



DIE RICKENBACHER

Botschaft zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Gesamtrevision der Ortsplanung

**Teilrevision der Ortsplanung
Gefu Produktions AG – Erweiterung Arbeitszone III**

**Teilrevision der Ortsplanung
Sonderbauzone Busbetriebe, Niederwil**

Sonderkredit für Sanierung Wärmeerzeugung Schulanlage

Inhaltsverzeichnis

Seite

Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom Mittwoch, 26. Juni 2024, 19.30 Uhr, Mehrzweckhalle Kubus Traktanden	3
Das Wichtigste in Kürze	4
Allgemeine Bemerkungen	5
Traktandum 1:	6
Ausgangslage	6
Anpassung an den Planungsinstrumenten	8
Behandlung der Einsprachen	13
Orientierung über Änderungen nach der öffentlichen Auflage	20
Detailberatung	20
Bericht der Controlling-Kommission	21
Beschlussfassung über die Gesamtrevision der Ortsplanung	22
Weiteres Vorgehen	22
Traktandum 2: Teilrevision der Ortsplanung betreffend Gefu Produktions AG – Erweiterung Arbeitszone III	23
Ausgangslage	23
Änderung Zonenplan	24
Behandlung der Einsprache	24
Detailberatung	26
Bericht der Controlling-Kommission	26
Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung: Gefu Produktions AG – Erweiterung Arbeitszone III	26
Weiteres Vorgehen	26
Traktandum 3: Teilrevision der Ortsplanung betreffend Sonderbauzone Busbetriebe, Niederwil	28
Ausgangslage	28
Änderung Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement	29
Detailberatung	29
Bericht der Controlling-Kommission	29
Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung: Sonderbauzone Busbetriebe, Niederwil	29
Weiteres Vorgehen	30
Traktandum 4: Sonderkredit für Sanierung Wärmeerzeugung Schulanlage	31
Sachverhalt	31
Bericht der Controlling-Kommission	32
Beschlussfassung über den Sonderkredit Sanierung Wärmeerzeugung Schulanlage	32

Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom Mittwoch, 26. Juni 2024, 19.30 Uhr, KUBUS, Rickenbach

Traktanden:

- 1. Gesamtrevision der Ortsplanung**
 - 1.1. Orientierung
 - 1.2. Behandlung der Einsprachen,
inkl. Beschlussfassung über die nicht gütlich erledigten Einsprachen
 - 1.3. Zustimmung oder ablehnende Kenntnisnahme vom Bericht der Controlling-Kommission zur Gesamtrevision der Ortsplanung
 - 1.4. Beschlussfassung über die Gesamtrevision der Ortsplanung
- 2. Teilrevision der Ortsplanung betreffend Gefu Produktions AG – Erweiterung Arbeitszone III**
 - 2.1 Orientierung
 - 2.2 Behandlung der Einsprache,
inkl. Beschlussfassung über die nicht gütlich erledigte Einsprache
 - 2.3 Zustimmung oder ablehnende Kenntnisnahme vom Bericht der Controlling-Kommission zur Teilrevision Gefu Produktions AG – Erweiterung Arbeitszone III
 - 2.4 Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung betreffend Gefu Produktions AG – Erweiterung Arbeitszone III
- 3. Teilrevision der Ortsplanung betreffend Sonderbauzone Busbetriebe, Niederwil**
 - 3.1 Orientierung
 - 3.2 Zustimmung oder ablehnende Kenntnisnahme vom Bericht der Controlling-Kommission zur Teilrevision Sonderbauzone Busbetriebe, Niederwil
 - 3.3 Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung betreffend Sonderbauzone Busbetriebe, Niederwil
- 4. Sonderkredit für Sanierung Wärmeerzeugung Schulanlage**
 - 4.1 Orientierung
 - 4.2 Zustimmung oder ablehnende Kenntnisnahme vom Bericht der Controlling-Kommission zum Sonderkredit für Sanierung Wärmeerzeugung Schulanlage
 - 4.3 Beschlussfassung über den Sonderkredit für Sanierung Wärmeerzeugung Schulanlage
- 5. Infos**
- 6. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen**

Das Wichtigste in Kürze

Geschätzte Rickenbacherinnen und Rickenbacher

Im Zonenplan sowie im Bau- und Zonenreglement (BZR) werden die Bau- und Nutzungsvorschriften für die Gemeinde Rickenbach definiert.

Aufgrund der Anpassungen des Kantonalen Richtplans (KRP) sowie des Planungs- und Baugesetzes (PBG) müssen die Ortsplanungsunterlagen der Gemeinde Rickenbach für die beiden Ortsteile zusammengeführt und gesamthaft überarbeitet werden. Im Vordergrund der Anpassungen steht der Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer und von der Geschossanzahl zur Gesamthöhe des Gebäudes. Neben diesen Anpassungen werden auch eine Einzonung bei der Neumüli, die Aufhebung einiger Gestaltungspläne und die Überarbeitung des Fusswegrichtplans der Gemeinde vorgenommen.

Für die Überarbeitung hat der Gemeinderat eine Ortsplanungskommission eingesetzt. Die Kommission hat zusammen mit dem Ortsplaner die Anpassungen vorbereitet.

Start und Grundlage für die Gesamtrevision war die Erarbeitung des Siedungsleitbildes, welches 2020 der Bevölkerung vorgestellt wurde. Die vorgesehenen Anpassungen am Zonenplan sowie am Bau- und Zonenreglement wurden der Bevölkerung bereits im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung 2022 vorgestellt. Der Kanton Luzern hat anschliessend die Unterlagen vorgeprüft und punktuelle Anpassungen beantragt. Schliesslich fanden die öffentliche Auflage mit der Möglichkeit zur Einsprache und Einsprachenbehandlung statt.

Während dem Prozess der Gesamtrevision der Ortsplanung sind zwei neue Anliegen zu Änderungen im Zonenplan sowie im Bau- und Zonenreglement an den Gemeinderat herangetragen worden. Diese sind thematisch abgrenzbar und begründen auf einem Bedarf von bestehenden Betrieben. Die beiden Teilrevisionen haben die Gesamtrevision aufgeholt. Darum werden an der bevorstehenden Gemeindeversammlung die Gesamtrevision sowie die beiden Teilrevisionen traktandiert.

Mit der Teilrevision Gefu Produktions AG wird die Arbeitszone III erweitert, um die Erstellung einer neuen Lagerhalle und einer zweiten Biogasanlage zu ermöglichen. Mit der Teilrevision Sonderbauzone Busbetriebe wird eine Teilfläche des Weilers Niederwils in eine neue Sonderbauzone Busbetriebe umgezont. Die beiden von der Sonderbauzone betroffenen Parzellen sind im Eigentum von Adolf Hüsler, Inhaber der SB Trans GmbH. Bei beiden Einzonungen handelt es sich um betriebsbedingte Erweiterungen, welche einerseits den kantonalen Zielen zur Förderung der erneuerbaren Energieproduktion und andererseits den Zielen betreffend Förderung und Elektrifizierung des Öffentlichen Verkehrs entsprechen. Die beiden Teilrevisionen haben das übliche Verfahren mit kantonomer Vorprüfung und öffentlicher Auflage durchlaufen.

Die bestehende Oelheizung (Jahrgang 1996) im Schulhaus Buttenbergstrasse 5 muss aufgrund ihres Alters ersetzt werden. Neu sollen für die gesamte Schulanlage zwei neue Erdsonden- Wärmepumpen installiert werden. Für die Erneuerung der Wärmeerzeugung der ganzen Schulanlage im Jahr 2025 beantragt der Gemeinderat die Genehmigung eines Sonderkredits von Fr. 1'340'000.00.

Weitere Informationen entnehmen Sie der nachfolgenden detaillierten Botschaft und den entsprechenden Akten zu den Ortsplanungsrevisionen.

Rickenbach, im Mai 2024 **Gemeinderat Rickenbach**

Allgemeine Bemerkungen

Die nachstehenden Informationen zu den Geschäften der ausserordentlichen Gemeindeversammlung behandeln Themen der Ortsplanung sowie einen Sonderkredit. Sie sind herzlich eingeladen, an der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2024 teilzunehmen.

Aktenauflage

Die relevanten Unterlagen der drei Revisionen der Ortsplanung können im Internet unter **www.rickenbach.ch** eingesehen werden. Die vollständigen Akten der Ortsplanungsrevisionen sind auch in der **Gemeindeverwaltung** verfügbar. Für einen vollständigen Überblick können detailliertere Informationen zu allen Inhalten in den entsprechenden Planungsberichten nachgelesen werden.

Die Botschaft zu dieser Gemeindeversammlung wird allen Haushaltungen zugestellt. Weitere Exemplare können bei der Gemeindekanzlei Rickenbach bezogen werden.

Stimmberechtigung

Stimmberechtigt für diese Gemeindeversammlung sind alle stimmfähigen 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 ihren politischen Wohnsitz in Rickenbach geregelt haben.

Glossar

OPK	Ortsplanungskommission
BZR	Bau- und Zonenreglement
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern
PBV	Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern
DS rawi	Dienststelle Raum und Wirtschaft
AZ	Ausnützungsziffer
ÜZ	Überbauungsziffer
GP	Gestaltungsplan
GS	Grundstück

Traktandum 1: Gesamtrevision der Ortsplanung

Akten

Gegenstand der Gemeindeversammlung:

- Zonenplan, Ausschnitt Siedlung
- Zonenplan
- Bau- und Zonenreglement

Weiter stehen folgende orientierende Unterlagen zur Verfügung:

- Waldfeststellungsplan Bohler
- Plan der Gefahrengebiete
- Ergänzung Kommunalen Richtplan mit Fusswegnetz und Aufhebung Erschliessungsrichtplan inkl. Teilrichtplan Fusswegnetz
- Wanderwegrichtplan
- Planungsbericht für die Gemeindeversammlung
- Vorprüfungsbericht des BUWD zur Gesamtrevision vom 18. September 2023
- Vorabklärung Erhaltungsbauzone und E-Mail rawi
- Foto-Dokumentation der Naturschutzzonen, Aussichtspunkte und markanten Einzelbäume vom Oktober 2020
- GIS-Auswertung des Bestandes (Pläne mit Gesamthöhe, Überbauungsziffer und Tabelle)
- Gesuch Neumühle Rickenbach GmbH, revidiert vom 08. Mai 2023 und Gutachten Fruchtfolgeflächen
- Siedlungsleitbild vom 6. Juli 2021
- LUBAT rechtsgültiger Zonenplan / Zonenplan-Entwurf
-

Ausgangslage

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

Nicht Gegenstand der Gesamtrevision sind die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie, die Gewässerraumfestlegung, die Teilrevision Windparkzone Stierenberg und die Teilrevision Schutz- und Erhaltungsbauzone Stierenberg. Diese Themen wurden und werden in separaten Teilrevisionsverfahren erarbeitet.

Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes

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

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

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

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

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

Stand der Ortsplanung

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

Seither wurden weitere Teilrevisionen vorgenommen bzw. sind im Gang: Diverse Teilrevisionen im Ortsteil Rickenbach (Umetappierung Wolfgrueb, Änderung Zonenplan Siedlung Bohler, Änderung Zonenplan Siedlung Krümmigasse/Moosstrasse, Teilrevision Umnutzung Kloster), Teilrevision Gewässerraumfestlegung, Festlegung Weiler-Typen, Wanderwegrichtplan und Umsetzung kantonale Rückzonungsstrategie, Teilrevision Windparkzone Stierenberg, Teilrevision kantonale Rückzonungsstrategie, die Gewässerraumfestlegung, die Teilrevision Windparkzone Stierenberg und die Teilrevision Schutz- und Erhaltungszone Stierenberg.

Nach dem Start der Gesamtrevision tauchten zwei weitere Anliegen auf, welche als separate Teilrevisionen vorgeprüft, aufgelegt und zur Abstimmung an der Gemeindeversammlung gebracht werden: Teilrevision Gefu Produktions AG – Erweiterung Arbeitszone III und Teilrevision Sonderbauzone Busbetriebe, Niederwil.

Bisheriger Planungsverlauf

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

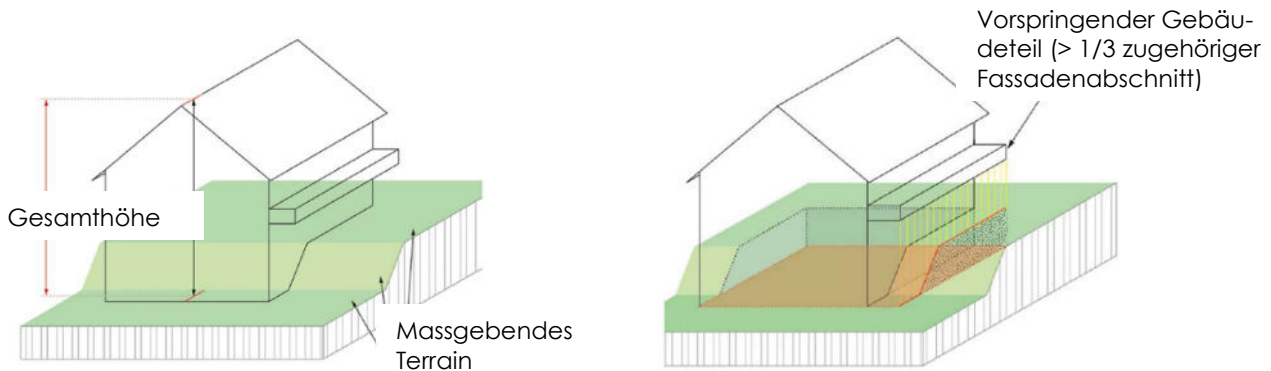
Die Bevölkerung wurde im März 2022 zu einer öffentlichen Mitwirkung eingeladen. Alle Haushaltungen wurden mit einem Flyer informiert, die Unterlagen konnten auf der Website der Gemeinde oder in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. An der Informationsveranstaltung vom 9. März 2022 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung vorgestellt und Fragen beantwortet.

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

Die öffentliche Auflage fand vom 8. Januar bis 7. Februar 2024 statt. Während der Auflagefrist gingen 11 Einsprachen und eine Eingabe ein. Mit den Einsprechenden wurden auf Wunsch Einspracheverhandlungen geführt. Sechs Einsprachen wurden ohne Anpassungen an den Planungsinstrumenten zurückgezogen. Bei zwei Einsprachen konnten Einigungen gefunden werden, welche zu unwesentlichen Änderungen führen. Drei Einsprachen konnten nicht gütlich erledigt werden und sind an der Gemeindeversammlung zu behandeln.

Neue Nutzungsmasse

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



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

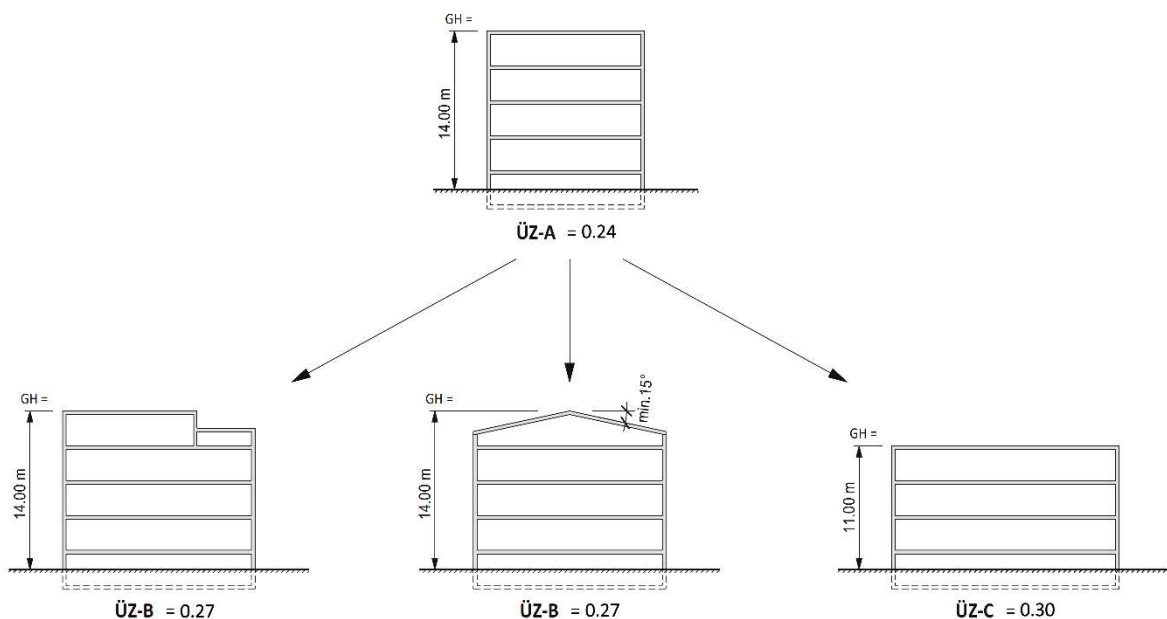
Die **Gesamthöhe** ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und entspricht dem grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem gewachsenen Terrain (§ 139 PBG), vgl. auch obige Abbildung.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

Die Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die **Überbauungsziffer (ÜZ)** ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.24 bedeutet, dass die Gebäudefläche (Fussabdruck = orange Fläche in der nachstehenden Abbildung) der Hauptbaute maximal 24 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen darf (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile, z.B. Balkone, die als solche die zulässigen Werte gemäss § 112a PBG übersteigen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.

Anpassung an den Planungsinstrumenten

Vorgehen bei der Festlegung der neuen Nutzungsmasse

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



zungsmasse so festgelegt, dass alle Bauten wieder zonenkonform sind, wären unrealistische Innenentwicklungspotenziale und eine massgebende Beeinträchtigung der Siedlungs- und Lebensqualität die Folge. Für die nicht mehr zonenkonformen Bauten gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Für auf bestimmte Weise von der kubischen Gebäudeform abweichende Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt. Ohne die Differenzierung der Überbauungsziffer würde die kubische Gebäudeform mit Flachdach bevorzugt, was ortsbildtechnisch nicht erwünscht ist. Gleichzeitig soll auch die Gestaltungsfreiheit gewahrt bleiben. Deswegen werden in den Wohn- und Mischzonen jeweils drei verschiedene ÜZ festgelegt. Die Überbauungsziffer ist abhängig von der Gesamthöhe und der Dachgestaltung:

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

Das neue Zonenkonzept

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

sen gemäss der unten abgebildeten Tabelle:

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

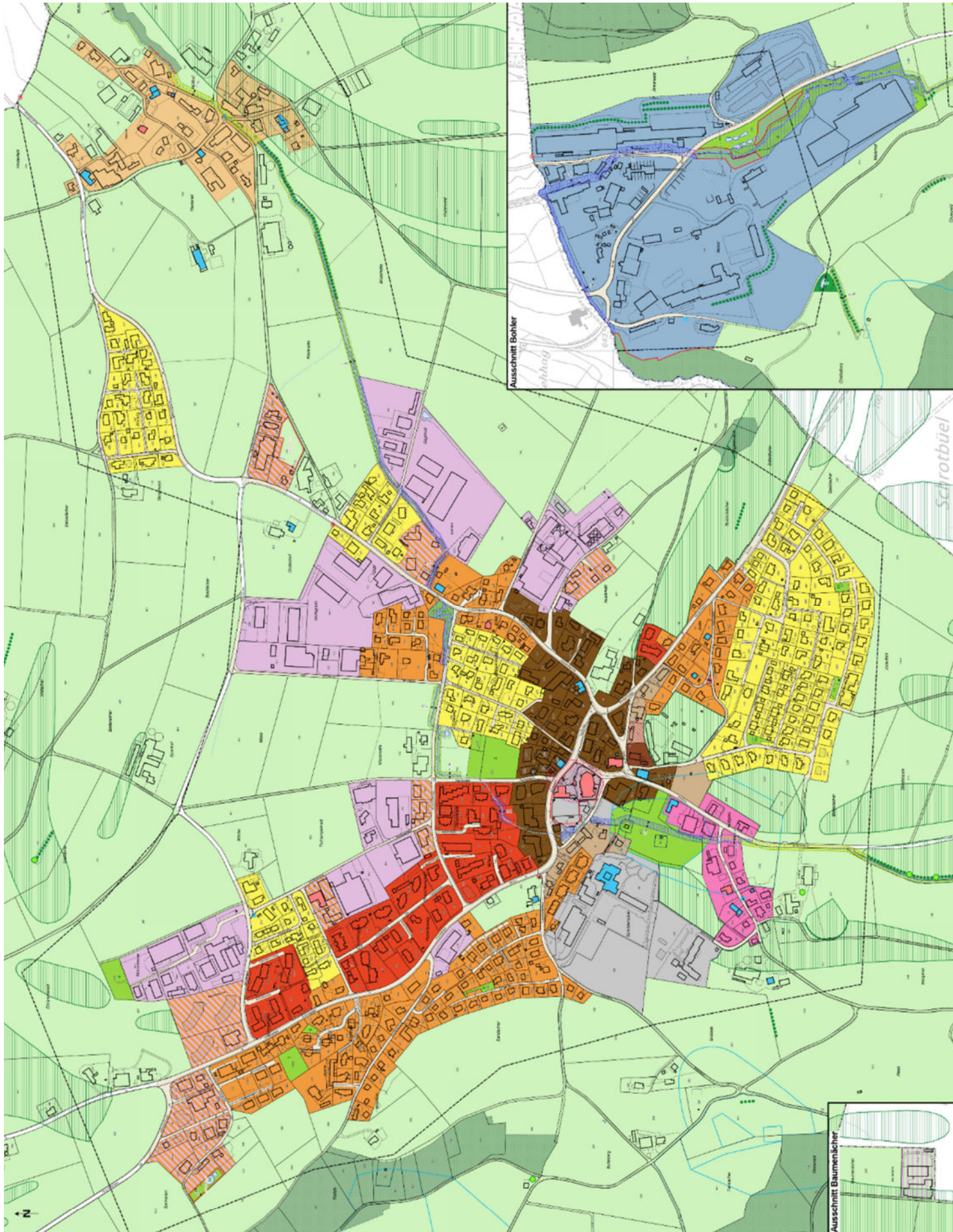
* Klein- und Anbauten gem. § 112 Abs. 2c und d PBG

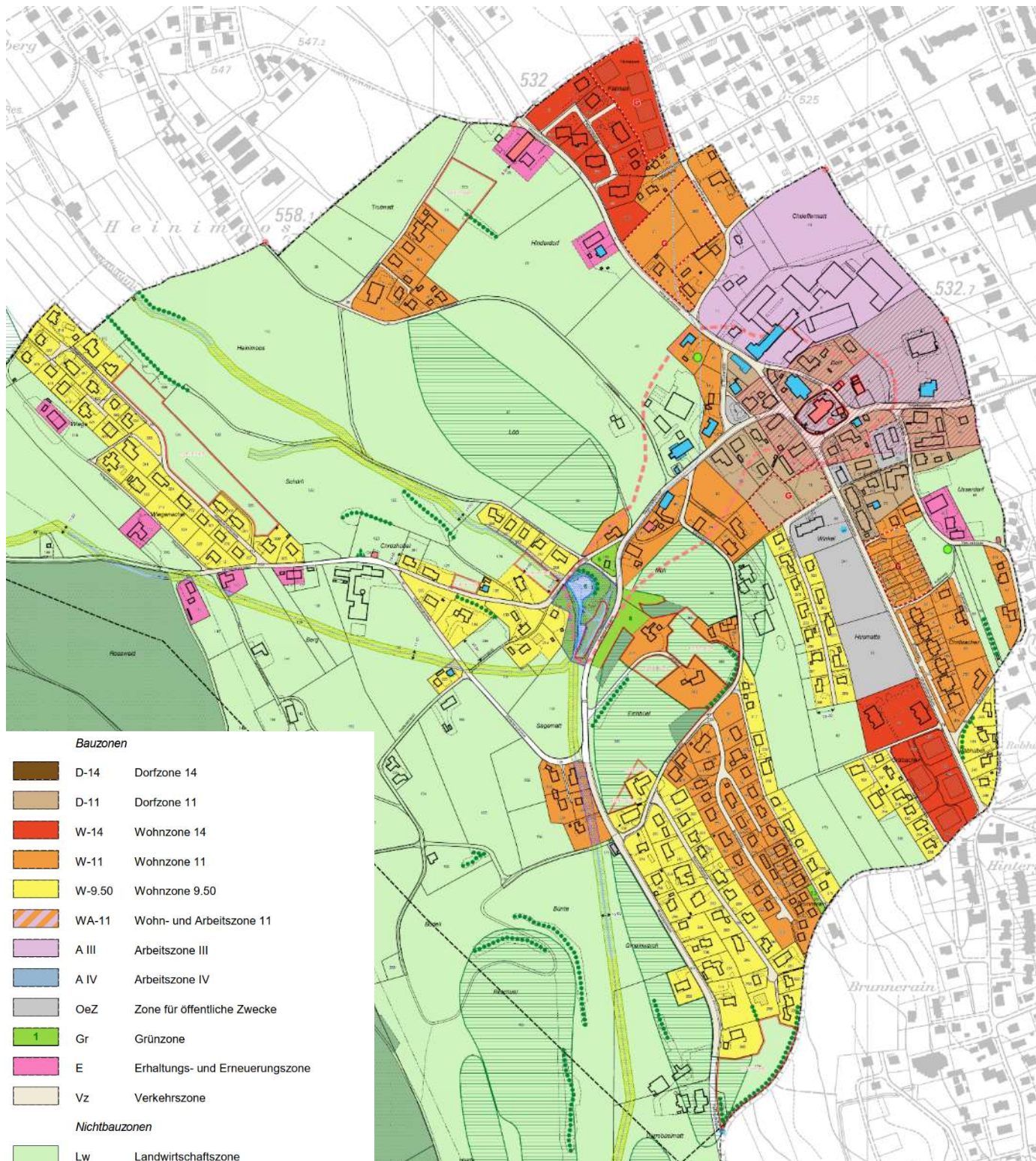
Zonenplan

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

Nennenswert sind folgende Anpassungen im Zonenplan:

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





Bauzonen	
	D-14 Dorfzone 14
	D-11 Dorfzone 11
	W-14 Wohnzone 14
	W-11 Wohnzone 11
	W-9.50 Wohnzone 9.50
	WA-11 Wohn- und Arbeitszone 11
	A III Arbeitszone III
	A IV Arbeitszone IV
	OeZ Zone für öffentliche Zwecke
	Gr Grünzone
	E Erhaltungs- und Erneuerungszone
	Vz Verkehrszone
Nichtbauzonen	
	Lw Landwirtschaftszone
	SLw Speziallandwirtschaftszone
	UeG-A/Vf Übriges Gebiet A / Verkehrsfläche
	We Weilerzone
Schutzzonen	
	Ns Naturschutzzone (im Wald überlagert)
Überlagerte Zonen	
	Aussichtspunkt
	Einzelbaum
Gewässerraum	
	GG Grünzone Gewässerraum
	FG Freihaltezone Gewässerraum
Weitere Genehmigungsinhalte	
	Gestaltungsplanpflicht

Bau- und Zonenreglement (BZR)

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

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

Umgang mit Gestaltungsplänen

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

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

Aufhebung:

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

Ortsteil Rickenbach

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

Ortsteil Pfeffikon

- Brunnenrain
- Sagenmatt
- Sonnenrain

Beibehaltung:

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

Ortsteil Rickenbach

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

Ortsteil Pfeffikon

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

Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

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

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

Teilrichtplan Fusswegnetz

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

Beschluss über die Einsprache 1

Einsprechende:

Erbengemeinschaft Virgil und Elisabeth Dové-Gröbl sel.; p.A. Elisabeth Dové, Helvetiastrasse 21, 3005 Bern

Legitimation: Den Einsprechenden steht die Einsprache-Legitimation zu (schutzwürdiges Interesse, besondere Betroffenheit). Die Einsprache ist fristgerecht eingetroffen. Auf die Einsprache ist einzutreten.

Am 19. März 2024 fand eine Einspracheverhandlung statt. An dieser konnte keine Einigung gefunden werden. Im Anschluss an die Einspracheverhandlung haben die Einsprechenden einzelne Einsprachepunkte zurückgezogen. In der vorliegenden Botschaft wird auf die verbleibenden, nicht gütlich erledigten Einsprachepunkte eingegangen.

1. Aufhebung und Sistierung Gesamtrevision

Antrag:

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Rickenbach sei aufzuheben und bis zum Vorliegen des Entscheides des Bundesgerichts in Sachen Teilrevision der Ortsplanungen Rickenbach und Pfeffikon betreffend Rückzonungen zu sistieren.

Bei einer Gutheissung der hängigen Beschwerde der Erbengemeinschaft Dové würden noch erforderliche Rückzonungen mit der notwendigen raumplanerischen Gesamtsicht und aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung im Rahmen einer Ortsplanungsrevision für beide Ortsteile zu prüfen sein.

2. Ausdehnung Erhaltungs- und Erneuerungszone

Antrag:

Die Erhaltungs- und Erneuerungszone auf dem Grundstück Nr. 28 sei auf das bestehende Nebengebäude Nr. 41b sowie die bestehenden Anlagen bis unmittelbar an die West- und Trutmattstrasse auszudehnen.

Subeventualiter sei die Erhaltungs- und Erneuerungszone auf dem Grundstück Nr. 28 auf das bestehende Nebengebäude Nr. 41b auszudehnen.

Im Rahmen der Mitwirkung haben die Einsprechenden beantragt, die Abgrenzung der Erhaltungs- und Erneuerungsbauzone zu überprüfen und eine Arrondierung vorzunehmen. Dazu wurden eine Machbarkeitsstudie mit Vorprojektskizzen und weitere Skizzen eingereicht. Der Gemeinderat hat die Eingabe mit der OPK diskutiert und festgestellt, dass eine flächengleiche Kompensation der Zonenfläche möglich ist. Zudem wurde am 21. März 2023 die Baubewilligung betreffend Nutzungsänderung des schützenswerten ehemaligen Bauernhauses mit Scheune erteilt. Die Erbengemeinschaft begrüsst die Überführung der Sonderbauzone Hof in die Erhaltungs- und Erneuerungszone. Die südöstliche



Ausschnitt aus Teil-Rückzug der Einsprache vom 31.03.2024; pink schraffiert Antrag 2, blau schraffiert Subeventualiter Antrag

und südwestliche Abgrenzung der Erhaltungs- und Erneuerungszone sei zweckmässig. Die nordwestliche Abgrenzung entlang der südöstlichen Fassade des Nebengebäudes Nr. 41b gemäss Grundbuchplan sei aber nicht zweckmässig. Der Bereich des ehemaligen Hühnerstalls bzw. des Schopfes (im Jahr 1923 errichtetes Nebengebäude) befinde sich in der Landwirtschaftszone. Die Aufnahme des ganzen Nebengebäudes Nr. 41b und dessen Umschwung in die Erhaltungs- und Erneuerungszone erlaube, dass dieses Holzhaus weiterhin genutzt, unterhalten und mit einer qualitätsvollen Gestaltung erneuert werden könne. Die Umnutzung zu Wohnzwecken ist nicht beabsichtigt.

Die weitere Fläche zwischen dem Holzhüsli und der Weststrasse bzw. Trutmattstrasse mit Paddock, Tiergehege und Gartenanlagen werde seit Jahrzehnten nicht landwirtschaftlich genutzt und erfülle den Zweck der Landwirtschaftszone nicht. Eine Erweiterung der Erhaltungs- und Erneuerungszone sei daher zweckmässig.

Erwägungen des Gemeinderats:

1. Aufhebung und Sistierung Gesamtrevision

Die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie ist Teil einer separaten, vorgezogenen Teilrevision. Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist für die Entwicklung der Gemeinde wichtig. Darum will der Gemeinderat diese, trotz des hängigen Beschwerdeverfahrens in der vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung, zur Beschlussfassung vorlegen und zur Genehmigung einreichen. Bereits im Zusammenhang mit der Teilrevision zur Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie wurden rechtliche Abklärungen beim Kanton getroffen, ob die Rückzonungen in einer separaten Teilrevision vorgenommen werden können. Der Gemeinderat hält an der Trennung der Verfahren weiterhin fest. Das Verfahren mit der separaten Teilrevision wurde einerseits vom Regierungsrat im Entscheid Nr. 828 vom 28. Juni 2022 und andererseits vom Kantonsgericht im Urteil vom 26. September 2023 gestützt.

Soweit die Rückzonung und die Verfahrenskoordination beanstandet werden, kann die Abweisung des Antrags mit den Erwägungen des Regierungsrates im Entscheid vom 28. Juni 2022 und den Erwägungen des Kantonsgerichts im Urteil vom 26. September 2023 begründet werden.

