

Gesamtrevision Ortsplanung

Informationsveranstaltung zur Mitwirkung

9. März 2022



Ablauf

- Information im Plenum
 - Ausgangslage & Vorgehen
 - Siedlungsleitbild
 - Definitionen
 - Umsetzung in der Gemeinde Rickenbach
- Fragerunde im Plenum
- «Marktstände»
- Abschluss

Übergeordnete Entwicklungen

Bund und Kanton

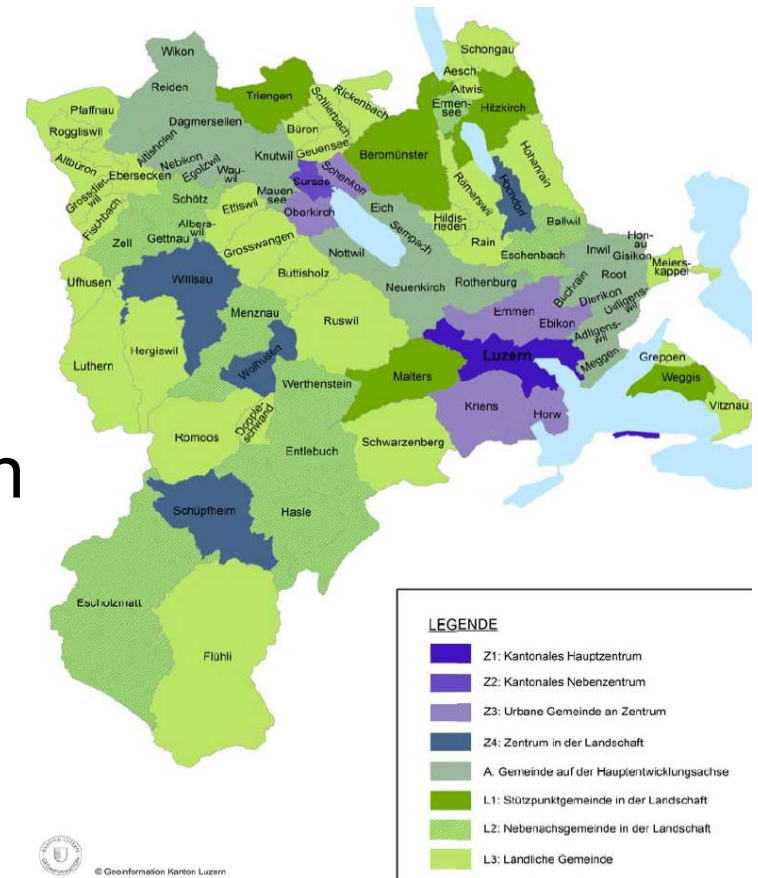
- Bund revidiert Raumplanungsgesetz (1.5.2014)
- Kanton revidiert Richtplan (22.06.2016)
- Kanton revidiert Planungs- und Baugesetz (01.01.2014)
- Anschlussgesetzgebung der Gemeinden notwendig – Frist bis 2023

Revision Raumplanungsgesetz I

- Eindämmung der Zersiedelung
- Siedlungsentwicklung nach Innen
- Reduktion zu grosser Bauzonen
- Bessere Nutzung bestehender Zonen
- Mehrwertabgabe

Revision Kantonaler Richtplan

- Umsetzung der Vorgaben des Raumplanungsgesetzes I
- Zusätzlich Raumentwicklungsstrategie
- Noch stärkere Konzentration auf Zentren
- Einteilung der Gemeinden in Klassen
- Rickenbach ist Gemeinde L3
- Rickenbach ist Rückzonungsgemeinde



Revision Kantonaler Richtplan

- L3: Ländliche Gemeinde
 - Ortskerne stärken
 - Ländliche Siedlungsqualität erhalten
 - Qualitäten traditioneller ländlicher Siedlungsstrukturen aufnehmen & mit angemessener Dichte punktuell weiterentwickeln
 - Konzentration auf kommunale Arbeitsplatznachfrage
 - Bauzonenflächenbedarf: max. 240 m²/ E



Aktueller Stand der Ortsplanung

- Gesamtrevision Rickenbach
→ genehmigt vom Regierungsrat am 5.6.2012
- Gesamtrevision Pfeffikon
→ genehmigt vom Regierungsrat am 15.10.1996
- Verschiedene Teilrevisionen seither genehmigt (z.B. Kloster)
- Verschiedene Teilrevisionen laufen parallel

Vorgehen Gemeinderat

- Einberufung einer Ortsplanungskommission
- Aktualisierung Siedlungsleitbild
- Erarbeitung gemeinsames Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Überarbeitung Zonenpläne
- Überprüfung Gestaltungspläne
- Überprüfung Fusswegnetz

Ortsplanungskommission

- Thomas Zettel (Präsident)
- Michael Egger
- Peter Fischer
- Christian Furrer
- Werner Furrer
- Adrian Häfeli
- Adrian Koller
- Johannes Schüpfer
- Andreas Wermelinger
- Romeo Venetz (Ortsplaner)
- Anna Reiter (Ortsplanerin)
- Monika Suter (Protokoll)

Vorgehen Gesamtrevision bisher

Siedlungsleitbild

- 2019 → Überarbeitung des Siedlungsleitbildes
- März 2020 → Öffentliche Mitwirkung 1. Phase
- Sept. 2020 → Öffentliche Mitwirkung 2. Phase & Infoversammlung
- Nov. 2020 bis März 2021 → Kantonale Vorabklärung
- Juli 2021 → Beschluss durch Gemeinderat

Vorgehen Gesamtrevision bisher

Gesamtrevision

- 2020 - 2022 → Überarbeitung Zonenplan, Bau- und Zonenreglement, etc.
- Anfang 2021 → externe Vernehmlassung Bau- und Zonenreglement

Siedungsleitbild

Wirkung und Planungshorizont:

- Räumliche Entwicklung
- Längerfristige Überlegungen
- Behördenverbindlich, nicht grundeigentümergebunden
- Grundlage für Gesamtrevision

Siedungsleitbild

Planerische Leitsätze und Massnahmen

Siedungs-
entwicklung

Wohnen

Arbeiten

Freizeit /
Sport /
Kultur

Schule

Soziales

Einkaufen &
Dienstleistungen

Mobilität

Umweltschutz,
Ver- &
Entsorgung

Plan Siedlungsleitbild

Behördenverbindlicher Inhalt

-  Geeignete Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen
-  Sensibilisierung für Siedlungsentwicklung nach innen
-  Mobilisierung unbebaute Bauzonen: Wohn- & Mischnutzung
-  Mobilisierung unbebaute Bauzonen: Gewerbenutzung
-  Zonenkonzept prüfen
-  Erhalt Natur- & Erholungsfläche
-  Erhalt Landschafts-Korridor
-  Öffentlicher Verkehr Linien / Haltestellen
-  Siedlungsbegrenzung
-  Potenzielle Rückzonungsflächen
(gemäss Stellungnahme des BUWD vom 5.12.2019)
- Potenzielle Siedlungserweiterung:
 -  Dichte Wohnnutzung: Langfristig
 -  Gewerbenutzung: Langfristig
 -  Perimeter Weiler Niederwil (Typ B)

Orientierender Inhalt

-  Siedlungsgebiet



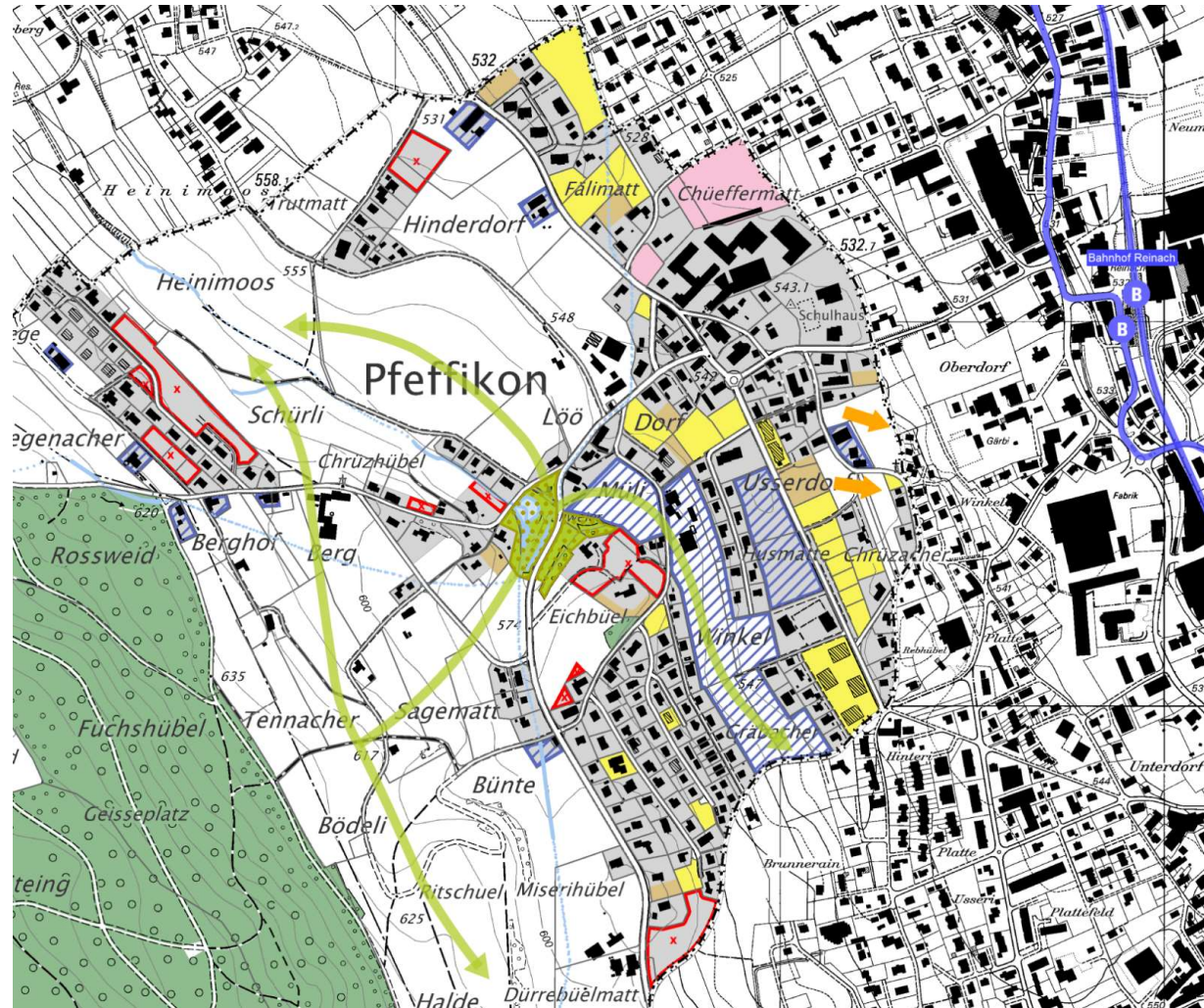
Plan Siedlungsleitbild

Behördenverbindlicher Inhalt

-  Sensibilisierung für Siedlungsentwicklung nach innen
-  Mobilisierung unbebaute Bauzonen: Wohn- & Mischnutzung
-  Mobilisierung unbebaute Bauzonen: Gewerbenutzung
-  Zonenkonzept prüfen
-  Erhalt Natur- & Erholungsfläche
-  Erhalt Landschafts-Korridore
-  Öffentlicher Verkehr Linien / Haltestellen
-  Potenzielle Rückzonungsflächen
(gemäss Stellungnahme des BUWD vom 5.12.2019)
- Potenzielle Siedlungserweiterung:
 Dichte Wohnnutzung: Langfristig

