



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Per Email an:
Gemeinderat Triengen
Oberdorf 2
6234 Triengen

Luzern, 3. Februar 2021 AS/JAD
2019-593

Gemeinde Triengen; Teilrevision des Zonenplans, Rückzonungen

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 29. September 2019 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teiländerung des Zonenplans Siedlung in den Ortsteilen Triengen, Kulmerau, Winikon und Wilihof. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Kantonale Rückzonungsstrategie

1.1. Bundesrechtlicher Auftrag und kantonale Umsetzung

In der eidgenössischen Volksabstimmung vom 3. März 2013 wurde eine Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) beschlossen, welche unter anderem die Eindämmung der Zersiedelung und den haushälterischen Umgang mit dem Boden zum Ziel hatte und zu diesem Zweck die Reduktion von überdimensionierten Bauzonen vorschreibt (Art. 15 Abs. 2 RPG). Die Konkretisierung und Umsetzung obliegt den Kantonen und den Gemeinden und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern.

Der Kanton Luzern hat infolge dessen im Rahmen einer Teilrevision des Kantonalen Richtplans (KRP) die Dienststelle rawi beauftragt, eine Strategie zur Rückzonung der überdimensionierten Bauzonen zu entwickeln (Koordinationsaufgabe [KA] S1-9). Basierend auf dieser Strategie «Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen» (Rückzonungsstrategie) hat das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) die Rückzonungsgemeinden definiert, deren Bauzonenüberkapazitäten und die unüberbauten Grundstücke der betroffenen Gemeinden ermittelt und schliesslich die Eignung und Verhältnismässigkeit der

Rückzonung der einzelnen Grundstücke anhand einer Zweck- und Verhältnismässigkeitsprüfung beurteilt. Dieses Vorgehen wird nachfolgend detailliert erläutert. Nach dem Abschluss der Beurteilung aller Rückzonungsgemeinden 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.

1.2. Ermittlung der überdimensionierten Bauzonen

Die überdimensionierten Bauzonen wurden mit dem Luzerner Bauzonen-Analysetool (LUBAT) ermittelt. Es wurde vom hohen Bevölkerungsszenario der LUSTAT Statistik Luzern ausgegangen und zusätzlich eine Berechnungsunschärfe von 3 % berücksichtigt. Die Einwohnerkapazität wurde für jede Gemeinde separat berechnet. Massgebend für die Berechnung waren die Wohn- und Mischzonen, da sie relevant sind für die Einwohnerkapazität. Für die ausführliche Erläuterung der Berechnung verweisen wir auf die Beilage «LUBAT Berechnung und Erläuterung».

Im Ergebnis weisen 21 Gemeinden überdimensionierte Bauzonen auf und gelten demzufolge als Rückzonungsgemeinden. Die rechnerische Überkapazität nach LUBAT beträgt über alle 21 Rückzonungsgemeinden hinweg rund 170 ha¹. Die oben erwähnte Beurteilung der einzelnen Grundstücke durch das BUWD hat ergeben, dass von diesen 170 ha die Rückzonung von rund 70 ha zweck- und verhältnismässig ist.

1.3. Situation in der Gemeinde Triengen, Rechtsprechung und Zweck der Ortsplanungsrevision

Die Gemeinde Triengen ist aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten eine der 21 Rückzonungsgemeinden im Kanton Luzern. Sie weist eine rechnerische Überkapazität von 13.2 ha auf². Der Zonenplan widerspricht damit den rechtlichen Vorgaben des neuen RPG.

Um die Dringlichkeit zu veranschaulichen, verweisen wir auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Bauvorhaben in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen. Gemäss dieser können Einsprecherinnen und Einsprecher unter bestimmten Voraussetzungen eine vorfrageweise Überprüfung des Zonenplans hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzonenkapazität verlangen. Im Falle einer Überkapazität prüfen die Gerichte aufgrund verschiedener Kriterien (namentlich die Lage des interessierenden Grundstücks innerhalb der Bauzone, dessen Erschliessungsgrad und das Alter des bestehenden Nutzungsplans), ob vor Erteilung der Baubewilligung ein kommunales Nutzungsplanungsverfahren durchzuführen, die Bauzone zu reduzieren und die Parzelle gegebenenfalls der Nichtbauzone zuzuweisen ist (BGE 144 II 41). Zudem sind Einzonungen an raumplanerisch sinnvollen Lagen (z.B. zwecks einer eigentlich sinnvollen Ortskernentwicklung), die sich auf die Einwohnerkapazität auswirken können, nicht zulässig, solange die überdimensionierten Bauzonen bestehen. Überdimensionierte Bauzonen vermögen daher die Entwicklung der Gemeinde in verschiedener Hinsicht zu blockieren. Die zeitnahe Umsetzung der Rückzonungsstrategie liegt im Ergebnis somit auch im Interesse der Gemeinden.

Zweck der vorliegenden Teilrevision ist es deshalb, die überdimensionierten Bauzonen der Gemeinde Triengen zu reduzieren, soweit dies raumplanerisch zweckmässig und verhältnis-

¹ Die rechnerische Überkapazität setzt sich aus den Reserven in den unbebauten Bauzonen und aus den Reserven der nicht ausgeschöpften, bebauten Bauzonen zusammen. Die konkrete Identifikation der Rückzonungsflächen in den jeweiligen Gemeinden erfolgt im Rahmen der kantonalen Vorprüfung gemäss § 19 PBG.

² Die Stellungnahme des BUWD zur Rückzonung der Gemeinde Triengen basiert auf der LUBAT-Berechnung 2018 mit Datengrundlagen Ende 2017. Für die Vorprüfung wurde die LUBAT-Berechnung mit der Version 2020 aktualisiert. Im Ergebnis führt diese dazu, dass die rechnerische Überkapazität per Ende 2019 13.2 ha beträgt. In der Stellungnahme des BUWD mit Datengrundlage von Ende 2017 wurden noch 10.96 ha ausgewiesen. Für die Beurteilung der Rückzonungsflächen hat dies jedoch keine Bedeutung.

mässig ist. Im Ergebnis soll der Zonenplan wieder den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes entsprechen. Mit der Reduktion von überdimensionierten Bauzonen werden der haushälterische Umgang mit dem Boden, der Kulturlandschutz und die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert sowie die Zersiedelung begrenzt.

Nach der Umsetzung der Rückzonungen im Umfang der vorliegenden Teilrevision und den erforderlichen Anpassungen der Nutzungsdichte bei einzelnen Parzellen im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird die Gemeinde Triengen aus kantonaler Sicht nicht mehr als Rückzonungsgemeinde im Sinne der KA S1-9 KRP qualifiziert. Unter bestimmten, im Einzelfall zu prüfenden Voraussetzungen, wird ihr raumplanerischer Spielraum damit wieder grösser, indem beispielsweise Einzonungen in Form von Arrondierungen für raumplanerisch zweckmässige Ortskernentwicklungen möglich werden. Den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen, dem haushälterischen Umgang mit dem Boden und der Schaffung kompakter Siedlungen ist dabei weiterhin grosse Bedeutung zuzumessen.

1.4. Beurteilungskriterien zur Ermittlung der Rückzonungsflächen

Das BUWD hat bei allen weitgehend unüberbauten Flächen der Wohn- und Mischzonen eine potenzielle Rückzonungspflicht nach einheitlichen Beurteilungskriterien geprüft. Zunächst wurde anhand folgender Kriterien geprüft, ob die Rückzonung einer interessierenden Fläche raumplanerisch zweckmässig ist:

- Bestehende Bebauung (ist die Bauzonenfläche unüberbaut?),
- Lage innerhalb der Gemeinde,
- Lage in der Bauzone,
- Erschliessung nach Art. 19 RPG (Strasse, Leitungen und öffentlicher Verkehr),
- Bebaubarkeit der Parzelle (ist die tatsächliche Bebaubarkeit erschwert?).

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

- Dauer des Bestandes in der Bauzone (wie lange ist die Fläche bereits eingezont?),
- Bestehender Gestaltungs- oder Bebauungsplan (liegt ein rechtskräftiger und gültiger Bebauungs- oder Gestaltungsplan vor?),
- Bauabsichten (wurde bereits ein Baugesuch eingereicht?).

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.

1.5. Umsetzung in der Nutzungsplanung

Das BUWD hat die Rückzonungsflächen gestützt auf die soeben aufgezeigte Beurteilung in die Kategorien «rot», «rot schraffiert» und «orange» eingeteilt und in der Karte entsprechend markiert. Die roten Rückzonungsflächen müssen aus Sicht des Kantons zwingend in eine Nichtbauzone (in erster Linie in die Landwirtschaftszone) rückgezont werden. Die rot schraffierten Rückzonungsflächen müssen grundsätzlich ebenfalls von Bauten und Anlagen freigehalten werden, wobei hier nicht zwingend eine Nichtbauzone, sondern im Einzelfall beispielsweise eine Grünzone oder ein Baubereich festgelegt werden kann. Bei den orangen Rückzonungsflächen wurde die Rückzonung zwar als raumplanerisch zweckmässig, zurzeit aber nicht verhältnismässig beurteilt. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um kürzlich genehmigte Einzonungen, bewilligte Gestaltungspläne oder Areale mit rechtskräftigen Baubewilligungen. Aus Sicht des BUWD müssen diese orangen Flächen deshalb momentan nicht rückgezont werden; für sie wird eine Überbauungsfrist bis 2025 gewährt. Nach Ablauf der

Frist hat – nach erneuter Prüfung – eine Rückzonung zu erfolgen (siehe nachfolgend Ziffer B.2.6.).

