



DIE RICKENBACHER

Botschaft zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

*Montag, 27. September 2021, 19.30 Uhr,
Schulanlage, Buttenbergstr. 5, Rickenbach LU*

**Teilrevision der Ortsplanung:
Rückzonungen,
Festlegung Gewässerräume**

**Gemeindeinitiative: «Erhaltet den Stierenberg –
keine Windkraftanlagen auf unserem Hausberg!»**

**Informationen
zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung
am Montag, 27. September 2021, 19.30 Uhr,
Schulanlage, Buttenbergstr. 5, Rickenbach**

Traktanden

	Seite
1. Teilrevision der Ortsplanung:	
1.1 Kommunalen Richtplan zur Festlegung der Weiler-Typen und Wanderwege	4
1.2 Gewässerraumfestlegung	5
1.2.1 Ausgangslage	5
1.2.2 Bisheriger Planungsverlauf	5
1.2.3 Änderung Planungsinstrumente	5 - 8
1.2.4 Behandlung der Einsprache (Gewässerraum Pfeffikon)	8 - 9
1.2.5 Orientierung über die Änderungen nach der öffentlichen Auflage	9 - 10
1.2.6 Detailberatung der Ortsplanungsrevision (Gewässerraumfestlegung)	10
1.2.7 Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanungen Rickenbach und Pfeffikon betreffend Gewässerraumfestlegung	10 - 11
1.3 Rückzonungen	11
1.3.1 Ausgangslage	11 - 14
1.3.2 Bisheriger Planungsverlauf	14 - 15
1.3.3 Änderung Planungsinstrumente	15 - 19
1.3.4 Behandlung der Einsprachen	19 - 45
1.3.5 Orientierung über die Änderungen nach der öffentlichen Auflage	
1.3.6 Detailberatung der Teilrevision der Ortsplanungen Rickenbach und Pfeffikon betreffend Rückzonungen	45 - 46
1.3.7 Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanungen Rickenbach und Pfeffikon betreffend Rückzonungen	46
1.4 Bericht der Controlling-Kommission zur Teilrevision der Ortsplanungen Rickenbach und Pfeffikon	47
1.5 Schlussabstimmung über die Teilrevision der Ortsplanungen Rickenbach und Pfeffikon betreffend Gewässerraumfestlegung	
1.6 Schlussabstimmung über die Teilrevision der Ortsplanungen Rickenbach und Pfeffikon betreffend Rückzonungen	
1.7 Rechtsmittel gegen die Beschlüsse der Stimmberechtigten	48
1.8 Genehmigung durch den Regierungsrat	48
2. Gemeindeinitiative	
„Erhaltet den Stierenberg – keine Windkraftanlagen auf unserem Hausberg!“:	
2.1 Ausgangslage	50
2.2 Vorlage	51 - 53
2.3 Argumente des Initiativkomitees	53 - 54
2.4 Argumente des Gemeinderats	55 - 58
2.5 Bereits laufendes Teilrevisionsverfahren zu Windenergieanlagen auf dem Stierenberg	58 - 59
2.6 Übergeordnete gesetzliche und raumplanerische Rahmenbedingungen	59 - 60
2.7 Materielle Vorprüfung der Initiative durch den Kanton	61
2.8 Rechtliche Beurteilung im Auftrag des Gemeinderats	61 - 62
2.9 Bericht der Controlling-Kommission zur Gemeindeinitiative	63 - 64
2.10 Schlussabstimmung über die Gemeindeinitiative „Erhaltet den Stierenberg – keine Windkraftanlagen auf unserem Hausberg!“	

Allgemeine Bemerkungen

Hinweis: Schutzkonzept der Gemeinde

Aufgrund der aktuellen Situation rund um das Coronavirus werden Personen, die sich krank oder unwohl fühlen, gebeten, der Versammlung fernzubleiben. Für die Teilnahme an der Versammlung ist kein Covid-Zertifikat erforderlich. Für Gemeindeversammlungen besteht keine Personenzahlbeschränkung. Nicht stimmberechtigte Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben die Möglichkeit, in separaten Örtlichkeiten die Versammlung mittels Live-Übertragung zu verfolgen. Das Tragen einer Gesichtsmaske und die Einhaltung des Abstandes sind zu jeder Zeit ab Betreten der Räumlichkeiten obligatorisch. Besucherinnen und Besucher werden gebeten, eine eigene Maske mitzubringen. Um Ansammlungen zu vermeiden, steht keine Garderobe zur Verfügung. Weiter sind die Hygiene- und Verhaltensregeln des BAG einzuhalten.

Weitere organisatorische Hinweise

Zwecks Erläuterung von Fragen, die besondere Fachkenntnisse erfordern, hat der Gemeinderat Romeo Venetz, Bereichsleiter Geoinformatik, Raumentwicklung und Bauberatung der Firma Kost + Partner AG, Planungs- und Ingenieurbüro, Sursee, wie auch Peter Fischer, Geschäftsführer der Gemeinde, an die Versammlung eingeladen.

Damit die Versammlung innerhalb eines vertretbaren Zeitrahmens stattfindet, hat der Gemeinderat bei Wortmeldungen eine Redezeitbeschränkung von max. 5 Minuten pro Rednerin oder Redner festgelegt. Zum Zweck der Protokollführung werden Tonaufnahmen erstellt.

Aktenauflage / Detailbotschaft zur Gemeindeversammlung

Die zur Einsicht berechtigten Akten zu den genannten Sachgeschäften liegen während der Schalteröffnungszeiten bei der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf.

Die Detailbotschaft zu dieser Gemeindeversammlung wird **in jede Haushaltung** der Gemeinde **sowie an alle auswärtigen Grundeigentümer** zugestellt. Weitere Exemplare können bei der Gemeindekanzlei Rickenbach bezogen werden. Die ausführlichen, detaillierten Informationen stehen zudem unter www.rickenbach.ch (Amtliche Nachrichten) zum Download bereit. Die Detailbotschaft kann auch auf Anfrage (gemeindeverwaltung@rickenbach.ch oder 041 932 00 20) kostenlos per Post zugestellt werden.

Stimmberechtigung / Stimmrechtskontrolle

Stimmberechtigt für diese Gemeindeversammlung sind Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und spätestens am 5. Tag vor der Gemeindeversammlung in der Gemeinde Rickenbach ihren politischen Wohnsitz geregelt haben. Auswärtige Grundeigentümer, insbesondere jene, welche von der Rückzonung eines Grundstücks betroffen sind, sind nicht stimmberechtigt. Eine Vertretung durch eine nicht stimmberechtigte Person oder einen nicht stimmberechtigten Anwalt ist unzulässig. Nicht stimmberechtigte Personen dürfen während der Gemeindeversammlung nicht an den Verhandlungen teilnehmen.

Nachdem es sich vorliegendenfalls um politische Entscheidungen von grösserer Tragweite handelt, ist mit hoher Teilnehmerzahl zu rechnen. Aus organisatorischen Gründen bitten wir Sie um eine Voranmeldung via Telefon oder Mail an die Gemeindeverwaltung (041 932 00 20 oder gemeindeverwaltung@rickenbach.ch). Zwecks Stimmrechtskontrolle erhält jeder Stimmberechtigte einen **Stimmrechtsausweis**. Diesen haben Sie **unbedingt (!)** an die Versammlung mitzunehmen und bei der jeweiligen Abstimmungsfrage in die Höhe zu halten, damit Sie Ihr Stimmrecht ausüben können.

Einladung

Geschätzte Rickenbacherinnen und Rickenbacher

Gerne hoffen wir, Ihr Interesse geweckt zu haben. Wir freuen uns, Sie an diesem Anlass begrüßen zu dürfen und hoffen auf einen konstruktiven Versammlungsverlauf.

6221 Rickenbach, 25. August 2021

GEMEINDERAT RICKENBACH

Traktandum 1: Teilrevision der Ortsplanung

Glossar zum Traktandum 1:

BZR	Bau- und Zonenreglement
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
GschV	Gewässerschutzverordnung zum Gewässerschutzgesetz des Bundes
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern
KGschV	Kantonale Gewässerschutzverordnung Luzern
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern
DS rawi	Dienststelle Raum und Wirtschaft
DS lawa	Dienststelle Landwirtschaft und Wald
DS uwe	Dienststelle Umwelt und Energie
DS vif	Dienststelle Verkehr und Infrastruktur

Traktandum 1: 1.1 Kommunalen Richtplan zur Festlegung der Weiler-Typen und Wanderwege

Der Kommunale Richtplan zur Festlegung der Weiler-Typen und Wanderwege ist Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung. Beim Kommunalen Richtplan handelt es sich jedoch um ein behördenverbindliches Instrument, welches vom Gemeinderat zu beschliessen ist.

Aufgrund einer Revision des Planungs- und Baugesetzes ist die Weilerzone im Kanton Luzern eine Nichtbauzone. Die Gemeinde hat darum ihre Kleinsiedlungen zu überprüfen sowie die Weiler und deren Typ in einem kommunalen Richtplan festzulegen. Mit dem Kommunalen Richtplan werden zudem die Wanderwege innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets festgesetzt. Zum Kommunalen Richtplan fand im Juni 2019 gemeinsam mit der Gewässer-raumfestlegung eine öffentliche Mitwirkung statt. Im Vorprüfungsberichts des BUWD vom 25. Januar 2021 werden die kommunalen Teilrichtpläne Weiler-Typen und Wanderwege als gut und vollständig erarbeitet sowie grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt.

Weitere Details zu den beiden Themen finden sich direkt im Kommunalen Richtplan selbst.

Während der öffentlichen Auflage vom 31. Mai bis 30. Juni 2021 gingen zum Kommunalen Richtplan zwei Eingaben betreffend Wanderwege ein. Diese Eingaben werden vom Gemeinderat geprüft, und er wird dazu Stellung nehmen. Anschliessend wird der Gemeinderat den Kommunalen Richtplan beschliessen und dem Regierungsrat zur Genehmigung einreichen (§ 9 Abs. 3 PBG).

Traktandum 1: 1.2 Gewässerraumfestlegung

1.2.1 Ausgangslage

Die Gesetzgebung über den Schutz der Gewässer wurde vom Bund im Jahr 2011 angepasst. Die Situation in der Gemeinde Rickenbach entspricht noch nicht der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung. Die Frist zur Anpassung der Gewässerräume ist am 31. Dezember 2018 abgelaufen. Im Moment gelten die strengeren Übergangsbestimmungen.

1.2.2 Bisheriger Planungsverlauf

Mitwirkung

Vom 3. Juni bis 5. Juli 2019 erhielten Interessierte die Möglichkeit ihre Meinung zu den Planungsentwürfen der Teilrevision der Ortsplanung betr. Gewässerraumfestlegung zu äussern. Im Rahmen der Mitwirkung fand am 13. Juni 2019 auch eine Informationsveranstaltung zur laufenden Ortsplanungsrevision statt. Neben den Rückmeldungen an der Informationsveranstaltung gingen 8 Eingaben von Grundeigentümern betreffend Gewässerraumfestlegung und Kommunalem Richtplan zu Weiler-Typen und Wanderwegen ein. Die Eingaben wurden geprüft und teilweise berücksichtigt.

Vorprüfungsverfahren

Die Gewässerraumfestlegung wurde im Vorprüfungsbericht vom 25. Januar 2021 vom Kanton unter Beachtung der Änderungsanträge, die in der Zwischenzeit bearbeitet wurden, als gut und weitgehend vollständig sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt.

Öffentliche Auflage und Einsprachenbehandlung

Die Gewässerraumfestlegung wurde gemeinsam mit dem Kommunalen Richtplan zu Weiler-Typen und Wanderwegen sowie den Rückzonungen vom 31. Mai bis 30. Juni 2021 öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist gingen vier Einsprachen betreffend Gewässerraumfestlegung ein. Eine der Einsprachen wurden im Nachgang zu den Einspracheverhandlungen zurückgezogen. Zwei weitere Einsprachen wurden zurückgezogen, da der Gemeinderat auf die Anträge eintritt und geringfügige Änderungen vornimmt (siehe Kapitel 1.2.5). Über eine nicht gütlich erledigte Einsprache hat die Gemeindeversammlung zu befinden (siehe Kapitel 1.2.4).

1.2.3 Änderung Planungsinstrumente

Als Ergänzung zu den folgenden Ausführungen können detailliertere Informationen zu allen Inhalten der Teilrevision der Ortsplanung im Planungsbericht nachgelesen werden. Die Änderungen des BZR sind zusätzlich direkt im Reglementsentwurf erläutert.

Gewässerraumfestlegung

Betreffend Gewässerraumfestlegung wird auf die Teilzonenpläne verwiesen.

Definition Gewässerraum

Die Gewässerräume dienen zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Hochwasserschutz sowie der Gewässernutzung. Mit den Gewässerräumen wird die Freihaltung der Ufer rechtlich gesichert. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Dazu gehören beispielsweise land- und forstwirtschaftliche Wege. Eine allfällige landwirtschaftliche Bewirtschaftung hat extensiv zu erfolgen (Art. 41a GSchV). Für bestehende Bauten und Anlagen im Gewässerraum gilt die Bestandesgarantie (Art. 41c Abs. 2 GSchV, Art. 24 ff. RPG, § 178 PBG).

Breite

Die Breiten der Gewässerräume sind in der Gewässerschutzverordnung gesetzlich geregelt (Artikel 41a GSchV) und werden folgendermassen berechnet:

- Fließgewässer ausserhalb Schutzgebieten:
 - Gerinnesohle < 2 m natürlicher Breite: 11 m
 - Gerinnesohle von 2-15 m natürlicher Breite: 2,5-fache Breite der natürlichen Gerinnesohle plus 7 m
- Fließgewässer in Schutzgebieten (Anwendung Biodiversitätskurve):
 - Gerinnesohle < 1 m natürlicher Breite: 11 m
 - Gerinnesohle von 1-5 m natürlicher Breite: 6-fache Breite der natürlichen Gerinnesohle plus 5 m
 - Gerinnesohle > 5 m natürlicher Breite: Breite der natürlichen Gerinnesohle plus 30 m

Anpassungen

An folgenden Stellen können Abweichungen von den theoretischen Gewässerraumbreiten vorgenommen werden, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist:

- Bei eingedolten oder sehr kleinen Gewässern sowie im Wald kann auf einen Gewässerraum komplett verzichtet werden, sofern keine überwiegenden Interessen (z.B. fehlender Hochwasserschutz, ökologische Interessen) entgegenstehen.
- In dicht überbauten Gebieten (Dorfzone) können in gut begründeten Einzelfällen bestehende Hochbauten vom Gewässerraum ausgespart werden.
- Bei Wasserbauprojekten, geplanten Gewässerverlegungen oder bestehenden Grünzonen kann der Gewässerraum erweitert werden.

Ergebnisse

Die Gewässerräume werden innerhalb der Bauzonen als überlagernde Grünzonen festgelegt. Ausserhalb der Bauzonen wird eine überlagernde Freihaltezone ausgeschieden. Die Gewässerräume werden im Zonenplan und detaillierter in neuen Teilzonenplänen Gewässerraum dargestellt. Das BZR wird mit den Zonenbestimmungen der Grünzone Gewässerraum und Freihaltezone Gewässerraum ergänzt.



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum Ausschnitt Siedlungsgebiet, Teil 1, Rickenbach Dorf



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum Ausschnitt Siedlungsgebiet, Teil 4, Pfeffikon Dorf

Bewirtschaftungseinschränkungen

Die Flächen des Gewässerraums sind extensiv zu bewirtschaften (§ 11e KGSchV). In einigen Fällen können Ausnahmen vom Grundsatz der extensiven Bewirtschaftung des Gewässerraums gemacht werden, beispielsweise bei Eindolungen. Die Gewässerräume ohne Bewirtschaftungseinschränkungen werden in den Teilzonenpläne Gewässerraum ebenfalls dargestellt.

Änderung Baulinienplan

Im Ortsteil Rickenbach bestehen entlang des Dorfbachs stellenweise Baulinien zur Gewässerraumfreihaltung, diese werden durch die neue Gewässerraumfestlegung ersetzt. Daher werden die kommunalen und kantonalen Baulinien Gewässer aufgehoben.

Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)

Änderungen der Bau- und Zonenreglemente Rickenbach (5. Juni 2012) und Pfeffikon (7. Januar 1997)

Die Bau- und Zonenreglemente werden wie folgt geändert (*Änderungen in oranger, kursiver Schrift*):

BZR Rickenbach

Art. 4 Zoneneinteilung, Zonenpläne

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

i) ...

k) Grünzone Gr

k1) Grünzone Gewässerraum GG

l) ...

q) ...

r) Naturschutzzone NS

r1) Freihaltezone Gewässerraum FG

s) ...

Art. 16a Grünzone Gewässerraum (GG)

¹ Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

² Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

³ Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

⁴ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Zonen innerhalb der Grünzone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen gemäss Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

Art. 22a Freihaltezone Gewässerraum (FG)

¹ Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.

² Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

BZR Pfeffikon

Art. 3 Zoneneinteilung

² A) Bauzonen

Abkürzungen

h) ...

i) Grünzone Gr

il) Grünzone Gewässerraum GG

k) ...

³ B) Nichtbauzonen

l) ...

o) Naturschutzzone NS

o1) Freihaltezone Gewässerraum FG

p) ...

Art. 13a Grünzone Gewässerraum (GG)

Art. 18a Freihaltezone Gewässerraum (FG)

³ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

1.2.4 Behandlung der Einsprache

Beschluss über die Einsprache (Gewässerraum Pfeffikon)

Einsprecher:

Hurni Beat, Bahnhofstrasse 5, 6203 Sempach Station

Legitimation: Der Einsprecher ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 30, Truttmatt, GB Pfeffikon. Dieses Grundstück liegt nicht an einem Gewässer und ist folglich nicht direkt von der Festlegung der Gewässerräume betroffen. Trotzdem hat der Gemeinderat Rickenbach vorliegendenfalls die Einsprache-Legitimation des Einsprechers anerkannt, obwohl die Legitimation nicht eindeutig klar ist. Deshalb wird auf die Einsprache eingetreten.

Anträge und Begründungen des Einsprechers (Einsprache dat. 19. Juni 2021):

1. Im Bereich der Grundstücke Nrn. 19, 21, 302, 22, 23 und 26, GB Pfeffikon, sei der Gewässerraum festzulegen. Zweck des Gewässerraumes sei es, das Gebiet für eine spätere Bachöffnung zu sichern. Wenn mittels Rückzonungen der Zersiedlung Einhalt geboten und die Bauzonkapazität reduziert werden sollen, sei es unerklärlich, dass in diesem Gebiet auf die Gewässerraumfestlegung verzichtet und keine Grünzone für eine Bachöffnung ausgeschieden werde. In der Stellungnahme vom 24. Juli 2020 (Dienststelle uwe an Dienststelle rawi) werde zudem beantragt, dass die Interessen des ökologischen Mehrwerts für eine Festlegung mit der Absicht einer späteren Offenlegung abzuhandeln seien. Diesem Anliegen werde nicht Folge geleistet.
2. Im Rahmen der Nutzungsplanungs-Revision sei entlang der Bachstrasse (Kantonsgrenze / Gemeindegrenze zu Reinach) ein 12 m breiter Streifen der Grünzone zuzuweisen. Diese Fläche soll der Sicherstellung der Bachöffnung dienen. Für offene Gewässer innerhalb des Siedlungsgebiets sei die Ausscheidung einer Grünzone zweckmässig.
3. Mit der «gewonnenen» Nichtbauzone sei das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, in der Bauzone zu belassen. Mit der Grünzone als Gewässerraumsicherung könne auf die Rückzonung des Grundstücks Nr. 30, GB Pfeffikon, verzichtet werden, da diese Grundeigentümer ohnehin erhebliche Einschränkungen aufgrund der Eindolung hätten. Zudem könnten damit die «theoretischen» Auflagen des Kantons betreffend Rückzonungen eingehalten werden.
4. Die Darstellung des Grundstücks Nr. 30, GB Pfeffikon, als Nichtbauzone sei richtig zu stellen, da dieses nicht rechtskräftig ausgezont sei.

Erwägungen des Gemeinderats:

Am 12. Juli 2021 fand eine Einsprachenverhandlung statt. An dieser konnte keine Einigung gefunden werden.

1. Wenn keine überwiegenden Interessen (wie Hochwasserschutz oder ökologischer Mehrwert) entgegenstehen, kann gemäss Art. 41a Abs. 5 und Art. 41b Abs. 4 GSchV im Fall eines eingedolten Gewässers auf die Gewässerraumfestlegung verzichtet werden. Der Gemeinderat hält beim betroffenen Abschnitt an seinem ursprünglichen Entscheid fest, jeweils auf einen Gewässerraum zu verzichten, wenn es sich um eine Eindolung über eine längere Strecke handelt und keine Hochwassergefährdung vorliegt. Überwiegende ökologische Interessen bestehen aus Sicht des Gemeinderats auf dem betroffenen Abschnitt ebenfalls nicht. Gemäss Antrag im Vorprüfungsbericht des BUWD vom 25. Januar 2021

wurden die ökologischen Interessen für den Abschnitt geprüft und im Planungsbericht in Kapitel 1.3.4 mit einer Abhandlung dazu ergänzt.

2. Der Gewässerraum wird in der Regel innerhalb der Bauzone als Grünzone Gewässerraum und ausserhalb der Bauzone als Freihaltezone Gewässerraum festgelegt. Bei beiden Zonentypen handelt es sich um Überlagerungen. In der Grünzone / Freihaltezone Gewässerraum ist die Erstellung von Bauten und Anlagen grundsätzlich nicht zulässig. Jedoch wird die Fläche der Grünzone / Freihaltezone Gewässerraum (Überlagerung) zur anrechenbaren Grundstücksfläche gerechnet. Diese anrechenbare Grundstücksfläche ist gemäss neuem PBG massgebend für die Berechnung der Überbauungsziffer bei Baugesuchen. Im Gegensatz dazu kann eine Fläche in der Grünzone (als Grundnutzung), so wie sie vom Einsprecher gefordert wird, nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gerechnet werden.

Daher werden in der Gemeinde Rickenbach die Gewässerräume ausschliesslich mit der Grünzone / Freihaltezone Gewässerraum (Überlagerungen) festgelegt. An einigen Stellen gibt es in der Gemeinde entlang der Gewässer bereits Grünzonen (Grundnutzung), welche rechtsgültig sind und in dieser Teilrevision nicht angepasst wurden.

3. In der Gemeinde Rickenbach wurden sämtliche unüberbauten Flächen in den Wohn- und Mischzonen anhand der vorgegebenen Kriterien geprüft und beurteilt, ob diese Flächen als Rückzonungen zweck- und verhältnismässig sind. Bei den Flächen, welche nun als Rückzonungsflächen vorliegen, wurde dies bejaht; bei den anderen nicht. Falls in der Gemeinde Rickenbach weitere Flächen vorhanden wären, für welche eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig ist – wie vom Einsprecher entlang der Eindolung vorgeschlagen wird – sind diese zusätzlich rückzuzonen. Ein Abtausch mit anderen Flächen ist nicht möglich, da die Rückzonung aller anderen unüberbauten Bauzonen durch den Kanton als raumplanerisch nicht zweckmässig bzw. als nicht verhältnismässig beurteilt worden ist.
4. Die Einfärbung der Bauzone in den Teilzonenplänen des Gewässerraums ist auf die Rückzonungen abgestimmt, da beide Themen gleichzeitig öffentlich aufgelegt und an der Gemeindeversammlung behandelt werden. Der Inhalt ist zudem als orientierender Planinhalt eingestuft. Im Falle einer Änderung an den Rückzonungsflächen wird auch die Darstellung der Bauzone in den Teilzonenplänen angepasst. Die Darstellung als Bau- oder Nichtbauzone hat keine Auswirkungen auf die Gewässerraumfestlegung.

Antrag des Gemeinderats:

Die Einsprache sei in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

1.2.5 Orientierung über die Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Infolge der Einsprachenbehandlung wurden zwei Änderungen in den Planungsinstrumenten betreffend Gewässerraumfestlegung vorgenommen. Da es sich um unwesentliche Anpassungen handelt, wurde auf eine erneute öffentliche Auflage verzichtet. In beiden Fällen handelt es sich um eine leichte Verschiebung bzw. asymmetrische Festlegung des Gewässerraums.

Grundstück Nr. 71, GB Rickenbach

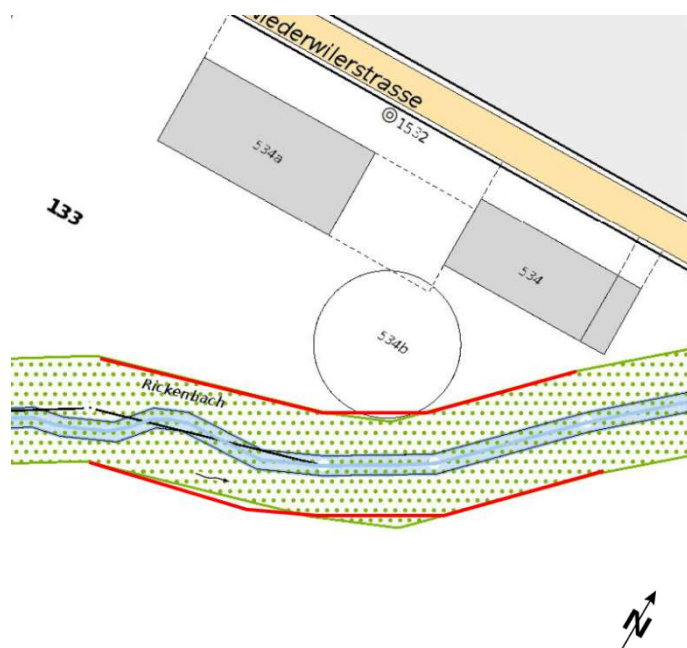
Beim Grundstück Nr. 71, GB Rickenbach, wurde der Gewässerraum bereits aufgrund einer Eingabe im Rahmen der Mitwirkung asymmetrisch festgelegt. Der Eigentümer hat im Rahmen der öffentlichen Auflage eine Einsprache gemacht, dass eine weitere geringfügige Verschiebung des Gewässerraums im Bereich der Zufahrt vorgenommen wird. Dabei wird der Gewässerraum leicht auf das Grundstück 63, GB Rickenbach, geschoben. Der Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 63, GB Rickenbach, hat sein Einverständnis für diese Anpassung des Gewässerraums gegeben.

Grundstück Nr. 133, GB Rickenbach

Der Gewässerraum auf dem Grundstück Nr. 133 wird leicht verschoben, damit der bestehende Baukörper Nr. 534b nicht vom Gewässerraum tangiert ist. Der Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 137, GB Rickenbach, hat sein Einverständnis für diese Anpassung des Gewässerraums gegeben.



Auszchnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Teil 1
Ortsteil Rickenbach Dorf, Stand Beschluss
Gemeindeversammlung;
rote Linie: Stand der öffentlichen Auflage,
grüne gepunktete Fläche: Stand nach Anpassung



Auszchnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Teil 2
Ortsteil Rickenbach Niederwil, Stand Beschluss
Gemeindeversammlung;
rote Linie: Stand der öffentlichen Auflage,
grüne gepunktete Fläche: Stand nach Anpassung

1.2.6 Detailberatung der Ortsplanungsrevision (Gewässerraumfestlegung)

Im Rahmen der Detailberatung der Ortsplanungsrevision können aus der Gemeindeversammlung Anträge zur Änderung oder Ergänzung der Vorlage betreffend Gewässerraumfestlegung gestellt werden, über welche die Gemeindeversammlung abstimmt.