Orientierender Inhalt

-  Siedlungsgebiet



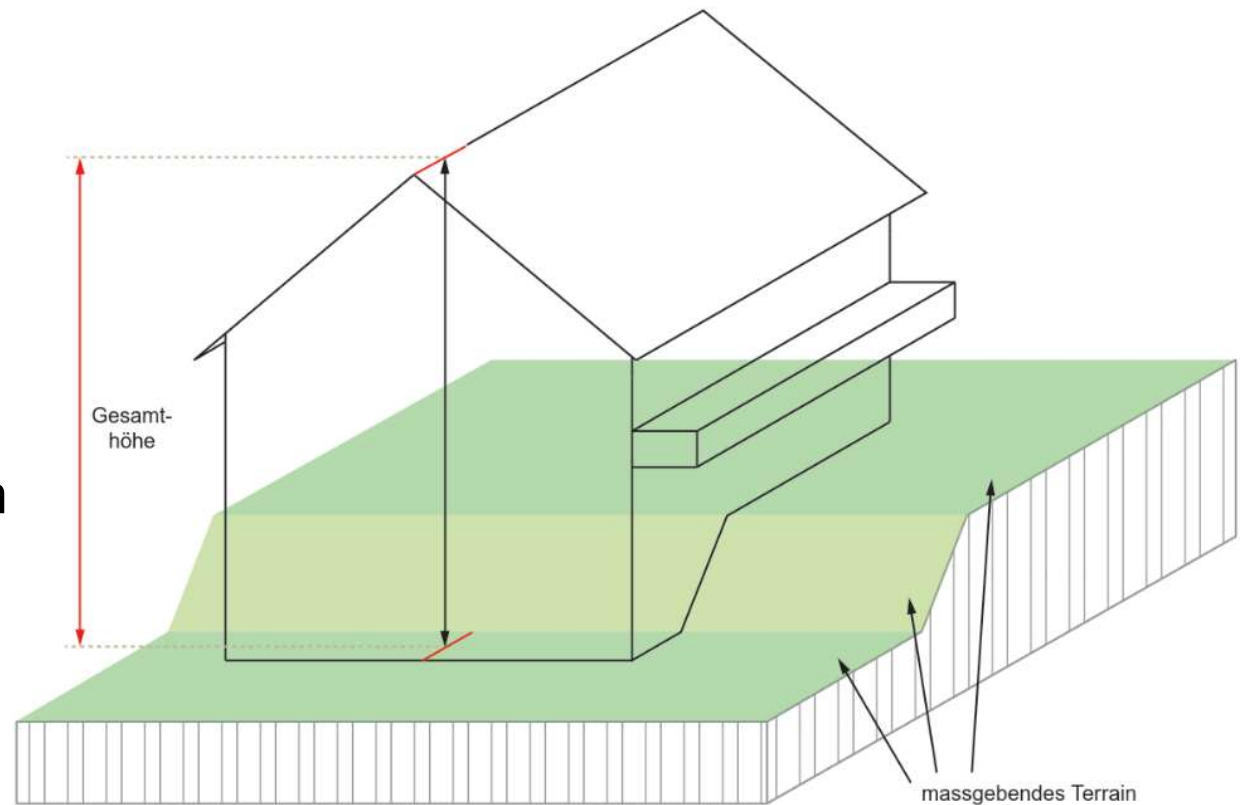
GESAMTREVISION: ÜBERARBEITUNG BZR UND ZONENPLAN

DIE RICKENBACHER

Gesamthöhe

Gesamthöhe ersetzt Anzahl Vollgeschosse

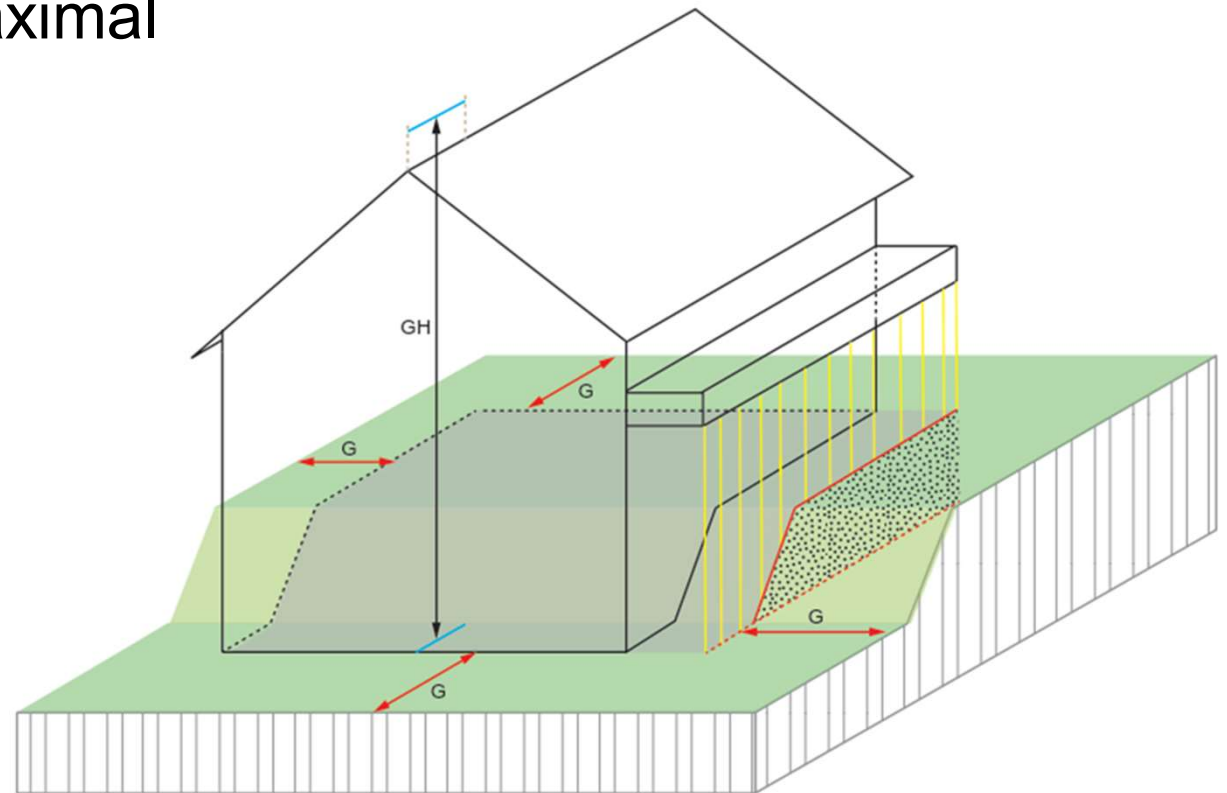
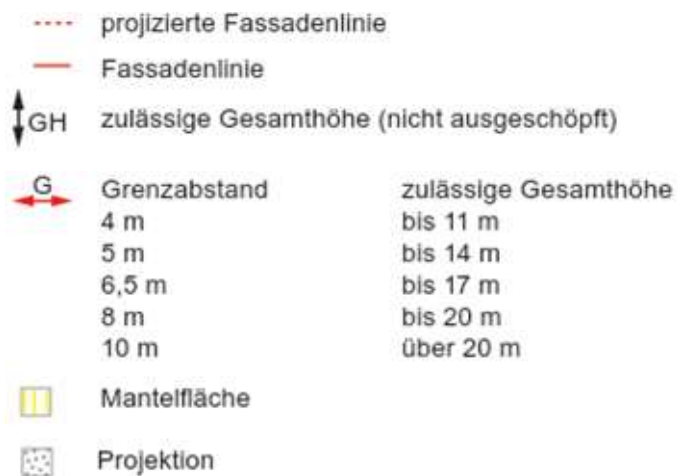
= grösster Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain



Erläuternde Skizzen des BUWD zu den Baubegriffen und Messweisen gemäss PBG 2013

Grenzabstände

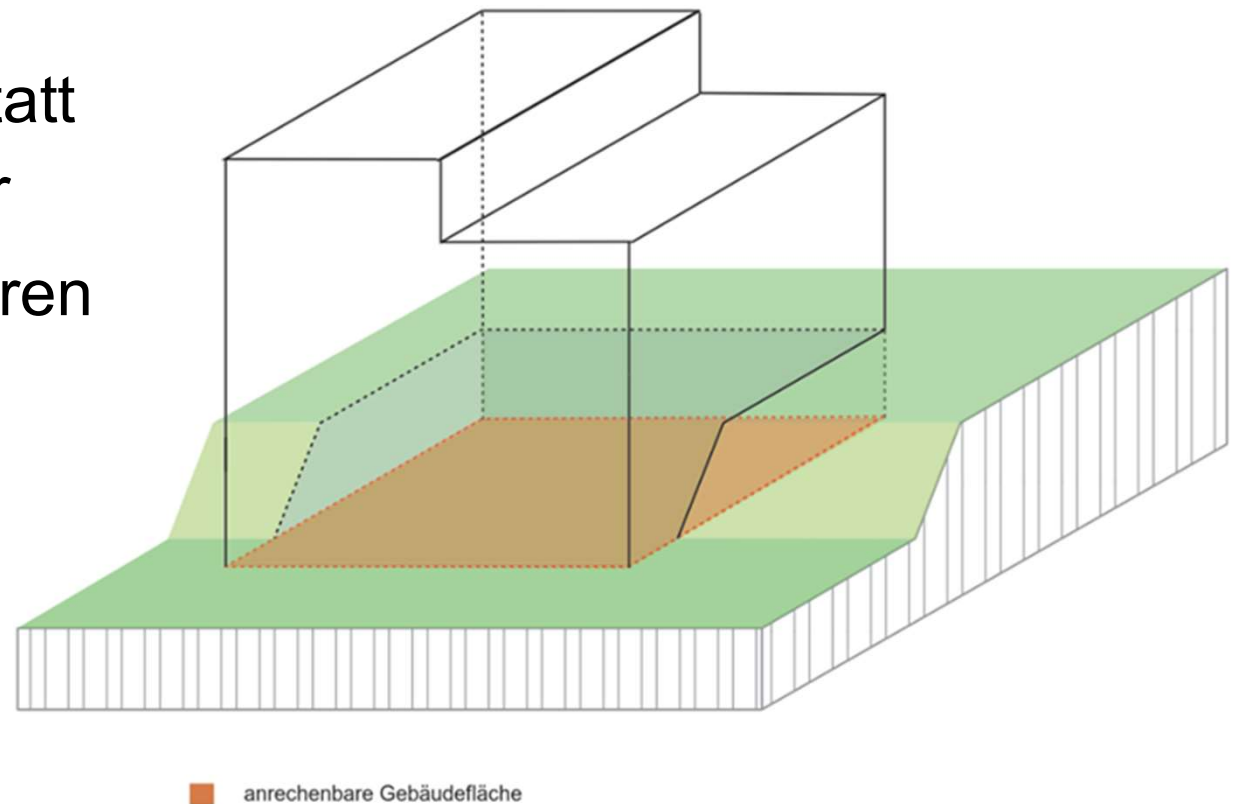
- Neu abhängig von der maximal zulässigen Gesamthöhe
- auf alle Seiten gleich