Weitere Details zu diesen Kategorien und deren Umsetzung in der Nutzungsplanung sind im Merkblatt «Empfehlung für die Umsetzung der potenziellen Rückzonungsflächen in der Ortsplanung» der Dienststelle rawi aufgeführt.

Von einer «Rückzonung» ist dann die Rede, wenn die Bauzonen einer Gemeinde überdimensioniert sind und gemäss den Vorgaben des Bundesrechts reduziert werden müssen, namentlich mittels Auszonung in die Nichtbauzone. Bei einer «Auszonung» handelt es sich um den raumplanerischen Akt der Zuweisung von einer Bauzone zu einer Nichtbauzone im Ortsplanungsverfahren. Die Rechtsprechung spricht überdies von einer «Nichteinzonung», wenn die ausgezonte Bauzone gar nie rechtmässig, also RPG-widrig war.

1.6. Rückblick und Stellungnahme des BUWD vom 16. Mai 2019

Nachfolgend werden die wichtigsten Prozessschritte zur Ermittlung der Rückzonungsflächen in der Gemeinde Triengen sowie die Bedeutung der Stellungnahme des BUWD vom 16. Mai 2019 («Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen») für die vorliegende Teilrevision erläutert:

- Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 informierte das BUWD den Gemeinderat Triengen, dass Triengen aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzonungsgemeinde gelte. Die überdimensionierten Bauzonen seien nach Art. 15 Abs. 2 RPG zu reduzieren.
- Am 8. Oktober 2018 fand ein Gespräch mit Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde, des Ortsplanungsbüros und der Dienststelle rawi statt. Anlässlich dieser Besprechung wurde die kantonale Rückzonungsstrategie erläutert. Zudem wurden die von der Dienststelle rawi in einem ersten Entwurf vorgeschlagenen, potenziellen Rückzonungsflächen gemäss Karten vom 16. Januar 2018 diskutiert und das weitere Vorgehen wurde besprochen. An diesem Gespräch wurde unter anderem festgehalten, dass sich – neben den vom Kanton im ersten Entwurf vorgeschlagenen, potenziellen Rückzonungsflächen – weitere Flächen zur Rückzonung eignen können bzw. die von der Dienststelle rawi markierten Flächen unter Umständen dafür nicht geeignet seien. Die Gemeinde wurde daher aufgefordert, alle unüberbauten Wohn- und Mischzonen detailliert zu analysieren.
- Eine vorgezogene Beurteilung wurde zu den beiden Arealen Sand/Hubel und Sandweid im Ortsteil Winikon durchgeführt und in der Stellungnahme vom 25. März 2019 festgehalten.
- Am 30. April 2019 fand ein zweites Gespräch statt, nun unter Beizug des Rechtsdienstes BUWD. Seitens Kanton wurden der Prozess und die Vorgehensweise bei der Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen erläutert. Die Gemeinde Triengen hat sich zum Prozess wie auch zu den Ergebnissen geäussert.
- Mit Stellungnahme vom 16. Mai 2019 hat das BUWD unter Würdigung der Ausführungen vom 30. April 2019 die abschliessende Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen vorgenommen, sie der jeweils passenden Kategorien «rot», «rot schraffiert» und «orange» zugewiesen und in der Karte entsprechend markiert.

Die von der Departementsleitung unterzeichnete Stellungnahme des BUWD vom 16. Mai 2019 ist für die Gemeinde verbindlich.

1.7. Entschädigungen bei Rückzonungen

Die von einer Rückzonung betroffenen Grundeigentümerschaften können bei der kantonalen Schätzungskommission nach Enteignungsgesetz innert 10 Jahren nach Rechtskraft der Genehmigung des Ortsplanungsverfahrens ein Gesuch zur Beurteilung stellen, ob sie für die Rückzonung eine Entschädigung erhalten (§ 79 des Enteignungsgesetzes). Dies ist der Fall,

wenn die Rückzonung die bundesgerichtlichen Kriterien für eine sog. «materielle Enteignung» erfüllt. Wir verweisen diesbezüglich auf das Merkblatt «Entschädigungen bei Rückzonungen» des BUWD unter <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung>.

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan Siedlung, Änderung Triengen (1:2'000), Entwurf vom 13. September 2019;
- Zonenplan Siedlung, Änderung Winikon (1:2'000), Entwurf vom 13. September 2019;
- Zonenplan Siedlung, Änderung Kulmerau und Wilihof (1:2'000), Entwurf vom 8. Oktober 2020;
- Zonenplan Siedlung, Änderung Dieboldswil (1:2'000), Entwurf vom 8. Oktober 2020.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen der Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 12. Juni 2020 und das Dokument «Ergänzung Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur abschliessen Vorprüfung – Beurteilung der Rückzonungsflächen gemäss Kriterien des Begleitschreibens des rawi vom 8. Juni 2020» vom 8. Oktober 2020.

Der Planungsbericht für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf ergibt sich aus Kapitel B.

B. BEURTEILUNG

1. Allgemeines

1.1. Bilanz der Rückzonungsflächen

Wie in Ziffer A.1.3. erläutert wurde, weist die Gemeinde Triengen in den kapazitätsrelevanten Bauzonen eine rechnerische Überkapazität von 13.2 ha auf³. Das BUWD erachtete in seiner Stellungnahme vom 16. Mai 2019 die Rückzonung von ca. 3.7 ha als zweck- und verhältnismässig. Davon beabsichtigt die Gemeinde Triengen im Vorprüfungsentwurf knapp 2.5 ha von der Bauzone in die Landwirtschaftszone rückzuzonen. Für Flächen im Umfang von ca. 0.75 ha soll im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung eine reduzierte Überbauungsziffer festgelegt werden, die den Bestand sichergestellt, jedoch keine zusätzlichen Bauten ermöglicht.

1.2. Sicherstellung der Freihaltung der Rückzonungsflächen

Bis die Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt wird und damit die Planungszonenwirkung nach § 85 Abs. 2 PBG entfaltet, sind die Rückzonungsflächen mittels anderer raumplanerischer Instrumente von Bauten und Anlagen freizuhalten. Dies kann durch die Sistierung von Baubewilligungs- und Sondernutzungsplanverfahren oder den Erlass von Planungszonen erfolgen.

³ Wir verweisen auf die Erläuterungen in der Fussnote 2.

2. Zonenplan Siedlung

2.1. Allgemeines

Für die Beurteilung der Flächen gilt, dass unüberbaute Bauzonen, die von überbauten Bauzonen mehrheitlich oder ganz umgeben sind und sich im Siedlungsgebiet befinden (Baulücken unter Berücksichtigung der jeweiligen Bebauungsstruktur vor Ort), für eine Rückzonung nicht geeignet sind. Damit ist die raumplanerische Zweckmässigkeit für eine Rückzonung in der Regel nicht gegeben. Die Rückzonung solcher Flächen würde dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen und der Schaffung kompakter Siedlungen⁴ widersprechen (Art. 1 RPG). Entsteht unter Berücksichtigung der Lage der Bauzone in der Gemeinde durch die Auszonung eine abgetrennte Bauzone, so werten wir den Gesetzauftrag, die überdimensionierten Bauzonen zu reduzieren, und die damit einhergehende Berücksichtigung der kompakten Siedlung und der Siedlungsentwicklung nach innen wesentlich höher als die entstehende Kleinbauzone.

Primär sind die ausgezonten Flächen der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Verhältnisse ist die Umzonung der Rückzonungsfläche in die Grünzone in gewissen Fällen zweckmässiger als die Auszonung.

Die Gemeinde setzt die Rückzonungen mehrheitlich recht- und zweckmässig in der Ortsplanung um. Wir nehmen nachfolgend zu den einzelnen Flächen Stellung.

2.2. Ortsteil Kulmerau

2.2.1. Umsetzung «rot schraffierte» Rückzonungsflächen mittels reduzierten Überbauungsziffern

Die Gemeinde Triengen sieht bei einigen «rot schraffierten» Rückzonungsflächen in Kulmerau, die insbesondere Hausgärten betreffen, nicht die Auszonung in die Landwirtschaftszone oder eine Umzonung in die Grünzone, sondern eine «reduzierte Überbauungsziffer» (ÜZ) für die ganze Parzelle bzw. überbaute Fläche vor. Die Umsetzung soll im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgen. Diesem Vorgehen können wir zustimmen, denn damit kann für diese Flächen eine zweckmässige Nutzungsplanung sichergestellt werden.

Die reduzierte ÜZ soll sich am heutigen Gebäudebestand orientieren und zudem einen gewissen Spielraum für Ersatz und Erweiterung zulassen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass mit dieser ÜZ die Lage der Baute nicht geregelt wird. Eine Verschiebung der Baute zur offenen Landschaft hin ist aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig. Dies ist bei der Umsetzung dieser Rückzonungsflächen neben der zulässigen Dichte ebenfalls, beispielsweise durch die zusätzliche Festlegung von Baulinien oder Baubereichen, zu berücksichtigen.

Wir weisen darauf hin, dass im Ortsteil Kulmerau aus raumplanerischer Sicht weder eine Verdichtung noch eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden soll. Entsprechend ist auch für die Bauzonen, die nicht Teil der Rückzonungsstrategie sind, eine ÜZ festzulegen, die sich am realisierten Gebäudebestand orientiert.

