

Gemeinde Triengen

Botschaft zum 2. Erlass Teilrevision der Ortsplanung – Rückzonungen

Traktanden

1. Teilrevision der Ortsplanung, Rückzonungen
 - 1.1. Orientierung zur Teilrevision der Ortsplanung - Rückzonungen
 - 1.2. Beschlussfassung Zonenplan Siedlung, Änderung Triengen, 1:2'000 vom 5. September 2024
 - 1.3. Beschlussfassung Zonenplan Siedlung, Änderung Kulmerau und Wilihof, 1:2'000 vom 5. September 2024
 - 1.4. Beschlussfassung Zonenplan Siedlung, Änderung Winikon, 1:2'000 vom 5. September 2024

Aktenauflage

Die Akten liegen während 16 Tagen vor der Gemeindeversammlung den Stimmberechtigten auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Diese Botschaft ist auch auf der Homepage www.triengen.ch verfügbar.

Hinweise zum Abstimmungsverfahren und zur Stimmberechtigung

Es sind alle Schweizerinnen und Schweizer ab erfülltem 18. Altersjahr stimmberechtigt, sofern sie spätestens am 5. Tag vor der Gemeindeversammlung in der Gemeinde Triengen ihren Wohnsitz gesetzlich geregelt haben und nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden.

Gemäss kantonalem Stimmrechtsgesetz (§§ 107, 121 und 122) gilt folgendes Verfahren für die Abstimmungen: Alle Abstimmungen über nicht erledigte Einsprachen und über weitere Anträge aus der Gemeindeversammlung sind offen durchzuführen. Für die Schlussabstimmung über die Teilrevision der Nutzungsplanung kann ein Fünftel der anwesenden Stimmberechtigten eine geheime Abstimmung und zwei Fünftel können eine Abstimmung an der Urne verlangen.

1 Hinweis zur Botschaft und Beilagen

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 beschloss die Stimmbevölkerung der Gemeinde Triengen die Rückweisung der Vorlage «Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen» an den Gemeinderat. Nach zahlreichen rechtlichen Abklärungen und einer Aussprache mit den kantonalen Stellen sowie dem Regierungsrat Fabian Peter legt der Gemeinderat die Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen, unter Berücksichtigung der an der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 gefassten Beschlüsse zur Behandlung der Einsprachen, jedoch ansonsten inhaltlich unverändert, an der Gemeindeversammlung vom 2. Juni 2025 erneut zur Beschlussfassung vor. Die erneute Vorlage zur Beschlussfassung ergibt sich aus einer Vielzahl von Gründen, die in der vorliegenden Botschaft aufgezeigt werden.

Die vorliegende Botschaft stimmt im Wesentlichen mit der Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 überein. Ergänzt worden sind einerseits Angaben zur Beschlussfassung über die Einsprachen vom 18. September 2023 wie auch die damit verbundenen Auswirkungen auf die Reduktion der Bauzonenfläche und die Einwohnerkapazitäten des Zonenplans. Andererseits enthält die Botschaft Angaben zu den Geschehnissen an und seit der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 wie auch zur Notwendigkeit und den Konsequenzen der erneuten Gemeindeversammlung vom 2. Juni 2025. Darüber hinaus gehende Änderungen sind rein formeller Natur.

Ergänzt wird die Botschaft zudem mit nachfolgenden Beilagen:

- Protokoll über die ausserordentliche Gemeindeversammlung in Triengen vom Montag, 18. September 2023
- Gesuch ans Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) um Festlegung des weiteren Vorgehens des Gemeinderats Triengen vom 28. September 2023
- Antwortschreiben des BUWD auf das Gesuch um Festlegung des weiteren Vorgehens vom 18. Dezember 2023 inkl. Stellungnahme der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 14. Dezember 2023
- Stellungnahme zum weiteren Vorgehen betreffend Rückzonungen des Gemeinderates Triengen vom 21. März 2024
- Stellungnahme Regierungsrat zum weiteren Vorgehen betreffend Rückzonungen vom 5. Juli 2024
- Besprechungsnotiz der Aussprache mit Regierungsrat Fabian Peter und Vertretungen des Rechtsdienstes BUWD vom 18. Dezember 2024

2 Geschehnisse an und seit der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023

2.1 Rückweisungsbeschluss der Gemeindeversammlung

Die «Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen» wurde der Stimmbevölkerung Triengen an der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 zur Beschlussfassung vorgelegt. Zu Beginn der Versammlung sind ein Antrag auf Nichteintreten und ein Antrag auf Rückweisung gestellt worden. Während der Antrag auf Nichteintreten abgelehnt wurde, wurde der Antrag auf Rückweisung angenommen. Aufgrund der Rückweisung der Vorlage an den Gemeinderat bestanden zwei Möglichkeiten zum weiteren Vorgehen: Durchführung der Detailberatung und Befinden über Einsprachen ohne Schlussabstimmung oder Verzicht auf Detailberatung. Die Stimmbevölkerung hat einen Antrag auf Durchführung der Detailberatung mit Behandlung der Einsprachen des Traktandums Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen angenommen.

Im Folgenden ist die Detailberatung des Traktandums Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen durchgeführt und über die zwölf Einsprachen befunden worden, die im Rahmen der öffentlichen Auflage nicht gütlich erledigt werden konnten bzw. nicht zurückgezogen worden sind. Die Stimmbevölkerung hat elf der zwölf Einsprachen gutgeheissen und eine abgelehnt. Sämtliche Einsprachen, welche einen Verzicht auf Rückzonungen beantragten, wurden damit von der Gemeindeversammlung gutgeheissen.

Die Vorlage Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen ist jedoch gemeinsam mit dem Befinden über die Einsprachen an den Gemeinderat zurückgewiesen worden. Dieser hat damit gemäss § 117 Stimmrechtsgesetz des Kantons Luzern (StRG) die Aufgabe erhalten, die Vorlage erneut zu prüfen und ggf. zu ändern.

2.2 Handlungen des Gemeinderates im Anschluss an die Gemeindeversammlung vom 18. September 2023

Der Gemeinderat Triengen hat im Anschluss an die Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 zahlreiche rechtliche Abklärungen getätigt, um den im in Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht zur Verfügung stehenden Handlungsspielraum auszuloten und damit dem Rückweisungsantrag der Gemeindeversammlung gerecht zu werden.

2.2.1 Stellungnahme des Gemeinderates vom 28. September 2023

Mit Schreiben vom 28. September 2023 hat der Gemeinderat Triengen die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) um Stellungnahme zum weiteren Vorgehen zur Umsetzung der Rückzonungsstrategie aufgrund der Rückweisung an der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 gebeten.

Der Gemeinderat kritisiert darin den Auftrag zur Umsetzung der Rückzonungsstrategie in mehrfacher Hinsicht:

- Die Dienststelle rawi habe mit der Rückzonungsstrategie parzellenscharf vorgegeben, welche Flächen rückzuzonen seien. Vorschläge der Gemeinde, andere Flächen als die vorgegebenen rückzuzonen, wurden von der Dienststelle rawi mit dem Hinweis erledigt, dass solche zusätzlich zu den vorgegebenen Flächen rückgezont werden können. Gemäss des an der Gemeindeversammlung vom 18.09.2023 vorgebrachten Votums hat der Kanton jedoch mehrmals gegenüber Grundeigentümerschaften bestätigt, dass er nur Empfehlungen abgebe und die Entscheidungskompetenz bei der Gemeinde liege. Diese Aussagen widersprechen sich fundamental.
- Den besonderen Umständen einer Fusionsgemeinde werde mit der Rückzonungsstrategie und dem offensichtlich fehlenden Handlungsspielraum nicht Rechnung getragen. Zurecht sei an der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 scharf kritisiert worden, dass die Rückzonungen praktisch vollumfänglich auf Kosten der ehemaligen Gemeinden Kulmerau, Wilihof und

Winikon geschehen. Das Vertrauen in den Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung werde dadurch zutiefst erschüttert.

- Die Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen erneut der Gemeindeversammlung vorzulegen mache nur Sinn, wenn der rechtliche Spielraum bislang noch nicht ausgeschöpft worden sei und substanzielle Anpassungen an der Vorlage vorgenommen werden können. Eine schriftliche Bestätigung seitens Kantos zum vorhandenen Spielraum lag der Gemeinde dazumal trotz schriftlicher Anfrage nicht vor. Der Gemeinderat habe daher eine direkte Anordnung der Rückzonungen durch den Regierungsrat beantragt, sollte die Gemeinde den rechtlichen Spielraum ausgeschöpft haben.

2.2.2 Stellungnahme Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement vom 14. und 18. Dezember 2023

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement hat mit Schreiben vom 14. Dezember 2023 (Dienststelle rawi) und 18. Dezember (Bereich Recht) zur Anfrage der Gemeinde Stellung genommen.

Der Bereich Recht hält darin fest, dass die Umsetzung der per 1. März 2014 in Kraft getretenen Revision des Raumplanungsgesetzes mit der Forderung zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen den Kantonen obliegt. Der Kanton Luzern hat dazu eine kantonale Rückzonungsstrategie erarbeitet, die eine Verkleinerung der Bauzonen in 21 Luzerner Gemeinden vorsieht. Die Gemeinden verfügen bei der konkreten Umsetzung des Rückzonungsauftrags über ein gewisses – mit Blick auf den direkt anwendbaren Art. 15 RPG bundesrechtlich jedoch sehr eingeschränktes – Ermessen.

Die Dienststelle rawi bestätigt, dass die Gemeinde Triengen bei der Erarbeitung der Rückzonungsstrategie ihre Aufgaben gewissenhaft wahrgenommen und die von der Dienststelle rawi vorgeschlagenen potenziellen Rückzonungsflächen kritisch überprüft hat. Die Überprüfung hat ergeben, dass die Gemeinde den verbleibenden Ermessensspielraum ausgeschöpft hat. Insbesondere wurden nach der Vorprüfung einige Anpassungen – teilweise auch aufgrund von Einspracheverhandlungen – vorgenommen, welchen grossmehrheitlich zugestimmt werden könne und dem Regierungsrat zur Genehmigung beantragt würden. Das zeigt, dass die Gemeinde Triengen die Interessen der von der Rückzonung Betroffenen bestmöglich wahrgenommen hat.

Abschliessend zeigte der Bereich Recht auf, welche Konsequenzen der Verzicht auf eine zustimmende Beschlussfassung der Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen mit sich bringen würde. In diesem Fall geht der mit den nach der Vorprüfung gemachten Anpassungen genutzte Spielraum verloren und das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement würde dem Regierungsrat die Anordnung im Sinne des Vorprüfungsberichtes vom 3. Februar 2021 beantragen. Der Bereich Recht ersucht die Gemeinde Triengen daher, die Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen den Stimmberechtigten erneut zur zustimmenden Schlussabstimmung zu unterbreiten.

2.2.3 Erneute Stellungnahme Gemeinderat vom 21. März 2024

Weil für den Gemeinderat die Rückmeldung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement vom 14. und 18. Dezember 2023 keine zufriedenstellende Lösung darstellt, hat er sich mit Schreiben vom 21. März 2024 erneut ans Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement gewandt.

In der Stellungnahme des BUWD vom 18. Dezember 2023 ist ausdrücklich bestätigt worden, dass die Gemeinde den verbleibenden Ermessensspielraum ausgeschöpft hat und die Gemeinde die Interessen der von der Rückzonung Betroffenen bestmöglich wahrgenommen hat. Aufgrund dieser Bestätigung könne der Gemeinderat die Empfehlung des BUWD, die Vorlage den Stimmberechtigten erneut zur zustimmenden Beschlussfassung vorzulegen, nicht nachvollziehen. Die Aussage, dass ohne Schlussabstimmung das BUWD dem Regierungsrat die Anordnung im Sinne des Vorprüfungsberichtes vom 3. Februar 2021 beantragen würde, fasse der Gemeinderat als Drohung auf und stelle daraufhin das Vertrauen in Zusagen des BUWD in Frage. Abschliessend bat der Gemeinderat um ein erneutes klärendes Gespräch mit dem BUWD.

2.2.4 Erneute Stellungnahme des BUWD vom 5. Juli 2024

Der zuständige Regierungsrat Fabian Peter hat mit Schreiben vom 5. Juli 2024 zur Stellungnahme der Gemeinde vom 21. März 2024 im Namen der Regierung ebenfalls erneut Stellung genommen.

Der Regierungsrat zeigt darin Verständnis für die schwierige Aufgabe zur Umsetzung des Rückzonungsauftrags für alle Beteiligten und die damit verbundene Belastung. Gleichzeitig hält er fest, dass die an der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 beschlossene Rückweisung der Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen die sich aus höherrangigem Recht ergebende Pflicht zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen verletzt.

Weiter hält der Regierungsrat fest, dass aufgrund der fehlenden Schlussabstimmung kein materieller Beschluss zur Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen vorliege und der Regierungsrat daher keine Anordnung der Rückzonungen vornehmen könne. Eine ähnliche Situation bestand in der Gemeinde Hitzkirch, wo die Gemeindeversammlung am 25. April 2023 nicht auf die Vorlage zur Verkleinerung der überdimensionierten Bauzonen eingetreten ist. Auch in diesem Fall hat der Regierungsrat die Gemeinde Hitzkirch aufgefordert, erneut eine Gemeindeversammlung durchzuführen. In der Folge hat die Gemeindeversammlung Hitzkirch am 6. November 2023 einen inhaltlichen Beschluss über die Vorlage gefasst.

Abschliessend fordert der Regierungsrat die Gemeinde Triengen aufgrund der beschriebenen Ausgangslage und im Sinne der Gleichbehandlung der Gemeinden auf, innert Jahresfrist erneut eine Gemeindeversammlung zur Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen durchzuführen. Anlässlich dieser Gemeindeversammlung hat eine Schlussabstimmung zu erfolgen. Ob das Resultat zustimmend oder ablehnend ist, sei dabei zweitrangig. Komme die Gemeinde dieser Verpflichtung nicht nach, werde der Regierungsrat eine Ersatzvornahme treffen. Dies bedeutet, dass das Verfahren der Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen neu gestartet würde, eine neue Planaufgabe durch den Kanton erfolgen würde und der gesamte Prozess inkl. Einsprachen und Einspracheverhandlungen erneut durch den Kanton, jedoch auf Kosten der Gemeinde, durchgeführt werden müsste.

2.2.5 Besprechung mit BUWD vom 18. Dezember 2024

Weil seitens Kantons in den erwähnten Schreiben mehrmals bestätigt worden ist, dass der Gemeinderat seinen Ermessensspielraum ausgeschöpft hat und die Gemeinde Triengen die Interessen der von der Rückzonung Betroffenen bestmöglich wahrgenommen hat, hat die Gemeinde sich weiter dafür eingesetzt, die erneute Vorlage an der Gemeindeversammlung zu verhindern. Dies vor allem auch, um keine falschen Hoffnungen betreffend Spielraum in der Bevölkerung und bei den Betroffenen zu wecken. Der Gemeinderat hat sich daher erneut an das BUWD gewandt und eine Besprechung verlangt.

Am 18. Dezember 2024 fand daraufhin eine Besprechung zwischen der Gemeinde Triengen (Vertretung Gemeinderat und Ortsplanerin) und dem BUWD (zuständiger Regierungsrat und Leiter Bereich Recht) statt. Das BUWD hat an der Besprechung an der Verpflichtung festgehalten, die Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen innert Jahresfrist ab dem 5. Juli 2024 der Gemeindeversammlung vorzulegen, damit die Regierung anschliessend entsprechend handeln kann.

2.3 Notwendigkeit und Konsequenzen der erneuten Gemeindeversammlung vom 2. Juni 2025

Die unter 2.2 erläuterten rechtlichen Abklärungen des Gemeinderats haben ergeben, dass die Gemeindeversammlung Triengen innert Jahresfrist ab dem 5. Juli 2024 einen Beschluss zur Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen zu fassen hat. Der Gemeinderat wird der Gemeindeversammlung daher beantragen, die Änderungen in den Zonenplänen unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den Einsprachen an der Detailberatung der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 zu genehmigen. Nachfolgend werden die Konsequenzen der Beschlussfassung ausgeführt.

2.3.1 Konsequenz bei Zustimmung

Fasst die Gemeindeversammlung einen zustimmenden Beschluss zur Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen, wird die Vorlage unter Berücksichtigung folgender Sachverhalte beim BUWD zur Genehmigung eingereicht:

- nach der Vorprüfung vorgenommene Anpassungen, welchen das BUWD gemäss Schreiben vom 18. Dezember 2023 grossmehrheitlich zustimmt und dem Regierungsrat zur Genehmigung beantragen würde;
- die an der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 durchgeführte Detailberatung: Gutheissung sämtlicher Einsprachen mit Verzicht auf die jeweilige Rückzonung und Ablehnung der Einsprache der Umweltverbände mit der Forderung nach weiteren Rückzonungen.

Das BUWD wird die Vorlage im Anschluss auf ihre Rechtmässigkeit und Genehmigungsfähigkeit prüfen und der Regierung zur Genehmigung beantragen.

Weil der Gemeinde mehrmals zugesichert worden ist, dass sie den ihr zur Verfügung stehenden Ermessensspielraum ausgeschöpft hat und die Interessen der Betroffenen bestmöglich wahrgenommen hat, wird davon ausgegangen, dass im Falle der Zustimmung abweichend vom Vorprüfungsbericht des Kantons vom 3. Februar 2021 einige Vorteile für die Gemeinde bzw. die Betroffenen erreicht werden können. Vorbehalten bleibt jedoch die Genehmigung durch den Regierungsrat. Inwieweit die Gutheissung der Einsprachen genehmigt würde, ist ungewiss. In jedem Fall würden die Einsprecher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erneut angehört.

2.3.2 Konsequenz bei Ablehnung

Fasst die Gemeindeversammlung einen ablehnenden Beschluss zur Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen, wird das BUWD dem Regierungsrat die Anordnung der Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen im Sinne des Vorprüfungsberichtes vom 3. Februar 2021 beantragen. In diesem Fall geht der nach der Vorprüfung ausgeschöpfte Ermessensspielraum des Gemeinderats verloren, sodass folgende Punkte **nicht** berücksichtigt werden können:

- nach der Vorprüfung vorgenommene Anpassungen, welchen das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement gemäss Schreiben vom 18. Dezember 2023 grossmehrheitlich zustimmt und dem Regierungsrat zur Genehmigung beantragen würde;
- an der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 durchgeführte Detailberatung: Zustimmung sämtlicher Einsprachen mit Verzicht auf Rückzonung und Ablehnung Einsprache der Umweltverbände mit Forderung nach weiteren Rückzonungen.

Weil der Gemeinde mehrmals zugesichert worden ist, dass sie den ihr zur Verfügung stehenden Ermessensspielraum ausgeschöpft hat und die Interessen der Betroffenen bestmöglich wahrgenommen hat, werden im Falle der Ablehnung voraussichtlich keine Vorteile für die Gemeinde bzw. die Betroffenen erreicht werden können. Vorbehalten bleibt jedoch die Anordnung des Regierungsrats.

2.3.3 Konsequenz bei Nichteintreten

Beschliesst die Gemeindeversammlung Nichteintreten auf die Vorlage Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen wird der Regierungsrat eine Ersatzvornahme treffen (analog Rückweisung). In diesem Fall wird das gesamte Verfahren der Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen neu gestartet und vom Kanton eine neue Planaufgabe durchgeführt (vermutlich im Sinne des Vorprüfungsberichts vom 3. Februar 2021). Daraufhin könnte von den Berechtigten erneut Einsprache gemacht werden und würden vom Kanton erneut Einspracheverhandlungen durchgeführt werden. Der Gemeinderat hätte keinen Einfluss auf die Ersatzvornahme, die Kosten für die Ersatzvornahme müsste jedoch die Gemeinde Triengen und damit die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler tragen.

Weil der Gemeinde mehrmals zugesichert worden ist, dass sie den ihr zur Verfügung stehenden Ermessensspielraum ausgeschöpft hat und die Interessen der Betroffenen bestmöglich wahrgenommen hat, wird davon ausgegangen, dass die Ersatzvornahme zu einem ähnlichen Ergebnis führen wird, wie die an der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 vorgelegte Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen. Mit merklichen Vorteilen für die Gemeinde bzw. die Betroffenen ist nicht zu rechnen, eher mit dem Gegenteil. Die Ersatzvornahme würde darüber hinaus für die Gemeinde Triengen und ihre Steuerzahlerinnen und Steuerzahler einen grossen finanziellen Aufwand bedeuten. Gleichzeitig würde das seit dem Jahr 2018 laufende Rückzonungsverfahren auf unbestimmte Zeit verlängert und damit die Rechtsunsicherheit für Grundeigentümerschaften von Bauland in der Gemeinde Triengen weiterhin bestehen bleiben.

2.3.4 2.3.4 Konsequenzen bei Rückweisung

Beschliesst die Gemeindeversammlung Rückweisung der Vorlage Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen wird der Regierungsrat eine Ersatzvornahme treffen (analog Nichteintreten). In diesem Fall wird das gesamte Verfahren der Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen neu gestartet und vom Kanton eine neue Planaufgabe durchgeführt (vermutlich im Sinne des Vorprüfungsberichts vom 3. Februar 2021). Daraufhin könnte von den Berechtigten erneut Einsprache gemacht werden und würden vom Kanton erneut Einspracheverhandlungen durchgeführt werden. Der Gemeinderat hätte keinen Einfluss auf die Ersatzvornahme, die Kosten für die Ersatzvornahme müsste jedoch die Gemeinde Triengen und damit die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler tragen.

Weil der Gemeinde mehrmals zugesichert worden ist, dass sie den ihr zur Verfügung stehenden Ermessensspielraum ausgeschöpft hat und die Interessen der Betroffenen bestmöglich wahrgenommen hat, wird davon ausgegangen, dass die Ersatzvornahme zu einem ähnlichen Ergebnis führen wird, wie die an der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 vorgelegte Teilrevision Ortsplanung Triengen, Rückzonungen. Mit merklichen Vorteilen für die Gemeinde bzw. die Betroffenen ist nicht zu rechnen, eher mit dem Gegenteil. Die Ersatzvornahme würde darüber hinaus für die Gemeinde Triengen und ihre Steuerzahlerinnen und Steuerzahler einen grossen finanziellen Aufwand bedeuten. Gleichzeitig würde das seit dem Jahr 2018 laufende Rückzonungsverfahren auf unbestimmte Zeit verlängert und damit die Rechtsunsicherheit für Grundeigentümerschaften von Bauland in der Gemeinde Triengen weiterhin bestehen bleiben.

