



GEMEINDE REIDEN

**Stand
der Gemeinde Reiden
13. Februar 2020
Rest. Lerchenhof**

Wichtige Grundlagen

- Konkrete **Vorgabe** im Raumplanungsgesetz (Art. 15 RPG)
 - Bauzonen sind auf **15 Jahre** zu dimensionieren
 - **Überdimensionierte** Bauzonen sind zu reduzieren
- **Ziel der aktuellen Rückzonungsstrategie**
 - **Umsetzung** Volksauftrag und Vorgaben KRP
 - **Rechtssicherheit** statt Blockade
 - **verhältnismässige** Lösungen (Kriterien statt Zahlen)
 - **Entwicklung** in betroffenen Luzerner Gemeinden weiterhin ermöglichen (genügend Reserven selbst bei hohem Bevölkerungswachstum)

Blockade verhindern

- **Blockade verhindern**
 - Umsetzung der Vorgaben in Art. 15 RPG (also der Rückzonungen), bevor in Ortsplanungen **wieder neue Bauzonen** (an zentralen Lagen) vorgesehen werden könnten
 - Umsetzung der Vorgaben in Art. 15 RPG (also der Rückzonungen), sonst Gefahr, dass keine **Baubewilligungen** mehr erteilt werden können
- Kantonale Einsprachen und/oder Umweltverbände gegen Baugesuche oder Sondernutzungsplanungen
- Sistierung der Vorprüfung bzw. Genehmigung von Ortsplanungen falls Rückzonungen nicht enthalten sind.
- Anordnungen von Rückzonungen im Genehmigungsverfahren
- Kantonale Planungszone -> Auftrag an Gemeinde
- Ersatzvornahme (Kt zulasten der Gemeinde)

Ausgangslage

Betroffene Gemeinden

- 82 Gemeinden im Kanton Luzern
 - Auszonungs-(Rückzonungsgemeinden)
 - 21, inkl. Reiden
-
- | | |
|-----------------------|-----------------|
| ▪ Aesch | ▪ Rain |
| ▪ Altbüron | ▪ Reiden |
| ▪ Altwis | ▪ Rickenbach |
| ▪ Büron | ▪ Roggliswil |
| ▪ Entlebuch | ▪ Schwarzenberg |
| ▪ Ermensee | ▪ Triengen |
| ▪ Escholzmatt-Marbach | ▪ Vitznau |
| ▪ Flühli | ▪ Wauwil |
| ▪ Greppen | ▪ Weggis |
| ▪ Hitzkirch | ▪ Zell |
| ▪ Mauensee | |

Vorgehen

Methodik

- Anwendung des **Bevölkerungswachstumsszenarios hoch** (gemäss Bundesamt für Statistik BfS)
 - rechnerisch ermittelte Fläche für Rückzonungen: 170 ha (für Reiden wären dies 4.76 ha)
 - erlaubt in Rückzonungsgemeinden immer noch Entwicklung in den kommenden 15 Jahren
- Aber: Kanton setzt Rückzonung nicht rechnerisch um, sondern beurteilt aufgrund **Kriterien** (Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit) → Es bleiben ca. **67 ha (3.6 ha)** bei weiteren ca. **17 ha (2.6 ha)**: Rückzonung zurzeit nicht verhältnismässig, aber später wieder zu überprüfen

