

Siedlungsleitbild



Der Gemeinderat Rickenbach hat das vorliegende Siedlungsleitbild am 6. Juli 2021 genehmigt und in Kraft gesetzt.

Namens des Gemeinderats Rickenbach

Adrian Häfeli
Gemeinderat Ressort Präsidiales

Stefan Huber
Gemeindeschreiber

Inhaltsverzeichnis

1. Absicht des Gemeinderats	3
1.1 Zweck des Siedlungsleitbilds.....	3
1.2 Wirkung und Planungshorizont des Siedlungsleitbilds.....	3
1.3 Verhältnis des Siedlungsleitbilds zu anderen Planungsinstrumenten.....	3
1.4 Vorgehen / Planungsschritte	4
1.5 Mitglieder der Ortsplanungskommission (OPK)	4
2. Situationsanalyse	5
2.1 Qualitäten und Potenziale	5
2.2 Bevölkerungsentwicklung	5
2.3 Beschäftigungsentwicklung	5
2.4 Arbeitsstättenentwicklung.....	6
2.5 Baulandreserven und Bauzonenbedarf.....	6
2.6 Siedlungsstruktur.....	7
2.7 Umfeld und Positionierung	7
3. Handlungsbedarf.....	8
3.1 Grundlagen.....	8
3.2 Siedlungsentwicklung nach innen	8
4. Strategische Ziele.....	10
5. Leitsätze und Massnahmen	11
5.1 Siedlungsentwicklung.....	11
5.1.1 Räumliche Entwicklung des Ortsteils Rickenbach	13
5.1.2 Räumliche Entwicklung des Ortsteils Pfeffikon	13
5.2 Wohnen	14
5.3 Arbeiten	15
5.4 Freizeit / Sport / Kultur.....	15
5.5 Schule.....	16
5.6 Soziales und Gesundheit.....	16
5.7 Einkaufen und Dienstleistungen.....	17
5.8 Mobilität	17
5.9 Umweltschutz, Ver- und Entsorgung.....	17
6. Glossar Siedlungsleitbild-Plan	19

Beilagen

Plan Siedlungsleitbild Ortsteil Rickenbach

Plan Siedlungsleitbild Ortsteil Pfeffikon

1. Absicht des Gemeinderats

1.1 Zweck des Siedlungsleitbilds

Das Siedlungsleitbild befasst sich mit den Siedlungs- und Landschaftsräumen der gesamten Gemeinde. Der Gemeinderat will

- die Entwicklung von Siedlung und Landschaft
- die Attraktivität der Gemeinde
- die Verkehrsbedürfnisse von Einwohnern und Gewerbe
- die Umwelt- und Erschliessungsfragen
- den ökonomischen Einsatz der finanziellen Mittel

in einen Zusammenhang stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzeigen und die Koordinationsaufgaben bezeichnen. Die Umsetzung der Massnahmen erfolgt jeweils im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten.

1.2 Wirkung und Planungshorizont des Siedlungsleitbilds

Das Siedlungsleitbild

- zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung der Gemeinde auf. Der Gemeinderat und die Verwaltung richten ihre nachfolgenden Planungen auf die Ziele und Grundsätze des Siedlungsleitbilds aus.
- konzentriert sich auf die Bestimmung der strategischen Ziele, die Siedlungsentwicklung nach innen und die kurzfristige Umsetzung der Rückzonungsstrategie für Wohn- und Mischzonen.
- erlaubt sich mit der Darstellung der aus heutiger Sicht geeigneten Einzonungen mittel- und langfristige Überlegungen zur Raumentwicklung, die über den Planungshorizont von 15 bis 20 Jahren hinausgehen und über die künftige Siedlungsbegrenzung Aufschluss geben (vgl. Plan).
- zeigt Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe und regionalen Entwicklungsbedarf bezüglich Arbeitszonen auf.
- fasst alle relevanten Aspekte der Raumnutzung zu einem Gesamtbild zusammen.
- nimmt keine Entscheide der Gemeindeversammlung vorweg.
- entspricht nicht zwingend dem heutigen Willen der Grundbesitzer, hat aber auch keine eigentümerverbindliche Wirkung.

1.3 Verhältnis des Siedlungsleitbilds zu anderen Planungsinstrumenten

Das Siedlungsleitbild

- ist mit den übergeordneten Planungen und der Gemeindestrategie abgestimmt.
- ist das Fundament einer weitsichtigen Ortsplanung.
- fügt sich in den Planungsablauf (Strategie, Richtplanung, Nutzungsplanung) ein, der „vom Übergeordneten zum Detail“ führt.
- dient bei der Erarbeitung des Bau- und Zonenreglements, der Zonenpläne Siedlung und Landschaft sowie bei weiteren nachfolgenden Planungen als Grundlage.

1.4 Vorgehen / Planungsschritte

Als Grundlage zur Erarbeitung des neuen Siedlungsleitbilds diente für den Ortsteil Rickenbach das Siedlungsleitbild der damaligen Gemeinde Rickenbach vom 4. August 2009 bzw. 4. Januar 2011 (Plan). Die damalige Gemeinde Pfeffikon hatte kein Siedlungsleitbild. Aufgrund neuer Anforderungen aus den revidierten Gesetzen (Raumplanungsgesetz, Gewässerschutzgesetz, Planungs- und Baugesetz) und veränderten Rahmenbedingungen (Kantonaler Richtplan 2015) sowie der Fusion mit der Gemeinde Pfeffikon wurde das neue Siedlungsleitbild erarbeitet. Dabei wurden die Schwerpunkte insbesondere auf die Integration des Ortsteils Pfeffikon und die Siedlungsentwicklung nach innen gelegt. Im Verlauf des Jahres 2020 fand die öffentliche Mitwirkung statt, im September mit einer dazugehörigen Informationsveranstaltung inkl. Diskussionsrunde. Der Gemeinderat verabschiedete das Siedlungsleitbild am 9. November 2020 für die kantonale Vorabklärung.

