



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Paketadresse:
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

Gemeinderat Schwarzenberg
Dorfstrasse 22
6103 Schwarzenberg

Luzern, 5. Dezember 2019 / JV/AS/JAD
2018-506

Gemeinde Schwarzenberg; Rückzonungsstrategie;

Stellungnahme; Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 10. Januar 2019 haben Sie unserer Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) die „LUBAT- und Rückzonungsanalyse; Stellungnahme zu den Vorschlägen Auszonungen Gemeinde Schwarzenberg“ vom 9. Januar 2019 zur Beurteilung zugestellt. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Ausgangslage

Gestützt auf das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und den kantonalen Richtplan 2009, teilrevidiert 2015 (KRP), ist die Zersiedelung zu stoppen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Der KRP gibt in der Koordinationsaufgabe (KA) S1-9 vor, dass das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) und die Dienststelle rawi eine Strategie für den Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen zu erarbeiten haben.

2. Prozess

Mit dem Schreiben unseres Departements vom 11. Juni 2018 wurden Sie informiert, dass die Gemeinde Schwarzenberg aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzonungsgemeinde gilt und das zu grosse Baugebiet zu reduzieren ist (vgl. Art. 15 Abs. 2

RPG). Am 12. September 2018 hat ein Gespräch zwischen der Gemeinde, Ihrem Ortsplaner und der Dienststelle rawi stattgefunden. 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 30. 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 uns markierten Flächen unter Umständen dafür nicht geeignet sind. Die Gemeinde wurde daher aufgefordert, alle unüberbauten Wohn- und Mischzonen detailliert zu analysieren.

Die rechnerische Überkapazität der Bauzonen beträgt für die Gemeinde Schwarzenberg ca. 5,7 ha. Die von der Dienststelle rawi teilautomatisch ermittelten und zur Rückzonung vorgeschlagenen Flächen (vgl. Karten vom 30. Januar 2018, rot markierte Flächen) betragen 4,08 ha. Dieser Wert umfasst die Flächen, die aufgrund der teilautomatischen Ermittlung als Rückzonungsflächen in Frage kommen. Allerdings handelt es sich bei diesem Richtwert um eine erste, nicht abschliessende Annäherung an den effektiven Wert, der durch eine detaillierte Analyse der Wohn- und Mischzonen zu präzisieren ist. Demnach ist es möglich, dass letztlich weniger oder gar mehr Flächen effektiv als Rückzonungsflächen zu bestimmen sind. Für die definitive Festlegung der Rückzonungsflächen ist der Richtwert daher nicht verbindlich. Vielmehr sind alle Wohn- und Mischzonen, bei denen eine Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist, als Rückzonungsflächen vorzusehen. Dies erfolgt gestützt auf einheitliche Beurteilungskriterien, die eine Gleichbehandlung innerhalb der Gemeinde wie auch überkommunal gewährleisten. Die Beurteilungskriterien werden nachfolgend in Ziffer A.3. erläutert. Die detaillierte Analyse der Gemeinde hat Rückzonungsflächen im Umfang von 2,53 ha ergeben (inklusive Reduktion der Arbeitszonen und Kurzone um 1,12 ha).

Das BUWD hat eine erste Beurteilung der kommunalen Analyse vorgenommen und die Ergebnisse plangrafisch dargestellt. Die Karte wurde Ihnen zugestellt. An einem zweiten Gespräch vom 22. August 2019 zwischen der Gemeinde, Ihrem Ortsplaner, der Dienststelle rawi und dem Rechtsdienst BUWD wurden seitens des Kantons der Prozess und die Vorgehensweise bei der Beurteilung erläutert. Sie haben sich zum Prozess wie auch zu den Ergebnissen geäussert. Zudem haben Sie die Dienststelle rawi mit ergänzenden Unterlagen zu einigen potenziellen Rückzonungsflächen bedient (vgl. Aktennotiz zur Besprechung vom 22. August 2019).

Zu den einzelnen Flächen nehmen wir in Ziffer B.4. Stellung.

3. Beurteilungskriterien

Relevant für die Einwohnerkapazität sind die Wohn- und Mischzonen. Ob die konkrete Fläche als Rückzonungsfläche geeignet ist, gilt es aufgrund ihrer raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit zu beurteilen. Massgebend sind dabei die folgenden, aus den übergeordneten Vorgaben abgeleiteten Kriterien:

- Unüberbaute Bauzonenfläche,
- Lage innerhalb der Gemeinde,
- Lage in der Bauzone,
- Erschliessung nach Art. 19 RPG,
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr,
- erschwerte Bebaubarkeit,
- Dauer des Bestandes der Bauzone
- Dauer des Bestandes eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans,
- Bauabsichten.

Wir verweisen diesbezüglich auf die Aktennotiz «Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen» der Dienststelle rawi vom 8. November 2018. Die Kriterien werden in der Beurteilung unter Ziffer B.4. nur erwähnt, sofern sie für das jeweilige Areal oder die Parzelle von Bedeutung sind.

4. Beurteilungsdokumente

Zur Beurteilung liegt die «LUBAT- und Rückzonungsanalyse; Stellungnahme zu den Vorschlägen Auszonungen Gemeinde Schwarzenberg Rückzonungsstrategie» vom 9. Januar 2019 vor.

B. BEURTEILUNG

1. Ihr Erläuterungsbericht

Die Beurteilung der Flächen unter Berücksichtigung der unter Ziffer A.3. genannten Kriterien ist für eine transparente und nachvollziehbare Argumentation notwendig. Ihre Stellungnahme mag diesen Anforderungen nicht zu genügen. Aufgrund der hohen zeitlichen Dringlichkeit der kantonalen Rückzonungsstrategie nehmen wir auf Grundlage der eingereichten Dokumente sowie der uns zur Verfügung stehenden Informationen eine Zweck- sowie Verhältnismässigkeitsbeurteilung der unbebauten Flächen vor.

Wir weisen darauf hin, dass kompakte Siedlungen nicht mit kompakten Siedlungsgebieten gleichzusetzen sind. Mit der Schaffung von kompakten Siedlungen soll der schleichenden Zersiedlung Einhalt geboten werden. Kompakte Siedlungen leisten den grössten Beitrag zu einer häuslicher Bodennutzung, bilden die notwendige Voraussetzung für eine nachhaltige Mobilität und ermöglichen eine bessere Auslastung der bestehenden Infrastrukturen¹. Kompakte Siedlungen werden durch eine Siedlungsentwicklung nach innen gezielt gefördert. Bei den Siedlungsteilen Lifle und Eigenthal handelt es sich nicht um kompakte Siedlungen gemäss Art. 1 Abs. 2b RPG. So sind in diesen Siedlungsteilen auch aus raumplanerischer Sicht Baulücken vertretbar, da dort keine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden soll. Eine untergeordnete Siedlungsentwicklung ist nur dort möglich, wo eine Rückzonung derzeit nicht verhältnismässig ist. Anders wird die Situation im Ortsteil Schwarzenberg Dorf beurteilt, wo Versorgungs- und öffentliche Einrichtungen vorhanden sind. Hier wird eine gewisse Siedlungsentwicklung zugestanden.

