
Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

An alle Rückzonungsgemeinden

Luzern, 20. Dezember 2019

Rückzonungsstrategie im Kanton Luzern
Information der betroffenen Gemeinden

Sehr geehrte Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Am 1. Mai 2014 ist das von der Schweizer Stimmbevölkerung mit grosser Mehrheit beschlossene revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) in Kraft getreten. Gemäss Art. 15 Abs. 2 dieses Gesetzes sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren, um damit die Zersiedelung der Landschaft zu stoppen. Eine Aufgabe, der sich Kantone und Gemeinden gemeinsam stellen müssen.

Im Kanton Luzern wurden insgesamt 21 Gemeinden identifiziert, die auch bei einem angenommenen hohen Bevölkerungswachstumsszenario des Bundes bis 2035 noch immer zu grosse unüberbaute Bauzonen aufweisen und deshalb als Rückzonungsgemeinden gelten. Ihre Gemeinde gehört dazu, wie Sie das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) mit Schreiben vom 11. Juni 2018 entsprechend informierte.

Nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans und des Planungs- und Baugesetzes (§§ 38 Abs. 5 und 105 ff.) haben wir seither unter Anhörung der Gemeinden die potenziellen Rückzonungsflächen festgelegt. Jede Parzelle wurde auf Kriterien der raumplanerischen Zweckmässigkeit (z.B. unüberbaute Bauzone, Lage innerhalb der Gemeinde und in der Bauzone, Erschliessung, tatsächliche Bebaubarkeit) und der Verhältnismässigkeit (z.B. Bauzonendauer, bestehender Bebauungs- oder Gestaltungsplan) geprüft. Dabei war und ist sowohl aus Sicht des Kantons wie auch der betroffenen Gemeinden eine bestmögliche Gleichbehandlung der Rückzonungsgemeinden und der Grundeigentümer/-innen anzustreben. Mit dem Versand der BUWD-Stellungnahmen an alle betroffenen Gemeinden wurde dieser Prozess per Mitte Dezember abgeschlossen.

Mit einer regional breit abgestützten Begleitgruppe, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern des BUWD sowie Gemeinderäten der Gemeinden Escholzmatt-Marbach, Hitzkirch, Reiden und Vitznau, haben wir in den vergangenen Wochen das weitere Vorgehen für die Kommunikation ausgearbeitet. Am Informationsanlass vom 16. Dezember 2019 haben wir die Resultate erläutert und mit Ihnen die nächsten Schritte besprochen, auch bezüglich der Kommunikation gegenüber den betroffenen Grundeigentümern/-innen in Ihrer Gemeinde.

Weiteres Vorgehen

Da die erforderlichen Rückzonungen Bestandteil der nächsten kommunalen Nutzungsplanungsanpassungen sind, sollen am **28. Januar 2020** alle betroffenen Grundeigentümer/-innen (auf den Plänen zu unserer Stellungnahme rot oder rot schraffiert dargestellt) von den Gemeinden schriftlich informiert werden. In der Beilage stellen wir Ihnen eine Vorlage für den Brief an die Grundeigentümer/-innen mit drei Merkblättern zur Verfügung (Entschädigungen bei Rückzonungen, Rückzonung im Kanton Luzern, Wegweisende Rechtsprechung zur Rückzonungsstrategie). Am 28. Januar werden wir zudem auf der Webseite <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung> einen Fragen- und Antwortenkatalog zu den für die Grundeigentümer/-innen wichtigsten Themen aufschalten (wir werden ihnen diesen rund eine Woche vor der Aufschaltung per Mail vorab zustellen). Generelle Anfragen dazu können Sie an Mike Siegrist von der Dienststelle rawi (mike.siegrist@lu.ch) weiterleiten.

Die rot markierten Flächen sind vollumfänglich der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Hingegen gilt für die rot/weiss-schraffierten Flächen, dass auch diese zu den potenziellen Rückzonungsflächen gehören. Auch auf diesen darf folglich nicht mehr gebaut werden. Die Gemeinde kann aber im Ortsplanungsverfahren die Abgrenzung in einem beschränkten Umfang (Arondierung) noch anpassen oder eine geeignete Zone wählen (Grünzone, Landwirtschaftszone, Erhaltungszone usw.).

Die Grundeigentümer/-innen der orange eingefärbten Parzellen, deren Rückzonungen momentan nicht verhältnismässig sind, sind von der Gemeinde in geeigneter Form separat zu informieren. Dabei sind sie darauf aufmerksam zu machen, dass die Parzellen nun bebaut werden müssen. Nach unbenutztem Ablauf der in der Stellungnahme erwähnten Frist ist die Verhältnismässigkeit für eine dannzumalige Rückzonung anzunehmen.

Anschliessend an die Information der Grundeigentümer/-innen werden der Kanton sowie Gemeindevertreter der Begleitgruppe am **30. Januar 2020** an einer Medienkonferenz die Öffentlichkeit informieren. Dabei werden die Namen der 21 Rückzonungsgemeinden sowie die Gesamtzahl der Rückzonungsflächen bekannt geben. Nicht nennen werden wir die betroffenen Flächen in den einzelnen Gemeinden.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die in Ihrer Gemeinde festgelegten potenziellen Rückzonungsflächen weiterhin und bis zur öffentlichen Auflage einer revidierten Ortsplanung inkl. Rückzonungen vor Überbauungen freizuhalten sind. Dies kann beispielsweise mittels Sistierung von Baugesuchen oder kommunalen Planungszonen erfolgen. Setzt eine Gemeinde die Rückzonungsstrategie nicht um, droht ihr gemäss der aktuellen Rechtsprechung nicht nur eine Blockade bei Baubewilligungen, sondern auch bei künftigen Ortsplanungsrevisionen. Nähere Informationen dazu finden Sie im beigelegten Merkblatt «Wegweisende Rechtsprechung zur Rückzonungsstrategie».

Wie bereits erwähnt, hat der Kanton unter Anhörung der Gemeinden die potenziellen Rückzonungsflächen festgelegt. Die betroffenen Grundeigentümer/-innen können jedoch im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision ihre Anliegen im Einspracheverfahren einbringen und im Anschluss gegebenenfalls vom Regierungsrat und den Gerichten überprüfen lassen. Dabei wird auch die Frage der Entschädigung eine Rolle spielen. Nähere Informationen erhalten Ihre Grundeigentümer/-innen im beigelegten Merkblatt «Entschädigungen bei Rückzonungen». Eine allfällige Entschädigung wird von den Rückzonungsgemeinden vorfinanziert. Sie tragen aber kein Kostenrisiko, denn Sie können beim BUWD die Geldzahlung aus dem Fonds für die Mehrwertabgabe rückfordern.

Kommunikation/Anfragen von Medien und Grundeigentümern/-innen

Die Begleitgruppe empfiehlt den Gemeinden, Anfragen von betroffenen Grundeigentümern/-innen zu generellen Aspekten der Rückzonungen (wie Gründe/Aufgabe, betroffene Zonenarten oder Nicht-Zusammenhang mit dem vom Bundesrat aufgehobenem Stopp des Einzonungsmoratoriums) an den Kanton zu verweisen. Bei Gemeinde- und insbesondere parzellenspezifischen Anfragen verweist der Kanton seinerseits an die Standortgemeinde. Für Medienanfragen ist Judith Setz (judith.setz@lu.ch) von der Kommunikation BUWD zuständig.

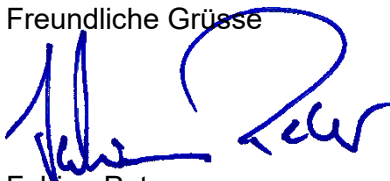
Die Gemeinden können sich grundsätzlich an die Kommunikation des Kantons anlehnen und zum Beispiel mitteilen, dass eine breite Information erst wieder bei der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanungsrevision erfolgen wird.

Ob Sie – nach dem Versand des Briefes am 28. Januar 2020 – die Grundeigentümer/-innen noch weiter informieren und/oder miteinbeziehen (zum Beispiel an einem Informationsanlass) bleibt Ihnen überlassen und hängt auch vom bisherigen Prozess in Ihrer Gemeinde ab.

Es ist uns bewusst, dass Ihre Gemeinde und Ihre Grundeigentümer/-innen von der Umsetzung der erforderlichen Rückzonungen stark betroffen sind. Wir erfüllen dabei den vom Schweizer Stimmvolk 2013 erteilten Auftrag, die Zersiedlung zu stoppen.

Bei Fragen stehen Ihnen Mike Siegrist von der Dienststelle rawi (mike.siegrist@lu.ch) und Pascal Wyss-Kohler vom Rechtsdienst BUWD (pascal.wyss@lu.ch) gerne zur Verfügung. Ich danke Ihnen bestens für Ihre bisherige und künftige Unterstützung in diesem – für Sie und uns – herausfordernden und emotional schwierigen Prozess.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilage:

- Musterbrief «Gemeinde an Grundeigentümer»
- Merkblatt «Rückzonung im Kanton Luzern»
- Merkblatt «Entschädigungen bei Rückzonungen»
- Merkblatt «Wegweisende Rechtsprechung zur Rückzonungsstrategie»