



Erlass

Teilrevision Ortsplanung - Rückzonungen

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Luzern, 14.06.2023

Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath, Melanie Germann

Auftraggeber: Gemeinde Triengen
Oberdorf 2
6234 Triengen
www.triengen.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Theaterstrasse 15
6003 Luzern
www.suisseplan.ch

Datei: N:\13 LU\55 Triengen\02 Auszonungsstrategie\13 Nutzungsplan\50
Erlass\Ber\Ber_Erlass_V02.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
20.09.2019	Vorprüfung
12.06.2020	Vorprüfung V02
08.10.2020	Vorprüfung V03
02.03.2021	Öffentliche Auflage
14.06.2023	Erlass

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Anlass	1
1.2	Übergeordnete Festsetzungen und Ziele	1
1.3	Planungsgegenstand	3
2	Planungsablauf	3
3	Gemeindeentwicklung	5
3.1	Bevölkerungsentwicklung	5
3.2	Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	6
3.3	Bauzonenreserven und Bauzonenkapazität	6
3.3.1	Überbauungsstand	7
3.3.2	Bauzonenreserven	7
3.3.3	Bauzonenkapazität	8
3.4	Flächenbedarf	8
4	Erläuterungen zu den Zonenplanänderungen	10
4.1	Beurteilung der Rückzonungsflächen	10
4.1.1	Gebiet Rain Nord, Kulmerau	12
4.1.2	Gebiet Rain Süd, Kulmerau	14
4.1.3	Gebiet Süd, Kulmerau	16
4.1.4	Gebiet Weinberg/Rütihof, Triengen	18
4.1.5	Gebiet Dieboldswil, Wilihof	20
4.1.6	Gebiet Sand/Hubel, Winikon	22
4.1.7	Gebiet EG Sandweid, Winikon	24
4.1.8	Gebiet Unterdorf II, Winikon	26
4.2	Flächenbilanz	27
4.3	Rückzonungsflächen - Konkretisierung durch Gemeinde	28
4.3.1	Gebiet Rain Nord II, Kulmerau	29
4.3.2	Gebiet Rain Süd II, Kulmerau	32
4.3.3	Gebiet Usserdorf, Kulmerau	34
4.3.4	Gebiet Dorf, Wilihof	36
4.4	Flächenbilanz gesamt	37
4.5	Bauzonenkapazität des revidierten Zonenplans	38
5	Nicht berücksichtigte potenzielle Rückzonungsflächen	39

5.1	Gebiet Süd, Kulmerau	39
5.2	Gebiet Dieboldswil, Wilihof	41
5.3	Gebiet Oberdorf, Winikon	43
6	Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement	44
7	Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV	45
7.1	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	45
7.2	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	46
7.3	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	46
7.3.1	Bundesinventare	46
7.3.2	Raumkonzept Schweiz (Fassung vom 20.12.2012)	47
7.4	Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes	47
7.5	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung	47
8	Berücksichtigung der Vorprüfung	48
9	Öffentliche Auflage	48
9.1	Erledigte Einsprachen	49
9.2	Änderungen aufgrund der Einsprachenerledigung	52
9.3	Nicht erledigte Einsprachen	59
10	Interessenabwägung und Fazit	60

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Planungsablauf	4
Tab. 2	Überbauungsstand der Ortsteile der Gemeinde Triengen, 2019	7
Tab. 3	Bauzonkapazität der Gemeinde Triengen, 2019 (Quelle: LUBAT 2020)	8
Tab. 4	Effektiver Bauzonflächenbedarf und Zielwert (Quelle: LUBAT 2020)	9
Tab. 5	Flächenbilanz Rückzonungen	27
Tab. 6	Flächenbilanz Rückzonungsflächen – Weitere Umzonungen Kap. 4.3	37
Tab. 7	Flächenbilanz gesamt gemäss Kap. 4.1/4.3	37
Tab. 8	Bauzonkapazität revidierter Zonenplan der Gemeinde Triengen (Quelle: LUBAT 2020)	38

Anhangverzeichnis

Anhang A

Beilagenpläne zur Stellungnahme BUWD vom 16. Mai 2019, Rückzonungsflächen der Gemeinde Triengen inkl. Ortsteile Kulmerau, Wilihof und Winikon

Anhang B

LUBAT 2020, Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazitäten und Erläuterungen der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 10.12.2020

Anhang C

Aktennotiz betreffend Kanton Luzern: Rückzonungsstrategie, Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen vom 8. November 2018

Anhang D

Merkblatt Empfehlung für die Umsetzung der Rückzonungsflächen gemäss der kantonalen Stellungnahme im Rahmen der Rückzonungsstrategie (RZS) in der Ortsplanungsrevision vom 8. Juni 2020

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Gestützt auf das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz, das die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungsentwicklung nach innen vorschreibt, wurde der Kantonale Richtplan 2015 revidiert. Dieser schreibt für die jeweilige Gemeindekategorie das zulässige Wachstum der Bauzonen fest, sodass für jede Gemeinde beurteilt werden kann, ob sie Einzonungen vornehmen kann, ob sie solche kompensieren muss oder ob sie überdimensionierte Bauzonen hat und somit die Bauzonen reduzieren muss. In der Koordinationsaufgabe S1-9 gibt der Richtplan vor, dass das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) und die Dienststelle rawi eine Strategie für den Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen zu erarbeiten haben.

Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 wurde die Gemeinde Triengen informiert, dass sie aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzonungsgemeinde gilt und das zu grosse Baugebiet zu reduzieren ist. Im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung muss die Gemeinde Triengen als Rückzonungsgemeinde die vorgängig erarbeitete Rückzonungsstrategie umsetzen. Dieses Verfahren wird unabhängig von der zurzeit laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung geführt.

Damit die Gleichbehandlung in der Beurteilung innerhalb der Gemeinde und auch überkommunal sichergestellt werden kann, ist eine systematische und objektive Beurteilung von sämtlichen peripheren und unüberbauten Bauzonen nach vorgegebenen Kriterien erforderlich. Diese Prüfung der Eignung und Verhältnismässigkeit einer Rückzonung der einzelnen Grundstücke wurde anhand einer Zweck- und Verhältnismässigkeitsprüfung vorgängig vorgenommen und mit dem rawi abgestimmt. Das Vorgehen wird in Abs. 4 ausführlich erläutert.

1.2 Übergeordnete Festsetzungen und Ziele

Der Kantonale Richtplan gibt vor, dass eine Strategie für den Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen (KA S1-9) zu erarbeiten ist. Diese Strategie „Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen“ (Rückzonungsstrategie) liegt vor und wurde am 24. April 2018 vom Regierungsrat zur Kenntnis genommen. Darin sind die Gemeinden mit Bauzonenüberkapazitäten und –knappheit bezeichnet.

Für die Ermittlung der Gemeinden mit Rückzonungsbedarf gelten folgende Grundsätze:

- Die überdimensionierten Bauzonen wurden mit dem Luzerner Bauzonen-Analysetool (LUBAT) ermittelt. Der Ermittlung wird zugunsten der Gemeinden das hohe Bevölkerungswachstumsszenario des Bundes bzw. der LUSTAT Statistik Luzern mit einer zusätzlichen Berechnungsunschärfe von 3 % zugrunde gelegt. Massgebend für die Berechnung sind Wohn- und Mischzonen, da sie relevant für die Einwohnerkapazitäten sind.

- Nur wenn eine Gemeinde sogar bei einem starken Bevölkerungswachstum bis 2035 immer noch zu grosse Bauzonen hat, besteht Rückzonungsbedarf.
- Zu Gunsten der Gemeinden ist dabei zu prüfen, ob es tatsächlich raumplanerisch geeignete, potenzielle Rückzonungsflächen gibt.

Nach dem Abschluss der Beurteilung aller Rückzungsgemeinden hat das BUWD am 30. Januar 2020 einen Schlussbericht verabschiedet, welchen der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 177 vom 14. Februar 2020 zur Kenntnis genommen hat. Im gleichen Beschluss hat der Regierungsrat das BUWD angewiesen, die Umsetzung der Rückzonungsstrategie in den Ortsplanungsverfahren sicherzustellen. Mit Datum vom 23. August 2020 wurde ein Rechtsgutachten erstellt, dass das Vorgehen des BUWD stützt.

Da die Gemeinde Triengen als Rückzungsgemeinde gewertet wird, muss die Gemeinde bis Ende 2023 in der Ortsplanung die überdimensionierten Bauzonen überprüfen.

Gemäss dem Kantonalen Richtplan (KA S1-8) sind Auszonungen bei Flächen zu prüfen:

- die über einen Zeitraum von zehn Jahren oder mehr keine Entwicklung aufweisen, für die keine Entwicklungsabsichten seitens der Eigentümer sichtbar sind oder die langfristig blockiert sind;
- die sich an raumplanerisch ungünstigen, insbesondere peripheren und schlecht erschlossenen Lagen befinden;
- die nicht zonenkonform genutzt werden.

Die Gemeinde Triengen ist aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten eine der 21 Rückzungsgemeinden im Kanton Luzern. Sie weist eine rechnerische Überkapazität von 13.2 ha auf. Der Zonenplan widerspricht damit den rechtlichen Vorgaben des RPG. Zweck der vorliegenden Teilrevision ist es deshalb, die überdimensionierten Bauzonen zu reduzieren, soweit dies raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig ist, damit der Zonenplan wieder den Anforderungen des RPG entspricht.

Von einer „Rückzung“ ist dann die Rede, wenn die Bauzonen einer Gemeinde überdimensioniert sind und gemäss den Vorgaben des Bundesrechts reduziert werden müssen, namentlich mittels Auszung in die Nichtbauzone. Bei einer „Auszung“ handelt es sich um den raumplanerischen Akt der Zuweisung von einer Bauzone zu einer Nichtbauzone im Ortsplanungsverfahren. Die Rechtsprechung spricht überdies von einer „Nichteinzung“, wenn die ausgezonte Bauzone gar nicht rechtmässig, also nicht RPG-konform war.

1.3 Planungsgegenstand

Mit der vorliegenden Teilrevision wird der grundeigentümerverbindliche Zonenplan Siedlung revidiert. Folgende Änderungspläne sind Gegenstand der Planung:

- Zonenplan Siedlung, Änderung Triengen 1:2'000
- Zonenplan Siedlung, Änderung Winikon 1:2'000
- Zonenplan Siedlung, Änderung Dieboldswil 1:2'000
- Zonenplan Siedlung, Änderung Kulmerau und Wilihof 1:2'000

Orientierend liegen auf:

- der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Triengen 1:2'000
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Winikon 1:2'000
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Dieboldswil 1:2'000
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Kulmerau und Wilihof 1:2'000

2 Planungsablauf

Mit dem Schreiben vom 11. Juni 2018 wurde die Gemeinde Triengen vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement darüber informiert, dass sie als sogenannte Rückzonungsgemeinde gilt. Dazu erhielt sie einen Vorschlag zum Vorgehen und zur Umsetzung in der Nutzungsplanung. Des Weiteren erhielt die Gemeinde vom Kanton vorgeschlagene Rückzonungsflächen, die auf einer GIS-Analyse basierten und zu denen sie Stellung nehmen sollte. Der weitere Planungsverlauf kann der Tabelle 1 entnommen werden.

Die Gemeinde prüfte daraufhin im Rahmen einer Rückzonungsstrategie alle potenziellen Rückzonungsflächen. Die Flächen für die Rückzonung wurden nach Abstimmung zwischen Gemeinde und Kanton verbindlich festgelegt, wobei bezüglich einer Fläche keine Einigung erzielt werden konnte. Während der Vorprüfung fand eine Besprechung mit der Dienststelle rawi statt. Daraufhin wurde das Dossier punktuell angepasst und zur Vorprüfung V02 eingereicht. Anschliessend wurden zu einzelnen Flächen ein weiteres Mal zusätzliche Unterlagen und Argumentationen nachgereicht, die dem rawi für den nun vorliegenden abschliessenden Vorprüfungsbericht dienten.

Die zur Rückzonung vorgesehenen Flächen werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die im vorliegenden Bericht enthaltenen Beurteilungen entsprechen den Argumentationen des BUWD gemäss Vorprüfungsbericht.

Tab. 1 Planungsablauf

Datum	Beschreibung	Beteiligte
8. Oktober 2018	Besprechung der kt. Rückzonungsstrategie	rawi, Gemeinde, suisseplan
12. Dez. 2018	Eingabe Entwurf Rückzonungsstrategie an rawi	Gemeinderat (GR), suisseplan
25. März 2019	Stellungnahme rawi: Sand/Hubel und Sandweid	BUWD
30. April 2019	Besprechung Entwurf Rückzonungsstrategie	rawi, Rechtsdienst BUWD, Gemeinde, suisseplan
16. Mai 2019	Stellungnahme BUWD: abschliessende verbindliche Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen	BUWD
26. September 2019	Beschluss Gemeinderat: Verabschiedung der Teilrevision zur kantonalen Vorprüfung und Eingabe	GR, suisseplan
16. März 2020	Besprechung während der kantonalen Vorprüfung	rawi, Gemeinde, suisseplan
18. Juni 2020	Beschluss Gemeinderat: Verabschiedung Dossier V02 zur abschliessenden Vorprüfung und Eingabe	GR, suisseplan
30. Oktober 2020	Einreichung Unterlagen zur Vorprüfung V03	suisseplan
3. Februar 2021	Abschliessender Vorprüfungsbericht	BUWD
Februar/März 2021	Bereinigung nach Vorprüfung	suisseplan, Planungskommission
25. März 2021	Beschluss Gemeinderat: Verabschiedung zur öffentlichen Auflage	GR
12.04.-11.05.2021	Öffentliche Auflage	Gemeinde
Mai bis Juli 2021	Behandlung Einsprachen und Verhandlungen	GR, suisseplan
07.02.-08.03.2022	2. öffentliche Auflage	Gemeinde
März bis Mai 2022	Behandlung Einsprachen und Verhandlungen	GR suisseplan
22. Juni 2023	Beschluss Gemeinderat: Verabschiedung zum Erlass	GR
18. September 2023	Erlass durch Gemeindeversammlung	Stimmberechtigte
	<i>Genehmigung</i>	<i>BUWD</i>

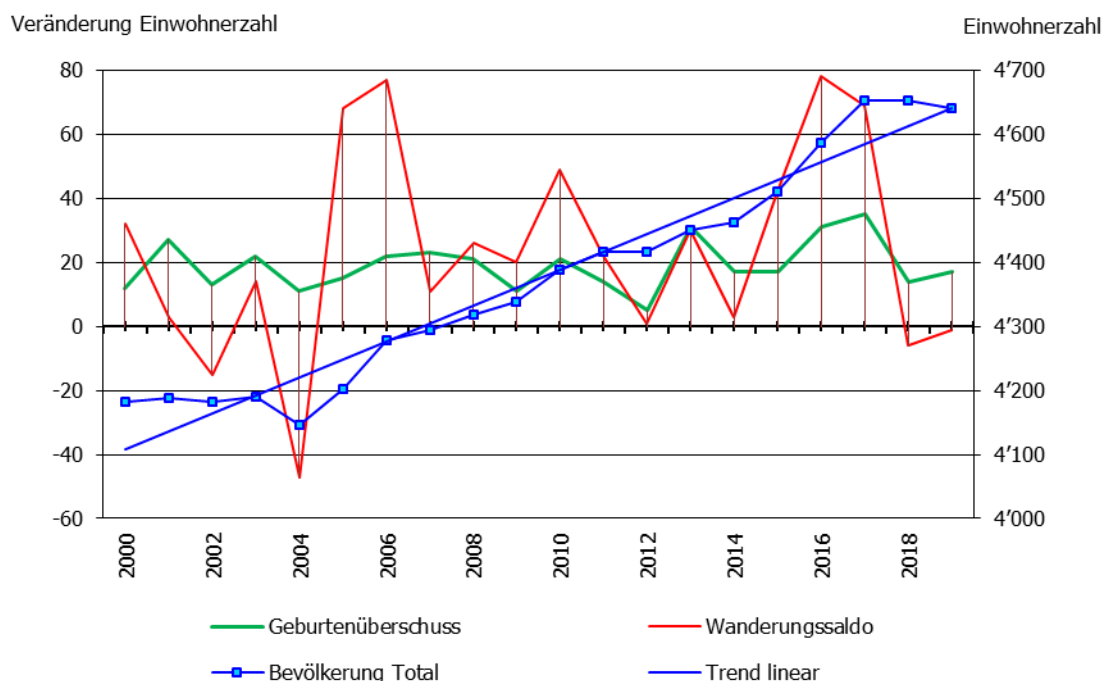
3 Gemeindeentwicklung

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Ende 2019 zählte die Gemeinde Triengen 4'640 Einwohner. Damit ist die Bevölkerungszahl im Vergleich zum Vorjahr erstmals seit 2004 wieder zurückgegangen. Die Entwicklung der Bevölkerungszahl der letzten 20 Jahre wird in Abb. 1 gezeigt. Zu sehen ist auch die jährliche Veränderung durch den Geburtenüberschuss (Differenz zwischen Geburten und Todesfällen) und den Wanderungssaldo (Differenz zwischen Zu- und Wegzügen).

Die Bevölkerungszahl steigt seit den Nullerjahren fast kontinuierlich an, in den letzten zehn Jahren ziemlich gleichmässig. Seit 2014 ist ein erhöhter Anstieg festzustellen, wobei die Einwohnerzahl jedoch im Jahr 2018 stagnierte. Im Jahr 2019 war die Bevölkerungszahl gar leicht rückläufig. Der Geburtenüberschuss war stets positiv, während der Wanderungssaldo starken Schwankungen unterlag und in den Jahren 2002, 2004, 2018 und 2019 negativ war, was massgeblich zur Reduktion der Bevölkerungszahl in diesen Jahren beigetragen hat.

Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo 2000 – 2019 (LUSTAT – Kantonale Bevölkerungsstatistik)



Gemäss der Koordinationsaufgabe R1-5 (Räumlich differenzierte Entwicklung nach Gemeindekategorien) des Kantonalen Richtplans KRP LU 2015 setzt der Kanton die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden im Sinne einer überkommunalen Abstimmung fest. Triengen gehört der Gemeindekategorie L1 Stützpunktgemeinde in der Landschaft an. Für diese Gemeindekategorie gilt der Zielwert des jährlichen durchschnittlichen Bevölkerungswachstums von 0.4 %, was einer Bevölkerungszahl von 4'850 für das Jahr 2035 entspräche (Basisjahr:

2014). Mit einer qualitätsvollen und substanziellen Verdichtung und signifikanter Verminderung des Bauzonenflächenbedarfs pro Einwohner könnte dieser Zielwert erhöht werden.

Unter Berücksichtigung der aktuell in Planung befindlichen Bauprojekte und den bekannten Bauabsichten geht die Gemeinde davon aus, dass in der ersten Hälfte der Planungsperiode das Bevölkerungswachstum überdurchschnittlich sein wird und es sich in der zweiten Hälfte auf dem Zielwert gemäss kantonalem Richtplan einpendeln wird.

3.2 Nutzungenreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Mittels dem Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) wurden die Bauzonenreserven und Bauzonenkapazitäten der Gemeinde Triengen überprüft (vgl. Anhang B). Diese Auswertung zeigt auf, dass Triengen für die erwartete Bevölkerungsentwicklung zu grosse Baulandreserven aufweist und daher als „Rückzungsgemeinde“ gilt. Im rechtsgültigen Zonenplan resultiert eine theoretische Einwohnerkapazität von 6'100 Personen über das gesamte Gemeindegebiet. Die Einwohnerkapazität gibt an, wie viele Einwohner auf dem Gemeindegebiet Platz hätten, wenn die baurechtlich maximal mögliche Ausnützung realisiert würde.

Die relevante Zielgrösse für die Einwohnerzahl 2035 beträgt gemäss LUBAT 4'850 Einwohner und Einwohnerinnen. Damit besteht eine Differenz von 1'250 Personen zwischen der Bauzonenkapazität von 6'100 Einwohnern und der erwarteten Einwohnerzahl. Diese Differenz gilt es, im Rahmen der Rückzonungen gezielt zu reduzieren.

3.3 Bauzonenreserven und Bauzonenkapazität

Im Rahmen der Erarbeitung des Rückzonungsstrategie wurden die Bauzonen der Gemeinde Triengen mit dem Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool analysiert (vgl. Anhang B, LUBAT, Stand 2020). Das LUBAT liefert Daten zum Ausbaugrad und den theoretisch vorhandenen Einwohnerkapazitäten der Bauzonen. Die im Rahmen der technischen Bereinigung des LUBAT neu als nicht überbaut klassierten (Teil-)Parzellen wurden in die Berechnung der Bauzonenkapazität aufgenommen.

3.3.1 Überbauungsstand

Der Überbauungsstand bildet zusammen mit dem rechtsgültigen Zonenplan die Grundlage für die Analyse mit dem LUBAT. Die Tab. 2 zeigt den Überbauungsstand Ende 2019 nach Ortsteil und Zonentyp. In den Ortsteilen sind auch die Bauzonen enthalten, welche ausserhalb der Dörfer liegen.