1.5 Mitglieder der Ortsplanungskommission (OPK)

- Zettel Thomas, Gemeinderat Ressort Bau + Infrastruktur (Vorsitz)
- Häfeli Adrian, Gemeindepräsident (ab 1.9.2020)
- Egger Michael
- Furrer Christian
- Furrer Werner
- Koller Adrian
- Schüpfer Johannes
- Wermelinger Andreas
- Fischer Peter, Geschäftsführer
- Suter-Ottiger Monika, Gemeindeschreiber-Substitutin (Protokoll)

2. Situationsanalyse

Die Basis für das vorliegende Siedlungsleitbild bildet die Grundlagen-Analyse vom Sommer 2019 zu verschiedenen Aspekten (z.B. Einwohnerentwicklung, Gebäudebestand, kantonale Rahmenbedingungen etc.). Die folgenden Abschnitte sind ein Zusammenzug der wesentlichen Punkte, welche die Gemeinde charakterisieren und als Ausgangslage für die planerischen Leitsätze in den nachfolgenden Kapiteln dienen.

2.1 Qualitäten und Potenziale

Die Gemeinde weist mit ihren verschiedenen Ortsteilen eine hohe Lebens- und Erholungsqualität auf. Die wichtigsten Vorzüge sind:

- abwechslungsreiche Landschaft und Naherholungsgebiete; vielfach nebefreie Lage
- stetige Weiterentwicklung und Investitionen in Infrastrukturen und das Siedlungsbild (Gemeindehaus, Kindergarten, Spielplatz etc.)
- gutes Schulangebot
- diverse Einkaufsmöglichkeiten
- aktives Dorfleben mit über 40 Vereinen
- gute Anbindungen für motorisierten Individualverkehr und öffentlichen Verkehr

In bestimmten Bereichen bestehen in der Gemeinde Verbesserungspotenziale:

- Siedlungslücken und Unternutzungen im Siedlungsgebiet, insbesondere auch in zentral gelegenen Bauzonen
- als Folge des wirtschaftlichen Strukturwandels schlecht genutzte Ökonomiegebäude in der Nichtbauzone
- aufgrund der geografischen Trennung der beiden Ortsteile Rickenbach und Pfeffikon ist das Zusammengehörigkeitsgefühl erschwert

2.2 Bevölkerungsentwicklung

Die ständige Wohnbevölkerung der Gemeinde umfasste Ende 2018 3'366 Einwohner. Zwischen den Jahren 2003 und 2018 lag das durchschnittliche jährliche Wachstum bei + 1,34 %. Bei Fortsetzung dieses Trends der letzten Jahre von durchschnittlich + 41 Einwohnern pro Jahr kann die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2035 auf rund 4'050 Einwohnende steigen.

Die beiden Ortsteile Rickenbach und Pfeffikon weisen ein unterschiedliches Bevölkerungswachstum auf. Aus heutiger Sicht stellt die Schulraumplanung einen kritischen Faktor betreffend Bevölkerungswachstum dar.

2.3 Beschäftigungsentwicklung

In der Gemeinde sind gemäss LUSTAT per Ende 2017 1'316 Beschäftigte gemeldet, was im Vergleich zu 2011 einem Zuwachs um 155 Beschäftigte bzw. 13,3% entspricht. Der Zuwachs liegt damit über demjenigen des restlichen Michelsamts (3,9 %) und des Kantons Luzern (8,4 %) im selben Zeitraum. Das Verhältnis liegt bei 0,4 Beschäftigten pro Einwohner und damit leicht unter dem Wert des restlichen Michelsamts (0,43 Beschäftigte/Einwohner) und unter dem kantonalen Durchschnitt (0,6 Beschäftigte/Einwohner). Prozentual waren Ende 2017 7,4 % der Beschäftigten im 1. Sektor (Landwirtschaft), 51,1 % im 2. Sektor (Gewerbe/Industrie) und 41,5 % im 3. Sektor (Dienstleistung) tätig. Das Gewerbe und die Industrie sind in der Gemeinde somit wirtschaftlich nach wie vor bedeutend.

Rund 50 % der Bevölkerung mit Arbeitsplatz in der Gemeinde bewältigt den Arbeitsweg mit motorisiertem Individualverkehr, die anderen 50 % im Langsamverkehr. Bei einem Arbeitsort ausserhalb der Gemeinde

nutzen ca. 63 % den motorisierten Individualverkehr, 33 % den öffentlichen Verkehr und 4 % den Langsamverkehr (Quelle: Fahrländer Partner AG, Gemeindecheck Wohnen, Gemeinde Rickenbach LU, 1. Quartal 2019, basierend aus statistischen Erhebungen von 2012 – 2016).

2.4 Arbeitsstättenentwicklung

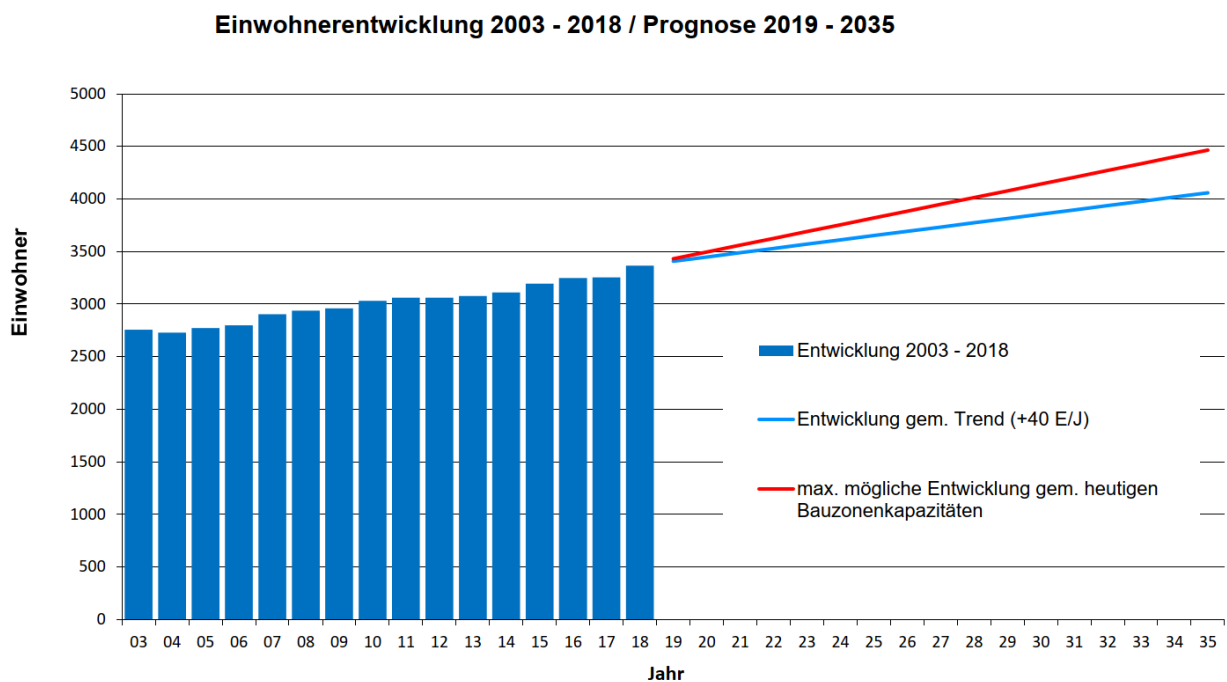
Die Anzahl Arbeitsstätten in der Gemeinde betrug im Jahr 2017 243, was im Vergleich zum 2011 einer Zunahme um 20 Einheiten oder 9 % entspricht (restliches Michelsamt + 5 %, Kanton Luzern + 8,4 %). Der Anteil der drei Wirtschaftssektoren betrug 2017 im 1. Sektor 40 Arbeitsstätten (16,4 %), im 2. Sektor 58 Arbeitsstätten (23,9 %) und im 3. Sektor 145 Arbeitsstätten (59,7 %). Das restliche Michelsamt weist mit 27,8 % einen deutlich höheren Anteil Arbeitsstätten im 1. Sektor aus, liegt folglich im 2. Sektor mit 18,5 % und im 3. Sektor mit 53,7 % unter den Werten der Gemeinde.