Auszug aus dem Regierungsratsentscheid Nr. 828 vom 28. Juni 2022:

Die Beschwerdeführerin rügt, dass die Rückzonungen im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung hätten vorgenommen werden müssen. Nur so hätte die erforderliche Gesamtsicht über das ganze Gemeindegebiet erreicht werden können.

Diese Rüge ist unbegründet. Gemäss Lehre sind Teilrevisionen zulässig, solange sie nicht isoliert erfolgen, sondern sich in die Ortsplanungsverfahren der Gemeinde einfügen und die weitere Planung für den Rest des Gemeindegebiets nicht präjudizieren (WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, 2006, N 25 zu Art. 2). Der Grundsatz der raumplanerischen Gesamtsicht wurde dadurch erfüllt, dass sich der Planungssperimeter für die Rückzonungen richtigerweise über das ganze Gemeindegebiet erstreckt und die Rückzonungen nicht in den einzelnen Ortsteilen etappenweise umgesetzt werden. Die Verkleinerung der überdimensionierten Bauzonen ist ein Teilbereich der Ortsplanung, der sachlich von der anstehenden Gesamtrevision (in welcher die Übernahme des neuen kantonalen Planungs- und Baurechts vom 1. Januar 2014 Hauptbestandteil sein wird) abgegrenzt werden kann. Dieses Vorgehen ist auch deshalb zu begrüssen, weil die vorgängige Umsetzung der Rückzonungsstrategie bei der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung mehr raumplanerische Möglichkeiten, z.B. für sinnvolle Ortskernentwicklungen, schafft (vgl. Erwägung B.1.1).

Auszug aus dem Urteil des Kantonsgerichts vom 26. September 2023 (7H 22 160), S. 21-22:

Insofern lässt sich ein zeitliches Vorziehen einer in sich abgeschlossenen Teilzonenplanänderung mit der Rückzonung einzelner Grundstücke in Anbetracht der konkreten Umstände durchaus rechtfertigen und verletzt die Anforderungen der formellen und materiellen Koordination nach Art. 25a RPG nicht.

Eine präjudizierende Wirkung der vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung auf die anstehende Gesamtrevision kann auch in Bezug auf das ebenfalls im Eigentum der Beschwerdeführer befindliche Grundstück Nr. 28 nicht erkannt werden. Zum einen gehört die künftige zonenplanerische Einordnung dieses Grundstücks nicht zum Streitgegenstand. Ferner schliesst auch die für die Gesamtrevision vorgesehene Behandlung "grundsätzlicher Fragen zum Zonenkonzept" nicht aus, dass der von der kantonalen Rückzonungsstrategie vorgegebene Bedarf zur Bauzonenreduktion Gegenstand einer vorgezogenen Teilrevision ist.

Der Gemeinderat hat entschieden, die Verfahren zu trennen, um die einzelnen Ortsplanungsrevisionen inhaltlich nicht zu überladen. Eine Beurteilung der Rückzonungsflächen im Rahmen der Gesamtrevision hätte zu keinem anderen Ergebnis geführt. Im Rahmen der Teilrevision wurde das gesamte Gemeindegebiet geprüft und beurteilt.

2. Ausdehnung Erhaltungs- und Erneuerungszone

Die Einsprechenden haben bereits im Rahmen der Mitwirkung eine entsprechende Eingabe gemacht. Der Gemeinderat hat die Eingabe mit der OPK diskutiert und festgestellt, dass eine flächengleiche Kompensation der Zonenfläche möglich ist. Eine Erweiterung wurde jedoch als nicht zweckmässig erachtet. Die Erhaltungs- und Erneuerungszone bietet diverse Entwicklungsmöglichkeiten für die betroffenen Grundeigentümer. Eine Vergrösserung der Erhaltungs- und Erneuerungszone wurde weder im Ortsteil Rickenbach noch Pfeffikon vorgenommen. Das bestehende Nebengebäude ist im Rahmen der Bestandesgarantie gemäss Art. 24c RPG im Bestand grundsätzlich geschützt und kann erneuert, teilweise geändert oder wiederaufgebaut werden, sofern es rechtmässig erstellt worden ist.

Antrag des Gemeinderats:

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

Beschluss über die Einsprache 2

Einsprecher:

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

Legitimation: Dem Einsprecher steht die Einsprache-Legitimation zu (schutzwürdiges Interesse, besondere Betroffenheit). Die Einsprache ist fristgerecht eingetroffen. Auf die Einsprache ist einzutreten.

Am 9. April 2024 fand eine Einsprachenverhandlung statt. An dieser konnte keine Einigung gefunden werden.

1. Umzonung Grundstück Nr. 174 in Wohnzone 9.50

Antrag:

Das Grundstück Nr. 174 sei der Wohnzone W-9.50 zuzuweisen.

Das Grundstück Nr. 174 mit einer Fläche von 5'049 m² liege vollständig in der 2-geschossigen Wohnzone b und grenze im Norden und Nordosten an drei durchgehend überbaute Grundstücke. Das Grundstück werde weiter von Strassen umfasst und grenze daher nicht an eine Landwirtschaftszone. Das Grundstück liege innerhalb des Siedlungsgebiets im Quartier Brunnenrain, welches neu der W-9.50 zugewiesen werde. Eine abweichende Zonierung für das Grundstück lasse sich nicht rechtfertigen.

Die geplante Rückzonung des Grundstücks Nr. 174 sei weder zweckmässig noch verhältnismässig, sondern rechtswidrig. Das Verfahren gegen die Teilrevision Rückzonungen sei aktuell vor Bundesgericht hängig und nicht rechtskräftig.

Mit der Trennung der Rückzonungen von der Gesamtrevision fehle die notwendige Gesamtsicht. Die Gemeinde lege in willkürlicher Weise auf, was gerade anstehe.

Der Eigentümer sei bauwillig und habe diverse vertiefte Abklärungen für eine Bebauung getroffen.

Sollte die Gemeinde Rickenbach wider Erwarten das (ganze) Grundstück Nr. 174 rückzonen, handle es sich dabei um eine entschädigungspflichtige Auszonung (materielle Enteignung), da es sich nicht um eine peripher gelegene Bauzone handle, sondern vielmehr um eine gewollte, freiwillige kantonale Siedlungslenkung. Der Eigentümer verlange eine Entschädigungszahlung von CHF 1'574'800.00 für den Minderwert des Grundstücks, zuzüglich 5% Zins seit Rechtskraft der Rückzonung.

2. Eventualiter: Umzonung nordwestlicher Teil Grundstück Nr. 174 in Wohnzone 9.50

Antrag:

Der nordwestliche Teil des Grundstücks Nr. 174 sei im Umfang von rund 2'230 m² der Wohnzone W-9.50 zuzuweisen.

3. Eventualiter: Umzonung Teilfläche Grundstück Nr. 174 in Landwirtschaftszone, aber nicht in Landschaftsschutzzone

Antrag:

Es sei eine Teilfläche von rund 2'819 m² des Grundstücks Nr. 174 rückzuzonen, jedoch nicht der Landschaftsschutzzone zuzuweisen, sondern in der Landwirtschaftszone zu belassen.

Im Sinne der Anträge sei auf eine Landschaftsschutzzone gänzlich zu verzichten.

4. Es sei ein Augenschein vor Ort durchzuführen

Erwägungen des Gemeinderats:

1. Umzonung Grundstück Nr. 174 in Wohnzone 9.50 bzw. keine Rückzonung

Die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie ist Teil einer separaten, vorgezogenen Teilrevision. Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist für die Entwicklung der Gemeinde wichtig. Darum will der Gemeinderat diese, trotz des hängigen Beschwerdeverfahrens in der vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung, zur Beschlussfassung vorlegen und zur Genehmigung einreichen. Bereits im Zusammenhang mit der Teilrevision zur Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie wurden rechtliche Abklärungen beim Kanton getroffen, ob die Rückzonungen in einer separaten Teilrevision vorgenommen werden können. Der Gemeinderat hält an der Trennung der Verfahren weiterhin fest. Das Verfahren mit der separaten Teilrevision wurde einerseits vom Regierungsrat im Entscheid Nr. 828 vom 28. Juni 2022 und andererseits vom Kantonsgericht im Urteil vom 26. September 2023 gestützt.

Soweit die Rückzonung und die Verfahrenskoordination beanstandet werden, kann die Abweisung des Antrags mit den Erwägungen des Regierungsrates im Entscheid vom 28. Juni 2022 und den Erwägungen des Kantonsgerichts im Urteil vom 26. September 2023 begründet werden.

Auszug aus dem Regierungsratsentscheid Nr. 828 vom 28. Juni 2022:

Der Beschwerdeführer rügt, dass die Rückzonungen im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung hätten vorgenommen werden müssen. Eine Teilrevision sei unzulässig, weil sie nur die Verkleinerung der Bauzone umfasse, die Rückzonungen hauptsächlich den Ortsteil Pfeffikon beträfen und die Gemeindefusion nicht berücksichtigten.

Diese Rüge ist unbegründet. Gemäss Lehre sind Teilrevisionen zulässig, solange sie nicht isoliert erfolgen, sondern sich in die Ortsplanungsverfahren der Gemeinde einfügen und die weitere Planung für den Rest des Gemeindegebiets nicht präjudizieren (WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, 2006, N 25 zu Art. 2). Der Grundsatz der raumplanerischen Gesamtsicht wurde dadurch erfüllt, dass sich der Planungssperimeter für die Rückzonungen richtigerweise über das ganze Gemeindegebiet erstreckt und die Rückzonungen nicht in den einzelnen Ortsteilen etappenweise umgesetzt werden. Die Verkleinerung der überdimensionierten Bauzonen ist ein Teilbereich der Ortsplanung, der sachlich von der anstehenden Gesamtrevision (in welcher die Übernahme des neuen kantonalen Planungs- und Baurechts vom 1. Januar 2014 Hauptbestandteil sein wird) abgegrenzt werden kann. Dieses Vorgehen ist auch deshalb zu begrüssen, weil die vorgängige Umsetzung der Rückzonungsstrategie bei der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung mehr raumplanerische Möglichkeiten, z.B. für sinnvolle Ortskernentwicklungen, schafft (vgl. Erwägung B.1.1).

Auszug aus dem Urteil des Kantonsgerichts vom 26. September 2023 (7H 22 168), S. 19:

Es [die Rückzonung] handelt sich somit um eine örtlich eng begrenzte Änderung mit entsprechend geringen Auswirkungen auf das Planungsgebiet der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung. Insofern ist hier kein konkreter Koordinationsbedarf auszumachen und der Beschwerdeführer macht auch nicht substantiiert geltend, inwiefern die vorgezogene Teilrevision die anstehende Gesamtrevision präjudizieren oder einschränken würde, mit welcher das per 1. Januar 2014 revidierte PBG umgesetzt wird. Dass sich daraus inhaltliche Widersprüche ergeben würden, welche die vorgezogene Teilrevision als unzulässig erscheinen lassen würden, ist nicht ersichtlich. Insofern lässt sich ein zeitliches Vorziehen einer in sich abgeschlossenen Teilzonenplanänderung mit der Rückzonung einzelner Grundstücke in Anbetracht der konkreten Umstände

durchaus rechtfertigen und verletzt die Anforderungen der formellen und materiellen Koordination nach Art. 25a RPG nicht.