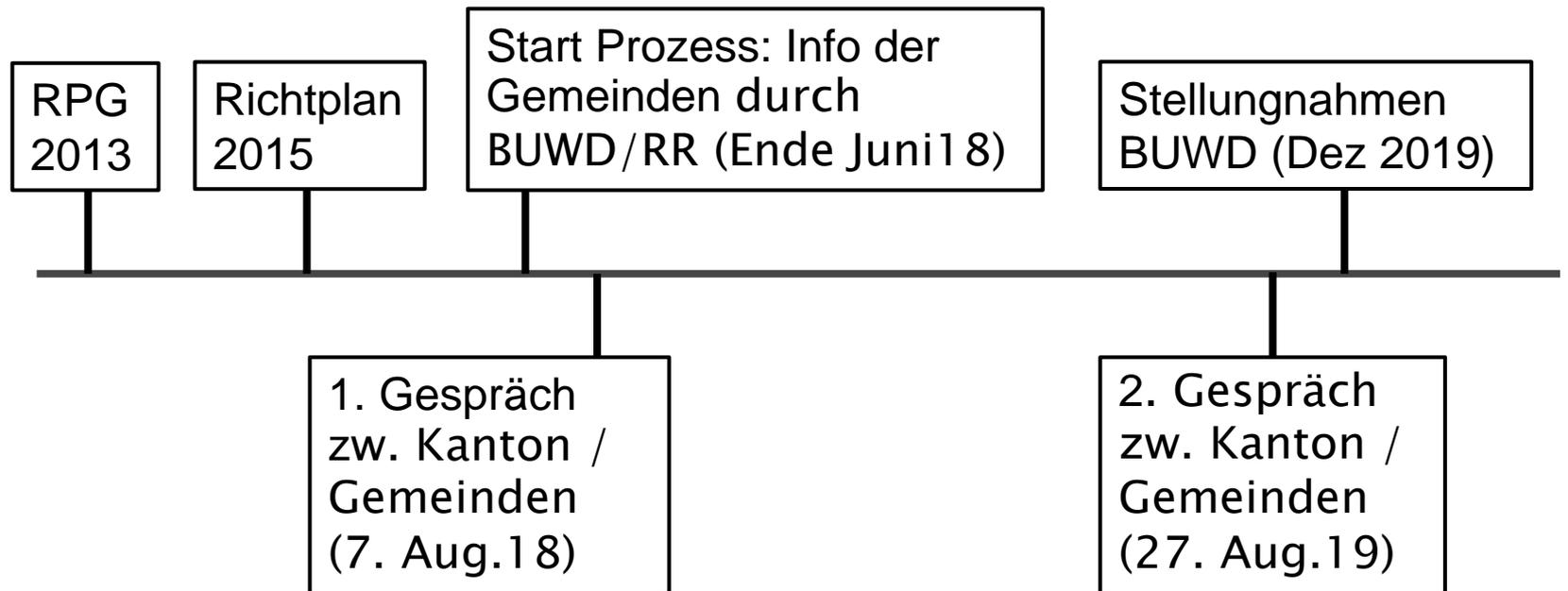
Vorgehen

Methodik

Annahme LUBAT	Jahr	Tatsächliche Einwohner nach Lustat
6892	2014	6892
6957	2015	6976
7024	2016	7008
7090	2017	7038
7158	2018	7132
8658	2035	0.95 % Wachstum / Jahr inkl. 3 % unschärfe am Schluss
317	(zuviel)	317 x 150 m² = 4.76 ha
8975	Einwohnerkapazität gemäss rawi nach heutigem Zonenplan bis 2035	

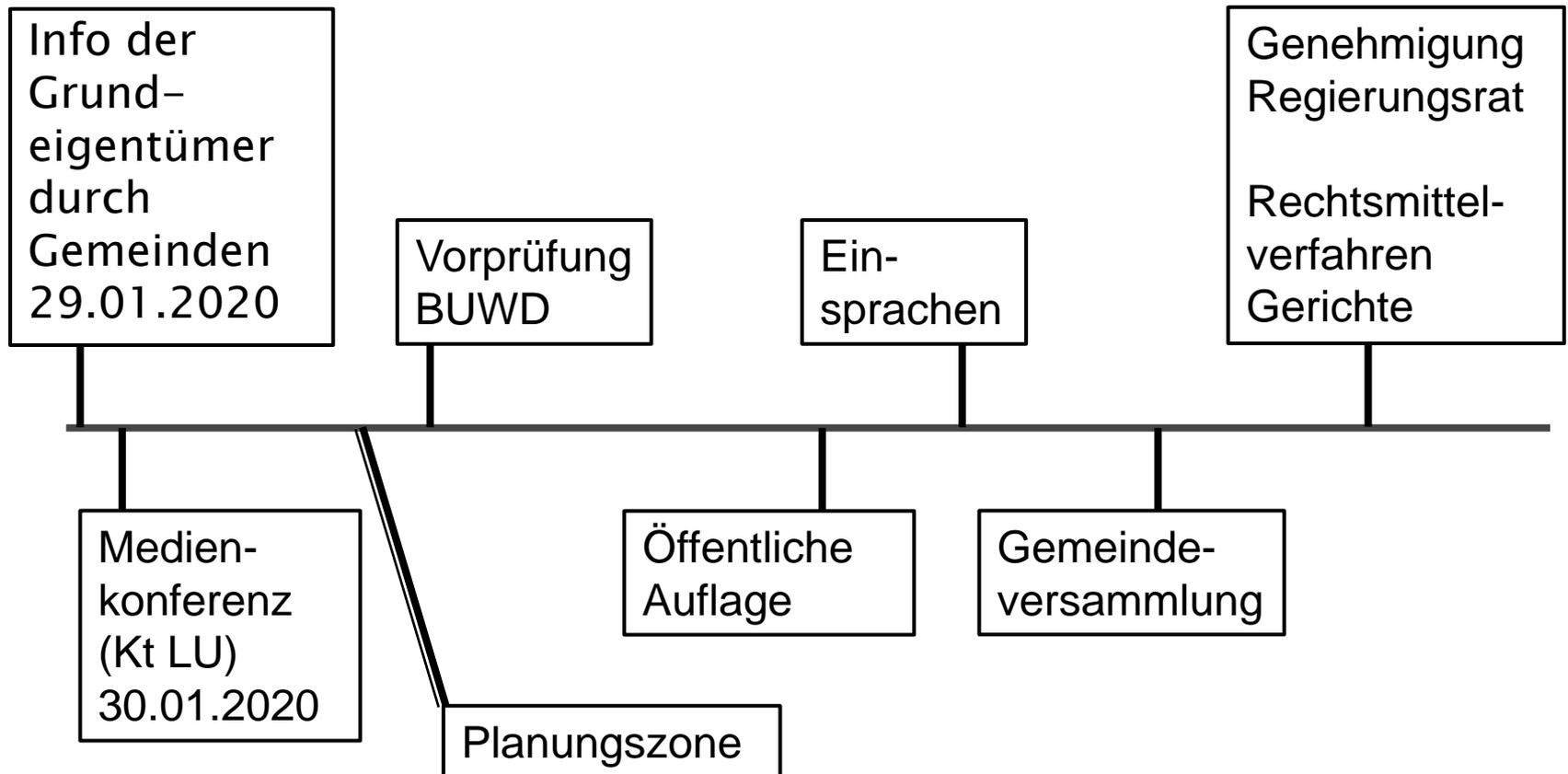
Vorgehen

Übersicht Prozess



Vorgehen

Übersicht Prozess



Vorgehen

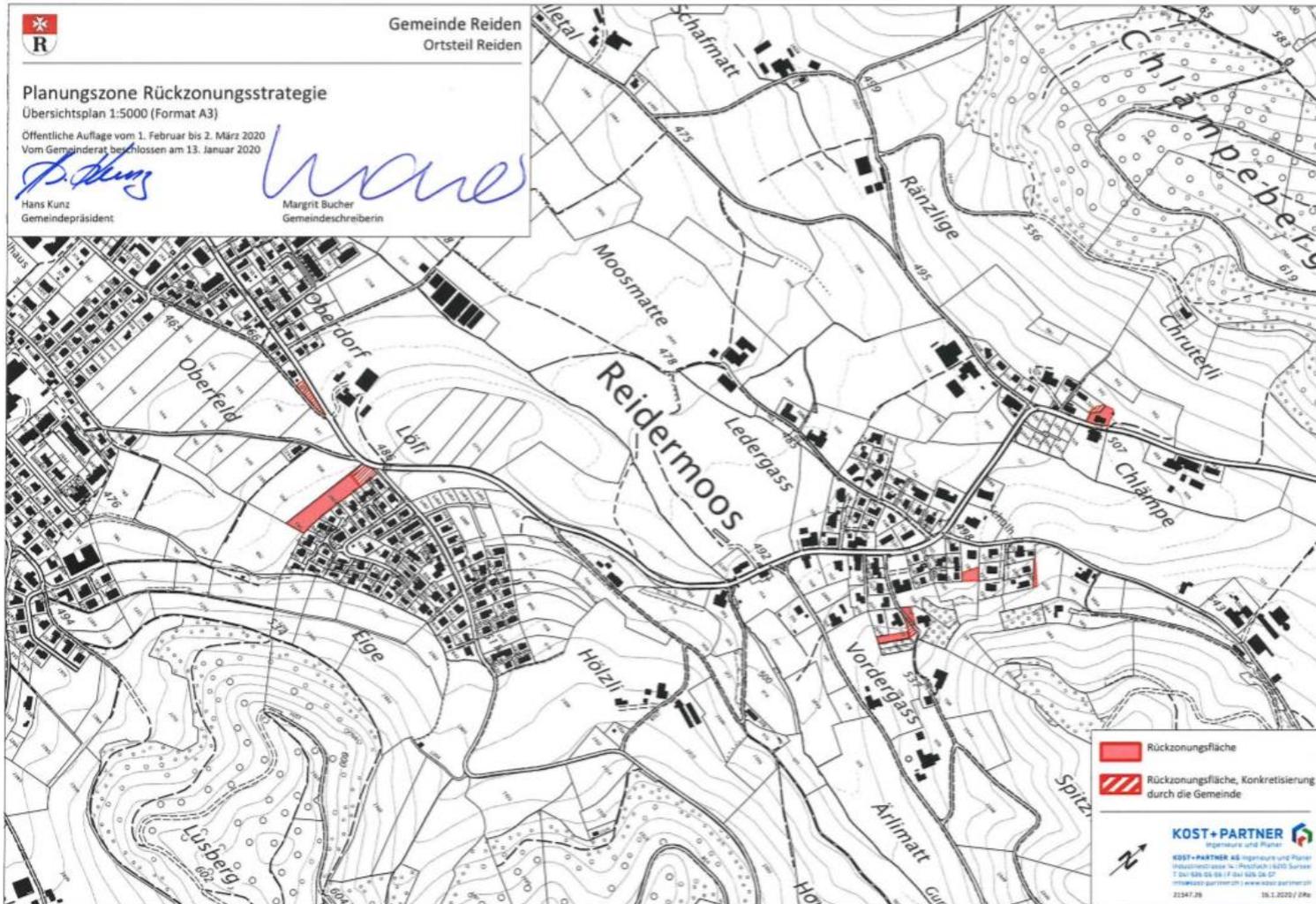
Methodik

Kriterien

- Raumplanerische Zweckmässigkeit
 - unüberbaute Bauzone
 - Lage innerhalb der Gemeinde
 - Lage in der Bauzone
 - Erschliessung (nach Art. 19 RPG)
 - erschwerte Bebaubarkeit

- Verhältnismässigkeit
 - Bauzonendauer
 - bestehender Bebauungs- oder Gestaltungsplan
 - Bauabsichten

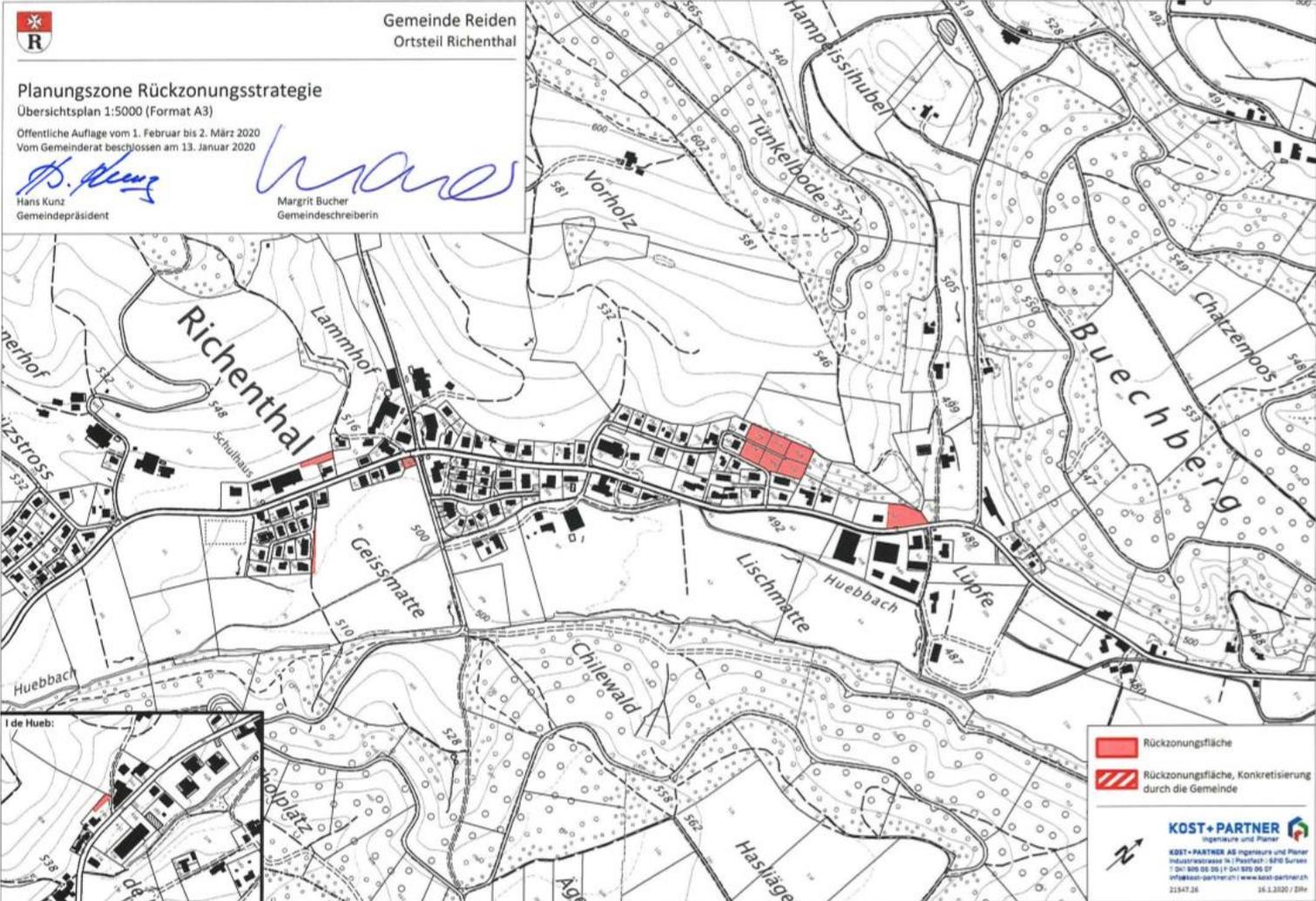
Reiden/Reidermoos (9)