Zwei Betriebe in der Gemeinde weisen mehr als 50 Beschäftigte aus. 20 Betriebe beschäftigen 10 – 50 Mitarbeitende. 114 Betriebe melden 2 – 9 Beschäftigte und 107 Arbeitsstätten melden weniger als 2 Beschäftigte.

2.5 Baulandreserven und Bauzonenbedarf

Als Indikator für den haushälterischen Umgang mit dem Boden dient der Bauzonenflächenbedarf. Der effektive Dichtewert überbauter Bauzonenfläche (Wohn-, Zentrums- und Mischzonen) pro Einwohner per Ende 2018 ist sehr unterschiedlich: Ortsteil Rickenbach: 213 m² pro Einwohner, Ortsteil Pfeffikon: 293 m²/E. Die Zielvorgabe für ländliche Gemeinden („L3-Gemeinde“) ist 240 m²/E. Die geschätzten Dichtewerte beider Ortsteile im Falle eines komplett ausgenutzten Zonenplans liegen unter der Zielvorgabe.

Gemäss den Berechnungen mit dem Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT, 2018) besteht in den bestehenden Bauzonen der Gemeinde ein theoretisches Potenzial für rund 1'000 zusätzliche Einwohner. Dies würde in den nächsten 15 Jahren eine durchschnittliche Zunahme von rund 65 E/Jahr bedeuten. Damit würde die Gemeinde in 15 Jahren (im Jahr 2032) einen Stand von knapp 4'500 Einwohnern erreichen und die Einwohnerkapazitäten der bestehenden Bauzonen ausschöpfen.



Entwicklung der Einwohner 2003 – 2018 / Prognose 2019 – 2035

Der Bedarfsnachweis für Einzonungen kann mit diesen Zahlen im Moment nicht erbracht werden, da gemäss der LUBAT-Berechnung ausreichend Bauzonenkapazitäten in der Gemeinde vorhanden sind. Der Fokus der zukünftigen Entwicklung wird neben der Umsetzung der Rückzonungsstrategie auf der Siedlungsentwicklung nach innen und der Überprüfung der bestehenden Bauzonen liegen

2.6 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde besteht aus den Siedlungsgebieten Rickenbach und Pfeffikon, dem Industriegebiet Bohler sowie den Kleinsiedlungen Niederwil und Mullwil. Rickenbach, Pfeffikon, Niederwil und Mullwil bestanden bereits im 19. Jahrhundert. In den 1970er Jahren begann die bis heute anhaltende Ausdehnung der Wohnquartiere Rickenbachs und Pfeffikons. Die Hauptentwicklungsschritte der Industrieareale erfolgten etwas später.

Rickenbach und Pfeffikon bestehen heute aus je einem organisch gewachsenen historischen Dorfkern und darum herum im Raster angeordneten Wohnquartieren – teilweise in Hanglage - sowie einzelnen Gewerbearealen.

Beide Ortsteile sind ländlich geprägt und besitzen eine lockere Bebauung; Rickenbach ist allerdings deutlich kompakter als Pfeffikon. In Rickenbach sind die Kirche und der Rickenbach, der quer durch das Dorf fliesst, prägend für das Ortsbild. In Pfeffikon stellen ebenfalls die Kirche und der Mühleweiher besondere Orte im Dorf dar. Die Siedlungsstruktur Pfeffikons ist teilweise auf die direkt angrenzenden Gemeinden des Kantons Aargau – Menziken und Reinach – abgestimmt.

2.7 Umfeld und Positionierung

Die Gemeinde befindet sich in ländlicher, ruhiger Lage. Die Landschaft ist landwirtschaftlich geprägt sowie mit Waldflächen und Hügeln durchzogen. Die Gemeinde ist eine attraktive Wohngemeinde.

Der Ortsteil Rickenbach liegt leicht erhöht auf einem Plateau zwischen dem Surental (mit Sursee) und dem Wynental (mit Menziken und Reinach). Rickenbach ist umgeben von den Hügeln Bogeten, Buttenberg und Stierenberg.

Der Ortsteil Pfeffikon, der seit der Fusion zur Gemeinde Rickenbach gehört, liegt am Osthang des Stierenbergs. Die Bevölkerung von Pfeffikon orientiert sich Richtung Aargau, fühlt sich jedoch trotzdem Luzern zugehörig. Die ÖV-Haltestellen und die meisten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Kanton Aargau.

Sursee bzw. Menziken und Reinach sind schnell erreichbar und bieten für beide Ortsteile wichtige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie die nächsten Anschlüsse an das Bahnnetz und/oder die Autobahn. Die Postauto- und Buslinien gewährleisten eine direkte ÖV-Erschliessung.