⁴ Mit der Schaffung von kompakten Siedlungen soll der schleichenden Zersiedlung Einhalt geboten werden. Kompakte Siedlungen leisten den grössten Beitrag zu einer häuslicheren Bodennutzung, bilden die notwendige Voraussetzung für eine nachhaltige Mobilität und ermöglichen eine bessere Auslastung der bestehenden Infrastrukturen. Kompakte Siedlungen werden durch die Siedlungsentwicklung nach innen gezielt gefördert.

Die Schraffur «reduzierte Überbauungsziffer» wird als orientierender Planinhalt dargestellt. Wir weisen darauf hin, dass bis zur rechtskräftigen Umsetzung der Rückzonungsstrategie Baugesuche, die eine Nutzungserweiterung zulassen, von der Gemeinde zu sistieren sind.

2.2.2. Gebiet Rain Nord, Kulmerau

Parzellen Nrn. 13, 14 (Teil), 122, 274, 279 und 280

Die Auszonung der Parzellen Nrn. 13, 14 (Teil), 122, 274, 279 und 280 in die Landwirtschaftszone beurteilen wir ebenfalls als recht- und zweckmässig. Die Zonenabgrenzung auf der Parzelle Nr. 14 ist nicht aufgrund der Topographie begründet und würde theoretisch eine weitere Baute im nördlichen Teil ermöglichen. Sie ist deshalb zu begründen und bei Bedarf anzupassen.

Parzelle Nr. 37

Das Belassen des Gartenteils auf der Parzelle Nr. 37 in der Bauzone ist zweckmässig, da eine Gartenanlage zum Wohngebäude gehört. Jedoch ist eine Überbauung dieser Fläche aus raumplanerischer Sicht nicht angezeigt. Wir erachten eine reduzierte ÜZ vorliegend als prüfbar, wobei die ÜZ sich am realisierten Gebäudebestand zu orientieren hat. Zusätzlich ist in geeigneter Form im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision die Freihaltung des Gartens zu regeln (z.B. Festlegen einer Baulinie oder einer überlagernden Grünzone).

Parzelle Nr. 25

Im Planungsbericht wird dargelegt, dass das Gebäude auf der Parzelle Nr. 25 nicht landwirtschaftlichen Zwecken diene, weshalb eine Auszonung nicht zweckmässig sei. Jedoch ist nicht begründet, weshalb die gemäss Luftbild landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht ausgezont werden kann. Ein Belassen in der Bauzone, auch mit einer reduzierten ÜZ, ermöglicht die Ausweitung des Wohnausseraumes und eine zusätzliche Überbauung. Die Fläche beträgt ca. 600 m². Es handelt sich beim Gebiet Rain Nord zudem um eine Kleinbauzone, die nicht weiter entwickelt werden soll. Aus diesem Grund ist diese Fläche einer überlagernden Grünzone oder einer Grünzone als Grundnutzung zuzuweisen. Die Umzonung des südlichen Teils ist recht- und zweckmässig und somit umzusetzen.

Parzelle Nr. 23

Das Belassen der Teilfläche der Parzelle Nr. 23 (Böschungsbereich) und das Festsetzen einer reduzierten ÜZ ist vorliegend raumplanerisch zweckmässig, da die Fläche aufgrund ihrer Grösse nicht eigenständig überbaut werden kann.

2.2.3. Gebiet Rain Süd, Kulmerau

Parzelle Nr. 36

Die Auszonung der Parzelle Nr. 36 im östlichen Bereich (Wohn- und Grünzone) in die Landwirtschaftszone beurteilen wir ebenfalls als raumplanerisch recht- und zweckmässig. Der Umzonung in die dreigeschossige Wohnzone A von 182 m², damit die Nebenbaute vollständig in der Wohnzone ist, kann zugestimmt werden.

Parzelle Nr. 6

Im Planungsbericht wird begründet, dass der nördliche, unüberbaute Teil der Parzelle Nr. 6 als Umschwung und Garten für das Wohnhaus dient. Ein Belassen in der Bauzone, auch mit einer reduzierten ÜZ, ermöglicht jedoch die Ausweitung des Wohnausseraumes. Bauliche Massnahmen wäre somit auch auf dem unüberbauten Bereich weiterhin möglich. Die Fläche beträgt ca. 650 m². Die Wohnzone ist auf den Teil zu reduzieren, der als Aussenraum mit Anlagen genutzt wird. Konkret ist der nördliche Bereich des Aussenraums, der als Wiese genutzt wird, mit einer Grünzone zu überlagern oder der Grünzone (Grundnutzung) zuzuweisen.

Der Gemüsegarten zum Wohnhaus und die Erschliessung befinden sich heute in der Grünzone. Zweckmässigerweise sind die Hauszufahrt und die Gartenanlagen ebenfalls der Wohnzone zuzuweisen. Diese Zonenbereinigung wie auch die Festlegung einer Grünzone (Grundnutzung oder überlagernd) des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 6 ist recht- und zweckmässig und somit umzusetzen.

