

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement  
**Raum und Wirtschaft (rawi)**  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern  
Telefon +41 41 228 51 83  
rawi@lu.ch  
rawi.lu.ch

**per E-Mail**  
Gemeinde Rickenbach  
Kirchplatz 1  
6221 Rickenbach

Luzern, 14. Februar 2024 KEF/ZIL  
2023-970

## **VORPRÜFUNGSBERICHT**

### **Gemeinde Rickenbach, Vorprüfung Teilrevision Niederwil 2023**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

---

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 8. November 2023 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet Niederwil in Rickenbach. Dazu äussern wir uns wie folgt:

## **A. EINLEITUNG**

### **1 Ausgangslage**

Die SB Trans GmbH betreibt in den Regionen Sempachersee, Michelsamt und Seetal verschiedene Postauto- und Schulbuslinien. Zudem bietet das Unternehmen Carreisen an. Das Unternehmen beschäftigt heute rund 85 Mitarbeitende und verfügt über drei Standorte (Sempach Station in der Gemeinde Neuenkirch, Niederwil in der Gemeinde Rickenbach und Baldegg in der Gemeinde Hochdorf). Die Wartung und Reparatur sämtlicher Fahrzeuge erfolgt beim Standort Niederwil in Rickenbach.

Bis im Jahr 2030 soll der Busbetrieb komplett auf Elektrobusse umgestellt werden. Der Betrieb der Elektrobusse erfordert entsprechende Infrastrukturen zur Wartung der Fahrzeuge, die am Standort Niederwil erstellt werden sollen. Ein Baubewilligungsverfahren betreffend die Parzellen Nrn. 145 und 554, Grundbuch (GB) Rickenbach, mit Abbruch des bestehenden

Wohnhauses und der angrenzenden Scheune sowie Neubau und Anbau einer Werkstatt und Einstellhalle beim Standort Niederwil wurde mit dem negativen Zwischenbericht vom 29. Juni 2022 sistiert, da das Bauvorhaben nicht der Weilerzone gemäss Art. 59 PBG entspricht und somit nicht zonenkonform ist. Mit Schreiben vom 21. Februar 2023 wurde der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) eine Vorabklärung für eine Sonderbauzone Niederwil eingereicht, welche mit positiver Stellungnahme vom 14. April 2023 abgeschlossen wurde.

## **2 Beurteilungsdokumente**

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente sowie die zur Beurteilung der Planung verwendeten Grundlagen aufgeführt. Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

## **3 Prüfverfahren**

Folgende, von der Dienststelle rawi (zuständiger Projektleiter Flurin Kern, Tel. 041 228 84 70) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew) am 30. November 2023;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) am 5. Dezember 2023;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL) am 6. Dezember 2023;
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht (BUWD-RD) am 7. Dezember 2023;
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da) am 20. Dezember 2023 und am 8. Januar 2024;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) am 12. Januar 2024;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) am 15. Januar 2024.

In Absprache mit der Gemeinde Rickenbach hat keine Bereinigungsbesprechung stattgefunden. Anträge und der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf können dem Kapitel B. entnommen werden.

# **B. BEURTEILUNG**

## **1 Würdigung der Vorlage**

Die geplante Umstellung des Busbetriebs auf Elektrobusse entspricht den kantonalen Strategien, insbesondere dem Planungsbericht Klima und Energie 2021, dem Planungsbericht Zukunft Mobilität Luzern 2023, den Massnahmen des öV-Berichts 2023-2026 und der E-Bus Strategie 2019. Einen Ausbau der dafür notwendigen Infrastrukturen erachten wir deshalb ausdrücklich als zweckmässig.

## **2 Zonenplan**

### **2.1 Einzonung von der Weilerzone in die Sonderbauzone Busbetriebe**

Isolierte Kleinbauzonen widersprechen dem Grundsatz eines konzentrierten Siedlungsgebietes. Die Zulässigkeit einer isolierten Bauzone kann dennoch gegeben sein,

sofern diese einzig eine geringfügige Erweiterung eines bereits bebauten Gebietes oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten darstellt. Für das vorliegende Vorhaben wurden nebst dem Standort Niederwil auch die restlichen Standorte der SB Trans GmbH sowie weitere Bauzonenreserven innerhalb der Bauzone geprüft. Aufgrund der Platzverhältnisse, Verfügbarkeiten von Bauland sowie Synergien zu bestehenden Nutzungen ist der Standort Niederwil am besten dafür geeignet.

Um den Bau einer neuen Halle mit Werkstatt und Einstellplätzen zu ermöglichen sowie den Standort der SB Trans GmbH langfristig zu sichern, sollen nun die Parzellen Nrn. 145 und 554 sowie eine Teilfläche der Parzelle Nr. 147, alle GB Rickenbach, von der Weilerzone in die Sonderbauzone Busbetriebe (SbB) eingezont werden. Bei Sonderbauzonen hat sich die Zonengrösse am effektiven Raumbedarf des Vorhabens zu orientieren. Der bestehende Betrieb inkl. Wohnhaus des Betriebsinhabers befindet sich auf der Parzelle Nr. 554. Die neue Halle wird auf der Parzelle Nr. 145 geplant. Die Teilfläche der Parzelle Nr. 147, welche ebenfalls in die Sonderbauzone eingezont werden soll, wird lediglich als Abstellfläche genutzt, was grundsätzlich auch in der Weilerzone möglich ist. Eine Einzonung dieser Teilfläche in die Sonderbauzone erachten wir daher als nicht zweckmässig.

Antrag: Die Sonderbauzone Busbetriebe hat sich auf die Parzellen Nrn. 145 und 554 zu beschränken. Auf die Einzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 147 ist zu verzichten.

## **2.2 Gestaltungsplan oder bewilligungsfähiges Bauprojekt**

Aufgrund des hohen Konkretisierungsgrades des Vorhabens braucht es für die Genehmigung von Sonderbauzonen einen bewilligungsfähigen Gestaltungsplan oder ein bewilligungsfähiges Bauvorhaben. Da das Gebiet Niederwil bereits bebaut ist, kann auf einen Gestaltungsplan verzichtet und stattdessen ein bewilligungsfähiges Bauprojekt vorgelegt werden. Spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung muss eine positive Vorabklärung durch die Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen, zum Bauprojekt vorliegen.

Antrag: Das Bauvorhaben ist der Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen, zur Vorabklärung einzureichen. Für die Genehmigung muss eine positive Vorabklärung vorliegen.

## **3 Bau und Zonenreglement**

### **Art. 10a Sonderbauzone Busbetrieb (SbB), Lärm**

Aus lärmtechnischer Sicht eignet sich der Standort Niederwil grundsätzlich zur Realisierung eines lärmemittierenden Betriebs. Trotzdem muss den entstehenden Lärmbelastungen genügend Beachtung geschenkt werden. Die Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen aus Art. 7 und 8 der Lärmschutzverordnung (LSV) ist mit der Baueingabe für ein Projekt in einem Lärmgutachten nachzuweisen.

Antrag: Art. 10a Abs. 4 ist wie folgt zu ergänzen: «Die massgebenden Grenzwerte sind einzuhalten.».

### **Art. 10a Sonderbauzone Busbetriebe (SbB), ökologischer Ausgleich**

Gemäss § 9 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) haben die Gemeinden dafür zu sorgen, dass in intensiv genutzten Gebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind. Die Einzonung in die Sonderbauzone kommt einer Intensivierung der Nutzung gleich. Folgedessen sind in der Sonderbauzone Busbetrieb

ökologische Ausgleichsflächen vorzusehen. Diese sind extensiv zu pflegen und langfristig zu erhalten. Deren konkrete Ausgestaltung ist im Baugesuch aufzuzeigen.

Hinweis: Wir empfehlen, Art. 10a BZR in Übereinstimmung mit § 9 NLG mit einem Absatz zu ergänzen, welcher die Pflicht zur Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen in der Sonderbauzone und deren extensive Pflege und langfristige Erhaltung verankert.

## **4 Weitere Aspekte**

### **4.1 Denkmalschutz**

Das sich auf der Parzelle Nr. 145 befindende Bauernhaus soll gemäss Projektvorhaben abgerissen werden. Gemäss kantonalem Bauinventar BILU handelt es sich dabei um ein erhaltenswertes Gebäude. Dieses bildet mit seiner prägenden Gibelfassade einen stimmigen und ortstypischen Auftakt in den landwirtschaftlich geprägten Weiler. Diesem Umstand ist gemäss Art. 142 Abs. 1 PBG Rechnung zu tragen.

Entgegen Art. 10a Abs. 3 BZR ist in den eingereichten Planunterlagen zum Bauprojekt hinsichtlich der architektonischen Gestaltung und Materialisierung keine bewusste Auseinandersetzung mit dem spezifischen Orts- und Landschaftsbild erkennbar.

Hinweis: Um die Qualität des nördlichen Siedlungsrandes des Weilers Niederwil zu erhalten, empfehlen wir der Gemeinde, eine solche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens konsequent einzufordern. Dabei sollte insbesondere auch auf eine angemessene Begrünung geachtet werden. Zudem ist bei der Wahl möglicher PV-Module darauf zu achten, dass sich diese in die Umgebung eingliedern und möglichst dunkel in Erscheinung treten.

## **C. ERGEBNIS**

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet Niederwil kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler  
Leiter Bereich Recht

Kopie an:

- Kost + Partner AG, Industriestrasse 14, Postfach, 6210 Sursee
- Verkehrsverbund Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht

## **ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE**

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Änderung Zonenplan Siedlung 1:2000 vom 5. September 2023;
- Bau- und Zonenreglement vom 5. September 2023.

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 2. Oktober 2023;
- Pläne Vorprojekt vom 2. Februar 2022;
- Dokumentation SB Trans GmbH vom 15. August 2023;
- Planungsbericht für die kantonale Vorprüfung vom 2. Oktober 2023;
- Fotodokumentation bestehendes Gebäude ohne Datum;
- Pläne Standorte SB Trans GmbH ohne Datum.