Am 25. September 2020 hat der Bundesrat die Anpassung 2020 des Konzepts Windenergie verabschiedet. Es legt fest, wie die Bundesinteressen bei der Planung von Windenergieanlagen zu berücksichtigen sind und zeigt mögliche Räume mit Potenzial zur Nutzung von Windenergie auf. Planungs- und Projektträger verfügen damit über eine Entscheid- und Planungshilfe. Teilflächen der Gemeinde Rickenbach werden aus Sicht des Bundes als Gebiete mit hohem Windpotenzial ausgeschieden. Diese sind im Rahmen der kantonalen Richtplanung zu prüfen.

3. Handlungsbedarf

3.1 Grundlagen

Der Handlungsbedarf für die Überarbeitung des Siedlungsleitbilds ergibt sich aus den neuen Anforderungen durch die revidierten Gesetze (Raumplanungsgesetz, Gewässerschutzgesetz, Planungs- und Baugesetz) und die veränderten Rahmenbedingungen (Kantonaler Richtplan 2015) sowie aufgrund der Fusion mit Pfeffikon per 1. Januar 2013.

Die Gemeinden sind heute zudem gemäss der Koordinationsaufgabe S1-4 des Kantonalen Richtplans 2015 angehalten, in ihren SLB „*Aussagen zur Siedlungsentwicklung nach innen (Umnutzung, Erneuerung, Verdichtung, Aufwertung) vorzusehen sowie die Entwicklungsmöglichkeiten in unter- oder ungenutzten Bauzonen (Bauzonenreserven) aufzuzeigen.*“

Folgende Unterlagen bildeten die Grundlage für die Überarbeitung des Siedlungsleitbilds:

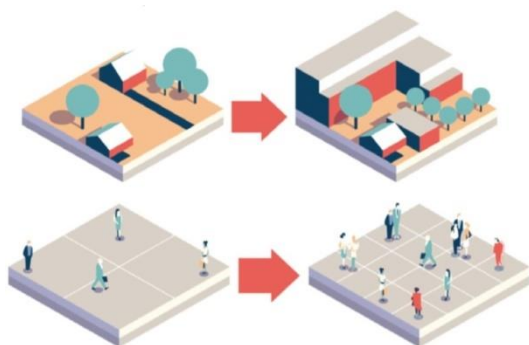
- Siedlungsleitbild, Ortsteil Rickenbach (Stand 2011)
- Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton Luzern, Stand 1. Januar 2019
- Planungs- und Bauverordnung (PBV) Kanton Luzern, Stand 1. Januar 2019
- Kantonaler Richtplan 2015
- Kantonale Arbeitshilfe „Kommunales Siedlungsleitbild“ (Ausgabe Juni 2016)
- Kantonale Arbeitshilfe „Siedlungsentwicklung nach innen“ (Ausgabe Januar 2013)

3.2 Siedlungsentwicklung nach innen

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

(Weitere Informationen: Arbeitshilfe und Beispielsammlung „Siedlungsentwicklung nach innen“, Kanton Luzern, Raum und Wirtschaft, verfügbar unter: www.rawi.lu.ch)

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen sollen Qualität und Quantität innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets gesichert werden. Die Siedlungsentwicklung nach innen darf jedoch nicht mit baulicher Verdichtung gleichgesetzt werden, auch wenn diese eine wesentliche Voraussetzung ist. Vielmehr wird eine höhere Nutzungsdichte der Bauzonen in Bezug auf die Bewohnenden und Beschäftigten angestrebt. Auch die Balance zwischen Siedlung, Verkehr und Freiräumen ist bei der Siedlungsentwicklung nach innen bedeutend, dies kann auch zur Freihaltung von Grün- und Freiräumen führen.¹



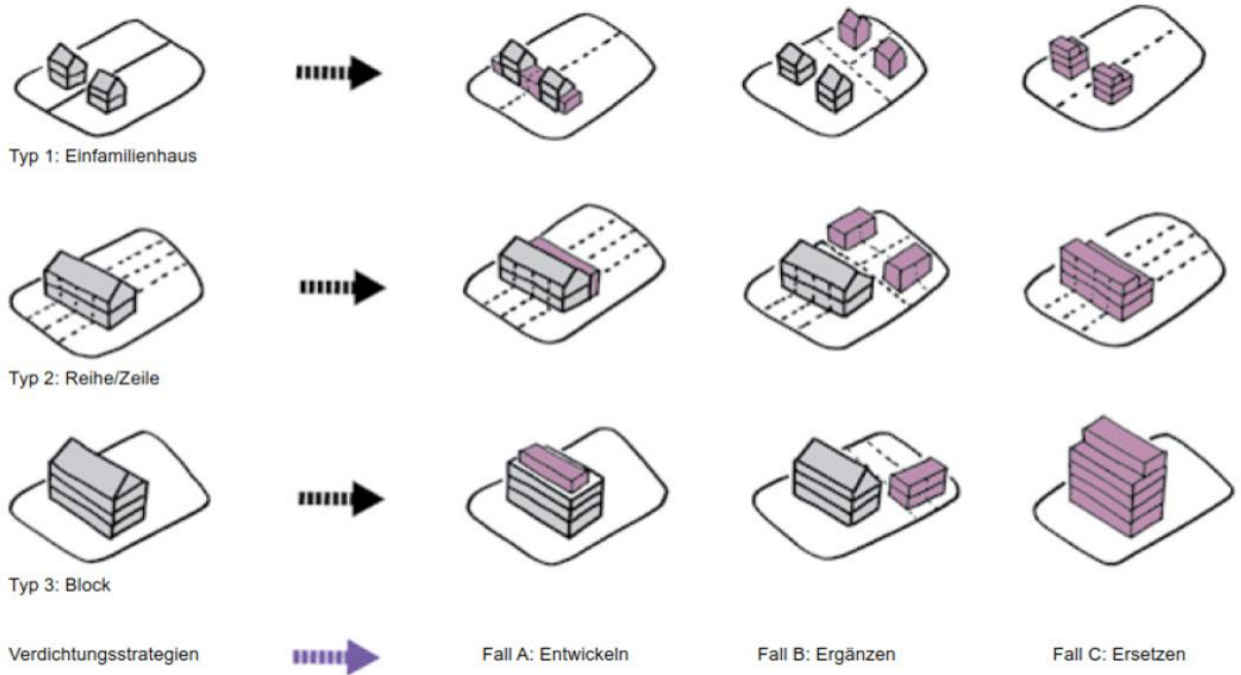
bauliche Dichte

Nutzungsdichte

Verdichtung als Schlüsselgrösse der Innenentwicklung: Bauliche Dichte, Nutzungsdichte und soziale Interaktionsdichte. Quelle: Felber, Stephan (2017): Köniz verdichtet – auch in Zukunft? SVI Schwerpunktthema 17/18 "Mobilität in Zeiten der Dichte", 9. November 2017, Köniz

¹ Quelle: Masterarbeit von Lukas Huber: Akzeptanz der Innenentwicklung bei der Bevölkerung in ländlichen Luzerner Gemeinden, 2018

In der folgenden Abbildung sind ausgehend von verschiedenen Bautypologien die drei Verdichtungsstrategien „Entwickeln“, „Ergänzen“ und „Ersetzen“ skizziert.



Bautypologien und Verdichtungsstrategien (Panorama AG)

4. Strategische Ziele

- G1 Die Gemeinde behält ihren Charakter als moderne, wohn- und gewerbe- sowie bürgerfreundliche Gemeinde in ländlicher Umgebung.
- G2 Die Gemeinde ist bestrebt, das Zusammengehörigkeitsgefühl zwischen den Ortsteilen Rickenbach und Pfeffikon zu steigern.
- G3 Die Gemeinde strebt zeitnah die Entlassung aus dem Status «Rückzonungsgemeinde» an.²
- G4 Die Gemeinde bleibt eigenständig; eine gute Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden ist aber wichtig.
- G5 Die Gemeinde strebt ein gesundes, qualitatives und ökonomisch sinnvolles Einwohnerwachstum von 1,25 % an.
- G6 Das Wachstum muss auf die lokal zur Verfügung stehenden Infrastrukturen bzw. deren zeitgemässen Ausbau abgestimmt sein.
- G7 Die in der Gemeinde bestehenden Fruchtfolgeflächen sind zu erhalten.

² vgl. Merkblatt Bauzonendimensionierung der Dienststelle rawi vom Mai 2018

5. Leitsätze und Massnahmen

Die Reihenfolge sowie Nummerierung der folgenden Leitsätze und Massnahmen stellt keine Priorisierung dar.

5.1 Siedlungsentwicklung

Leitsätze

- S1 Die Gemeinde fördert die Attraktivität der Dorfbilder von Rickenbach und Pfeffikon; insbesondere ihre Dorfkerne sollen das Siedlungsbild der Gemeinde zunehmend prägen.
- S2 Die Gemeinde setzt sich für die Realisierung von architektonisch überzeugenden Bauten ein und legt Wert auf ein attraktives Siedlungsbild.
- S3 Die Gemeinde lenkt die Schliessung von Siedlungslücken sowie die Baulandmobilisierung aktiv und vorausschauend; sie vermeidet damit allfällige zukünftige Nutzungskonflikte.
- S4 Die Gemeinde ist bestrebt, die Siedlungsentwicklung nach innen insbesondere in den Dorfzentren zu begünstigen.
- S5 Bei der Siedlungsentwicklung nach innen muss auf die gemäss Bauinventar schützenswerten Gebäude (z.B. Kirche Pfeffikon, Mühle Pfeffikon, Löwen Rickenbach, Kirche Rickenbach) Rücksicht genommen werden.
- S6 Eine dichtere Nutzung mit Betrieben, die mässig störend sind oder den täglichen Bedarf der Bevölkerung decken, mit Dienstleistungsbetrieben und mit Wohnnutzung in den Dorfzentren ergänzt die landwirtschaftliche Struktur ausserhalb des Siedlungsgebiets.
- S7 Die Siedlungsbegrenzungen legen fest, welche Gebiete auch langfristig von der Siedlungsentwicklung freizuhalten sind. Sie dienen u.a. dem Erhalt von Erholungsräumen und dem Freihalten von natürlichen und naturnahen Lebensräumen sowie Gefahrengebieten.
- S8 Die Gemeinde strebt die Haltung bzw. Senkung des Bauzonenflächenbedarfs pro Einwohner an.
- S9 Die Gemeinde setzt sich im Rahmen der begrenzten Möglichkeiten für die Umnutzung von leerstehenden Gebäuden in der Nichtbauzone ein, z.B. Lager in Ökonomiegebäuden.
- S10 Die Qualität und der Charakter der Quartiere (z.B. Ausblick ins Grüne, attraktive Spielflächen, reges Quartierleben etc.) ist zu erhalten; punktuell ist zudem eine grössere Ausnutzung zu ermöglichen.
- S11 Die öffentlichen Freiräume im Siedlungsgebiet werden erhalten.
- S12 Die Naherholungsräume sollen weiterhin ein attraktives Merkmal der Gemeinde sein.

Massnahmen

	Massgebender Leitsatz	Beschrieb	Planungshorizont	Zuständigkeit
1.	S2	Unterstützung bei der Entwicklung und Umsetzung qualitativer Projekte, z.B. durch Beratung von Grundeigentümern durch die Gemeinde oder externe Fachpersonen, idealerweise bereits im Vorfeld des Baubewilligungsverfahrens.	laufend	GR ³

