



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Paketadresse:
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

Gemeinderat Triengen
Oberdorf 2
Postfach
6234 Triengen

Luzern, 16. Mai 2019 /AS/JAD/WYP
2018-451

Gemeinde Triengen; Rückzonungsstrategie

Stellungnahme; Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Ihr Ortsplanungsbüro hat unserer Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) Ihr Schreiben vom 6. Dezember 2018 zusammen mit dem Entwurf des Erläuterungsberichts Rückzonungsstrategie vom 12. Dezember 2018 zur Beurteilung zugestellt. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Ausgangslage

Gestützt auf das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und den kantonalen Richtplan 2009, teilrevidiert 2015 (KRP), ist die Zersiedelung zu stoppen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Der KRP gibt in der Koordinationsaufgabe (KA) S1-9 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.

2. Prozess

Mit dem Schreiben unseres Departements vom 11. Juni 2018 wurden Sie informiert, dass die Gemeinde Triengen aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzongemeinde gilt und das zu grosse Baugebiet zu reduzieren ist (vgl. Art. 15 Abs. 2 RPG). Am 8. Oktober 2018 hat ein Gespräch zwischen der Gemeinde, Ihrem Ortsplaner und der

Dienststelle rawi stattgefunden. 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 uns markierten Flächen unter Umständen dafür nicht geeignet sind. Die Gemeinde wurde daher aufgefordert, alle unüberbauten Wohn- und Mischzonen detailliert zu analysieren.

Mit Schreiben vom 19. November 2018 haben Sie um eine vorgezogene Beurteilung der beiden Areale Sand/Hubel und Sandweid im Ortsteil Winikon ersucht, wozu wir mit Bericht vom 25. März 2019 Stellung genommen haben.

Die rechnerische Überkapazität der einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen beträgt für die Gemeinde Triengen ca. 11 ha. Die von der Dienststelle rawi teilautomatisch ermittelten und zur Rückzonung vorgeschlagenen Flächen (vgl. Karten vom 16. Januar 2018, rot markierte Flächen) betragen 2,38 ha. Dieser Richtwert umfasst die Flächen, die aufgrund der teilautomatischen Ermittlung als Rückzonungsflächen in Frage kommen. Allerdings handelt es sich bei diesem Richtwert um eine erste, nicht abschliessende Annäherung an den effektiven Wert, der durch eine detaillierte Analyse der Wohn- und Mischzonen zu präzisieren ist. Demnach ist es möglich, dass letztlich weniger oder gar mehr Flächen effektiv als Rückzonungsflächen zu bestimmen sind. Für die definitive Festlegung der Rückzonungsflächen ist der Richtwert daher nicht verbindlich. Vielmehr sind alle Wohn- und Mischzonen, bei denen eine Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist, als Rückzonungsflächen vorzusehen. Dies erfolgt gestützt auf einheitliche Beurteilungskriterien, die eine Gleichbehandlung innerhalb der Gemeinde wie auch überkommunal gewährleisten. Die Beurteilungskriterien werden nachfolgend in Ziffer A.3. erläutert. Die detaillierte Analyse der Gemeinde hat Rückzonungsflächen im Umfang von 2,6 ha ergeben (inklusive Reduktion der Arbeitszone um 0,95 ha).

Das BUWD hat eine erste Beurteilung der kommunalen Analyse vorgenommen und die Ergebnisse plangrafisch dargestellt. Die Karten wurden Ihnen bereits zugestellt. An einem zweiten Gespräch vom 30. April 2019 zwischen der Gemeinde, Ihrer Ortsplanerin, der Dienststelle rawi und dem Rechtsdienst BUWD wurden seitens des Kantons der Prozess und die Vorgehensweise bei der Beurteilung erläutert. Sie haben sich zum Prozess wie auch zu den Ergebnissen geäussert. Zudem haben Sie die Dienststelle rawi mit ergänzenden Unterlagen zu einigen potenziellen Rückzonungsflächen bedient (vgl. Aktennotiz vom 30. April 2019). Ihre Ausführungen sind in die nachfolgende Beurteilung eingeflossen. Zu den einzelnen Flächen nehmen wir in Ziffer B.4. Stellung.

3. Beurteilungskriterien

Relevant für die Einwohnerkapazität sind die Wohn- und Mischzonen. Ob die konkrete Fläche als Rückzonungsfläche geeignet ist, gilt es aufgrund ihrer raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit zu beurteilen. Massgebend sind dabei die folgenden, aus den übergeordneten Vorgaben abgeleiteten Kriterien:

- Unüberbaute Bauzonenfläche,
- Lage innerhalb der Gemeinde,
- Lage in der Bauzone,
- Erschliessung nach Art. 19 RPG,
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr,
- erschwerte Bebaubarkeit,
- Dauer des Bestandes der Bauzone
- Dauer des Bestandes eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans,
- Bauabsichten.

Wir verweisen diesbezüglich auf die Aktennotiz „Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen“ der Dienststelle rawi vom 8. November 2018. Die Kriterien werden in der Beurteilung unter Ziffer B.4. nur erwähnt, sofern sie für das jeweilige Areal oder die Parzelle von Bedeutung sind.

4. Beurteilungsdokumente

Zur Beurteilung liegt der Entwurf Ihres Erläuterungsberichts Rückzonungsstrategie vom 12. Dezember 2018 vor. Dieser ist sehr gut strukturiert und zweckmässig. Er erlaubt eine Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen. Der vorliegende Bericht folgt der Struktur Ihres Erläuterungsberichts.

B. BEURTEILUNG

1. Ihr Erläuterungsbericht

Hinzuweisen ist auf die Differenz zwischen der rechnerischen Überkapazität der Bauzonen von ca. 11 ha einerseits und den von der Gemeinde identifizierten Rückzonungsflächen von ca. 2,6 ha andererseits (Kapitel 1.5). Die rechnerische Überkapazität ergibt sich im Wesentlichen aus den Reserven in den unüberbauten Bauzonen und auch aus dem Nachverdichtungspotenzial in den bereits überbauten, jedoch nicht vollständig ausgeschöpften Bauzonen. Die von uns vorgeschlagenen und die von der Gemeinde identifizierten Flächen bilden die Summe der Flächen, die für eine Rückzonung aus raumplanerischer Sicht in Frage kommen und daher detailliert zu prüfen sind.

In Kapitel 1.5.1 werden die überbauten und unüberbauten Areale in den einzelnen Ortsteilen nachvollziehbar und übersichtlich aufgeführt. Gemäss dem letzten Absatz, drittes Alinea, wurden Flächen neu als überbaut klassiert, wenn sie aufgrund von Abstandsvorschriften nicht überbaut werden können. Diese Aussage ist in dieser Form nicht korrekt. In solchen Fällen besteht die Möglichkeit einer Nutzungsumlagerung auf ein benachbartes Grundstück. Korrekt ist, dass solche unüberbauten Areale nicht als Reservepotenzial angerechnet werden, wenn deren Nutzung nicht umgelagert werden kann. Für diese Areale ist in der nächsten Ortsplanungsrevision die Zonenzuteilung zu überprüfen.

Wir weisen im Weiteren darauf hin, dass sich der Dichtewert nur auf die überbauten Flächen bezieht. Entgegen den Ausführungen in Ihrem Erläuterungsbericht (Kapitel 1.6) haben Auszonungen¹ folglich höchstens dann einen (marginalen) Einfluss auf den Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner, wenn es sich bei der auszunehmenden Fläche um eine teilweise überbaute Parzelle handelt.

Auf den Plänen „Potenzielle Rückzonungsflächen“ ist die Bauzone überbaut dargestellt, wozu gemäss den Plänen auch die nicht näher analysierten, unüberbauten Bauzonen gehören. Dies ist für die vorliegende Rückzonungsthematik nicht zweckmässig. Zu differenzieren ist vielmehr zwischen überbauten und unüberbauten Bauzonen (z.B. Ortsteil Triengen Parzellen Nrn. 915, 916 etc.).

¹ Bei einer „Auszonung“ handelt es sich um den planerischen Akt der Zuweisung von einer Bauzone zu einer Nichtbauzone. Von einer „Rückzonung“ ist dann zu sprechen, wenn die Bauzone einer Gemeinde überdimensioniert ist und gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG und den entsprechenden kantonalen Vorgaben reduziert werden muss. Im Rahmen der Rückzonungsstrategie gemäss S1-9 ist daher konsequent der Begriff „Rückzonung“ zu verwenden.

2. Kategorisierung der Bauzonenflächen

Die Bauzonenflächen, die für die Einwohnerkapazität relevant sind und deren Rückzonung auf die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit zu prüfen ist, werden wie folgt kategorisiert und auf der Karte dargestellt:

- *Rückzonungsfläche (rot)*: Fläche, bei der die Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist. Die Zuweisung in die Nichtbauzone (in erster Linie Landwirtschaftszone) ist erforderlich und kann ortsspezifisch konkret genug bestimmt werden.
- *Rückzonungsfläche, Konkretisierung durch die Gemeinde (rot schraffiert)*: Fläche, bei der die Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist, bei der jedoch für die eigentümerverbindliche Festlegung hinsichtlich Zonenabgrenzung und -zuweisung (Nichtbauzone / Grünzone) noch eine Konkretisierung – im Rahmen des anschliessenden Ortsplanungsverfahrens – notwendig sein wird.
- *Rückzonungsfläche, zurzeit nicht verhältnismässig (orange)*: Fläche, bei der eine Rückzonung zwar raumplanerisch zweckmässig, zurzeit aber nicht verhältnismässig ist (u.a. rechtskräftige Baubewilligung bzw. rechtskräftiger Gestaltungs- oder Bebauungsplan, nach 2014 eingezont, gültige Vereinbarung bezüglich Baulandverfügbarkeit). Nach Ablauf der relevanten Fristen ist die Fläche – führt eine nochmalige Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit zu keinen neuen Erkenntnissen – rückzuzonen.
- *Wohn- und Mischzone (gelb)*: Eine Rückzonung dieser Flächen ist raumplanerisch nicht zweckmässig. Die Flächen verbleiben in der Bauzone.

Im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision sind die Flächen ihrer Kategorisierung entsprechend zu behandeln, was Gegenstand des noch folgenden Vorprüfungsverfahrens sein wird.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Zuweisung von rot schraffierten Rückzonungsflächen in eine Grünzone nach Massgabe der gesetzlichen Vorgaben ebenfalls mit Mitteln aus dem mit der Mehrwertabgabe geäuften Fonds abgegolten werden kann, sofern dadurch eine Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung entsteht. Ein Anspruch auf Entschädigung aus dem Fonds besteht aber in jedem Fall nur bei Flächen, bei denen eine Rückzonung aus kantonaler Sicht raumplanerisch zweckmässig ist.

3. Raumplanerische Zweckmässigkeit allgemein

Unüberbaute Bauzonen, die von überbauten Bauzonen mehrheitlich oder ganz umgeben sind und sich im Siedlungsgebiet befinden (Baulücken unter Berücksichtigung der jeweiligen Bebauungsstruktur vor Ort), sind für eine Rückzonung nicht geeignet. 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 Siedlungen widersprechen (Art. 1 RPG).

Die Flächen aller Wohn- und Mischzonen, die im nachfolgenden Bericht nicht erwähnt werden, beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig, weshalb sich eine weitere Prüfung erübrigt.

Sie haben die peripheren, unüberbauten Wohn- und Mischzonen am Bauzonenrand inklusive der vom Kanton vorgeschlagenen potenziellen Rückzonungsflächen analysiert. Nachfolgend beurteilen wir die einzelnen Parzellen und Areale aufgrund der im Bericht enthaltenen Steckbriefe. Die kantonale Analyse aller Bauzonenflächen hat ergeben, dass zusätzlich zu den im kommunalen Bericht analysierten Parzellen weitere Parzellen detailliert zu prüfen sind. Die Beurteilung dieser Flächen ist jeweils beim entsprechenden Ortsteil aufgeführt.

4. Gebietsspezifische Beurteilung

Ortsteil Kulmerau

- 4.1. Gebiet Rain Nord, Kulmerau – Parzellen Nrn. 13, 14 (Teil), 122, 274, 279 und 280 (ca. 8'200 m²)²; Parzelle Nr. 25 (ca. 690 m² unüberbauter Teil bzw. 1'595 m²); Parzelle Nr. 23 (Teil, ca. 500 m²); Parzellen Nrn. 16 und 17 (1'315 m²) sowie Parzelle Nr. 37 (Teil, ca. 600 m²); zweigeschossige Wohnzone A**

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 13, 14 (Teil), 122 und 274 als raumplanerisch zweckmässig, eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 279 und 280 dagegen als nicht zweckmässig, da diese eine weitere Stückelung der Bauzone in drei kleine Teilflächen zur Folge hätte. Dies widerspricht nach Ansicht der Gemeinde Art. 1 Abs. 2b RPG, wonach kompakte Siedlungen zu schaffen sind.

Mit der Schaffung von kompakten Siedlungen soll der schleichenden Zersiedlung Einhalt geboten werden. Kompakte Siedlungen leisten den grössten Beitrag zu einer haushälterischen Bodennutzung, bilden die notwendige Voraussetzung für eine nachhaltige Mobilität und ermöglichen eine bessere Auslastung der bestehenden Infrastrukturen³. Kompakte Siedlungen werden durch die Siedlungsentwicklung nach innen gezielt gefördert.

Der Ortsteil Kulmerau kann aufgrund seiner Lage innerhalb der Gemeinde (peripher zum Gemeindezentrum im Ortsteil Triengen) und der generell lockeren Bebauungsstruktur jedoch von vornherein nicht als kompakte Siedlung betrachtet werden, weshalb Art. 1 Abs. 2b RPG hier zum vorneherein nicht als Argument herangezogen werden kann. Eine verstärkte Siedlungsentwicklung (inkl. Siedlungsentwicklung nach innen) im Ortsteil Kulmerau ist aus raumplanerischer Sicht generell unzweckmässig. Konsequenterweise sind die Bauzonen soweit möglich zu reduzieren. Das Kriterium „Lage in der Bauzone“ ist in solchen peripheren Ortsteilen von untergeordneter Bedeutung. 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 vor Ort insgesamt nicht als Baulücke wahrgenommen werden. Der Ortsteil ist nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Aufgrund dieser Ausführungen ist neben der Rückzonung der Parzellen Nrn. 13, 14 (Teil), 122 und 274 auch die Rückzonung der Parzellen Nrn. 279 und 280 raumplanerisch zweckmässig. Die so entstehende, mit dem übrigen Baugebiet nicht mehr direkt verbundene Bauzone (Parzelle Nr. 23) kann mit der bestehenden lockeren Bebauungsstruktur begründet werden und ist raumplanerisch vertretbar. Auch die nicht überbaute Fläche der Parzelle Nr. 25 bzw. die ganze Parzelle, sofern die bestehenden Bauten landwirtschaftlich genutzt werden, ist gestützt auf die obigen Ausführungen rückzuzonen. Aus denselben Gründen ist auch die Rückzonung des unüberbauten Teils der Parzelle Nr. 23 raumplanerisch zweckmässig.

Sie behandeln die beiden Parzellen Nrn. 16 und 17 im Steckbrief nicht, da die fraglichen Flächen allseitig von Bauzonen umgeben sind und als Baulücke qualifiziert werden. Wir stimmen der Beurteilung im Ergebnis zu, da eine bauliche Ergänzung des „Hofgefüges“ aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zweckmässig und eine Rückzonung raumplanerisch daher nicht sachgerecht ist. Das Luftbild von 2014 zeigt, dass die Parzellen teilweise überbaut waren.

Die Parzelle Nr. 37 ist teilweise überbaut und befindet sich am Bauzonenrand. Eine Reduktion der Bauzonenfläche ist soweit zweckmässig vorzunehmen, da es sich gemäss Luftbild auch um einen extensiv genutzten Garten handelt. Bei solchen Flächen erachten wir eine

² Fläche inkl. des Feldweges auf den Parzellen Nrn. 274 und 279.

³ Vgl. Botschaft zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes des Bundesrates vom 20. Januar 2010 (BBl 2010 1049).

Überprüfung der Zonenabgrenzung durch die Gemeinde als wichtig, um unter anderem auch die Bauzonkapazität weiter reduzieren zu können – insbesondere wenn auf diesen Arealen keine Bauabsichten bestehen oder eine Bebauung nicht erwünscht ist.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 13, 14 (Teil), 23 (Teil), 25, 37 (Teil), 122, 274, 279 und 280 ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht. Die Parzellen Nrn. 25 und 37 sind seit 2010 eingezont; die übrigen seit 1990.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 13, 14 (Teil), 122, 274, 279 und 280 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzellen Nrn. 23 (Teil), 25 (evtl. Teil) und 37 (Teil) sind Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

Die Parzellen Nrn. 16 und 17 verbleiben in der Bauzone.

4.2. Gebiet Rain Süd, Kulmerau – Parzelle Nr. 36 (Teil; 1'589 m²); Parzelle Nr. 6 (ca. 650 m²); dreigeschossige Wohnzone A

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen eine Rückzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 36 nördlich der Grünzone als raumplanerisch zweckmässig; eine Rückzonung der Teilfläche südlich der Grünzone hingegen nicht. Als Begründung führen Sie an, diese Teilfläche sei vollständig von Bauzonen umgeben und damit eine Baulücke.

Wie zuvor unter Ziffer B.4.1. dargelegt, ist das Kriterium „Lage in der Bauzone“ vorliegend von untergeordneter Bedeutung. Die bloss scheinbare Baulücke ist charakteristisch für die Siedlungsstruktur des Ortsteils. Die Rückzonung erweist sich vor diesem Hintergrund sowohl für den nördlichen wie auch für den südlichen Teil der Parzelle Nr. 36 als zweckmässig. In diesem Zusammenhang ist auch der unüberbaute Teil der Parzelle Nr. 6 rückzuzonen. Die Fläche befindet sich am Bauzonenrand.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 36 (Teil) und 6 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

Fazit

Die Parzelle Nr. 36 (Teil) nördlich der Grünzone ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone oder allenfalls der Grünzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzelle Nr. 36 (Teil) südlich der Grünzone und die Parzelle Nr. 6 (Teil) sind Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

Wir beantragen Ihnen zusätzlich, die Abgrenzung der bestehenden Grünzone zu überprüfen, da sie mit der Rückzonung der südlichen und nördlichen Teilflächen der Parzelle Nr. 36 deutlich verkleinert werden kann. Auch wenn diese Reduktion der Grünzone nicht kapazitätsrelevant ist, wird sie doch bei der Grösse des Siedlungsgebiets gemäss KA S1-1 KRP angerechnet.

4.3. Gebiet Süd, Kulmerau – Parzellen Nrn. 130, 185, 231, 282 und 283 (3'075 m²) sowie Parzellen Nrn. 52 (388 m²) und 287 (Teil, ca. 520 m²); zweigeschossige Wohnzone B

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 185 und 283 als raumplanerisch zweckmässig; eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 130, 231 und 282 hingegen nicht, da die Parzellen Nrn. 130 und 231 Baulücken seien und die Parzelle Nr. 281 über die Parzelle Nr. 282 erschlossen werde.

Wie zuvor in Ziffer B.4.1. begründet, ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung im Ortsteil Kulmerau raumplanerisch unzweckmässig, weshalb die Bauzonen hier soweit zweckmässig zu reduzieren sind. Die Parzellen Nrn. 130, 231 und 52 orientieren sich zur Strasse hin. Die Parzellen sind von Bauzonen umgeben. Das Auffüllen dieser Bauzonen ist aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur entlang der Strassen Meiacher und Bethlehem zweckmässig. Die Rückzonung ist somit raumplanerisch nicht zweckmässig.

Mit Blick auf die Parzelle Nr. 282 ist nicht ausgeschlossen, allein die Erschliessungsfläche in der Bauzone zu belassen. Wir unterstützen jedoch den Verzicht auf eine Verkleinerung der Bauzone, da mit einer Überbauung der Parzelle die vorgegebene Bebauungsstruktur entlang der Strasse Meiacher abgeschlossen werden kann.

Die Parzelle Nr. 185 bildet bezogen auf die Bauzone den Siedlungsabschluss. Die Siedlungsstruktur entlang der Strasse ist durch eine lockere Bebauung, mit wechselseitig bis an die Strasse angrenzenden Landwirtschaftsflächen, geprägt (siehe auch Ausführungen unter Ziffer B.4.1.). Die bloss scheinbare Baulücke ist charakteristisch für die Siedlungsstruktur des Ortsteils. Die Rückzonung ist somit raumplanerisch zweckmässig.

Zusätzlich haben wir die Parzelle Nr. 287 (Teil) analysiert. Gestützt auf die Ausführungen unter Ziffer B.4.1. ist die Bauzone, soweit dies mit dem bewilligten Bauprojekt vereinbar ist, zu reduzieren. Das Areal befindet sich am Bauzonenrand und wird landwirtschaftlich genutzt.

Verhältnismässigkeit

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 185, 283 und 287 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht (bereits 1990 eingezont). Auf den Parzellen Nrn. 130 und 52 sind Bauprojekte bewilligt, weshalb ihre Rückzonung nicht verhältnismässig ist.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 185 (650 m²) und 283 (517 m²) sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzelle Nr. 287 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

Die Parzellen Nrn. 130, 231, 52 und 282 verbleiben in der Bauzone.

4.4. Gebiet Usserdorf, Kulmerau – Parzellen Nrn. 80, 81, 82 und 85 (Teilflächen, ca. 1'600 m²); dreigeschossige Wohnzone A

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Wie zuvor in Ziffer B.4.1. begründet, ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung im Ortsteil Kulmerau raumplanerisch unzweckmässig, die Bauzonen sind hier soweit zweckmässig zu reduzieren. Das Gebiet Usserdorf liegt am Bauzonenrand. Eine Reduktion der Bauzonenflächen ist vorzunehmen. Die neue Zonenabgrenzung ergibt sich aufgrund der bestehenden zonenkonformen Nutzungen.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 80, 81, 82 und 85 (Teilflächen) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht (bereits 1990 eingezont).

Fazit

Die Parzellen Nrn. 80, 81, 82 und 85 (Teilflächen) sind Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

Ortsteil Triengen

4.5. Gebiet Moosgasse, Triengen – Parzellen Nrn. 394 und 1241 (1'479 m²); dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 394 und 1241 als raumplanerisch eher zweckmässig, da sich die Parzellen peripher im Ortsteil Triengen befinden. Wie die Gemeinde in ihrer Beurteilung festhält, befindet sich das Areal nicht in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum (rund 1 km Distanz). Das Areal ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen und dreiseitig von Bauzonen umgeben. Baulich befindet sich das Areal im überbauten Gebiet zwischen der Moosgasse (direkte Erschliessung) und der Kantonsstrasse (zweite Bautiefe). Die Parzelle zur Kantonsstrasse hin ist überbaut. Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet und der Grösse des Areals ist eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche nicht attraktiv. Bei einer Rückzonung würde eine unzulässige Baulücke entstehen (vor Ort als solche wahrnehmbar). Zudem ist eine Siedlungsentwicklung – auch nach innen – im Ortsteil Triengen aus raumplanerischer Sicht zweckmässig. Wir erachten die Rückzonung der beiden Parzellen Nrn. 394 und 1241 somit als unzulässig. Wird daran festgehalten und resultiert daraus ein Entschädigungsanspruch aus materieller Enteignung, können dafür keine Mittel aus dem mit der Mehrwertabgabe geöffneten Fonds beansprucht werden.

Verhältnismässigkeit

Da eine Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig ist, wird auf die Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 394 und 1241 sind in der Bauzone zu belassen.

4.6. Gebiet Weinberg/Rütihof, Triengen – Parzelle Nr. 294 (Teil, ca. 990 m²) und Parzelle Nr. 1045 (995 m²); zweigeschossige Wohnzone A

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 294 (Teil) und 1045 als raumplanerisch zweckmässig, da die beiden Parzellen am Bauzonenrand und nur eingeschränkt bebaubar sind. Zudem sind die Parzellen durch den öffentlichen Verkehr nicht erschlossen. Wir stimmen dieser Beurteilung zu. Die durch die Rückzonung entstehende Bauzonenform bei der Parzelle Nr. 294, östlich der Burgstrasse, ist unter Berücksichtigung des umliegenden bebauten Gebiets raumplanerisch vertretbar.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 294 (Teil) und 1045 ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 294 (Teil) und 1045 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

4.7. Gebiet Steibäre, Triengen – Parzelle Nr. 459 (Teil, 10'000 m²); zweigeschossige Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzelle Nr. 459 ist weitgehend unüberbaut und liegt am Siedlungsrand. Das Areal ist durch den öffentlichen Verkehr nicht erschlossen und befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum (Distanz ca. 600 m). Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet ist die Rückzonung raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung ist nicht verhältnismässig, da die Parzelle Nr. 459 erst im Jahr 2017 eingezont wurde.

Fazit

Die Parzelle Nr. 459 (Teil) verbleibt gemäss heutiger Beurteilung in der Bauzone. Für die Parzelle Nr. 459 (Teil) hat die Gemeinde jedoch, falls noch nicht erfolgt, eine Vereinbarung gemäss § 38 PBG zur Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland abzuschliessen. Wird die Parzelle Nr. 459 (Teil) innert der vereinbarten Frist nicht überbaut, ist sie – nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit – rückzuzonen (in der Karte orange).

