SCHWARZENBERG

Energiestadt Schwarzenberg
natur - nah

Einladung zur

ausserordentlichen Gemeindeversammlung

der Einwohnergemeinde Schwarzenberg

Mittwoch, 6. Juli 2022
und evtl. Donnerstag, 7. Juli 2022

jeweils 19.30 Uhr in der Mehrzweckhalle Schwarzenberg

Traktanden

1. **Gesamtrevision der Ortsplanung Schwarzenberg**

2. **Verschiedenes/Umfrage (ohne Beschlussfassung)**

Die Akten und Unterlagen zu den Traktanden sowie das Stimmregister liegen bei der Gemeindeverwaltung Schwarzenberg zur Einsichtnahme auf. Die Schalteröffnungszeiten der Verwaltung sind jeweils von Montag bis Dienstag und Donnerstag bis Freitag von 08.00 bis 11.45 Uhr und von 14.00 bis 17.00 Uhr. Jede Haushaltung erhält eine Botschaft mit Erläuterungen.

Stimmberechtigt sind Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und spätestens am 5. Tag vor der Gemeindeversammlung in der Gemeinde Schwarzenberg den Wohnsitz gesetzlich geregelt haben.

Gemeinderat Schwarzenberg

Bitte nehmen Sie diese Botschaft zur Gemeindeversammlung mit.

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORWORT GEMEINDERAT 5
2. AKTENAUFLAGE 6
3. ORIENTIERUNG ÜBER DAS PLANUNGSVERFAHREN 8
3.1 Projektorganisation 8
3.2 Zeitlicher Ablauf 9
3.3 Kantonale Vorprüfung 11
3.4 Mitwirkung der Bevölkerung 11
3.5 Öffentliche Auflage 11
3.6 Einspracheverhandlungen 11
3.7 Unwesentliche Änderungen nach der öffentlichen Auflage 12
4. INHALTE DER ORTSPLANUNGSREVISION 15
4.1 Ausgangslage 15
4.2 Zielsetzung 15
4.3 Ortsplanung auf übergeordnete Vorgaben abgestimmt 16
4.4 Siedlungsleitbild 21
4.5 Zonenplan 22
4.6 Bau- und Zonenreglement 25
4.7 Rückzonungen 28
4.8 Gewässerräume 34
5. STAND DER EINSPRACHEN 38
5.1 Antrag Redezeitbeschränkung 38
A. BEHANDLUNG DES ZONENPLANS 39
6. AUSGANGSLAGE UND VORGEHEN 39
7. HINWEISE ZUR BEHANDLUNG DER EINSPRACHEN 40
7.1 Nichteintreten auf eine Einsprache 40
7.2 Eintreten auf eine Einsprache 40
8. EINSPRACHE VON AMGWERD CHRISTIAN 41
8.1 Antrag 1 41
9. EINSPRACHE VON BARMETTLER PHILIPP 44
9.1 Antrag 1 44
9.2 Antrag 2 46
10. EINSPRACHE VON MEINECKE-HEINZE FRANZISKA UND LARS 48
10.1 Antrag 1 48
10.2 Antrag 2 51
10.3 Antrag 3 52
10.4 Antrag 4 54
10.5 Antrag 5 55
10.6 Antrag 6 56

11. EINSPRACHE VON MYS3 REALITY GMBH 57
11.1 Antrag 1 57
11.2 Antrag 2 59
11.3 Antrag 3 61
12. EINSPRACHE VON TYLE HOLDING AG 62
12.1 Antrag 1 62
13. EINSPRACHE VON ZURKIRCHEN MARIANNE UND BEAT (ERSTE EINGABE) 65
13.1 Antrag 1 65
13.2 Antrag 2 68
13.3 Antrag 3 69
13.4 Antrag 4 70
14. EINSPRACHE VON ZURKIRCHEN MARIANNE UND BEAT (ZWEITE EINGABE) 71
14.1 Antrag 1 71
15. EINSPRACHE VON HOFER PATRIK, FORSTWIRTSCHAFTLICHE FAMILIENSTIFTUNG VON MOOS 74
15.1 Antrag 1 74
15.2 Antrag 2 76
16. EINSPRACHE VON ROTH BACHMANN MARTINA UND BACHMANN CHRISTOF, BAUMELER-RÖÖSLI CORNELIA UND BAUMELER ROGER, BUCHER-FISCHER VERA, RÖÖSLI MATHILDE UND LEO, RÖÖSLI DANIELA UND JONAS, NOTTER-ODONI SEVERINE UND NOTTER LUCAS 77
16.1 Antrag 1 77
17. EINSPRACHE VON BIRD LIFE, PRO NATURA UND WWF 80
17.1 Antrag 1 80
17.2 Antrag 2 82
18. EINSPRACHE VON LÖTSCHER JOSEF 83
18.1 Antrag 1 83
18.2 Antrag 2 86
19. EINSPRACHE VON RENGGLI URSULA UND BEAT 88
19.1 Antrag 1 88
20. DETAILBERATUNG DES ZONENPLANS SIEDLUNG 91
20.1 Detailberatung und Fragenstellung 91
21. DETAILBERATUNG DES ZONENPLANS LANDSCHAFT 91
21.1 Detailberatung und Fragenstellung 91
B. BEHANDLUNG DES BAU- UND ZONENREGLEMENTES 92
22. AUSGANGSLAGE UND VORGEHEN 92
23. HINWEISE ZUR BEHANDLUNG DER EINSPRACHEN 93
23.1 Nichteintreten auf eine Einsprache 93
23.2 Eintreten auf eine Einsprache 93

24. EINSPRACHE VON BIRD LIFE, PRO NATURA UND WWF 94
24.1 Antrag 1 94
25. EINSPRACHE VON SWISSCOM (SCHWEIZ) AG, SUNRISE UPC GMBH, SALT MOBILE SA 96
25.1 Antrag 1 96
26. DETAILBERATUNG ZUM BAU- UND ZONENREGLEMENT 99
26.1 Detailberatung und Fragenstellung 99
27. DETAILBERATUNG ZUM GEFAHRENZONENPLAN 99
27.1 Detailberatung und Fragenstellung 99
28. SCHLUSSABSTIMMUNG ÜBER DIE ORTSPLANUNGSREVISION DER GEMEINDE SCHWARZENBERG 100
28.1 Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung 100
29. ORIENTIERUNG ÜBER DAS WEITERE VORGEHEN 101
29.1 Rechtsmittel Stimmrechtsgesetz 101
29.2 Rechtsmittel Planungs- und Baurecht 101
29.3 Genehmigung durch den Regierungsrat 101
29.4 Inkrafttreten und Rechtswirkung 101

1. VORWORT GEMEINDERAT

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Schwarzenberg

In den vergangenen drei Jahren hat der Gemeinderat mit der Bau- und Planungskommission gemeinsam mit der Bevölkerung die Grundlagen für ein attraktives Schwarzenberg erarbeitet, auch im Hinblick auf künftige Generationen. Eine wichtige Rolle spielte in diesem intensiven Prozess die breit zusammengesetzte Bau- und Planungskommission. Mit der revidierten Ortsplanung werden die Eckpfeiler für die nächsten 15 Jahre gesetzt. Bereits mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes wurde 2013 die Basis für einen attraktiven Wohn-, Lebens- und Arbeitsraum gelegt. Die Revision der Ortsplanung dient u. a. dazu, dass sich die Gemeinde mit ihrer bisherigen Entwicklung auseinandersetzt, sich unter Berücksichtigung von gesetzlichen Rahmenbedingungen Gedanken über die anzustrebende zukünftige Nutzung ihres Gemeindegebiets macht und diese rechtsverbindlich festlegt. Schwarzenberg soll die vorhandenen Ressourcen gezielt nutzen und sich nachhaltig weiterentwickeln. In allen Bereichen Wohnen, Arbeiten, Dorfzentrum und Landschaft wird eine qualitativ hochwertige Entwicklung angestrebt, wobei sich die Weiterentwicklung der Siedlung auf die bestehenden Bauzonen beschränkt.

Die letzte Teiländerung der Ortsplanung Schwarzenberg erfolgte im Juni 2017. Der Gemeinderat möchte die Ortsplanung rechtzeitig umfassend den aktuellen Verhältnissen anpassen. Die übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen haben sich wesentlich geändert. 2014 revidierte der Bund das Raumplanungsgesetz. Dieses gibt neu vor, möglichst bestehende Baulandreserven innerhalb der Siedlungen auszuschöpfen und die Landschaft zu schonen. Diesen Anpassungen haben die Schweizer und die Schwarzenberger Bevölkerung mit grossem Mehr zugestimmt. Das kantonale Planungs- und Baugesetz wurde ebenfalls umfassend überarbeitet und trat per 1. Januar 2014 in Kraft. Mit dem neuen kantonalen Planungs- und Baugesetz wurde die Einführung der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und damit der Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) beschlossen.

Die notwendigen Grundlagen werden mit der nun vorliegenden Ortsplanungsrevision (Zonenplan und Bau- und Zonenreglement) geschaffen, um die gewünschte Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen.

Die Ortsplanungsrevision ist für die Gemeinde Schwarzenberg von wegweisender Bedeutung. So laden wir Sie ein, an der Gemeindeversammlung vom Mittwoch, 6. Juli 2022, 19.30 Uhr in der Mehrzweckhalle teilzunehmen und mitzuentscheiden. Falls an diesem Abend die Gemeindeversammlung aus zeitlichen Gründen abgebrochen werden muss, wird sie am folgenden Abend, Donnerstag, 7. Juli 2022, um 19.30 Uhr weitergeführt. Der Gemeinderat freut sich auf Ihre Teilnahme.

Gemeinderat Schwarzenberg

2. AKTENAUFLAGE

Die vorliegende Botschaft wird in jede Haushaltung versandt. Die Botschaft sowie die untenstehenden Unterlagen zur Ortsplanungsrevision liegen in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

Unterlagen für die Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung:

- Bau- und Zonenreglement (BZR) Schwarzenberg
- Zonenplan Schwarzenberg Landschaft 1:10'000
- Zonenplan Schwarzenberg Siedlung 1:5'000
- Gefahrenzonenplan 1:5'000

Weitere Unterlagen:

- Änderungsexemplar Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 2. Dezember 2021
- Raumplanungsbericht Ortsplanung Schwarzenberg
- Siedlungsleitbild vom 12. Dezember 2013
- Vermassungspläne Gewässerraum Gesamt, Ausschnitt Lifelen und Ausschnitt Eigenthal vom 2. Dezember 2021
- Erschliessungsrichtplan: Teil öffentliche Fusswege (gemäss § 1 WegG) Eigenthal vom 14. Dezember 2011
- Erschliessungsrichtplan: Teil öffentliche Fusswege (gemäss § 1 WegG) Dorf + Lifelen vom 14. Dezember 2011
- Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 25. Mai 2021
- Nachtrag zum Vorprüfungsbericht vom 25. Mai 2021 (Naturschutzzonen) vom 15. November 2021
- Gemeinde Schwarzenberg; Erläuterungen der Einwohnerkapazitätsberechnung des Zonenplans und der Anwendung des kantonalen Richtplans auf Grundlage des Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tools (LUBAT) vom 7. Mai 2021
- Stellungnahmen zu den Mitwirkungsbeiträgen vom 2. Dezember 2021
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV; Teilzonenplan Gewässerraum Schwarzenberg, vom 31. August 2021
- Stellungnahme im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens, Teilrevision Gewässerraum vom 16. Juni 2020
- Kantonaler Vorprüfungsbericht Gewässerraum vom 4. Januar 2021
- Stellungnahmen zu den Mitwirkungsbeiträgen Gewässerraum vom 2. Dezember 2021
- Gemeinde Schwarzenberg Vorabklärung Bestimmungen Dorfkernzonen, Dienstelle Raum und Wirtschaft Kanton Luzern vom 17. März 2020
- Pläne Auswertung Überbauungsziffer Ortsteil Schwarzenberg/ Lifelen und Ortsteil Eigenthal vom 06. März 2019
- Pläne Höchster Gebäudepunkt Ortsteil Schwarzenberg/ Lifelen und Ortsteil Eigenthal vom 09. März 2019
- Lubat- und Rückzonungsanalyse, Stellungnahme zu den Vorschlägen Auszonungen, Gemeinde Schwarzenberg, Bericht vom 09. Januar 2019

