



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Per Email an
Gemeinderat Reiden

Luzern, 10. März 2022 JV/ROS
2021-206

**Gemeinde Reiden,
Teilrevision der Ortsplanung; Umsetzung der Rückzonungen**

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 15. März 2021 ersuchen Sie um die Vorprüfung einer Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements (BZR) zur Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Reiden stammt aus dem Jahr 2014 (RRE Nr. 458 vom 15. April 2014). Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung verkleinert die Gemeinde Reiden ihre überdimensionierten Bauzonen, wie dies Art. 15 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) vorschreibt. Dies geschieht vorwiegend mittels Rückzonungen in die Landwirtschaftszone sowie untergeordnet mit Umzonungen in Bauzonen ohne Einwohnerkapazität. Die Vorgaben dazu sind im RPG, im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) und im kantonalen Richtplan (KRP) verankert.

Weitere Zonenplanänderungen werden nicht vorgenommen. Mit diesem Vorgehen sind wir einverstanden. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung zur Anpassung an die neuen Baubegriffe und Messweisen des PBG und an weitere Änderungen der übergeordneten Gesetze (z.B. der Gewässerraum ausserhalb der Bauzonen) bis Ende 2023 zu erfolgen hat (§ 224 PBG).

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan Änderungen Langnau (1:2'000), Entwurf vom 8. November 2021;
- Zonenplan Änderungen Richenthal (1:2'000), Entwurf vom 26. Februar 2021;
- Zonenplan Änderungen Reiden (1:2'000), Entwurf vom 5. März 2021;
- Bau- und Zonenreglement, Änderung Anhang 2 Grünzonen, Entwurf ohne Datum.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 9. März 2021 mit Ergänzungen vom 17. November 2021;
- Bebauungskonzept «Überbauung planzerholz» für Parzelle Nr. 17 (GB Langnau) vom 3. September 2018.

Der Planungsbericht für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf kann der Ziffer B. entnommen werden.

Es wurde keine Vernehmlassung durchgeführt. Die Prüfung erfolgt ausschliesslich durch die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) und den Rechtsdienst des BUWD.

3. Kantonale Rückzonungsstrategie

3.1. Bundesrechtlicher Auftrag und kantonale Umsetzung

In der eidgenössischen Volksabstimmung vom 3. März 2013 wurde eine Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) beschlossen, welche unter anderem die Eindämmung der Zersiedelung und den haushälterischen Umgang mit dem Boden zum Ziel hatte und zu diesem Zweck die Reduktion von überdimensionierten Bauzonen vorschreibt (Art. 15 Abs. 2 RPG). Die Konkretisierung und Umsetzung obliegt den Kantonen und den Gemeinden und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern.

Der Kanton Luzern hat infolge dessen im Rahmen einer Teilrevision des KRP die Dienststelle rawi beauftragt, eine Strategie zur Rückzonung der überdimensionierten Bauzonen zu entwickeln (Koordinationsaufgabe [KA] S1-9). Basierend auf dieser Strategie «Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen» (Rückzonungsstrategie) hat das BUWD die Rückzonungsgemeinden definiert, deren Bauzonenüberkapazitäten und die unüberbauten Grundstücke der betroffenen Gemeinden ermittelt und schliesslich die Eignung und Verhältnismässigkeit der Rückzonung der einzelnen Grundstücke anhand einer Zweck- und Verhältnismässigkeitsprüfung beurteilt. Dieses Vorgehen wird nachfolgend detailliert erläutert. Nach dem Abschluss der Beurteilung aller Rückzonungsgemeinden hat das BUWD am 30. Januar 2020 einen Schlussbericht verabschiedet, der vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 177 vom 14. Februar 2020 zur Kenntnis genommen wurde. Im gleichen Beschluss hat der Regierungsrat das BUWD angewiesen, die Umsetzung der Rückzonungsstrategie in den Ortsplanungsverfahren sicherzustellen.

Die Rückzonungen müssen mit der Anpassung der Nutzungsplanung an das revidierte Planungs- und Baurecht gemäss § 224 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) in allen betroffenen Gemeinden bis spätestens Ende 2023 vorgenommen werden.

3.2. Ermittlung der überdimensionierten Bauzonen

Die überdimensionierten Bauzonen wurden mit dem Luzerner Bauzonen-Analysetool (LUBAT) ermittelt. Es wurde vom hohen Bevölkerungsszenario der LUSTAT Statistik Luzern ausgegangen und zusätzlich eine Berechnungsunschärfe von 3 % berücksichtigt. Die Einwohnerkapazität wurde für jede Gemeinde separat berechnet. Massgebend für die Berechnung waren die Wohn- und Mischzonen, da sie relevant sind für die Einwohnerkapazität. Für die ausführliche Erläuterung der Berechnung verweisen wir auf die Beilage «LUBAT Berechnung und Erläuterung».

Im Ergebnis weisen 21 Gemeinden überdimensionierte Bauzonen auf und gelten demzufolge als Rückzonungsgemeinden. Die rechnerische Überkapazität nach LUBAT beträgt über alle 21 Rückzonungsgemeinden hinweg rund 170 ha¹. Die oben erwähnte Beurteilung der einzelnen Grundstücke durch das BUWD hat ergeben, dass von diesen 170 ha die Rückzonung von rund 70 ha zweck- und verhältnismässig ist.

3.3. Situation in der Gemeinde Reiden, Rechtsprechung und Zweck der Ortsplanungsrevision

Die Gemeinde Reiden ist aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten eine der 21 Rückzonungsgemeinden im Kanton Luzern. Sie weist eine rechnerische Überkapazität von 4.5 ha² auf. Der Zonenplan widerspricht damit den Vorgaben des neuen RPG.

Um die Dringlichkeit zu veranschaulichen, verweisen wir auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Bauvorhaben in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen. Demnach können Einsprecherinnen und Einsprecher unter bestimmten Voraussetzungen eine vorfrageweise Überprüfung des Zonenplans hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzonenkapazität verlangen. Im Falle einer Überkapazität prüfen die Gerichte aufgrund verschiedener Kriterien (namentlich die Lage des interessierenden Grundstücks innerhalb der Bauzone, dessen Erschliessungsgrad und das Alter des bestehenden Nutzungsplans), ob vor Erteilung der Baubewilligung ein kommunales Nutzungsplanungsverfahren durchzuführen, die Bauzone zu reduzieren und die Parzelle gegebenenfalls der Nichtbauzone zuzuweisen ist (BGE 144 II 41). Zudem sind Einzonungen an raumplanerisch sinnvollen Lagen (z.B. zwecks einer eigentlich sinnvollen Ortskernentwicklung), die sich auf die Einwohnerkapazität auswirken können, nicht zulässig, solange die überdimensionierten Bauzonen bestehen. Überdimensionierte Bauzonen vermögen daher die Entwicklung der Gemeinde in verschiedener Hinsicht zu blockieren. Die zeitnahe Umsetzung der Rückzonungsstrategie liegt im Ergebnis somit auch im Interesse der Gemeinden.

Die vorliegende Teilrevision bezweckt daher, die überdimensionierten Bauzonen der Gemeinde Reiden zu reduzieren, soweit dies raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig ist. Im Ergebnis soll der Zonenplan wieder den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes entsprechen. Mit der Reduktion von überdimensionierten Bauzonen werden der haushälterische Umgang mit dem Boden, der Kulturlandschutz und die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert sowie die Zersiedelung begrenzt.

Nach der Umsetzung der Rückzonungen im Umfang der vorliegenden Revision wird die Gemeinde Reiden aus kantonaler Sicht nicht mehr als Rückzonungsgemeinde im Sinne der KA S1-9 KRP qualifiziert. Unter bestimmten, im Einzelfall zu prüfenden Voraussetzungen wird ihr raumplanerischer Spielraum damit wieder grösser, indem beispielsweise Einzonungen in Form von Arrondierungen für raumplanerisch zweckmässige Ortskernentwicklungen möglich

¹ Die rechnerische Überkapazität setzt sich aus den Reserven in den unbebauten Bauzonen und aus den Reserven der nicht ausgeschöpften, bebauten Bauzonen zusammen.

² Erläuterungen zur rechnerischen Überkapazität und zur Einwohnerkapazitätsberechnung können der Beilage «LUBAT Berechnung und Erläuterung» entnommen werden. Die Stellungnahme des BUWD zur Rückzonung der Gemeinde Reiden basiert auf der LUBAT-Berechnung 2018 mit Datengrundlagen Ende 2017. Die Überkapazität wurde mit 4.76 ha ausgewiesen. Für die vorliegende Vorprüfung wurde die LUBAT-Berechnung mit der Version 2021 (Datengrundlage Ende 2020) aktualisiert. Im Ergebnis führt diese dazu, dass die rechnerische Überkapazität per Ende 2020 4.5 ha beträgt.

werden. Den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen, dem haushälterischen Umgang mit dem Boden und der Schaffung kompakter Siedlungen ist dabei weiterhin grosse Bedeutung zuzumessen.

3.4. Beurteilungskriterien zur Ermittlung der Rückzonungsflächen

Das BUWD hat bei allen weitgehend unüberbauten Flächen der Wohn- und Mischzonen eine potenzielle Rückzonungspflicht nach einheitlichen Beurteilungskriterien geprüft. Zunächst wurde anhand folgender Kriterien geprüft, ob die Rückzonung einer interessierenden Fläche raumplanerisch zweckmässig ist:

- Bestehende Bebauung (ist die Bauzonenfläche unüberbaut),
- Lage innerhalb der Gemeinde,
- Lage in der Bauzone,
- Erschliessung nach Art. 19 RPG (Strasse, Leitungen und öffentlicher Verkehr),
- Bebaubarkeit der Parzelle (ist die tatsächliche Bebaubarkeit erschwert?).

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

- Dauer des Bestandes in der Bauzone (wie lange ist die Fläche bereits eingezont?),
- Bestehender Gestaltungs- oder Bebauungsplan (liegt ein rechtskräftiger und gültiger Bebauungs- oder Gestaltungsplan vor?),
- Bauabsichten (wurde bereits ein Baugesuch eingereicht?).

Die Kriterien müssen nicht kumulativ erfüllt sein; massgebend ist eine Gesamtbetrachtung. Wenn die Rückzonung aufgrund der Beurteilung des BUWD raumplanerisch zwar zweckmässig, aber nicht verhältnismässig ist, besteht aus Sicht des BUWD keine Rückzonungspflicht.

3.5. Bedingungen für Härtefall

Für einen sogenannten Härtefall müssen diese drei Bedingungen erfüllt sein.

1. Der Handwechsel der Parzelle muss in den letzten ein bis zwei Jahren erfolgt sein;
2. 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;
3. Der Härtefall muss eine persönliche oder soziale Komponente haben (z.B. Erwerb durch eine Familie zum Selbstbewohnen, keine Gewerbsmässigkeit).

3.6. Umsetzung in der Nutzungsplanung

Das BUWD hat die Rückzonungsflächen gestützt auf die soeben aufgezeigte Beurteilung in die Kategorien «rot», «rot schraffiert» und «orange» eingeteilt und in der Karte entsprechend markiert. Die roten Rückzonungsflächen müssen aus Sicht des Kantons zwingend in eine Nichtbauzone (in erster Linie in die Landwirtschaftszone) rückgezont werden. Die rot schraffierten Rückzonungsflächen müssen grundsätzlich ebenfalls von Bauten und Anlagen freigehalten werden, wobei hier nicht zwingend eine Nichtbauzone, sondern im Einzelfall beispielsweise eine Grünzone oder ein Baubereich festgelegt werden kann.

Bei den orangen Rückzonungsflächen wurde die Rückzonung zwar als raumplanerisch zweckmässig, zurzeit aber nicht verhältnismässig beurteilt. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um kürzlich genehmigte Einzonungen, bewilligte Gestaltungspläne oder Areale mit rechtskräftigen Baubewilligungen. Aus Sicht des BUWD müssen diese orangen Flächen deshalb momentan nicht rückgezont werden. Für solche Parzellen wurde eine Frist bis Ende

2025 zur Überbauung festgesetzt. Sofern die Parzellen bis Ende 2025 nicht überbaut sind, erhalten sie per 1. Januar 2026 den Status «rote» Rückzonungsfläche und sind ab diesem Zeitpunkt von einer Bebauung freizuhalten. In diesem Fall müsste die Gemeinde die Freihaltung mit geeigneten Massnahmen sicherstellen und diese Parzellen sind nach einer erneuten Zweck- und Verhältnismässigkeitsprüfung durch den Kanton im ordentlichen Ortsplanungsverfahren rückzuzonen, falls dazumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird.

Weitere Details zu diesen Kategorien und deren Umsetzung in der Nutzungsplanung sind im Merkblatt «Empfehlung für die Umsetzung der Rückzonungsflächen gemäss der kantonalen Stellungnahme im Rahmen der Rückzonungsstrategie (RZS) in der Ortsplanungsrevision» vom 8. Juni 2020 der Dienststelle rawi, unter <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung>, aufgeführt.

Von einer «Rückzonung» ist dann die Rede, wenn die Bauzonen einer Gemeinde überdimensioniert sind und gemäss den Vorgaben des Bundesrechts reduziert werden müssen, namentlich mittels Auszonung in die Nichtbauzone. Bei einer «Auszonung» handelt es sich um dem raumplanerischen Akt der Zuweisung von einer Bauzone zu einer Nichtbauzone im Ortsplanungsverfahren. Die Rechtsprechung spricht überdies von einer «Nichteinzonung», wenn die ausgezonte Bauzone gar nie rechtmässig, also RPG-widrig war.

3.7. Rückblick und Stellungnahme des BUWD vom 12. November 2019

Nachfolgend wird der Prozess zur Ermittlung der Rückzonungsflächen in der Gemeinde Reiden anhand der wichtigsten Prozessschritte erläutert. Zudem wird auf die Bedeutung der Stellungnahme des BUWD vom 12. November 2019 («Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen») für die vorliegende Teilrevision eingegangen:

- Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 informierte das BUWD den Gemeinderat, dass die Gemeinde Reiden aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzongemeinde gelte. Die überdimensionierten Bauzonen seien nach Art. 15 Abs. 2 RPG zu reduzieren.
- Am 7. August 2018 fand ein Gespräch mit der Gemeinde, dem Ortsplaner und der Dienststelle rawi statt. Anlässlich dieser Besprechung wurde die kantonale Rückzonungsstrategie erläutert. Zudem wurden die von der Dienststelle rawi in einem ersten Entwurf vorgeschlagenen, potenziellen Rückzonungsflächen gemäss Karten vom 16. Januar 2018 diskutiert und das weitere Vorgehen wurde besprochen. An diesem Gespräch wurde unter anderem festgehalten, dass sich – neben den vom Kanton im ersten Entwurf vorgeschlagenen, potenziellen Rückzonungsflächen – weitere Flächen zur Rückzonung eignen können bzw. die von der Dienststelle rawi markierten Flächen unter Umständen dafür nicht geeignet seien. Die Gemeinde wurde daher aufgefordert, alle unüberbauten Wohn- und Mischzonen detailliert zu analysieren.
- Mit Gemeinderatsbeschluss vom 24. September 2018 hat der Gemeinderat Reiden um eine vorgezogene Beurteilung der beiden Areale Brüelmatte, Ortsteil Reiden, und Chlämpe, Ortsteil Reidermoos, ersucht. Mit Bericht vom 10. Oktober 2018 haben wir dazu Stellung genommen mit dem Ergebnis, dass beide Areale im Rahmen der Rückzonungsstrategie nicht weiter als möglich Rückzonungsflächen zu behandeln sind, dass jedoch die Überbauung dieser Flächen mit geeigneten Massnahmen gemäss dem Merkblatt Baulandverfügbarkeit vom August 2016 der Dienststelle rawi, unter <https://rawi.lu.ch/downloads> (Siedlungsentwicklung), sicherzustellen ist.
- Am 28. August 2019 fand ein zweites Gespräch statt, nun unter Beizug des Rechtsdienstes BUWD. Seitens Kanton wurden der Prozess und die Vorgehensweise bei der Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen erläutert.
- Mit Stellungnahme vom 12. November 2019 hat das BUWD die abschliessende Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen vorgenommen, sie den Kategorien «rot», «rot schraffiert» und «orange» zugewiesen und in der Karte entsprechend markiert.

Die von der Departementsleitung unterzeichnete Stellungnahme des BUWD vom 12. November 2019 ist für die Gemeinde verbindlich und deshalb Grundlage für die nachfolgende Beurteilung.

3.8. Entschädigungen bei Rückzonungen

Die von einer Rückzonung betroffenen Grundeigentümerschaften können bei der kantonalen Schätzungskommission nach Enteignungsgesetz innert 10 Jahren nach Rechtskraft der Genehmigung des Ortsplanungsverfahrens ein Gesuch zur Beurteilung stellen, ob sie für die Rückzonung eine Entschädigung erhalten (§ 79 des Enteignungsgesetzes). Dies ist der Fall, wenn die Rückzonung die bundesgerichtlichen Kriterien für eine sog. «materielle Enteignung» erfüllt. Wir verweisen diesbezüglich auf das Merkblatt «Entschädigungen bei Rückzonungen» des BUWD unter <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung>.

3.9. Strategisches Arbeitsgebiet (SAG) Reiden

Das SAG ist weder Gegenstand der vorliegenden Teilrevision, noch von der Umsetzung der Rückzonungsstrategie. Arbeitszonen weisen keine Einwohnerkapazitäten auf, ausserdem soll die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinden von der Rückzonungsstrategie nicht beeinträchtigt werden.

B. BEURTEILUNG

1. Allgemeines

1.1. Bilanz der Rückzonungsflächen

Gemäss aktualisiertem LUBAT weist die Gemeinde Reiden in den kapazitätsrelevanten Bauzonen eine rechnerische Überkapazität von ca. 4.5 ha auf (siehe Fussnote 2, Seite 3). Das BUWD erachtete in seiner Stellungnahme vom 12. November 2019 die Rückzonung von 3.6 ha als zweck- und verhältnismässig. Davon beabsichtigt die Gemeinde Reiden im Vorprüfungsentwurf rund 1.8 ha von der Bauzone in die Landwirtschaftszone rückzuzonen oder in die Grünzone respektive Arbeitszone umzuzonen.

1.2. Sicherstellung der Freihaltung der Rückzonungsflächen

Bis die Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt wird und damit die Planungszonenwirkung nach § 85 Abs. 2 PBG entfaltet, sind die Rückzonungsflächen mittels anderer raumplanerischer Instrumente von Bauten und Anlagen freizuhalten. Dies kann durch die Sistierung von Baubewilligungs- und Sondernutzungsplanverfahren oder den Erlass von Planungszonen erfolgen.

2. Änderungen im Zonenplan (Rückzonungen und Umzonungen)

2.1. Allgemein

Die Parzellen, die das BUWD in seiner Stellungnahme vom 12. November 2019 als Rückzonungsflächen bezeichnet hat, werden in der vorliegenden Zonenplanänderung vorwiegend in die Landwirtschaftszone bzw. in das übrige Gebiet rückgezont.

Zur besseren Übersicht orientiert sich die nachfolgende Beurteilung an der Reihenfolge im Planungsbericht (Kapitel 1.5, Erwägungen und Festlegung der Rückzonungsflächen). Die Begründungen des Gemeinderats zur raumplanerischen Zweckmässigkeit und zur Verhältnismässigkeit der Rückzonungen sind dem Planungsbericht zu entnehmen.

2.2. Ortsteil Langnau

Der Ortsteil Langnau liegt rund einen Kilometer vom Gemeindekern Reiden entfernt. Die beiden Ortsteile sind durch den Fluss Wigger und die Autobahn voneinander getrennt. Auch Versorgungs- und öffentliche Einrichtungen befinden sich in Langnau. Der Ortsteil ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Bus: Angebotsstufe 1). Die Siedlung hat sich insbesondere entlang der Hauptstrasse und den Verbindungsstrassen entwickelt. Das Siedlungsgebiet kann insgesamt nicht als kompakt bezeichnet werden. Der Bauzonenabschluss ist weitgehend verzahnt. Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und der Entfernung zum Gemeindekern Reiden sind im Ortsteil Langnau die Bauzonen am Bauzonenrand soweit zweckmässig zu reduzieren.

a. Gebiet Usserdorf; Parzellen Nrn. 17 (Teil) und 98

Der Gemeinderat beurteilt die Rückzonung abweichend von der Stellungnahme des BUWD als raumplanerisch weder zweckmässig noch verhältnismässig. Deshalb sollen gemäss Gemeinderat die Parzelle Nr. 98 und die Parzelle Nr. 17 (Teil) in der Bauzone belassen werden. Diese Parzellen waren Gegenstand einer vom BUWD im 2018 positiv vorgeprüften Teilrevision der Ortsplanung, die von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2019 abgelehnt wurde. Vorgesehen war, die Parzelle Nr. 98 (3'181 m²) in die Landwirtschaftszone auszuzonen und einen Bereich der Parzelle Nr. 17 von der Sonderbauzone Sägerei Langnau in die Wohnzone W2 respektive in die Wohnzone W3 umzuzonen und insgesamt mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen. Der Gemeinderat beabsichtigt diese Um- und Auszonung für die «Überbauung planzerholz» zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufzunehmen.

Einer aufschiebenden Auszonung von Parzelle Nr. 98 in die Landwirtschaftszone erst im Rahmen einer erneuten Aufnahme der Teilrevision für die «Überbauung planzerholz» können wir nicht zustimmen. Die Teilrevision zur «Überbauung planzerholz» wurde mit der Ablehnung durch den Souverän an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2019 abgeschlossen. Die Baufreihaltung dieser Parzelle ist nach Ablauf der derzeitigen kommunalen Planungszone mit nicht mehr verlängerbarer Geltungsdauer bis zum 31. Januar 2023 nicht gesichert. Bei einer erneuten Ablehnung der Teilrevision für die «Überbauung planzerholz» durch den Souverän würde die Parzelle Nr. 98 in der Bauzone verbleiben und danach bebaut werden können. Die Parzelle wird auch nicht für eine kompensatorische Auszonung benötigt, da die beabsichtigte Umzonung der Parzelle Nr. 17 (Teil) nicht kompensationspflichtig ist. Die Rückzonung von Parzelle Nr. 98 ist raumplanerisch eindeutig zweckmässig und verhältnismässig. Die Parzelle liegt am Bauzonenrand und bildet keine wahrnehmbare Baulücke. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision ist die Parzelle rückzuzonen und die Gestaltungsplanpflicht aufzuheben. Zur Bereinigung des Zonenplans ist auch der angrenzende Fahrwegbereich von Parzelle Nr. 19 im Umfang von rund 100 m² von der Wohnzone in die Landwirtschaftszone rückzuzonen. Die Gestaltungsplanpflicht ist aufzuheben und der Zonenplan ist anzupassen.

Die Rückzonungsfläche der Parzelle Nr. 17 (Teil) ist Teil der geplanten «Überbauung planzerholz». Damit der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt eine Teilrevision mit Umzonung zur Realisierung dieses Vorhabens aufnehmen kann, soll diese Rückzonungsfläche vorläufig der «orangen» Kategorie zugeordnet werden. Das bedeutet, dass eine Rückzonung zwar raumplanerisch zweckmässig ist, aber derzeit infolge der geplanten Überbauung als unverhältnismässig beurteilt wird. Sofern die Überbauung der Parzelle Nr. 17 (Teil) bis Ende 2025 nicht realisiert werden sollte, ist diese Fläche rückzuzonen, falls dazumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird. In diesem Fall müsste die Gemeinde die Freihaltung mit entsprechenden Massnahmen sicherstellen und nach einer erneuten Zweck- und Verhältnismässigkeitsprüfung durch den Kanton im ordentlichen Ortsplanungsverfahren rückzonen. Wir empfehlen, die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zeitnah darüber in Kenntnis zu setzen. Für eine künftige Teilrevision zur «Überbauung planzerholz» ist in jedem Fall ein erneutes Vorprüfungsverfahren erforderlich.

Wir beantragen, spätestens im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung die gesamte Sonderbauzone Sägerei Langnau zu überprüfen, da der Betrieb eingestellt wurde und der Zonenzweck somit hinfällig ist. Allenfalls ist der Erlass einer kommunalen Planungszone zweckmässig.

b. Gebiet Frobe; Parzelle Nr. 599 (Teil)

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 599 (Teil) im Umfang von insgesamt 8'185 m² in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD.

c. Gebiet Dorf; Parzelle Nr. 99 (Teil)

Der Gemeinderat beurteilt die Rückzonung gemäss der Stellungnahme des BUWD vom 12. November 2019 grundsätzlich als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig. Gemäss Zonenplanentwurf schlägt der Gemeinderat jedoch mit der Rückzonung von 946 m² in die Reservezone und mit 267 m² Umzonung des rückwärtigen Gartenbereichs in die Grünzone eine andere Zonenbegrenzung vor. Dadurch bestehe der notwendige Spielraum für Ersatzneubauten.

Die Argumentation des Gemeinderats ist nachvollziehbar. Die geringfügige Anpassung des Zonenrandabschlusses liegt im Ermessen der Gemeinde. Weitere neue Bauten auf der Parzelle Nr. 99 sind auszuschliessen. Folglich beurteilen wir die Rückzonung der Parzelle Nr. 99 (Teil) in die Reservezone und die Umzonung in die Grünzone im erwähnten Umfang als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig.

d. Gebiet Heubeeberiberg; Parzellen Nrn. 28, 30 und 32 (Teilflächen)

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 30 (Teil) im Umfang von 945 m² in die Landwirtschaftszone sowie die Rückzonung der Parzellen Nrn. 28 und 32 (Teilflächen) inkl. der Strassenparzelle Nr. 29 (Teil) im Umfang von 1'754 m² in die Reservezone beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Die Rückzonungsfläche entspricht der Stellungnahme des BUWD.

e. Gebiet Bim Chrüz; Parzelle Nr. 558 (Teil)

Gemäss Zonenplanentwurf schlägt der Gemeinderat gemäss der Stellungnahme des BUWD eine Umzonung von 1'458 m² von der Wohnzone W2L in die Grünzone vor.

Mit der planerischen Umsetzung der Umzonung in die Grünzone sind wir einverstanden. Dieses Vorgehen entspricht der Stellungnahme des BUWD, wonach eine Konkretisierung der rot schraffierten Flächen durch die Gemeinde erfolgen soll.

f. Gebiet Mehlsecken Ribimatte; Parzelle Nr. 465 (Teil)

Der Siedlungsteil Mehlsecken befindet sich zwischen Autobahn und dem Fluss Wigger im Bereich des Autobahnanschlusses und ist sowohl von Langnau wie auch von Reiden abgetrennt. Der Gemeinderat hat beschlossen, für das Gebiet im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen und zusammen mit den betroffenen Grundeigentümern ein raumplanerisch zweckmässiges Nutzungskonzept für eine allfällige Umzonung in eine Arbeitszone zu erarbeiten.

Die Rückzonung einer Teilfläche Nr. 465 von ca. 3'100 m² im Rahmen der aktuellen Teilrevision wäre jedoch mit Blick auf die vorgesehene Gesamtbetrachtung nicht zweckmässig. Deshalb wird diese Fläche im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision behandelt und nötigenfalls mit einer Planungszone belegt.

Einer Gesamtbetrachtung mit beispielsweise einer Umzonung in die Arbeitszone oder zumindest mit einer starken Reduktion der Wohnanteils im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung mit allfälligem Erlass einer kommunalen Planungszone stimmen wir

zu. Eine Umzonung in die Arbeitszone ist recht- und zweckmässig und liegt im Ermessen der Gemeinde. Falls eine Umzonung bis Ende 2025 nicht in Rechtskraft erwachsen sollte, ist die Parzelle Nr. 465 (Teil) rückzuzonen, falls dazumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird.

2.3. Ortsteil Reiden

In der Gemeinde befinden sich die überwiegenden Versorgungs- und öffentlichen Einrichtungen im Bereich des Hauptsiedlungsgebietes des Ortsteils Reiden. Dieser Ortsteil ist mehrheitlich durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Der Ortsteil hat sich entlang der Hauptverkehrs- und der Oberdorfstrasse entwickelt. Es ist eine kompakte Siedlungsstruktur vorhanden. Einzelne Frei- und Grünräume prägen das Ortsbild und der Bauzonenabschluss ist verzahnt.

Abgetrennt vom Hauptsiedlungsgebiet befindet sich das Baugebiet Hölzli. Dieses ist durch eine kompakte Bebauungsstruktur und einen harmonischen Siedlungsabschluss geprägt.

Der Siedlungsteil Reidermoos als ehemaliger Weiler weist insgesamt eine lockere Siedlungsstruktur auf. Der Siedlungsteil ist in zwei Baugebiete geteilt. Der Bauzonenabschluss ist ebenfalls verzahnt.

Das Hauptsiedlungsgebiet entspricht einer kompakten Siedlung, die durch eine Siedlungsentwicklung nach innen gezielt gefördert wird. Mit der Schaffung von kompakten Siedlungen soll der Zersiedlung Einhalt geboten werden. Kompakte Siedlungen leisten den grössten Beitrag zu einer haushälterischen Bodennutzung, bilden die notwendige Voraussetzung für eine nachhaltige Mobilität und ermöglichen eine bessere Auslastung der bestehenden Infrastrukturen. So sind die Bauzonen, die abseits vom Hauptsiedlungsgebiet respektive vom Ortskern liegen – soweit zweckmässig – zu reduzieren. Im Ortsteil Reiden ist eine Siedlungsentwicklung im Bereich des Ortskerns und des Bahnhofs aus raumplanerischer Sicht zweckmässig. Eine Reduktion der Bauzone im Ortsteil Reiden ist aber grundsätzlich am Bauzonenrand angezeigt.

a. Gebiet Löli; Parzelle Nr. 272 (Teil)

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 272 (Teil) im Umfang von 685 m² in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Die Rückzonungsfläche entspricht der Stellungnahme des BUWD.

b. Gebiet Oberfeld / Hölzli; Parzelle Nr. 951

Der Gemeinderat beurteilt die Rückzonung abweichend von der Stellungnahme des BUWD als raumplanerisch weder zweckmässig noch verhältnismässig. Er beantragt, von der Rückzonung abzusehen und argumentiert, dass die Parzelle unter anderem vollständig erschlossen sei und mit Retentionsanlagen und der Erschliessungsstrasse bereits erhebliche Vorleistungen erbracht worden seien. Ein Rückbau würde einen unverhältnismässigen Aufwand bedeuten. In diesem Gebiet bestehe eine grosse Nachfrage an Bauland. Eine Überbauung von Parzelle Nr. 951 sei letztlich auch wichtig für die finanzielle Entwicklung der Gemeinde Reiden.

Die im Planungsbericht ausgeführte Neubeurteilung liefert keine neuen und überzeugenden Argumente, um einen Verbleib in der Bauzone zu begründen. Die Parzelle liegt am Bauzonenrand, ist nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und bildet keine wahrnehmbare Baulücke. Während einer langen Dauer - der Gestaltungsplan wurde am 14. März 2011 bewilligt - bestanden keine Bauabsichten, womit die Kriterien für eine Rückzonung erfüllt sind. Wir beurteilen die Rückzonung als raumplanerisch zweckmässig und auch als verhältnismässig. Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen. Betreffend Retentionsflächen ist die Gemeinde angehalten, die Zuweisung in eine geeignete Zone (ohne Einwohnerkapazität) zu konkretisieren. Ein allfälliger Rückbau der Erschliessungsstrasse ist durch die Gemeinde anzuordnen.

c. Gebiet Spitzhubel / Reidermoos; Parzelle Nr. 736 (Teil)

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 736 (Teil) im Umfang von 450 m² in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Die Rückzonung entspricht der Stellungnahme des BUWD.

d. Gebiet Spitzhubel / Reidermoos; Parzelle Nr. 1212 (Teilfläche)

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 1212 (Teil) im Umfang von 215 m² in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Die Rückzonungsfläche entspricht der Stellungnahme des BUWD.

g. Gebiet Spitzhubel / Reidermoos; Parzellen Nrn. 757 (Teil), 761 (Teil), 762 (Teil) und 1124 (Teil)

Die Umsetzung der Rückzonung der Parzellen Nrn. 757 (Teil), 761 (Teil), 762 (Teil) und wie auch der Strassenparzelle 1124 (Teil) im Umfang von insgesamt 1'202 m² mit der Umzonung von der Wohnzone W2L in die Grünzone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD.

Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Erneuerung, oder bei ausgewiesenem Bedarf, ein Ausbau der Zufahrt auf Parzelle Nr. 1124 (Teil) - im Rahmen der Zonenkonformität der Bestimmung - im Ermessen der Gemeinde liegt.

e. Gebiet Chlämpe / Reidermoos; Parzellen Nrn. 717 (Teil) und 992 (Teil)

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 717 (Teil) und 992 (Teil) im Umfang von 1'025 m² in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Die Rückzonung entspricht der Stellungnahme des BUWD.

2.4. Ortsteil Richenthal

Der Ortsteil Richenthal liegt peripher ein paar Kilometer von Reiden entfernt. Das Siedlungsgebiet ist durch viel Grün- und Freiraum geprägt, wobei die einzelnen Quartiere eine weitgehend kompakte Siedlungsstruktur aufweisen. Der Ortsteil verfügt über eine Primarschule sowie über einen Dorfladen. Er ist mehrheitlich durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Bus: Angebotsstufe 1; ohne Quartier Am Reckeberg und südliches Gebiet Ziegelmatte/I de Hueb). Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und der grossen Entfernung zum Gemeindekern Reiden sind die Bauzonen am Bauzonenrand soweit zweckmässig zu reduzieren.

a. Gebiet Halde; Parzellen Nrn. 323 (Teil), 325, 326, 328, 329, 330 und 271 (Teil)

Gemäss Gemeinderat soll das Gebiet Halde in der Bauzone belassen bleiben, da es sich um eine gute Wohnlage handle. Auch Richenthal müsse Entwicklungsperspektiven behalten, um Schule und Versorgungseinrichtungen erhalten zu können. Die Parzellen seien ortsnahe gelegen und einzelne Bauvorhaben vorhanden.

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 323 (Teil), 325, 326, 328, 329, 330 und 271 (Teil Strassenparzelle) im Umfang von insgesamt rund 5'480 m² in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und auch als verhältnismässig. Diese peripheren und hangseitig stark exponierten Parzellen sind im Sinne des Stopps der weiteren Zersiedlung unbedingt von Bauten und Anlagen freizuhalten. Weiter wurde der Gestaltungsplan Halde im Jahr 1992 bewilligt und seither auf den betroffenen Parzellen nicht realisiert. Während Jahrzehnten bestand somit keine Bauabsicht. Der Gestaltungsplan ist aufzuheben und der Zonenplan ist anzupassen.

b. Gebiet Halde; Parzelle Nr. 30 (Teil)

Gemäss Gemeinderat soll die Parzelle Nr. 30 infolge erst Mitte 2019 erfolgter Handänderung und der konkreten Bauabsichten in der Bauzone belassen bleiben. Für den Gemeinderat handelt es sich deshalb um einen Härtefall im Sinne der kantonalen Kriterien.

Wir beurteilen die kantonalen Härtefallkriterien bei der Rückzonungsfläche der Parzelle Nr. 30 als nicht erfüllt. Der Grundeigentümer hat gemäss Planungsbericht nach dem Erwerb im 2019 die renovierte Liegenschaft auf der Parzelle bezogen, welche nicht von der Rückzonung betroffen ist. Auf der Rückzonungsfläche der Parzelle hingegen ist mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses eine gewerbliche Nutzung geplant.

Die Parzelle Nr. 30 (Teil) bildet mit der benachbarten gewerblichen Nutzung Lupfen den ortsbaulichen Abschluss des Siedlungsgebietes Halde. Wir stimmen daher dem Belassen der Parzelle Nr. 30 (Teil) in der Bauzone mit der Frist zur Überbauung bis Ende 2025 zu. Sofern die Überbauung der Parzelle Nr. 30 (Teil) in dieser Frist nicht realisiert werden sollte, ist diese Parzelle rückzuzonen, falls dazumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird. Wir empfehlen Ihnen, die betroffene Grundeigentümerschaft zeitnah darüber in Kenntnis zu setzen.

c. Gebiet Dorf; Parzellen Nrn. 45 (Teil), 273 (Teil) und 248

Die Rückzonungen der Parzellen Nrn. 45 (Teil), 273 (Teil) und 248 im Umfang von 1'094 m² in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Die Rückzonungen entsprechen der Stellungnahme des BUWD.

d. Gebiet i de Hueb; Parzelle Nr. 245 (Teil)

Die Umsetzung der Rückzonung der Parzelle Nr. 245 (Teil) mit der Umzonung von 289 m² in die Grünzone beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Die planerische Umsetzung der Rückzonung entspricht der Stellungnahme des BUWD.

3. Bau- und Zonenreglement (BZR)

3.1. Generelles

Einige Rückzonungsflächen werden nicht der Landwirtschaftszone, sondern der Grünzone zugewiesen. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, Anhang 2 BZR mit weiteren Nutzungen, welche in diesen Grünzonen zulässig sein sollen, zu ergänzen. Die Grünzonen sind in Art. 22 BZR geregelt.

3.2. Anhang 2: Zulässige Nutzung der Grünzonen (s.a. Art. 22 BZR)

Der Zonenzweck der Grünzone ist in § 50 Abs. 1 PBG aufgeführt und umfasst die Freihaltung von Bauten und Anlagen. Die Gemeinden können nach Abs. 2 Bauten und Nutzungen bezeichnen, die diesem Zweck entsprechen und die in einer bestimmten Grünzone gebaut werden dürfen. Dazu gehören z.B. Parkanlagen, Gärten oder Spielplätze. Bauten generell zuzulassen, widerspricht somit klarerweise dem Zweck einer Grünzone sowie dem Gesetzesauftrag zur Verkleinerung der überdimensionierten Bauzonen und der Freihaltung dieser Flächen vor Überbauungen zur Eindämmung der Zersiedelung im Sinne der Rückzonungsstrategie. Der allgemein formulierte Nutzungszweck «unbewohnte Bauten» in den Ziffern 9a bim Chrüz, 9b Dorf, und 14 I de Hueb kann nicht genehmigt werden und ist zu streichen. Dasselbe gilt für die allgemein gehaltene Formulierung im zweitletzten Abschnitt, welcher ebenfalls zu streichen ist:

~~Die neuen Grünzonen dürfen weiterhin als Gartenflächen genutzt werden. Geräteschuppen, Garten-Cheminées, Swimming Pools etc. sowie Terrainveränderungen gemäss Art. 47 Abs. 3 BZR sind zulässig. Für die Kleintierhaltung sind ausserdem Weidezäune, Kleintierställe etc. zulässig. Entscheidend ist, dass die Einwohner Kapazitäten mittels Umzonung in die~~

~~Grünzone dauerhaft reduziert werden. Dieses Ziel ist mit der Umzonung in eine Grünzone gewährleistet.~~

Wir empfehlen die Bestimmungen dahingehend zu überarbeiten, dass für jede Grünzone die zulässige Nutzung im Sinne der oben genannten Überlegungen konkret bezeichnet wird.

Im Gebiet 7a Spitzhubel ist der Hinweis auf die Bestandesgarantie zu streichen. Der bestehende Parkplatz sowie die Zufahrtsstrasse und eine allfällige Erweiterung sind als zulässige Nutzungen zu bezeichnen.

Ebenfalls zu streichen ist der letzte Absatz, denn der Vorrang ergibt sich bereits aus Art. 23 Abs. 1 BZR:

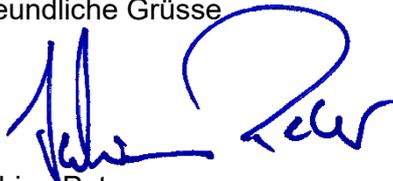
~~Wo eine Grünzone zukünftig von einer Grünzone-Gewässerraum überlagert wird, sind deren Bestimmungen massgebend.~~

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung zur Umsetzung der Rückzonungsstrategie kann insgesamt als gut und vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Namentlich sind gemäss Vorprüfung insgesamt 2.85 ha in die Landwirtschaftszone respektive in die Reservezone rückzuzonen. Weitere 0.17 ha sind in die Grünzone sowie 0.4 ha in eine nicht-einwohnerkapazitäts-relevante Bauzone umzuzonen.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet, gemäss dem vorliegenden Bericht vollständig öffentlich aufgelegt und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Nach der Beschlussfassung ist die Ortsplanungsrevision dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilagen:

- LUBAT Berechnung und Erläuterung

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planungsbüro Kost + Partner AG, Industriestrasse 14, Postfach, 6210 Sursee
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Raum und Wirtschaft (rawi)

Luzern, 6. Januar 2022 IC
2021-206

Gemeinde Reiden; Erläuterungen der Einwohnerkapazitätsberechnung des Zonenplans und der Anwendung des kantonalen Richtplans auf Grundlage des Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tools (LUBAT)

1 Einleitung

In der vorliegenden Dokumentation wird die Berechnung der Einwohnerkapazität des Zonenplans und davon abgeleitet, die Ermittlung des rechnerischen Rückzonungsbedarf aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans (KRP) erläutert. Für die Ermittlung des Rückzonungsbedarfs ist die Kenntnis der Einwohnerkapazität des Zonenplans erforderlich. Gemäss KRP (Koordinationsaufgabe [KA] S1-5) werden die Bauzonenkapazitäten¹ gestützt auf das Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool LUBAT festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass kantonsweit eine einheitliche Berechnungsmethode angewendet wird und die Berechnungen unter den Gemeinden vergleichbar sind.

Zur Unterstützung der Gemeinden bei der Anwendung des LUBAT stellt die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) die folgenden Dokumente zur Verfügung²:

- Benutzerhandbuch LUBAT,
- Merkblatt LUBAT und
- Technische Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung.

Dabei weist die Dienststelle rawi ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei LUBAT um eine hochspezialisierte Anwendung handelt, die sowohl technische (EXCEL/GIS/digitales Zonenplan-Datenmodell) als auch raumplanerische Kenntnisse voraussetzt. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf die beiliegende Tabelle.

2 Zulässiges Wachstum gemäss KRP

Basierend auf der Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur des kantonalen Richtplans ist jede Gemeinde einer von acht Gemeindekategorien mit unterschiedlichen Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkten zugeteilt (KA R1-5 des KRP). Damit soll das zulässige Wachstum an die geeigneten Orte gelenkt werden. Das erwartete gesamtkantonale Wachstum³ wird auf die Gemeinden verteilt, um die Siedlungsausdehnung entsprechend der jeweiligen Gemeindekategorie eindämmen zu können. Ein grösseres Bevölkerungswachstum innerhalb der bestehenden, rechtskräftigen Bauzonen ist zulässig. Mit LUBAT lässt sich die zulässige Grösse der Bauzonen bestimmen.

Für den Zeithorizont bis 2035 gelten für alle Gemeindekategorien die folgenden zulässigen jährlichen Wachstumswerte (Wachstumsfaktoren gemäss KA R1-5, in der Tabelle mit P bezeichnet), denen das **mittlere Bevölkerungsszenario** zugrunde liegt:

| | | | |
|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Z1 = 0.90 | Z3 = 0.90 | A = 0.65 | L2 = 0.40 |
| Z2 = 0.90 | Z4 = 0.90 | L1 = 0.40 | L3 = 0.40 |

¹ Massgebend sind weiter die Wachstumswerte für Neueinzonungen gemäss Koordinationsaufgabe R1-5 des KRP sowie die Beschäftigtenentwicklung.

² www.rawi.lu.ch -> Download -> Downloads Raumentwicklung

³ Gestützt auf das mittlere Bevölkerungsszenario der Lustat vom März 2015 wird im KRP in generalisierter Form von einem gesamtkantonalen Bevölkerungswachstum um knapp 60'000 Einwohnerinnen und Einwohnern von 2014 bis 2035 auf dannzumal 450'000 (KRP Z2-1) ausgegangen.

Die Wachstumswerte werden auf den Einwohnerbestand per Ende 2014⁴ angewendet.

Die Gemeinde Reiden ist der Gemeindekategorie A zugewiesen und hatte Ende 2014 eine Einwohnerzahl von 6'892. Für die Beurteilung des Bauzonenbedarfs wird der Wachstumswert 0.065 (jährliche Wachstumsrate) angewendet. Die relevante Einwohnerzahl für 2035 beträgt demnach 7'900 Einwohner (6'892 x 1.0065^{21Jahre}; gerundet auf 50 Einwohner).

3 Glossar zu den relevanten Zahlen

Einwohnerzahl Ende 2014⁵ (Grundlage für KRP), in der Tabelle mit (T) bezeichnet.

Diese bezeichnet die Einwohnerzahl in der Gemeinde per Ende 2014 und liegt dem KRP zu Grunde. Ausgehend vom Einwohnerbestand Ende 2014 (ca. 394'000) prognostiziert LUSTAT dem Kanton Luzern ein Bevölkerungswachstum bis 2035 um ca. 60'000 auf ca. 455'000 Einwohner. Dies entspricht ab dem Jahr 2014 einem mittleren jährlichen Wachstum von 0.65 %.

Für die Gemeinde Reiden beträgt die Einwohnerzahl per Ende 2014 6'892 Einwohner.

Wachstumsfaktor (jährliche Wachstumswerte) gemäss KRP, in der Tabelle mit (P) bezeichnet

Dieser Wachstumsfaktor wird gemäss KRP, KA R1-5, für die Beurteilung der Siedlungsgrösse verwendet. In der KA R1-5 wird mit diesem Wachstumsfaktor das zulässige Einwohnerkapazitätswachstum für Neueinzonungen berechnet. Er ist je nach Gemeindekategorie unterschiedlich und für Zentrumsgemeinden höher als für Gemeinden in der Landschaft. Damit sollen Neueinzonungen in Zentrumsgemeinden priorisiert werden.

Für die Gemeinde Reiden gilt der Wachstumsfaktor der Gemeinden der Kategorie A = 0.65 %.

Relevante Einwohnerzahl 2035: Einwohner 2014 x Wachstumsfaktor (pro Jahr), in der Tabelle mit (Q) bezeichnet

Durch die Anwendung des jährlichen Wachstumsfaktors auf die Einwohnerzahl 2014 wird die relevante Einwohnerzahl 2035 ermittelt. Die relevante Einwohnerzahl, respektive der relevante Zeithorizont von 2035 ergibt sich aus dem Planungshorizont des KRP (Z2-1).

Berechnungsformel:

$$[\text{Einwohner 2014}] \times [1 + \text{Wachstumsfaktor}]^{2035-2014} = \text{relevante Einwohner 2035}$$

Für die Gemeinde Reiden gilt:

$$6'892 \times (1 + 0.0065)^{21\text{Jahre}} = 7'900 \text{ (gerundet auf 50)}$$

Einwohnerzahl per Ende Jahr (Zeitpunkt Bedarfsberechnung)⁶, in der Tabelle mit (A) bezeichnet

Diese entspricht dem aktuellen Stand der Einwohner zum Zeitpunkt der Bedarfsberechnung mit LUBAT. Die erste Berechnung erfolgt jeweils im Frühjahr, wobei zu diesem Zeitpunkt erst die provisorischen Einwohnerzahlen des Einwohnerregisters vorliegen. Im Laufe des Jahres werden die Einwohnerregister von LUSTAT bereinigt und im Herbst als definitive Werte publiziert (<https://www.lustat.ch/>). Mit der anschliessenden Bereinigung werden die verschiedenen Register miteinander abgeglichen, so dass jede Person nur einer Wohnung zugewiesen wird. Damit die LUBAT-Berechnung möglichst genau erfolgen kann, nimmt LUSTAT eine provisorische Bereinigung der Einwohnerzahlen vor.

Für die Gemeinde Reiden präsentiert sich die Einwohnerzahl 2020 wie folgt:

- **7'391** beträgt die nicht bereinigte Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der initialen LUBAT-Berechnung. Das ist die Summe aller Bewohner, die im kantonalen Wohnungs- und Gebäuderegister (KGWR) einer Wohnung zugewiesen sind. **In der Tabelle mit (S) markiert.**

⁴ Die Basis für die Berechnung des Zustandes 2035 ist das Jahr der Erarbeitung des KRP: 2014 (Z2-1 Spiegelpunkte 2 und 3).

⁵ Alle Werte beziehen sich generell immer auf Ende Jahr.

⁶ Für den vorliegenden Fall ist es das Jahr 2020.

– **7'255** beträgt die von LUSTAT definitiv bereinigte und publizierte Einwohnerzahl. **In der Tabelle mit (A) markiert.**

Theoretische Einwohnerkapazität des genehmigten (rechtskräftigen) Zonenplans, unter Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unüberbauten Bauzonen, in der Tabelle mit (B) bezeichnet

Damit ist die rechnerisch ermittelte, theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans gemeint: Wenn alle Bauzonen gemäss der zulässigen maximalen Dichte (gemäss BZR) überbaut würden, bietet der Zonenplan Wohnraum für diese Anzahl Einwohner. Für die Erläuterung der Berechnung verweisen wir auf Ziffer 4.2.

