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

KOST+PARTNER
Ingenieure und Planer

GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG

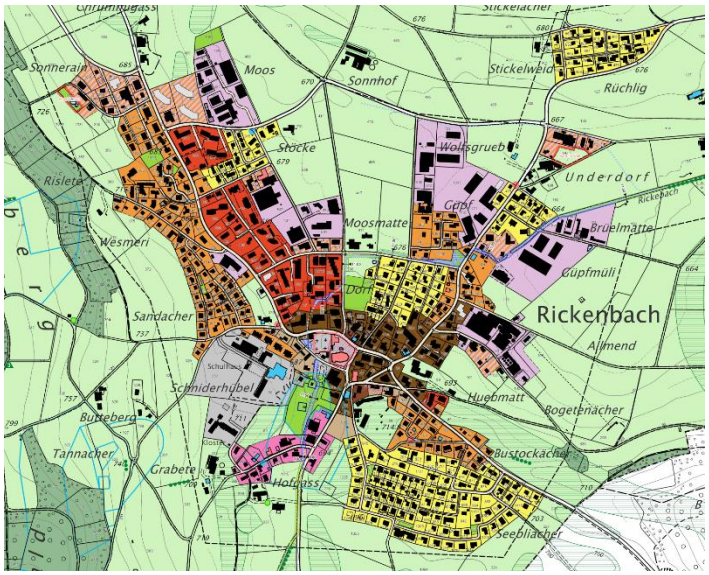
- **PBG-UMSETZUNG**

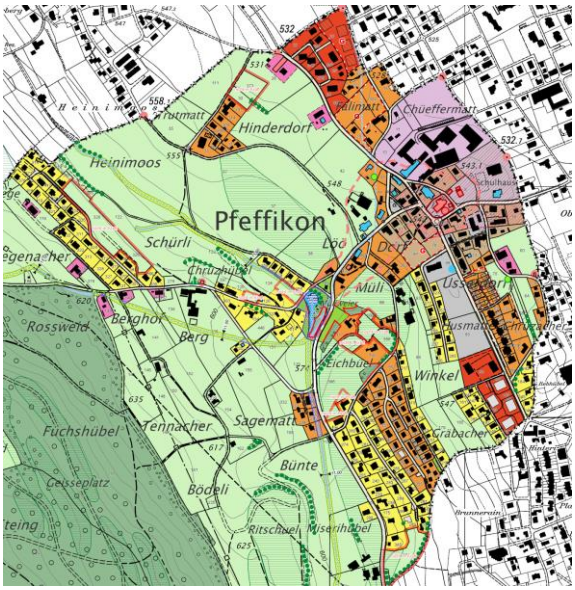
EINWOHNERGEMEINDE RICKENBACH

Kanton Luzern / 22'705

PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

STAND GEMEINDEVERSAMMLUNG





Sursee, 23. Mai 2024

ABKÜRZUNGEN

OPK	Ortsplanungskommission
BZR	Bau- und Zonenreglement
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
GschV	Gewässerschutzverordnung zum Gewässerschutzgesetz des Bundes
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern
PBV	Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern
KGschV	Kantonale Gewässerschutzverordnung Luzern
StrG	Strassenverkehrsgesetz
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern
rawi	Dienststelle Raum und Wirtschaft
lawa	Dienststelle Landwirtschaft und Wald
uwe	Dienststelle Umwelt und Energie
vif	Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
AV	Amtliche Vermessung
AZ	Ausnützungsziffer
ÜZ	Überbauungsziffer
GB	Grundbuch
GP	Gestaltungsplan
GS	Grundstück
SLB	Siedlungsleitbild

IMPRESSUM

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Rickenbach

Auftragnehmerin

Kost + Partner AG

Bearbeitung

Romeo Venetz, dipl. Kultur-Ingenieur ETH, MAS ETH in Raumplanung

Anna Reiter, MSc Geographie

Stand

Mitwirkung Siedlungsleitbild:	März und September 2020
Vorabklärung Siedlungsleitbild:	November 2020 bis März 2021
Genehmigung Siedlungsleitbild:	6. Juli 2021
Mitwirkung Gesamtrevision:	1. bis 31. März 2022
Vorprüfung inkl. Bereinigung:	September 2022 bis September 2023
Öffentliche Auflage:	8. Januar bis 7. Februar 2024
Beschluss Gemeindeversammlung:	26. Juni 2024
Genehmigung Regierungsrat:	

INHALTSVERZEICHNIS

1 AUSGANGSLAGE 6

1.1 Stand der Ortsplanung 6
1.2 Handlungsbedarf 6
1.3 Absichten des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission (OPK) 7

2 BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION 7

2.1 Siedlungsleitbild 7
2.1.1 Mitwirkung zum Siedlungsleitbild 7
2.1.2 Vorabklärung Siedlungsleitbild 7
2.1.3 Beschluss Siedlungsleitbild 8
2.2 Erarbeitung Gesamtrevision 9
2.2.1 Vernehmlassung Bau- und Zonenreglement 9
2.2.2 Vorabklärung Erhaltungsbauzone 9
2.3 Öffentliche Mitwirkung 9
2.4 Bereinigung während der kantonalen Vorprüfung 10
2.4.1 Weitere Anpassungen 13
2.5 Kantonale Vorprüfung 14
2.5.1 Anpassung nach der Kantonalen Vorprüfung 17
2.6 Öffentliche Auflage 17
2.6.1 Änderungen nach der öffentlichen Auflage 17
2.7 Gemeindeversammlung 18

3 PBG-UMSETZUNG 19

3.1 Rahmenbedingungen 19
3.1.1 Definitionen Masse 19
3.2 Vorgehen 20
3.3 Neues Zonenkonzept 20
3.3.1 Übersicht 20
3.3.2 Vergleich 21
3.3.3 Erläuterungen 21
3.4 Zonenplanänderungen 23
3.4.1 Siedlungsgebiet Pfeffikon 23
3.4.2 Siedlungsgebiet Rickenbach 26
3.4.3 Weitere Änderungen in beiden Ortsteilen 30
3.5 Bau- und Zonenreglement - Änderungen 32

4 UMGANG MIT SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN 32

4.1 Gestaltungspläne im Ortsteil Rickenbach 34
4.2 Gestaltungspläne im Ortsteil Pfeffikon 37
4.3 Ausscheidung Grünzonen 38
4.4 Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht 41

5 BAULINIEN 41

6 AKTUALISIERUNG TEILRICHTPLAN FUSSWEGNETZ UND WANDERWEGRICHTPLAN 42

7 ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN 43

7.1 Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung 43
7.2 Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung 43
7.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan 43
7.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet 43

8 KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION 44

8.1 Bisherige Entwicklung der Gemeinde 44
8.2 Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität 44
8.3 Berechnung der Bauzonenkapazitäten 45
8.4 Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität 46
8.5 Sondernutzungsplanungen 46
8.6 Begründung des allfälligen zusätzlichen Bedarfs an Bauzonen 47
8.7 Verfügbarkeit der Bauzonen 49
8.8 Kompensatorische Auszonungsmöglichkeiten 49
8.9 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen 49
8.10 Mehrwertausgleich 50
8.11 Rückzonungen 50
8.12 Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan 51
8.13 Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung 51
8.14 Weilerzonen 51
8.15 Reglementsänderungen 52

9 WEITERE THEMEN 53

9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit 53
9.2 Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz 53
9.3 Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder 54
9.4 Gewässerraum-Freihaltung 55
9.5 Grundwasserschutz 56
9.6 Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung 57
9.7 NIS-Verordnung (Mobilfunk udgl.) 57
9.8 Risikovorsorge 58
9.9 Vorhandene oder vermutete Altlasten 58
9.10 Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz 58
9.11 Denkmalschutzobjekte / Archäologie 59

9.12 Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen 59
9.13 Energieplanungen 59
9.14 Verkehrsintensive Einrichtungen 59
9.15 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen 59
9.16 Landumlegungen 59
9.17 Sonderzonen 59
9.18 Abbau- und Deponieprojekte 60

Beilagen

Verbindlich:

- Zonenplan, Ausschnitt Siedlungsgebiet
- Zonenplan
- Bau- und Zonenreglement

Orientierend:

- Ergänzung Kommunaler Richtplan mit Fusswegnetz und Aufhebung Erschliessungsrichtplan
- Teilrichtplan Fusswegnetz
- Wanderwegrichtplan
- Waldfeststellungsplan Bohler
- Plan der Gefahrengebiete
- Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 18. September 2023
- LUBAT rechtsgültiger Zonenplan
- LUBAT Zonenplan-Entwurf
- Foto-Dokumentation der Naturschutzzonen, Aussichtspunkte und markanten Einzelbäume vom Oktober 2020
- Vorabklärung Erhaltungsbauzone und E-Mail rawi
- GIS-Auswertung des Bestandes (Pläne mit Gesamthöhe, Überbauungsziffer und Tabelle)
- Gesuch Neumühle Rickenbach GmbH, revidiert vom 08.05.2023 und Gutachten Fruchtfolgeflächen
- Siedlungsleitbild vom 6. Juli 2021

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Stand der Ortsplanung

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 erfolgten zwei Teilrevisionen der Ortsplanung Pfeffikon.

Seither wurden weitere Teilrevisionen vorgenommen bzw. sind im Gang:

- Teilrevision Umnutzung Kloster, Ortsteil Rickenbach
  Genehmigt und umgesetzt
- Teilrevision Gewässerraumfestlegung, Festlegung Weiler-Typen, Wanderwegrichtplan und Rückzonungen, Ortsteile Rickenbach und Pfeffikon
  Die Gewässerraumfestlegung, Festlegung Weiler-Typen und Wanderwegrichtplan wurden vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 226 vom 15. Februar 2022 genehmigt und sind rechtskräftig.
  Die Rückzonungen wurden von Regierungsrat mit Entscheid Nr. 828 vom 28. Juni 2022 genehmigt; dieser beinhaltet Anordnungen gegenüber dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. September 2021. Gegen den RRE wurden Beschwerden eingereicht. Das Kantonsgericht hat mit den Urteilen vom 26. September 2023 über die Beschwerden befunden und alle Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Gegen die Urteile des Kantonsgerichts wurden beim Bundesgericht Beschwerden eingereicht. In den Plänen wird die Genehmigung durch den Regierungsrat umgesetzt und die Flächen mit dem Vermerk «nicht in Kraft» versehen. Diese Inhalte sind nicht Gegenstand der vorliegenden Revision.
- Teilrevision Windparkzone Stierenberg, Ortsteile Rickenbach und Pfeffikon
- Teilrevision zur Umsetzung der Gemeindeinitiative «Erhaltet den Stierenberg – keine Windkraftanlagen auf unserem Hausberg», Ortsteile Rickenbach und Pfeffikon
- Teilrevision Gefu Produktions AG – Erweiterung Arbeitszone III
- Teilrevision Busbetriebe, Niederwil

1.2 Handlungsbedarf

Der Gemeinderat will die Instrumente der Ortsplanung an die aktuellen Anforderungen anpassen. Folgende Themenschwerpunkte werden behandelt:

- Aktualisierung des Siedlungsleitbildes aufgrund der kantonalen Anforderungen und Ergänzung um den Ortsteil Pfeffikon
- Umsetzung des Raumplanungsgesetzes des Bundes, der Aufgaben aus dem Kantonalen Richtplan (KRP) 2015 und der Rahmenbedingungen des aktualisierten Siedlungsleitbildes
- Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der neuen Planungs- und Bauverordnung (PBV) in die kommunale Nutzungsplanung – die Einführung der neuen Baubegriffe hat sowohl auf das Bau- und Zonenreglement (BZR) wie auch auf den Zonenplan Auswirkungen

1.3 Absichten des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission (OPK)

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung zur PBG-Umsetzung wollen der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission (OPK) trotz des aktuell unbefriedigenden Handlungsspielraums als Rückzonungsgemeinde eine gute Grundlage mit Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Bauvorhaben und für die Gemeindeentwicklung insgesamt schaffen. Die Planungsinstrumente sollen – insbesondere aufgrund der damit umgesetzten Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen – eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Gemeinde Rickenbach mit folgenden Schwerpunkten ermöglichen:

- Schaffung von attraktivem, zeitgemässem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten dank Bauland-Mobilisierung und gezielter Nachverdichtung bereits überbauter Gebiete
- Optimierte Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen dank höherer baulicher Dichte
- Erhaltung und Aufwertung der Dorfbilder, Quartiere und Pflege der landschaftlichen Qualitäten
- Zusammenführung der Zonenpläne und Bau- und Zonenreglemente der beiden Ortsteile
- Erarbeitung von Planungsinstrumenten, welche eine gezielte bauliche Entwicklung und Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen und die Lenkung dieser Entwicklung in der Gemeinde erlauben und die vorhandenen Qualitäten erhalten

2 Bisheriger Verlauf der Ortsplanungsrevision

2.1 Siedlungsleitbild

2.1.1 Mitwirkung zum Siedlungsleitbild

Im Herbst 2019 wurde das Siedlungsleitbild von der Ortsplanungskommission (OPK) und dem Gemeinderat überarbeitet, mit dem Ziel dies der Bevölkerung im Frühling 2020 vorzustellen und diese im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkung miteinzubeziehen. Aufgrund der Covid-19 bedingten Schutzmassnahmen musste die Informationsveranstaltung verschoben worden. Im Rahmen der Mitwirkung gab es zwei Zeitfenster, in welchen sich die Bevölkerung zu den Entwürfen des Siedlungsleitbilds äussern konnte: 2. bis 31. März und 9. bis 30. September 2020. Die Mitwirkungsveranstaltung fand am 16. September 2020 statt. An der Veranstaltung wurden die Ausgangslage, das Vorgehen und die strategischen Stossrichtungen im Plenum kurz vorgestellt. Anschliessend gab es die Möglichkeit, sich in mehreren Runden an Marktständen auszutauschen, Fragen zu stellen und Inputs einzugeben. Die Marktstände thematisierten die verschiedenen Kapitel des Siedlungsleitbildes bzw. die spezifischen Aussagen zu den Ortsteilen und wurden von je einem OPK- und Gemeinderatsmitglied betreut. Die zahlreich eingegangenen Eingaben wurden geprüft und mit einem Brief oder einem persönlichen Gespräch beantwortet. Je nach Beurteilung der OPK und des Gemeinderats wurde das Siedlungsleitbild aufgrund der Eingaben angepasst.

2.1.2 Vorabklärung Siedlungsleitbild

Mitte November 2020 wurde das Siedlungsleitbild zur Vorabklärung bei den kantonalen Dienststellen eingereicht. Die Stellungnahme aus der kantonalen Vorabklärung liegt seit dem 16. März 2021 vor. Gemäss Stellungnahme erfüllt das Siedlungsleitbild formell die Mindestanforderungen eines Siedlungsleitbilds. Gemäss Stellungnahme sind die Massnahmen zur Innentwicklung sowie die geplante, qualitativ hochwertige Verdichtung in den Dorfkernen von Bedeutung. Inhaltlich widersprechen die kommunalen

Siedlungsbegrenzungslinien im Ortsteil Rickenbach teilweise den übergeordneten Vorgaben. Weiter seien im Ortsteil Pfeffikon ebenfalls Siedlungsbegrenzungslinien festzulegen und die Absichten der Gemeinde in den Gebieten «Müli», «Winkel» und «Gräbacher» sowie der Zonen für öffentliche Zwecke aufzuzeigen. Im Weiteren sei der Windpark Stierenberg zu thematisieren.

Die Anträge, Empfehlungen und Hinweise der Stellungnahme wurde von der OPK geprüft. Wo sinnvoll wurden Ergänzungen und Anpassungen vorgenommen. Einige Hinweise betreffen auch die vorliegende Gesamtrevision und werden dort berücksichtigt. Wesentliche Änderungen betreffen folgende Punkte:

- Diverse Präzisierungen und Anpassungen der Leitsätze und Massnahmen sowie von Plansignaturen
- Zuordnung jeder Massnahme zu einem Leitsatz
- Reduktion der Siedlungsbegrenzungslinien im Ortsteil Rickenbach auf die wesentlichen Gebiete (Beibehaltung: Sonnenrain, Wesmeri, Sandacher, Joder), wo die Siedlung sich aufgrund von Naturgefahren oder Geotopen nicht weiterentwickeln soll. In den übrigen Gebieten werden die Siedlungsbegrenzungslinien gestrichen, da sie zu Missverständnissen führen können. Als Rückzonungsgemeinde ist die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Rickenbach ohnehin stark eingeschränkt.
- Auf die Absicht einer langfristigen Siedlungsentwicklung im Gebiet Moosmatte, Ortsteil Rickenbach, wird verzichtet.
- Ergänzung von Massnahmen zu den Leitsätzen betreffend Siedlungsentwicklung im Ortsteil Pfeffikon
- Ergänzung mit Aussagen zum Arbeitsgebiet Bohler
- Im Kapitel Situationsanalyse wird der aktuelle Stand der Teilrevision Windpark Stierenberg neutral dargelegt.

Bei den folgenden Anträgen und Hinweisen hat sich die OPK gegen eine Umsetzung bzw. Anpassung entschieden:

- Die OPK entscheidet sich gegen die Änderung des Zeithorizontes von möglichen Siedlungserweiterungen von mittel- auf langfristig. Bei Bedarf sind der Bedarf und die Anforderungen zu prüfen.
- Im Ortsteil Pfeffikon werden keine Siedlungsbegrenzungslinien definiert. Aufgrund der Lage und Verteilung des Siedlungsgebietes ist es schwierig sinnvolle Siedlungsgrenzen zu definieren. Als Rückzonungsgemeinde ist die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Rickenbach ohnehin stark eingeschränkt.
- Bei den Gebieten «Müli», «Winkel» und «Gräbacher» handelt es sich um Flächen, welche im heutigen Zonenplan in der Bauernhofzone oder in der Sonderbauzone Hof sind. Im Siedlungsleitbild ist für diese Flächen die Prüfung des Zonenkonzepts vorgesehen; daran wird festgehalten. In der vorliegenden Gesamtrevision wird aufgezeigt, wie mit den beiden Zonen umgegangen wird.
- Auch wenn eine Erweiterung der Arbeitszone nur bei konkretem Bedarf geprüft werden kann, wird die Verortung einer Entwicklung des Gewerbes im Plan beibehalten. Damit soll angezeigt werden, wo eine mögliche Erweiterung der Arbeitszone als zweckmässig erachtet wird.

2.1.3 Beschluss Siedlungsleitbild

Der Gemeinderat hat das Siedlungsleitbild am 6. Juli 2021 verabschiedet.

2.2 Erarbeitung Gesamtrevision

2.2.1 Vernehmlassung Bau- und Zonenreglement

Im Jahr 2020 überarbeitete die OPK die Zonenpläne und das Bau- und Zonenreglement, welche in einem ersten Entwurf vom Gemeinderat im Dezember 2020 zur Mitwirkung in einem kleinen Kreis freigegeben wurden. Am 12. Januar 2021 fand eine digitale Informationsveranstaltung mit eingeladenen Personen statt. Die Ortsparteien, die externe Baukontrollstelle der Gemeinde, Fachleute und erfahrene Einwohner, welche in der letzten Gesamtrevision mitgewirkt hatten, wurden zu einer ersten Vernehmlassung der Planungsinstrumente eingeladen. Nach der Informationsveranstaltung mit einem kurzen Überblick zu den Rahmenbedingungen, dem neuen PBG und dem Vorgehen erhielten die Eingeladenen sechs Wochen Zeit, um das Bau- und Zonenreglement zu prüfen. Ziel und Zweck dieser ersten Vernehmlassung in einem kleinen Kreis war, die Prüfung der Entwürfe auf Praxistauglichkeit und Verständlichkeit sowie konzentrierte Aussagen zu den Planungsinstrumenten vor einer Mitwirkung der gesamten Bevölkerung. Die Rückmeldungen zum BZR-Entwurf wurden von der OPK geprüft und stellenweise Anpassungen vorgenommen.

2.2.2 Vorabklärung Erhaltungsbauzone

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.

Vor der öffentlichen Mitwirkung hat der Gemeinderat zu den Sonderzonen Hof in Rickenbach und Pfeffikon eine Aktennotiz zwecks Vorabklärung bei der Dienststelle rawi eingereicht. 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.

Mit E-Mail vom 29. Juni 2021 hat die Dienststelle rawi auf die Vorabklärungsanfrage folgendermassen reagiert: «Die Dienststelle Raum und Wirtschaft hat zur Erhaltungsbauzone Hof keine grundsätzlichen Einwände. Die Unterlagen sind vertieft erarbeitet und veranschaulichen nachvollziehbar die Absichten des Gemeinderats. Die Erhaltungsbauzone Hof tangiert keine kantonalen und bundesrechtlichen Vorgaben. Die Vorlage kann weiterbearbeitet und im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zur Vorprüfung eingereicht werden. Daraus resultierend verzichten wir auf eine schriftliche Stellungnahme. Wir weisen darauf hin, dass eine vertiefte Beurteilung der Erhaltungsbauzone Hof erst im Rahmen des kantonalen Vorprüfungsverfahrens vorgenommen wird.»

2.3 Öffentliche Mitwirkung

Vom 1. März 2022 bis 31. März 2022 fand eine öffentliche Mitwirkung zur Gesamtrevision statt. Dazu wurde ein Flyer in alle Haushaltungen verschickt und am 9. März 2022 eine Infoveranstaltung durchgeführt. Die zahlreich eingegangenen Eingaben wurden geprüft und mit der OPK besprochen. Teilweise wurden Gespräche mit den eingebenden Personen durchgeführt. Die weiteren Eingaben wurden mit einem Brief beantwortet.

Die wesentlichen Änderungen aufgrund der Mitwirkung betreffen:

- Umzonung des Grundstücks Nr. 1065, GB Rickenbach, in D-11 anstelle der D-14 da eine Gesamthöhe bis zu 14 m aufgrund des Terrainversatzes zur Hofgasse als zu hoch für das Ortsbild beurteilt wird.
- Umzonung der Grundstücke Nrn. 921, 831, 922, 923, 1061, 1038, 1228, GB Rickenbach in W-9.50 dicht anstelle der W-9.50 normal, um den Bestand besser abzubilden.
- Löschung der Signaturen der Randbepflanzung auf Grundstück Nr. 1231 in der Arbeitszone. Da bereits ein bewilligtes Projekt vorhanden ist, welches Randbepflanzung nicht berücksichtigt hat. Es bestehen keine Absichten weitere zu erstellende Randbepflanzungen im Zonenplan festzulegen.
- Bei der Erhaltungsbauzone auf dem Grundstück Nr. 28 wird eine flächengleiche Umlegung der Zonenfläche vorgenommen, vgl. Ausführungen in Kap. 3.4.1.
- Löschung Aussichtspunkt Nr. 5 im Sterebergwald, da dieser im Wald liegt und somit für die Erhaltung der Aussicht eine starke Pflege des Waldes notwendig wäre.
- Korrektur der Darstellung des Naturobjektes (Lindenbaum)auf Grundstück Nr. 251, GB Pfeffikon, im Zonenplan.
- Erhöhung der ÜZ-A, ÜZ-B, ÜZ-C in der W-14 mit jeweils 0.03, damit Bestand besser abgedeckt ist.
- Ergänzung der zusätzlichen ÜZ für Klein- und Nebenbauten von 0.07 in der W-14, um auch in der W-14 Klein- und Nebenbauten wie z.B. Gartenhäusschen zu ermöglichen. Für grössere Parkierungsflächen sollen jedoch keine freistehenden Garagen erstellt werden, sondern diese sind ins Gebäude zu integrieren oder unterirdisch anzulegen.
- Ergänzung, dass Kleinbauten gemäss PBG in der Erhaltungsbauzone zulässig sind. Streichung der Möglichkeit zur Erweiterung der Gebäudeflächen, da dies zu grosse Volumen ergeben könnte. Scheunen können komplett zu Wohnnutzung umgenutzt werden. Eine Erhöhung bis auf eine Gesamthöhe von 11 m wird zugelassen.
- Ergänzung im Artikel zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, dass in besonderen Fällen insbesondere aufgrund eines Mobilitätskonzepts die Anzahl der zu erstellen Abstellplätze reduziert werden kann.