Es gilt zu beachten, dass zur Wahrung des rechtlichen Gehörs Dritter wesentliche Änderungen vorgängig vorgeprüft werden und öffentlich aufliegen müssen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat von formell nicht korrekt durchgeführten Änderungen kann verweigert werden. Der Gemeinderat kann dazu aufgefordert werden, die beschlossenen Änderungen oder Ergänzungen vorprüfen zu lassen und öffentlich aufzulegen, allfällige Einsprachen zu behandeln und die Änderungen den Stimmberechtigten nochmals zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

1.2.7 Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung betreffend Gewässerraumfestlegung

Antrag des Gemeinderats:

Den Änderungen in den Zonenplänen und dem Bau- und Zonenreglement betreffend Gewässerraumfestlegung sei unter Einschluss allfälliger Änderungen der Detailberatung an der Gemeindeversammlung zuzustimmen.

1.2.7.1 Rechtsmittel gegen die Beschlüsse der Stimmberechtigten

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten vom 27. September 2021 können innert 20 Tagen seit dem Abstimmungstag mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Absatz 3 PBG).

1.2.7.2 Genehmigung durch den Regierungsrat

Der Gemeinderat unterbreitet die beschlossenen Teilzonenpläne, die Änderungen der Zonenpläne sowie der Bau- und Zonenreglemente Rickenbach und Pfeffikon dem Regierungsrat zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden gegen die Teilrevision der Ortsplanung (§ 64 Absatz 1 PBG).

Traktandum 1: 1.3 Rückzonungen

1.3.1 Ausgangslage

Am 1. Mai 2014 ist das geänderte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in Kraft getreten, dem am 3. März 2013 auch die Stimmberechtigten der Gemeinde Rickenbach mit einem Ja-Stimmen-Anteil von über 60 % zugestimmt haben. Im geänderten Raumplanungsgesetz wird u.a. festgelegt, dass überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind (Art. 15 Abs. 2 RPG). Der Kanton Luzern hat die neuen Vorgaben im kantonalen Richtplan 2015 verankert und gestützt darauf eine Strategie für den Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen erarbeitet.

Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 informierte das kantonale Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartement (BUWD) den Gemeinderat, dass die Gemeinde Rickenbach aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzonungsgemeinde gilt und dass das zu grosse Baugebiet zu reduzieren ist. Gestützt auf die «Technischen Richtlinien Bauzonen des Bundes» vom 17. März 2014 wurden in diesem Prozess Arbeitszonen, öffentliche Zonen und weitere Bauzonen, welche keine Wohnnutzung zulassen, nicht geprüft; solche Zonen sind nicht relevant für die Einwohnerkapazität der gesamten Bauzone der Gemeinde.

Der Gemeinderat nahm den Auftrag des Kantons zur Kenntnis und analysierte den Handlungsbedarf. Die Gemeinde und der Ortsplaner nahmen in der Folge die notwendigen Abklärungen vor. Der Gemeinderat beschloss, die Rückzonungen im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung anzugehen und damit eine klare Ausgangslage für die bevorstehende Gesamtrevision der Ortsplanung zu schaffen.

Die Rückzonungskriterien und das Vorgehen wurden in der Folge zwischen dem Rechtsdienst BUWD, der Dienststelle rawi und der Gemeinde geklärt. Aufgrund der kantonalen Vorgaben wurde eine Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen vorgenommen und dokumentiert.

Das BUWD hat eine eigene Beurteilung vorgenommen und die potenziellen Rückzonungsflächen abschliessend festgelegt. Die von Regierungsrat Fabian Peter unterschriebene Stellungnahme vom 5. Dezember 2019 ist für den weiteren Prozess massgebend. Davon abweichende Beschlüsse der Gemeinde sind nur möglich, wenn neue Erkenntnisse vorliegen.

Mit der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie in die kommunale Nutzungsplanung kommt die Gemeinde Rickenbach einem Auftrag nach, der gestützt auf das RPG 2014 umzu-

setzen ist. Im Vorprüfungsbericht hält die Dienststelle rawi fest, dass die Gemeinde Rickenbach danach wieder einen etwas grösseren raumplanerischen Spielraum als heute erhalten wird.

Sämtliche unüberbauten Bauzonen wurden anhand der kantonalen Kriterien betreffend Eignung zur Rückzonung beurteilt. Der Kanton hat die massgebenden Kriterien aus den übergeordneten Vorgaben abgeleitet:

- Unüberbaute Bauzonenfläche
- Lage innerhalb der Gemeinde
- Lage in der Bauzone
- Erschliessung nach Art. 19 RPG
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Erschwerte Bebaubarkeit
- Dauer des Bestandes der Bauzone
- Dauer des Bestandes eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans
- Bauabsichten

Anhand dieser Kriterien ist die raumplanerische Zweckmässigkeit (Kriterien 1-6) und Verhältnismässigkeit (Kriterien 7-9) zu beurteilen. Dabei gilt das Kriterium „Lage in der Bauzone“ als eigentliches Killerkriterium: Flächen, die vollständig von Bauzonen umgeben sind, eignen sich grundsätzlich nicht als Rückzonungsflächen. Von Bedeutung bei der Beurteilung ist, dass eine Gesamtbeurteilung vorgenommen wird. Wenn beispielsweise eine potenzielle Rückzonungsfläche vollständig erschlossen ist oder gut bebaubar ist, bedeutet dies nicht automatisch, dass eine Rückzonung der betroffenen Fläche nicht zweckmässig ist.

Solange die Grösse der Wohn- und Mischzonen den voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren übersteigt, muss jede Fläche rückgezont werden, dies nach den oben genannten Kriterien der Zweckmässigkeit und der Verhältnismässigkeit. Ein Abtausch mit anderen Flächen ist nicht möglich, da die Rückzonung aller anderen unüberbauten Bauzonen durch den Kanton als raumplanerisch nicht zweckmässig oder verhältnismässig beurteilt worden ist.

Rechtsgrundlagen

Bereits der Prüfungsbericht des ARE (Bundesamt für Raumentwicklung) vom 27. Juli 2011 betreffend Gesamtüberarbeitung 2009 des Richtplans Kanton Luzern hält in Ziffer 1 (Gesamtbeurteilung) fest, dass der Kanton Luzern im Bereich der Siedlungsentwicklung Lenkungsfunktionen habe, die er nicht an die Gemeinden delegieren könne. Unter Ziffer 3.35 wurde im Zusammenhang mit der damals hängigen RPG-Revision darauf hingewiesen, dass *«bei Inkrafttreten der Teilrevision RPG eine Überarbeitung bzw. Ergänzung des Kapitels Siedlung im Richtplan sowie der zugehörigen Grundlagen notwendig werden wird»*. Und auf der folgenden Seite: *«Der Bund möchte den Kanton hiermit auf seine Verantwortung zur Siedlungssteuerung hinweisen. Im Zuge der Genehmigung der Nutzungspläne besteht die Möglichkeit, restriktiv Massnahmen zu verlangen, wenn in den Gemeinden z.B. zu grosse Bauzonenreserven bestehen.»*

Die Schweizer Stimmberechtigten haben am 3. März 2013 dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) zugestimmt, das in Art. 15 Abs. 2 explizit die Reduktion überdimensionierter Bauzonen fordert. Überdimensioniert sind Bauzonen, die mit den Anforderungen an Bauzonen gemäss Art. 15 RPG sowie den Planungszielen und Planungsgrundsätzen nach Art. 1 und Art. 3 RPG nicht (mehr) übereinstimmen. Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen.

In der «Ergänzung des Leitfadens Richtplanung» des ARE vom März 2014, die nach der RPG-Abstimmung erstellt wurde, wird in Ziffer 2.3 (Festlegung des Siedlungsgebiets) aufgezeigt, dass der Kanton Luzern das Siedlungsgebiet mit der erwarteten Bevölkerungsentwicklung für die nächsten 20-25 Jahre abzustimmen habe. In seltenen Fällen könne aufgrund einer schlechten räumlichen Verteilung der Bauzonen eine Schrumpfung des Siedlungsgebiets resultieren. Auch wenn der Kanton insgesamt nicht zu viele Bauzonen hat, sind somit die Bauzonen in einzelnen Gemeinden zu reduzieren, wenn diese über zu grosse Bauzonen verfügen.

Der Luzerner Regierungsrat und der Kantonsrat haben auf der Grundlage des revidierten RPG und im Sinn der «Ergänzung des Leitfadens Richtplanung» des Bundesamts für Raumentwicklung ARE vom März 2014 die „Strategie für eine Rückzonung oder Umlagerung von überdimensionierten oder raumplanerisch ungünstig gelegenen Bauzonen und Reservezonen innerhalb des Kantons“ (Rückzonungsstrategie) im kantonalen Richtplan 2015 verankert. Damit besteht eine hinreichende Grundlage für die Rückzonungen.

Im Rechtsgutachten vom 23. August 2020 zur Rückzonungsstrategie des Kantons Luzerns von Lukas Bühlmann, Jurist und Raumplanungsexperte, wird die kantonale Rückzonungsstrategie im Hinblick auf die hohen Anforderungen des RPG zur Bauzonendimensionierung und dem klaren Willen des Gesetzgebers zur uneingeschränkten Rückzonung überdimensionierter Bauzonen als keineswegs zu streng beurteilt. Mit der Wahl des hohen Bevölkerungswachstums, der Gewährung eines dreiprozentigen Bonus und der Anwendung von Verhältnismässigkeitskriterien, welche klar über die Verhältnismässigkeitsüberlegungen des Bundesgerichts hinausgehen, erweise sich der Kanton Luzern als sehr zurückhaltend und pragmatisch, auch wenn die Rückzonungen die betroffenen Grundeigentümer im konkreten Fall hart treffen können. Lukas Bühlmann beurteilt die Bezeichnung der Rückzonungsgemeinden und die Festlegung von Rückzonungsflächen durch den Kanton als erheblichen Eingriff in die kommunale Nutzungsplanung und somit in einen Kernbereich der Gemeindeautonomie. Der Kanton Luzern bewege sich mit seiner Strategie jedoch im rechtlich vorgegebenen Rahmen. Aufgrund der hohen Dringlichkeit und Wichtigkeit zur Umsetzung des revidierten RPG und insbesondere der Rückzonung von überdimensionierten Bauzonen habe das Bundesgericht auch schon festgehalten, dass ein Kanton im Rahmen der erforderlichen Rechtskontrolle nötigenfalls direkt und von sich aus Rückzonungen anordnen dürfe, ohne damit die Gemeindeautonomie zu verletzen.

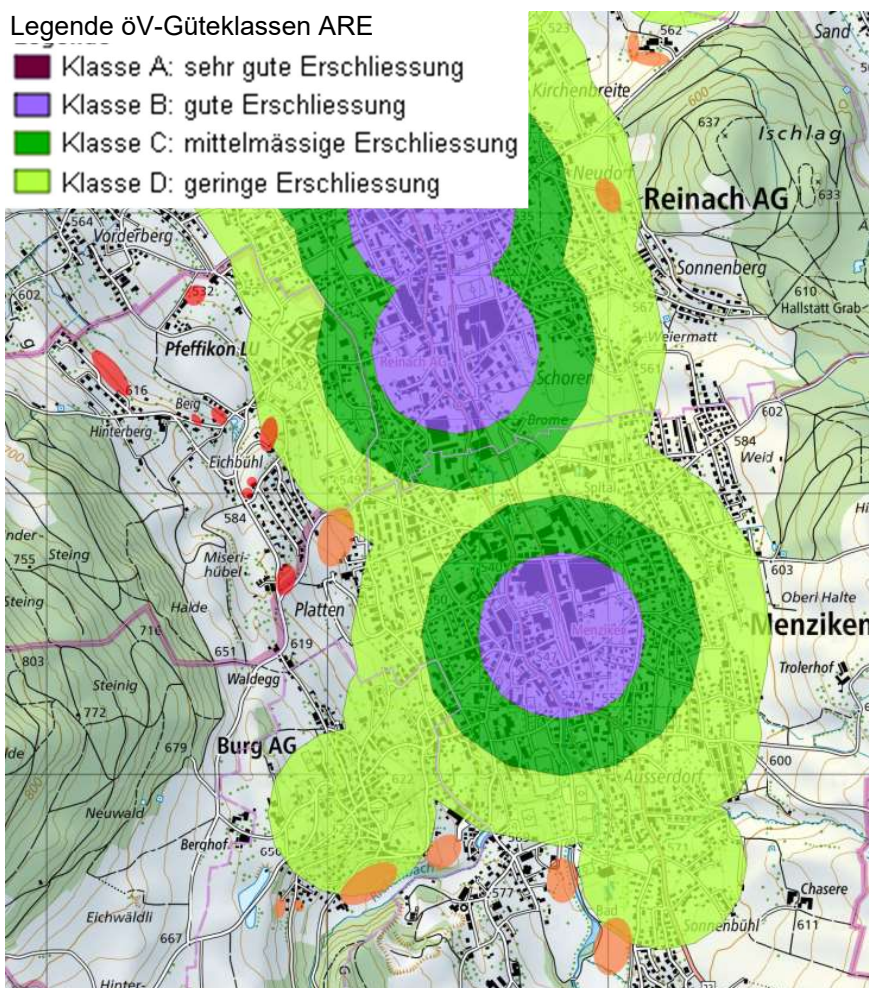
Gemäss § 105d Abs. 1 PBG hat der Kanton einen Fonds eingerichtet, aus dem allfällige Entschädigungen der Rückzonungen finanziert werden. Sobald die Rückzonungen rechtskräftig sind, können betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei der Schätzungskommission ein Gesuch zur Beurteilung stellen, ob sie für die Rückzonung eine Entschädigung erhalten. Dabei ist es ausdrücklich nicht Voraussetzung, dass bereits vorher im Ortsplanungsverfahren Rechtsmittel ergriffen worden sind (Einsprache und Verwaltungsbeschwerde). Die Hürden für eine Entschädigung in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen sind allerdings hoch, vgl. auch Ausführungen im Merkblatt «Entschädigungen bei Rückzonungen» des Kantons Luzern.

Rückzonungen im Kanton Aargau

Im Richtplan Kanton Aargau (Stand März 2015) wird in Kapitel S 1.2 das Siedlungsgebiet behandelt. Dabei wurde unter Beschlüssen betreffend Reduktion des Siedlungsgebiets und Auszonungen von Bauzonen folgendes festgehalten: «Die Siedlungsgebiete, welche den Bedarf für 25

Legende öV-Güteklassen ARE

- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung



Ausschnitt öV-Güteklassen gemäss ARE mit Rückzonungsflächen in rot im Ortsteil Pfeffikon (Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision), in orange der angrenzenden Gemeinden im Kanton Aargau (rechtskräftig) [Zugriff: 28.07.2021]

Jahre überschreiten und sich zur Reduktion eignen, werden in der Richtplan-Teilkarte festgesetzt. Die Gemeinden wurden verpflichtet, diese Gebiete innerhalb von drei Jahren auszuweisen. ...» In den zum Ortsteil Pfeffikon angrenzenden Gemeinden Burg, Menziken und Reinach wurden Gebiete innerhalb der Frist rückgezont. Auf der vorstehenden Karte sind diese Gebiete schematisch dargestellt. Auf der Karte sind ebenfalls die Rückzonungsflächen im Ortsteil Pfeffikon sowie die öV-Güteklassen gemäss ARE ersichtlich.

Umgang mit den beiden Ortsteilen Rickenbach und Pfeffikon

Bereits in der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung Pfeffikon von 1994 wie auch im Rahmen der Fusionsabklärungen von 2008 wurde festgestellt, dass die damalige Gemeinde Pfeffikon zu grosse Bauzonen hat. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision betreffend Rückzonungen wurden die beiden Ortsteile durch den Kanton jedoch nicht separat beurteilt, da die Fusion vor Inkrafttreten des revidierten RPG stattgefunden hatte.

Im Rahmen der Rückzonungsabklärungen konnte gegenüber dem Kanton aufgezeigt werden, dass der Ortsteil Pfeffikon auf Reinach AG ausgerichtet ist und daher nicht grundsätzlich als peripher beurteilt werden kann. Im Ortsteil Pfeffikon bestehen jedoch weitaus mehr unüberbaute Wohn- und Mischzonen als im Ortsteil Rickenbach. Daher befindet sich der Grossteil der Rückzonungsflächen im Ortsteil Pfeffikon. Auch nach den Rückzonungen bestehen im Ortsteil Pfeffikon unüberbaute Bauzonen und somit Entwicklungsspielraum.

Gleichbehandlung

Die Gemeinde hat anhand der potenziellen Rückzonungskriterien, welche vom Kanton vorgegeben wurden, alle potenziellen Rückzonungsflächen und weitere mögliche Flächen, die sich für eine Rückzonung eignen könnten, überprüft. Diese Überprüfung und Beurteilung wurde bei allen Grundstücken unabhängig von den Eigentümerverhältnissen objektiv, gleich und nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen.

1.3.2 Bisheriger Planungsverlauf

Mitwirkung

Zuerst telefonisch und anschliessend schriftlich mit Schreiben vom 23. Januar 2020 hat der Gemeinderat die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer informiert, dass ihr Grundstück gemäss der kantonalen Festlegung als potenzielle Rückzonungsfläche gilt. Daraufhin fanden mit einige betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. deren Rechtsvertretern Besprechungen und schriftliche Kommunikation statt.

Vorprüfungsverfahren

Im Frühling 2020 prüfte der Gemeinderat die potenziellen Rückzonungsflächen gemäss der Stellungnahme des BUWD vom 5. Dezember 2019. Abgesehen von den Grundstücken Nrn. 313, 327 und 328, GB Pfeffikon (vgl. nachfolgende Hinweise), deren Rückzonung als unzweckmässig beurteilt wird, kam der Gemeinderat zu den gleichen Schlüssen wie das BUWD und liess durch den Ortsplaner die entsprechenden Vorprüfungsakten erstellen.

Der Kanton nahm im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens seine eigene Beurteilung vor; diese war im weiteren Verfahren massgebend! Er kam dabei grundsätzlich zum gleichen Fazit wie die Gemeinde. Im Vorprüfungsbericht vom 25. Januar 2021 wurde festgehalten, dass die Gemeinde Rickenbach theoretisch mehr als 18 ha Bauzonen rückzonen müsste, dass aber gemäss den kantonalen Vorgaben „nur“ die Rückzonung von rund 2,98 ha zweck- und verhältnismässig sei. Die betroffenen Flächen seien einer Nichtbauzone zuzuweisen.

Anders als der Gemeinderat beurteilte das BUWD das Belassen der Grundstücke Nrn. 313, 327 und 328, GB Pfeffikon, in der Bauzone als nicht recht- und zweckmässig. Der Gemeinderat ist jedoch unverändert der Meinung, dass eine Rückzonung dieser Grundstücke nicht zweck-

und verhältnismässig ist, da diese mit den angrenzenden überbauten Grundstücken eine Einheit bilden und eine Rückzonung zu einer Baulücke führen würde. Deshalb beantragt der Gemeinderat den Stimmberechtigten, von einer Rückzonung dieser Grundstücke abzusehen.

Festlegung zusätzlicher Rückzonungsflächen durch die Gemeindeversammlung

Falls die Stimmberechtigten die Rückzonung zusätzlicher Flächen beschliessen sollten, wäre dies möglicherweise aufgrund der fehlenden Zweck- und Verhältnismässigkeit nicht rechtmässig. Hinzu kommt, dass keine Vorprüfung und kein Auflage- und Einspracheverfahren durchgeführt worden wären. Zur Wahrung des rechtlichen Gehörs Dritter müssen wesentliche Änderungen - wie zusätzliche Rückzonungen - vorgängig vorgeprüft und öffentlich aufgelegt werden. Die Genehmigung durch den Regierungsrat von formell nicht korrekt durchgeführten Änderungen kann verweigert werden. Mit Sicherheit könnten aber für allfällige Entschädigungen keine Beiträge aus dem kantonalen Fonds beansprucht werden – entsprechende Zahlungen würden vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde Rickenbach gehen.

Öffentliche Auflage und Einsprachenbehandlung

Die Rückzonungen wurden gemeinsam mit dem Kommunalen Richtplan zu Weiler-Typen und Wanderwegen sowie der Gewässerraumfestlegung vom 31. Mai bis 30. Juni 2021 öffentlich aufgelegt.

Während der Einsprachefrist gingen 9 Einsprachen zu den Rückzonungen ein:

1. Steiger-Willi Annaliese, Rickenbach, vertreten durch Marino-Nico Steiger, Rickenbach, vertreten durch Michael Hafner, Sursee (Grundstück Nr. 184, GB Rickenbach)
2. Bläuenstein Adrian, Pfeffikon (Zeitpunkt der Rückzonungen)
3. Erbgemeinschaft Virgil und Elisabeth Dové-Gröbl, Pfeffikon, vertreten durch Elisabeth Dové, Bern (Grundstück Nr. 373, GB Pfeffikon)
4. Hurni Beat, Sempach Station (Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon)
5. Schaffhauser Albert und Marie-Therese, Pfeffikon (Grundstück Nr. 125, GB Pfeffikon)
6. Wysag Immobilien AG, Menziken, vertreten durch Dr. Lukas Pfisterer, Aarau (Grundstück Nr. 326 und 325, GB Pfeffikon)
7. Villiger Kaspar, Zug (Grundstück Nrn. 101 und 388, GB Pfeffikon)
8. Villiger Christ Corina, Pfeffikon (Grundstück Nrn. 386 und 387, GB Pfeffikon)
9. Gautschi Daniel, Zürich, vertreten durch Urs Hofstetter-Arnet, Luzern (Grundstück Nr. 174, GB Pfeffikon)

Drei Einsprecher haben auf eine Einspracheverhandlung verzichtet. Mit den übrigen Einsprechenden wurden Einspracheverhandlungen geführt, Einigungen konnten aber nicht gefunden werden. Deshalb haben die Stimmberechtigten über die 9 nicht erledigten Einsprachen zu befinden (siehe Kapitel 1.3.4).

Fünf betroffene Eigentümerinnen und Eigentümer erklärten sich mit der Rückzonung ihrer Grundstücke bzw. Teilen davon einverstanden bzw. verzichteten auf eine Einsprache.

1.3.3 Änderung der Planungsinstrumente

Die Abklärungen der Gemeinde und Ortsplaner zeigen, dass die vom BUWD als potenzielle Rückzonungsflächen bezeichneten (Teil-)Grundstücke – abgesehen von den Grundstücken Nrn. 313, 327 und 328, GB Pfeffikon – den Kriterien der Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit hinreichend entsprechen und deshalb rückgezont werden müssen, damit die Ortsplanung Rickenbach als RPG-konform gelten kann.

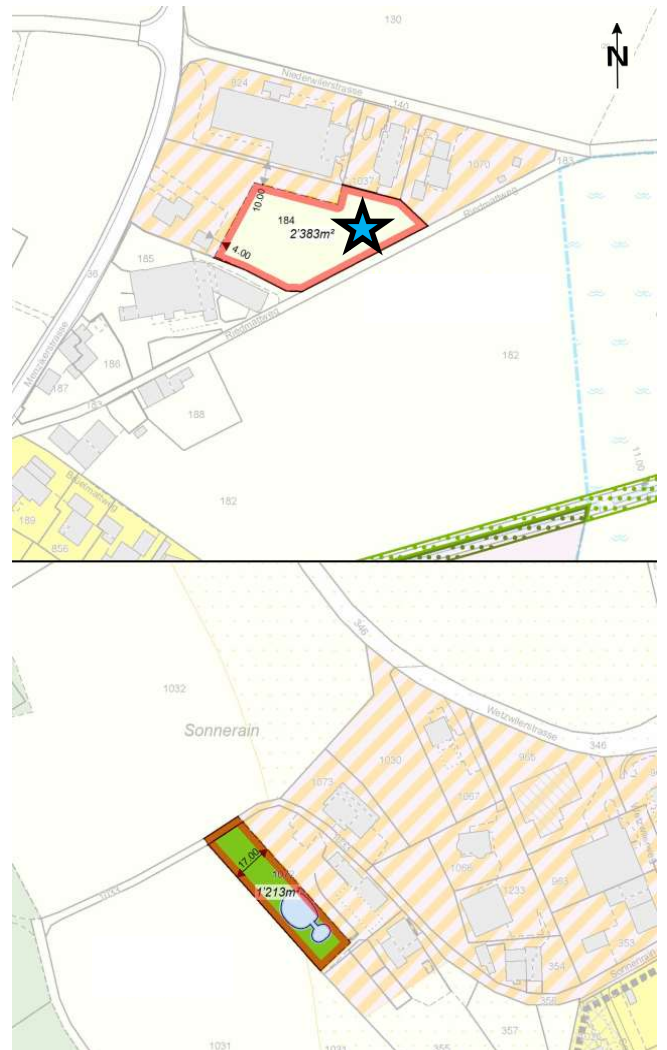
Im Ortsteil Rickenbach werden zwei Rückzonungen vorgenommen, gegen eine Fläche ist eine Einsprache eingegangen. Im Ortsteil Pfeffikon sind zwölf Grundstücke betroffen, wobei vier Eigentümerinnen und Eigentümer auf eine Einsprache verzichtet haben.

Dem Planungsbericht für die öffentliche Auflage, der weiterhin im Internet unter www.rickenbach.ch sowie auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann, können Informationen zu allen Rückzonungsflächen entnommen werden.

Änderungen des Zonenplans Rickenbach

Das Grundstück Nr. 184, GB Rickenbach, (Teilfläche von 2'383 m²) wird von der 2-geschossigen Wohn- und Arbeitszone in die Landwirtschaftszone rückgezont. Die unüberbaute, an das Grundstück Nr. 824, GB Rickenbach, angrenzende Fläche (rund 1'100 m²) wird zu Gunsten der Entwicklungsmöglichkeiten des Zimmereibetriebs auf dem Grundstück Nr. 824 in der Wohn- und Arbeitszone belassen.

Ab dem Grundstück Nr. 1072, GB Rickenbach, werden von der 2-geschossigen Wohn- und Arbeitszone 1'213 m² in die Grünzone rückgezont. Die Grünzone wird damit begründet, dass das bestehende Biotop in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform wäre.



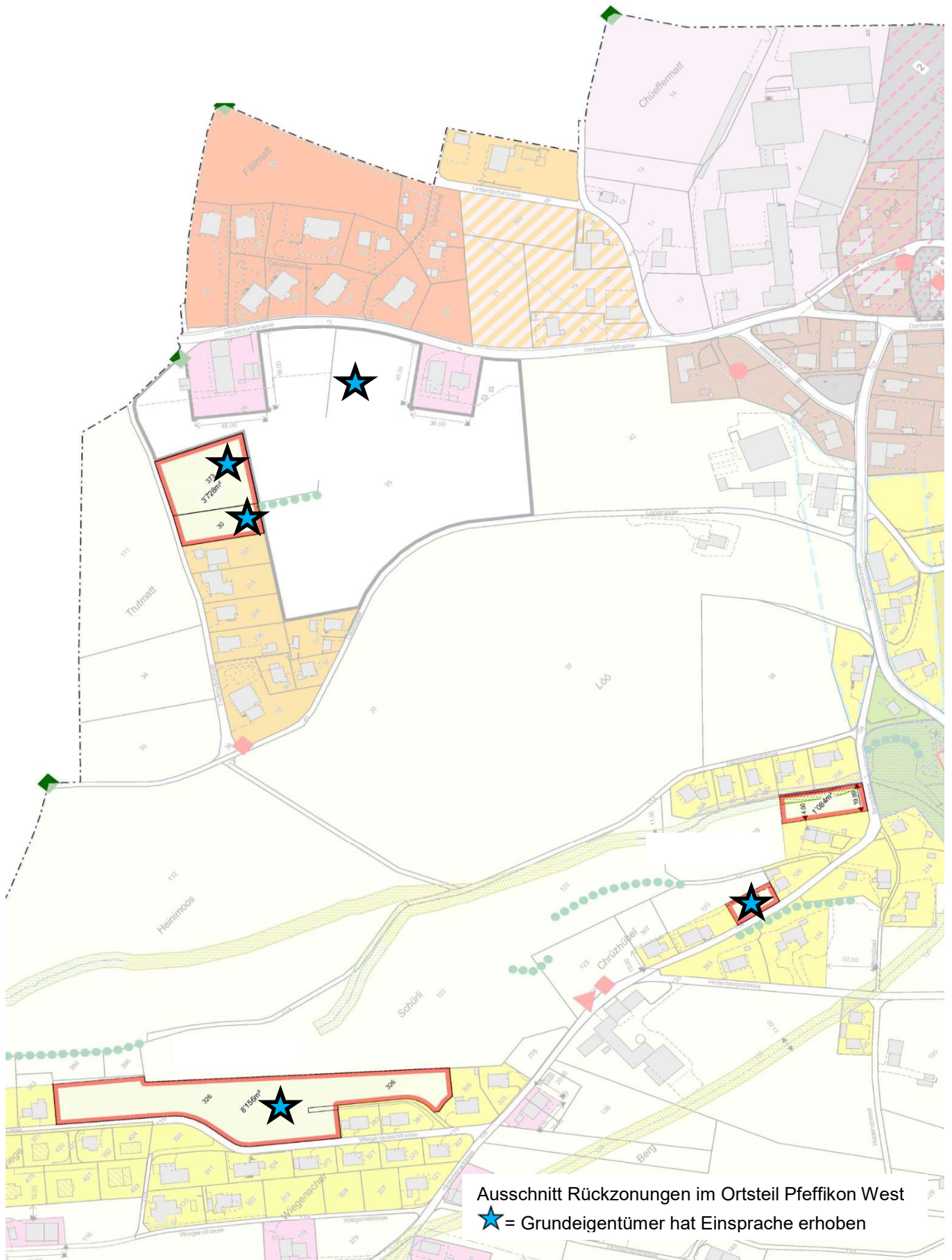
Ausschnitt Rückzonungen im Ortsteil Rickenbach

★ = Grundeigentümer hat Einsprache erhoben

Änderungen des Zonenplans Pfeffikon

Folgende Flächen werden von der 2-geschossigen Wohnzone in die Landwirtschaftszone rückgezont:

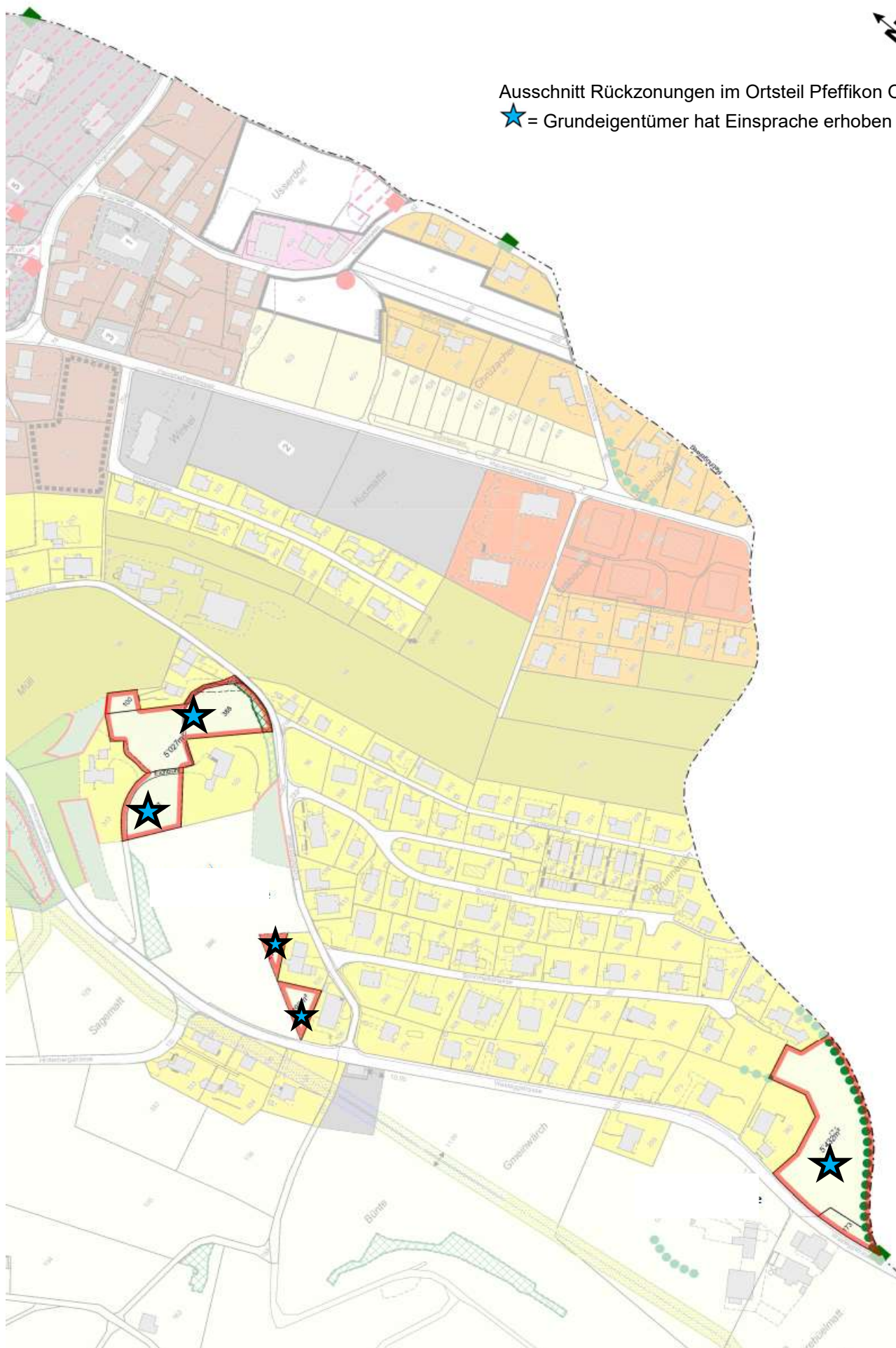
- Grundstück Nr. 373, GB Pfeffikon (2'564 m²)
- Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon (1'164 m²)
- Grundstück Nr. 128, GB Pfeffikon (1'084 m²)
- Grundstück Nr. 125, GB Pfeffikon (509 m²)
- Grundstück Nr. 326, GB Pfeffikon (8'156 m²)
- Grundstück Nr. 100, GB Pfeffikon (269 m²)
- Grundstück Nr. 101, GB Pfeffikon (123 m²)
- Grundstück Nr. 387, GB Pfeffikon (1'401 m²)
- Grundstück Nr. 388, GB Pfeffikon (3'234 m²)
- Grundstück Nr. 386, GB Pfeffikon (771 m²)
- Grundstück Nr. 174, GB Pfeffikon (5'049 m²)
- Grundstück Nr. 173, GB Pfeffikon (384 m²)





Ausschnitt Rückzonungen im Ortsteil Pfeffikon Ost

★ = Grundeigentümer hat Einsprache erhoben



Änderungen des Bau- und Zonenreglements Rickenbach

Aufgrund der Zuweisung der Rückzonungsfläche von Grundstück Nr. 1072, GB Rickenbach, in eine Grünzone ist eine Anpassung des Bau- und Zonenreglements Rickenbach notwendig. Die Grünzone ist von Bauten und Anlagen freizuhalten, das bestehende Biotop ist hingegen zonenkonform.

Anhang 3: Nutzung in den Grünzonen

Nr.	Parz. Nr.	Ort / Name	Zweckbestimmung, erlaubte und eingeschränkte Nutzung
1	47, [...] 1124	Grundwasserschutzzone	Schutz der Grundwasserfassung
...	...	...	...
5	709	Bohler	Sicherung des Gewässerraums
6	1072	Sonnenrain	Biotop

1.3.4 Behandlung der Einsprachen

Ehemaliges Grundstück Nr. 375, GB Pfeffikon

Im Gebiet Wiegenacher im Ortsteil Pfeffikon findet zurzeit eine rege Bautätigkeit statt. In einigen Einsprachen wird kritisiert, dass diese Flächen überbaut werden können; dies widerspreche einer Gleichbehandlung mit anderen Rückzonungsflächen. Die Rückzonung des ehemaligen Grundstücks Nr. 375, GB Pfeffikon, wurde im Rahmen der Prüfung zwar als raumplanerisch zweckmässig, jedoch nicht als verhältnismässig beurteilt. Die Verhältnismässigkeit wurde seitens des Kantons als nicht gegeben beurteilt, da aktuelle, gegenüber der Gemeinde aufgezeigte Bauabsichten dokumentiert werden konnten.

Folgendes zur Vorgeschichte: Im Juni 2018 wurde die Gemeinde vom Kanton mit einem ersten Schreiben und einer Karte mit potenziellen Rückzonungsflächen über ihren Rückzonungsstatus informiert. Auf der Karte war das Grundstück Nr. 375, GB Pfeffikon, nicht als potenzielle Rückzonungsfläche markiert. Denn bis Ende 2018 bestand auf dieser Fläche eine rechtskräftige Baubewilligung. Bereits vor Ablauf der Baubewilligung wurden Verträge und Anzahlungen zum Verkauf der Fläche ausgehandelt. Im Mai 2019 wurde ein Baugesuch zur Erschliessung des Grundstücks Nr. 375, GB Pfeffikon, bei der Gemeinde eingereicht. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde das Grundstück Nr. 375, GB Pfeffikon, vom Kanton nicht als potenzielle Rückzonungsfläche erachtet. Das Erschliessungsgesuch wurde dann vom Kanton sistiert, um das Grundstück Nr. 375, GB Pfeffikon, als potenzielle Rückzonungsfläche zu prüfen. Aufgrund der Dokumentation der laufenden Bauabsichten gegenüber der Gemeinde hat der Kanton schliesslich eine Rückzonung des Grundstücks Nr. 375 jedoch als nicht verhältnismässig erachtet.

Grundsätzliches

Alle Einsprachen stellen mehr oder weniger explizit den Planungsprozess und die Rückzonungskriterien in Frage. Deshalb werden im Kapitel Ausgangslage zu Beginn des Traktandums «Rückzonungen» einige wichtige Feststellungen gemacht.

Folgende Argumente gegen die Zweckmässigkeit einer Rückzonung werden in mehreren Einsprachen vorgebracht:

- Die Fläche sei vollständig erschlossen und damit nicht zweckmässig für eine Rückzonung. Das Kriterium der Erschliessung ist eines der 9 Kriterien, welches geprüft und beurteilt wird. Eine Fläche kann vollständig erschlossen sein, und dennoch kann eine Rückzonung

zweck- und verhältnismässig sein, wenn die Beurteilung der anderen Kriterien beispielsweise Lage in der Bauzone, Lage in der Gemeinde oder öV-Erschliessung zeigen, dass eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig ist.

- *Die Fläche eigne sich nicht für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung.*

Die Eignung zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist gemäss Kanton kein Kriterium. Eine Fläche kann als zweck- und verhältnismässige Rückzonung beurteilt werden, auch wenn aus Sicht der Einsprechenden diese sich für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht eignet. Anzumerken ist ausserdem, dass eine Fläche durchaus landwirtschaftlich genutzt werden kann (z.B. als Weideland), auch wenn sie den Anforderungen an Fruchtfolgeflächen (FFF) nicht genügt; die Rückzonungen und die FFF-Thematik haben grundsätzlich keinen Zusammenhang.

- *Aufgrund der familiären Verhältnisse und der Vorgeschichte sei eine Rückzonung nicht verhältnismässig.*

Weder die familiären Verhältnisse noch persönliche Vorgeschichten werden von den kantonalen Kriterien zur Beurteilung der Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit berücksichtigt. Die Vorgeschichte spielt lediglich eine Rolle, wenn gegenüber der Gemeinde dokumentierte Bauabsichten vorhanden sind, beispielsweise mit spätestens Ende 2018 eingereichten Baugesuchen, oder wenn die Voraussetzungen für die Behandlung als Härtefall erfüllt sind (vgl. <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung>, Frage «Warum und in welchen Fällen wird eine Härtefallpraxis angewendet?»). Diese Voraussetzungen sind gemäss Beurteilung des Gemeinderats bei keiner Rückzonungsfläche erfüllt).

- *Eine Rückzonung führe zu einem massiven Wertverlust und sei daher nicht verhältnismässig.*

Der finanzielle Wertverlust ist gemäss Kanton kein Kriterium bei der Beurteilung der Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit. Landwertverluste werden gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung entschädigt, wenn es sich bei der Rückzonung um eine «materielle Enteignung» handelt. Dies ist nur unter bestimmten Voraussetzungen der Fall. Wer mit der Rückzonung aus finanziellen Gründen nicht einverstanden ist, kann nach Rechtskraft der Rückzonung innert 10 Jahren eine Entschädigungsforderung an die Schätzungskommission richten. Die Hürden für eine solche Entschädigung in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen sind gemäss bisheriger Praxis und Gerichtsentscheiden jedoch hoch. Zuständig für die Beurteilung der Entschädigungen ist erstinstanzlich die kantonale Schätzungskommission.

- *Eine andere Fläche, welche nicht zur Rückzonung vorgesehen sei, eigne sich besser für eine Rückzonung. Damit könne eine potenzielle Rückzonungsfläche kompensiert werden.*
- Ein Abtausch mit anderen Flächen ist nicht möglich, da die Rückzonung aller anderen unüberbauten Wohn- und Mischzonen, welche nun nicht zur Rückzonung vorgesehen sind, durch den Kanton als raumplanerisch nicht zweckmässig beurteilt worden sind. Falls die Stimmberechtigten die Auszonung zusätzlicher Flächen beschliessen sollten, wäre dies möglicherweise aufgrund der fehlenden Zweck- und Verhältnismässigkeit nicht rechtmässig. Hinzu kommt, dass keine Vorprüfung und kein Auflage- und Einspracheverfahren durchgeführt worden wären.

- *Nicht alle Zonen wurden überprüft, eine separate Betrachtung der Wohn- und Mischzonen von den anderen Zonen wie beispielsweise die Arbeitszonen oder Zonen für öffentliche Zwecke sei nicht zweckmässig.*

Gestützt auf die «Technischen Richtlinien Bauzonen des Bundes» vom 17. März 2014 wurden in diesem Prozess Arbeitszonen, öffentliche Zonen und weitere Bauzonen, welche keine Wohnnutzung zulassen, nicht geprüft; solche Zonen sind nicht relevant für die Einwohnerkapazität der gesamten Bauzone der Gemeinde und aus diesem Grund nicht Gegenstand der aktuellen kantonalen Rückzonungsstrategie.

Beschluss über die Einsprache Nr. 1 (Rückzonung des Grundstücks Nr. 184, GB Rickenbach)

Einsprecherin (Einsprache dat. 29. Juni 2021):

Steiger-Willi Annaliese, Menzikerstrasse 26, 6221 Rickenbach, vertreten durch Marino-Nico Steiger, Fabrikweg 6a, 6221 Rickenbach, wiederum vertreten durch Rechtsanwalt Michael Hafner, Buchenstrasse 5, Postfach, 6210 Sursee

Legitimation: Der Einsprecherin steht als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 184 die Einsprache-Legitimation zu (schutzwürdiges Interesse, besondere Betroffenheit, § 207 Abs. 1 lit. a PBG). Auf die Einsprache ist einzutreten.



An der Gemeindeversammlung zu behandelnde Anträge der Einsprecherin:

1. Von der Rückzonung der Fläche (2'383 m²) von Grundstück Nr. 184, GB Rickenbach, sei abzusehen.
2. Die Teilrevision der Ortsplanungen Rickenbach und Pfeffikon sei abzuweisen.

Begründung der Einsprecherin:

Im Ortsteil Rickenbach sei lediglich ein weiteres Grundstück von den Rückzonungen betroffen, dabei handle es sich um eine deutlich geringere Fläche und die Rückzonung wird in eine Grünzone vorgenommen. Das Grundstück Nr. 184, GB Rickenbach, sei bereits überbaut und es handle sich um eine weitaus grössere Fläche, welche zurückgezont werden würde. Weitere unbebaute Grundstücke im Ortsteil Rickenbach wären ebenfalls zur Rückzonung prädestiniert. Ein Verbleib dieser Grundstücke in der Bauzone werde nicht begründet, weshalb die erforderliche Gleichbehandlung verletzt werde. Eine Rückzonung von der 2-geschossigen Wohn- und Arbeitszone (Bauzone) in die Landwirtschaftszone (Nichtbauzone) würde bedeuten, dass das Grundstück nicht weiter bebaut werden kann. Aufgrund der bestehenden Mischzone ginge der Gemeinde Rickenbach durch die Rückzonung auch Arbeitszone verloren.

Es sei die Zweck- und Verhältnismässigkeit zu prüfen. Die Lage, die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und die Bebaubarkeit sprächen gegen eine Auszonung. Das Grundstück sei zudem praktisch auf allen Seiten von bestehenden Bauten umgeben und weise somit Siedlungscharakter auf. Eine Rückzonung würde die Zersiedlung begünstigen. Mit der Überbauung wäre ein haushälterischer Umgang mit dem Bauland gegeben. Die Fläche sei nicht geeignet für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Dies könne der Nachbar der Einsprecherin bestätigen. Die ein wenig periphere Lage sei kein Grund für eine Rückzonung. Die Fläche sei zu klein, als dass sie sich für eine Rückzonung eigne.

Die Rückzonung sei nicht verhältnismässig, diese würde der Einsprecherin grösseren Schaden bereiten als der Rückzonungsstrategie nutzen. Eine Rückzonung führe zu einer erheblichen Wertverminderung.

Einspracheverhandlung:

An der Einspracheverhandlung vom 15. Juli 2021 konnte keine Einigung gefunden werden.

Es konnte aufgezeigt werden, dass die weiteren angesprochenen unüberbauten Grundstücke im Ortsteil Rickenbach entweder nicht in der Wohn- oder Mischzone liegen (und somit nicht Bestandteil der vorliegenden kantonalen Rückzonungsstrategie sind) oder eine Rückzonung als nicht zweck- oder verhältnismässig erachtet wurde. Die Rückzonung einer Teilfläche des Grundstücks spricht nicht gegen die Rückzonung an sich. Es muss zudem auch keine Abparzellierung vorgenommen werden, da ein Grundstück durchaus in mehreren verschiedenen Zonen liegen kann.

Im Weiteren wurde aufgezeigt, dass betreffend Beurteilung der Lage in der Bauzone die geltenden Bauzonen und nicht die vorhandenen Bauten in der Landwirtschaftszone zu berücksichtigen sind. Das Grundstück liegt in einer isolierten Bauzone und grenzt nur mit der nördlichen Seite an eine Bauzone. Auf den anderen drei Seiten grenzt das Grundstück an die Landwirtschaftszone (Nichtbauzone).

Zudem hat der Gemeinderat im Vorprüfungsverfahren erwirkt, dass ein Streifen entlang des bestehenden benachbarten Gewerbes nicht rückgezont wird, um einen gewissen Spielraum für die Entwicklung des Zimmereibetriebs auf dem benachbarten Grundstück Nr. 824, GB Rickenbach, sicherzustellen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Verweis auf andere unbebaute Grundstücke im Ortsteil Rickenbach ist nicht zweckmässig, da grundsätzlich jede Fläche in der Bauzone rückgezont werden muss, solange der theoretische Rückzonungsbedarf von 18 ha nicht erreicht wird. Auch die absolute Grösse der Rückzonungsfläche ist nicht relevant. Die Gemeinde und das BUWD haben sämtliche unüberbauten Wohn- und Mischzonen geprüft, und das BUWD hat die potenziellen Rückzonungsflächen aufgrund dieser Prüfung abschliessend festgelegt. Die Eignung für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung potenzieller Rückzonungsflächen ist nicht Bestandteil der kantonalen Rückzonungskriterien. Diese kann ebenfalls nicht als Argument gegen die Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit der Rückzonung eingebracht werden.

Indem eine unüberbaute Teilfläche des Grundstücks Nr. 184, GB Rickenbach, in der Mischzone verbleibt, sollen wie bereits erwähnt die Entwicklungsmöglichkeiten für den Zimmereibetrieb auf dem benachbarten Grundstück Nr. 824, GB Rickenbach gesichert werden. Im Planungsbericht für die öffentliche Auflage wird im Weiteren ausgeführt, dass im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung die Zonenzuweisung der Grundstücke Nr. 184 (Teilfläche), 834, 1037 und 1070 überprüft und allenfalls neu festgelegt wird – zweckmässig ist wahrscheinlich eine Umzonung der genannten Grundstücke in eine reine Arbeitszone (evtl. exkl. das Wohngebäude auf dem Grundstück Nr. 184). Sollte an diesem Standort längerfristig nachweislich Bedarf für zusätzliche Gewerbeflächen zugunsten der ortsansässigen Betriebe bestehen, könnte die Arbeitszone entsprechend erweitert werden.

Wie erwähnt ist grundsätzlich jede unüberbaute Fläche in den Wohn- und Mischzonen bezüglich ihrer Eignung als Rückzonungsfläche zu überprüfen, solange die Gemeinde zu grosse Bauzonen hat. Da der theoretische Rückzonungsbedarf von 18 ha bei weitem nicht erreicht wird, ist das Grundstück Nr. 184 zu prüfen.

Nachfolgend wird die konkrete Beurteilung des Grundstücks Nr. 184, GB Rickenbach, gemäss den kantonalen Rückzonungskriterien erläutert:

1. Unüberbaute Bauzonenfläche: Das Grundstück Nr. 184 ist grösstenteils unüberbaut – die entsprechende Fläche kommt folglich als potenzielle Rückzonungsfläche in Frage.
2. Lage innerhalb der Gemeinde: Das Grundstück Nr. 184 befindet sich – wie auch die Einsprecherin zugibt – an einer «ein wenig peripherer Lage». Die Fläche ist Teil einer Inselbauzone und bietet sich deshalb zur Rückzonung an.
3. Lage in der Bauzone: Das Grundstück Nr. 184 ist dreiseitig von Landwirtschaftszone umgeben. Dass das südlich angrenzende, in der Landwirtschaftszone liegende Grundstück Nr. 185 überbaut ist, spielt keine Rolle. Die Rückzonung trägt somit nicht wie behauptet zur

Zersiedlung, sondern zu einer RPG-konformen Siedlungsentwicklung in Form eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden in den verbleibenden Bauzonen bei.

4. Erschliessung nach Art. 19 RPG: Das Grundstück Nr. 184 ist vollständig erschlossen, was aber angesichts der anderen, für die Rückzonung sprechenden Kriterien wenig ins Gewicht fällt.
5. ÖV-Erschliessung: Das Grundstück Nr. 184 ist durch den öV erschlossen, was aber angesichts der anderen, für die Rückzonung sprechenden Kriterien wenig ins Gewicht fällt.
6. Erschwerte Bebaubarkeit: Das Grundstück Nr. 184 wird als gut bebaubar beurteilt, was aber angesichts der anderen, für die Rückzonung sprechenden Kriterien wenig ins Gewicht fällt.
7. Bauzonendauer: Das Grundstück Nr. 184 ist seit Jahrzehnten der Bauzone zugewiesen, ist aber nie überbaut worden. Deshalb ist die Rückzonung als verhältnismässig zu beurteilen.
8. Gestaltungs- oder Bebauungsplan: Ein Bebauungs- oder Gestaltungsplan ist nicht vorhanden, was ebenfalls für die Rückzonung spricht.
9. Bauabsichten: Bis Ende 2018 ist kein Baugesuch für den unüberbauten Teil des Grundstücks Nr. 184 eingereicht worden, weshalb die Rückzonung als verhältnismässig zu beurteilen ist.

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Rückzonung des Grundstücks Nr. 184, GB Rickenbach den kantonalen und rechtlichen Vorgaben entspricht und im Interesse der Gemeinde umgesetzt werden muss.

Antrag 1 der Einsprecherin ist nach diesen Erwägungen abzuweisen. Gleiches gilt für Antrag 2, der sich mangels zusätzlicher Begründung auf Antrag 1 bezieht.

Antrag des Gemeinderats:

Die Einsprache sei in allen Punkten abzuweisen.

Beschluss über die Einsprache Nr. 2 (Auswirkungen der Rückzonungen auf Zone Übriges Gebiet und Sonderbauzone Hof)

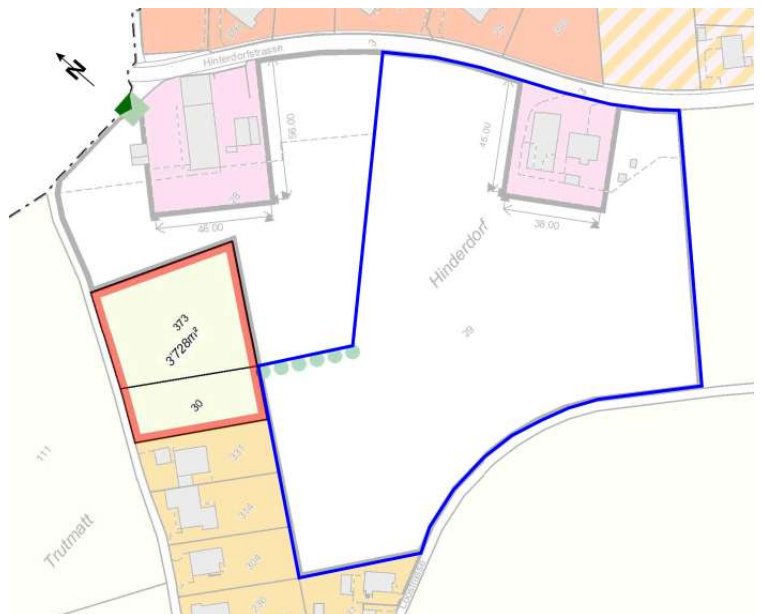
Einsprecher (Einsprache dat. 20. Juni 2021):

Bläuenstein Adrian, Hinterdorfstrasse 1,
5735 Pfeffikon

Legitimation: Dem Einsprecher steht die Einsprache-Legitimation zu, obwohl er nicht Eigentümer eines von den Rückzonungen betroffenen Grundstücks ist. Das Grundstück Nr. 29, GB Pfeffikon, im Eigentum des Einsprechers grenzt an das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon. Die Rückzonung dieses Grundstücks kann sich auf das Grundstück des Einsprechers nachteilig auswirken, was ein schutzwürdiges Interesse begründet (§ 207 Abs. 1 lit. a PBG). Auf die Einsprache ist daher einzutreten.

An der Gemeindeversammlung zu handelnder Antrag des Einsprechers:

Mit den Rückzonungen sei bis zur Gesamtrevision der Ortsplanung zuzuwarten. Mit der Gesamtrevision sei aufzuzeigen, was mit der Zone Übriges Gebiet (UeG) und der Sonderbauzone Hof (SbH) vorgesehen ist.



Begründung des Einsprechers:

Die Landwirtschaftszone sei in diesem Gebiet nicht vorhanden. Der Einsprecher stellt die Frage, ob die Zone Übriges Gebiet (UeG) ebenfalls in die Landwirtschaftszone überführt werden soll.

Betreffend Sonderbauzone Hof hält der Einsprecher fest, dass in dieser Zone mehr möglich sein müsse als gemäss Wegleitung für Bauten ausserhalb der Bauzone möglich sei. Die Sonderbauzone Hof sei für landwirtschaftlich nicht mehr genutzte Gebäude geschaffen worden.

Es sei sehr fraglich, wenn Grundstücke ausgezont werden, ohne dass aufgezeigt werde, wie die restliche Ortsplanung aussehen solle.

Einspracheverhandlung:

An der Einspracheverhandlung vom 8. Juli 2021 hat der Einsprecher sämtliche Anträge der Einsprache aufgrund der dargelegten Begründung mündlich zurückgezogen.

Mit Schreiben vom 25. Juli 2021 hat er den Rückzug seiner Einsprache betreffend Punkt 1.2 der Einsprache («Mit einer allfälligen Auszonung ist bis zur gesamten Ortsplanung zuzuwarten. Mit der gesamten Ortsplanung muss zuerst aufgezeigt werden, was mit der Zone Übriges Gebiet UeG und der Sonderbauzone Hof SbH vorgesehen wird.») widerrufen. Er begründet dies damit, dass er mit einem Rückzug indirekt der Rückzonung des Grundstücks Nr. 29, GB Pfeffikon, von der Zone Übriges Gebiet (UeG) in die Landwirtschaftszone zustimmen würde. Damit sei er nicht einverstanden.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die potenziellen Rückzonungsflächen sind im Einzelfall auf ihre Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit zu prüfen. Daher macht es auch keinen Unterschied, ob die Rückzonungen in einer Teilrevision oder in der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen werden. Der Gemeinderat möchte jedoch die Rückzonungen und die Gewässerraumfestlegung von der Gesamtrevision trennen, da bei diesen Themen einerseits kein grosser Spielraum besteht und andererseits eine Trennung das Verständnis der komplexen Inhalte einer Gesamtrevision der Ortsplanung erleichtert.

In der aktuellen kantonalen Rückzonungsstrategie werden die Rückzonungen von Wohn- und Mischzonen geprüft. Die Zonen Übriges Gebiet (UeG) und die Sonderbauzone Hof sind nicht Bestandteil der Rückzonungsstrategie. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung beabsichtigt die Ortsplanungskommission, die Sonderbauzone Hof in der Bauzone zu belassen und nicht in die Landwirtschaftszone zu überführen. Gemäss rechtsgültigem BZR Pfeffikon ist das Übrige Gebiet (UeG) eine Nichtbauzone, in welcher die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gelten. Der Umgang mit der Zone UeG ist im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung unter Berücksichtigung der Vorgaben des Kantonalen Richtplans zu prüfen.

Auf die Ausführungen zur Sonderbauzone Hof und dem Antrag betreffend Übriges Gebiet (UeG) wird nicht eingetreten. Die beiden Zonen sind nicht Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision.

Antrag des Gemeinderats:

Die Einsprache sei in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Beschluss über die Einsprache Nr. 3 (Rückzonung des Grundstücks Nr. 373, GB Pfeffikon)

Einsprecherin (Einsprache dat. 27. Juni 2021):

Erbengemeinschaft des Virgil und der Elisabeth Dové-Gröbl vertreten durch Elisabeth Dové, Helvetiastrasse 21, 3005 Bern

Legitimation: Der Einsprecherin steht als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 373 die Einsprache-Legitimation zu (schutzwürdiges Interesse, besondere Betroffenheit, § 207 Abs. 1 lit. a PBG). Auf die Einsprache ist einzutreten.



An der Gemeindeversammlung zu behandelnde Anträge der Einsprecherin:

1. Die Teilrevision der Ortsplanungen Rickenbach und Pfeffikon sei betreffend Rückzonungen aufzuheben, und allenfalls erforderliche Rückzonungen (Auszonungen) seien im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Rickenbach zu prüfen.
2. Eventualiter: Das Grundstück Nr. 373, GB Pfeffikon, sei vollständig in der Bauzone W2 zu belassen.

Begründung der Einsprecherin:

Antrag 1

Es bestehe keine genügende gesetzliche Grundlage. Dadurch, dass der Kanton Luzern in den Rückzungsgemeinden die Rückzungsflächen abschliessend festgelegt habe, habe er in die Gemeindeautonomie eingegriffen. Lukas Bühlmann beurteilt diesen Eingriff gemäss Rechtsgutachten (unter 1.3.1) als äussert massiv, was aber nur mit der Dringlichkeit der Reduktion der Bauzone und der nur so gewährleisteten Gleichbehandlung gerechtfertigt werden könne. Diese Dringlichkeit sei nicht gegeben. Da der Kanton Luzern die Rückzungsflächen ohne vorgängiges Mitwirkungsverfahren festgelegt habe, habe er die verfassungsmässig garantierten demokratischen Rechte missachtet.

Eine raumplanerische Gesamtsicht werde verunmöglicht, wenn die Rückzonungen im Rahmen einer Teilrevision anstatt in der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen würden. Die Rückzonungen würden vorliegend fast nur den Ortsteil Pfeffikon betreffen. Im Rahmen einer raumplanerischen Gesamtsicht hätten Abtauschvarianten realisiert werden können. Die Einsprecherin befürchtet zudem, dass im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung das andere Grundstück in der Sonderbauzone Hof auch rückgezont werde.

Mit dem Verzicht auf eine Planungszone habe sich die Gemeinde jeglichen Handlungsspielraum vergeben. Der Kanton hätte im Juni 2018 alle Rückzungsgemeinden anweisen müssen, eine Planungszone zu erlassen, um eine Ungleichbehandlung zu verhindern.

Es fehle an Transparenz. Die Anwendung der Rückzungskriterien durch die Gemeinde oder den Kanton könne durch die betroffenen Grundeigentümer nicht überprüft werden, da die Dokumente nicht zur Einsicht freigegeben worden seien.

Die Berücksichtigung von Baugesuchen vor dem 11. Juni 2018 als Beleg für Bauabsichten sei eine Ungleichbehandlung von Grundeigentümern. Das Nachsehen hätten private Grundeigentümer, welche im Gegensatz zu den grossen Playern der Bau- und Immobilienwirtschaft über kein Insiderwissen verfügen würden.

Aufgrund des massiven Eingriffes in die Gemeindeautonomie und damit verbunden auch in die Grundrechte der betroffenen Personen sei die Teilrevision betreffend Rückzonungen aufzuheben.

Antrag 2

In der Einsprache werden als Begründung zum Antrag 2 alle Kriterien zur Beurteilung der Verhältnis- und Zweckmässigkeit der Rückzonung des Grundstücks Nr. 373, GB Pfeffikon, abgehandelt.

1. Rückzonungsbedarf: Das Grundstück Nr. 373, GB Pfeffikon, verfüge über eine aus raumplanerischer Sicht mindestens so gute Lage wie andere unüberbaute Wohnzonen im Ortsteil Rickenbach. Die Rückzonungen im Ortsteil Pfeffikon werden als nicht zweckmässig erachtet, da der Ortsteil Pfeffikon näher beim Wirtschaftszentrum Reinach liege sowie besser mit dem öV erschlossen sei als der Ortsteil Rickenbach.
2. Unüberbaute Bauzonenfläche: Die beiden (noch) unüberbauten Grundstücke Nrn. 373 und 30, GB Pfeffikon, bilden aufgrund ihrer Vorgeschichte im Zusammenhang mit ihrer geplanten Überbauung von 1994 sowie der Lage in der weitestgehend überbauten Geländekammer im Gebiet «Truttmatt» mit der gleichen Bautiefe, identischen Erschliessung, einfach bebaubarer Lage und gleicher Topografie eine Einheit.
3. Lage innerhalb der Gemeinde: Das Grundstück Nr. 373, GB Pfeffikon, verfüge über eine vorteilhafte Lage am Fusse des Stierenbergs, so dass alle Güter des täglichen Bedarfs bequem zu Fuss oder mit dem Velo besorgt werden können.
4. Lage in der Bauzone: Das Grundstück Nr. 373, GB Pfeffikon, liege innerhalb der weitestgehend überbauten Geländekammer im Gebiet «Truttmatt» unweit des Dorfkerns von Pfeffikon und des Zentrums von Reinach AG.
5. Erschliessung nach Art. 19 RPG und Art. 32 Abs. 3 RPV: Das Grundstück Nr. 373, GB Pfeffikon, sei vollständig mit Strasse, Wasser- und Energieversorgung sowie Kanalisation erschlossen.
6. ÖV-Erschliessung: Das Grundstück Nr. 373, GB Pfeffikon, sei bestens mit dem öV erschlossen. Die S-Bahn Menziken–Aarau verkehre im Viertelstundentakt. Es verkehren diverse Buslinien nach Luzern, Beinwil am See, Beromünster und Sursee. Der Kanton habe selbst Lücken bei der Beurteilung der öV-Erschliessung an der Kantonsgrenze festgestellt.
7. Erschwerte Bebaubarkeit: Das Grundstück Nr. 373, GB Pfeffikon, sei einfach zu überbauen, da es weder an steiler, rutschiger oder schwer zugänglicher Hanglage liege noch ein instabiler oder sumpfiger Untergrund zu erwarten sei. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und der topografischen Lage sei weder mit Altlasten noch mit steinigem oder felsigem Untergrund zu rechnen.
8. Bauzonendauer: Das Grundstück Nr. 373, GB Pfeffikon, befinde sich seit 1993 in der Wohnzone W2. Die andauernden Unsicherheiten über die Zukunft der damaligen Gemeinde Pfeffikon habe Bautätigkeiten verhindert. Nun herrsche rege Planungs- und Bautätigkeit. Die Erbgemeinschaft Dové sei sich einig, dass dieses Grundstück überbaut und verkauft werden solle.
9. Gestaltungs- oder Bebauungsplan: Am 3. März 1993 sei ein Gestaltungsplan für das Grundstück genehmigt und im Grundbuch angemerkt worden.
10. Bauabsichten: Es bestand eine Baubewilligung in den Jahren 1994-1995. Aufgrund von Schicksalsschlägen habe man dieses Projekt vertagen müssen. Ein Verkauf des Grundstücks sei aufgrund des Gesundheitszustands der Grundeigentümerin nicht in Frage gekommen. Für das Grundstück würden aktuell Bau- und Verkaufsabsichten bestehen.

Eine Rückzonung des Grundstücks Nr. 373, GB Pfeffikon, sei weder zweckmässig noch verhältnismässig. Das baureife Grundstück könne in naher Zukunft rasch überbaut werden.

Einspracheverhandlung:

An der Einspracheverhandlung vom 19. Juli 2021 konnte keine Einigung gefunden werden. Der Einsprecherin wurden die gesetzlichen Grundlagen und das Vorgehen des Kantons Luzern erläutert. Es gilt für alle Gemeinden das gleiche Verfahren. Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Möglichkeiten so transparent als möglich informiert und alle Betroffenen gleichbehandelt.

Der Einsprecherin wurde im Weiteren aufgezeigt, dass nicht nur die Gleichbehandlung der Eigentümerinnen und Eigentümer in der Gemeinde Rickenbach, sondern auch überkommunal soweit wie möglich zu gewährleisten ist – so müssen bei der Diskussion der Rückzonungen in Pfeffikon auch die in den Jahren 2016 und 2017 erfolgten Rückzonungen in den Aargauer Nachbargemeinden Reinach, Menziken und Burg berücksichtigt werden.

Diskutiert wurde auch die Strassen- und öV-Erschliessung der Ortsteile Rickenbach und Pfeffikon. So konnte aufgezeigt werden, dass die Fahrzeiten mit dem Auto und dem öV in unterschiedliche Richtungen aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung der beiden Ortsteile tatsächlich gewisse Differenzen aufweisen. Insgesamt konnte aber nachgewiesen werden, dass der Ortsteil Rickenbach sowohl mit dem Auto wie auch mit dem öV mindestens gleich gut erreichbar ist wie der Ortsteil Pfeffikon. Forderungen, dass aufgrund der Verkehrserschliessung mehr Rückzonungen im Ortsteil Rickenbach und weniger im Ortsteil Pfeffikon vorzunehmen seien, sind somit nicht begründet.

Bei den Rückzonungen kann kein Abtausch von Flächen vorgenommen werden. Jede Fläche ist einzeln auf ihre Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit zu prüfen. Daher macht es auch keinen Unterschied, ob die Rückzonungen in einer Teilrevision oder in der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen werden. Der Gemeinderat möchte jedoch die Rückzonungen und die Gewässerraumfestlegung von der Gesamtrevision der Ortsplanung trennen, da bei diesen Themen einerseits kein grosser Spielraum besteht und andererseits eine Trennung das Verständnis der komplexen Inhalte der Gesamtrevision der Ortsplanung erleichtert.

Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission beabsichtigen, im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung die Sonderbauzone Hof in der Bauzone zu belassen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Antrag 1

In Kap. 1.3.1 wird aufgezeigt, dass gesetzliche Grundlagen für die Rückzonungen vorhanden sind. Auch der Eingriff in die Gemeindeautonomie ist aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben an die Kantone zweifellos begründet. Aufgrund des fehlenden Entscheidungsspielraums besteht für den Gemeinderat kein Anlass, das Vorgehen und die Praxis des Kantons in Frage zu stellen. Vielmehr versucht der Gemeinderat, finanziellen Schaden von der Gemeinde abzuwenden, die Rechtssicherheit wiederherzustellen und mit der Gesamtrevision der Ortsplanung die Siedlungsentwicklung zugunsten einer positiven Gemeindeentwicklung zu steuern.

Der Vorwurf, dass die Gemeinde eine Planungszone hätte erlassen sollen, ist nicht begründet, da das BUWD die potenziellen Rückzonungsflächen abschliessend festgelegt hat. Mit der Festlegung einer Planungszone auf diesen Flächen haben einzelne Gemeinden deren vorläufige Freihaltung gesichert. Solange kein Baugesuch für ein Bauprojekt auf einer potenziellen Rückzonungsfläche eingeht, ist die Planungszone jedoch nicht zwingend notwendig. Die Festlegung einer Planungszone über alle Wohn- und Mischzonen, über alle Bauzonen oder sogar über die ganze Gemeinde würde hingegen nur die Entwicklung der Gemeinde unnötig blockieren, ohne zusätzlichen Spielraum bei den Rückzonungen zu schaffen, da die potenziellen Rückzonungsflächen wie erwähnt durch das BUWD bereits abschliessend festgelegt worden sind. Hinzu kommt, dass kein Rechtsanspruch auf Erlass einer Planungszone geltend gemacht werden kann.

Fehlende Transparenz kann dem Gemeinderat auch nicht vorgeworfen werden, da er im Rahmen der kantonalen Vorgaben die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer so rasch wie möglich und persönlich über die kantonale Rückzonungsstrategie informiert hat. Dabei hat er jeweils auch die massgebenden Gründe für die Beurteilung der einzelnen Grundstücke als Rückzonungsflächen aufgezeigt. Komplette Akteneinsicht war und ist jedoch aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich, da sich in den Unterlagen eines laufenden Verfahrens teilweise schützenswerte Informationen zu den potenziellen Rückzonungsflächen bzw. betreffend Eigentümerinnen und Eigentümern und deren Lebensumstände finden.

Der Gemeinderat bittet die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer wie auch alle Stimmberechtigten um Verständnis für die datenschutzrechtlich begründeten Einschränkungen. Er hält fest, dass die Prüfung der potenziellen Rückzonungsflächen und weiterer möglicher Flächen, die sich für eine Rückzonung eignen könnten, anhand der vom BUWD vorgegebenen Rückzonungskriterien bei allen Grundstücken gleich und nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen worden sind.

Gemäss der kantonalen Webseite <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung> wurde das *«Kriterium der Bauabsichten als erfüllt betrachtet, wenn nachweislich konkrete und detaillierte Projektierungen vorgenommen wurden, die spätestens Ende 2018 zur Einreichung eines vollständigen Baugesuchs geführt haben.»* Dieses Stichdatum konnte aus offensichtlichen Gründen nicht im Voraus bekannt gegeben werden. Die Folge wäre eine Flut von (möglicherweise unvollständigen) Baugesuchen gewesen, worauf die Baubewilligungsverfahren hätten sistiert und Planungszoneen erlassen werden müssen – der grosse Aufwand und die hohen Kosten sowohl für die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer wie auch die kommunale und kantonale Behörde wäre nicht zu rechtfertigen gewesen. Ob grosse Player der Bau- und Immobilienwirtschaft Insiderwissen hatten, entzieht sich der Kenntnis des Gemeinderats. Diesbezüglich ist aber darauf hinzuweisen, dass bereits aufgrund der an der eidgenössischen Volksabstimmung vom 3. März 2013 angenommenen Bestimmung in Art. 15 Abs. 2 RPG, wonach überdimensionierte Bauzoneen zu reduzieren sind, absehbar war, dass vorab unüberbaute Grundstücke in der Bauzone aufgrund dieser Bestimmung überprüft und allenfalls rückgezont werden.

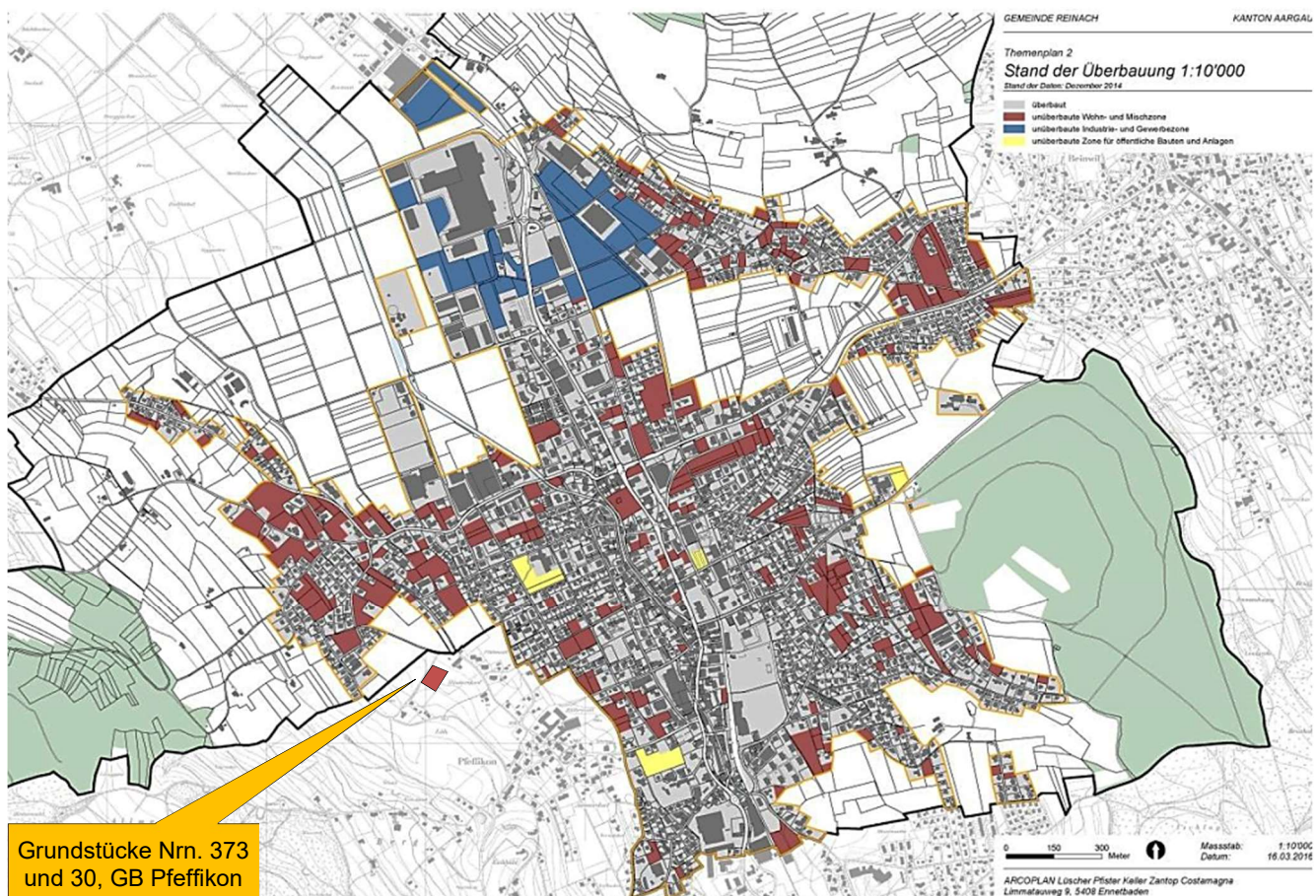
Antrag 2

Die Argumente der Einsprecherin können vollumfänglich widerlegt werden:

1. Rückzonungsbedarf: Die Gemeinde und das BUWD haben die potenziellen Rückzonungsflächen in der ganzen Gemeinde mehrmals nach den gleichen Kriterien, aber unabhängig voneinander geprüft und sind insgesamt immer wieder zu vergleichbaren Ergebnissen gekommen. Da jede potenzielle Rückzonungsfläche einzeln zu prüfen ist, ist der Vergleich einzelner Flächen mit anderen Flächen nicht zweckmässig. Der theoretische Rückzonungsbedarf von 18 ha ist bei weitem nicht erreichbar, weshalb jede Fläche rückgezont werden muss, die den kantonalen Rückzonungskriterien hinreichend entspricht.
2. Unüberbaute Bauzoneenfläche: Die beiden unüberbauten Grundstücke Nrn. 373 und 30, GB Pfeffikon, müssen tatsächlich als eine Einheit beurteilt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Argumente der Einsprechenden ist jedoch an der Gemeindeversammlung eine getrennte Behandlung notwendig. Die Planungsgeschichte ist allerdings nur bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit zu untersuchen. Beide Grundstücke erfüllen dieses Rückzonungskriterium gleichermassen.
3. Lage innerhalb der Gemeinde: Das Grundstück Nr. 373, GB Pfeffikon, liegt zugegebenermassen näher beim Dorfkern und bei den Einkaufsmöglichkeiten in Reinach als andere Rückzonungsflächen. Der Blick über die Kantonsgrenze nach Reinach zeigt aber auch, dass dort trotz Rückzonungen immer noch erhebliche Bauzoneenreserven bestehen, die teilweise deutlich zentraler liegen als das Grundstück Nr. 373, GB Pfeffikon. Auch die unüberbauten Bauzoneen im und angrenzend an den Dorfkern Pfeffikon weisen aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu den Reinacher Einkaufsmöglichkeiten eine höhere Standortgunst auf. Dieses Kriterium spricht somit durchaus für die Rückzonung.
4. Lage in der Bauzone: Das Grundstück Nr. 373, GB Pfeffikon, ist dreiseitig von Landwirtschaftszone bzw. Übrigem Gebiet UeG umgeben. Südöstlich besteht Anstoss an das

Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, das ebenfalls als Rückzonungsfläche gilt. Von einer weitgehend überbauten Geländekammer kann keine Rede sein – das Rückzonungskriterium ist überaus deutlich erfüllt.

5. Erschliessung nach Art. 19 RPG: Das Grundstück Nr. 373, GB Pfeffikon, ist vollständig erschlossen, was aber angesichts der anderen, für die Rückzonung sprechenden Kriterien wenig ins Gewicht fällt.
6. ÖV-Erschliessung: Das Grundstück Nr. 373, GB Pfeffikon, liegt mehr als 800 m von der Bushaltestelle Reinach, Saalbau und 900 m von der Bahnhofstetelle Reinach Mitte entfernt – das Grundstück ist somit keineswegs «bestens mit dem öV erschlossen», sondern verfügt im Sinn der öV-Güteklassen des ARE über keine öV-Erschliessung (vgl. Karte in Kap. 1.3.1).
7. Erschwerte Bebaubarkeit: Das Grundstück Nr. 373 wird als gut bebaubar beurteilt, was aber angesichts der anderen, für die Rückzonung sprechenden Kriterien wenig ins Gewicht fällt.
8. Bauzonendauer: Allfällige Planungsunsicherheiten werden bei den kantonalen Rückzonungskriterien nicht berücksichtigt. Doch selbst wenn darauf Rücksicht genommen werden könnte, wäre festzuhalten, dass seit der Gemeindefusion per 1. Januar 2013 genügend Zeit für die Erarbeitung eines Bauprojekts und die Eingabe eines Baugesuchs vorhanden gewesen wäre. Die Behauptung ist somit nicht stichhaltig.
9. Gestaltungs- oder Bebauungsplan: Gemäss § 80 PBG beträgt die Geltungsdauer eines Gestaltungsplans unter Berücksichtigung der zweimaligen Verlängerungsmöglichkeit maximal neun Jahre. Der im Jahr 1993 erlassene Gestaltungsplan ist somit spätestens im Jahr 2002 erloschen und ist somit nicht mehr zu berücksichtigen.
10. Bauabsichten: Gemäss § 201 PBG beträgt die Geltungsdauer einer Baubewilligung unter Berücksichtigung der Verlängerungsmöglichkeiten maximal fünf Jahre. Die von der Einsprecherin angeführte Baubewilligung ist somit spätestens im Jahr 2000 erloschen und kann somit nicht mehr berücksichtigt werden. Die persönlichen Gründe für die in der Folge fehlenden Planungsaktivitäten können gemäss den kantonalen Vorgaben ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Die vorgebrachten Argumente sind somit nicht stichhaltig.



Gemeinde Reinach: Unüberbaute Wohn- und Mischzonen (rot), Arbeitszonen (blau), Zonen für öff. Bauten (gelb), Stand Dezember 2014, ergänzt mit Grundstücken Nrn. 373 und 30, GB Pfeffikon

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Rückzonung des Grundstücks Nr. 373, GB Pfeffikon, den kantonalen und rechtlichen Vorgaben entspricht und im Interesse der Gemeinde umgesetzt werden muss.

Antrag des Gemeinderats:

Die Einsprache sei in allen Punkten abzuweisen.

Beschluss über die Einsprache Nr. 4 (Rückzonung des Grundstücks Nr. 30, GB Pfeffikon)

Einsprecher (Einsprache dat. 19. Juni 2021):

Hurni Beat, Bahnhofstrasse 5, 6203 Sempach Station

Legitimation: Dem Einsprecher steht als Eigentümer des Grundstücks Nr. 30 die Einsprache-Legitimation zu (schutzwürdiges Interesse, besondere Betroffenheit, § 207 Abs. 1 lit. a PBG). Auf die Einsprache ist einzutreten.



