



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Paketadresse:
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

Gemeinderat Wauwil
Dorfstrasse 5
Postfach 71
6242 Wauwil

Luzern, 21. Januar 2020 /AS/WYP/JAD/ZUS
2018-460

Gemeinde Wauwil; Rückzonungsstrategie

Stellungnahme; Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 9. November 2018 haben Sie unserer Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) die Unterlagen zu den potenziellen Rückzonungsflächen zur Beurteilung zugestellt. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Ausgangslage

Gestützt auf das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und den kantonalen Richtplan 2009, teilrevidiert 2015 (KRP), ist die Zersiedelung zu stoppen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Der KRP gibt in der Koordinationsaufgabe (KA) S1-9 vor, dass das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) und die Dienststelle rawi eine Strategie für den Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen zu erarbeiten haben.

Mit dem Schreiben unseres Departements vom 11. Juni 2018 wurden Sie informiert, dass die Gemeinde Wauwil aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzonungsgemeinde gilt und das zu grosse Baugebiet zu reduzieren ist (vgl. Art. 15 Abs. 2 RPG).

2. Prozess

Mit dem Schreiben unseres Departements vom 11. Juni 2018 wurden Sie informiert, dass die Gemeinde Wauwil aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzonungsgemeinde gilt und das zu grosse Baugebiet zu reduzieren ist (vgl. Art. 15 Abs. 2 RPG). Sie haben auf ein Gespräch mit der Dienststelle rawi im Sommer/Herbst 2018 verzichtet.

Die rechnerische Überkapazität der einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen beträgt für die Gemeinde Wauwil ca. 10,2 ha. Die von der Dienststelle rawi teilautomatisch ermittelten und zur Rückzonung vorgeschlagenen Flächen (vgl. Karten vom 16. Januar 2018, rot markierte Flächen) betragen 0,35 ha. Dieser Richtwert umfasst die Flächen, die aufgrund der teilautomatischen Ermittlung als Rückzonungsflächen in Frage kommen. Allerdings handelt es sich bei diesem Richtwert um eine erste, nicht abschliessende Annäherung an den effektiven Wert, der durch eine detaillierte Analyse der Wohn- und Mischzonen zu präzisieren ist. Demnach ist es möglich, dass letztlich weniger oder gar mehr Flächen effektiv als Rückzonungsflächen zu bestimmen sind. Für die definitive Festlegung der Rückzonungsflächen ist der Richtwert daher nicht verbindlich. Vielmehr sind alle Wohn- und Mischzonen, bei denen eine Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist, als Rückzonungsflächen vorzusehen. Dies erfolgt gestützt auf einheitliche Beurteilungskriterien, die eine Gleichbehandlung innerhalb der Gemeinde wie auch überkommunal gewährleisten. Die Beurteilungskriterien werden nachfolgend in Ziffer A.3. erläutert. Die darauffolgende detaillierte Analyse der Gemeinde hat ergeben, dass sich keine Flächen zur Rückzonung eignen.

Das BUWD hat eine erste Beurteilung der kommunalen Analyse vorgenommen und die Ergebnisse plangrafisch dargestellt. Die Karten wurden Ihnen bereits zugestellt. An einem Gespräch vom 14. Juni 2019 zwischen der Gemeinde, Ihrem Ortsplaner, der Dienststelle rawi und dem Rechtsdienst BUWD wurden seitens des Kantons der Prozess und die Vorgehensweise bei der Beurteilung erläutert. Sie haben sich zum Prozess wie auch zu den Ergebnissen geäussert (vgl. Aktennotiz vom 14. Juni 2019). Sie haben gestützt auf das Gespräch die Dienststelle rawi mit Ihrer Stellungnahme zu den potenziellen Rückzonungsflächen vom 18. Juni 2019 bedient. Weitere Unterlagen haben Sie uns zusammen mit dem Schreiben zu den Parzellen Nrn. 110 und 111 zugestellt. Ihre Ausführungen sind in die nachfolgende Beurteilung eingeflossen. Zu den einzelnen Flächen nehmen wir in Ziffer B.3. Stellung.

3. Beurteilungskriterien

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

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

Wir verweisen diesbezüglich auf die Aktennotiz „Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen“ der Dienststelle rawi vom 8. November 2018. Die Kriterien werden in der Beurteilung unter Ziffer B.3. nur erwähnt, sofern sie für das jeweilige Areal oder die Parzelle von Bedeutung sind.

4. Beurteilungsdokumente

Zur Beurteilung liegt die LUBAT- und Rückzonungsanalyse vom 31. Oktober 2018 vor. Sie besteht aus einem Bericht und einem Analyseplan. Der Gemeinde diene der Plan „Unüberbaute Bauzonen: Stand Ende 2017“ der Dienststelle rawi als Grundlage. Die in der Karte vom 16. Januar 2018 vorgeschlagenen Rückzonungsflächen wurden von der Gemeinde detailliert beurteilt. Die übrigen Flächen wurden in tabellarischer Form bewertet. Die Erwägungen zu diesen Parzellen sind jedoch sehr knapp gehalten.

Neben der Beurteilung der Flächen bezüglich Rückzonung hat die Gemeinde den Antrag gestellt, das LUBAT gemäss ihrer Analyse anzupassen. Die LUBAT-Bereinigung erfolgte, wie auch die Stellungnahme zu den Ergebnissen dieser Bereinigung separat (vgl. Stellungnahme der Dienststelle rawi vom 16. April 2019).

Die Beurteilung der Flächen unter Berücksichtigung der unter Ziffer A.2. genannten Kriterien ist für eine transparente und nachvollziehbare Argumentation notwendig. Aufgrund der Tatsache, dass sich die unter Ziffer A.2. erwähnte Aktennotiz „Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen“ und das Schreiben der Gemeinde zeitlich überschneiden haben, nehmen wir auf Grundlage der eingereichten Unterlagen sowie der uns zur Verfügung stehenden Informationen eine raumplanerische Zweck- sowie Verhältnismässigkeitsbeurteilung der unüberbauten Areale vor.

B. BEURTEILUNG

1. Kategorisierung der Bauzonenflächen

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

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

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

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

2. Raumplanerische Zweckmässigkeit allgemein

Die Gemeinde Wauwil hat sich hauptsächlich nördlich des Eisenbahntrassees hangaufwärts entwickelt. Sie weist im Bereich des Dorfkerns und Richtung Egolzwil insgesamt eine kompakte Siedlungsstruktur auf. In östlicher Richtung verästelt sich das Siedlungsgebiet in einzelne, teilweise vom Hauptsiedlungsgebiet abgetrennte Baugebiete, wobei die einzelnen Baugebiete im Innern zumeist über eine kompakte Bebauungsstruktur verfügen. Eine Reduktion von Bauzonen ist raumplanerisch insbesondere dort zweckmässig, wo sie am Bauzonenrand und peripher vom Ortskern liegen und nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen sind.

Unüberbaute Bauzonen, die von überbauten Bauzonen mehrheitlich oder ganz umgeben sind und sich im Siedlungsgebiet befinden (Baulücken unter Berücksichtigung der jeweiligen Bebauungsstruktur vor Ort), sind für eine Rückzonung nicht geeignet. Damit ist die raumplanerische Zweckmässigkeit für eine Rückzonung in der Regel nicht gegeben. Die Rückzonung solcher Flächen würde dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen und der Schaffung kompakter Siedlungen widersprechen (Art. 1 RPG).

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

Sie haben die unüberbauten Parzellen gemäss dem Plan „Unüberbaute Bauzonen: Stand Ende 2017“ der Dienststelle rawi analysiert. Nachfolgend beurteilen wir die einzelnen Parzellen aufgrund der eingereichten Unterlagen. Die kantonale Analyse aller Bauzonenflächen hat ergeben, dass zusätzlich zu den beiden Parzellen Nrn. 110 und 111 weitere Parzellen detailliert zu prüfen sind. Die Beurteilung dieser Flächen erfolgt ebenfalls unter Ziffer B.3.

3. Gebietsspezifische Beurteilung

3.1. Gebiet Stärnmatt – Parzellen Nrn. 110 und 111 (3'550 m²); 3-geschossige Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Aus Ihrer Sicht ist eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 110 und 111 nicht geeignet, da das Areal in Zentrumsnähe (Fussgängerdistanz zu Bahnhof, Dorfzentrum, Einkaufsmöglichkeiten) läge, gut erschlossen sei und zweiseitig an die Bauzone sowie an die Surseestrasse grenze.

Das Areal befindet sich am Bauzonenrand und an einem „Ast“, der vom Hauptsiedlungsgebiet wegführt (kein geschlossenes Siedlungsgebiet). Es ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen, der Bahnhof befindet sich jedoch nicht in unmittelbarer Nähe (Distanz ca. 680 m). Vorliegend werden der Gesetzauftrag zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen (Art. 15 Abs. 2 RPG) und die damit einhergehende Berücksichtigung der kompakten Siedlungsstruktur und der Siedlungsentwicklung nach innen höher gewertet als die Nähe zum Zentrum und die öV-Erschliessung. Die Rückzonung ist deshalb raumplanerisch zweckmässig. Es entsteht aufgrund der Lage am Bauzonenrand keine Baulücke.

Verhältnismässigkeit

Das Areal ist seit 1986 eingezont. Der Gemeinderat schreibt in seinen Stellungnahmen vom 18. Juni und 9. Oktober 2019, dass der Grundeigentümer die Grundstücke bereits 2015 habe überbauen wollen. Der Gemeinderat habe damals eine Etappierung der Überbauung der drei Teilgebiete Brunnehof, Sonnenblick und Stärnmatt verlangt. Der Vereinbarung über die Etappierung der Überbauungen vom 29. August/9. September 2019 kann entnommen werden, dass mit der Überbauung auf den beiden Grundstücken voraussichtlich im Jahr 2022 begonnen werden kann. Eine Auszonung würde deshalb die Glaubwürdigkeit der Gemeinde in Frage stellen.

Damit steht fest, dass bereits seit längerem eine konkrete Bauabsicht besteht und die Verzögerung nicht beim Grundeigentümer begründet liegt, sondern vom Gemeinderat verlangt wurde. Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 110 und 111 wäre vor diesem Hintergrund zum jetzigen Zeitpunkt somit nicht verhältnismässig.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 110 und 111 können vorerst in der Bauzone verbleiben. Werden die beiden Parzellen bis 2024 nicht überbaut, sind sie – nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit – rückzuzonen (in der Karte orange).

3.2. Gebiet Büntmatt – Parzellen Nrn. 599, 600 und 604 (1'494 m²); 2-geschossige Wohnzone mit lockerer Bebauung mit Gestaltungsplanpflicht

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Aus Ihrer Sicht ist eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 600 und 604 nicht geeignet, da sie den Siedlungsabschluss bildeten und erschlossen seien. In Ihrer Stellungnahme zu den Rückzonungsanträgen vom 18. Juni 2019 ergänzen Sie, dass mit der Überbauung der letzten beiden Baubereiche die ortsbauliche Idee des Gestaltungsplanes vollendet und der Gestaltungsplan als Einheit wahrgenommen werde.

Die Flächen liegen am Siedlungsrand und befinden sich peripher zum Ortszentrum. Sie liegen innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans Büntmatt und sind insgesamt nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Jedoch ist das Auffüllen der beiden Parzellen Nrn. 600 und 604 aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur entlang der Strasse Büntmatt zweckmässig. Eine Rückzonung ist deshalb raumplanerisch nicht zweckmässig.

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 599 ist raumplanerisch zweckmässig, da sie aufgrund der Parzellenform nicht überbaubar ist und zudem im Gestaltungsplan als Grünfläche (ohne dazugehörige Bestimmungen) festgelegt ist.

Verhältnismässigkeit

Da eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 600 und 604 raumplanerisch nicht zweckmässig ist, wird auf die Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 599 (ca. 240 m²) ist verhältnismässig, da sie gemäss Gestaltungsplan von 2011 nicht überbaubar ist. (Grünfläche; eingezont seit 2008).

Fazit

Die Parzelle Nr. 599 ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

Die Parzelle Nrn. 600 und 604 verbleiben in der Bauzone.

3.3. Gebiet Schwizerhof – Parzelle Nr. 241 (Teil, ca. 200 m²); 2-geschossige Wohnzone mit lockerer Bebauung

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen in Ihrer Stellungnahme zu den Rückzonungsanträgen vom 18. Juni 2019 eine Rückzonung nicht als verhältnismässig, da die Fläche auch zukünftig als Garten genutzt werden soll. Eine Umzonung in die Grünzone ist aus Ihrer Sicht möglich.

Die unüberbaute Fläche der Parzelle Nr. 241 liegt am Siedlungsrand und ist dreiseitig von Landwirtschaftszone umgeben. Aufgrund der Parzellenform ist eine Überbauung kaum möglich. Die Rückzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 241 ist raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 241 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht (bereits 1986 eingezont).

Fazit

Die Parzelle Nr. 241 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert). Eine Umzonung in die Grünzone ist denkbar und die Fläche somit weiterhin als Garten nutzbar.

3.4. Gebiet Wauwil – Parzelle Nr. 147 (1'247 m²); Wohn-/Arbeitszone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Aus Ihrer Sicht ist die Parzelle Nr. 147 nicht als unüberbaute Parzelle zu berücksichtigen, da der Freihaltekorridor für die Bahnunterführung über die Parzelle Nr. 147 verläuft. In Ihrer Stellungnahme zu den Rückzonungsanträgen vom 18. Juni 2019 werfen Sie die Frage auf, ob bei einer Nichtrealisierung der Bahnunterführung die Baulücke aus städtebaulicher und raumplanerischer Sicht nicht geschlossen werden sollte. Ihre Begründung ist nachvollziehbar. Eine Rückzonung ist raumplanerisch nicht zweckmässig, wenn die Bahnunterführung nicht realisiert wird. Es würde eine nicht sachgemässe Baulücke entstehen.

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

Die Parzelle Nr. 147 verbleibt in der Bauzone. Wir empfehlen aufgrund des rechtsgültigen «Strassen- und Baulinienplans SBB Unterführung Wauwil» vom 2005 eine Umzonung zu prüfen, womit die Bauzonenkapazität weiter gesenkt werden kann.

3.5. Gebiet Ängelberg – Parzelle Nr. 537 (803 m²); 2-geschossige Wohnzone mit lockerer Bebauung

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Aus Ihrer Sicht ist eine Rückzonung der Parzelle Nr. 537 nicht geeignet, da sie dreiseitig von der Bauzone umgeben sei, den Siedlungsabschluss bilde und erschlossen sei.

Die Parzelle ist zweiseitig von Bauzone umgeben, einseitig grenzt sie an Wald. Zwar wird die Überbaubarkeit der Parzelle durch den Waldabstand eingeschränkt, jedoch nicht verunmöglicht. Die Parzelle ist Teil des Hauptsiedlungsgebiets und durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Sie bildet einen zweckmässigen Siedlungsabschluss in einem überbauten Gebiet. Zudem erfolgt die Erschliessung der Parzelle Nr. 534 (Landwirtschaftszone) über die Parzelle Nr. 537. Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 537 ist raumplanerisch nicht zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

Die Parzelle Nr. 537 verbleibt in der Bauzone. Die Teilfläche westlich der Strasse zum Wald hin ist aufgrund des Waldabstandes nicht überbaubar, daher ist die Umzonung in die Grünzone zu prüfen.

C. ERGEBNIS

Zusammenfassend stellen wir fest, dass die Wohn- und Mischzonen bei einer rechnerischen Überkapazität von ca. 10,2 ha mit den von kantonaler Seite her vorgegebenen Rückzonungen um ca. 0,04 ha reduziert werden können. Die Bauzonenfläche ist in diesem Umfang zu verkleinern. Die betroffenen Flächen sind einer Nichtbauzone bzw. einer anderen geeigneten

Zone gemäss der jeweiligen Kategorisierung zuzuweisen. Bauzonenflächen im Umfang von ca. 0,35 ha können aufgrund der fehlenden Verhältnismässigkeit zurzeit nicht rückgezont werden.

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

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

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

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilage:

- Karte der Rückzonungsflächen der Gemeinde Wauwil gemäss Stellungnahme BUWD

Kopie an (digital):

- ZEITRAUM Planungen AG, Brünigstrasse 25, 6005 Luzern
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