2.4 Bereinigung während der kantonalen Vorprüfung

Aufgrund der Vernehmlassungsergebnisse und der Beurteilung der Planungsunterlagen durch die Dienststelle rawi und den Rechtsdienst des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) wurde die Gemeinde Rickenbach zu einer Bereinigungsbesprechung eingeladen. Diese fand am 6. März 2023 statt. Das Ziel der Besprechung war es, offene Fragen zu klären und das weitere Vorgehen zu besprechen. Daraufhin fand eine Sitzung mit der Ortsplanungskommission zur Beurteilung der Anträge, Empfehlungen und Hinweise statt. Nach der OPK-Sitzung und den Beschlüssen des Gemeinderats wurden Änderungen in den Planungsakten vorgenommen und diese wiederum dem BUWD eingereicht, um die kantonale Vorprüfung abzuschliessen.

Folgende Anpassungen wurden aufgrund der Anträge, Empfehlungen und Hinweisen des BUWD vorgenommen:

- Zone für öffentliche Zwecke: besser ersichtliche Differenzierung der unterschiedlichen Lärm-Empfindlichkeitsstufen je nach Nutzung, vgl. Kap. 9.2
- Umbenennung der ehemaligen Sonderbauzone Hof in die «Erhaltungs- und Erneuerungszone» gemäss ihrem Zweck sowie Präzisierung: neben Ersatzneubauten sollen keine neuen Hauptbauten entstehen,

jedoch soll eine Erneuerung möglich sein. Sowie eine Ergänzung betreffend das Gebäude auf dem Grundstück Nr. 144, GB Pfeffikon, welches im Unterabstand zum Wald steht.

- Festlegung einer Verkehrszone im Moospark
- Nachführung der Auflistung beim Umgang mit Gestaltungsplänen mit in der Zwischenzeit bewilligten Gestaltungsplänen
- Änderungen im BZR:
  - Präzisierung der Formulierung in Art. 7 Abs. 6 bzgl. Nutzungsmasse in der Arbeitszone III
  - Streichung der Verschärfungen betreffend Gestaltung von Solaranlagen, da dies im Widerspruch zum RPV steht
  - Präzisierung im Artikel Kulturdenkmäler
  - Präzisierung der Pflicht für die Erstellung von integrierten / unterirdischer Parkierung ab 9 Abstellplätzen in der Dorfzone
- Prüfung notwendige Anpassungen am statischen Waldrand, vgl. Ausführungen in Kap. 9.3. Im Bohler wird auf einem kurzen Abschnitt entlang der Strasse ein neuer statischer Waldrand definiert, vgl. Waldfeststellungsplan in den Beilagen. Weitere statische Waldränder werden aufgehoben.
- Erstellung separater Plan mit Gefahrengebiete
- Anpassungen am Teilrichtplan Fusswegnetz: z.B. Darstellung des Wanderwegs, Ergänzungen im Bereich Niederwil und Verbindung zu Wanderwegen

In Bezug auf folgende Anträge werden keine Änderungen vorgenommen:

Antrag aus Bereinigung während Vorprüfung	**Erwägungen OPK**
Bei einigen aufzuhebenden Gestaltungsplänen wird auf die Ausscheidung einer Grünzone verzichtet, obwohl gemeinsame Grünflächen vorhanden sind. Dies ist zu überprüfen.	Die Festlegung von Grünzonen bei gemeinsamen Grünflächen in aufzuhebenden Gestaltungsplänen wurde differenziert vorgenommen: Bei ausparzellierten Grünflächen wurden diese als Grünzonen festgelegt. Dies ist insbesondere der Fall bei Gestaltungsplänen mit Ein- und Zweifamilienhäusern, wo auf einer einzelnen Parzelle eine gemeinsame Grünfläche realisiert wurde. Diese soll vor einer Überbauung gesichert werden. Bei nicht ausparzellierten Grünflächen wurden aus folgenden Gründen keine Grünzonen festgelegt: Meist handelt es sich um Überbauungen mit mehreren Mehrfamilienhäusern. Die Grünfläche liegt zwischen diesen Bauten, meist auf demselben Grundstück. Die Grünfläche ist somit durch die Überbauungsziffer gesichert. Weiter verhindert eine Grünzone bei einer späteren Neustrukturierung und Neuüberbauung des Areals eine andere Anordnung der gemeinsamen Grünflächen. Bei Gestaltungsplänen und grösseren Überbauungen mit mehr als 6 Wohnungen müssen die Spiel- und Freizeitflächen ohnehin gemäss PBG ausgewiesen werden. Es werden keine weiteren gemeinsame Grünflächen aus aufzuhebenden Gestaltungsplänen mit einer Grünzone gesichert.
Grundwasserschutzzone: Die Gemeinde prüft bei den provisorischen Grundwasserschutzzonen, ob das öffentliche Interesse noch gegeben ist. Sobald dies nicht der Fall ist, ist dies der DS uwe zu melden.	Hinweis zur Kenntnis genommen. Kein Handlungsbedarf seitens Gemeinde aktuell.

Antrag aus Bereinigung während Vorprüfung	Erwägungen OPK
Anschliessend werden die provisorischen Grundwasserschutzzonen gelöscht.	
Grundwasserschutzzone Dorf: Die Grundwasserschutzzone Dorf ist gesamthaft einer verträglichen Grundnutzung (Grünzone, Landwirtschaftszone) zuzuweisen.	In der Gesamtrevision werden keine Änderungen vorgenommen bei der Zonenzuweisung der Grundwasserschutzzone Dorf. Bereits im Schutzzonenreglement vom 7.4.1998 wurde zwischen verschiedenen Nutzungen bei den Schutzzonen unterschieden. In der öffentlichen Mitwirkung gab es auch Eingaben von Grundeigentümern zur Umzonung von Grünzonen in eine Wohn- oder Mischzone.
Legende Zonenplan: Betitelung und Gruppierung der orientierenden Inhalte (Bauinventar und kantonale Inventare und Schutzzonen» sei falsch. Es handle sich ebenfalls um ein kantonales Inventar. Die Bezeichnung «Datensatz» in den Klammerzusätzen sei nicht offizieller Teil der Bezeichnung und wegzulassen.	Die Gliederung der Planlegende orientiert sich an den Vorgaben gemäss Datenmodell und Nachführungskonzept Nutzungsplanung (Version 3.1.6, 24.02.2023). Es wird dabei ein Beispiel einer möglichen Gliederung (Logik folgt der Benutzerführung und nicht der formell korrekten Gliederung) gemacht, in welchem das Bauinventar separat von den weiteren kantonalen Inventaren und Schutzzonen aufgeführt wird, vgl. S. 49 des Datenmodells. In der Fussnote derselbigen Seite wird aufzeigt, wie auf einen Datensatz verweisen werden soll: «…gemäss Datensatz Fliessgewässer…». Es wird als zweckmässig erachtet, dass Legenden über verschiedene Zonenpläne und Gemeinden gleich aufgebaut sind. Daher hält man sich so gut als möglich an die Vorgaben des Datenmodells.
Teilrichtplan Fusswegnetz	Folgende Anträge zum Teilrichtplan Fusswegnetz werden nicht umgesetzt: ▪ Für den letzten Abschnitt der Moostrasse (Stöcke) wird keine neue Massnahme für ein Trottoir ergänzt. Bei Bedarf erreicht man die Gewerbebauten im Moospark über das bestehende Trottoir und die gegenüberliegende Treppe auf dem Grundstück Nr. 394. ▪ Der Stöckenweg wird nicht erfasst, da an der Stöckenstrasse kein Anschluss für Fussgänger besteht. ▪ Die Fusswegverbindung im Dorfzentrum Rickenbach wird nicht als solche erfasst, da diese von der Bevölkerung nicht genutzt wird. Fussgänger wählen den Kirchweg. ▪ interne Verbindungen im Quartier Löwenmatte werden nicht ergänzt, da es sich um Sackgassen handelt und keine Verbindungen.
Weilerzone: Neubauten für bestehende Gewerbebetriebe widersprechen dem PBG und dem Sinn und Zweck von Weilerzonen. Die Bestimmung ist so nicht genehmigungsfähig.	Im Weiler Niederwil gibt es bestehende Gewerbebetriebe, welche in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden sollen.
Kulturdenkmäler: Ergänzung im BZR «Bauliche Massnahmen bei schützenswerten Kulturdenkmälern bedürfen der Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege.»	Die Formulierung in Abs. 2 gemäss Muster-BZR ist ausreichend klar. Es wird darin festgehalten, dass bauliche Massnahmen die Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle erfordern.

Antrag aus Bereinigung während Vorprüfung	Erwägungen OPK
BZR rückversetzte Geschosse: Es fehle in den Bauvorschriften eine Regelung zurückversetzter Geschosse, es ist zu prüfen den Muster-BZR Artikel aufzunehmen.	In Art. 27 Abs. 3 ist die Gestaltung des Attikageschosses bzw. des zurückversetzten Geschosses geregelt: Die Grösse des zurückversetzten Geschosses wird mittels einer Verhältniszahl geregelt: Die Grundfläche des zurückversetzten Geschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Gemäss Fussnote Nr. 55 im Muster BZR bzw. § 36 Abs. 1 PBV kann die Rückversetzung auch als Flächenmass im Sinne einer Verhältniszahl definiert werden. Die Varianten sind kombinierbar. Eine Vorschrift zur Lage der Rückversetzung ist in der Gemeinde Rickenbach aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtungen der Hänge zum Sonnenlauf nicht zweckmässig.
Dorfzone / Gesamthöhe: Die maximalen Gebäudehöhen würden einen Massstabssprung bedeuten. Es wird empfohlen die minimalen und maximalen Nutzungsmasse im Einzelfall festzulegen.	Nach Diskussion bezüglich der GIS-Werte beschliesst die OPK die Gebäudehöhen in der Dorfzone mit minimalen und maximalen Gebäudehöhen zu fixieren bzw. wie im BZR-Entwurf aufgeführt zu belassen.
Dorfzone / Abbrucharbeiten: Eine generelle Bewilligungspflicht würde dem Grundsatz von § 178 PBG widersprechen, welcher lediglich einer Meldepflicht vorsieht.	Bereits im rechtsgültigen BZR ist die Formulierung drin und hat sich bewährt. Es handelt sich um die Dorfzone, in welchen Abbrucharbeiten von Bauten oder Anlagen zu einer Beeinträchtigung des Ortsbilds führen können.
Dorfzone / Gewerbeanteil: Ohne einen fixen Anteil an Gewerbe- oder Wohnnutzung festzulegen, ist es möglich reine Wohnnutzung zu erstellen. Dies widerspricht dem Lärmschutz.	Eine Anteilsregelung von Gewerbe und Wohnen wird für die Dorfzonen nicht als zweckmässig erachtet. Dafür fehlt der Bedarf für Gewerbe an diesen Lagen und in diesem Ausmass. Bereits anhin war es möglich reine Wohnbauten zu erstellen. Dies soll weiterhin zulässig sein.
Empfehlung zur Ergänzung im BZR, dass neue Abstellflächen mit einer Grundinstallation für E-Mobilität auszustatten sind.	Nachdem diese Bestimmung im aktuellen Entwurf des PBGs berücksichtigt wird, wird diese Empfehlung nicht zusätzlich ins BZR aufgenommen.
Der Kanton empfiehlt im BZR eine Ergänzung mit Inhalt zu klimaresilientem Planen und Bauten.	Auf eine diesbezügliche Erfassung im BZR wird verzichtet.

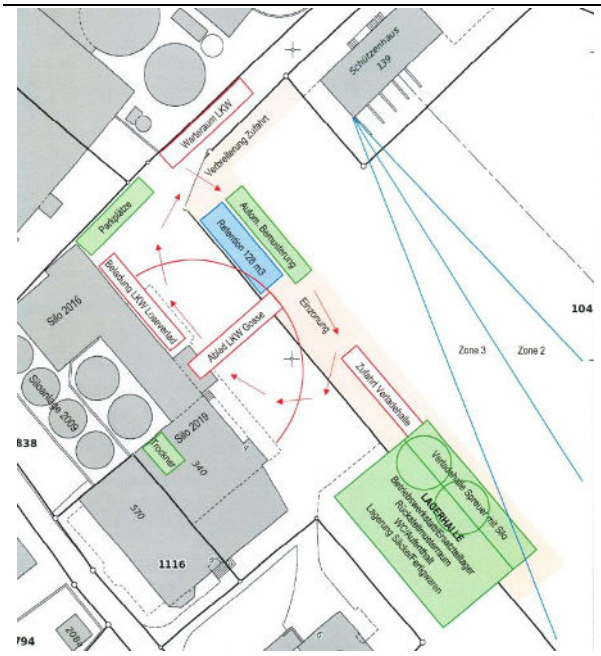
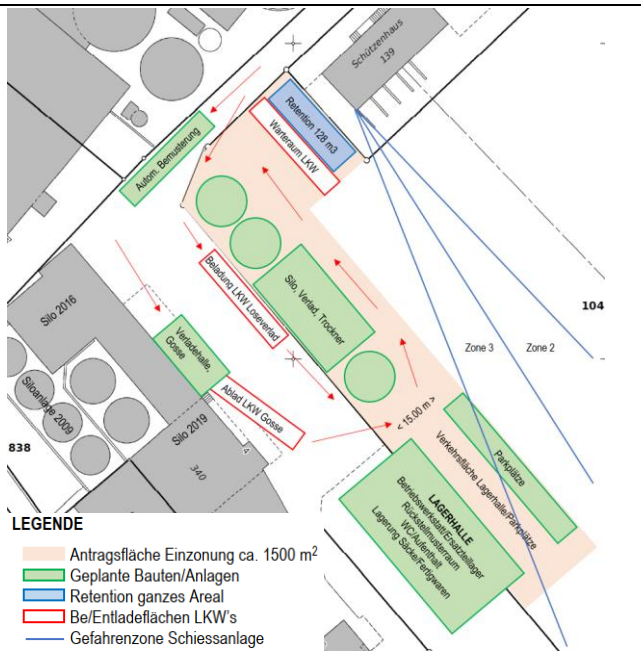
2.4.1 Weitere Anpassungen

Nach der Bereinigungsbesprechung traf bei der Gemeinde Rickenbach ein revidiertes Gesuch betreffend Einzonung Neumühle ein. Aufgrund der veränderten Gegebenheiten hat sich der Bedarf und somit das Projekt seit der Eingabe im Jahr 2019 verändert:

- Aufgrund vom Ukraine-Krieg und Corona hat der Bund beschlossen, die Pflichtlager an Getreide weiter aufzustocken. Dies erfordert den Betrieb, weiteren Silo-Lagerplatz zu schaffen.
- Die Sammelstelle in Gelfingen hat Ende 2022 geschlossen.
- Die Sammelstelle Oberkulm plant die Schliessung im Jahr 2026.
- Unsere Kunden der Röllmühle benötigen mehr Lagerraum, insbesondere auch über die Erntezeit.

Die Einzonungsfläche wird somit von 950 m^2 auf 1'500 m^2 vergrössert, vgl. folgende Planausschnitte.

Auf die beanspruchten Fruchtfolgefläche hat dies keine Auswirkungen, da im Bodengutachten festgestellt wurde, dass im hinteren Bereich keine FFF-Qualitäten vorhanden sind. Zu einem späteren Zeitpunkt ist bei einem Mehrwertgutachten zu eruieren wie hoch die Mehrwertabgabe ist.

Situationsplan vom 9.1.2021	**Situationsplan vom 10.05.2023**
	

2.5 Kantonale Vorprüfung

Am 23. September 2023 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht des BUWD. Darin wird festgehalten, 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.

Die Gemeinde lege eine insgesamt sorgfältige und planerisch korrekt ausgearbeitete Vorlage vor. Der Planung wurden ergänzende Dokumente beigelegt, welche die Prüfung der Vorlage erleichterte. Besonders zu nennen ist dabei die ausführliche Foto-Dokumentation zum Natur- und Landschaftsschutz. Für Details wird auf den Vorprüfungsbericht verwiesen.

Betreffend Richtpläne wird folgendes festgehalten: Der kommunale Erschliessungsrichtplan kann aufgehoben werden und erfordert keine Genehmigung durch den Regierungsrat. Die Änderung des Teilrichtplans Fusswegnetz tangiert keine Interessen des Kantons oder von Nachbargemeinden, weshalb die Änderung vom Regierungsrat nicht zu genehmigen ist.

In der folgenden Tabelle wird der Umgang mit den Anträge aus dem Vorprüfungsbericht zusammengefasst:

Betreff	Antrag	Erwägungen
Einzonung Gebiet Neumüli	Der Einzonung von 1'500 m^2 in die Arbeitszone III kann zugestimmt werden. Die Einzonung befindet sich teilweise in der Gefahrenzone des nahegelegenen Schiessstandes. **Antrag**: Der Nachweis der Einhaltung der erhöhten Anforderungen aufgrund der Einzonung im Gefahrenbereich des Schiessstandes ist den Genehmigungsunterlagen beizulegen.	Diverse Gespräche zwischen der Neumühle Rickenbach GmbH, der Schützengesellschaft Rickenbach und der Einwohnergemeinde Rickenbach haben diesbezüglich stattgefunden. Weiter hat ein Gespräch mit dem zuständigen Eidgenössischen Schiessanlagenoffizier und dem Eidgenössischen Schiessoffizier stattgefunden. In diesem Zusammenhang wurden Massnahmen definiert, damit die erhöhten Anforderungen aufgrund des Gefahrenbereichs eingehalten werden können.
Wohnzone 9.50 normal und Wohnzone 11 normal: Nutzungsmasse	Für die W-9.50n und die W-11n wird eine max. ÜZ-A von 0.18 festgelegt. Eine solch niedrige ÜZ erachten wir hinsichtlich einer haushälterischen Nutzung des Bodens als unzweckmässig. In der vorliegenden Planung werden den genannten Wohnzonen Gebiete zugewiesen, welche sich aufgrund ihrer Lage für eine verträgliche Verdichtung durchaus eignen würden. **Antrag:** Die max. ÜZ-A der Wohnzone 9.50 normal sowie der Wohnzone 11 normal ist zu erhöhen.	Die Nutzungsmasse der verschiedenen Zonen wurden aufgrund des Bestandes, des SLB sowie der Lage der Gebiete in den Ortsteilen definiert. Insbesondere war es die Absicht, keine unnötigen Einwohnerkapazitäten zu schaffen, welche nicht genutzt werden – da ein Grossteil des Siedlungsgebiets der Gemeinde überbaut ist. Nach mehreren Diskussionen wurde entschieden, die «normalen» Zonen und die «dichten» Zonen zu vereinheitlichen. Die W-9.50 normal (ÜZ-A: 0.18) und die W-9.50 dicht (ÜZ-A: 0.24) werden zusammengeführt, sowie auch die W-11 (ÜZ-A: 0.18) normal und die W-11 (ÜZ-A: 0.24) dicht. Damit werden die ÜZ-A der bisherigen «normalen» Zonen erhöht. Aus der Erhöhung der ÜZ in diesen Gebieten resultiert insgesamt eine Erhöhung der theoretischen Einwohner-Kapazität um 100 Einwohnende. Folgende Gründe haben zur Vereinheitlichung geführt: ▪ Antrag im kantonalen Vorprüfungsbericht ▪ Gleichbehandlung der Ortsteile ▪ Ermöglichung einer guten Nutzung in den bestehenden Bauzonen und Nachverdichtung z.B. mit zusätzlichen Wohneinheiten ▪ Vereinheitlichung und Vereinfachung des Zonenkonzepts ▪ Teilweise sind zentral gelegene Gebiete betroffen, die sich aufgrund des Alters der Gebäude und der Parzellengrössen für eine Nachverdichtung eignen (z.B. Kirchweg) ▪ Teilweise weisen die betroffenen Gebiete bereits höhere Nutzungsmasse im Bestand auf
Zone für öffentliche Zwecke:	Bei der Lärmempfindlichkeitsstufe ist eine eindeutige Identifikation der Gebiete mit ES II bzw. ES III im Zonenplan oder (BZR) zu gewährleisten.	Der Antrag wird umgesetzt: In der Legende des Zonenplans werden beide Lärmempfindlichkeitsstufen aufgeführt. Im Zonenplan wird keine Überlagerung

Betreff	Antrag	Erwägungen
Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)	**Antrag:** In der Legende im Zonenplan und im Zonenplan, Ausschnitt Siedlung, ist bei der Zone für öffentliche Zwecke die ES III zu ergänzen.	der «Aufstufung Lärm-Empfindlichkeitsstufe» dargestellt. Im BZR ist ersichtlich, welche Lärmempfindlichkeitsstufe zugeordnet wird.
Arbeitszone III: Gesamthöhe im Gebiet Neumüli	Die max. Gesamthöhe in der A-III wird auf 14 m festgelegt, was zweckmässig erscheint. Für betrieblich notwendige Mehrhöhen kann zusätzlich auch von dieser max. Gesamthöhe abgewichen werden. Weiter wird für das Gebiet Neumüli jedoch festgelegt, dass sämtliche Nutzungsmasse (auch die Gesamthöhe) im Einzelfall festgelegt werden. Dies erscheint, auch in Bezug auf die Einzonung, als unzulässige Blankonorm. **Antrag:** Für das Gebiet Neumüli in der Arbeitszone III ist in Absatz 3 BZR mindestens die maximale Gesamthöhe festzulegen. Absatz 6 der Bestimmung ist nicht genehmigungsfähig und daher zu streichen.	Das Gebiet Neumüli weist im Bestand bereits sehr hohe Höhen auf, daher war vorgesehen, dort die Nutzungsmasse im Einzelfall festzulegen. Der Antrag wird umgesetzt und eine max. Gesamthöhe für die gesamte A-III von 14 m festgelegt. Betriebsbedingt – z.B. bei Silos – kann der Gemeinderat Mehrhöhen bewilligen.
Weilerzone	Weilerzonen dienen der Erhaltung traditionell entstandener Kleinsiedlungen. Gemäss § 59a Abs. 2b PBG sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht land- und forstwirtschaftliche Zwecke nur in untergeordneter Weise – gemäss präziser Umschreibung im BZR – zulässig. Gemäss Absatz 2 der im Entwurf vorliegenden Bestimmung wären nebst land- und forstwirtschaftlichen Neubauten auch solche für bestehende Gewerbebetriebe zulässig. Dies widerspricht dem PBG und dem Sinn und Zweck von Weilerzonen, welche vorab der baulichen Bestandeswahrung dienen. Für nicht land- und forstwirtschaftliche Zwecke sind lediglich untergeordnete bauliche Massnahmen oder Ersatzneubauten zulässig. **Antrag:** Artikel 16 BZR ist nicht genehmigungsfähig. Neubauten für Wohnen und Gewerbe sind in der Weilerzone nicht zulässig. Satz 2 von Absatz 2 ist deshalb so anzupassen, dass Neubauten nur für die Land- und Forstwirtschaft zulässig sind und entsprechend ist der Passus «und bestehende Gewerbebetriebe» ersatzlos zu streichen.	Der Antrag wird umgesetzt, da ansonsten die Genehmigung gefährdet ist. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Genehmigungsvorbehalt.
Hinweis auf Gefahrenkarte	Die Gemeinde Rickenbach setzt die Gefahrenkarte mittels dem Gefahrenhinweismodell um und stellt die Gefahrengebiete in einem separaten Plan (Plan der Gefahrengebiete) orientierend	Antrag wurde umgesetzt.

