

Empfehlung

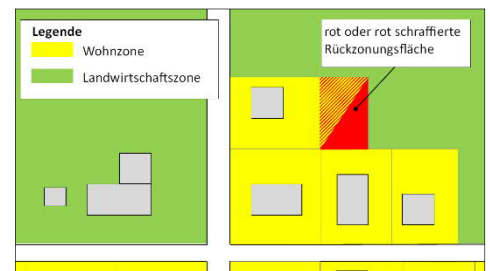
Empfehlung für die Umsetzung der *Rückzonungsflächen* gemäss der kantonalen Stellungnahme im Rahmen der Rückzonungsstrategie (RZS) in der Ortsplanungsrevision

Sowohl bei den **rot** markierten Flächen wie bei den **rot schraffierten** Flächen im Rahmen der kantonalen Stellungnahmen zur Rückzonungsstrategie (RZS) handelt es sich um potenzielle **Rückzonungsflächen**¹. Mit der Rückzonung dieser Flächen wird einerseits die zu grosse Einwohnerkapazität des Zonenplans abgebaut und andererseits die Zersiedlung gestoppt, weil keine neuen Bauten auf diesen Flächen mehr erstellt werden können. Die Differenzierung besteht lediglich darin, dass bei den roten Flächen eine Rückzonung in eine Nichtbauzone - aufgrund des aktuellen Wissensstandes - im Vordergrund steht; bei den rot schraffierten Flächen ist bereits jetzt klar, dass eine Rückzonung in eine Nichtbauzone nicht die einzige planerische Möglichkeit ist, das Areal von Bauten dauerhaft frei zu halten. Diese Fläche kann mit der Zuweisung in eine andere Bauzone (Grünzone, Erhaltungszone o.a.) von Bauten freigehalten werden. Auch mit der Festlegung von Baubereichen kann die Bebaubarkeit der Fläche eingeschränkt werden.

Mit der Rückzonungsstrategie nicht vereinbar sind planerische Massnahmen, die eine Nutzungsumlagerung von einer Rückzonungsfläche auf den von der Rückzonung nicht betroffenen Grundstücksteil vorsehen, namentlich überlagernde Grünzonen (§§ 50 und 35 Abs. 6 PBG) oder Baulinien (§ 30 PBG). Eine solche Nutzungsumlagerung würde zu einer un-zweckmässigen baulichen Verdichtung am Rande des Siedlungsgebietes führen und eine klare Ungleichbehandlung gegenüber den von der Rückzonung betroffenen Grundstücken, die der Nichtbauzone zuzuweisen sind, darstellen.

Für die Umsetzung der RZS sind daher bei *allen potenziellen Rückzonungsflächen*, jedoch zwingend bei den *rot schraffierten* Flächen, **vertiefte ortsplanerische Überlegungen erforderlich, um eine zweckmässige Lösung für die dauerhafte Freihaltung von Bauten auf diesen Flächen sicherzustellen.**

In der vorliegenden Empfehlung werden mögliche planerischen Massnahmen erläutert, die im Sinne der Umsetzung der RZS für die dauerhafte Freihaltung der definierten Areale von Bauten gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) zur Verfügung stehen.



Es sind Kombinationen der aufgeführten planerischen Massnahmen mit einer Teilrückzonung in die LWZ möglich. Im Vordergrund steht dabei eine raumplanerisch zweckmässige, der Situation angepasste Zonenplanfestlegung. Neben der raumplanerisch zweckmässigen Lösung müssen auch immer die Grundziele der RZS zwingend berücksichtigt werden:

- Verhindern einer weiteren Bautätigkeit auf den Rückzonungsflächen.
- Reduktion der Einwohnerkapazität des Zonenplans.

Es versteht sich von selbst, dass bei der Festlegung der Massnahme die unmittelbare Umgebung der *potenzielle Rückzonungsfläche* in die Planung mit einbezogen werden muss, damit eine ortsplanerisch zweckmässige Planung erfolgen kann.

¹ Ist die Verhältnismässigkeit für die Rückzonung der orange markierten Flächen nach erneuter Überprüfung gegeben, so gelten diese Empfehlungen sinngemäss auch für diese Flächen.

Rückzonung in eine Nichtbauzone

Im Vordergrund der nutzungsplanerischen Umsetzung der Rückzonungsstrategie steht die Rückzonung in die Landwirtschaftszone.

In ortsplanerisch begründeten Ausnahmefällen kann die Zuweisung in die Reservezone (§ 55 PBG) oder in eine Freihaltezone (§ 58 PBG) erfolgen.



Planerische Massnahmen für die Baufreihaltung

Ist eine ganze oder teilweise Rückzonung in die LWZ raumplanerisch nachweislich unzweckmässig, können weitere Massnahmen innerhalb der Bauzone geprüft werden, um die Fläche dauerhaft von Bauten freizuhalten. Das PBG sieht dazu grundsätzlich folgende planerische Massnahmen vor (in absteigender Gewichtung):

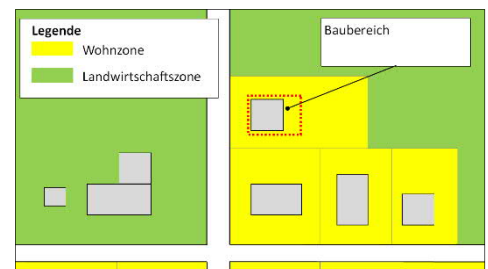
Grünzone (§ 50 PBG)

Die von Bauten freizuhaltende Fläche wird einer Grünzone zugewiesen. Die Grünzone ist genauer zu umschreiben, um beispielsweise private Gartenanlagen zuzulassen. Die Grünzone weist keine einwohnerkapazitätsrelevante Überbauungsziffer bzw. Ausnutzungsziffer mehr auf.



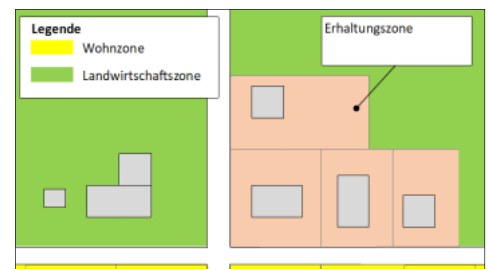
Baubereich (§ 30 PBG)

Die bebaubare Fläche auf der Parzelle kann beschränkt werden. Die unbebauten Anteile der Parzelle bleiben vor einer Überbauung bewahrt. Die Baubereiche sind so festzulegen, dass keine zusätzlichen Gebäude realisiert werden können. Ersatz und Erweiterung innerhalb des Baubereichs sind zulässig.

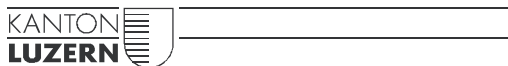


Erhaltungszone (§ 36 Abs. 2 Alinea 1 PBG)

Bei grösseren zusammenhängenden Siedlungsgebieten kann im Ausnahme- bzw. Einzelfall die gesamte Bauzone einer Erhaltungszone zugewiesen werden. Damit wird der Baubestand grundsätzlich gesichert. Ersatz und Erweiterung innerhalb des vorhandenen Bauvolumens sind zulässig.



Luzern, 8. Juni 2020



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Raum und Wirtschaft (rawi)
Murbacherstrasse 21, Postfach 3768, 6002 Luzern
Tel. +41 41 228 51 83; www.rawi.lu.ch