Tab. 2 Überbauungsstand der Ortsteile der Gemeinde Triengen, 2019

Zonentyp	Triengen		Kulmerau		Wilihof		Winikon		Total	
	Überbaut	Nicht überbaut	Überbaut	Nicht überbaut	Überbaut	Nicht überbaut	Überbaut	Nicht überbaut	Überbaut	Nicht überbaut
Wohnzone	46.1 ha	6.4 ha	4.6 ha	1.9 ha	2.5 ha	0.1 ha	9.0 ha	2.2 ha	62.2 ha	10.6 ha
Zentrumszone	6.9 ha	0.5 ha	-	-	1.8 ha	0.3 ha	3.8 ha	0.5 ha	12.5 ha	1.4 ha
Mischzone	5.8 ha	0.3 ha	0.1 ha	-	0.1 ha	-	0.7 ha	0.1 ha	6.7 ha	0.4 ha
Arbeitszone	26.1 ha	7.5 ha	-	-	-	-	2.8 ha	2.4 ha	28.8 ha	9.9 ha
Weitere Bauzonen	32.9 ha	-	0.7 ha	-	2.2 ha	-	5.3 ha	-	41.1 ha	-
Total	117.8 ha	14.6 ha	5.4 ha	1.9 ha	6.6 ha	0.4 ha	21.6 ha	5.3 ha	151.3 ha	22.3 ha
Anteile	89%	11%	74%	26%	94%	6%	80%	20%	87%	13%

Datenquelle: LUBAT 2020

Der dem LUBAT 2020 zugrunde liegende Überbauungsstand wurde durch die Gemeinde überprüft und gemeinsam mit dem rawi bereinigt. Diverse (Teil-)Parzellen wurden neu als nicht überbaut klassiert, da sie Platz für weitere Bauten bieten und daher Innenentwicklungspotenziale aufweisen. Aus folgenden Gründen wurden Flächen neu als überbaut klassiert:

- Fläche ist mittlerweile überbaut oder wird aktuell überbaut;
- Fläche wird bereits gewerblich genutzt (z. B. als Parkplatz oder Lagerplatz);
- Fläche kann aufgrund von Abstandsvorschriften nicht überbaut werden.

3.3.2 Bauzonenreserven

Die Bauzonen von Triengen sind zu 87 % überbaut. Die Wohnzonen weisen mit 10.6 ha unüberbauten Bauzonen die höchsten Nutzungsreserven aus. Hier sind 15 % unüberbaut; bei den Arbeitszonen sind es 26 %, bei den Zentrumszonen 10 % und bei den Mischzonen 6 %. Die weiteren Bauzonen sind vollständig überbaut.

Ein grosser Teil der 9.9 ha unüberbauter Arbeitszonen in Triengen sind Reserven für eine Erweiterung der Trisa AG. Diese Flächen sind für andere Betriebe nicht verfügbar.

3.3.3 Bauzonenkapazität

Die theoretische Bauzonenkapazität gibt an, wie viele Einwohner in den Bauzonen Platz hätten, wenn die baurechtlich maximal mögliche Ausnützung realisiert würde. Die LUBAT-Analyse ergibt eine Bauzonenkapazität in den bestehenden Bauzonen von 5'500 Einwohnern und von 6'100 Einwohnern über das gesamte Gemeindegebiet. (vgl. Anhang B).

Im LUBAT wird angenommen, dass mittels Erneuerung und Nachverdichtung innerhalb der Planungsperiode von 15 Jahren 755 zusätzliche Einwohner in bereits überbautem Gebiet in Wohn- und Mischzonen möglich sind. Dies entspricht einem Drittel des rechtlich zulässigen Potenzials an Nutzfläche – die restlichen inneren Reserven im weit gehend überbauten Gebiet werden erst langfristig durch grössere Umbauten oder den Abriss alter Bausubstanz mit anschliessendem Neubau verfügbar. Eine Zunahme von 755 Einwohnern innerhalb von 15 Jahren in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen scheint optimistisch. Solange noch unüberbaute Flächen zur Verfügung stehen, wird es nur zu einer minimalen inneren Verdichtung kommen. Die Reserven in den unüberbauten Bauzonen sind kurzfristig nutzbar und bieten Platz für 828 Einwohner. Zusammenfassend lässt sich die Einwohnerkapazität folgendermassen aufteilen:

Tab. 3 Bauzonenkapazität der Gemeinde Triengen, 2019 (Quelle: LUBAT 2020)

Kapazität	Einwohner
Überbaute Bauzone (IST)	3'917
Nachverdichtung in Wohn- und Mischzonen (Kapazität)	755
Unüberbaute Bauzone (Kapazität)	828
Total Bauzone	5'500
Total Gemeindegebiet	6'100

3.4 Flächenbedarf

Gemäss der Koordinationsaufgabe R1-5 (Räumlich differenzierte Entwicklung nach Gemeindekategorien) des kantonalen Richtplans KRP LU 2015 ist in jeder Gemeinde der aktuelle Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen mindestens zu halten respektive es ist eine Verringerung anzustreben.

Triengen gehört der Gemeindekategorie L1 *Stützpunktgemeinde in der Landschaft* an. Für diese Gemeindekategorie besteht der Zielwert des Bauzonenflächenbedarfs von 210 m²/E. Bei fusionierten Gemeinden kann eine ortsteilspezifische Differenzierung berücksichtigt werden. Daher gilt für die Ortsteile Kulmerau, Wilihof und Winikon der Zielwert der Ortsteilkategorie L3 (ländliche Gemeinde) von 240 m²/E. In Tab. 4 werden die Zielwerte mit dem erwarteten Baulandbedarf pro Einwohner des rechtsgültigen Zonenplans (theoretischer Dichtewert bei vollständiger Überbauung) sowie dem effektiven Flächenbedarf der vorhandenen Einwohner in den überbauten Zonen (überbaute Fläche/vorhandene Einwohner) verglichen.

Tab. 4 Effektiver Bauzonenflächenbedarf und Zielwert (Quelle: LUBAT 2020)

Ortsteil	Zielwert	Theoretischer Dichtewert	Effektiver Bauzonenflächenbedarf
Triengen	210 m ² /E	165 m ² /E	189 m ² /E
Kulmerau	240 m ² /E	215 m ² /E	346 m ² /E
Wilihof	240 m ² /E	255 m ² /E	299 m ² /E
Winikon	240 m ² /E	195 m ² /E	269 m ² /E

Der theoretische Dichtewert bei einer angenommenen vollständigen Überbauung der Bauzonen ist die Ausgangslage für die Beurteilung der Bauzonenkapazität gemäss LUBAT 2020. Die theoretischen Dichtewerte des rechtsgültigen Zonenplans liegen in allen Ortsteilen ausser in Wilihof deutlich unter den Zielwerten, wenn alle baulichen Reserven ausgeschöpft würden. Der effektive Bauzonenflächenbedarf, das heisst die Bauzonenfläche aufgeteilt auf die vorhandenen Einwohner, liegt jedoch deutlich über dem theoretischen Dichtewert des rechtskräftigen Zonenplans. Die tatsächliche Situation weicht daher stark von den Planungsvorgaben ab.

Nur im Ortsteil Triengen erreicht der effektive Flächenbedarf pro Einwohner den Zielwert. Besonders in den Ortsteilen Kulmerau und Wilihof liegt der effektive Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner deutlich über dem Zielwert und ist daher mittels Auszonungen von Bauland zu senken (vgl. Kapitel 4).

4 Erläuterungen zu den Zonenplanänderungen

Gemäss Protokoll und Schreiben vom 8. Oktober 2018 ist die Dienststelle rawi von 2.4 ha unüberbauten Bauzonen ausgegangen, die sich für eine Rückzonung eignen. Der Vorprüfungsbericht vom 3. Februar 2021 weist für die Gemeinde Triengen eine rechnerische Überkapazität von 13.2 ha aus. Der Zonenplan widerspricht damit den rechtlichen Vorgaben des neuen RPG. Die von der Dienststelle rawi ermittelten und zur Rückzonung vorgeschlagenen Flächen gemäss Stellungnahme vom 16. Mai 2019 betragen 3.7 ha. Die Bauzonenfläche sei in diesem Umgang zu verkleinern. Die betroffenen Flächen seien einer Nichtbauzone zuzuweisen. Bauzonenflächen im Umfang von ca. 1.35 ha können aufgrund der fehlenden Verhältnismässigkeit zurzeit nicht berücksichtigt werden. Im Rahmen der Gespräche konnte keine Einigung bezüglich des vorgegebenen Zielwertes der Rückzonungen erreicht werden. Die Gemeinde beurteilt die Verhältnismässigkeit der Rückzonungen in einigen Fällen anders als die kantonale Dienststelle. Aufgrund der Beurteilung des BUWD gemäss Vorprüfungsbericht vom 3. Februar 2021 sind die Rückzonungsflächen wie folgt umzusetzen, damit die vorliegende Teilrevision den kantonal- und bundesrechtlichen Vorgaben entspricht. Die Änderungen werden in den Teilzonenplänen umgesetzt, die nach Genehmigung in den Zonenplan Siedlung integriert werden.

4.1 Beurteilung der Rückzonungsflächen

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden sämtliche der vom Kanton vorgeschlagenen und in den Beilagenplänen gekennzeichneten Rückzonungsflächen gemäss der Stellungnahme des BUWD vom 16. Mai 2019 (vgl. Anhang A) nach den Kriterien der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit beurteilt. Das BUWD hat eine potenzielle Rückzonungspflicht nach einheitlichen Beurteilungskriterien geprüft, die dem Anhang C zu entnehmen sind. Zunächst wurde anhand folgender Kriterien die raumplanerische Zweckmässigkeit überprüft:

- Bestehende Bebauung,
- Lage innerhalb der Gemeinde,
- Lage in der Bauzone,
- Erschliessung nach Art. 19 RPG (Strasse, Leitungen, öffentlicher Verkehr),
- Bebaubarkeit der Parzelle (liegen Einschränkungen vor?).

Wurde die raumplanerische Zweckmässigkeit einer Rückzonung bejaht, wurde in einem zweiten Schritt geprüft, ob die Rückzonung verhältnismässig ist. Massgebend waren folgende Kriterien:

- Dauer der Einzonung,
- bestehender rechtsgültiger Gestaltungs- oder Bebauungsplan,
- Bauabsicht, eingereichtes Bauprojekt (vor Bekanntwerden der Rückzonungsstrategie).

Die Kriterien müssen nicht kumulativ erfüllt sein, massgebend ist eine Gesamtbetrachtung. Wenn die Rückzonung aufgrund der Beurteilung des BUWD raumplanerisch zwar zweckmässig, zurzeit aber nicht verhältnismässig ist, besteht aus Sicht des BUWD aktuell keine Rückzonungspflicht.

Die in den Beilagenplänen rot markierten Flächen sind prioritär als Auszonungen zu behandeln, die rot schraffierten Flächen sind durch die Gemeinde zu konkretisieren und allfällig auszuzonen oder einer anderen Zone zuzuweisen (vgl. Kap. 5). Die Beurteilung der Flächen wurde während des Prozesses und in Gesprächen mit der kantonalen Dienststelle rawi teilweise angepasst, daher entspricht die abschliessende Beurteilung gemäss Vorprüfungsbericht nicht mehr in allen Fällen den Beilagenplänen gemäss Stellungnahme des BUWD vom 16. Mai 2019 in Anhang A.

Legende:

	Rückzonungsfläche
	Rückzonungsfläche, Konkretisierung durch die Gemeinde
	Rückzonungsfläche, zurzeit nicht verhältnismässig

Die Flächen wurden in der Planungskommission ausführlich diskutiert und dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Bei einigen Flächen (orange im Beilagenplan) wird eine Rückzonung zwar als raumplanerisch zweckmässig, zurzeit jedoch als nicht verhältnismässig beurteilt (u. a. wegen rechtskräftiger Baubewilligung oder kürzlich genehmigtem Gestaltungsplan oder sie wurden nach 2014 eingezont). Gemäss Vorprüfungsbericht erhalten die Parzellen Nr. 459, GB Triengen, Nr. 150, GP Wilihof, Nrn. 538 und 539, GB Winikon, per 1. Januar 2026 den Status «rote» Rückzonungsflächen und sind ab diesem Zeitpunkt von einer Bebauung freizuhalten, sofern sie bis dahin nicht überbaut sind. Nach einer erneuten Zweck- und Verhältnismässigkeitsprüfung durch den Kanton werden sie gegebenenfalls im ordentlichen Ortsplanungsverfahren rückzonen sein. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden von der Gemeinde orientiert.

4.1.1 Gebiet Rain Nord, Kulmerau

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
13	W2A	988	L	988
14	W2A	1'617	L	1'617
122	W2A	2'638	L	2'638
279 (Teil)	W2A	471	GZ	471
280	W2A	1'431	L	1'431

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Erlass



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:

Zweigeschossige Wohnzone A im Ortsteil Kulmerau; alle PN grenzen mit mindestens zwei Seiten an Bauzonen. Eine Auszonung einzelner Parzellen löst die kompakte, von Strassen umschlossene Bauzone auf. Gemäss Stellungnahme rawi widerspricht eine Rückzonung jedoch nicht Art. 1 Abs. 2b RPG, wonach kompakte Siedlungen zu schaffen sind. Der Ortsteil Kulmerau könne aufgrund seiner Lage und der generell lockeren Bebauungsstruktur nicht als kompakte Siedlung betrachtet werden. Eine Siedlungsentwicklung sei raumplanerisch unzweckmässig. Das Kriterium «Lage in Bauzone» sei an solch peripheren Orten von untergeordneter Bedeutung. Eine gemeinsame Auszonung der PN 13, 14 (tw.), 122, 274, 279 und 280 kann somit als raumplanerisch zweckmässig beurteilt werden; die Bauzone des Ortsteils Kulmerau wird dadurch zerteilt, jedoch sind beide Teilflächen relativ gross.

Zentrumsnähe:

Die PN befinden sich an peripherer Lage im Ortsteil Kulmerau, Ortszentrum Triengen nur mit Auto gut erreichbar.

Anschluss öV:

Es besteht kein öV-Angebot in der Nähe.

Erschliessung:

Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern sind die PN 14, 274, 279 und 280 erschlossen (Feinerschliessung erstellt), die PN 122 teilweise erschlossen (Groberschliessung erstellt) und die PN 13 nicht erschlossen.

Bebaubarkeit:

Die Form der PN 279 und 280 ist für eine Bebauung nicht ideal, die Einschränkung wird jedoch als geringfügig eingeschätzt. Sämtliche PN sind normal bebaubar. Auf den PN 274 und 279 standen früher bereits landwirtschaftliche Bauten, die teilweise abgerissen und teilweise abgebrannt sind. Die Brandruine wurde zurückgebaut.

Zweckmässigkeit:

Die gemeinsame Auszonung der PN 13, 14 (tw.), 122, 274, 279 und 280 wird als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Gemäss Aussage der Grundeigentümer war auf der PN 274 nach dem Erwerb im Sommer 2017 eine Überbauung geplant; ein Konzept sei vorhanden. Der Gemeinde lagen keine Unterlagen vor, die Bauabsicht wurde als zu wenig konkret beurteilt. Auf den weiteren Parzellen besteht keine konkrete Bauabsicht.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Sämtliche PN sind bereits seit mindestens 2006 bzw. 1990 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 13, 14 (tw.), 122, 279 (Teil) und 280 wird aufgrund der wenig konkreten Bauabsicht als verhältnismässig beurteilt. Von der Grundeigentümerschaft der PN 274 wurde an der Einspracheverhandlung ein Härtefall geltend gemacht. Nach dem Erwerb von GS Nr. 274 im Sommer 2017 bestand die Absicht, umgehend ein Bauprojekt ausarbeiten zu lassen. Den Einsprechern wurde auf Anfrage im Sommer 2018 bei der Abteilung Bau und Infrastruktur der Gemeinde jedoch davon abgeraten mit dem Hinweis auf eine Sistierung von Baugesuchen auf möglichen Rückzonungsflächen. Die erst kürzlich erfolgte Handänderung war der Gemeinde nicht bekannt. Gemäss Praxis des Kantons gilt als Härtefall, wenn eine potenzielle Rückzonungsfläche zum Bau eines Wohnhauses erworben wurde, ohne dass die Erwerber Kenntnis von der möglichen Rückzonung hatten. Die Voraussetzungen sind erfüllt (vgl. Abs. 9.2). Dies wurde im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage von der Dienststelle rawi nach Akteneinsicht bestätigt.

Erwägungen:

Eine gemeinsame Auszonung der Parzellen Nrn. 13, 14 (tw.), 122, 279 (Teil) und 280 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Der Ortsteil Kulmerau ist seit jeher durch eine lockere Bebauung mit viel Grün- und Freiraum geprägt. Diese lockere Bebauungsstruktur führt dazu, dass die unüberbauten Parzellen insgesamt nicht als Baulücke wahrgenommen werden. Die Stückelung der Bauzonenfläche wird als vertretbar beurteilt. Im Weiteren bestehen weder ein Sondernutzungsplan noch konkrete Bauabsichten. Die zweckmässige Abgrenzung der PN 14 ergibt sich aus der bestehenden Erschliessung.

Gemäss Härtefallpraxis kann auf eine Rückzonung der Parzelle Nr. 274 Kulmerau verzichtet werden, sie bleibt in der Wohnzone 2A. Die Änderung war Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage. Im Rahmen einer Einsprache hat die DS rawi Akteneinsicht verlangt und die Beurteilung als Härtefall gestützt. Bei Parzelle Nr. 279 einigte man sich aufgrund des Eventualantrags der Dienststelle rawi darauf, eine Umzonung in die Grünzone statt in Landwirtschaftszone vorzunehmen und die Erschliessung sowie den bestehenden Parkplatz der Verkehrszone zuzuweisen. Da die Verkehrszone erst im Rahmen der parallel laufenden Ortsplanungsrevision eingeführt wird, wird die Zuweisung der Erschliessungsfläche zur Verkehrszone nach Rücksprache mit der rawi im Ortsplanungsverfahren erfolgen. Der Nutzungszweck der Grünzone (Nr. 10) wird ebenfalls im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens festgelegt (Hausumschwung, Garten, landwirtschaftliche Nutzung zulässig).

Entscheid:

Parzellen Nrn. 13, 14 (Teil), 122, 280: Auszonen in die Landwirtschaftszone

Parzelle Nr. 279 (Teil): Umzonen in Grünzone mit neu zu definierendem Nutzungszweck in separater BZR-Revision (vgl. Abs. 6);

Parzelle Nr. 274: Verbleib in W2A.

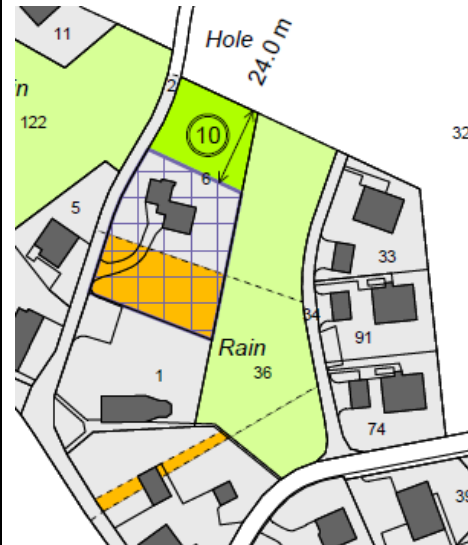
4.1.2 Gebiet Rain Süd, Kulmerau

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
36	W3A	1'589	L	1'589
36	GZ	1'182	L	1'182
36	GZ	182	W3A	182

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Erlass



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:

Dreigeschossige Wohnzone A (W3A) im Ortsteil Kulmerau; der nördliche Teil der PN 36 in der W3A grenzt mit drei Seiten an Bauzonen, die Teilfläche südlich der Grünzone ist vollständig von Bauzonen umgeben. Jedoch wird gemäss Stellungnahme rawi dieses Kriterium aufgrund der peripheren Lage als von untergeordneter Bedeutung bewertet, da die bloss scheinbare Baulücke charakteristisch für die Siedlungsstruktur des Ortsteils sei.

Die Grünzone auf der PN 36 würde nach der Rückzonung der beiden Teilflächen nur noch an zwei Seiten an Bauzone grenzen würde, davon auf einer Seite an Grünzone. Sie ist als Umgebungsschutz der Kirche überdimensioniert und erfüllt keine Funktion als Parkplatz oder Freizeitanlage, sondern sie wird landwirtschaftlich genutzt. Dies ist gemäss Tabelle 3 im Anhang BZR unter anderem als Nutzung vorgesehen.

Zentrumsnähe:

Die PN 36 befindet sich an peripherer Lage im Ortsteil Kulmerau, Ortszentrum Triengen nur mit Auto gut erreichbar.

Anschluss öV:

Es besteht kein öV-Angebot in der Nähe.

Erschliessung:

Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern ist die PN 36 erschlossen (Feinerschliessung erstellt).

Bebaubarkeit:

Die PN ist normal bebaubar. Die bestehende Baulinie Gewässer beeinträchtigt die Bebaubarkeit nur geringfügig.

Zweckmässigkeit:

Die Auszonung der Teilflächen nördlich und südlich der Grünzone wie auch der Grünzone selber wird als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es besteht keine konkrete Bauabsicht.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die PN 36 ist bereits seit den 70er-Jahren eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung des Parzellenteils wird als verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Eine Auszonung des Teils östlich der Kirche der Parzelle Nr. 36 wird als zweckmässig und verhältnismässig bewertet, da weder ein Sondernutzungsplan noch konkrete Bauabsichten bestehen. Auch hier führt die lockere Bebauungsstruktur dazu, dass die unüberbauten Parzellen insgesamt nicht als Baulücke wahrgenommen werden. Die Stückelung der Bauzonenfläche wird als vertretbar beurteilt.

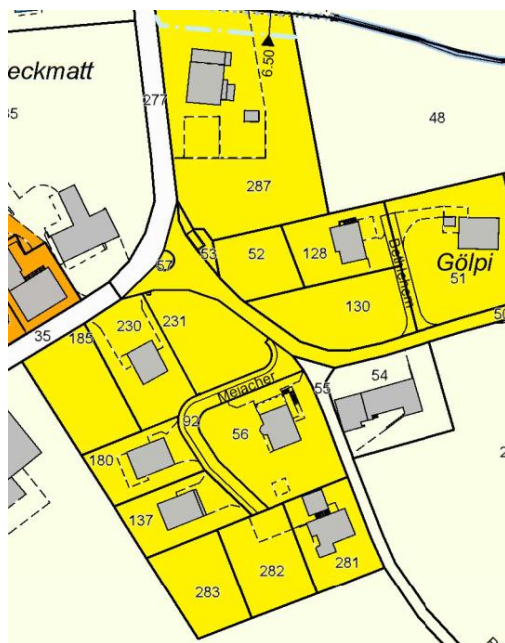
Entscheid:

Parzelle Nr. 36 (Teilfläche entlang der Hauptgasse): Auszonen der W3A und der Grünzone in die Landwirtschaftszone;
Teil Süd: Belassen in W3A und minimale Erweiterung der W3A bis zur bestehenden Nebenbaute.