3 Ausgangslage und Ziel der Teilrevision

Mit der Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) per 1. Mai 2014 sind Kantone und Gemeinden aufgefordert, u. a. die überdimensionierten Bauzonen zu verkleinern (vgl. Art. 15 Abs. 2 RPG). Bauzonen müssen gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Diese RPG-Revision wurde im Kanton Luzern mit 68 % Ja-Stimmen und in Triengen mit knapp 65 % Ja-Stimmen angenommen.

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

Folgende Website des Kantons Luzern beantwortet die wichtigsten Fragen bezüglich der Rückzonungen:

<https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung>

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

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

Nach diversen Besprechungen mit der Dienststelle rawi hat die Gemeinde das Dossier Teilrevision Rückzonungen am 29. September 2019 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 3. Februar 2021 wurde die kantonale Vorprüfung abgeschlossen.

Der Gemeinderat hat sich zusammen mit der von ihm eingesetzten Ortsplanungskommission (OPK) intensiv mit den geforderten Rückzonungen auseinandergesetzt. Der Gemeinderat hat den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 die Zustimmung zur vorliegenden Teilrevision Rückzonungen bei gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zur Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie empfohlen, damit der Zonenplan der Gemeinde Triengen den bundesrechtlichen Vorgaben entspricht.

Die Stimmbevölkerung der Gemeinde Triengen hat an der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 einen Rückweisungsantrag aus der Versammlung sowie den Antrag auf Durchführung der Detailbehandlung angenommen. Die Stimmbevölkerung hat an der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 daher über sämtliche Einsprachen befunden, jedoch keine Beschlüsse zu den Zonenplanänderungen gefasst.

Da der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission den Ermessensspielraum in Sachen Rückzonungen ausgeschöpft haben und mit der Detailbehandlung im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 zudem zahlreiche Einsprachen gutgeheissen worden sind, empfiehlt der Gemeinderat der Stimmbevölkerung die Zustimmung zur vorliegenden Teilrevision Rückzonungen auf der Grundlage der Detailbehandlung vom 18. September 2023. Die Detailbehandlung zu den Einsprachen ist dem Protokoll der Gemeindeversammlung zu entnehmen und wird nachfolgend dargelegt. Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch den Regierungsrat.

4 Ortsplanungskommission (OPK)

Die Ortsplanungskommission (OPK) hat die vorliegende Teilrevision Rückzonungen erarbeitet und sich intensiv mit den geforderten Rückzonungen auseinandergesetzt. Dabei hatte sie folgende Aufgaben zu erfüllen:

- Beratung Gemeinderat betreffend der Ortsplanungsrevision
- Organisation und Durchführung der Ortsplanungsrevision
- Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung

Die OPK hat dem Gemeinderat empfohlen, das vorliegende Dossier der Gemeindeversammlung wie vorliegend zum Erlass vorzulegen. Die OPK unterstützt die vorliegende Revision und empfiehlt den Stimmberechtigten die Zustimmung zur vorliegenden Teilrevision Rückzonungen bei gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zur Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie gemäss den Anträgen des Gemeinderates, damit der Zonenplan der Gemeinde Triengen den bundesrechtlichen Vorgaben entspricht.

Mitglieder der OPK sind:

- Isabelle Kunz-Schwegler, Triengen (ab 01.08.2023)
- Schmid Daniel, Triengen
- Muff Annamaria, Triengen (bis 31.07.2023)
- Lindemann Daniel, Winikon
- Pfenniger Anita, Triengen
- Fellmann Ralph, Triengen
- Hecht Raphael, Kulmerau (bis 06.05.2024)
- Schwegler Lukas, Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur (beratende Funktion)

Externe Beratung: Horvath Gabriele, Ortsplanerin, suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

5 Bericht der Controlling-Kommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Triengen

Wir haben uns an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom September 2023 ausgiebig eingebracht. Unsere Haltung hat sich nicht verändert.

6 Treu und Glauben sowie Vertrauensschutz bei Auskünften und Zusagen von Behörden

Der Grundsatz von Treu und Glauben gebietet ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr zwischen Privaten und dem Gemeinwesen. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes bedeutet, dass die Privaten Anspruch darauf haben, in ihrem berechtigten Vertrauen in behördliche Zusicherungen oder in anderes, bestimmte Erwartungen begründetes Verhalten der Behörden geschützt zu werden.

Zwischen dem Prinzip des Vertrauensschutzes und dem Legalitätsprinzip besteht ein Spannungsverhältnis. Letzteres besagt, dass alle Verwaltungstätigkeiten eine gesetzliche Grundlage erfordern. Grundsätzlich geht das Legalitätsprinzip dem Prinzip des Vertrauensschutzes vor.

Zonenpläne und Bauordnungen können grundsätzlich jederzeit geändert werden. Die Grundeigentümerschaft hat keinen Anspruch darauf, dass die bisher für sein Grundstück geltenden Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere die Überbaubarkeit, unverändert bestehen bleiben und nicht einge-

schränkt oder sogar aufgehoben werden. Auf das Prinzip des Vertrauensschutzes können sich Private nur berufen, wenn das für den Erlass zuständige Organ eine Zoneneinteilung *für eine bestimmte Dauer zugesichert* hat. Weiter sind die kommunalen Behörden nur dann in der Lage, Änderungen eines Planes oder einer bestimmten Zoneneinteilung auszuschliessen, wenn die Kompetenz zu einer Planänderung in ihren Händen liegt; andernfalls bleibt eine derartige Zusicherung wirkungslos.

Nicht jede behördliche Auskunft taugt als Vertrauensbasis. So können Äusserungen und Stellungnahmen von Behördenmitgliedern im Vorfeld von Wahlen und Abstimmungen keine Wirkung als Auskunft oder Zusicherung, die Vertrauen begründet, entfalten. Behördliche Auskünfte stehen so dann unter dem stillschweigenden Vorbehalt der Rechtsänderung. Ändert sich die Gesetzgebung, können sich Private nicht auf eine frühere Auskunft berufen, es sei denn, die auskunftserteilende Behörde sei für die Rechtsänderung selber zuständig und die Auskunft sei gerade im Hinblick auf diese Änderung erteilt worden, oder die Behörde hätte die Pflicht zur Orientierung auch über die möglichen Rechtsänderungen gehabt.

(aus: Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich 2020; S. 144 ff.)

7 Aktenaufgabe Gemeindeversammlung und Ablauf

Die Vorlage besteht aus folgenden grundeigentümerverbindlichen Dokumenten, die der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt werden:

- Zonenplan Siedlung, Änderung Triengen, 1:2'000 vom 5. September 2024
- Zonenplan Siedlung, Änderung Kulmerau und Wilihof, 1:2'000 vom 5. September 2024
- Zonenplan Siedlung, Änderung Winikon, 1:2'000 vom 5. September 2024

Die wichtigsten Änderungen sind im Folgenden kurz zusammengefasst. Die ausführlichen Erläuterungen aller Planungsinhalte können dem Planungsbericht entnommen werden. Orientierend liegen folgende Unterlagen auf:

- Zonenplan Siedlung, nach Änderung Triengen, 1:2'000 vom 5. September 2024
- Zonenplan Siedlung, nach Änderung Kulmerau und Wilihof, 1:2'000 vom 5. September 2024
- Zonenplan Siedlung, nach Änderung Winikon, 1:2'000 vom 5. September 2024
- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV, Teilrevision Rückzonungen, vom 14. Juni 2023
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements Kanton Luzern, Stellungnahme vom 16. Mai 2019 Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements Kanton Luzern, Vorprüfungsbericht vom 3. Februar 2021
- Botschaft des Gemeinderats zur öffentlichen Auflage zur Teilrevision der Ortsplanung Rückzonungen
- Botschaft des Gemeinderates zur 2. öffentlichen Auflage Teilrevision der Ortsplanung Rückzonungen
- Protokoll Gemeindeversammlung vom 18. September 2023
- Schreiben Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) vom 18. Dezember 2023 zur Festlegung des weiteren Verfahrens

- Schreiben Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) vom 5. Juli 2024 mit erneuter Aufforderung, das Verfahren abzuschliessen
- Besprechung mit BUWD vom 18.12.2024 «Aktennotiz Besprechung Rückzonung Triengen, Weiteres Vorgehen»

Die definitive Aktenauflage (Gemeindeverwaltung, Homepage Ortsplanung) bleibt vorbehalten, sie erfolgt 16 Tage vor der Gemeindeversammlung (§ 17 Gemeindeordnung).

Die Stimmberechtigten haben jeden Teil-Zonenplan separat zu beschliessen (siehe Traktandenliste). Bei der Behandlung der einzelnen Zonenpläne wird zuerst über allfällige zurückgezogene und gütlich erledigte Einsprachen orientiert. Über diese haben die Stimmberechtigten keinen Beschluss zu fassen. Anschliessend folgt die Beschlussfassung zu den Einsprachen, die nicht erledigt werden konnten. Die im Rahmen der Behandlung der einzelnen Einsprachen (Einzelberatung) beschlossenen Änderungen und Ergänzungen gelten nur unter Vorbehalt der Beschlussfassung zum jeweiligen Änderungsplan (sog. Schlussabstimmung §§ 118, 120 Stimmrechtsgesetz StRG). Der Antrag an die Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung erfolgt jeweils unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den Einsprachen.

Wer nicht stimmberechtigt ist, darf an der Gemeindeversammlung weder das Wort ergreifen noch Anträge stellen (§ 104 Abs. 4 StRG). Dies gilt auch für betroffene Grundeigentümerschaften. Es sind jedoch die Verfahrensbeschlüsse anlässlich der Gemeindeversammlung selbst massgebend.

8 Kriterien zur Beurteilung der Rückzonungsflächen

Anhand folgender Kriterien wurden die von der Dienststelle rawi ermittelten Flächen überprüft und für eine Rückzonung beurteilt:

Raumplanerische Zweckmässigkeit:

- Bestehende Bebauung,
- Lage innerhalb der Gemeinde,
- Lage in der Bauzone,
- Erschliessung nach Art. 19 RPG (Strasse, Leitungen, öffentlicher Verkehr),
- Bebaubarkeit der Parzelle (Vorliegen von Einschränkungen wie Abstände, Naturgefahren usw.).

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

- Dauer der Einzonung (Grundstück mehr als 10 Jahre eingezont),
- bestehender rechtsgültiger Gestaltungs- oder Bebauungsplan (Datum der Genehmigung),
- Bauabsicht, eingereichtes Bauprojekt oder kürzlich erfolgter Handwechsel (vor Bekanntwerden der Rückzonungsstrategie).

9 Zonenplanänderungen und Reduktion Bauzonenfläche

In den Änderungsplänen sind alle Änderungen farbig dargestellt, unveränderte Bauzonenflächen sind grau abgebildet. In den Plänen nach Änderung ist die Situation nach genehmigter Teilrevision ersichtlich. Das Planungsbüro suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde für die Teilrevision Rückzonungen einen umfassenden Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) erstellt. Gemäss Überbauungsstand der Gemeinde Triengen waren im Jahr 2019 über die Gesamtgemeinde 13 % der Wohn- und Mischzonen unüberbaut (Quelle: LUBAT 2020). Bei den Ortsteilen stellt sich die Situation unterschiedlich dar: In Triengen sind 11 % der Wohn-/Mischzonen unüberbaut, in Kulmerau 26 %, in Wilihof 6 % und in Winikon 20 %.

In Kapitel 4 des orientierenden Planungsberichts werden alle betroffenen Parzellen detailliert abgehandelt. Folgende Parzellen werden in die Landwirtschaftszone ausgezont:

Tab. 1 Übersicht Rückzonungen, Stand Erlass vom 18.09.2023

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

Tab. 2 Übersicht Rückzonungen, Stand Erlass vom 2. Juni 2025

Quartier	Parzellen Nr.	Bauzone rg	Bauzone neu	Fläche für Auszonung
Kulmerau	36	GZ	W3A	-182 m ²
Kulmerau	122	W2A	L	2'638 m ²
Kulmerau	280	W2A	L	1'431 m ²
Triengen	294 (Teil)	W2A	L	332 m ²
Triengen	307	W2A	L	384 m ²
Triengen	1045	W2A	L	995 m ²
Winikon	146	AW3	L	114 m ²
Total				5'712 m²

In Kap. 4.3 des Berichts werden Flächen abgehandelt, die gemäss rawi Rückzonungsflächen sind, bei denen es jedoch neben einer Auszonung in die Landwirtschaftszone auch andere Möglichkeiten gibt, um diese dauerhaft von einer Überbauung freizuhalten (Konkretisierung durch die Gemeinde). Diese Flächen werden entweder den Grünzonen zugewiesen, es wird eine reduzierte Überbauungsziffer oder eine Baubegrenzungslinie festgelegt. Die Nutzung als Hausumschwung und für Gartenanlagen sind weiterhin zulässig.

In Kap. 5 werden Flächen abgehandelt, die nicht rückgezont werden, da aktuelle Erkenntnisse und Nachweise zur Zweck- und Verhältnismässigkeit vorliegen. Zu Beginn des Planungsprozesses waren diese Flächen noch als potenzielle Rückzonungsflächen gemäss den oben aufgelisteten Kriterien beurteilt worden.

Insgesamt hätte die Bauzonenfläche um 3.06 ha reduziert (Rückzonung in Landwirtschaftszone: 28'421 m², Umzonung in Grünzone: 2'137 m²) werden sollen, womit die Gemeinde dem Auftrag zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen nachgekommen wäre. Durch die Detailbehandlung an der Gemeindeversammlung vom 18.09.2023 mit Gutheissung zahlreicher Einsprachen haben sich die Rückzonungen auf 0.71 ha Bauzonenfläche reduziert (Rückzonung in Landwirtschaftszone: 5'712 m², Umzonung in Grünzone 2'137 m²). Zusätzlich werden einige Flächen in den Wohnzonen hinsichtlich einer künftigen Überbauung durch Baubegrenzungslinien eingeschränkt. Insgesamt wird die theoretische Bauzonenkapazität nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen um 200 Einwohner von 6'100 auf 5'900 Einwohnerinnen und Einwohner reduziert, sondern neu um 65 Einwohnerinnen und Einwohner auf 6'050 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Gemeinde Triengen verfügt damit über mehr als ausreichende Bauzonenreserven für die prognostizierte Einwohnerzahl bis 2035 von 4'850.

10 Einwohnerkapazitäten

Gemäss Berechnungen des Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tools (LUBAT) verfügt die Gemeinde Triengen aufgrund der rechtsgültigen Zonenpläne über eine theoretische Einwohnerkapazität von 6'100 Personen. Gemäss vorliegender Teilrevision Rückzonungen vermindert sich die Kapazität nicht mehr um rund 200 auf 5'900 Personen, sondern um 65 auf 6'050 Personen. Die Einwohnerkapazitäten werden durch die Rückzonungen neu um rund 0.82 % statt 3.3 % reduziert, in den unüberbauten Bauzonen um rund 4.9 % statt 27.4 %.

Tab. 3 Bauzonenkapazität revidierter Zonenplan der Gemeinde Triengen, Stand Erlass vom 18.09.2023 (Quelle: LUBAT 2020)

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

Tab. 4 Bauzonenkapazität revidierter Zonenplan der Gemeinde Triengen, Stand 2. Erlass vom 2. Juni 2025 (Quelle: LUBAT 2020)

Kapazität	Einwohner ZP rg	Einwohner ZP revidiert	Differenz
Überbaute Bauzone (IST)	3'917	3'917	
Nachverdichtung in Wohn- und Mischzonen (Kapazität)	755	807	+52
Unüberbaute Bauzone (Kapazität)	828	710	- 118
Total Bauzone	5'500	5'434	- 66
Total Gemeindegebiet (Rundung)	6'100	6'050	- 50

Bei der Anwendung des Wachstumsfaktors von 0.4 % pro Jahr gemäss Gemeindekategorie L1 beträgt die massgebende Einwohnerzahl im Jahr 2035 für die Beurteilung eines künftigen Einzugsbedarfs ca. 4'850 Einwohner. Die Einwohnerkapazität beträgt gemäss den neuen Zonenplänen rund 6'050 statt 5'900 Einwohner.

11 Baufrist bis Ende 2025

Bei einigen Flächen wird eine Rückzonung zwar als raumplanerisch zweckmässig, zurzeit jedoch als nicht verhältnismässig beurteilt. Per 1. Januar 2026 erhalten diese Flächen ebenfalls den Status als Rückzonungsfläche, sollten sie bis Ende 2025 nicht überbaut sein, und sind ab diesem Zeitpunkt von einer Bebauung freizuhalten (Planungsbericht Kapitel 4.1). Gemäss § 38 Abs. 2 ff PBG kann die Gemeinde mit interessierten Grundeigentümern Verträge über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland abschliessen oder ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben, sofern keine vertragliche Einigung zustande kommt. Auf den Beilageplänen des Kantons zur Stellungnahme der potenziellen Rückzonungsflächen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements vom 11. Dezember 2019 sind diese sog. orangen Flächen ersichtlich. Eine Orientierung der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch die Gemeinde hat stattgefunden. Mit dem BUWD ist nach Annahme der Vorlage zu klären, inwieweit diese Frist verlängert werden kann.

12 Orientierung über das Auflageverfahren

12.1 Auflageverfahren

Die öffentliche Auflage fand in der Zeit vom 12. April bis 11. Mai 2021 statt. Die aufgelegten Unterlagen entsprachen den im Vorprüfungsbericht vom Kanton geforderten Auflagen und Anpassungen. Fristgerecht gingen 23 Einsprachen ein, davon eine informelle Eingabe, die nicht als Einsprache zu behandeln ist. Im Juni 2021 wurden mit den Einsprechern Einspracheverhandlungen durchgeführt und versucht, eine gütliche Erledigung der Einsprachen zu erzielen.

Die öffentliche Auflage ist gemäss § 62 PBG bei wesentlichen Änderungen für betroffene Dritte zu wiederholen. Da die Rückzonungen von hohem öffentlichem Interesse sind, wurden die aufgrund der Einsprachenerledigung vorgenommenen Änderungen erneut öffentlich aufgelegt, auch wenn es sich um unwesentliche Änderungen handelt. Die bereinigten Unterlagen der Teilrevision Rückzonungen wurden vom 7. Februar bis 8. März 2022 erneut öffentlich aufgelegt. Während der zweiten öffentlichen Auflage gingen erneut drei Einsprachen ein, wovon zwei Einsprecher ihre Anträge aus der ersten öffentlichen Auflage nur wiederholten oder präzisierten. Die kantonale Dienststelle rawi hat eine Einsprache zur Änderung aufgrund einer Einsprachenerledigung erhoben und Akteneinsicht verlangt bei einem gleichzeitigen Verzicht auf eine Verhandlung. Im Mai 2022 wurden mit den Einsprechern erneut Einspracheverhandlungen durchgeführt und versucht, eine gütliche Erledigung der Einsprachen zu erzielen.

Die Botschaften zu den beiden öffentlichen Auflagen sowie jene zur Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 dienen als verbindliche Beratungsgrundlagen für die Gemeindeversammlung, sofern in dieser Botschaft nicht ausdrücklich auf Änderungen hingewiesen wird.

12.2 Behandlung der Einsprachen

Von Mai bis Juli 2021 und März bis Mai 2022 fanden Einspracheverhandlungen statt. Der Gemeinderat hatte aufgrund der Vorgaben des Kantons keinen oder nur einen sehr geringen Ermessensspielraum.

Die Erläuterungen zu den Einsprachen können dem Planungsbericht Abs. 9.1 sowie der Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 18. September 2023 entnommen werden.

13 Zonenplan Siedlung, Änderung Triengen

Für die vom Kanton vorgegebenen Rückzonungsflächen hat die Gemeinde eine Beurteilung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit sowie eine vertiefte Interessenabwägung vorgenommen. Die öffentliche Auflage entspricht dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern vom 3. Februar 2021. Detaillierte Erläuterungen sind dem Planungsbericht der suisseplan Ingenieure AG vom 28. Oktober 2022 zur Teilrevision Rückzonungen (Stand Erlass) zu entnehmen. Im Zonenplan Siedlung Teil 1 Nord/Ost sind im Ortsteil Triengen die nachfolgenden Grundstücke von einer Umzonung betroffen.

13.1 Betroffene Grundstücke

Abkürzungen: Zweigeschossige Wohnzone A (W2A), Grünzone (GZ), Landwirtschaftszone (L)

Ortsteil, Lage	GS Nr.	Bisher	Neu	m2
Triengen, Weinberg/Rütihof	294	W2A	L	332
Triengen, Weinberg/Rütihof	307	W2A	GZ	300
Triengen, Weinberg/Rütihof	307	W2A	L	384
Triengen, Weinberg/Rütihof	1045	W2A	L	995

13.2 Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage aufgrund der Einsprachenerledigung

Grundstück Nr. 294, Burgstrasse 2, Triengen, Hofer-Brunner Barbara, Luzern (Einsprache Nr. 15, Vgl. 4.1.4 Planungsbericht)

Die Einsprecherin hat gegen die Teilrevision der Ortsplanung – Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Am 16. Juni 2021 fand eine Einspracheverhandlung statt. Die Einsprecherin erhob auch Einsprache gegen die 2. öffentliche Auflage (Eingabe der Einsprecherin vom 8. März 2022). Eine weitere Einspracheverhandlung fand am 9. Mai 2022 statt. Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnte eine gütliche Einigung erzielt werden.

Wortlaut Anträge Einsprecherin 1. öffentliche Auflage:

(1) Erneute, sachgemässe Überprüfung der Kriterien zur Rückzonung des Grundstücks Nr. 294, Triengen in Bauland. (2) Konkrete, nachvollziehbare Begründungen zur Rückzonung des Grundstücks 294, Triengen. (3) Überarbeitung aller Grundstücke der Gemeinde Triengen mit ähnlichen Ausgangslagen/Kriterien wie Grundstück Nr. 294 zur Rückzonung.