Der Gemeinderat hat entschieden, die Verfahren zu trennen, um die einzelnen Ortsplanungsrevisionen inhaltlich nicht zu überladen. Eine Beurteilung der Rückzonungsflächen im Rahmen der Gesamtrevision hätte zu keinem anderen Ergebnis geführt. Im Rahmen der Teilrevision wurde auch das gesamte Gemeindegebiet geprüft und beurteilt. Die Rückzonung des Grundstücks Nr. 174 ist aktuell Gegenstand eines laufenden Beschwerdeverfahrens.

Soweit eine Einzonung des Grundstücks Nr. 174 beantragt wird, kann die Abweisung mit dem Grundsatz der Planbeständigkeit begründet werden (Art. 21 RPG, § 22 PBG). Hinzu kommt, dass eine Einzonung die bundesrechtliche Pflicht zur Rückzonung überdimensionierter Bauzonen verletzen würde (Art. 15 Abs. 2 RPG). Die geltend gemachten enteignungsrechtlichen Entschädigungsforderungen ändern daran nichts.

2. Eventualiter: Umzonung nordwestlicher Teil GS Nr. 184 in Wohnzone 9.50

Die Rückzonung des Grundstücks Nr. 174 ist aktuell Gegenstand eines laufenden Beschwerdeverfahrens. Sobald das Urteil des Bundesgerichtes vorliegt, ist dieses in der Nutzungsplanung nachzuvollziehen.

Soweit eine Einzonung des Grundstücks Nr. 174 beantragt wird, kann die Abweisung mit dem Grundsatz der Planbeständigkeit begründet werden (Art. 21 RPG, § 22 PBG). Hinzu kommt, dass eine Einzonung die bundesrechtliche Pflicht zur Rückzonung überdimensionierter Bauzonen verletzen würde (Art. 15 Abs. 2 RPG).

3. Eventualiter: Umzonung Teilfläche GS Nr. 174 in Landwirtschaftszone, aber nicht in Landschaftsschutzzone

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

Im Gebiet Brunnerain/Dürrebüelmatt wird damit der Moränenwall, welcher im Inventar regionaler Naturobjekte INR aufgenommen wurde, geschützt. Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich Lage, Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, nach Möglichkeit im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig in das Landschaftsbild einzufügen. Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie notwendig sind. Sie sind auf das Minimum zu beschränken. Die forst- und landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig.

Wird im Rahmen des Bundesgerichtsurteils entschieden, dass das Grundstück in der Bauzone verbleibt, so entfällt die Landschaftsschutzzone auf diesem Grundstück.

4. Es sei ein Augenschein vor Ort durchzuführen

Die Rückzonung des Grundstücks Nr. 174 ist aktuell Gegenstand eines laufenden Beschwerdeverfahrens. Sobald das Urteil des Bundesgerichtes vorliegt, ist dieses in der Nutzungsplanung nachzuvollziehen.

Die Situation des Grundstücks Nr. 174 ist dem Gemeinderat bestens bekannt. Ein Augenschein vor Ort führt nicht zu neuen, wesentlichen Argumenten.

Antrag des Gemeinderats:

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

Beschluss über die Einsprache 3

Einsprecher:

Beat Hurni, Bahnhofstrasse 5, 6203 Sempach Station

Legitimation: Dem Einsprecher steht die Einsprache-Legitimation zu (schutzwürdiges Interesse, besondere Betroffenheit). Die Einsprache ist fristgerecht eingetroffen. Auf die Einsprache ist einzutreten.

Der Einsprecher hat auf eine Einspracheverhandlung verzichtet.

1. Darstellung «Rückzonungen nicht rechtskräftig»

Antrag:

Der Bauzonenplan sei nochmals richtig öffentlich aufzulegen.

Allenfalls sei nur das Grundstück Nr. 30 nochmals (ohne rote Umrandung) richtig öffentlich aufzulegen.

Das Rückzonungsverfahren betreffend Grundstück Nr. 30 sei rechtskräftig abgeschlossen. Somit sei aktuell die Zuteilung in die Landwirtschaftszone rechtskräftig. Somit ist die Darstellung des Grundstücks Nr. 30 auf dem Auflageplan mit roter Umrandung falsch.

Als Grundeigentümer der Parz. Nr. 30 in Pfeffikon habe der Einsprecher bereits im Rahmen der Mitwirkung zur Gesamtrevision beantragt, die Parzelle Nr. 30 in der Wohnzone zu belassen.

Die Gemeindeversammlung vom 27. September 2021 habe dem Verbleib des Grundstücks Nr. 30 in der Wohnzone zugestimmt. Daraufhin habe die Einfache Gesellschaft Hurni ein Bauprojekt ausarbeiten lassen und dieses im Dezember 2021 als Baugesuch eingereicht. Der Gemeinderat Rickenbach habe dieses Baugesuch unter Hinweis auf das laufende Rückzonungsverfahren im Januar 2022 sistiert. Nachdem der Regierungsrat des Kantons Luzern mit Entscheid Nr. 828 vom 28. Juni 2022 sich über den Beschluss der Gemeindeversammlung hinweggesetzt und an der Rückzonung festgehalten habe, sei dieser Entscheid vom Verwaltungsgericht des Kanton Luzern mit Urteil vom 26. September 2023 gestützt worden. Dieses Urteil sei nicht ans Bundesgericht weitergezogen worden und sei somit rechtskräftig.

2. Zuteilung Grundstück Nr. 30 in die W-11

Antrag:

Das Grundstück Nr. 30 sei der Zone W-11 zuzuteilen.

Die vorliegende Einsprache richte sich gegen die Einteilung des Grundstücks Nr. 30 in die Landwirtschaftszone.

Unter Einbezug der Bautätigkeit der letzten 5 Jahre in Pfeffikon in der 2-geschossigen Bauzone an weit abgelegenen Gebieten (Wiegenacher) könne nicht argumentiert werden, dass bei den W2-Zonen eine Überkapazität bestehe. Für die Fläche der Parzelle Nr. 30 von 1'164 m² werden ca. 5 Einwohner berechnet. Diese Zahl werde die Einwohnerkapazität des vorliegenden Zonenplans nicht sprengen. Hätte der Kantonale Richtplan die «richtigen» (tatsächlich realisierte) Wachstumswerte eingesetzt, wäre Rickenbach gar keine Rückzonungsgemeinde gewesen.

Die verschiedenen Berechnungen des LUBATS (rechtskräftiger Zonenplan und Zonenplan im Entwurf) zur Ermittlung der Einwohnerkapazität führe zu einer Differenz, welche auf der Zonenanpassung im Gebiet Fälimatt beruhe. Dort sei eine Umzonung von der Mischzone in die reine Wohnzone vorgenommen worden, jedoch sei die erforderliche Fläche für die Bachöffnung nicht abgezogen worden. Diese Fläche sei weit grösser als die Fläche der Parzelle Nr. 30. Daraus lasse sich schliessen, dass die Auszonung der Parzelle 30 betreffend Einwohnerkapazität völlig irrelevant sei und auf falschen Annahmen (Bevölkerungsentwicklung ab 2014) beruhe.

Die Parzelle Nr. 30 sei wie erwähnt vollständig erschlossen (Strasse, Kanalisation, Wasser). Dies war schon beim Kauf der Parzelle im Jahre 1984 / respektive im Jahre 1996 so. Topografisch sei diese Parzelle für eine Überbauung sehr geeignet (direkte Einfahrt in Tiefgarage auf +/- 0 Niveau möglich, da Böschung vorhanden). Das im Dezember 2021 eingereichte Baugesuch bestätige dies. Es widerspreche Treu und Glauben, wenn derselbe Gemeinderat (dieselbe Behörde – nicht dieselben Personen) eine voll erschlossene Baulandparzelle anbiete und später ohne Vorinformation des Grundeigentümers für dieses Gebiet die Rückzonung beim Kanton beantrage.

Wenn es der Gemeinde Rickenbach (und dem Kanton Luzern) ernst sei, der Zersiedelung durch Auszonung / Rückzonung ungeeigneter Flächen Einhalt zu gebieten und die Kapazität des Zonenplans zu reduzieren, sei es unerklärlich, dass anstelle solcher Flächen das Grundstück Nr. 30 der Landwirtschaftszone zugeteilt werden soll.

Die Begründung der Ablehnung der Einsprache mit Berufung auf die Planbeständigkeit sei falsch, da die Rückzonungen noch nicht rechtskräftig seien und die Bevölkerung dem Einsprecher an der Gemeindeversammlung zur Teilrevision Rückzonungen Recht gegeben habe und das Grundstück Nr. 30 nicht zurückgezont und in der Wohnzone belassen habe. Es habe keine Interessensabwägung für die Rückzonung gegeben, bzw. diese sei sehr einseitig gewesen und konnte von der Bevölkerung an der Gemeindeversammlung nicht nachvollzogen werden.

Erwägungen des Gemeinderats:

1. Darstellung «Rückzonungen nicht rechtskräftig»

Die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie ist Teil einer separaten, vorgezogenen Teilrevision. In den Planungsinstrumenten wurde der Entscheid des Regierungsrates Nr. 828 vom 28. Juni 2022 umgesetzt. Dieser Entscheid wurde vom Kantonsgericht gestützt. Gegen drei Urteile des Kantonsgerichts gingen Beschwerden ein. Diese sind aktuell beim Bundesgericht hängig. Gegenstand dieser Beschwerden ist unter anderem, dass die Rückzonungen nicht in einer separaten Teilrevision, sondern im Rahmen der Gesamtrevision vorzunehmen seien. Die Gutheissung der Beschwerden in diesem Punkte hätte Auswirkungen auf alle Rückzonungsflächen. Gemäss Rücksprache mit dem Rechtsdienst des BUWD vom November 2023 wurden daher die Planungszone und die Darstellung «Rückzonungen nicht rechtskräftig» für sämtliche Rückzonungsflächen in der Gemeinde Rickenbach beibehalten. Sobald der Entscheid des Bundesgerichts vorliegt, kann dieser in der Nutzungsplanung entsprechend umgesetzt werden.

Die Gemeinde hält an der Trennung der Verfahren weiterhin fest. Das Verfahren mit der separaten Teilrevision zur Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie wurde einerseits vom Regierungsrat im Entscheid Nr. 828 vom 26. Juni 2022 und andererseits vom Kantonsgericht im Urteil vom 26. September 2023 gestützt.

2. Zuteilung Grundstück Nr. 30 in die W-11

Soweit eine Einzonung des Grundstücks Nr. 30 beantragt wird, kann die Abweisung mit dem Grundsatz der Planbeständigkeit begründet werden (Art. 21 RPG, § 22 PBG). Hinzu kommt, dass eine Einzonung die bundesrechtliche Pflicht zur Rückzonung überdimensionierter Bauzonen verletzen würde (Art. 15 Abs. 2 RPG). Die geltend gemachten enteignungsrechtlichen Entschädigungsforderungen ändern daran nichts.

Soweit die Rückzonung beanstandet werden, kann die Abweisung mit den Erwägungen des Regierungsrates im Entscheid vom 28.06.2022 und den Erwägungen des Kantonsgerichts in den Urteilen vom 26.09.2023 begründet werden.

Antrag des Gemeinderats:

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

Orientierung über Änderungen nach der öffentlichen Auflage

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

Änderung Bau- und Zonenreglement

Art. 7 Arbeitszone III

...

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

...

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

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

Änderung Bau- und Zonenreglement

Art. 9 Erhaltungs- und Erneuerungszone E

...

⁵ ~~Neue~~-An- und Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG bis **insgesamt 50 m² pro Grundstück Hauptbaute mit Wohnnutzung** sind zulässig.

...

In der Erhaltungs- und Erneuerungszone gibt es sehr unterschiedlich grosse Grundstücke, welche teilweise mit mehreren Hauptbauten und mehreren An- und Nebenbauten bebaut sind. Die Zone ermöglicht zudem auch eine Umnutzung von bestehenden Ökonomiegebäuden in Wohnnutzung. Zu jeder Hauptbaute mit Wohnnutzung soll ein An- oder Nebenbau gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG (Nebennutzungen, max. 4.5 m Gesamthöhe, max. 50 m² anrechenbare Gebäudefläche) möglich sein. Dies wird mit der Änderung von Grundstück auf Hauptbaute mit Wohnnutzung ermöglicht. Weiter wird das Wort «Neue» gestrichen, da dieses missverständlich verstanden werden kann. Bestehende An- und Nebenbauten sind anzurechnen. Insgesamt ist pro Hauptbaute mit Wohnnutzung eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m² für An- und Nebenbauten zulässig. Die An- und Nebenbauten sollen räumlich einer Hauptbaute zugeordnet werden können.

Detailberatung

Im Rahmen der Detailberatung der Ortsplanungsrevision können aus der Gemeindeversammlung Anträge zur Änderung oder Ergänzung der Vorlage 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.

Bericht der Controlling-Kommission

DIE RICKENBACHER
Controlling-Kommission

Bericht der Controlling-Kommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Rickenbach

Als Controlling-Kommission haben wir den rechtsetzenden Erlass
«Bau- und Zonenreglement (BZR)» der Gemeinde Rickenbach beurteilt.

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

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen von Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Eine positive Vorprüfung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements Luzern liegt vor.

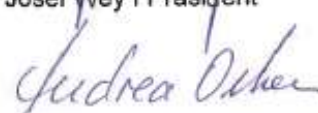
Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, den rechtsetzenden Erlass «Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Rickenbach zu genehmigen.

Rickenbach, 23. Mai 2024

Controlling-Kommission Rickenbach


Josef Wey | Präsident


Andrea Oehen-Dörig


Rinaldo Stalder


Sonja Schwarzentruher-Kiser


Cornelia Willimann-Hurni

Beschlussfassung über die Gesamtrevision der Ortsplanung

Antrag des Gemeinderats:

Der Gesamtrevision der Ortsplanung Rickenbach (Zonenpläne, Bau- und Zonenreglement, Aufhebung Gestaltungspläne) sei unter Einschluss allfälliger Änderungen der Detailberatung an der Gemeindeversammlung zuzustimmen.

Weiteres Vorgehen

Rechtsmittel gegen die Beschlüsse der Stimmberechtigten

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten vom 26. Juni 2024 können innert 20 Tagen seit dem Abstimmungstag mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Absatz 3 PBG).

Genehmigung durch den Regierungsrat

Der Gemeinderat unterbreitet die beschlossenen Änderungen am Zonenplan sowie dem Bau- und Zonenreglement dem Regierungsrat zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden gegen die Teilrevision der Ortsplanung (§ 64 Absatz 1 PBG).

Traktandum 2: Teilrevision der Ortsplanung betreffend Gefu Produktions AG – Erweiterung Arbeitszone III

Akten

Gegenstand der Gemeindeversammlung:

- Änderung Zonenplan, Ausschnitt Siedlung
- Änderung Bau- und Zonenreglement (BZR)

Weiter stehen folgende orientierende Unterlagen zur Verfügung:

- Vorprüfungsbericht des Kantons vom 12. März 2024
- Planungsbericht für die Gemeindeversammlung
- Projektbeschreibung, Umweltverträglichkeitsbericht (Voruntersuchung) für den Bau einer zweiten Biogasanlage der Gefu Produktions AG, Rickenbach; Holinger AG, Luzern vom 7. Dezember 2023
- Bodengutachten vom 4. Dezember 2023
- Vereinbarungen zwischen Bauherrschaft und Einsprechenden sowie Grundeigentümer vom 17.05.2024 und zwischen Bauherrschaft und Grundeigentümer vom 21.09.2023.

Ausgangslage

Absichten der Gefu Produktions AG

Die Gefu Produktions AG, Teil der Gefu Oberle Gruppe mit Sitz in Rickenbach, ist spezialisiert auf die Produktion und den Vertrieb von Schweizer Kalbfleisch sowie auf die nachhaltige und ökologische Produktion von CO₂-reduzierten Futtermitteln für die Kälbermast. Die Firma beschäftigt rund 70 Mitarbeitende. In den letzten Jahren wurde die Produktionsmenge kontinuierlich gesteigert. Die im Jahr 2010 gebaute Biogasanlage, die aus überschüssigem Milchzucker Biogas produziert, stösst an ihre Kapazitätsgrenzen. Der anfallende Milchzucker kann nicht mehr verarbeitet werden und wird in andere Biogasanlagen abtransportiert.

Das Unternehmen plant daher den Bau einer zweiten Biogasanlage sowie einer weiteren Lagerhalle, um die Kapazitäten zu erweitern und die gesamte Menge vor Ort zu verwerten. Diese Erweiterung ist auch eine Voraussetzung für notwendige Erneuerungsarbeiten an der bestehenden Biogasanlage in den nächsten Jahren. Die neue Biogasanlage muss in unmittelbarer Nähe des bestehenden Betriebs realisiert werden, um direkte und kurze Leitungen für Betriebsmittel (Milchzucker), Wärme und Strom zu ermöglichen. Zudem ist die Schaffung einer neuen Abwasser-Neutralisationsanlage für den gesamten Betrieb sowie eine Produktionsanlage für flüssiges Biogas geplant. Die Absichten bedingen eine Erweiterung der Arbeitszone III.

Bisheriges Vorgehen

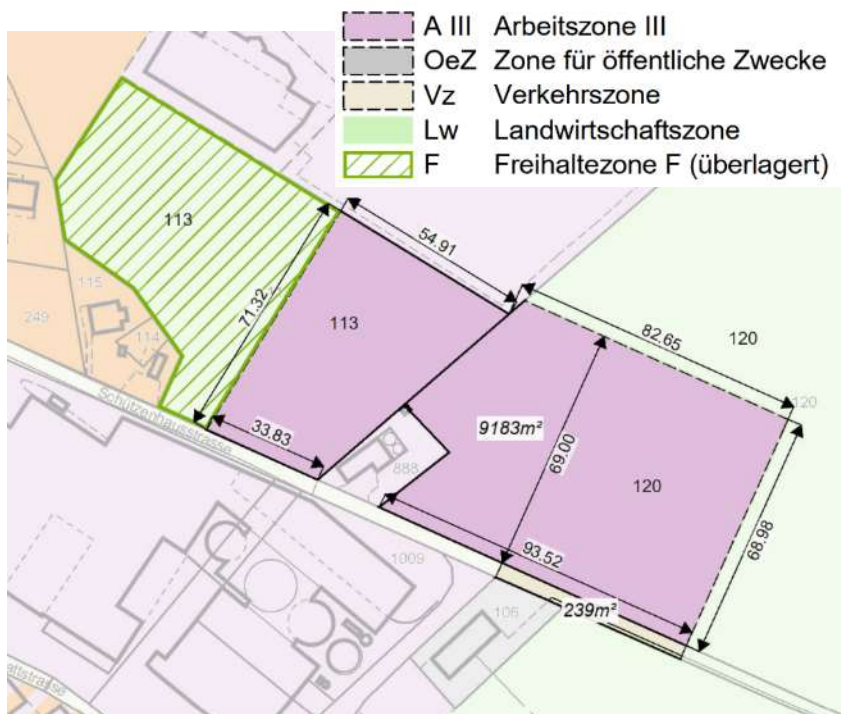
Im November 2022 hat die Gefu Produktions AG das entsprechende Gesuch an den Gemeinderat gestellt. Es folgten diverse Anpassungen und Konkretisierungen aufgrund von Abklärungen bei kantonalen Dienststellen. Für die geplante Biogasanlage ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich. Die Holinger AG hat eine Voruntersuchung zum Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) erstellt. Die Voruntersuchung dient als Grundlage für die Hauptuntersuchung, die für das Baugesuchsdossier erstellt werden muss.

Die Unterlagen wurden vom Kanton vorgeprüft. Am 12. März 2024 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht des Kantons. Darin wird die Teilrevision insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt. Unter Beachtung der aufgeführten Änderungsanträge stimme die Vorlage mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein.

Die öffentliche Auflage fand vom 2. April bis 1. Mai 2024 statt. Während der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Mit den Einsprechern wurden Einspracheverhandlungen geführt. Eine Einsprache wurde ohne Anpassung an den Planungsinstrumenten zurückgezogen. Eine Einsprache konnte nicht gütlich erledigt werden und ist an der Gemeindeversammlung zu behandeln.

Änderung Zonenplan

Die Zonenplan-Änderung basiert auf dem Zonenplan der Gesamtrevision (Stand öffentliche Auflage). Die Arbeitszone A III wird im Gebiet Allmend um rund 9'200 m² auf die Grundstücke Nr. 113 und 120 erweitert. Zusätzlich wird eine Fläche von rund 3'900 m² des Grundstücks Nr. 113 mit einer überlagernden Freihaltezone belegt für welche die Landwirtschaftszone als Grundnutzung bestehen bleibt. Dazu kommen ca. 240 m² in die Verkehrszone. Die überlagernde «Freihaltezone» bezweckt die Freihaltung der Fläche zwischen dem Arbeits- und dem Wohngebiet. So können die Emissionen der Arbeitsnutzungen, unter anderem der geplanten zweiten Biogasanlage, für die bestehenden Wohnquartiere vermindert werden. Zudem ermöglicht die Grundnutzung der Landwirtschaftszone weiterhin eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Auf dem Grundstück Nr. 113 bestehen diverse Einschränkungen betreffend Gestaltung und Nutzung aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen.