Antrag des Einsprechers:

Das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, sei in der Bauzone zu belassen.

Begründung des Einsprechers:

Der Grundeigentümer sei im Gegensatz zu Eigentümern anderer Rückzonungsflächen vom Gemeinderat Rickenbach vor dem Telefon und Schreiben vom Januar 2020 nicht über die Rückzonung informiert worden. Er sei nicht gefragt worden, ob Bau- oder Verkaufsabsichten bestehen. Der Gemeinderat müsse aufzeigen, dass er sich um einen konstruktiven Planungsprozess bemühe.

Es könne nicht argumentiert werden, dass eine Überkapazität bei den W2-Zonen bestünde. Die beabsichtigte Auszonung verstosse gegen § 38 PBG, gegen Treu und Glauben und gegen das Gleichbehandlungsprinzip.

Das Gebiet Wiegenacher sei in der Bauzone belassen worden, obwohl es noch mit einer Erschliessungsstrasse erschlossen werden musste. Das Gebiet sei nicht erschlossen gewesen und würde an peripherster Lage liegen. Bei dem Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, sei eine persönliche und soziale Komponente vorhanden, die bei den Grundstücken im Wiegenacher nicht gegeben sei, da diese gewerbsmässig verwertet werden. Es handle sich dabei nicht um einen Härtefall gemäss Ausführungen auf der kantonalen Website.

Das Gebiet Gräbacher sei nie als potenzielle Rückzonungsfläche in Betracht gezogen worden. Es sei daher nicht verhältnismässig, dass das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, rückgezont werde, obwohl dieses baureif sei, zentraler liege und eine viel kleinere Fläche aufweise. Es fehle an Gleichbehandlung.

In dem unüberbauten und unerschlossenen Gebiet Fälimatt quere eine Bachleitung die Fläche, die eine Bebauung erschwere. Die Fläche würde sich als Fruchfolgefläche eignen. Es könne nicht nachvollzogen werden, wieso diese Fläche nicht rückgezont werde.

Es sei unverständlich und nicht korrekt, dass die beiden Grundstücke Nr. 30 und 373, GB Pfeffikon, gemeinsam und gleichbehandelt werden. Das Grundstück Nr. 373, GB Pfeffikon, sei später als das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, in die Bauzone eingezont worden.

Der Eigentümer habe die Absicht, das Grundstück zu bebauen. Bis anhin liessen die finanzielle Situation und andere Bauprojekte dies jedoch nicht zu.

Das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, sei vollständig erschlossen und gut bebaubar. Die topografischen Verhältnisse, Parzellierungsstruktur, bestehende Bepflanzung und andere, separate landwirtschaftliche Bewirtschaftung zeige, dass das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, zum Quartier Truttmatt gehöre. Das isolierte Grundstück eigne sich aufgrund der Lage, Topografie und Grösse wenig für eine landwirtschaftliche Nutzung. Die Lage des Grundstücks sei nicht peripher. Man könne nicht den Ortsteil Rickenbach als Zentrum der Gemeinde hinzuziehen, da der Ortsteil Pfeffikon auf Reinach ausgerichtet sei. Auch der Dorfkern Pfeffikon werde überbewertet. Betreffend öV-Erschliessung sei die Erreichbarkeit von Sursee–Luzern nicht ausschlaggebend, da der Ortsteil Pfeffikon auf Reinach und den öV Richtung Aarau, Zürich oder Lenzburg ausgerichtet sei. Die öV-Erschliessung und die Lage zum Dorfkern Pfeffikon sowie Reinach sei für das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, viel besser als für das gesamte Gebiet Wiegenacher. Das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, sei vollständig erschlossen (Strasse, Kanalisation, Wasser). Es sei baureif und eigne sich topografisch gut für eine Überbauung.

Der Einsprecher zeigt die Vorgeschichte auf, insbesondere dass nie über eine zukünftige Rückzonung informiert worden sei und diverse Bauabsichten vorhanden gewesen seien. Der Gemeinderat Pfeffikon habe dem Vater des Eigentümers dieses Grundstück 1983 zum Verkauf vermittelt. Nach Abschluss der Ausbildung des ältesten Sohnes würden alle Ampeln auf Grün stehen das «Generationenprojekt» Eigenheim zu realisieren.

Andere unüberbaute Flächen im Ortsteil Pfeffikon, beispielsweise in der Zone für öffentliche Zwecke seien nicht geprüft worden.

Der Einsprecher ist überzeugt, dass bei einer ausgewogenen Interessenabwägung ein anderes Fazit resultieren würde, nämlich dass das Grundstück in der Bauzone verbleiben würde. Die relevanten Kriterien seien zu wenig exakt, unvollständig, unzutreffend und teilweise falsch angewendet worden. Es könne nicht im Sinne des Raumplanungsgesetzes sein, dass eine voll erschlossene, einzelne Fläche rückgezont werde. Die Rückzonung verstosse gegen den Schutz vor Willkür, die Wahrung von Treu und Glauben und die Rechtsgleichheit.

Es sei unverhältnismässig, dass das Recht auf materielle Entschädigung allenfalls bis vor Bundesgericht wahrgenommen werden müsse.

Einspracheverhandlung:

An der Einspracheverhandlung vom 12. Juli 2021 konnte keine Einigung gefunden werden.

An der Einspracheverhandlung wies der Gemeinderat die Vorwürfe betreffend Willkür und Ungleichbehandlung von sich. Der Einsprecher hält fest, dass aus raumplanerischer Sicht die Kriterien nicht komplett seien, beispielsweise fehle die Beurteilung der Fruchtfolgeflächen. Einzelne Rückzonungskriterien wurden erörtert, beispielsweise dass die Topografie und Eignung zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung bzw. Fruchtfolgeflächen keine kantonalen Rückzonungskriterien sind. Dem Einsprecher wurde aufgezeigt, dass Bauabsichten belegt werden müssen. Zudem wurde aufgezeigt, wieso die angesprochenen Flächen in den Gebieten Wiegenacher und der Fälilmatt nicht rückgezont werden.

Der Einsprecher führt aus, dass aufgrund der unterschiedlichen Topografie, der Vorgesichte, der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung, der Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung, den familiären Verhältnissen und der Versteuerung als Bauzone eine unterschiedliche Beurteilung der Grundstücke Nrn. 30 und 373, GB Pfeffikon, vorgenommen werden müsse. Das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, würde aufgrund der Hecke und der Topografie eine eigene Geländekammer darstellen. Seitens der Gemeinde wird festgehalten, dass bei beiden Grundstücken dieselben Kriterien angewendet werden, welche vom Kanton vorgegeben wurden. Es wird bestätigt, dass die Grundstücke Nrn. 30 und 373, GB Pfeffikon, aufgrund der beiden Einsprachen in der Botschaft für die Gemeindeversammlung sowie an der Gemeindeversammlung getrennt behandelt werden.

Der Einsprecher führt aus, dass das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, vollständig erschlossen sei. Auch die Mobilfunkerschliessung, welche nicht beurteilt wurde, sei bestens.

Diverse unbebaute Grundstücke im Ortsteil Pfeffikon werden diskutiert. Die Gemeinde zeigt auf, wieso eine Rückzonung auf diesen Flächen nicht verhältnis- oder zweckmässig ist.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die grundsätzlichen Erwägungen im Kap. 1.3.1 sowie die Ergebnisse der Einspracheverhandlung zeigen, dass weder die kantonale Rückzonungsstrategie noch das Vorgehen des BUWD und der Gemeinde bei der Festlegung der Rückzonungsflächen zu beanstanden sind. Weder die Gemeinde noch der Ortsplaner haben gegen Treu und Glauben gehandelt. Sie setzen lediglich die kantonalen Vorgaben um und bemühen sich dabei um einen konstruktiven Prozess. Aufgrund des fehlenden Entscheidungsspielraums besteht für den Gemeinderat allerdings kein Anlass, das Vorgehen und die Praxis des Kantons in Frage zu stellen. Vielmehr versucht der Gemeinderat, finanziellen Schaden von der Gemeinde abzuwenden, die Rechtssicherheit wiederherzustellen und mit der Gesamtrevision der Ortsplanung die Siedlungsentwicklung zugunsten einer positiven Gemeindeentwicklung zu steuern.

Wenn der Einsprecher die Prüfung von Grundstücken in der Zone für öffentliche Zwecke als potenzielle Rückzonungsflächen fordert, ist er sich offensichtlich nicht bewusst, dass nur Wohn- und Mischzonen Gegenstand der aktuellen kantonalen Rückzonungsstrategie sind (vgl. hierzu die grundsätzlichen Ausführungen in Kap. 1.3.4).

Betreffend das ehemalige Grundstück Nr. 375, GB Pfeffikon, wird auf die Ausführungen im Kap. 1.3.4 verwiesen.

Entgegen der Behauptung des Einsprechers wurde das Grundstück Nr. 183, GB Pfeffikon, im Gebiet Gräbacher südlich des Dorfkerns Pfeffikon und angrenzend an die Aargauer Gemeinde Menziken durchaus als potenzielle Rückzonungsfläche geprüft. In der Stellungnahme des BUWD vom 5. Dezember 2019 findet sich folgende Beurteilung:

«Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzelle befindet sich an der Gemeinde- und Kantonsgrenze, jedoch nicht am Siedlungsrand. Das Baugebiet setzt sich in der Gemeinde Menziken fort. Die Parzelle ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen und liegt relativ nahe zum Ortskern. Die Parzelle befindet sich zwar ausserhalb des Ortskerns, jedoch im mehrheitlich überbauten Gebiet. Die Rückzonung der Parzelle ist raumplanerisch nicht zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Da eine Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig ist, wird auf die Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Fazit

Die Parzelle Nr. 183 verbleibt in der Bauzone.»

Auch die Grundstücke Nrn. 26 und 27, GB Pfeffikon, im Gebiet Fälimatt nördlich des Dorfkerns Pfeffikon und angrenzend an die Aargauer Gemeinde Reinach sind nicht als potenzielle Rückzonungsflächen zu behandeln. Das BUWD nimmt in der Stellungnahme vom 5. Dezember 2019 folgende Beurteilung vor:

«Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die beiden Parzellen befinden sich am Siedlungsrand sowie an der Gemeinde- und Kantonsgrenze eher peripher vom Ortskern. Die Parzelle Nr. 26 ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen; die Parzelle Nr. 27 nur teilweise. Die Parzellen befinden sich im Hauptsiedlungsgebiet des Ortsteils Pfeffikon. Die Parzellen grenzen Richtung Norden an Landwirtschaftsland. Der unüberbaute Teil der Parzelle Nr. 27 (Teil) liegt an der Hindorfstrasse und ist Teil eines Gestaltungsplans. Auf Seite des Kantons Aargau sollen gemäss kantonalem Richtplan die direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

gesichert werden. Die Rückzonung ist raumplanerisch nicht zweckmässig, da die Bachstrasse eine klare Abgrenzung der grösseren zusammenhängenden Landwirtschaftsfläche gegenüber dem Baugebiet bildet. Die qualitative Bebauung dieses Areals führt zum zweckmässigen Abschluss der Siedlung. Dies gilt ebenfalls für die Parzelle Nr. 26, die sich unter Berücksichtigung des Baugebiets der Gemeinde Reinach im überbauten Gebiet befindet. Eine Rückzonung würde zu einem nicht zweckmässigen Siedlungsabschluss respektive zu einer wahrnehmbaren Lücke im Siedlungsgebiet führen.

Verhältnismässigkeit

Da eine Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig ist, wird auf die Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 26 und 27 verbleiben in der Bauzone.»

Auch die Grundstücke Nr. 19, 21 und 302, GB Pfeffikon, im Gebiet Fälimatt wurden im Jahr 2018 bei der ersten Analyse durch die Gemeinde als potenzielle Rückzonungsfläche in Betracht gezogen, aber aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Dorfkern Pfeffikon wie auch zum angrenzenden Regionalzentrum Reinach, den rundum angrenzenden Überbauungen und der vergleichsweise guten öV-Erschliessung wieder gestrichen – es war zu offensichtlich, dass die Rückzonung dieses Areals nicht zweckmässig ist.

Für die Beurteilung der Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung des Grundstücks Nr. 30, GB Pfeffikon, sind die Kriterien des Kantons massgebend:

1. Unüberbaute Bauzonenfläche: Das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, ist unüberbaut. Dieses Rückzonungskriterium ist somit erfüllt.
2. Lage innerhalb der Gemeinde: Das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, liegt vergleichbar zum Grundstück Nr. 373, GB Pfeffikon, näher beim Dorfkern und bei den Einkaufsmöglichkeiten in Reinach als andere Rückzonungsflächen. Der Blick über die Kantonsgrenze nach Reinach zeigt aber auch, dass dort trotz Rückzonungen immer noch erhebliche Bauzonenreserven bestehen, die teilweise deutlich zentraler liegen. Auch die unüberbauten Bauzonen im und angrenzend an den Dorfkern Pfeffikon weisen aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu den Reinacher Einkaufsmöglichkeiten eine höhere Standortgunst auf. Dieses Kriterium spricht somit durchaus für die Rückzonung.
3. Lage in der Bauzone: Das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, ist zweiseitig von Landwirtschaftszone bzw. Übrigem Gebiet UeG umgeben. Nordwestlich besteht Anstoss an das Grundstück Nr. 373, GB Pfeffikon, das ebenfalls als Rückzonungsfläche gilt. Mit einer Rückzonung des Grundstücks Nr. 373, GB Pfeffikon, wäre das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, dreiseitig von Nichtbauzone umgeben. Von einer weitgehend überbauten Geländekammer kann keine Rede sein – das Rückzonungskriterium ist überaus deutlich erfüllt.
4. Erschliessung nach Art. 19 RPG: Das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, ist vollständig erschlossen, was aber angesichts der anderen, für die Rückzonung sprechenden Kriterien wenig ins Gewicht fällt.
5. ÖV-Erschliessung: Das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, liegt mehr als 800 m von der Bushaltestelle Reinach, Saalbau und 900 m von der Bahnhalttestelle Reinach Mitte entfernt – das Grundstück ist somit keineswegs «bestens mit dem öV erschlossen», sondern verfügt im Sinn der öV-Güteklassen des ARE über keine öV-Erschliessung (vgl. Karte in Kap. 1.3.1).
6. Erschwerte Bebaubarkeit: Das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, wird als gut bebaubar beurteilt, was aber angesichts der anderen, für die Rückzonung sprechenden Kriterien wenig ins Gewicht fällt.
7. Bauzonendauer: Das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, ist seit Jahrzehnten der Bauzone zugewiesen, ist aber nie überbaut worden. Deshalb ist die Rückzonung als verhältnismässig zu beurteilen.
8. Gestaltungs- oder Bebauungsplan: Ein Bebauungs- oder Gestaltungsplan ist nicht vorhanden, was ebenfalls für die Rückzonung spricht.
9. Bauabsichten: Bis Ende 2018 ist kein Baugesuch für das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, eingereicht worden, weshalb die Rückzonung als verhältnismässig zu beurteilen ist.

Die Eignung für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung potenzieller Rückzonungsfläche ist nicht Bestandteil der kantonalen Rückzonungskriterien. Diese kann nicht als Argument gegen die Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit der Rückzonung eingebracht werden. Der finanzielle und persönliche Wertverlust des Einsprechers unterliegt dem öffentlichen Interesse an der Rückzonung.

Entgegen der Behauptung des Einsprechers ist der Gemeinderat der Ansicht, dass sowohl das BUWD wie auch die Gemeinde mit grossem Aufwand eine ausgewogene Interessenabwägung vorgenommen und die kantonalen Rückzonungskriterien korrekt angewendet haben. Dass in einigen Fällen voll erschlossene Grundstücke rückgezont werden müssen, ist unerfreulich, aber aufgrund der Vorgaben des RPG nicht zu vermeiden.

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Rückzonung des Grundstücks Nr. 30, GB Pfeffikon, den kantonalen und rechtlichen Vorgaben entspricht und im Interesse der Gemeinde umgesetzt werden muss.

Antrag des Gemeinderats:

Die Einsprache sei in allen Punkten abzuweisen.

Beschluss über die Einsprache Nr. 5 (Rückzonung des Grundstücks Nr. 125, GB Pfeffikon)

Einsprechende (Einsprache dat. 15. Juni 2021):

Schaffhauser Albert und Marie-Therese, Bergstrasse 8,
5735 Pfeffikon

Legitimation: Den Einsprechenden steht als Eigentümer des Grundstücks Nr. 125 die Einsprache-Legitimation zu (schutzwürdiges Interesse, besondere Betroffenheit, § 207 Abs. 1 lit. a PBG). Auf die Einsprache ist einzutreten.



Antrag der Einsprechenden:

Die Rückzonungsteilfläche von Grundstück Nr. 125, GB Pfeffikon, sei aufzuheben.

Begründung der Einsprechenden:

Die Umzonung dieses kleinen Grundstücks erscheint den Einsprechenden willkürlich und nicht verhältnismässig. Die Fläche sei landwirtschaftlich nicht sinnvoll nutzbar. Das Grundstück sei dreiseitig von überbauter Bauzone umgeben. Durch den künstlichen Unterbruch würde eine Baulücke entstehen, die raumplanerisch nicht sinnvoll wäre. Das Grundstück solle später von den Grosskindern genutzt werden können.

Einspracheverhandlung:

Die Einsprechenden haben auf eine Einspracheverhandlung verzichtet.

Erwägungen des Gemeinderats:

Das Grundstück liegt am Bauzonenrand. Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und der Distanz zum Ortskern Pfeffikon ist die Rückzonung raumplanerisch zweckmässig. Die Rückzonungsfläche wird aufgrund der lockeren Siedlungsstruktur kaum als Baulücke wahrgenommen. Aber selbst bei einer Beurteilung als Baulücke würden die anderen Zweckmässigkeits- und Verhältnismässigkeits-Kriterien für die Rückzonung sprechen.

Die Eignung für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung potenzieller Rückzonungsflächen ist nicht Bestandteil der kantonalen Rückzonungskriterien. Diese kann nicht als Argument gegen die Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit der Rückzonung eingebracht werden.

Die Grösse der Rückzonungsfläche ist gemäss den kantonalen Vorgaben nicht relevant. Solange der theoretische Bedarf von insgesamt rund 18 ha nicht erreicht ist, muss grundsätzlich jede Fläche rückgezont werden, die den kantonalen Kriterien für die Beurteilung der Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit entspricht.

Wie vorgängig erwähnt, können zukünftige Bauabsichten nur berücksichtigt werden, wenn spätestens Ende 2018 ein Baugesuch eingereicht worden ist. Das ist vorliegend nicht der Fall.

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Rückzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 125, GB Pfeffikon, den kantonalen und rechtlichen Vorgaben entspricht und im Interesse der Gemeinde umgesetzt werden muss.

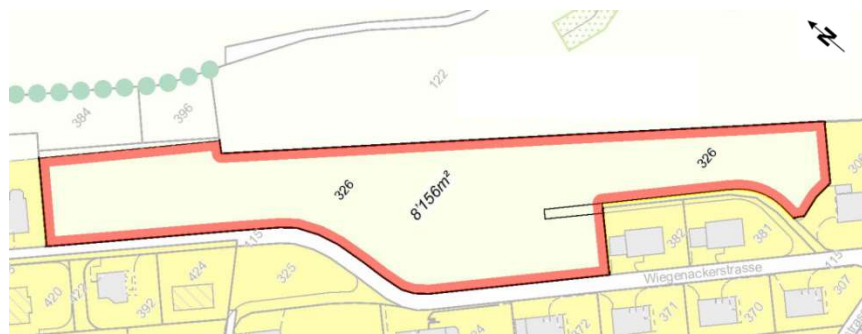
Antrag des Gemeinderats:

Die Einsprache sei in allen Punkten abzuweisen.

Beschluss über die Einsprache Nr. 6 (Rückzonung des Grundstücks Nr. 326, GB Pfeffikon, und Überbauungsfrist Grundstück Nr. 325, GB Pfeffikon)

Einsprecherin (Einsprache dat. 30. Juni 2021):

Wysag Immobilien AG, Sagiweg 10, 5737 Menziken, vertreten durch Rechtsanwalt Lukas Pfisterer, Pfisterer Fretz Munz AG, Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau 1



Legitimation: Der Einsprecherin steht als Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 326 und 325 die Einsprache-Legitimation zu (schutzwürdiges Interesse, besondere Betroffenheit, § 207 Abs. 1 lit. a PBG). Auf die Einsprache ist einzutreten.

An der Gemeindeversammlung zu behandelnde Anträge der Einsprecherin:

1. Auf die Rückzonung des Grundstücks Nr. 326, GB Pfeffikon, sei zu verzichten. Das Grundstück sei in der Bauzone zu belassen.
2. Auf die Absicht zur Festlegung einer Frist zur Überbauung des Grundstücks Nr. 325, GB Pfeffikon, sei zu verzichten.

Begründung der Einsprecherin:

Antrag 1

In den Unterlagen zur öffentlichen Auflage fehle eine Auseinandersetzung der Gemeinde betreffend Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahre und den Nutzungsreserven der bestehenden Bauzone. Bauabsichten seien vorhanden, dazu werden diverse Aktivitäten in den Jahren 1988 bis 2015 (Rückzug des Baugesuchs von 2013) sowie Verhandlungen zu Vorverkaufsverträgen im Jahr 2017 aufgeführt. In den letzten Jahren konnten aufgrund der Aufteilung und Umstrukturierung der Unternehmung des damaligen Eigentümers keine weiteren Bautätigkeiten konkretisiert werden.

Im Folgenden wird Bezug auf die Kriterien im Kapitel S1-8 «Auszonungen und Überprüfung von Reservezonen» im Kantonalen Richtplan genommen, welche nicht erfüllt seien:

- Ungünstige, periphere Lage: Das Grundstück Nr. 326, GB Pfeffikon, liege nicht peripher. Das Gebiet sei klar in sich abgegrenzt und bilde eine Einheit. Das Grundstück sei ohne weiteres bebaubar.
- Fehlende Erschliessung: Das Grundstück Nr. 326, GB Pfeffikon, sei vollständig erschlossen. Eine Strasse sowie alle notwendigen Leitungen seien vorhanden. Es seien zudem kleine Terrassierungen als Vorbereitung für die Bebauung vorgenommen worden.
- Nicht zonenkonforme Nutzung: Das Grundstück soll zonenkonform genutzt werden.

Die Erschliessungsleitungen im Boden des Grundstücks Nr. 326, GB Pfeffikon, dienen der Erschliessung der westlich liegenden Grundstücke. Dies spreche gegen eine Auszonung, da die Erschliessung von Bauzonen grundsätzlich über Bauzonen zu erfolgen habe. Aufgrund der Erschliessungsbauwerke sowie der Topografie (insbesondere Hangneigung von über 18 %) eigne sich das Grundstück nicht für eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung.

Die privaten Interessen würden das öffentliche Interesse an den Rückzonungen überwiegen, weshalb auf eine Rückzonung des Grundstücks Nr. 326, GB Pfeffikon, zu verzichten sei.

Die Einsprecherin kann nicht nachvollziehen, dass für das Grundstück Nr. 375 auf der «grünen Wiese» eine erstmalige Erschliessung bewilligt wurde, während praktisch gleichentags für das Grundstück Nr. 326, welches vollständig erschlossen sei, eine Rückzonung angedroht und nun umgesetzt werde. Dies widerspreche einer Gleichbehandlung. Die Gemeinde führe für die Nicht-Rückzonung der Grundstücke Nrn. 313, 327 und 328, GB Pfeffikon, dieselben Argumente auf, welche für das Grundstück Nr. 326, GB Pfeffikon, ebenfalls angewendet werden können: Sie würden eine Einheit mit den umliegenden Grundstücken bilden und seien von der Landwirtschaftszone abgetrennt, vollständig erschlossen, und es bestünden Bemühungen zum Verkauf. Die Einsprecherin führt weitere Flächen der Gemeinde auf, bei welchen keine Rückzonungen vorgenommen werden. Es sei nicht nachvollziehbar, wieso im Ortsteil Pfeffikon wesentlich mehr Flächen als im Ortsteil Rickenbach rückgezont werden. Zudem widerspreche die Beschränkung der Überprüfung auf Wohn- und Mischzonen dem Bundesrecht.

Die Einsprecherin werde bei einer Auszonung des Grundstücks Nr. 326, GB Pfeffikon, ein Entschädigungsbegehren für materielle Enteignung einreichen. Aufgrund der grossen Nachfrage nach Bauland an dieser Lage liege der Landwert bei über 2,5 Millionen Franken.

Im Nachgang zur Einspracheverhandlung wurden seitens der Einsprecherin folgende Bemerkungen und Ergänzungen eingebracht:

Die Einsprecherin legt Wert auf die Tatsache, dass der im Jahr 1988 bewilligte Gestaltungsplan «Hinterberg» noch gültig und im Grundbuch auch heute noch auf dem Grundstück Nr. 326 angemerkt sei sowie verschiedene Bauprojekte auf der Grundlage des Gestaltungsplans beurteilt und bewilligt wurden. Die Aussage der Gemeinde an der Einspracheverhandlung, es sei kein rechtskräftiger Gestaltungsplan für das Grundstück Nr. 326 vorhanden, sei falsch. Die Rückzonung basiere daher auf einer relevant falschen Grundlage.

Das Grundstück Nr. 326 sei erschlossen. Es müssten keine weiteren Arbeiten von Dritten vorgenommen werden. Eine Baubewilligung müsste erteilt werden. Die Einsprecherin listet die im Zeitraum 1996 bis 1999 getätigten Investitionen im Betrag von rund Fr. 2 Mio. auf.

Das Bauland sei baureif. Die angedrohte Rückzonung habe die Einsprecherin mitten in den Arbeiten zur Entwicklung des Grundstücks getroffen. Sie hätte zahlreiche Kaufangebote erhalten, welche ein Landstück abparzellieren und erwerben wollten. Aktuell hätten aufgrund der drohenden Rückzonung alle Arbeiten gestoppt und allen Interessenten Absagen erteilt werden müssen.

Antrag 2

Bei den Grundstücken Nrn. 313, 327 und 328, GB Pfeffikon, werde keine konkrete Frist zur Bebauung gesetzt. Dies widerspreche einer Gleichbehandlung. Die Frist bis Ende 2023 sei zu kurz für die Erstellung einer sinnvollen Überbauung. Die Grundstücke Nrn. 325 und 326 seien sinnvollerweise wirtschaftlich gemeinsam zu entwickeln. Bis zur rechtskräftigen Rückzonung des Grundstücks Nr. 326 dürfe keine Frist zur Überbauung des Grundstücks Nr. 325 gesetzt werden.

Einspracheverhandlung:

An der Einspracheverhandlung vom 27. Juli 2021 konnte keine Einigung gefunden werden.