³ Gemeinderat

2.	S2	Anreize zur Realisierung von architektonisch überzeugenden Bauten setzen, z.B. durch Festlegung von Gestaltungs- und Bebauungsplanpflichten.	kurzfristig	OPK ⁴
3.	S3	Beibehaltung und laufende Aktualisierung der Verortung der unbebauten und zu verdichtenden Standorte (im Siedlungsleitbild-Plan markiert).	laufend	GR
4.	S3	Aktive Bodenpolitik, z.B. durch Kauf und Vermittlung von Schlüsselgrundstücken, Lancierung und Förderung von ortsbaulichen Verfahren und Arealentwicklungen oder partnerschaftlichem, kooperativem Einbezug der Privaten.	mittelfristig	GR
5.	S3	Baulandverflüssigung gemäss § 38 PBG, z.B. durch Verträge mit Grundeigentümern oder – falls keine vertragliche Einigung – durch Kaufrecht oder Auszonung. Grundeigentümer müssen frühzeitig (mindestens zwei Jahre vorher) darauf aufmerksam gemacht werden.	mittelfristig	GR
6.	S3	Die Grösse und Abgrenzung der öffentlichen Zonen sind zu prüfen.	kurzfristig	OPK
7.	S4	Bei Projekten über mehrere Grundstücke sind Bebauungskonzepte, Studienaufträge, begleitete Planungen und Ähnliches geeignet als Anschlag, Konsens- und Ideenfindung. Über eine Bereinigung der Grundstücksgrenzen sowie die gemeinsame Erschliessung ist zum gegebenen Zeitpunkt zu verhandeln.	laufend	GR
8.	S6	Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen schafft die Gemeinde gute Rahmenbedingungen für Umnutzungen, Sanierungen und Ersatzbauten durch die Grundeigentümer, z.B. mit Bestimmungen im BZR.	kurzfristig	OPK
9.	S6, S10	Zukünftig soll der Vermischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie des Gewerbes mit Wohnnutzungen mit der Entflechtung der Zonen entgegengewirkt werden.	kurzfristig	OPK
10.	S8	Anpassung Zonenplan an Bestand, damit insbesondere in neuen Quartieren keine unrealistische, unzweckmässige theoretische Bauzonekapazitäten bestehen. Im Rahmen der Nutzungsplanung können für ausgewählte Zonen minimale Überbauungsziffern (ÜZ) oder Gesamthöhen festgelegt werden.	kurzfristig	OPK
11.	S8	Beratung der Grundeigentümer über ihre Möglichkeiten zur Nachverdichtung innerhalb des Zonenkonzepts, z.B. durch Anbauten.	laufend	GR
12.	S4	Sensibilisierung, dass Verdichtung auch durch andere Massnahmen erreicht werden kann, z.B. Generationenwechsel in Einfamilienhäusern.	laufend	GR
13.	S11	Die Ausstattung der öffentlichen Freiräume (z.B. Grünräume, Begegnungszonen, Sitzgelegenheiten, verkehrsberuhigte Plätze, Spielmöglichkeiten für Kinder etc.) wird im Rahmen von Bauprojekten (Hochbauten, Strassenbau etc.) geprüft und umgesetzt.	laufend	GR, BA ⁵

⁴ Ortsplanungskommission

⁵ Bauamt

14.	S12	Ausscheidung von Freihaltezonen zur Sicherung und ev. Aufwertung der Landschafts-Korridore zwischen den Siedlungsteilen.	kurzfristig	OPK
15.	S3	Die Grösse und Abgrenzung der öffentlichen Zonen ist zu prüfen.	kurzfristig	OPK

5.1.1 Räumliche Entwicklung des Ortsteils Rickenbach

Leitsätze

- SR1 Die Siedlungsentwicklung nach innen wird gefördert. Insbesondere im Zentrum soll eine Erhöhung der baulichen und sozialen Dichte erzielt werden.
- SR2 Die Gemeinde schafft optimale Rahmenbedingungen für einen attraktiven und belebten Dorfkern. Ausgehend vom Gemeindehaus und der Überbauung „Alte Mühle“ soll dieses Zentrum gestärkt und mit weiteren Angeboten ergänzt werden.
- SR3 Bei nachgewiesenem Bedarf ist zu einem späteren Zeitpunkt auch eine Entwicklung nach aussen möglich.

Massnahmen

	Massgebender Leitsatz	Beschrieb	Planungshorizont	Zuständigkeit
16.	S6	Im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision sind die Mischzonen im Ortsteil Rickenbach zu überprüfen.	kurzfristig	OPK
17.	S2	Die Sonderbauzone Hof ist aufgrund der revidierten Gesetze und der veränderten Rahmenbedingungen zu überprüfen.	kurzfristig	OPK
18.	S3	Die Wohn- und Arbeitsnutzungen im Gebiet Güpfmühli (vgl. Plan) sind zu prüfen und sollen im Rahmen eines Überbauungs- und Gestaltungskonzepts massvoll verdichtet werden.	kurzfristig	OPK

5.1.2 Räumliche Entwicklung des Ortsteils Pfeffikon

Leitsätze

- SP1 Die Gemeinde strebt im Siedlungsgebiet angrenzend an Reinach ein kompaktes Siedlungsbild und einen attraktiven Wohnraum an.
- SP2 Die Standortvorteile, insbesondere die Nähe zu Menziken und Reinach, sind für eine qualitativ hochstehende Entwicklung vor allem im Segment Wohneigentum zu nutzen.
- SP3 Der Dorfkern und die Möglichkeiten für Begegnungen sollen erhalten bleiben.
- SP4 Die Grenzen aller Siedlungsansätze sollen nicht weiter ausfransen.
- SP5 Die Landschafts-Korridore, welche durch die Siedlung hindurchfliessen, bleiben erhalten. Die Korridore haben eine wichtige Bedeutung für Flora und Fauna sowie das Landschaftsbild.

Massnahmen

	Massgebender Leitsatz	Beschrieb	Planungshorizont	Zuständigkeit
19.	S2	Die Bauernhofzone wird aufgrund revidierter Gesetze und veränderter Rahmenbedingungen überprüft. Diese Zone soll langfristig der Landwirtschaft erhalten bleiben.	kurzfristig	OPK
20.	S2	Die Nutzung der Sonderbauzone Hof Pfeffikon ist in Abstimmung mit der Sonderbauzone Hof in Rickenbach zu überprüfen.	kurzfristig	OPK
21.	SP1, SP3	Die Gemeinde fördert eine qualitative Entwicklung im Dorfkern mit qualitätssichernden Vorgehen (z.B. begleitende Planungen).	kurzfristig	GR
22.	SP2	Die Gemeinde fördert insbesondere im Rahmen von Gestaltungsplänen nach Möglichkeit und bei Bedarf das Stockwerkeigentum.	laufend	GR
23.	SP1	Durch Etappierung von Bebauungen der grösseren Areale soll ein übermässiger Leerwohnungsbestand verhindert und eine gleichmässige Belastung der Infrastrukturen erreicht werden, bspw. mittels Vorgaben in Gestaltungsplänen.	kurzfristig	GR

5.2 Wohnen

Leitsätze

- W1 Angestrebt wird eine gute Durchmischung verschiedener Bevölkerungsgruppen. Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass die Wohnbedürfnisse aller Bevölkerungs- und Altersschichten abgedeckt werden können; ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Eigentums-, Genossenschafts- und Mietobjekten wird angestrebt.
- W2 Die Gemeinde bevorzugt ortskundige Bauherren und Planer, welche die örtlichen Gegebenheiten kennen und berücksichtigen.
- W3 Punktuell ist eine bessere Ausnützung der Wohnquartiere mit älterem Bestand zu ermöglichen, solange die Qualität gewährleistet werden kann.