Ortsteil Wilihof

4.8. Gebiet Wilihof – Parzelle Nr. 150 (920 m²); zweigeschossige Wohnzone B

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen eine Rückzonung der Parzelle Nr. 150 als nicht zweckmässig. Wilihof ist, wie die beiden Ortsteile Kulmerau und Winikon, kein kompaktes Siedlungsgebiet (vgl. Ausführungen unter Ziffer B.4.1.). Eine verstärkte Siedlungsentwicklung (auch nach innen) ist somit aus raumplanerischer Sicht generell unzweckmässig. Der Ortsteil Wilihof ist durch den öffentlichen Verkehr nicht erschlossen. Bauzonen sind soweit zweckmässig zu reduzieren. Die Rückzonung der Parzelle Nr. 150 ist somit raumplanerisch zweckmässig. Das Auffüllen der Bauzonen ist aufgrund des Ortsbildes weder erforderlich noch sachgerecht. Es entsteht keine unzweckmässige Baulücke.

Verhältnismässigkeit

Am 16. März 2018 sind beim Kanton Unterlagen für eine Vorabklärung eingegangen. Die kantonale Stellungnahme datiert vom 13. Dezember 2018. Das Baugesuch ist am 27. August 2018 beim Kanton eingegangen. Der kantonale Zwischenbericht datiert vom 23. Januar 2019. Wegen einer unerledigten Einsprache ist das Verfahren noch nicht abgeschlossen. Aufgrund des bisherigen Planungsverlaufes und der hohen Wahrscheinlichkeit, dass eine Überbauung der Parzelle erfolgen wird, ist eine Rückzonung der Parzelle Nr. 150 nicht verhältnismässig.

Fazit

Die Parzelle Nr. 150 verbleibt gemäss heutiger Beurteilung in der Bauzone. Sollte die noch ausstehende Baubewilligung erlöschen (§ 201 PBG), ist die Parzelle Nr. 150 – nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit – rückzuzonen (in der Karte orange).

4.9. Gebiet Dorf, Wilihof – Parzelle Nr. 17 (Teil, ca. 700 m² oder evtl. ganze Fläche); dreigeschossige Wohnzone A

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Im Ortsteil Wilihof ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung raumplanerisch unzweckmässig und die Bauzonen sind soweit zweckmässig zu reduzieren (siehe Ausführungen unter Ziffer B.4.8.). Die Parzelle liegt am Bauzonenrand und ist dreiseitig von der Landwirtschaftszone umgeben. Sie ist teilweise überbaut. Der unüberbaute Teil wird mehrheitlich landwirtschaftlich genutzt. Die Reduktion der Bauzonenfläche ist raumplanerisch zweckmässig. Wird der überbaute Teil der Parzelle Nr. 17 landwirtschaftlich genutzt, ist eine Rückzonung der ganzen Parzellen vorzunehmen.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 17 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

Fazit

Die Parzelle Nr. 17 (Teil, evtl. ganze Fläche) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

4.10. Gebiet Chübel, Wilihof – Parzelle Nr. 129 (1'132 m²); zweigeschossige Wohnzone B

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzelle befindet sich am Bauzonenrand und ist dreiseitig von Bauzonen umgeben. Sie wird teilweise als Parkplatz genutzt. Das Gebiet kann als weitestgehend überbaut betrachtet werden. Eine Rückzonung führt zu einer wahrnehmbaren Baulücke, die vorliegend aufgrund der Bebauungsstruktur höher als die Lage in der Gemeinde gewertet wird. Die Rückzonung ist somit raumplanerisch nicht zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Da eine Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig ist, wird auf die Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Fazit

Die Parzelle Nr. 129 verbleibt in der Bauzone.

4.11. Gebiet Dieboldswil, Wilihof – Parzellen Nrn. 144 (2'578 m²), 145 (833 m²) und 148 (767 m²); Sonderbauzone Dieboldswil

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 144 und 148 aufgrund der peripheren Lage als raumplanerisch zweckmässig. Zudem befindet sich die Parzelle Nr. 144 am Bauzonenrand. Gestützt auf die Ausführungen unter Ziffer B.4.8. ist die Rückzonung der Parzellen Nrn. 144 und 148 raumplanerisch zweckmässig.

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 145, die von der Gemeinde nicht beurteilt wurde, ist aus denselben Gründen raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Über die gesamte Sonderbauzone (ausser westliche Häusergruppe bei Parzelle Nr. 51) besteht ein Gestaltungsplan vom 21. Oktober 1998 (Stand: 28. November 2008). Eine konkrete Bauabsicht ist auf den Parzellen Nrn. 144 und 148 jedoch nicht vorhanden. Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 144 und 148 ist somit verhältnismässig. Auf der Parzelle Nr. 145 wurde am 5. März 2018 ein Baugesuch für ein Wohnhaus bewilligt. Eine Rückzonung dieser Fläche ist daher nicht verhältnismässig.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 144 und 148 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzelle Nr. 145 verbleibt gemäss heutiger Beurteilung in der Bauzone. Sollte die Baubewilligung erlöschen (§ 201 PBG), ist die Parzelle Nr. 145 – nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit – rückzuzonen (in der Karte orange).

Ortsteil Winikon

4.12. Gebiet Sand/Hubel, Winikon – Parzellen Nrn. 391 und 517 (9'080 m²); zweigeschossige Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht

Wir verweisen auf unseren separaten Bericht vom 25. März 2019. In Ergänzung dazu gilt es das Folgende festzuhalten:

Zur Beurteilung der raumplanerischen Zweckmässigkeit:

Wie im Bericht vom 25. März 2019 festgehalten, werten wir den Gesetzesauftrag zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen (Art. 15 Abs. 2 RPG) und die damit einhergehende Berücksichtigung der kompakten Siedlung und der Siedlungsentwicklung nach innen wesentlich höher als die durch eine Rückzonung entstehende abgetrennte Bauzone im Bereich der Parzelle Nr. 335, GB Winikon. Das Belassen einer Bautiefe entlang der Chottgasse auf der Parzelle Nr. 391 ist aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und in der Bauzone (keine Baulücke) wie auch aufgrund der fehlenden ÖV-Erschliessung raumplanerisch nicht zweckmässig. Das Auffüllen der ersten Bautiefe würde zu einer weiteren Verzettelung des Baugebiets führen und trägt nicht zu einer kompakten Siedlungsstruktur bei.

Zur Beurteilung der Verhältnismässigkeit:

Die am 30. April 2019 nachträglich eingereichten Unterlagen legen chronologisch die getätigten Planungsvorleistungen nachvollziehbar dar. Im Juni 2018 fanden die ersten Gespräche mit dem Kaufinteressenten statt. Das Kaufangebot wurde anfangs April 2019 getätigt (gültig bis Ende Juni 2019). Wie im Bericht vom 25. März 2019 bereits festgehalten, wurde dem Kanton im August 2017 ein erster Entwurf des Gestaltungsplanes zur Vorabklärung eingereicht. Die kantonale Stellungnahme datiert vom 30. Oktober 2017. Am 20. März 2018 ging der Gestaltungsplan beim Kanton zur Prüfung ein. Die Auflagefrist endete Ende April 2018. Aufgrund der gegen den Gestaltungsplan erhobenen Einsprachen und der notwendigen Klärung, ob das Areal rückgezont werden muss oder nicht, ist eine kantonale Stellungnahme noch nicht erfolgt. Stattdessen wurde das Verfahren auf Antrag der Dienststelle rawi sistiert. Gemäss Gemeinde steht der Gestaltungsplan kurz vor der Bewilligung.

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. Diese Aspekte 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.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 391 und 517 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

4.13. Gebiet EG Sandweid, Winikon – Parzellen Nrn. 518 und 111 (Teil; 5'479 m²); zweigeschossige Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht

Wir verweisen auf unseren separaten Bericht vom 25. März 2019. In Ergänzung dazu gilt es das Folgende festzuhalten:

Zur Beurteilung der Verhältnismässigkeit:

Die am 30. April 2019 nachträglich eingereichten Unterlagen legen dar, dass mit dem Erbvertrag vom Dezember 2003 der Planungsprozess aus Sicht der Grundeigentümer begonnen hat. Im Jahr 2012 wurde die Erarbeitung des Gestaltungsplans in Auftrag gegeben. In den Jahren 2014/15 hat sich gezeigt, dass sich das erarbeitete Projekt mangels genügenden Interesses nicht wie geplant realisieren lässt. Bereits im Jahr 2008 stiess eine Vermarktung auf ein geringes Interesse. Die Weiterbearbeitung des Gestaltungsplans hat sich aufgrund der neuen Richtlinien der Gemeinde zu den Anforderungen an den Gestaltungsplan (Erlass 2015) verzögert. Ein Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrags für fünf Teilparzellen wurde im Juni 2017 abgeschlossen. Ein erster Entwurf des Gestaltungsplans wurde dem Kanton im Januar 2018 zur Vorabklärung eingereicht. Die kantonale Stellungnahme datiert vom 8. März 2018. Ein weiterer Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrags über die restli-

chen Teilparzellen wurde im September 2018 abgeschlossen. Am 30. Oktober 2018 ist der Gestaltungsplan beim Kanton zur Prüfung eingegangen. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst nur die Parzelle Nr. 518. Die Auflagefrist im November/Dezember 2018 ist ohne Eingang von Einsprachen abgelaufen. Die kantonale Stellungnahme ist noch ausstehend bzw. bis zum definitiven Entscheid über die erforderlichen Rückzonung auf Antrag der Dienststelle rawi sistiert worden.

Die Vorverträge legen dar, dass erst seit Kurzem ein Kaufinteresse besteht. Diese wie auch die 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 ist somit verhältnismässig.

Fazit

Die Parzelle Nr. 518 (5'158 m²) ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzelle Nr. 111 (Teil; 321 m²) verbleibt in der Bauzone.

4.14. Gebiet Unterdorf, Winikon – Parzellen Nrn. 283, 336 und 347 (Teil; 2'604 m²); Dorfzone sowie Parzelle Nr. 519 (1'515 m²); zweigeschossige Wohnzone B

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 336 und der zweiten Bautiefe der Parzelle Nr. 347 (Teil) als raumplanerisch zweckmässig.

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. Der Ortsteil Winikon verfügt über einen Kindergarten und eine Primarschule. Er ist durch den öffentlichen Verkehr teilweise erschlossen (Angebotsstufe 3). Eine massvolle Siedlungsentwicklung, insbesondere durch eine Entwicklung nach innen, ist im Ortsteil Winikon aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und der vorhandenen ÖV-Erschliessung aus raumplanerischer Sicht zweckmässig. Die Siedlungsentwicklung hat sich allerdings auf die Baugebiete im Bereich der Hauptverkehrsstrasse und der ÖV-Erschliessung zu konzentrieren.

Das Gebiet Unterdorf befindet sich an zentraler Lage und ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen und damit auch des haushälterischen Umgangs mit dem Boden erachten wir eine Reduktion der Bauzone auf eine Bautiefe und damit die Rückzonung der Parzellen Nrn. 283, 336 und 347 als raumplanerisch nicht zweckmässig. Wird daran festgehalten und resultiert daraus ein Entschädigungsanspruch aus materieller Enteignung, können dafür keine Mittel aus dem mit der Mehrwertabgabe geöffneten Fonds beansprucht werden.

Die Parzelle Nr. 519 wird im Steckbrief nicht behandelt, da sie allseitig von Bauzonen umgeben ist und daher als Baulücke (im weitestgehend überbauten Gebiet) gilt. Wir unterstützen diese Beurteilung; eine Rückzonung ist nicht zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Da eine Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig ist, wird auf die Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 519, 283, 336 und 347 verbleiben in der Bauzone.

4.15. Gebiet Unterdorf, Winikon – Parzelle Nr. 146 (Teil, 115 m²); dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Eine Teilfläche im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 146, die heute der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone zugewiesen ist, soll auf Antrag des Grundeigentümers rückgezont werden. Die heutige Zonierung entspricht jener der Parzelle Nr. 145, die dreiseitig von der Landwirtschaftszone umgeben ist. Ist die bestehende Nutzung in der Landwirtschaftszone zonenkonform, ist auch die Rückzonung raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 146 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

Fazit

Die Parzelle Nr. 146 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

4.16. Gebiet Oberdorf, Winikon – Parzelle Nr. 208 (Teil, ca. 1'400 m²); dreigeschossige Wohnzone B sowie Parzelle Nr. 485 (1'200 m²); dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Im Ortsteil Winikon ist eine massvolle Siedlungsentwicklung, insbesondere eine Entwicklung nach innen aus raumplanerischer Sicht zweckmässig (vgl. Ziffer B. 4.14.). Das Areal befindet sich am Siedlungsrand und grenzt zweiseitig an die Landwirtschaftszone. Es ist durch den öffentlichen Verkehr nicht erschlossen, liegt jedoch nah am Ortszentrum. Die Rückzonung des unüberbauten Teils der Parzelle Nr. 208, der am Siedlungsrand liegt, ist raumplanerisch zweckmässig. Hingegen ist die Rückzonung der Parzelle Nr. 485, die allseitig von Bauzonen umgeben ist, raumplanerisch nicht zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 208 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht bzw. kein bewilligtes Bauprojekt vorliegt (bereits 1997 eingezont). Eine Vorabklärung für eine Überbauung der Parzellen Nrn. 208, 209 und 485 wurde durchgeführt. Die kantonale Stellungnahme datiert vom 8. Januar 2018.

Fazit

Die Parzelle Nr. 208 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

Die Parzelle Nr. 485 verbleibt in der Bauzone.

4.17. Gebiet Zingge, Winikon – Parzelle Nr. 101 (Teil, ca. 930 m²); zweigeschossige Wohnzone B

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Das Areal befindet sich am Bauzonenrand im weitestgehend überbauten Gebiet und ist teilweise überbaut. Die unüberbaute Fläche grenzt an die Landwirtschaftszone. Das Areal ist durch den öffentlichen Verkehr nicht erschlossen. Gestützt auf die Ausführungen unter Ziffer B.4.12 4.14. ist eine Rückzonung der unüberbauten Teilfläche raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 101 (Teil) ist nicht verhältnismässig, da die Einzonung erst 2017 erfolgt ist.

Fazit

Die Parzelle Nr. 101 (Teil) verbleibt gemäss heutiger Beurteilung in der Bauzone. Falls noch nicht erfolgt, ist jedoch eine Vereinbarung gemäss § 38 PBG zur Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland abzuschliessen. Wird die Parzelle innert der vereinbarten Frist nicht überbaut, ist sie – nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit – rückzuzonen (in der Karte orange).

4.18. Gebiet Underdorf, Winikon – Parzelle Nr. 123 (Teil, ca. 950 m²); Dorfzone B

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Der unüberbaute Teil der Parzelle befindet sich am Bauzonenrand und ist dreiseitig von der Landwirtschaftszone umgeben. Es ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Aufgrund der Lage in der Bauzone ist die Rückzonung raumplanerisch zweckmässig. Es entsteht keine Baulücke.

Verhältnismässigkeit

Im Jahr 2017 hat eine Vorabklärung für eine Überbauung der Parzellen Nrn. 123 und 529 stattgefunden (die kantonale Stellungnahme datiert vom 6. November 2017). Das Baugesuch ist am 14. Januar 2019 beim Kanton eingegangen. Aufgrund des bisherigen Planungsverlaufes und der hohen Wahrscheinlichkeit, dass eine Überbauung der Parzelle erfolgen wird, ist eine Rückzonung der Parzelle Nr. 123 (Teil) nicht verhältnismässig.

Fazit

Die Parzelle Nr. 123 verbleibt gemäss heutiger Beurteilung in der Bauzone. Sollte die noch ausstehende Baubewilligung erlöschen (§ 201 PBG), ist die Parzelle Nr. 123 – nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit – rückzuzonen.

4.19. Gebiet Bifang, Winikon – Parzelle Nr. 151 (Teil, 9'496 m²); Arbeitszone IV

Wir begrüssen die Auszonung von Arbeitszonen, die peripher gelegen sind und für die kein Bedarf besteht – zumal im Ortsteil Winikon noch weitere grössere Arbeitszonenreserven bestehen (südlicher Teil der Parzellen Nrn. 151 und 521).

Die Auszonung der Parzelle Nr. 151 (westlicher Teil) ist raumplanerisch zweckmässig.

C. ERGEBNIS

Zusammenfassend stellen wir fest, dass bei einer rechnerischen Überkapazität der Wohn- und Mischzonen von ca. 11 ha diese mit den von kantonaler Seite her vorgegebenen Rückzonungen um ca. 3,7 ha reduziert werden können. Die Bauzonenfläche ist in diesem Umfang zu verkleinern. Die betroffenen Flächen sind einer Nichtbauzone bzw. einer anderen geeigneten Zone gemäss der jeweiligen Kategorisierung zuzuweisen. Bauzonenflächen im Umfang von ca. 1,35 ha können aufgrund der fehlenden Verhältnismässigkeit zurzeit nicht rückgezont werden. Unterstützt wird zudem die Auszonung eines Teilbereichs der Arbeitszone im Gebiet Bifang.

Die Freihaltung der Rückzonungsflächen – bei Bedarf mit einer Planungszone – und die Zuweisung dieser Flächen im Ortsplanungsverfahren zu einer Nichtbauzone (oder allenfalls in spezifischen Fällen zu einer Grünzone) liegt in der Zuständigkeit und Verantwortung der Gemeinde. Wir weisen darauf hin, dass im Planungsbericht nach Art. 47 RPV die Rückzonungsstrategie zu erläutern ist und die erfolgte Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen sowie die daraus abgeleiteten Zonenplanänderungen mit Bezugnahme auf den vorliegenden Bericht transparent darzulegen sind. Zusätzlich zur Rückzonung der genannten Flächen sind allenfalls auch weitere planerische Massnahmen für eine zweckmässige Zonenplanung erforderlich.

Nach Umsetzung der in diesem Bericht angeführten Rückzonungen verliert die Gemeinde den Status einer Rückzoningemeinde im Sinne der KA S1-9 KRP. Unter bestimmten, im Einzelfall zu prüfenden Voraussetzungen wird der raumplanerische Spielraum damit wieder grösser. Insbesondere den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen und der Schaffung kompakter Siedlungen ist dabei weiterhin besondere Bedeutung zuzumessen.

Wir danken Ihnen für die Unterstützung des Kantons bei der Umsetzung der Rückzoningstrategie und für die bisherige und weitere konstruktive Zusammenarbeit.

Freundliche Grüsse



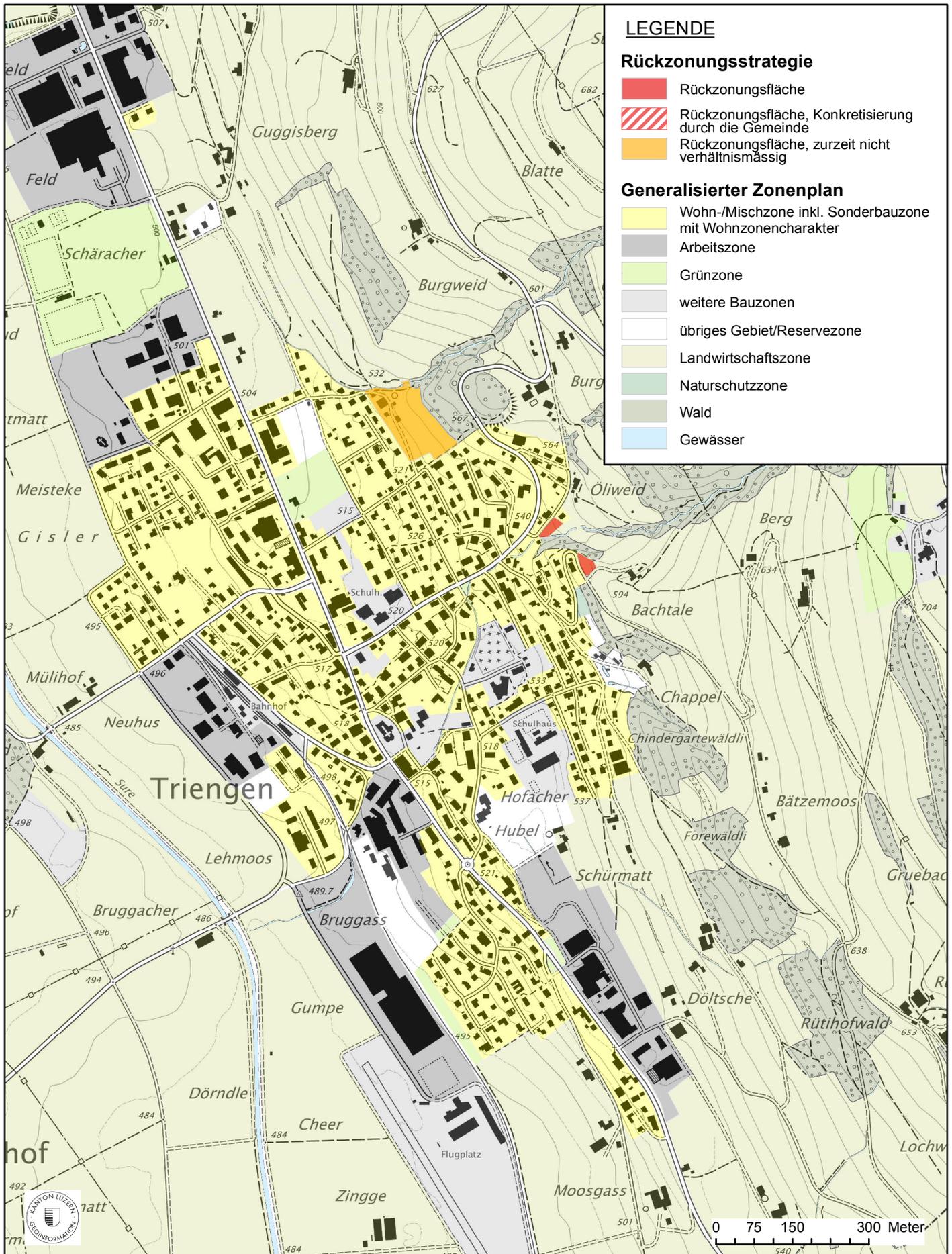
Robert Küng
Regierungsrat

Beilagen:

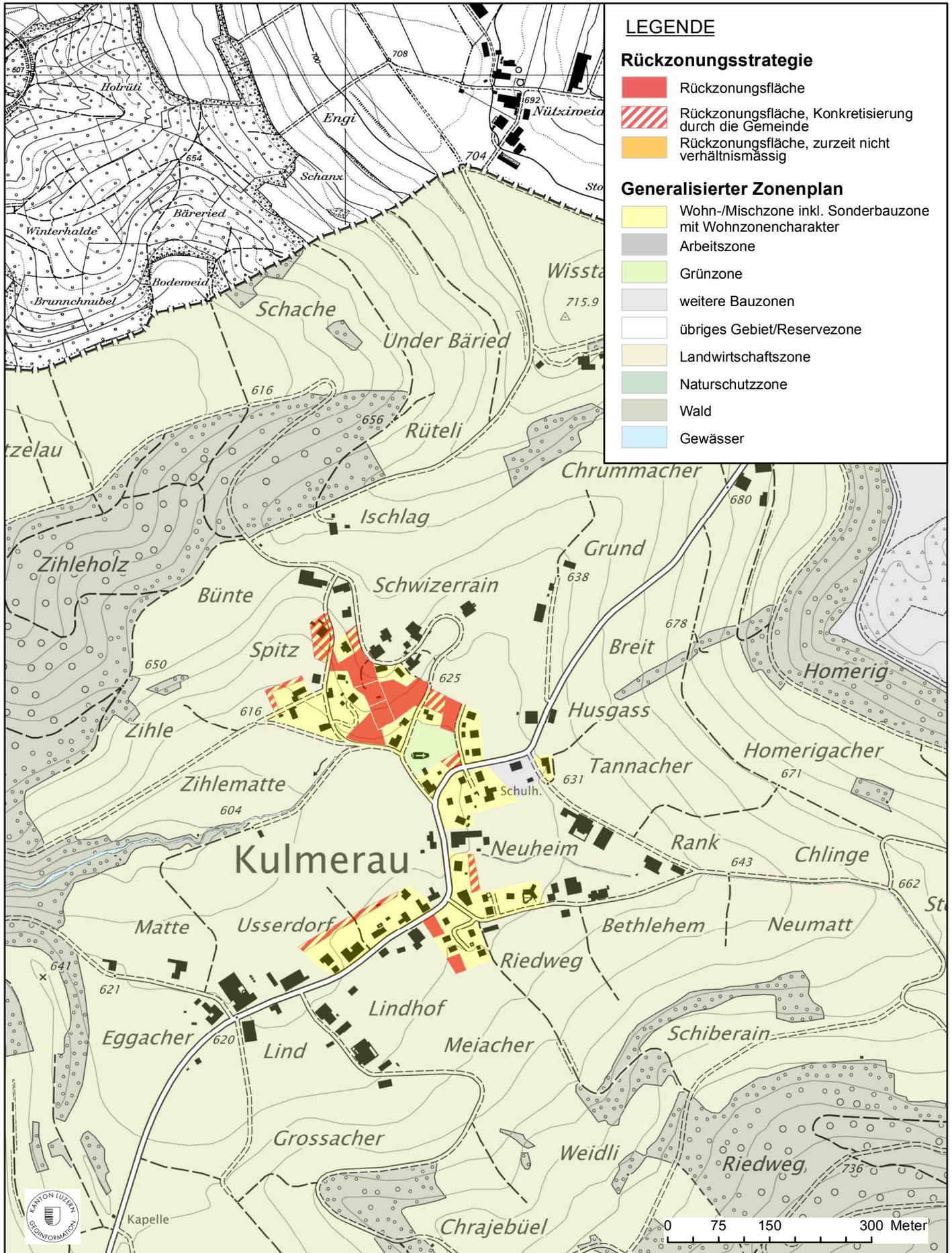
- Karten Rückzoningflächen Gemeinde Triengen (Ortsteile Triengen, Kulmerau, Winikon, Willihof)
- Kopie Stellungnahme der vorgezogenen Beurteilung der potenziellen Rückzoningflächen Sand/Hubel und Sandweid vom 25. März 2019

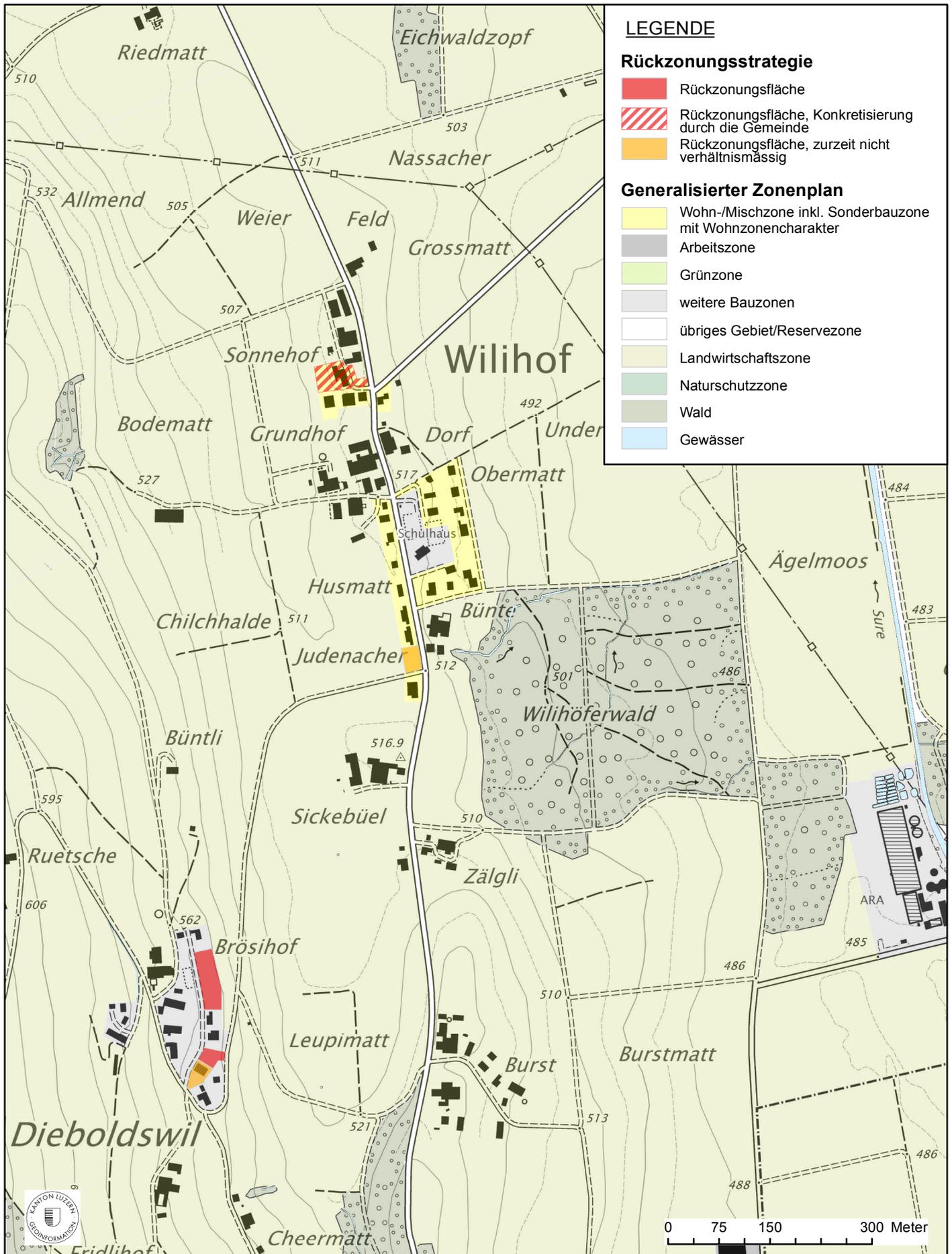
Kopie an (digital):

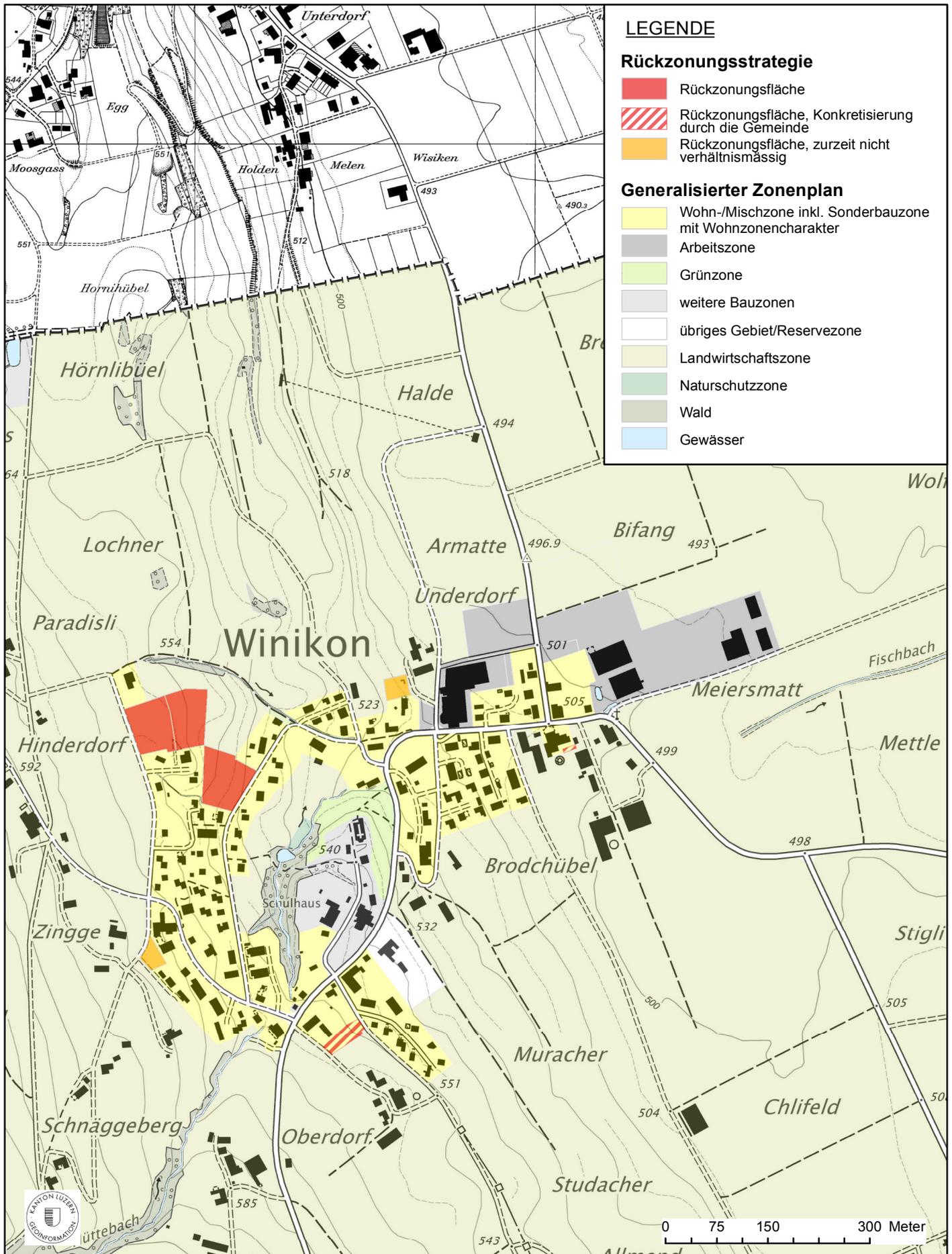
- suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft, Theaterstrasse 15, 6003 Luzern
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement



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









Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Paketadresse:
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

Gemeinderat Triengen
Oberdorf 2
Postfach
6234 Triengen

Luzern, 16. Mai 2019 /AS/JAD/WYP
2018-451

Gemeinde Triengen; Rückzonungsstrategie

Stellungnahme; Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Ihr Ortsplanungsbüro hat unserer Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) Ihr Schreiben vom 6. Dezember 2018 zusammen mit dem Entwurf des Erläuterungsberichts Rückzonungsstrategie vom 12. Dezember 2018 zur Beurteilung zugestellt. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Ausgangslage

Gestützt auf das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und den kantonalen Richtplan 2009, teilrevidiert 2015 (KRP), ist die Zersiedelung zu stoppen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Der KRP gibt in der Koordinationsaufgabe (KA) S1-9 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.

2. Prozess

Mit dem Schreiben unseres Departements vom 11. Juni 2018 wurden Sie informiert, dass die Gemeinde Triengen aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzongemeinde gilt und das zu grosse Baugebiet zu reduzieren ist (vgl. Art. 15 Abs. 2 RPG). Am 8. Oktober 2018 hat ein Gespräch zwischen der Gemeinde, Ihrem Ortsplaner und der

Dienststelle rawi stattgefunden. 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 uns markierten Flächen unter Umständen dafür nicht geeignet sind. Die Gemeinde wurde daher aufgefordert, alle unüberbauten Wohn- und Mischzonen detailliert zu analysieren.

Mit Schreiben vom 19. November 2018 haben Sie um eine vorgezogene Beurteilung der beiden Areale Sand/Hubel und Sandweid im Ortsteil Winikon ersucht, wozu wir mit Bericht vom 25. März 2019 Stellung genommen haben.

Die rechnerische Überkapazität der einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen beträgt für die Gemeinde Triengen ca. 11 ha. Die von der Dienststelle rawi teilautomatisch ermittelten und zur Rückzonung vorgeschlagenen Flächen (vgl. Karten vom 16. Januar 2018, rot markierte Flächen) betragen 2,38 ha. Dieser Richtwert umfasst die Flächen, die aufgrund der teilautomatischen Ermittlung als Rückzonungsflächen in Frage kommen. Allerdings handelt es sich bei diesem Richtwert um eine erste, nicht abschliessende Annäherung an den effektiven Wert, der durch eine detaillierte Analyse der Wohn- und Mischzonen zu präzisieren ist. Demnach ist es möglich, dass letztlich weniger oder gar mehr Flächen effektiv als Rückzonungsflächen zu bestimmen sind. Für die definitive Festlegung der Rückzonungsflächen ist der Richtwert daher nicht verbindlich. Vielmehr sind alle Wohn- und Mischzonen, bei denen eine Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist, als Rückzonungsflächen vorzusehen. Dies erfolgt gestützt auf einheitliche Beurteilungskriterien, die eine Gleichbehandlung innerhalb der Gemeinde wie auch überkommunal gewährleisten. Die Beurteilungskriterien werden nachfolgend in Ziffer A.3. erläutert. Die detaillierte Analyse der Gemeinde hat Rückzonungsflächen im Umfang von 2,6 ha ergeben (inklusive Reduktion der Arbeitszone um 0,95 ha).

Das BUWD hat eine erste Beurteilung der kommunalen Analyse vorgenommen und die Ergebnisse plangrafisch dargestellt. Die Karten wurden Ihnen bereits zugestellt. An einem zweiten Gespräch vom 30. April 2019 zwischen der Gemeinde, Ihrer Ortsplanerin, der Dienststelle rawi und dem Rechtsdienst BUWD wurden seitens des Kantons der Prozess und die Vorgehensweise bei der Beurteilung erläutert. Sie haben sich zum Prozess wie auch zu den Ergebnissen geäussert. Zudem haben Sie die Dienststelle rawi mit ergänzenden Unterlagen zu einigen potenziellen Rückzonungsflächen bedient (vgl. Aktennotiz vom 30. April 2019). Ihre Ausführungen sind in die nachfolgende Beurteilung eingeflossen. Zu den einzelnen Flächen nehmen wir in Ziffer B.4. Stellung.

3. Beurteilungskriterien

Relevant für die Einwohnerkapazität sind die Wohn- und Mischzonen. Ob die konkrete Fläche als Rückzonungsfläche geeignet ist, gilt es aufgrund ihrer raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit zu beurteilen. Massgebend sind dabei die folgenden, aus den übergeordneten Vorgaben abgeleiteten Kriterien:

- Unüberbaute Bauzonenfläche,
- Lage innerhalb der Gemeinde,
- Lage in der Bauzone,
- Erschliessung nach Art. 19 RPG,
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr,
- erschwerte Bebaubarkeit,
- Dauer des Bestandes der Bauzone
- Dauer des Bestandes eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans,
- Bauabsichten.

Wir verweisen diesbezüglich auf die Aktennotiz „Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen“ der Dienststelle rawi vom 8. November 2018. Die Kriterien werden in der Beurteilung unter Ziffer B.4. nur erwähnt, sofern sie für das jeweilige Areal oder die Parzelle von Bedeutung sind.

4. Beurteilungsdokumente

Zur Beurteilung liegt der Entwurf Ihres Erläuterungsberichts Rückzonungsstrategie vom 12. Dezember 2018 vor. Dieser ist sehr gut strukturiert und zweckmässig. Er erlaubt eine Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen. Der vorliegende Bericht folgt der Struktur Ihres Erläuterungsberichts.

