

## Gemeinde Triengen

### Botschaft zur 2. öffentlichen Auflage Teilrevision der Ortsplanung - Rückzonungen

Im Sinne der §§ 6 und 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden die Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Triengen öffentlich aufgelegt.

#### **Auslöser und Ziel der Teilrevision**

Mit der Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) per 1. Mai 2014 sind Kantone und Gemeinden aufgefordert, u. a. die überdimensionierten Bauzonen zu verkleinern (vgl. Art. 15 Abs. 2 RPG). Bauzonen müssen gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

Der Kanton Luzern hat im Jahr 2015 seinen Kantonalen Richtplan revidiert. Dieser schreibt für die jeweilige Gemeindekategorie das zulässige Wachstum der Bauzonen fest und definiert die Voraussetzungen für die Rückzonungen. Im Kanton Luzern müssen Gemeinden, die auch unter Annahme des hohen Bevölkerungswachstumszenarios im nächsten Planungshorizont überdimensionierte Bauzonen aufweisen, diese unter Berücksichtigung von Zweckmässigkeits- und Verhältnismässigkeitskriterien reduzieren. Gemäss Koordinationsaufgabe S1-9 des kantonalen Richtplans hat das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) eine Strategie für den Umgang mit überdimensionierten Bauzonen zu erarbeiten.

Folgende Website des Kantons Luzern beantwortet die wichtigsten Fragen bezüglich der Rückzonungen: <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung>

Ziel der Teilrevision ist die Verkleinerung der überdimensionierten Bauzonen in der Gemeinde Triengen. Nach der Genehmigung dieser Teilrevision sind die Bauzonen wieder RPG-konform und die Gemeinde gilt als «Kompensationsgemeinde», d. h. mittels flächengleicher Auszonung können Flächen bei nachgewiesenem Bedarf künftig wieder eingezont werden. Die Gemeinde Triengen erhält so wieder Spielraum zur Weiterentwicklung.

## **Bisheriger Planungsablauf**

Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 wurde die Gemeinde Triengen vom kantonalen BUWD informiert, dass sie aufgrund ihrer Bauzonenüberkapazität als Rückzoningengemeinde gilt und ihre Bauzonen zu verkleinern hat. Das BUWD hat mit diesem Schreiben Vorschläge für mögliche Rückzoningensflächen geliefert.

Nach diversen Besprechungen mit der Dienststelle rawi hat die Gemeinde das Dossier Teilrevision Rückzonungen am 29. September 2019 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 3. Februar 2021 wurde die kantonale Vorprüfung abgeschlossen. Die bereinigten Unterlagen der Teilrevision Rückzonungen wurden vom 12. April bis 11. Mai 2021 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage gingen diverse Einsprachen ein, woraufhin der Gemeinderat Einspracheverhandlungen durchgeführt hat.

Die öffentliche Auflage ist gemäss § 62 PBG bei wesentlichen Änderungen für betroffene Dritte zu wiederholen. Da die Rückzonungen von hohem öffentlichen Interesse sind, werden die aufgrund der Einspracherledigung vorgenommenen Änderungen erneut öffentlich aufgelegt, auch wenn es sich um unwesentliche Änderungen handelt.

## **Gegenstand der zweiten öffentlichen Auflage**

Gegenstand der Teilrevision ist folgender Teilzonenplan:

- Zonenplan Siedlung, Änderung Kulmerau, 1:2'000, vom 07.01.2022

Orientierend liegen folgende Unterlagen auf:

- Zonenplan Siedlung nach Änderung Kulmerau 1:2'000, vom 07.01.2022
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Teilrevision Ortsplanung - Rückzonungen; Stand 1. öffentliche Auflage vom 2. März 2021

## **Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage aufgrund der Einspracherledigung**

### **a. Zonenplan Siedlung, Änderung Parzellen Nrn. 274 und 279, Kulmerau**

**Antrag Einsprache** vom 06.05.2021: 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.

**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.

**Einspracheverhandlung** vom 16.06.2021: Die Einsprecher haben erläutert, dass nach dem Erwerb von GS 274 im Sommer 2017 die Absicht bestand, 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. 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.

**Beschluss Gemeinderat:** Der Antrag auf Belassen von GS 274 in der Bauzone wird im Sinne der Härtefallpraxis gutgeheissen. Die Rückzonung wird aufgrund der erst kürzlich erfolgten Handänderung als nicht verhältnismässig beurteilt. Der Zonenplan Siedlung im Gebiet Kulmerau wird angepasst. Aufgrund der Lage und dem Terrainverlauf ist die Erschliessung über GS 279 zu sichern, hier besteht eine Dienstbarkeit mit einem Fahrwegrecht. Daher wird eine 5 m breite Zufahrt an der Parzellengrenze zum GS 280 in der Bauzone belassen. Der bestehende bewilligte Parkplatz an der Zufahrtsstrasse verbleibt ebenfalls in der Bauzone, da er in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform wäre. So ist die Erschliessung von GS 274 über Bauzone gewährleistet. Das Gebäude auf dem angrenzenden GS 12 steht auf der Parzellengrenze zu GS 279, ein Grenzabstand zum Bauzonenrand könnte nicht eingehalten werden. Auf GS 279 befindet sich zudem ein ordnungsgemäss bewilligter Sitzplatz mit Stützmauer, die ebenfalls in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform wären. Daher werden auch diese Flächen in der Bauzone belassen.

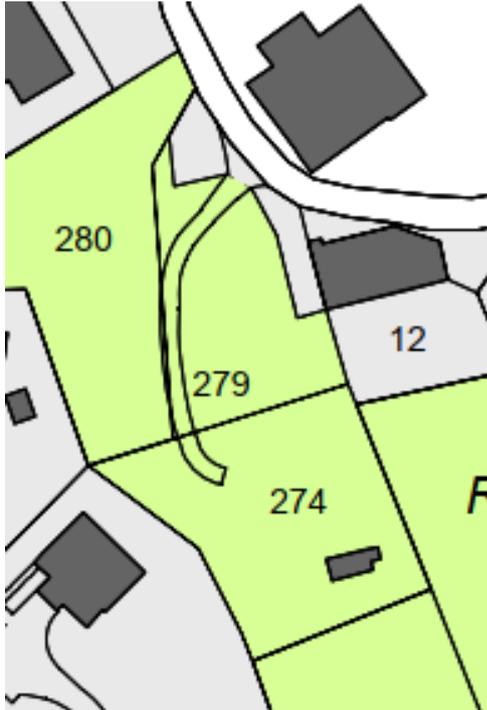
**Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan**



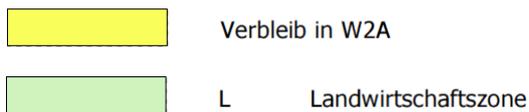
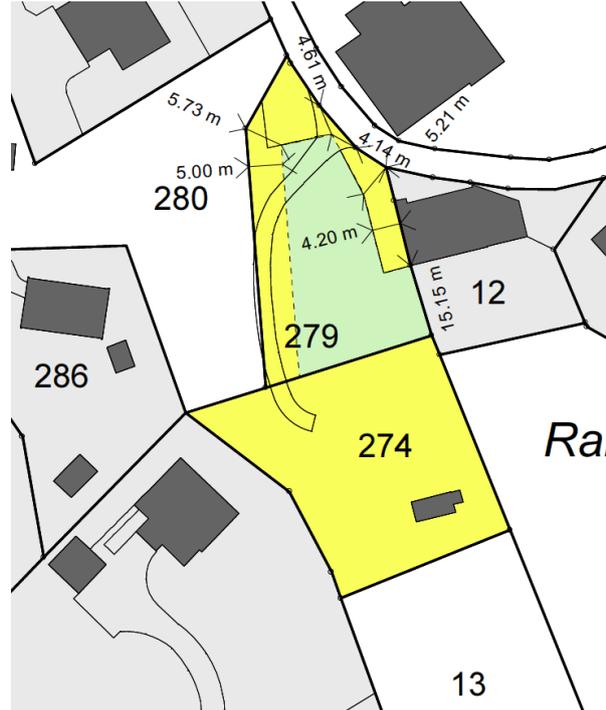
**Luftbild Geoportal Luzern 07.01.2022**