Erläuternde Skizzen des BUWD zu den Baubegriffen und Messweisen gemäss PBG 2013

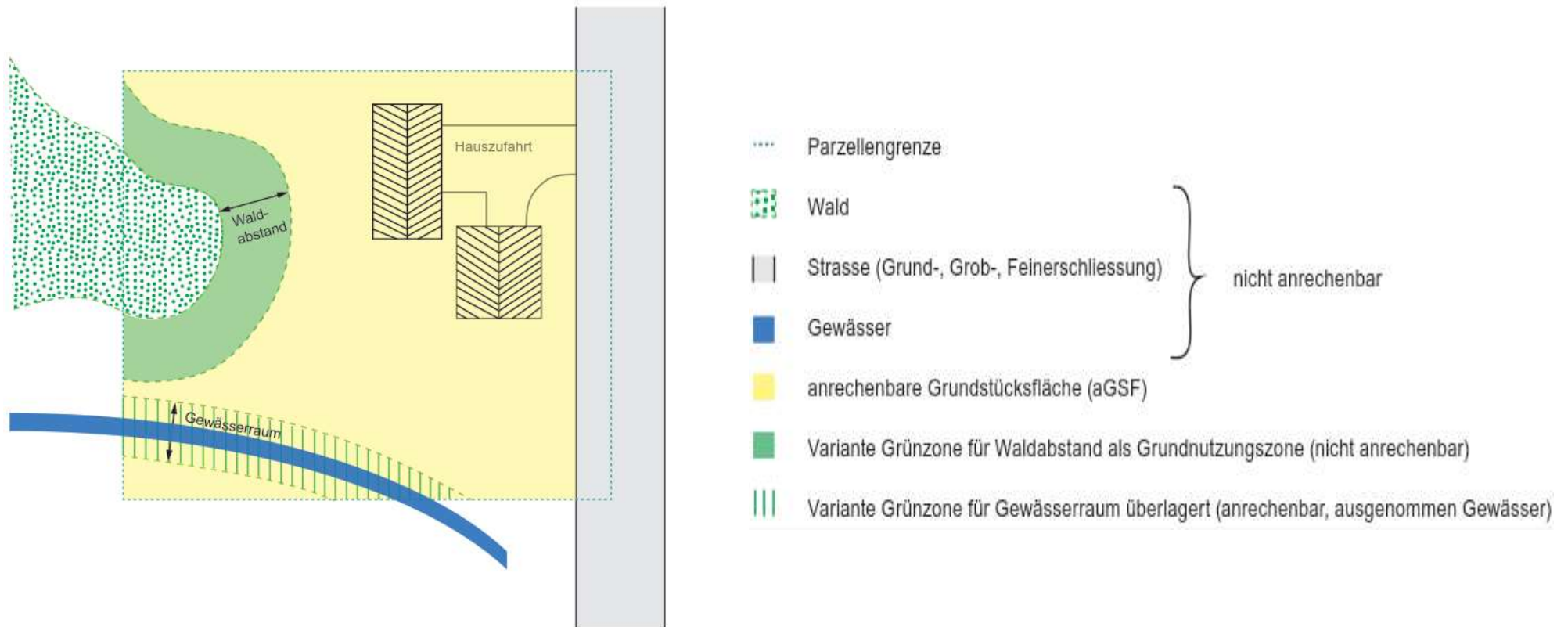
Überbauungsziffer

Überbauungsziffer (ÜZ) anstatt
Ausnützungsziffer wie bisher
= Verhältnis der anrechenbaren
Gebäudefläche zur
anrechenbaren
Grundstücksfläche
= «Fussabdruck»



Erläuternde Skizzen des BUWD zu den Baubegriffen und Messweisen gemäss PBG 2013

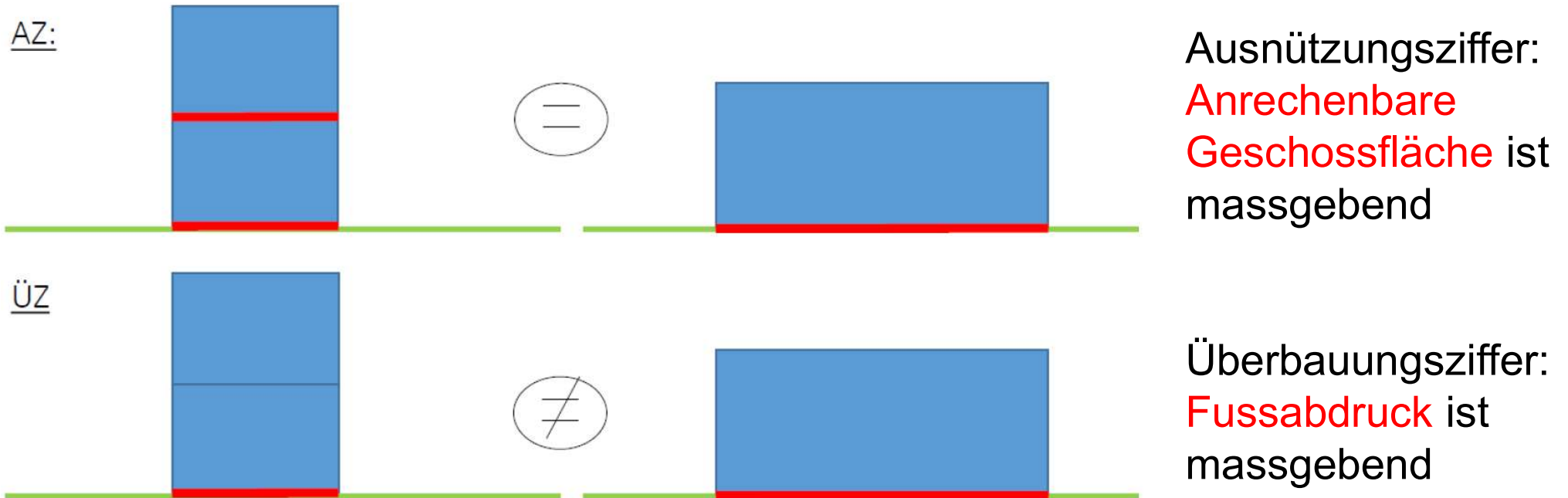
Anrechenbare Grundstücksfläche



Erläuternde Skizzen des BUWD zu den Baubegriffen und Messweisen gemäss PBG 2013

Nutzungsziffer

Vergleich Ausnutzungsziffer und Überbauungsziffer

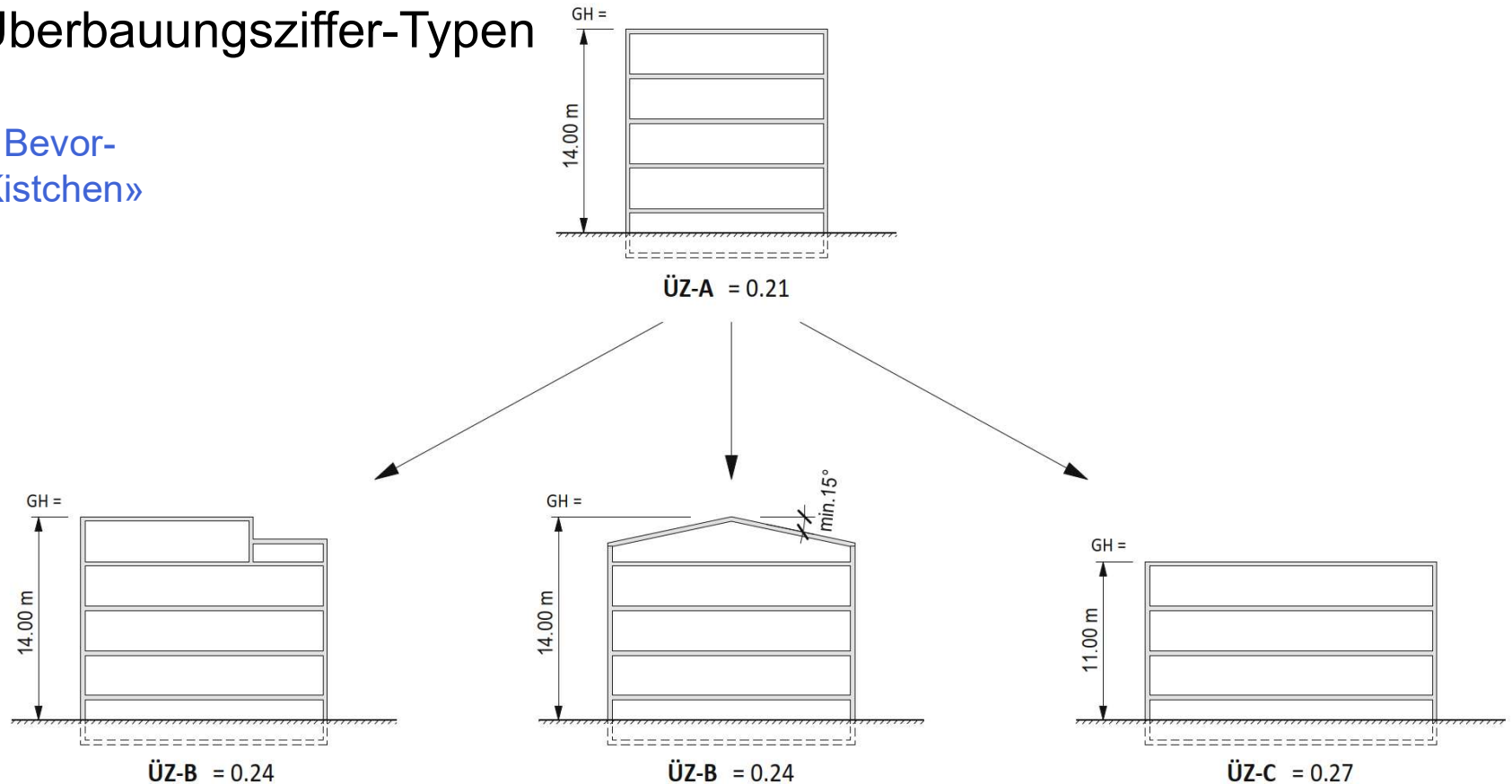


Truvag Treuhand AG, Impuls-Referat «Veränderungen in der Raumplanung», 7.6. 2018

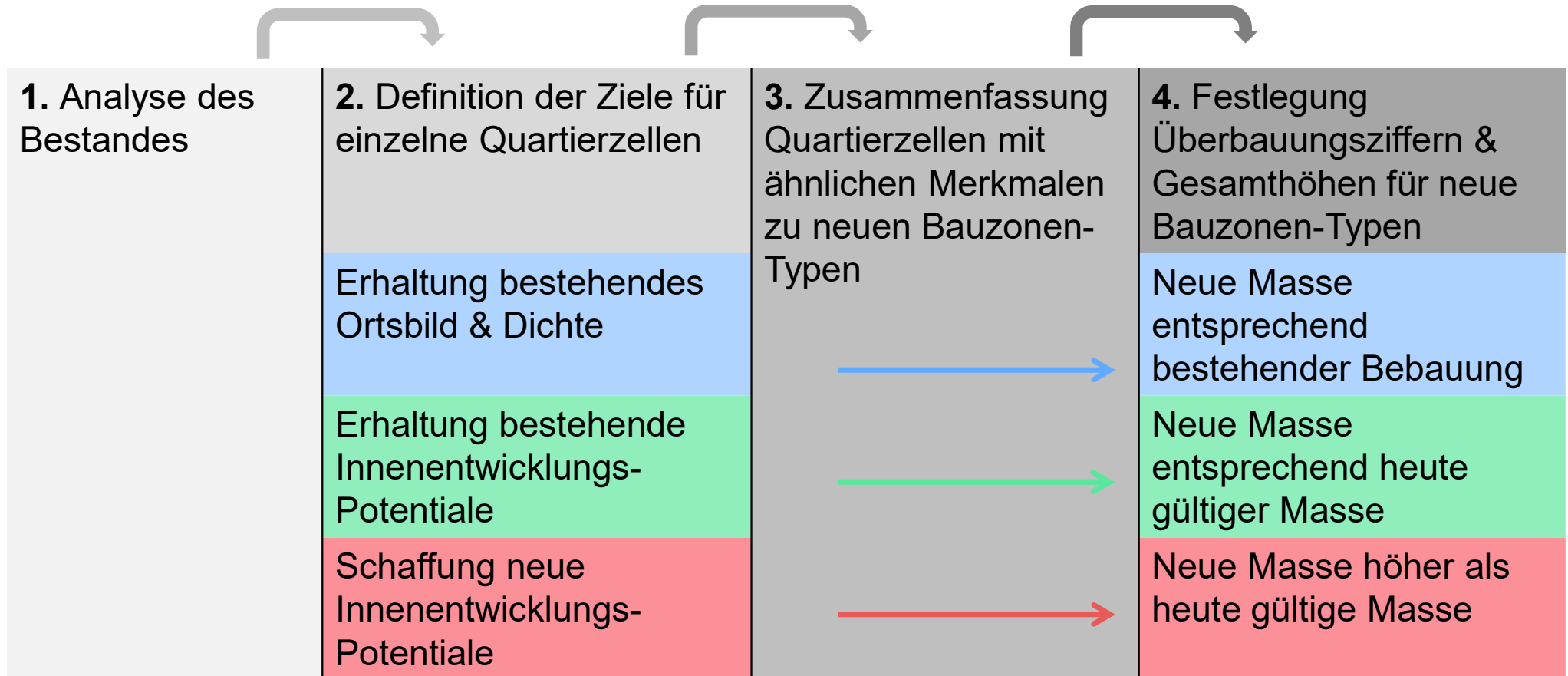
Nutzungsziffer

Verschiedene Überbauungsziffer-Typen

Absicht: Keine Bevorzugung von «Kistchen» mit Flachdach



Vorgehen Nutzungsmasse



Vorgehen Nutzungsmasse

- Gewählte Masse: Gesamthöhe, Überbauungsziffer, Gebäudelänge (Verzicht auf weitere Masse; der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber)
- Maximalwerte so festgelegt, dass max. 20% des heutigen Gebäudebestands nicht zonenkonforme Bauten sind
- Zusätzliche ÜZ für Nebengebäude (max. 4.5 m Gesamthöhe, nur Nebennutzfläche, z.B. Garage)

→ Keine Schaffung von zusätzlichen, theoretischen Einwohnerkapazitäten!