An der Einspracheverhandlung wurde insbesondere auf folgende Punkte eingegangen:

- Im Planungsbericht wie auch im Vorprüfungsbericht des BUWD vom 25. Januar 2021 werden die Bevölkerungsentwicklung und die Bauzonenkapazitäten der Gemeinde Rickenbach eingehend behandelt. Die Vorwürfe der Einsprecherin sind somit nicht berechtigt.
- Diskutiert wurde auch, was Gegenstand der kantonalen Rückzonungsstrategie ist – aktuell liegt der Fokus nur auf den Wohn- und Mischzonen. Da das RPG jedoch eine Auslegung aller Bauzonen auf den Bedarf von 15 Jahren fordert, werden zu einem späteren Zeitpunkt auch alle anderen zu überprüfen und nötigenfalls zu reduzieren sein. Vorderhand ist das noch nicht möglich, da noch keine Methode für die Ermittlung des Bedarfs zum Beispiel für Arbeitszonen vorliegt.
- Im Weiteren wurde auch diskutiert, ob und in welchem Mass die Gemeinde den Vorgaben des kantonalen Richtplans Folge leisten müsse. Selbstverständlich können Argumente gegen einzelne Richtplan-Inhalte angebracht und im Einzelfall eine Richtplan-Abweichung beantragt werden. Es muss aber anerkannt werden, dass der Regierungsrat Massnahmen verfügen und zum Beispiel eine kantonale Planungszone erlassen kann, wenn eine Gemeinde sich weigert, die Rückzonungen umzusetzen. Daran kann die Gemeinde kein Interesse haben.
- Die Beurteilung des Grundstücks Nr. 326, GB Pfeffikon, wurde anhand der kantonalen Kriterien erläutert. Aus der Sicht der Einsprecherin spricht insbesondere die vorhandene Erschliessung (insbesondere Leitungen, die quer durch das Grundstück verlaufen, und zugehörige Schächte) gegen die Rückzonung – zusammen mit dem Umstand, dass diese Leitungen auch der Erschliessung benachbarter Gebiete inkl. des ehemaligen Grundstücks Nr. 375, GB Pfeffikon, dienen. In diesem Zusammenhang wurde seitens der Gemeinde aufgezeigt, dass die Erschliessung nur als eines der Rückzonungskriterien zu beurteilen ist. Trotzdem sind die nachweisbaren Erschliessungs-Investitionen relevant für die Beurteilung der Verhältnismässigkeit einer Rückzonung sowie für die Festlegung einer allfälligen Entschädigung nach Inkrafttreten der Rückzonung. Aufgrund der Diskussion stellte die Einsprecherin noch umfassendere Unterlagen zur Höhe der getätigten Investitionen in die Erschliessung des Grundstücks Nr. 326, GB Pfeffikon, in Aussicht.
- Die Grundstücke Nrn. 375 und 326 wurden betreffend Zweckmässigkeit einer Rückzonung grundsätzlich gleich beurteilt. Im Unterschied zum Grundstück Nr. 326 bestand jedoch auf dem Grundstück Nr. 375 eine bis Ende 2018 gültige Baubewilligung, weshalb das BUWD in der Stellungnahme vom 5. Dezember 2019 eine Rückzonung dieses Grundstücks als unverhältnismässig beurteilte (vgl. Ausführungen zum ehemaligen Grundstück Nr. 375, GB Pfeffikon, in Kap. 1.3.4).

- Mehrmals wurde seitens der Einsprecherin eine umfassende Akteneinsicht gefordert. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass beim Kanton abgeklärt worden ist, welche Akten zur Einsicht freigegeben werden müssen. Dem Interesse an der Akteneinsicht stehen in vielen Fällen Interessen zum Schutz sensibler Daten gegenüber, da im Zusammenhang mit den Rückzonungsabklärungen immer wieder die Lebensumstände betroffener Personen zur Sprache kommen. Deshalb liegt es auf der Hand, dass im laufenden Verfahren nur eine beschränkte Akteneinsicht möglich ist.
- Im Zusammenhang mit der Bebauungsfrist bis Ende 2023 auf dem Grundstück Nr. 325, GB Pfeffikon, wurde erläutert, dass damit dem Auftrag zur Bauland-Mobilisierung gemäss § 38 PBG Rechnung getragen wird. So kann die Baulandhortung über viele Jahre verhindert und die Verfügbarkeit für bauwillige Personen gesteigert werden.

Die kantonalen Rückzonungskriterien wurden abgehandelt.

Die Einsprecherin weist darauf hin, dass die Strasse, welche zur Hälfte auf dem Grundstück Nr. 326, GB Pfeffikon, liegt, nicht der Erschliessung der bebauten Grundstücke dient. Sie stellt in Frage wieso diese Strassenfläche von den Rückzonungen ausgespart werde.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die grundsätzlichen Erwägungen im Kap. 1.3.1 sowie die Ergebnisse der Einspracheverhandlung zeigen, dass weder die kantonale Rückzonungsstrategie noch das Vorgehen des BUWD und der Gemeinde bei der Festlegung der Rückzonungsflächen zu beanstanden sind. Aufgrund des fehlenden Entscheidungsspielraums besteht für den Gemeinderat denn auch kein Anlass, das Vorgehen und die Praxis des Kantons in Frage zu stellen. Vielmehr versucht der Gemeinderat, finanziellen Schaden von der Gemeinde abzuwenden, die Rechtssicherheit wiederherzustellen und mit der Gesamtrevision der Ortsplanung die Siedlungsentwicklung zugunsten einer positiven Gemeindeentwicklung zu steuern.

Betreffend die Rückzonungskriterien sind folgende Punkte festzuhalten:

- In der Einsprache wird Bezug genommen auf die Koordinationsaufgabe S1-8 des kantonalen Richtplans. Das an erster Stelle aufgeführte Kriterium wird allerdings nicht erwähnt. Demnach sind Auszonungen bei Flächen zu prüfen, «die über einen Zeitraum von zehn Jahren oder mehr keine Entwicklung aufweisen, für die keine Entwicklungsabsichten seitens der Eigentümer sichtbar sind oder die langfristig blockiert sind». Auch wenn an anderer Stelle die fehlenden Planungsaktivitäten so gut wie möglich begründet werden, ist die Argumentation bezüglich der im kantonalen Richtplan genannten Kriterien unvollständig.
- Das BUWD hat im Rahmen der kantonalen Rückzonungsstrategie die im kantonalen Richtplan formulierten Kriterien ergänzt und in Zweckmässigkeits- und Verhältnismässigkeitskriterien aufgeteilt – wie bereits erläutert ist dieses Vorgehen rechtmässig. Die Rückzonungen können somit nicht nur anhand des kantonalen Richtplans beurteilt werden, die Beurteilung muss gemäss den Kriterien der kantonalen Rückzonungsstrategie erfolgen.

Nachfolgend wird die konkrete Beurteilung des Grundstücks Nr. 326, GB Pfeffikon, gemäss den kantonalen Rückzonungskriterien erläutert:

Rückzonungsbedarf: Grundsätzlich ist jede unüberbaute Fläche in den Wohn- und Mischzonen bezüglich ihrer Eignung als Rückzonungsfläche zu überprüfen, solange die Gemeinde zu grosse Bauzonen hat. Da der theoretische Rückzonungsbedarf von 18 ha bei weitem nicht erreicht wird, ist das Grundstück Nr. 326, GB Pfeffikon, zu prüfen.

1. **Unüberbaute Bauzonenfläche:** Das Grundstück Nr. 326, GB Pfeffikon, ist unüberbaut – die entsprechende Fläche kommt folglich als potenzielle Rückzonungsfläche in Frage.
2. **Lage innerhalb der Gemeinde:** Das Grundstück Nr. 326, GB Pfeffikon, liegt weit weg vom Ortskern Pfeffikon. Für die Beurteilung der Lage innerhalb der Gemeinde wurde für den Ortsteil Pfeffikon nicht der Ortskern Rickenbach als Massstab genommen, sondern der Ortskern Pfeffikon bzw. auch das Regionalzentrum Reinach. Das Kriterium ist zweifellos erfüllt.

3. Lage in der Bauzone: Das Grundstück Nr. 326, GB Pfeffikon, grenzt nordöstlich auf der ganzen Länge an Landwirtschaftszone und bietet sich deshalb zur Rückzonung an.
4. Erschliessung nach Art. 19 RPG: Das Grundstück Nr. 326, GB Pfeffikon, ist erschlossen, was aber angesichts der anderen, für die Rückzonung sprechenden Kriterien wenig ins Gewicht fällt.
5. ÖV-Erschliessung: Das Grundstück Nr. 326, GB Pfeffikon, verfügt über keine öV-Erschliessung, weshalb sich die Rückzonung aufdrängt.
6. Erschwerte Bebaubarkeit: Das Grundstück Nr. 326, GB Pfeffikon, wird als gut bebaubar beurteilt, was aber angesichts der anderen, für die Rückzonung sprechenden Kriterien wenig ins Gewicht fällt.
7. Bauzonendauer: Das Grundstück Nr. 326, GB Pfeffikon, ist seit mehr als 40 Jahren der Bauzone zugewiesen. Deshalb ist die Rückzonung als verhältnismässig zu beurteilen.
8. Gestaltungs- oder Bebauungsplan: Der in der Einsprache erwähnte Gestaltungsplan wurde im Genehmigungsentscheid 1988 auf 10 Jahre befristet. Ob diese Frist und damit die Geltungsdauer des Gestaltungsplanes verlängert worden sei, wie dies die Einsprecherin vorbringt, kann offengelassen werden. Auch wenn die Frist verlängert worden wäre, ändert sich nichts an der Gesamtbeurteilung des Grundstücks aufgrund der anwendbaren Rückzonungskriterien.
9. Bauabsichten: Das letzte Baugesuch wurde 2015 zurückgezogen. Bis Ende 2018 ist kein neues Baugesuch für das Grundstück Nr. 326, GB Pfeffikon, eingereicht worden, weshalb die Rückzonung als verhältnismässig zu beurteilen ist. Persönliche Gründe, warum das Grundstück noch nicht überbaut werden konnte, sind in den kantonalen Kriterien nicht vorgesehen.

Betreffend der Vergleichbarkeit mit dem ehemaligen Grundstück Nr. 375, GB Pfeffikon, wird auf die Ausführungen in Kap. 1.3.4 verwiesen.

Auch mit den Grundstücken Nrn. 313, 327 und 328, GB Pfeffikon, ist das Grundstück Nr. 326, GB Pfeffikon, nicht vergleichbar: Der Gemeinderat beurteilt die drei Grundstücke an der Wiegenstrasse als Baulücke im ansonsten abgeschlossenen, durch die Wiegenstrasse von der Landwirtschaftszone getrennten Quartier. Dazu kommt südwestlich der Wiegenstrasse die Sonderbauzone Hof, so dass die noch unüberbauten Grundstücke an der Wiegenstrasse fast auf allen Seiten von bestehenden, in Bauzonen gelegenen Bauten umgeben sind. Dagegen grenzt das Grundstück Nr. 325, GB Pfeffikon, nordöstlich auf der ganzen Länge direkt an die Landwirtschaftszone.

Der Gemeinderat hält an der vorhergesehenen Rückzonungsfläche fest. Die erstellte Strasse auf der Grundstücksgrenze verbleibt in der Bauzone. Im Rahmen der Gesamtrevision ist die Zonenzuweisung der Strassenfläche zu überprüfen.

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Rückzonung des Grundstücks Nr. 326, GB Pfeffikon, den kantonalen und rechtlichen Vorgaben entspricht und im Interesse der Gemeinde umgesetzt werden muss.

Betreffend der Überbauungsfrist für das Grundstück Nr. 325, GB Pfeffikon, hat der Gemeinderat beschlossen die Frist zur Überbauung auf Ende 2025 festzulegen. Damit findet eine Gleichbehandlung mit den orange markierten Rückzonungsflächen statt. Werden diese Flächen bis Ende 2025 nicht bebaut, sind sie als potenzielle Rückzonungsflächen einzuordnen und auf die Zweck- und Verhältnismässigkeit einer Rückzonung zu überprüfen. Die Festlegung einer Frist zur Überbauung kann sich auf die Bestimmung in § 38 PBG zur Verfügbarkeit von Bauland stützen. Diesbezüglich zuständig ist der Gemeinderat, nicht die Gemeindeversammlung. Die Festlegung einer Überbauungsfrist ist denn auch nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision betreffend Rückzonungen. Auf Antrag 2 der Einsprache ist daher nicht einzutreten.

Antrag des Gemeinderats:

Die Einsprache sei in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Grundstücke Nrn. 101 (Wegparzelle) und 388, GB Pfeffikon, sind zusammen mit den Grundstücken Nrn. 386, 387 und 100 (Teilfläche), GB Pfeffikon, zu beurteilen. Das Areal verbindet die Baugebiete Brunnenrain und Sagenmatt/Berg, grenzt aber nicht an das Hauptsiedlungsgebiet. Südlich grenzt das Areal an die Landwirtschaftszone, nördlich an die Bauernhofzone und somit ebenfalls an Nichtbauzone. Das Areal ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen, befindet sich jedoch nicht in unmittelbarer Nähe zum Ortskern. Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und der Distanz zum Ortskern Pfeffikon ist die Rückzonung raumplanerisch zweckmässig. Aufgrund der lockeren Siedlungsstruktur wird das Areal kaum als Baulücke wahrgenommen.

Trotz der Lage, rund 300 m vom Dorfkern entfernt, und trotz vorhandener Erschliessung ist offensichtlich, dass die Rückzonung raumplanerisch zweckmässig ist – das bestätigt auch der Vergleich mit den in den Aargauer Gemeinden Reinach, Menziken und Burg umgesetzten Rückzonungen (vgl. Karte in Kap. 1.3.1).

Der Einsprecher bestätigt im Weiteren die zumindest kurzfristig fehlenden Bauabsichten. Das Anliegen, Bauland für zukünftige Bauprojekte der Familie zu behalten, ist zwar nachvollziehbar, steht jedoch im Widerspruch zum übergeordneten öffentlichen Interesse und zu den Grundsätzen des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und der Verfügbarkeit von Bauland.

Auch der persönliche Wertverlust aufgrund der Rückzonung ist angesichts der gewichtigen öffentlichen Interessen in Kauf zu nehmen. Auf den vorgeschlagenen Kompromiss kann deshalb nicht eingetreten werden.

Aufgrund des fehlenden Entscheidungsspielraums besteht für den Gemeinderat kein Anlass, das Vorgehen und die Praxis des Kantons in Frage zu stellen. Die kantonalen Rückzonungskriterien sind betreffend der Grundstücke Nrn. 101 und 388, GB Pfeffikon, erfüllt.

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Rückzonung der Grundstücke Nrn. 101 und 388, GB Pfeffikon, den kantonalen und rechtlichen Vorgaben entspricht und im Interesse der Gemeinde umgesetzt werden muss.

Antrag des Gemeinderats:

Die Einsprache sei in allen Punkten abzuweisen.

Beschluss über die Einsprache Nr. 8 (Rückzonung der Grundstücke Nrn. 386 und 387, GB Pfeffikon)

Einsprecherin (Einsprache dat. 24. Juni 2021):

Villiger Christ Corina, Eichbühl 4, 5735 Pfeffikon

Legitimation: Der Einsprecherin steht als Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 386 und 387 die Einsprache-Legitimation zu (schutzwürdiges Interesse, besondere Betroffenheit, § 207 Abs. 1 lit. a PBG). Auf die Einsprache ist einzutreten.

Antrag der Einsprecherin:

Einsprache gegen die Rückzonung der Grundstücke Nrn. 386 und 387, GB Pfeffikon (vgl. blaue Markierung im nachstehenden Ausschnitt).

Begründung der Einsprecherin:

Die beiden Grundstücke eignen sich hinsichtlich Lage und Erschliessung ideal als Bauland. Das Grundstück Nr. 386, GB Pfeffikon, wäre für bauliche Möglichkeiten auf dem Grundstück Nr. 105 vorgesehen. Die würde auch das Grundstück Nr. 105, GB Pfeffikon, aufwerten. Aktuell seien keine baulichen Massnahmen geplant, jedoch möchte die Einsprecherin die Grundstücke für die Nachkommen in der Bauzone behalten. Neben dem finanziellen Wertverlust gehe es auch um einen grossen persönlichen Wertverlust.

Einspracheverhandlung:

Die Einsprecherin hat auf eine Einspracheverhandlung verzichtet.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die bisher in der Bauzone gelegenen Teilflächen des Grundstücks Nr. 386, GB Pfeffikon, sind für sich allein kaum überbaubar und auch nicht erschlossen. Baulandhortung zu Gunsten von allfälligen zukünftigen Erweiterungen einer bestehenden Liegenschaft kann ebenfalls nicht als Begründung gegen die Rückzonung angeführt werden, sondern steht im Widerspruch zum Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung gemäss Art. 1 Abs. 1 RPG und zur Vorgabe in § 38 PBG betreffend Verfügbarkeit von Bauland. Auch die Lage der beiden Rückzonungsflächen in der Gemeinde wie auch in der Bauzone spricht klar für deren Rückzonung.

Das Grundstück Nr. 387, GB Pfeffikon, ist zusammen mit den Grundstücken Nrn. 388, 100 (Teilfläche) und 101, GB Pfeffikon, zu beurteilen. Betreffend grundsätzliche Beurteilung des Rückzonungs-Areals wird auf die Erwägungen des Gemeinderats zu Einsprache 7 verwiesen.



Grundstücke Nrn. 386 und 387 blau markiert

Eine Rückzonung der Grundstücke Nrn. 387, 388, 100 (Teil) und 101 (Wegparzelle), GB Pfeffikon, ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

Der finanzielle und persönliche Wertverlust der Einsprecherin unterliegt dem öffentlichen Interesse an der Rückzonung, da auch kein Härtefall geltend gemacht werden kann.

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Rückzonung der Grundstücke Nrn. 386 und 387, GB Pfeffikon, den kantonalen und rechtlichen Vorgaben entspricht und im Interesse der Gemeinde umgesetzt werden muss.

Antrag des Gemeinderats:

Die Einsprache sei in allen Punkten abzuweisen.

Beschluss über die Einsprache Nr. 9 (Rückzonung des Grundstücks Nr. 174, GB Pfeffikon)

Einsprecher (Einsprache dat. 29. Juni 2021):

Gautschi Daniel, Toblerstrasse 99, 8044 Zürich, vertreten durch Rechtsanwalt Urs Hofstetter-Arnet, Hofstetter Advokatur & Notariat AG, Weggisgasse 29, Postfach 2930, 6002 Luzern

Legitimation: Dem Einsprecher steht als Eigentümer (Gesamteigentum) des Grundstücks Nr. 174 die Einsprache-Legitimation zu (schutzwürdiges Interesse, besondere Betroffenheit, § 207 Abs. 1 lit. a PBG). Auf die Einsprache ist einzutreten.

An der Gemeindeversammlung zu behandelnde Anträge des Einsprechers:

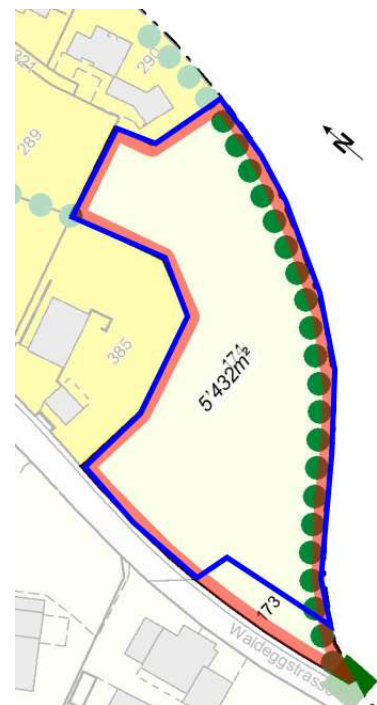
1. Das Grundstück Nr. 174, GB Pfeffikon, sei von der geplanten Rückzonung auszunehmen und unverändert in der 2-geschossigen Wohnzone b (W2b) zu belassen.
2. Eventuell: Der nordwestliche Teil des Grundstücks im Umfang von ca. 2'230 m² sei unverändert in der W2b zu belassen.
3. Eventuell: Der nordwestliche Teil des Grundstücks Nr. 174 im Umfang von ca. 1'490 m² und zusätzlich ein Erschliessungskorridor entlang des Grundstücks Nr. 385 sei unverändert in der Zone W2b zu belassen. (Dieser Antrag wurde nach der Einspracheverhandlung nachträglich eingereicht.)
4. Die Modalitäten der Bebauung auf dem (verbleibenden) Grundstück seien in eine Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Rickenbach und dem Grundeigentümer zu regeln.
5. Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass Daniel Gautschi für den Fall der Zuweisung seines Grundstücks Nr. 174 zur Landwirtschaftszone unter dem Titel der materiellen Enteignung von der Gemeinde Rickenbach eine Entschädigungszahlung von CHF 1'574'800.-- verlangen wird (Minderwert Grundstück), zuzüglich 5 % Zins seit Rechtskraft der Rückzonung.

Begründung des Einsprechers:

Die aufgezeigte Vorgehensweise (Festlegung der Rückzonungsflächen durch den Kanton) stelle eine offensichtliche Verletzung der Gemeindeautonomie dar. Das Vorgehen des Kantons, selbst die Rückzonungsflächen einer Gemeinde abschliessend vorzugeben sei, verfassungs- und gesetzeswidrig. Die Information und Mitwirkung der Bevölkerung genüge nicht den gesetzlichen Anforderungen.

Die kantonale Rückzonungsstrategie trage dem Sonderfall der fusionierten Gemeinde zu wenig Rechnung.

Die Aufzählung der kantonalen Rückzonungskriterien würde verdeutlichen, dass die Voraussetzungen für eine Rückzonung des Grundstücks Nr. 174, GB Pfeffikon, nicht gegeben seien. Das Grundstück liege im Vergleich zum Gebiet Wiegenacher nicht an einer peripheren Lage. Das Grundstück sei in allen Richtungen von bereits bestehende Bauten umgeben und liege deutlich innerhalb des Siedlungsgebiets. Die Erschliessung sei bereits mit Dienstbarkeiten gewährleistet, zumal die Kanalisationsleitungen für diverse Grundstücke bereits über das Grundstück Nr. 174, GB Pfeffikon, führen. Zusammen mit dem nachträglich eingereichten Antrag Nr. 3 wurden folgende ergänzende Begründungen eingereicht: Auch bei einer teilweisen Rückzonung des Grundstücks Nr. 174, bei der eine Restfläche in der Zone W2B verbliebe, sei eine Erschliessung über die Waldeggstrasse mit einem Korridor entlang des Grundstücks Nr. 385 sowie über die Brunnenrainstrasse rechtlich möglich und umsetzbar.



Der öV sei besser erreichbar als von vielen anderen in der Bauzone belassenen Grundstücken.

Von der Eigentümerschaft wurden vertiefte Abklärungen für eine Überbauung angestellt. Aus familiären Gründen musste die Umsetzung jedoch zurückgestellt werden. Es bestünden jedoch weiterhin konkrete Bauabsichten. Sollte das Grundstück Nr. 174, GB Pfeffikon, rückgezont werden, handle es sich dabei um eine entschädigungspflichtige Auszonung (materielle Eignung).

Die geplante Rückzonung des Grundstücks Nr. 174, GB Pfeffikon, sei weder zweckmässig noch verhältnismässig, sondern im Gegenteil rechtswidrig. Ungefähr die Hälfte des Grundstücks sei jedenfalls in der W2b zu belassen. In der Hecke entlang der Brunnenrainstrasse bestehe auch bereits eine Lücke für die Erschliessung (gelber Pfeil in der Skizze aus der Einsprache).

Einspracheverhandlung:

An der Einspracheverhandlung vom 21. Juli 2021 konnte keine Einigung gefunden werden.

An der Einspracheverhandlung wurden insbesondere auch das Vorgehen des Kantons, die Mitwirkungsmöglichkeiten bis zur Festlegung der potenziellen Rückzonungsflächen und die Verletzung der Gemeindeautonomie durch den Kanton diskutiert. Die Gemeinde zeigte auf, dass sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Gelegenheit zur Mitwirkung gegeben hat.

Auch die Situation als fusionierte Gemeinde wurde erörtert. Weder die Gemeinde noch der Kanton haben argumentiert, dass die Entwicklung nur im Ortskern Rickenbach stattfinden könne. Bei einer Betrachtung aller unüberbauten Bauzonen wird jedoch ersichtlich, dass die Bauzonenreserven im Ortsteil Pfeffikon deutlich grösser sind als im Ortsteil Rickenbach.

Zudem liesse sich aus übergeordneter Sicht kaum erklären, warum in Pfeffikon so grosse Bauzonenreserven bestehen bleiben sollen, während in den Aargauer Nachbargemeinden Reinach, Menziken und Burg in den Jahren 2016 und 2017 namhafte Rückzonungen vorgenommen worden sind. Betreffend das Grundstück Nr. 174, GB Pfeffikon, ist zu ergänzen, dass im Gebiet Brunnerain, Gemeinde Menziken, in unmittelbarer Nähe eine Rückzonung im Umfang von rund 1,7 ha umgesetzt worden ist (vgl. Plan in Kap. 1.3.1). Eine Ungleichbehandlung dieser beiden Flächen nur aufgrund der Gemeinde- und Kantonsgrenze wäre gemäss der Beurteilung des Gemeinderats stossend.

Die Gemeinde hielt fest, dass sie den geringen Spielraum gestützt auf die Rückzonungskriterien so gut als möglich ausgenutzt hat. Im Zusammenhang mit den persönlichen Gründen des Einsprechers für die nicht erfolgte Überbauung kam auch der Eintrag als belasteter Standort (ehemalige Grube) im kantonalen Kataster zur Sprache, weshalb der Einsprecher selber die erschwerte Bebaubarkeit des westlichen Teils des Grundstücks Nr. 174, GB Pfeffikon, anerkannte.



Skizze aus Einsprache Daniel Gautschi mit einem Kompromissangebot 1 für eine Teilrückzonung, ergänzt mit einem neuen, an der Einspracheverhandlung vorgebrachten Vorschlag für eine neue Zonenabgrenzung 2 sowie mit dem belasteten Standort, gem. kant. Geoportal

Der Einsprecher schlug vor, als zweckmässigen Abschluss der Bauzone die nordöstliche Teilfläche des Grundstücks Nr. 174 in der Bauzone zu belassen und von den Rückzonungen auszuklammern (vgl. Vorschlag 2 in der Skizze aus der Einsprache). Die Erschliessung sollte neu von Norden her via Sonnmattstrasse und das Grundstück Nr. 289, GB Pfeffikon, erfolgen (blauer Pfeil in der Skizze aus der Einsprache). Im Wesentlichen führte der Einsprecher als neue Erkenntnisse für die Begründung der Reduktion der Rückzonungsfläche folgendes aus: Die Erschliessung sei gewährleistet, da eine Vereinbarung mit dem benachbarten Grundstück gesucht werde, so dass ein zweckmässiger Bauzonenabschluss gebildet werden könne.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die grundsätzlichen Erwägungen im Kap. 1.3.1 sowie die Ergebnisse der Einspracheverhandlung zeigen, dass weder die kantonale Rückzonungsstrategie noch das Vorgehen des BUWD und der Gemeinde bei der Festlegung der Rückzonungsflächen zu beanstanden sind. Aufgrund des fehlenden Entscheidungsspielraums besteht für den Gemeinderat denn auch kein Anlass, das Vorgehen und die Praxis des Kantons in Frage zu stellen. Vielmehr versucht der Gemeinderat, finanziellen Schaden von der Gemeinde abzuwenden, die Rechtssicherheit wiederherzustellen und mit der Gesamtrevision der Ortsplanung die Siedlungsentwicklung zugunsten einer positiven Gemeindeentwicklung zu steuern.