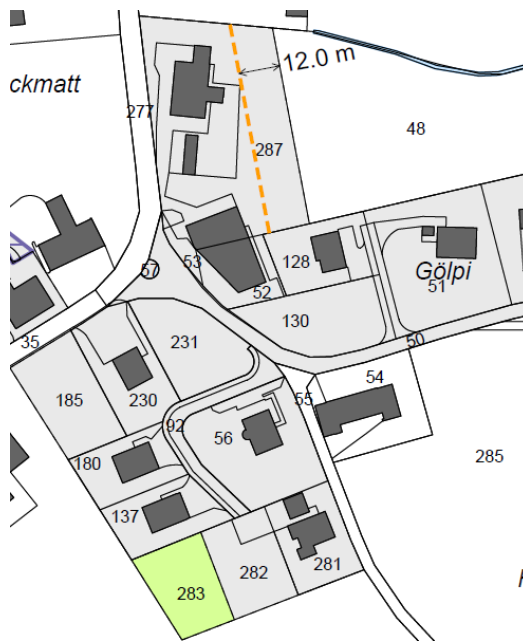
4.1.3 Gebiet Süd, Kulmerau

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
283	W2B	517	L	517

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Erlass



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:

Zweigeschossige Wohnzone B im Ortsteil Kulmerau. Die PN 283 ist zweiseitig von Bauzone umgeben und liegt am Bauzonenrand. Eine verstärkte Siedlungsentwicklung im Ortsteil Kulmerau sei jedoch gemäss Stellungnahme rawi raumplanerisch unzweckmässig. Die Siedlungsstruktur entlang der Strasse ist durch eine lockere Bebauung geprägt. Gemäss rawi handelt es sich bloss um eine scheinbare Baulücke, diese sei charakteristisch für die Siedlungsstruktur des Ortsteils.

Zentrumsnähe:

Die Parzelle befindet sich an peripherer Lage im Ortsteil Kulmerau, das Ortszentrum Triengen nur mit dem Auto gut erreichbar.

Anschluss öV:

Es besteht kein öV-Angebot in der Nähe.

Erschliessung:

Die PN 283 ist nicht erschlossen.

Bebaubarkeit:

Die PN 283 ist normal bebaubar.

Zweckmässigkeit:

Die Auszonung der PN 283 wird als **zweckmässig** beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Auf PN 283 besteht eine Bauabsicht. 2014 hat eine Handänderung stattgefunden. Im Mai 2017 wurde ein Bauprojekt erarbeitet. Das Baugesuch wurde im Juni 2019 aufgrund der Rückzonungsstrategie sistiert.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die PN 283 ist bereits seit 1990 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Gemäss Vorprüfungsbericht handelt es sich bei PN 283 um keinen Härtefall, da die Handänderung des Grundstücks bereits 2014 stattgefunden hat. Um als Härtefall zu gelten, müsste die Handänderung in den letzten ein bis zwei Jahren erfolgt sein. Deshalb wird eine Rückzonung aus Sicht des BUWD als verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 283 wird als raumplanerisch zweckmässig bewertet. Gemäss Vorprüfungsbericht kann die Parzelle 283 nicht als Härtefall gewertet werden, da die Handänderung bereits im Jahr 2014 stattgefunden hat. Gemäss kantonaler Härtefallpraxis muss die Handänderung in den letzten ein bis zwei Jahren stattgefunden haben. Aus diesem Grund, ist die Rückzonung der Parzelle 283 als zweck- und verhältnismässig zu bewerten.

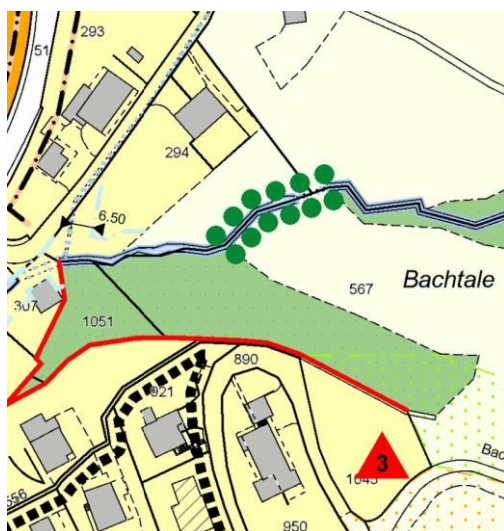
Entscheid:

Parzellen Nr. 283: Auszonen in die Landwirtschaftszone

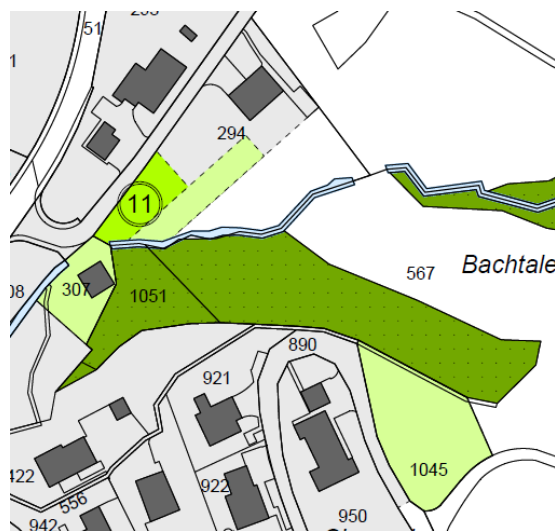
4.1.4 Gebiet Weinberg/Rütihof, Triengen

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
294 (Teil)	W2A	332	L	332
294 (Teil)	W2A	300	GZ	300
307	W2A	384	L	384
1045	W2A	995	L	995

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Erlass



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Zweigeschossige Wohnzone A im Ortsteil Triengen. Die PN 294, 307 und 1045 befinden sich am Bauzonenrand in einer Hanglage. Die PN 294 ist teilweise überbaut, die vorliegende Beurteilung bezieht sich nur auf die unüberbaute Fläche gemäss Überbauungsstand 2017.
Zentrumsnähe:	Die PN befinden sich an peripherer Lage im Ortsteil Triengen; Ortszentrum Triengen zu Fuss in rund 10 Minuten erreichbar.
Anschluss öV:	Im Ortszentrum Triengen befindet sich eine Bushaltestelle mit Halbstundentakt in der Angebotsstufe 3; in unmittelbarer Nähe besteht kein öV-Angebot.
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern ist die PN 294 erschlossen (Feinerschliessung erstellt), die PN 1045 teilweise erschlossen (Groberschliessung erstellt).
Bebaubarkeit:	Alle PN sind nur eingeschränkt bebaubar. Der südliche Teil der PN 294 liegt im Gewässerraum; das Gewässer trennt die Bauzone vom Wald. Die PN 307 und 1045 liegen grösstenteils im Waldabstand; östlich bzw. nördlich der Parzellen befindet sich eine statische Waldgrenze. Auf der PN 307 steht eine Garage, die zurückgebaut wird.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN 294 (tw.), 307 und 1045 ist aufgrund ihrer Lage am Bauzonenrand und der eingeschränkten Bebaubarkeit zweckmässig .

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Gemäss Aussage des Grundeigentümers ist auf der PN 294 ein neues Zweifamilienhaus geplant. Der Gemeinde liegen keine Unterlagen vor, die Bauabsicht wird als wenig konkret beurteilt. Auf den PN 307 und 1045 besteht keine konkrete Bauabsicht.
-----------	--

Gestaltungsplan

-

Dauer der Einzonung	Die PN 294 und 307 sind bereits seit mindestens 1973, die PN 1045 seit mindestens 1993 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 294 (tw.), 307 und 1045 wird aufgrund der wenig konkreten bzw. fehlenden Bauabsicht als verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Eine Rückzonung der drei Parzellen (294 teilweise, 307 und 1045) wird als zweckmässig beurteilt. Die Parzellen befinden sich am Bauzonenrand und sind nur eingeschränkt bebaubar. Zudem sind sie durch den öffentlichen Verkehr nicht erschlossen. Aufgrund der wenig konkreten Bauabsichten und des Fehlens einer Sondernutzungsplanung ist eine Auszonung zudem verhältnismässig.

Aufgrund einer Einigung im Rahmen der Einspracheverhandlung wurde die ursprünglich zur Rückzonung vorgesehene Fläche der PN 294 anders angeordnet und ein Teil in der Bauzone belassen, der flächengleich durch die Rückzonung der PN 307 kompensiert wird. Gleichzeitig wurde der Rückbau der bestehenden Garage vereinbart.

Entscheid:

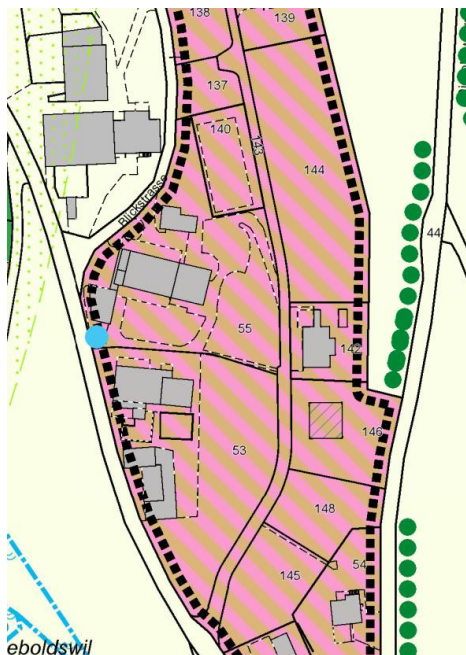
Parzellen Nrn. 294 (teilweise), 307 und 1045: Auszonen in die Landwirtschaftszone

Parzelle Nr. 294 (teilweise): Zuweisen zu Grünzone mit neu zu definierendem Nutzungszweck in separater BZR-Revision (vgl. Abs. 6); Rückbau der Garage bis 30.06.2026.

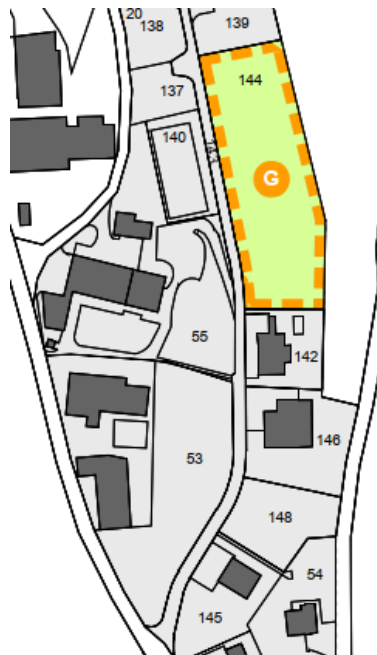
4.1.5 Gebiet Dieboldswil, Wilihof

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
	SD	2'578	L	2'578

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Erlass



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Sonderbauzone Dieboldswil in der Nähe des Ortsteils Wilihof; rechtsgültiger Gestaltungsplan Dieboldswil vom 21.10.1998, Stand 28.11.2008. Die PN 144 ist dreiseitig von Bauzonen umgeben; sie befindet sich am Bauzonenrand.
Zentrumsnähe:	Die Fläche befindet sich an peripherer Lage in Dieboldswil nahe Wilihof; Ortszentrum Triengen nur mit Auto gut erreichbar.
Anschluss öV:	Es besteht kein öV-Angebot in der Nähe (ausser Schulbus)
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern ist die PN 144 erschlossen (Feinerschliessung erstellt).
Bebaubarkeit:	Die PN ist normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN ist aufgrund ihrer peripheren Lage und der Lage am Bauzonenrand zweckmässig .

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Gemäss Aussage des Grundeigentümers ist für die PN 144 eine Überbauung geplant. Der Gemeinde liegen jedoch keine Unterlagen vor, die Bauabsicht wird als wenig konkret beurteilt.
Gestaltungsplan	Auf der PN 144 besteht der rechtsgültige Gestaltungsplan Dieboldswil vom 21.10.1998 (Stand 28.11.2008).
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist bereits seit mindestens 1996 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 144 wird aufgrund wenig konkreten Bauabsicht als verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 144 wird aufgrund ihrer peripheren Lage und der Lage am Bauzonenrand als zweckmässig beurteilt.

Auf der Parzelle besteht zwar ein rechtsgültiger Gestaltungsplan von 1998 (Stand 2008), der jedoch 20-jährig ist, konkrete Bauabsichten sind keine wesentlichen vorhanden. Deshalb wird eine Rückzonung als verhältnismässig beurteilt.

Neben der Rückzonung wird auch eine Aufhebung der bestehenden Gestaltungsplanpflicht auf Parzelle 144 vorgenommen.

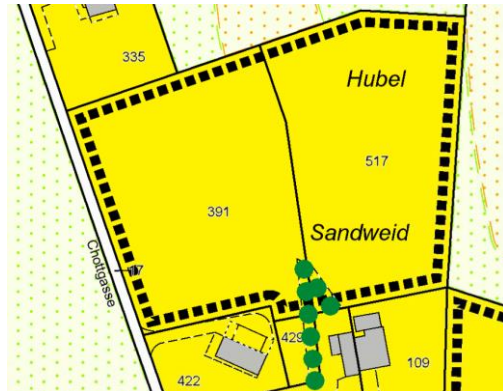
Entscheid:

Parzelle Nr. 144: Auszonen in die Landwirtschaftszone, Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht

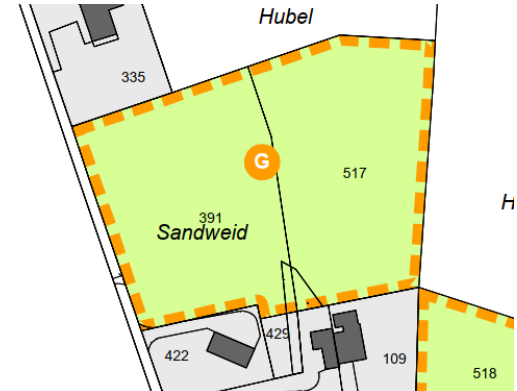
4.1.6 Gebiet Sand/Hubel, Winikon

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m2	Zone	Fläche m2
391	W2B mit GP-Pflicht	4'601	L	4'601
517	W2B mit GP-Pflicht	4'479	L	4'479

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Erlass



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Zweigeschossige Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht am Bauzonrand im Ortsteil Winikon, PN 391 grenzt zu zwei Seiten an Bauzone, PN 517 liegt am Bauzonrand. Die bereits überbaute PN 335 nördlich der betrachteten Flächen würde durch eine Rückzonung vom übrigen Baugebiet abgetrennt, es entstünde eine Kleinstbauzone. Gemäss Stellungnahme BUWD vom 25.03.2019 wird jedoch der Gesetzauftrag zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen (Art. 15. Abs. 2 RPG) wesentlich höher gewichtet als die durch eine Rückzonung entstehende Kleinstbauzone.
Zentrumsnähe:	Trotz peripherer Lage ist Ortskern Winikon in wenigen Minuten gut zu Fuss erreichbar, Ortszentrum Triengen mit Bus/Auto erreichbar.
Anschluss öV:	Das Gebiet befindet sich knapp ausserhalb der öV-Angebotsklassen, jedoch wird der Ortsteil Winikon durch eine Bushaltestelle im Halbstundentakt bedient.
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern ist die PN 391 teilweise erschlossen (Groberschliessung erstellt), die PN 517 noch nicht.
Bebaubarkeit:	Die PN 391 und 517 sind aufgrund ihrer Form gut bebaubar und weder durch Baulinien, Gewässerräume, technische Gefahren oder Lärm beeinträchtigt. Die PN 517 weist im Süden teilweise eine geringe Gefährdung durch Naturgefahren auf, die PN 391 ist nicht gefährdet. Beide Parzellen sind normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die PN 517 sowie die PN 391 werden als raumplanerisch zweckmässig für eine Auszonung beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Die PN 391 wurde am 19.10.1972 erworben, die PN 518 am 29.08.2008 abparzelliert. Die ersten Abklärungen mit der Gemeinde fanden 2014 statt, weiterführende Planungen 2015-2017. Die Eingabe des Vorprojekts zur Prüfung bei Gemeinde und Kanton wurde am 21.12.2017 erstellt (2017-3427).
Gestaltungsplan	Bei den PN 391/517 läuft bereits ein Gestaltungsplanverfahren 2018-1173, der Gestaltungsplan wurde am 14.03.2018 eingereicht. Die Auflagefrist ist abgelaufen und der Gestaltungsplan steht kurz vor der Bewilligung.
Dauer der Einzonung	Beide Parzellen sind bereits seit mindestens 1996 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Die Planungsvorleistungen sind erst seit relativer kurzer Zeit getätigt worden. Das Kaufangebot liegt erst seit April 2019 vor und ist bis Ende Juni 2019 befristet. Obwohl die Parzelle seit mehr als 20 Jahren eingezont ist, liegt noch kein bewilligter Gestaltungsplan vor. Diese Aspekte sind gemäss Stellungnahme rawi höher zu gewichten als die erst kürzlich getätigten Planungsvorleistungen. Daher wird die Auszonung als verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 391 und 517 wird als zweckmässig bewertet. Die Reduktion der überdimensionierten Bauzonen ist höher zu gewichten als die durch eine Rückzonung entstehende abgetrennte Bauzone im Bereich der Parzelle Nr. 335. Die Lage innerhalb der Gemeinde (Ortsteil Winikon) und in der Bauzone (keine Baulücke) sowie die fehlende ÖV-Erschliessung sind weitere Gründe, die für eine Auszonung sprechen.

Die Planungsvorleistungen (Erarbeitung Gestaltungsplan) sind erst seit relativ kurzer Zeit getätigt worden. Dies ist weniger hoch zu gewichten als die Tatsache, dass noch kein bewilligter Gestaltungsplan vorliegt, obwohl die Parzelle bereits seit mehr als 20 Jahren eingezont ist. Eine Rückzonung ist somit verhältnismässig.

Entscheid:

Parzellen Nrn. 391 und 517: Auszonen in die Landwirtschaftszone, Aufhebung Gestaltungsplanpflicht

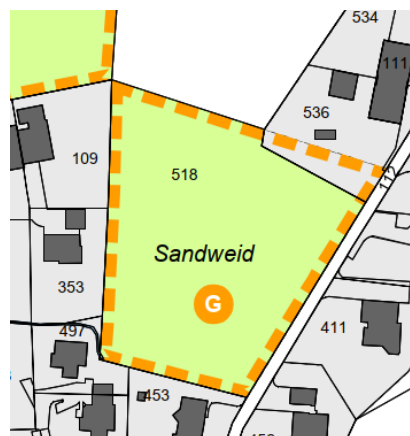
4.1.7 Gebiet EG Sandweid, Winikon

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
518	W2B mit GP-Pflicht	5'158	L	5'158

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Erlass



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Zweigeschossige Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht im Ortsteil Winikon; PN 518 grenzt mit drei Seiten an Bauzone. Gemäss Vorprüfungsbericht führt die lockere Bebauungsstruktur dazu, dass das unüberbaute Areal vor Ort insgesamt kaum als Baulücke wahrgenommen werde.
Zentrumsnähe:	Trotz peripherer Lage ist Ortskern Winikon in wenigen Minuten gut zu Fuss erreichbar, Ortszentrum Triengen mit Bus/Auto gut erreichbar.
Anschluss öV:	Das Gebiet befindet sich ausserhalb der öV-Angebotsklassen, jedoch wird der Ortsteil Winikon mit einer Bushaltestelle im Halbstundentakt bedient.
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern ist die PN 518 teilweise erschlossen (Groberschliessung erstellt).
Bebaubarkeit:	Die PN 518 ist aufgrund ihrer Form gut bebaubar und weder durch technische Gefahren oder Lärm beeinträchtigt. Im Süden befinden sich 6 Meter der PN 518 Teil im Gewässerraum (Stand Vorprüfung), welcher die bestehende Baulinie ersetzt. Die PN 518 weist im Süden eine mittlere Gefährdung durch Naturgefahren aus, der betroffene Perimeter deckt sich jedoch grösstenteils mit dem Gewässerraum. Im Norden weist ein kleiner Teil der PN 518 eine geringe Gefährdung durch Naturgefahren auf. Diese Einschränkungen werden als geringfügig eingeschätzt, die PN 518 ist normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die PN 518 wird gemäss Vorprüfungsbericht als zweckmässig für eine Auszonung beurteilt. Im vorliegenden Fall sei die Lage innerhalb der Gemeinde bzw. der Aspekt der kompakten Siedlung sowie die vorhandene Bebauungsstruktur massgebend. Die Lage in der Bauzone sei von untergeordneter Bedeutung.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Der Planungsprozess begann 2003 mit einem Erbvertrag. Die Parzelle wurde am 30.12.2003 durch die Einfache Gesellschaft Sandweid erworben. Der erste Gestaltungsplanentwurf wurde 2012 eingereicht (2012-3188), weitere Abklärungen mit der Gemeinde fanden 2012-2014 statt. Die Weiterbearbeitung des Gestaltungsplans hat sich aufgrund der neuen Richtlinien der Gemeinde (Erlass 2015) verzögert. Ein Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrags für fünf Teilparzellen wurde im Juni 2017 abgeschlossen. Ein Entwurf des Gestaltungsplans wurde im Januar 2018 zur Vorabklärung beim Kanton eingereicht. Ein weiterer Vorvertrag wurde im September 2018 abgeschlossen. Am 30. Oktober 2018 ist der Gestaltungsplan beim Kanton zur Prüfung eingegangen (2018-0366).
Gestaltungsplan	Bei der PN 518 wurde das Gestaltungsplanverfahren eingeleitet (2018-4453), die Auflagefrist ist im November/Dezember ohne Einsprachen abgelaufen. Die kantonale Stellungnahme wurde bis zum definitiven Entscheid über die Rückzonung sistiert. Es liegt kein genehmigter Gestaltungsplan vor.
Dauer der Einzonung	Die PN 518 ist bereits seit mindestens 1996 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Gemäss Vorprüfungsbericht bestehe erst seit kurzem ein Kaufinteresse. Die Planungsvorleistungen und das Kaufinteresse seien nicht höher zu gewichten als die Tatsache, dass noch kein genehmigter Gestaltungsplan vorliegt, obwohl die Parzelle seit über 20 Jahren eingezont ist. Eine Auszonung der PN 518 wird gemäss Vorprüfungsbericht als verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Die Auszonung der Parzelle Nr. 518 wird gemäss Vorprüfungsbericht aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und der fehlenden Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr als raumplanerisch zweckmässig beurteilt.