Betreff	Antrag	Erwägungen
	dar. Das gewählte Vorgehen erachten wir als zweckmässig. **Antrag:** Artikel 18 Absatz 1 BZR ist mit einem Hinweis auf die orientierende Darstellung der Gefahrengebiete im separaten Plan zu ergänzen.	
Waldfeststellung	Auf dem Grundstück Nr. 1155, GB Rickenbach, grenzt neue eine Verkehrszone (Bauzone) an den Wald. **Antrag**: Es ist ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen.	Der Waldfeststellungsplan wurde im Rahmen der Bereinigung infolge Vorprüfung erarbeitet und beigelegt. Gleichzeitig mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wird auch der Waldfeststellungsplan öffentlich aufgelegt.

2.5.1 Anpassung nach der Kantonalen Vorprüfung

Im Rahmen der letzten Teilrevision wurde in Rickenbach ein Wanderwegrichtplan beschlossen und genehmigt. Darin wurden Massnahmen definiert, welche inzwischen umgesetzt wurden. Im Teilrichtplan Fusswegnetz wird daher der neue Stand der Wanderwege dargestellt.

In Absprache mit dem Verein Luzerner Wanderwege wird auch der Wanderwegrichtplan nachgeführt um den neuen Stand abzubilden.

2.6 Öffentliche Auflage

Vom 6. Januar bis 7. Februar 2024 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen 11 Einsprachen und eine Eingabe ein. Mit den Einsprechenden wurden, nach Wunsch, Einspracheverhandlungen geführt.

Sechs Einsprachen wurden ohne Anpassungen an den Planungsinstrumenten zurückgezogen. Bei zwei Einsprachen konnten Einigungen gefunden werden, welche zu unwesentlichen Änderungen führen. Drei Einsprachen konnten nicht gütlich erledigt werden und sind an der Gemeindeversammlung zu behandeln.

2.6.1 Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Nach der öffentlichen Auflage wurde in den Planungsinstrumenten zwei Anpassungen vorgenommen. Da es sich um unwesentliche Anpassungen handelt, wurde auf eine erneute öffentliche Auflage verzichtet.

Art. 7 Arbeitszone III

…

[6] Unabhängig von der Gesamthöhe beträgt der minimale Grenzabstand für Hauptbauten innerhalb der Zone 4.0 m und gegenüber allen übrigen Zonen 5.0 m gemäss § 122 Abs. 2 PBG. Gegenüber anderen Zonenarten gilt der ordentliche Grenzabstand. Für Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der minimale Grenzabstand gem. § 124 PBG.

…

Aus der maximalen Gesamthöhe einer Zone leitet sich neu auch der Grenzabstand ab und ist auf allen Seiten gleich. Die Grenzabstände werden in § 122 PBG definiert. Bei einer maximalen Gesamthöhe von 14.00 m ist ein minimaler Grenzabstand von 5.00 m einzuhalten. Gemäss § 122 Abs. 2 PBG können in bestimmten Zonen abweichende Grenzabstände festgelegt werden. Um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden zu ermöglichen, wurde bei der Arbeitszone III der Grenzabstand innerhalb der Zone auf 4.00 m festgelegt. Gegenüber angrenzenden Wohn- oder Mischzonen sowie Nichtbauzonen sollen jedoch die ordentlichen Grenzabstände von 5.00 m eingehalten werden.

Gemäss Abklärung beim Rechtsdienst des BUWD kann die Handhabung eines Grenzabstands für betrieblich bedingte Mehrhöhen unterschiedlich ausgelegt werden. Um Klarheit bei betrieblich bedingten Mehrhöhen zu schaffen, wird die Bestimmung im BZR präzisiert. Gegenüber allen anderen Zonen ist grundsätzlich, also auch bei betrieblich notwendigen Mehrhöhen, ein Grenzabstand von 5.00 m einzuhalten.

Art. 9 Erhaltungs- und Erneuerungszone E

…

[5] ~~Neue~~ An- und Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG bis insgesamt 50 m^2 pro ~~Grundstück~~ Hauptbaute mit Wohnnutzung sind zulässig.

…

In der Erhaltungs- und Erneuerungszone gibt es sehr unterschiedlich grosse Grundstücke, welche teilweise mit mehreren Hauptbauten und mehreren An- und Nebenbauten bebaut sind. Die Zone ermöglicht zudem auch eine Umnutzung von bestehenden Ökonomiegebäuden in Wohnnutzung. Zu jeder Hauptbaute mit Wohnnutzung soll ein An- oder Nebenbau gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG (Nebennutzungen, max. 4.5 m Gesamthöhe, max. 50 m^2 anrechenbare Gebäudefläche) möglich sein. Dies wird mit der Änderung von Grundstück auf Hauptbaute mit Wohnnutzung ermöglicht.

Weiter wird das Wort «Neue» gestrichen, da dieses missverständlich verstanden werden kann. Bestehende An- und Nebenbauten sind anzurechnen. Insgesamt ist pro Hauptbaute mit Wohnnutzung eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m^2 für An- und Nebenbauten zulässig. Die An- und Nebenbauten sollen räumlich einer Hauptbaute zugeordnet werden können.

2.7 Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung findet am 26. Juni 2024 statt.

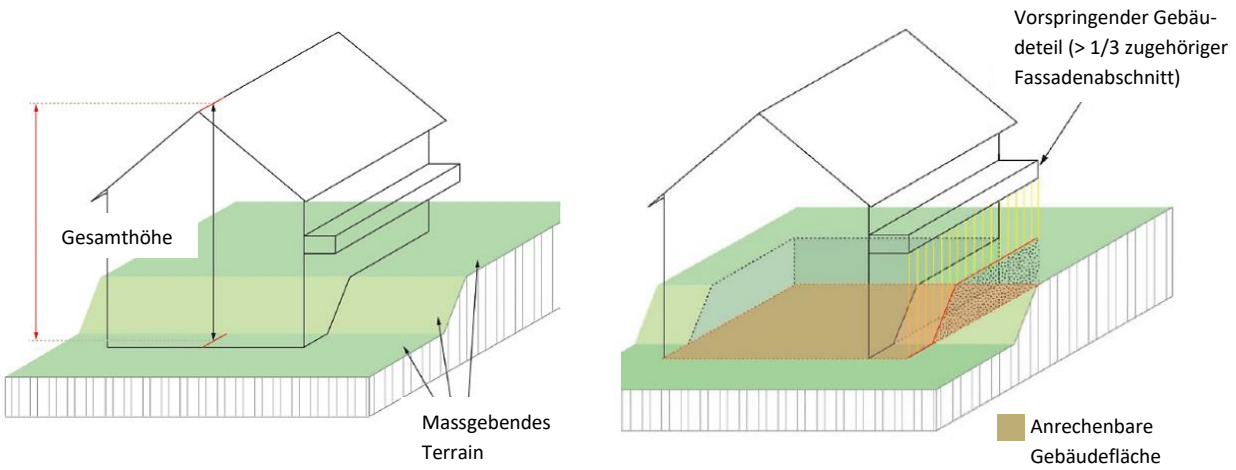
3 PBG-Umsetzung

3.1 Rahmenbedingungen

Per 1. Januar 2014 sind das revidierte PBG und die neue PBV in Kraft getreten. Die Gemeinden müssen bis Ende 2023 die Ortsplanungsinstrumente an die neue Gesetzgebung anpassen. So steht beispielsweise die bisher in der Gemeinde verwendete Ausnützungsziffer (AZ) nicht mehr zur Verfügung und muss durch eine Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt werden. Andere Neuerungen wie die Verkehrszonen sind massgebend für die Berechnung der ÜZ und haben ebenfalls Auswirkungen auf den Zonenplan.

3.1.1 Definitionen Masse

Die wesentlichen Änderungen der neuen Nutzungsmasse ist diejenige der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer (ÜZ). Im Folgenden werden diese kurz umschrieben:



Erläuternde Skizzen des BUWD zu den Baubegriffen und Messweisen gem. PBG 2013

Die Gesamthöhe ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und bemisst den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf (§ 139 PBG).

Die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.21 bedeutet, dass die Gebäudefläche (Fussabdruck) der Hauptbaute maximal 21% der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen kann (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile, z.B. Balkone, welche die zulässigen Werte gem. § 112a PBG übertreffen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.

Zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
bis 11 m	4 m
bis 14 m	5 m
bis 17 m	6.5 m
bis 20 m	8 m
über 20 m	10 m

Aus der Gesamthöhe leitet sich neu auch der Grenzabstand ab und ist auf allen Seiten gleich. Die Grenzabstände werden in § 122 PBG definiert. Die ordentlichen Grenzabstände sind abhängig von der zulässigen maximalen Gesamthöhe in der entsprechenden Zone. Wo ausnahmsweise keine Gesamthöhe im BZR festgelegt wird, ist die bewilligte Gesamthöhe der Baute massgebend für den ordentlichen Grenzabstand.

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Grünflächen gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Begrünte und bepflanzte Bodenflächen sind Flächen mit einem natürlichen Bodenaufbau sowie Flächen auf Unterniveaubauten, die mit Humus überdeckt und bepflanzt sind. Nicht anrechenbar sind bestehende Wälder und öffentliche Gewässer.

3.2 Vorgehen

Bei der Festlegung der neuen Nutzungsziffern und Höhenmasse war ein schrittweises Vorgehen angezeigt:

1) Erfassung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen als Grundlage für die folgenden Schritte.
2) Ermittlung der Gesamthöhen und der ÜZ (separat für Haupt- und Nebenbauten) der bestehenden Gebäude mittels GIS-Analyse. Die Masse der projektierten Gebäude wurden manuell ergänzt.
3) Auswertung der Erkenntnisse aus dem Siedlungsleitbild.
4) Festlegung der erstrebenswerten Bebauungs- und Einwohner- bzw. Arbeitsplatzdichte unter Berücksichtigung erhaltenswerter Strukturen.
5) Entwurf des neuen Zonenkonzepts durch Zusammenfassung von Quartierzellen mit ähnlichen Merkmalen zu neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 3.3).
6) Festlegung von zweckmässigen Gesamthöhen und ÜZ für die neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 3.3). Die Masse sind so eingesetzt, dass ein homogenes und attraktives Quartierbild sowie ein haushälterischer Umgang mit dem Boden ermöglicht werden. Sie orientieren sich am Bestand wie auch am Siedlungsleitbild.
7) Prüfung und Plausibilisierung der neuen Nutzungsziffern und Höhenmasse durch Überführung des Zonenplanentwurfs ins LUBAT (vgl. Kap. 8.3), Vergleich mit den ÜZ anderer Gemeinden.
8) Erarbeitung des neuen BZR mit möglichst einfachen Bestimmungen, die bei Bauprojekten einen gewissen Spielraum bieten und gleichzeitig für ein stimmiges Siedlungsbild sorgen. Zur Veranschaulichung der verschiedenen ÜZ sind im BZR-Anhang Skizzen abgebildet.

3.3 Neues Zonenkonzept

3.3.1 Übersicht

Es gelten folgende neuen Masse für die Bauzonen:

Bauzonen	**Gesamthöhe**		**ÜZ**					**Grünflächenziffer**	**Gebäudelänge**
	Min. (m)	Max. (m)	Min. ÜZ	Max. ÜZ-A	Max. **ÜZ-B**	Max. **ÜZ-C**	Bauten mit Nebennutzung*	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		

* zusätzliche ÜZ für Bauten mit max. Gesamthöhe von 4.5 m mit Nebennutzungen

3.3.2 Vergleich

Die bisherigen und neuen Misch- und Wohnzonen mit vorgeschriebenen Baumassen können betreffend bauliche Dichten folgendermassen in Beziehung gesetzt werden:

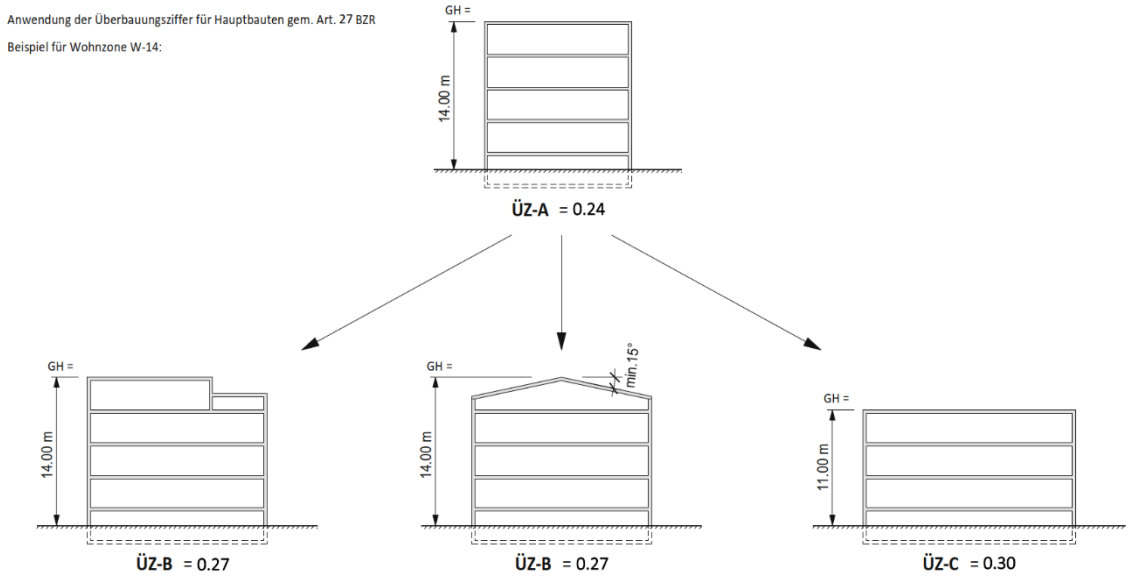
Dichte

Rick.	Pfeff.	Bauzone Bisher	Bauzone Neu	Entspricht im überkommunalen Vergleich ca.
		DA Rickenbach (3-geschossig)	Dorfzone 14	W3 dicht
		DB Rick. / Dorfzone Pfeffikon (2-geschossig)	Dorfzone 11	W2 dicht
		3-geschossige Wohnzone (W3)	Wohnzone 14	W3 normal
		2-geschossige Wohnzone (W2) / (W2d) / (W2a)	Wohnzone 11	W2 normal
		1 ½- geschossige WZ normal (W1½) / (W2b)	Wohnzone 9.50	W2 / W1 ½ normal

3.3.3 Erläuterungen

- Die maximalen ÜZ und Gesamthöhen werden für die einzelnen Zonentypen so festgelegt, dass die nicht zonenkonformen Bauten höchstens ca. 20 % des heutigen Gebäudebestands betragen. Würden die Nutzungsmasse so festgelegt werden, 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 ÜZ-A ist der Grundwert für beispielsweise eine Überbauung mit Flach- und Pultdächern.
  - Die um 0.03 erhöhte ÜZ-B gilt für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel, bei welchen die Dachneigung auf zwei gegenüberliegenden Seiten mind. 15° beträgt und für Flachdachbauten mit einem zurückversetzten obersten Geschoss.
  - Die gegenüber der ÜZ-A um 0.06 erhöhte ÜZ-C gilt für Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe.

- Die verschiedenen ÜZ-Typen werden in der folgenden Skizze veranschaulicht, die auch im BZR-Anhang 5 abgebildet ist (Beispiel der Anwendung der ÜZ für Hauptbauten in der Wohnzone W-14).



- Für Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 4.5 m mit Nebennutzungen, wird eine separate ÜZ von 0.07 eingesetzt. Damit ist die ÜZ für das Hauptgebäude unabhängig von allfälligen Neben- und Anbauten wie Garagen.
  Diese ÜZ erlaubt im Gegensatz zu der Definition in § 112a Abs. 2c und d PBG für Klein- und Anbauten eine grössere Fläche. Als Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG gelten nämlich Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 4.5 m und einer maximalen Fläche von 50 m^2 mit Nebennutzungen. In der Gemeinde Rickenbach weisen Garagen häufig eine grössere Fläche auf. Daher wird die Variante einer zusätzlichen ÜZ für Bauten mit einer geringeren Gesamthöhe als der zulässigen angewendet. Jedoch sind für Bauten, welche grösser als 50 m^2 ist, die ordentlichen Grenzabstände gemäss PBG einzuhalten. Nur wenn Nebenbauten auch den Voraussetzungen von § 112a Abs. 2c und d PBG für Klein- und Anbauten entsprechen, gilt der minimale Grenzabstand von 3 m.

- Für die dichteren Wohnzonen werden zusätzlich minimale ÜZ festgelegt, um die Siedlungsentwicklung nach innen zusätzlich zu fördern. In den weniger dichten Wohnzonen wurde darauf verzichtet, da die Gefahr besteht, dass durch die Mindest-ÜZ zwar eine höhere bauliche, aber nicht eine höhere soziale Dichte erreicht wird.

- Angelehnt an die bestehenden BZR wurde in sämtlichen Wohnzonen und der Wohn- und Arbeitszone eine Grünflächenziffer festgelegt, um eine Durchgrünung der Siedlung zu gewährleisten und damit Qualitäten der ländlichen Siedlung zu fördern.

- Auf weitere Nutzungsmasse wie z.B. die Fassadenhöhe wurde der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet. Allzu komplizierte Zonenvorschriften sind nicht sinnvoll und notwendig.

3.4 Zonenplanänderungen

3.4.1 Siedlungsgebiet Pfeffikon

In den nachfolgend aufgeführten Gebieten führt das neue Zonenkonzept zu einer Änderung, die einer Umzonung gleichkommt. In den übrigen Gebieten hat das neue Zonenkonzept weniger Auswirkungen, da die Hauptnutzung und die Zonengrenzen nicht ändern. Dort ändern einzig die Zonenbenennungen und -vorschriften. Betreffend Gestaltungsplan-Pflichten und diverser Umzonungen von Gemeinschaftsflächen aufzuhebender Gestaltungspläne in Grünzonen sind im Kap. 4.3 entsprechende Ausführungen zu finden.

Umgang mit den ehemaligen 2-geschossigen Wohnzonen

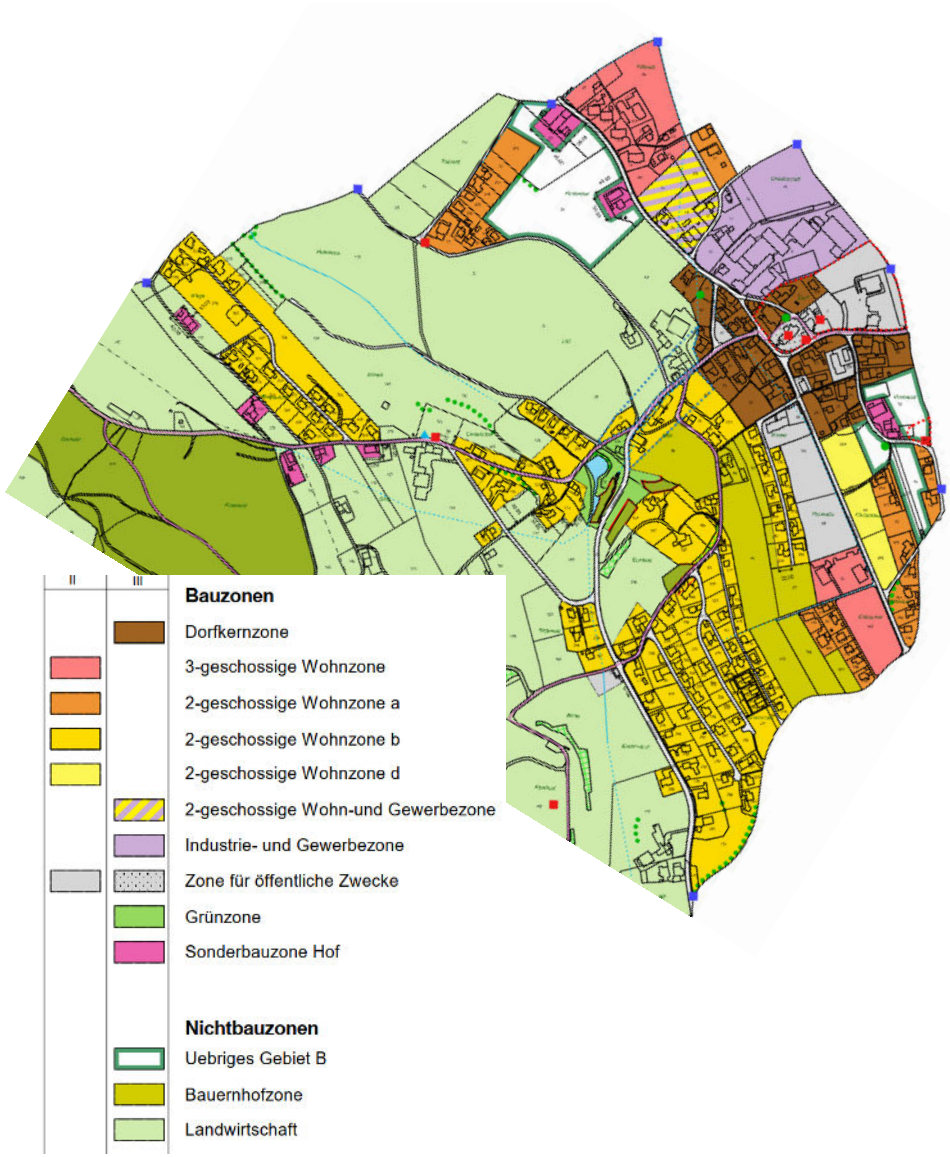
Im bisher gültigen Zonenplan für den Ortsteil Pfeffikon waren drei verschiedene 2-geschossige Wohnzonen definiert:

- 2-geschossige Wohnzone a (W2a) eher in den flacheren Lagen mit den Nutzungsmassen: 2 Vollgeschosse und einer AZ von 0.30
- 2-geschossige Wohnzone b (W2b) im gesamten Hangbereich mit denselben Nutzungsmassen wie in der W2a, jedoch durften die Fassaden auf der Talseite höchstens zweigeschossig in Erscheinung treten.
- 2-geschossige Wohnzone d (W2d) auf den unbebauten Grundstücken entlang der Hausmattenstrasse (Sonnenrain) wies eine höhere AZ auf als die beiden anderen 2-geschossigen Wohnzonen

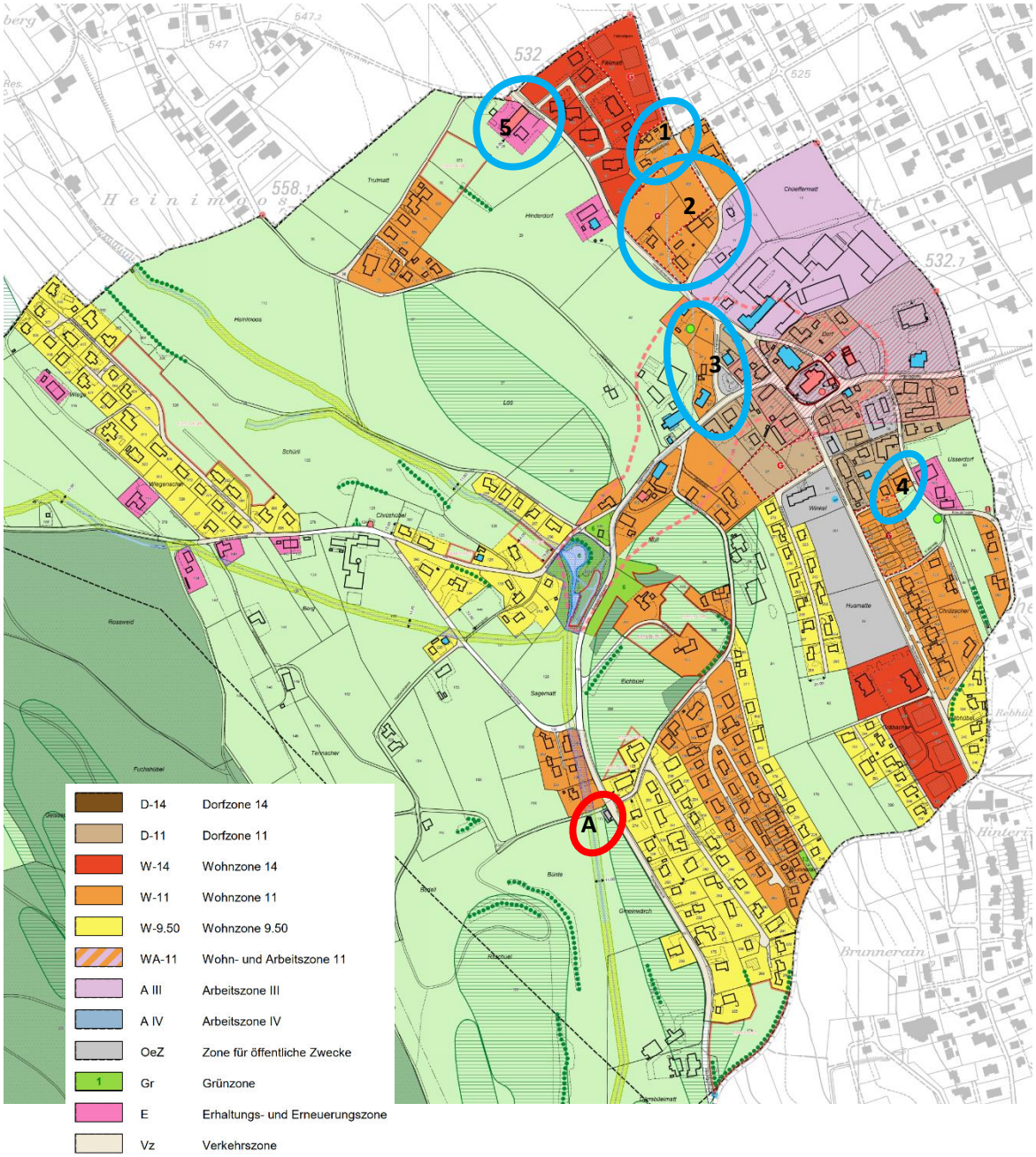
Die Gebiete der ehemaligen W2d werden entsprechend der Absicht aus dem bestehenden Zonenplan der W-11 zugeteilt. Die W-11 mit einer Gesamthöhe von 11 m entspricht einer bisherigen dichten zweigeschossigen Wohnzone.