Für die Beurteilung der Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung des Grundstücks Nr. 174, GB Pfeffikon, sind die Kriterien des Kantons massgebend:

- Das Grundstück liegt sehr wohl peripher (vgl. Plan in Kap. 1.3.3), am Rand der Bauzone und ist gemäss den üblichen Kriterien zur Beurteilung der öV-Güte nicht durch den öV erschlossen. Entgegen der bisherigen Beurteilung ist sogar festzuhalten, dass für den westlichen Teil des Grundstücks von einer erschwerten Bebaubarkeit (belasteter Standort) auszugehen ist. Auch wenn die Erschliessung der vorgeschlagenen Flächen sichergestellt wird, fällt dies angesichts der anderen, für die Rückzonung sprechenden Kriterien wenig ins Gewicht. Die Zweckmässigkeit der Rückzonung der gesamten Grundstücksfläche ist somit nachgewiesen.
- Auch die Kriterien der Verhältnismässigkeit sind erfüllt: Das Grundstück liegt seit Jahrzehnten in der Bauzone, ein rechtskräftiger Bebauungs- oder Gestaltungsplan liegt nicht vor, und konkrete Bauabsichten (bis Ende 2018 eingereichtes Baugesuch) sind nicht nachweisbar. Auch die Voraussetzungen für eine Behandlung als Härtefall gemäss den kantonalen Vorgaben sind nicht erfüllt.

Auf eine Entschädigungsforderung des Einsprechers ist im vorliegenden Verfahren nicht einzutreten. Über eine solche Forderung wird nach Einreichung eines entsprechenden Gesuchs des Eigentümers die kantonale Schätzungskommission entscheiden.

Wird die gegen die Rückzonung gerichtete Einsprache abgewiesen, erübrigt sich eine Vereinbarung über eine Bebauung des nicht rückgezonten Grundstücks. Der entsprechende Antrag wird damit gegenstandslos.

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Rückzonung des gesamten Grundstücks Nr. 174, GB Pfeffikon, den kantonalen und rechtlichen Vorgaben entspricht und im Interesse der Gemeinde umgesetzt werden muss.

Antrag des Gemeinderats:

Die Einsprache sei in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

1.3.6 Detailberatung der Teilrevision der Ortsplanungen Rickenbach und Pfeffikon betreffend Rückzonungen

Im Rahmen der Detailberatung der Ortsplanungsrevision können aus der Gemeindeversammlung Anträge zur Änderung oder Ergänzung der Vorlage betreffend Rückzonungen gestellt werden, über welche die Gemeindeversammlung abstimmt.

Es gilt zu beachten, dass zur Wahrung des rechtlichen Gehörs Dritter wesentliche Änderungen vorgängig vorzuprüfen sind und öffentlich aufliegen müssen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat von formell nicht korrekt durchgeführten Änderungen kann verweigert werden. Der Gemeinderat kann dazu aufgefordert werden, die beschlossenen Änderungen oder Ergänzungen vorprüfen zu lassen, öffentlich aufzulegen, allfällige Einsprachen zu behandeln und die Änderungen den Stimmberechtigten nochmals zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

1.3.7 Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanungen Rickenbach und Pfeffikon betreffend Rückzonungen

Zu fünf, der insgesamt vierzehn Grundstücke, welche von Rückzonungen betroffen sind, gingen keine Einsprachen ein.

Antrag des Gemeinderats:

Den Änderungen der Zonenpläne und des Bau- und Zonenreglements betreffend Rückzonungen sei unter Einschluss allfälliger Änderungen aus der Einsprachenbehandlung und der Detailberatung an der Gemeindeversammlung zuzustimmen.

Traktandum 1:

1.4 Bericht der Controlling-Kommission zur Teilrevision der Ortsplanungen Rickenbach und Pfeffikon

DIE RICKENBACHER

Controlling-Kommission

Bericht der Controlling-Kommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Rickenbach

Als Controlling-Kommission haben wir den rechtsetzenden Erlass:
Teilrevision der Ortsplanungen Rickenbach und Pfeffikon mit Gewässerraumfestlegung und Rückzonungen beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen von Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar.

Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Die Auswirkungen des Erlasses sind klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, den rechtsetzenden Erlass
Teilrevision der Ortsplanungen Rickenbach und Pfeffikon mit Gewässerraumfestlegung und Rückzonungen zu genehmigen.

Rickenbach, 18. August 2021

Controlling-Kommission Rickenbach



Josef Wey | Präsident



Andrea Oehen-Dörig



Sonja Schwarzentruher-Kiser



Rinaldo Stalder



Cornelia Willimann-Hurni

Traktandum 1: 1.7 Rechtsmittel gegen die Beschlüsse der Stimmberechtigten

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten vom 27. September 2021 können innert 20 Tagen seit dem Abstimmungstag mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Absatz 3 Planungs- und Baugesetz).

Traktandum 1: 1.8 Genehmigung durch den Regierungsrat

Der Gemeinderat unterbreitet die beschlossenen kommunalen Teilrichtpläne Weiler-Typen und Wanderwege, die Teilzonenpläne, die Änderungen der Zonenpläne sowie der Bau- und Zonenreglemente Rickenbach und Pfeffikon dem Regierungsrat zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden gegen die Teilrevision der Ortsplanung (§ 64 Absatz 1 Planungs- und Baugesetz).

Traktandum 2:

Gemeindeinitiative: «Erhaltet den Stierenberg – keine Windkraftanlagen auf unserem Hausberg!»

	Seite
2.1 Ausgangslage	50
2.2 Vorlage	51 - 53
• Initiativtext • Was passiert bei Annahme der Initiative?	
2.3 Argumente des Initiativkomitees	53 - 54
• Umfassender Schutz des ganzen Stierenbergs • Den Stierenberg der Windkraft opfern? • Initiative hat Signalwirkung	
2.4 Argumente des Gemeinderats	55 - 58
• Die Abstimmung ist nicht eine Abstimmung über das Windparkprojekt • Entscheid über Windenergienutzung auf dem Stierenberg in bereits laufendem Verfahren • Weiteres zeit- und kostenintensives Verfahren würde ausgelöst • Zwei Verfahren = eines zu viel • Geforderte allgemeine, gebietsbezogene Schutzzone ist nicht realisierbar • Signalwirkung auf den Kantonalen Richtplan • Unklarheiten im Initiativtext • Windenergienutzung parallel zu Schutzzone?	
2.5 Bereits laufendes Teilrevisionsverfahren zu Windenergieanlagen auf dem Stierenberg	58 - 59
2.6 Übergeordnete gesetzliche und raumplanerische Rahmenbedingungen	59 - 60
• Auf Ebene des Bundes: Energiestrategie 2050, Energiegesetz und „Konzept Windenergie des Bundes 2020“ • Auf Ebene des Kantons: „Konzept Windenergie Kanton Luzern 2020“ und Revision des Kantonalen Richtplans	
2.7 Materielle Vorprüfung der Initiative durch den Kanton	61
2.8 Rechtliche Beurteilung im Auftrag des Gemeinderats	61 - 62
2.9 Bericht der Controlling-Kommission zur Gemeindeinitiative	63 - 64
2.10 Schlussabstimmung über die Gemeindeinitiative „Erhaltet den Stierenberg – keine Windkraftanlagen auf unserem Hausberg!“	

Traktandum 2: 2.1 Ausgangslage

Seit 2014 plant die Familie Wismer bzw. inzwischen die Windenergie Stierenberg AG den Bau einer Windenergieanlage mit drei Windrädern auf dem Stierenberg.

Die Auswirkungen von Windenergieanlagen werden subjektiv sehr unterschiedlich wahrgenommen und führen zu Kontroversen in der Bevölkerung und zu Interessenskonflikten. So hat sich auch gegen das Windparkprojekt auf dem Stierenberg mit der Zeit Widerstand formiert.

Am 29. Oktober 2020 wurde in der Gemeinde Rickenbach die Gemeindeinitiative mit dem Titel: **«Erhaltet den Stierenberg – keine Windkraftanlagen auf unserem Hausberg!»** eingereicht. Nach der Prüfung der eingereichten Unterschriften und einer rechtlichen Beurteilung hat der Gemeinderat die Gemeindeinitiative mit Erwerungsentscheid vom 10. November 2020 als formell zustande gekommen und materiell gültig erklärt. Es wurde 549 gültige Unterschriften eingereicht.

Die nun zur Abstimmung gelangende Gemeindeinitiative bezieht sich nicht direkt auf das Windparkprojekt, will aber mit der Schaffung einer Schutzzone, namentlich Windenergieanlagen auf dem Stierenberg, verhindern.

Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, dass die in der vorliegenden Botschaft aufgeführten Informationen vor der Beschlussfassung durch die Stimmbürgerschaft nochmals präsentiert, erläutert und diskutiert werden können.

Traktandum 2: 2.2 Vorlage

Initiativtext

Die Gemeindeinitiative: **«Erhaltet den Stierenberg – keine Windkraftanlagen auf unserem Hausberg!»** verlangt, dass die Gemeinde Rickenbach ihr Bau- und Zonenreglement im Sinne des nachfolgenden Initiativtextes anpasst:

«Zum Schutz und Erhalt des Stierenberges sind die rechtlichen Grundlagen im Bau- und Zonenreglement und im Nutzungs- bzw. Kulturlandplan zu schaffen, beispielsweise durch Ausscheidung einer entsprechenden Zone, dass der Stierenberg freigehalten wird von Bauten und Anlagen sowie Nutzungen, welche das Landschaftsbild des Stierenberges wesentlich verändern oder beeinträchtigen oder dem Zweck der Erholung der Bevölkerung und Schutz der Tiere widersprechen. Auszuschliessen sind namentlich Bauten und Anlagen, welche die Baumkronen erheblich überragen und dauerhaft Lärm oder Geräusche verursachen, so namentlich Windkraftanlagen. Zulässig bleiben sollen land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen oder Nutzungen, welche dem Schutzzweck nicht widersprechen. Das kann auf einen gut eingepassten Aussichtsturm zutreffen oder auf gewisse Freizeitaktivitäten.

Der Stierenberg ist begrenzt durch den Hügelzug in der Gemeinde nördlich zirka bis zur Grenze zum Kanton Aargau, westlich entlang dem Waldrand bis südlich zirka zu den Gebieten Flügelberg und Gletti sowie östlich zirka durch die Gebiete, Schwarzenberg bzw. Chanzelwald.»

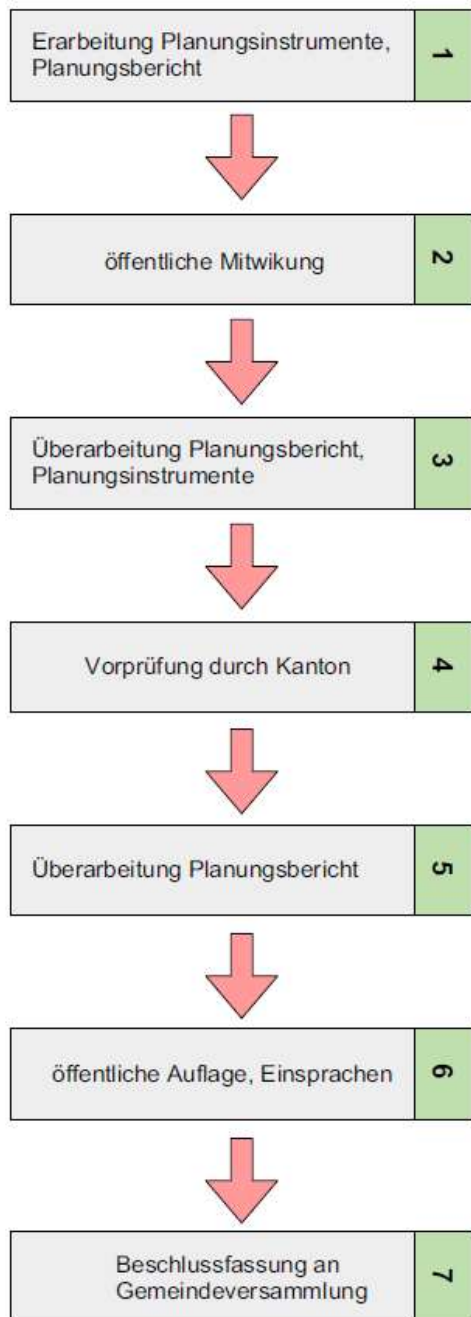
**Abstimmungsfrage: Wollen Sie die Gemeindeinitiative
«Erhaltet den Stierenberg – keine Windkraftanlagen auf unserem Hausberg!» annehmen?**

Abstimmungsempfehlung des Initiativkomitees: Ja

Abstimmungsempfehlung des Gemeinderats: Nein

Was passiert bei Annahme der Initiative?

Wird die Initiative angenommen, wird in einer Teilrevision der Ortsplanung eine entsprechende Änderung der Bau- und Zonenordnung zu erarbeiten und dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern zur Vorprüfung einzureichen sein. Falls das BUWD in dieser Vorprüfung die geänderte Bau- und Zonenordnung als rechtswidrig und daher nicht genehmigungsfähig beurteilen wird, werden die Stimmberechtigten über diese negative Vorprüfung zu informieren sein. Die Abstimmung über diese Teilrevision wird dennoch durchzuführen sein. Falls die Vorlage von den Stimmberechtigten angenommen wird, geht die Teilrevision an den Regierungsrat zur Genehmigung oder Ablehnung. Wird die Teilrevision vom Regierungsrat nicht genehmigt, tritt die von den Stimmberechtigten angenommene Vorlage nicht in Kraft.



Die vorstehend aufgeführte Grafik zeigt die einzelnen Phasen einer Ortsplanungsteilrevision. Ein zentraler Aspekt ist der Einbezug der Bevölkerung. Beim Erarbeiten der Planungsinstrumente und des Planungsberichts kann dies verschieden erfolgen; sei dies durch eine Kommission mit verschiedenen Interessenvertretern, durch Befragungen oder auch Workshops. Bei der Phase der öffentlichen Mitwirkung können sich alle Rickenbacher in den Prozess einbringen. Bei der anschliessenden Überarbeitung geht es um eine ausgewogene Interessenabwägung der verschiedenen Eingaben. Erst nach diesen Phasen wird der Planungsbericht an den Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Somit fällt der Grossteil der Erarbeitung an, bevor die Gemeinde eine verbindliche Stellungnahme des Kantons hat. Nach allfälligen Anpassungen aufgrund des Vorprüfungsberichts des Kantons wird die Teilrevision öffentlich aufgelegt. Gestützt darauf besteht die Möglichkeit für die Einreichung von Einsprachen, welche nach Möglichkeit gütlich erledigt werden. Anschliessend wird die Teilrevision der Ortsplanung der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt.

Eine zeitliche Abfolge vorgängig zu definieren ist nicht möglich, da sehr viele Faktoren diese beeinflussen; sei dies wegen verschiedener Interessen der Bevölkerung, des vorgängig nicht bekannten Zeitbedarfs des Kantons für die Vorprüfung oder aber auch wegen allfälliger Einsprachen während der öffentlichen Auflage. Die aktuellen Erfahrungen des Gemeinderats zeigen jedoch, dass für den ganzen Prozess mindestens 2,5 Jahre benötigt werden.

Traktandum 2: 2.3 Argumente des Initiativkomitees

Umfassender Schutz des ganzen Stierenbergs

Die vorliegende Initiative hat zum Ziel, den Stierenberg langfristig als Naherholungsgebiet für alle Rickenbacher und Pfeffiker zu erhalten. Zu diesem Zweck sollen die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um den Stierenberg freizuhalten von Bauten, Anlagen und Nutzungen, welche dem Schutz des schönen und wertvollen Landschaftsbildes und der Erholung widersprechen. Insbesondere dürfen die Baumkronen nicht überragt werden, und der Erholungswert darf nicht durch Lärm oder sonstige Immissionen geschmälert werden. Windkraftanlagen wären damit auf dem Stierenberg ausgeschlossen. Die heute zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen (z.B. Land- und Forstwirtschaft) bleiben selbstverständlich weiterhin möglich. Auch neue Nutzungen und Angebote, z.B. im Sport- und Freizeitbereich, werden nicht ausgeschlossen, sofern diese das Landschaftsbild und die Erholung nicht stören. Die Initiative fordert dabei klar, dass die Gemeinde bei der genauen Festlegung der Schutzzone den gesamten Stierenberg - und nicht nur Teile davon - in den Blick zu nehmen hat. **Mit einem Ja zur Initiative schaffen wir klare Verhältnisse und sorgen dafür, dass der ganze Stierenberg allen Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde Rickenbach auch in Zukunft ohne störende Nutzungen als Kraftort zur Verfügung steht.**

Den Stierenberg der Windkraft opfern?

Jedes der drei auf dem Stierenberg geplanten Windräder ist mit knapp 180 Metern fast doppelt so hoch wie das Berner Münster – das heutige, natürlich und historisch gewachsene Landschaftsbild würde damit weitherum sichtbar industrialisiert, unser Wald um das Vier- bis Fünffache überragt. Durch diese extreme Höhe werden ausserdem sowohl der hörbare Lärm als auch der nicht hörbare, aber gemäss aktueller Studienlage potenziell gesundheitsschädigende Infraschall über den gesamten Stierenberg – und auch über das gesamte Rickenbacher Siedlungsgebiet – verbreitet. Untersuchungen aus Deutschland haben überdies gezeigt, dass Liegenschaften im Umkreis einer Windkraftanlage deshalb meist an Wert verlieren können. Die Qualität des Stierenbergs – und von ganz Rickenbach – als Lebens- und Erholungsraum für Mensch und Tier würde damit schlagartig massiv verschlechtert, dies für den

zweifelhaften Gegenwert einer minimalen und höchst unzuverlässigen Stromproduktion. **Mit einem Ja zur Initiative schützen wir unsere Lebensqualität langfristig und nachhaltig.**

Initiative hat Signalwirkung

Der «Windpark Stierenberg» ist im kantonalen Richtplan bis heute nicht festgesetzt. Wird auf dem Stierenberg jetzt gemäss der Initiative eine Schutzzone eingerichtet, so ist dies eine starke Aufforderung an den Kanton, auf einen entsprechenden Richtplaneintrag zu verzichten – die kantonalen Planer können sich nicht ohne Weiteres über einen Gemeindebeschluss hinwegsetzen. Aussagen, wonach gemäss Energiegesetz des Bundes das öffentliche Interesse an der Windkraft jenes am Landschaftsschutz aussteche und die Initiative damit gegen Bundesrecht verstosse, sind schlicht unhaltbar: Erstens ist aufgrund der schwachen Windverhältnisse auf dem Stierenberg völlig unklar bzw. sogar zweifelhaft, ob die geplanten Anlagen überhaupt im «nationalen Interesse» (gemäss Anforderungen des Energiegesetzes) sind. Sind sie es nämlich nicht, kommt dem Schutz von Landschaft und Lebensraum gemäss Bundesverfassung und verschiedenen Gesetzen (z.B. Umweltgesetz, Raumplanungsgesetz) eine sehr umfassende Bedeutung zu. Zweitens, sollte unerwarteterweise dennoch ein «nationales Interesse» bejaht werden, muss in jedem Fall zwingend eine Interessenabwägung zwischen Energieversorgung (hier: Windkraft) und Landschaftsschutz vorgenommen werden – dem Landschaftsschutz kann also jederzeit Vorrang gegenüber der Windkraft gegeben werden. **Mit einem Ja zur Initiative nehmen wir Rickenbacherinnen und Rickenbacher, Pfeffikerinnen und Pfeffiker, diese Interessenabwägung auf demokratischem Wege selber vor und sagen klar, dass wir dem Schutz unserer Landschaft Vorrang geben – ein Signal, das nicht ignoriert werden kann.** Aus diesen Gründen empfiehlt das Initiativkomitee ein JA zur Initiative.

Abstimmungsempfehlung des Initiativkomitees: JA

Traktandum 2: 2.4 Argumente des Gemeinderats

Die Abstimmung über die Gemeindeinitiative ist nicht eine Abstimmung über das Windparkprojekt

Die Gemeindeinitiative bezieht sich nicht auf eine konkrete Projektplanung, sondern versucht eine allgemeine gebietsbezogene Schutzzone zu schaffen. Es wird nicht über das konkrete Projekt für Windenergieanlagen auf dem Stierenberg abgestimmt.

Deshalb werden in der vorliegenden Botschaft auch nicht Argumente abgehandelt, welche für oder gegen dieses konkrete Windparkprojekt sprechen.

Ziel des Gemeinderats ist es, dass die Frage, ob auf dem Stierenberg Windenergie genutzt werden soll oder nicht, in einem demokratischen, fairen, faktenbasierten, geordneten, überschaubaren und Doppelspurigkeit vermeidenden Prozess entschieden wird.

Nachfolgend führt der Gemeinderat die wichtigsten Argumente auf, welche für die Ablehnung der Gemeindeinitiative sprechen.

Entscheid über Windenergienutzung auf dem Stierenberg in bereits laufendem Verfahren

Bereits seit mehreren Jahren läuft das Verfahren zur Teilrevision der Ortsplanungen Rickenbach und Pfeffikon betreffend der Windparkzone Stierenberg.

Dieses Verfahren ist bereits weit fortgeschritten. Die Stimmberechtigten werden auf der Basis detailliert erarbeiteter und geprüfter Fakten (Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung, Umweltverträglichkeitsbericht, Baugesuch) über die Frage von Windenergieanlagen auf dem Stierenberg abstimmen können.

Weiteres zeit- und kostenintensives Verfahren würde ausgelöst

Bei Annahme der Gemeindeinitiative wird eine weitere Teilrevision der Ortsplanung ausgelöst. Dieses Verfahren müsste ebenfalls sämtliche Phasen (Entwurfsphase inkl. Erstellung Planungsbericht, kantonale Vorprüfung, ev. öffentliche Mitwirkung, öffentliche Auflage, Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung oder an der Urne sowie Regierungsratsentscheid) durchlaufen.

Resultat einer Annahme der Gemeindeinitiative wäre folglich ein weiteres zeit- und kostenintensives Verfahren.

Die Kosten für diese Teilrevision werden vom Gemeinderat auf total über CHF 100'000.-- geschätzt.

Die Kosten des bereits laufenden Verfahrens zur Schaffung einer Sonderzone Windenergie müssen von den privaten Projektinitianten getragen werden. Im Gegensatz wären die Kosten dieses zusätzlichen Verfahrens von den Rickenbacher Steuerzahlern zu bezahlen.

Zwei Verfahren = eines zu viel

Aus Sicht des Gemeinderats würden zwei im gleichen Zeitraum, aber völlig gegenläufige Verfahren eine sehr unglückliche Situation ergeben. Der Gemeinderat betont nochmals, dass bereits im schon weit fortgeschrittenen Verfahren über letztlich dieselbe Frage, nämlich ob

auf dem Stierenberg Windenergieanlagen entstehen sollen oder nicht, abgestimmt wird. **Ein Teilrevisionsverfahren und damit eine Abstimmung, welche wirklich das Thema «pro oder kontra Windenergieanlagen auf dem Stierenberg» behandelt, genügt!**

Geforderte allgemeine, gebietsbezogene Schutzzone ist nicht realisierbar

Die in der Gemeindeinitiative geforderte Schutzzone ist voraussichtlich gar nicht realisierbar. Mit der Initiative soll im Ergebnis ein Verbot von Windkraftanlagen im Gebiet Stierenberg ausgesprochen werden. Ein solches Verbot wird als mit dem Bundesrecht nicht vereinbar beurteilt. Aufgrund der Vorprüfung der Initiative durch das BUWD muss davon ausgegangen werden, dass die mit der Initiative verlangte Änderung der Bau- und Zonenordnung als rechtswidrig beurteilt wird. Folglich ist davon auszugehen, dass der Regierungsrat ein solches allgemeines gebietsbezogenes Verbot von Windenergieanlagen nicht genehmigen wird. Bei einer Annahme der Initiative wird die Interessenabwägung bezüglich Windenergieanlagen auf dem Stierenberg verunmöglicht. Auch wenn eine Initiative mit dem übergeordneten Recht in Widerspruch steht, ist es gemäss Rechtsprechung vertretbar, diese als materiell gültig zu erklären und der Volksabstimmung zu unterbreiten.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass der Stierenberg im zukünftigen kantonalen Richtplan explizit als Eignungsgebiet für Windenergieanlagen bezeichnet wird. Deshalb ist sogar eine Pflicht zur entsprechenden Festlegung von Windenergiegebieten in der Ortsplanung denkbar. Allfällige Beschlüsse der Stimmberechtigten, die dieses Eignungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan betreffen, würden somit hinfällig.

Signalwirkung auf den Kantonalen Richtplan

Der Kanton schafft mit der Festlegung kantonaler Windenergiegebiete im Richtplan die Rahmenbedingungen für die nachgelagerte Planung von Windenergieanlagen anhand eines umfangreichen Kriterienkatalogs. Ein durch die Initiative ausgelöstes Teilrevisionsverfahren der Ortsplanung hat keinen Einfluss auf die Erarbeitung des Kantonalen Richtplans. Die Rickenbacher Stimmbürger haben jedoch Mitwirkungsrechte bei konkreten Windparkprojekten. Diese betreffen das Stimmrecht bei der Festlegung von Windparkzonen (Ortsplanungsteilrevision) sowie die Möglichkeit, Einsprache bei konkreten Baugesuchen für Windparkanlagen einzureichen.

Der Gemeinderat sieht daher weiterhin den optimalen demokratischen Prozess, mit der Ausübung der Mitwirkungsrechte bei der Teilrevision Zonenplan Windpark und beim Windparkprojekt.

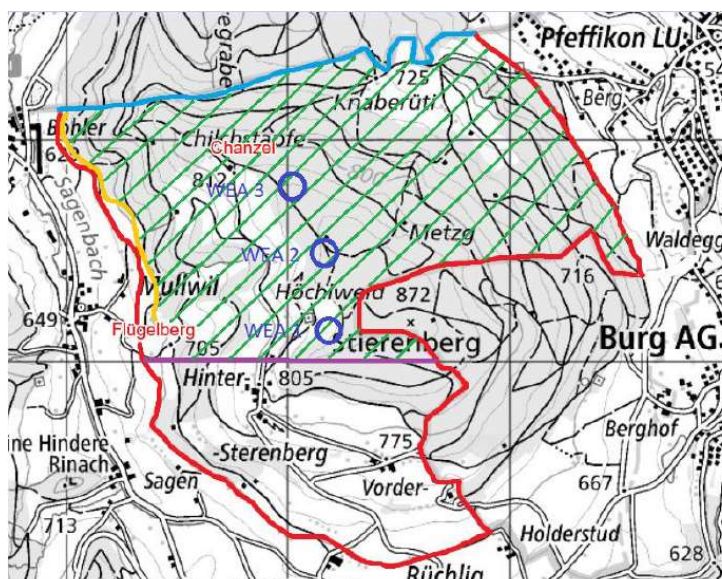
Unklarheiten im Initiativtext

Der Initiativtext weist Unklarheiten auf.