B. BEURTEILUNG

1. Ihr Erläuterungsbericht

Hinzuweisen ist auf die Differenz zwischen der rechnerischen Überkapazität der Bauzonen von ca. 11 ha einerseits und den von der Gemeinde identifizierten Rückzonungsflächen von ca. 2,6 ha andererseits (Kapitel 1.5). Die rechnerische Überkapazität ergibt sich im Wesentlichen aus den Reserven in den unüberbauten Bauzonen und auch aus dem Nachverdichtungspotenzial in den bereits überbauten, jedoch nicht vollständig ausgeschöpften Bauzonen. Die von uns vorgeschlagenen und die von der Gemeinde identifizierten Flächen bilden die Summe der Flächen, die für eine Rückzonung aus raumplanerischer Sicht in Frage kommen und daher detailliert zu prüfen sind.

In Kapitel 1.5.1 werden die überbauten und unüberbauten Areale in den einzelnen Ortsteilen nachvollziehbar und übersichtlich aufgeführt. Gemäss dem letzten Absatz, drittes Alinea, wurden Flächen neu als überbaut klassiert, wenn sie aufgrund von Abstandsvorschriften nicht überbaut werden können. Diese Aussage ist in dieser Form nicht korrekt. In solchen Fällen besteht die Möglichkeit einer Nutzungsumlagerung auf ein benachbartes Grundstück. Korrekt ist, dass solche unüberbauten Areale nicht als Reservepotenzial angerechnet werden, wenn deren Nutzung nicht umgelagert werden kann. Für diese Areale ist in der nächsten Ortsplanungsrevision die Zonenzuteilung zu überprüfen.

Wir weisen im Weiteren darauf hin, dass sich der Dichtewert nur auf die überbauten Flächen bezieht. Entgegen den Ausführungen in Ihrem Erläuterungsbericht (Kapitel 1.6) haben Auszonungen¹ folglich höchstens dann einen (marginalen) Einfluss auf den Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner, wenn es sich bei der auszunehmenden Fläche um eine teilweise überbaute Parzelle handelt.

Auf den Plänen „Potenzielle Rückzonungsflächen“ ist die Bauzone überbaut dargestellt, wozu gemäss den Plänen auch die nicht näher analysierten, unüberbauten Bauzonen gehören. Dies ist für die vorliegende Rückzonungsthematik nicht zweckmässig. Zu differenzieren ist vielmehr zwischen überbauten und unüberbauten Bauzonen (z.B. Ortsteil Triengen Parzellen Nrn. 915, 916 etc.).

¹ Bei einer „Auszonung“ handelt es sich um den planerischen Akt der Zuweisung von einer Bauzone zu einer Nichtbauzone. Von einer „Rückzonung“ ist dann zu sprechen, wenn die Bauzone einer Gemeinde überdimensioniert ist und gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG und den entsprechenden kantonalen Vorgaben reduziert werden muss. Im Rahmen der Rückzonungsstrategie gemäss S1-9 ist daher konsequent der Begriff „Rückzonung“ zu verwenden.

2. Kategorisierung der Bauzonenflächen

Die Bauzonenflächen, die für die Einwohnerkapazität relevant sind und deren Rückzonung auf die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit zu prüfen ist, werden wie folgt kategorisiert und auf der Karte dargestellt:

- *Rückzonungsfläche (rot)*: Fläche, bei der die Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist. Die Zuweisung in die Nichtbauzone (in erster Linie Landwirtschaftszone) ist erforderlich und kann ortsspezifisch konkret genug bestimmt werden.
- *Rückzonungsfläche, Konkretisierung durch die Gemeinde (rot schraffiert)*: Fläche, bei der die Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist, bei der jedoch für die eigentümerverbindliche Festlegung hinsichtlich Zonenabgrenzung und -zuweisung (Nichtbauzone / Grünzone) noch eine Konkretisierung – im Rahmen des anschliessenden Ortsplanungsverfahrens – notwendig sein wird.
- *Rückzonungsfläche, zurzeit nicht verhältnismässig (orange)*: Fläche, bei der eine Rückzonung zwar raumplanerisch zweckmässig, zurzeit aber nicht verhältnismässig ist (u.a. rechtskräftige Baubewilligung bzw. rechtskräftiger Gestaltungs- oder Bebauungsplan, nach 2014 eingezont, gültige Vereinbarung bezüglich Baulandverfügbarkeit). Nach Ablauf der relevanten Fristen ist die Fläche – führt eine nochmalige Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit zu keinen neuen Erkenntnissen – rückzuzonen.
- *Wohn- und Mischzone (gelb)*: Eine Rückzonung dieser Flächen ist raumplanerisch nicht zweckmässig. Die Flächen verbleiben in der Bauzone.

Im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision sind die Flächen ihrer Kategorisierung entsprechend zu behandeln, was Gegenstand des noch folgenden Vorprüfungsverfahrens sein wird.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Zuweisung von rot schraffierten Rückzonungsflächen in eine Grünzone nach Massgabe der gesetzlichen Vorgaben ebenfalls mit Mitteln aus dem mit der Mehrwertabgabe geäuften Fonds abgegolten werden kann, sofern dadurch eine Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung entsteht. Ein Anspruch auf Entschädigung aus dem Fonds besteht aber in jedem Fall nur bei Flächen, bei denen eine Rückzonung aus kantonaler Sicht raumplanerisch zweckmässig ist.

3. Raumplanerische Zweckmässigkeit allgemein

Unüberbaute Bauzonen, die von überbauten Bauzonen mehrheitlich oder ganz umgeben sind und sich im Siedlungsgebiet befinden (Baulücken unter Berücksichtigung der jeweiligen Bebauungsstruktur vor Ort), sind für eine Rückzonung nicht geeignet. 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 Siedlungen widersprechen (Art. 1 RPG).

Die Flächen aller Wohn- und Mischzonen, die im nachfolgenden Bericht nicht erwähnt werden, beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig, weshalb sich eine weitere Prüfung erübrigt.

Sie haben die peripheren, unüberbauten Wohn- und Mischzonen am Bauzonenrand inklusive der vom Kanton vorgeschlagenen potenziellen Rückzonungsflächen analysiert. Nachfolgend beurteilen wir die einzelnen Parzellen und Areale aufgrund der im Bericht enthaltenen Steckbriefe. Die kantonale Analyse aller Bauzonenflächen hat ergeben, dass zusätzlich zu den im kommunalen Bericht analysierten Parzellen weitere Parzellen detailliert zu prüfen sind. Die Beurteilung dieser Flächen ist jeweils beim entsprechenden Ortsteil aufgeführt.

4. Gebietsspezifische Beurteilung

Ortsteil Kulmerau

- 4.1. Gebiet Rain Nord, Kulmerau – Parzellen Nrn. 13, 14 (Teil), 122, 274, 279 und 280 (ca. 8'200 m²)²; Parzelle Nr. 25 (ca. 690 m² unüberbauter Teil bzw. 1'595 m²); Parzelle Nr. 23 (Teil, ca. 500 m²); Parzellen Nrn. 16 und 17 (1'315 m²) sowie Parzelle Nr. 37 (Teil, ca. 600 m²); zweigeschossige Wohnzone A**

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 13, 14 (Teil), 122 und 274 als raumplanerisch zweckmässig, eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 279 und 280 dagegen als nicht zweckmässig, da diese eine weitere Stückelung der Bauzone in drei kleine Teilflächen zur Folge hätte. Dies widerspricht nach Ansicht der Gemeinde Art. 1 Abs. 2b RPG, wonach kompakte Siedlungen zu schaffen sind.

Mit der Schaffung von kompakten Siedlungen soll der schleichenden Zersiedlung Einhalt geboten werden. Kompakte Siedlungen leisten den grössten Beitrag zu einer haushälterischen Bodennutzung, bilden die notwendige Voraussetzung für eine nachhaltige Mobilität und ermöglichen eine bessere Auslastung der bestehenden Infrastrukturen³. Kompakte Siedlungen werden durch die Siedlungsentwicklung nach innen gezielt gefördert.

Der Ortsteil Kulmerau kann aufgrund seiner Lage innerhalb der Gemeinde (peripher zum Gemeindezentrum im Ortsteil Triengen) und der generell lockeren Bebauungsstruktur jedoch von vornherein nicht als kompakte Siedlung betrachtet werden, weshalb Art. 1 Abs. 2b RPG hier zum vorneherein nicht als Argument herangezogen werden kann. Eine verstärkte Siedlungsentwicklung (inkl. Siedlungsentwicklung nach innen) im Ortsteil Kulmerau ist aus raumplanerischer Sicht generell unzweckmässig. Konsequenterweise sind die Bauzonen soweit möglich zu reduzieren. Das Kriterium „Lage in der Bauzone“ ist in solchen peripheren Ortsteilen von untergeordneter Bedeutung. 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 vor Ort insgesamt nicht als Baulücke wahrgenommen werden. Der Ortsteil ist nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Aufgrund dieser Ausführungen ist neben der Rückzonung der Parzellen Nrn. 13, 14 (Teil), 122 und 274 auch die Rückzonung der Parzellen Nrn. 279 und 280 raumplanerisch zweckmässig. Die so entstehende, mit dem übrigen Baugebiet nicht mehr direkt verbundene Bauzone (Parzelle Nr. 23) kann mit der bestehenden lockeren Bebauungsstruktur begründet werden und ist raumplanerisch vertretbar. Auch die nicht überbaute Fläche der Parzelle Nr. 25 bzw. die ganze Parzelle, sofern die bestehenden Bauten landwirtschaftlich genutzt werden, ist gestützt auf die obigen Ausführungen rückzuzonen. Aus denselben Gründen ist auch die Rückzonung des unüberbauten Teils der Parzelle Nr. 23 raumplanerisch zweckmässig.

Sie behandeln die beiden Parzellen Nrn. 16 und 17 im Steckbrief nicht, da die fraglichen Flächen allseitig von Bauzonen umgeben sind und als Baulücke qualifiziert werden. Wir stimmen der Beurteilung im Ergebnis zu, da eine bauliche Ergänzung des „Hofgefüges“ aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur zweckmässig und eine Rückzonung raumplanerisch daher nicht sachgerecht ist. Das Luftbild von 2014 zeigt, dass die Parzellen teilweise überbaut waren.

Die Parzelle Nr. 37 ist teilweise überbaut und befindet sich am Bauzonenrand. Eine Reduktion der Bauzonenfläche ist soweit zweckmässig vorzunehmen, da es sich gemäss Luftbild auch um einen extensiv genutzten Garten handelt. Bei solchen Flächen erachten wir eine

² Fläche inkl. des Feldweges auf den Parzellen Nrn. 274 und 279.

³ Vgl. Botschaft zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes des Bundesrates vom 20. Januar 2010 (BBl 2010 1049).

Überprüfung der Zonenabgrenzung durch die Gemeinde als wichtig, um unter anderem auch die Bauzonkapazität weiter reduzieren zu können – insbesondere wenn auf diesen Arealen keine Bauabsichten bestehen oder eine Bebauung nicht erwünscht ist.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 13, 14 (Teil), 23 (Teil), 25, 37 (Teil), 122, 274, 279 und 280 ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht. Die Parzellen Nrn. 25 und 37 sind seit 2010 eingezont; die übrigen seit 1990.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 13, 14 (Teil), 122, 274, 279 und 280 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzellen Nrn. 23 (Teil), 25 (evtl. Teil) und 37 (Teil) sind Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

Die Parzellen Nrn. 16 und 17 verbleiben in der Bauzone.

4.2. Gebiet Rain Süd, Kulmerau – Parzelle Nr. 36 (Teil; 1'589 m²); Parzelle Nr. 6 (ca. 650 m²); dreigeschossige Wohnzone A

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen eine Rückzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 36 nördlich der Grünzone als raumplanerisch zweckmässig; eine Rückzonung der Teilfläche südlich der Grünzone hingegen nicht. Als Begründung führen Sie an, diese Teilfläche sei vollständig von Bauzonen umgeben und damit eine Baulücke.

Wie zuvor unter Ziffer B.4.1. dargelegt, ist das Kriterium „Lage in der Bauzone“ vorliegend von untergeordneter Bedeutung. Die bloss scheinbare Baulücke ist charakteristisch für die Siedlungsstruktur des Ortsteils. Die Rückzonung erweist sich vor diesem Hintergrund sowohl für den nördlichen wie auch für den südlichen Teil der Parzelle Nr. 36 als zweckmässig. In diesem Zusammenhang ist auch der unüberbaute Teil der Parzelle Nr. 6 rückzuzonen. Die Fläche befindet sich am Bauzonenrand.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 36 (Teil) und 6 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

Fazit

Die Parzelle Nr. 36 (Teil) nördlich der Grünzone ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone oder allenfalls der Grünzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzelle Nr. 36 (Teil) südlich der Grünzone und die Parzelle Nr. 6 (Teil) sind Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

Wir beantragen Ihnen zusätzlich, die Abgrenzung der bestehenden Grünzone zu überprüfen, da sie mit der Rückzonung der südlichen und nördlichen Teilflächen der Parzelle Nr. 36 deutlich verkleinert werden kann. Auch wenn diese Reduktion der Grünzone nicht kapazitätsrelevant ist, wird sie doch bei der Grösse des Siedlungsgebiets gemäss KA S1-1 KRP angerechnet.