Wir weisen darauf hin, dass die Kapelle zweckmässigerweise der Zone für öffentliche Zwecke zuzuweisen ist. Dies ist im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zu prüfen.

2.2.4. Gebiet Süd, Kulmerau

Teilparzelle Nr. 287

Die Auszonung der Teilparzelle Nr. 287 in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und haben keine Bemerkungen zur Zonenabgrenzung.

Parzelle Nr. 185

Die Parzelle Nr. 185 soll gemäss ergänzenden Planungsbericht in der Bauzone belassen werden, da es sich um eine Baulücke handelt, die auf drei Seiten von Bauzone umgeben ist. Die angrenzenden Parzellen sind überbaut und gegenüber der Landwirtschaftszone wird die Fläche von einem landwirtschaftlichen Gebäude begrenzt. Die Lage der Parzelle Nr. 185 wird im Planungsbericht korrekt umschrieben. Unter Berücksichtigung der angrenzenden überbauten Flächen kann die Parzelle Nr. 185 als Baulücke beurteilt werden. Kleinräumig betrachtet, ist die Baulücke ein Teil eines überbauten Gebiets. Sie grenzt zudem an die «Dorfstrasse». Aufgrund der Parzellengrösse und der Lage scheint die Auswirkung einer Überbauung für das Landschafts- und Ortsbild vertretbar zu sein. Zusammenfassend kann die Parzelle Nr. 185 somit in der Bauzone belassen werden.

Parzelle Nr. 283

Die Parzelle Nr. 283 liegt am Bauzonenrand und ist zweiseitig von Landwirtschaftszone umgeben. Eine Rückzonung ist raumplanerisch zweckmässig. Gemäss Planungsbericht liegt jedoch ein Härtefall vor, wodurch eine Rückzonung nicht verhältnismässig wäre.

Gemäss kantonaler Praxis im Rahmen der Rückzonungsstrategie liegt ein Härtefall vor, wenn die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Der Handwechsel des Grundstücks muss in den letzten ein bis zwei Jahren erfolgt sein;
- 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;
- Der Härtefall muss eine persönliche oder soziale Komponente haben (z.B. Erwerb durch eine Familie zum Selbstbewohnen, keine Gewerbmässigkeit).

Die Handänderung hat bereits im Jahr 2014 stattgefunden. Vorliegend werden die Voraussetzungen daher nicht erfüllt, weshalb ein Härtefall leider zu verneinen ist. Die Rückzonung der Parzelle Nr. 283 ist recht- und zweckmässig.

2.2.5. Gebiet Usserdorf, Kulmerau

Im Planungsbericht wird dargelegt, dass die Flächen intensiv als Gärten genutzt werden. Eine Auszonung eines Streifens ist aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig, vielmehr soll die heutige zweite Bautiefe nicht überbaut werden können. Mittels reduzierter ÜZ soll dies erreicht werden. Die ÜZ regelt jedoch nicht die Lage der Baute. Für das Ortsbild wäre eine Verschiebung der Bauten in die zweite Bautiefe nicht förderlich und ist planerisch zu verhindern (Orientierung der Bauten entlang der Strasse bzw. 1. Bautiefe). Dies ist bei der Festlegung der ÜZ zu berücksichtigen (z.B. durch Festlegung einer Baulinie oder einer überlagernden Grünzone).

2.3. Ortsteil Triengen

2.3.1. Gebiet Weinberg/Rütihof, Triengen

Die Auszonung der Parzellen Nrn. 294 (Teil) und 1045 in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und haben keine Ergänzungen dazu.

2.4. Ortsteil Wilihof

2.4.1. Gebiet Dieboldswil, Wilihof

Parzelle Nr. 144

Die Auszonung der Parzelle Nr. 144 in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und haben keine Ergänzungen dazu.

Parzelle Nr. 148

In der Zwischenzeit ist auch die südlich angrenzende Parzelle Nr. 145 überbaut. Die Parzelle Nr. 148 stellt, wie im ergänzenden Planungsbericht richtig dargestellt, eine Baulücke dar, da sie zwischen zwei überbauten Parzellen liegt und aufgrund ihrer Grösse nur eine Hauptbaute zulässt. Die Parzelle Nr. 148 kann in der Bauzone belassen werden.