Massnahmen

	Massgebender Leitsatz	Beschrieb	Planungshorizont	Zuständigkeit
24.	W1, W3	Mit Mehrfamilienhausprojekten – insbesondere im Stockwerkeigentum – soll der Generationenwechsel in Einfamilienhäusern erzielt werden.	laufend	GR
25.	W1	Mit der Förderung innovativer Generationenhäuser begünstigt die Gemeinde die Durchmischung der Altersgruppen.	laufend	GR
26.	W1	Die Gemeinde setzt sich ein für Alterswohnungen in den Zentren der Ortsteile.	laufend	GR

5.3 Arbeiten

Leitsätze

- A1 Die Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe sollen bestehen bleiben und sich entwickeln können. Die Gemeinde unterstützt auch die Industrie- und Gewerbebetriebe und fördert nach Möglichkeit die weitere Entwicklung.
- A2 Die Weiterentwicklung bestehender Betriebe im Industriegebiet Bohler wird von der Gemeinde unterstützt.
- A3 Die Gemeinde schafft die nötigen Rahmenbedingungen und setzt Anreize, um neue Arbeitsplätze zu bilden, mit dem Ziel, ein qualitatives Wachstum sicherzustellen. Nicht störende Gewerbebetriebe sollen speziell gefördert werden.
- A4 Die Landwirtschaft trägt auch in Zukunft zum Erhalt des Landschaftsbildes bei.

Massnahmen

	Massgebender Leitsatz	Beschrieb	Planungshorizont	Zuständigkeit
27.	A3	Mit der etappierten Einzonung von Flächen im Gebiet Wolfgrueb werden bestehenden Gewerbebetrieben und solchen, die Synergiepotenzial mit bestehenden Gewerbebetrieben aufweisen, Grundstücke an geeigneter Lage zur Verfügung gestellt.	langfristig	GR
28.	A4	Die Gemeinde unterstützt Landwirte bei der Aussiedlung ihrer Betriebe.	mittelfristig	GR
29.	A3	Neue Arbeitsformen, beispielsweise Co-Working-Spaces, werden in der Gemeinde unterstützt und gefördert.	laufend	GR

5.4 Freizeit / Sport / Kultur

Leitsätze

- F1 Die Gemeinde will der Bevölkerung ein attraktives Freizeit-, Kultur- und Sportangebot bieten.
- F2 Das Brauchtum und die kulturelle Vielfalt in der Gemeinde werden erhalten, gepflegt und gefördert.
- F3 Die Vereine werden in ihrer Eigeninitiative unterstützt.
- F4 Jugendangebote für eine sinnvolle Freizeitgestaltung werden unterstützt und gefördert.

Massnahmen

	Massgebender Leitsatz	Beschrieb	Planungshorizont	Zuständigkeit
30.	F1	Die bestehenden Freizeiteinrichtungen werden gepflegt und wo nötig ausgebaut.	mittelfristig	GR

5.5 Schule

Leitsätze

- Sc1 Die Gemeinde sorgt für eine gute und effiziente Schulbildung.
- Sc2 Die eigenständige Sekundarstufe im Ortsteil Rickenbach muss erhalten bleiben.
- Sc3 Die Gemeinde setzt sich für die Erhaltung des Schulangebots im Ortsteil Pfeffikon ein.

Massnahmen

	Massgebender Leitsatz	Beschrieb	Planungshorizont	Zuständigkeit
31.	Sc1	Die für optimale Klassengrössen und zeitgemässen Unterricht notwendigen Schulräume werden zur Verfügung gestellt.	laufend	GR
32.	Sc1	Die Sicherheit der Schulwege wird überprüft und bei Bedarf erhöht.	mittelfristig	GR

5.6 Soziales und Gesundheit

Leitsätze

- S&G1 Die Gemeinde setzt alles daran, die gesundheitliche Grundversorgung zu erhalten und zu optimieren.
- S&G2 Die Gemeinde ist bestrebt, dass betagte Menschen in ihrer vertrauten Umgebung wohnen und von ihren Angehörigen betreut werden können. Unterstützende Dienstleistungen werden angeboten.
- S&G3 Die Gemeinde befürwortet die Nutzung des ehemaligen Klosters als Zentrum für Betreuung von Menschen mit Demenz.

Massnahmen

	Massgebender Leitsatz	Beschrieb	Planungshorizont	Zuständigkeit
33.	S&G2	Bei Bedarf ergänzen Spitex-Dienste das Betreuungsangebot.	laufend	GR
34.	S&G2	Zusätzlich ist die Gemeinde bestrebt, dass den betagten Mitmenschen in der Gemeinde oder in Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden genügend Alters- und Pflegeplätze angeboten werden.	laufend	GR
35.	S&G1	Der Aufbau eines Ärzte zentrums wird angestrebt.	kurzfristig	GR

5.7 Einkaufen und Dienstleistungen

Leitsätze

- E1 Die Gemeinde will das vorhandene Angebot an Gütern und Dienstleistungen erhalten und fördert nach Möglichkeit die weitere Entwicklung.

5.8 Mobilität

Leitsätze

- M1 Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr im Ortsteil Rickenbach ist zu erhalten.
- M2 Die Gemeinde sorgt für eine sichere und ortsverträgliche Verkehrsabwicklung, so dass die Lebensqualität durch Immissionen und Gefahren nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Massnahmen

	Massgebender Leitsatz	Beschrieb	Planungshorizont	Zuständigkeit
36.	M2	Die Gemeinde prüft die direkte Anbindung des Ortsteils Pfeffikon an den öffentlichen Verkehr beziehungsweise eine Verbindung zwischen den Ortsteilen.	mittelfristig	GR
37.	M2	Die Gemeinde unterstützt in den Quartieren Tempo-30-Zonen.	mittelfristig	GR
38.	M2	Die Gemeinde optimiert das bestehende Fuss-, Wander- und Radwegnetz. Bei bestehenden Lücken und punktuellen Schwachpunkten (z.B. Verbindung im Dorfkern Rickenbach) werden Möglichkeiten zur Schaffung von attraktiven und sicheren Ergänzungen des öffentlichen Wegnetzes geprüft und umgesetzt.	mittelfristig	GR

5.9 Umweltschutz, Ver- und Entsorgung

Leitsätze















- U1 Das Landschaftsbild mit seinen Grobstrukturen (Geländekanten, Wälder, Hecken, Gewässer etc.) trägt massgeblich zur attraktiven Wohnlage der Gemeinde bei und soll durch Bauten und Anlagen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- U2 Die Gemeinde fördert eine naturnahe Siedlungsrandgestaltung als Beitrag zur Biodiversität.
- U3 Die Gemeinde regt ein möglichst umweltbewusstes Verhalten von Bevölkerung und ansässigen Betrieben an. Die Lebensqualität soll nicht durch übermässigen Lärm oder durch Luft-, Boden- und Wasserverschmutzung beeinträchtigt werden.
- U4 Die Gemeinde fördert den sparsamen Umgang mit Energie und Wasser.