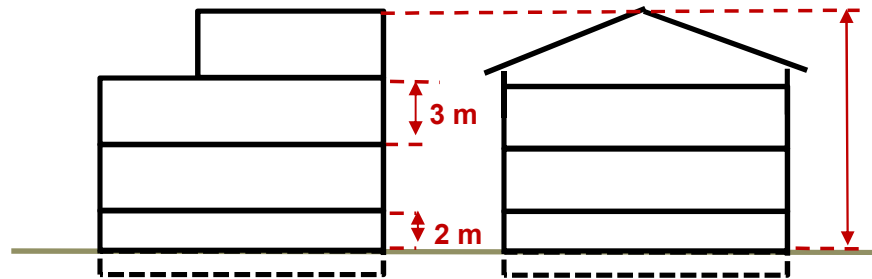
→ Homogenes und attraktives Quartierbild!

Vorgehen Nutzungsmasse

Bisher

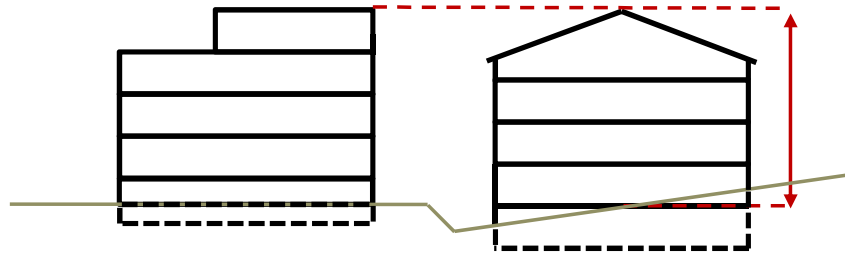
Neu

2 Vollgeschosse
(plus 1 Attika- oder
Dachgeschoss)



max. 11 m
Gesamthöhe

3 Vollgeschosse
(plus 1 Attika- oder
Dachgeschoss)



max. 14 m
Gesamthöhe

Zonenplan

Bauzonen

	D-14	Dorfzone 14
	D-11	Dorfzone 11
	W-14	Wohnzone 14
	W-11d	Wohnzone 11 dicht
	W-11n	Wohnzone 11 normal
	W-9.50d	Wohnzone 9.50 dicht
	W-9.50n	Wohnzone 9.50 normal
	WA-11	Wohn- und Arbeitszone 11
	A III	Arbeitszone III
	A IV	Arbeitszone IV
	OeZ	Zone für öffentliche Zwecke
	Gr	Grünzone
	Eb	Erhaltungsbauzone
	Vz	Verkehrszone

Nichtbauzonen

	Lw	Landwirtschaftszone
	SLw	Speziallandwirtschaftszone
	UeG-A/Vf	Übriges Gebiet A / Verkehrsfläche
	We	Weilerzone

Schutzzonen

	Ns	Naturschutzzone (im Wald überlagert)
---	----	--------------------------------------

Überlagerte Zonen

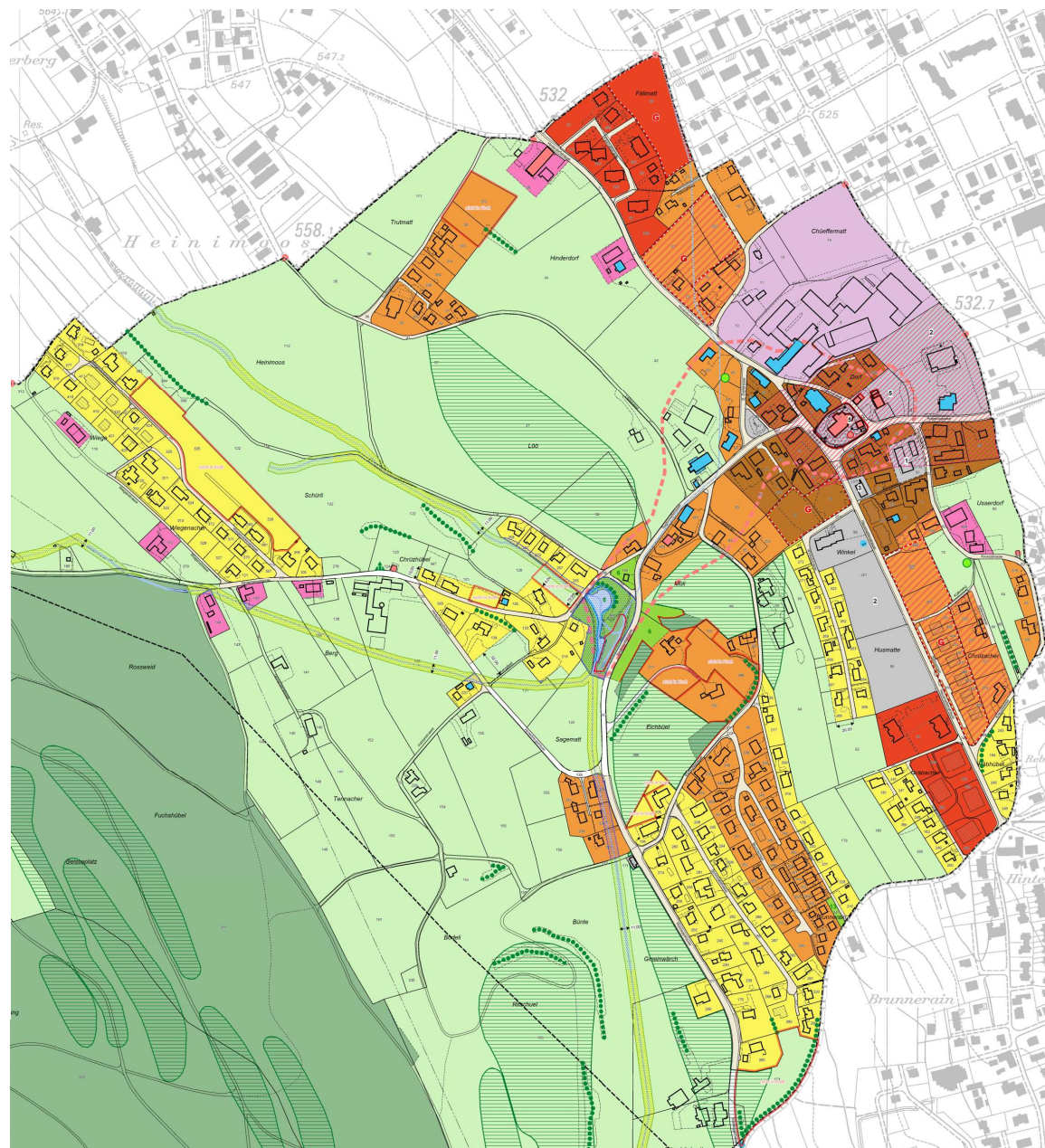
	Geplante Randbepflanzung
	Aussichtspunkt
	Einzelbaum

Gewässerraum *beschlossen, noch nicht in Kraft*

	GG	Grünzone Gewässerraum
	FG	Freihaltezone Gewässerraum

Weitere Genehmigungsinhalte

	Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe
	Gestaltungsplanpflicht



Zonenplan

Bauzonen

	D-14	Dorfzone 14
	D-11	Dorfzone 11
	W-14	Wohnzone 14
	W-11d	Wohnzone 11 dicht
	W-11n	Wohnzone 11 normal
	W-9.50d	Wohnzone 9.50 dicht
	W-9.50n	Wohnzone 9.50 normal
	WA-11	Wohn- und Arbeitszone 11
	A III	Arbeitszone III
	A IV	Arbeitszone IV
	OeZ	Zone für öffentliche Zwecke
	Gr	Grünzone
	Eb	Erhaltungsbauzone
	Vz	Verkehrszone

Nichtbauzonen

	Lw	Landwirtschaftszone
	SLw	Speziallandwirtschaftszone
	UeG-A/Vf	Übriges Gebiet A / Verkehrsfläche
	We	Weilerzone

Schutzzonen

	Ns	Naturschutzzone (im Wald überlagert)
---	----	--------------------------------------

Überlagerte Zonen

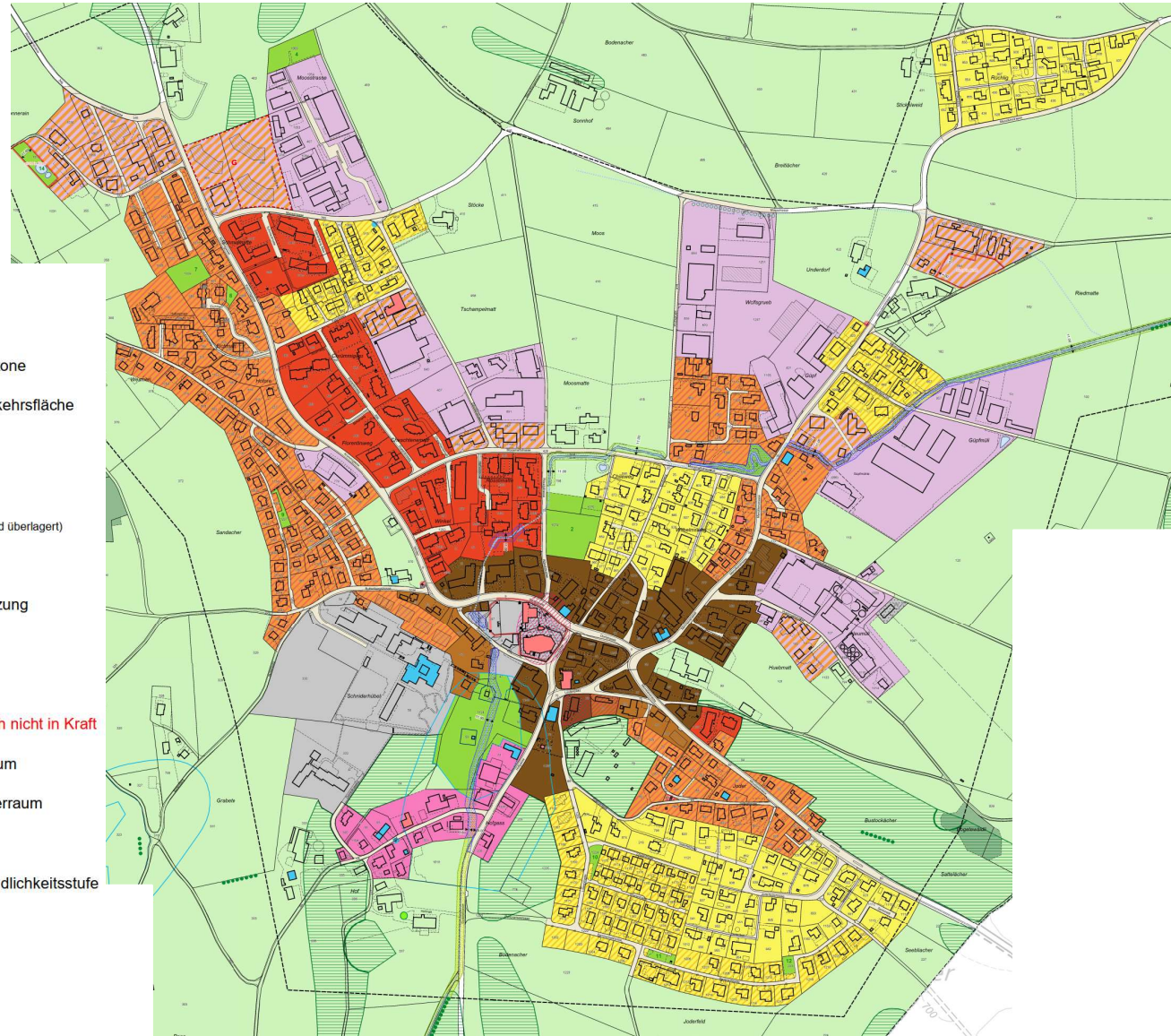
	Geplante Randbepflanzung
	Aussichtspunkt
	Einzelbaum