2.4.2. Gebiet Dorf, Wilihof

Im Planungsbericht wird dargelegt, dass das Gebäude auf der Parzelle Nr. 17 nicht landwirtschaftlichen Zwecken diene, weshalb eine Auszonung nicht zweckmässig sei. Jedoch ist nicht begründet, weshalb die gemäss Luftbild landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht ausgezont werden kann. Ein Belassen in der Bauzone, auch mit einer reduzierten ÜZ, ermöglicht die Ausweitung des Wohnraumes und zusätzliche Bauten. Die Fläche beträgt rund 500 m². Aus diesem Grund ist diese Fläche einer überlagernden Grünzone oder einer Grünzone als Grundnutzung zuzuweisen. Die Umzonung dieser Fläche ist raumplanerisch recht- und zweckmässig und somit umzusetzen. Eine reduzierte ÜZ für die restliche Bauzone erübrigt sich damit.

2.5. Ortsteil Winikon

2.5.1. Gebiet Sand/Hubel, Winikon

Die Auszonung der Parzellen Nrn. 391 und 517 in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und haben keine Ergänzungen dazu.

2.5.2. Gebiet EG Sandweid, Winikon

Gemäss Planungsbericht ist eine Auszonung von Parzelle Nr. 518 aufgrund der Lage innerhalb der Bauzone (Baulücke) nicht zweckmässig. Zudem wäre eine landwirtschaftliche Nutzung aufgrund Hanglage kaum möglich. Eine Auszonung wird als nicht verhältnismässig beurteilt, da erhebliche Planungsvorleistungen getätigt wurden und die Erschliessung bereits teilweise realisiert ist.

Der Ortsteil Winikon weist eine lockere Bebauung mit mehreren kleinen und «verästelten» Quartieren auf. Zudem befinden sich viele Gebäude in der Landwirtschaftszone, aber nahe der Bauzone. Eine massvolle Siedlungsentwicklung, insbesondere durch eine Siedlungsentwicklung nach innen, ist im Ortsteil Winikon aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und der (teilweisen) vorhandenen ÖV-Erschliessung aus raumplanerischer Sicht zweckmässig.

Sie hat sich allerdings auf die Baugebiete im Bereich der Hauptverkehrsstrasse und der ÖV-Angebotsstufe zu konzentrieren.

So ist bei der Beurteilung der raumplanerischen Zweckmässigkeit das Kriterium «Lage in der Bauzone» vorliegend von untergeordneter Bedeutung. Massgebend sind die Lage innerhalb der Gemeinde bzw. der Aspekt der kompakten Siedlung sowie die vorhandene Bebauungsstruktur. Die lockere Bebauungsstruktur führt dazu, dass das unüberbaute Areal vor Ort insgesamt kaum als Baulücke wahrgenommen wird. Zudem gilt das Areal insgesamt als nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Rückzonung ist somit weiterhin raumplanerisch zweckmässig. Das Belassen der Parzelle Nr. 518 in der Bauzone ist deshalb nicht genehmigungsfähig und die Parzelle ist rückzuzonen.

Die landwirtschaftliche Nutzbarkeit einer Fläche und somit vorliegend eine intensive Bewirtschaftung ist für die Beurteilung der raumplanerischen Zweckmässigkeit einer Rückzonung nicht massgebend. Eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung, beispielsweise auch als Weide, wird möglich sein.

Zur Verhältnismässigkeit stellen wir Folgendes fest: Die Vorverträge legen dar, dass erst seit Kurzem ein Kaufinteresse besteht. Diese und die offenbar getätigten Planungsvorleistungen sind nicht stärker zu gewichten als die Tatsache, dass noch kein bewilligter Gestaltungsplan vorliegt, obwohl die Parzelle bereits seit mehr als 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). Die Rückzonung bleibt somit verhältnismässig.

2.5.3. Gebiet Oberdorf, Winikon

Eine Auszonung einer Fläche von ca. 1'400 m² bzw. eines Streifens von ca. 20 m im südlichen Teil der Parzelle Nr. 208 zur Landwirtschaftszone hin wird im Planungsbericht als eher nicht zweckmässig aufgrund der getätigten Erschliessung und der Bebaubarkeit beurteilt. Die Verhältnismässigkeit einer Rückzonung wird verneint, da eine Überbauung mit drei Mehrfamilienhäusern auf dem Areal, bestehend aus den Parzellen Nrn. 208, 209 und 485, geplant ist. Wir halten fest, dass die erfolgte Vorabklärung Ende 2017/anfangs 2018 nicht ausreichend ist, um die Verhältnismässigkeit einer Rückzonung zu verneinen.