So «sind namentlich Bauten und Anlagen, welche die Baumkronen erheblich überragen und dauerhaft Lärm oder Geräusche verursachen, so namentlich Windkraftanlagen» auszuschliessen. Andererseits wird ein gut eingepasster Aussichtsturm nicht ausgeschlossen.

Gemäss Initiativtext sollen «Nutzungen, welche dem Schutzzweck nicht widersprechen» zulässig bleiben. In einer vom Initiativkomitee in Auftrag gegebenen juristischen Stellungnahme steht dagegen: «Die Initiative beansprucht generelle Schutzwirkung. Sie würde auch andere Nutzungen wie Seilparks, Bike-Abfahrtsrouten und Vergleichbares ausschliessen. Beispielhaft erwähnt werden Windkraftanlagen». Allerdings überragen Seilparks und Bike-Abfahrtsrouten die Baumkronen nicht und verursachen auch nicht dauerhaften Lärm oder Geräusche, weshalb die Argumentation fragwürdig erscheint.

Ebenfalls haben sich bei der Auslegung des beschriebenen Perimeters Unklarheiten aufgezeigt. Die Beschreibung im Initiativtext lässt mehrere Auslegungen zu. Die Auslegung des Initiativkomitees umfasst den Stierenberg weiträumig, wogegen die Prüfung durch den Ortsplaner eine kleinräumige Auslegung ausserhalb der Windanlagen ergeben hat. Diese Unklarheit kann bei einer Umsetzung der Teilrevision zu Schwierigkeiten führen.

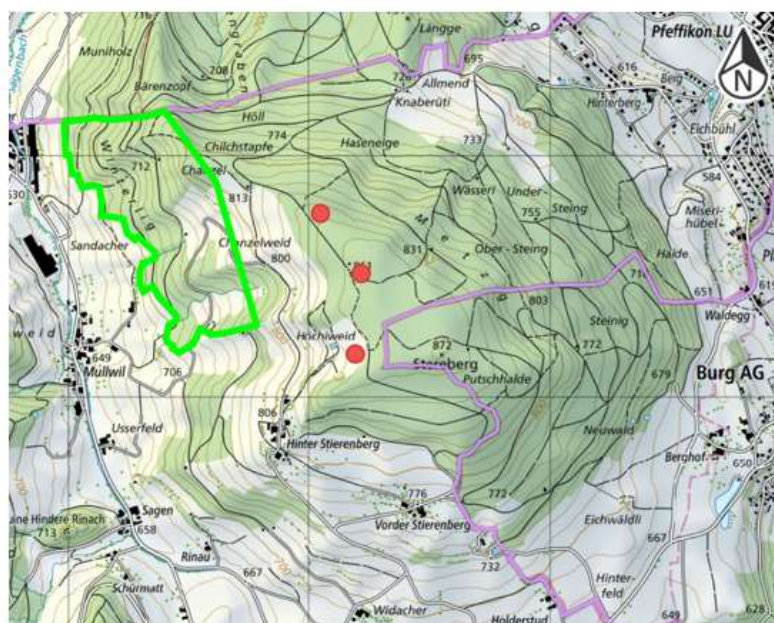


Die gesamte grün schraffierte Fläche sehen wir als Stierenberg an, gemäss untenstehender Beschreibung.

Der Stierenberg ist begrenzt durch den **Hügelzug in der Gemeinde** **nördlich** bis zirka zur Grenze zum **Kanton Aargau**, **westlich entlang dem Waldrand** bis **südlich** zirka zu den Gebieten, **Flügelberg** und Gletti, sowie östlich zirka durch die Gebiete, Schwarzenberg bzw. **Chanzelwald**. (Wald um die Chanzel)

Abb. 5: Perimeter-Darstellung des Initiativkomitees

Anmerkung des Initiativkomitees zum Chanzelwald: Dabei ist die gesamte Waldfläche östlich der Chanzel gemeint, nicht spezifisch die Parzelle Chanzelwald. Die Grundstücknummer 191 (Höll, Chilhstapfe, Erle, Metzger) enthält Chanzel in den Flurnamen.



Grundlage: map.geo.admin.ch (Stand 26.07.2021)

-  Kantonsgrenze
-  Geplante Standorte des Windparks Stierenberg
-  Perimeter der Gemeindeinitiative (Wortlaut)

Abb. 4: Perimeter aus geografischer Sicht

Die geplanten Standorte des Windparks Stierenberg liegen ausserhalb dieses Perimeters aus geografischer Sicht. Auch der «prioritäre Raum» für einen Windpark gemäss dem regionalen Windpark-Konzept Sursee-Mittelland 2015 ist nicht betroffen. Demnach tangiert der in der Gemeindeinitiative definierte Perimeter das Windpark-Projekt grundsätzlich nicht.

Aufgrund dieser Widersprüche ist es für den Gemeinderat äusserst unklar, ob die Forderungen der Gemeindeinitiative überhaupt sinnvoll und zweckmässig umsetzbar sind.

Fazit:

Die mit der Gemeindeinitiative verlangte Teilrevision der Ortsplanung für eine gewünschte Schutzzone bildet eine schwierige Ausgangslage, um allen Interessengruppen gerecht zu werden. Eine zielführende Umsetzung der Initiative kann nicht allen Ansprüchen gerecht werden.

Windenergienutzung parallel zu Schutzzone?

Gemäss dem heutigen Kenntnisstand ist auch folgendes Szenario denkbar: Die Windparkzone Stierenberg wird im separaten Teilrevisionsverfahren bewilligt (vgl. «Weiteres zeit- und kostenintensives Verfahren ...»). Zusätzlich wird in dem durch die Gemeindeinitiative ausgelösten separaten Verfahren vom Kanton letztlich eine Schutz- oder Freihaltezone bewilligt, welche aber ein Verbot von Windenergie ausschliesst, wenn der Regierungsrat gestützt auf § 4 des kantonalen Energiegesetzes 2017 und auf das kantonale Energiekonzept 2020 das Interesse an der Windenergienutzung höher gewichtet als kommunale Schutzinteressen.

Damit würde also einerseits die Windenergienutzung ermöglicht, gleichzeitig aber auch der Stierenberg gemäss zu definierendem Perimeter von weiteren Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Initiativtext freigehalten, was nicht der Absicht der Initianten der Gemeindeinitiative entsprechen kann.

Zusammenfassend hält der Gemeinderat fest, dass er keinen triftigen Grund für eine Unterstützung der Initiative gefunden hat. Dagegen gibt es, wie oben dargestellt, eine Vielzahl von Argumenten, welche gegen die Annahme der Gemeindeinitiative sprechen. Folglich lautet die

Abstimmungsempfehlung des Gemeinderats:

NEIN

Traktandum 2: 2.5 Bereits laufendes Teilrevisionsverfahren zu Windenergieanlagen auf dem Stierenberg

Seit 2014 plant die Familie Wismer bzw. inzwischen die Windenergie Stierenberg AG die Realisierung von drei Windenergieanlagen auf dem Stierenberg. In den Jahren 2014-2016 hat sie auf eigene Kosten umfangreiche Machbarkeits-Abklärungen vorgenommen. Im März 2018 wurde der Bericht zur Voruntersuchung der Umweltverträglichkeit vorgelegt. Die Dienststelle uwe des BUWD hat mit Bericht vom 24. April 2018 das Pflichtenheft eingesehen und die Auflagen für die Umweltverträglichkeits-Hauptuntersuchung definiert. In der Folge wurde diese UVP-Hauptuntersuchung erstellt.

Im Dezember 2018 ersuchte der Gemeinderat das BUWD um Vorprüfung der Teilrevision der Ortsplanungen Rickenbach und Pfeffikon betreffend der Windparkzone Stierenberg. Hierzu wurde der Planungsbericht zusammen mit dem Bericht über die Umweltverträglichkeit an den Kanton geschickt. Im April 2019 fand die öffentliche Mitwirkung statt.

Im Oktober 2019 erhielt der Gemeinderat vom BUWD den Vorprüfungsbericht. In diesem wurde festgestellt, dass der Planungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung den gestellten Anforderungen genügt und die eingereichten Unterlagen vollständig und zweckmässig dargestellt sind.

Insbesondere zu einzelnen Themen der Umweltverträglichkeitsprüfung wurden aber noch Bereinigungen und Ergänzungen verlangt. Die Projektinitianten wurden vom Gemeinderat darüber informiert. Ihre Aufgabe ist es, den fachlichen Teil des Dossiers zu aktualisieren. Die

Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) des BUWD wird danach nochmals eine Kurzprüfung vornehmen.

Anschliessend wird während 30 Tagen die öffentliche Auflage erfolgen. Dabei werden die Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung zusammen mit dem Baugesuch aufgelegt. Danach wird die Vorlage für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet. Schliesslich werden die Stimmberechtigten über die Teilrevision und die allenfalls dagegen eingereichten Einsprachen abstimmen und sich zu diesem Zeitpunkt pro oder kontra Windenergieanlagen auf dem Stierenberg aussprechen können.

Traktandum 2: 2.6 Übergeordnete gesetzliche und raumplanerische Rahmenbedingungen

Auf Ebene des Bundes: Energiestrategie 2050, Energiegesetz und «Konzept Windenergie des Bundes 2020»

Die 2011 erarbeitete Energiestrategie 2050 des Bundes sieht einen schrittweisen Umbau des Energiesystems vor. Als erster Schritt zur Umsetzung der Energiestrategie 2050 hat das Schweizer Stimmvolk 2017 das revidierte Energiegesetz angenommen, welches seit dem 1. Januar 2018 in Kraft ist. Es verpflichtet die Kantone, geeignete Gebiete für die Windkraftnutzung in ihren Richtplänen festzusetzen.

Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 25. September 2020 das angepasste Konzept Windenergie verabschiedet. Dieses dient Planungs- und Projektträgern als Entscheid- und Planungshilfe. Alle Planungs- und Projektträger – Kantone, Gemeinden und Unternehmen – orientieren sich bei der Planung von Windenergieanlagen an diesem Konzept «Windenergie des Bundes». Als Entscheid- und Planungshilfe für Planungs- und Projektträger enthält es behördenverbindliche Aussagen, wie die Kantone Bundesinteressen berücksichtigen sollen. Die Ausbau- und Standortplanung erfolgt durch die Kantone im Rahmen der kantonalen Richtpläne.

Das Konzept Windenergie macht eine erste Abwägung der Nutzungs- und Schutzinteressen und leitet daraus Gebiete ab, die sich aus Sicht des Bundes zur Nutzung von Windenergie eignen. Die Kompetenz der Kantone, Gebiete oder Standorte festzulegen, die sich für die Windenergienutzung eignen, bleibt dabei erhalten. Die neue Energiegesetzgebung von 2018 hat insbesondere das nationale Interesse an der Nutzung erneuerbarer Energien eingeführt. Dies wirkt sich auf den Umgang mit Gebieten und Objekten aus, die gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz geschützt sind.

Entsprechend macht nun auch das «Konzept Windenergie des Bundes» deutlich, dass einerseits in Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN-Objekte) unter bestimmten Voraussetzungen Windenergieanlagen realisiert werden können und andererseits der Bau solcher Anlagen in Biotopen von nationaler Bedeutung ausgeschlossen ist.

Auf Ebene des Kantons: «Konzept Windenergie Kanton Luzern 2020» und Revision des Kantonalen Richtplans

Die Kantone müssen die Energiestrategie 2050 und das «Konzept Windenergie des Bundes» in ihren Richtplänen berücksichtigen. Das Energie- und das Raumplanungsgesetz verpflichten die Kantone seit 2018 explizit, in ihren Richtplänen Gebiete zu bestimmen, die sich für die Nutzung von Windenergie eignen.

Um die potenziellen Standorte zu ermitteln, hat der Kanton sein Windenergiekonzept aus dem Jahr 2011 überarbeitet. Eine verbesserte Datenlage sowie technische Entwicklungen bei der Herstellung und dem Betrieb von Windenergieanlagen haben es ermöglicht, neue Gebiete zu evaluieren, die vor zehn Jahren noch nicht in Betracht gezogen wurden. Im neuen Konzept «Windenergie Kanton Luzern 2020» sind deshalb 22 z.T. neue Gebiete aufgeführt, welche nun im Rahmen der Revision des Kantonalen Richtplans festgelegt werden sollen.

Das Gebiet Stierenberg wird im neuen Konzept als kantonales Windenergiegebiet eingestuft:

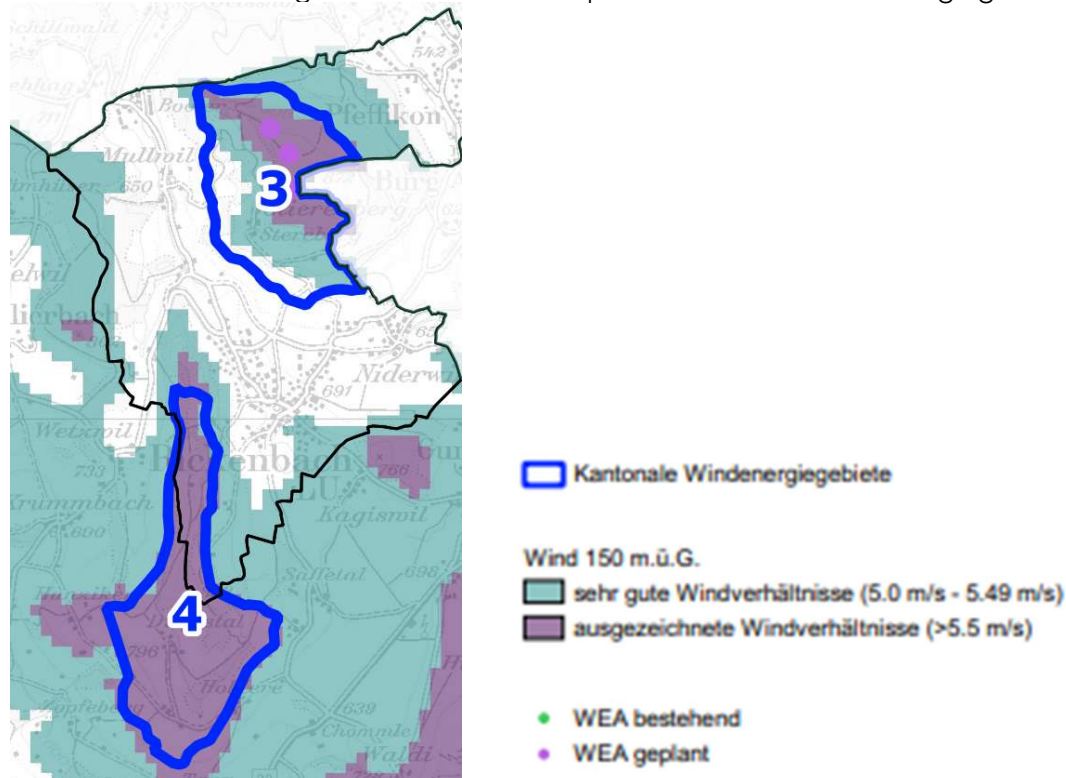


Abbildung 32: Auszug aus «Konzept Windenergie 2020 Kanton Luzern»

Im Juli 2020 startete der Kanton Luzern die Gesamtrevision dieses Kantonalen Richtplans. Dieser Prozess wird rund vier bis fünf Jahre dauern. Da im noch geltenden Richtplan 2015 nur die Planungspflicht für Windenergieanlagen enthalten ist, nicht jedoch die geeigneten Gebiete, hat sich der Kanton – auch unter Berücksichtigung des neuen übergeordneten Rechts – entschieden, parallel zur aktuell laufenden Richtplangesamtrevision das Thema Windenergie in einer vorgezogenen Teilrevision zu behandeln. Damit schafft er vor der Beendigung des Gesamtrevi-sionsprozesses die Rahmenbedingungen für die nachgelagerte Planung und Umsetzung von Windenergieanlagen mittels Nutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren. Die Richtplan-Teilrevision wurde im 2. Quartal 2021 gestartet. Auf Ebene der Gemeinde: Planungsprozess für Windenergieanlagen

Die Gemeinden haben die übergeordneten Vorgaben im Rahmen ihrer kommunalen Planungen zu berücksichtigen. Die konkreten grösseren Windenergieanlagen-Standorte sind in der Nutzungsplanung auszuscheiden.

Die übergeordneten Planungsinstrumente und Gesetze sind so formuliert, dass Windenergieanlagen grundsätzlich möglich sind, diese jedoch eine demokratische Interessenabwägung und einen Genehmigungsprozess auf der Grundlage von detaillierten Projektunterlagen durchlaufen müssen. An diesem Prozess können sich die Stimmberechtigten beteiligen.

Traktandum 2:

2.7 Materielle Vorprüfung der Initiative durch den Kanton

Zusammengefasst hält das BUWD in seiner materiellen Vorprüfung der Gemeindeinitiative folgendes fest:

«Zu prüfen ist, ob die Formulierung der Gemeindeinitiative in Rickenbach, die ein absolutes Verbot von Bauten, Anlagen und Nutzungen fordert, die dem Schutz des Landschaftsbilds und der Erholungsnutzung eines bestimmten Gebiets entgegenstehen, mit Bundesrecht vereinbar ist.

Der Initiativtext nennt als Zweck des Verbots explizit den «Schutz des schönen und wertvollen Landschaftsbildes und der Erholung». Eine ähnlich formulierte Gemeindeinitiative haben wir bereits in der Gemeinde Hitzkirch beurteilt. Bauverbote können zum Schutz des Orts- oder Landschaftsbildes im Einzelfall angezeigt und gerechtfertigt sein. Voraussetzung dafür ist immer eine konkrete Interessenabwägung zwischen diesem Schutzinteresse und dem Interesse an der Windkraftnutzung. Das neue Energiegesetz von 2016 weist der Windenergienutzung und ihrem Ausbau in einer solchen Interessenabwägung ein besonderes Gewicht und ein nationales Interesse zu (Art. 10 ff. des Energiegesetzes). Der mit der Gemeindeinitiative angestrebte generelle Vorrang eines kommunalen Schutzanliegens (hier der Schutz des Landschaftsbildes und des Naherholungsgebiets Stierenberg) vor dem nationalen Interesse an der Nutzung von Windkraft dürfte im Sinne von § 145 Abs. 2f des Stimmrechtsgesetzes im Widerspruch zum Bundesrecht stehen, welches – wie dargelegt – der Nutzung von Windkraft einen hohen Stellenwert einräumt und eine eingehende Interessenabwägung im Einzelfall fordert. Ein solches Verbot im Bau- und Zonenreglement (BZR) würde nämlich die Prüfung verunmöglichen, welche Auswirkungen eine Windkraftanlage an einem bestimmten Standort auf die Funktion des Stierenbergs als Naherholungsgebiet hätte. Das sich daraus ergebende Schutzinteresse könnte folglich auch nicht mit dem nationalen Interesse an der Nutzung von Windkraft abgewogen werden, womit die bundesrechtlich vorgeschriebene Interessenabwägung zwischen den Schutz- und Nutzungsinteressen verunmöglicht wird.

Wir sind deshalb zusammengefasst der Auffassung, dass eine BZR-Bestimmung, wie sie in der Gemeindeinitiative gefordert wird, gegen Bundesrecht verstossen würde und deshalb vom Regierungsrat voraussichtlich nicht genehmigt werden könnte.»

Traktandum 2:

2.8 Rechtliche Beurteilung im Auftrag des Gemeinderats

Mit der Initiative wird verlangt, dass die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um das Gebiet Stierenberg mit einer entsprechenden Zone freizuhalten von Bauten, Anlagen und Nutzungen, die das Landschaftsbild, die Erholung der Bevölkerung oder den Schutz der Tiere beeinträchtigen, wobei namentlich Windkraftanlagen auszuschliessen sind. Mit diesem Ausschluss von Windkraftanlagen im Gebiet Stierenberg wird im Ergebnis ein Verbot von Windkraftanlagen auf dem Gebiet der Gemeinde Rickenbach ausgesprochen. Ein solches Verbot ist mit dem Bundesrecht nicht vereinbar, weshalb eine entsprechende Bau- und Zonenordnung vom Regierungsrat voraussichtlich nicht genehmigt werden könnte.

Zusätzlich ist auf die nachfolgenden Ausführungen im Rechtsgutachten UVEK/BFE zu Windenergieanlagen vom 11. April 2019 zu verweisen. Die Kantone haben in Bezug auf den Natur- und Heimatschutz wichtige eigene Kompetenzen. So sind sie zuständig, Vorgaben zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes zu erlassen. Dabei haben sie aber zu berücksichtigen, dass der Ausbau und die Nutzung von erneuerbaren Energien als nationales Interesse gelten. Somit müssen sie die damit verbundenen Eingriffe gegenüber den Interessen am Schutz sogar von Schutzobjekten von nationaler Bedeutung abwägen.

Der Vorrang eines regionalen Schutzanliegens vor dem nationalen Interesse an der Nutzung von Windkraft dürfte meist im Widerspruch stehen zum Bundesrecht. Dieses räumt der Nutzung von Windkraft einen hohen Stellenwert ein und fordert eine sorgfältige Interessenabwägung (im Einzelfall). Eine Schutzzone, die ohne stichhaltige sachliche Begründung geschaffen wird, beeinträchtigt die Umsetzung des Bundesenergierechts empfindlich und wäre als Kompetenzmissbrauch zu werten. Die Konsequenz wäre, dass das kantonale bzw. kommunale Recht dem Bundesrecht zu weichen hätte.

Die bundesrechtliche Vorgabe, Windkraftnutzung grundsätzlich voranzutreiben und zu fördern, gebietet zudem ein Abstützen auf gesicherte wissenschaftliche Erkenntnisse.

Grundsätzlich möglich sind kantonale Vorgaben zwecks Natur-, Landschafts- oder Ortsbildschutz, die sich aber ebenfalls im Rahmen des Bundesrechts zu bewegen haben. Namentlich unzulässig sind Vorschriften, die dem nationalen Interesse an der Windenergienutzung und dem Anlagebau in diesem Bereich generell widersprechen, solche Projekte faktisch zum Vornherein ausschliessen oder die der bundesrechtlich gewollten Abwägung zwischen Schutz- und Nutzungsinteressen nicht genügend Rechnung tragen.

Die Kantone und Gemeinden haben im Lichte des revidierten Energiegesetzes des Bundes die Pflicht, Windenergieprojekte im Rahmen der Raumplanung und Baugesetzgebung zu unterstützen und zu fördern. Die diesbezüglichen Grundentscheidungen, Wertungen und Gewichtungen des Bundes sind sowohl bei der Raumplanung wie auch bei Einzelfallentscheiden zu berücksichtigen. Namentlich ist das im Energiegesetz des Bundes verankerte nationale Interesse an der Windenergienutzung und dem Anlagebau in diesem Bereich bei Interessenabwägungen in allen Stadien – Rechtsetzung und Rechtsanwendung – zu berücksichtigen, wo dafür rechtlich Raum besteht. Zentrales Instrument, über welches die Wertungen des Bundes in die kantonale Richtplanung einfließen, ist das für die Kantone (und Gemeinden) verbindliche Konzept Windenergie.

Die Kantone haben zwar grundsätzlich die Kompetenz, umwelt-, natur-, landschafts- oder ortsbildschützerisch motivierte generell-abstrakten Abstandsvorschriften für Windenergieanlagen zu erlassen. Hingegen müssen sie den durch das Bundesrecht gesetzten Rahmen und die im Energie- und im Raumplanungsgesetz festgehaltenen Ziele beachten.

Traktandum 2:

2.9 Bericht der Controlling-Kommission zur Gemeindeinitiative

DIE RICKENBACHER
Controlling-Kommission

Bericht der Controlling-Kommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Rickenbach

Als Controlling-Kommission haben wir die Gemeindeinitiative:

Erhaltet den Stierenberg – keine Windkraftanlagen auf unserem Hausberg beurteilt.

Die Beurteilung erfolgte auf Grund von allfälligen Auswirkungen der Initiative auf den Finanzhaushalt der Gemeinde.

Die Gemeindeinitiative verlangt, dass die Gemeinde Rickenbach ihr Bau- und Zonenreglement im Sinne des nachfolgenden Initiativtextes anpasst:

„Zum Schutz und Erhalt des Stierenberges, sind die rechtlichen Grundlagen im Bau- und Zonenreglement und im Nutzungs- bzw. Kulturlandplan zu schaffen, beispielsweise durch Ausscheidung einer entsprechenden Zone, dass der Stierenberg freigehalten wird von Bauten und Anlagen sowie Nutzungen, welche das Landschaftsbild des Stierenberges wesentlich verändern oder beeinträchtigen oder dem Zweck der Erholung der Bevölkerung und Schutz der Tiere widersprechen. Auszuschliessen sind namentlich Bauten und Anlagen, welche die Baumkronen erheblich überragen und dauerhaft Lärm oder Geräusche verursachen, so namentlich Windkraftanlagen. Zulässig bleiben sollen land- und forstwirtschaftliche sowie Bauten und Anlagen oder Nutzungen, welche dem Schutzzweck nicht widersprechen. Das kann auf einen gut eingepassten Aussichtsturm zutreffen oder auf gewisse Freizeitaktivitäten. Der Stierenberg ist begrenzt durch den Hügelzug in der Gemeinde nördlich zirka bis zur Grenze zum Kanton Aargau, westlich entlang dem Waldrand bis südlich zirka zu den Gebieten, Flügelberg und Gletti, sowie östlich zirka durch die Gebiete, Schwarzenberg bzw. Chanzelwald.“

Mit einer Annahme oder einer Ablehnung der Gemeindeinitiative wird nicht über ein konkretes Windparkprojekt entschieden.

Die Gemeindeinitiative erfordert bei einer Annahme eine weitere Teilrevision der Ortsplanung mit Entwurf, Planungsbericht, Vorprüfung, öffentliche Mitwirkung, öffentliche Auflage, Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und Beschlussfassung durch den Regierungsrat.

Da bereits ein Verfahren zur Teilrevision der Ortsplanungen Rickenbach und Pfeffikon betreffend der Windparkzone Stierenberg gestartet wurde, ist es auf Grund unserer Beurteilung nicht sinnvoll, ein zweites Verfahren im gegenteiligen Sinn anzufangen.

Ein weiteres Verfahren würde einen zeitaufwendigen Umsetzungsprozess erfordern, der beträchtliche finanzielle und personelle Ressourcen in Anspruch nähme.

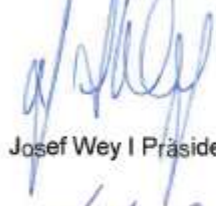
Wir empfehlen, die Gemeindeinitiative

Erhaltet den Stierenberg – keine Windkraftanlagen auf dem Hausberg abzulehnen.

Unsere Empfehlung bezieht sich auf die Gemeindeinitiative und ist keine Stellungnahme zum geplanten Windpark.

Rickenbach, 18. August 2021

Controlling-Kommission Rickenbach



Josef Wey | Präsident



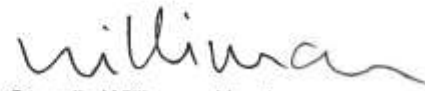
Andrea Oehen-Dörig



Rinaldo Stalder



Sonja Schwarzentruher-Kiser



Cornelia Willimann-Hurni



GEMEINDERAT RICKENBACH

Verabschiedet an der Gemeinderatssitzung vom 24.08.2021