Gemäss § 39a und c Planungs- und Baugesetz (PBG) dürfen Fruchtfolgeflächen nur unter Erfüllung gewisser Anforderungen der Bauzone zugewiesen werden. Werden Fruchtfolgeflächen beansprucht so sind diese flächengleich zu kompensieren. Gemäss Bodengutachten vom 4. Dezember 2023 werden rund 2'570 m² Fruchtfolgeflächen mit der geplanten Einzonung in die Arbeitszone III beansprucht. Beabsichtigt ist, dass diese durch die Beteiligung an einem externen Bodenverbesserungsprojekt kompensiert werden. Gemäss Vorprüfungsbericht des BUWD vom 11. April 2024 ist vor der Eingabe zur Genehmigung beim Regierungsrat die Kompensation nachzuweisen. Das heisst bis zur Eingabe muss die verbindliche Reservationsbestätigung vorliegen. Die Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen ist im Planungsbericht ausführlicher zu begründen.

Behandlung der Einsprache

Beschluss über die Einsprache

Einsprecher:

Beat Hurni, Bahnhofstrasse 5, 6203 Sempach Station

Legitimation: Die Einsprache ist fristgerecht eingetroffen. Bzgl. Legitimation, vgl. Ausführungen unter den Erwägungen des Gemeinderats.

Die Einspracheverhandlung fand am 21. Mai 2024 statt. Daraufhin zog der Einsprecher einige Einsprachepunkte zurück. Im Folgenden wird der zu behandelnde Einsprachepunkt aufgeführt.

1. Keine Erweiterung Arbeitszone Neumüli

Antrag:

Auf die Erweiterung der Arbeitszone Neumüli sei zu verzichten.

Der Betrieb der Gefu Produktions AG sei für die Gemeinde Rickenbach nicht nur betreffend Nutzung, Arbeitsplätze, Verkehr und Abwasserentsorgung, sondern auch betreffend Gesamtbild von Rickenbach von grosser Bedeutung. Eine Erweiterung der Arbeitszone dieses Ausmasses sei von solcher Relevanz und Bedeutung, dass diese im Rahmen der Gesamtrevision behandelt werden müsse.

Als Grundeigentümer der Parzelle Nr. 30 in Pfeffikon sei der Einsprecher direkt von der Grösse der Bauzonen betroffen und besitze ein schutzwürdiges Interesse. Der Einsprecher habe sich beim Leitbild, im Mitwirkungsverfahren, im Einspracheverfahren zur Gesamtrevision der Ortsplanung aktiv beteiligt und sei dazu auch legitimiert.

Erwägungen des Gemeinderats:

Legitimation

Gemäss Rechtsprechung des Kantonsgerichts ist die Legitimation zur Einsprache gegen eine Zonenplanänderung zu bejahen, wenn aufgrund der Planungsmassnahme bei objektiver Betrachtungsweise unmittelbare und hinreichend deutlich wahrnehmbare negative Auswirkungen auf das Grundstück des Einsprechers drohen. Erforderlich ist ein unmittelbarer Nachteil mit einer gewissen Intensität. Eine Planungsmassnahme ist anfechtbar, wenn diese in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht ausreichend intensive Rückwirkungen auf das Grundstück des Einsprechers zur Folge hat. Bei einer Distanz von mehr als 100 m zwischen dem Grundstück des Einsprechers und dem von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstück kann nur unter besonderen Umständen eine legitimationsbegründende Nähe zur Streitsache geltend gemacht werden. Zu prüfen sind bei einer solchen Distanz die Art und die Intensität der befürchteten Auswirkungen. Voraussetzung für die Legitimation zur Einsprache ist eine adäquate Kausalität zwischen Streitgegenstand (Planungsmassnahme) und dem Anliegen des Einsprechers, den drohenden Nachteil mit einer Einsprache abzuwenden. Erforderlich ist, dass der Einsprecher mit der Einsprache einen materiellen oder ideellen Nachteil abwenden oder aufgrund der Einsprache einen praktischen Nutzen erreichen kann.

In der Einsprache vom 29. April 2024 gegen die Erweiterung der Arbeitszone Neumüli werden vom Einsprecher keine mit dieser Zonenplanänderung verbundenen negativen Auswirkungen auf das Grundstück Nr. 30, GB Pfeffikon, im Eigentum des Einsprechers geltend gemacht. Solche Auswirkungen sind auch nicht ersichtlich. Die Zonenplanänderung hat keine Nachteile und keine Rückwirkungen auf dieses Grundstück zur Folge. Hinzu kommt, dass die Distanz zwischen dem Grundstück Nr. 30 und den von der Zonenplanänderung betroffenen Grundstücken rund 3.6 km (Arbeitszone Neumüli) beträgt. Besondere Umstände, welche die Legitimation bei einer solchen Distanz begründen können, werden vom Einsprecher nicht vorgebracht und sind auch nicht ersichtlich.

Antrag des Gemeinderats:

Auf die Einsprache ist mangels Legitimation (§ 207 Abs. 1 lit. a PBG) nicht einzutreten.

Falls die Gemeindeversammlung dem Antrag des Gemeinderats auf Nicht-Eintreten nicht folgt, werden im Folgenden die Erwägungen des Gemeinderats zur Einsprache aufgeführt.

Erwägungen des Gemeinderats:

1. Keine Erweiterung Arbeitszone Neumüli

Auf die Einzonung der Arbeitszone III sei gemäss der Einsprache zu verzichten.

Der Gemeinderat unterstützt das Anliegen der Gefu Produktions AG mit dem Bau einer zweiten Biogasanlage und der Lagerhalle, welche dem Betrieb ermöglicht den Standort sowie den Betrieb der vorhandenen Biogasanlage langfristig zu sichern. Die Gemeinde hat sich im Siedungsleitbild das strategische Ziel einer gewerbefreundlichen Gemeinde gesetzt. Die Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sollen bestehen bleiben und sich entwickeln können. Nach Möglichkeit unterstützt die Gemeinde die weitere Entwicklung und schafft die nötigen Rahmenbedingungen um neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Das BUWD beurteilt im Vorprüfungsbericht vom 11. April 2024 die Teilrevision der Ortsplanung mit der Einzonung in die Arbeitszone III als insgesamt gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig. Mit der geplanten Einzonung kann die Gefu Produktions

AG ihren Betrieb hinsichtlich Nachhaltigkeit weiter optimieren. Die Realisierung einer zweiten Biogasanlage entspricht zudem den Zielsetzungen der regionalen Energieplanung und wird ausdrücklich als zweckmässig erachtet.

Antrag des Gemeinderats, falls die Gemeindeversammlung dem Antrag des Gemeinderats auf Nicht-Eintreten nicht folgt:

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

Detailberatung

Im Rahmen der Detailberatung der Ortsplanungsrevision können aus der Gemeindeversammlung Anträge zur Änderung oder Ergänzung der Vorlage 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.

Bericht der Controlling-Kommission

Siehe Seite 27

Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung: Gefu Produktions AG – Erweiterung Arbeitszone III

Antrag des Gemeinderats:

Den Änderungen in den Zonenplänen und dem Bau- und Zonenreglement betreffend Erweiterung der Arbeitszone III und der Schaffung der Freihaltezone sei unter Einschluss allfälliger Änderungen der Detailberatung an der Gemeindeversammlung zuzustimmen.

Weiteres Vorgehen

Rechtsmittel gegen die Beschlüsse der Stimmberechtigten

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten vom 26. Juni 2024 können innert 20 Tagen seit dem Abstimmungstag mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Absatz 3 PBG).

Genehmigung durch den Regierungsrat

Der Gemeinderat unterbreitet die beschlossenen Änderungen am Zonenplan sowie dem Bau- und Zonenreglement dem Regierungsrat zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden gegen die Teilrevision der Ortsplanung (§ 64 Absatz 1 PBG).

**Bericht der Controlling-Kommission an die Stimmberechtigten
der Gemeinde Rickenbach**

Als Controlling-Kommission haben wir die Änderung im rechtsetzenden Erlass «**Bau- und Zonenreglement (BZR)**» im Zusammenhang mit der Teilrevision der Ortsplanung betreffend Gefu Produktions AG - Erweiterung Arbeitszone III (Ergänzung der Freihaltezone F) der Gemeinde Rickenbach beurteilt.

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

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen von Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Eine positive Vorprüfung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements Luzern liegt vor.

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

Wir empfehlen, die Änderung im rechtsetzenden Erlass «Bau- und Zonenreglement (BZR)» der Gemeinde Rickenbach zu genehmigen.

Rickenbach, 23. Mai 2024

Controlling-Kommission Rickenbach
Josef Wey | Präsident
Andrea Oehen-Dörig
Rinaldo Stalder
Sonja Schwarzenruber-Kiser
Cornelia Willmann-Hurni

Traktandum 3: Teilrevision der Ortsplanung betreffend Sonderbauzone Busbetriebe, Niederwil

Akten

Gegenstand der Gemeindeversammlung:

- Änderung Zonenplan, Ausschnitt Siedlung
- Änderung Bau- und Zonenreglement (BZR)

Weiter stehen folgende orientierende Unterlagen zur Verfügung:

- Vorprüfungsbericht des Kantons vom 14. Februar 2024
- Planungsbericht für die Gemeindeversammlung
- Vorprojekt (Situation 1:500, Fassaden 1:100, Grundriss 1:200 mit Kanalisation und Fluchtwegen, Situation / Sichtwinkel 1:500)
- Foto-Dokumentation des bestehenden Gebäudes auf Grundstück Nr. 145
- Dokumentation Bedarfsnachweis
- Pläne der Standorte Sempach Station und Baldegg

Ausgangslage

Absichten der SB Trans GmbH

Die SB Trans GmbH (ehemals Hüsler Busbetriebe) betreibt in der Region Sempachersee - Michelsamt - Seetal und in angrenzenden Gebieten diverse Postauto- und Schulbuslinien für mehrere Gemeinden. Die notwendigen Bus-Depots für die rund 25 Postautos, Reisecars und Kleinbusse befinden sich in Sempach Station (Gemeinde Neuenkirch), Niederwil (Rickenbach) und Baldegg (Hochdorf). Die Wartung sämtlicher Fahrzeuge wird in der Werkstatt am Standort Niederwil vorgenommen. Die bald 100-jährige Firma beschäftigt heute ca. 85 Personen.

Das Angebot wird laufend und nachhaltig weiterentwickelt. So gehören seit neustem drei Vollelektrobusse zum Fahrzeugpark – ganz im Sinn der neuen Energiepolitik von Bund und Kanton Luzern. In den nächsten Jahren werden alte Fahrzeuge sukzessive durch Elektrobusse ersetzt. Für die neuen Fahrzeuge werden in den nächsten Jahren zusätzliche Buseinstellplätze und eine neue Werkstatt für die Elektrobusse benötigt. Aus betrieblicher Sicht eignet sich dafür das Grundstück Nr. 145 am besten, da es direkt an das bestehende Areal in Niederwil grenzt.

Bisheriges Vorgehen

Die SB Trans GmbH beabsichtigte, 2021 eine neue Halle mit Werkstatt und Einstellplätzen auf dem Grundstück Nr. 145 zu erstellen. Dieses Gesuch konnte in der Weilerzone (seit 2018 Nichtbauzone) nicht bewilligt werden. Die kantonale Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) schlug daraufhin eine Sonderbauzone vor, da eine Kleinbauzone für wirtschaftlich gut aufgestellte Betriebe in Erwägung gezogen werden könne, wenn der Bedarf nachgewiesen sei und eine Umsiedlung in eine nahe gelegene Bauzone als unverhältnismässig erscheine. Es musste eine Interessensabwägung vorgenommen werden.

Nach der Startsituation vom 29. November 2022 wurde eine Vorabklärung beim Kanton vorgenommen, welche positiv ausfiel und die Umstellung auf Elektrobusse und die damit verbundene Defossilisierung der Fahrzeugflotte würdigte.

Am 14. Februar 2024 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht des Kantons. Darin wird die Teilrevision insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt. Unter Beachtung der aufgeführten Änderungsanträge stimme die Vorlage mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein. Die Fläche wurde aufgrund der Anträge um den Abstellplatz auf Grundstück Nr. 147 reduziert. Weiter wurden Ergänzungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) betreffend Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen und ökologischen Ausgleichsflächen vorgenommen.

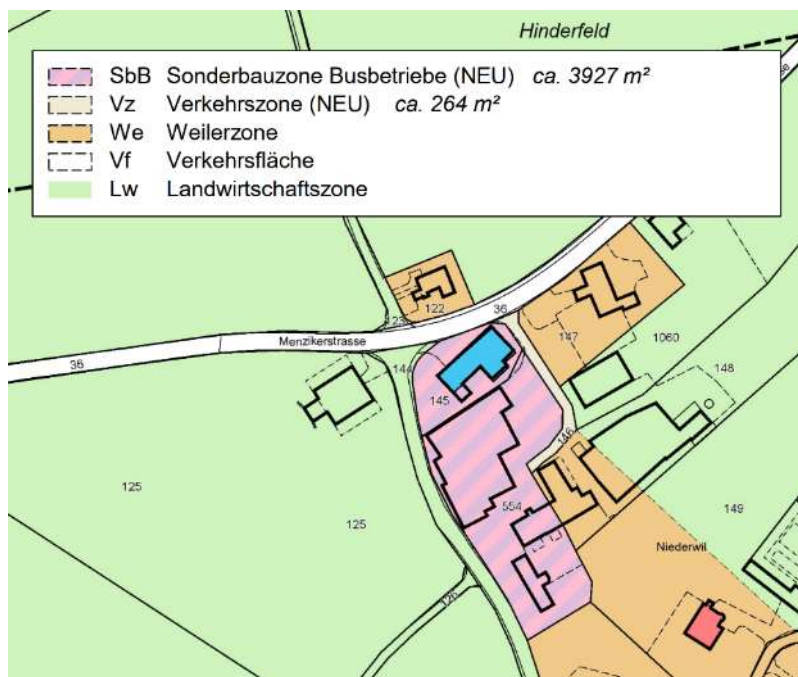
Die öffentliche Auflage fand vom 2. April bis 1. Mai 2024 statt. Während der Auflagefrist ging eine Einsprache ein. Mit dem Einsprecher wurde eine Einspracheverhandlung geführt. Die Einsprache wurde ohne Anpassung an den Planungsinstrumenten zurückgezogen.

Änderung Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement

Die Grundstücke Nr. 145 und 554 (insgesamt ca. 3'930 m²) werden von der Weilerzone in die neue Sonderbauzone Busbetriebe (SbB) eingezont, die Strassenparzelle Nr. 146 (rund 260 m²) wird der Verkehrszone zugewiesen. Auf eine Gestaltungsplanpflicht kann verzichtet werden, da das Bauvorhaben bereits sehr konkret ist und es sich um grösstenteils bebautes Areal handelt.

Für die SbB werden mit dem neuen BZR-Artikel 10a massgeschneiderte Zonenbestimmungen festgelegt, die den Anforderungen der SB Trans GmbH entsprechen. Detaillierte Informationen können dem Planungsbericht für die Vorprüfung entnommen werden.

Mit der Einzonung ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Mit der Einzonung werden keine Fruchtfolgeflächen mit Qualität beansprucht.



Detailberatung

Im Rahmen der Detailberatung der Ortsplanungsrevision können aus der Gemeindeversammlung Anträge zur Änderung oder Ergänzung der Vorlage 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.

Bericht der Controlling-Kommission

Siehe Seite 30

Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung: Sonderbauzone Busbetriebe, Niederwil

Antrag des Gemeinderats:

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

Rechtsmittel gegen die Beschlüsse der Stimmberechtigten

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten vom 26. Juni 2024 können innert 20 Tagen seit dem Abstimmungstag mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Absatz 3 PBG).

Genehmigung durch den Regierungsrat

Der Gemeinderat unterbreitet die beschlossenen Änderungen am Zonenplan sowie dem Bau- und Zonenreglement dem Regierungsrat zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden gegen die Teilrevision der Ortsplanung (§ 64 Absatz 1 PBG).

DIE RICKENBACHER
Controlling-Kommission

**Bericht der Controlling-Kommission an die Stimmberechtigten
der Gemeinde Rickenbach**

Als Controlling-Kommission haben wir die Änderung im rechtsetzenden Erlass
«Bau- und Zonenreglement (BZR)» im Zusammenhang mit der Teilrevision der Ortsplanung
betreffend Schaffung einer neuen Sonderbauzone Busbetriebe SbB der Gemeinde Rickenbach
beurteilt.

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

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den gesetzlichen und verfassungsmässigen
Grundlagen von Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Eine positive Vorprüfung des Bau-,
Umwelt- und Wirtschaftsdepartements Luzern liegt vor.

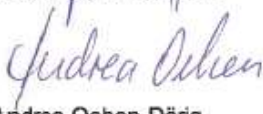
Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen
Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses klar und vollständig
dargelegt.

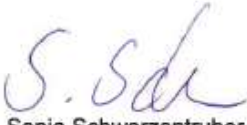
Wir empfehlen, die Änderung im rechtsetzenden Erlass «Bau- und Zonenreglement (BZR) der
Gemeinde Rickenbach zu genehmigen.

Rickenbach, 23. Mai 2024

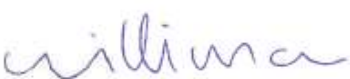
Controlling-Kommission Rickenbach


Josef Wey | Präsident


Andrea Oehen-Dörig


Sonja Schwarzentruher-Kiser


Rinaldo Stalder


Cornelia Willmann-Hurni

Traktandum 4: Sonderkredit für Sanierung Wärmeerzeugung Schulanlage

Sachverhalt

Die bestehende Ölheizung (Jahrgang 1996) im Schulhaus Buttenbergstrasse 5 muss aufgrund ihres Alters ersetzt werden. Neu sollen für die gesamte Schulanlage zwei neue Erdsonden- Wärmepumpen installiert werden. Dazu werden 24 Erdsonden à 275m Länge benötigt, welche auf dem Sportplatz der Schulanlage gebohrt werden. Die Verbindungsleitungen der Erdsonden werden in einen erdverlegten Schacht auf den Sondenverteiler geführt. Vom Erdsondenschacht verlaufen die Leitungen im Erdreich in den bisherigen Tankraum des Primarschulhauses Buttenbergstrasse 5. Der alte Tankraum wird neu zum Technikraum für die neue Wärmepumpenanlage. Der bestehende Öltank wird entleert, gereinigt und demontiert. In diesem Technikraum werden die zwei Wärmepumpen, zwei Heizungsspeicher, die Expansion und ein Druckstufenentgaser installiert. Der bisherige Technikraum wird dadurch frei und kann für andere Zwecke verwendet werden.

Die bestehenden Heizgruppen im Schulhaus, als auch die bestehenden Gruppen in den einzelnen Gebäuden werden im gleichen Zug mit saniert.

Die bestehende Warmwasseraufbereitung im Kubus wird künftig ebenfalls mit den geplanten Wärmepumpen erzeugt. Dazu wird die Brauchwarmwasserladung der neuen Situation angepasst. Die bestehenden Elektro-Warmwasseraufbereitung in den weiteren Schulgebäuden bleiben bestehen, da der Wasserverbrauch sehr gering ist.

Zusätzlich muss die Steuerung der bestehenden Lüftungsanlagen altersbedingt ebenfalls ersetzt werden.

Die Kosten für die Sanierung des Sportplatzes (Standard wie bisher) sind im Kostenvoranschlag «Aufstockung Kindergartengebäude» enthalten.

Kostenschätzung:

- Erdsondenbohrungen	Fr.	410'000.00
- Sammelschacht mit Verbindungsleitungen	Fr.	165'000.00
- Grab- und Umgebungsarbeiten	Fr.	34'000.00
- bauliche Arbeiten und Bohrlöcher	Fr.	30'000.00
- Demontage Ölheizung inkl. Öltank, Unterstationen	Fr.	17'000.00
- 2 Wärmepumpen, Speicher, Leitungen und Zubehör	Fr.	320'000.00
- Anpassung Unterstation MZH	Fr.	73'000.00
- Anpassung Warmwasseraufbereitung Kubus	Fr.	18'000.00
- Elektroinstallationen	Fr.	45'000.00
- Netzkostenbeitrag	Fr.	15'000.00
- Gebühren und Bewilligungen	Fr.	6'000.00
- Ersatz Lüftungssteuerung	Fr.	50'000.00
- Diverses + Rundung	Fr.	57'000.00
Total exkl. Mwst	Fr.	<u>1'240'000.00</u>
Mwst 8.1 %	Fr.	100'000.00
Total inkl. Mwst	Fr.	<u>1'340'000.00</u>

**Bericht der Controlling-Kommission an die Stimmberechtigten
der Gemeinde Rickenbach**

Als Controlling-Kommission haben wir den **Sonderkredit von Fr. 1'340'000.00 für die Sanierung der Wärmeerzeugung Schulanlage** beurteilt.

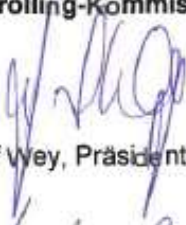
Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung entspricht die Vorlage den mittel- und langfristigen strategischen Zielsetzungen. Wir erachten die Rechtmässigkeit, die Vollständigkeit, die Transparenz, sowie die Klarheit und Verständlichkeit der Vorlage als eingehalten.

Wir empfehlen, den Sonderkredit von Fr. 1'340'000.00 für die Sanierung der Wärmeerzeugung Schulanlage zu genehmigen.

Rickenbach, 23. Mai 2024

Controlling-Kommission Rickenbach


Josef Wey, Präsident


Andrea Oehen-Dörig


Rinaldo Stalder


Sonja Schwarzentruher-Kiser


Cornelia Willmann-Hurni

Beschlussfassung über den Sonderkredit Sanierung Wärmeerzeugung Schulanlage

Antrag des Gemeinderats:

Der Sonderkredit von Fr. 1'340'000.00 für die Sanierung Wärmeerzeugung Schulanlage im Jahr 2025 sei zu genehmigen.