**Zonenplanänderung 1. öffentliche Auflage**



**Zonenplanänderung 2. öffentliche Auflage**



## **b. Zonenplan Siedlung, Änderung Parzellen Nrn. 80, 81, 82 und 85, Kulmerau**

**Antrag Einsprachen:** Die Einsprecher beantragen entweder einen Verzicht auf die Baubegrenzungslinie oder eine Verschiebung derselben.

**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.

**Beschluss Gemeinderat:** 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.

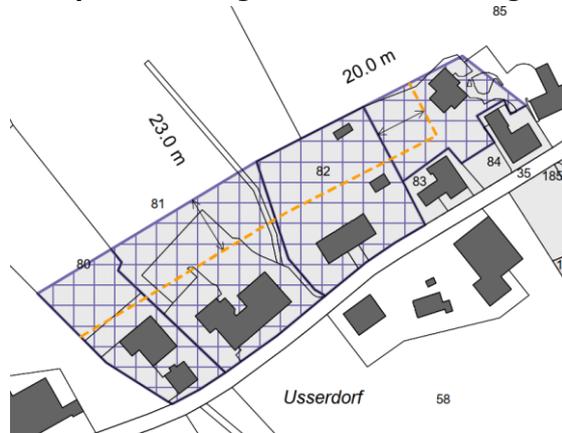
**Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan**



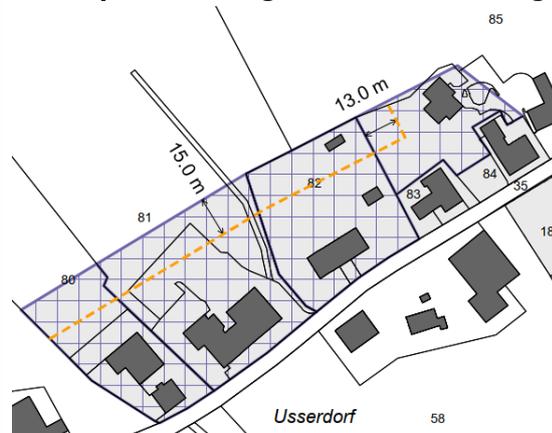
**Ausschnitt Beilagenplan rawi**



**Zonenplanänderung 1. öffentliche Auflage**



**Zonenplanänderung 2. öffentliche Auflage**



-  Baubegrenzungslinie
-  reduzierte Überbauungsziffer

### **c. Zonenplan Siedlung, Änderung Parzelle Nr. 287, Kulmerau**

**Antrag Einsprache** vom 06.05.2021: Die Änderung des Zonenplans Kulmerau sei in dieser Form betreffend das Grundstück Nr. 287, GB Triengen-Kulmerau, nicht zu bewilligen. Das Grundstück sei 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 Eigentümer nicht aller Entwicklungsmöglichkeiten berauben. Der Zonenabstand sei verletzt: Der Grenzabstand zwischen Bau- und Nichtbauzonen muss auch bei Rückzonungen eingehalten werden (§ 134 Abs. 1 PBG), ein minimaler Grenzabstand von 4 m sei in jedem Fall einzuhalten, sonst würde das Grundstück mit Gebäuden in gesetzeswidrigen Zustand versetzt.

**Einspracheverhandlung** vom 09.07.2020: 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 rawi 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.

**Beschluss Gemeinderat:** Die Einsprache wird insofern gutgeheissen, als die unbebaute Fläche am Bauzonenrand nicht der Landwirtschaftszone zugewiesen wird, sondern eine Baubegrenzungslinie im Abstand von 12 m zur östlichen Parzellengrenze festgelegt wird.

**Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan**

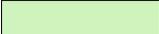


**Ausschnitt Beilagenplan rawi**

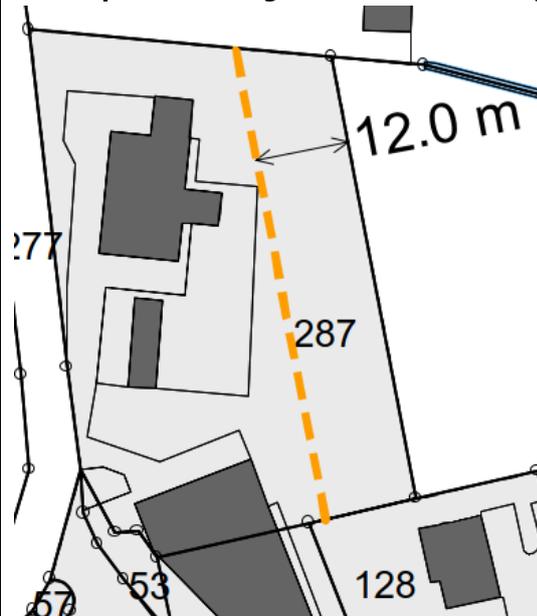


**Zonenplanänderung 1. öffentliche Auflage**



 L Landwirtschaftszone

**Zonenplanänderung 2. öffentliche Auflage**



 Baubegrenzungslinie

## Flächenbilanz 2. öffentliche Auflage:

### 1. öffentliche Auflage

Rückzonungsflächen	31'061 m <sup>2</sup>
Rückzonungsflächen – Konkretisierung durch Gemeinde	1'366 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>32'427 m<sup>2</sup></b>

### 2. öffentliche Auflage

Rückzonungsflächen	29'166 m <sup>2</sup>
Rückzonungsflächen – Konkretisierung durch Gemeinde	1'366 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>30'532 m<sup>2</sup></b>

## Verfahren und Einsprachemöglichkeit

Die Planungsunterlagen liegen während 30 Tagen, vom **7. Februar 2022 bis 8. März 2022**, bei der Gemeindeverwaltung Triengen während den Schalteröffnungszeiten und im Internet unter [www.triengen.ch](http://www.triengen.ch) öffentlich zur Einsichtnahme auf. Verbindlich ist der bei der Gemeindeverwaltung Triengen aufliegende Originalplan.

Allfällige Einsprachen gegen die Teilrevision sind innert der Auflagefrist mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich beim Gemeinderat Triengen, Oberdorf 2, 6234 Triengen, einzureichen. Die Einsprachelegitimation richtet sich nach § 207 PBG. Einsprachen können nur **zu den Änderungen** gegenüber der 1. öffentlichen Auflage gemacht werden. Auf Einsprachen, welche nicht die aufliegenden Änderungen betreffen, kann nicht eingetreten werden.

## Rechtswirkung

Neue Nutzungspläne gelten gem. § 85 Abs. 2 PBG ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage als Planungszone. Die öffentliche Auflage bewirkt damit eine so genannte negative Vorwirkung, also die Anwendung von künftigem, noch nicht in Kraft stehendem Recht auf einen gegenwärtigen Sachverhalt.

## **Weiteres Vorgehen nach der 2. öffentlichen Auflage**

Die Gemeinde prüft allfällige Einsprachen und versucht diese gütlich zu erledigen. Hat die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen (§ 62 Abs. 1+2 PBG).

Kommt hingegen keine Einigung zustande, teilt die Gemeinde mit, warum sie der Gemeindeversammlung beantragen werde, die Einsprache abzuweisen (§ 62 Abs. 3 PBG).

Anschliessend wird die Teilrevision der Ortsplanung der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Zonenplan-Änderungen werden dann dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingereicht.

Triengen, 13. Januar 2022

**Der Gemeinderat Triengen**