Langnau (10)



Richenthal (12)



Folgen

Betroffene

- Auftrag Gemeinde: Info der Betroffenen (29.1.20)
- **Sicherung der Unbebaubarkeit (Sistierungen/Planungszonen)**
- **Sicherung vor Verkauf**
- GR-Beschluss am 13.01.2020, Erlass Planungszonen auf den 31 Grundstücken.
- Auflage vom 01. Feb 2020 bis 02. März 2020

Planungszone

- Planungszone gilt 2 Jahr,
mit Möglichkeit zur Verlängerung um 1 Jahr
- Während Auflage (1. Feb. bis 2. März),
Einsprachemöglichkeit (ohne Aufschub)
- Prov. Nutzungsbestimmungen
 - Die Planungszone stellt eine Ergänzung der heute geltenden Vorschriften im Bau- und Zonenreglement dar. Die bestehenden und ergänzten Vorschriften gelten gleichzeitig, wobei jeweils die «strengere» Bestimmung zur Anwendung kommt.

Infos

Planungszone

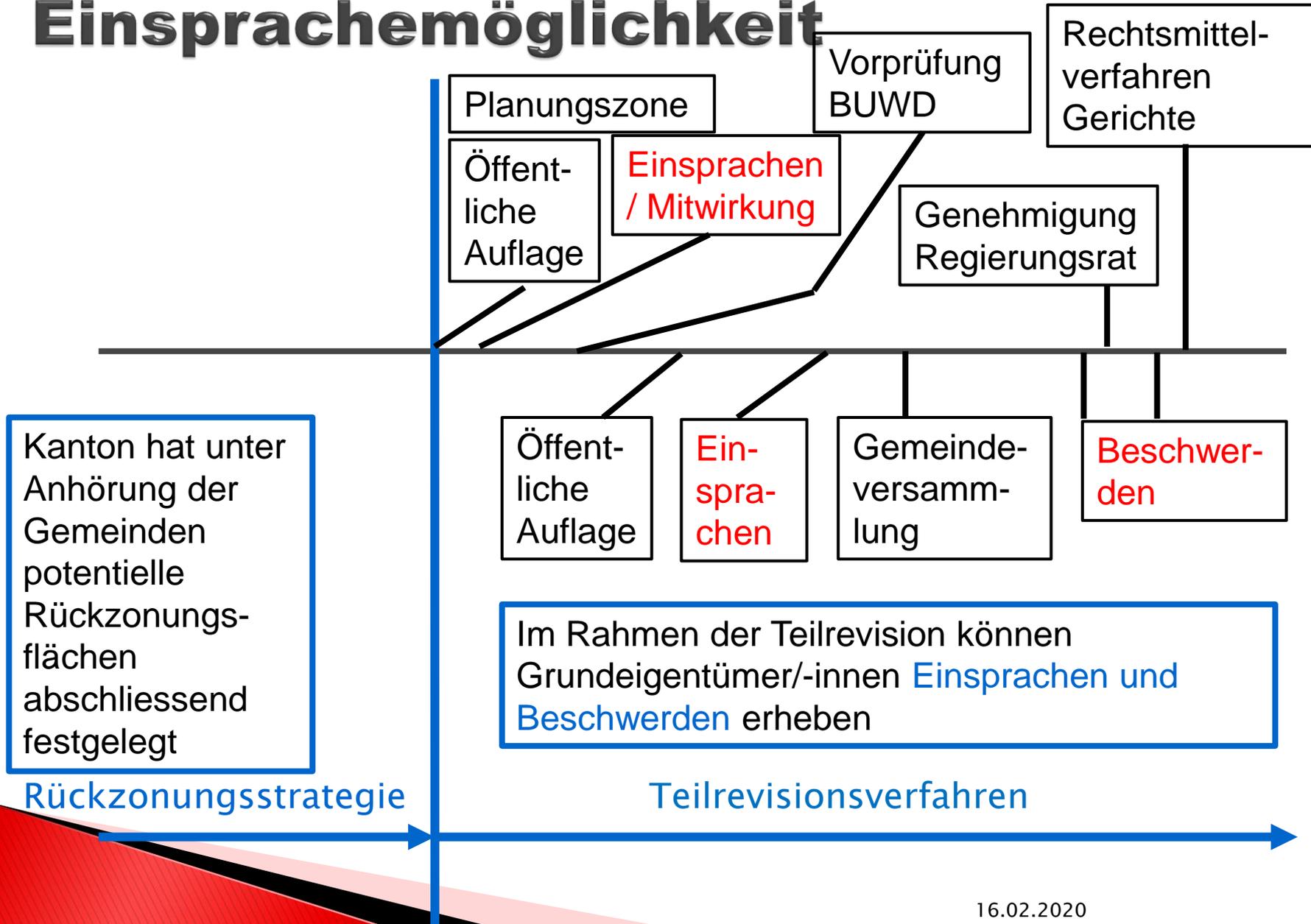
- Rot:
 - Für Grundstücke und Teilgrundstücke, welche rot markiert sind, sind die Vorschriften der Landwirtschaftszone massgebend (§ 54 PBG; Art. 28 BZR). Es darf nichts unternommen werden (insb. Bauten, Anlagen und Nutzungen), was die künftige Zuordnung zur Landwirtschaftszone erschwert.
- rot schraffiert:
 - Für Grundstücke und Teilgrundstücke, welche schraffiert markiert sind, sind die Vorschriften der Landwirtschaftszone (§ 54 PBG; Art. 28 BZR) und der Grünzone (§ 50 PBG; Art. 22 BZR) massgebend. Es darf nichts unternommen werden (insb. Bauten, Anlagen und Nutzungen), was die künftige Zuordnung zur Landwirtschaftszone oder zur Grünzone erschwert.

Vorgehen im Teilrevisionsverfahren

- Rote Flächen:
direkt angehen (LW-Zone), ohne Kommission für Teilrevision (Ziel: GV 2021)
- (zeitgleich) Gewässerräume und Gefahrenkarte, mit Kommission, zusammenfassen (rote Fl.)
(Ziel: GV 2021 (1))
- Rot schraffiert:
(LW oder Grünzone) mit Kommission
(Ziel: GV, nach oben (2))
- Anpassung OPR
(Ziel: GV, nach oben (3))