Es bestehe erst seit 2016 ein konkretes Kaufinteresse. Die Planungsvorleistungen und das Kaufinteresse seien nicht höher zu gewichten als die Tatsache, dass noch kein genehmigter Gestaltungsplan vorliegt, obwohl die Parzelle seit über 20 Jahren eingezont ist. Zudem sind die getätigten Planungsvorleistungen zu relativieren, da erst seit 2016 ein erstes konkretes Kaufinteresse von Investoren vorliegt (Vorverträge vom Juni 2017 und September 2018).

Eine Auszonung der PN 518 wird daher als verhältnismässig beurteilt.

Entscheid:

Parzelle Nr. 518: Auszonen in die Landwirtschaftszone, Aufhebung Gestaltungsplanpflicht

4.1.8 Gebiet Unterdorf II, Winikon

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
146	AW3	114	L	114

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Erlass



Erwägungen:

Eine Rückzonung der Teilfläche am Bauzonenrand auf der Parzelle Nr. 146 wird als zweckmässig bewertet. Die Fläche wird auf Antrag des Grundeigentümers rückgezont. Aus diesem Grund ist eine Prüfung der Zweck- und Verhältnismässigkeit hinfällig. Die bestehende Nutzung als Teil des Landwirtschaftsbetriebs ist in der Landwirtschaftszone zonenkonform. Es besteht weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht. Die Rückzonung ist somit auch verhältnismässig.

Entscheid:

Parzelle Nr. 146: Auszonen in die Landwirtschaftszone

4.2 Flächenbilanz

In der folgenden Tabelle sind sämtliche Flächen aufgelistet, die gemäss obigen Ausführungen rückgezont werden:

Tab. 5 Flächenbilanz Rückzonungen

Quartier	Parzellen Nr.	Bauzone rg	Bauzone neu	Fläche für Auszonung
Kulmerau	13	W2A	L	988 m ²
Kulmerau	14	W2A	L	1'617 m ²
Kulmerau	36	W3A	L	1'589 m ²
Kulmerau	36	GZ	L	1'182 m ²
Kulmerau	36	GZ	W3A	-182 m ²
Kulmerau	122	W2A	L	2'638 m ²
Kulmerau	280	W2A	L	1'431 m ²
Kulmerau	283	W2B	L	517 m ²
Triengen	294 (Teil)	W2A	L	332 m ²
Triengen	307	W2A	L	384 m ²
Triengen	1045	W2A	L	995 m ²
Wilihof	144	SD	L	2'578 m ²
Winikon	146	AW3	L	114 m ²
Winikon	391	W2B	L	4'601 m ²
Winikon	517	W2B	L	4'479 m ²
Winikon	518	W2B	L	5'158 m ²
Total				28'421 m²

Mittels Umzonung in die Landwirtschaftszone kann die Bauzonenfläche der Gemeinde Triengen um 2.84 ha reduziert werden. Dies ist ein höherer Wert als die ursprünglich von der Dienststelle rawi teilautomatisch ermittelten und zur Rückzonung vorgeschlagenen Flächen von 2.38 ha, erreicht aber nicht die Zielvorgabe gemäss Stellungnahme rawi von 3.7 ha.

4.3 Rückzonungsflächen - Konkretisierung durch Gemeinde

Diverse Flächen werden in der Stellungnahme rawi vom 16. Mai 2019 als Rückzonungsflächen rot schraffiert dargestellt. Bei diesen Flächen ist aus Sicht der Dienststelle rawi eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig, bei der jedoch für die eigentümergebundene Festlegung hinsichtlich Zonenabgrenzung noch eine Konkretisierung notwendig sein wird. Der Unterschied zu den roten Flächen besteht darin, dass es neben einer Rückzonung in eine Nichtbauzone auch andere planerische Möglichkeiten gibt, die Flächen dauerhaft von Bauten freizuhalten. Mögliche planerische Massnahmen für die Baufreihaltung sind neben der Rückzonung in die Landwirtschaftszone gemäss Empfehlung rawi vom 8. Juni 2020 (vgl. Anhang D):

- Grünzone nach § 50 PBG (nicht einwohnerkapazitätsrelevant)
- Baubereich nach § 30 PBG
- Erhaltungszone nach § 36 Abs. 2 Alinea 1 PBG

Bis Ende 2023 haben alle Gemeinden ihre Ortsplanungen an das geänderte PBG anzupassen und die Überbauungsziffer (ÜZ) einzuführen. Mit der ÜZ kann der bebaubare Bereich des Grundstücks festgelegt werden. Zusammen mit der Gesamthöhe wird das zulässige Bauvolumen definiert.

Die Gemeinde Triengen ist bereits an der Revision der Ortsplanung mit der Anpassung des Bau- und Zonenreglementes (BZR) an die neuen Baubegriffe. Die ÜZ wird als neuer Baubegriff eingeführt. Da die schraffierten Flächen bereits überbaute Grundstücke betreffen, soll der Baubestand grundsätzlich gesichert werden. Es wird für diese Grundstücke eine gegenüber der Regelbauweise deutlich reduzierte ÜZ, teilweise in Kombination mit einer Baubegrenzungslinie, festgelegt, die dem heutigen Gebäudebestand mit einem gewissen Spielraum für Ersatz und Erweiterung entspricht. Eine Verschiebung der Bauten zur offenen Landschaft hin oder Neubauten über den bestehenden Siedlungsrand hinaus werden so verhindert.

Da im rechtsgültigen BZR die ÜZ noch nicht existiert, wird in den Änderungsplänen als orientierender Inhalt eine Schraffur auf die Grundstücke gelegt, für die im Rahmen der folgenden Gesamtrevision eine reduzierte ÜZ festgelegt wird. Bei den einzelnen Flächen wird ein Richtwert für die vorgesehene ÜZ als Anhaltspunkt für die Grundeigentumschaften angegeben, der jedoch erst mit der anschliessenden Revision der Ortsplanung rechtsverbindlich wird. So wird die Planungsabsicht der Gemeinde festgehalten und Bauprojekte, die dieser Absicht widersprechen, können verhindert werden.

4.3.1 Gebiet Rain Nord II, Kulmerau

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
23	W2A	500	W2A	500
25	W2A	554	GZ	554
37	W2A	600	W2A	600

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Beilagenplan Stellungnahme BUWD vom 16.05.2019



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Zweigeschossige Wohnzone A im Ortsteil Kulmerau; alle PN liegen am Bauzonenrand. Es entstehen keine Baulücken. Eine Auszonung kann als raumplanerisch zweckmässig beurteilt werden.
Zentrumsnähe:	Die PN befinden sich an peripherer Lage im Ortsteil Kulmerau, Ortszentrum Triengen nur mit Auto gut erreichbar.
Anschluss öV:	Es besteht kein öV-Angebot in der Nähe.
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern sind die PN 23, 25 und 37 erschlossen (Feinerschliessung erstellt).
Bebaubarkeit:	Die PN 23, 25 und 37 sind normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 25 ist bewohnt und steht nicht in Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Auszonung der überbauten Fläche in die Landwirtschaftszone ist nicht zweckmässig, da die Nutzung nicht zonenkonform wäre. Jedoch ist die unüberbaute Fläche südlich des Gebäudes einer Grünzone zuzuweisen, damit eine weitere Überbauung ausgeschlossen wird. Der unüberbaute Teilbereich der Parzelle Nr. 23 liegt zwischen Strassen und überbauten Parzellen, eine konfliktfreie landwirtschaftliche Nutzung ist kaum möglich, daher ist die Fläche in der Bauzone zu belassen. Zudem ist sie optimal erschlossen. Der Randstreifen entlang der Parzellen Nr. 37 dient als Umschwung und intensiv genutzter Garten, eine Auszonung ist nicht zweckmässig , da die Nutzung in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Sämtliche PN sind bereits seit mindestens 2010 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 23, 25 und 37 wird als verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Die schraffierten Flächen sind gemäss rawi durch die Gemeinde zu konkretisieren. Es handelt sich beim Gebiet Rain um eine Kleinbauzone, die nicht weiter entwickelt werden soll. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 25 ist zurzeit bewohnt und wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Eine Auszonung ist somit nicht zweckmässig, da die Nutzung nicht zonenkonform wäre. Der unüberbaute Bereich kann jedoch einer Grünzone zugewiesen werden, so kann dieser weiterhin als Garten und Hausumschwung genutzt und gleichzeitig von einer Überbauung freigehalten werden. Die zugehörige Ergänzung der zulässigen Nutzung im Anhang des BZR wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung umgesetzt.

Der Teilbereich der Parzelle Nr. 23 wird in der Bauzone zu belassen, da eine Auszonung in die Landwirtschaftszone zu einer nicht zonenkonformen Nutzung führen würde und eine landwirtschaftliche Nutzung kaum konfliktfrei möglich wäre.

Der Randstreifen entlang der Parzelle Nr. 37 dient als Umschwung und intensiv genutzter Garten, eine Auszonung ist nicht zweckmässig, da die Nutzung in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist. Es wird jedoch eine Baubegrenzungslinie festgelegt, um eine Überbauung des übrigen Parzellenteils auszuschliessen. Mit dem bebaubaren Bereich von 22 x 35 m ist eine minimale bauliche Entwicklung weiterhin möglich, die gesamte Fläche ist zur Grundstücksfläche für die Berechnung der AZ/ÜZ anrechenbar.

Die Zerstückelung von Bauparzellen und die Zuweisung von Gärten in die Landwirtschaftszone wird von der Gemeinde als nicht zweckmässig und unverhältnismässig beurteilt, zumal die Auswirkung auf die Bauzonenkapazität minimal wäre.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wird über die gesamte W2A in Kulmerau eine Überbauungsziffer festgelegt, die am Gebäudebestand orientiert, so werden sämtliche Parzellen von einer verstärkten Siedlungsentwicklung ausgenommen.

Entscheid:

Parzelle Nr. 23: Erhalt in Zone der W2A mit einer am Gebäudebestand orientierten ÜZ, die in der folgenden Gesamtrevision festgelegt wird.

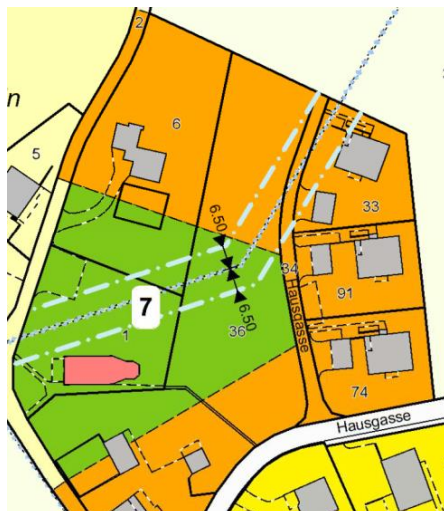
Parzelle Nr. 25: Umzonung der unüberbauten Fläche in Grünzone (zulässige Nutzung Nr. 10: Landschaftsschutz, keine Neubauten, Nutzung als Garten, Spielplatz, Hausumschwung, landwirtschaftliche Nutzung), Rest Erhalt in Zone W2A mit einer am Gebäudebestand orientierten ÜZ, die in der folgenden Gesamtrevision festgelegt wird.

Parzelle Nr. 37: Festlegung Baubegrenzungslinie; Erhalt in Zone der W2A mit einer am Gebäudebestand orientierten ÜZ, die in der folgenden Gesamtrevision festgelegt wird.

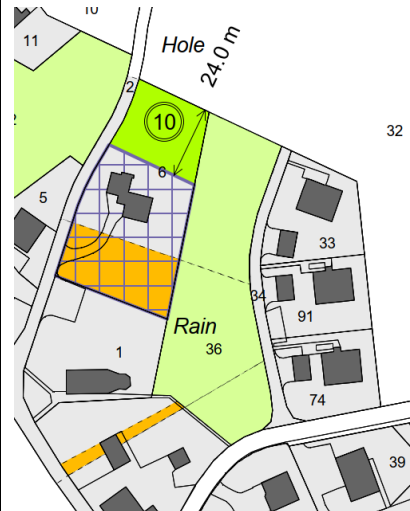
4.3.2 Gebiet Rain Süd II, Kulmerau

Parz Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
6	W3A	700	GZ	700
6	GZ	742	W3A	742

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Beilagenplan Stellungnahme BUWD vom 16.05.2019



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Dreigeschossige Wohnzone A (W3A) im Ortsteil Kulmerau; die PN 6 ist einseitig an die Bauzone angeschlossen und dient als Umschwung und Garten für das Wohnhaus.
Zentrumsnähe:	Die PN befindet sich an peripherer Lage im Ortsteil Kulmerau, Ortszentrum Triengen nur mit Auto gut erreichbar.
Anschluss öV:	Es besteht kein öV-Angebot in der Nähe.
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern ist PN 6 erschlossen (Feinerschliessung erstellt).
Bebaubarkeit:	Die PN ist normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung des nördlichen Teils der PN 6 wird als teilweise zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es besteht keine konkrete Bauabsicht.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Sämtliche PN sind bereits seit mindestens 2006 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 6 wird als verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Der nördliche Bereich der Parzelle Nr. 6 dient als Umschwung des Wohnhauses und ist durch die Rainstrasse optimal erschlossen.

Die Zerstückelung von Bauparzellen und die Zuweisung von Gärten in die Landwirtschaftszone wird von der Gemeinde als nicht zweckmässig und unverhältnismässig beurteilt. Daher wird die Fläche in die Grünzone umgezont, so kann die bestehende Nutzung als Garten und Hausumschwung erhalten bleiben. Die zugehörige Anpassung des Anhangs im BZR (zulässige Nutzung Nr. 10) wird im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung umgesetzt.

Der südliche Bereich der Parzelle wird auf Vorschlag des BUWD in die W3A umgezont. So befindet sich die Erschliessung des bestehenden Gebäudes in derselben Zone wie das Gebäude selbst.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wird zudem geprüft, die Parzelle Nr. 1 mit der Kapelle in die Zone für öffentliche Zwecke umzuzonen.

Entscheid:

Parzelle Nr. 6, Teil Nord: Teilweise Umzonung in die Grünzone (zulässige Nutzung Nr. 10: Landschaftsschutz, keine Neubauten, Nutzung als Garten, Spielplatz, Hausumschwung, landwirtschaftliche Nutzung); Teil Süd: Umzonung in W3A mit einer reduzierten ÜZ, die in der folgenden Gesamtrevision festgelegt wird (unverbindlicher Richtwert gem. Entwurf Bauvorschriften: 0.16).

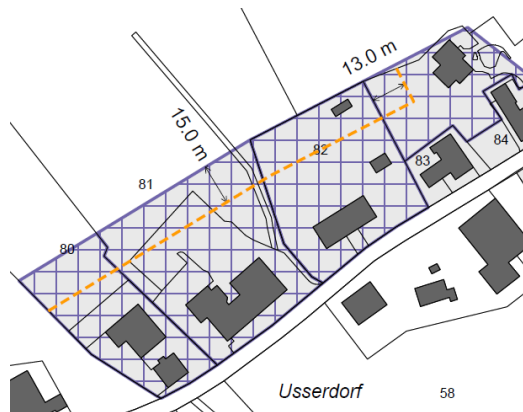
4.3.3 Gebiet Usserdorf, Kulmerau

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
80, 81, 82, 83	W3A	2'344	W3A	2'344

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Beilagenplan Stellungnahme BUWD vom 16.05.2019



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Dreigeschossige Wohnzone A im Ortsteil Kulmerau. Die noch unüberbauten Flächen liegen am Bauzonenrand.
Zentrumsnähe:	Die PN befinden sich an peripherer Lage im Ortsteil Kulmerau, Ortszentrum Triengen nur mit Auto gut erreichbar.
Anschluss öV:	Es besteht kein öV-Angebot in der Nähe.
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern sind die PN erschlossen (Feinerschliessung erstellt).
Bebaubarkeit:	Die Flächen sind normal bebaubar. Aufgrund der intensiven Gartennutzung ist eine Auszonung in die Landwirtschaftszone dennoch nicht zweckmässig.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN 80, 81, 82 und 83 (Teilbereiche) wird als nicht zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es besteht keine konkrete Bauabsicht.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Sämtliche PN sind bereits seit 1990 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 80, 81, 82 und 85 (Teilbereiche) wird als verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Die Auszonung eines Streifens entlang der Bauzonengrenze der Parzellen Nrn. 80, 81, 82 und 85 wird als nicht zweckmässig erachtet, da sie als Gärten und für Freizeitanlagen intensiv genutzt werden. Eine Reduktion der Bauzonenfläche ist in diesem Fall nicht vorgesehen, um die zonenkonforme Nutzung in der Bauzone weiterhin zu gewährleisten.

Gemäss Vorprüfungsbericht ist eine Verschiebung der Bauten von der ersten in die zweite Bautiefe wie auch Neubauten über den bestehenden Siedlungsrand hinaus aus ortsbaulicher Sicht zu verhindern. Daher wird eine Baubegrenzungslinie festgelegt, die eine Überbauung der zweiten Bautiefe verhindert. Die Baubegrenzungslinie orientiert sich an den bestehenden Gebäuden, diese sollen einen minimalen Spielraum zur Erweiterung oder für einen (Ersatz-)Neubau behalten.

Zudem wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung eine reduzierte ÜZ für die betroffenen Parzellen festgelegt, die sich am Gebäudebestand orientiert.

Entscheid:

Streifen der Parzellen Nrn. 80, 81, 82 und 85: Festlegen einer Baubegrenzungslinie; Erhalt in der Zone W3A mit einer reduzierten ÜZ, die in der folgenden Gesamtrevision festgelegt wird (unverbindlicher Richtwert gem. Entwurf Bauvorschriften: 0.16).

4.3.4 Gebiet Dorf, Wilihof

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
17	W3A	854	GZ	854

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Beilagenplan Stellungnahme BUWD vom 16.05.2019



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Dreigeschossige Wohnzone A im Ortsteil Wilihof. Die PN grenzt einseitig an Bauzonen.
Zentrumsnähe:	Die PN befinden sich an peripherer Lage im Ortsteil Wilihof, Ortszentrum Triengen nur mit Auto gut erreichbar.
Anschluss öV:	Es besteht kein öV-Angebot in der Nähe.
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern ist die PN 17 erschlossen (Feinerschliessung erstellt).
Bebaubarkeit:	Die PN ist bereits bebaut.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN 17 (Teil) wird als nicht zweckmässig beurteilt. Das Gebäude wird bewohnt, wird aber nicht landwirtschaftlich genutzt. Durch eine Auszonung wäre diese Nutzung nicht mehr zonenkonform.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es besteht keine weitere Bauabsicht, die Parzelle ist bereits bebaut
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die PN ist bereits seit mindestens 2010 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 17 wird als nicht verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Das Gebäude auf der Bauzonenfläche der Parzelle Nr. 17, die durch die Gemeinde zu konkretisieren ist, wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Die Umgebung wird als Garten intensiv genutzt, die versiegelten Flächen dienen der Erschliessung des Grundstücks. Eine Auszonung ist somit nicht zweckmässig, die bestehende Nutzung wäre in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Aus diesen Gründen wird eine Umzonung in die Grünzone vorgenommen. Damit bleiben alle vorhandenen Nutzungen zonenkonform. Die zugehörige Anpassung des Anhangs im BZR (zulässige Nutzung Nr. 10) wird im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung umgesetzt.

Entscheid:

Parzelle Nr. 17: Teil Umzonung in die Grünzone (zulässige Nutzung Nr. 10: Landschaftsschutz, keine Neubauten, Nutzung als Garten, Spielplatz, Hausumschwung, landwirtschaftliche Nutzung), Rest: Erhalt in der Zone W3A

4.4 Flächenbilanz gesamt

Tab. 6 Flächenbilanz Rückzonungsflächen – Weitere Umzonungen Kap. 4.3

Quartier	Parzellen Nr.	Bauzone rg	Bauzone neu	Fläche für Auszonung
Kulmerau	25	W2A	GZ	554 m ²
Kulmerau	6	GZ	W3a	-42 m ²
Kulmerau	279 (Teil)	W2A	GZ	471 m ²
Wilihof	17	W3A	GZ	854 m ²
Triengen	294 (Teil)	W2A	GZ	300 m ²
Total				2'137 m²

Mittels Umzonungen in die Grünzone können die kapazitätsrelevanten Bauzonen um weitere 2'137 m² reduziert werden. Insgesamt werden also die kapazitätsrelevanten Bauzonen um 3.06 ha reduziert, wobei 2.84 ha Umzonungen in die Landwirtschaftszone sind. Bei einigen Flächen wird ausserdem durch die Festlegung einer Baubegrenzungslinie eine weitere Zersiedelung verhindert.

Tab. 7 Flächenbilanz gesamt gemäss Kap. 4.1/4.3

Rückzonungsflächen	28'421 m ²
Rückzonungsflächen - Weitere Umzonungen	2'137 m ²
Total	30'558 m²

4.5 Bauzonenkapazität des revidierten Zonenplans

Die LUBAT-Analyse für den Entwurf des revidierten Zonenplans ergibt neu eine Bauzonenkapazität in den bestehenden Bauzonen von 5'312 Einwohnern und von 5'900 Einwohnern über das gesamte Gemeindegebiet. Der rechtsgültige Zonenplan weist demgegenüber Kapazitäten von 5'500 Einwohner in den Bauzonen und 6'100 Einwohnern über das gesamte Gemeindegebiet aus. Die Reduktion der Bauzonenkapazität durch die Rückzonungen beträgt somit 180 Einwohner, die Einwohnerkapazität sinkt gesamthaft um 200 Einwohner (vgl. Tab. 8 und Anhang B).

Der Zielwert der relevanten Einwohnerzahl 2035 gemäss kantonalem Richtplan beträgt 4'850 Einwohner und Einwohnerinnen. Damit besteht neu eine Differenz von 1'050 Personen. Im rechtsgültigen Zonenplan liegt die Differenz bei 1'250. Die Einwohnerkapazitäten werden durch die Rückzonungen um 3.3 % reduziert, in den unüberbauten Bauzonen um 27.4 %.

Tab. 8 Bauzonenkapazität revidierter Zonenplan der Gemeinde Triengen (Quelle: LUBAT 2020)

Kapazität	Einwohner ZP rg	Einwohner ZP revidiert	Differenz
Überbaute Bauzone (IST)	3'917	3'917	
Nachverdichtung in Wohn- und Mischzonen (Kapazität)	755	802	+47
Unüberbaute Bauzone (Kapazität)	828	601	-227
Total Bauzone	5'500	5'320	-180
Total Gemeindegebiet (Rundung)	6'100	5'900	- 200

5 Nicht berücksichtigte potenzielle Rückzonungsflächen

Folgende als Rückzonungsflächen bezeichnete Parzellen beurteilen die Gemeinde wie auch das BUWD aufgrund der Historie und der erbrachten Nachweise bezüglich Verhältnismässigkeit anders als noch zu Beginn des Planungsprozesses. Die Einschätzungen sind den folgenden Steckbriefen zu entnehmen.

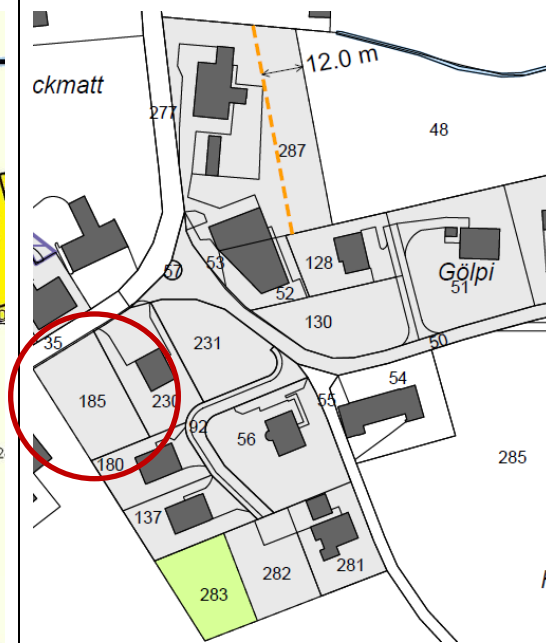
5.1 Gebiet Süd, Kulmerau

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
185	W2B	650	W2B	650

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Erlass



Ansicht von Norden



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke
landschaftliche Auswirkung:

Zweigeschossige Wohnzone B im Ortsteil Kulmerau. Die PN 185 ist dreiseitig von Bauzonen umgeben. Eine verstärkte Siedlungsentwicklung im Ortsteil Kulmerau sei jedoch gemäss Stellungnahme rawi raumplanerisch unzweckmässig. Die Siedlungsstruktur entlang der Strasse ist durch eine lockere Bebauung geprägt. Gemäss rawi handelt es sich bloss um eine scheinbare Baulücke, diese sei charakteristisch für die Siedlungsstruktur des Ortsteils.

Die Gemeinde wertet die Parzelle 185 als eine faktische Baulücke, denn die Parzelle ist auf drei Seiten von Bauzone umgeben und an der vierten Seite befindet sich ein landwirtschaftlicher Bau. Zudem sind die alle angrenzenden Parzellen in der Bauzone bereits überbaut.

Die Siedlungsstruktur von Kulmerau orientiert sich in diesem Gebiet an der Strasse. Die Überbauung der ersten Bautiefe ist aus raumplanerisch zweckmässig und erwünscht.

Zentrumsnähe:	Die Parzelle befindet sich an peripherer Lage im Ortsteil Kulmerau, das Ortszentrum Triengen nur mit dem Auto gut erreichbar.
Anschluss öV:	Es besteht kein öV-Angebot in der Nähe.
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern ist die PN 185 erschlossen (Feinerschliessung erstellt).
Bebaubarkeit:	Die PN 185 ist normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN und 185 wird als nicht zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es besteht keine konkrete Bauabsicht auf der PN 185.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die PN ist bereits seit 1990 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 185 wird als verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Die Rückzonung der PN 185 wird als nicht zweckmässig bewertet. Bei der Parzelle handelt es sich um eine faktische Baulücke. Die Siedlungsstruktur in diesem Gebiet orientiert sich an der Hauptstrasse, die Schliessung der 1. Bautiefe ist raumplanerisch zweckmässig und erwünscht. Die Verhältnismässigkeit ist daher nicht relevant.

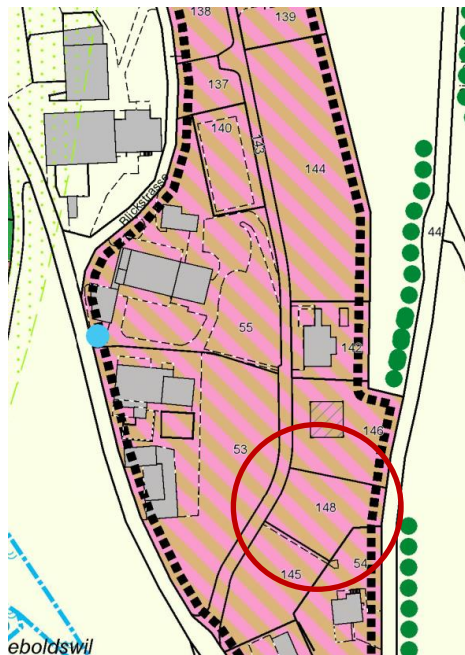
Entscheid:

Parzelle Nr. 185: Erhalt in der zweigeschossigen Wohnzone B

5.2 Gebiet Dieboldswil, Wilihof

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
148	SD	767	SD	767

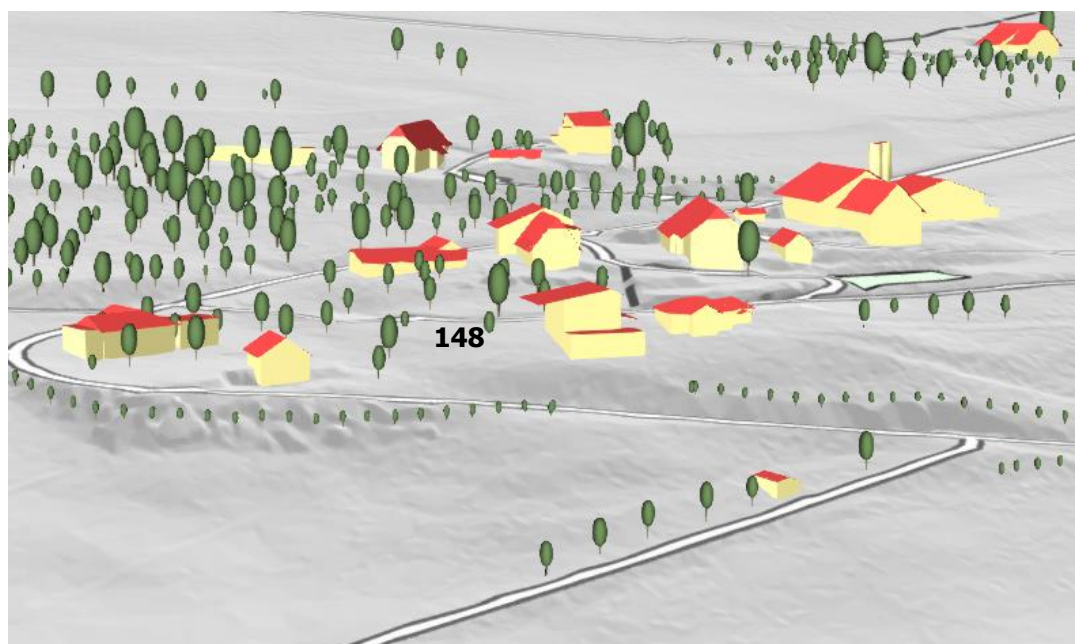
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Erlass



Ansicht von Osten



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke landschaftliche Auswirkung:	Sonderbauzone Dieboldswil in der Nähe des Ortsteils Wilihof; rechtsgültiger Gestaltungsplan Dieboldswil vom 21.10.1998, Stand 28.11.2008. Die PN 148 ist dreiseitig von Bauzonen umgeben. Die PN 148 ist auf mehr als $\frac{3}{4}$ der Fläche von Bauzone umgeben und gilt deshalb als Baulücke. Die Parzelle wird klar dem Siedlungsgebiet zugeteilt, sie ist aufgrund der Topographie gut einsehbar. Eine Überbauung schliesst das Siedlungsgebiet zu einer kompakten Siedlung. Bei einer Umzonung in die Landwirtschaftszone würden die bereits überbauten PN 152 und 54 vom übrigen Siedlungsgebiet abgetrennt.
Zentrumsnähe:	Die Fläche befindet sich an peripherer Lage in Dieboldswil nahe Wilihof; Ortszentrum Triengen nur mit Auto gut erreichbar.
Anschluss öV:	Es besteht kein öV-Angebot in der Nähe.
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern ist die PN 148 erschlossen (Feinerschliessung erstellt).
Bebaubarkeit:	Die PN ist normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN 148 ist aufgrund der Lage in der Bauzone, der vorhandenen Erschliessung sowie der landschaftlichen Auswirkung nicht zweckmässig.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Für die PN 148 ist ein Baugesuch eingegangen, dies wurde sistiert.
Gestaltungsplan	Auf der PN 148 besteht der rechtsgültige Gestaltungsplan Dieboldswil vom 21.10.1998 (Stand 28.11.2008).
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist bereits seit mindestens 1996 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 148 wird aufgrund der konkreten Bauabsicht als nicht verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Die Auszonung der PN 148 ist aufgrund der Lage in der Bauzone, der vorhandenen Erschliessung sowie der landschaftlichen Auswirkung nicht zweckmässig. Die topographisch exponierte Lage verdeutlicht diese Situation.

Die Verhältnismässigkeit ist demnach nicht relevant, jedoch besteht eine konkrete Bauabsicht.

Entscheid:

Parzelle Nr. 148: Erhalt in der Sonderbauzone Dieboldswil

5.3 Gebiet Oberdorf, Winikon

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m2	Zone	Fläche m2
208	W3B	1'400	W3B	1'400

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Stand Erlass

Keine Änderung, Verbleib in Bauzone

Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Dreigeschossige Wohnzone B im Ortsteil Winikon; PN 208 grenzt mit zwei Seiten an Bauzone.
Zentrumsnähe:	Trotz peripherer Lage ist Ortskern Winikon in wenigen Minuten gut zu Fuss erreichbar, Ortszentrum Triengen mit Bus/Auto gut erreichbar.
Anschluss öV:	Das Gebiet befindet sich knapp ausserhalb der öV-Angebotsklassen, jedoch liegt im Ortsteil Winikon eine Bushaltestelle mit Halbstundentakt.
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern ist die PN 208 erschlossen (Feinerschliessung erstellt).
Bebaubarkeit:	Die PN 208 ist normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die PN 208 wird aufgrund der bereits getätigten Erschliessung und der Bebaubarkeit als eher nicht zweckmässig für eine Auszonung beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Über die Parzellen Nrn. 208, 209 und 485 ist eine Überbauung mit drei Mehrfamilienhäusern in verdichteter Bauweise geplant.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die PN 208 ist bereits seit 1997 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Da bereits intensive Planungen in Angriff genommen und Vorleistungen getätigt wurden, ist die Rückzonung dieser Fläche nicht verhältnismässig .

Erwägungen:

Über die Parzellen Nrn. 208, 209 und 485 ist eine Überbauung mit drei Mehrfamilienhäusern in verdichteter Bauweise geplant. Die Studie dazu wurde im November 2017 bei der Gemeinde zur Vorabklärung eingereicht. Mit Stellungnahme vom Februar 2018 wird das Bauvorhaben seitens der Gemeinde unterstützt und aus raumplanerischer Sicht als gelungen beurteilt. Der von der rawi vorgesehene Bereich zur Rückzonung auf der Parzelle Nr. 208 wird für das Bauprojekt in Anspruch genommen. Da bereits intensive Planungen in Angriff genommen und Vorleistungen getätigt wurden, wird die Rückzonung dieser Fläche als nicht verhältnismässig beurteilt.

Entscheid:

Parzelle Nr. 208: Keine Auszonung, Erhalt in der Zone W3B

6 Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement

Da einige der Rückzonungsflächen nicht der Landwirtschaftszone, sondern der Grünzone zugewiesen werden, ist gemäss § 50 Abs. 2 PBG mit der Umzonung der Nutzungszweck nach Art. 23 BZR zu definieren. Die zulässigen Nutzungen Nr. 1–10 sind in Tabelle 3 des Anhangs BZR festgelegt. In den Ortsteilen Kulmerau und Wilihof wird den Grünzonen der Nutzungszweck Nr. 10 zugewiesen, im Ortsteil Triengen ist der Nutzungszweck Nr. 11 vorgesehen. Da mit der Teilrevision Rückzonungen keine Änderungen am BZR vorgenommen werden, sind die Nutzungszwecke in der parallel laufenden BZR-Revision festzulegen. Das BZR vom 28. Juni 2010 (Stand 17. Oktober 2016) wird in einem separaten Verfahren folgendermassen ergänzt werden (Ergänzungen in roter kursiver Schrift):

Anhang BZR Tabelle 3 Nutzung der Grünzonen

Ortsbezeichnung	Zweckbestimmung, erlaubte und eingeschränkte Nutzungen	Empfindlichkeitsstufe
...		
<i>10. Kulmerau (PN 6, 25, 279), Wilihof (PN 17)</i>	<i>Landschaftsschutz</i> <i>– Keine Neubauten</i> <i>– Nutzung als Garten, Spielplatz, Hausumschwung</i> <i>– Landwirtschaftliche Nutzung</i>	<i>III</i>
<i>11. Bachtale, Triengen</i>	<i>- zu definieren</i>	<i>III</i>

7 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

7.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die vorliegende Teilrevision verfolgt das zentrale Ziel gemäss Art. 15 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), die überdimensionierten Bauzonen zu reduzieren. In der umfassenden Interessenabwägung, die bei jeder einzelnen Fläche stattgefunden hat, wurde dieses Ziel in den meisten Fällen höher gewichtet, als die übrigen Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung gemäss RPG vom 22. Juni 1979, die im Übrigen wie folgt berücksichtigt wurden:

Ziele

Art. 1 Abs. 1	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
Mittels der Rückzonungen wird die Bauzonenfläche reduziert und die haushälterische Bodennutzung gefördert. Dem Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet wird jedoch im Rahmen der Interessenabwägung nicht immer Rechnung getragen.	
Art. 1 Abs. 2 a	natürliche Lebensgrundlagen schützen
Die ausgezonten Flächen werden künftig nicht überbaut und dienen als landwirtschaftliche Nutzflächen.	
Art. 1 Abs. 2 a^{bis}	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
Die Rückzonungen führen zu einem verstärkten Wachstum im bereits überbauten Gebiet und fördern damit eine Siedlungsentwicklung nach innen an zentralen, gut erschlossenen Lagen.	
Art. 1 Abs. 2 b	kompakte Siedlungen schaffen
Durch die Reduktion der Bauzonenfläche wird die Grundlage für verdichtetes Bauen und damit für kompakte Siedlungen an zentralen Lagen geschaffen. Dem Grundsatz der kompakten Siedlungen wird jedoch in den Ortsteilen im Rahmen der Interessenabwägung nicht immer Rechnung getragen.	
Art. 1 Abs. 2 b^{bis}	räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
In der Rückzonungsstrategie werden lediglich Wohn- und Mischzonen ausgezont. Somit bleiben den Betrieben ihre heutigen Flächen für ihre Weiterentwicklung erhalten.	
Art. 1 Abs. 2 c	Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft
Keine Veränderung in Bezug zur rechtsgültigen Ortsplanung.	

Planungsgrundsätze Landschaft

Art. 3 Abs. 2 a	Kulturland erhalten
Durch die Reduktion der Bauzonen kann das heutige Kulturland vor einer Überbauung geschützt und erhalten werden. Die als Kulturland verfügbare Fläche wird um 2.54 ha vergrössert.	
Art. 3 Abs. 2 b	Einordnung in die Landschaft
Durch Rückzonungen wird die Landschaft von weiterer Zersiedelung geschützt.	
Art. 3 Abs. 2 c	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
Die Ufer werden nicht tangiert.	
Art. 3 Abs. 2 d	Freihaltung naturnaher Erholungsräume
Die Erholungsräume werden nicht beeinträchtigt.	
Art. 3 Abs. 2 e	Erhaltung der Waldfunktionen
Die Waldfunktionen werden nicht tangiert.	

Planungsgrundsätze Siedlung

Art. 3 Abs. 3 a	zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
Es findet diesbezüglich keine Verlagerung statt.	
Art. 3 Abs. 3 abis	Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung
Die Rückzonungen fördern die Verdichtung und die bessere Nutzung von unternutzten Flächen.	
Art. 3 Abs. 3 b	Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen
Diesbezüglich werden keine speziellen Massnahmen umgesetzt.	
Art. 3 Abs. 3 c	Rad- und Fusswege
Rad- und Fusswege werden nicht tangiert.	
Art. 3 Abs. 3 d	günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen
Nebst der Siedlungsentwicklung nach innen sind diesbezüglich keine Massnahmen vorgesehen.	
Art. 3 Abs. 3 e	Durchgrünung
Durch die Rückzonungen werden unbebaute Grundstücke von einer Überbauung freigehalten, weitere Massnahmen für durchgrünte Siedlungen sind nicht Bestandteil dieser Planung.	

7.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Die Gemeinde befragte bereits frühzeitig im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision alle Grundeigentümer von unüberbauten Bauzonen zu ihren Bauabsichten. Von allen Grundeigentümern gingen Rückmeldungen ein. Die Grundeigentümer der potenziellen Rückzonungsflächen wurden zudem persönlich informiert. Im Rahmen der öffentlichen Auflage wird die Bevölkerung umfassend über die Vorlage informiert.

7.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

7.3.1 Bundesinventare

Die Bundesinventare nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzes (NHG) sind auch bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben zu berücksichtigen, da sie «ihrer Natur nach [...] Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG» gleichkommen. Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen.

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN): Die Gemeinde Triengen ist von keinem BLN-Gebiet betroffen.
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS): Die Ortsteile Triengen und Kulmerau sind gemäss kantonalem Richtplan als Ortsbilder von regionaler Bedeutung einzuordnen. Die Rückzonungen haben keine negativen Auswirkungen auf die Ortsbilder.
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS): In der Gemeinde Triengen sind einige Strassen als historische Verkehrswege von nationaler, regionaler oder

lokaler Bedeutung eingetragen. Die Rückzonungen haben keine Auswirkungen auf die inventarisierten Wege.

7.3.2 Raumkonzept Schweiz (Fassung vom 20.12.2012)

Den Zielen des Raumkonzeptes Schweiz entspricht die vorliegende Planung in allen Bereichen. So ist unter 2.1 «Die Qualitäten fördern» festgehalten, dass jeder Raum auf seine charakteristischen Stärken aufbaut, sie weiterentwickelt und so sein Potenzial nachhaltig auszu-schöpfen vermag. Die Rückzonungen fördern eine haushälterische Bodennutzung. Die zukünftige Entwicklung erfolgt nach innen.

Unter der Strategie 1 im Abschnitt 3.2 «Siedlungen und Landschaften aufwerten» wird ausdrücklich auf die nachhaltige Nutzung geschützter Landschaften hingewiesen. In den agrarisch geprägten Räumen steht die Förderung einer multifunktionalen und nachhaltigen Landwirtschaft im Vordergrund, wobei diese speziell Raum für die Naherholung bieten soll. Durch die Auszonungen werden 2.54 ha der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die Teilrevision der Ortsplanung entspricht den Zielen und Strategien sowohl des Landschaftskonzeptes als auch des Raumkonzeptes Schweiz. Es wird besonders der Siedlungsbegrenzung Rechnung getragen, indem Flächen ausgezont werden. Weiter wird besonders auf die Erhaltung und den Schutz der offenen Landschaft und deren Vielfalt Wert gelegt.

7.4 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes

Der Regionale Richtplan Sursee-Mittelland stammt aus dem Jahr 2003 und soll aufgehoben werden. Für dessen Ersatz wurde eine Räumliche Entwicklungsstrategie erarbeitet und ein Teilrichtplan Siedlungsbegrenzung befindet sich momentan in der Vernehmlassung.

Der Kantonale Richtplan wurde 2015 teilrevidiert und gibt vor, wie die Bauzonendimensionierung vorzunehmen ist. Die vorliegende Auszonungsstrategie der Gemeinde setzt die Koordinationsaufgabe (KA) S1-9 des Kantonalen Richtplans um.

7.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung

Bei der vorliegenden Teilrevision handelt es sich vollumfänglich um Umzonungen von Bauzonen in die Landwirtschaftszone. Da diese Flächen von Bauten freigehalten werden, hat die Planung positive Auswirkungen auf die Umwelt.

8 Berücksichtigung der Vorprüfung

Mit Beschluss vom 26. September 2019 ersuchte der Gemeinderat die Dienststelle rawi um die Vorprüfung der Teilrevision Rückzonungen. Am 3. Februar 2021 wurde der abschliessende Vorprüfungsbericht der Gemeinde Triengen zugestellt.

Im Vorprüfungsbericht wurden einige wenige Vorbehalte angebracht, da die Rückzonungen nicht vollständig gemäss der Stellungnahme des BUWD vom 16. Mai 2019 umgesetzt worden seien und die Teilrevision daher nur zum Teil mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen übereinstimme. Das Dossier wurde gemäss Vorprüfungsbericht angepasst, die bezeichneten Rückzonungsflächen wurden der Landwirtschafts- bzw. der Grünzone zugewiesen. Alle Auflagen aus dem Vorprüfungsbericht wurden umgesetzt.