U5 Die Gemeinde sorgt für ein genügendes und qualitativ einwandfreies Trinkwasserangebot.

Massnahmen

	Massgebender Leitsatz	Beschrieb	Planungshorizont	Zuständigkeit
39.	U1	Die im Zonenplan Landschaft bezeichneten Aussichtspunkte werden freigehalten und wo vertretbar mit attraktiven Wanderwegen erschlossen.	laufend	GR
40.	U1	Naturnahe Flächen werden erhalten, gepflegt und wo möglich aufgewertet.	laufend	GR
41.	U2	Die ortspezifischen Gegebenheiten sind bei der Ausgestaltung der naturnahen Siedlungsråder zu berücksichtigen.	laufend	GR, BA
42.	U3	Die Gemeinde sorgt für Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten und gewährleistet einen einwandfreien Betrieb.	laufend	GR
43.	U3	Die Entwässerung erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Abwässer werden der Kläranlage zugeleitet, Meteorwasser wird nach Möglichkeit lokal versickert oder in Retentionsbecken zurückgehalten und dosiert in das nächste Gewässer geleitet.	laufend	BA
44.	U4	Die Gemeinde fördert im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten Energiesparmassnahmen und die Nutzung von Alternativenenergie.	mittelfristig	GR
45.	U4	Die Gemeinde überprüft laufend das Konzept der Strassenbeleuchtung unter Berücksichtigung von sparsamem Energieeinsatz, Vermittlung von Sicherheit und Identität sowie Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen.	laufend	GR
46.	U5	Um eine Absenkung des Grundwasserspiegels zu verhindern und das bestehende Wasserdargebot zu erhalten, wird die noch unüberbaute Fläche im Gebiet Moosmatte in eine Grünzone umgezont.	kurzfristig	OPK
47.	U5	In Notlagen wird die Wasserversorgung in Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden sichergestellt.	laufend	GR
48.	U3, U4	Der Gemeinderat stellt den Stimmberechtigten objektive Entscheidungsgrundlagen zum Windparkprojekt im Gebiet Stierenberg zur Verfügung.	kurzfristig	GR

6. Glossar Siedlungsleitbild-Plan

Plan-Legende / Glossar	Beschreibung	Leitsatz, Massnahme
 Geeignete Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen	<i>Diese Flächen eignen sich aufgrund ihrer zentralen Lage und ihrem Potenzial zu einer höheren Ausnützung für eine Siedlungsentwicklung nach innen; siehe auch Kapitel zu Siedlungsentwicklung nach innen, S. 8.</i>	S4, S6, S8, SR1, SR2
 Sensibilisierung für Siedlungsentwicklung nach innen: Wohn- & Mischnutzung	<i>Grundeigentümer von Parzellen, die nicht optimal ausgenutzt werden bzw. teilweise unbebaut sind, sollen für die Siedlungsentwicklung nach innen sensibilisiert, d.h. darüber informiert und beraten werden.</i>	S3, S5, S8 Massn. Nr. 3, 11, 12
 Mobilisierung unbebaute Bauzonen: Wohn- und Mischnutzung	<i>Bevor eine potenzielle Siedlungserweiterung in Betracht gezogen werden kann, müssen unbebaute Bauzonen mobilisiert, d.h. in der Regel überbaut werden.</i>	S3, S5
 Mobilisierung unbebaute Bauzonen: Gewerbenutzung		Massn. Nr. 3, 4, 5
 Zonenkonzept prüfen	<i>Diese Flächen sollen in der Gesamtrevision der Ortsplanung auf ihre aktuelle Zonenzugehörigkeit geprüft werden, d.h. es ist zu klären, ob die Zone der bestehenden Bebauung bzw. der zukünftig vorgesehenen Nutzung entspricht.</i>	S6, S10 Massn. Nr. 15, 16
 Erhalt Natur- und Erholungsfläche	<i>Diese Flächen im Siedlungsgebiet sollen weiterhin unüberbaut bleiben und der Bevölkerung als Natur- und Erholungsflächen zur Verfügung stehen.</i>	S12
 Erhalt Landschafts-Korridor	<i>Die Korridore weisen auf bedeutende Grünräume hin, welche die Siedlungsgebiete der Ortsteile trennen und das Ortsbild prägen.</i>	S12, SP5 Massn. Nr. 14
 Öffentlicher Verkehr Linien / Haltestellen	<i>Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit den Buslinien und Bushaltestellen soll erhalten werden.</i>	M1
 Siedlungsbegrenzung	<i>Die Siedlung wächst - im Falle von Einzonungen - nicht über diese Grenzen hinaus.</i>	S7, SP4
 Potenzielle Rückzonungsflächen gemäss Stellungnahme des BUWD vom 5.12.2019	<i>Diese Flächen sind gemäss der kantonalen Rückzonungsstrategie in einer Ortsplanungsrevision auszuzonen.</i>	G3
Potenzielle Siedlungserweiterung:		
 Dichte Wohnnutzung	<i>Aus heutiger Sicht sind diese Flächen bei nachgewiesenem Bedarf mittel- bzw. langfristig als Einzonungsflächen zu priorisieren, beispielsweise mittelfristig zur Schliessung von Siedlungslücken.</i>	SR3
 Gewerbenutzung		Massn. Nr. 27
	Kurzfristig	<i>Innerhalb 5 Jahre</i>
	Mittelfristig	<i>Im Zeitraum von 5 – 15 Jahren</i>
	Langfristig	<i>Nach 15 Jahren</i>
 Perimeter Weiler Niederwil (Typ B)	<i>Gestützt auf das Weilerkonzept ist der Perimeter der im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung auszuscheidenden Weilerzone abgebildet.</i>	Weilerkonzept