

Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 83
Telefax 041 228 64 93
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Eingang:		13. NOV. 2018		<input type="checkbox"/> P	<input type="checkbox"/> G	<input type="checkbox"/> W				
HRM:	Dossier-Nr.:									
	GR	BKS	GP	GeSa	Fist	BWW			GS	
		AD			Fi	St	Hö	Tb	Gp	P
Bearbeitung										
Kenntnisnahme	X	X	X	X	X		X			

Verteiler:

- Rückzonungsgemeinden
- Beauftragte Ortsplanungsbüros (gemäss Besprechungen / Aktennotiz)

Luzern, 8. November 2018 / IC/ST
2017-405

Aktennotiz betreffend

Kanton Luzern: Rückzonungsstrategie, Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Sie erhalten dieses Schreiben, weil Ihre Gemeinde gemäss dem Schreiben des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements BUWD vom 11. Juni 2018 als Rückzonungsgemeinde definiert ist.

Inzwischen fanden – gemäss Schritt 1 in der Beilage des oben erwähnten Schreibens - fast alle bilateralen Gespräche zwischen den betroffenen Gemeinden und der Dienststelle rawi statt.

Die Gemeinden erarbeiten zurzeit – gemäss Schritt 2 in der Beilage des oben erwähnten Schreibens - die Grundlagen für die Rückzonungsstrategie und dabei insbesondere die konkreten Rückzonungsflächen. Bei dieser Erarbeitung haben sich verschiedene Fragen bezüglich der inhaltlichen Aufbereitung der Analyse und der Dokumentation der potentiell für die Rückzonung geeigneten Flächen ergeben. Die Dienststelle rawi hat jeweils Anfragen individuell beantwortet.

Zwecks Aufwandreduzierung sowie insbesondere im Hinblick auf die Gleichbehandlung der Gemeinden und der einzelnen Grundeigentümer informieren wir Sie gerne mit der vorliegenden Aktennotiz im Sinne einer Bearbeitungsgrundlage für Sie. Die nachfolgenden Informationen dienen für eine nachvollziehbare und zweckmässige Ermittlung und Beurteilung der betroffenen Flächen. Wir weisen darauf hin, dass nicht alle unbebauten Grundstücke in einer Rückzonungsgemeinde in derselben Breite und Tiefe dokumentiert werden müssen. Nach einer Übersicht über die unüberbauten Bauzonenflächen sind anschliessend diejenigen Areale zu identifizieren, die für eine Rückzonung aus raumplanerischen Gründen grundsätzlich in Frage kommen. Die so identifizierten Areale sind anschliessend auch noch bezüglich der Verhältnismässigkeit zu beurteilen. Dabei zeigt sich, dass die zu erstellende Dokumentation zweckmässigerweise mit Kartenausschnitten ergänzt wird (Hilfsmittel), um so die Herleitung und Begründung der ermittelten Rückzonungsflächen auch für Dritte (Grundeigentümer, Stimmberechtigte etc.) nachvollziehbar zu machen.

Die Rückzonungsflächen in den Rückzungsgemeinden werden wie folgt bestimmt:

A) Rechtsgrundlage und Rückzungsbedarf:

Gemäss Bundesverfassung gilt die „haushälterische Bodennutzung“. Das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, in Kraft seit 1. Mai 2014) verlangt in Art. 15 Abs. 2 RPG, dass überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind. Der Kanton Luzern hat die Vorgaben des Bundesrechts umzusetzen.

1. Kriterium: Rückzungszielwert: Gemeinden, die sogar bei einem hohen Bevölkerungswachstumsszenario bis 2035 immer noch zu grosse unüberbaute Bauzonen haben, weisen eindeutig überdimensionierte Bauzonen im Sinne von Art. 15 Abs. 2 RPG auf und sind Rückzungs-gemeinden. Die dabei rechnerisch ermittelte Überkapazität stellt grundsätzlich den **anzustrebenden Rückzungszielwert** dar (**Zielwert**).

Hinweis: In den meisten Fällen bzw. Gemeinden weisen allerdings die raumplanerisch tatsächlich zweckmässigen Rückzungsflächen (vgl. nachfolgend) insgesamt einen geringeren Flächenwert als dieser Rückzungszielwert auf, weil sich die Überkapazität teilweise oder sogar mehrheitlich in der nicht vollständig ausgeschöpften Bauzone befindet. Der Rückzungszielwert soll jedoch so gut als möglich erreicht werden.

B) Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit:

Der kantonale Richtplan Luzern 2015 (KRP LU 2015, vom Bundesrat genehmigt am 22. Juni 2016) konkretisiert die Vorgabe aus Art. 15 Abs 2 RPG insbesondere in den Koordinationsaufgaben S1-8 und S1-9. Daraus folgt, dass die Rückzungsflächen aller Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen zwischen dem Kanton und den Gemeinden erhoben, analysiert und bereinigt werden. Es handelt sich bezüglich der konkreten Rückzungsflächen um folgende Zweckmässigkeitskriterien, die aber nicht kumulativ erfüllt sein müssen:

2. Kriterium: unüberbaute Bauzonenfläche (ausgenommen es handelt sich um in der Bauzone nicht zonenkonforme Bauten, z.B. landwirtschaftliche Bauten, die zweckmässigerweise in die Landwirtschaftszone ausgezont werden)

⇒ *Hilfsmittel: rechtskräftiger Zonenplan mit aktueller Bodenbedeckung sowie aktuellem Luftbild; spezifische aktuelle Ortskenntnisse*

3. Kriterium: Lage innerhalb der Gemeinde: dies ist insbesondere bei grösseren Gemeinden und/oder solchen mit mehreren Ortsteilen zu beachten: je weiter entfernt die Lage gegenüber dem Gemeindekern mit Versorgungseinrichtungen, öffentlichen Einrichtungen udgl., desto geeigneter für eine Rückzoning.

⇒ *Hilfsmittel: Ortsplan*

4. Kriterium: Lage in der Bauzone: je mehr die Parzelle am Bauzonenrand liegt, desto zweckmässiger für eine Rückzoning; demgegenüber sind unbebaute Parzellen, die weitgehend von bebauten Bauzonen umgeben sind, kaum für eine Rückzoning geeignet („geordnete Besiedlung“ gemäss Bundesverfassung).

⇒ *Hilfsmittel: rechtskräftiger Zonenplan mit aktueller Bodenbedeckung*

5. Kriterium: Erschliessung nach Art 19 RPG: je mehr für das Grundstück die Erschliessung fehlt (Zufahrt, Wasserver- und Entsorgung, Energieversorgung) desto mehr ist es für eine Rückzoning geeignet.

⇒ *Hilfsmittel: aktuelles Luftbild, Erschliessungsrichtplan, Werkleitungspläne*

6. Kriterium: öV-Erschliessung: je weiter entfernt von der nächsten öV-Haltestelle und/oder je geringer der Fahrplankontakt, desto geeigneter für eine Rückzoning

⇒ *Hilfsmittel: öV-Einzugsgebiete und Fahrpläne*

7. Kriterium: Erschwerte Bebaubarkeit: wenn das Grundstück eine unzweckmässige Form aufweist oder durch Baulinien, Gewässerräume odgl. eingeschränkt ist, kann eine Rückzonung zweckmässig sein; ebenso falls es durch Naturgefahren oder technische Gefahren (Störfallvorsorge) oder Lärmimmissionen udgl. nur mit grösserem Aufwand überbaut werden kann. Eine steile Topografie hingegen ist aus Sicht der haushälterischen Bodennutzung weniger ein Rückzonungskriterium.