9 Öffentliche Auflage

Das Dossier der Teilrevision Rückzonungen wurde vom 12. April bis zum 11. Mai 2021 im Sinne von § 6, 61 und 69 des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) öffentlich aufgelegt. Innerhalb dieser Frist gingen 23 Einsprachen teilweise mit mehreren Anträgen ein. Bei einer Eingabe handelt sich formell um keine Einsprache, sondern um die Mitteilung, dass eine Entschädigung erwartet wird. Im Juni 2021 wurden mit den Einsprechern Verhandlungen durchgeführt mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen. Drei Einsprachen konnten ohne Änderungen an der Vorlage erledigt werden. Sieben Einsprachen wurden gutgeheissen und die Vorlage wurde entsprechend angepasst. Bei zwölf Einsprachen konnte keine Einigung erzielt, sie werden der Gemeindeversammlung zur Abweisung beantragt. Die öffentliche Auflage ist gemäss § 62 PBG bei wesentlichen Änderungen für betroffene Dritte zu wiederholen. Da die Rückzonungen von hohem öffentlichem Interesse sind, wurden die aufgrund der Einsprachenerledigung vorgenommenen Änderungen vom 7. Februar bis 8. März 2022 erneut öffentlich aufgelegt, auch wenn es sich teilweise um unwesentliche Änderungen handelt. Während der zweiten öffentlichen Auflage gingen erneut drei Einsprachen ein, wovon zwei in ähnlicher Formulierung bereits im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage eingegangen sind. Die dritte Einsprache wurde von der Dienststelle rawi eingegeben, da die Beurteilung einer Rückzonungsfläche nicht nachvollzogen werden konnte. Im Mai 2022 wurden mit zwei Einsprechern Verhandlungen durchgeführt. Die Dienststelle rawi hat ausdrücklich auf eine Verhandlung verzichtet und stattdessen Akteneinsicht verlangt. Aufgrund der Einspracheverhandlungen bzw. der Akteneinsicht konnten zwei Einsprachen erledigt werden, wobei es bei einer Fläche noch eine geringfügige Flächenumlegung gab.

Im Folgenden werden die Einsprachen erläutert. Die Nummerierung entspricht dem Eingang der Einsprachen.

9.1 Erledigte Einsprachen

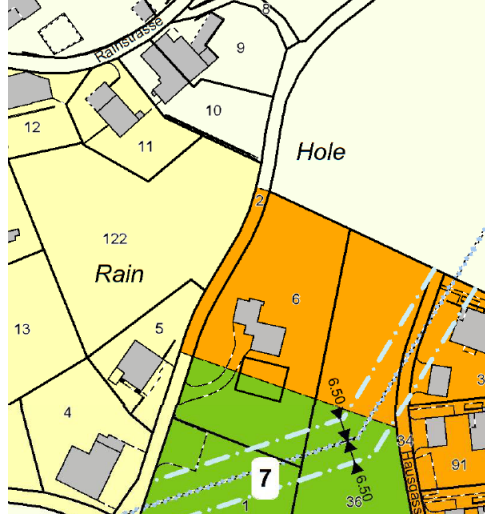
Bei folgender Eingabe handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Einsprache. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Entschädigung erwartet wird.

Hinweis der Einsprecherin	Erläuterung
Nr. 23; Parzelle Nr. 1045, Triengen (Vgl. 4.1.4) Ruth Schmid-Vonarburg, Rütihofstrasse 29, 6234 Triengen Hinweis (Wortlaut Einsprecherin): Aufgrund der Aussichtslosigkeit betreffend Auszonung der Parzelle Nr. 1045 verzichte ich auf eine Einsprache. Gerne erwarte ich eine Entschädigung, welche der massiven Wertverminderung des Grundstücks (gegen Fr. 700'000.-) gerecht wird.	Die Gemeinde hat das Schreiben der Einsprecherin zur Kenntnis genommen. Formal handelt es sich nicht um eine Einsprache. Wer mit der Rückzonung aus finanziellen Gründen nicht einverstanden ist, kann nach Rechtskraft der Rückzonung innert 10 Jahren eine Entschädigungsforderung an die Schätzungskommission richten (§ 79 des Enteignungsgesetzes). Die Hürden für Entschädigung in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen sind gemäss bisheriger Praxis und Gerichtsentscheiden jedoch hoch.

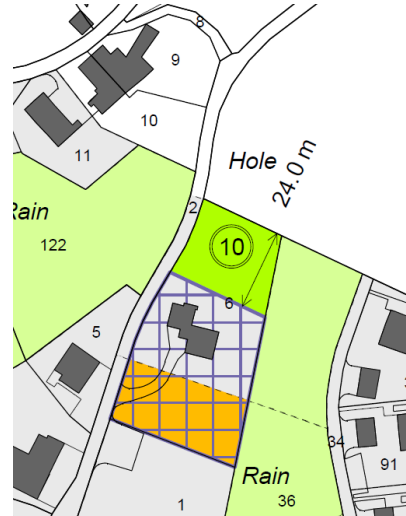
Folgende Einsprachen konnten im Rahmen der Verhandlungen ohne Änderungen an der Vorlage erledigt werden und wurden zurückgezogen. Es werden nur die materiellen Haupt- und Eventualanträge aufgeführt, welche die Inhalte der Vorlage betreffen.

Antrag/Begründung der Einsprecher	Erläuterung zur Einigung
Nr. 1; Parzelle Nr. 6 Kulmerau (Vgl. 4.3.2) Damian Brandenberger, Hofmattstrasse 20a, 6033 Buchrain Anträge (Wortlaut Einsprecher): Die reduzierte Überbauungsziffer der Parzelle 6 GB Triengen, Kulmerau sei aufzuheben. Eventualiter: Die reduzierte Überbauungsziffer sei mit einer Überbauungsziffer von mindestens 0.20 und einer Höhenkote Bau von 15 Metern festzulegen.	Die Festlegung der Überbauungsziffer (ÜZ) erfolgt erst im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung (separates Verfahren). Bei der Schraffur im Plan zur reduzierten ÜZ handelt es sich um einen orientierenden Planinhalt, der nicht Gegenstand der aktuellen Vorlage ist. Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 31. Juli 2021 zurückgezogen. Die Einsprache gilt damit als erledigt.

Ausschnitt rechtsgültiger ZP Siedlung Teil 1
Nord/Ost vom 28.06.2010, Stand 17.10.2016



Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Kulmerau und
Wilihof, Stand Erlass



Nr. 9; Parzelle Nr. 25, Kulmerau (Vgl. 4.3.1)
Ernst Arnold,
Tannacker 2, 6234 Kulmerau

Anträge (Wortlaut Einsprecher):

Die Rückzonungen sind als Teilrevision ohne die zugehörigen neuen Bau- und Nutzungsvorschriften nicht zu erlassen und zur Überarbeitung und Ergänzung zurückzuweisen.

Es ist zu gewährleisten, dass der erst vor zehn Jahren eingezonte und bereits erschlossene Teil der Parzelle Nr. 25 in der früher selbstständigen Gemeinde Kulmerau entsprechend dem bisherigen zulässigen Umfang bebaut werden kann.

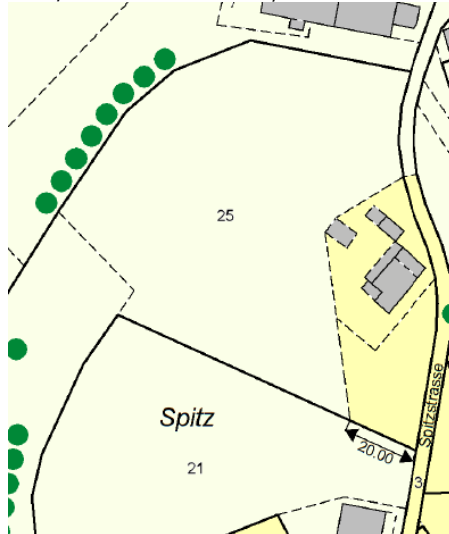
Unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde.

Die vorliegende Planung entspricht dem VP-Bericht des BUWD und wird als genehmigungsfähig beurteilt.

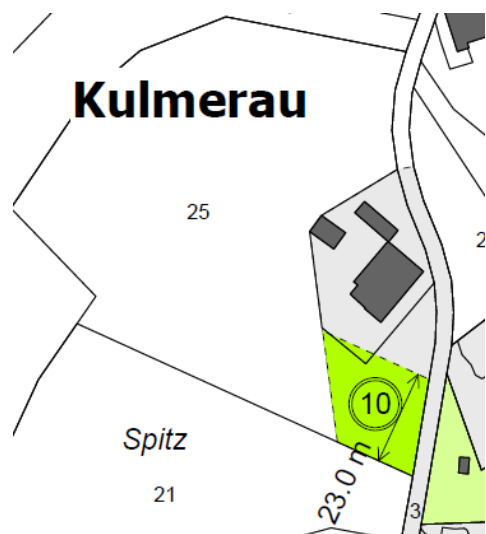
Gemäss VP-Bericht handelt es sich beim Gebiet Rain Nord um eine Kleinbauzone, die nicht weiterentwickelt werden soll.

Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 6. Juli 2021 zurückgezogen. Die Einsprache gilt damit als erledigt.

Ausschnitt rechtsgültiger ZP Siedlung Teil 1
Nord/Ost vom 28.06.2010, Stand 17.10.2016



Ausschnitt Erlass



Nr. 10; Parzellen Nrn. 282 und 283, Kulmerau (Vgl. 4.1.3)
Thomas Steiger,
Meiacher 3, 6234 Kulmerau

Antrag (Wortlaut Einsprecher):
Es sind die Parzellen Nr. 282 als auch
Nr. 283 der Landwirtschaftszone zuzuführen.

Das Grundstück N. 281 des Einsprechers wird über Nr. 282 erschlossen. Gemäss Stellungnahme des BUWD vom 16.05.2022 wird der Verzicht auf eine Rückzonung der Parzelle Nr. 282 unterstützt, da mit der Überbauung der Parzelle die vorgegebene Bebauungsstruktur entlang der Strasse Meiacher abgeschlossen werden kann.

Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 14. September 2022 zurückgezogen und als erledigt erklärt.

Ausschnitt rechtsgültiger ZP Siedlung Teil 1
Nord/Ost vom 28.06.2010, Stand 17.10.2016



Ausschnitt Erlass

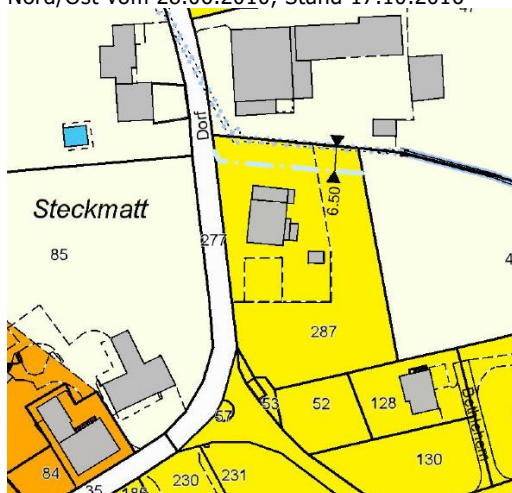


9.2 Änderungen aufgrund der Einsprachenerledigung

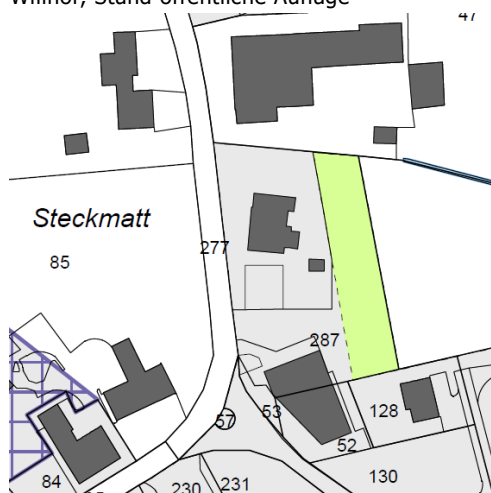
Bei den folgenden Einsprachen konnten im Rahmen der Verhandlungen gütliche Einigungen erzielt werden. Der Zonenplan Siedlung Änderung Kulmerau und Wilihof sowie Änderung Triengen wurde entsprechend angepasst. Die Einsprachen gelten damit im Sinne von § 62 Abs. 1 PBG als erledigt.

Antrag/Begründung der Einsprecher	Erläuterung zur Einigung
Nr. 4; Parzelle Nr. 287, Kulmerau (Vgl. 4.1.3) Hans Helfenstein, Dorf 10, 6234 Kulmerau Anträge (Wortlaut Einsprecher): Die Änderung des Zonenplans Kulmerau sei in dieser Form betreffend das Grundstück Nr. 287, GB Triengen-Kulmerau, nicht zu bewilligen. Das Grundstück sei in seiner Gesamtheit in der Bauzone zu belassen. Begründung (Auszug): Die bestehende Ausnutzung sei nicht gewährleistet, ein bewilligtes Baugesuch von 2018 könne nicht auf der Restfläche realisiert werden. Alternative wäre eine Baulinie analog Parzellen Nrn. 80, 81, 82 und 85 denkbar; das würde die Zersiedlung auch stoppen und die Eigentümer nicht aller Entwicklungsmöglichkeiten berauben.	Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnte zwischen Gemeinde und Einsprecher eine Einigung erzielt werden. Der Einsprecher hat erläutert, dass er die Parzelle erst im Jahr 2016 erworben hat. Damals wurde er nicht auf die mögliche Rückzonungsthematik hingewiesen. Das Baugesuch wurde 2018 bewilligt und ist mittlerweile grösstenteils realisiert. Eine weitere Bebauung zum Bauzonenrand ist nicht vorgesehen, daher einigt man sich auf die Festlegung einer Baubegrenzungslinie statt der Zuweisung des Streifens zur Landwirtschaftszone. Gemäss Beilagenplänen des BUWD handelt es sich bei dem Streifen um eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde. Die Fläche kann daher auch mit anderen planerischen Massnahmen von weiterer Überbauung freigehalten werden. Die Änderung wurde im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage erneut öffentlich aufgelegt. Dagegen sind keine Einsprachen eingegangen. Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 16. September 2021 zurückgezogen unter dem Vorbehalt der kantonalen Genehmigung, womit die Einsprache als erledigt gilt.

Ausschnitt rechtsgültiger ZP Siedlung Teil 1 Nord/Ost vom 28.06.2010, Stand 17.10.2016



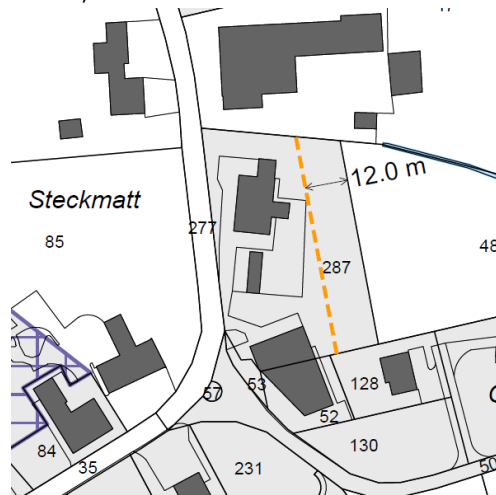
Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Kulmerau und Wilihof, Stand öffentliche Auflage



Ausschnitt Beilagenplan Stellungnahme BUWD vom 16.05.2019



Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Kulmerau und Wilihof, Stand Erlass



Nr. 5; Parzellen Nrn. 274 und 279, Kulmerau (Vgl. 4.1.1)

Monika und Peter Käser-Wyss und Karl Wyss,
Rain 27, 6234 Kulmerau

Anträge (Wortlaut Einsprechende):

Die Änderung des Zonenplans Kulmerau sei in dieser Form betreffend die Grundstücke Nrn. 274 und 279, GB Triengen-Kulmerau, nicht zu bewilligen. Die beiden vorgenannten Grundstücke seien in der Bauzone zu belassen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu lasten der Gemeinde Triengen.

Begründungen (Auszug): Die Parzellen seien erschlossen (Fahrweg- und Leitungsrechte über Dienstbarkeiten gesichert) und waren bereits einmal bebaut. Es handele sich um eigentliche Baulücken. Auf den Grundstücken standen vor Erwerb durch Einsprecher landwirtschaftliche Bauten, diese wurden teils abgerissen und sind teils abgebrannt. Es handele sich nicht um Baulandhortung – etwa zu Spekulationszwecken –, GS 274 wurde erst im Jahr 2017 erworben. GS 279 wurde bereits 2009 erworben, wobei diesbezüglich in Anschlag zu bringen sei, dass die damals darauf stehende Brandruine in Eigenregie zurückgebaut wurde.

Von der Grundeigentümerschaft wurde an der Einspracheverhandlung ein Härtefall geltend gemacht, der im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage von der Dienststelle rawi nach Akteneinsicht bestätigt worden ist.

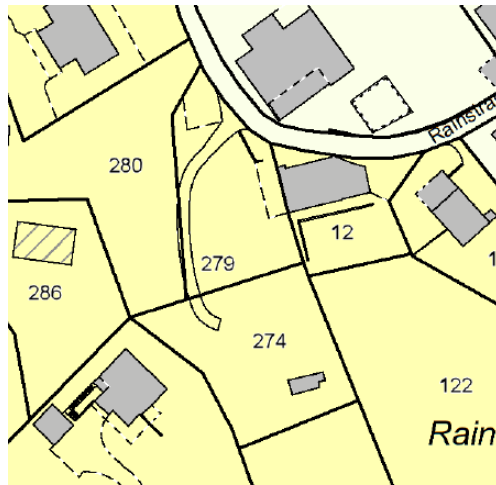
Gemäss Praxis des Kantons gilt als Härtefall, wenn eine potenzielle Rückzonungsfläche zum Bau eines Wohnhauses erworben wurde, ohne dass die Erwerber Kenntnis von der möglichen Rückzonung hatten. Dabei müssen drei Voraussetzungen erfüllt sein:

- Der Handwechsel des Grundstücks muss in den letzten ein bis zwei Jahren erfolgt sein. → Grundstückkaufvertrag für GS vom 27. Juli 2017 liegt vor.
- Es muss glaubhaft gemacht werden, dass dem Erwerber respektive dem Veräusserer beim Handwechsel nicht bekannt war und nicht bekannt sein konnte, dass das Grundstück als potenzielle Rückzonungsfläche gilt. → Rückzonungsstrategie war 2017 noch nicht bekannt.
- Der Härtefall muss eine persönliche oder soziale Komponente haben (z. B. Erwerb durch eine Familie zum Selbstbewohnen, keine Gewerbmässigkeit). → Die Einsprecher planen die Realisierung von Wohnbauten für den Eigenbedarf bzw. für die Kinder.

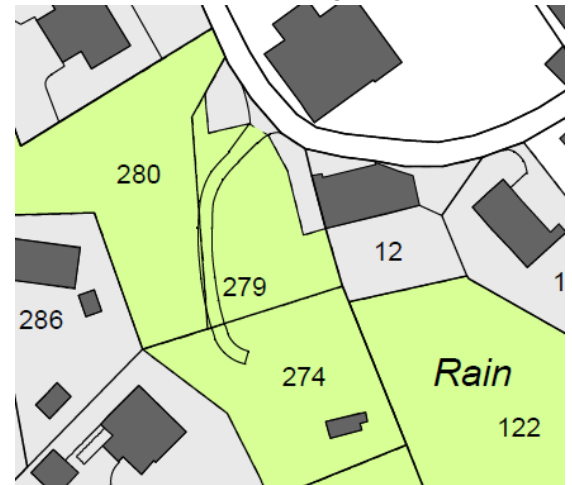
Infolge dessen kann auf eine Rückzonung der Parzelle Nr. 274 Kulmerau verzichtet werden, sie bleibt in der Wohnzone 2A. Die Änderung war Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage. Im Rahmen einer Einsprache hat die DS rawi Akteneinsicht verlangt und die Beurteilung als Härtefall gestützt. Bei Parzelle Nr. 279 einigte man sich aufgrund des Eventualantrags der Dienststelle rawi darauf, eine Umzonung in Grünzone statt in Landwirtschaftszone vorzunehmen und die Erschliessung sowie den be-

stehenden Parkplatz der Verkehrszone zuzuweisen. Da die Verkehrszone erst im Rahmen der parallel laufenden Ortsplanungsrevision eingeführt wird, wird die Zuweisung der Erschliessungsfläche zur Verkehrszone nach Rücksprache mit der rawi im Ortsplanungsverfahren erfolgen. Der Nutzungszweck der Grünzone (Nr. 10) wird ebenfalls im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens festgelegt (Hausumschwung, Garten, landwirtschaftliche Nutzung zulässig). Damit ist die Einsprache Nr. 5 wie auch die Einsprache rawi erledigt.

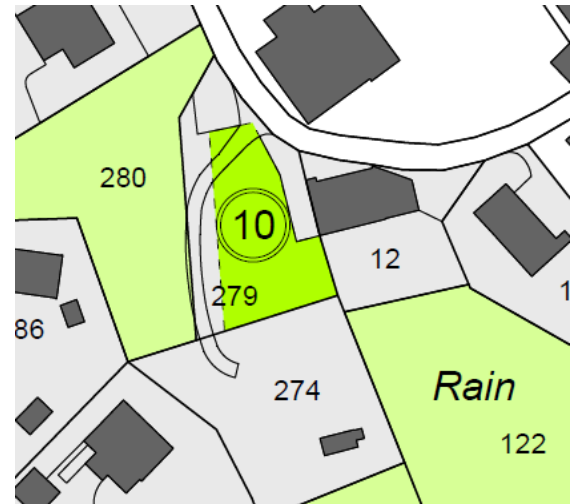
Ausschnitt rechtsgültiger ZP Siedlung Teil 1
Nord/Ost vom 28.06.2010, Stand 17.10.2016



Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Kulmerau und
Wilihof, Stand öffentliche Auflage



Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Kulmerau und
Wilihof, Stand Erlass



Nr. 7; Parzelle Nr. 82, Kulmerau (Vgl. 4.3.3)

Ursula Bucher Vogel, Urs Vogel,
Dorf 3, 6234 Kulmerau

Anträge (Wortlaut Einsprechende):

Auf die Festlegung einer Baubegrenzungslinie auf Grundstück Nr. 82 im Ortsteil Kulmerau Gemeinde Triengen sei zu verzichten, eventualiter sei diese angemessen gegenüber der vorgesehenen Tiefe von 23 Metern zu reduzieren.