*Für die Gemeinde Reiden beträgt die theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans **8'950** Einwohner.*

Erwarteter Baulandbedarf pro Einwohner des genehmigten Zonenplans, in der Tabelle mit (M) bezeichnet

Der erwartete Baulandbedarf pro Einwohner wird anhand der einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen ermittelt. Das heisst, es wird der Baulandbedarf der künftigen Einwohner in den Wohn- und Mischzonen ermittelt⁷. Dabei wird angenommen, dass der Zonenplan gemäss BZR ausgenutzt wird. Nicht dauernd Bewohnte Wohnungen werden in der Berechnung berücksichtigt. Insbesondere für Gemeinden mit hohem Zweitwohnungsanteil ist dies relevant. Dieser Wert ist massgebend für die Beurteilung der Dichtequalität des Zonenplans gemäss den Anforderungen aus KA R1-5 des KRP.

*Für die Gemeinde Reiden beträgt der erwartete Baulandbedarf **150 m²/ Einwohner**.*

4 Berechnung theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans

4.1 Daten-Grundlagen

Im LUBAT werden Daten der amtlichen Vermessung (AV-Daten wie Parzellen, Strassen und Gebäude), die digitalen Zonenpläne der Gemeinden sowie das kantonale Gebäude- und Wohnungsregister (KGWR) verwendet, welche als Geodatensätze in der Zentralen Raumdatenbank (ZRDB) des Kantons Luzern gespeichert sind.

4.2 Berechnungs-Methode

Mit LUBAT wird die theoretische Einwohnerkapazität (Einwohner-Fassungsvermögen) des Zonenplans ermittelt. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

a) Vorhandene Einwohner

Alle Einwohner, die gemäss dem kantonalen Gebäude- und Wohnungsregister (KGWR) per Ende Jahr in den vorhandenen Wohnungen erfasst sind, bilden die Ausgangslage.

b) Veränderung des Einwohnerbestandes in den bestehenden Wohnungen

Anschliessend wird die Zahl der erwarteten Einwohner in den bestehenden Wohnungen in 15 Jahren ermittelt. Aufgrund der natürlichen Fluktuation ändert während diesem Zeitraum die Wohnungsbelegung. Diese kann zunehmen, wenn in den Wohnungen heute nur wenige Personen leben (z.B. Überalterung) oder abnehmen, wenn in den Wohnungen heute überdurchschnittlich viele Personen leben (z.B. Familien)⁸.

Dieser Wert wird in der Haupttabelle T1 nicht dargestellt, sondern für die ganze Gemeinde in der Berechnungsformel der Kapazitätsberechnung berücksichtigt. Für die vorliegende Dokumentation haben wir diesen Wert aus der LUBAT Tabelle T2 herausgezogen. Wir verweisen dazu auf das LUBAT-Handbuch

⁷ Summe aller Wohn- und Mischzonen dividiert durch die Einwohnerkapazität in diesen Zonen. Wir verweisen auf Buchstabe J in den Erläuterungen des Merkblatts Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT)

⁸ Aufgrund der Gemeindetypologie, der Bautypologie und der Wohnungsstruktur werden in LUBAT Zielvorgaben für die langfristige Wohnungsbelegung gemacht. Wir verweisen auf das LUBAT Handbuch.

c) Zusätzliche Einwohner aus den nicht realisierten Reserven in den überbauten Bauzonen

Aus dem Vergleich der vorhandenen (realisierten) Wohn-Nutzfläche und der gemäss BZR zulässigen Wohn-Nutzfläche wird das zusätzliche Wohnraumpotenzial ermittelt. Der zusätzliche Wohnraum wird in zusätzliche Einwohner umgerechnet. Es handelt sich dabei um das Nachverdichtungspotenzial innerhalb der überbauten Bauzonen. Diese Reserve wird nur zu einem Drittel (33 %) angerechnet – es ist davon auszugehen, dass die Realisierung dieser Reserve auf bereits überbauten Arealen aufwändig ist. Für die volle Ausschöpfung werden daher drei Gesamtrevisionen von Ortsplanungen (rund 45 Jahre) angenommen.

Dieser Wert wird in der Haupttabelle T1 nicht dargestellt, sondern für die ganze Gemeinde in der Berechnungsformel der Kapazitätsberechnung berücksichtigt. Wir verweisen dazu auf das LUBAT-Handbuch. Für die vorliegende Dokumentation haben wir diesen Wert aus der LUBAT Tabelle T2 herausgezogen (siehe LUBAT-Handbuch).

d) Zusätzliche Einwohner aus dem Baupotenzial auf den unüberbauten Bauzonen

Die zusätzlich möglichen Einwohner werden aufgrund der zulässigen Wohn-Nutzfläche in den unüberbauten Bauzonen ermittelt (d.h. maximal mögliche Einwohner bei vollständiger Ausschöpfung der zulässigen Nutzung). Dieser Wert wird zu 100 % angerechnet, weil davon auszugehen ist, dass dessen Realisierung aufgrund der noch nicht erfolgten Überbauung einfach ist.

| Gemeinde Reiden | |
|---|--------------|
| a) Vorhandene Einwohner Ende 2020 | 7'255 |
| b) Einwohnerabnahme aufgrund der Veränderung der Wohnungsbelegung | -168 |
| c) Einwohner aus den nicht ausgeschöpften Reserven in den überbauten Bauzonen | 957 |
| d) Einwohner-Potenzial in den unüberbauten Bauzonen ⁹ | 953 |
| Theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans 2035 (gerundet auf 50) | 8'950 |

5 Beurteilung des Einzonungsbedarfs

Die Einwohnerkapazitätsberechnung aus Ziffer 4 (theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans 2035) wird der im Jahr 2035 zulässigen Einwohnerzahl gemäss Ziffer 2 gegenübergestellt.

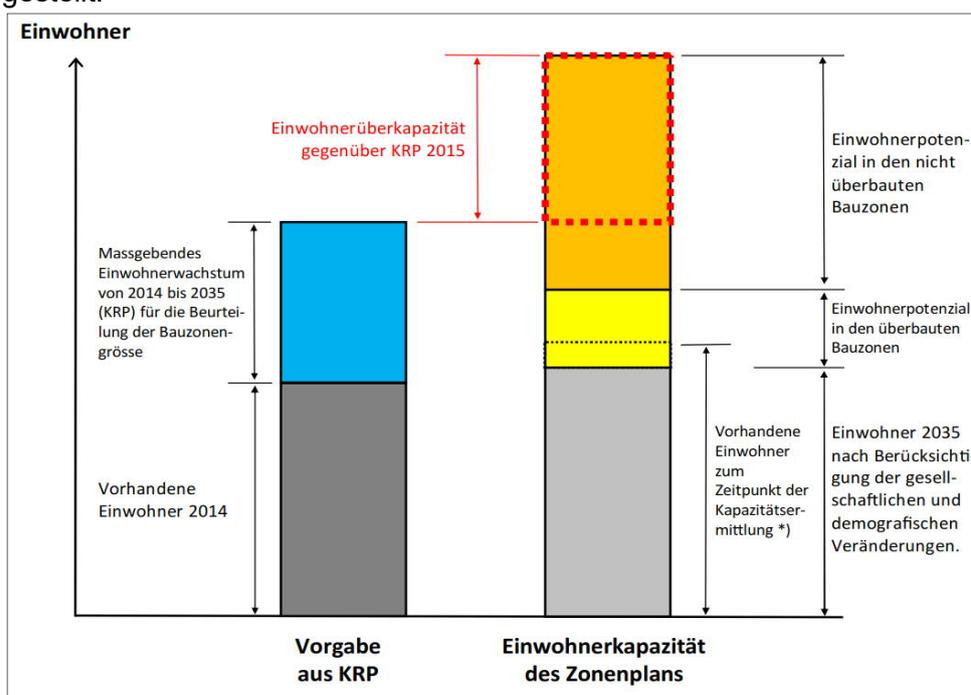


Abbildung 1: Schematische Darstellung der Gegenüberstellung der zulässigen Einwohnerzahl gemäss KRP und der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans. Für die Gemeinde Reiden gilt: *) = 2020

⁹ Inkl. Berücksichtigung der Korrektur zwischen den provisorischen KGWR-Daten (7'391) und der definitiv publizierten Einwohnerzahl (7'255) = -136 Einwohner

Gemeinde Reiden:

Die Gemeinde Reiden zählt Ende 2020 einen Einwohnerbestand von 7'255. Der Zonenplan weist eine theoretische Einwohnerkapazität von 8'950 Einwohnern auf. Die für die Beurteilung des Einzonungsbedarfs relevante Einwohnerzahl 2035 beträgt 7'900 Einwohner.

Fazit:

Der Zonenplan der Gemeinde Reiden weist eine theoretische Überkapazität von 1'050 Einwohnern auf (8'950 – 7'900). Die Gemeinde hat somit **keinen** Einzonungsbedarf.

6 Definition als Rückzoningsgemeinde

Gemäss der kantonalen Rückzoningstrategie (RZS) gemäss KRP S1-9 sollen Bauzonen rückgezont werden, wenn für sie auch langfristig kein Bedarf besteht. Allfällige Schwankungen bei den Bevölkerungsprognosen dürfen keine Änderung der Kategorisierung als Rückzoningsgemeinde zur Folge haben. Die relevante Grösse für die Ermittlung der **Rückzoningsgemeinden** wird daher basierend auf dem **hohen Bevölkerungsszenario** berechnet. Allfällige Ungenauigkeiten in der LUBAT-Berechnung werden mit einer **Berechnungsunsicherheit von zusätzlich 3 %** berücksichtigt.

Beim **hohen Bevölkerungsszenario** gelten für die Gemeindekategorien folgende Wachstumswerte (auf den Einwohnerbestand Ende 2014):

| | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Z1 = 1.20 | Z3 = 1.20 | A = 0.95 | L2 = 0.70 |
| Z2 = 1.20 | Z4 = 1.20 | L1 = 0.70 | L3 = 0.70 |

Für die Gemeinde Reiden gilt der Wachstumsfaktor der Gemeinden der Kategorie A = **0.95%**.

Besteht auch mit diesem Wachstumsfaktor noch eine Einwohnerüberkapazität, hat die Gemeinde langfristig überdimensionierte Bauzonen und gilt als **Rückzoningsgemeinde**. Die theoretische Einwohnerüberkapazität wird auf Grundlage des durchschnittlichen Baulandbedarfs (der Wohn- und Mischzonen) pro Einwohner in eine Fläche umgerechnet.

Gemeinde Reiden:

Der Zonenplan weist eine theoretische Einwohnerkapazität von 8'950 Einwohnern auf. Der massgebende Wachstumswert für die Gemeinden der Kategorie A beträgt beim **hohen Bevölkerungsszenario** 0.95 % (in der Tabelle mit [U] gekennzeichnet). Die für die Beurteilung als Rückzoningsgemeinde relevante Grösse beträgt 8'650 Einwohner ($1'880 \times 1.0095^{21}$ Jahre $\times 1.03$). In der Tabelle mit (W) gekennzeichnet.

Fazit:

Der Zonenplan weist auch beim hohen Bevölkerungsszenario und einer Berechnungsunsicherheit von 3 % eine theoretische Überkapazität von 300 Einwohnern auf (8'950 – 8'650). In der Tabelle mit (X) gekennzeichnet.

Der mittlere Baulandbedarf beträgt 150 m^2 pro Einwohner¹⁰. Die Überkapazität von 300 Einwohnern entspricht daher ca. 4.5 ha ($300 \text{ E} \times 150 \text{ m}^2/\text{E}$). In der Tabelle mit (Y) gekennzeichnet.

Beilagen:

- LUBAT Tabelle kompakt 6. Januar 2022

¹⁰ Im Baulandbedarf sind die nicht dauernd bewohnten Wohnungen berücksichtigt.

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes)

Tabelle T1 (kompakt_RZS)

LUBAT V3 2021

Gemeinde: **Reiden** RP 2015 R1-5: **A** BFS NR.: **1140** Date-ID: 20210501

| | |
|--|-------------|
| Stand Ende | 2020 |
| Total Einwohner (2020 provisorisch; Rohdaten kGWR) | 7'391 (S) |
| Total Einwohner Ende 2020 def. | 7'255 (A) |
| Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015) | 6'892 (T) |
| Personen in Privathaushalten und Kollektivhaushalten mit EWID=999 (vgl. www.lustat.ch) | 210 |

| Zonentyp | | | Genehmigter Zonenplan | | | | | |
|---|------|--------|-----------------------|--------------|----------------|------------|----------------|---------------------------|
| | | | überbaut | | nicht überbaut | | Gesamt | |
| Typ | CODE | | [ha] | [Ew] | [ha] | [Ew] | [ha] | [Ew] |
| Wohnzonen | 100 | W | 85.9 | 5'054 | 8.3 | 701 | 94.3 | 5'755 |
| Zentrumszonen | 200 | W/A | 20.8 | 1'561 | 1.0 | 65 | 21.8 | 1'627 |
| Mischzonen | 300 | A/W | 12.8 | 798 | 2.1 | 186 | 14.9 | 984 |
| Arbeitszonen | 400 | A | 52.3 | 66 | 11.8 | - | 64.1 | 66 |
| Zone für öZ | 600 | öZ | 25.8 | 188 | - | - | 25.8 | 188 |
| Zone für SpF | 700 | SpF | 9.3 | 1 | - | - | 9.3 | 1 |
| Grünzonen | 800 | Gr | 5.1 | 2 | - | - | 5.1 | 2 |
| Sonderbauzonen | 1000 | S | 3.0 | 23 | - | - | 3.0 | 23 |
| Verkehrszonen | 1100 | VZ | - | - | - | - | - | - |
| Total | | | 215.0 | 7'694 | 23.3 | 953 | 238.3 | 8'647 |
| Weiler | 500 | Weiler | | | | | 3.0 | 29 |
| Deponie-/Abbau | 900 | De/Ab | | | | | 1.7 | 1 |
| Reservezonen | 2220 | R | | | | | 36.3 | 44 |
| Verkehrsflächen | 2210 | üG-A | | | | | 48.5 | - |
| weitere Zonen (Landwirtschaft-, Naturschutz-, Freihaltezonen, Wald, Zonen nach § 60PBG) | | | | | | | 2'375.5 | 616 |
| Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A) | | | | | | | | (136) |
| Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch) | | | | | | | | (234) |
| Total Einwohnerkapazität ca. *) | | | | | | | 2'703.3 | 8'950 (B) pro Jahr |
| Wachstumspotenzial *) | | | | | | | | 1'700 (C) 113 (E) |
| Wachstumspotenzial in % | | | | | | | | 23% (D) 1.4% (F) |

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

| Dichtewerte (inkl. EWG; massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen) | [m2/Ew] |
|---|---|
| Schätzung für den genehmigten Zonenplan | 150 (M) <- Ausgangslage für die Beurteilung |
| Wachstumsfaktor | |
| Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015) | 2035 |
| Faktor RP 2015 R1-5 | 0.65% (P) |
| relevante Einwohnerzahl 2035 (gerundet) | 7'900 (Q) |
| Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (genehmigt) | 1'050 (R) |

Rückzonungsstrategie

| |
|--------------------|
| 2035 |
| 0.95% (U) |
| 3% (V) |
| 8'650 (W) |
| 300 (X) |
| 4.50 ha (Y) |

Legende

- (A) aktuelle Einwohnerzahl per Ende Jahr: provisorisch, provisorisch bereinigt oder definitiv (wenn vorhanden manuell eintragen -> vgl. Handbuch)
 - (B) Einwohnerkapazität des genehmigten Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzone
 - (C) Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans: Differenz zwischen (B) und (A)/(T) -> Es gilt der höhere Wert.
 - (D) Einwohner-Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans in %
 - (E) jährliches Ew-Wachstumspotenzial (genehmigter ZP)
 - (F) jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (genehmigter ZP)
 - (L) aktueller Baulandbedarf pro Einwohner
 - (M) erwarteter Baulandbedarf pro Ew des genehmigten Zonenplans
 - (O) Baulandbedarf pro Einwohner (Median der Gemeindekategorie)
 - (P) Faktor gemäss kantonalem Richtplan 2015
 - (Q) relevante Einwohnerzahl: Einwohner 2014 x Faktor (pro Jahr)
 - (R) Beurteilungsgrundlage für den Einzonungsbedarf: Differenz zwischen (B) und (Q)
 - (S) Summe der Bewohner aus den "Rohdaten" des kGWR (Punktdateien ohne Bereinigung), wird für die Berechnung der Dichtewerte verwendet
 - (T) Einwohnerzahl Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)
 - (U) Faktor hohes Bevölkerungsszenario bis 2035
 - (V) Faktor Berechnungsunschärfe
 - (W) relevante Einwohnerzahl 2035 Rückzonung
 - (X) Einwohnerüberkapazität bei hohem Bevölkerungsszenario und Berücksichtigung der Berechnungsunschärfe
 - (Y) relevanten Überkapazität Rückzonungen in ha -> (Y) = (X) x (M)
- *) gerundet auf 5 / 50