Auszug Begründung Einsprecherin zu Einsprache 1. öffentliche Auflage:

(1) Gemäss Schreiben BUWD vom 03.02.2021 sind Einzonungen nicht zulässig, solange überdimensionierte Bauzonen bestehen. Vergleich Parzellen Nrn. 294 und 1274 (Steibäre). Auf Parzelle Nr. 294 bestehen Bauvorhaben, Pläne wurden bereits bei Gemeinde abgegeben.

(2) Schreiben BUWD vom 03.02.2021: Gemäss Beurteilungskriterien zur Rückzonung sind viele weitere Grundstücke geeignet, z. B. Parzellen Nrn. 295, 295, 308, 311, 312, 323, 422, 921, 1274. Welche Gründe sprechen für Umzonung der Parzelle Nr. 294, aber nicht für Umzonung Parzelle Nr. 307? Parzelle Nr. 294 wird unverhältnismässig gross neu abparzellierte und umgezont. In anderen Rückzonungsgebieten werden immer noch neue Bauvorhaben geplant (Parzelle Nr. 422), Einsprecherin durfte dies bereits ab 2018 nicht mehr tun.

(3) Wieso wird nicht von allen potenziellen Grundstücken proportional abparzellierte und rückgezont?

Wortlaut Anträge Einsprecherin 2. öffentliche Auflage:

(1) Die Einsprache sei gutzuheissen. (2) Die Grundstücke Nrn. 274 und 279, beide GB Kulmerau seien der Landwirtschaftszone zuzuweisen. (3) Das Grundstück Nr. 307 der Einsprecherin (384 m²) sei der Landwirtschaftszone zuzuweisen. (4) Als Kompensation für die Zuweisung des Grundstücks Nr. 307 zur Landwirtschaftszone seien 713 m² des Grundstücks Nr. 294, GB Triengen unverändert in der Wohnzone zu belassen. (5) Die Flächen des Grundstücks Nr. 294, GB Triengen, die wegen des Gewässerraums nicht überbaut werden können, ca. 278 m², seien der Grünzone zuzuweisen. (6) [...] (7) Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Einwohnergemeinde Triengen.

Auszug Begründung Einsprecherin zu Einsprache 2. öffentliche Auflage:

Der Tauschvorschlag mit Parzelle Nr. 307 gemäss Einspracheverhandlung sei recht- und zweckmässig, es sei nicht nachvollziehbar, wieso Parzellen Nrn. 274 und 279 Kulmerau statt Parzelle Nr. 294 Triengen in Bauzone belassen wird. Es besteht Konkurrenzverhältnis zwischen den Grundstücken und jenem der Einsprecherin. Indem die Gemeinde Triengen das Grundstück Nr. 307, GB Triengen nicht als Rückzonungsfläche bezeichnet als teilweise Kompensation für das Belassen von Teilflächen des Grundstücks Nr. 294 sowie der Grundstücke Nrn. 274 und 279, beide GB Kulmerau, zumindest teilweise von der Rückzonung ausnimmt, verschlechtert sich die Position der Einsprecherin betreffend die Beurteilung der Rückzonung ihres Grundstücks Parzelle Nr. 294. Die Anwendung der Härtefallpraxis für das Grundstück Nr. 274 sowie eines Teils des Grundstücks Nr. 279 GB Kulmerau widerspricht offensichtlich dem geltenden Recht und der Rechtsprechung.

Nichtbezeichnung der Parzelle Nr. 307 Triengen in 2. öffentlicher Auflage ist aufgrund vorgeschlagener Kompensation zur Rückzonungsfläche auf Parzelle Nr. 294 Triengen unverständlich. Aufgrund der Einspracheverhandlung erwartete die Einsprecherin eine Korrektur des Zonenplans, da sie klar der Auffassung sei, dass ihr Tauschvorschlag recht- und zweckmässig sei und jedenfalls im Planungsermessen der Gemeinde liege.

Erwägungen des Gemeinderates

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

Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Triengen,
Stand öffentliche Auflage



Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Triengen, Stand 2.
Erlass vom 18.09.2023



13.3 Nicht erledigte Einsprachen

Grundstücke Nrn. 294 (teilw.), Burgstrasse 2; 1045, Bachtalen, und 1274, Steinbären, GB Triengen, WWF Schweiz und WWF Luzern (Einsprache Nr. 20, vgl. 9.3 Planungsbericht)

Die Einsprechenden haben gegen die Teilrevision der Ortsplanung – Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Am 17. Juni 2021 fand eine Einspracheverhandlung statt.

Wortlaut Anträge Einsprechende:

(1) Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung (Rückzonungen) sei zu überarbeiten. Namentlich seien mehr Rückzonungen vorzunehmen. (2) Eventualiter: Es sei ein verbindliches Verfahren aufzuzeigen, wie die Überkapazitäten an Bauzonen bis Ende 2023 auf das rechtmässige Mass reduziert werden. (3) Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der öffentlichen Hand.

Auszug Begründung Einsprechende:

Namentlich seien mehr Rückzonungen vorzunehmen. Die Gemeinde zont aktuell noch mindestens 0.5 ha zu wenig aus. Gemäss verbindlicher Vorgabe der Dienststelle rawi müsste die Gemeinde mind. 3.74 ha aus-/rückzonen. Leider plane die Gemeinde lediglich Aus- und Rückzonungen von ca. 3.24 ha. Dies entspreche lediglich einer Reduktion der Baulandüberreserven um ca. 28 %. Dies wird als Missachten der rechtlichen Vorgaben beurteilt. Zudem zeige die Gemeinde nicht auf, welche Schritte sie in der Gesamtrevision der Ortsplanung plant, um die übergrosse Schere zwischen Baulandreserven und schwachem Bevölkerungswachstum zu schliessen gedenkt. Die Einsprechenden schlagen folgende weitere Flächen zur Rückzonung vor:

Grundstücke zur Auszonung beantragt	Bisher	Situation gemäss Stand Erlass
Parz. Nr. 294 (Triengen, teilweise)	W2A	Umzonung in GZ teilw., Auszonung in L teilweise, Verbleib in W2A teilw.
Parz. Nr. 1045 (Bachtalen, Triengen)	W2A	Auszonung in L
Parz. Nr. 1274 (Steinbären, Triengen; früher Teil von Parz. Nr. 459)	W2B	unverändert Bauzone (seit 2016 eingezont, Auszonung zurzeit nicht verhältnismässig)
Parz. Nr. 185 (Kulmerau)	W2B	(unverändert Bauzone)

Erwägungen des Gemeinderates

Die Parzellen 294 (Triengen, teilweise) und Nr. 1045 (Triengen) werden ausgezont, zusätzlich wird als Kompensation Parzelle 307 ausgezont (vgl. Abs. 13.2). Die Einsprache kann in diesem Sinn als erledigt gelten.

Gewisse Flächen können aus Gründen der Verhältnismässigkeit zurzeit nicht ausgezont werden (jüngere Gestaltungspläne, Härtefälle, etc.). Die Rückzonung von Grundstück Nr. 1274 Triengen (früher Teil von GS 459) wäre zurzeit nicht verhältnismässig, nachdem die Einzonung im Jahr 2016 mit einer Auszonung kompensiert worden ist und sich ein Gestaltungsplan in Erarbeitung befindet. Im Plan der Dienststelle rawi ist die Fläche orange markiert. Hier wird eine Baufrist bis Ende 2025 festgelegt, ansonsten wird die Fläche der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Im Übrigen wurden bereits sämtliche unüberbauten und weitgehend unüberbauten Grundstücke der Wohn- und Mischzonen im Hinblick auf eine potenzielle Rückzonung systematisch anhand der Kriterien des Kantons geprüft. Gemäss Vorprüfungsbericht des BUWD vom 3. Februar 2021 stimmt die vorliegende Teilrevision des Zonenplans mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen

überein, sofern die angebrachten Vorbehalte berücksichtigt werden. Die Vorbehalte wurden umgesetzt. Eine Überarbeitung der Teilrevision wäre nicht zielführend.

Bei den Vorgaben des Richtplans bzw. der darauf abgestützten Rückzonungsstrategie und der darauf beruhenden Bezeichnung potenzieller Rückzonungsflächen handelt es sich nicht um parzellenscharfe grundeigentümerverbindliche Anordnungen, sondern nur – aber immerhin – um behördenverbindliche Aufträge (vgl. Art. 9 Abs. 1 RPG und Art. 22 RPV; § 11 PBG). Die Flächenangaben gelten in diesem Sinn nicht als verbindliche Vorgaben.

Die Einsprecher wollen verhindern, dass mit Baugesuchen «Fakten» gebildet werden, welche dem Raumplanungsrecht widerlaufen. Sie erachten eine Planungszone als sinnvoll. Es ist auf einigen Flächen eine Überbauungsfrist bis 2025 vorgesehen. Dies gewährleistet eine Überbauung bzw. ansonsten eine Auszonung.

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Triengen wird nach der Umsetzung der vorliegenden Teilrevision RPG-konform sein. Eine Planungszone i. S. v. § 81 PBG ist nur zur Sicherung der Nutzungsplanung bzw. einer vorgesehenen Planungsmassnahme zweckmässig. Weitere Massnahmen sind nicht angezeigt.

Anträge Gemeinderat

- Die Einsprache von WWF Schweiz und WWF Luzern, mehr Rückzonungen vorzunehmen, insbesondere das Grundstück Nr. 1274 GB Triengen auszuzonen, sei abzuweisen, soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist.
- Der Eventualantrag von WWF Schweiz und WWF Luzern, es sei ein verbindliches Verfahren aufzuzeigen, wie die Überkapazitäten an Bauzonen bis Ende 2023 auf das rechtmässige Mass reduziert werden, sei abzuweisen.

Beschlussfassung Gemeindeversammlung vom 18. September 2023

Die Gemeindeversammlung ist den Anträgen des Gemeinderats gefolgt. Die Einsprache und der Eventualantrag von WWF Schweiz und WWF Luzern gelten somit als abgewiesen. Die Detailbehandlung hat in diesem Punkt keine Auswirkungen auf die Schlussabstimmung.

13.4 Beschluss über den Zonenplan Siedlung, Änderung Triengen, 1:2'000 vom 5. September 2024

Antrag des Gemeinderates

Die Änderungen im Zonenplan Triengen, 1:2'000, sind unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den Einsprachen und der Detailbehandlung an der Gemeindeversammlung zu genehmigen.

14 Zonenplan Siedlung, Änderung Winikon

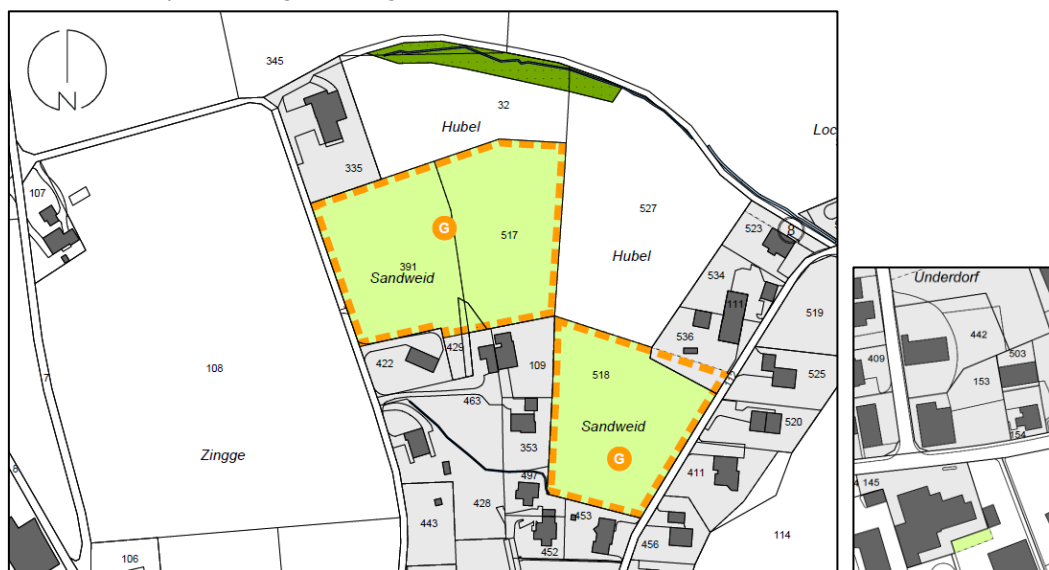
Für die vom Kanton vorgegebenen Rückzonungsflächen hat die Gemeinde eine Beurteilung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit sowie eine vertiefte Interessenabwägung vorgenommen. Die öffentliche Auflage entspricht dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern vom 3. Februar 2021. Detaillierte Erläuterungen sind aus dem Planungsbericht der suisseplan Ingenieure AG vom 28. Oktober 2022 zur Teilrevision Rückzonungen (Stand Erlass) zu entnehmen. Im Zonenplan Siedlung Teil 2 Süd/West sind im Ortsteil Winikon die nachfolgenden Grundstücke von einer Umzonung betroffen.

14.1 Betroffene Grundstücke

Abkürzungen: Zweigeschossige Wohnzone B (W2B), Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone (AW3), Landwirtschaftszone (L)

Ortsteil, Lage	GS Nr.	Bisher	Neu	m2
Winikon, Unterdorf	146	AW3	L	114
Winikon, Sandweid	391	W2B	L	4'601
Winikon, Hubel	517	W2B	L	4'479
Winikon, Sandweid	518	W2B	L	5'158

Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Änderung Winikon, Stand Erlass vom 18.09.2023



Legende

Nichtbauzonen

L Landwirtschaftszone

Weitere Festsetzungen

G Gestaltungsplanpflicht löschen

Orientierender Planinhalt

übrige Bauzonen

14.2 Nicht erledigte Einsprachen

14.2.1 Grundstück Nr. 391 und 517, Sandweid/Hubel, Winikon, Fries Josef, Winikon (Einsprache Nr. 3, vgl. 4.1.6 Planungsbericht)

Der Einsprecher hat gegen die Teilrevision der Ortsplanung – Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Am 16. Juni 2021 fand eine Einspracheverhandlung statt.

Wortlaut Anträge Einsprecher:

(1) Die Einsprache sei gutzuheissen. (2) Die Änderung des Zonenplans Winikon sei in dieser Form betreffend die Grundstücke Nrn. 391 und 517, GB Triengen-Winikon, nicht zu bewilligen. Diese beiden Grundstücke seien in der Bauzone zu belassen. (3) Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu lasten der Gemeinde Triengen.

Auszug Begründung Einsprecher:

Unzureichende Interessenabwägung und Verletzung des rechtlichen Gehörs: Die bereits überbaute Parzelle Nr. 355 nördlich der betrachteten Flächen würde durch eine Rückzonung vom übrigen Baugebiet abgetrennt, es entstünde eine Kleinstbauzone. Gemäss Stellungnahme rawi wird jedoch der Gesetzesauftrag zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen (Art. 15 Abs. 2 RPG) wesentlich höher gewichtet als die durch eine Rückzonung entstandene Kleinstbauzone. Mit einem Satz und dem pauschalen Verweis auf die Stellungnahme des rawi, wie dies im Planungsbericht vorliegend getan wird, sei den gesetzlichen Anforderungen an die raumplanerische Interessenabwägung sicherlich nicht Genüge getan. Mit dem pauschalen Hinweis auf eine Stellungnahme des rawi – welche dem Einsprecher nicht vorlag – geht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs einher.

Der Einsprache wurde ein Vorschlag zur Arrondierung der Parzellen Nrn. 391 und 517 für einen «runden» Bauzonenabschluss beigelegt, so würden 6'050 m² ausgezont und Kleinstbauzone (Parzelle Nr. 335) entfielen. Einsprecher könnte unter Umständen einer Rückzonung im reduzierten Umfang einwilligen.

Fehlende Zweckmässigkeit: Im Bericht besteht ein Widerspruch bei der Beurteilung der raumplanerischen Zweckmässigkeit, wonach nur die 2. Bautiefe der Parzelle Nr. 391 als raumplanerisch zweckmässig für eine Auszonung beurteilt wird, bei den Erwägungen aber die Parzelle in ihrer Gesamtheit. Für die Einordnung der etwas sehr knappen (und widersprüchlichen), jedoch sehr weitreichenden Schlussfolgerung hinsichtlich der Zweckmässigkeit der Rückzonung (geht damit doch ein erheblicher Eingriff in das Rechtsgut Eigentum einher), bedarf es der Konsultation eigentumsverfassungsrechtliche Bestimmungen.

Grundsatz Treu und Glauben verletzt: Nicht vertretbar sei, dass der Einsprecher rund ein Drittel der gesamten Rückzonungslast trage. Werde die geplante Rückzonung tatsächlich so umgesetzt, wird der durch die Rückzonung entstandene Vermögensverlust aus materieller Enteignung bei der Schätzungskommission Enteignung geltend gemacht werden müssen. Aufgrund der erheblichen Flächen, welche auf Kosten des Einsprechers zurückgezont werden, liege ein sog. Sonderopfer vor.

Der Einsprecher bemühe sich seit etlichen Jahren um Überbauung der Grundstücke; gemäss Beilagen der Einsprache wurden die Bemühungen des Einsprechers hinsichtlich der Umsetzung des Gestaltungsplans «Sandweid Winikon» anschaulich zusammengefasst.

Keine Baulandhortung: Die Parzellen Nrn. 391 und 517 werden nicht spekulativ gehortet, sondern sollen seit Jahren überbaut werden.

Einzonung in Triengen auf Kosten der Fusionsgemeinden: Dass die beiden Grundstücke des Einsprechers ausgezont werden sollen, ist auch deshalb stossend, weil die Gemeinde Triengen im Jahr 2016 eine erhebliche Fläche von rund 14'000 m² Bauland im Gebiet Steibäre/Lisibüel eingezont hat; im Endresultat auf Kosten der Grundeigentümer, deren Gebiet nun zurückgezont werden muss.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Einsprecher macht geltend, mit der Rückzonung seiner Grundstücke entstehe mit Nr. 335 Winikon eine bundesrechtswidrige Kleinstbauzone und mit seinen Grundstücken eine Baulücke.

Die Einzonung eines isolierten Gebiets ohne Verbindung zum Dorfzentrum und anderen Baugebieten in einer Gemeinde mit grossen Bauzonenreserven wäre vermutlich bundesrechtswidrig, weil damit ein Teil des Raums unzulässigerweise dem Regime der Art. 24 ff. RPG entzogen würde (BGE 142 II 509 E. 2.3 mit Hinweisen). Im vorliegenden Fall geht es jedoch nicht um die Neueinzonung von Nr. 335 Winikon. Winikon bildet keine kompakte Siedlung; es herrscht eine lockere Bebauung vor und auch in der Landwirtschaftszone stehen viele Gebäude. Mit der Auszonung von Grundstück Nr. 391 und Nr. 517 Winikon wird das raumplanerische Ziel, die Streubauweise zu verhindern, nicht unterlaufen. Gemäss Stellungnahme des rawi/BUWD vom 25.03.2019 zur Rückzonungsstrategie von Triengen sei eine massvolle Siedlungsentwicklung, insbesondere durch eine Siedlungsentwicklung nach innen, im Ortsteil Winikon aus raumplanerischer Sicht zweckmässig. Die Siedlungsentwicklung habe sich allerdings auf die Baugebiete im Bereich der Hauptverkehrsstrasse und der öV-Angebotsstufe zu konzentrieren. Daher wurde nichtmal das Belassen der ersten Bautiefe von GS Nr. 391 in der Bauzone, wie von der Gemeinde Triengen im Rahmen der ersten Rückzonungsstrategie beantragt, als zweckmässig beurteilt. Daraus ergab sich der Widerspruch im Planungsbericht, der bereinigt wurde.

Die Grundstücke Nrn. 391 und 517 können nicht als einzelne unbebaute Parzellen innerhalb des Siedlungsgebiets und daher auch nicht als Baulücke betrachtet werden. Die Grundstücke liegen vielmehr ausserhalb des heutigen Siedlungsgebiets, was das Luftbild deutlich veranschaulicht. Dem Gesetzesauftrag zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen (Art. 15 Abs. 2 RPG) kommt unter diesen Umständen ein höheres Gewicht zu. Die Stellungnahme des rawi/BUWD vom 25.03.2019 wurde dem Einsprecher mit dem Protokoll der Einspracheverhandlung zugestellt.

Der Einsprecher hat kein Baugesuch eingereicht, obwohl seine beiden Grundstücke seit 1996 eingezont waren, es sind keine Kaufabsichten oder konkrete Nachfragen belegt. Was den Gestaltungsplan Sandweid betrifft, der dem Kanton im August 2017 zur Vorabklärung und im März 2018 zur Prüfung eingereicht worden ist, ist darauf hinzuweisen, dass sich dieser Gestaltungsplan nicht als bewilligungsfähig erwies und das Verfahren aufgrund von Einsprachen und der notwendigen Klärung bezüglich möglicher Rückzonung sistiert wurde. Daher gilt das Areal auch bezüglich Groberschliessung als nicht hinreichend erschlossen. Eine Bauabsicht des Einsprechers ist aus diesem Grund nicht relevant.

Die Kosten des Rückzonungsverfahrens gehen zu Lasten der Gemeinde Triengen. Parteientschädigungen werden im erstinstanzlichen Verfahren nicht ausgerichtet (§ 201 VRG). Eine allfällige Entschädigung zufolge materieller Enteignung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Zusammenfassend erachtet der Gemeinderat die Rückzonung der Grundstücke Nrn. 391 und 517 in die Landwirtschaftszone als zweck- und verhältnismässig. An der Verhandlung konnte keine Einigung erzielt werden.

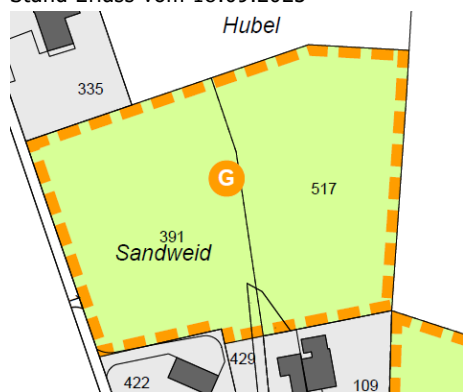
Antrag Gemeinderat

Die Einsprache von Josef Fries sei abzuweisen.

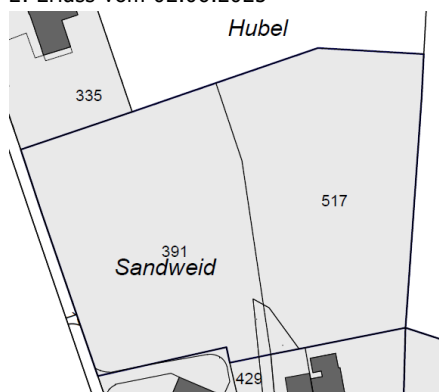
Beschlussfassung Gemeindeversammlung vom 18. September 2023

Die Gemeindeversammlung ist dem Antrag des Gemeinderats nicht gefolgt. Die Einsprache von Josef Fries gilt somit als gutgeheissen. Die Detailbehandlung wirkt sich in diesem Punkt auf die Schlussabstimmung aus: Die Parzellen Nrn. 391 und 517, Winikon, verbleiben in der Bauzone.

Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Winikon,
Stand Erlass vom 18.09.2023



Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Winikon, Stand
2. Erlass vom 02.06.2025



Der Gemeinderat hat die Einsprache zur Abweisung empfohlen, da er der Gemeindeversammlung eine genehmigungsfähige Vorlage mit einer angemessenen Reduktion der überdimensionierten Bauzonen vorlegen musste.

14.2.2 Grundstück Nr. 518, Sandweid, Winikon, EG Sandweid v. d. durch Heller-Fischer Klara Frieda, Fischer-Schärli Verena Joss-Fischer Pia und Fischer Gerhard, Winikon (Einsprache Nr. 19, vgl. 4.1.7 Planungsbericht)

Die Einsprechenden haben gegen die Teilrevision der Ortsplanung – Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Am 10. Juni 2021 fand eine Einspracheverhandlung statt. Einem Kompromissvorschlag haben die Einsprechenden nicht zugestimmt; in der Folge hielten sie an der Einsprache fest.

Wortlaut Anträge Einsprechende:

(1) Die Einsprache sei gutzuheissen. (2) Die Teilrevision Ortsplanung mit Rückzonung der Parzelle Nr. 518/GB Winikon sei nicht zu genehmigen. (3) Eventualiter: Auf eine Rückzonung der Parzelle Nr. 518/GB Winikon sei zu verzichten. (4) Sub-Eventualiter: Die Teilrevision Ortsplanung mit Rückzonungen sei zur Überarbeitung zurückzuweisen. (5) Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt) zu Lasten der Gemeinde Triengen.

Auszug Begründung Einsprechende:

(1) [...]

(2) Bereits 2018 bestand Bereitschaft zur Überbauung mit Erarbeitung eines Gestaltungsplans, das Verfahren wurde von der Gemeinde nach grossem finanziellem Aufwand sistiert.

Der Gemeinderat und die Verantwortlichen der Gemeindeverwaltung haben gegenüber der Einfachen Gesellschaft wiederholter bestätigt, dass das GS 518/GB Winikon in der Bauzone belassen werden soll. Mit öffentlicher Auflage kam Kehrtwende und der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten die Rückzonung.

Damit werde eine (bauliche) Entwicklung im Ortsteil Winikon in den nächsten Jahren oder Jahrzehnten erheblich oder sogar ganz verunmöglicht. Erst gerade im Jahr 2016 wurden 9'000 m² Bauland in Winikon eingezont, obwohl Parzelle Nr. 518 noch unbebaut war.

Die Parzelle Nr. 518 erfüllt vier zentrale Rückzonungskriterien nicht: Sie ist nicht für Landwirtschaft/FFF (Fruchtfolgeflächen) geeignet, sie stellt eine Baulücke im wörtlichen Sinn dar, keine Verletzung des Konzentrationsgebotes, gute verkehrliche Erschliessung vorhanden.

Fortwährende Bauabsicht: Die Einsprecher haben in den vergangenen 18 Jahren sehr grosse Anstrengungen unternommen, um die Überbauung des GS 518 zu ermöglichen. Die erste Erarbeitung des Gestaltungsplans erfolgte 2012, der Gemeinderat bestätigte aufgrund der Lage inmitten der bebauten Bauzone den Verbleib in der Bauzone und sah von einer Auszonung ab. Im Januar 2018 reichten die Einsprechenden die kompletten Gestaltungsplan-Unterlagen zur Vorprüfung an die Gemeinde bzw. den Kanton ein. Nach Überarbeitung konnte dieser vom 22.11.2018 bis 11.12.2018 öffentlich aufgelegt werden und es ergingen keinerlei Einsprachen. 2018 erfolgte die Sistierung des Gestaltungsplan-Verfahrens und daraufhin kam das kantonale BUWD unverständlich zum Schluss, es sei aufgrund der fehlenden Bewilligung des Gestaltungsplans doch verhältnismässig, die Parzelle auszunutzen. Dabei ist einzig die Sistierung des Bewilligungsverfahrens Grund dafür, dass der Gestaltungsplan bis heute nicht bewilligt ist. Dies kann jedoch nicht den Einsprechenden angelastet werden.

Fehlende Verhältnismässigkeit: Die Begründung zur Verhältnismässigkeit im Planungsbericht sei nicht nachvollziehbar, einseitig und aktenwidrig.

(3) Gemeindeautonomie: Gem. Rechtsgutachten Rückzonungsstrategie Kanton LU besteht auf Gemeindeebene die Möglichkeit, die parzellenscharfe Festlegung der Rückzonungsflächen selber vorzunehmen. Nachdem der Gemeinderat mit Schreiben vom 01.04.2021 die Parzelle Nr. 518 nicht als Rückzonungsfläche sah, sei die Gemeinde vom BUWD im Rahmen der Vorprüfung dazu genötigt

worden, Parzelle Nr. 518 auszuzonen. Wegen der Lage in der Bauzone seien allenfalls besser geeignete Fläche in Erwägung zu ziehen. Die Gemeinde müsse in der Lage sein, die Vorgaben des Kantons ausführlich zu prüfen, sonst verletze sie selbst die Gemeindeautonomie

(4) Es sei eine umfassende Interessenabwägung im Rahmen der Gemeindeautonomie und insb. auch eine Prüfung alternativer Auszonungsflächen durchzuführen

(5) Wenn die Gemeinde sich nun ohne weitere Überprüfung allfälliger alternativer Rückzonungsflächen dem Diktat des Kantons unterordne, so verletze sie zugleich treuwidrig das schützenswerte Vertrauen der Einsprecher. Daher ist im Fall einer Auszonung von einer vollen Entschädigungspflicht auszugehen.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Kriterien zur Beurteilung der Flächen sind vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) vorgegeben und für die Gemeinde massgeblich.

Der Ortsteil Winikon weist eine lockere Bebauung auf. Gemäss Stellungnahme des BUWD vom 25.03.2019 zur Rückzonungsstrategie von Triengen sei eine massvolle Siedlungsentwicklung, insbesondere durch eine Siedlungsentwicklung nach innen, im Ortsteil Winikon aus raumplanerischer Sicht zweckmässig. Die Siedlungsentwicklung habe sich allerdings auf die Baugebiete im Bereich der Hauptverkehrsstrasse und der öV-Angebotsstufe zu konzentrieren. Es besteht daher kein öffentliches Interesse an der Schliessung von Lücken im Baugebiet. Angesichts der lockeren Siedlungsstruktur von Winikon ist die Lage von Grundstück Nr. 518 nicht entscheidend. Unter diesen Umständen kommt auch der Erschliessung des Grundstücks keine entscheidende Bedeutung zu.

Ein Baugesuch haben die Einsprecher unbestrittenerweise nicht eingereicht, obwohl ihr Grundstück seit mindestens 1996 eingezont ist. Was den Gestaltungsplan Sandweid betrifft, der bereits 2012 in einem ersten Entwurf, anschliessend sistiert und 2018 erneut zur Vorabklärung beim Kanton eingereicht worden ist, ist darauf hinzuweisen, dass sich dieser Gestaltungsplan nicht als bewilligungsfähig erwies und das Verfahren aufgrund der notwendigen Klärung bezüglich möglicher Rückzonung sistiert wurde. Eine Bauabsicht der Einsprecher ist aus diesem Grund nicht relevant. Das nachgewiesene Kaufinteresse besteht erst seit 2017. Die Planungsvorleistungen und das Kaufinteresse sind daher nicht höher zu gewichten als die Tatsache, dass noch kein genehmigter Gestaltungsplan vorliegt, obwohl die Fläche bereits seit über 25 Jahren eingezont ist.

Die fehlende Eignung für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ist kein Kriterium gegen eine Rückzonung. Nach Ansicht des Gemeinderats ist eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung von Grundstück Nr. 518 möglich (beispielsweise als Weide).

Es wurden bereits sämtliche unüberbauten und weitgehend unüberbauten Grundstücke der Wohn- und Mischzonen der Gemeinde Triengen im Hinblick auf eine potenzielle Rückzonung geprüft. Eine Überarbeitung der Teilrevision wäre nicht zielführend. Die Einsprecher vermögen denn auch keine Beispiele von alternativen Flächen aufzuführen, welche anstelle ihres Grundstücks auszuzonen wären.

Unter Abwägung der verschiedenen Interessen erweist sich eine Rückzonung von Nr. 518 aus Sicht des Gemeinderats als unumgänglich. Die Gemeinde hat von ihrem Ermessen Gebrauch gemacht und im Rahmen des Entwurfs der Rückzonungsstrategie die Planungsvorleistungen im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung gegenüber dem Kanton geltend gemacht. Das öffentliche Interesse an einer Reduktion der Bauzonen wird jedoch höher gewichtet, weshalb die Rückzonung als verhältnismässig beurteilt wird.

Die Kosten des Rückzonungsverfahrens gehen zu Lasten der Gemeinde Triengen. Parteientschädigungen werden im erstinstanzlichen Verfahren nicht ausgerichtet (§ 201 VRG). Eine allfällige Entschädigung zufolge materieller Enteignung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Zusammenfassend erachtet der Gemeinderat die Rückzonung von Grundstück Nr. 518 in die Landwirtschaftszone als zweck- und verhältnismässig. An der Verhandlung konnte keine Einigung erzielt werden.

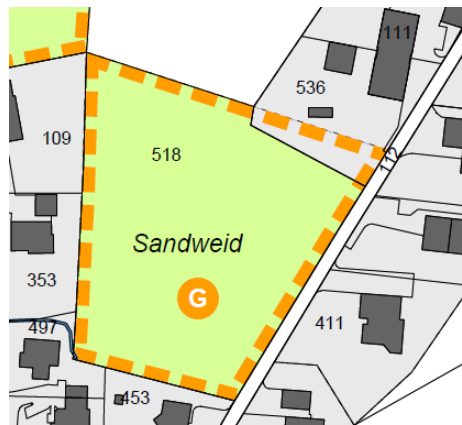
Anträge Gemeinderat

- Die Einsprache von Klara Frieda Heller-Fischer, Verena Schärli-Fischer, Pia Joss-Fischer und Gerhard Fischer für die EG Sandweid, die Teilrevision Ortsplanung mit Rückzonung der Parzelle Nr. 518/GB Winikon sei nicht zu genehmigen, sei abzuweisen.
- Der Eventualantrag von Klara Frieda Heller-Fischer, Verena Schärli-Fischer, Pia Joss-Fischer und Gerhard Fischer für die EG Sandweid, auf eine Rückzonung der Parzelle Nr. 518/GB Winikon sei zu verzichten, sei abzuweisen.
- Der Sub-Eventualantrag von Klara Frieda Heller-Fischer, Verena Schärli-Fischer, Pia Joss-Fischer und Gerhard Fischer für die EG Sandweid, die Teilrevision Ortsplanung mit Rückzonungen sei zur Überarbeitung zurückzuweisen, sei abzuweisen.

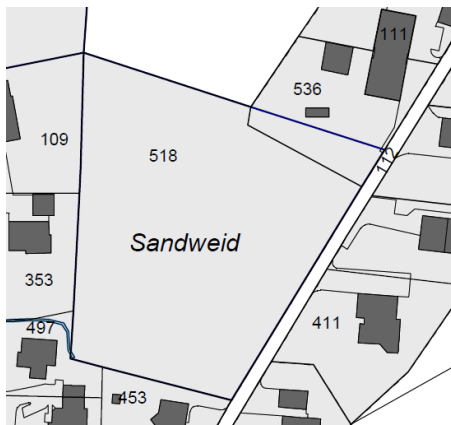
Beschlussfassung Gemeindeversammlung vom 18. September 2023

Die Gemeindeversammlung ist dem Antrag des Gemeinderats zur Abweisung des Eventualantrags nicht gefolgt. Die Einsprache von Klara Frieda Heller-Fischer, Verena Schärli-Fischer, Pia Joss-Fischer und Gerhard Fischer für die EG Sandweid gilt somit als gutgeheissen. Die Detailbehandlung wirkt sich in diesem Punkt auf die Schlussabstimmung aus: Die Parzellen Nr. 518, Winikon, verbleibt in der Bauzone. Über den Haupt- und den Sub-Eventualantrag ist aufgrund der Rückweisung nicht abgestimmt worden.

Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Winikon,
Stand Erlass vom 18.09.2023



Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Winikon, Stand
2. Erlass vom 02.06.2025



Der Gemeinderat hat die Einsprache zur Abweisung empfohlen, da er der Gemeindeversammlung eine genehmigungsfähige Vorlage mit einer angemessenen Reduktion der überdimensionierten Bauzonen vorlegen musste.

14.3 Abstimmung über den Zonenplan Siedlung, Änderung Winikon, 1:2'000 vom 5. September 2024

Unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den Einsprachen sowie allfälliger Änderungsanträge aus der Gemeindeversammlung zum Zonenplan haben die Stimmberechtigten über den nachfolgenden Antrag zu befinden.

14.3.1 Antrag des Gemeinderates

Die Änderungen im Zonenplan Winikon, 1:2'000, sind unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den Einsprachen und der Detailbehandlung an der Gemeindeversammlung zu genehmigen.

15 Zonenplan Siedlung, Änderung Kulmerau und Wilihof sowie Änderung Dieboldswil

Für die vom Kanton vorgegebenen Rückzonungsflächen hat die Gemeinde eine Beurteilung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit sowie eine vertiefte Interessenabwägung vorgenommen. Die öffentliche Auflage entspricht dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern vom 3. Februar 2021. Detaillierte Erläuterungen sind aus dem Planungsbericht der suisseplan Ingenieure AG vom 28. Oktober 2022 zur Teilrevision Rückzonungen (Stand Erlass) zu entnehmen. Im Zonenplan Siedlung Teil 1 Nord/Ost sind in den Ortsteilen Kulmerau und Wilihof die nachfolgenden Grundstücke von einer Umzonung betroffen.

15.1 Betroffene Grundstücke Kulmerau und Willihof

Abkürzungen: Zweigeschossige Wohnzone A (W2A), Grünzone (GZ), Landwirtschaftszone (L)

Ortsteil, Lage	GS Nr.	Bisher	Neu	m2
Kulmerau, Süd	6	W3A	GZ	700
Kulmerau, Süd	6	GZ	W3A	742
Kulmerau, Rain Nord	13	W2A	L	988
Kulmerau, Rain Nord	14	W2A	L	1'617
Wilihof, Dorf	17	W3A	GZ	854
Kulmerau, Rain Nord	23	W2A	W2A	500
Kulmerau, Rain Nord	25	W2A	GZ	554
Kulmerau, Rain Süd	36	W3A	L	1'589
Kulmerau, Rain Süd	36	GZ	L	1'182
Kulmerau, Rain Süd	36	GZ	W3A	182
Kulmerau, Rain Nord	37	W2A	W2A	600
Kulmerau, Usserdorf	80	W3A	W3A	2344
Kulmerau, Usserdorf	81	W3A	W3A	
Kulmerau, Usserdorf	82	W3A	W3A	
Kulmerau, Usserdorf	83	W3A	W3A	
Kulmerau, Rain Nord	122	W2A	L	2'638
Kulmerau, Rain Nord	279	W2A	L	471
Kulmerau, Rain Nord	280	W2A	L	1'431
Kulmerau, Süd	283	W2B	L	517

15.2 Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage aufgrund der Einsprachenerledigung

Grundstücke Nrn. 274 und 279, Rain 27, Kulmerau, Käser-Wyss/Wyss Monika und Peter, Wyss Karl, Kulmerau (Einsprache Nr. 5, vgl. 4.1.1 Planungsbericht)

Die Einsprechenden haben gegen die Teilrevision der Ortsplanung – Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Am 16. Juni 2021 fand eine Einspracheverhandlung statt. Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnte eine gütliche Einigung erzielt werden.

Wortlaut Anträge Einsprechende:

(1) Die Einsprache sei gutzuheissen. (2) Die Änderung des Zonenplans Kulmerau sei in dieser Form betreffend die Grundstücke Nrn. 274 und 279, GB Triengen-Kulmerau, nicht zu bewilligen. Die beiden vorgenannten Grundstücke seien in der Bauzone zu belassen. (3) Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gemeinde Triengen.

Auszug Begründung Einsprechende:

(1) [...]

(2) Unvollständige raumplanerische Interessenabwägung: Es fehle an der gesetzeskonformen Vornahme einer raumplanerischen Interessenabwägung, massgebliche tatsächliche und rechtliche Interessen bleiben unberücksichtigt, Verstoß gegen Bundesrecht.

Bewirkung von mehr Zersiedelung: Die Bauzone wird auseinandergerissen und ergibt einen Flickenteppich an Bau-/Nichtbauzone, was den Grundsätzen und Zielen des RPG widerspricht. Bundesrechtswidrige Schaffung von Kleinstbauzonen: Mit der Teilrevision würden Klein- und Kleinstbauzonen entstehen, was im Widerspruch zum Konzentrationsprinzip stehe, daher gesetzes- und verfassungswidrig sei und nicht zweckmässig sein könne

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

Stossende Einzonung auf Kosten der «Kleinen: Dass die beiden Grundstücke des Einsprechers ausgezont werden sollen, ist auch deshalb stossend, weil die Gemeinde Triengen im Jahr 2016 eine erhebliche Fläche von rund 14'000 m² Bauland im Gebiet Steibäre/Lisibüel eingezont hat; im Endresultat auf Kosten der Grundeigentümer, deren Gebiet nun zurückgezont werden muss.

(3) Peter Wyss würde gleich mehrfach bestraft: Wertverlust Bodenpreis, Rückbauarbeiten Brandruine samt Kosten wären umsonst, zudem müssten für landwirtschaftliche Nutzung die Kellergemäuer wiederum rückgebaut und der Boden wiederhergestellt werden.

Auch auf Parzelle Nr. 274 befinden sich evtl. noch Überbleibsel von vormaligen bestehenden Bauten, die zur landwirtschaftlichen Nutzung rückgebaut werden müssten, was erhebliche Zusatzkosten bedeutet. Die Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung ist sowieso fraglich.

Wenn die beiden Grundstücke – wider Erwarten – nicht in der Bauzone belassen werden können seien sie statt in die Landwirtschaftszone im Sinne einer mildernden Massnahme in die Grünzone zu überführen.

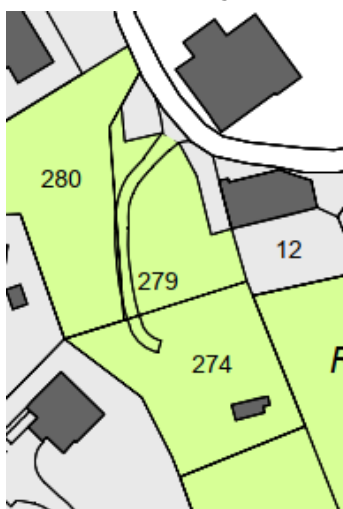
Erwägungen des Gemeinderates

Die Einsprecher haben an der Einspracheverhandlung erläutert, dass nach dem Erwerb von GS Nr. 274 im Sommer 2017 die Absicht bestand, umgehend ein Bauprojekt ausarbeiten zu lassen. Den Einsprechern wurde auf Anfrage im Sommer 2018 bei der Abteilung Bau und Infrastruktur der Gemeinde jedoch davon abgeraten mit dem Hinweis auf eine Sistierung von Baugesuchen auf möglichen Rückzonungsflächen. Die erst kürzlich erfolgte Handänderung war der Gemeinde nicht bekannt. Gemäss Praxis des Kantons gilt als Härtefall, wenn eine potenzielle Rückzonungsfläche zum Bau eines Wohnhauses erworben wurde, ohne dass die Erwerber Kenntnis von der möglichen Rückzonung hatten. Dabei müssen drei Voraussetzungen erfüllt sein:

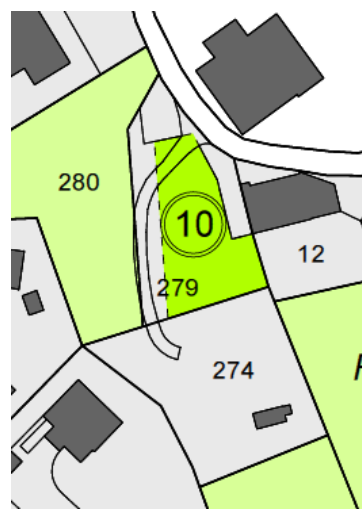
- Der Handwechsel des Grundstücks muss in den letzten ein bis zwei Jahren erfolgt sein. → Grundstückkaufvertrag für GS vom 27. Juli 2017 liegt vor.
- Es muss glaubhaft gemacht werden, dass dem Erwerber respektive dem Veräusserer beim Handwechsel nicht bekannt war und nicht bekannt sein konnte, dass das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

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

Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Kulmerau und Wilihof,
Stand öffentliche Auflage



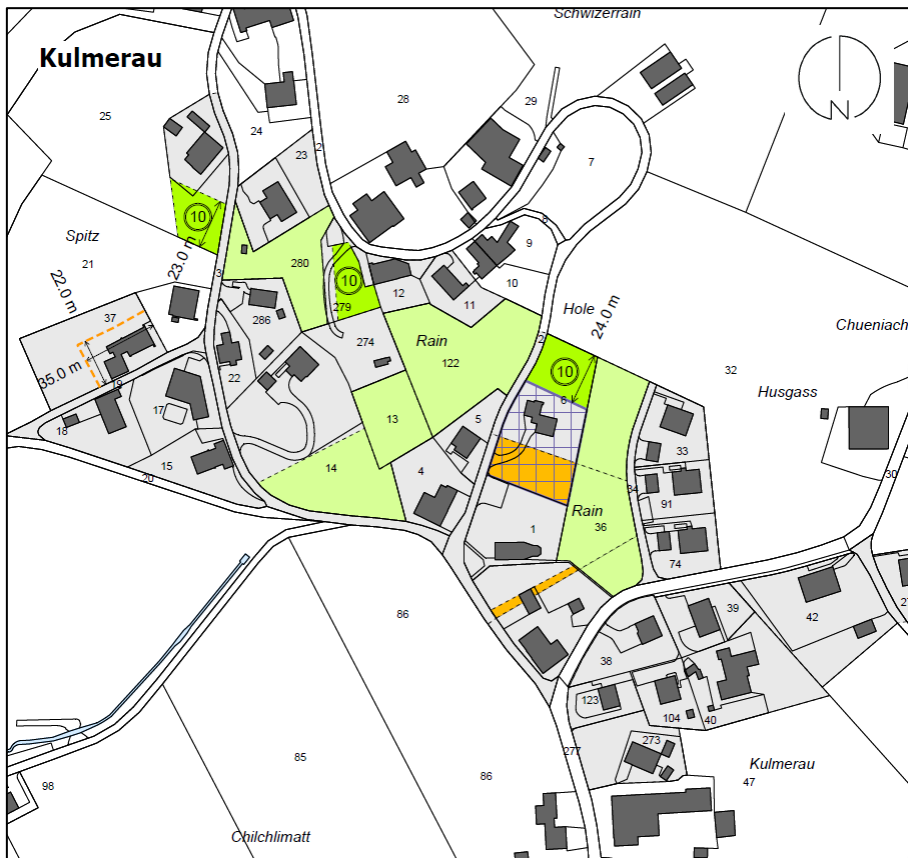
Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Kulmerau und Wilihof,
Stand Erlass vom 18.09.2023



Die Änderung war Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage. Im Rahmen einer Einsprache hat die Dienststelle rawi Akteneinsicht verlangt und die Beurteilung als Härtefall gestützt. Bei Parzelle Nr. 279 einigte man sich aufgrund des Eventualantrags der Dienststelle rawi darauf, eine Umzonung in Grünzone statt in Landwirtschaftszone vorzunehmen und die Erschliessung sowie den bestehenden Parkplatz der Verkehrszone zuzuweisen. Da die Verkehrszone erst im Rahmen der parallel laufenden Ortsplanungsrevision eingeführt wird, wird die Zuweisung der Erschliessungsfläche zur Verkehrszone nach Rücksprache mit der rawi im separaten Ortsplanungsverfahren erfolgen. Der Nutzungszweck der Grünzone (Nr. 10) wird ebenfalls im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens festgelegt (Hausumschwung, Garten, landwirtschaftliche Nutzung zulässig). Damit ist die Einsprache Nr. 5 wie auch die Einsprache der DS rawi erledigt.

Der Zonenplan Siedlung, Änderung Kulmerau und Wilihof, wurde gemäss Einigung angepasst.

Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Änderung Kulmerau und Wilihof, Stand Erlass vom 18.09.2023



Legende

Bauzonen

- W3A Dreigeschossige Wohnzone A
- 10 Gr Grünzone

Nichtbauzonen

- L Landwirtschaftszone

Weitere Festsetzungen

- Baubegrenzungslinie

Orientierender Planinhalt

- reduzierte Überbauungsziffer
- Gewässer
- übrige Bauzonen

15.3 Nicht erledigte Einsprachen Kulmerau und Wilihof

15.3.1 Grundstück Nr. 14, Kulmerau, Brunner-Nick Ernst, Schlierbach und Brunner Fischer Josef, Triengen (Einsprache Nr. 2, Vgl. 4.1.1 Planungsbericht)

Die Einsprechenden haben gegen die Teilrevision der Ortsplanung – Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Am 9. Juni 2021 fand eine Einspracheverhandlung statt. Mit Schreiben vom 30. Juni 2021 ergänzten die Einsprechenden das Einspracheprotokoll. In der Folge hielten sie an der Einsprache fest, erhoben aber ausdrücklich keine Einsprache gegen die 2. öffentliche Auflage (Schreiben Einsprechende vom 28. März 2022).

Wortlaut Anträge Einsprechende 1. öffentliche Auflage:

(1) Es sei im Gebiet Spitz/Rain im Ortsteil Kulmerau von Rückzonungen bzw. Veränderungen gegenüber der bestehenden Zoneneinteilung abzusehen; (2) Insbesondere sei das Grundstück Nr. 14 Kulmerau in der heute bestehenden Wohnzone W2A zu belassen; (3) Von einer Zuweisung des Grundstücks Nr. 14 Kulmerau zur Landwirtschaftszone oder zu einer anderen Nichtbauzone sei abzusehen; eventuell sei das Grundstück Nr. 14 Kulmerau einer anderen geeigneten Bauzone zuzuweisen; (4) [...]; (5) Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Triengen, wobei insbesondere Entschädigungsforderungen zufolge materieller Enteignung vorbehalten bleiben.

Auszug Begründung Einsprechende zu Einsprache 1. öffentliche Auflage:

Es bestehe kein Revisionsbedarf der Ortsplanung, sie wurde 2016 nach Gemeindefusion erst gemacht.

Willkürliche Vorgehensweise: Im Zuge der Fusionsverhandlungen mit der Gemeinde Triengen wurde von dieser versprochen, dass die Anliegen der Gemeinde Kulmerau auch nach der Fusion berücksichtigt würden. Eine Vernachlässigung werde es in Zukunft nicht mehr geben. Ein Grossteil der Auszonungsflächen liegt nun im Ortsteil Kulmerau (rund 40 % gegenüber rund 6 % im Ortsteil Triengen), obwohl das Siedlungsgebiet in Kulmerau klein und bereits heute überschaubar ist. Dies zeigt die Benachteiligung der kleinen eingemeindeten Siedlungen.

Fehlende Nachvollziehbarkeit der Grundlagen: Der Vorprüfungsbericht des BUWD vom 03.02.2021 basiere auf behördeninternen Grundlagen, welche sich nicht auf eine verbindliche Rechtsgrundlage abstützen, sie seien zudem auch nicht nachvollziehbar, die theoretische Hochrechnung der mutmasslichen Einwohnerzahl wird angezweifelt. Eine pauschale und komplette Auszonung sei nicht verhältnismässig, andere Perimeter wurden differenzierter beurteilt.

Unzureichende planerische Begründung: Es wurde unspezifisch und ohne genaue Betrachtung der konkreten Gegebenheiten vorgegangen, es wurde eine Ungleichbehandlung im Vergleich mit anderen unbebauten Parzellen der Wohnzone festgestellt. Ein Instrument, wie die Festlegung einer ÜZ, die sich am Bestand orientiert, wäre allenfalls für gesamte bisherige W2A denkbar.

Das Grundstück Nr. 14 in Kulmerau wäre für eine Siedlungsentwicklung nach innen geeignet, es ist bereits teilweise überbaut, ist bereits feinerschlossen und auf drei Seiten von bereits überbauten Grundstücken in der Bauzone umgeben. Es handelt sich um eine Siedlungslücke, die mit einer sich einordnenden und qualitätsvollen Bebauung geschlossen werden könnte. Eine umfassende oder teilweise Rückzonung sei unzweckmässig, daher sei eine Verhältnismässigkeitsprüfung nicht mehr nötig.

Die Einsprecher haben gegenüber der Gemeinde Triengen stets ihre Bauabsichten signalisiert (bereits seit 2012) und auch Projektpläne vorgelegt zur Schaffung von erschwinglichem Wohnraum auf dem Grundstück, evtl. mit Abparzellierung des südlichen Teils. Die Gemeinde reagierte mit blossen Empfangsbestätigungen oder Allgemeinplätzen.

Das Grundstück ist für landwirtschaftliche Nutzung topographisch nicht geeignet, keine FFF (Fruchtfolgeflächen). Aus den dargelegten Gründen vermag die beabsichtigte Auszonung von GS Nr. 14 in Kulmerau rechtlichen Gesichtspunkten nicht zu genügen und ist daher aufzuheben. Sollte dies wider Erwarten nicht erfolgen, so behalten sich die Einsprecher bereits an dieser Stelle die Geltendmachung einer Entschädigung vor.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Einsprecher bestreiten den Revisionsbedarf der Ortsplanung aus dem Jahr 2016. Die Bauzonen der Gemeinde Triengen sind jedoch überdimensioniert und entsprechen nicht den Vorgaben von Art. 15 Abs. 1 und 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Der Regierungsrat hat das BUWD mit Beschluss Nr. 177 vom 14. Februar 2020 angewiesen, die Umsetzung der Rückzonungsstrategie in den Ortsplanungsverfahren sicherzustellen. Die Gemeinde muss die überdimensionierten Bauzonen bis spätestens Ende 2023 reduzieren; bis dahin werden alle Baugesuche auf Rückzonungsflächen sistiert. Die Frage der Planbeständigkeit stellt sich nur für bundesrechtskonforme Zonenpläne (BGE 132 II 218 E. 6.1), nicht aber für die Ortsplanung aus dem Jahr 2016.

Die Einsprecher rügen das Vorgehen, insbesondere Grundstücke im Ortsteil Kulmerau auszuzonen, als willkürlich. Massgebend für die Auswahl der Rückzonungsflächen waren die Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen der Dienststelle rawi gemäss Aktennotiz vom 8. November 2018 (Anhang C des Planungsberichtes nach Art. 47 RPV). Betreffend Vertrauensschutz wird auf Kapitel 2 dieser Botschaft verwiesen.

Der Ortsteil Kulmerau verfügt (anders als die anderen Ortsteile) über zahlreiche seit Jahren eingezonte, aber unüberbaute Grundstücke an peripheren Lagen, bei denen in der letzten Planungsperiode keine Bautätigkeit und keine Bauabsichten festgestellt wurden.

Die Einsprecher machen geltend, die Gemeinde habe das Mitwirkungsverfahren i. S. v. § 6 Planungs- und Baugesetz (PBG) versäumt. § 6 PBG sieht unterschiedliche Arten der Mitwirkung vor. Im vorliegenden Fall wurden die Grundeigentümer während des Prozesses umfassend informiert und eingeladen, ergänzende Unterlagen zu liefern. Das Vorgehen ist mit § 6 PBG vereinbar.

Die Einsprecher können die rechtlichen Grundlagen der Rückzonung nicht nachvollziehen und erachten die Hochrechnung der Einwohnerzahl als fehlerhaft. Gemäss RPG sind die Bauzonen auf 15 Jahre zu dimensionieren und überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Die Einwohnerzahlen wurden zugunsten der Gemeinden gemäss dem hohen Bevölkerungswachstumsszenario des Bundes bzw. der LUSTAT Statistik Luzern mit einer zusätzlichen Berechnungsunschärfe von 3 % ermittelt. Die Gemeinde Triengen hat zu grosse Bauzonen, dies sogar unter der Annahme eines starken Bevölkerungswachstums bis 2035 (vgl. Erläuterungen der Einwohnerkapazitätsberechnung des Zonenplans und der Anwendung des kantonalen Richtplans auf der Grundlage des LUBAT der Dienststelle rawi vom 10.12.2020 im Anhang B des Planungsberichtes nach Art. 47 RPV).

Ferner werfen die Einsprecher der Gemeinde vor, sie sei bei der Auszonung pauschal und unspezifisch vorgegangen, es fehle die planerische Begründung. Eine komplette Auszonung sei nicht verhältnismässig, andere Perimeter seien differenzierter beurteilt worden.

Im vorliegenden Fall wurde jede einzelne Fläche einer vertieften Eignungs- und Verhältnismässigkeitsprüfung unterzogen (vgl. Planungsbericht). Die Kriterien zur Beurteilung der Flächen sind vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) vorgegeben und für die Gemeinde massgeblich. Es wurde nirgends pauschal ausgezont.

Im Schlussbericht des BUWD an den Regierungsrat per 30. Januar 2020 («Rückzonungsstrategie») sind folgende Rückzonungskriterien aufgeführt, die für den Gemeinderat massgeblich sind:

- Rückzonnungsbedarf (Rückzonnungszielwert für einen RPG-konformen Zonenplan)

– Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit (unüberbaute Bauzonenfläche, Lage innerhalb der Gemeinde, Lage in der Bauzone, Erschliessung nach Art 19 RPG und Art 32 Abs. 3 RPV, öV-Erschliessung, erschwerte Bebaubarkeit)

– Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit (Bauzonendauer, Gestaltungs- oder Bebauungsplan, Bauabsichten [z. B. falls Baugesuch bis spätestens Ende 2018 eingereicht wurde]).

Die Einsprecher gehen davon aus, dass sich ihr Grundstück nicht an einer peripheren Lage befindet; sie weisen darauf hin, dass es bereits feinerschlossen und baureif ist. Sie rügen eine Ungleichbehandlung und Benachteiligung gegenüber anderen Grundstücken. Ob ein Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet liegt, beurteilt sich gebietsbezogen, Parzellen übergreifend, anhand der gesamten bestehenden Siedlungsstruktur und nicht allein in Bezug auf einen Ortskern (vgl. BGE 132 II 218 E. 4.1 S. 223 mit Hinweisen).

Der Ortsteil Kulmerau kann generell nicht als kompakte Siedlung betrachtet werden. Die lockere Bebauungsstruktur führt dazu, dass die unüberbauten Parzellen nicht als Baulücken wahrgenommen werden. Es besteht daher kein öffentliches Interesse an der Schliessung von Lücken im Baugebiet. Kulmerau ist nicht mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. GS Nr. 14 befindet sich heute am Rand der Bauzone, soweit dies angesichts der lockeren Siedlungsstruktur überhaupt relevant ist. Unter diesen Umständen kommt der Erschliessung des Grundstücks keine entscheidende Bedeutung zu.

Die Einsprecher machen geltend, der Gemeinde im Jahr 2012 Bauabsichten signalisiert zu haben. Ein Baugesuch wurde unbestrittenerweise nicht eingereicht, obwohl das Grundstück seit mindestens 2006 eingezont ist. Eine Bauabsicht wäre im vorliegenden Fall höchstens dann relevant, wenn ein Baugesuch vor 2019 erarbeitet und eingereicht worden wäre.

Die fehlende Eignung für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ist kein Kriterium gegen eine Rückzonung. Nach Ansicht des Gemeinderats ist eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung von GS Nr. 14 jedoch möglich (beispielsweise als Weide).

Die Kosten des Rückzonungsverfahrens gehen zu Lasten der Gemeinde Triengen. Parteientschädigungen werden im erstinstanzlichen Verfahren nicht ausgerichtet (§ 201 VRG). Eine allfällige Entschädigung zufolge materieller Enteignung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Zusammenfassend erachtet der Gemeinderat die Rückzonung von Nr. 14 in die Landwirtschaftszone als zweck- und verhältnismässig. An der Verhandlung konnte keine Einigung erzielt werden.

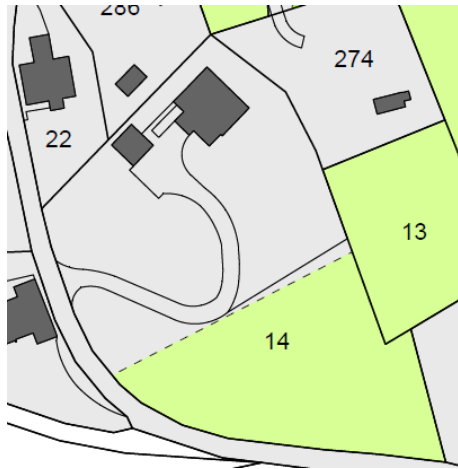
Anträge Gemeinderat

- Die Einsprache von Ernst Brunner-Nick und Josef Brunner-Fischer, es sei im Gebiet Spitz/Rain im Ortsteil Kulmerau von Rückzonungen bzw. Veränderungen gegenüber der bestehenden Zoneneinteilung abzusehen, insbesondere sei das Grundstück Nr. 14 Kulmerau in der heute bestehenden Wohnzone W2A zu belassen, sei abzuweisen.
- Der Eventualantrag von Ernst Brunner-Nick und Josef Brunner-Fischer, das Grundstück Nr. 14 Kulmerau sei einer anderen geeigneten Bauzone zuzuweisen, sei abzuweisen.

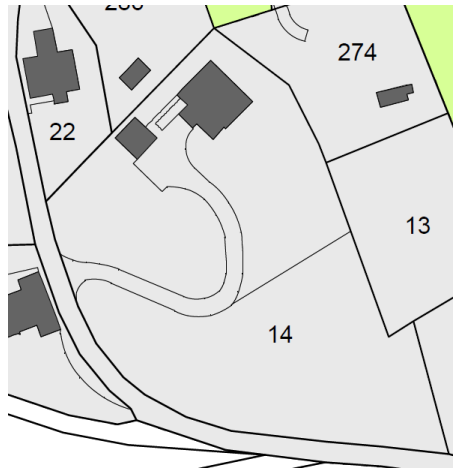
Beschlussfassung Gemeindeversammlung vom 18. September 2023

Die Gemeindeversammlung ist dem Antrag des Gemeinderats zur Abweisung des Hauptantrags nicht gefolgt. Die Einsprache Ernst Brunner-Nick und Josef Brunner-Fischer gilt somit als gutgeheissen. Die Detailbehandlung wirkt sich in diesem Punkt auf die Schlussabstimmung aus: Die Parzellen Nr. 14, Kulmerau, verbleibt in der Bauzone. Über den Eventualantrag ist aufgrund der Annahme des Hauptantrags nicht abgestimmt worden.

Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Kulmerau und Wilihof, Stand Erlass vom 18.09.2023



Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Kulmerau und Wilihof, Stand 2. Erlass vom 02.06.2025



Der Gemeinderat hat die Einsprache zur Abweisung empfohlen, da er der Gemeindeversammlung eine genehmigungsfähige Vorlage mit einer angemessenen Reduktion der überdimensionierten Bauzonen vorlegen musste.

15.3.2 Grundstück Nr. 283, Kulmerau, Cornelia und Dominic Steiger-Beck (Einsprache Nr. 6, vgl. 4.1.3 Planungsbericht)

Die Einsprechenden haben gegen die Teilrevision der Ortsplanung – Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Am 16. Juni 2021 fand eine Einspracheverhandlung statt.

Wortlaut Anträge Einsprechende:

(1) Die Einsprache sei gutzuheissen. (2) Das Grundstück der Einsprecher Nr. 283, GB Kulmerau (Gemeinde Triengen) sei in der Bauzone zu belassen. (3) Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gemeinde Triengen.

Auszug Begründung Einsprechende:

Doppelter Härtefall: Die Feststellung gemäss Vorprüfungsbericht des BUWD, wonach die Voraussetzungen für einen Härtefall nicht erfüllt sind, sei falsch. Es ist einzig eine Voraussetzung für die Anwendung der Härtefallregelung nicht gegeben, nämlich diejenige des Erwerbs vor Jahres-, ggf. Zweijahresfrist. Die Einsprecher haben das Grundstück 2014 erworben. Es war die Absicht, die vorhandene Fläche möglichst gut und sinnvoll auszunutzen und ein ausgereiftes Projekt zu realisieren. Diese Absicht wurde durch nun ins Auge gefasste Rückzonung der Parzelle Nr. 283 jäh bestraft. So sehen sich die Einsprechenden gar vor einen doppelten Härtefall gestellt: Einerseits ist das bereits ins Eigentum übergegangene Baugrundstück nicht mehr als solches verwendbar, andererseits sind auch die Aufwendungen (Planung und Projektierung) im Hinblick auf die Überbauung des Grundstücks nun nutzlos. Mit der Auszonung würde einer Familie mit einer ausgewiesenen und auch so im Planungsbericht zur Kenntnis genommenen Bauabsicht in der Gemeinde Kulmerau – was diesen Ortsteil durchaus auch wiederbeleben dürfte – den Baugrund bzw. den «Boden unter den Füßen» weggezogen. Die für die Bejahung eines Härtefalls angewendete starre Grenze des Erwerbszeitpunkts von ein bis zwei Jahren ist nach dem Gesagten zu starr; berücksichtigt werden muss der individuelle Einzelfall.

Ungleichbehandlung Triengen und Fusionsgemeinden bezüglich Ein- und Rückzonung: Dass das Grundstück der Einsprechenden ausgezont werden soll, ist auch deshalb stossend, weil die Gemeinde Triengen im Jahr 2016 eine erhebliche Fläche von rund 14'000 m² Bauland im Gebiet Steibäre/Lisibüel eingezont hat; im Endresultat auf Kosten der Grundeigentümer, deren Gebiet nun zurückgezont werden muss.

Raumplanerisch nicht sinnvolle Rückzonung: Es falle auf, dass mit der geplanten Zonenplanänderung insgesamt eine disperse Siedlungsentwicklung eher forciert, denn eingedämmt wird (Verstoss gegen Sinn und Zweck der RPG-Revision). So sei die Streuung im Raum, mithin die Zersiedelung im Resultat gleich gross, ob nun das GS Nr. 283 in der Bauzone belassen wird oder nicht. Das GS Nr. 283 ist zweckmässig ausgeschieden, verfügbar und wäre in absehbarer Zeit auch tatsächlich überbaut worden. Insbesondere wurde das GS auch nicht – nota bene zu spekulativen Zwecken oder als Baulandreserve – gehortet. Vielmehr ging das GS erst 2014 an die Einsprechenden über, welche alsdann umgehend mit der Planung der Überbauung und der Sicherstellung der Finanzierung begannen. Zur Sicherstellung der Überbauung sähe der Gesetzgeber mit der Baupflicht ein im Verhältnis zur Rückzonung milderer Mittel vor, eine Massnahme, zu welcher die Einsprecher Hand bieten würden. Auch mit einer Grünzone könnte der Zersiedelung Einhalt geboten werden.

Zudem ist eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzbarkeit fraglich, die Fläche würde einen mit Maschinen schlecht bewirtschaftbaren Spickel bilden.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Einsprechenden machen geltend, die Rückzonung ihres Grundstücks sei ein Härtefall.

Die Einsprechenden haben GS Nr. 283 im Jahr 2014 erworben. Ein Bauprojekt aus dem Jahr 2017 wurde nicht weiterverfolgt. Es liegt daher kein Härtefall gemäss kantonaler Härtefallpraxis vor (Voraussetzungen: 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).

Der Gemeinderat suchte mit den Einsprechenden nach alternativen Lösungen, insbesondere nach der Möglichkeit eines Landabtauschs. Die Einsprechenden lehnten diese jedoch ab.

Ferner machen die Einsprechenden geltend, die Rückzonung von GS Nr. 283 sei raumplanerisch nicht sinnvoll; eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzbarkeit sei fraglich.

Im Schlussbericht des BUWD an den Regierungsrat per 30. Januar 2020 («Rückzonungsstrategie») sind folgende Rückzonungskriterien aufgeführt, die für den Gemeinderat massgeblich sind:

- Rückzonungsbedarf (Rückzonungszielwert für einen RPG-konformen Zonenplan)
- Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit (unüberbaute Bauzonenfläche, Lage innerhalb der Gemeinde, Lage in der Bauzone, Erschliessung nach Art 19 RPG und Art 32 Abs. 3 RPV, öV-Erschliessung, erschwerte Bebaubarkeit)
- Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit (Bauzonendauer, Gestaltungs- oder Bebauungsplan, Bauabsichten [z. B. falls Baugesuch bis spätestens Ende 2018 eingereicht wurde]).

Ob ein Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet liegt, beurteilt sich gebietsbezogen, Parzellen übergreifend, anhand der gesamten bestehenden Siedlungsstruktur und nicht allein in Bezug auf einen Ortskern (vgl. BGE 132 II 218 E. 4.1 S. 223 mit Hinweisen). Der Ortsteil Kulmerau kann generell nicht als kompakte Siedlung betrachtet werden. Es besteht daher kein öffentliches Interesse an der Schliessung von Lücken im Baugebiet. Kulmerau ist nicht mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. GS Nr. 283 befindet sich heute am Rand der Bauzone, soweit dies angesichts der lockeren Siedlungsstruktur überhaupt relevant ist, und ist zweiseitig von Landwirtschaftszone umgeben. Die Parzelle ist seit 1990 eingezont und wurde nicht zonenkonform genutzt und überbaut. Die Rückzonung wird als raumplanerisch zweckmässig und als verhältnismässig beurteilt.

Nach Ansicht der Einsprecher ist GS Nr. 283 für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet. Die fehlende Eignung für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ist jedoch kein Kriterium gegen eine Rückzonung.

Die Kosten des Rückzonungsverfahrens gehen zulasten der Gemeinde Triengen. Parteientschädigungen werden im erstinstanzlichen Verfahren nicht ausgerichtet (§ 201 VRG). Eine allfällige Entschädigung zufolge materieller Enteignung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Zusammenfassend erachtet der Gemeinderat die Rückzonung von GS Nr. 283 in die Landwirtschaftszone als zweck- und verhältnismässig. An der Verhandlung konnte keine Einigung erzielt werden.

Antrag Gemeinderat

Die Einsprache von Cornelia und Dominic Steiger-Beck sei abzuweisen.

Beschlussfassung Gemeindeversammlung vom 18. September 2023

Die Gemeindeversammlung ist dem Antrag des Gemeinderats zur Abweisung der Einsprache von Cornelia und Dominic Steiger-Beck nicht gefolgt. Die Einsprache gilt somit als gutgeheissen. Die Detailbehandlung wirkt sich in diesem Punkt auf die Schlussabstimmung aus: Die Parzelle Nr. 283, Kulmerau, verbleibt in der Bauzone.

Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Kulmerau und Wilihof, Stand Erlass vom 18.09.2023



Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Kulmerau und Wilihof, Stand 2. Erlass vom 02.06.2025



Der Gemeinderat hat die Einsprache zur Abweisung empfohlen, da er der Gemeindeversammlung eine genehmigungsfähige Vorlage mit einer angemessenen Reduktion der überdimensionierten Bauzonen vorlegen musste.

15.3.3 Grundstück Nr. 36, Kulmerau, Arnold-Bucher Margrith, Triengen (Einsprache Nr. 13, vgl. 4.1.2 Planungsbericht)

Die Einsprecherin hat gegen die Teilrevision der Ortsplanung – Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Am 17. Juni 2021 fand eine Einspracheverhandlung statt.

Wortlaut Anträge Einsprecherin:

(1) Das Grundstück der Einsprecherin Nr. 36, GB Kulmerau (Gemeinde Triengen) bzw. dessen betroffenen Teilflächen seien von der geplanten Rückzonung (Auszonung) auszunehmen und stattdessen vollumfänglich in der Bauzone W3A zu belassen. (2) Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gemeinde Triengen.

Auszug Begründung Einsprecherin:

(1) Fehlende Zulässigkeit: Im Juni 2018 wurde der Einsprecherin mitgeteilt, dass die Gemeinde Triengen beabsichtigt, die nördliche Teilfläche von ca. 1'000 m² auszuzonen. Gemäss der öffentlichen Planaufgabe wird nun die südliche Teilfläche zusätzlich ausgezont (insgesamt 1'407 m²). Die Zulässigkeit wird aus folgenden Gründen bestritten: Es handelt sich um eine echte Baulücke, die auf drei Seiten bzw. gänzlich von Bauzonen umgeben ist; erschlossenes und überbaubares sowie im Gewässerschutz konformem GKP liegendes Land; bestehendes Interesse der Eigentümerin der Parzellen Nrn. 74/91/33 Kulmerau am Kauf der Parzelle Nr. 36 Kulmerau zwecks Überbauung, Verkaufsverhandlungen laufen aktuell;

Vertrauensschutz: Die in den 70er-Jahren via Umzonung im Rahmen der Güterzusammenlegung geleistete Entschädigung wird nun ihres Wertgehalts beraubt;

Verhältnismässigkeitsprinzip und Gleichheitsgebot: Im Gebiet Triengen seien kaum Rückzonungen geplant, obwohl eine Vielzahl an geeigneten Flächen vorhanden wäre (bspw. Parzellen Nrn. 578, 579, 493, 580 und Teil der Parzelle Nr. 368, alle GB Triengen).

Erwägungen des Gemeinderates

Die Kriterien zur Beurteilung der Flächen sind vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) vorgegeben und für die Gemeinde massgeblich.

Der Ortsteil Kulmerau kann generell nicht als kompakte Siedlung betrachtet werden. Die lockere Bebauungsstruktur führt dazu, dass die unüberbauten Parzellen nicht als Baulücken wahrgenommen werden. Die bloss scheinbare Baulücke ist charakteristisch für die Siedlungsstruktur des Ortsteils. Es besteht daher kein öffentliches Interesse an der Schliessung von Lücken im Baugebiet. Kulmerau ist nicht mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar und liegt peripher zum Gemeindezentrum in Triengen. Angesichts der lockeren Siedlungsstruktur von Kulmerau ist die Lage von Grundstück Nr. 36 nicht relevant. Unter diesen Umständen kommt der Erschliessung des Grundstücks keine entscheidende Bedeutung zu.

Die Einsprecherin hat bis heute kein Baugesuch eingereicht, obwohl ihr Grundstück seit über 50 Jahren eingezont ist. Unter diesen Umständen spielt auch der Erwerb des Grundstücks im Rahmen einer Güterzusammenlegung keine Rolle.

Die Kosten des Rückzonungsverfahrens gehen zu Lasten der Gemeinde Triengen. Parteientschädigungen werden im erstinstanzlichen Verfahren nicht ausgerichtet (§ 201 VRG). Eine allfällige Entschädigung zufolge materieller Enteignung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Zusammenfassend erachtet der Gemeinderat die Rückzonung von Nr. 36 in die Landwirtschaftszone als zweck- und verhältnismässig. An der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden.

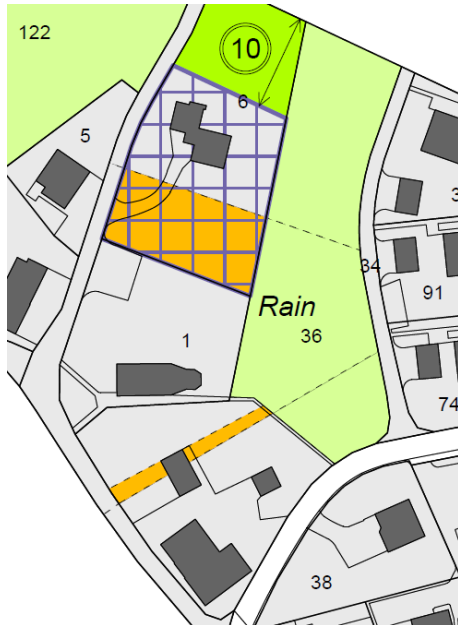
Antrag Gemeinderat

Die Einsprache von Margrith Arnold-Bucher sei abzuweisen

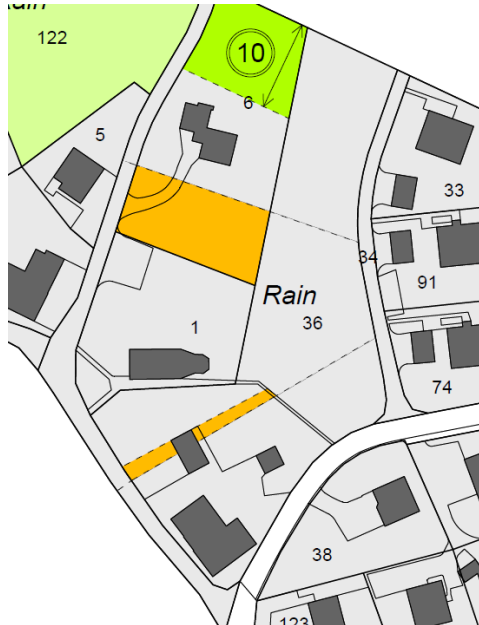
Beschlussfassung Gemeindeversammlung vom 18. September 2023

Die Gemeindeversammlung ist dem Antrag des Gemeinderats zur Abweisung der Einsprache von Margrith Arnold-Bucher nicht gefolgt. Die Einsprache von Margrith Arnold-Bucher gilt somit als gutgeheissen. Die Detailbehandlung wirkt sich in diesem Punkt auf die Schlussabstimmung aus: Die Parzelle Nr. 36, Kulmerau, verbleibt in der Bauzone. Im Rahmen der OP-Revision wurde auf die Festlegung einer reduzierten ÜZ bei Parzelle Nr. 6, Kulmerau, verzichtet (Schraffur als orientierenden Planinhalt gelöscht).

Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Kulmerau und Wilihof, Stand Erlass vom 18.09.2023



Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Kulmerau und Wilihof, Stand 2. Erlass vom 02.06.2025



Der Gemeinderat hat die Einsprache zur Abweisung empfohlen, da er der Gemeindeversammlung eine genehmigungsfähige Vorlage mit einer angemessenen Reduktion der überdimensionierten Bauzonen vorlegen musste.

15.3.4 Grundstück Nr. 13, Rain Nord, Kulmerau, Bienz Martin, Triengen (Einsprache Nr. 14, vgl. 4.1.4 Planungsbericht)

Der Einsprecher hat gegen die Teilrevision der Ortsplanung – Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben.

Wortlaut Antrag Einsprecher:

Hiermit erhebe ich Einsprache gegen die Rückzonung von Parzelle Nr. 13 Rain, Kulmerau. Die Parzelle soll Bauland bleiben.

Auszug Begründung Einsprecher:

Es handelt sich um erschlossenes Bauland an bester Lage. Die Ungleichbehandlung von Kulmerau im Vergleich zu anderen Ortsteilen ist nicht nachvollziehbar. Die Parzelle Nr. 13 ist als Sicherheit bei der Bank hinterlegt. Die Gemeinde hätte das Gespräch mit den betroffenen Grundeigentümern suchen sollen.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Einsprecher macht geltend, sein Grundstück sei erschlossenes Bauland an bester Lage. Kulmerau werde gegenüber anderen Ortsteilen ungleich behandelt. GS Nr. 13 sei als Sicherheit bei der Bank hinterlegt.

Im Schlussbericht des BUWD an den Regierungsrat per 30. Januar 2020 («Rückzonungsstrategie») sind folgende Rückzonungskriterien aufgeführt, die für den Gemeinderat massgeblich sind:

- Rückzonungsbedarf (Rückzonungszielwert für einen RPG-konformen Zonenplan)
- Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit (unüberbaute Bauzonenfläche, Lage innerhalb der Gemeinde, Lage in der Bauzone, Erschliessung nach Art 19 RPG und Art 32 Abs. 3 RPV, öV-Erschliessung, erschwerte Bebaubarkeit)
- Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit (Bauzonendauer, Gestaltungs- oder Bebauungsplan, Bauabsichten [z. B. falls Baugesuch bis spätestens Ende 2018 eingereicht wurde]).

Ob ein Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet liegt, beurteilt sich gebietsbezogen, Parzellen übergreifend, anhand der gesamten bestehenden Siedlungsstruktur und nicht allein in Bezug auf einen Ortskern (vgl. BGE 132 II 218 E. 4.1 S. 223 mit Hinweisen). Der Ortsteil Kulmerau kann generell nicht als kompakte Siedlung betrachtet werden. Die lockere Bebauungsstruktur führt dazu, dass die unüberbauten Parzellen nicht als Baulücken wahrgenommen werden. Es besteht daher kein öffentliches Interesse an der Schliessung von Lücken im Baugebiet. Kulmerau ist nicht mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. Angesichts der lockeren Siedlungsstruktur von Kulmerau ist die Lage von GS 13 nicht relevant.

Der Einsprecher hat kein Baugesuch gestellt. Den persönlichen Umständen des Einsprechers kommt im vorliegenden Fall keine entscheidende Bedeutung zu, so gewichtig sie aus wirtschaftlicher Sicht für den Betroffenen auch sind.

Zusammenfassend erachtet der Gemeinderat die Rückzonung von GS Nr. 13 in die Landwirtschaftszone als zweck- und verhältnismässig. An der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden.

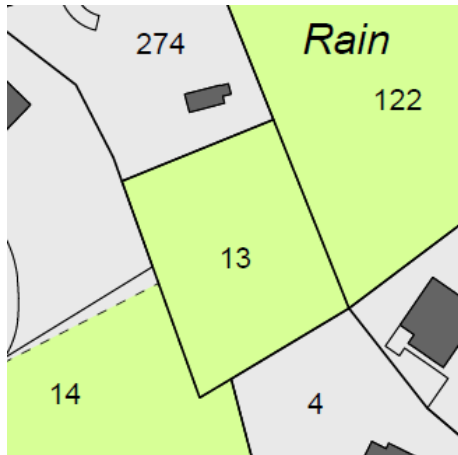
Antrag Gemeinderat

Die Einsprache von Martin Bienz sei abzuweisen.

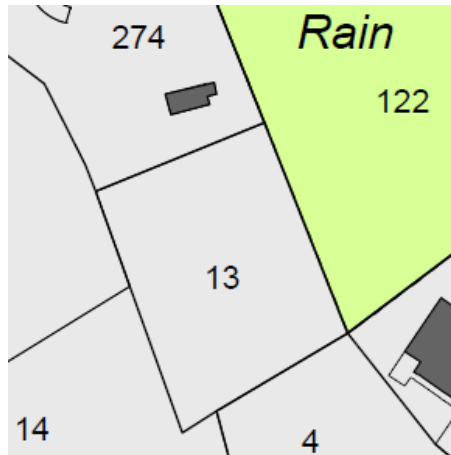
Beschlussfassung Gemeindeversammlung vom 18. September 2023

Die Gemeindeversammlung ist dem Antrag des Gemeinderats zur Abweisung der Einsprache von Martin Bienz nicht gefolgt. Die Einsprache von Martin Bienz gilt somit als gutgeheissen. Die Detailbehandlung wirkt sich in diesem Punkt auf die Schlussabstimmung aus: Die Parzellen Nr. 13, Kulmerau, verbleibt in der Bauzone.

Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Kulmerau und Wilihof, Stand Erlass vom 18.09.2023



Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Kulmerau und Wilihof, Stand 2. Erlass vom 02.06.2025



Der Gemeinderat hat die Einsprache zur Abweisung empfohlen, da er der Gemeindeversammlung eine genehmigungsfähige Vorlage mit einer angemessenen Reduktion der überdimensionierten Bauzonen vorlegen musste.

15.3.5 Grundstück Nr. 37, Spitz 9, Kulmerau, Heller Claudia und Markus Leopold, Kulmerau (Einsprache Nr. 17, vgl. 4.3.1 Planungsbericht)

Die Einsprechenden haben gegen die Teilrevision der Ortsplanung – Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Am 14. Juli 2021 fand eine Einspracheverhandlung statt. Einer alternativen Festsetzung der Baubegrenzungslinie haben die Einsprechenden nicht zugestimmt.

Wortlaut Anträge Einsprechende:

(1) Auf die Festlegung einer Baubegrenzungslinie auf Grundstück Nr. 37 im Ortsteil Kulmerau der Gemeinde Triengen sei zu verzichten, eventualiter sei diese angemessen gegenüber der vorgesehenen Tiefe und Breite zu reduzieren. (2) Die Überbauungsziffer sei so festzulegen, dass keine Benachteiligung im Verhältnis zu anderen Grundstücken im Ortsteil Kulmerau erfolgt und Überbauungen auf dem Grundstück Nr. 37 grösser als gemäss heutigem Bestand möglich und zulässig bleiben.

Auszug Begründung Einsprechende:

Die vorliegende Revision widerspricht dem Grundsatz der Planbeständigkeit und führt zu einer materiellen Enteignung mit direkt negativen Auswirkungen auf die Altersvorsorge der Einsprecher. Die Parzelle Nr. 37 wurde erst 2010 in die Wohnzone W2A überführt. Mit der vorliegenden Teilrevision ist bezüglich der Parzelle Nr. 37 keine Auszonung vorgesehen. Es soll jedoch eine Baubegrenzungslinie festgelegt werden, wodurch fast 60 % des Grundstücks nicht mehr bebaubar wäre.

Es wird kein Nutzen gesehen für die Umsetzung der Zersiedelungsinitiative durch eine Baubegrenzungslinie und eine reduzierte Überbaumöglichkeit auf dem Grundstück. Im Gegenteil: Die Zersiedelung soll gestoppt werden und zu diesem Zweck soll bebaubares und erschlossenes Land für die Zukunft optimal genutzt werden können.

Die ÜZ sei so festzulegen, dass keine Benachteiligung im Verhältnis zu anderen Grundstücken im Ortsteil Kulmerau erfolgt und Überbauungen auf dem Grundstück Nr. 37 grösser als gemäss heutigem Bestand möglich und zulässig bleiben.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Einsprechenden verweisen auf den Grundsatz der Planbeständigkeit. Die Bauzonen der Gemeinde Triengen sind jedoch überdimensioniert und entsprechen nicht den Vorgaben von Art. 15 Abs. 1 und 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Der Regierungsrat hat das BUWD mit Beschluss Nr. 177 vom 14. Februar 2020 angewiesen, die Umsetzung der Rückzonungsstrategie in den Ortsplanungsverfahren sicherzustellen. Die Gemeinde muss die überdimensionierten Bauzonen bis spätestens Ende 2023 reduzieren; bis dahin werden alle Baugesuche auf Rückzonungsflächen sistiert. Die Frage der Planbeständigkeit stellt sich nur für bundesrechtskonforme Zonenpläne (BGE 132 II 218 E. 6.1), nicht aber für die Ortsplanung aus dem Jahr 2016.

Die Einsprechenden wehren sich dagegen, dass die Bebaubarkeit trotz vorhandener Feinerschliessung und geeigneter Topographie verhindert wird. GS Nr. 37 liegt am Rand der lockeren Siedlungsstruktur von Kulmerau. Es soll eine weitere Zersiedelung verhindert werden. Die Festsetzung einer Baubegrenzungslinie ist daher notwendig, um die Erstellung einer weiteren Baute zu verunmöglichen. Die Baulinie ermöglicht weiterhin eine Überbauung des Grundstücks, verhindert jedoch eine weitere Zersiedelung. Die gesamte Parzelle bleibt in der Bauzone und kann für die künftige ÜZ angerechnet werden. Auch kann die Gartenanlage wie bisher genutzt werden. Die Baubegrenzungslinie ist die mildeste mögliche Massnahme.

Ferner weisen die Einsprechenden darauf hin, dass die Massnahmen eine materielle Enteignung bewirken. Eine allfällige Entschädigung wegen materieller Enteignung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Die ÜZ für die zweigeschossige Wohnzone A wird erst im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung festgelegt, nicht im vorliegenden Verfahren. Auf den Antrag Nr. 2 kann daher nicht eingetreten werden.

Zusammenfassend erachtet der Gemeinderat die Festsetzung einer Baubegrenzungslinie auf GS Nr. 37 Kulmerau als zweck- und verhältnismässig. An der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden.

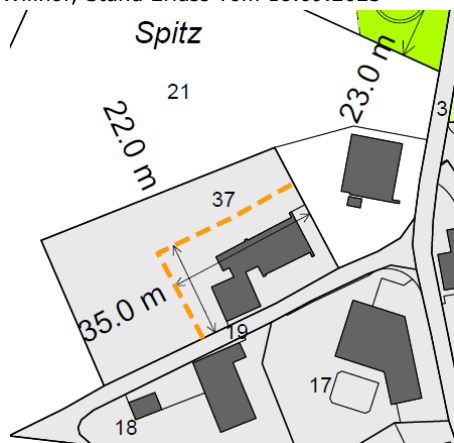
Anträge Gemeinderat

- Die Einsprache von Claudia Heller und Markus Leopold Heller, auf die Festlegung einer Baubegrenzungslinie auf Grundstück Nr. 37 im Ortsteil Kulmerau der Gemeinde Triengen sei zu verzichten, sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
- Der Eventualantrag von Claudia Heller und Markus Leopold Heller, die Baubegrenzungslinie auf Grundstück Nr. 37 im Ortsteil Kulmerau der Gemeinde Triengen sei angemessen gegenüber der vorgesehenen Tiefe und Breite zu reduzieren, sei abzuweisen.