4.3. Gebiet Süd, Kulmerau – Parzellen Nrn. 130, 185, 231, 282 und 283 (3'075 m²) sowie Parzellen Nrn. 52 (388 m²) und 287 (Teil, ca. 520 m²); zweigeschossige Wohnzone B

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 185 und 283 als raumplanerisch zweckmässig; eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 130, 231 und 282 hingegen nicht, da die Parzellen Nrn. 130 und 231 Baulücken seien und die Parzelle Nr. 281 über die Parzelle Nr. 282 erschlossen werde.

Wie zuvor in Ziffer B.4.1. begründet, ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung im Ortsteil Kulmerau raumplanerisch unzweckmässig, weshalb die Bauzonen hier soweit zweckmässig zu reduzieren sind. Die Parzellen Nrn. 130, 231 und 52 orientieren sich zur Strasse hin. Die Parzellen sind von Bauzonen umgeben. Das Auffüllen dieser Bauzonen ist aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur entlang der Strassen Meiacher und Bethlehem zweckmässig. Die Rückzonung ist somit raumplanerisch nicht zweckmässig.

Mit Blick auf die Parzelle Nr. 282 ist nicht ausgeschlossen, allein die Erschliessungsfläche in der Bauzone zu belassen. Wir unterstützen jedoch den Verzicht auf eine Verkleinerung der Bauzone, da mit einer Überbauung der Parzelle die vorgegebene Bebauungsstruktur entlang der Strasse Meiacher abgeschlossen werden kann.

Die Parzelle Nr. 185 bildet bezogen auf die Bauzone den Siedlungsabschluss. Die Siedlungsstruktur entlang der Strasse ist durch eine lockere Bebauung, mit wechselseitig bis an die Strasse angrenzenden Landwirtschaftsflächen, geprägt (siehe auch Ausführungen unter Ziffer B.4.1.). Die bloss scheinbare Baulücke ist charakteristisch für die Siedlungsstruktur des Ortsteils. Die Rückzonung ist somit raumplanerisch zweckmässig.

Zusätzlich haben wir die Parzelle Nr. 287 (Teil) analysiert. Gestützt auf die Ausführungen unter Ziffer B.4.1. ist die Bauzone, soweit dies mit dem bewilligten Bauprojekt vereinbar ist, zu reduzieren. Das Areal befindet sich am Bauzonenrand und wird landwirtschaftlich genutzt.

Verhältnismässigkeit

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 185, 283 und 287 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht (bereits 1990 eingezont). Auf den Parzellen Nrn. 130 und 52 sind Bauprojekte bewilligt, weshalb ihre Rückzonung nicht verhältnismässig ist.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 185 (650 m²) und 283 (517 m²) sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzelle Nr. 287 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

Die Parzellen Nrn. 130, 231, 52 und 282 verbleiben in der Bauzone.

4.4. Gebiet Usserdorf, Kulmerau – Parzellen Nrn. 80, 81, 82 und 85 (Teilflächen, ca. 1'600 m²); dreigeschossige Wohnzone A

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Wie zuvor in Ziffer B.4.1. begründet, ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung im Ortsteil Kulmerau raumplanerisch unzweckmässig, die Bauzonen sind hier soweit zweckmässig zu reduzieren. Das Gebiet Usserdorf liegt am Bauzonenrand. Eine Reduktion der Bauzonenflächen ist vorzunehmen. Die neue Zonenabgrenzung ergibt sich aufgrund der bestehenden zonenkonformen Nutzungen.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 80, 81, 82 und 85 (Teilflächen) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht (bereits 1990 eingezont).

Fazit

Die Parzellen Nrn. 80, 81, 82 und 85 (Teilflächen) sind Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

Ortsteil Triengen

4.5. Gebiet Moosgasse, Triengen – Parzellen Nrn. 394 und 1241 (1'479 m²); dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 394 und 1241 als raumplanerisch eher zweckmässig, da sich die Parzellen peripher im Ortsteil Triengen befinden. Wie die Gemeinde in ihrer Beurteilung festhält, befindet sich das Areal nicht in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum (rund 1 km Distanz). Das Areal ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen und dreiseitig von Bauzonen umgeben. Baulich befindet sich das Areal im überbauten Gebiet zwischen der Moosgasse (direkte Erschliessung) und der Kantonsstrasse (zweite Bautiefe). Die Parzelle zur Kantonsstrasse hin ist überbaut. Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet und der Grösse des Areals ist eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche nicht attraktiv. Bei einer Rückzonung würde eine unzulässige Baulücke entstehen (vor Ort als solche wahrnehmbar). Zudem ist eine Siedlungsentwicklung – auch nach innen – im Ortsteil Triengen aus raumplanerischer Sicht zweckmässig. Wir erachten die Rückzonung der beiden Parzellen Nrn. 394 und 1241 somit als unzulässig. Wird daran festgehalten und resultiert daraus ein Entschädigungsanspruch aus materieller Enteignung, können dafür keine Mittel aus dem mit der Mehrwertabgabe geöffneten Fonds beansprucht werden.

Verhältnismässigkeit

Da eine Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig ist, wird auf die Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 394 und 1241 sind in der Bauzone zu belassen.

4.6. Gebiet Weinberg/Rütihof, Triengen – Parzelle Nr. 294 (Teil, ca. 990 m²) und Parzelle Nr. 1045 (995 m²); zweigeschossige Wohnzone A

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 294 (Teil) und 1045 als raumplanerisch zweckmässig, da die beiden Parzellen am Bauzonenrand und nur eingeschränkt bebaubar sind. Zudem sind die Parzellen durch den öffentlichen Verkehr nicht erschlossen. Wir stimmen dieser Beurteilung zu. Die durch die Rückzonung entstehende Bauzonenform bei der Parzelle Nr. 294, östlich der Burgstrasse, ist unter Berücksichtigung des umliegenden bebauten Gebiets raumplanerisch vertretbar.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 294 (Teil) und 1045 ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 294 (Teil) und 1045 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

4.7. Gebiet Steibäre, Triengen – Parzelle Nr. 459 (Teil, 10'000 m²); zweigeschossige Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzelle Nr. 459 ist weitgehend unüberbaut und liegt am Siedlungsrand. Das Areal ist durch den öffentlichen Verkehr nicht erschlossen und befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum (Distanz ca. 600 m). Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet ist die Rückzonung raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung ist nicht verhältnismässig, da die Parzelle Nr. 459 erst im Jahr 2017 eingezont wurde.

Fazit

Die Parzelle Nr. 459 (Teil) verbleibt gemäss heutiger Beurteilung in der Bauzone. Für die Parzelle Nr. 459 (Teil) hat die Gemeinde jedoch, falls noch nicht erfolgt, eine Vereinbarung gemäss § 38 PBG zur Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland abzuschliessen. Wird die Parzelle Nr. 459 (Teil) innert der vereinbarten Frist nicht überbaut, ist sie – nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit – rückzuzonen (in der Karte orange).

Ortsteil Wilihof

4.8. Gebiet Wilihof – Parzelle Nr. 150 (920 m²); zweigeschossige Wohnzone B

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen eine Rückzonung der Parzelle Nr. 150 als nicht zweckmässig. Wilihof ist, wie die beiden Ortsteile Kulmerau und Winikon, kein kompaktes Siedlungsgebiet (vgl. Ausführungen unter Ziffer B.4.1.). Eine verstärkte Siedlungsentwicklung (auch nach innen) ist somit aus raumplanerischer Sicht generell unzweckmässig. Der Ortsteil Wilihof ist durch den öffentlichen Verkehr nicht erschlossen. Bauzonen sind soweit zweckmässig zu reduzieren. Die Rückzonung der Parzelle Nr. 150 ist somit raumplanerisch zweckmässig. Das Auffüllen der Bauzonen ist aufgrund des Ortsbildes weder erforderlich noch sachgerecht. Es entsteht keine unzweckmässige Baulücke.

Verhältnismässigkeit

Am 16. März 2018 sind beim Kanton Unterlagen für eine Vorabklärung eingegangen. Die kantonale Stellungnahme datiert vom 13. Dezember 2018. Das Baugesuch ist am 27. August 2018 beim Kanton eingegangen. Der kantonale Zwischenbericht datiert vom 23. Januar 2019. Wegen einer unerledigten Einsprache ist das Verfahren noch nicht abgeschlossen. Aufgrund des bisherigen Planungsverlaufes und der hohen Wahrscheinlichkeit, dass eine Überbauung der Parzelle erfolgen wird, ist eine Rückzonung der Parzelle Nr. 150 nicht verhältnismässig.

Fazit

Die Parzelle Nr. 150 verbleibt gemäss heutiger Beurteilung in der Bauzone. Sollte die noch ausstehende Baubewilligung erlöschen (§ 201 PBG), ist die Parzelle Nr. 150 – nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit – rückzuzonen (in der Karte orange).

4.9. Gebiet Dorf, Wilihof – Parzelle Nr. 17 (Teil, ca. 700 m² oder evtl. ganze Fläche); dreigeschossige Wohnzone A

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Im Ortsteil Wilihof ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung raumplanerisch unzweckmässig und die Bauzonen sind soweit zweckmässig zu reduzieren (siehe Ausführungen unter Ziffer B.4.8.). Die Parzelle liegt am Bauzonenrand und ist dreiseitig von der Landwirtschaftszone umgeben. Sie ist teilweise überbaut. Der unüberbaute Teil wird mehrheitlich landwirtschaftlich genutzt. Die Reduktion der Bauzonenfläche ist raumplanerisch zweckmässig. Wird der überbaute Teil der Parzelle Nr. 17 landwirtschaftlich genutzt, ist eine Rückzonung der ganzen Parzellen vorzunehmen.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 17 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

Fazit

Die Parzelle Nr. 17 (Teil, evtl. ganze Fläche) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

4.10. Gebiet Chübel, Wilihof – Parzelle Nr. 129 (1'132 m²); zweigeschossige Wohnzone B

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzelle befindet sich am Bauzonenrand und ist dreiseitig von Bauzonen umgeben. Sie wird teilweise als Parkplatz genutzt. Das Gebiet kann als weitestgehend überbaut betrachtet werden. Eine Rückzonung führt zu einer wahrnehmbaren Baulücke, die vorliegend aufgrund der Bebauungsstruktur höher als die Lage in der Gemeinde gewertet wird. Die Rückzonung ist somit raumplanerisch nicht zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Da eine Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig ist, wird auf die Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Fazit

Die Parzelle Nr. 129 verbleibt in der Bauzone.

4.11. Gebiet Dieboldswil, Wilihof – Parzellen Nrn. 144 (2'578 m²), 145 (833 m²) und 148 (767 m²); Sonderbauzone Dieboldswil

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 144 und 148 aufgrund der peripheren Lage als raumplanerisch zweckmässig. Zudem befindet sich die Parzelle Nr. 144 am Bauzonenrand. Gestützt auf die Ausführungen unter Ziffer B.4.8. ist die Rückzonung der Parzellen Nrn. 144 und 148 raumplanerisch zweckmässig.

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 145, die von der Gemeinde nicht beurteilt wurde, ist aus denselben Gründen raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Über die gesamte Sonderbauzone (ausser westliche Häusergruppe bei Parzelle Nr. 51) besteht ein Gestaltungsplan vom 21. Oktober 1998 (Stand: 28. November 2008). Eine konkrete Bauabsicht ist auf den Parzellen Nrn. 144 und 148 jedoch nicht vorhanden. Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 144 und 148 ist somit verhältnismässig. Auf der Parzelle Nr. 145 wurde am 5. März 2018 ein Baugesuch für ein Wohnhaus bewilligt. Eine Rückzonung dieser Fläche ist daher nicht verhältnismässig.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 144 und 148 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzelle Nr. 145 verbleibt gemäss heutiger Beurteilung in der Bauzone. Sollte die Baubewilligung erlöschen (§ 201 PBG), ist die Parzelle Nr. 145 – nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit – rückzuzonen (in der Karte orange).

Ortsteil Winikon

4.12. Gebiet Sand/Hubel, Winikon – Parzellen Nrn. 391 und 517 (9'080 m²); zweigeschossige Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht

Wir verweisen auf unseren separaten Bericht vom 25. März 2019. In Ergänzung dazu gilt es das Folgende festzuhalten:

Zur Beurteilung der raumplanerischen Zweckmässigkeit:

Wie im Bericht vom 25. März 2019 festgehalten, werten wir den Gesetzesauftrag zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen (Art. 15 Abs. 2 RPG) und die damit einhergehende Berücksichtigung der kompakten Siedlung und der Siedlungsentwicklung nach innen wesentlich höher als die durch eine Rückzonung entstehende abgetrennte Bauzone im Bereich der Parzelle Nr. 335, GB Winikon. Das Belassen einer Bautiefe entlang der Chottgasse auf der Parzelle Nr. 391 ist aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und in der Bauzone (keine Baulücke) wie auch aufgrund der fehlenden ÖV-Erschliessung raumplanerisch nicht zweckmässig. Das Auffüllen der ersten Bautiefe würde zu einer weiteren Verzettelung des Baugebiets führen und trägt nicht zu einer kompakten Siedlungsstruktur bei.