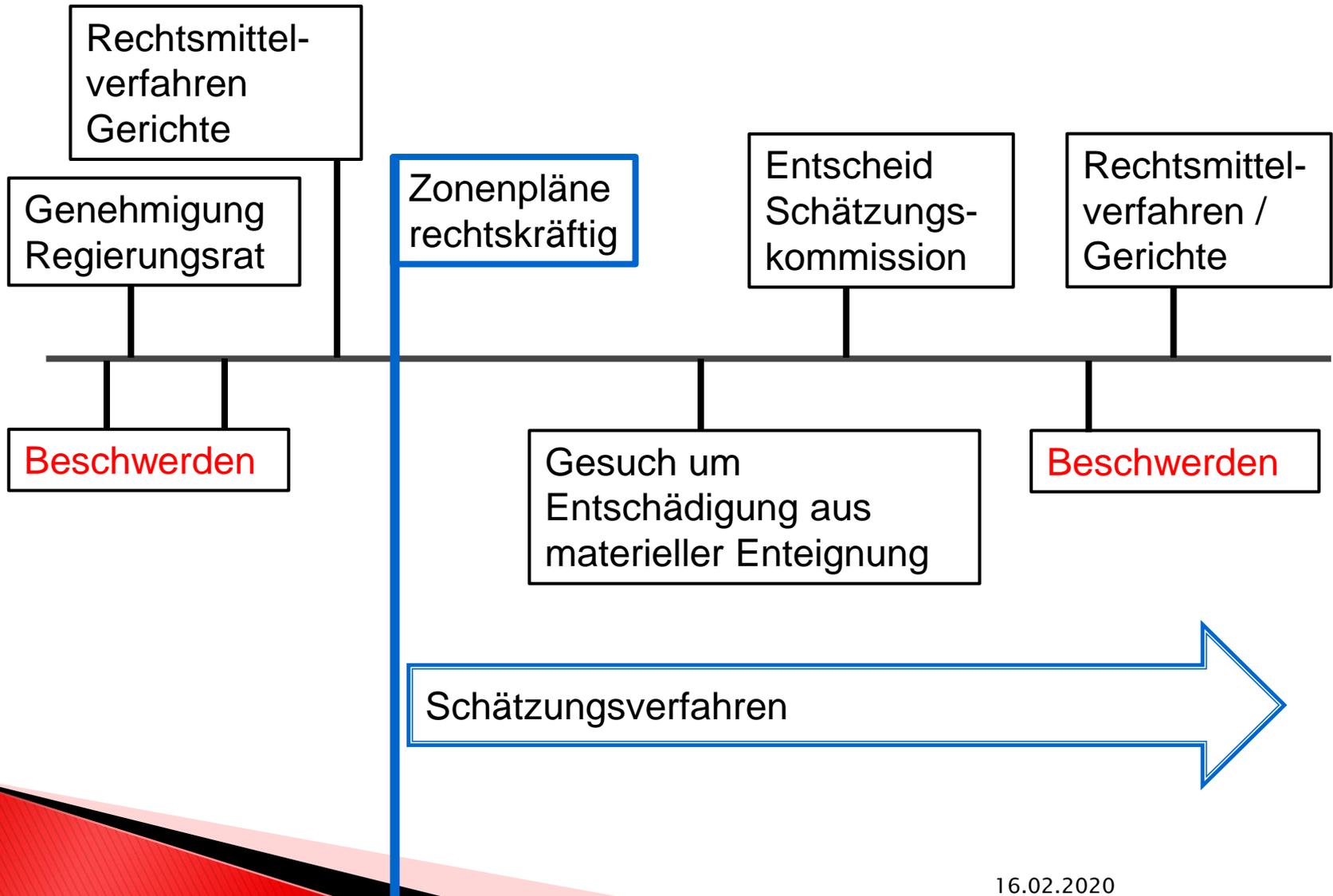
Infos

Einsprachemöglichkeit



Infos

Frage der Entschädigung



Fazit

Frage der Entschädigung

- **strenge Rechtsprechung** Bundesgericht (aktuell: Dagmersellen 15.10.2019/1C_275/2018)
- Voraussetzungen für Entschädigung aus materieller Enteignung:
 - Grundstück ist grob erschlossen und von einem generellen Kanalisationsprojekt (GKP) erfasst
 - beim Grundstück handelt es sich um eine Baulücke (liegt im weitgehend überbauten Gebiet) und
 - Grundeigentümer/-in hat für Erschliessung/Bebauung schon erhebliche Kosten aufgewendet (Vertrauensschutz)
- allfällige Entschädigung wird aus Mehrwertabgabe-Fonds finanziert

Fazit

Stopp Zersiedlung

- Von rund 570 ha unüberbauten Bauzonen (Stand Ende 2018) dürften voraussichtlich rund **67 ha** rückgezont werden, das sind also **rund 12%**
→ **Kriterien statt Zahlen!**
- **Rechtsmittelverfahren** absehbar, Entschädigungen nur in wenigen Fällen

- **Zersiedlungsstopp** ist Kernanliegen der Bevölkerung
Emotionaler und schwieriger Prozess für alle Betroffenen

Unterlagen unter:
Auflage bei Bauverwaltung

www.reiden.ch

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

Fragen?