⇒ *Hilfsmittel: Pläne mit der Parzellenstruktur, Baulinienpläne, Gewässerraumpläne, Gefahrenkarte, Konsultationskarte technische Gefahren, Lärmemissionskataster*

C) Richtplangrundlage, Planungs- und Baugesetz (PBG) und raumplanerische Verhältnismässigkeit:

8. Kriterium: Bauzonendauer: ist das Grundstück schon 10 Jahre oder mehr eingezont, aber noch nicht überbaut, ist ganz offensichtlich die Nachfrage nicht gegeben und eine Rückzonung angezeigt. Zudem können die Gründe interessant sein, weshalb keine Überbauung stattfand (blockierte Verhältnisse, z.B. innerhalb der Eigentümerschaft udgl).

⇒ *Hilfsmittel: Rechtskraft der Bauzone, Einzonungsdatum*

9. Kriterium: Gestaltungs- oder Bebauungsplan: je länger die Genehmigung des Bebauungs- oder Gestaltungsplanes zurückliegt, desto eher ist ein Rückzonung angezeigt; nicht realisierte Gestaltungspläne sind nach 5 Jahren „abgelaufen“.

⇒ *Hilfsmittel: Rechtskraft der Sondernutzungsplanung*

10. Kriterium: Bauabsichten: besteht kein Baugesuch oder wurde / wird dieses erst nach der Information des BUWD vom 11. Juni 2018 erarbeitet und eingereicht, ist von keinen oder nicht ernsthaften Bauabsichten auszugehen.

⇒ *Hilfsmittel: Gespräche oder Schriftverkehr mit Grundeigentümern, Baugesuchsdatenbank*

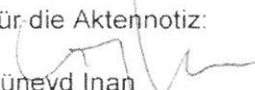
D) Konkretes Vorgehen

Die unbebauten Bauzonenparzellen sind gestützt auf diese Kriterien zu untersuchen. Dabei stellen in den Plänen der Dienststelle rawi die **rot markierten unüberbauten Flächen** mutmasslich zweckmässige und verhältnismässige Rückzonungsflächen dar (erste grobe Annäherung aus Sicht des Kantons); diese Flächen und darüberhinaus aber **auch die orange markierten unbebauten Flächen** sind anschliessend vertieft durch die Gemeinde zu analysieren. Die 10 genannten Kriterien sind dabei keinesfalls alle kumulativ zu erfüllen, sondern **je mehr Kriterien erfüllt sind, desto stärker ist eine Rückzonung zu befürworten**; insbesondere ist **der Rückzonungszielwert so gut als möglich zu erreichen**, deshalb kann es sein, dass nur wenige Kriterien erfüllt sein müssen, um eine Rückzonung zu befürworten. Demgegenüber kann es gerade beim Kriterium 4 sein, dass für eine unüberbaute Bauzonenfläche, die weitestgehend von bebauten Bauzonenflächen umgeben ist, die anderen Kriterien im Sinne der Aufwandbegrenzung gar nicht mehr vertieft analysiert werden müssen, weil hier eine Rückzonung offensichtlich raumplanerisch nicht zweckmässig wäre.

Die konsequente Anwendung dieser Kriterien auf alle unüberbauten Bauzonenflächen, dient sowohl der Gleichbehandlung der betroffenen Grundeigentümer innerhalb der Gemeinde wie auch über alle Rückzonungsgemeinden.

Diese Analyse und anschliessende Festlegung der Rückzonungsflächen ist eine wichtige Grundlage, um den betroffenen Grundeigentümern, der Bevölkerung und weiteren involvierten Stellen bis eventuell Rechtsinstanzen die Herleitung der Rückzonungsflächen aufzeigen und zu begründen.

Für die Aktennotiz:


Cüneyd Inan
Bereichsleiter Orts- und Regionalplanung
Tel. direkt 041 228 51 86
cuneyd.inan@lu.ch


Mike Siegrist
Abteilungsleiter Raumentwicklung, Kantonsplaner