Zur Beurteilung der Verhältnismässigkeit:

Die am 30. April 2019 nachträglich eingereichten Unterlagen legen chronologisch die getätigten Planungsvorleistungen nachvollziehbar dar. Im Juni 2018 fanden die ersten Gespräche mit dem Kaufinteressenten statt. Das Kaufangebot wurde anfangs April 2019 getätigt (gültig bis Ende Juni 2019). Wie im Bericht vom 25. März 2019 bereits festgehalten, wurde dem Kanton im August 2017 ein erster Entwurf des Gestaltungsplanes zur Vorabklärung eingereicht. Die kantonale Stellungnahme datiert vom 30. Oktober 2017. Am 20. März 2018 ging der Gestaltungsplan beim Kanton zur Prüfung ein. Die Auflagefrist endete Ende April 2018. Aufgrund der gegen den Gestaltungsplan erhobenen Einsprachen und der notwendigen Klärung, ob das Areal rückgezont werden muss oder nicht, ist eine kantonale Stellungnahme noch nicht erfolgt. Stattdessen wurde das Verfahren auf Antrag der Dienststelle rawi sistiert. Gemäss Gemeinde steht der Gestaltungsplan kurz vor der Bewilligung.

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. Diese Aspekte 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.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 391 und 517 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

4.13. Gebiet EG Sandweid, Winikon – Parzellen Nrn. 518 und 111 (Teil; 5'479 m²); zweigeschossige Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht

Wir verweisen auf unseren separaten Bericht vom 25. März 2019. In Ergänzung dazu gilt es das Folgende festzuhalten:

Zur Beurteilung der Verhältnismässigkeit:

Die am 30. April 2019 nachträglich eingereichten Unterlagen legen dar, dass mit dem Erbvertrag vom Dezember 2003 der Planungsprozess aus Sicht der Grundeigentümer begonnen hat. Im Jahr 2012 wurde die Erarbeitung des Gestaltungsplans in Auftrag gegeben. In den Jahren 2014/15 hat sich gezeigt, dass sich das erarbeitete Projekt mangels genügenden Interesses nicht wie geplant realisieren lässt. Bereits im Jahr 2008 stiess eine Vermarktung auf ein geringes Interesse. Die Weiterbearbeitung des Gestaltungsplans hat sich aufgrund der neuen Richtlinien der Gemeinde zu den Anforderungen an den Gestaltungsplan (Erlass 2015) verzögert. Ein Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrags für fünf Teilparzellen wurde im Juni 2017 abgeschlossen. Ein erster Entwurf des Gestaltungsplans wurde dem Kanton im Januar 2018 zur Vorabklärung eingereicht. Die kantonale Stellungnahme datiert vom 8. März 2018. Ein weiterer Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrags über die restli-

chen Teilparzellen wurde im September 2018 abgeschlossen. Am 30. Oktober 2018 ist der Gestaltungsplan beim Kanton zur Prüfung eingegangen. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst nur die Parzelle Nr. 518. Die Auflagefrist im November/Dezember 2018 ist ohne Eingang von Einsprachen abgelaufen. Die kantonale Stellungnahme ist noch ausstehend bzw. bis zum definitiven Entscheid über die erforderlichen Rückzonung auf Antrag der Dienststelle rawi sistiert worden.

Die Vorverträge legen dar, dass erst seit Kurzem ein Kaufinteresse besteht. Diese wie auch die 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 ist somit verhältnismässig.

Fazit

Die Parzelle Nr. 518 (5'158 m²) ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzelle Nr. 111 (Teil; 321 m²) verbleibt in der Bauzone.

4.14. Gebiet Unterdorf, Winikon – Parzellen Nrn. 283, 336 und 347 (Teil; 2'604 m²); Dorfzone sowie Parzelle Nr. 519 (1'515 m²); zweigeschossige Wohnzone B

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 336 und der zweiten Bautiefe der Parzelle Nr. 347 (Teil) als raumplanerisch zweckmässig.

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. Der Ortsteil Winikon verfügt über einen Kindergarten und eine Primarschule. Er ist durch den öffentlichen Verkehr teilweise erschlossen (Angebotsstufe 3). Eine massvolle Siedlungsentwicklung, insbesondere durch eine Entwicklung nach innen, ist im Ortsteil Winikon aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und der vorhandenen ÖV-Erschliessung aus raumplanerischer Sicht zweckmässig. Die Siedlungsentwicklung hat sich allerdings auf die Baugebiete im Bereich der Hauptverkehrsstrasse und der ÖV-Erschliessung zu konzentrieren.

Das Gebiet Unterdorf befindet sich an zentraler Lage und ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen und damit auch des haushälterischen Umgangs mit dem Boden erachten wir eine Reduktion der Bauzone auf eine Bautiefe und damit die Rückzonung der Parzellen Nrn. 283, 336 und 347 als raumplanerisch nicht zweckmässig. Wird daran festgehalten und resultiert daraus ein Entschädigungsanspruch aus materieller Enteignung, können dafür keine Mittel aus dem mit der Mehrwertabgabe geöffneten Fonds beansprucht werden.

Die Parzelle Nr. 519 wird im Steckbrief nicht behandelt, da sie allseitig von Bauzonen umgeben ist und daher als Baulücke (im weitestgehend überbauten Gebiet) gilt. Wir unterstützen diese Beurteilung; eine Rückzonung ist nicht zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Da eine Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig ist, wird auf die Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 519, 283, 336 und 347 verbleiben in der Bauzone.

4.15. Gebiet Unterdorf, Winikon – Parzelle Nr. 146 (Teil, 115 m²); dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Eine Teilfläche im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 146, die heute der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone zugewiesen ist, soll auf Antrag des Grundeigentümers rückgezont werden. Die heutige Zonierung entspricht jener der Parzelle Nr. 145, die dreiseitig von der Landwirtschaftszone umgeben ist. Ist die bestehende Nutzung in der Landwirtschaftszone zonenkonform, ist auch die Rückzonung raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 146 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

Fazit

Die Parzelle Nr. 146 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

4.16. Gebiet Oberdorf, Winikon – Parzelle Nr. 208 (Teil, ca. 1'400 m²); dreigeschossige Wohnzone B sowie Parzelle Nr. 485 (1'200 m²); dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Im Ortsteil Winikon ist eine massvolle Siedlungsentwicklung, insbesondere eine Entwicklung nach innen aus raumplanerischer Sicht zweckmässig (vgl. Ziffer B. 4.14.). Das Areal befindet sich am Siedlungsrand und grenzt zweiseitig an die Landwirtschaftszone. Es ist durch den öffentlichen Verkehr nicht erschlossen, liegt jedoch nah am Ortszentrum. Die Rückzonung des unüberbauten Teils der Parzelle Nr. 208, der am Siedlungsrand liegt, ist raumplanerisch zweckmässig. Hingegen ist die Rückzonung der Parzelle Nr. 485, die allseitig von Bauzonen umgeben ist, raumplanerisch nicht zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 208 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht bzw. kein bewilligtes Bauprojekt vorliegt (bereits 1997 eingezont). Eine Vorabklärung für eine Überbauung der Parzellen Nrn. 208, 209 und 485 wurde durchgeführt. Die kantonale Stellungnahme datiert vom 8. Januar 2018.

Fazit

Die Parzelle Nr. 208 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

Die Parzelle Nr. 485 verbleibt in der Bauzone.

4.17. Gebiet Zingge, Winikon – Parzelle Nr. 101 (Teil, ca. 930 m²); zweigeschossige Wohnzone B

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Das Areal befindet sich am Bauzonenrand im weitestgehend überbauten Gebiet und ist teilweise überbaut. Die unüberbaute Fläche grenzt an die Landwirtschaftszone. Das Areal ist durch den öffentlichen Verkehr nicht erschlossen. Gestützt auf die Ausführungen unter Ziffer B.4.12 4.14. ist eine Rückzonung der unüberbauten Teilfläche raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 101 (Teil) ist nicht verhältnismässig, da die Einzonung erst 2017 erfolgt ist.

Fazit

Die Parzelle Nr. 101 (Teil) verbleibt gemäss heutiger Beurteilung in der Bauzone. Falls noch nicht erfolgt, ist jedoch eine Vereinbarung gemäss § 38 PBG zur Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland abzuschliessen. Wird die Parzelle innert der vereinbarten Frist nicht überbaut, ist sie – nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit – rückzuzonen (in der Karte orange).

4.18. Gebiet Underdorf, Winikon – Parzelle Nr. 123 (Teil, ca. 950 m²); Dorfzone B

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Der unüberbaute Teil der Parzelle befindet sich am Bauzonenrand und ist dreiseitig von der Landwirtschaftszone umgeben. Es ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Aufgrund der Lage in der Bauzone ist die Rückzonung raumplanerisch zweckmässig. Es entsteht keine Baulücke.

Verhältnismässigkeit

Im Jahr 2017 hat eine Vorabklärung für eine Überbauung der Parzellen Nrn. 123 und 529 stattgefunden (die kantonale Stellungnahme datiert vom 6. November 2017). Das Baugesuch ist am 14. Januar 2019 beim Kanton eingegangen. Aufgrund des bisherigen Planungsverlaufes und der hohen Wahrscheinlichkeit, dass eine Überbauung der Parzelle erfolgen wird, ist eine Rückzonung der Parzelle Nr. 123 (Teil) nicht verhältnismässig.

Fazit

Die Parzelle Nr. 123 verbleibt gemäss heutiger Beurteilung in der Bauzone. Sollte die noch ausstehende Baubewilligung erlöschen (§ 201 PBG), ist die Parzelle Nr. 123 – nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit – rückzuzonen.

4.19. Gebiet Bifang, Winikon – Parzelle Nr. 151 (Teil, 9'496 m²); Arbeitszone IV

Wir begrüssen die Auszonung von Arbeitszonen, die peripher gelegen sind und für die kein Bedarf besteht – zumal im Ortsteil Winikon noch weitere grössere Arbeitszonenreserven bestehen (südlicher Teil der Parzellen Nrn. 151 und 521).

Die Auszonung der Parzelle Nr. 151 (westlicher Teil) ist raumplanerisch zweckmässig.

C. ERGEBNIS

Zusammenfassend stellen wir fest, dass bei einer rechnerischen Überkapazität der Wohn- und Mischzonen von ca. 11 ha diese mit den von kantonaler Seite her vorgegebenen Rückzonungen um ca. 3,7 ha reduziert werden können. Die Bauzonenfläche ist in diesem Umfang zu verkleinern. Die betroffenen Flächen sind einer Nichtbauzone bzw. einer anderen geeigneten Zone gemäss der jeweiligen Kategorisierung zuzuweisen. Bauzonenflächen im Umfang von ca. 1,35 ha können aufgrund der fehlenden Verhältnismässigkeit zurzeit nicht rückgezont werden. Unterstützt wird zudem die Auszonung eines Teilbereichs der Arbeitszone im Gebiet Bifang.

Die Freihaltung der Rückzonungsflächen – bei Bedarf mit einer Planungszone – und die Zuweisung dieser Flächen im Ortsplanungsverfahren zu einer Nichtbauzone (oder allenfalls in spezifischen Fällen zu einer Grünzone) liegt in der Zuständigkeit und Verantwortung der Gemeinde. Wir weisen darauf hin, dass im Planungsbericht nach Art. 47 RPV die Rückzonungsstrategie zu erläutern ist und die erfolgte Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen sowie die daraus abgeleiteten Zonenplanänderungen mit Bezugnahme auf den vorliegenden Bericht transparent darzulegen sind. Zusätzlich zur Rückzonung der genannten Flächen sind allenfalls auch weitere planerische Massnahmen für eine zweckmässige Zonenplanung erforderlich.

Nach Umsetzung der in diesem Bericht angeführten Rückzonungen verliert die Gemeinde den Status einer Rückzoningemeinde im Sinne der KA S1-9 KRP. Unter bestimmten, im Einzelfall zu prüfenden Voraussetzungen wird der raumplanerische Spielraum damit wieder grösser. Insbesondere den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen und der Schaffung kompakter Siedlungen ist dabei weiterhin besondere Bedeutung zuzumessen.

Wir danken Ihnen für die Unterstützung des Kantons bei der Umsetzung der Rückzoningstrategie und für die bisherige und weitere konstruktive Zusammenarbeit.

Freundliche Grüsse



Robert Küng
Regierungsrat

Beilagen:

- Karten Rückzoningflächen Gemeinde Triengen (Ortsteile Triengen, Kulmerau, Winikon, Willihof)
- Kopie Stellungnahme der vorgezogenen Beurteilung der potenziellen Rückzoningflächen Sand/Hubel und Sandweid vom 25. März 2019

Kopie an (digital):

- 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