Die weiteren Gebiete der ehemaligen W2a und W2b werden gemäss dem Bestand in die Wohnzonen W-11 und W-9.50 eingeteilt. Beide Zonen weisen dieselben maximalen ÜZ auf. Der Unterschied liegt in der maximalen Gesamthöhe. Die maximale Gesamthöhe in der W-9.50 liegt bei 9.50 m, was dem realisierten Bestand in diesen Gebieten entspricht. Die maximale Gesamthöhe in der W-11 liegt bei 11.00 m. Dadurch, dass die Nutzungsmasse sich stark am Bestand orientieren, können ungenutzte Verdichtungspotenziale im Zonenplan verhindert werden.

Bisheriger Zonenplan, Ortsteil Pfeffikon



Entwurf Zonenplan (Vorprüfung nach Bereinigung), Ortsteil Pfeffikon



Umzonungen

1 Fälimattweg

Die Grundstücke Nrn. 22 und 23, GB Pfeffikon werden von der bisher dreigeschossigen Wohnzone in eine zweigeschossige Wohnzone (W-11) umgezont. Dies entspricht der aktuellen Bebauung auf den Grundstücken. Die neue Wohnzone weist dieselbe Gesamthöhe auf wie die benachbarte, südlich liegende W-11.

2 Gebiet Hinterdorf

Das Gebiet Hinterdorf, welches mehrheitlich unbebaut ist, wird von der Wohn- und Arbeitszone in eine reine Wohnzone (W-11) umgezont. Im Ortsteil Pfeffikon ist der Bedarf nach Mischzonen eher gering. Zudem möchte die Gemeinde gemäss SLB Zonen möglichst entflechten, um Nutzungskonflikte zu verhindern. In der angrenzenden Arbeitszone sind noch genügend freie Flächen vorhanden, falls der Bedarf nach Gewerbeflächen im Ortsteil Pfeffikon besteht. Mit der W-11 wird für die unbebauten Flächen eine Gesamthöhe von 11 m und eine hohe Dichte festgelegt, welche aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet zweckmässig ist.

3 Zopf

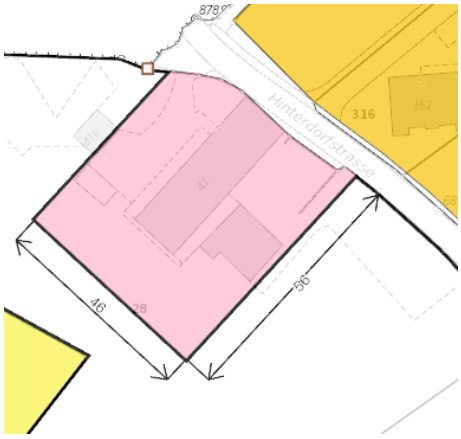
Die Grundstücke Nrn. 43 – 45 und 251, GB Pfeffikon werden von der Dorfzone in eine reine Wohnzone umgezont. Die Grundstücke liegen am Siedlungsrand und entsprechen in der Nutzung einer reinen Wohnzone. Die W-11 entspricht dem Bestand auf den bebauten Grundstücken.

4 Usserdorf

Das Grundstück Nr. 399, GB Pfeffikon und die Fläche des Grundstücks Nr. 329, GB Pfeffikon in der Dorfzone werden von der Dorfzone in die benachbarte reine Wohnzone (W-11) umgezont. Dies im Zuge der Reduktion der Dorfzone. Der Bestand auf den Grundstücken entspricht eher einer reinen Wohnzone als einer Dorfzone.

5 Anpassung Erhaltungs- und Erneuerungszone

Aufgrund einer Eingabe im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wird die Abgrenzung der Erhaltungs- und Erneuerungszone auf dem Grundstück Nr. 28, GB Pfeffikon angepasst. Die Umlegung der Zone wird flächengleich vorgenommen. So halten die bestehenden Bauten den ordentlichen Grenzabstand zur Zonengrenze ein.



Links: Ausschnitt Geoportal mit bisheriger Zonengrenze

Rechts: Entwurf Zonenplan für Vorprüfung mit neuer Zonengrenze = Grundstücksgrenze

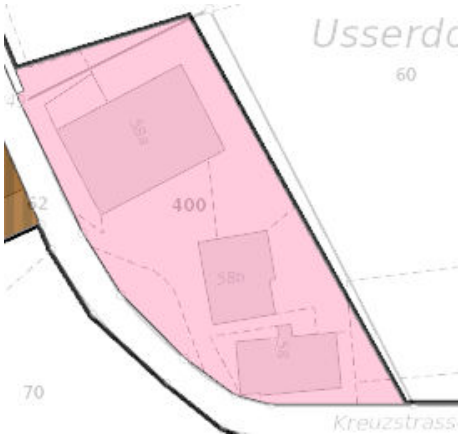
Auszonung

Ehemaliges Schützenhaus Pfeffikon

Die Zone für öffentliche Zwecke beim ehemaligen Schützenhaus wird reduziert auf die Grundstücksgrenzen des Grundstücks Nr. 171. In der Stellungnahme des BUWD zur Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen vom 5. Dezember 2019 wurde beantragt, dass der Bedarf für die Zone für öffentliche Zwecke beim Grundstück Nr. 163, GB Pfeffikon, überprüft wird.

Arrondierungen

Beim Grundstück Nr. 400, GB Pfeffikon wird die Zonengrenze an die Grundstücksgrenze angepasst, vgl. untenstehende Ausschnitte.



Links: Ausschnitt Geoportal mit bisheriger Zonengrenze

Rechts: Entwurf Zonenplan für Vorprüfung mit neuer Zonengrenze = Grundstücksgrenze

Umgang mit ehemaliger Bauernhofzone

Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement des Ortsteils Pfeffikon wurden am 15. Oktober 1996 bzw. mit Nachtrag am 7. Januar 1997 vom Regierungsrat genehmigt. Die Raumplanung hat sich seither wesentlich verändert. Dies hat Auswirkungen auf einzelne Zonentypen des bisherigen Zonenplans Pfeffikon. Die Bauernhofzone entspricht nicht mehr den heutigen Rahmenbedingungen. Die Bauernhofzone ist im Zonenkonzept von 1996 eine Nichtbauzone und bezweckt die Erhaltung landwirtschaftlicher Wohn- und Betriebsgebäude innerhalb des Siedlungsgebietes. In Art. 17 Abs. 2 BZR Pfeffikon 1996 wurde festgehalten, dass beim Vorliegen von Gründen gemäss § 55 Abs. 3 PBG eine Umzonung vor Ablauf von 15 Jahren gestattet werden kann. Diese Frist ist längst verstrichen. Die Bestimmungen der Bauernhofzone sind vergleichbar mit den Inhalten der heutigen Landwirtschaftszone. Die Zone wird darum in die Landwirtschaftszone überführt.

3.4.2 Siedlungsgebiet Rickenbach

In den nachfolgend aufgeführten Gebieten führt das neue Zonenkonzept zu einer Änderung, die einer Umzonung gleichkommt. In den übrigen Gebieten hat das neue Zonenkonzept weniger Auswirkungen, da die Hauptnutzung und die Zonengrenzen nicht ändern. Dort ändern einzig die Zonenbenennungen und -vorschriften. Betreffend Gestaltungsplan-Pflichten und diverser Umzonungen von Gemeinschaftsflächen aufzuhebender Gestaltungspläne in Grünzonen sind im Kap. 4.3 entsprechende Ausführungen zu finden.

Nutzungsmasse in der Wohn- und Arbeitszone

Im bisher gültigen Zonenplan für den Ortsteil Rickenbach wurden zwei verschiedene Wohn- und Arbeitszonen mit unterschiedlichen Geschossigkeiten festgelegt: Eine 2-geschossige und eine 3-geschossige. Im neuen Zonenplan hat man sich bei der Wohn- und Arbeitszone für eine maximale Gesamthöhe von 11.00 entschieden. In den betroffenen Gebieten wird dies als ortsverträgliche maximale Gesamthöhe beurteilt und entspricht grossmehrheitlich dem Bestand. Somit wird im neuen Zonenplan nur noch eine Wohn- und Arbeitszone für alle bisherigen Wohn- und Arbeitszonen festgelegt.

Umgang mit Wohnzonen

Im bisher gültigen Zonenplan für den Ortsteil Rickenbach wurde zwischen drei verschiedenen Wohnzonen unterschieden:

- 3-geschossige Wohnzone (W3) mit höchstens 3 Vollgeschossen und einer AZ von 0.60 sowie der maximalen Firsthöhe von 15 m
- 2-geschossige Wohnzone (W2) mit höchstens 2 Vollgeschossen und einer AZ von 0.35; die maximale Firsthöhe beträgt max. 12 m
- 1 ½-geschossige Wohnzone im Gebiet Joder mit höchstens 2 Vollgeschossen (wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss integriert werden musste), einer AZ von 0.30 und einer Firsthöhe von höchstens 9.5 m.

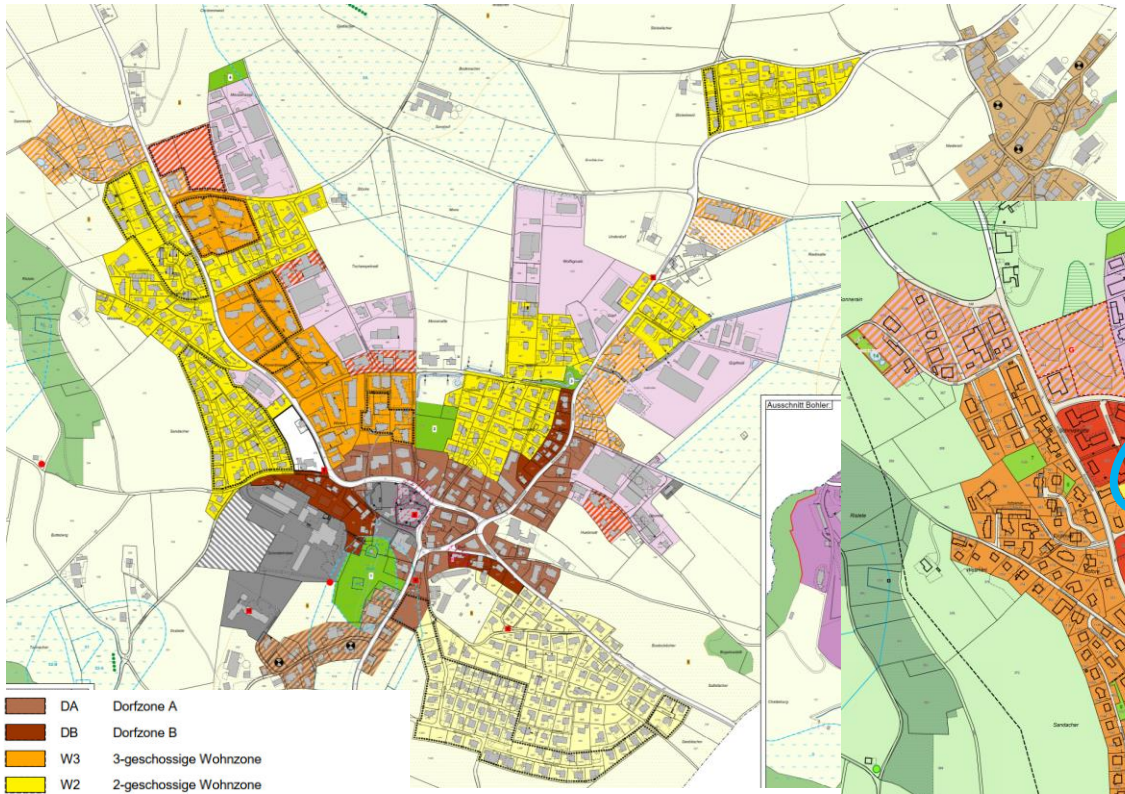
Grundsätzlich werden die bestehenden Zonen im neuen Zonenplan gemäss folgenden Grundsätzen überführt. Bei einzelnen Gebieten oder Grundstücken wird von diesen Grundsätzen abgewichen, vgl. dazu folgendes Kapitel zu Umzonungen.

Die 3-geschossige Wohnzone wird im neuen Zonenkonzept in die W-14 mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 14 m überführt.

Die Gebiete in der bestehenden 2-geschossigen Wohnzone werden je nach Höhe des Bestandes in die Wohnzone 11 oder Wohnzone 9.50 eingeteilt. . Mit der Festlegung der Nutzungsmasse nahe am Bestand möchte man die vorhandenen Eigenheiten der mehrheitlich überbauten Quartiere erhalten und keine ungenutzten Verdichtungspotenziale schaffen.

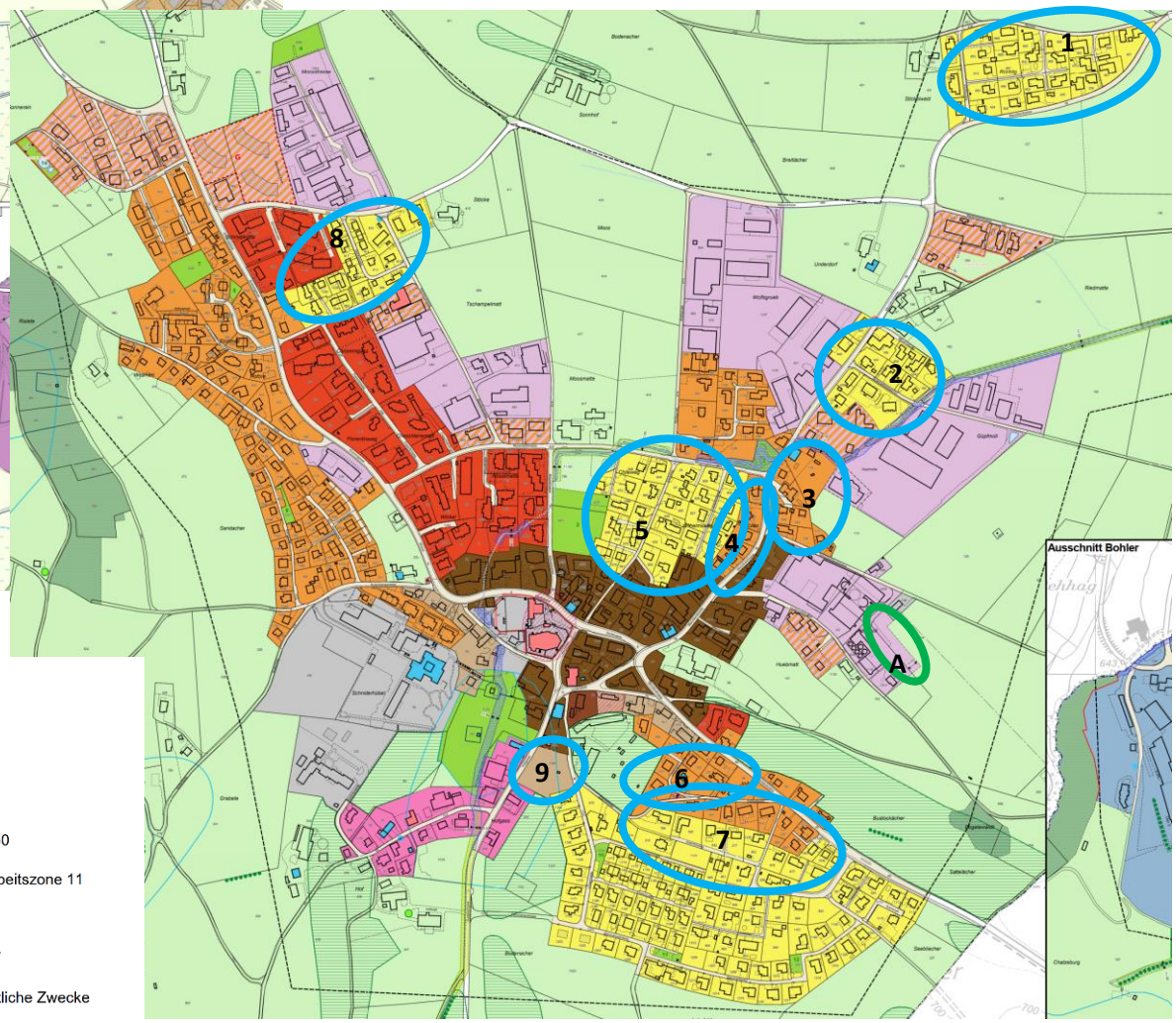
Das Gebiet Joder, welches im bestehenden Zonenplan der 1 ½-geschossigen Wohnzone zugeordnet war, wird neu in eine Zone mit einer Gesamthöhe von 9.50 m eingeteilt.

Bisheriger Zonenplan, Ortsteil Rickenbach



	DA	Dorfzone A
	DB	Dorfzone B
	W3	3-geschossige Wohnzone
	W2	2-geschossige Wohnzone
	W1½	1½-geschossige Wohnzone
	WA3	3-geschossige Wohn- und Arbeitszone
	WA2	2-geschossige Wohn- und Arbeitszone
	A III	Arbeitszone III
	A IV	Arbeitszone IV
	We	Weilerzone
	H	Sonderbauzone Hof
	OeZ	Zone für öffentliche Zwecke
1	Gr	Grünzone
	Lw	Landwirtschaftszone
	UeG-A	Übriges Gebiet A (Strassen, Bahnen, Gewässer)
	UeG-B	Übriges Gebiet B
	NS	Naturschutzzone (im Wald überlagert)
		Bauzone 1. Etappe
		Bauzone 2. Etappe
	SLw	Speziallandwirtschaftszone Baumenächer (überlagert)
	We	Standort für neue Baukörper
		Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
		verdichtete Bauweise möglich

Entwurf Zonenplan (Stand Gemeindeversammlung), Ortsteil Rickenbach



	D-14	Dorfzone 14
	D-11	Dorfzone 11
	W-14	Wohnzone 14
	W-11	Wohnzone 11
	W-9.50	Wohnzone 9.50
	WA-11	Wohn- und Arbeitszone 11
	A III	Arbeitszone III
	A IV	Arbeitszone IV
	OeZ	Zone für öffentliche Zwecke
1	Gr	Grünzone
	E	Erhaltungs- und Erneuerungszone
	Vz	Verkehrszone

Umzonungen

1 Rüchlig

Das Gebiet Rüchlig liegt im rechtsgültigen Zonenplan in der 2-geschossigen Wohnzone. Gemäss dem Bestand und aufgrund der peripheren Lage wird das Gebiet in die W-9.50 mit einer maximalen Gesamthöhe von 9.50 m umgezont. Bei einigen Grundstücken besteht mit der neuen Zone Verdichtungspotenzial insbesondere in der Fläche.

2 Brüelmatt

Das Wohnquartier Brüelmatt wird in die W-9.50 umgezont, ebenfalls aufgrund der bestehenden Bebauung und der Lag zum Dorfzentrum. Ebenfalls wird das Wohnhaus auf Grundstück Nr. 119, GB Rickenbach (Menzikerstrasse Nr. 18) in eine reine Wohnzone umgezont.

3 Güpf

Im Siedlungsleitbild ist festgehalten, dass alle Mischzonen überprüft und nach Möglichkeit der Nutzung entsprechend in eine reine Wohn- oder Arbeitszone umgezont werden. Dies, um die Nutzungen zu entflechten und Konflikten zwischen Wohn- und einer Arbeitsnutzungen vorzubeugen. Im Gebiet Güpf ist insbesondere im südlichen Teil eine reine Wohnnutzung vorhanden. Dementsprechend werden diese Grundstücke von der Mischzone in eine reine Wohnzone (W-11) umgezont.

4 Eden

Einige Grundstücke entlang der Menzikerstrasse, welche im bestehenden Zonenplan in der Dorfzone lagen, werden in eine Wohnzone umgezont. Die Dorfzone soll auf einen Kern mit erhaltenswerten Qualitäten und einer höheren Dichte reduziert werden. Die Grundstücke im Gebiet Eden entsprechen eher einer normalen Wohnzone. Gemäss der bestehenden Bebauung wird das Gebiet in die W-11 umgezont.

5 Wilhelmsweg / Kirchweg

Die Quartiere Wilhelmsweg und Kirchweg werden von einer normalen 2-geschossigen Wohnzone in die W-9.50 umgezont. Mit den neuen Nutzungsmassen besteht bei einem Grossteil der Grundstücke zum Teil erhebliches Verdichtungspotenzial in der Fläche, aber teilweise auch in die Höhe. Mit der Umzonung wird die bestehende Bebauung, insbesondere betreffend Gesamthöhe, erhalten und es werden keine ungenutzten Verdichtungspotenzial geschaffen.

6 Grenze Dorfzone / Wohnzonen

An der Grenze zwischen der bestehenden Dorfzone und der Wohnzone Richtung Beromünster werden einige Grundstücke von der Dorfzone in die reine Wohnzone umgezont. Entsprechend der bestehenden Bebauung werden diese der W-14 oder W-11 zugeordnet. Auch hier geht es darum die Dorfzone auf einen Kern mit erhaltenswerten Qualitäten zu reduzieren.

7 Joderstrasse

Der nördliche Teil des Gebiets Joder, welcher am nächsten zum Dorfkern liegt, wird in eine Wohnzone mit einer höheren zulässigen Gesamthöhe umgezont als die übrigen Quartiere im Joder. Dies entspricht einerseits dem Bestand, andererseits besteht hier aufgrund der Lage und des Alters der Bebauung ein gewisses Verdichtungspotenzial.

8 Stöcke (Stöckenweg, Rosengarten, Baumgarten)

Das Gebiet Stöcke wird gemäss dem Bestand (Gesamthöhe der bestehenden Bauten) und der Lage in die W-9.50 umgezont. Insbesondere die Höhe wird in diesem Quartier für die dahinter liegenden Bebauungen als kritisch erachtet. Mit den neuen Nutzungsmassen besteht insbesondere in der Fläche ein gewisses Verdichtungspotenzial.

9 Grundstück Nr. 1065, GB Rickenbach

Das Grundstück Nr. 1065, GB Rickenbach wird in die Dorfzone 11 umgezont. Eine Gesamthöhe bis zu 14 m wird an diesem Ort aufgrund des Terrains zur Hofgasse als kritisch für das Ortsbild beurteilt. Die Grundeigentümer wurden nach der öffentlichen Mitwirkung informiert und sind einverstanden.

Arrondierungen

Die Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Nrn. 110 und 983, GB Rickenbach, wurde leicht verschoben. Damit auch weiterhin die Zonengrenze mit der Grundstücksgrenze übereinstimmt, wird die Zonengrenze entsprechend angepasst.

Links: Ausschnitt Geoportal mit bisheriger Zonengrenze

Rechts: Entwurf Zonenplan für Mitwirkung mit neuer Zonengrenze = Grundstücksgrenze

Einzonung

A Neumühle

Eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 104, GB Rickenbach wird von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone eingezont. Die Einzonungsfläche von insgesamt ca. 1’500 m² dient der Erweiterung des bestehenden Betriebs Neumühle Rickenbach GmbH auf der benachbarten Fläche.

Die Begründung und die Ausführungen betreffend Verfügbarkeit, Fruchtfolgeflächen, etc. folgen im Kapitel 8.6 und folgende.

Ausschnitt Zonenplan für Abschluss Vorprüfung; rote Umrandung = Einzonungsfläche

3.4.3 Weitere Änderungen in beiden Ortsteilen

Betreffend diverse Änderungen des Zonenplans, welche beide Ortsteile betreffen, wird auf die Aufführung in den folgenden Kapiteln verwiesen:

- Landschaftsschutzzone, Naturschutzzonen, Aussichtspunkte und Naturobjekte: Kap. 9.10
- Weilerzone: Kap. 8.14

Verkehrszonen und Verkehrsflächen

Die Verkehrszonen und Verkehrsflächen werden gemäss der kantonalen Richtlinie ausgeschieden. Das Bild des Zonenplans verändert sich durch die Erfassung der Verkehrszonen. Aufgrund der Einführung von Verkehrszonen nimmt die Fläche der übrigen Bauzonen leicht ab.

Grundsätzlich wird innerhalb des Siedlungsgebiets bei Strassen die Verkehrszone festgelegt. Ausserhalb des Siedlungsgebiets wird eine Verkehrsfläche festgelegt. Erschliessungsflächen am Bauzonenrand werden als Verkehrszonen ausgeschieden, wenn eine Erschliessungsfunktion für die Bauzone vorliegt bzw. als Verkehrsfläche, wenn es sich um eine landwirtschaftliche Erschliessung handelt.

Verkehrszonen werden nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt. Dies hat einen Einfluss auf die Überbauungsziffer. Die Verkehrszonen sind eine weitere Massnahme, um 'ungenutzte' Bauzonen zu reduzieren. Die Verkehrszonen und Verkehrsflächen sind zwingend auszuscheiden. Wird darauf verzichtet, findet bei einem allfälligen Baugesuch eine Neubeurteilung durch die kantonalen Dienststellen statt.

Reservezonen

Aufgrund der Einordnung als Rückzonungsgemeinde hat sich die OPK entschieden auf jegliche Reservezonen (bisher als Übrige Gebiete B im Ortsteil Rickenbach und als Übrige Gebiete im Ortsteil Pfeffikon bezeichnet) in den beiden Ortsteilen zu verzichten. Im Siedlungsleitbild werden die strategischen Überlegungen betreffend allfälliger Bauzonenerweiterung ausreichend festgehalten.

Grünzonen

An den bestehenden Grünzonen in den beiden Ortsteilen werden im Rahmen der Gesamtrevision keine Änderungen vorgenommen.

Aufgrund der Aufhebung verschiedener Gestaltungspläne im gesamten Gemeindegebiet werden teilweise aber Gemeinschaftsanlagen der Gestaltungsplan-Gebiete in Grünzonen umgezont, vgl. Kapitel 4.3.

Erhaltungs- und Erneuerungszone

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 ähnlich sind, zu einer einheitlichen Zone zusammengeführt werden.

Betreffend Herleitung und neue Zonenbestimmungen vgl. die separate Aktennotiz «Vorabklärung Erhaltungsbauzone» vom 16. Juni 2021. In einer ersten Rückmeldung wurde die Erhaltungsbauzone von der Dienststelle rawi positiv beurteilt, vgl. Kapitel 2.2.2.

Folgende Änderungen wurden gegenüber der Vorabklärung vorgenommen:

- Ergänzung, dass Klein- und Anbauten gemäss PBG zulässig sind.
- Streichung des Absatzes 5, es sollen keine Vergrösserungen der Gebäudeflächen möglich sein. Eine Erhöhung in der Gesamthöhe wird befürwortet sowie die Möglichkeit zur Umnutzung der Ökonomiegebäude in eine Wohnnutzung. Eine Vergrösserung der Gebäudeflächen um 30% wird als zu gross erachtet und könnte eine Bevorteilung der Zone gegenüber den anderen Bauzonen bedeuten – dies wäre nicht die Absicht.

Präzisierung aufgrund der Bereinigung während der Vorprüfung:

- Es handelt sich gemäss dem Zweck um eine Erhaltungs- und Erneuerungszone.
- Neue Hauptbauten sollen nicht erstellt werden. Allerdings sollen Ersatzneubauten im Rahmen der bestehenden Gebäudedimensionen möglich sein.

Plan der Gefahrengebiete

Aufgrund der Bereinigung während der kantonalen Vorprüfung ist ein separater Plan zu den Gefahrengebieten zu erstellen. Darin werden die Gefahrenzonen gemäss Gefahrenkarte orientierend dargestellt.

3.5 Bau- und Zonenreglement - Änderungen

Das Muster-BZR des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) auf der Basis des revidierten PBG und der neuen PBV diente als Grundlage für die Erarbeitung des BZR. Die Artikel-Reihenfolge und -Nummerierung wurde angepasst und somit gesamthaft geändert. Die bestehenden BZR der beiden Ortsteile wurden geprüft und wo zweckmässig Inhalte ins neue BZR überführt. Zusätzliche Anliegen der Gemeinde wurden ergänzt.

Die Reglementsänderungen werden an diversen Stellen im vorliegenden Bericht und im BZR-Entwurf erläutert. Daher wird an dieser Stelle nur auf die andernorts nicht erwähnten Änderungen eingegangen. Ebenfalls nicht erwähnt werden Inhalte, die aus dem rechtsgültigen BZR Ortsteil Rickenbach (2012) oder dem rechtsgültigen BZR Ortsteil Pfeffikon (1996) übernommen werden. Verschiedene Bestimmungen im bestehenden BZR 2012, die bereits in einem anderen Gesetz geregelt und deswegen ohnehin gültig sind, wurden gestrichen. Für weitere Details zu den Reglementsänderungen siehe Kap. 8.15 oder die Erläuterungen im BZR-Entwurf.

4 Umgang mit Sondernutzungsplanungen

In Rickenbach bestehen diverse Gestaltungspläne (GP). Teilweise liegen sie gemäss Zonenplan innerhalb eines Perimeters mit GP-Pflicht. Aufgrund der erheblich veränderten Verhältnisse sind die Sondernutzungspläne gem. Art. 21 RPG und § 22 PBG zu prüfen und nötigenfalls anzupassen. Die in den Gestaltungsplänen mehrheitlich verwendeten Baubegriffe und -masse (z.B. AZ, Geschossigkeit) sind nicht mehr PBG-konform.

Betreffend Umgang mit altrechtlichen Gestaltungsplänen gibt es grundsätzlich folgende Möglichkeiten:

- Beibehaltung; bis Ende 2023 kann gemäss § 224 Abs. 2 PBG ein GP noch nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen gemäss Anhang 1 des PBG fertiggestellt werden. Anschliessend ist der GP, solange ein Baugesuch nicht mehr geprüft und bewilligt werden kann, aufgrund fehlender Definitionen bzw. Widersprüchlichkeiten, an das neue PBG anzupassen.
- Aufhebung; zusammen mit der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung kann der GP aufgehoben werden. Dabei ist zu prüfen, ob allfällige Inhalte des GP ins BZR oder in den Zonenplan überführt werden sollen, beispielsweise die Dachgestaltung oder gemeinsame Spielflächen.

Für die Beibehaltung eines GP spricht, dass damit die Einheitlichkeit eines Quartiers erhalten bleibt und die Nachbarn ein grösseres Mitspracherecht haben. Insbesondere bei noch nicht überbauten Grundstücken ist sichergestellt, dass dieselben Vorschriften gelten.

Für die Aufhebung eines GP spricht, dass wenn diese vollständig realisiert bzw. bebaut wurden, oft viele detaillierte Vorschriften bestehen. Insbesondere bei älteren GP sind diese teilweise nicht mehr zeitgemäss und zweckmässig. Die Aufhebung von altrechtlichen GP kann somit zu einer Reduktion der Vorschriftendichte führen, löst Widersprüchlichkeiten zum neuen PBG und ermöglicht, dass Grundeigentümer-/innen unabhängiger voneinander ihre Grundstücke weiterentwickeln können.

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden alle bestehenden GP überprüft, inwiefern sie dem PBG entsprechen, ob die realisierte Bebauung in eine Regelbauzone überführt werden kann, ob erhaltenswerte spezielle Bestimmungen enthalten sind und ob sie aufgehoben werden können. Beurteilt wurde unter anderem: PBG-Konformität, Überbauungsstand, Alter, Einheitlichkeit bzw. Besonderheit der GP-Vorschriften. Die Prüfung ergab folgendes:

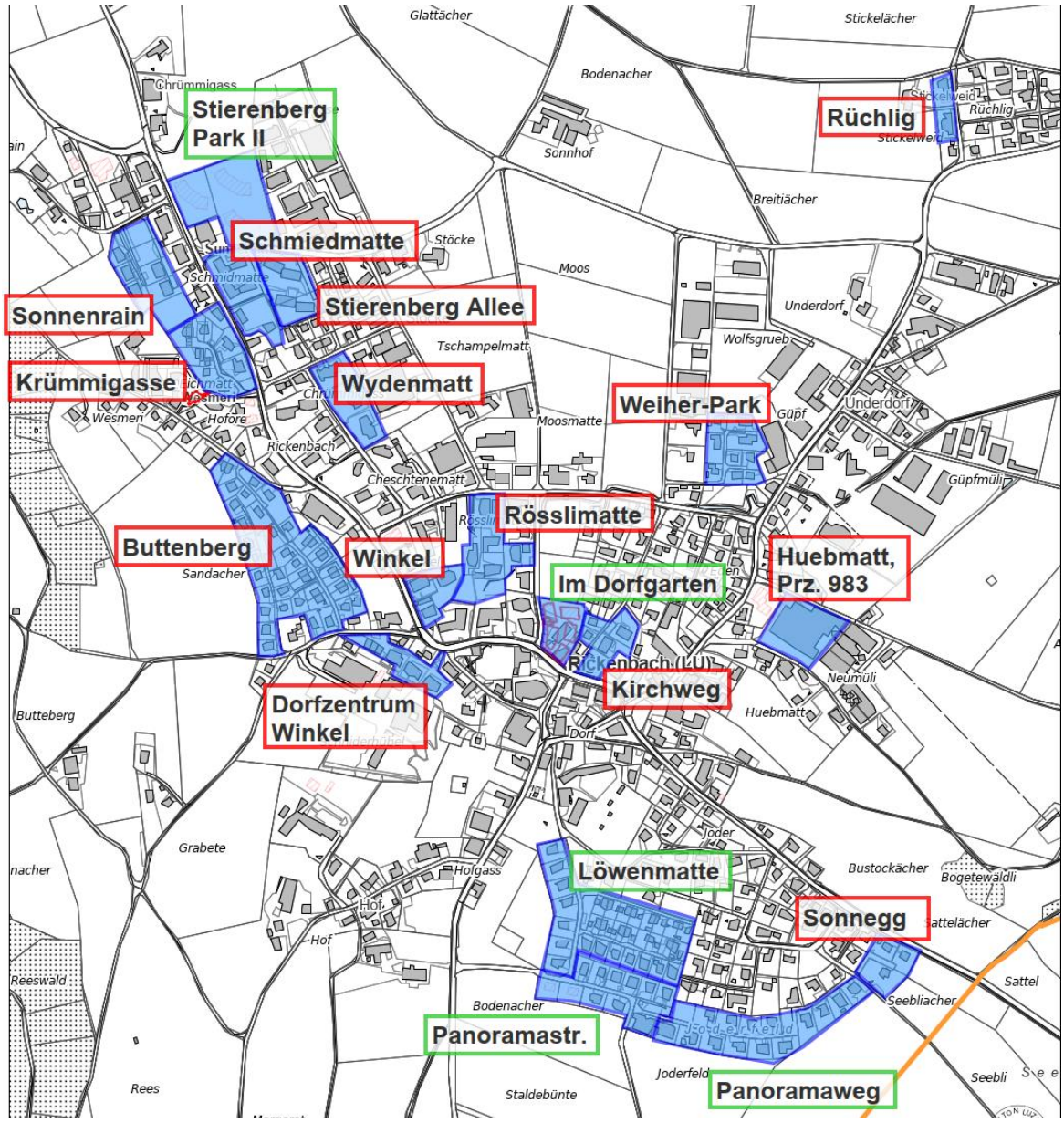
- Die meisten GP entsprechen nicht dem neuen PBG, sind bereits älter und vollständig realisiert. Zudem weisen sie in den meisten Fällen Inhalte auf, welche nicht zwingend weiterhin gültig sein müssen. Sie können in die Regelbauweise gemäss Zonenkonzept überführt werden. Beim Zonenkonzept wurde insbesondere Rücksicht auf die realisierten Gesamthöhen genommen
- Einige altrechtliche Gestaltungspläne wurden noch nicht vollständig realisiert, diese werden beibehalten, damit die Realisierung bis 2023 gemäss den altrechtlichen Vorgaben erfolgen kann. Diese Gestaltungspläne werden nicht aufgehoben, das heisst je nach Baugesuch sind diese nach 2023 an die neuen Nutzungsmasse anzupassen oder durch die Grundeigentümer ein Gesuch zur Aufhebung durch den Gemeinderat zu stellen.

Gestützt auf Art. 28 BZR zur Qualität kann bei baulichen Veränderungen, die sich nicht genügend gut in ein ehemaliges GP-Gebiet eingliedern und deswegen nicht in einer qualitätsvollen Beziehung zur Umgebung stehen, die Baubewilligung verweigert werden. Zur Sicherung von Gemeinschaftsanlagen, die im Rahmen einiger Gestaltungspläne erstellt wurden, wird für diverse bestehende Spiel- und Grünflächen eine Grünzone ausgeschieden, vgl. Kap. 4.3.

Privatrechtliche Regelungen wie Grenz- und Näherbaurechte, etc. in GP-Gebieten wurden nicht systematisch überprüft. Infolge der Aufhebung der GP sind allfällig fehlende nachbarrechtliche Regelungen privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln. Sind diese nicht im Grundbuch geregelt, gilt die Bestandesgarantie. Einträge im Grundbuch gehen den Bestimmungen im BZR und dem Zonenplan vor. Im Grundbuch eingetragene Grenz- und Näherbaurechte, etc. bleiben auch nach der Aufhebung eines Gestaltungsplans bestehen.

Nachfolgend wird die Absicht betreffend Umgang mit den bestehenden Gestaltungsplänen aufgezeigt.

4.1 Gestaltungspläne im Ortsteil Rickenbach



Bildlegende: mit roter Umrandung → Aufhebung, mit grüner Umrandung → Beibehaltung

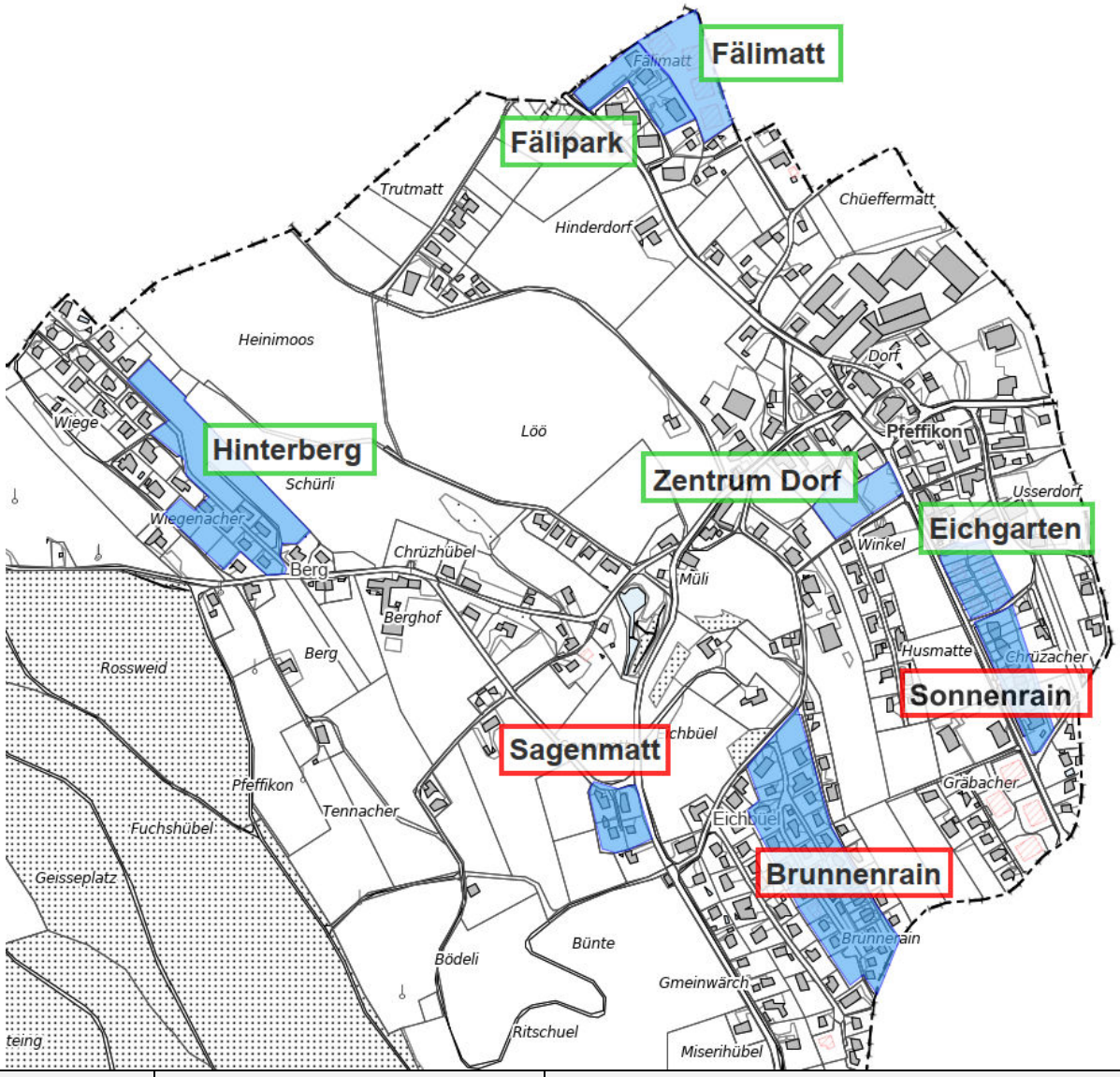
	Bestand			Beurteilung		
Gestaltungs-plan	**Grund-stücks-Nrn.**	**Dat. Geneh-migung *(letzte Ände-rung)***	**GP-Pflicht**	**Umgang mit GP**	**Umgang mit GP-Pflicht**	**Begründung**
Buttenberg	980, 982, 1043-1052, 1062, 1063, 1078, 1079, 1082, 1086, 1090-1098, 1118, 1119, 1125-1132, 1134-1138, 1144, 1148, 1227	20.04.1994 *(20.03.1998, 01.12.1999, 24.04.2007)*	Ja	**Aufhebung**, keine Bestim-mungen ins BZR übernehmen Umzonung GS Nr. 1227 in Grünzone	**Aufhe-bung**	Älter, vollständig realisiert, nicht PBG-konform; keine speziellen Bestimmungen, welche ins BZR überführt werden

Gestaltungs-plan	Bestand			Beurteilung		
	Grund-stücks-Nrn.	**Dat. Geneh-migung *(letzte Ände-rung)***	**GP-Pflicht**	**Umgang mit GP**	**Umgang mit GP-Pflicht**	**Begründung**
Dorfzentrum Winkel	51	05.09.2017	Nein	**Aufhebung**, keine Bestim-mungen ins BZR übernehmen	-	Vollständig realisiert, nicht PBG-konform; keine speziel-len Bestimmungen, welche ins BZR überführt werden
Huebmatt, Par-zelle Nr. 983	983	06.08.1994	Nein	**Aufhebung**, keine Bestim-mungen ins BZR übernehmen	-	Älter, überbaut, nicht PBG-konform; keine speziellen Bestimmungen, welche ins BZR überführt werden
Im Dorfgarten	17, 797	12.04.2022	Nein	**Beibehaltung**	-	Neu, PBG-konform
Kirchweg	19, 21, 1011, 1071, 1147	09.10.1992 *(16.04.1999)*	Nein	**Aufhebung**, keine Bestim-mungen ins BZR übernehmen	-	Älter, überbaut, nicht PBG-konform; keine speziellen Bestimmungen, welche ins BZR überführt werden
Krümmigasse GS Nr. 362/ Eichmatt	362, 984, 985, 989-995, 998-1000, 1003-1008	03.04.1989 *(27.06.1989, 18.08.1994, 3.06.2004)*	Ja	**Aufhebung**, keine Bestim-mungen ins BZR übernehmen Umzonung Teil-GS Nr. 985 in Grünzone	**Aufhe-bung**	Älter, überbaut, nicht PBG-konform; keine speziellen Bestimmungen, welche ins BZR überführt werden
Löwenmatte	1166-1195, 1222, 1224	21.08.2012	Ja	**Beibehaltung** Umzonung Teil-GS Nr. 1224 in Grünzone	**Aufhe-bung**	nicht vollständig überbaut, nicht PBG-konform, eher jün-ger, betrifft relativ grosses Gebiet, eher einheitliche Be-bauung; GP-Pflicht nicht mehr not-wendig, da GP vorhanden und weitgehend realisiert
Panorama-strasse	1196-1205, 1211, 223, 1222	21.08.2012	Ja	**Beibehaltung** Umzonung Teil-GS Nr. 223 in Grünzone	**Aufhe-bung**	
Panoramaweg	1206-1210, 1212-1221, 223	21.08.2012	Ja	**Beibehaltung** Umzonung Teil-GS Nr. 223 in Grünzone	**Aufhe-bung**	
Rösslimatte	13, 943, 1020-1022, 1080, 1085	30.03.1993	Ja	**Aufhebung**, keine Bestim-mungen ins BZR übernehmen	**Aufhe-bung**	Älterer GP, nicht PBG-kon-form; keine speziellen Best-immungen Aufhebung obwohl 1 Baute (GS Nr. 13) nicht realisiert wurde: GP ist offen formu-liert und die nicht realisierte Baute befindet sich in einem heterogen bebauten Quar-tier. Eine Bebauung nach neuem PBG wird als zweck-mässig erachtet.