Die Parzelle Nr. 208 befindet sich am Siedlungsrand, grenzt zweiseitig an die Landwirtschaftszone und ist teilweise überbaut (ehemaliger landwirtschaftlicher Hof). Sie ist durch den öffentlichen Verkehr nicht erschlossen. Jedoch liegt sie relativ nah am Ortszentrum. Von einer Reduktion der Bauzone auf der Parzelle Nr. 208 kann vorliegend abgesehen werden und zwar aus den folgenden Gründen: Die vorgesehene Überbauung benötigt nachweislich die ganze Parzelle Nr. 208, das Überbauungskonzept (Stellung/Ausrichtung der Bauten) ist im Grundsatz insofern nachvollziehbar. Die Freiräume der Überbauung werden insbesondere gegenüber der südwestlichen Flurstrasse geschaffen. Zudem lässt die bestehende Zonierung auch auf einer reduzierten Bauzone eine gegenüber heute erhebliche Verdichtung zu, die zweckmässigerweise aufgrund des ländlichen Charakters des Ortsteils Winikon auf mehr Fläche verteilt wird. Eine Siedlungsentwicklung nach innen entspricht der Raumplanungs-gesetzgebung und ist auch im Ortsteil Winikon unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Qualitäten raumplanerisch erwünscht. Wir weisen darauf hin, wie die Gemeinde in ihrer Vorabklärung zum Bauprojekt vom 19. Februar 2018 bereits festgehalten hat, dass dem Siedlungsabschluss und dem Übergang zur Landwirtschaftszone besonders Beachtung zu schenken ist. Zudem liegt es in der Zuständigkeit der Gemeinde sicherzustellen, dass das Bauvorhaben orts- und landschaftsverträglich ist.

Zusammenfassend halten wir fest, dass die Teilparzelle Nr. 208 in der Bauzone belassen werden kann.

2.5.4. Gebiet Unterdorf II, Winikon

Die Auszonung der Parzelle Nr. 146 in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und haben keine Ergänzungen dazu.

2.6. «Orange» Rückzonungsflächen

In der Stellungnahme des BUWD vom 16. Mai 2019 wurden die Parzelle Nr. 459, GB Triengen, die Parzelle Nr. 150, GB Wilihof, sowie die Parzellen Nrn. 538 und 539, GB Winikon, für eine Rückzonung zwar als raumplanerisch zweckmässig, jedoch zurzeit als nicht verhältnismässig beurteilt und damit vorläufig der orangen Kategorie zugeordnet. Sofern diese Parzellen bis Ende 2025 nicht überbaut sind, erhalten sie per 1. Januar 2026 den Status «rote» Rückzonungsflächen und sind ab diesem Zeitpunkt von einer Bebauung freizuhalten. Die Gemeinde hat die Freihaltung mit entsprechenden Massnahmen sicherzustellen. Nach einer erneuten Zweck- und Verhältnismässigkeitsprüfung durch den Kanton werden sie gegebenenfalls im ordentlichen Ortsplanungsverfahren rückzuzonen sein.

Wir empfehlen Ihnen, die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer darüber zeitnah in Kenntnis zu setzen.

Die orange Fläche auf Parzelle Nr. 145, GB Wilihof, wurde in der Zwischenzeit bereits überbaut (AV-Daten) und entfällt somit aus dem Monitoring.

C. ERGEBNIS

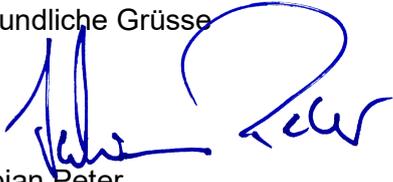
Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Rückzonungen gemäss der Stellungnahme des BUWD vom 16. Mai 2019 nicht vollständig umgesetzt wurden und die im Entwurf vorliegende Teilrevision des Zonenplans somit nur zum Teil mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen übereinstimmt. Nebst der planungsrechtlichen Umsetzung der Rückzonungsflächen gemäss vorliegender Teilrevision sind folgende Vorbehalte zu berücksichtigen:

- Das Belassen der Bauzone auf der Parzelle Nr. 283 im Ortsteil Kulmerau und auf der Parzelle Nr. 518 im Ortsteil Winikon ist nicht recht- und zweckmässig. Die Flächen sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen.
- Die unüberbauten Flächen auf den Parzellen Nrn. 25 (Teil) und 6 (Teil) im Ortsteil Kulmerau sind der Grünzone (Grundnutzung oder überlagernd) zuzuweisen. Bei der Parzelle Nr. 6 ist zusätzlich die Wohn- und Grünzone südlich des Wohnhauses zu bereinigen.
- Die unüberbaute Fläche auf der Parzelle Nr. 17 (Teil) im Ortsteil Wilihof ist der Grünzone (Grundnutzung oder überlagernd) zuzuweisen.

Wir stimmen dem Vorgehen zu, dass die «rot schraffierten» Rückzonungsflächen gemäss Stellungnahme BUWD vom 16. Mai 2019, ausgenommen die Teilparzellen Nrn. 25 und 6, GB Kulmerau, und die Teilparzelle Nr. 17, GB Wilihof, im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden können.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung ist die Nutzungsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilage:

- LUBAT Berechnung und Erläuterungen

Kopie an:

- suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft, Theaterstrasse 15, 6003 Luzern
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement