



Gemeinde Schwarzenberg

9. Januar 2019

LUBAT- UND RÜCKZONUNGSANALYSE

STELLUNGNAHME ZU DEN VORSCHLÄGEN AUSZONUNGEN

GEMEINDE SCHWARZENBERG



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



IMPRESSUM

Auftrag: LUBAT- und Rückzonungsanalyse, Gemeinde Schwarzenberg

Auftraggeberin: Gemeinde Schwarzenberg
Dorfstrasse 12
6103 Schwarzenberg

Auftragnehmerin: ZEITRAUM Planungen AG
Brüningstrasse 25
6005 Luzern
vertreten durch: Daniel Kaufmann und Fabian Rieder

Dateiname swa_Bericht LUBAT- und Rückzonungsanalyse_190109.docx



1. AUSGANGSLAGE

Grundlage für die LUBAT- und Rückzonungsanalyse sind:

- LUBAT 2018, Kanton Luzern
- AV-Daten 2018, Gemeinde Schwarzenberg (Stand 2018)
- Rückzonungsstrategie: Vorschläge Rückzonungen Gemeinde Schwarzenberg vom 30. Januar 2018, Kanton Luzern Raum und Wirtschaft (rawi), Geoinformation

Am 12. September 2018 erfolgte auf Input des Kantons (rawi) ein Gespräch zwischen Gemeinde Schwarzenberg (Marcel Gigon und Peter Zurkirchen) und dem Ortsplaner (Daniel Kaufmann, ZEITRAUM Planungen AG) mit den folgenden Zielen:

- a) Überprüfung LUBAT 2018
- b) Überprüfung der nicht / teilweise überbauten Bauzonen (Verfügbarkeit)
- c) Prüfen von möglichen Rückzonungsflächen

In den nachfolgenden Kapiteln sind die Resultate der Analyse dargestellt.



2. KOMPAKTES SIEDLUNGSGEBIET

2.1 DEFINITION

Um mögliche Auszonungsgebiete definieren zu können, wurde wie folgt vorgegangen:

In einem ersten Schritt wurde die Siedlungsstruktur betrachtet und Gebiete als «kompaktes Siedlungsgebiet» festgelegt. Das kompakte Siedlungsgebiet erfüllt folgende Anforderungen:

- Umschliesst den Ortskern
- Als zusammenhängendes historisch gewachsenes Siedlungsgebiet ablesbar
- Erschliessung ist vorhanden
- Verhindern von raumplanerisch nicht sinnvollen Baulücken

Gebiete, welche innerhalb des kompakten Siedlungsgebietes liegen und von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (raw) in der Rückzonungsstrategie vom 30.01.18 als Vorschläge für Auszonungen/Rückzonungen (rot) definiert wurden, werden anschliessend erläutert. Orange markierte Gebiete innerhalb des kompakten Siedlungsgebietes werden grundsätzlich nicht detailliert betrachtet.



3. EINZELBETRACHTUNG

Dorf

Nr.	Gebietsbezeichnung	Parzellennummer	Fläche m ² (ca.)	Potential für Rückzonung		Kompaktes Siedlungsgebiet		Begründung / Erwägung
				Ja	Nein	Ja	Nein	
D1a	Schwande	1263	3'000 (Auszonungsfläche)	x			x	<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - D1a liegt innerhalb bestehendem Gestaltungsplan, teilweise realisiert - D1a ist als Spielplatz vorgesehen in der W1 mit überlagernder Grünzone, wurde jedoch nie realisiert (Topografie) - Lage von D1a in Landschaftskammer mit Landwirtschaftscharakter <p>Empfehlung: Auszonung</p>
D1b	Schwande	1263	3'000		x	x		<p>Ausgangslage</p> <ul style="list-style-type: none"> - D1b liegt innerhalb bestehendem Gestaltungsplan, teilweise realisiert - Verhinderung einer raumplanerischen nicht sinnvollen Baulücke <p>Empfehlung: IST-Situation belassen</p>
D2	Änematt	119	150 (Auszonungsfläche)	x		x		<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kleiner Anteil der Parzelle, welche in Bauzone liegt, grösstenteils in Lw (Bauzone ist nicht parzellenscharf) - Ausnützung bereits durch angrenzende Parzelle konsumiert <p>Empfehlung: Auszonung im ordentlichen OP-Verfahren (Nutzungstransfer)</p>



Nr.	Gebietsbezeichnung	Parzellennummer	Fläche m ² (ca.)	Potential für Rückzonung		Kompaktes Siedlungsgebiet		Begründung / Erwägung
				Ja	Nein	Ja	Nein	
D3	Änematt	1419	1'190		x	x		<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - D3 liegt innerhalb bestehendem Gestaltungsplan - Siedlungsabschluss - Verhinderung einer raumplanerischen nicht sinnvollen Baulücke <p>Empfehlung: IST-Situation belassen</p>
D4	Heiterbüel	1207	190 (Auszonungsfläche)	x			x	<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nicht bebaubar, da W1 mit überlagernder Grünzone - Bereits heute landwirtschaftlich genutzt
D5		1238	570 (Auszonungsfläche)	x			x	Empfehlung: Auszonung
D6		1239	710 (Auszonungsfläche)	x			x	
D7	Heiterbüel	296 / 1076	120		x		x	<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wird als Garten genutzt <p>Empfehlung: IST-Situation belassen</p>
D8	Heiterbüel	85	140 (Auszonungsfläche)	x			x	<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kleiner Anteil der Parzelle, welche in Bauzone liegt, grösstenteils in Lw (Bauzone verläuft nicht entlang Parzellengrenze) - Nicht bebaubar aufgrund Parzellenstruktur <p>Empfehlung: Auszonung</p>



Nr.	Gebietsbezeichnung	Parzellennummer	Fläche m ² (ca.)	Potential für Rückzonung		Kompaktes Siedlungsgebiet		Begründung / Erwägung
				Ja	Nein	Ja	Nein	
D9a	Heiterbüel	89	1'700 (Auszonungsfläche)	x		x		Ausgangslage - Markanter Aussichtspunkt (Freihaltung erwünscht) - Schwierig zu bebauen (Topografie) Empfehlung: Auszonung
D9b	Heiterbüel	89	1'200		x	x		Ausgangslage: - Gestaltungsplan 2018 genehmigt, Bauvorhaben ist in Planung Empfehlung: IST-Situation belassen
Total Auszonungsfläche Dorf			ca. 6'460					



Lifele

Nr.	Gebietsbezeichnung	Parzellennummer	Fläche m ² (ca.)	Potential für Rückzonung		Kompaktes Siedlungsgebiet		Begründung / Erwägung
				Ja	Nein	Ja	Nein	
L1	Fuchsmättli	1135	230 (Auszonungsfläche)	x			x	<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nicht bebaubar, da W1 mit überlagernder Grünzone (Waldabstand) - Bereits heute landwirtschaftlich genutzt <p>Empfehlung: Auszonung</p>
L2	Fuchsmättli	1134	360 (Auszonungsfläche)	x			x	<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nicht bebaubar, da W1 mit überlagernder Grünzone (Waldabstand) - Bereits heute landwirtschaftlich genutzt <p>Empfehlung: Auszonung</p>
L3a	Fuchsmättli	1133	260 (Auszonungsfläche)	x			x	<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nicht bebaubar, da W1 mit überlagernder Grünzone (Waldabstand) - Bereits heute landwirtschaftlich genutzt <p>Empfehlung: Auszonung</p>
L3b	Fuchsmättli	1130	330		x	x		<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebaut - Aufgrund überlagerter Grünzone sinnvoller Übergang von Siedlung zu Wald - Kleintieranlage von Parzelle Nr. 1130 <p>Empfehlung: IST-Situation belassen</p>



Nr.	Gebietsbezeichnung	Parzellennummer	Fläche m ² (ca.)	Potential für Rückzonung		Kompaktes Siedlungsgebiet		Begründung / Erwägung
				Ja	Nein	Ja	Nein	
L4	Sunnerain	1079	1'350		x	x		Ausgangslage: - Siedlungsabschluss - Vollständig erschlossen Empfehlung: IST-Situation belassen
L5	Deckhus	790	1'470		x	x		Ausgangslage: - Aufgrund überlagerter Grünzone sinnvoller Übergang von Siedlung zu Wald - Verhinderung einer raumplanerischen nicht sinnvollen Baulücke Empfehlung: IST-Situation belassen
L6	Frohof	149	2'000 (Auszonungsfläche)	x	x	x		Ausgangslage - Wird entlang Strasse für Holzlager (ca. 10 m tief) genutzt - Teilweise Auszonung möglich Empfehlung: Auszonung von ca. 2'000 m ² (Fläche, welche nicht beansprucht wird für Holzlagerung)
L7	Stutzhöfli	158	1'450 (Auszonungsfläche)	x			x	Ausgangslage: - Nicht benötigte Arbeitszonenreserve - schwierig zu überbauen / Topografie Empfehlung: Auszonung
L8	Stutzhöfli	152	1'990 (Auszonungsfläche)	x			x	Ausgangslage: - Nicht benötigte Arbeitszonenreserve Empfehlung: Auszonung
L9	Räschenhaus	1193	1'300		x	x		Ausgangslage: - Verhinderung einer raumplanerischen nicht sinnvollen Baulücke Empfehlung: IST-Situation belassen



Nr.	Gebietsbezeichnung	Parzellennummer	Fläche m ² (ca.)	Potential für Rückzonung		Kompaktes Siedlungsgebiet		Begründung / Erwägung
				Ja	Nein	Ja	Nein	
L10	Hauseli	142	400 (Auszonungsfläche)	x			x	Ausgangslage: - Kleiner Anteil der Parzelle, welche in Bauzone liegt, grösstenteils in Lw (Bauzone ist nicht parzellenscharf) - Nicht bebaubar aufgrund Parzellenstruktur Empfehlung: Auszonung
L11	Stöcke	146	2'300 (Auszonungsfläche)	x			x	Ausgangslage: - Nicht benötigte Arbeitszonenreserve Empfehlung: Auszonung
L12	Chotzimoos	1408	350 (Auszonungsfläche)	x			x	Ausgangslage: - Auszonungspotenzial - Bereits heute landwirtschaftlich genutzt / Jauchesilo Empfehlung: Auszonung
L13	Sagerain	107	380 (Auszonungsfläche)	x			x	Ausgangslage: - Auszonungspotenzial - Nicht benötigte Arbeitszonenreserve - Bereits heute landwirtschaftlich genutzt Empfehlung: Auszonung
Total Auszonungsfläche Lifele			ca. 9'720					



Eigenthal

Nr.	Gebiets- bezeichnung	Parzellen- nummer	Fläche m ² (ca.)	Potential für Rückzonung		Kompaktes Siedlungsgebiet		Begründung / Erwägung
				Ja	Nein	Ja	Nein	
E1	Würzerain	1023	815		x	x		Ausgangslage: - Verhinderung einer raumplanerischen nicht sinnvollen Baulücke Empfehlung: IST-Situation belassen
E2a	Würzerain	251	1'065		x	x		Ausgangslage: - Verhinderung einer raumplanerischen nicht sinnvollen Baulücke - Topografisch gut überbaubar - Vollständig erschlossen Empfehlung: IST-Situation belassen
E2b	Würzerain	251	1'680 (Auszonungs- fläche)	x		x		Ausgangslage: - Auszonungspotenzial Empfehlung: Auszonung
E3a	Würzerain	1422	2'090		x	x		Ausgangslage: - Verhinderung einer raumplanerischen nicht sinnvollen Baulücke - Topografisch gut überbaubar - Vollständig erschlossen Empfehlung: IST-Situation belassen
E3b	Würzerain	1422	1'880 (Auszonungs- fläche)	x		x		Ausgangslage: - Auszonungspotenzial Empfehlung: Auszonung



Nr.	Gebietsbezeichnung	Parzellennummer	Fläche m ² (ca.)	Potential für Rückzonung		Kompaktes Siedlungsgebiet		Begründung / Erwägung
				Ja	Nein	Ja	Nein	
E4	Würzewäldli	669	2'100		x	x		<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wird als Garten / Umschwung genutzt - Aufgrund überlagerter Grünzone sinnvoller Übergang von Siedlung zu Wald <p>Empfehlung: IST-Situation belassen</p>
E5	Würzewäldli	277	1'620		x	x		<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garten der Parzelle Nr. 398 / 1187 - Aufgrund überlagerter Grünzone sinnvoller Übergang von Siedlung zu Wald <p>Empfehlung: IST-Situation belassen</p>
E6	Würzemoos	1236	1'180		x	x		<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verhinderung einer raumplanerischen nicht sinnvollen Baulücke <p>Empfehlung: IST-Situation belassen</p>
E7	Würzemoos	1301	1'195		x	x		<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verhinderung einer raumplanerischen nicht sinnvollen Baulücke <p>Empfehlung: IST-Situation belassen</p>
E8	Würzemoos	282	1'300		x	x		<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebaut - Aufgrund überlagerter Grünzone sinnvoller Übergang von Siedlung zu Wald <p>Empfehlung: IST-Situation belassen</p>
E9	Würzemoos	1372	1'200		x	x		<p>Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verhinderung einer raumplanerischen nicht sinnvollen Baulücke <p>Empfehlung: IST-Situation belassen</p>



Nr.	Gebietsbezeichnung	Parzellennummer	Fläche m ² (ca.)	Potential für Rückzonung		Kompaktes Siedlungsgebiet		Begründung / Erwägung
				Ja	Nein	Ja	Nein	
E10	Würzemoos	446	295 (Auszonungsfläche)	x			x	Ausgangslage: - Auszonungspotenzial Empfehlung: Auszonung
E11	Würzemoos	1182	1'355		x	x		Ausgangslage: - Baubewilligung erteilt Empfehlung: IST-Situation belassen
E12	Würzemoos	1060	1'150		x	x		Ausgangslage: - Projekt in Erarbeitung - Aufgrund überlagerter Grünzone sinnvoller Übergang von Siedlung zu Wald - Verhinderung einer raumplanerischen nicht sinnvollen Baulücke Empfehlung: IST-Situation belassen
E13	Würzemoos	1059	1'100		x	x		Ausgangslage: - Projekt in Erarbeitung - Aufgrund überlagerter Grünzone sinnvoller Übergang von Siedlung zu Wald - Verhinderung einer raumplanerischen nicht sinnvollen Baulücke Empfehlung: IST-Situation belassen
E14	Lindeli	1164	1'190		x	x		Ausgangslage: - Wird als Garten / Umschwung genutzt, Spielfläche der Parzelle Nr. 1165 - Aufgrund überlagerter Grünzone sinnvoller Übergang von Siedlung zu Wald Empfehlung: IST-Situation belassen



Nr.	Gebietsbezeichnung	Parzellennummer	Fläche m ² (ca.)	Potential für Rückzonung		Kompaktes Siedlungsgebiet		Begründung / Erwägung
				Ja	Nein	Ja	Nein	
E15	Lindeli	1167	955		x	x		Ausgangslage: - Wird als Garten / Umschwung der Parzelle 1166 genutzt - Aufgrund überlagerter Grünzone sinnvoller Übergang von Siedlung zu Wald Empfehlung: IST-Situation belassen
E16	Würze	1418	3'100 (Auszonungsfläche)	x			x	Ausgangslage: - Auszonungspotenzial, Teilfläche wird nicht benötigt Empfehlung: (Teil-)Auszonung
E17	Würzemoos	1055	2'120 (Auszonungsfläche)	x			x	Ausgangslage: - Auszonungspotenzial Empfehlung: Auszonung
Total Auszonungsfläche Eigenthal			ca. 9'075					

Auszonungsbilanz der Gemeinde Schwarzenberg

Auszonungsfläche Dorf ca. 6'460 m²

Auszonungsfläche Lifele ca. 9'720 m²

Auszonungsfläche Eigenthal ca. 9'075 m²

Total Gemeinde Schwarzenberg ca. 25'255 m²