Gewässerraum *geschlossen, noch nicht in Kraft*

	GG	Grünzone Gewässerraum
	FG	Freihaltezone Gewässerraum

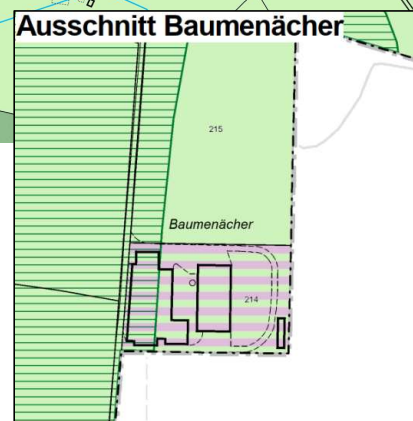
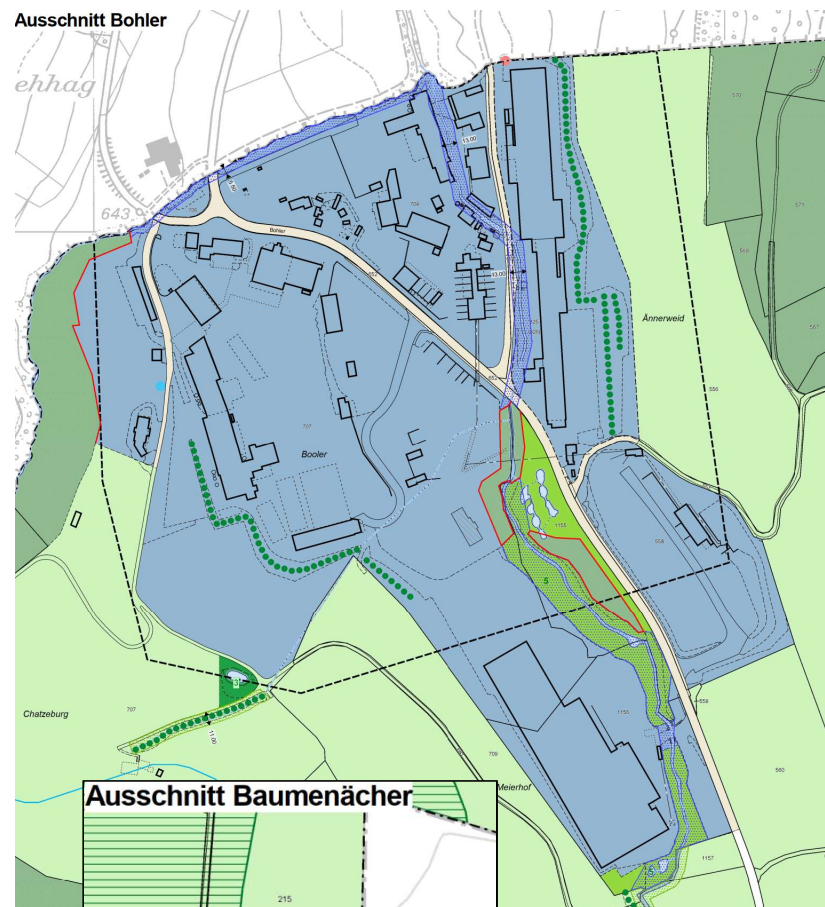
Weitere Genehmigungsinhalte

	Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe
	Gestaltungsplanpflicht



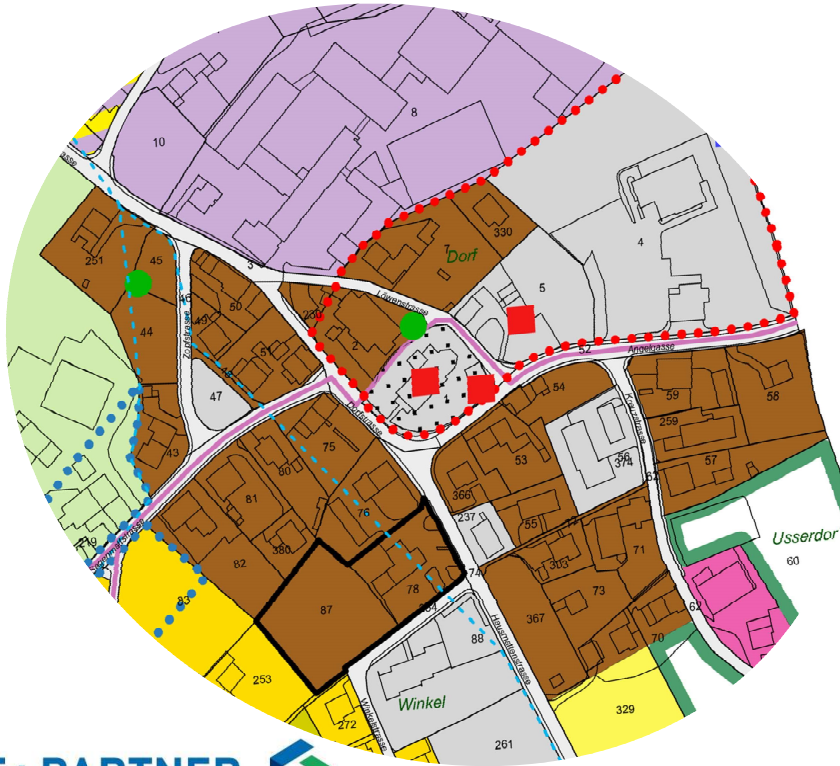
Zonenplan

Bauzonen			Nichtbauzonen		
	D-14	Dorfzone 14		Lw	Landwirtschaftszone
	D-11	Dorfzone 11		SLw	Speziallandwirtschaftszone
	W-14	Wohnzone 14		UeG-A/Vf	Übriges Gebiet A / Verkehrsfläche
	W-11d	Wohnzone 11 dicht		We	Weilerzone
	W-11n	Wohnzone 11 normal	Schutzzonen		
	W-9.50d	Wohnzone 9.50 dicht		Ns	Naturschutzzone (im Wald überlagert)
	W-9.50n	Wohnzone 9.50 normal	Überlagerte Zonen		
	WA-11	Wohn- und Arbeitszone 11			Geplante Randbepflanzung
	A III	Arbeitszone III			Aussichtspunkt
	A IV	Arbeitszone IV			Einzelbaum
	OeZ	Zone für öffentliche Zwecke	Gewässerraum <i>geschlossen, noch nicht in Kraft</i>		
	Gr	Grünzone		GG	Grünzone Gewässerraum
	Eb	Erhaltungsbauzone		FG	Freihaltezone Gewässerraum
	Vz	Verkehrszone	Weitere Genehmigungsinhalte		
					Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe
					Gestaltungsplanpflicht



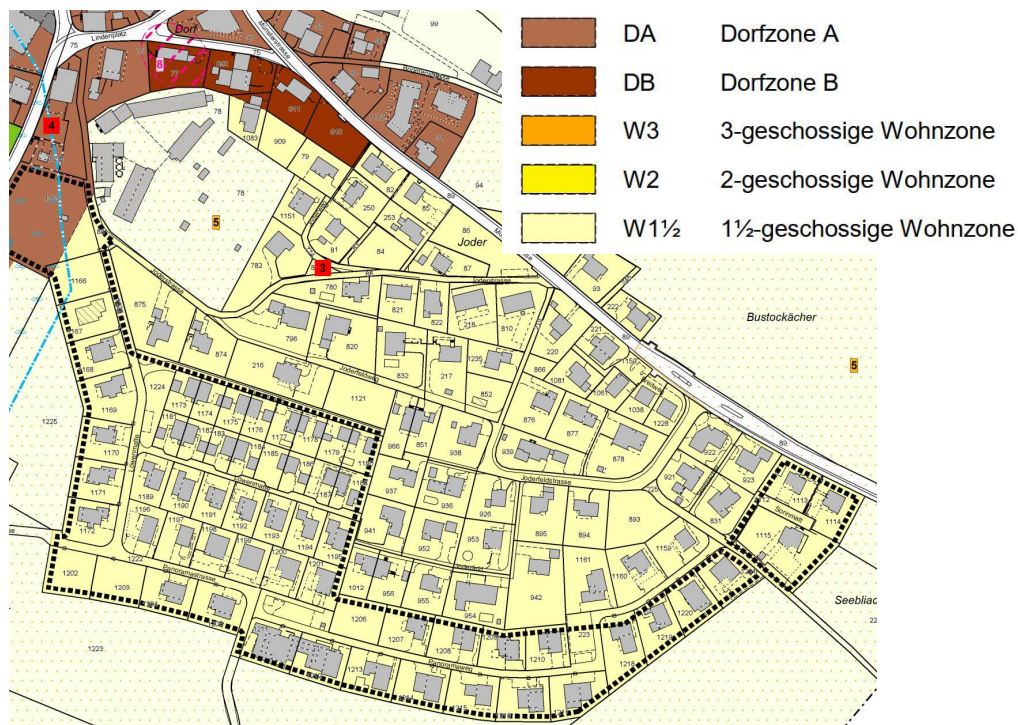
Anpassungen

Umzonungen: Dorfzone → Wohnzone



Anpassungen

Umzonungen: gemäss Bestand

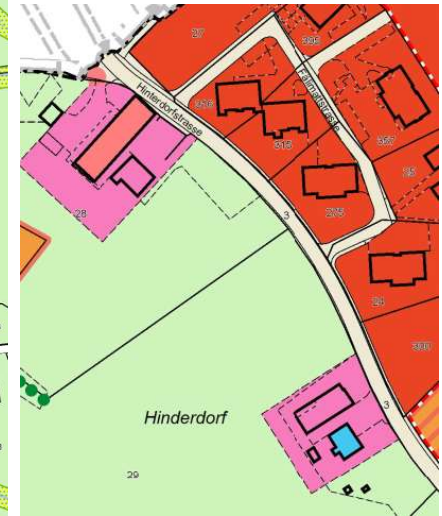
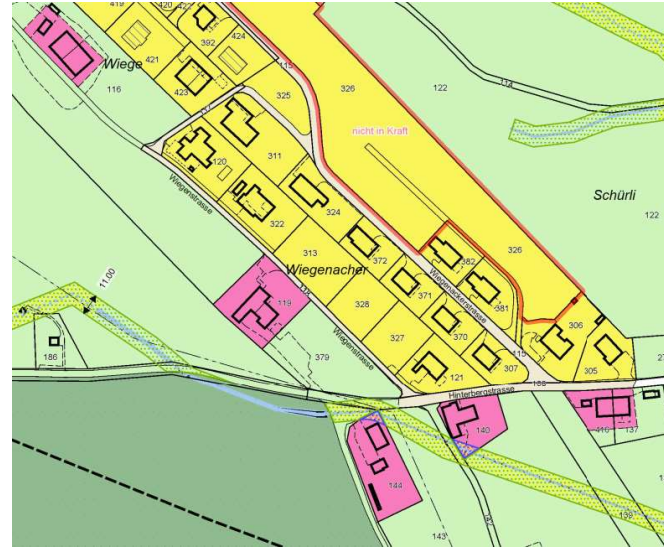


Anpassungen

Erhaltungsbauzone

→ Bauzone

- Sicherung Qualitäten
- Zulässige Nutzungen:
Wohnen, mässig störende Betriebe, Land- und Forstwirtschaft
- Erweiterungen bis zu 30% Gebäudevolumens
- Ersatzneubauten sind zulässig
- Vorprojekt