2. Kategorisierung der Bauzonenflächen

Die Bauzonenflächen, die für die Einwohnerkapazität relevant sind und deren Rückzonung auf die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit zu prüfen ist, werden wie folgt kategorisiert und auf der Karte dargestellt:

- *Rückzonungsfläche (rot)*: Fläche, bei der die Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist. Die Zuweisung in die Nichtbauzone (in erster Linie Landwirtschaftszone) ist erforderlich und kann ortsspezifisch konkret genug bestimmt werden.
- *Rückzonungsfläche, Konkretisierung durch die Gemeinde (rot schraffiert)*: Fläche, bei der die Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist, bei der jedoch für die eigentümerverschuldliche Festlegung hinsichtlich Zonenabgrenzung und -zuweisung (Nichtbauzone / Grünzone) noch eine Konkretisierung – im Rahmen des anschliessenden Ortsplanungsverfahrens – notwendig sein wird.
- *Rückzonungsfläche, zurzeit nicht verhältnismässig (orange)*: Fläche, bei der eine Rückzonung zwar raumplanerisch zweckmässig, zurzeit aber nicht verhältnismässig ist (u.a. rechtskräftige Baubewilligung bzw. rechtskräftiger Gestaltungs- oder Bebauungsplan, nach 2014 eingezont, gültige Vereinbarung bezüglich Baulandverfügbarkeit). Nach Ablauf der relevanten Fristen ist die Fläche – führt eine nochmalige Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit zu keinen neuen Erkenntnissen – rückzuzonen.

¹ Vgl. Botschaft zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes des Bundesrates vom 20. Januar 2010 (BBl 2010 1049).

- *Wohn- und Mischzone* (gelb): Eine Rückzonung dieser Flächen ist raumplanerisch nicht zweckmässig. Die Flächen verbleiben in der Bauzone.

Im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision sind die Flächen ihrer Kategorisierung entsprechend zu behandeln, was Gegenstand des noch folgenden Vorprüfungsverfahrens sein wird.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Zuweisung von rot schraffierten Rückzonungsflächen in eine Grünzone nach Massgabe der gesetzlichen Vorgaben ebenfalls mit Mitteln aus dem mit der Mehrwertabgabe geäufteten Fonds abgegolten werden kann, sofern dadurch eine Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung entsteht. Ein Anspruch auf Entschädigung aus dem Fonds besteht aber in jedem Fall nur bei Flächen, bei denen eine Rückzonung aus kantonaler Sicht raumplanerisch zweckmässig ist.

3. Raumplanerische Zweckmässigkeit allgemein

Unüberbaute Bauzonen, die von überbauten Bauzonen mehrheitlich oder ganz umgeben sind und sich im Siedlungsgebiet befinden (Baulücken unter Berücksichtigung der jeweiligen Bebauungsstruktur vor Ort), sind für eine Rückzonung nicht geeignet. Damit ist die raumplanerische Zweckmässigkeit für eine Rückzonung in der Regel nicht gegeben. Die Rückzonung solcher Flächen würde dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen und der Schaffung kompakter Siedlungen widersprechen (Art. 1 RPG).

Die Flächen aller Wohn- und Mischzonen, die im nachfolgenden Bericht nicht erwähnt werden, beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig, weshalb sich eine weitere Prüfung erübrigt.

Sie haben die unüberbauten Wohn- und Mischzonen am Bauzonenrand inklusive der vom Kanton vorgeschlagenen potenziellen Rückzonungsflächen analysiert. Nachfolgend beurteilen wir die einzelnen Parzellen aufgrund Ihrer Dokumentation. Die kantonale Analyse aller Bauzonenflächen hat ergeben, dass zusätzlich zu den im kommunalen Bericht analysierten Parzellen weitere Parzellen detailliert zu prüfen sind. Die Beurteilung dieser Flächen ist jeweils beim entsprechenden Orts- respektive Siedlungsteil aufgeführt.

4. Gebietsspezifische Beurteilung

Vorbemerkung zum Ortsteil Schwarzenberg / Dorf

Der Ortsteil Schwarzenberg zeichnet sich im Ortszentrum durch eine eher lockere Siedlungsstruktur mit unterschiedlich dichter Bebauung aus. Die Siedlung hat sich entlang der Dorf- und Mattstrasse und davon ausgehend entwickelt. Dabei sind drei grössere Quartiere/Baugebiete entstanden. Im Siedlungsteil Schwarzenberg ist eine Siedlungsentwicklung im Bereich des Ortszentrums aus raumplanerischer Sicht zweckmässig. Dort befinden sich die Versorgungs- und die öffentlichen Einrichtungen. Bauzonen, die ausserhalb des Ortszentrums liegen, sind soweit zweckmässig zu reduzieren. Der Siedlungsteil ist bis auf den nördlichsten Teil des Gebiets Schwande durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Angebotsstufe 1).

4.1. Gebiet Schwande, Dorf – Parzelle Nr. 1263 (Teil, ca. 6'000 m²); 1-geschossige Wohnzone bzw. 2-geschossige Wohnzone B

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie empfehlen eine Rückzonung nur des Bereichs der Parzelle Nr. 1263 westlich der Strasse (ca. 3'000 m²). Eine Rückzonung des östlich der Strasse liegenden Bereichs der Parzelle Nr. 1263 sehen Sie nicht, da diese Fläche innerhalb eines bestehenden, teilweise realisierten Gestaltungsplans liege und eine raumplanerisch nicht sinnvolle Baulücke entstehen würde.

Die Parzelle Nr. 1263 ist insgesamt durch den öffentlichen Verkehr erschlossen, jedoch liegt sie abseits vom Ortszentrum. Der westlich der Privatstrasse liegende Teil der Parzelle Nr. 1263 liegt am Siedlungsrand und ist dreiseitig von Landwirtschaftszone umgeben. Er ist mit einer Grünzone überlagert, die keine Hochbauten zulässt. Eine Überbauung für Wohnzwecke ist somit nicht zulässig. Gemäss Gemeinde wurde der dort vorgesehene Spielplatz aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht realisiert. Der unüberbaute Teil östlich der Privatstrasse ist mehrheitlich (noch) von Bauzone umgeben. Eine Rückzonung lässt im südlichen Bereich zur Gemeindestrasse (Schwandenstrasse) eine Baulücke entstehen, die jedoch aufgrund der vorhandenen, sehr lockeren Bebauungsstruktur nördlich der Schwandenstrasse nicht als solche wahrgenommen wird. Die Rückzonung der unüberbauten Flächen der Parzelle Nr. 1263 (beidseitig der Privatstrasse) ist aufgrund der Lage zum Ortskern und der Lage in der Bauzone raumplanerisch zweckmässig. Wir werten vorliegend den Gesetzauftrag zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen (Art. 15 Abs. 2 RPG) und der Siedlungsentwicklung nach innen wesentlich höher als die durch eine Rückzonung entstehende, mit dem übrigen Baugebiet nicht mehr direkt verbundene Bauzone (Parzellen Nrn. 1299 und 1300).

Verhältnismässigkeit

Der Gestaltungsplan wurde am 22. Juli 1994 bewilligt und bis heute nur teilweise realisiert. Fünf der acht Baufelder sind noch nicht überbaut bzw. ohne bewilligtes Bauvorhaben. Da trotz der relativ langen Gestaltungsplandauer die Fläche noch nicht überbaut wurde und auch keine konkrete Bauabsicht besteht, ist eine Rückzonung verhältnismässig.

Fazit

Die Parzelle Nr. 1263 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

4.2. Gebiet Änematt, Dorf – Parzelle Nr. 119 (Teil, ca. 180 m²); 2-geschossige Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie empfehlen die Rückzonung der Parzelle Nr. 119 (Teil), die am Bauzonenrand liegt. Aufgrund der Parzellenform und Grösse ist eine zweckmässige Überbauung der Fläche nicht möglich. Sie wird landwirtschaftlich genutzt. Die Rückzonung ist raumplanerisch zweckmässig. Ein sinnvoller Siedlungsabschluss ist durch die überbaute Parzelle Nr. 722 gegeben.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 119 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht. Die Ausnützung ist gemäss der Gemeinde durch die angrenzende Parzelle konsumiert. Dies ist vorliegend nicht massgebend, da mit dem noch vorzunehmenden Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer die zulässige Dichte neu zu regeln ist. Es gilt zudem die Bestandesgarantie.

Fazit

Die Parzelle Nr. 119 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

4.3. Gebiet Änematt, Dorf – Parzelle Nr. 1396 (Teil, 969 m²); 2-geschossige Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzelle Nr. 1396 (Teil) liegt am Bauzonenrand und ist zweiseitig von Bauzone umgeben. Südlich angrenzend befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb. Die Parzelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum und ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Eine Rückzonung ist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebiets raumplanerisch nicht zweckmässig. Jedoch erachten wir im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen und damit auch des haushälterischen Umgangs mit dem Boden eine gesamthafte Betrachtung des Areals im Rahmen einer allfällig späteren Dorfkernentwicklung als raumplanerisch zweckmässig. Diese Parzelle ist in die Planung miteinzubeziehen.

Verhältnismässigkeit

Da eine Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig ist, wird auf die Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Fazit

Die Parzelle Nr. 1396 verbleibt in der Bauzone.

Um die angestrebte Entwicklung einzuleiten, beantragen wir der Gemeinde, die Verfügbarkeit der Bauparzelle gemäss den Vorgaben von § 38 PBG vorzubereiten.

4.4. Gebiet Änematt, Dorf – Parzelle Nr. 1419 (1'077 m²); 2-geschossige Wohnzone sowie Parzellen Nrn. 1287, 1423 und 1424 (2'310 m²); 2- bzw. 3-geschossige Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie empfehlen, die Parzelle Nr. 1419 in der Bauzone zu belassen, da sie den Siedlungsabschluss bilde, innerhalb eines bestehenden Gestaltungsplanperimeters liege und ansonsten eine nicht sinnvolle Baulücke entstehen würde.

Die Parzelle Nr. 1419 befindet sich am Siedlungsrand und ist dreiseitig von Bauzonen umgeben. Das Ortszentrum liegt nur ca. 350 m entfernt. Die Parzelle ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur würde bei einer Rückzonung eine Baulücke entstehen, die als solche wahrgenommen würde. Das Auffüllen der Baulücke trägt zu einem geordneten Siedlungsabschluss bei. Die Rückzonung ist raumplanerisch nicht zweckmässig. Dasselbe gilt auch für die Parzellen Nrn. 1287, 1423 und 1424, die sich im weitgehend überbauten Gebiet befinden.

Verhältnismässigkeit

Da eine Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig ist, wird auf die Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet. Für die Parzellen Nrn. 1287, 1423 und 1424 liegt eine Baubewilligung vom 15. Februar 2018 vor.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 1419, 1287, 1423 und 1424 verbleiben in der Bauzone.

Die Zonenabgrenzung von Parzelle Nr. 1419 zur Parzelle Nr. 1420 entlang der Strasse (nicht überbaubarer Bereich) ist zu prüfen.

4.5. Gebiet Heiterbüel, Dorf – Parzellen Nrn. 1207 (Teil, ca. 190 m²), 1238 (Teil, ca. 570 m²), 1239 (Teil, ca. 710 m²) und 296 / 1076 (Teil, ca. 120 m²) sowie Parzelle Nr. 85 (Teil, ca. 140 m²); 1-geschossige Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie empfehlen die Rückzonung der Parzellen Nrn. 1207 (Teil), 1238 (Teil), 1239 (Teil), 85 (Teil), da sie teilweise aufgrund einer überlagerten Grünzone oder ihrer Parzellenform nicht überbaubar seien und landwirtschaftlich genutzt werden. Die Parzellen Nrn. 296 / 1076 (Teil) sollen hingegen in der Bauzone belassen werden, da sie als Garten genutzt werden.

Die Parzellen befinden sich am Siedlungsrand und grenzen teilweise zweiseitig an Landwirtschaftszone. Sie sind mit der Gefahrenzone überlagert. Sie sind durch den öffentlichen Verkehr erschlossen, liegen jedoch nicht in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum. Eine weitere bauliche Entwicklung ist an diesem Ort aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig; siehe dazu die Ausführungen unter Ziffer B.4.1. Zudem sind Teilflächen der Parzellen Nrn. 1207, 1238 und 1239 mit einer Grünzone überlagert, die keine Hochbauten zulässt. Die Bauzonen sind soweit zweckmässig zu reduzieren (bis an die Gartenanlagen). Dies gilt auch für die Parzellen Nrn. 296 und 1076. Die Parzelle Nr. 85 (Teil) ist aufgrund der länglichen Parzellenform entlang der Strasse und Grösse nicht überbaubar. Die Rückzonung dieser Teilflächen ist somit raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 1207 (Teil), 1238 (Teil), 1239 (Teil), 85 (Teil) und 296 / 1076 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 1207 (Teil), 1238 (Teil), 1239 (Teil), 85 (Teil) und 296 / 1076 (Teil) sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

4.6. Gebiet Heiterbüel, Dorf – Parzellen Nrn. 1421 (Teil, ca. 3'000 m²), 981 (302 m²) und 87 (Teil, ca. 400 m²); 1-geschossige Wohnzone

Hinweis: Die korrekte Parzellennummer ist 1421 und nicht 89.

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie empfehlen die Rückzonung der Parzelle Nr. 1421 (Teil, mit überlageter Grünzone), da dort ein markanter Aussichtspunkt (Freihaltung erwünscht) und eine Bebauung aufgrund der Topographie schwierig sei. Der restliche Teil der Parzelle sei aufgrund des 2018 bewilligten Gestaltungsplanes und der in Planung befindlichen Bauvorhaben in der Bauzone zu belassen.

Die Parzelle Nr. 1421 ist mehrheitlich von Bauzonen umgeben; nördlich davon befindet sich Übriges Gebiet (Reservezone). Die Gemeinde will den Freihaltbereich auf der Parzelle Nr. 1421 (überlagerte Grünzone) gemäss Gestaltungsplan rückzonen. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob bei einer Rückzonung für die Realisierung des Gestaltungsplans noch genügend Nutzung zur Verfügung steht.

Das Quartier ist durch eine eher lockere Bebauungsstruktur geprägt. Das Ortszentrum befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe. Das Quartier ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Wie unter Ziffer B.4.1 aufgeführt, ist eine Siedlungsentwicklung im Ortszentrum aus raumplanerischer Sicht zweckmässig, nicht jedoch im Gebiet Heiterbüel. Dieselbe Begründung gilt auch für die unüberbaute Nachbarparzelle Nr. 981 mit rund 300 m². Die Rückzonung dieser Flächen ist somit raumplanerisch zweckmässig. Parzelle Nr. 981 kann allenfalls einer Grünzone zugewiesen werden. Eine Baulücke ist kaum als solche wahrnehmbar. Das Auffüllen dieser Baulücke ist aufgrund des Ortsbildes nicht erforderlich (lockere Bebauungsstruktur, Topographie).

Die Parzelle Nr. 87 (Teil) befindet sich am Bauzonenrand und ist zweiseitig von Bauzonen umgeben. Zur Lage innerhalb des Siedlungsteils Schwarzenberg und zur Siedlungsentwicklung gelten die obigen Ausführungen. Der Fläche wird zusammen mit weiteren überbauten Flächen von einer Strasse umschlossen. Das Auffüllen dieser Bauzone ist aufgrund der vorliegenden Quartierstruktur zweckmässig und somit eine Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Die Parzellen Nrn. 1421 (Teil) und 87 (Teil) sind Teil eines Gestaltungsplanes, der am 19. Juli 2018 bewilligt wurde. Gemäss Gestaltungsplan sind im Bereich der überlagerten Grünzone keine Hochbauten zulässig. Eine Rückzonung dieser von der Grünzone überlagerten Teilfläche der Parzelle Nr. 1421 im Umfang von ca. 1'800 m² ist aufgrund der Unüberbaubarkeit verhältnismässig. Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 1421 (Bereich ohne überlagerte Grünzone) ist aufgrund des im Jahr 2018 bewilligten Gestaltungsplanes nicht verhältnismässig.

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 981 ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

Da eine Rückzonung der Parzelle Nr. 87 (Teil) raumplanerisch nicht zweckmässig ist, wird auf die Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Fazit

Der nördliche Bereich der Parzelle Nr. 1421 (mit Grünzone überlagerter Teil) und die Parzelle Nr. 981 sind Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

Der südliche Teil der Parzelle Nr. 1421 (Teil) kann vorerst in der Bauzone verbleiben. Sollte der Gestaltungsplan erlöschen (§ 80 PBG), ist die Parzelle Nr. 1421 (Teil) (Teil) – nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Verhältnismässigkeit – rückzuzonen (in der Karte orange).

Die Parzelle Nr. 87 verbleibt in der Bauzone.

4.7. Gebiet Rösslihalde, Dorf – Parzellen Nrn. 1365 und 1153 (Teil, ca. 1'000 m²); 1-geschossige Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzelle Nr. 1365 ist von Bauzonen umgeben und liegt im weitgehend überbauten Gebiet. Zudem wird sie dreiseitig von der Zufahrtsstrasse begrenzt. Die Parzelle Nr. 1153 ist von Bauzonen und vom übrigen Gebiet umgeben. Beide Parzellen liegen relativ nahe zum Ortskern und sind durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Rückzonung ist raumplanerisch nicht zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Da eine Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig ist, wird auf die Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 1365 (Teil) und 1153 (Teil) verbleiben in der Bauzone.

Vorbemerkung zum Siedlungsteil Lifele

Der Siedlungsteil Lifele befindet sich rund 1 km vom Ortskern Schwarzenberg entfernt an der Hauptverkehrsachse. Er ist teilweise durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Angebotsstufe 1). Die Siedlungsentwicklung ist von der Arbeitszone im zentralen Siedlungsteil an den Hanglagen südlich und nördlich der Rümliig erfolgt. Die Quartiere sind durch die Topographie und die räumlichen Gegebenheiten voneinander getrennt. Die Siedlungsstruktur ist geprägt durch eine eher lockere Bebauung, die sich in mehrere „verästelte“ Quartiere gliedert. Eine

verstärkte Siedlungsentwicklung (auch nach innen) ist aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde generell unzweckmässig. Die Bauzonen sind soweit zweckmässig zu reduzieren. Das Kriterium „Lage in der Bauzone“ ist in solchen peripheren Siedlungsteilen von untergeordneter Bedeutung, da die unüberbauten Parzellen vor Ort aufgrund der lockeren Bebauung mit viel Grün- und Freiraum nicht als Baulücke wahrgenommen werden.

4.8. Gebiet Sunnerain (Fuchsmättli), Lifele – Parzelle Nrn. 1135 (230 m²), 1134 (356 m²), 1133 (256 m²), 1129 (Teil, ca. 320 m²) und 1130 (Teil, ca. 330 m²); 1-geschossige Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie empfehlen die Rückzonung der Parzellen Nr. 1135, 1134 und 1133, da diese landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einer Grünzone überlagert seien und im Waldabstandbereich liegen würden. Hingegen sei die Parzelle Nr. 1130 (Teil) in der Bauzone zu belassen, da sie bebaut ist (Kleintieranlage).

Die von Ihnen beurteilten Flächen liegen am Siedlungsrand angrenzend zum Wald. Sie sind nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Aufgrund der Lage in der Bauzone und innerhalb der Gemeinde ist eine Rückzonung raumplanerisch zweckmässig. Zudem ist aufgrund des Waldabstandes und der überlagerten Grünzone, in welcher Hochbauten nicht zulässig sind, keine Überbauung möglich. Dies gilt auch für die unüberbaute Fläche der Parzelle Nr. 1129 und die Teilfläche der Parzelle Nr. 1130 nördlich des Weges.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 1135, 1134, 1133 sowie 1130 (Teil) und 1129 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 1135, 1134, 1133, sowie 1130 (Teil) und 1129 (Teil) sind Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

4.9. Gebiet Sunnerain, Lifele – Parzelle Nrn. 1079 (Teil, ca. 1'400 m²); 1-geschossige Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie empfehlen, die Parzelle Nr. 1079 in der Bauzone zu belassen, da sie den Siedlungsabschluss bilde und vollständig erschlossen sei.

Die Parzelle Nr. 1079 (Teil) ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Parzelle Nr. 1079 befindet sich jedoch an peripherer Lage am Siedlungsrand und grenzt zweiseitig an die Landwirtschaftszone. Sie bildet keine Baulücke. Wie unter Ziffer B.4.8 ausgeführt, sind im Siedlungsteil Lifele die Bauzonen soweit zweckmässig zu reduzieren. Die Rückzonung ist raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 1079 ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht (eingezont seit 1975).

Fazit

Die Parzelle Nr. 1079 ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

4.10. Gebiet Deckus, Lifele – Parzelle Nr. 790 (1'470 m²); 1-geschossige Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie empfehlen, die Parzelle Nr. 790 in der Bauzone zu belassen, damit keine Baulücke entstehe. Zudem bilde sich aufgrund der überlagerten Grünzone einen sinnvollen Übergang von der Siedlung zum Wald.

Die Parzelle Nr. 790 ist dreiseitig von Bauzone umgeben und grenzt an Wald. Ein Teil der Parzelle ist mit einer Grünzone überlagert. Diese Grünzone entspricht ungefähr dem ordentlichen Waldabstand von 20 m. Die Parzelle befindet sich im mehrheitlich überbauten Gebiet. Sie ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Aufgrund der Lage in der Bauzone (Baulücke; stärkere Gewichtung als die Lage innerhalb der Gemeinde) ist eine Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Da eine Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig ist, wird auf die Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Fazit

Die Parzelle Nr. 790 verbleibt in der Bauzone.

4.11. Gebiet Deckus, Lifele – Parzellen Nrn. 724 (1'300 m²) und 144 (ca. 860 m²); 1-geschossige Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzelle Nr. 724 ist mehrheitlich von Bauzone umgeben; nördlich der Parzelle befindet sich die ARA und östlich ein Reitsportbetrieb. Gemäss dem Luftbild 2017 ist davon auszugehen, dass die Fläche als Wiese oder Weide genutzt wird. Die Bebaubarkeit der Parzelle ist durch die überlagerte Grünzone eingeschränkt. Aufgrund der Lage in der Bauzone (Baulücke; stärkere Gewichtung als die Lage innerhalb der Gemeinde) ist eine Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig. Die Parzelle Nr. 144 liegt an der Quartierstrasse und ist von Bauzone umgeben. Auch sie wird gemäss Luftbild als Weide genutzt. Eine Rückzonung ist aufgrund der Lage in der Bauzone und im weitestgehend überbauten Gebiet raumplanerisch ebenfalls nicht zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Da eine Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig ist, wird auf die Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 724 und 144 verbleiben in der Bauzone.

Sofern die Flächen Teil des Reitbetriebs sind, sind diese im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung in eine dafür zweckmässige Zone umzuzonen.

4.12. Gebiet Deckus, Lifele – Parzellen Nrn. 775 (Teil, ca. 760 m²), 786 (Teil, ca. 400 m² inkl. Teilflächen der Parzellen Nrn. 788 und 1412), 694 (Teil, ca. 590 m²), 788 (Teil, ca. 392 m²), 1412 (Teil, ca. 394 m²) und 797 (Teil, ca. 220 m²) sowie Parzelle Nr. 723 (ca. 500 m²); 1-geschossige Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzelle Nr. 775 ist vollständig von Bauzonen umgeben. Sie erstreckt sich über zwei Bautiefen. Eine Rückzonung führt zu einer Baulücke. Das Auffüllen dieser Bauzone ist aufgrund der gegebenen Bebauungsstruktur zweckmässig. Hingegen ist die Rückzonung des Böschungsbereichs raumplanerisch zweckmässig, da dieser für die Überbauung der (Teil-)

Parzelle Nr. 775 nicht zwingend erforderlich ist und auch in diesem Quartier, wie im ganzen Siedlungsteil Lifele, gilt es, die Bauzonen zu reduzieren (vgl. Ziffer B.4.8).

Die Parzellen Nrn. 786 inkl. Teilflächen der Parzellen Nrn. 788 und 1412 sind (noch) vollständig von Bauzonen umgeben, die Parzelle Nr. 694 grenzt zweiseitig an die Landwirtschaftszone. Aufgrund der Grösse und der Hangneigung können sie kaum eigenständig überbaut werden. Die Flächen werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Die Rückzonung dieser Flächen ist raumplanerisch zweckmässig.

Die Parzellen Nrn. 788 (Teil), 1412 (Teil) und 797 (Teil) befinden sich an Hanglage und sind (noch) dreiseitig von Bauzonen umgeben. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und zusammen mit den nördlich der Strasse liegenden unüberbauten Flächen, sowie unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Ziffer B.4.8., ist die Rückzonung raumplanerisch zweckmässig.

Die Parzelle Nr. 723 befindet sich zwischen zwei Strassen. Aufgrund der Grösse und der Parzellenform ist eine Überbauung der Parzelle Nr. 723 nicht möglich. Da sich die Fläche zwischen zwei Strassen befindet und von Bauzone umgeben ist, ist eine Rückzonung jedoch raumplanerisch nicht zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Teilflächen der Parzellen Nrn. 775, 786, 694 und 797 ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht (eingezont bereits 1975).

Auf den Parzellen Nrn. 788 und 1412 liegen bewilligte Bauprojekte vor (Baubewilligung vom 9 November 2017). Eine Rückzonung der beiden Parzellen ist nicht verhältnismässig.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 775 (Teil), 786 (Teil), 694 (Teil) und 797 (Teil) sind Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in Karte rot schraffiert).

Die Parzellen Nrn. 788 und 1412 können vorerst in der Bauzone verbleiben. Sollte die Baubewilligung erlöschen (§ 201 PBG), sind die Parzellen Nrn. 788 und 1412 – nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Verhältnismässigkeit – rückzuzonen (in der Karte orange). Die Parzelle Nr. 723 verbleibt in der Bauzone. Die Zuweisung in eine Grünzone ist zu prüfen.

4.13. Gebiet Hauseli, Lifele – Parzelle Nr. 142 (Teil, 400 m²); 2-geschossige Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie empfehlen die Rückzonung der Parzelle Nr. 142 (Teil), da sie nicht überbaubar ist und heute landwirtschaftlich genutzt wird. Wir teilen Ihre Einschätzung. Die Rückzonung der Parzelle Nr. 142 (Teil) ist raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung Nr. 142 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

Fazit

Die Parzelle Nr. 142 ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot). Zudem ist die Zuweisung der Reservezone in die Landwirtschaftszone zu prüfen.

4.14. Gebiet Schwandgrabe / Räschehus, Lifele – Parzelle Nr. 1193 (Teil, 1'300 m²); 2-geschossige Wohnzone sowie Parzellen Nrn. 1193 (ca. 290 m²) und 1190 (Teil, ca. 380 m²); 1-geschossige Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie empfehlen den unüberbauten Teil der Parzelle Nr. 1193 in der Bauzone zu belassen, damit keine Baulücke entstehe.

Die Parzelle liegt am Siedlungsrand und grenzt zweiseitig an Bauzone. Eine Rückzonung führt aufgrund der Lage im Baugebiet und der Anordnung der angrenzenden Bauten zu einer kaum wahrnehmbaren Baulücke. Die Rückzonung der Parzelle Nr. 1193 (Teil, ohne Zufahrtsstrasse) ist unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Ziffer B.4.8 raumplanerisch zweckmässig. Dies gilt auch für den restlichen unüberbauten Teil der Parzelle Nr. 1193 und der Parzelle Nr. 1190 (Teil).

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 1193 (Teil) und 1190 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht (eingezont seit 1986).

Fazit

Die Parzellen Nrn. 1193 (Teil, ca. 1'270 m², ohne Zufahrtsstrasse) und 1190 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert). In diesem Zusammenhang ist ebenfalls die sehr kleine Bauzonenfläche auf Parzelle Nr. 171 auszuzonen (ca. 12 m²).

4.15. Gebiet Chotzimoos, Lifele – Parzellen Nrn. 1408 (230 m²), 1404 (871 m²); 1-geschossige Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie empfehlen die Rückzonung der Parzelle Nr. 1408, da sie landwirtschaftlich genutzt werde (Wiese und Jauchesilo). Zusätzlich ist eine detaillierte Prüfung weiterer Flächen in diesem Gebiet insbesondere aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und der Lage in der Bauzone angezeigt.

Die Parzellen Nrn. 1408 und 1404 befinden sich am Bauzonenrand, zweiseitig von Bauzone umgeben und sind insgesamt nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Gestützt auf die Ausführungen unter Ziffer B.4.8 ist die Rückzonung raumplanerisch zweckmässig. Es entsteht keine Baulücke.

Verhältnismässigkeit

Die Parzellen sind Teil des Gestaltungsplans „Waldruh“ aus dem Jahr 2013; mehrheitlich eingezont seit 2006. Die Parzelle Nr. 1408 wird im Gestaltungsplan als verbindlicher Bereich für Container, Besucherparkplätze und Freizeitanlagen bezeichnet. Gemäss Luftbild 2017 sind diese Anlagen noch nicht realisiert, obwohl bereits Bauten im Gestaltungsplanperimeter errichtet wurden. Gemäss Aussage der Gemeinde besteht für diese Nutzungen kein Bedarf mehr. Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 1408 ist verhältnismässig.

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 1404 ist nicht verhältnismässig, da der Gestaltungsplan mit der verbleibenden letzten Parzelle Nr. 1404 noch fertig gebaut werden kann.

Fazit

Die Parzelle Nr. 1408 ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

Die Parzelle Nrn. 1404 verbleibt gemäss heutiger Beurteilung in der Bauzone. Wird sie bis 2023 nicht überbaut, ist sie – nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit – rückzuzonen (in der Karte orange).

4.16. Gebiet Räschehus, Lifele – Parzelle Nr. 1184 (Teil, ca. 400 m²); 1-geschossige Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die unüberbaute Fläche der Parzelle befindet sich am Bauzonenrand und grösstenteils im Unterabstand zum Wald. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte und den Ausführungen unter Ziffer B.4.8 ist die Rückzonung raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 1184 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht (eingezont seit 2006).

Fazit

Die Parzelle Nr. 1184 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

4.17. Gebiete Frohof, Stutzhöfli, Stöcke und Sagerain, Lifele – Parzellen Nrn. 149 (Teil, 2'000 m²), 158 (Teil, 1'450 m²), 152 (Teil, 1'990m²), 146 (Teil, 2'300 m²) und 107 (Teil, 380 m²); Arbeitszone

Sie empfehlen die Auszonung der oben genannten Arbeitszonen, da die Flächen nicht benötigt werden. Wir begrüssen die Auszonung von Arbeitszonen, die peripher gelegen sind und für die kein Bedarf besteht. Die Auszonung der Teilflächen der Parzellen Nrn. 149, 158, 152, 146 und 107 sind raumplanerisch zweckmässig.

Vorbemerkung zum Siedlungsteil Eigenthal

Der Siedlungsteil Eigenthal liegt rund 7 km vom Ortskern Schwarzenberg entfernt und ist teilweise mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Angebotsstufe 1). Die Siedlungsentwicklung ist insbesondere vom Gebiet Fuchsbüel Richtung Talboden erfolgt, wobei sich die Siedlung am Hang entlang erstreckt (ursprünglich Ferienhaussiedlung). Das Siedlungsgebiet ist in drei Teile geteilt: Fuchsbüel, Würzenrain/Würzemoos und Lindeli. Die Siedlungsstruktur ist insgesamt aufgrund der vielen unüberbauten Flächen (Baulücken) bzw. Grünflächen durch eine eher lockere Bebauung geprägt, wobei sich die Bauten entlang der Quartierstrassen orientieren. Aufgrund der peripheren Lage innerhalb der Gemeinde sind die Bauzonen soweit zweckmässig zu reduzieren.

4.18. Gebiet Würzerain/Würzemoos, Eigenthal – Parzellen Nrn. 1023 (815 m²), 245 (Teil, ca. 400 m²), 251 (Teil, 2'740 m²), 1422 (Teil, 3'793 m²), 1257 (ca. 440 m²), 1254 (Teil, ca. 285 m²), 1255 (Teil, ca. 65 m²), 1256 (Teil, ca. 285 m²), 669 (Teil, ca. 1'800 m²), 277 (1'619 m²), 1236 (Teil, ca. 1'000 m²), 1301 (Teil, 1'121 m²), 1372 (Teil, 1'120 m²), 282 (Teil, 800 m²), 446 (Teil, 295 m²), 1-geschossige Wohnzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie empfehlen die Rückzonung der unüberbauten Teilflächen der Parzellen Nrn. 251, 1422 (nördlicher Bereich) und 446. Die restlichen oben erwähnten Parzellen sollen nach Ansicht der Gemeinde in der Bauzone belassen werden. Auch eine Bautiefe der Parzellen Nrn. 251 und 1422 (südlicher Bereich am Hangfuss) soll gemäss Ihrer Beurteilung in der Bauzone belassen werden. Sie begründen dies je nach Lage der Parzelle insbesondere mit der Entstehung von nicht sinnvollen Baulücken bei einer Rückzonung, der guten Überbaubarkeit aufgrund der Topographie, dem Übergang zum Wald, der bestehenden Nutzungen als Gärten und der vollständigen Erschliessung.

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 1023 und 245 (Teil) ist aufgrund der Grösse und Topographie kaum als Baulücke wahrnehmbar. Dies gilt ebenso für die Parzellen Nrn. 251 (Teil) und 1422. Die Argumentation hinsichtlich Baulücke, Überbaubarkeit und Erschliessung ist

vorliegend nicht einschlägig. Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 1023, 245 (Teil), 251 (Teil) und 1422 ist raumplanerisch zweckmässig. Die Parzellen Nrn. 1257, 1254 (Teil), 1255 (Teil), 1256 (Teil), 669, 277, 282 (Teil) und 446 (Teil) werden in einem Abstand von ca. 15 m zum Wald von einer Grünzone überlagert, die keine Hochbauten zulässt. Eine Überbauung für Wohnzwecke ist somit nicht zulässig. Aufgrund des Kriteriums Lage innerhalb der Gemeinde ist die Rückzonung dieser Flächen raumplanerisch zweckmässig. So zeigt das Luftbild 2017 beispielsweise bei der Parzelle Nr. 669 keine Nutzung, die eine Bauzone voraussetzt. Zudem sind die Flächen unter Berücksichtigung des ordentlichen Waldabstandes nur teilweise oder gar nicht überbaubar.

Die Parzellen Nrn. 1236, 1301 und 1372 sind vollständig von Bauzonen umgeben. Die Rückzonung dieser Parzellen ist aufgrund der obigen Ausführungen raumplanerisch zweckmässig. Die Baulücke wird kaum als solche wahrgenommen. Das Auffüllen der Baulücke ist aufgrund des Ortsbildes nicht erforderlich.

Verhältnismässigkeit

Die Gemeinde erwähnt, dass die Parzelle Nr. 1422 am 25. Oktober 2017 verkauft worden sei und dort ein Projekt realisiert werden soll. Vor der Handänderung im Jahr 2015 wurden dazu mehrere Überbauungsvarianten als Planskizzen angefertigt.

Dem heutigen Grundeigentümer war im Zeitpunkt der Handänderung nicht bekannt, dass die Parzelle eine potenzielle Rückzonungsfläche darstellt. Der Grundeigentümer konnte deshalb im guten Glauben davon ausgehen, dass die Parzelle in der Bauzone verbleibt. So entwarf die Gemeinde im Jahr 2015 eine Absichtserklärung, wonach der nördliche Teil zur Schonung des Ortsbildes (steiles Gelände, erschwerte Erschliessungssituation von Norden landwirtschaftsverträglich nicht möglich) auszuzonen ist und der südliche Teil der Parzellen Nrn. 1422 und 251 in einer Bautiefe in der Bauzone belassen wird.

Eine Rückzonung von ca. 3'200 m² der Parzellen Nrn. 251 (südlicher Teil) und 1422 (südlicher Teil) ist angesichts dieser Umstände nicht verhältnismässig.

Jedoch ist die raumplanerische Zweckmässigkeit der Rückzonung von rund 3400 m² der Parzellen Nrn. 251 (nördlicher Teil) und 1422 (nördlicher Teil) im Hinblick auf die erschwerte Überbaubarkeit und Erschliessung stärker zu gewichten als die Verhältnismässigkeit, weshalb die Rückzonung dieses nördlichen Teils verhältnismässig ist.

Eine Rückzonung der restlichen genannten (Teil-)Parzellen ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch ein konkretes Baugesuch besteht (eingezont seit 1992).

In diesem Zusammenhang ist das Übrige Gebiet (Reservezone) auf Parzelle Nr. 251 aufzuheben und die Zonenabgrenzung der restlichen Fläche der Parzelle Nr. 446 ist zu überprüfen.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 251 (nördlicher Teil), 1422 (nördlicher Teil), 1023 und 245 (Teil), 1257, 1254 (Teil), 1255 (Teil), 1256 (Teil), 669, 277, 282 (Teil) und 446 (Teil) sind Rückzonungsflächen mit kommunaler Konkretisierung (in der Karte rot schraffiert).

Die Parzellen Nrn. 251 (Teil) und 1422 (Teil), 1236, 1301 und 1372 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzellen Nrn. 251 (südlicher Teil), 1422 (südlicher Teil), können vorerst in der Bauzone verbleiben. Werden diese bis Ende 2023 nicht überbaut, sind sie – nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit – rückzuzonen (in der Karte orange).

4.19. Gebiet Lindeli, Eigenthal – Parzellen Nrn. 1182 (1'354 m²), 1061, 1028 und 1029 (ca. 1'000 m²), 1060 (1'147 m²), 1059 (1'098 m²), 1164 (1'188 m²), 1167 (955 m²), 1055 (2'120 m²), 1168 (ca. 500 m²), 1-geschossige Wohnzone

Hinweis: Der Flurname ist bei allen oben aufgeführten Parzellen Lindeli.

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie empfehlen die Parzelle Nr. 1055 (Teil) rückzuzonen. Die restlichen oben erwähnten Parzellen sollen in der Bauzone belassen werden. Sie begründen dies je nach Lage der Parzelle insbesondere mit der Entstehung von nicht sinnvollen Baulücken bei einer Rückzoning, dem Übergang zum Wald, der bestehenden Nutzungen als Garten, einer erteilten Baubewilligung oder einem Projekt in Erarbeitung.

Die Rückzoning der Parzelle Nr. 1055 (Teil) ist raumplanerisch zweckmässig. Entgegen der Empfehlungen der Gemeinde ist gestützt auf die Ausführungen unter Ziffer B.4.18 auch die Rückzoning der Parzellen Nrn. 1182, 1060, 1059, 1164 und 1167 raumplanerisch zweckmässig. Eine bauliche Entwicklung ist aus raumplanerischer Sicht dort nicht erwünscht. Die Flächen sind von einer Überbauung freizuhalten, auch wenn sie zurzeit als Garten/ Spielfläche genutzt werden. Eine Zuweisung in die Landwirtschaftszone ist nicht in jedem Fall die raumplanerisch zweckmässigste Lösung.

Ebenfalls ist bei den Parzellen Nrn. 1168, 1061, 1028 und 1029 die Bauzonenflächen soweit zweckmässig zu reduzieren.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzoning der genannten (Teil-)Parzellen ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht (kein bewilligtes Bauprojekt; eingezont seit 1992). Auf der Parzelle Nr. 1182 besteht ein Baugesuch, das Ende Januar 2017 bei der Gemeinde und Kanton eingegangen ist. Die kantonale Stellungnahme ist datiert vom 23. März 2018. Eine Baubewilligung liegt nicht vor. Da eine Dienstbarkeit fehlt, erteilt die Gemeinde keine Baubewilligung. Es ist unklar, ob die Grundeigentümer diesbezüglich in der Zwischenzeit Anstrengungen unternommen haben. Dies ist durch die Gemeinde zu klären. Im Falle einer aktuell unverhältnismässigen Rückzoning ist dem Eigentümer eine Frist zur Überbauung zu setzen.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 1055 (Teil), 1060 und 1059 sind Rückzoningflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzellen Nrn. 1164, 1167, 1168, 1061, 1028 und 1029 sind Rückzoningflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

Die Parzelle Nr. 1182 kann vorerst in der Bauzone verbleiben. Der Grundeigentümer hat den Nachweis für die noch fehlende Dienstbarkeit zu erbringen. Falls der Nachweis nicht erbracht wird respektive falls mit erbrachter Dienstbarkeit die Baubewilligung ungenützt erlöscht, ist die Parzelle Nr. 1182 – nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Verhältnismässigkeit – rückzuzonen (in der Karte orange).

4.20. Gebiet Würze, Eigenthal – Parzelle Nr. 1418 (Teil, 3'100 m²); Kurzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie empfehlen die Auszoning der Parzelle Nr. 1418 (Teil), da die Fläche in der Kurzone nicht mehr benötigt wird. Wir begrüssen die Auszoning von peripher gelegenen Flächen, für die kein Bedarf besteht. Die Auszoning der Parzelle Nr. 1418 (Teil) ist raumplanerisch zweckmässig; wir verweisen hier auf das Schreiben der Dienststelle rawi vom 8. Februar 2017.

Verhältnismässigkeit

Eine Auszonung der Parzelle Nr. 1418 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht (kein bewilligtes Bauprojekt; eingezont seit mindestens 1979).

Fazit

Die Parzelle Nr. 1418 (Teil) ist Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen. Da die Kurzzone für die Einwohnerzahl nicht kapazitätsrelevant ist, kann diese Auszonung nicht an die Rückzonungsstrategie angerechnet werden.

4.21. Weitere Fläche

Der Bedarf für die Zone für öffentliche Zwecke im vorliegenden Ausmass auf der Parzelle Nr. 242 ist auch zu überprüfen.

C. ERGEBNIS

Zusammenfassend stellen wir fest, dass bei einer rechnerischen Überkapazität der Wohn- und Mischzonen von ca. 5,7 ha diese mit den von kantonaler Seite her vorgegebenen Rückzonungen um ca. 3,9 ha reduziert werden können. Die Bauzonenfläche ist in diesem Umfang zu verkleinern. Die betroffenen Flächen sind einer Nichtbauzone bzw. einer anderen geeigneten Zone gemäss der jeweiligen Kategorisierung zuzuweisen. Bauzonenflächen im Umfang von ca. 0,8 ha können aufgrund der fehlenden Verhältnismässigkeit zurzeit nicht rückgezont werden. Hier ist, wie zuvor im Einzelnen dargelegt, vorzugehen. Unterstützt wird zudem die Auszonung von Arbeitszonen im Siedlungsteil Lifele und der Kurzzone im Siedlungsteil Eigenthal.

Die Freihaltung der Rückzonungsflächen – bei Bedarf mit einer Planungszone – und die Zuweisung dieser Flächen im Ortsplanungsverfahren zu einer Nichtbauzone (oder allenfalls in spezifischen Fällen zu einer Grünzone) liegt in der Zuständigkeit und Verantwortung der Gemeinde. Wir weisen darauf hin, dass im Planungsbericht nach Art. 47 RPV die Rückzonungsstrategie zu erläutern ist und die erfolgte Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen sowie die daraus abgeleiteten Zonenplanänderungen mit Bezugnahme auf den vorliegenden Bericht transparent darzulegen sind. Zusätzlich zur Rückzonung der genannten Flächen sind allenfalls auch weitere planerische Massnahmen für eine zweckmässige Zonenplanung erforderlich.

Nach Umsetzung der in diesem Bericht angeführten Rückzonungen verliert die Gemeinde den Status einer Rückzoningemeinde im Sinne der KA S1-9 KRP. Unter bestimmten, im Einzelfall zu prüfenden Voraussetzungen wird der raumplanerische Spielraum damit wieder grösser. Insbesondere den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen und der Schaffung kompakter Siedlungen ist dabei weiterhin besondere Bedeutung zuzumessen.

Wir danken Ihnen für die Unterstützung des Kantons bei der Umsetzung der Rückzonungsstrategie und für die bisherige und weitere konstruktive Zusammenarbeit.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilage:

- Karten Rückzonungsflächen Gemeinde Schwarzenberg (Schwarzenberg und Eigenthal),
gemäss Stellungnahme BUWD vom 5. Dezember 2019

Kopie an (digital):

- ZEITRAUM Planungen, Brünigstrasse 25, 6005 Luzern
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement



