



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

A-Post Plus

Gemeinderat Hitzkirch
Gemeindehaus
Luzernerstrasse 8
6285 Hitzkirch

Luzern, 16. Mai 2023

Protokoll-Nr.: 482

Gemeinde Hitzkirch, Rückzonungen
Aufforderung des Regierungsrates an den Gemeinderat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

An der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 haben die anwesenden Stimmberechtigten Ihrer Gemeinde auf einen von dritter Seite eingebrachten Antrag hin beschlossen, auf die Beratung und Beschlussfassung des Traktandums «Teiländerung Ortsplanung 2021» nicht einzutreten. In der Folge haben Sie uns die von der Gemeindeversammlung getroffenen Beschlüsse an der Besprechung vom 11. Mai 2023 in Wahrung des Auftrags der Gemeindeversammlung unterbreitet und erläutert. Zudem haben Sie uns mit Schreiben gleichen Datums die Anträge aus der vorgenannten Gemeindeversammlung erneut vorgelegt und dabei bekräftigt, diese umsetzen zu wollen.

Im Namen und Auftrag des Regierungsrates halten wir nach Rücksprache mit der Abteilung Gemeinden des Justiz- und Sicherheitsdepartements als Antwort auf Ihr Schreiben und Rückmeldung aus der Besprechung vom 11. Mai 2023 das Folgende fest:

Der mit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) anlässlich der Volksabstimmung vom 3. März 2013 vom Schweizer Stimmvolk beschlossene und per 1. Mai 2014 in Kraft gesetzte Art. 15 Abs. 2 RPG fordert, dass überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind. Der Kanton Luzern hat für die vom Bund geforderte Umsetzung eine kantonale Rückzonungsstrategie erarbeitet, welche vorsieht, dass die 21 Gemeinden im Kanton, die gemessen an den bundesrechtlichen Vorgaben zu grosse Bauzonen aufweisen, ihre Bauzonen verkleinern müssen. Die darauf abgestützte Umsetzung ist in rund der Hälfte der Gemeinden bis und mit Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten und Genehmigung durch den Regierungsrat bereits erfolgt, zum Teil sind die entsprechenden Zonenplanrevisionen mittlerweile auch in Rechtskraft erwachsen.

Der Nichteintretensantrag wurde offenbar damit begründet, der Regierungsrat habe der Gemeinde Hitzkirch im Kontext der per 1. Januar 2009 in Kraft getretenen Fusion einen längeren Zeitraum zugestanden, in dem sie ihre überdimensionierten Baulandreserven abbauen

dürfe. Diese Darlegung gibt den Sachverhalt unvollständig und nicht korrekt wieder: über die erwähnte und hier massgebliche Fusion der Gemeinde Hitzkirch wurde am 25. November 2007 abgestimmt. Umgesetzt wurde diese Gemeindefusion – wie schon dargelegt – per 1. Januar 2009. Zwar trifft es zu, dass der Gemeinde Hitzkirch im Rahmen des kantonalen Vorprüfungsberichts vom 2. Juni 2014 zur Gesamtrevision der fusionierten Gemeinde, die auf der Beurteilung des Siedlungsleitbildes aus dem Jahre 2012 gründet, damals noch zugestanden wurde, ihre sehr grossen Bauzonenüberkapazitäten in zwei Planungszyklen zu reduzieren. Dies entsprach der zu diesem Zeitpunkt geübten Praxis.

Die bereits einleitend angeführte eidgenössische Volksabstimmung zum RPG, mit der die schweizweite Pflicht zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen eingeführt wurde und eine zwingende Praxisanpassung zur Folge hatte, fand mehr als vier Jahre nach der Fusion statt. Die kantonalen Grundlagen zur Umsetzung des aus Art. 15 Abs. 2 RPG fliessenden Bundesauftrags zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen genehmigte der Bundesrat am 22. Juni 2016 im Rahmen einer entsprechenden Teilrevision des kantonalen Richtplans (vgl. Koordinationsaufgabe S1-9 «Strategie überdimensionierte Bauzonen und Reservezonen»). Die betroffenen Gemeinden wurden im Jahr 2018 gestützt auf die zuvor schon erwähnte kantonale Rückzonungsstrategie darüber informiert, dass sie einerseits eine Rückzonungsgemeinde sind und dass andererseits auf den potenziellen Rückzonungsflächen nicht mehr gebaut werden darf.

Bereits aus diesem zeitlichen Ablauf ergibt sich, dass die im Vorprüfungsbericht aus dem Jahre 2014 dargelegte Einschätzung, dass der Gemeinde Hitzkirch für die Redimensionierung der Bauzonen zwei Planungsperioden zur Verfügung ständen, nicht mehr Gültigkeit haben kann, da sie höherrangigem Recht widerspricht. Hinzu kommt, dass der Regierungsrat in seiner Genehmigungsentscheid zur Gesamtrevision des Zonenplans der Gemeinde Hitzkirch im Jahre 2017 unter Bezugnahme auf den im Jahr zuvor vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplan unmissverständlich festhält: «Vor diesem Hintergrund ist es zwingend notwendig, dass die Gemeinde Hitzkirch die Überkapazitäten *anlässlich der nächsten Ortsplanungsrevision* mittels Auszonungen abbaut. Grundlage dafür ist die Koordinationsaufgabe S-8 des KRP LU 15» (vgl. RRE Nr. 772 vom 4. Juli 2017, S. 4, Ziffer 3). Dieser Regierungsratsentscheid ist in Rechtskraft erwachsen und hat die zuvor im Vorprüfungsbericht aus dem Jahre 2014 noch dargelegte Einschätzung ausdrücklich bereits in jenem Zeitpunkt verworfen.