Die Überbauungsziffer sei so festzulegen, dass keine Benachteiligung im Verhältnis zu anderen Grundstücken im Ortsteil Kulmerau erfolgt und Überbauungen auf dem Grundstück Nr. 82 grösser als gemäss heutigem Bestand möglich und zulässig bleiben.

Aufgrund der Einspracheverhandlungen, in denen die Absichten der Grundeigentümerschaften nachvollziehbar dargelegt wurden, wird die Baubegrenzungslinie anstatt bei 23 m bei 15 m ab nordwestlicher Zonengrenze und anstatt bei 20 m bei 13 m ab Parzellengrenze GS 82/85 festgelegt. An der reduzierten Überbauungsziffer wird festgehalten. Jenseits der Baubegrenzungslinie sind künftig keine Bauten mehr zulässig.

Die Änderung wurde im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage erneut öffentlich aufgelegt. Dagegen sind keine Einsprachen eingegangen, womit die Einsprachen als erledigt gelten. Vorbehalten bleibt der Erlass durch die Gemeindeversammlung.

Nr. 8; Parzelle Nr. 85, Kulmerau (Vgl. 4.3.3)

Beat und Trudy Fischer-Bachmann,
Dorf 9, 6234 Kulmerau

Antrag (Wortlaut Einsprechende):

Wir bitten Sie, die Baubegrenzungslinie auf unserem Grundstück rückgängig zu machen und danken im Voraus für Ihr Entgegenkommen.

Nr. 11; Parzelle Nr. 80, Kulmerau (Vgl. 4.3.3)

Regula und René Odermatt,
Ausserdorf 11, 6234 Kulmerau

Anträge (Wortlaut Einsprechende):

Die vorgesehene Baulinie auf Grundstück Nr. 80, GB Kulmerau, sei in den Bereich wie vom BUWD vorgesehen im Abstand von rund 10 Metern ab der Zonengrenze nördlich zu verschieben.

Der Bereich nördlich der Baulinie sei eventualiter von der bisherigen Wohnzone neu in die Arbeitszone III zuzuweisen.

Nr. 12; Parzelle Nr. 81, Kulmerau (Vgl. 4.3.3)

Trisa Holding AG,
Kantonsstrasse 31, 6234 Triengen

Anträge (Wortlaut Einsprecherin):

Auf die Festlegung einer Baubegrenzungslinie bei der Parzelle Nr. 81, GB Kulmerau, sei ersatzlos zu verzichten.

Begründungen (Auszug): Die Entwicklungsmöglichkeiten wie auch die bestehenden Nutzungen mit Garten- und Freizeitanlagen werden durch die Baubegrenzungslinie in Verbindung mit der reduzierten Überbauungsziffer zu stark eingeschränkt. Bei den kleineren Parzellen lasse sich die reduzierte ÜZ mit der Baubegrenzungslinie gar nicht realisieren. Zudem entspreche die Festlegung der Baubegrenzungslinie nicht der schraffierten Fläche auf den Beilagenplänen des rawi (Rückzonungsfläche, Konkretisierung durch die Gemeinde). Nur diese Fläche sei mit planerischen Massnahmen von weiterer Überbauung freizuhalten.

Ausschnitt rechtsgültiger ZP Siedlung Teil 1 Nord/Ost vom 28.06.2010, Stand 17.10.2016



Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Kulmerau und Wilihof, Stand öffentliche Auflage



Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Kulmerau und Wilihof, Stand Erlass



Nr. 15; Parzelle Nr. 294, Triengen (Vgl. 4.1.4)

Barbara Hofer-Brunner,
Libellenstrasse 36, 6004 Luzern

Anträge 1. Öffentliche Auflage (Wortlaut Einsprecherin):

Erneute, sachgemässe Überprüfung der Kriterien zur Rückzonung des Grundstücks Nr. 294, Triengen in Bauland.

Konkrete, nachvollziehbare Begründungen zur Rückzonung des Grundstücks 294, Triengen.

Überarbeitung aller Grundstücke der Gemeinde Triengen mit ähnlichen Ausgangslagen/Kriterien wie Grundstück Nr. 294 zur Rückzonung.

In der ersten Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erreicht werden. Im Rahmen der zweiten Einspracheverhandlung konnte zwischen Gemeinde und Einsprecherin eine Einigung in Form eines Flächenabtauschs erzielt werden. Das angrenzende Grundstück Nr. 307 wird ausgezont, wobei ein Rückbau der bestehenden Garage bis 30.06.2026 vereinbart wurde. Ein Teil der Fläche wird statt der Landwirtschaftszone der Grünzone zugewiesen. Der Nutzungszweck (Nr. 11) wird in der parallel laufenden BZR-Revision festgelegt. Die Einsprache wird zurückgezogen, wenn der Zonenplan gemäss Einigung der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt wird. Der Zonenplan Siedlung, Änderung Triengen, wurde gemäss Einigung angepasst. Die Einsprache gilt damit als erledigt.

Anträge 2. Öffentliche Auflage (Wortlaut Einsprecherin):

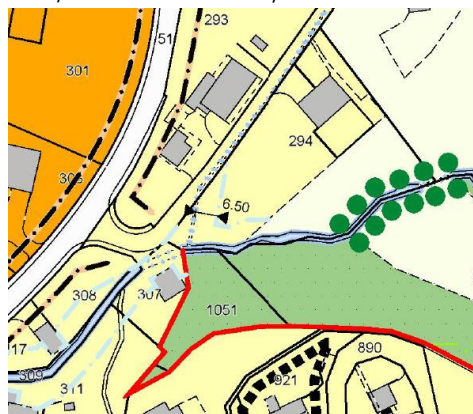
Die Grundstücke Nrn. 274 und 279, beide GB Kulmerau seien der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Das Grundstück Nr. 307 der Einsprecherin (384 m²) sei der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Als Kompensation für die Zuweisung des Grundstücks Nr. 307 zur Landwirtschaftszone seien 713 m² des Grundstücks Nr. 294, GB Triengen unverändert in der Wohnzone zu belassen.

Die Flächen des Grundstücks Nr. 294, GB Triengen, die wegen des Gewässerraums nicht überbaut werden können, ca. 278 m², seien der Grünzone zuzuweisen.

Ausschnitt rechtsgültiger ZP Siedlung Teil 1 Nord/Ost vom 28.06.2010, Stand 17.10.2016



Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Triengen, Stand öffentliche Auflage



Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Triengen, Stand
Erlass



9.3 Nicht erledigte Einsprachen

Bei den folgenden Einsprachen gegen die Rückzonungen konnte im Rahmen der Verhandlungen keine Einigung erzielt werden. Der Gemeinderat beantragt diese der Gemeindeversammlung zur Abweisung. Die detaillierten Anträge, Eventualanträge, Begründungen wie auch die Erwägungen des Gemeinderates sind der Botschaft zur Gemeindeversammlung zu entnehmen.

Einsprachen	Parzellen-Nrn.
Nr. 2 (Vgl. 4.1.1) (1. und 2. öffentliche Auflage) Ernst Brunner-Nick, Sonnhalde 1, 6213 Schlierbach Josef Brunner-Fischer, 1 Spitz 2, 6234 Kulmerau	14, Kulmerau
Nr. 3 (Vgl. 4.1.6) Josef Fries, Chottengasse 24, 6235 Winikon	391 und 517, Winikon
Nr. 6 (Vgl. 4.1.3) Cornelia und Dominic Steiger-Beck, Hausgasse 17, 6234 Kulmerau	283, Kulmerau
Nr. 13 (Vgl. 4.1.2) Margrith Arnold-Bucher, Weiherstrasse 7a, 6234 Triengen	36, Kulmerau
Nr. 14 (Vgl. 4.1.1) Martin Bienz, Rain 18, 6234 Kulmerau	13, Kulmerau
Nr. 16 (Vgl. 4.1.5) IG Dieboldswil; Stefan Blum und Thorsten Gonscherowski, 6236 Wilihof	144, Wilihof (Dieboldswil)
Nr. 17 (Vgl. 4.3.1) Claudia Heller und Markus Leopold Heller, Spitz 9, 6234 Kulmerau	37, Kulmerau
Nr. 18 (Vgl. 4.1.5) Wasserversorgungsvereinigung Dieboldswil; Stefan Blum und Thorsten Gonscherowski, 6236 Kulmerau	144, Wilihof (Dieboldswil)
Nr. 19 (Vgl. 4.1.7) EG Sandweid; Klara Frieda Heller-Fischer, Verena Schärli-Fischer, Pia Joss-Fischer, Gerhard Fischer	518, Winikon
Nr. 20 (Vgl. 4.1.4, 5.1 und Anhang A) WWF Schweiz, 8010 Zürich	294 (teilw.), 1045, 1274, Triengen 185, Kulmerau
Nr. 21 (Vgl. 4.1.5) Andreas Blum, Dieboldswil 2, 6236 Dieboldswil	144, Wilihof (Dieboldswil)
Nr. 22 (Vgl. 4.1.5) Stefan Blum, Dieboldswil 34, 6236 Dieboldswil	144, Wilihof (Dieboldswil)

10 Interessenabwägung und Fazit

Mittels Rückzonungen kann die Bauzonenfläche der Gemeinde Triengen um 2.84 ha reduziert werden. Dies ist ein höherer Wert als die ursprünglich von der Dienststelle rawi teilautomatisch ermittelten und zur Rückzonung vorgeschlagenen Flächen von 2.38 ha, erreicht aber nicht die Zielvorgabe gemäss Stellungnahme rawi von 3.7 ha. Gegenüber der ersten Fassung zur Vorprüfung sind dies zusätzlich 2'007 m² rückgezonte Fläche. Mittels Umzonungen in die Grünzone werden die kapazitätsrelevanten Bauzonen um weitere 2'137 m² reduziert, insgesamt ergibt das eine Reduktion der kapazitätsrelevanten Wohn- und Mischzonen um 3.06 ha.

Die Einwohnerkapazitäten werden durch die Rückzonungen um 3.3 % reduziert, in den unüberbauten Bauzonen um 27.4 %. Die Reduktion der Bauzonenkapazität beträgt somit 180 Einwohner (vgl. Tab. 8 und Anhang B).

Gemäss mittlerem Bevölkerungsszenario von LUSTAT und den Vorgaben des kantonalen Richtplans wird den Gemeinden in der Kategorie L1 (Stützpunktgemeinde in der Landschaft) ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.40 % zugewiesen, was für Triengen 4'850 Einwohner und Einwohnerinnen bis 2035 bedeuten würde. Die Bevölkerungszunahme der letzten Jahre sowie die aktuelle Bautätigkeit lassen erwarten, dass das tatsächliche Bevölkerungswachstum der Gemeinde Triengen eher über dem Richtwert gemäss kantonalem Richtplan liegen wird.

Die Gemeinde hat für jede einzelne Fläche eine vertiefte Interessenabwägung vorgenommen und zur öffentlichen Auflage der Beurteilung der Dienststelle rawi des BUWD angeglichen.

Die schraffierten Flächen werden durch Festlegung von Grünzonen oder Baubegrenzungslinien in ihrer weiteren Entwicklung eingeschränkt. Einige Flächen werden durch eine reduzierte ÜZ, die den heutigen Baubestand sichert, im Rahmen der folgenden Gesamtrevision konkretisiert. Für jene Flächen, bei denen eine Rückzonung aus heutiger Sicht nicht verhältnismässig ist, wird eine Baufrist festgelegt. Nach Ablauf der Frist ist eine Rückzonung erneut nach den Kriterien bezüglich raumplanerischer Zweck- und Verhältnismässigkeit zu prüfen und in einem ordentlichen Nutzungsplanungsverfahren umzusetzen.

Mit der Reduktion der überdimensionierten Bauzonen werden der haushälterische Umgang mit dem Boden, der Kulturlandschutz und die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert sowie die Zersiedelung begrenzt. Der Zonenplan entspricht damit wieder den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes bezüglich Bauzonendimensionierung.

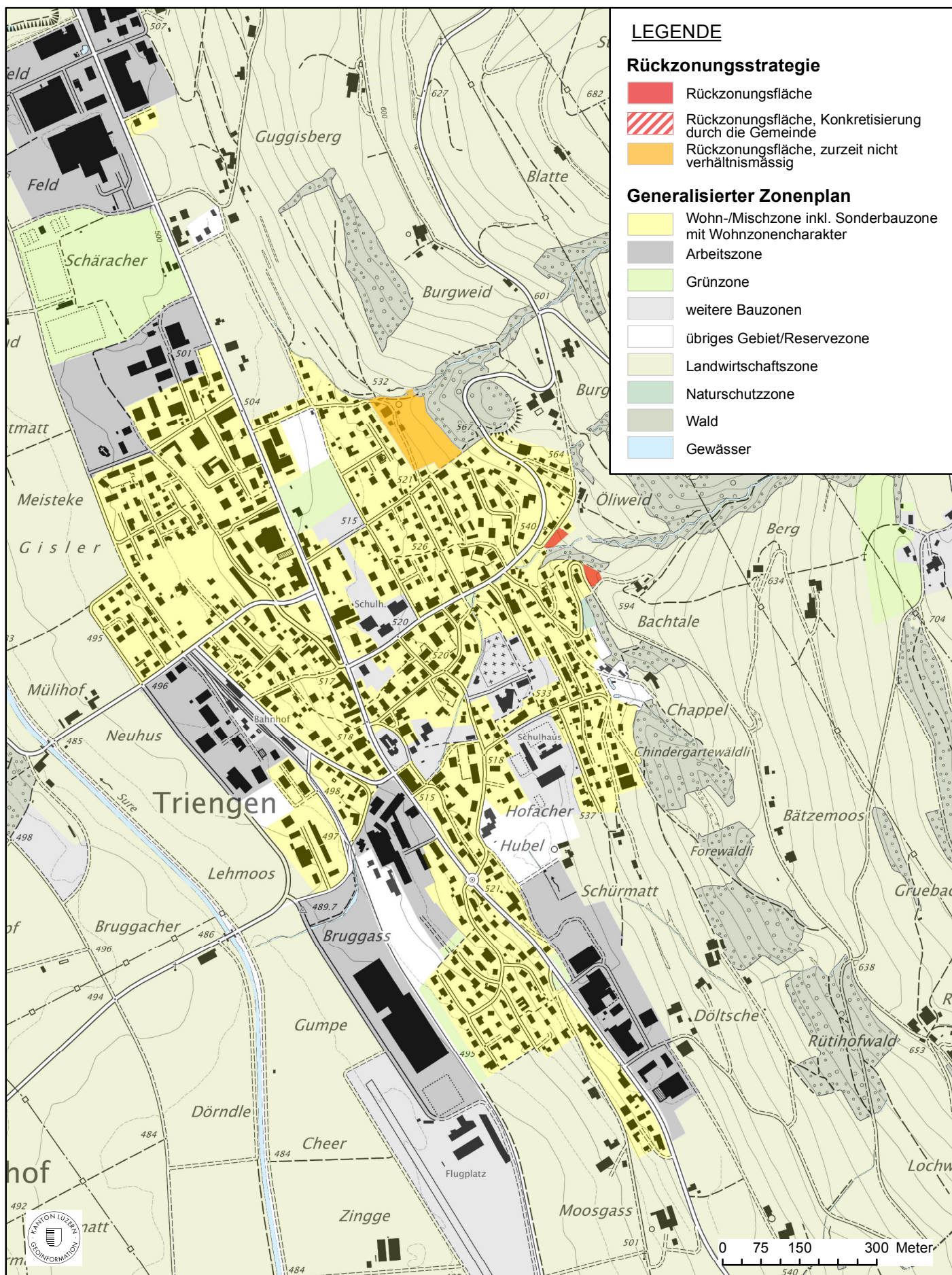
suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gabriele Horvath, Melanie Germann

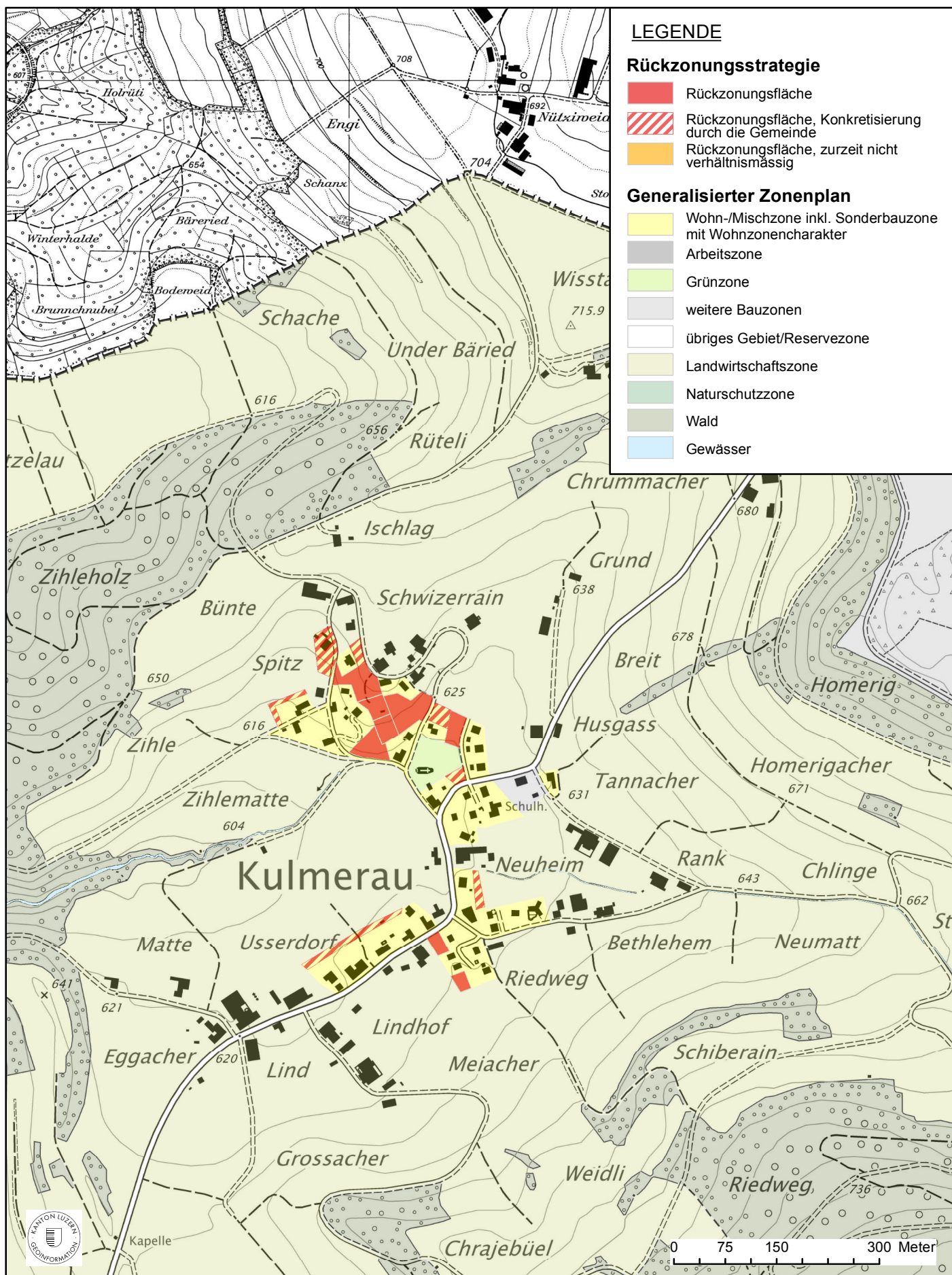
Anhang A

Beilagenpläne zur Stellungnahme BUWD vom 16. Mai 2019, Rückzonungsflächen der Gemeinde Triengen inkl. Ortsteile Kulmerau, Wilihof und Winikon

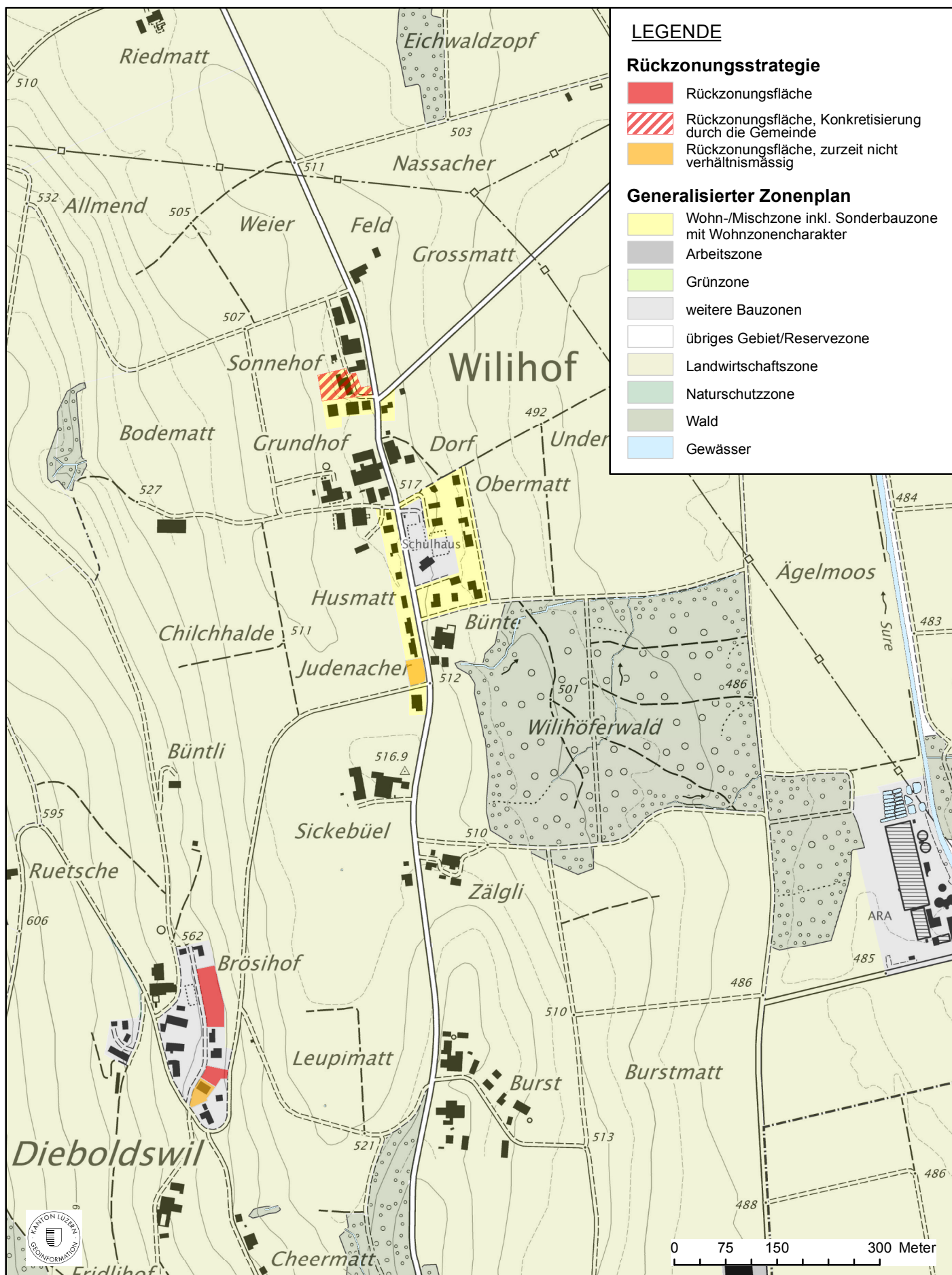
Beilage zur Stellungnahme BUWD vom 16.05.2019: Rückzonungsflächen Gemeinde Triengen



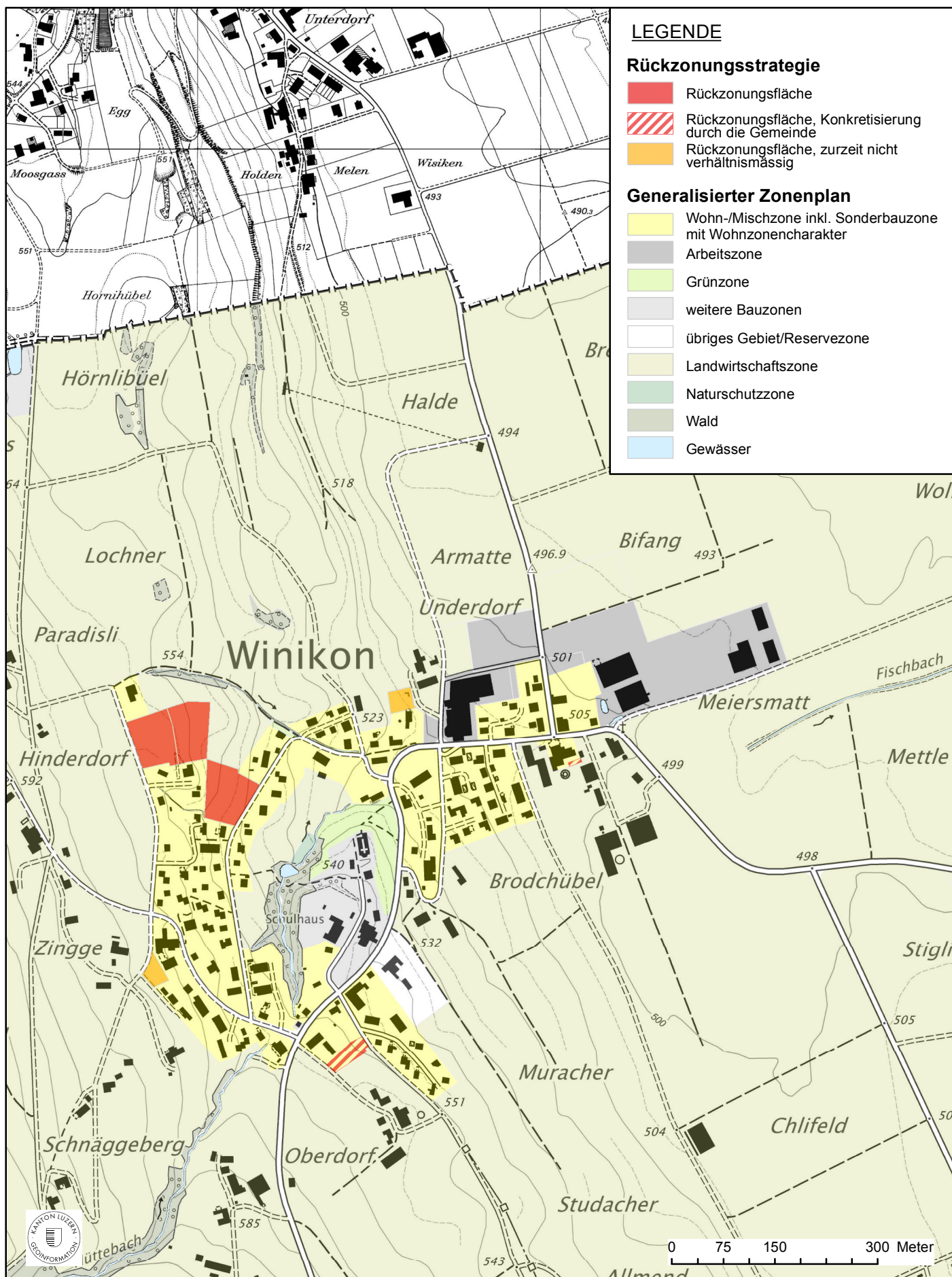
Beilage zur Stellungnahme BUWD vom 16.05.2019: Rückzonungsflächen Gemeinde Triengen (Kulmerau)



Beilage zur Stellungnahme BUWD vom 16.05.2019: Rückzonungsflächen Gemeinde Triengen (Wilihof)



Beilage zur Stellungnahme BUWD vom 16.05.2019: Rückzonungsflächen Gemeinde Triengen (Winikon)



Anhang B

LUBAT 2020, Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazitäten und Erläuterungen der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 10.12.2020

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes)
Zusammenzug aus den Tabellen T2 und T3 (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabelle T2 (genehmigter Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen.

Tabelle T1LUBAT2020

Ortsteil:	Triengen	Ortsteilkategorie	L1	GBCODE:	1104 (BFS Nr. 1999)	V5
Gemeinde:	Triengen	RP 2015 R1-5	L1	BFS_NR:	1104 (BFS Nr. aktuell)	Date-ID: 20200316
Hinweis:	Die technische und siedlungsspezifische Bereinigung ist erfolgt:Aktualisierung 26.10.2020/rawi					
Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum		Jahre	15	Fusionierte Gemeinde (nach 1999): ja		
Stand Ende		2004	2019			
Einwohner innerhalb der Bauzone	(iBZ)	3'494	3'917			
Einwohner ausserhalb der Bauzone (hist. Wert -> Annahme)	(aBZ)	652	652			
Total Einwohner (2019 provisorisch; Rohdaten kGWR)		4'146	4'569	Summe der Bewohner aus den "Rohdaten" des kGWR (Punktdaten ohne Bereinigung)		
Total Einwohner 2019 def			4'640	(A) -> Berücksichtigung in der Kapazitätsberechnung		
Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)			4'462			
Personen in Privathaushalten und Kollektivhaushalten mit EWID=999 (vgl. www.lustat.ch)			72			

Zonentyp			Genehmigter Zonenplan (Tabelle T2)						Information		Zonenplanentwurf (Tabelle T3)						Veränderung					
			überbaut		nicht überbaut		Gesamt		EWG	Ew IST + EWG	überbaut		nicht überbaut		Gesamt		überbaut		nicht überbaut		Gesamt	
Typ	CODE		[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[Ew]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]
Wohnzonen	100	W	62.2	3'406	10.6	702	72.8	4'108	104	2'994	63.2	3'467	6.9	460	70.1	3'928	1.0	62	(3.7)	(242)	(2.7)	(180)
Zentrumszonen	200	W/A	12.5	719	1.4	87	13.9	806	40	615	12.4	714	1.2	90	13.6	804	(0.1)	(5)	(0.2)	3	(0.3)	(2)
Mischzonen	300	A/W	6.7	358	0.4	38	7.1	396	12	280	6.5	350	0.6	51	7.1	401	(0.2)	(8)	0.1	13	(0.0)	4
Arbeitszonen	400	A	28.8	61	9.9	-	38.8	61	9	65	28.1	60	10.6	-	38.8	60	(0.7)	(2)	0.7	-	(0.0)	(2)
Zone für öZ	600	öZ	12.8	104	-	-	12.8	104	4	111	12.8	104	-	-	12.8	104	-	-	-	-	-	-
Zone für SpF	700	SpF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grünzonen	800	Gr	13.0	5	-	-	13.0	5	1	4	13.0	5	-	-	13.0	5	0.1	0	-	-	0.1	0
Sonderbauzonen	1000	S	15.4	19	-	-	15.4	19	2	20	15.4	19	-	-	15.4	19	(0.0)	(0)	-	-	(0.0)	(0)
Verkehrszonen	1100	VZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total			151.3	4'672	22.3	828	173.6	5'500	172	4'089	151.5	4'719	19.3	601	170.7	5'320	0.1	47	(3.0)	(227)	(2.9)	(179)
Weiler	500	Weiler					6.1	63	3	68					6.1	63					-	-
Deponie-/Abbau	900	De/Ab					17.1	-	-	-					17.1	-					-	-
Reservezonen	2220	R					6.5	25	-	-					6.5	25					0.0	0
Verkehrsflächen	2210	üG-A					24.4	5	-	-					24.4	5					-0.0	0
weitere Zonen (Landwirtschaft-, Naturschutz-, Freihaltezonen, Wald, Zonen nach § 60PBG)							1'981.0	652	50	731					1'983.9	652					2.9	0
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A)								71								71						-
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)							(225)		225	4'888					(225)							-
Total Einwohnerkapazität ca. *)							2'208.9	6'100	(B)						2'208.9	5'900	(G)				-0.0	(179)
Wachstumspotenzial *)								1'450	(C)		97	(E)				1'250	(H)		83	(J)		
Wachstumspotenzial in %								31%	(D)		1.8%	(F)				27%	(I)		1.6%	(K)		

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)			1/10
Dichtewerte (inkl. EWG; massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen)			[m2/Ew]
->siehe Ortsteiltabelle			(L)
			(M)
			(N)
Median RP 2015 R1-5 für Gemeindekategorie: L1			(O)
Median RP 2015 R1-5 für Ortsteilkategorie: L1, massgebend bei fusionierter Gemeinde			
Wachstumsfaktor			
Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)			2035
Faktor RP 2015 R1-5			0.4%
relevante Einwohnerzahl 2035 *)			4'850
A) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (genehmigt)			1'250
B) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (Entwurf)			1'050

Legende

(A) aktuelle Einwohnerzahl per Ende Jahr: provisorisch, provisorisch bereinigt oder definitiv (wenn vorhanden manuell eintragen -> vgl. Handbuch)

(B) Einwohnerkapazität des genehmigten Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzone

(C) Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans: Differenz zwischen (B) und (A)

(D) Ew-Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans in %

(E) jährliches Ew-Wachstumspotenzial (genehmigter ZP)

(F) jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (genehmigter ZP)

(G) Einwohnerkapazität des Zonenplanentwurfs mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzonen

(H) Ew-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs: Differenz zwischen (G) und (A)

(I) Ew-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs in %

(J) jährliches Ew-Wachstumspotenzial (ZP-Entwurf)

(K) jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (ZP-Entwurf)

(L) aktueller Baulandbedarf pro Einwohner

(M) erwarteter Baulandbedarf pro Ew des genehmigten Zonenplans

(N) erwarteter Baulandbedarf pro Ew des Zonenplanentwurfs

(O) Baulandbedarf pro Einwohner (Median der Gemeindekategorie)

(P) Faktor gemäss kantonalem Richtplan 2015

(Q) relevante Einwohnerzahl: Einwohner 2014 x Faktor (pro Jahr)

(R) Beurteilungsgrundlage für den Einzonungsbedarf: Differenz zwischen (B) und (Q)

(S) Vergleich Zonenplanentwurf <-> Richtplanvorgabe: Differenz zwischen (G) und (Q)

*) gerundet: 5/50

Anhang C

Aktennotiz betreffend Kanton Luzern: Rückzonungsstrategie, Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen vom 8. November 2018

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

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 Rückzonungsbedarf:

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: Rückzonungszielwert: 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 Rückzungsgemeinden. Die dabei rechnerisch ermittelte Überkapazität stellt grundsätzlich den **anzustrebenden Rückzonungswert** dar (**Zielwert**).

Hinweis: In den meisten Fällen bzw. Gemeinden weisen allerdings die raumplanerisch tatsächlich zweckmässigen Rückzonungsflächen (vgl. nachfolgend) insgesamt einen geringeren Flächenwert als dieser Rückzonungszielwert auf, weil sich die Überkapazität teilweise oder sogar mehrheitlich in der nicht vollständig ausgeschöpften Bauzone befindet. Der Rückzonungswert 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 Rückzonungsflächen aller Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen zwischen dem Kanton und den Gemeinden erhoben, analysiert und bereinigt werden. Es handelt sich bezüglich der konkreten Rückzonungsflächen 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 Rückzonung.

⇒ *Hilfsmittel: Ortsplan*

4. Kriterium: Lage in der Bauzone: je mehr die Parzelle am Bauzonenrand liegt, desto zweckmässiger für eine Rückzonung; demgegenüber sind unbebaute Parzellen, die weitgehend von bebauten Bauzonen umgeben sind, kaum für eine Rückzonung 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 Rückzonung 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 Rückzonung

⇒ *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 odgl. 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 odgl).

⇒ *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
cueneyd.inan@lu.ch


Mike Siegrist
Abteilungsleiter Raumentwicklung, Kantonsplaner

Anhang D

Merkblatt Empfehlung für die Umsetzung der Rückzonungsflächen gemäss der kantonalen Stellungnahme im Rahmen der Rückzonungsstrategie (RZS) in der Ortsplanungsrevision vom 8. Juni 2020

Empfehlung

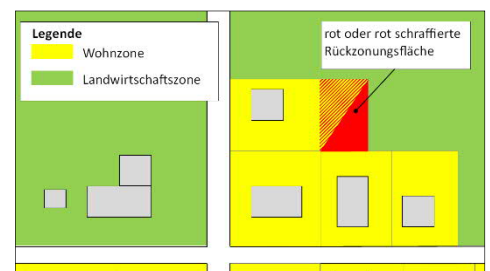
Empfehlung für die Umsetzung der *Rückzonungsflächen* gemäss der kantonalen Stellungnahme im Rahmen der Rückzonungsstrategie (RZS) in der Ortsplanungsrevision

Sowohl bei den **rot** markierten Flächen wie bei den **rot schraffierten** Flächen im Rahmen der kantonalen Stellungnahmen zur Rückzonungsstrategie (RZS) handelt es sich um potenzielle **Rückzonungsflächen**¹. Mit der Rückzonung dieser Flächen wird einerseits die zu grosse Einwohnerkapazität des Zonenplans abgebaut und andererseits die Zersiedlung gestoppt, weil keine neuen Bauten auf diesen Flächen mehr erstellt werden können. Die Differenzierung besteht lediglich darin, dass bei den roten Flächen eine Rückzonung in eine Nichtbauzone - aufgrund des aktuellen Wissensstandes - im Vordergrund steht; bei den rot schraffierten Flächen ist bereits jetzt klar, dass eine Rückzonung in eine Nichtbauzone nicht die einzige planerische Möglichkeit ist, das Areal von Bauten dauerhaft frei zu halten. Diese Fläche kann mit der Zuweisung in eine andere Bauzone (Grünzone, Erhaltungszone o.a.) von Bauten freigehalten werden. Auch mit der Festlegung von Baubereichen kann die Bebaubarkeit der Fläche eingeschränkt werden.

Mit der Rückzonungsstrategie nicht vereinbar sind planerische Massnahmen, die eine Nutzungsumlagerung von einer Rückzonungsfläche auf den von der Rückzonung nicht betroffenen Grundstücksteil vorsehen, namentlich überlagernde Grünzonen (§§ 50 und 35 Abs. 6 PBG) oder Baulinien (§ 30 PBG). Eine solche Nutzungsumlagerung würde zu einer unzweckmässigen baulichen Verdichtung am Rande des Siedlungsgebietes führen und eine klare Ungleichbehandlung gegenüber den von der Rückzonung betroffenen Grundstücken, die der Nichtbauzone zuzuweisen sind, darstellen.

Für die Umsetzung der RZS sind daher bei *allen potenziellen Rückzonungsflächen*, jedoch zwingend bei den **rot schraffierten** Flächen, **vertiefte ortsplanerische Überlegungen erforderlich, um eine zweckmässige Lösung für die dauerhafte Freihaltung von Bauten auf diesen Flächen sicherzustellen**.

In der vorliegenden Empfehlung werden mögliche planerischen Massnahmen erläutert, die im Sinne der Umsetzung der RZS für die dauerhafte Freihaltung der definierten Areale von Bauten gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) zur Verfügung stehen.



Es sind Kombinationen der aufgeführten planerischen Massnahmen mit einer Teilrückzonung in die LWZ möglich. Im Vordergrund steht dabei eine raumplanerisch zweckmässige, der Situation angepasste Zonenplanfestlegung. Neben der raumplanerisch zweckmässigen Lösung müssen auch immer die Grundziele der RZS zwingend berücksichtigt werden:

- Verhindern einer weiteren Bautätigkeit auf den Rückzonungsflächen.
- Reduktion der Einwohnerkapazität des Zonenplans.

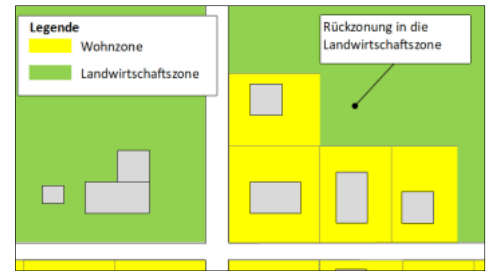
Es versteht sich von selbst, dass bei der Festlegung der Massnahme die unmittelbare Umgebung der *potenzielle Rückzonungsfläche* in die Planung mit einbezogen werden muss, damit eine ortsplanerisch zweckmässige Planung erfolgen kann.

¹ Ist die Verhältnismässigkeit für die Rückzonung der orange markierten Flächen nach erneuter Überprüfung gegeben, so gelten diese Empfehlungen sinngemäss auch für diese Flächen.

Rückzonung in eine Nichtbauzone

Im Vordergrund der nutzungsplanerischen Umsetzung der Rückzonungsstrategie steht die Rückzonung in die Landwirtschaftszone.

In ortsplanerisch begründeten Ausnahmefällen kann die Zuweisung in die Reservezone (§ 55 PBG) oder in eine Freihaltezone (§ 58 PBG) erfolgen.

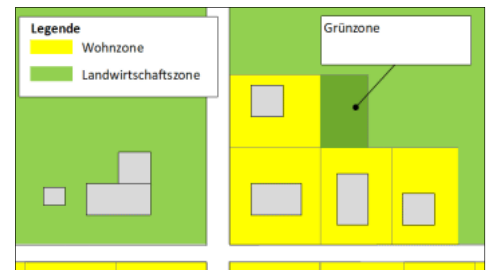


Planerische Massnahmen für die Baufreihaltung

Ist eine ganze oder teilweise Rückzonung in die LWZ raumplanerisch nachweislich unzweckmässig, können weitere Massnahmen innerhalb der Bauzone geprüft werden, um die Fläche dauerhaft von Bauten freizuhalten. Das PBG sieht dazu grundsätzlich folgende planerische Massnahmen vor (in absteigender Gewichtung):

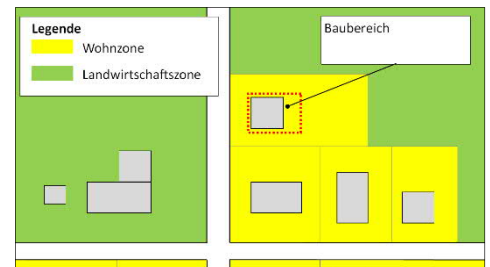
Grünzone (§ 50 PBG)

Die von Bauten freizuhaltende Fläche wird einer Grünzone zugewiesen. Die Grünzone ist genauer zu umschreiben, um beispielsweise private Gartenanlagen zuzulassen. Die Grünzone weist keine einwohnerkapazitätsrelevante Überbauungsziffer bzw. Ausnützungsziffer mehr auf.



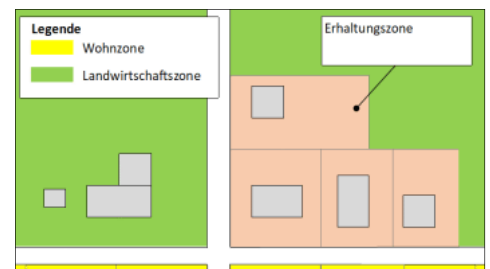
Baubereich (§ 30 PBG)

Die bebaubare Fläche auf der Parzelle kann beschränkt werden. Die unbebauten Anteile der Parzelle bleiben vor einer Überbauung bewahrt. Die Baubereiche sind so festzulegen, dass keine zusätzlichen Gebäude realisiert werden können. Ersatz und Erweiterung innerhalb des Baubereichs sind zulässig.



Erhaltungszone (§ 36 Abs. 2 Alinea 1 PBG)

Bei grösseren zusammenhängenden Siedlungsgebieten kann im Ausnahme- bzw. Einzelfall die gesamte Bauzone einer Erhaltungszone zugewiesen werden. Damit wird der Baubestand grundsätzlich gesichert. Ersatz und Erweiterung innerhalb des vorhandenen Bauvolumens sind zulässig.



Luzern, 8. Juni 2020



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Raum und Wirtschaft (rawi)
Murbacherstrasse 21, Postfach 3768, 6002 Luzern
Tel. +41 41 228 51 83; www.rawi.lu.ch