Erweiterungen aber nicht zweckmässig. Als wesentliches Kriterium wird die Eingliederung in das bestehende Ortsbild bewertet.

Betreffend Abgrenzung im Zonenplan werden keine Änderungen vorgenommen. Lediglich bei der Parzelle Nr. 400, Grundbuch Pfeffikon, werden die Zonengrenzen an die Grundstücksgrenzen angepasst.

Art. X Erhaltungsbauzone E

[1] Die Erhaltungsbauzone bezweckt die Erhaltung und qualitätsvolle Gestaltung der Kleinsiedlung Hof und von Einzelbauten mit ehemals landwirtschaftlichem Charakter.

[2] Zulässig sind Wohnnutzungen, nicht oder nur mässig störende Betriebe, sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen. Die Umnutzung von Ökonomiegebäuden zu Wohn- und Gewerbezwecken ist gestattet.

[3] Der Abbruch von Altbauten ist bewilligungspflichtig.

[4] Neu-, Ersatz-, Um- und Anbauten sind so zu gestalten, dass sie sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern. Die bestehenden Freiräume sind zu erhalten.

[5] Massvolle Vergrösserungen von bestehenden Bauten bis zu maximal 30% des Gebäudevolumens sind gestattet.

[6] Ersatzneubauten sind im Umfang der bisher an diesem Standort realisierten Gebäudeflächen und Höhen zulässig. Neubauten müssen bezüglich Gebäudeflächen und Höhen auf die Umgebung abgestimmt sein. Die Gemeinde kann grössere Gebäudeflächen und Gesamthöhen bis zu 11 m zulassen, wenn dies bezüglich Nutzung und Ortsbild verträglich ist.

[7] Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind der zuständigen Stelle im Rahmen eines Vorprojektes zur Vorprüfung einzureichen.

[8] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

4 SCHLUSSBEMERKUNG

Der Gemeinderat und die OPK bitten um eine rasche Stellungnahme zu den vorliegenden Überlegungen und Vorschlägen, damit die Planung im Hinblick auf die öffentliche Mitwirkung konkretisiert werden kann.

ANHANG 1: BILDER

Bild 1: Sicht auf Kleinsiedlung Hof von der Surseerstrasse Richtung Dorf Rickenbach (Peter Fischer, 15. Juni 2021)

Bild 2: Bauten der Kleinsiedlung Hof an der Surseerstrasse Richtung Dorf Rickenbach (Peter Fischer, 15. Juni 2021)

Bild 3: Bauten der Kleinsiedlung Hof an der Hofstrasse Richtung Abzweiger Kloster (Peter Fischer, 15. Juni 2021)

Bild 4: Bauten der Kleinsiedlung Hof an der Hofstrasse nach der Abzweigung Kloster Richtung Surseestrasse (Peter Fischer, 15. Juni 2021)

Bild 5: Parzelle Nr. 28, GB Pfeffikon (Peter Fischer, 15. Juni 2021)

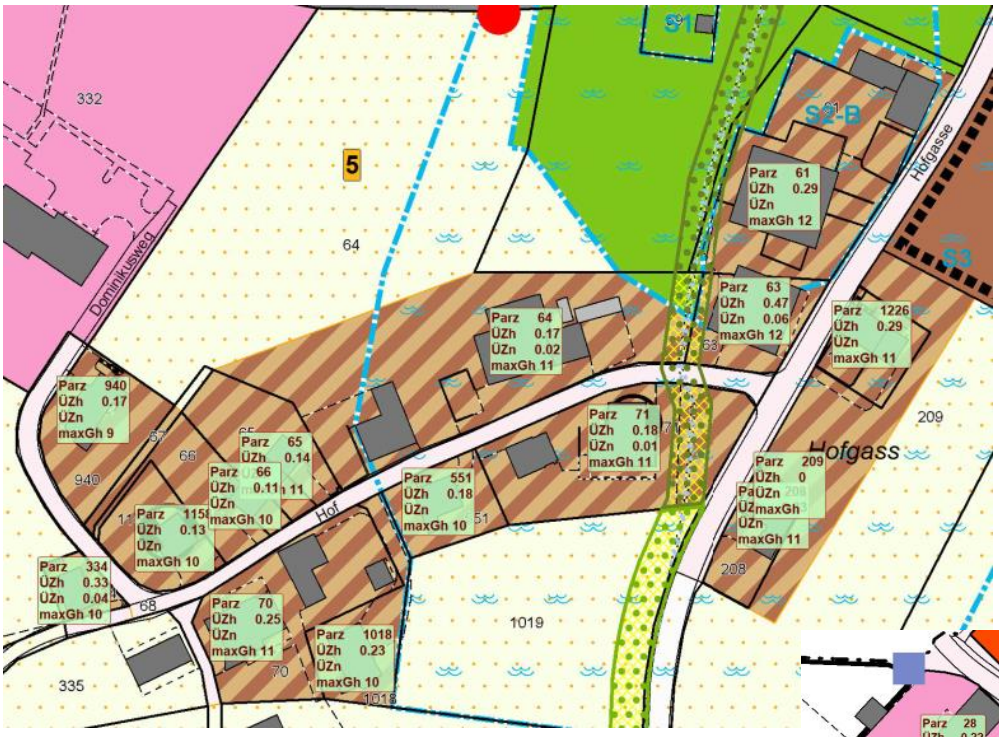
Bild 6: Parzelle Nr. 29, GB Pfeffikon, (Peter Fischer, 15. Juni 2021)

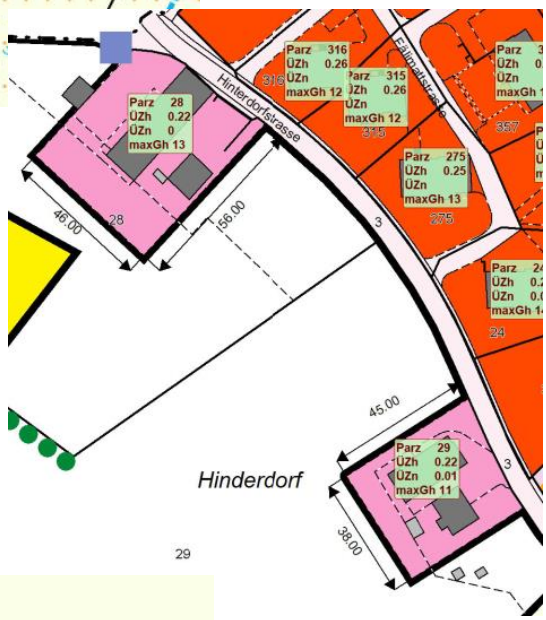
Bild 7: Parzelle Nr. 400, GB Pfeffikon, (Google Street View, 29.4.2021)

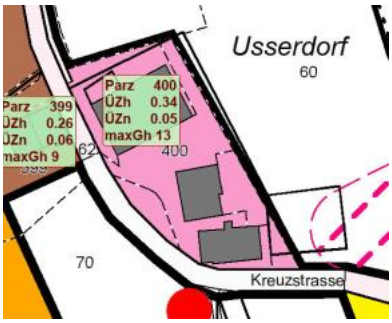
Bild 8: Parzelle Nr. 119, GB Pfeffikon, (Google Street View, 29.4.2021)

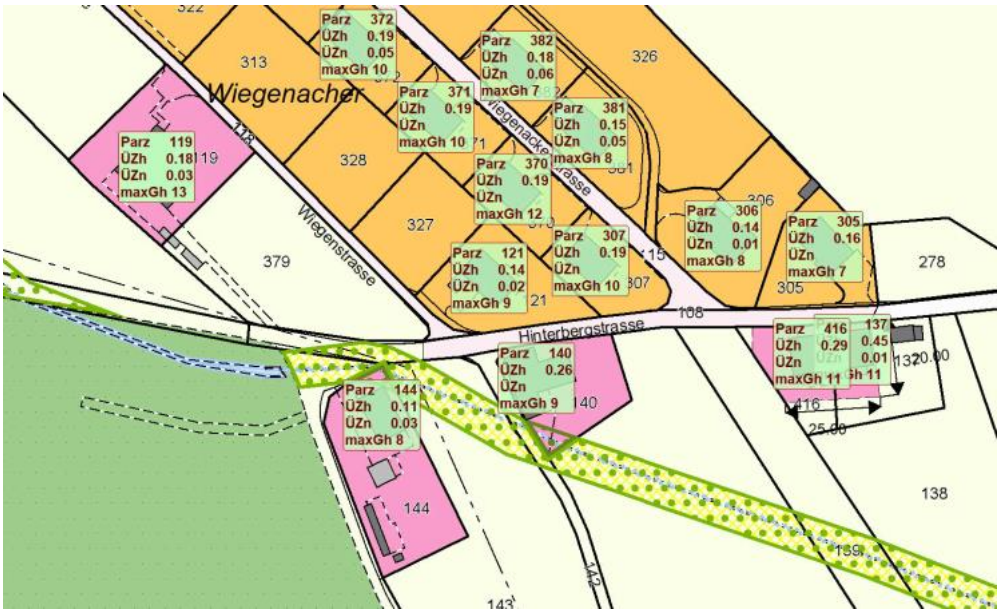
Bild 9: Sonderbauzone Hof Rickenbach, Blick Richtung Parzellen Nrn. 141, 140, GB Pfeffikon, (Google Street View, 29.4.2021)

ANHANG 2: GIS-AUSWERTUNG ÜBERBAUUNGSZIFFER & GESAMTHÖHE









Bestand						**Baumasse pro Gebiet, wenn i.d.R. 80% zonenkonform ***	
Gebiet	Ortsteil	Parzellen Nr.	ÜZ Hauptbaute	ÜZ Nebenbaute	Gesamthöhe	ÜZ	GH
SonderbZ Hof Pf.	Pfeffikon	416-144	0.11	0.03	8	0.34	12.20
SonderbZ Hof Pf.	Pfeffikon	416-119	0.18		10		
SonderbZ Hof Pf.	Pfeffikon	416-28	0.22		13		
SonderbZ Hof Pf.	Pfeffikon	416-29	0.22	0.01	11		
SonderbZ Hof Pf.	Pfeffikon	416-140	0.26		9		
SonderbZ Hof Pf.	Pfeffikon	416-116	0.34	0.06	11		
SonderbZ Hof Pf.	Pfeffikon	416-400	0.34		13		
SonderbZ Hof Pf.	Pfeffikon	416-137	0.35		11		
SonderbZ Hof Rick.	Rickenbach	417-66	0.11		10	0.31	11.00
SonderbZ Hof Rick.	Rickenbach	417-1158	0.13		10		
SonderbZ Hof Rick.	Rickenbach	417-65	0.14		11		
SonderbZ Hof Rick.	Rickenbach	417-64	0.17	0.02	11		
SonderbZ Hof Rick.	Rickenbach	417-940	0.17		9		
SonderbZ Hof Rick.	Rickenbach	417-551	0.18		10		
SonderbZ Hof Rick.	Rickenbach	417-71	0.18		11		
SonderbZ Hof Rick.	Rickenbach	417-1018	0.23		10		
SonderbZ Hof Rick.	Rickenbach	417-70	0.25		11		
SonderbZ Hof Rick.	Rickenbach	417-1226	0.29		11		
SonderbZ Hof Rick.	Rickenbach	417-61	0.29		12		
SonderbZ Hof Rick.	Rickenbach	417-208	0.33		11		
SonderbZ Hof Rick.	Rickenbach	417-334	0.33		9		
SonderbZ Hof Rick.	Rickenbach	417-63	0.47		12		