



Revision der Ortsplanung

Öffentliche Auflage

Die heute gültige Ortsplanung der Gemeinde Ruswil stammt aus dem Jahr 2010. Aufgrund der veränderten übergeordneten Gesetze und Planungen ist eine grundlegende Überarbeitung notwendig. Die wichtigsten Instrumente der Ortsplanung sind der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement, welche für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie für die Bevölkerung verbindlich sind. Die revidierte Ortsplanung gelangt nun zur öffentlichen Auflage. Die vorliegende Zusammenfassung zeigt die wichtigsten Änderungen an den Planungsinstrumenten gegenüber dem Stand der Mitwirkung auf und informiert über das Auflageverfahren.

Worum es geht

Mit dem neuen Zonenplan und dem neuen Bau- und Zonenreglement will die Gemeinde Ruswil die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen durch eine neue, auf die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse ausgerichtete Ortsplanung ersetzen. Dabei müssen die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben wie z.B. das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und das Gewässerschutzgesetz berücksichtigt werden.

Massvolles Wachstum

Die Gemeinde Ruswil erwartet bis 2035 ein Bevölkerungswachstum von heute rund 7'000 auf 7'800 EinwohnerInnen. Dieses Wachstum wurde bereits im Siedlungsleitbild als Zielsetzung formuliert und wird von einem grossen Teil der Bevölkerung getragen. Das angestrebte Wachstum kann mittelfristig durch die Überbauung von Bauzonenreserven, einer ausgewogenen Verdichtung im Bestand und durch Umstrukturierungen ermöglicht werden. Die aktuellen Entwicklungsgebiete (Heimat, Under Schwerzi, Moosguetpark und weitere) werden in den nächsten Jahren bereits ein spürbares Wachstum generieren. Aus diesem Grund wurde für die Siedlungserweiterung Windbüel vertraglich festgehalten, dass eine Überbauung erst

ab 2029 möglich ist. In den bereits überbauten Quartieren wird weitgehend auf die Schaffung grösserer Nutzungspotenziale zur Verdichtung verzichtet.

Qualitätsvolle Entwicklung

Die Gemeinde legt seit langem Wert auf eine qualitativ hochwertige Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet (qualitätsichernde Verfahren, Begleitung von Bauvorhaben durch Fachinstanz). Mit der Ortsplanungsrevision wird an den bewährten Instrumenten festgehalten. Punktuell werden weitere Vorgaben ergänzt.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision standen auch Fragen der Mobilität im Zentrum. Verbindungen zwischen den Quartieren, ins Zentrum und zu den wichtigen Infrastrukturen müssen zweckmässig und funktionell sein. Der behördenverbindliche Verkehrsrichtplan greift die wesentlichen Eckpunkte der Revision der Ortsplanung auf und dient zur Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr. Ziel ist es, für alle Verkehrsteilnehmenden ein sicheres Verkehrsnetz bereitzustellen, die aktuellen wie auch zukünftigen Mobilitätsbedürfnisse zu berücksichtigen und die vorhandenen Schwachstellen zu beheben.

Von der Mitwirkung zur Auflage

Vom 16. November 2020 bis 28. Februar 2021 wurde die revidierte Ortsplanung der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. In dieser Zeit wurden auch Sprechstunden mit Vertretern der Ortsplanungskommission angeboten. Diese Möglichkeit wurde von der Bevölkerung rege genutzt. Insgesamt wurden 33 Sprechstunden durchgeführt. Zudem sind Mitwirkungseingaben von rund 120 Privatpersonen, Firmen, Organisationen und Parteien eingegangen. Die Anträge wurden von den Ortsplanern geprüft und in der Ortsplanungskommission beraten. Mit den Mitwirkenden wurden teilweise direkt Gespräche geführt und Lösungen gefunden.

Parallel zur Mitwirkung erfolgte die Vorprüfung durch den Kanton, der mit Bericht vom 22. November 2021 zur revidierten Ortsplanung Stellung genommen hat. Anschliessend wurden mit den kantonalen Dienststellen klärende Gespräche geführt.

Die Planungsinstrumente wurden aufgrund der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung nochmals überarbeitet und werden nun vom 7. Juni bis 6. Juli 2022 öffentlich aufgelegt.

Mit den nun vorliegenden Planungsinstrumenten werden die notwendigen Grundlagen geschaffen, um die angestrebte Entwicklung zu ermöglichen.

Gemeinderat Ruswil

Informationsveranstaltung

Dienstag, 7. Juni 2022, 19.30 Uhr

⇒ Weiteres auf der letzten Seite

Entwickeln und Bewahren im Gleichgewicht

Kernpunkte der Revision

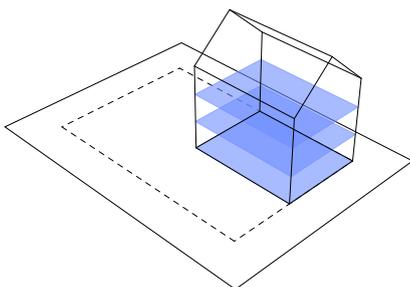
Neuerungen aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern hat sich mit der Revision 2014 grundlegend geändert: Die Höhen eines Gebäudes werden anders gemessen (schweizweite Vereinheitlichung der Messweisen), planungsrechtlich wird die «Geschossigkeit» aufgehoben und das Mass für die Nutzungsdichte einer Parzelle ändert von der Ausnützungsziffer AZ zur Überbauungsziffer ÜZ. Die geänderten kantonalen Vorgaben werden mit der Ortsplanungsrevision im Zonenplan und BZR umgesetzt.

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis des «Fussabdrucks» des Gebäudes zur Grundstücksfläche. Mit der ÜZ wird somit bestimmt, welcher Anteil einer Parzelle überbaut werden kann (z.B. ein Viertel der Parzelle = Überbauungsziffer 0.25).

Durch den Wegfall der Geschosse im PBG wird die Höhe eines Gebäudes künftig über die Fassaden- und die Gesamthöhe bestimmt.

Dementsprechend ändern auch die Zonenbezeichnungen. So werden z.B. die zweigeschossigen Wohnzonen (W2/W2B/W2C) zur Wohnzone A (W-A) und die dreigeschossigen Wohnzonen (W3/W3B) zur Wohnzone B (W-B) zusammengefasst.



– «Nutzfläche» (anrechenbare Geschossfläche) im Verhältnis zum Grundstück

Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen

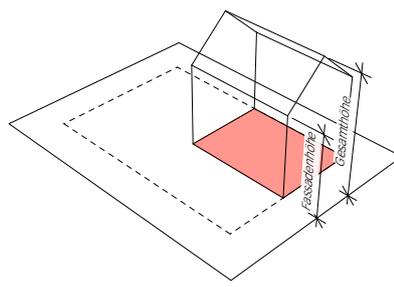
Ein Grossteil der Bebauung im Siedlungsgebiet von Ruswil, insbesondere innerhalb der Wohnzonen, ist mit Gestaltungsplänen geregelt. Diese basieren auf bisherigem Baurecht. Deren Anwendung wird künftig schwierig, da sie in einem Widerspruch zur neuen Grundordnung stehen können. Daher wurden alle Gestaltungspläne systematisch überprüft.

Insgesamt können 37 Gestaltungspläne im Zuge der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden. Soweit möglich werden die Gebiete einer Regelbauzone zugewiesen. In zehn Fällen werden ergänzende Bestimmungen zur Sicherung von besonderen Qualitäten aufgenommen.

Auszonung Halde / Einzonung Windbüel

Im Jahr 2010 hat die Gemeindeversammlung entschieden, das Gebiet Halde auszu-zonen, wenn es nicht innert 5 Jahren der Bebauung zugeführt wird. Das Grundstück wird deshalb im Zuge der Ortsplanungsrevision kompensatorisch zur flächengleichen Einzonung Windbüel ausgezont.

Das Gebiet Windbüel wird im Siedlungsleitbild als «potentielles Siedlungserweiterungsgebiet» bezeichnet. Mit der Revision soll eine Teilfläche in die Wohnzone B ein-



- «Fussabdruck» des Gebäudes (anrechenbare Gebäudefläche) im Verhältnis zum Grundstück
- «Nutzfläche» ergibt sich erst aus Kombination mit Höhenmassen (realisierbare Geschosse)

gezont werden. Das erarbeitete Konzept für die Bebauung des Areals Windbüel gewährleistet eine angemessene Dichte unter gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die bebaute und landwirtschaftliche Umgebung.

Gewässerräume

Aufgrund der neuen Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes sind die See- und Flussufer stärker als bisher frei zu halten. Damit können die nötigen Räume zum Schutz vor Hochwasser, zur Sicherung der natürlichen Funktion der Gewässer und für die Gewässernutzung geschaffen werden.

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung werden die erforderlichen Gewässerräume raumplanerisch gesichert. Innerhalb der Gewässerräume ist die Nutzung eingeschränkt. Die Gewässerräume definieren dadurch den erforderlichen Abstand von Bauten und Anlagen zu den Gewässern.

Weiler Holz und Buholz

Die Weilerzone dient primär dem Erhalt und der massvollen Umnutzung unter Wahrung des bestehenden Weilerbildes. Die Bestimmungen der Weilerzone wurden in Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht überarbeitet resp. punktuell angepasst und ergänzt. Sie gilt von Gesetzes wegen als Nichtbauzone. Die bisherige Weilerzone im Gebiet Rüt matt wird neu einer Sonderbauzone zugewiesen.

Speziallandwirtschaftszone

Der Gemüsebetrieb der Gebrüder Blaser Agro kulturen am Standort Neubode soll in den nächsten Jahren um weitere Produktionsflächen und Ökonomiegebäude erweitert werden. Um eine Weiterentwicklungsmöglichkeit und damit eine zeitgemässe Produktion und Aufbereitung der Produkte zu gewährleisten, wird eine Speziallandwirtschaftszone ausgeschieden.

Stand der Planung

Änderungen gegenüber der Mitwirkung

Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung und der gleichzeitig durchgeführten Vorprüfung durch den Kanton erfuhren der Zonenplan, das BZR und der Verkehrsrichtplan gegenüber den Mitwirkungsentwürfen diverse Änderungen:

Mitwirkungsberichte

Die Mitwirkungseingaben sowie die Stellungnahme des Gemeinderats zu den Anträgen der Mitwirkenden sind in drei separaten Mitwirkungsberichten erfasst. Diese sind thematisch wie folgt gegliedert:

Teil 1: Bau- und Zonenreglement,
Zonenplan

Teil 2: Schutzzonen/-objekte,
Zonenplan Gewässerraum

Teil 3: Verkehrsrichtplan,
Leitbild Dorfkern Ruswil

Die bedeutendsten Anpassungen sind nachfolgend auf dieser Seite beschrieben.

Dorfzone

Bezüglich der Höhenvorgaben in den Dorfzonen sind unterschiedliche Haltungen erkennbar. Insbesondere die Dorfzone B umfasst unterschiedliche Situationen in Ruswil Dorf, Rüediswil und Werthenstein. Dadurch ist eine identische, für alle Orte passende Höhenbeschränkung in Metern (gemäss Entwurf max. Gesamthöhe von 13.5 m) schwierig. Daher wird nun darauf verzichtet.

Stattdessen wird die zulässige Höhe situativ bestimmt. Als qualitatives Kriterium ist die Eingliederung der Bauten ins Ortsbild massgebend. Diese Praxis hat sich bereits heute innerhalb der Dorfzonen in Ruswil Dorf bewährt.

Arbeitszonen

Auf die Unterscheidung der Arbeitszonen A und B wird verzichtet. Somit können in allen Arbeitszonen Bauten realisiert werden, die höher als 15 m sind, sofern dies

betrieblich erforderlich und mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist.

Gebiet «Zückerain»

Die Grundstücke im «Zückerain» werden auf Antrag der Grundeigentümer von der Wohnzone A in die Wohnzone B aufgezont.

Spezielle Wohnzonen

Die beiden Gebiete «Under Scherzli» (Sonnefeld) und «Heimat» werden der Speziellen Wohnzone zugewiesen, um mit massgeschneiderten Zonenbestimmungen das bestehende Bebauungskonzept umzusetzen.

Weilerzone

Die Ausdehnung der Weilerzone im Gebiet Buholz wird auf Antrag des Kantons reduziert. Damit gleicht sie wieder stärker der heutigen Ausdehnung.

Festlegung des Gewässerraums

Einzelne Grundeigentümer/-innen bzw. Bewirtschafter/-innen stellten den Antrag, die Breite des Gewässerraums zu verringern oder bei gewissen Abschnitten gar ganz auf den Gewässerraum zu verzichten. Die Anträge wurden überprüft und soweit möglich berücksichtigt. Nach Rücksprache mit dem Kanton ist der Handlungsspielraum für die Gemeinde für solche Anpassungen allerdings relativ gering.

Auf Antrag des Kantons wurde zudem der Gewässerraum an diversen Stellen, insbesondere entlang der Kl. Emme in Werthenstein, angepasst.

Einzelbäume, Hecken und Feldgehölze

Aufgrund diverser Mitwirkungseingaben wurde die Festlegung der Naturobjekte überprüft und punktuell im Zonenplan angepasst.

Verkehrsrichtplan

Die Massnahme M10 «Kleine Umfahrung Spyrweg» wurde von diversen Seiten kri-

tisiert. Daher wurde sie komplett überarbeitet. Die Gestaltung des Knotens beim Unteren Dorfplatz wird neu als eigenständige Massnahme M16 geführt. Zudem wird eine neue Kategorie «Fuss- und Veloverbindung» aufgenommen.

Auswertung der Vorprüfung

Die Vorprüfung der Planung durch den Kanton fiel positiv aus: Die Ortsplanungsrevision Ruswil wird insgesamt als gut, recht- und zweckmässig beurteilt.

In einigen Punkten werden mit dem Vorprüfungsbericht Anpassungen beantragt. Aufgrund der Anträge im Vorprüfungsbericht wurde u.a. das Bau- und Zonenreglement überarbeitet:

- Die Bestimmung der Freihaltezone Wildtierkorridor (Art. 29) wird an die kantonale Musterbestimmung angeglichen.
- Die Möglichkeit der Umnutzung von bestehenden Bauten innerhalb der Weilerzone wird in Art. 30 präziser geregelt.
- Eine neue Bestimmung bezüglich Bauten im Gefahrenbereich der Erdgashochdruckleitung wird ergänzt (Art. 54).
- Auf die von der Gemeinde gewünschte Regelung der Bestandesgarantie muss verzichtet werden. Dies sei im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.

Leitbild Dorfkern Ruswil

Das Leitbild wird unabhängig von der Ortsplanungsrevision bis spätestens 2023 überarbeitet. Der Umfang einer Überarbeitung wird zu einem späteren Zeitpunkt bestimmt.

Weitere laufende Planungen

Die Schaffung eines Pferdesportzentrums im Gebiet Soppenstig sowie die Deponieplanung Usser Moos werden nicht im Rahmen der Gesamtrevision umgesetzt. Die Planungen werden zu gegebener Zeit mit projektbezogenen Teilrevisionen weiterverfolgt.



Öffentliche Auflage

Auflageverfahren

Unterlagen zur Revision

Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit sind:

- Bau- und Zonenreglement
- Zonenplan Siedlung 1:2'500, Ruswil Dorf, Rüediswil
- Zonenplan Siedlung 1:2'500, Werthenstein, Sigigen und weitere Ortsteile
- Zonenplan 1:10'000, ganze Gemeinde
- Zonenplan Gewässerraum 1:5'000, aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd

Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 13 PBG mit Äusserungsmöglichkeit sind:

- Kommunalen Verkehrsrichtplan

Weitere orientierende Unterlagen sind:

- Siedlungsleitbild
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume
- orientierendes BZR mit Änderungen gegenüber der Version für die Mitwirkung/Vorprüfung
- Kantonalen Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements zur Gesamtrevision der Ortsplanung vom 22.11.2021
- Mitwirkungsberichte (Teil 1-3) zur Gesamtrevision
- weitere Fachberichte und Grundlagen (ergänzend zum Planungsbericht)

Die oben aufgeführten Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung und unter www.ruswil.ch eingesehen werden.

Auflagefrist und -ort

Ort: Bauamt Ruswil,
Schwerzistrasse 7, 6017 Ruswil

Dauer: 7. Juni – 6. Juli 2022

Zeit: gemäss Öffnungszeiten der
Gemeindeverwaltung

Alle Dokumente zur Auflage sind auch im Internet einsehbar: www.ruswil.ch



Informationsveranstaltung

Ort: Mehrzweckhalle Wolfsmatt,
Ruswil

Datum: Dienstag, 7. Juni 2022

Zeit: 19.30 Uhr

An der Informationsveranstaltung informieren der Gemeinderat und Vertreter des Ortsplanungsbüros ecoptima ag über die Ortsplanungsrevision und beantworten ihre Fragen.

Sprechstunden

Im Rahmen des Auflageverfahrens finden wiederum drei Sprechstunden statt:

Ort: Office Sporthalle Wolfsmatt,
Ruswil

Datum: Dienstag, 14. Juni 2022
08.00 - 12.00/18.00 - 20.00 Uhr

Donnerstag, 23. Juni 2022
14.00 - 20.00 Uhr

Montag, 27. Juni 2022
14.00 - 20.00 Uhr

Während diesen Zeiten stehen Ihnen der Präsident der OPK, Vertreter der

Gemeinde und des Ortsplanungsbüros für allfällige Fragen zur Verfügung.

Eine Anmeldung beim Bauamt Ruswil unter 041 496 70 74 oder per E-Mail (bauamt@ruswil.ch) ist erforderlich.

Bei weiteren Fragen melden Sie sich beim Leiter der Abteilung Bau & Infrastruktur, Michael Duss, unter 041 496 70 78 oder per E-Mail (michael.duss@ruswil.ch).

Einsprachebefugnis

Gegen den revidierten Zonenplan und das revidierte BZR können die gemäss § 207 PBG befugten Personen, Behörden und Organisationen Einsprache erheben.

Eingabefrist für Einsprachen und Äusserungen

Allfällige Einsprachen und Äusserungen sind während der Auflagefrist vom 7. Juni bis 6. Juli schriftlich an den Gemeinderat Ruswil, «Ortsplanungsrevision», Schwerzistrasse 7, 6017 Ruswil, zu richten. Eine Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten und ist im Doppel einzureichen.

Baugesuche

Gemäss § 85 PBG gelten der revidierte Zonenplan und das revidierte BZR vom Tag der öffentlichen Auflage an als Planungszone. Bis zur Rechtskraft gelten die neuen und die alten Zonenvorschriften. Die jeweils strengere Vorschrift geht vor.

Weiteres Vorgehen

Nach der öffentlichen Auflage und allfälligen Einspracheverhandlungen wird die Revision der Ortsplanung der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet. Die Urnenabstimmung findet voraussichtlich im März 2023 statt.

Impressum

Herausgeberin: Gemeinde Ruswil
Konzept, Text und Gestaltung: ecoptima ag, Bern