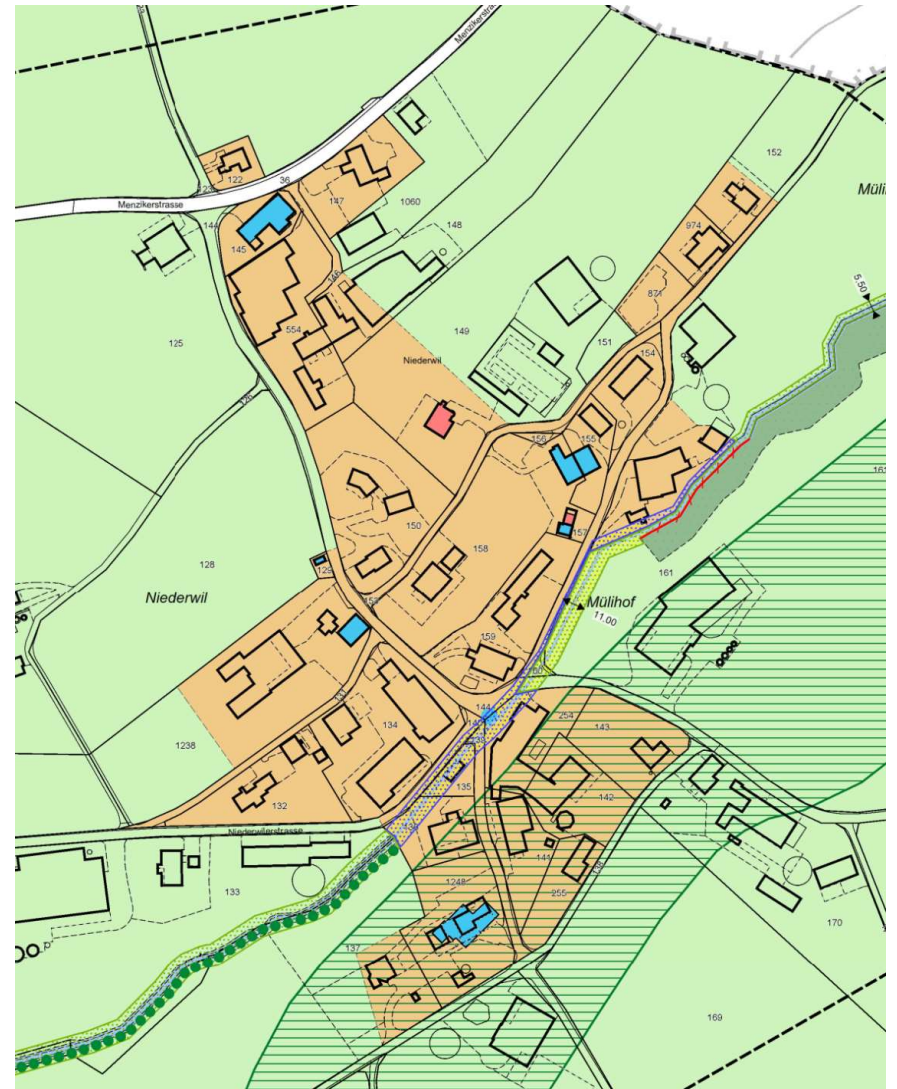


Anpassungen

Weilerzone

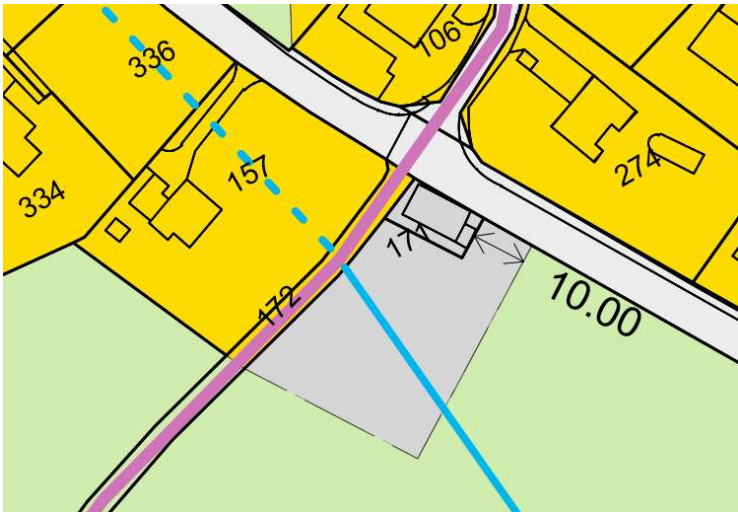
→ Nichtbauzone

- Erhaltung Weiler
- Zulässige Nutzungen: Wohnen, bestehendes Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft
- Erweiterungen und Änderungen nur in direkten Zusammenhang mit zulässiger Nutzung & untergeordnete Bedeutung
- Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude in Wohnnutzung nicht zulässig
- Vorprojekt



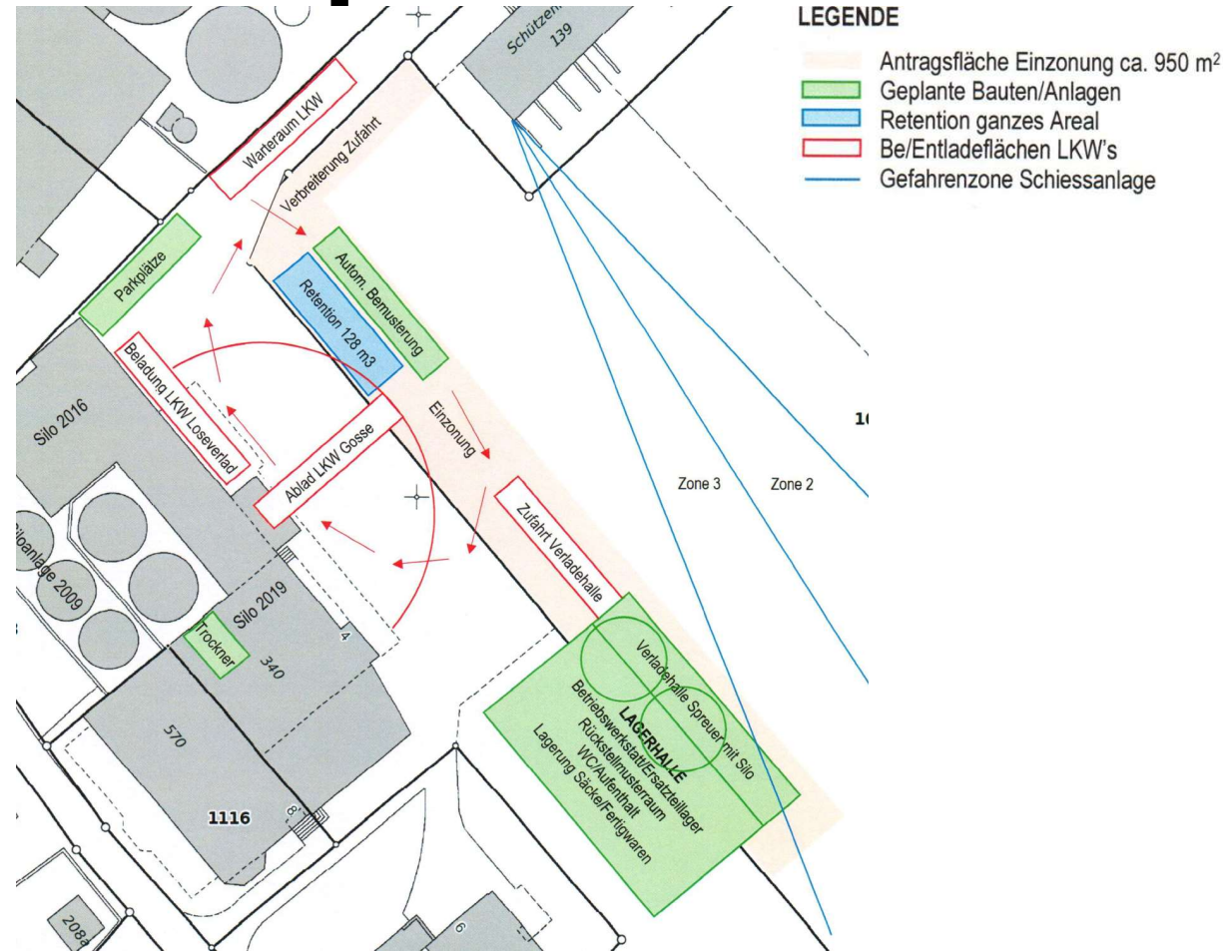
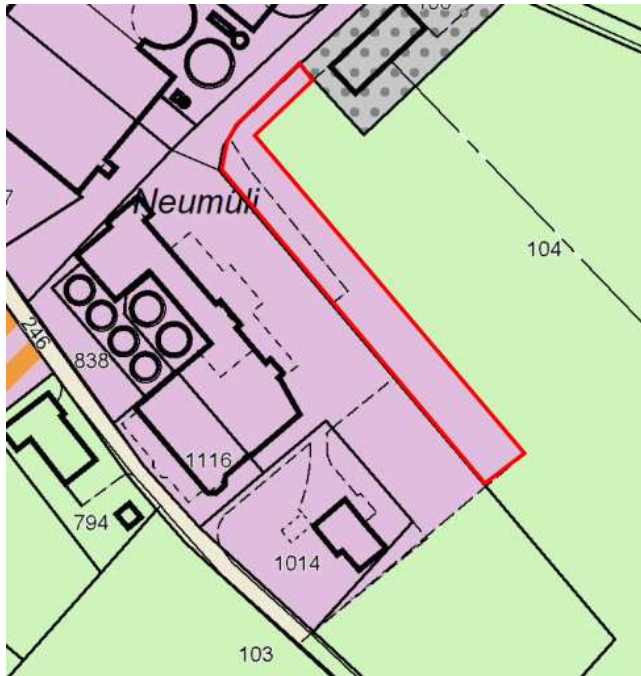
Anpassungen Zonenplan

Auszonung Zone für öffentliche Zwecke



Anpassungen Zonenplan

Betriebsbedingte Einzonzung



Anpassungen Zonenplan

- Streichung Reservezonen
- Überprüfung Naturschutzzonen, Naturobjekte (markante Einzelbäume), Hecken und Aussichtspunkte
- Darstellung kantonaler Datensätze (Landschaftsschutzzone (Geotope), Bauinventar, Archäologische Fundstellen, Grundwasserschutzzonen)

Anpassung BZR

- Übernahme Artikel der rechtsgültigen BZR Pfeffikon und Rickenbach
- Anpassung an Struktur und Formulierungen des kantonalen Muster-BZR
- Einführung der neuen Baumasse
- Übersichtliche Zusammenfassung der Vorschriften zu den verschiedenen Wohnzonen in einem Artikel
- Konzentration der Vorschriften auf das Wesentlichste

→ Externe Vernehmlassung

→ Blaue Erläuterungen im BZR-Entwurf beschreiben die Änderungen im Detail

Anpassung BZR

Aufbau

- **Allgemeines:** Zweck, Zuständigkeit, Fachgremium
- **Zonen:** Bauzonen, Nichtbauzonen, Schutzzonen und Schutzobjekte, Sondernutzungsplanung
- **Bauvorschriften:** z.B. Qualität, Dachgestaltung, Bepflanzung, Abstellflächen, etc.
- **Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen**
- **Anhang:** Naturschutzzonen, Grünzonen, etc.

Neues Zonenkonzept

Bauzonen	Gesamthöhe		ÜZ					Grünflä- chenziffer Min.	Gebäude- länge Max.
	Min. (m)	Max. (m)	Min. ÜZ	Max. ÜZ-A	Max. ÜZ-B	Max. ÜZ-C	Klein- und Anbauten*		
 Dorfzone 14	11.00	14.00	Durch Gemeinderat festzulegen						
 Dorfzone 11	8.00	11.00	Durch Gemeinderat festzulegen						
 Wohnzone 14	11.00	14.00	0.15	0.21	0.24	0.27	-	0.15	-
 Wohnzone 11 dicht	8.00	11.00	0.15	0.24	0.27	0.30	0.07	0.15	25 m
 Wohnzone 11 normal	8.00	11.00	-	0.18	0.21	0.24	0.07	0.15	25 m
 Wohnzone 9.50 dicht	-	9.50	-	0.24	0.27	0.30	0.07	0.15	25 m
 Wohnzone 9.50 normal	-	9.50	-	0.18	0.21	0.24	0.07	0.15	25 m
 Wohn- & Arbeitsz. 11	8.00	11.00	-	0.24	0.27	0.30	-	0.15	-
 Erhaltungsbauzone	Spezielle Vorschriften, vgl. BZR								
 Arbeitszone III	-	14.00	Durch Gemeinderat festzulegen						
 Arbeitszone IV	Durch Gemeinderat festzulegen								
Übrige Zonen (OeZ, Gr, Vz)	Keine Vorschriften								



Anpassung BZR

Beispiel aus den Bestimmungen:

- Art. 4 Dorfzone:
 - Minimale und maximale Gesamthöhe
 - Kein minimaler Gewerbeanteil
 - Weitere Masse im Einzelfall
 - Grundsätzlich keine Flachdächer
 - Hohe Qualitätsanforderungen



Anpassung BZR

Beispiel aus den Bestimmungen:

- Art. 28 Qualität
 - Eingliederung
 - Bei Wohngebäuden (ab 6 Whg.): qualitativ hochstehende Aussengeschoß- und Umgebungsflächen
 - Möglichkeit qualitätssicherndes Verfahren zu verlangen
 - Aussenraumgestaltung ist bei Baugesuch darzulegen

Anpassung BZR

Beispiel aus den Bestimmungen:

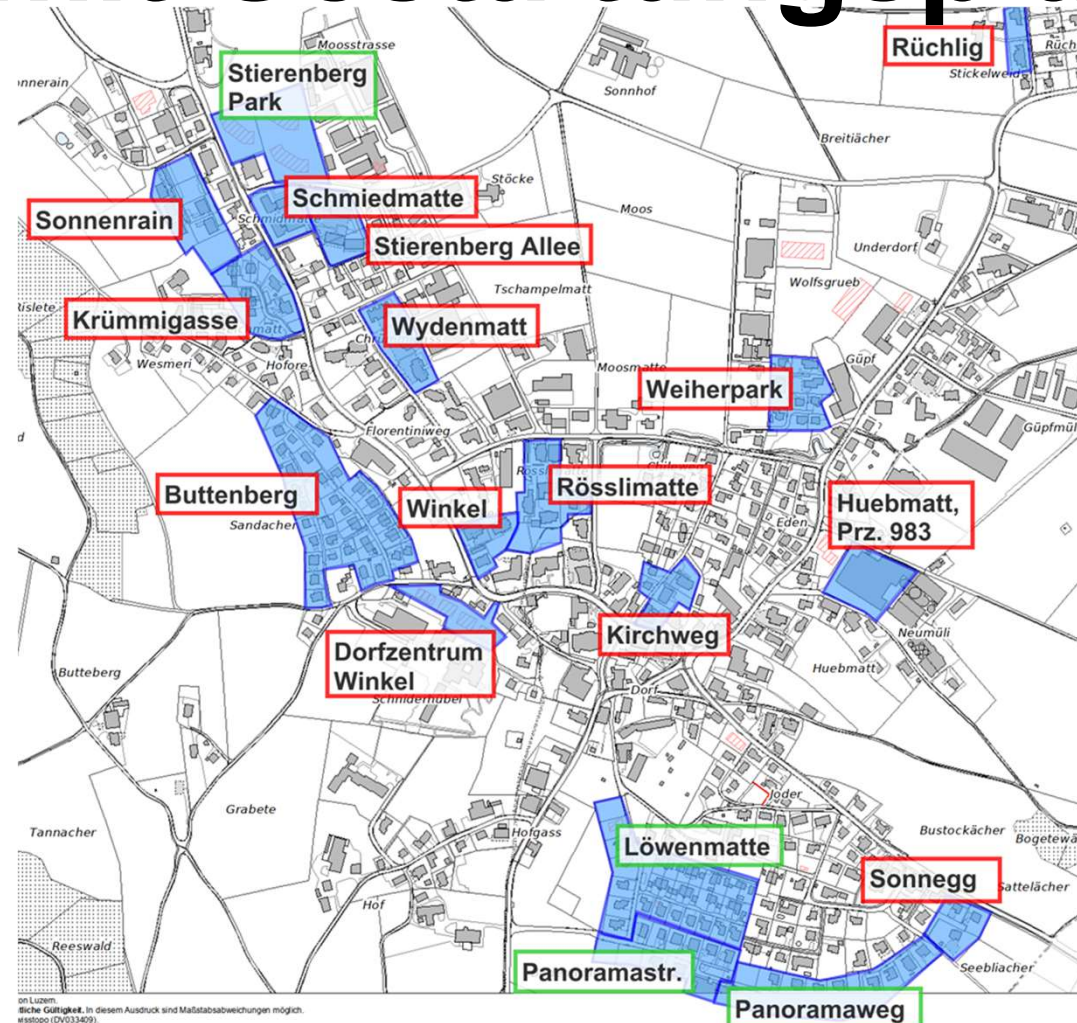
- Art. 33 Abstellflächen für Motorfahrzeuge
 - EFH / DFH: pro Wohneinheit 2 Abstellplätze & 1 Besucher
 - Ab 3 Wohnungen: pro Wohneinheit 1.5 Abstellplätze, pro 3 Whg. 1 Besucher
 - Garagenvorplatz kann als Besucherstellfläche angerechnet werden
 - Neubauten in der Wohnzone ab 8 Abstellplätze → Integration in Gebäudevolumen

Umgang mit Gestaltungsplänen

- Handlungsbedarf
 - Fehlende Definitionen im übergeordneten Recht (mit PBG-Revision)
 - Widersprüchlichkeiten
 - Überprüfung und gegebenenfalls Aufhebung
- Umgang:
 - Aufhebung mit Genehmigung → Bebauung gemäss Zonenplan
 - Gründe: nicht PBG-konform, realisiert, älter, nicht erhaltenswerte Vorschriften, etc.
 - Beibehaltung → bis 2023 nach altem PBG fertigstellen, dann Anpassung
 - Gründe: PBG-konform, noch nicht realisiert, neuer, einheitliche Bebauung

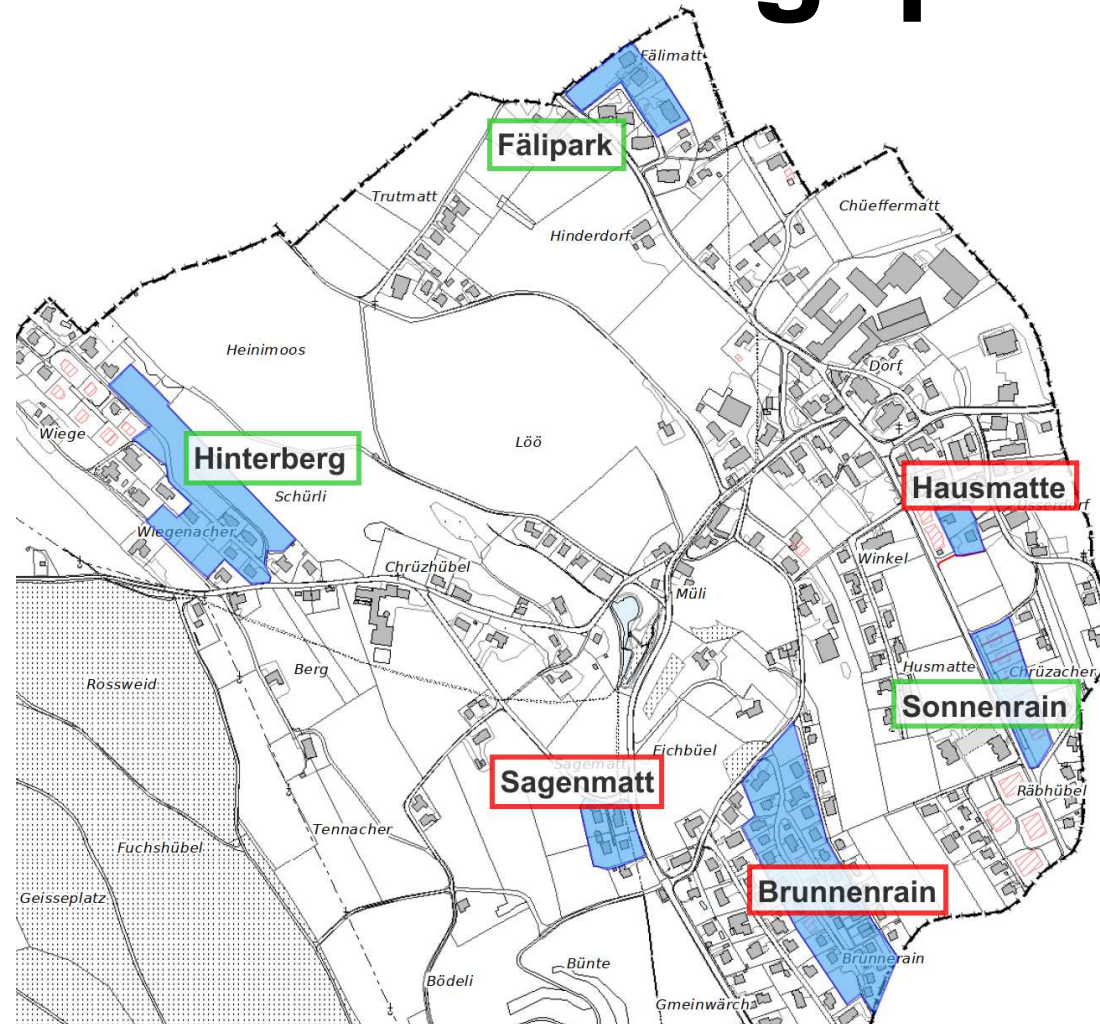
Umgang mit Gestaltungsplänen

- Umgang:
 - **Aufhebung**
 - **Beibehaltung**



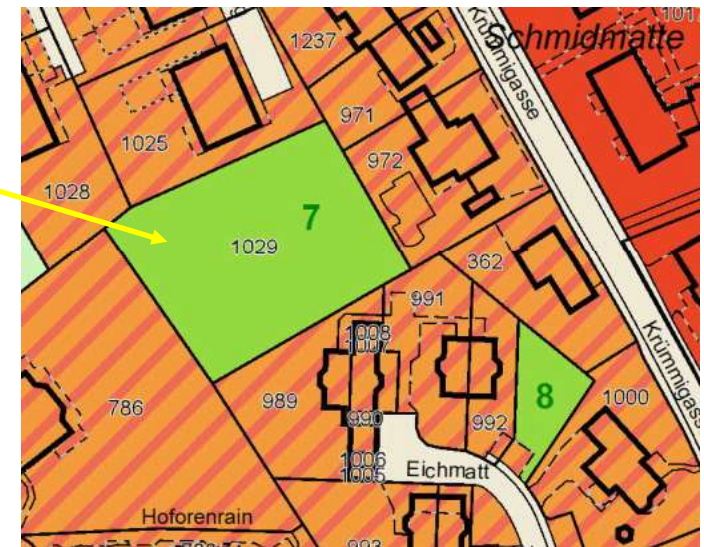
Umgang mit Gestaltungsplänen

- Umgang:
 - **Aufhebung**
 - **Beibehaltung**



Umgang mit Gestaltungsplänen

- Neue Grünzonen: Sicherung Gemeinschaftsflächen
- Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
 - Spezielle Vorschriften
 - Tlw. Einschränkungen möglicher Abweichungen

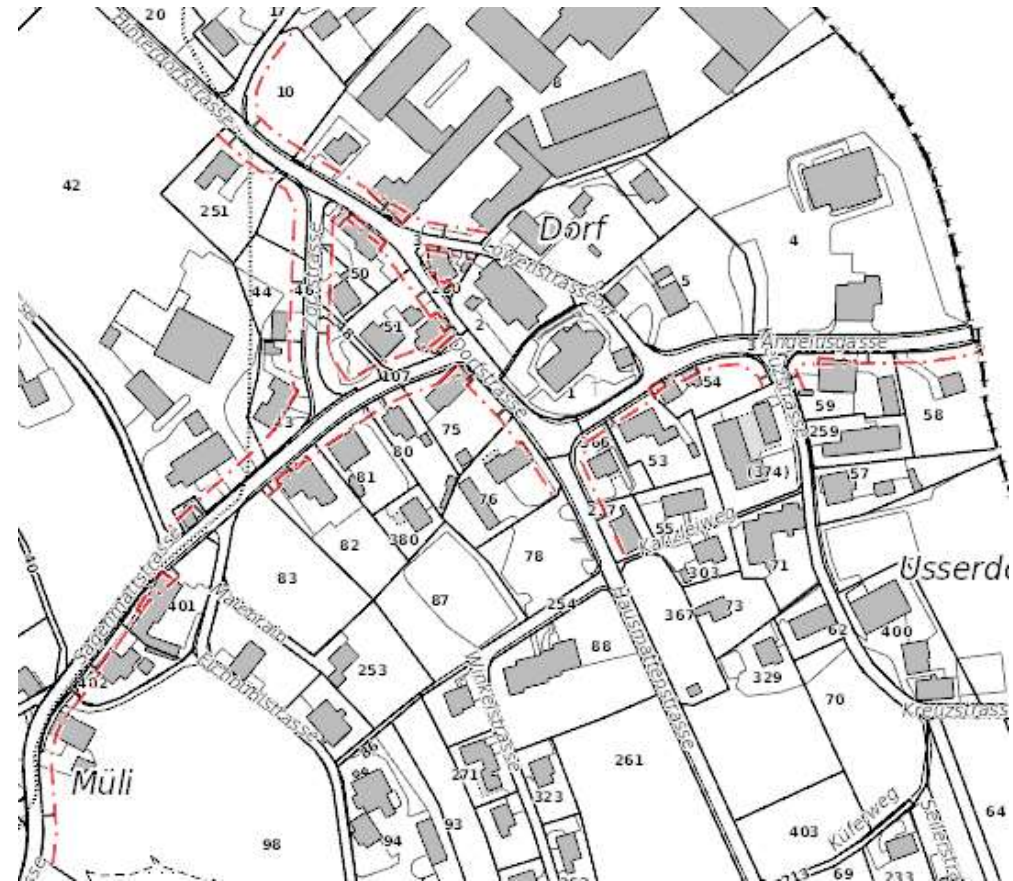


Baulinien

- Streichung Baulinie Brunnenrain, Pfeffikon
- Überprüfung Baulinien Dorfkern Pfeffikon