Der Umstand, dass angesichts der neuen bundesrechtlichen Ausgangslage und mit Blick auf den Regierungsratsentscheid nicht mehr an der Aussage im vorausgehenden Vorprüfungsbericht festgehalten werden konnte, wurde von der Gemeinde Hitzkirch denn auch selber in ihrem Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 21. Mai 2021 in Ziffer 1.1 richtig dargelegt. Darauf wurde alsdann im jüngsten Vorprüfungsbericht vom 15. Februar 2022 als massgebende Ausgangslage für die Umsetzung der Rückzonungsstrategie abgestellt. Sowohl der Planungsbericht aus dem Jahre 2021 wie auch der Vorprüfungsbericht aus dem Jahre 2022 waren Teil der öffentlichen Auflage.

Die Ausführungen zuvor zeigen zusammenfassend, dass die mit dem Antrag eingebrachte Begründung für das Nichteintreten dem übergeordneten Recht widerspricht und den bisherigen Verfahrensablauf nicht vollständig und nicht korrekt wiedergibt. Die Nichtbehandlung der Rückzonungen an der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 verletzt die sich aus höherrangigem Recht ergebende Pflicht zur Redimensionierung der Bauzonen. Das Verfahren betreffend Rückzonungen in der Gemeinde Hitzkirch kann daher nicht als abgeschlossen gelten, weshalb wir Sie mit diesem Schreiben auffordern, bis spätestens Ende des Jahres 2023 erneut eine Gemeindeversammlung zur Ortsplanungsrevision mit den Rückzonungen in Ihrer Gemeinde durchzuführen. Anlässlich dieser Gemeindeversammlung hat eine Detailbehandlung der Einsprachen sowie eine Schlussabstimmung zu erfolgen. Kommt die Gemeinde dieser Verpflichtung innert der gesetzten Frist nicht nach, wird der Regierungsrat in Anwendung von § 18 Abs. 2 i.V.m. § 33b des Planungs- und Baugesetzes (PBG) an Stelle

der Gemeinde und auf ihre Kosten die erforderlichen Massnahmen zu treffen haben (Ersatzvornahme). Damit verbunden ist die Konsequenz, dass das Ortsplanungsverfahren von Beginn weg neu geführt werden, eine neue Planaufgabe durch den Kanton erfolgen und das gesamte Ortsplanungsprozedere (inkl. Einsprachen und Einspracheverhandlungen) nochmals, dann jedoch durch den Kanton durchgeführt werden müsste. Dies dürfte nicht im Sinn und Interesse der Gemeinde Hitzkirch und ihrer Bevölkerung sein.

Ergänzend ist auf die weiteren an der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 eingebrachten Anträge einzugehen: Art. 27 Abs. 1 RPG hält auf Bundesebene fest, dass, wenn Nutzungspläne angepasst werden müssen, die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmen kann. Angesichts der im aus dem Jahre 2014 stammenden, neuen und strengeren bundesrechtlichen Vorgaben zur Bauzonenredimensionierung und Rückzonung und den in den Folgejahren erarbeiteten kantonalen Ausführungsvorschriften war es richtig, dass der Gemeinderat zur Sicherung und Umsetzung dieser neuen raumplanungsrechtlichen Vorgaben im Jahr 2020 die entsprechenden Planungszonen erlassen hat (§ 82 Abs. 1 i.V.m. § 83 Abs. 1 PBG).

Diese Planungszonen wurden mit der öffentlichen Auflage der neuen Nutzungspläne, über die anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 zu befinden gewesen wäre, durch eine neuerliche Planungszone abgelöst (§ 85 Abs. 2 PBG). Deren Planungszonenwirkung gilt von Gesetzes wegen, und dies bis die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgt ist (vgl. § 17 Abs. 2 lit. c PBG i.V.m. § 64 Abs. 1 PBG).

Das Gesetz sieht nicht vor, dass eine Planungszone von sich aus dahinfällt, wenn aufgrund eines Nichteintretensantrags *überhaupt nicht* über das Ortsplanungsgeschäft selber abgestimmt wird – die Planungszone ist weiterhin gültig und kann auch nicht aufgehoben werden.

Schliesslich ist, was den letzten Antragspunkt betrifft, eine Frist für die Überbauung der zur Rückzonung vorgesehenen Grundstücke deshalb nicht gerechtfertigt, weil Art. 15a Abs. 2 RPG vorsieht, dass eine solche Frist – einzig – dann gesetzt werden könnte, wenn das öffentliche Interesse dies rechtfertigte. Vorliegend liegt jedoch nicht die Überbauung der fraglichen Grundstücke im öffentlichen Interesse, sondern deren Rückzonung. Für die Ansetzung einer Überbauungsfrist besteht daher aus rechtlicher Warte kein Raum. Es sei in diesem Zusammenhang auch noch darauf hingewiesen, dass die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer innerhalb von zehn Jahren nach Rechtskraft der Rückzonung ihrer Parzelle bei der kantonalen Schätzungskommission ein Entschädigungsgesuch wegen materieller Enteignung einreichen können.

Rund zwei Drittel der Schweizer Stimmbevölkerung stimmten anlässlich der Abstimmung im Jahr 2013 für die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, aus dem der gesetzliche Auftrag zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen hervorgeht. Der Regierungsrat ist sich bewusst, dass es sich bei der konkreten Umsetzung dieses Rückzonungsauftrags für alle Beteiligten – nicht zuletzt für die Rückzonungsgemeinden – um keine einfache Aufgabe handelt und dies für die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer sehr belastend sein kann.

Wir bedanken uns für Ihre geschätzte Kenntnisnahme und Mitarbeit.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat