



Merkblatt Rückzonung im Kanton Luzern

Gemäss Art 15. Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) des Bundes sind die Bauzonen auf 15 Jahre zu dimensionieren und überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Damit werden der haushälterische Umgang mit dem Boden, der Kulturlandschutz sowie der Zersiedlungsstopp unterstützt. Diese Gesetzesanpassung wurde am 3. März 2013 von den Schweizer und den Luzerner Stimmberechtigten mit einer runden 2/3-Mehrheit angenommen. Der Kanton und die Gemeinden müssen sich dieser Aufgabe seit Inkrafttreten des RPG am 1. Mai 2014 stellen.

Im Kanton Luzern hat die zuständige Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) 21 Gemeinden identifiziert, die – auch bei einem angenommenen hohen Bevölkerungswachstumsszenario bis 2035 – noch immer zu grosse unüberbaute Bauzonen aufweisen und deshalb als «Rückzonungsgemeinden» gelten. Diese Gemeinden sind über den ganzen Kanton verteilt: Aesch, Altbüron, Altwis, Büron, Entlebuch, Ermensee, Escholzmatt-Marbach, Flühli, Greppen, Hitzkirch, Mauensee, Rain, Reiden, Rickenbach, Roggliswil, Schwarzenberg, Triengen, Vitznau, Wauwil, Weggis und Zell.

Gestützt auf Art. 15 Abs. 2 RPG und die daraus abgeleiteten Koordinationsaufgaben S1-8 «Auszonungen und Überprüfung von Reservezonen» und S1-9 «Strategie überdimensionierte Bauzonen und Reservezonen» des Kantonalen Richtplans 2015 sowie gemäss den §§ 38 Abs. 5 und 105ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat der Kanton seit Juni 2018 unter Anhörung der jeweiligen Gemeinde 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 mit dem öffentlichen Verkehr, tatsächliche Bebaubarkeit) und der Verhältnismässigkeit (z.B. Bauzonendauer, bestehender Bebauungs- oder Gestaltungsplan) geprüft. Dabei ist eine bestmögliche Gleichbehandlung aller Rückzonungsgemeinden und aller Grundeigentümer/-innen die grösste Herausforderung.

Der Kanton und die Rückzonungsgemeinden müssen die potenziellen Rückzonungsflächen bis zur öffentlichen Auflage der revidierten Ortsplanung vor Überbauungen freihalten; zum Beispiel durch die Sistierung von Baugesuchen oder den Erlass einer kommunalen Planungszone.

In der nächsten Ortsplanungsrevision der Rückzonungsgemeinden müssen die erforderlichen Rückzonungen enthalten sein. Während der öffentlichen Auflage können betroffene Grundeigentümer/-innen ihre Anliegen im Einspracheverfahren einbringen und im Anschluss gegebenenfalls vor Gericht überprüfen lassen.

Dabei wird auch die Frage der Entschädigung eine Rolle spielen. Nähere Informationen dazu finden sich im Merkblatt «Entschädigungen bei Rückzonungen». Ein Fragen- und Antwortenkatalog zu den wichtigsten Themen ist zudem auf <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung> aufgeschaltet.

Mit der Umsetzung der erforderlichen Rückzonungen kann vor allem die weitere bauliche Entwicklung in den Rückzonungsgemeinden unterstützt werden. Denn mit zu grossen Bauzonen droht oder besteht je nach Gemeinde bereits eine Blockade nicht nur bei Baubewilligungen, sondern auch bei künftigen Ortsplanungsrevisionen, wie verschiedene Bundesgerichtsentscheide aufzeigen (s. Merkblatt «Wegweisende Rechtsprechung zur Rückzonungsstrategie»). Diese kann mit der Umsetzung der Rückzonungsstrategie wieder aufgehoben werden.