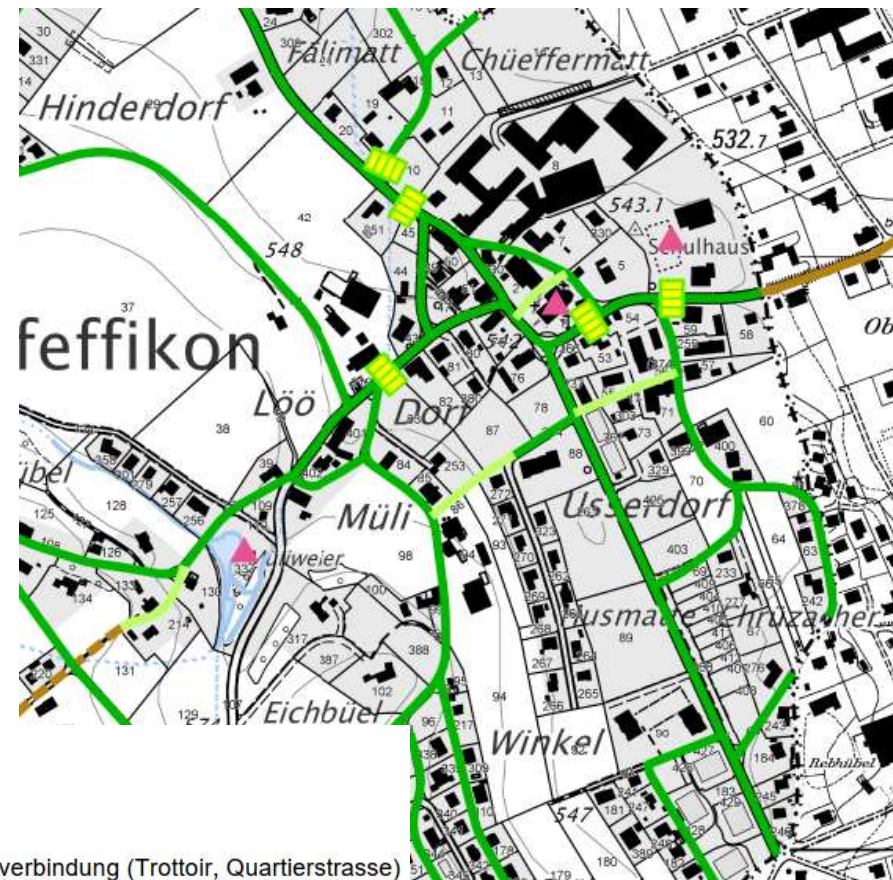
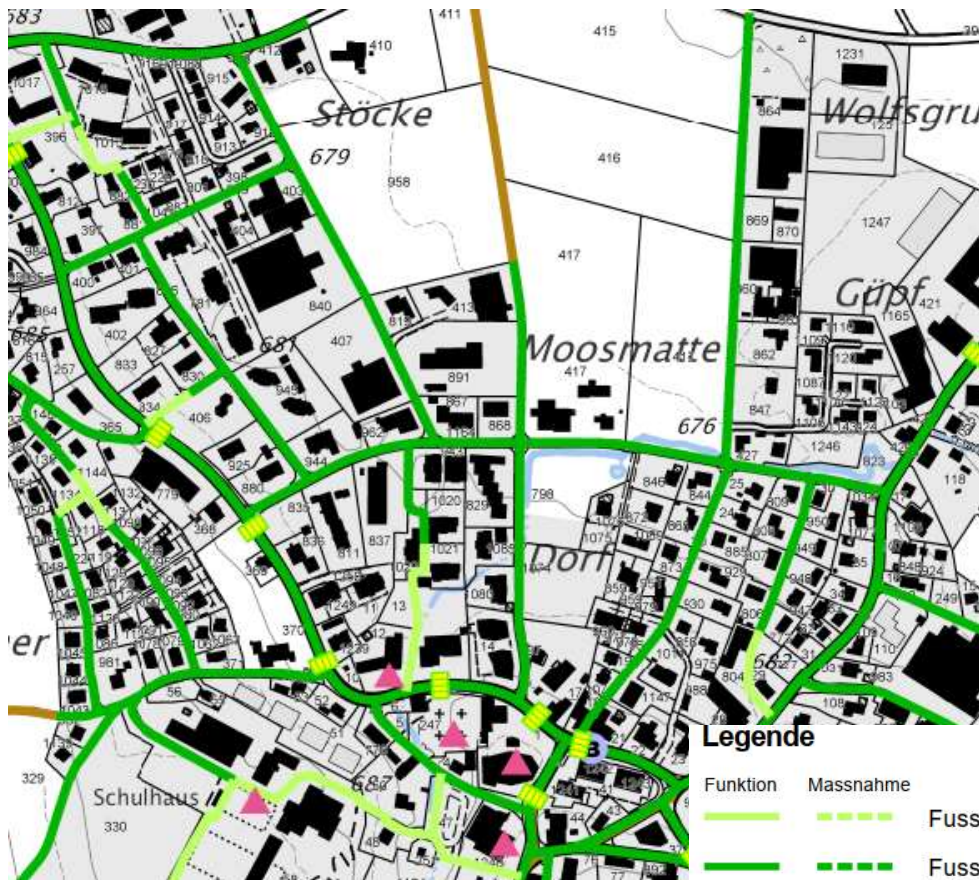
Ausschnitt bestehender Zonenplan Pfeffikon



DIE RICKENBACHER



Teilrichtplan Fusswegnetz



Weiteres Vorgehen

Gesamtrevision

- März 2022 → **öffentliche Mitwirkung**
(Auswertung und Überarbeitung Instrumente)
- Sommer – Winter 2022 → **Kantonale Vorprüfung**
(Auswertung und Überarbeitung Instrumente)
- Anfang 2023 → **öffentliche Auflage**
(Einsprachenbehandlung)
- Ende 2023 → **Gemeindeversammlung**
- Ende 2023 → Genehmigung durch den Regierungsrat

Weiteres Vorgehen

Mitwirkung Gesamtrevision

- Akteneinsicht: Gemeindeverwaltung und www.rickenbach.ch
- Anträge und deren Begründung sowie Hinweise und Fragen schriftlich zuhanden Gemeinderat Rickenbach
- Frist: bis 31. März 2022



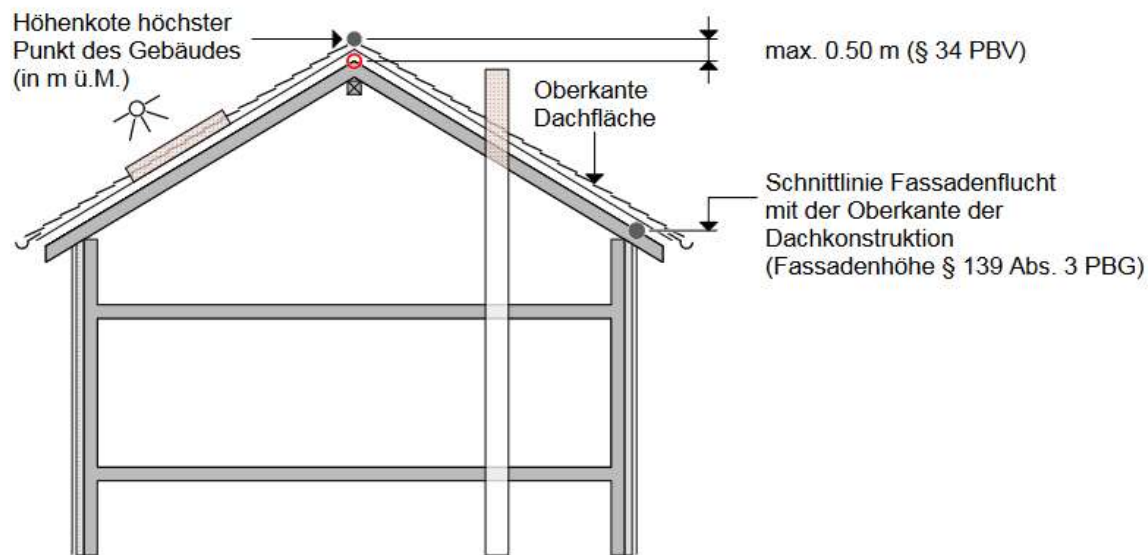
Generelle Fragen

- Zielt die Gesamtrevision in die richtige Richtung?
- Welche Aspekte beurteilen Sie als besonders positiv?
- Welche Aspekte beurteilen Sie als besonders negativ?
- Was fehlt?

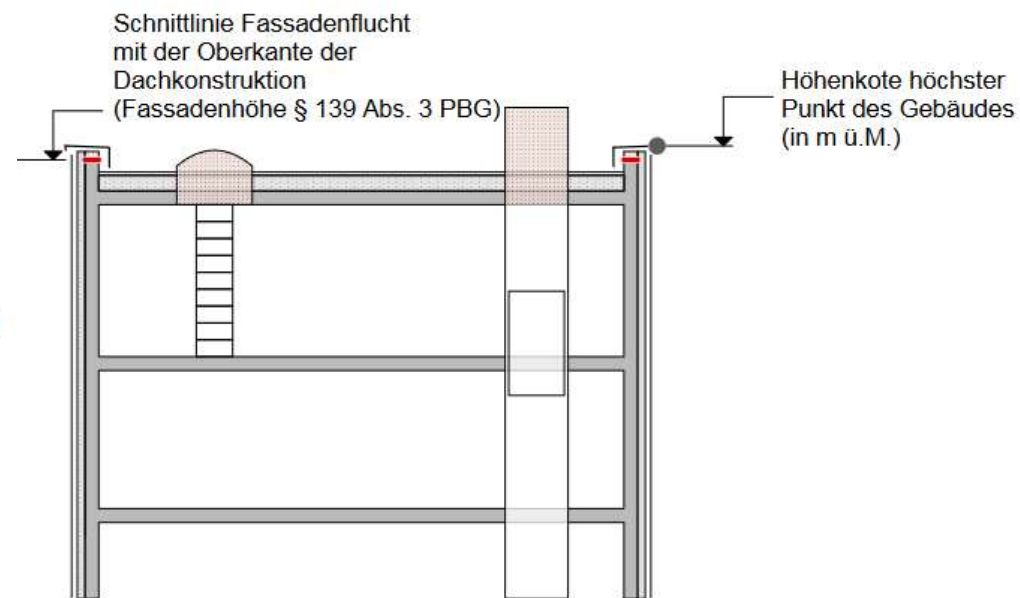
RESERVE

DIE RICKENBACHER

Gesamthöhe



○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)



— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

■ Technisch bedingte Dachaufbauten (§ 139 Abs. 2 PBG)

Erläuternde Skizzen des BUWD zu den Baubegriffen und Messweisen gemäss PBG 2013