Gestaltungs-plan	Bestand			Beurteilung		
	Grund-stücks-Nrn.	**Dat. Geneh-migung *(letzte Ände-rung)***	**GP-Pflicht**	**Umgang mit GP**	**Umgang mit GP-Pflicht**	**Begründung**
Rüchlig	1149, 1154	15.02.2011 *(12.05.2016)*	Ja	**Aufhebung**, keine Bestim-mungen ins BZR übernehmen	**Aufhe-bung**	Älterer GP, nicht PBG-kon-form, vollständig realisiert; keine speziellen Bestimmun-gen
Schmiedmatte	1017, 396	16.12.1992 *(16.07.1993)*	Ja	**Aufhebung**, keine Bestim-mungen ins BZR übernehmen	**Aufhe-bung**	Älterer GP, nicht PBG-kon-form, vollständig realisiert; keine speziellen Bestimmun-gen
Stierenberg Al-lee	1016, 1015	11.05.2005	Ja	**Aufhebung**, keine Bestim-mungen ins BZR übernehmen	**Aufhe-bung**	Älterer GP, nicht PBG-kon-form, vollständig realisiert; keine speziellen Bestimmun-gen
Stierenberg Park II	464, 466	19.01.2021	Ja	**Beibehaltung**	**Beibe-haltung**	in Bebauung, PBG-konform (Baubereich, max. Höhen-kote) GP-Pflicht wird beibehalten, da Bebauung zwar in Reali-sierung aber noch nicht fer-tiggestellt
Sonnegg	1112-1115	13.12.2005	Ja	**Aufhebung**, keine Bestim-mungen ins BZR übernehmen	**Aufhe-bung**	nicht PBG-konform, vollstän-dig realisiert; keine speziel-len Bestimmungen
Sonnenrain	973, 1023-1029	16.07.1993	Ja	**Aufhebung**, keine Bestim-mungen ins BZR übernehmen Umzonung GS Nr. 1029 in Grünzone	**Aufhe-bung**	Älterer GP, nicht PBG-kon-form; keine speziellen Best-immungen Aufhebung obwohl 2 Bauten nicht realisiert wurde: GP ist nicht mehr zeitgemäss. Eine Bebauung nach neuem PBG und BZR wird als zweckmäs-sig erachtet.
Weiher-Park	424, 1087, 1104, 1105, 1109, 1110, 1120, 1122, 1123, 1143	21.06.2001	Nein	**Aufhebung**, keine Bestim-mungen ins BZR übernehmen	-	Älterer GP, nicht PBG-kon-form, vollständig realisiert; keine speziellen Bestimmun-gen
Winkel	11, 1239, 1249, 1250	15.01.2004	Nein	**Aufhebung**, keine Bestim-mungen ins BZR übernehmen	-	Älterer GP, nicht PBG-kon-form, vollständig realisiert; keine speziellen Bestimmun-gen
Wydenmatt	781	21.07.2015	Ja	**Aufhebung**, keine Bestim-mungen ins BZR übernehmen	**Aufhe-bung**	Älterer GP, nicht PBG-kon-form, vollständig realisiert; keine speziellen Bestimmun-gen

4.2 Gestaltungspläne im Ortsteil Pfeffikon

Bildlegende: mit roter Umrandung → Aufhebung, mit grüner Umrandung → Beibehaltung



Gestaltungs-plan	Bestand			Beurteilung		
	Grund-stücks-Nrn.	Dat. Geneh-migung *(Än-derungen)*	GP-Pflicht	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung
Brunnenrain	96, 177, 273, 338-356, 359-365, 391, 394	25.11.1986 *(09.12.2004)* *(09.02.2006)* *(13.09.2016)* *(14.03.2017)*	Nein	**Aufhebung**, keine Bestimmungen ins BZR übernehmen Umzonung GS Nr. 347 in Grünzone	-	Älter, nicht PBG-konform; Aufhebung, obwohl 2 Grundstücke noch nicht überbaut wurden: GP ist schon älter, das Quartier ist relativ heterogen überbaut. Eine Bebauung nach neuem PBG und BZR wird als zweckmässig erachtet.

Gestaltungs-plan	Bestand			Beurteilung		
	Grund-stücks-Nrn.	**Dat. Geneh-migung *(Änderungen)***	**GP-Pflicht**	**Umgang mit GP**	**Umgang mit GP-Pflicht**	**Begründung**
Eichgarten	403, 425 (329)	09.08.2022	Ja	**Beibehaltung**	**Beibe-haltung**	Neu, in Bebauung, nicht PBG-konform
Wohnen Fäli-park	27, 395, 357	18.10.2012	Nein	**Beibehaltung**	-	nicht vollständig über-baut, nicht PBG-konform
Fälimatt	26	22.11.2022	Ja	**Beibehaltung**	**Beibe-haltung**	Neu, in Bebauung
Hinterberg	325, 326, 313, 327, 328, 307, 370-372, 381, 382	17.05.1988	Nein	**Beibehaltung**	-	nicht vollständig über-baut, nicht PBG-kon-form;→ betrifft teilweise Flächen, welche von Rückzonungen betroffen sind (Stand Eingabe Vor-prüfung: Genehmigung durch Regierungsrat mit Anordnung der Rückzo-nung, jedoch hängige Be-schwerden); je nach Stand des Verfahrens wird der Umgang mit die-sem GP überprüft
Sagenmatt	333-336	20.06.1985	Nein	**Aufhebung**, keine Bestimmungen ins BZR überneh-men	-	Älter, überbaut, nicht PBG-konform; keine spe-ziellen Bestimmungen, welche ins BZR überführt werden
Sonnenrain	69, 404-412, 368	02.06.2014	Ja	**Aufhebung**, keine Bestimmungen ins BZR überneh-men	**Aufhe-bung**	vollständig überbaut, nicht PBG-konform;
Zentrum Dorf	78, 87	25.10.2022	Ja	**Beibehaltung**	**Beibe-haltung**	Neu, nicht überbaut, PBG-konform (Baube-reich, max. Höhenkote)

4.3 Ausscheidung Grünzonen

Zur Sicherung von Gemeinschaftsanlagen, die im Rahmen der zur Aufhebung vorgesehenen Gestaltungs-pläne erstellt wurden, werden für die bestehenden Spiel- und Grünflächen neu Grünzonen ausgeschieden. Rechte und Lasten an diesen Flächen der Grundstücke im bisherigen GP-Gebiet sind teilweise im Grundbuch geregelt.

Die Umzonung in eine Grünzone bewirkt keine Änderungen der Grundeigentümerverhältnisse, der Zugäng-lichkeit oder der Zuständigkeit betreffend Unterhalt. Die Grünzone ist eine Bauzone, erlaubt jedoch nicht die Bebauung mit Wohnbauten und ist somit eine Bauzone ohne Einwohnerkapazitäten. Bauten und Anla-gen im Zusammenhang mit der Nutzung als Spiel- und Begegnungsflächen sind zulässig, falls dies im BZR ex-plizit erwähnt ist.

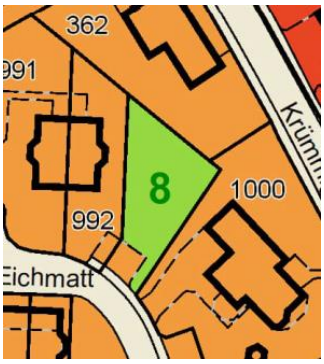
Die Festlegung von Grünzonen bei gemeinsamen Grünflächen in aufzuhebenden Gestaltungsplänen wurde differenziert vorgenommen:

- Bei ausparzellierten Grünflächen wurden diese als Grünzonen festgelegt. Dies ist insbesondere der Fall bei Gestaltungsplänen mit Ein- und Zweifamilienhäusern, wo auf einer einzelnen Parzelle eine gemeinsame Grünfläche realisiert wurde. Diese soll vor einer Überbauung gesichert werden.
- Bei nicht ausparzellierten Grünflächen wurden keine Grünzonen festgelegt aus folgenden Gründen: Meist handelt es sich um Überbauungen mit mehreren Mehrfamilienhäusern. Die Grünfläche liegen zwischen diesen Bauten, meist auf demselben Grundstück. Die Grünfläche ist somit durch die Überbauungsziffer gesichert. Weiter verhindert eine Grünzone bei einer späteren Neustrukturierung und Neuüberbauung des Areals eine andere Anordnung der gemeinsamen Grünflächen. Bei Gestaltungsplänen und grösseren Überbauungen mit mehr als 6 Wohnungen müssen die Spiel- und Freizeitflächen ohnehin gemäss PBG ausgewiesen werden.

In der folgenden Tabelle werden die neuen Grünzonen dargestellt.

Sandacher, GS Nr. 1227, GB Rickenbach

Eichmatt, GS Nr. 985, GB Rickenbach



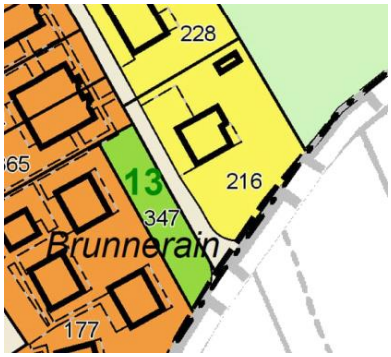
Sonnenrain, GS Nr. 1029, GB Rickenbach

Panoramastrasse, GS Nr. 223, GB Rickenbach

Panoramaweg, GS Nr. 223, GB Rickenbach

Löwenmatte, GS Nr. 1224, GB Rickenbach

Brunnenrain, GS Nr. 347, GB Pfeffikon



In den weiteren bisherigen Gestaltungsplan-Perimetern wird keine Grünzone ausgeschieden, da keine gemeinschaftlichen Anlagen vorhanden sind, welche ausparzelliert sind und sich für eine Umzonung in die Grünzone eignen.

4.4 Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

Gemäss § 75 PBG kann die Gemeinde im Zonenplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festlegen. Dazu sind zwingend Inhalte und Ziele zu definieren. In den GP-Pflichtgebieten ist eine Abweichung bei der Gesamthöhe um max. 3 m und bei der Überbauungsziffer um max. 20 % zulässig.

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die bestehenden GP-Pflichten überprüft und in den meisten Fällen aufgehoben, wenn die Fläche überbaut ist und der Gestaltungsplan auch aufgehoben wurde, vgl. auch Hinweise in der Tabelle in den vorhergehenden Kapiteln.

Im neuen Zonenplanentwurf wird für einige 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 festgelegt. Im Anhang wird zudem festgelegt, in welchem Umfang die Nutzungsmasse im GP maximal von der Regelbauweise gemäss BZR abweichen dürfen. In einigen Gebieten ist eine Abweichung in der Gesamthöhe gegenüber der maximalen Gesamthöhe der entsprechenden Zone nicht verträglich mit der Bebauung und Nutzung der umliegenden Quartiere.

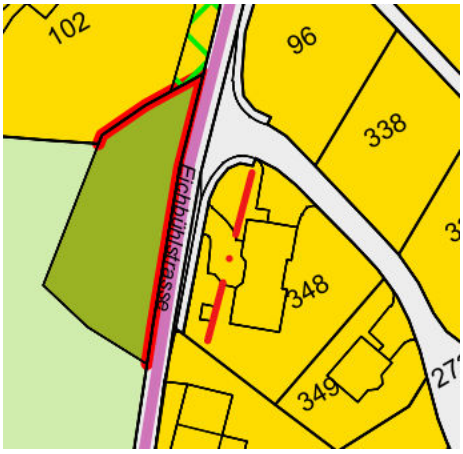
5 Baulinien

Baulinien können entweder direkt im Zonenplan oder im Rahmen eines Baulinienplans festgelegt werden. Strassenbaulinien dienen dazu, den Strassenraum zu gestalten oder Flächen für geplante Strassen freizuhalten. Die Baulinien können von den ordentlichen Strassenabständen abweichen.

Baulinie im Zonenplan

Im Zonenplan Pfeffikon besteht eine einzelne Baulinie im Gebiet Brunnennrain. Mutmasslich wurde diese festgelegt, um den Ausbau des Einmünders in die Brunnenrainstrasse zu ermöglichen.

Da es sich um eine Baulinie handelt, welche im Zonenplan festgelegt wurde, ist keine Anpassung des Baulinienplans notwendig. Die Baulinie kann im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben werden.



Ausschnitt bestehender Zonenplan Pfeffikon

Baulinien Rickenbach

Im Rahmen der letzten Teilrevision wurden die Baulinien entlang der Gewässer aufgehoben und durch die Gewässerraumfestlegung ersetzt.

Baulinienplan Pfeffikon

Im Ortsteil Pfeffikon bestehen im Dorfkern Baulinien. Diese wurden überprüft und weiterhin als zweckmässig erachtet. Die Baulinien können im Geoportal eingesehen werden, vgl. Ausschnitt rechts.

Ausschnitt Geoportal, Baulinien [Zugriff: 01.02.2022]

6 Aktualisierung Teilrichtplan Fusswegnetz und Wanderwegrichtplan

Teilrichtplan Fusswegnetz

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

Das Fusswegnetz hat die wesentlichen Siedlungsteile miteinander zu verbinden. Fusswege erschliessen und verbinden insbesondere Wohngebiete, Kindergarten und Schule, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, öffentliche Einrichtungen, Erholungsgebiete und Geschäfte.

Der Teilrichtplan Fusswegnetz stellt das gesamte Fusswegnetz mit bestehenden und allenfalls geplanten Fusswegen sowie Fusswegverbindungen dar.

- Es wird unterschieden zwischen Fusswegen (separates Trassee) und Fusswegverbindungen (Trottoir, Quartierstrasse).
- Erschliessungsstrassen treten ebenfalls als „Fusswegverbindung“ in Erscheinung. Dadurch wird das Fusswegnetz erst erkennbar.
- Fusswege und Fusswegverbindungen werden in der Regel im Siedlungsgebiet ausgewiesen, ausnahmsweise als Verbindung von zwei benachbarten Siedlungsgebieten.
- Separat ausgewiesen werden die Wanderwege.
- Quartierstrassen werden als Fusswegverbindungen aufgenommen, wenn diese eine Verbindung darstellen und nicht in einer «Sackgasse» enden.

Wanderwegrichtplan

Der Wanderwegrichtplan für die Gemeinde Rickenbach wurde 2021 beschlossen und 2022 genehmigt. Darin wurden diverse Massnahmen mit aufzuhebenden und neu zu erstellenden Wanderwegen erfasst. Diese wurden inzwischen umgesetzt. Das Wanderwegnetz wurde auf den kantonalen Daten nachgeführt und im Teilrichtplan Fusswegnetz entsprechend dargestellt.

In Absprache mit dem Verein Luzerner Wanderwege wird der Wanderwegrichtplan nachgeführt. Das aktuelle Netz mit den umgesetzten Massnahmen wird dargestellt und die Massnahmenblätter werden aus dem Kommunalen Richtplan gelöscht.

7 ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN

7.1 Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die PBG-Umsetzung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung:

- Die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungsentwicklung nach innen werden mit dem neuen Zonenkonzept unterstützt, da damit vereinzelt Aufzonungen vorgenommen und Grundlagen für eine qualitative Siedlungs- und Landschaftsentwicklung geschaffen werden (siehe Kap. 3.4.2).
- Die Zonenpläne und BZR der Gemeinden werden ähnlicher, was die gegenseitige Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten erleichtert.
- Die PBG-Umsetzung ermöglicht den Grundeigentümern effizientere und wirtschaftlichere Planungen.

7.2 Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung

Siehe Kapitel 2.1.1 und 2.3
Im Rahmen der öffentlichen Auflage werden die Betroffenen nötigenfalls von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen können.

7.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan

Der Kantonale Richtplan (KRP) 2015 enthält keine Festlegungen, die offensichtlich gegen die vorliegenden Änderungen der Planungsinstrumente sprechen.

7.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Die Bauzonenkapazität zeigt auf, wie viele Einwohner in den Bauzonen Platz haben, wenn das Maximum, welches die Nutzungsmasse zulassen, realisiert wird. Mit dem Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) wird diese Kapazität errechnet und von der Dienststelle rawi geprüft.

8 KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION

8.1 Bisherige Entwicklung der Gemeinde

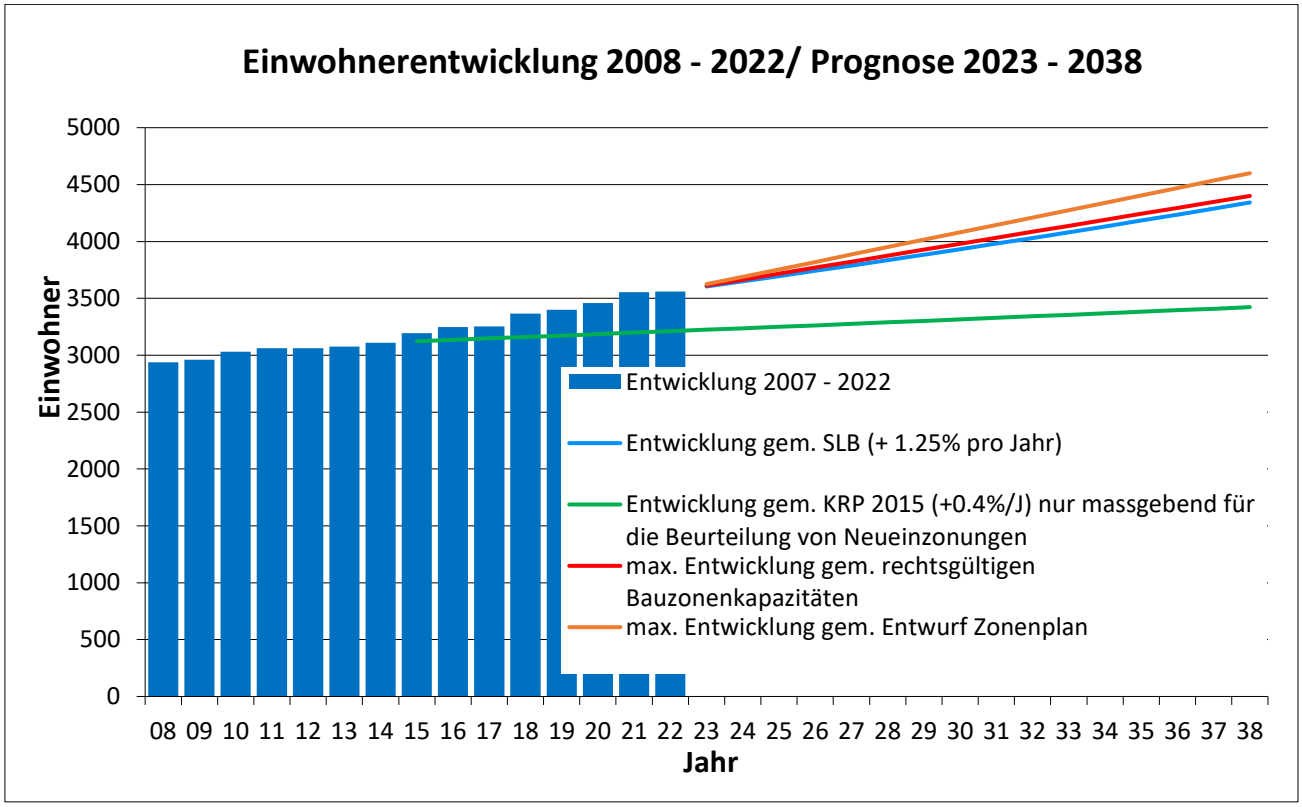
In den Jahren 2008 bis 2022 lag die durchschnittliche Einwohnerentwicklung pro Jahr bei + 44 Einwohner bzw. knapp + 1.3 %. Per Ende 2022 betrug die ständige Wohnbevölkerung rund 3’560 Einwohner.

8.2 Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität

Die vorliegende Revision der Ortsplanung entspricht den Zielen des Siedlungsleitbilds vom 6. Juli 2021. Das Siedlungsleitbild entspricht den aktuellen übergeordneten Anforderungen und Rahmenbedingungen. Durch die Revision entstehen keine Zielkonflikte.

Die blaue Linie stellt die gewünschte Einwohnerentwicklung gemäss Siedlungsleitbild mit + 1.25% pro Jahr dar. Damit würde die Gemeinde Rickenbach im Jahr 2038 eine Einwohnerzahl von 4'350 erreichen.

Die grüne Linie kennzeichnet das prognostizierte Einwohnerwachstum gemäss kantonalem Richtplan Luzern (KRP LU) 2015, welches massgebend für die Beurteilung von Neueinzonungen ist. Hier liegt die Wachstumsprognose bei +0.40 % pro Jahr. Ausgehend vom Bevölkerungsstand im Jahr 2014 würde die Einwohnerzahl im Jahr 2038 bei knapp 3’400 liegen. Das Einwohnerwachstum kann innerhalb der Bauzonen durchaus höher als das prognostizierte gemäss kantonalem Richtplan sein.



Einwohnerentwicklung 2008 – 2022, Prognosen 2023 – 2038

8.3 Berechnung der Bauzonenkapazitäten

Die theoretische Bauzonenkapazität (rote Linie) zeigt auf, wie viele Einwohnende in den Bauzonen Platz haben, wenn das Maximum, welches die heutigen Nutzungsmasse theoretisch zulassen, realisiert wird. Diese Kapazität wird mit dem Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) 2.0 berechnet und von der Dienststelle rawi geprüft. Die technische Bereinigung des LUBAT durch die Gemeinde und die Dienststelle rawi erfolgte im April 2023. Gemäss LUBAT 2.0 (Stand April 2023) bieten die aktuell geltenden Bauzonen in der Gemeinde theoretisch Platz für ca. 4'400 Einwohnende. Im Vergleich zum Einwohnerstand von Ende 2022 mit Total ca. 3'600 Einwohnenden, bieten die Bauzonen gemäss aktuell geltendem Zonenplan bei voller Ausnutzung Platz für zusätzlich ca. 800 Einwohnende.

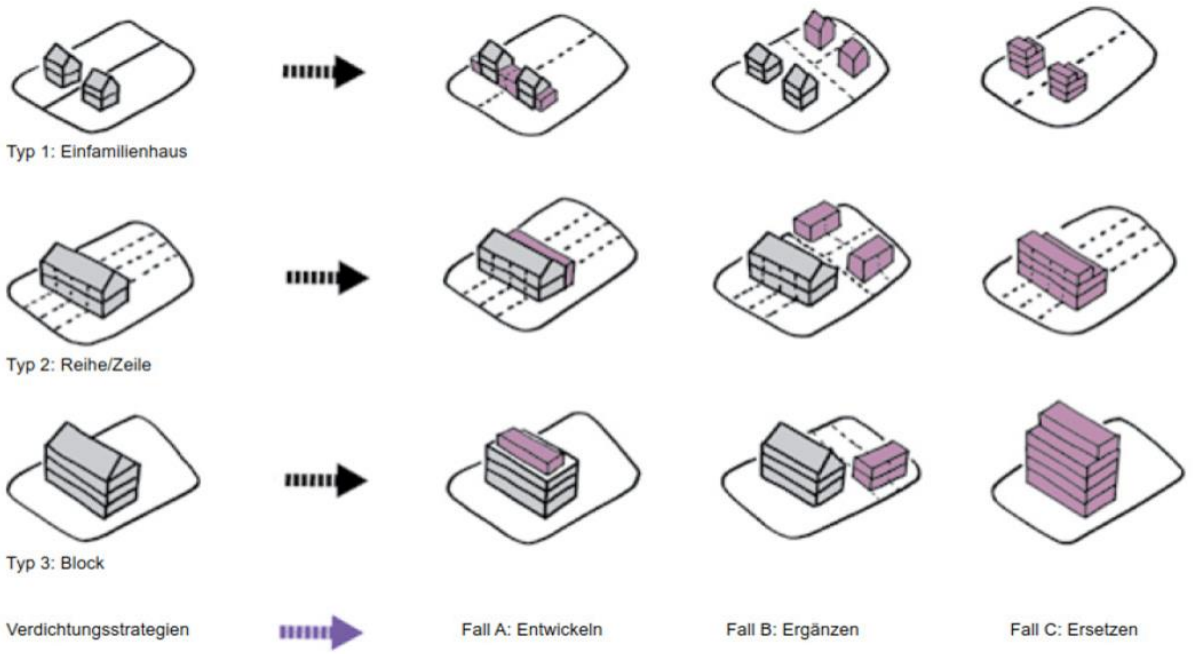
Mit dem Zonenplan-Entwurf gemäss Gesamtrevision der Ortsplanung (orange Linie) ist theoretisch ein maximales Wachstum um weitere ca. 200 Einwohner gegenüber dem aktuell geltenden Zonenplan möglich. Die Bauzonenkapazität des Zonenplan-Entwurfs beträgt somit ca. 4'600 Einwohnende.

Die Zielsetzung der Gesamtrevision ist es, dass keine generelle Aufzonung stattfindet. Die zusätzliche Kapazität wird gemäss LUBAT u.a. in den bestehenden Bauzonen geschaffen, da keine Wohnzonen eingezont werden. Es hat sich jedoch gezeigt, dass mit jeder Gesamtrevision der Ortsplanung, in welcher die Nutzungsmasse vom alten ans neue PGB angepasst werden, im LUBAT automatisch eine Zunahme der Einwohnerkapazitäten resultiert. Dies hängt mit den Kennwerten und Annahmen des Berechnungstools zusammen, entspricht aber wohl nicht in jedem Fall der Realität vor Ort.

Der erwartete Baulandbedarf (m^2/E) – also eine volle Ausnutzung der möglichen Kapazitäten - liegt im Ortsteil Rickenbach bei 185 m^2/E und im Ortsteil Pfeffikon bei 225 m^2/E. Mit dem Zonenplanentwurf reduziert sich die Schätzung des Dichtewerts bei voller Ausnutzung des Zonenplans auf 160 m^2/E im Ortsteil Rickenbach und 200 m^2/E im Ortsteil Pfeffikon. Die Schätzungen des Dichtewerts ist massgebend für die Beurteilung der Vorgaben des Kantonalen Richtplans 2015. Der Dichtewert muss nach der Gesamtrevision der Ortsplanung unter dem massgebenden Median für L-Gemeinden gemäss Kantonalem Richtplan 2015 liegen. Der Median für L -Gemeinden ist 240 m^2/E. Mit dem neuen Zonenplanentwurf wird die Vorgabe eingehalten.

8.4 Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität

Die Siedlungsentwicklung nach innen stellt einen Schwerpunkt der zukünftigen räumlichen Entwicklung dar. Die bessere Nutzung der bestehenden Bauzonen führt zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden, der Verminderung der Zersiedlung und dem Erhalt der Natur-, Erholungs- und Landwirtschaftsflächen. Weitere Vorteile sind die Belebung des Dorfkerns, die Aufwertung der ortsbaulichen Qualitäten, die positive Umweltbilanz, die verbesserte Infrastrukturnutzung und die positiven Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt. Folgende Abbildung veranschaulicht verschiedene Verdichtungsstrategien an diversen Bautypologien.



Bautypologien und Verdichtungsstrategien (Panorama AG), angepasst K+P

Im SLB-Plan werden verschiedene Aspekte der Siedlungsentwicklung nach innen thematisiert. Es werden an geeigneten Standorten für eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen Verdichtungs-Anreize gesetzt, indem Teilen dieser Gebiete leicht höhere Nutzungsmasse zugewiesen werden als dies die bisherigen Zonenpläne zulassen. Einzelne unüberbaute Flächen wurden als Grundstücke zur Baulandmobilisierung gekennzeichnet.

Insbesondere folgende weitere Inhalte der Gesamtrevision betreffen diese Themen:

- Stellenweise Aufzonungen bzw. Abzonungen zur besseren Abbildung des Bestandes → Bei einem Neubau muss nicht weniger dicht gebaut werden als davor. Zudem werden vereinzelt leichte, ortsbildverträgliche Nachverdichtungen ermöglicht.
- Mit den minimalen ÜZ für die dichteren Wohnzonen wird zusätzlich die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert.

8.5 Sondernutzungsplanungen

Zum Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen sowie der Sondernutzungsplanungspflicht im neuen Zonenplan siehe Kap. 4.

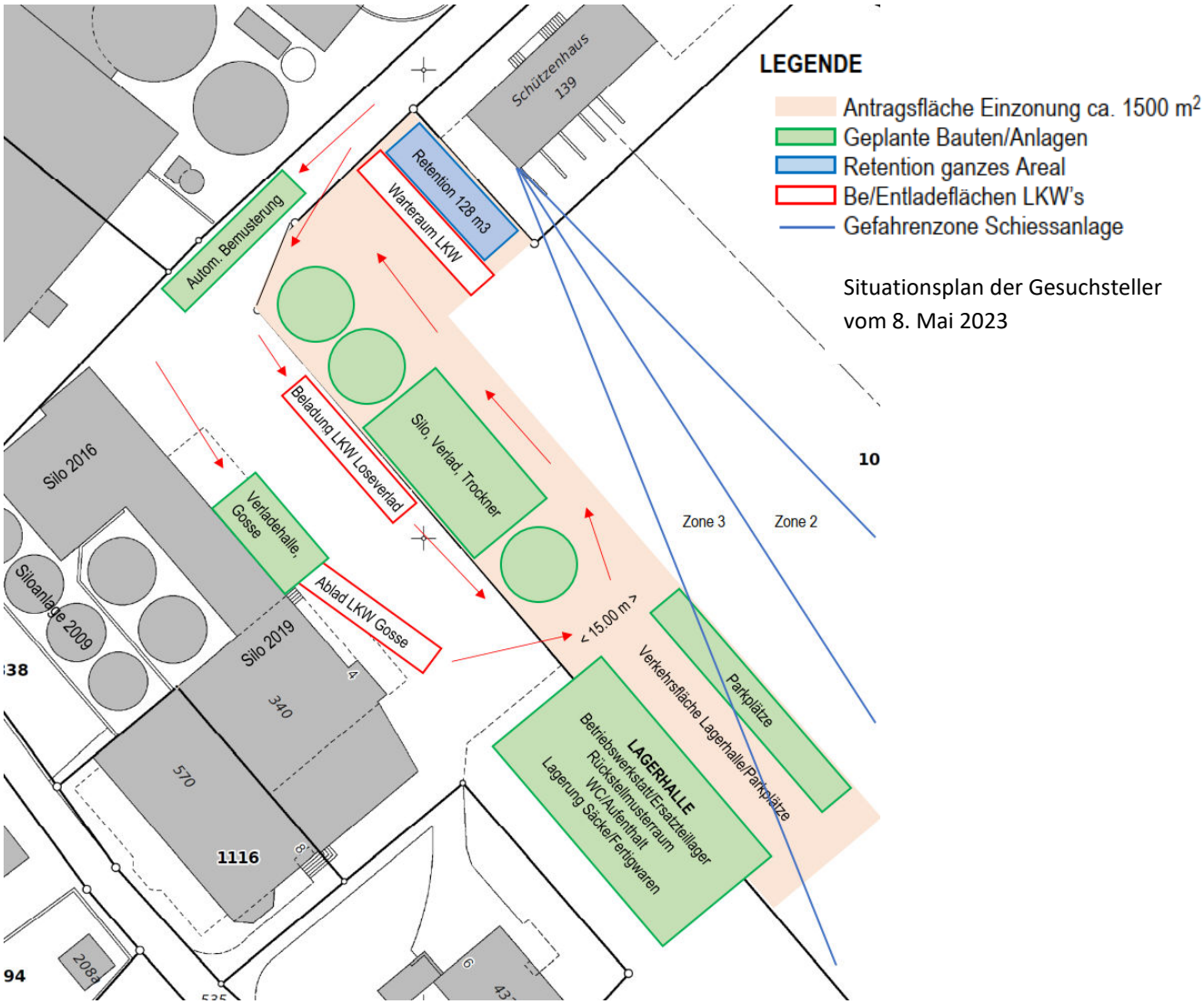
8.6 Begründung des allfälligen zusätzlichen Bedarfs an Bauzonen

In den folgenden Abschnitten wird der Bedarf der Einzonungsfläche, vgl. Kapitel 3.4.2, begründet. Gemäss KRP 2015 können Vergrösserung einer bestehenden Arbeitszone ausserhalb von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten oder regionalen Arbeitsplatzgebieten nur im Zusammenhang mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebes erfolgen. Der bestehende Betrieb Neumühle Rickenbach GmbH bekundet Erweiterungsbedarf.

Der Betrieb ist in den letzten Jahren gewachsen, die Übernahmemengen an Getreide haben sich in den letzten 10 Jahren verdoppelt. In den letzten 10 Jahren wurden auch verschiedene Grossprojekte innerhalb des bestehenden Areals realisiert, beispielsweise auch mit Aufstockungen der bestehenden Lagerhallen. Damit hat der Betrieb die Reserven ausgeschöpft. Aufgrund weiterer baulicher Massnahmen innerhalb des Areals fehlt es an Lagerplatz wie auch einem Wendeplatz für die LKWs. Gerne möchte der Betrieb auch Warte- und Ruheplätze für die ausländischen Chauffeure schaffen. Im bestehenden Areal und der Einzonungsfläche sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Vergrösserung des Getreidetrockners bei der bestehenden Lagerhalle
- Neue Lagerhalle mit diversen Nutzungen
- Manövrier- und Wendeplätze für die LKWs
- Automatische Bemusterung mit einer Durchfahrstation
- Neue Retention
- Lager- und Verladeplatz für Spreuer (Abfallprodukt beim Röllen von Dinkel)

Die Einzonungsfläche liegt zu kleinen Teilen in der Gefahrenzone 3 des Schiessstands (es gelten erhöhte Auflagen). Mit dem Schützenverein wurden Gespräche geführt, dieser ist bereit, eine Lösung zu finden, damit die Lagerhalle realisiert werden kann.



Folgende Anforderungen an Einzonungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des Kantonalen Richtplans 2015 werden für die Erweiterung der Arbeitszone erfüllt:

- Die Einzonung liegt innerhalb des Siedlungsgebiets und übersteigt 4 % der Bauzonenflächen per Ende 2014 nicht. (1)
- Die Nachweise zu den Bauzonenreserven und -kapazitäten gemäss Koordinationsaufgabe S1-5 liegen bis zur kantonalen Vorprüfung vor (siehe Kap. 8.3). (2) *aktuell noch pendent*
- Für das Bauvorhaben sind keine geeigneten Reserven an zentraler Lage in der Bauzone vorhanden. (3)
- Es besteht Bedarf für die Flächen. Der Bedarf kann voraussichtlich gemäss den Entwicklungsprioritäten und den Wachstumswerten für Neueinzonungen (R1-5) nachgewiesen werden (siehe Kap. 8.3) (4)
- Der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner vergrössert sich trotz der Einzonung nicht, da es sich um eine Arbeitszone ohne Einwohnerkapazität handelt (siehe Kap. 8.3 und LUBAT-Berechnung). (5) *LUBAT aktuell noch pendent*
- Die Bauzonenerweiterung ist überkommunal abgestimmt. (6)
- Die ÖV-Angebotsstufe 3 grenzt an das Betriebsgebiet der Neumühle. (7)
- Die Bauzonenerweiterung widerspricht dem kommunalen Siedlungsleitbild nicht. (8)
- Die Erschliessbarkeit ist rechtlich, technisch und finanziell möglich. (9)

- Mit den betroffenen Grundeigentümern werden entsprechende Vereinbarungen ausgehandelt. Es soll gewährleistet werden, dass das neu eingezonte Land innerhalb einer bestimmten Frist der Überbauung zugeführt wird. Gemäss Gesuch sind die Bauten und Anlagen kurz- bis mittelfristig geplant (10)
- Die Einzonungsfläche beträgt weniger als 1 ha. Es ist somit kein ausführlicheres Bebauungskonzept notwendig (11).
- Es werden Fruchtfolgeflächen beansprucht (12).
- Die Vergrösserung der Arbeitszone geschieht in Zusammenhang mit dem Bedarf eines bestehenden Betriebs (15).

8.7 Verfügbarkeit der Bauzonen

Die Verfügbarkeit der einzuzonenden Fläche ist gegeben. Dies dokumentiert die Einverständniserklärung vom 12. Januar 2021 des betroffenen Grundeigentümers, vgl. Gesuch Neumühle vom 12. Januar 2021 in den Beilagen.

8.8 Kompensatorische Auszonungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Rickenbach ist bis zur Genehmigung der vorgezogenen Teilrevision bzgl. Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie eine Rückzonungsgemeinde. Das heisst, Einzonungen sind grundsätzlich nicht möglich. Im Rahmen der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie wurden jedoch alle Zonen mit Einwohnerkapazität geprüft. Die reine Arbeitszone, um welche es sich bei der Einzonung Neumühle handelt, weist keine Einwohnerkapazität auf. Die Einzonung ist zudem standortgebunden.

Im Ortsteil Rickenbach bestehen keine unbebauten Arbeitszonen, welche sich für eine kompensatorische Auszonung eignen. Die Flächen der Arbeitszonen sind grundsätzlich sehr gut ausgenutzt. Die unbebauten Flächen in der Wolfsgrueb und Brüelmatte werden aktuell bebaut oder sollen für die dort ansässigen Betriebe zur Verfügung stehen.

Mit den Einzonungen werden keine zusätzlichen Einwohnerkapazitäten geschaffen, da es sich um eine Zone ohne Einwohnerkapazität handelt.

Die Einzonung wird aufgrund des ausgewiesenen Erweiterungsbedarf des ansässigen Betriebs vorgenommen. In den bestehenden Flächen des Betriebs ist bereits eine hohe Dichte vorhanden und nicht genügend Platz für die vorgesehenen weiteren Nutzungen. Die vorgesehenen Erweiterungen sind optimal angeordnet.

8.9 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen

Die Flächen wurden betreffend ihrer Fruchtfolgequalität geprüft. Im Bericht der Vogt Planer vom 31. August 2021 werden die Abklärungen dokumentiert. Darin wird festgehalten, dass von den insgesamt untersuchten Flächen (0.15 ha) 427 m^2 die Qualitätskriterien für Fruchtfolgeflächen erfüllen.

Gemäss der neuen kantonalen Richtlinie Fruchtfolgeflächen, welche ab dem 1. Januar 2024 in Kraft tritt, fällt die zu kompensierende Fruchtfolgefläche unter die Bagatellgrenze von 500 m^2 und muss daher nicht kompensiert werden.

Im Folgenden wird die Einhaltung von §§ 39a Abs. 3 und 39c PBG betreffend Erhaltung des Kulturlandes und Fruchtfolgeflächen erläutert.

- Mit den vorgesehenen Änderungen werden die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans eingehalten:
  Mit der vorliegenden Einzonung in die Arbeitszone werden die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Entwicklung der Wirtschaft in der Gemeinde Rickenbach geschaffen. Entsprechend der Bestrebung von Art. 1 Abs. 2c RPG wird damit das soziale und wirtschaftliche Leben sowie eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und Wirtschaft gefördert. Der Erhalt und die Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben, ist auch im Siedlungsleitbild festgehalten. Durch die Einzonung wird das Arbeitsgebiet, welches an das Siedlungsgebiet grenzt, entsprechend dem ausgewiesenen Bedarf weiterentwickelt. Das Arbeitsgebiet liegt nahe beim Ort. Gemäss kantonalem Richtplan ist die Gemeinde Rickenbach eine L3-Gemeinde. In dieser Gemeindekategorie liegt ein Handlungsschwerpunkt auf der Konzentration auf die kommunale Arbeitsplatznachfrage. Beim Betrieb handelt es sich um ein bestehendes und einheimisches Unternehmen, welches seit Jahren in der Gemeinde ansässig ist.
- Die neu beanspruchte Fläche wird auf das Notwendige beschränkt und mit den geplanten Bauten und Verkehrsflächen optimal ausgenutzt, vgl. dazu den Situationsplan der Gesuchsteller. Im Gesuch wird auch aufgezeigt, wie das bestehende Areal weiter verdichtet wird.
- Mit der Einzonung werden keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten; die Einzonung grenzt an die bestehende Bauzone.
- Die Gemeinde hat ein Interesse daran, dass sich der bestehende Betrieb in der Gemeinde entwickeln kann. Der Betrieb stellt einen bedeutenden Bestandteil der Wirtschaft in der Gemeinde Rickenbach dar. Mit den Anpassungen an der Arbeitszone wird ein kompaktes Arbeitsgebiet geschaffen, welches den Entwicklungsabsichten des Betriebs Rechnung trägt. Mit dem Boden wird haushälterisch umgegangen.
- Sämtliche Flächen in den Arbeitszonen der Gemeinde werden von bestehenden Betrieben aktuell bebaut oder gelten als strategische Reserven.
- Die Einzonungsfläche für die Arbeitszone wird landwirtschaftlich genutzt und weist gemäss Gutachten von Vogt Planer teilweise die Qualität von Fruchtfolgeflächen auf.

8.10 Mehrwertausgleich

Seit 1. Januar 2018 ist ein Mehrwertausgleich durchzuführen, wenn die Planänderung zu einem Mehrwert von mehr als 50‘000 bei Einzonungen bzw. mehr als 100'000 Franken bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht führt (§ 105ff PBG).

Die Fälligkeit einer Mehrwertabgabe wird mit den Gesuchstellern noch thematisiert. Die Höhe der Mehrwertabgabe ist nach der kantonalen Vorprüfung von einem für Schätzungen spezialisiertes Büro zu ermitteln und verbindlich in Vereinbarungen mit den Gesuchstellern festzuhalten.

8.11 Rückzonungen

Die kantonale Rückzonungsstrategie wurde in der vorgezogenen Teilrevision gemeinsam mit der Gewässerraumfestlegung, dem Wanderwegrichtplan und der Festlegung der Weilertypen umgesetzt.

8.12 Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan

In der Gemeinde Rickenbach wird nur eine kleinere Einzonung vorgenommen. Die Fläche ist bereits erschlossen, dafür wird keine Anpassung des Erschliessungsrichtplans benötigt.

Der Erschliessungsrichtplan vom 5. Juni 2012 wird aufgehoben. Die Erschliessungsgebiete wurden allesamt realisiert, bzw. werden nicht in absehbarer Zukunft eingezont. Die unbebauten Flächen, welche sich bereits in der Bauzone befinden, sind bereits erschlossen. Aufgrund der Siedlungsentwicklung nach innen ist keine Massnahme betreffend Erschliessung zu erwarten. Ein Teil des Berichts wird in Abstimmung zum Teilrichtplan Fusswegnetz aktualisiert und in den bestehenden Kommunalen Richtplan integriert.

Änderungen im Zonenplan können Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben. Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement sind nach deren Genehmigung mit der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) abzustimmen.

Die Gemeinde hat ohnehin den Unterhalt der Wasserversorgung und Siedlungsentwässerung sicherzustellen. Mit dem Siedlungsentwässerungsregelment, welches am 1. Januar 2023 in Kraft getreten ist, wird die Siedlungsentwässerung geregelt inkl. Erstellung, Anschluss, Bewilligungsverfahren, Betrieb und Unterhalt, Finanzierung, etc. Weiter wird im Strassenreglement der Einwohnergemeinde Rickenbach (gültig ab 11. November 2003 mit Änderungen am 1. Januar 2017) die Strassenkategorie und Klasseneinteilung, Bau und Unterhalt sowie Finanzierung und Beiträge geregelt.

8.13 Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Der Verkehrsrichtplan für den Ortsteil Rickenbach wurde überprüft und kein Anpassungsbedarf festgestellt. Da die Dimensionierung und Kapazität der Bauzonen im Ortsteil Pfeffikon keine wesentlichen Änderungen erfahren, besteht aktuell kein Bedarf den Verkehrsrichtplan zu erweitern.

8.14 Weilerzonen

Gemäss § 35 PBG werden die Weilerzonen neu den Nichtbauzonen zugeteilt. Damit werden die Regelungen an das übergeordnete Recht angepasst. Weilerzonen sind nach Bundesrecht Nichtbauzonen, weshalb dort bei Baugesuchen eine kantonale Behörde die Zustimmung erteilen muss.

Gemäss § 59a PBG dienen die Weilerzonen der Erhaltung der ländlichen Kleinsiedlungen. Gemäss den Erläuterungen zum PBG dienen sie vorab der baulichen Bestandeswahrung. Eine Neubaustrategie widerspricht generell den Vorgaben für das Bauen ausserhalb der Bauzone und den Zielen der Erhaltung der ländlichen Strukturen. Bauliche Massnahmen zum Erhalt und zur Pflege der bestehenden Bausubstanz sind möglich, weiter sind bauliche Ergänzungen in untergeordnetem Ausmass zulässig, sofern die bestehende Infrastruktur für deren Erschliessung ausreicht. Weitergehende Massnahmen wie An- und Umbauten, Neben- und Kleinbauten, Nutzungsänderungen und einzelne Ersatzneubauten können nur so weit geprüft werden, wie sie zur Verhinderung der Abwanderung erforderlich sind und der Erhaltung des Weilercharakters dienen. In § 59a Ab. 2 PBG wird festgelegt, dass Bauten, Anlagen und Nutzungen für die Land- und Forstwirtschaft zulässig sind. Für die im BZR weiter beschriebenen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecke sind nur untergeordnete bauliche Massnahmen (An-, Klein- und Umbauten, Nutzungsänderungen) und Ersatzneubauten zulässig.

Der Muster-BZR Artikel wurde entsprechend der Praxis anderer Gemeinden ergänzt, um den Handlungsspielraum zu präzisieren und möglichst auszuschöpfen, vgl. Erläuterungen im Muster-BZR. Als zulässige weitere Nutzungen im Weiler Niederwil werden die Wohn- und Gewerbenutzung ergänzt. Weiter möchte der Gemeinderat auch bestehenden Gewerbebetrieben Neubauten ermöglichen. Im Kantonalen Vorprüfungsbericht wird die Möglichkeit von Neubauten für das Gewerbe als nicht genehmigungsfähig beurteilt und beantragt, diese Bestimmung zu löschen.

In einem Schreiben vom 10. Januar 2020 präzisiert die Dienststelle rawi betreffend Umnutzung von bestehenden landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden in einem Weiler folgendes: «Die vollständige Umnutzung eines landwirtschaftlichen Ökonomiegebäudes in ein Wohnhaus oder gar ein entsprechender Ersatzneubau widerspreche grundsätzlich dem Sinn und Zweck von Weilerzonen gemäss § 59a PBG bzw. Art. 33 RPV. Die Nutzungen in einem Weiler sollen nicht massgeblich intensiviert werden. Im Vordergrund stehe der bauliche und nutzungsmässige Erhaltungsgrundsatz. Geprüft werden könne allenfalls eine teilweise Umnutzung, z.B. eine Ausweitung der bestehenden Wohnnutzung in einen angebauten Ökonomieteil, sowie, wenn der Erhalt des Gebäudes aus denkmalpflegerischer, ortsbaulicher, aussenräumlicher und landschaftlicher Sicht zu begrüssen ist. Einen Ersatzneubau mit vollständig anderer Nutzung erachten wir als nicht zulässig.»

8.15 Reglementsänderungen

Grundsätzlich sind die Mindestinhalte gemäss kantonalem Muster-BZR enthalten. Bei folgenden Punkten weicht der BZR-Entwurf vom kantonalen Muster-BZR ab:

- Fassadenhöhen: Auf die Festlegung der Fassadenhöhe wird der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet. Durch den Verzicht auf die Festlegung von Fassadenhöhen werden auch die Artikel betreffend Reduktion der Fassadenhöhe bei Terrainveränderungen und Zurückversetzung des obersten Geschosses hinfällig (Art. 24 Abs. 2 und Art. 25 Muster-BZR).
- Dachgestaltung: In Art. 30 Abs. 3 wird die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf höchstens 2/3 der Länge anstatt 2/5 (gem. Muster-BZR) der dazugehörigen Dachlänge angepasst. Weiter wird in Abs. 2 präzisiert, dass Dachfenster nicht betroffen sind vom minimalen Abstand zu den seitlichen Fassaden.

Folgende Bestimmungen werden im Vergleich mit dem kantonalen Muster-BZR ergänzt oder geändert:

- Nutzungsmasse in der Dorfzone: Wie bisher werden für die Dorfzonen der beiden Ortsteile die Nutzungsmasse nur betreffend der Gesamthöhe der Bauten festgelegt. Alle weiteren werden von Fall zu Fall festgelegt.
- Dachgestaltung in der Dorfzone: Wie bisher in der Dorfzone Rickenbach und im ganzen Ortsteil Pfeffikon sind die Dächer in den Dorfzonen in die bestehende Bebauung einzugliedern. Flachdächer sind in den Dorfzonen nur gestattet, wenn sie im Rahmen eines Gestaltungsplanes bewilligt werden.
- Zusätzliche ÜZ für Klein- und Anbauten gem.§. 112a Abs. 2c und d PBG: Für alle Wohnzonen werden im BZR solche zusätzlichen Überbauungsziffern festgelegt; Begründung siehe Kap. 3.3.3
- Da § 122 Abs. 1 PBG insbesondere bei grossen Gesamthöhen zu unzweckmässigen Grenzabständen führen kann und teilweise eine zweckmässige Überbauung verunmöglichen würde, werden die Grenzabstände in der Arbeitszone und der Zone für öffentliche Zwecke reduziert festgelegt. Gegenüber anderen Zonen sind die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten.

Folgende BZR-Artikel der rechtsgültigen BZR beider Ortsteile wurden gestrichen (keine komplette Auflistung, lediglich eine Auswahl):

- Einleitung: Aus bestehendem BZR Rickenbach, in BZR Pfeffikon 1994 ähnliche Formulierung, in Muster-BZR nicht vorgesehen, daher wird darauf verzichtet.
- Grundsätze der Siedlungsentwicklung: In Muster-BZR nicht vorhanden, aus bestehendem Art. 3 BZR Rickenbach. Da übergeordnet (vgl. § 38 PBG zur Verfügbarkeit von Bauland) geregelt, ist es nicht notwendig dies im BZR so festzuhalten.
- Zoneneinteilung: Zoneneinteilung in Muster-BZR nicht vorgesehen, diese wird aus bestehendem Art. 4 BZR Rickenbach nicht übernommen. Sondern durch ein Inhaltsverzeichnis ersetzt.
- Schutzzone Dorf Pfeffikon: Die Abgrenzung der Schutzzone Dorf aus dem bestehenden Zonenplan ist nicht zweckmässig (entspricht Teil der Baugruppe ausserhalb der Dorfzone). Dementsprechend wird auf die Schutzzone Dorf verzichtet. Mit der Baugruppe des kantonalen Bauinventars ist das Ortsbild ausreichend geschützt. Um dies zu unterstützen, werden im Art. 23 Kulturdenkmäler Präzisierungen vorgenommen.
- Kompostplätze, Container: Keine Übernahme aus bestehendem BZR Rickenbach und Art. 39 BZR Pfeffikon; eine Regelung im BZR ist nicht mehr zweckmässig.
- Anhänge zu Kulturobjekten und Archäologischen Fundstellen werden durch die Darstellung der kantonalen Datensätze ersetzt.

Weitere Hinweise

- Einstellhallen, welche die Bedingungen in § 13a PBV erfüllen, müssen nicht in der ÜZ für Haupt- oder Nebenbauten berücksichtigt werden. Wenn die Einstellhalle eine maximale Gesamthöhe von 3.5 m aufweist und die Mantelfläche höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive das tiefer gelegte Terrain hinausragt, wird die anrechenbare Gebäudefläche der Einstellhalle durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen.

9 WEITERE THEMEN

9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit

Keine Bemerkung

9.2 Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz

Der Artikel bezüglich Immissionsschutzes (bisher Art. 40, neu Art. 36 BZR) wird aus dem BZR 2012 übernommen.

Bei der Zone für öffentliche Zwecke wird die Lärm-Empfindlichkeitsstufe bei verschiedenen Nutzungen differenziert. Die Zone für öffentliche Zwecke wird grundsätzlich der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Bei den Kirchen (GS Nrn. 1 und 247, GB Rickenbach, 1 und 5, GB Pfeffikon) und Schützenhäusern (GS Nrn. 106, GB Rickenbach und 171, GB Pfeffikon) in beiden Ortsteilen gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Im

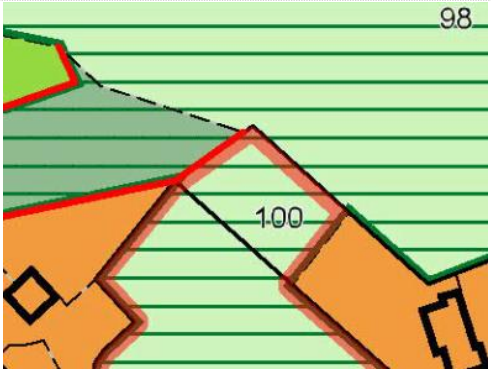
Zonenplan ist in der Legende ersichtlich, dass zwei unterschiedliche Lärmempfindlichkeitsstufen gelten. Im BZR wird in Art. 10 Abs. 1 aufgeführt, welche Stufe gilt.

9.3 Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder

Aufgrund von Änderungen an der Grundnutzung werden gewisse statische Waldränder hinfällig, bzw. waren bisher eigentlich nicht zweckmässig. Ein statischer Waldrand wird neu festgelegt.

Ausschnitt Zonenplan (Stand Gemeindeversammlung) statischer Waldrand entfällt	**Ausführungen**
	Der Bach, welcher auf dem Grundstück Nr. 1155, GB Rickenbach, fliesst, wird dem Übrigen Gebiet A zugeordnet. Daher entfällt auf diesem Abschnitt der statische Waldrand. Die Änderung ist im Planungsbericht und im Zonenplan als «entfallend» dargestellt.
	Weiler Niederwil, GS Nr. 161 (GB Rickenbach) Das Gewässer wird aufgrund der geringen Breite nicht dem Übrigen Gebiet A zugeordnet. Es ist jedoch bereits im rechtsgültigen Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeordnet, weshalb ein statischer Waldrand nicht zulässig ist vgl. folgender Ausschnitt des Geoportals (Stand 03.05.2023). Diese Abgrenzung der Weilerzone und der Landwirtschaftszone wird beibehalten, somit ist kein statischer Waldrand notwendig. Die Änderung ist im Planungsbericht und im Zonenplan als «entfallend» dargestellt:

Aufgrund der Ausscheidung als Verkehrszone ist ein statischer Waldrand festzulegen. Zu diesem Zweck wird ein Waldfeststellungsplan erstellt, vgl. Beilagen.



Die Rückzonung auf dem Grundstück Nr. 100, GB Pfeffikon, ist Gegenstand eines Gerichtsverfahrens und daher noch nicht in Kraft. Je nach Entscheid, entfällt der statische Waldrand entlang des Grundstücks Nr. 100, GB Pfeffikon.

9.4 Gewässerraum-Freihaltung

Die Gewässerraum-Freihaltung wurde bereits in einer vorgezogenen Teilrevision erarbeitet. Stellenweise ändert sich die Überlagerung, falls eine Grundnutzung sich verändert. Beispielsweise wenn eine Verkehrszone anstatt der Landwirtschaftszone ausgeschieden wird, führt dies zu einer überlagernden Grünzone Gewässerraum anstelle der Freihaltezone Gewässerraum. Die Abgrenzung und Wirkung veränderten sich dadurch nicht.

Im Entscheid des Regierungsrates Nr. 226 vom 15. Februar 2022 zur Genehmigung der Teilrevision mit der Gewässerraumfestlegung und dem kommunalen Richtplan wurde darauf hingewiesen, dass in der Gesamtrevision der Gewässerraum an zwei Stellen anzupassen ist. Dies wird im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorgenommen: Der Gewässerraum ist von der Gewässerachse mit 5.5 m anstatt vom Waldrand festzulegen auf den Grundstücken Nrn. 161 und 348, GB Rickenbach.

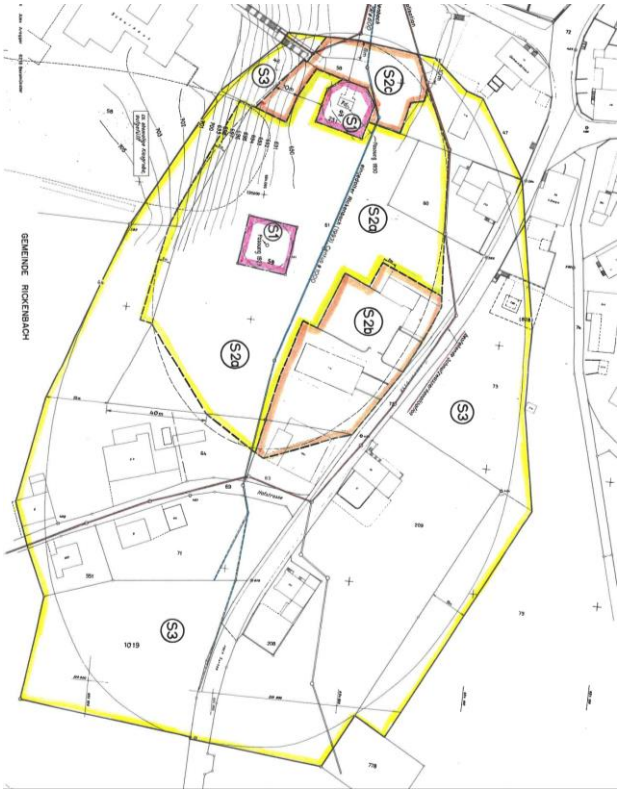
In der Gemeinde Rickenbach weist lediglich der Gewässerlauf im Bohler eine Breite auf, mit welcher er gemäss Datenmodell Nutzungsplanung (Version 3.1.6.) als Übriges Gebiet A ausgeschieden wird. Weiter

kämen die offenen Gewässerflächen im Dorf Rickenbach in Frage. Diese Stellen sind jedoch aufgrund der Eindolungen stark zerstückelt, eine separate Ausscheidung als Übriges Gebiet A wird nicht vorgenommen.

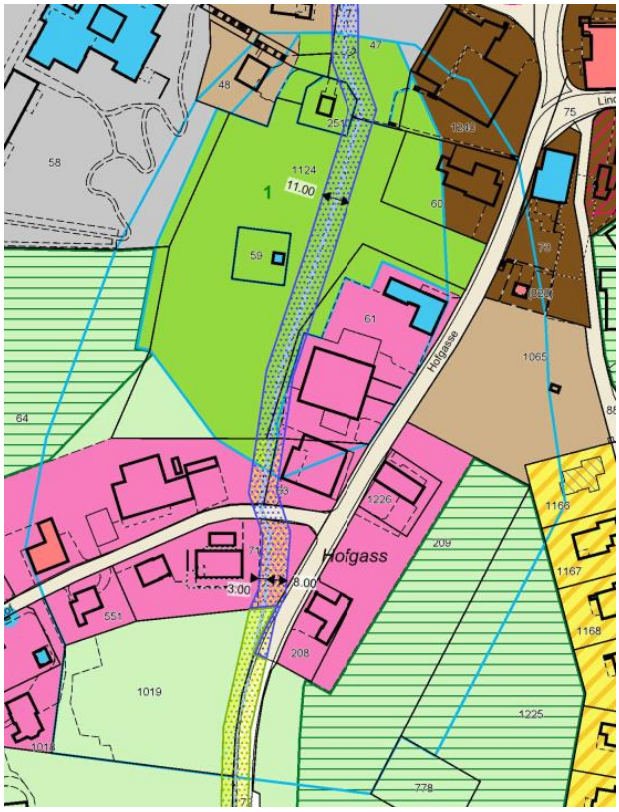
9.5 Grundwasserschutz

Bei der Grundwasserschutzzone Dorf gibt es Anträge von Grundeigentümern zur Umzonung der Grundnutzung von Grünzone in eine Wohn- oder Mischzone. Im Gegensatz dazu steht der Antrag währen der Vorprüfung der DS uwe die Grundwasserschutzzone gesamthaft einer verträglichen Grundnutzung (Grünzone, Landwirtschaftszone) zuzuordnen. Grundsätzlich entspricht die Zonenzuordnung im Zonenplan dem Schutzzonenreglement vom 7.04.1998. Die Gemeinde hält an dieser Zonenzuteilung fest und nimmt in der Gesamtrevision keine Änderungen vor.

Ausschnitt Plan zur Grundwasserschutzzone vom 7.04.1998



Ausschnitt Zonenplan



	Nutzungsbeschränkungen je Schutzzone gemäss Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung der WVG Rickenbach vom 7.04.1998 (zusammengefasst):	Grundnutzung im Zonenplan
S3 (Weitere Schutzzone	▪ Verbot von industriellen und gewerblichen Bauten und Anlagen, in welchen wassergefährdete Stoffe erzeugt, verwendet, umgeschlagen, befördert oder gelagert werden.	Landwirtschaftszone, diverse Bauzonen (Zone für öffentliche Zwecke, Dorfzonen, Erhaltungs- und Erneuerungszone, Wohnzone)

	▪ Verbot von Tiefbauten unterhalb des höchstens Grundwasserspiegels, Ausnahmen (Kanalisation oder Pfählung), wenn zwingend erforderlich. ▪ Parkplätze sind mit dichtem Belag, Randbordüren und Ableitung des Oberflächenwassers zu versehen. ▪ Anforderungen bzgl. Umgang mit grundwassergefährdeten Stoffen, Tankanlagen für Mineralölprodukten, Abwasserleitungen, Güllengruben. ▪ Landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Gartenbau sind zulässig mit Einschränkungen	
S2 (Engere Schutzzone	Zusätzlich zur Zone S3 gelten folgende Bestimmungen; Zone S2 wird unterteilt in:	
	▪ S 2a Grünzone: Das Erstellung von neuen Bauten und Anlagen ist nicht gestattet. Begründete Ausnahmen bedürfen der Bewilligung der DS uwe. Landwirtschaftliche Bewirtschaftungswege sind gestattet.	Grünzone mit Zweck: Schutz der Grundwasserfassung
	▪ S2b Landwirtschaftszone: Landwirtschaftliche Stallbauten und Wohnhäuser sind gestattet. Neu- und Umbauten bedürfen der Bewilligung der DS uwe. Weitere Vorschriften bzgl. Umschlagplätze für Gülle, Mist, Mineralöl, Pflanzenschutzmittel; Abwasser- und Entwässerungsleitungen, etc.	Erhaltungs- und Erneuerungszone, im rechtsgültigen Zonenplan: Sonderbauzone Hof
	▪ S2c Grünzone und Bauzone (Parkplatz): Bestehender öffentlicher Parkplatz und neue Zufahrtsstrasse zu Grundstück Nr. 48 mit gewissen Bedingungen sind gestattet. Nicht gestattet sind Hochbauten, Schmutzwasserleitungen, Autowaschen und Reparaturarbeiten an Motorfahrzeugen.	Grünzone mit Zweck: Schutz der Grundwasserfassung Dorfzone
S1 (Fassungsbereich)	Zusätzlich zu den aufgeführten Bestimmungen der S3 und S2 gilt folgende Bestimmung: ausser Naturwiesen, Bäumen und Sträuchern ist grundsätzlich jede Nutzung untersagt.	Grünzone mit Zweck: Schutz der Grundwasserfassung

9.6 Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung

Die Umsetzung der Gefahrenkarte wird vom rechtsgültigen BZR übernommen, vgl. Art. 18. Aufgrund der Bereinigung während der kantonalen Vorprüfung ist ein separater Plan zu den Gefahrengebieten zu erstellen. Darin werden die Gefahrenzonen gemäss Gefahrenkarte orientierend dargestellt.

9.7 NIS-Verordnung (Mobilfunk udgl.)

Keine Bemerkung

9.8 Risikovorsorge

Keine Bemerkung

9.9 Vorhandene oder vermutete Altlasten

Keine Bemerkung

9.10 Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz

Gemäss Muster-BZR wurde die Geotopschutz- in die **Landschaftsschutzzone** überführt. In den vorliegenden Entwürfen der Planungsinstrumente wird der kantonale Datensatz abgebildet und als verbindlicher Teil aufgeführt.

Die **Naturschutzzonen** wurden von der Gemeinde überprüft und entsprechend den aktuellen Gegebenheiten geringfügige Anpassungen vorgenommen. Die Naturschutzzonen wurden im Oktober 2020 dokumentiert. Als weiteres Kriterium wurden die bestehenden Bewirtschaftungsverträge (gem. Karte Landwirtschaft im Geoportal 'Kulturflächen im NHG', Stand Oktober 2020) verwendet. Die Naturschutzzonen umfassen mehrheitlich Flächen, welche in einem Bewirtschaftungsvertragsverhältnis stehen. Diese werden weiterhin als wertvoll erachtet. Nicht in jedem Fall wurden die Flächen angeglichen, teilweise wurden sie belassen. Einzig die kleineren Naturschutzzonen Nr. 9 und Nr. 12 werden im Rahmen der Gesamtrevision gestrichen. Auf diesen Flächen bestehen keine Verträge und vor Ort kann keine ökologische Bedeutung festgestellt werden, vgl. Fotodokumentation der Flächen in der Beilage.

Die vorhandenen **Aussichtspunkte** wurden ebenfalls überprüft. Folgende Anpassungen werden vorgenommen: Verschiebung zweier Standorte sowie Ergänzung von drei Aussichtspunkten, vgl. auch Foto-Dokumentation Natur- und Landschaftsschutz von Oktober 2020 in der Beilage. Der Aussichtspunkt beim Jubiläumstisch im Sterenbergwald wird gestrichen. Die Nutzung des Platzes ist unabhängig von der Bezeichnung als Aussichtspunkt gewährleistet.

Die bestehenden **markanten Einzelbäume (Naturobjekte)** wurden im Oktober 2020 fotografisch dokumentiert. Aufgrund der Überprüfung wurde folgende Aktualisierung an den bestehenden Eintragungen von Einzelbäumen vorgenommen:

- Keine Änderungen: 1-3, 6, 10, 11, 18, 19, 21, 23, 25-32, 34, 36
- Korrektur Standort: 4, 24
- Streichung mit der Begründung:
  - Existiert nicht mehr und zukünftig auch kein geeigneter Standort für markante Bäume, da teilweise zu nahe an bestehenden Bauten: 5, 9, 15-17, 33, 35
  - Teil einer grösseren Baumgruppe, erscheint nicht markant: 12-14
  - Wurde ersetzt, kleiner Baumwuchs und nicht markant bzw. zu nahe an bestehenden Bauten: 20, 22
- Ersatz: 7 und 8 gestrichen und mit nahen gelegenen markanten Bäumen ersetzt

Auch die im Zonenplan dargestellten **Hecken** wurden überprüft und bei Bedarf neue ergänzt. Hecken sind unabhängig von der Darstellung und Abbildung im Zonenplan durch die kantonale Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt.

Die OPK sieht betreffend **Siedlungsränder** insbesondere Aufwertung von Siedlungsränder keinen konkreten Handlungsbedarf. Bei grossen Einzonungen ist dies einzelfallsweise zu berücksichtigen. Bei der Einzonung Neumüli ist dies nicht der Fall. Eine Vergrösserung der Einzonungsfläche um eine Siedlungsrandgestaltung zu ermöglichen wird in diesem Fall aufgrund der kleinen Grösse der Einzonung nicht als zweckmässig erachtet.

9.11 Denkmalschutzobjekte / Archäologie

In Art. 23 BZR werden die Kulturdenkmäler (bisher Kulturobjekte) behandelt. Die bisherigen kommunalen Kulturobjekte werden vollständig durch die kantonalen Kulturdenkmäler ersetzt. Die Kulturdenkmäler sind orientierend im Zonenplan dargestellt.

Im Zonenplan werden die bisherigen kommunalen Schutzzonen Archäologie durch die orientierenden, vom Kanton erfassten archäologischen Fundstellen ersetzt.

9.12 Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen

Keine Bemerkung

9.13 Energieplanungen

Die Gemeinde Rickenbach beteiligt sich im Regionalen Entwicklungsträger Sursee Mittelland am regionalen Energie- und Klimaleitbild. Im Werkzeugkasten zum Energie- und Klimaleitbild werden Massnahmen für die Gemeinden definiert. Der Gemeinderat möchte die Massnahmen betreffend Energie und Klima weiterhin in einem separaten Projekt ausserhalb der Ortsplanung weiterverfolgen.

9.14 Verkehrsintensive Einrichtungen

Keine Bemerkung

9.15 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen

Keine Bemerkung

9.16 Landumlegungen

Keine Bemerkung

9.17 Sonderzonen

An den bestehenden Sonderzonen werden keine Anpassungen vorgenommen.

9.18 Abbau- und Deponieprojekte

Keine Bemerkung