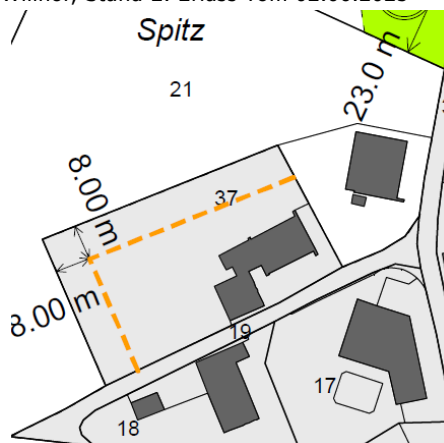
Beschlussfassung Gemeindeversammlung vom 18. September 2023

Die Gemeindeversammlung ist dem Antrag des Gemeinderats zur Abweisung des Hauptantrags von Claudia und Markus Leopold Heller nicht gefolgt. Über den Eventualantrag ist nicht abgestimmt worden, da die Einsprechenden an der Versammlung einen zusätzlichen Antrag auf Festsetzung der Baubegrenzungslinie analog der schraffierten Fläche in der Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen der Dienststelle rawi des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern vom Mai 2019 gestellt haben. Die Gemeindeversammlung hat diesem zusätzlichen Antrag zugestimmt. Die Einsprache von Claudia und Leopold Heller gilt damit als gutgeheissen. Die Detailbehandlung wirkt sich in diesem Punkt auf die Schlussabstimmung aus: Die Baubegrenzungslinie auf Parzelle Nr. 37, Kulmerau, wird analog der potenziellen Rückzonungsfläche vom Mai 2019 angepasst.

Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Kulmerau und Wilihof, Stand Erlass vom 18.09.2023



Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Kulmerau und Wilihof, Stand 2. Erlass vom 02.06.2025



Der Gemeinderat hat die Einsprache zur Abweisung empfohlen, da er der Gemeindeversammlung eine genehmigungsfähige Vorlage mit einer angemessenen Reduktion der überdimensionierten Bauzonen vorlegen musste.

15.3.6 Grundstück Nr. 185, Dorf, GB Kulmerau, WWF Schweiz und WWF Luzern (Einsprache Nr. 20, vgl. 9.3 Planungsbericht)

Die Einsprechenden haben gegen die Teilrevision der Ortsplanung – Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Am 17. Juni 2021 fand eine Einspracheverhandlung statt.

Wortlaut Anträge Einsprechende:

(1) Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung (Rückzonungen) sei zu überarbeiten. Namentlich seien mehr Rückzonungen vorzunehmen. (2) Eventualiter: Es sei ein verbindliches Verfahren aufzuzeigen, wie die Überkapazitäten an Bauzonen bis Ende 2023 auf das rechtmässige Mass reduziert werden. (3) Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der öffentlichen Hand.

Auszug Begründung Einsprechende:

Namentlich seien mehr Rückzonungen vorzunehmen. Die Gemeinde zont aktuell noch mindestens 0.5 ha zu wenig aus. Gemäss verbindlicher Vorgabe der Dienststelle rawi müsste die Gemeinde mind. 3.74 ha aus-/rückzonen. Leider plane die Gemeinde lediglich Aus- und Rückzonungen von ca. 3.24 ha. Dies entspreche lediglich einer Reduktion der Baulandüberreserven um ca. 28 %. Dies wird als Missachten der rechtlichen Vorgaben beurteilt. Zudem zeige die Gemeinde nicht auf, welche Schritte sie in der Gesamtrevision der Ortsplanung plant, um die übergrosse Schere zwischen Baulandreserven und schwachem Bevölkerungswachstum zu schliessen gedenkt. Die Einsprecher schlagen folgende weitere Flächen zur Rückzonung vor:

Grundstücke zur Auszonung beantragt	Bisher	Situation gemäss Stand Erlass
Parz. Nr. 294 (Triengen, teilweise)	W2A	Umzonung in GZ teilw., Auszonung in L teilweise, Verbleib in W2A teilw.
Parz. Nr. 1045 (Bachtalen, Triengen)	W2A	Auszonung in L
Parz. Nr. 1274 (Steinbären, Triengen; früher Teil von Parz. Nr. 459)	W2B	unverändert Bauzone (seit 2016 eingezont, Auszonung zurzeit nicht verhältnismässig)
Parz. Nr. 185 (Kulmerau)	W2B	(unverändert Bauzone)

Erwägungen des Gemeinderates

Gewisse Flächen können aus Gründen der Verhältnismässigkeit zurzeit nicht ausgezont werden (jüngere Gestaltungspläne, Härtefälle, etc.), vgl. Erwägungen unter Abs. 13.3. Eine Auszonung von Nr. 185 Kulmerau wurde geprüft und als raumplanerisch nicht zweckmässig beurteilt (Lage, Erschliessung). Im Übrigen wurden bereits sämtliche unüberbauten und weitgehend unüberbauten Grundstücke der Wohn- und Mischzonen im Hinblick auf eine potenzielle Rückzonung systematisch anhand der Kriterien des Kantons geprüft. Gemäss Vorprüfungsbericht des BUWD vom 3. Februar 2021 stimmt die vorliegende Teilrevision des Zonenplans mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen überein, sofern die angebrachten Vorbehalte berücksichtigt werden. Die Vorbehalte wurden umgesetzt. Eine Überarbeitung der Teilrevision wäre nicht zielführend. An der Verhandlung konnte keine Einigung erzielt werden.

Antrag Gemeinderat

Die Einsprache von WWF Schweiz und WWF Luzern, mehr Rückzonungen vorzunehmen, insbesondere das Grundstück Nr. 185 Kulmerau auszunutzen, sei abzuweisen, soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist.

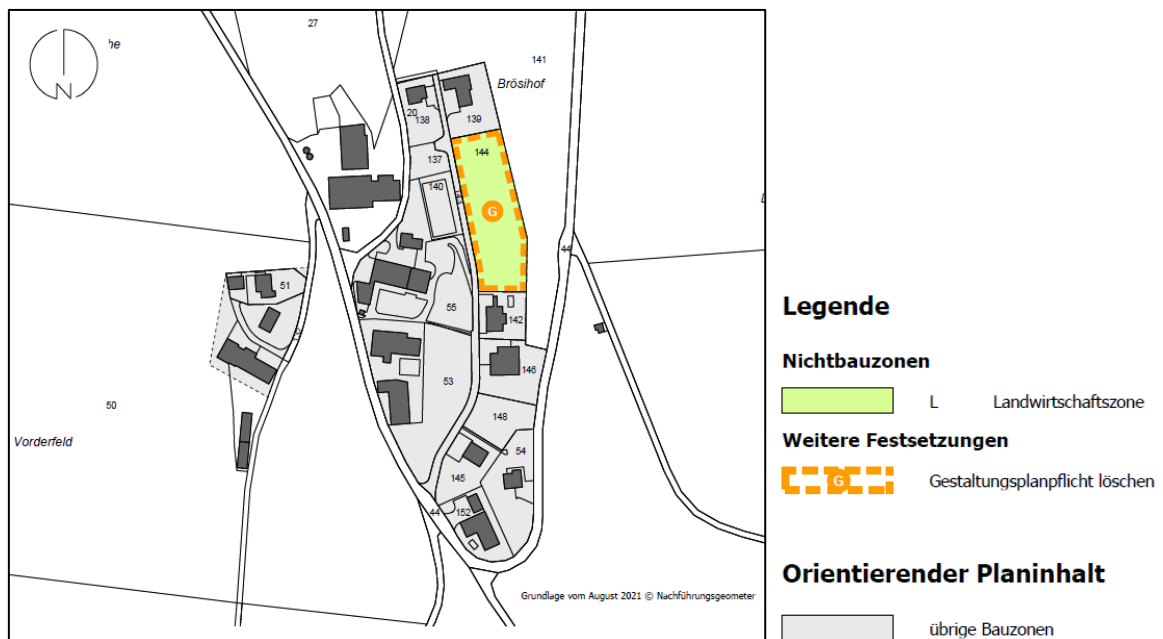
15.4 Betroffenes Grundstück Dieboldswil

Im Zonenplan Siedlung Teil 2 Süd/West ist im Ortsteil Dieboldswil das nachfolgende Grundstück von einer Umzonung betroffen.

Abkürzungen: Sonderbauzone Dieboldswil (SD), Landwirtschaftszone (L)

Ortsteil, Lage	GS Nr.	Bisher	Neu	m2
Dieboldswil, Brösihof	144	SD	L	2'578

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Änderung Dieboldswil, Stand Erlass vom 18.09.2023



15.5 Nicht erledigte Einsprachen Dieboldswil

Gegen die Rückzonung von GS Nr. 144 sind vier Einsprachen eingegangen, die im Rahmen der Einspracheverhandlungen nicht erledigt werden konnten.

15.5.1 Grundstück Nr. 144, Wilihof, IG Dieboldswil v. d. Blum Stefan und Gonscherowski Thorsten (Einsprache Nr. 16, Vgl. 4.1.5 Planungsbericht)

Die IG Dieboldswil hat gegen die Teilrevision der Ortsplanung – Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Am 17. Juni 2021 fand eine Einspracheverhandlung statt.

Wortlaut Anträge Einsprecherin:

(1) Von der Rückzonung der Parzelle Nr. 144, Wilihof, sei abzusehen. (2) Die Gemeinde soll dafür sorgen, dass die Bauplätze auf der Parzelle Nr. 144, Wilihof, innert zwei bis fünf Jahren überbaut werden.

Auszug Begründung Einsprecherin:

Verletzung Treu und Glauben: Die Baulandkäufer haben in gutem Glauben auf rechtsgültiges BZR und den Gestaltungsplan sowie auf das Schreiben vom Gemeinderat im Dezember 2012 investiert. Die IG Dieboldswil ist auf eine Mindestzahl von 10 Neubauten im Gestaltungsplangebiet zwingend angewiesen, ansonsten können die mit Gemeinde und Kanton per zwingender Auflage vereinbarten und baulich fertig realisierten Strassen und Freizeitanlagen mit Kosten und Leistungen nicht aufrechterhalten werden;

Durch die Rückzonung könne die minimale finanzielle Ausstattung der Insel-Infrastruktur Dieboldswil nicht mehr gewährleistet werden. Das führe zu einer unverhältnismässigen Kostenlast für Strassenkosten für die verbleibenden Baulandeigentümer.

Die IGD würde jährlich fest eingeplante Beiträge in der Höhe von einem Drittel verlieren. Eine Erhöhung der Beiträge um 50 % für die bestehenden Liegenschaftsbesitzer wäre die Folge, was absolut inakzeptabel wäre. Spätere Sanierungen wären ernsthaft gefährdet. Die hätte negative Auswirkungen auf den Liegenschaftswert der anderen Neubauten.

Die IGD würde mit der Überbauung der Parzelle Nr. 144 die vereinbarte finanzielle Grundlage für ihren Auftrag und die im Gestaltungsplan angestrebte gesellschaftliche Durchmischung von Einheimischen und Zuzügern erreichen können.

Erwägungen des Gemeinderates

Die IG Dieboldswil ist nicht Eigentümerin von GS Nr. 144 Wilihof. Sie macht indessen geltend, die IG Dieboldswil sei auf eine Mindestzahl von zehn Neubauten im Gestaltungsplangebiet angewiesen, damit die Strassen- und Freizeitanlagen auch längerfristig finanziert werden können. Dies sei bei einer Rückzonung von GS Nr. 144 nicht mehr gewährleistet. Es kann offenbleiben, ob dieses Interesse die IG Dieboldswil zur Teilnahme am Rückzonungsverfahren legitimiert. Falls auf die Einsprache einzutreten ist, ist auf folgende Punkte hinzuweisen:

Die Kriterien zur Beurteilung der Flächen sind vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) vorgegeben und für die Gemeinde massgeblich, insbesondere:

- Rückzonungsbedarf (Rückzonungszielwert für einen RPG-konformen Zonenplan)
- Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit (unüberbaute Bauzonenfläche, Lage innerhalb der Gemeinde, Lage in der Bauzone, Erschliessung nach Art 19 RPG und Art 32 Abs. 3 RPV, öV-Erschliessung, erschwerte Bebaubarkeit)
- Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit (Bauzonendauer, Gestaltungs- oder Bebauungsplan, Bauabsichten [z. B. falls Baugesuch bis spätestens Ende 2018 eingereicht wurde]).

Der Ortsteil Wilihof und insbesondere das Gebiet Dieboldswil kann generell nicht als kompakte Siedlung betrachtet werden. Eine verstärkte Siedlungsentwicklung ist somit aus raumplanerischer Sicht unzweckmässig. GS Nr. 144 befindet sich heute am Rand der (Sonder-)Bauzone, soweit dies angesichts der lockeren Siedlungsstruktur überhaupt relevant ist. Es besteht kein öffentliches Interesse an der Schliessung von Lücken im Baugebiet. Dieboldswil liegt peripher zum Gemeindezentrum von Triengen und ist nicht mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. Unter diesen Umständen kommt der Erschliessung des Grundstücks keine entscheidende Bedeutung zu.

Die Einsprecherin verweist auf den Gestaltungsplan von 1998, der letztmals im Jahr 2008 revidiert worden ist. Je länger die Genehmigung eines Gestaltungsplans zurückliegt, desto eher ist eine Rückzonung angezeigt. Nicht realisierte Gestaltungspläne sind nach fünf Jahren «abgelaufen» (vgl. Schlussbericht des BUWD an den Regierungsrat per 30. Januar 2020, S. 19). Der Gestaltungsplan Sonderbauzone Dieboldswil ist heute keine Vertrauensgrundlage mehr (siehe dazu auch Kapitel 2 dieser Botschaft); er spricht heute nicht mehr gegen eine Rückzonung. Unbestrittenerweise wurde betreffend GS Nr. 144 kein Baugesuch eingereicht, obwohl dies jahrelang möglich gewesen wäre. Eine Bauabsicht wäre im vorliegenden Fall höchstens dann relevant, wenn ein Baugesuch vor 2019 erarbeitet und eingereicht worden wäre. Bei einer Parzelle, die seit mindestens 25 Jahren eingezont ist, und einem über 20-jährigen Gestaltungsplan kann nicht mehr von einer Verletzung von Treu und Glauben die Rede sein oder der Vertrauensschutz geltend gemacht werden. Mit der RPG-Revision von 2014 wurden zudem die raumplanerischen Rahmenbedingungen insbesondere bezüglich Bauzonendimensionierung verschärft, weshalb das öffentliche Interesse an der Umsetzung des bundesrechtlichen Auftrags zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen vom Gemeinderat höher gewichtet wird als die geltend gemachten privaten Interessen.

Es ist nicht Aufgabe der Gemeinde, für eine Überbauung von Liegenschaften im privaten Eigentum zu sorgen oder die Rentabilität einer privaten Infrastrukturorganisation zu gewährleisten. Die Eigentümer von GS Nr. 144 hätten die Möglichkeit gehabt, für die Überbauung der Parzelle Baugesuche einzureichen.

Zusammenfassend erachtet der Gemeinderat die Rückzonung von Nr. 144 in die Landwirtschaftszone als zweck- und verhältnismässig. An der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden.

15.5.2 Grundstück Nr. 144, Wilihof, Wasserversorgungsvereinigung Dieboldswil v. d. Blum Stefan und Gonscherowski Thorsten (Einsprache Nr. 18, Vgl. 4.1.5 Planungsbericht)

Die Wasserversorgungs-Vereinigung Dieboldswil hat gegen die Teilrevision der Ortsplanung – Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Am 17. Juni 2021 fand eine Einspracheverhandlung statt.

Wortlaut Anträge Einsprecherin

(1) Von der Rückzonung der Parzelle Nr. 144, Wilihof, sei abzusehen. (2) Die Gemeinde soll dafür sorgen, dass die Bauplätze auf der Parzelle Nr. 144, Wilihof, innert fünf Jahren überbaut werden.

Auszug Begründung Einsprecherin:

Vgl. Auszug Begründung IG Dieboldswil unter Abs. 15.5.1

Erwägungen des Gemeinderates

Vgl. Erwägungen unter Abs. 11.2.1.

15.5.3 Grundstück Nr. 144, Wilihof, Blum Andreas, Dieboldswil (Einsprache Nr. 21, vgl. 4.1.5 Planungsbericht)

Der Einsprecher hat gegen die Teilrevision der Ortsplanung – Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache erhoben. Am 17. Juni 2021 fand eine Einspracheverhandlung statt.

Wortlaut Anträge Einsprecher:

(1) Die Liegenschaft Nr. 144 Grundbuch Wilihof sei im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Triengen nicht in die Landwirtschaftszone auszunutzen, d. h. die entsprechende Auszonung sei abzulehnen. Die Liegenschaft Nr. 144 Grundbuch Wilihof sei in der Sonderbauzone Dieboldswil (SD) zu belassen. (2) [...] (3) Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Triengen.

Auszug Begründung Einsprecher:

Der Einsprecher rügt eine Verletzung von Art. 1 Abs. 1, Art. 15 und 19 des RPG und eine Verletzung von Art. 9, Art. 26 Abs. 1 und Art. 75 Abs. 1 der BV (Grundsatz von Treu und Glauben, Vertrauensschutz).

In einem Schreiben des Gemeinderates von 2012 wurde festgehalten, dass dannzumal eine Auszonung der Sonderbauzone Dieboldswil nicht zur Diskussion stand. Der Einsprecher habe im Vertrauen auf die Auskunft des Gemeinderates verschiedene Dispositionen getroffen.

Der Einsprecher rügt die unrichtige Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des RPG. Seine Liegenschaft Nr. 144 GB Wilihof dürfe nicht ausgezont werden. Die Auszonung sei weder zweckmässig noch verhältnismässig. Die Kriterien seien nicht erfüllt, insbesondere wird darauf verwiesen, dass die Parzelle dreiseitig von überbauten Bauzonenflächen umgeben sei und eine viel zu grosse, dauerhafte Baulücke entstehe. Es bestehe daher keine Auszonungspflicht. Bezüglich der Dauer der Einzonung wird darauf hingewiesen, dass erst seit 2008 ein gültiger und bewilligter Gestaltungsplan bestehe und erst seit diesem Zeitpunkt rechtmässig Bauten erstellt werden durften. Zudem bestehe entgegen der Behauptung des Gemeinderates eine Bauabsicht.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Kriterien zur Beurteilung der Flächen sind vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) vorgegeben und für die Gemeinde massgeblich, insbesondere:

- Rückzonungsbedarf (Rückzonungszielwert für einen RPG-konformen Zonenplan)
- Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit (unüberbaute Bauzonenfläche, Lage innerhalb der Gemeinde, Lage in der Bauzone, Erschliessung nach Art 19 RPG und Art 32 Abs. 3 RPV, öV-Erschliessung, erschwerte Bebaubarkeit)
- Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit (Bauzonendauer, Gestaltungs- oder Bebauungsplan, Bauabsichten [z. B. falls Baugesuch bis spätestens Ende 2018 eingereicht wurde]).

Der Einsprecher geht davon aus, dass sich Dieboldswil und damit auch Nr. 144 nicht an einer peripheren Lage befindet. Er weist darauf hin, dass öffentliche Einrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten mit dem Auto innerhalb weniger Minuten erreichbar sind, u. a. in Triengen, Schöftland, Dagmersellen, Büron und Sursee. Er weist darauf hin, dass das Grundstück bereits feinerschlossen ist. Ob ein Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet liegt, beurteilt sich gebietsbezogen, Parzellen übergreifend, anhand der gesamten bestehenden Siedlungsstruktur und nicht allein in Bezug auf einen Ortskern (vgl. BGE 132 II 218 E. 4.1 S. 223 mit Hinweisen).

Der Ortsteil Wilihof und insbesondere das Gebiet Dieboldswil kann generell nicht als kompakte Siedlung betrachtet werden. Eine verstärkte Siedlungsentwicklung ist somit aus raumplanerischer

Sicht unzweckmässig. Grundstück Nr. 144 befindet sich heute am Rand der (Sonder-)Bauzone, soweit dies angesichts der lockeren Siedlungsstruktur überhaupt relevant ist. Es besteht kein öffentliches Interesse an der Schliessung von Lücken im Baugebiet. Dieboldswil liegt peripher zum Gemeindezentrum von Triengen und ist nicht mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. Dass man Dieboldswil (wie praktisch jeden Ort in der Gemeinde Triengen) mit dem Auto gut erreichen kann, ist kein Argument gegen eine Rückzonung. Unter diesen Umständen kommt der Erschliessung des Grundstücks keine entscheidende Bedeutung zu.

Der Einsprecher verweist auf den Gestaltungsplan von 1998, der letztmals im Jahr 2008 revidiert worden ist. Je länger die Genehmigung eines Gestaltungsplans zurückliegt, desto eher ist eine Rückzonung angezeigt. Nicht realisierte Gestaltungspläne sind nach fünf Jahren «abgelaufen» (vgl. Schlussbericht des BUWD an den Regierungsrat per 30. Januar 2020, S. 19). Das erklärt, weswegen eine Rückzonung im Jahr 2012 noch nicht in Betracht gezogen wurde. Heute spricht der beste-hende Gestaltungsplan nicht mehr gegen eine Rückzonung, er ist keine Vertrauensgrundlage mehr. Unbestrittenerweise wurde betreffend Grundstück Nr. 144 kein Baugesuch eingereicht, obwohl dies jahrelang möglich gewesen wäre. Eine Bauabsicht wäre im vorliegenden Fall höchstens dann relevant, wenn ein Baugesuch vor 2019 erarbeitet und eingereicht worden wäre. Die Vorabklärungen des Einsprechers im August 2019 waren zu spät.

Bei einer Parzelle, die seit mindestens 25 Jahren eingezont ist, und einem über 20-jährigen Gestaltungsplan greift die Berufung des Einsprechers auf den Grundsatz von Treu und Glauben und Vertrauensschutz daher nicht (siehe dazu Kapitel 2 dieser Botschaft). Mit der RPG-Revision von 2014 wurden zudem die raumplanerischen Rahmenbedingungen insbesondere bezüglich Bauzonendimensionierung verschärft, weshalb das öffentliche Interesse an der Umsetzung des bundesrechtlichen Auftrags zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen vom Gemeinderat heute höher gewichtet wird als die geltend gemachten privaten Interessen.

Die Einspracheverhandlung fand am 17. Juni 2021 statt, es konnte keine Einigung erzielt werden. Auf einen Augenschein wurde verzichtet, da die örtlichen Gegebenheiten ausreichend bekannt sind.

Zusammenfassend erachtet der Gemeinderat die Rückzonung von Nr. 144 in die Landwirtschaftszone als zweck- und verhältnismässig.

15.5.4 Grundstück Nr. 144, Wilihof, Blum Stefan, Dieboldswil (Einsprache Nr. 22, vgl. 4.1.5 Planungsbericht)

Der Einsprecher hat gegen die Teilrevision der Ortsplanung – Rückzonungen (1. öffentliche Auflage) Einsprache gegen die Auszonung des GS Nr. 144 Wilihof (Dieboldswil) erhoben. Am 17. Juni 2021 fand eine Einspracheverhandlung statt, an der über einen Kompromissvorschlag mit flächengleicher Kompensation diskutiert wurde.

Der Einsprecher erhob auch Einsprache gegen die 2. öffentliche Auflage (Eingabe des Einsprechers vom 8. März 2022). Eine weitere Einspracheverhandlung fand am 9. Mai 2022 statt.

Am 27. Januar 2022 unterbreitete der Einsprecher einen Vorschlag für eine Kompensation, die jedoch dem Gemeinderat nicht umsetzbar erschien. Am 31. März 2022 wünschte der Einsprecher eine Besprechung. Am 31. August 2022 unterbreitete er der Gemeinde eine weitere Kompromissvariante. Der Einsprecher signalisierte, dass auf Seiten des Miteigentümers Kompromissbereitschaft bestehe. Offenbar stimmen die Vorstellungen der Miteigentümer über die künftige Nutzung der Flächen im Gesamteigentum noch nicht überein. Der Miteigentümer hat der Kompromissvariante jedenfalls nicht zugestimmt. Die Einsprachen betreffend Grundstück Nr. 144 konnten daher nicht erledigt werden.

Wortlaut Anträge Einsprecher 1. öffentliche Auflage:

(1) Die Parzelle Nr. 144, GB Triengen (Wilihof), sei unverändert in der Bauzone (Sonderbauzone Dieboldswil mit Gestaltungsplan) zu belassen und sie sei nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen; es sei auf die Rückzonung (bzw. Nichteinzonung) zu verzichten. (2) Es sei davon Vermerk zu nehmen, dass der Einsprecher für den Fall, dass die Parzelle Nr. 144, GB Triengen (Wilihof) rückgezont wird, Anspruch auf volle Entschädigung wegen materieller Enteignung geltend macht. (3) Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gemeinde Triengen.

Auszug Begründung Einsprecher zu Einsprache 1. öffentliche Auflage:

Rückzonungskriterien: Im Planungsbericht werden die Kriterien dargelegt, anhand welcher die Rückzonungsflächen beurteilt werden. In der Einsprache wird festgehalten, dass die Aussagen unzutreffend seien und zu falschen Schlussfolgerungen führen. Die Rückzonung lasse sich raumplanerisch nicht begründen und sie sei unzumutbar und unverhältnismässig, und zwar insbesondere aufgrund einer abweichenden Beurteilung folgender Kriterien: keine periphere Lage innerhalb Gemeinde; von Bauzonen umgeben und Lage am Rand wegen Gestaltungsplan unproblematisch; Parzelle Nr. 144 ist nach Art. 19 RPG optimal erschlossen; Erschliessung öV kann nicht dem Einsprecher angelastet werden; Parzelle Nr. 144 ist normal bebaubar (auch Planungsbericht hält das fest); Kriterium Bauzonendauer nicht anwendbar; bestehende Bauabsichten mit Gestaltungsplan vorhanden und erste Schritte umgesetzt; konkrete Bauabsichten entgegen Planungsbericht vorhanden; raumplanerische Zweckmässigkeit der Auszonung gem. Stellungnahme Kanton in Vorprüfungsbericht unzutreffend;

Vertrauensschutz: Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 13 2) kann sich aus der Vorgeschichte einer Nutzungsplanfestsetzung eine begründete Erwartung zur Bebaubarkeit ergeben. Wenn z. B. eine Erschliessungsplanung durchgeführt wurde, kann bei Grundeigentümern das Vertrauen geweckt werden, dass davon erfasstes Land der Bauzone zu gewiesen wird. Dies kann auch für Verbleib in Bauzone angewandt werden. Gemäss Schreiben der Gemeinde Triengen vom 13.12.2012 wurde dannzumal Unverhältnismässigkeit und raumplanerische Sinnlosigkeit einer Rückzonung wegen teilweise bereits vorhandener Überbauung festgehalten, Gemeinde bezeichnete Schreiben als Klarheit schaffende Bestätigung. Dies wird als Verstoss gegen Treu und Glauben gewertet.

Fehlende Verhältnismässigkeit: Unzumutbare Belastung und Gefährdung der Grundeigentümer und privaten Infrastrukturorganisationen, mit Rückzonung wären Investitionen der Grundeigentümer

nicht gedeckt. Der Planungsbericht zum Gestaltungsplan hält fest, dass mind. 10 Bauplätze realisiert werden müssen für Tragbarkeit von Baulandpreis und Infrastrukturerhalt. Dies führt zu einer Verhinderung der Rentabilität von Erschliessungsanlagen in unzulässiger Weise, wirtschaftliche Beitragsaufteilung an Unterhalt der Infrastrukturanlagen wird unmöglich.

Ungleichbehandlung: Gemeinde plant massive Baugebiete im Steinbären und Lisibühl einzuzonen und will nach Kenntnisstand Einsprecher diese Parzellen erwerben und mit Investoren grossflächige Sofortüberbauungen realisieren. Es sei nicht einzusehen, wieso dieses Projekt realisiert werden soll im Gegensatz zur Rückzonung Parzelle Nr. 144. Es gibt fast keine Rückzonungen im Ortsteil Triengen. Die Unverhältnismässigkeit der Rückzonung von Parzelle Nr. 148 Dieboldswil gem. Planungsbericht im Gegensatz zu Parzelle Nr. 144 sei nicht nachvollziehbar.

Wortlaut Anträge Einsprecher 2. öffentliche Auflage:

(1) Das Verfahren betreffend 2. öffentliche Auflage zur Teilrevision der Ortsplanung sei im Sinne der nachfolgenden Erwägungen mit dem Einspracheverfahren des Gesuchstellers (Einsprache vom 11. Mai 2021) betreffend die Parzelle Nr. 144, Willihof, zu koordinieren. (2) Eventualiter: Parz. 274 und 279, Kulmerau, seien entsprechend der 1. öffentlichen Auflage der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Auszug Begründung Einsprecher zu Einsprache 2. öffentliche Auflage:

An Einspracheverhandlung wurde Einsprechern eine Frist für die Unterbreitung eines Kompromissvorschlags eingeräumt, 2. öffentliche Auflage erfolgte vor Ablauf dieser Frist. Die Einspracheberechtigung wird mit dem schutzwürdigen Interesse des Einsprechers begründet (beachtenswert nahe Beziehung zur Streitsache);

Widerspruch zu Rückzonungskriterien (Rückzonungszielwert, unüberbaute Bodenfläche, Lage in Gemeinde): Es widerspricht diesen Grundsätzen und sinngemäss auch dem Grundsatz der Koordination gemäss Art. 25a RPG, die Teilrevision der Ortsplanung betreffend Rückzonungen gestaffelt und damit «unkoordiniert» aufzulegen. Eine gesamtheitliche Beurteilung sei nicht möglich, dies stehe im Widerspruch zu den Planungsgrundsätzen. Die 1. öffentliche Auflage der Rückzonungen bzw. 2. öffentliche Auflage betreffend Nichtrückzonungen habe deshalb insgesamt und koordiniert zu erfolgen.

Es sei eine Wiederholung der 2. öffentlichen Auflage mit Publikation aller betroffenen Parzellen angezeigt, falls Einsprache vom 11.05.2021 nicht gutgeheissen wird und/oder auf jetzigen Antrag eingegangen wird.

Werden diese Parzellen (GS Nrn. 274 und 279, Kulmerau) als Härtefall beurteilt, so müsste auch die Parzelle des Einsprechers als Härtefall beurteilt werden: Einsprecher wurde 2012 von Gemeinde informiert, dass sein Grundstück aufgrund der getätigten Investitionen für Erschliessung nicht zur Rückzonungsfläche wird.

Missachtung Vertrauensschutz: Verzicht auf Rückzonung Parzellen Nrn. 274 und 279 Kulmerau bedeutet materielle Rechtswidrigkeit und unzulässige Ungleichbehandlung.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Kriterien zur Beurteilung der Flächen sind vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) vorgegeben und für die Gemeinde massgeblich, insbesondere:

- Rückzonungsbedarf (Rückzonungszielwert für einen RPG-konformen Zonenplan)
- Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit (unüberbaute Bauzonenfläche, Lage innerhalb der Gemeinde, Lage in der Bauzone, Erschliessung nach Art 19 RPG und Art 32 Abs. 3 RPV, öV-Erschliessung, erschwerte Bebaubarkeit)
- Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit (Bauzonendauer, Gestaltungs- oder Bebauungsplan, Bauabsichten [z. B. falls Baugesuch bis spätestens Ende 2018 eingereicht wurde]).

Der Einsprecher geht davon aus, dass sich Dieboldswil und damit auch Nr. 144 nicht an einer peripheren Lage befindet. Er weist darauf hin, dass öffentliche Einrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten mit dem Auto innerhalb weniger Minuten erreichbar sind, u. a. in Triengen, Schöftland, Dagmersellen, Büron und Sursee. Er weist darauf hin, dass das Grundstück bereits feinerschlossen ist. Ob ein Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet liegt, beurteilt sich gebietsbezogen, Parzellen übergreifend, anhand der gesamten bestehenden Siedlungsstruktur und nicht allein in Bezug auf einen Ortskern (vgl. BGE 132 II 218 E. 4.1 S. 223 mit Hinweisen).

Der Ortsteil Wilihof und insbesondere das Gebiet Dieboldswil kann generell nicht als kompakte Siedlung betrachtet werden. Eine verstärkte Siedlungsentwicklung ist somit aus raumplanerischer Sicht unzweckmässig. GS Nr. 144 befindet sich heute am Rand der (Sonder-)Bauzone, soweit dies angesichts der lockeren Siedlungsstruktur überhaupt relevant ist. Dass GS Nr. 144 an drei von vier Seiten an überbaute Parzellen angrenzt, trifft nicht zu, auch wenn sie an drei Seiten an (Sonder-)Bauzone grenzt. Es besteht kein öffentliches Interesse an der Schliessung von Lücken im Baugebiet. Dieboldswil liegt peripher zum Gemeindezentrum von Triengen und ist nicht mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. Dass man Dieboldswil (wie praktisch jeden Ort in der Gemeinde Triengen) mit dem Auto gut erreichen kann, ist kein Argument gegen eine Rückzonung. Unter diesen Umständen kommt der Erschliessung des Grundstücks keine entscheidende Bedeutung zu.

Der Einsprecher verweist auf den Gestaltungsplan von 1998, der letztmals im Jahr 2008 revidiert worden ist. Je länger die Genehmigung eines Gestaltungsplans zurückliegt, desto eher ist eine Rückzonung angezeigt. Nicht realisierte Gestaltungspläne sind nach fünf Jahren «abgelaufen» (vgl. Schlussbericht des BUWD an den Regierungsrat per 30. Januar 2020, S. 19). Das erklärt, weswegen eine Rückzonung im Jahr 2012 noch nicht in Betracht gezogen wurde. Heute spricht der bestehende Gestaltungsplan nicht mehr gegen eine Rückzonung, er ist keine Vertrauensgrundlage mehr. Unbestrittenerweise wurde betreffend GS Nr. 144 kein Baugesuch eingereicht, obwohl dies jahrelang möglich gewesen wäre. Eine Bauabsicht wäre im vorliegenden Fall höchstens dann relevant, wenn ein Baugesuch vor 2019 erarbeitet und eingereicht worden wäre. Die Vorabklärungen des Einsprechers im August 2019 waren zu spät.

Bei einer Parzelle, die seit mindestens 25 Jahren eingezont ist, und einem über 20-jährigen Gestaltungsplan kann nicht mehr von einer Verletzung von Treu und Glauben die Rede sein oder der Vertrauensschutz geltend gemacht werden (siehe dazu Kapitel 2 dieser Botschaft). Mit der RPG-Revision von 2014 wurden zudem die raumplanerischen Rahmenbedingungen insbesondere bezüglich Bauzonendimensionierung verschärft, weshalb das öffentliche Interesse an der Umsetzung des bundesrechtlichen Auftrags zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen vom Gemeinderat heute höher gewichtet wird als die geltend gemachten privaten Interessen.

Der Einsprecher rügt eine Ungleichbehandlung und Benachteiligung gegenüber Grundstücken in Triengen (Steinbären und Lisibühl).

Massgebend für die Auswahl der Rückzonungsflächen waren die Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen der Dienststelle rawi gemäss Aktennotiz vom 8. November 2018 (Anhang C des Planungsberichtes nach Art. 47 RPV). Die Auswahl der Rückzonungsflächen erfolgte aufgrund sachlicher Kriterien. Eine Rückzonung der erwähnten Grundstücke wäre zur Zeit nicht verhältnismässig.

Eine allfällige Entschädigung zufolge materieller Enteignung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die Kosten des Rückzonungsverfahrens gehen zu Lasten der Gemeinde Triengen. Parteientschädigungen werden im erstinstanzlichen Verfahren nicht ausgerichtet (§ 201 VRG).

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage beantragte der Einsprecher, das Verfahren betreffend 2. öffentliche Auflage zur Teilrevision der Ortsplanung sei mit dem Einspracheverfahren des Gesuchstellers (Einsprache vom 11. Mai 2021) betreffend die Parzelle Nr. 144, Willihof, zu koordinieren. Gemäss § 62 Abs. 2 PBG ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen, wenn die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge hat. Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses wurden die Änderungen gegenüber der 1. Auflage gesamthaft aufgelegt.

Schliesslich beantragte der Einsprecher eventualiter, Parz. 274 und 279, Kulmerau, seien entsprechend der 1. öffentlichen Auflage der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Der Einsprecher macht geltend, dass seine Parzelle ebenfalls als Härtefall qualifiziert werden müsste, wenn die beiden Parzellen in Kulmerau als Härtefall beurteilt werden. Voraussetzungen für einen Härtefall sind gemäss Härtefallpraxis des Kantons Luzern:

- 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, und
- der Härtefall muss eine persönliche oder soziale Komponente haben (z. B. Erwerb durch eine Familie zum Selbstbewohnen, keine Gewerbsmässigkeit).

Im Zusammenhang mit Nr. 144 sind die Voraussetzungen für einen Härtefall nicht gegeben. Bei den Grundstücken 274 und 279 Kulmerau liegt hingegen nach Einschätzung des Gemeinderats und der kantonalen Dienststelle rawi ein Härtefall vor.

Zusammenfassend erachtet der Gemeinderat die Rückzonung von Grundstück Nr. 144 in die Landwirtschaftszone als zweck- und verhältnismässig.

15.5.5 Anträge Gemeinderat zu den Einsprachen GS 144 Dieboldswil

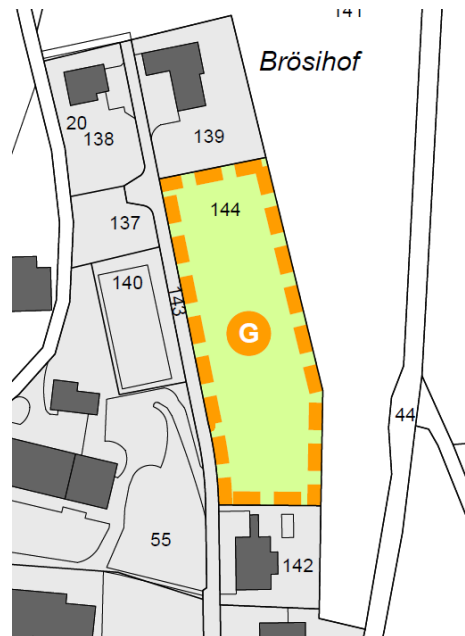
Da die Einsprachen betreffend das GS Nr. 144 in Dieboldswil alle denselben Hauptantrag enthalten, nämlich, dass die Parzelle in der Bauzone zu belassen ist, werden sie zusammengefasst, um widersprüchliche Resultate zu vermeiden. Der Gemeinderat beantragt:

- Die Einsprache der IG Dieboldswil sei abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist.
Die Einsprache der Wasserversorgungsvereinigung Dieboldswil sei abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist.
Die Einsprache von Andreas Blum sei abzuweisen.
Die Einsprache von Stefan Blum sei abzuweisen.
- Der Eventualantrag von Stefan Blum aus der 2. öffentlichen Auflage, die Parz.-Nrn. 274 und 279, Kulmerau, seien entsprechend der 1. öffentlichen Auflage der Landwirtschaftszone zuzuweisen, ist abzuweisen.

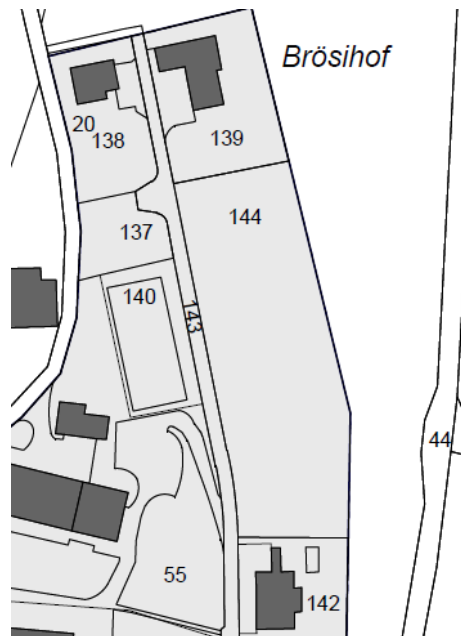
Beschlussfassung Gemeindeversammlung vom 18. September 2023

Die Gemeindeversammlung ist dem Antrag des Gemeinderats zur Abweisung der Einsprachen der IG Dieboldswil, der Wasserversorgungsvereinigung Dieboldswil, von Andreas Blum und von Stefan Blum nicht gefolgt. Die Detailbehandlung wirkt sich in diesem Punkt auf die Schlussabstimmung aus: Die Parzelle Nr. 144, Wilihof, verbleibt in der Bauzone. Über den Eventualantrag ist aufgrund der Annahme des Hauptantrags nicht abgestimmt worden. Der Zonenplan im Gebiet Dieboldswil bleibt gegenüber dem rechtsgültigen Plan unverändert, daher ist über den Änderungsplan nicht mehr abzustimmen.

Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Dieboldswil, Stand Erlass vom 18.09.2023



Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Dieboldswil, Stand 2. Erlass vom 02.06.2025



Der Gemeinderat hat die Einsprachen zur Abweisung empfohlen, da er der Gemeindeversammlung eine genehmigungsfähige Vorlage mit einer angemessenen Reduktion der überdimensionierten Bauzonen vorlegen musste.

15.6 Abstimmung über den Zonenplan Siedlung, Änderung Kulmerau und Wilihof (ohne Dieboldswil), 1:2'000 vom 5. September 2024

Unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den Einsprachen sowie allfälliger Änderungsanträge aus der Gemeindeversammlung zum Zonenplan haben die Stimmberechtigten über den nachfolgenden Antrag zu befinden.

Antrag des Gemeinderates

Die Änderungen im Zonenplan Kulmerau und Wilihof, 1:2'000, sind unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den Einsprachen und der Detailbehandlung an der Gemeindeversammlung zu genehmigen.

16 Orientierung über das weitere Vorgehen nach der Gemeindeversammlung vom 2. Juni 2025

Innert drei Arbeitstagen seit dem Tag der Beschlussfassung werden die Einsprechenden vom Gemeinderat über den Entscheid der Einsprache und die betroffenen Grundeigentümer über die beschlossenen Änderungen mit dem Rechtsmittelhinweis informiert. Innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung können die Beschlüsse der Stimmberechtigten mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 und 4 PBG). Die von den Stimmberechtigten beschlossenen Änderungen der Nutzungsplanung werden dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingereicht. Die Zonenpläne und das Bau- und Zonenreglement treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit sie nicht mittels Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden (§ 64 Abs. 4 PBG).

Gemäss § 117 Stimmrechtsgesetz (StRG) kann die Gemeindeversammlung eine Vorlage zur Prüfung und Änderung an die Gemeindebehörde zurückweisen oder die Beratung ablehnen (Nichteintreten). Solche Anträge sind als Ordnungsanträge gemäss § 105 StRG zu behandeln. Ordnungsanträge sind sofort vor allen anderen Anträgen zu beraten und zur Abstimmung zu bringen. Beantragt kein Teilnehmer Nichteintreten, ist Eintreten stillschweigend beschlossen (vgl. § 117 Abs. 2 StRG).

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vorlage nur an die Gemeindebehörde, also den Gemeinderat, zurückgewiesen werden kann, nicht an den Regierungsrat oder ein kantonales Departement.

Gemeinden mit zu grossen Bauzonen wie Triengen sind aufgrund des Bundesrechts und den Vorgaben im kantonalen Richtplan verpflichtet, ihre Bauzonen mit einer Revision der Ortsplanung zu verkleinern. Wird die Vorlage zurückgewiesen oder die Beratung abgelehnt, so wäre der Zonenplan damit nicht bundesrechtskonform und keine weiteren Planungen könnten genehmigt werden. In anderen Rückzonungsgemeinden hat der Regierungsrat des Kantons Luzern in solchen Fällen die Rückzonungen angeordnet und sich dabei auf ein Rechtsgutachten vom Januar 2022 gestützt.

17 Entschädigung bei Rückzonungen

Innert zehn Jahren nach Rechtskraft der Genehmigung der Nutzungsplanung können die von einer Rückzonung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beim Präsidenten der kantonalen Schätzungskommission nach Enteignungsgesetz eine begründete Entschädigungsforderung stellen (§ 79 Enteignungsgesetz, EntG, SRL 730). Der Gesetzgeber spricht von einer «materiellen Enteignung», weil der Eigentümer derselbe bleibt, aber das Eigentum einen anderen Wert haben kann. Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen einer «Auszonung», die oft zu einer Entschädigung führt und einer «Nichteinzonung», die selten entschädigt wird. Eine «Nichteinzonung» liegt

vor, wenn ein Grundstück einer Nichtbauzone zugewiesen wird, um den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes (RPG) zu entsprechen. Bei Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen entspricht die Nutzungsplanung nicht den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes (RPG). Die Hürden für eine Entschädigung in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen sind dementsprechend hoch. Der Gemeinderat verweist auf das Merkblatt «Entschädigung bei Rückzonungen» des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements unter <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung>.

Triengen, 13.03.2025

Gemeinderat Triengen