- Lubat- und Rückzonungsanalyse, Stellungnahme zu den Vorschlägen Auszonungen, Gemeinde Schwarzenberg, Pläne Dorf, Lifelen und Eigenthal vom 09. Januar 2019
- Gemeinde Schwarzenberg Rückzonungsstrategie, Stellungnahme Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen; Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Luzern vom 05. Dezember 2019

Nicht gütlich erledigte Einsprachen:

- Amgwerd Christian vom 14. Februar 2022
- Barmettler Philipp vom 15. Februar 2022
- Meinecke-Heinze Franziska und Lars vom 15. Februar 2022
- MYS3 REALITY GmbH vom 14. Februar 2022
- Tyle Holding AG vom 8. Februar 2022
- Zurkirchen Marianne und Beat vom 15. Februar 2022 (zwei Einsprachen)
- Hofer Patrik und Forstwirtschaftliche Familienstiftung von Moos vom 15. Februar 2022
- Roth Bachmann Martina und Christof, Baumeler-Röösli Cornelia und Baumeler Roger, Bucher-Fischer Vera, Röösli Mathilde und Leo, Röösli Daniela und Jonas, Notter-Odoni Severine und Notter Lucas vom 15. Februar 2022
- BirdLife Luzern, Pro Natura Luzern, WWF Luzern vom 15. Februar 2022
- Lötscher Josef vom 10. Februar 2022
- Renggli Ursula und Beat vom 14. Februar 2022
- Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise UPC GmbH und Salt Mobile SA vom 3. Februar 2022

3. ORIENTIERUNG ÜBER DAS PLANUNGSVERFAHREN

3.1 PROJEKTORGANISATION

Die Ortsplanungsrevision wurde durch die Bau- und Planungskommission (Erarbeitung/ Vorbereitung durch Kerngruppe*) mit folgenden Mitgliedern sowie Ortsplanern erarbeitet:

- Marcel Gigon, Gemeindepräsident*
- Peter Zurkirchen, Gemeinderat Ressort Bau + Umwelt* [1]
- Nik Fuchs*
- Werner Stadelmann*
- Daniel Bucher
- Raphael Burri
- Judith Bühler
- Christoph Fluder
- Josef Hodel
- Ruedi Müller / ab 2021 Joachim Dufner
- Beat Renggli
- Hans Ziegler

Ortsplaner ZEITRAUM Planungen:

- Daniel Kaufmann (Projektleiter)*
- Juana Helfenstein*

[1] Im Ausstand bei Beratungen zur Ortsplanung / Rückzonungsflächen

3.2 ZEITLICHER ABLAUF

3.2.1 PLANUNGSSCHRITTE ORTSPLANUNG

1	Der Gemeinderat und die Bau- und Planungskommission erarbeiteten das Siedlungsleitbild der Gemeinde Schwarzenberg. Das Siedlungsleitbild wurde am 12. Dezember 2013 vom Gemeinderat verabschiedet.	2013
2	Die Bau- und Planungskommission Schwarzenberg erarbeitete die neuen Bestimmungen für das BZR, den neuen Zonenplan und den Teilzonenplan Gewässerraum.	2019 -2020
3	Der Gemeinderat verabschiedete die Ortsplanungsrevision für die kantonale Vorprüfung und zur Mitwirkung durch die Bevölkerung.	2. Juli 2020
4a	Kantonale Vorprüfung	Oktober 2020 bis Mai 2021
4b	Mitwirkungsverfahren	1. Oktober bis 15. Dezember 2020
5a	Vorprüfungsbericht Kanton / Mitwirkungen Bevölkerung	Mai 2021
5b	Überarbeitung der Planungsinstrumente aufgrund der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung	Mai bis Dezember 2021
6	Öffentliche Auflage	17. Januar bis 15. Februar 2022
7	Einspracheverhandlungen	März bis April 2022

3.2.1 WEITERE PLANUNGSSCHRITTE

8	Beschluss Gemeindeversammlung	6. Juli und ggf. 7. Juli 2022
9	Genehmigung durch den Regierungsrat	Ende 2022/ Anfangs 2023

3.2.2 PLANUNGSSCHRITTE RÜCKZONUNG

1	Information des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements, dass die Gemeinde Schwarzenberg als Rückzonungsgemeinde kategorisiert wurde	11. Juni 2018
2	Gespräch zwischen Gemeinde Schwarzenberg, Ortsplaner und Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi)	12. September 2018
3	Stellungnahme der Gemeinde Schwarzenberg zu den vom Kanton vorgeschlagenen Rückzonungsflächen	9. Januar 2019
4	Zweites Gespräch zwischen der Gemeinde Schwarzenberg, Ortsplaner und Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi)	22. August 2019
5	Zustellung des finalisierten überarbeiteten Beurteilungsberichtes des Kantons	5. Dezember 2019
6	Informationsschreiben betroffene Grundeigentümer durch die Gemeinde	28. Januar 2020
7	Information durch Regierungsrat an Pressekonferenz	30. Januar 2020
8	Orientierungsveranstaltung für betroffene Grundeigentümer	12. Februar 2020
9	Zweite Orientierung der Grundeigentümer anlässlich der Gemeindeversammlung	9. September 2020

3.3 KANTONALE VORPRÜFUNG

Mit Schreiben vom 28. September 2020 wurde die Ortsplanungsrevision inkl. Umsetzung der Rückzonungsstrategie zur Vorprüfung an das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern eingereicht. Am 25. Mai 2021 wurde der abschliessende Vorprüfungsbericht der Gemeinde zugestellt. Der kantonale Vorprüfungsbericht kommt zum Schluss, dass die im Entwurf vorliegende Ortsplanungsrevision gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht und zweckmässig beurteilt werden kann. Anpassungen aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichtes sind dem Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision zu entnehmen.

3.4 MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG

Die Ortsplanungsrevision lag vom 1. Oktober bis 15. Dezember 2020 zur Mitwirkung auf. Mit der Mitwirkung erhielten alle interessierten Personen, Organisationen und Behörden der betroffenen Gebiete die Gelegenheit, sich mit den Planungsentwürfen zu befassen und Anregungen, Bemerkungen oder Korrekturvorschläge einzubringen.

Insgesamt sind bei der Gemeinde 34 Eingaben zur öffentlichen Mitwirkung eingegangen.

3.5 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Schwarzenberg wurde vom 17. Januar bis 15. Februar 2022 öffentlich aufgelegt. Der Gemeinderat orientierte die Bevölkerung über das Auflageverfahren mit einem Infoblatt an alle Haushaltungen und auswärtige Grundeigentümerinnen und -eigentümer. Ausserdem wurde die öffentliche Auflage im Luzerner Kantonsblatt Nr. 2 vom 15. Januar 2022 publiziert.

Im Bericht wurde die Ortsplanungsrevision der Gemeinde im Detail erläutert. Während des Auflageverfahrens wurden 25 Einsprachen eingereicht.

3.6 EINSPRACHEVERHANDLUNGEN

Im Verlauf von März bis April 2022 wurden mit den Einsprechenden gestützt auf § 62 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG die Einspracheverhandlungen durchgeführt und versucht, die Einsprachen gütlich zu erledigen.

Die 25 Einsprachen werden wie folgt erledigt:
- 12 Einsprachen wurden zurückgezogen
- 13 Einsprachen konnten nicht gütlich erledigt werden

Über die nicht gütlich erledigten Einsprachen hat die Gemeindeversammlung zu befinden.

3.7 UNWESENTLICHE ÄNDERUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

Anlässlich der Einspracheverhandlungen hat sich gezeigt, dass die nachfolgend beschriebenen unwesentlichen Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) und im Zonenplan sinnvoll sind und zur Rechtssicherheit beitragen. Gestützt auf diese Änderungen konnten Einsprachen gütlich erledigt werden. Die entsprechenden Änderungen werden nachfolgend blau dargestellt.

3.7.1 ANPASSUNG ART. 42 ANTENNENANLAGEN

Aufgrund einer Einspracheverhandlung hat sich gezeigt, dass die nachfolgend beschriebene unwesentliche Änderung vorgenommen werden muss. Das Bundesgericht hat sich zur Zulässigkeit einer Kaskadenordnung bereits mehrfach geäussert. Zur vorliegend in Frage stehenden Regelung hat es im Fall der Gemeinde Hinwil bereits entschieden, dass sich eine Kaskadenordnung auf visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen zu beschränken hat (vgl. Urteil lC_Sl/2012 vom 21. Mai 2012, E. 5.5).

Die Gemeinden dürfen nur die ideellen Immissionen von Antennen regeln; die Strahlung wird abschliessend vom Umweltrecht (NISV) geregelt. Das öffentliche Interesse an der Verhinderung ideeller Immissionen ist laut Bundesgericht bei unsichtbaren Antennen derart gering, dass die Beschränkung der Standortwahl unverhältnismässig wird.

Art. 42 Antennenanlagen

1 Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:
   a. Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde Schwarzenberg mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
   b. Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen.
   c. Die Behörden prüfen den Standort und können alternative Standorte vorschlagen.

2 Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität, 4 = tiefste Priorität):
   ~~1. Klärung, ob ein Standort innerhalb der Bauzone wesentlich vorteilhafter ist, wenn auch ein Standort ausserhalb der Bauzone möglich ist.~~
   1. Arbeitszonen
   2. Zonen für öffentliche Zwecke ohne Schulanlagen und Heime
   3. Dorfkernzonen
   4. Wohnzonen

Der Standort einer Antenne in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt.

3 (…)

4 (…)

5 (…)

3.7.2 ANPASSUNG ZONENPLAN « GEBIETE MIT SPEZIALVORSCHRIFTEN»

Aufgrund einer Einspracheverhandlung zeigte sich, dass die nachfolgend beschriebene unwesentliche Änderung sinnvoll und zweckmässig ist.

Die Parzellen Nr. 1062 sowie 136 werden aus der überlagernden Zone «Gebiete mit Spezialvorschriften» entlassen. Die Gemeinde erachtet die sich im Westen befindende Überbauung als eigenständige Einheit, in welche die genannten Parzellen durch bauliche Gegebenheiten nicht gehören. Es gelten neu die Vorschriften zur Wohnzone B gemäss Artikel 7 Bau- und Zonenreglement.

Gestützt auf diese Änderung wurde diese Einsprache zurückgezogen.



Abb. links: Ausschnitt Zonenplan öffentliche Auflage, rechts: Zonenplan mit unwesentlicher Anpassung (blau)

3.7.3 ANPASSUNG ART. 50 NACHHALTIGKEIT

Wegen einer Einsprache hat sich gezeigt, dass aufgrund neuer Erkenntnisse die nachfolgend beschriebene unwesentliche Änderung vorgenommen werden muss. Infolge der Einsprache zum Art. Nachhaltigkeit wurde Kontakt zum Rechtsdienst des Kantons aufgenommen. Gemäss Rücksprache widerspricht Art. 50 Abs. 3 der 2 Satz «*Fertigbauten (Haupt- und Nebenbauten) sind nur zulässig, wenn sie in der Schweiz produziert sind.»* dem übergeordneten Verfassungs- und Gesetzesrecht und ist in vorliegender Form nicht genehmigungsfähig. Folglich wird dieser Satz ersatzlos gestrichen.

Art. 50 Nachhaltigkeit

1 Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie wirtschaftlich genutzt werden können.

2 Bei Erneuerung von bestehenden Bauten und bei Neubauten soll geprüft werden, ob sie an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden können.

3 Die Graue Energie ist soweit möglich zu minimieren (Optimierung Transportwege, Verwendung von Recyclingbeton etc.). ~~Fertigbauten (Haupt- und Nebenbauten) sind nur zulässig, wenn sie in der Schweiz produziert sind.~~

3.7.4 ANPASSUNG ANHANG 2, GRÜNZONEN

Aufgrund einer Einspracheverhandlung zeigte sich, dass die nachfolgend beschriebene unwesentliche Änderung sinnvoll und zweckmässig ist.

Die Grünzone C befindet sich angrenzend an die Kurzone Würzenrain. Die Gemeinde erachtet die Ergänzung der Grünzone C mit «Kleintieranlagen inkl. zugehörige Anlagen und Einrichtungen» infolge der Einspracheverhandlung als richtig. Die Ergänzung soll u. a. zur Belebung der Kurzone beitragen.

Gestützt auf diese Änderung wurde diese Einsprache zurückgezogen.

ANHANG 2: GRÜNZONEN

Nummer	Zweck/ Nutzung
A	Freihaltung von Waldrändern im Siedlungsgebiet
B	Freihaltung im Siedlungsgebiet
C	Garten (u.a. als Spielfläche), Kleintieranlagen inkl. zugehörige Anlagen und Einrichtungen

4. INHALTE DER ORTSPLANUNGSREVISION

4.1 AUSGANGSLAGE

Basierend auf dem erarbeiteten Siedlungsleitbild vom 12. Dezember 2013 hat der Gemeinderat mit Unterstützung der Bau- und Planungskommission die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Schwarzenberg ausgearbeitet. Dies erfolgte auch wegen des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes mit der Einführung der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und dem damit verbundenen Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ). Zusätzlich wurde die Rückzonungsstrategie des Kantons in den vorliegenden Planungsinstrumenten umgesetzt. Weitere wichtige übergeordnete Vorgaben sind die Ausscheidung der Gewässerräume und Verkehrszonen.

Wesentliche Elemente der Ortsplanungsrevision

- Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) / aktuelles Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Umsetzung Rückzonungsstrategie Kanton Luzern
- Umgang mit Gestaltungsplänen
- Ausscheidung Gewässerräume

4.2 ZIELSETZUNG

Mit der revidierten Ortsplanung wird festgelegt, wie sich unsere Gemeinde in den nächsten 15 Jahren weiterentwickeln soll und darf. Dabei wird eine Gemeinde mit viel Lebensqualität für heutige und künftige Generationen angestrebt. Schwarzenberg soll auch in Zukunft als Wohn-, Lebens- und Arbeitsraum attraktiv sein.

Auf der Grundlage folgender Motive und Absichten wurde die Ortsplanung revidiert:

- Schwarzenberg entwickelt sich nachhaltig und nutzt die vorhandenen Ressourcen gezielt.
- Schwarzenberg strebt in allen Bereichen (Wohnen, Arbeiten, Dorfzentrum, Landschaft, Verkehr) eine qualitativ hochwertige Entwicklung an.
- die Weiterentwicklung der Siedlung konzentriert sich auf die bestehenden Bauzonen (durch die Nutzung des bestehenden Potenzials an bisher ungenutzten Bauzonen).
- Schwarzenberg fördert die Energieeffizienz und die Siedlungsökologie.
- Schwarzenberg stimmt die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, den Schutz der Natur- und Landschaftswerte sowie die Ansprüche an ein attraktives Naherholungsgebiet aufeinander ab.
- Die drei Ortsteile Dorf, Lifelen und Eigenthal entwickeln sich individuell, ihren Stärken entsprechend, weiter.

4.3 ORTSPLANUNG AUF ÜBERGEORDNETE VORGABEN ABGESTIMMT

Bundesgesetz über die Raumplanung

Die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) hat eine effektivere Steuerung der Siedlungsentwicklung zum Ziel. Die Kantone sollen über ihre Richtplanung dafür sorgen, dass Siedlungen kompakt gehalten, nach innen entwickelt und in ihrer Ausdehnung begrenzt werden.

Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan vom 17. November 2009 wurde am 26. Mai 2015 teilrevidiert und am 22. Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt. Zentrale Änderungen/ Ergänzungen sind in den Kapiteln «R6 Tourismus, Freizeit und Erholung», «S6 Entwicklungsschwerpunkte und Arbeitsplatzgebiete», «S7 Strategische Arbeitsgebiete» und «L5 Bauen ausserhalb der Bauzone» enthalten.

Die Strategie der Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur zielt darauf ab, die bestehenden Stärken und Vorzüge auszuschöpfen und die kantonale Entwicklung durch eine räumliche Schwerpunktsetzung zu stärken.

Die Gemeinde Schwarzenberg befindet sich im «Raum Luzern Landschaft». Insgesamt soll sich der «Raum Luzern Landschaft» unter Beachtung seiner landschaftlichen Qualitäten nachhaltig und sorgsam weiterentwickeln. Mit der Ortsplanungsrevision werden die Vorgaben des Kantons zur räumlichen Entwicklung erfüllt.

Neues Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern (PBG)

Das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern änderte sich mit der Revision 2014 grundlegend. Mit der Harmonisierung der Begriffsdefinition gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden folgende Begriffsdefinitionen übernommen:

- Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ). Die ÜZ begrenzt den ‚Fussabdruck' der einzelnen Bauten auf einem Grundstück. Sie kann für Zonen, Nutzungen und Gebäude sowie innerhalb einer Zone differenziert nach Gesamthöhe festgelegt werden. Künftig wird eine Baute durch die ÜZ (als Fussabdruck), die Höhenmasse und die in § 122 Planungs- und Baugesetz PBG festgelegten ordentlichen Grenzabstände begrenzt.
- Neu verzichtet das PBG auf die Definition der Geschosse wie bisher. Die zulässigen Gebäudehöhen und damit realisierbaren Geschosse werden nun über die maximale Gesamthöhe und der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe bestimmt. Anstelle von Gesamthöhen werden in speziellen Zonen (z.B. Dorfkernzonen) maximale Höhenkoten definiert.

Die geänderten kantonalen Vorgaben werden mit der Ortsplanungsrevision umgesetzt.

Die Überbauungsziffer

Der Kanton Luzern legte mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes neu die Überbauungsziffer als massgebende Ziffer fest. Neu werden die zulässigen maximalen und minimalen Nutzungen in den Bauzonen über die Überbauungsziffern und die Grünflächenziffern festgelegt.

Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

- Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Balkone, Vordächer und Vorsprünge, die mehr als 1.50 m vorspringen und / oder über 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge sind, zählen zur Überbauungsziffer.
- Als anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

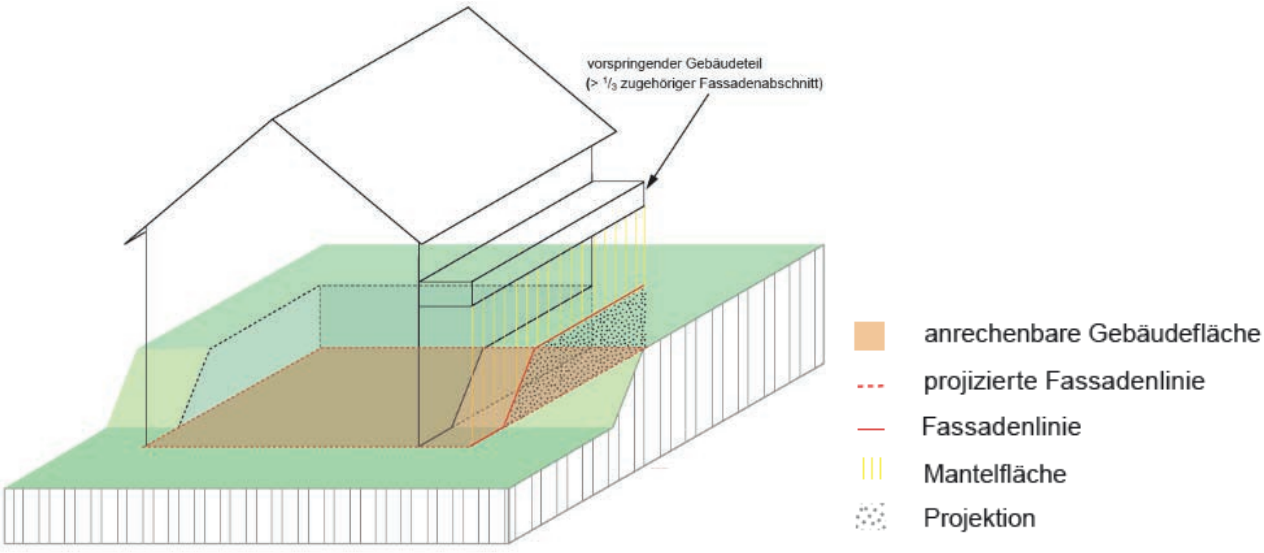


Bild: Überbauungsziffer; Quelle: Erläuterungsskizzen des Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartementes vom 1. Mai 2014

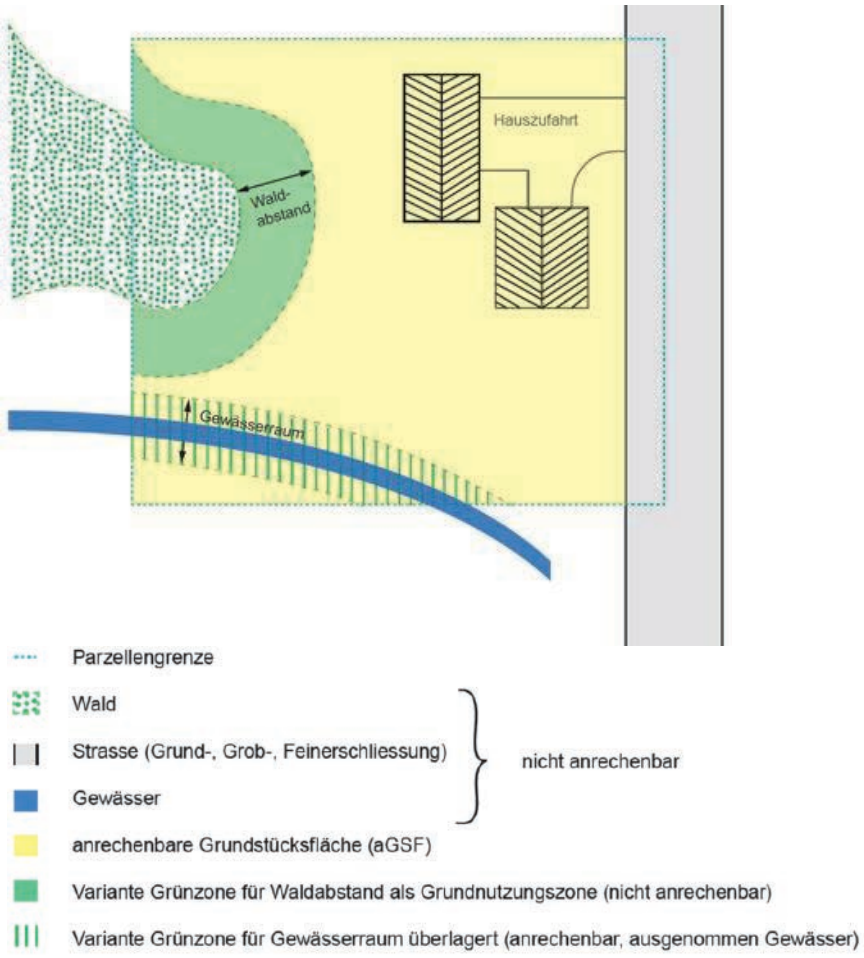
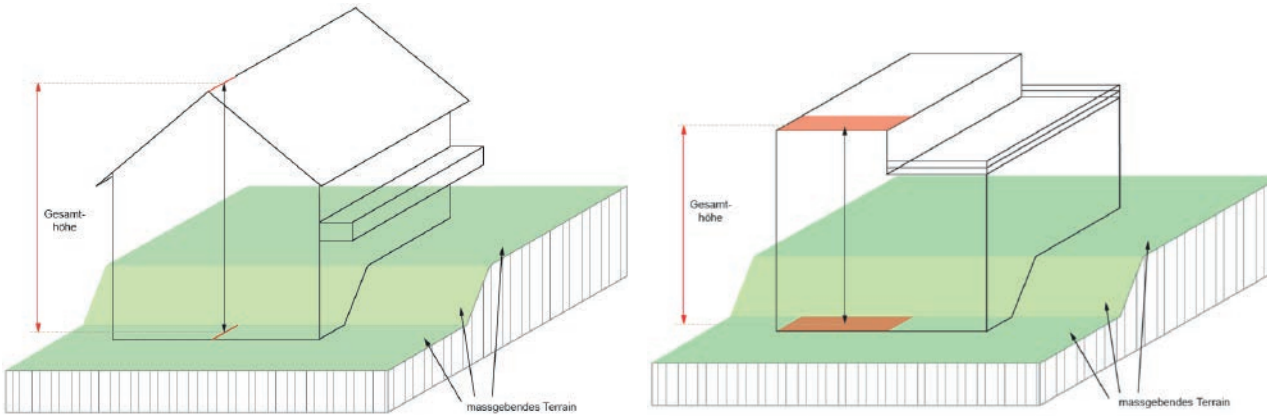


Bild: Überbauungsziffer; Quelle: Erläuterungsskizzen des Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartementes vom 1. Mai 2014

Die Gesamthöhe

Die Gesamthöhe wird vom höchsten Punkt der Dachkonstruktion zu dem darunterliegenden lotrechten Punkt auf dem massgebenden Terrain gemessen.

- Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.



Bilder: Gesamthöhe; Quelle: Erläuterungsskizzen des Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartementes vom 1. Mai 2014

Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes

Gemäss revidiertem PBG ist für jede Bauzone eine Gesamthöhe zu definieren, anhand derer sich künftig der Grenzabstand bemisst (§ 122 PBG). Die Gesamthöhe stellt den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden (=gewachsenen) Terrain dar (§ 139 Abs. 1 und 2 PBG). Auf diese Gesamthöhe sind jedoch nochmals bis zu 0.50 m zuzurechnen, da gemäss § 34 PBV die Oberkante der Dachfläche noch maximal 0.50 m über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen darf. Anstelle von Gesamthöhen können im BZR auch maximale Höhenkoten definiert werden, was insbesondere bei speziellen Wohn- oder Mischzonen erfolgt. In der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes in der Dorfkernzone A und B sowie in der überlagernden Zone «Gebiete mit Spezialvorschriften» festgelegt.

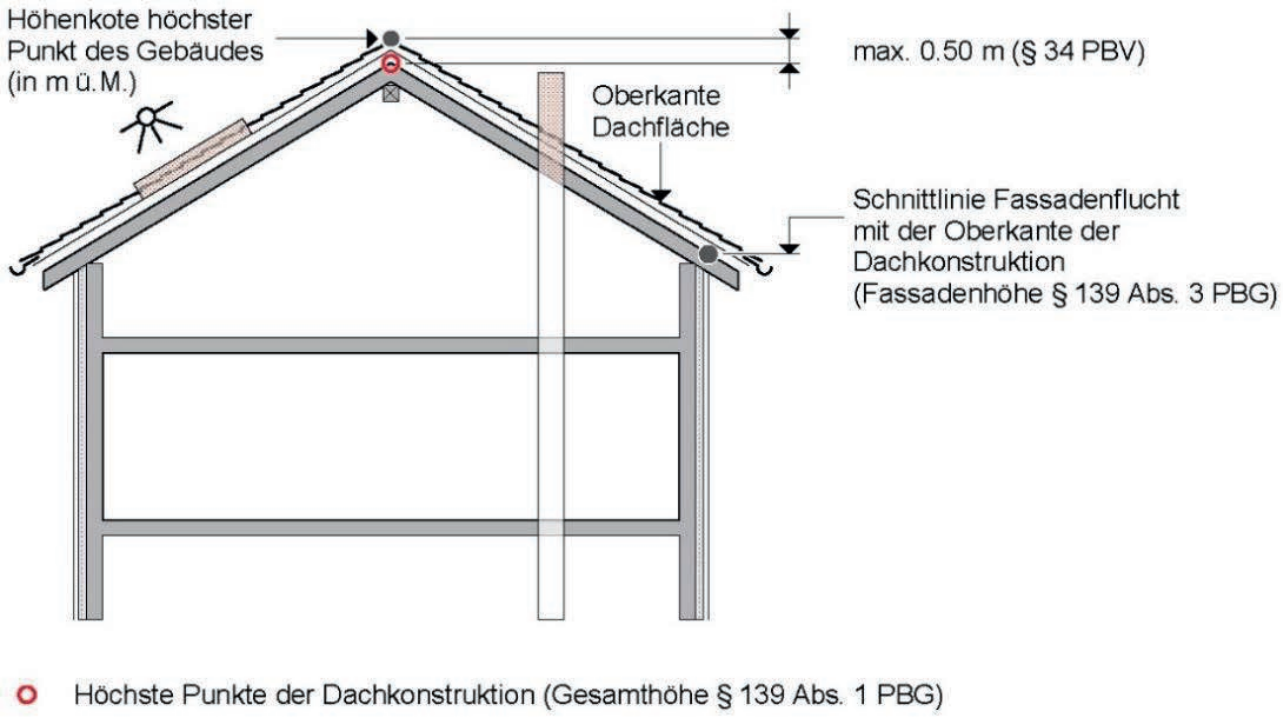


Bild: Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes (in m ü. M.)

4.4 SIEDLUNGSLEITBILD

Die Überarbeitung der Ortsplanung begann bereits im Jahre 2013 mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes. Am 12. Dezember 2013 wurde dieses vom Gemeinderat genehmigt. Dieses Planungsinstrument diente als Grundlage für die Ortsplanungsrevision.

Das Siedlungsleitbild der Gemeinde Schwarzenberg befasst sich mit den Themen Bevölkerungsentwicklung, Siedlungslenkung, Wohnen, Arbeitsplatzentwicklung, Dorfzentrum, Verkehr, Tourismus / Naherholung und dem Thema Energie und Siedlungsökologie. Im Siedlungsleitbild werden Strategien aufgezeigt für:

- die nachhaltige Entwicklung der Siedlung nach innen
- die Weiterentwicklung der Siedlung (durch die Nutzung des bestehenden Potenzials an bisher ungenutzten Bauzonen)
- den Standort für die bestehenden Arbeitsplatzgebiete
- die Stärkung des sanften Tourismus und Naherholung
- das Nutzen der Ressourcen vor Ort
- die Stärkung des Ortsbildcharakters

Für die drei Ortsteile Dorf, Lifelen und Eigenthal werden unterschiedliche Entwicklungsschwerpunkte im Siedlungsleitbild gesetzt.

- Dorf: Wohnen, Arbeiten und **Leben**
  Die Entwicklung im Sinne von angestrebten Neueinzonungen wird sich auf den Ortsteil Dorf konzentrieren.
- Lifelen: Wohnen, **Arbeiten** und Leben
  Die bestehenden Arbeitsgebiete werden erhalten.
- Eigenthal: Wohnen, **Erholen** und Leben
  Der sanfte Tourismus um das Siedlungsgebiet wird gestärkt. Es wird eine gestalterisch qualitätsvolle Überbauung der bestehenden Bauzonen angestrebt.

4.5 ZONENPLAN

4.5.1 NEUE NOMENKLATUREN

Mit dem neuen kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) kam die Einführung der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Diese erfordert u. a. neue Zonenbezeichnungen. Die neue Zonenbezeichnung orientiert sich, anstelle der bisher üblichen Bezeichnung mittels Anzahl Vollgeschosse, an der zulässigen Dichte. Durch Buchstaben werden die Zonen von der dichtesten Wohnzone W-A zu der lockersten Wohnzone W-B bezeichnet. Ausserdem werden die bisherigen Dorfkernzonen neu in eine Dorfkernzone DK-A und eine Dorfkernzone DK-B aufgeteilt.

4.5.2 VERKEHRSZONE / VERKEHRSFLÄCHE

Heute werden die Verkehrsflächen entweder dem «Übrigen Gebiet A (ÜG-A)» oder bei Erschliessungsstrassen der angrenzenden Bauzone zugeteilt. Das revidierte PBG verlangt nun die Ausscheidung von Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen und Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen. Die Fläche der Verkehrszone zählt nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche und kommt somit bei der Berechnung der Überbauungsziffer nicht zum Tragen. Die im revidierten Zonenplan dargestellten Verkehrszonen und Verkehrsflächen wurden auf Grundlage der kantonalen Richtlinie «Darstellung der Verkehrszonen (§ 52 PBG) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen» vom Januar 2019 ausgeschieden.

4.5.3 DORFKERNZONE A (DK-A) UND DORFKERNZONE B (DK-B)

Die Dorfkernzone A (DK-A) und die Dorfkernzone B (DK-B) unterscheiden sich von den übrigen Zonen, indem sie nicht über die maximale Gesamthöhe definiert werden, sondern mittels einer Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird die Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes im Anhang des BZR festgehalten und nicht direkt auf dem Zonenplan. Eine detaillierte Erläuterung zur Höhenbemessung befindet sich im Kapitel 4.3. Gemäss revidiertem PBG wird anhand der maximalen Gesamthöhe der künftige Grenzabstand bemessen (§ 122 PBG). Weil in den Dorfkernzonen auf die Festlegung der maximalen Gesamthöhe verzichtet wird und sich somit daraus kein Grenzabstand ableiten lässt, wird in den Dorfkernzonen ein minimaler Grenzabstand von 4 m vorgeschrieben. Zudem kann in der Dorfkernzone nur mit einem qualitätssichernden Verfahren, z.B. Wettbewerb, Studienauftrag, begleitetes Verfahren, gebaut werden. Mit diesen Bestimmungen soll der gewünschten Entwicklung im Ortsteil Dorf Rechnung getragen werden.

Diese spezielle Regelung wurde vorgängig mit der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) abgeklärt und für gutgeheissen. Dies mit der Anmerkung, dass die Abgrenzung der Dorfkernzone B im westlichen Bereich zu überprüfen und gegebenenfalls zu verkleinern ist. Die Abgrenzung der Dorfkernzone B im Westen wurde aufgrund der gewünschten Entwicklung des Dorfkerns gemäss Siedlungsleitbild unverändert beibehalten (siehe auch Beilage Gemeinde Schwarzenberg Vorabklärung Bestimmungen Dorfkernzonen, Dienststelle Raum und Wirtschaft Kanton Luzern vom 17. März 2020).

In den Dorfkernzonen A (DK-A) und B (DK-B) sind die ‘Eckpfeiler’ in den Zonenbestimmungen geregelt. Trotzdem sind die Bestimmungen so flexibel, dass auf die zukünftigen Bedürfnisse reagiert werden kann und für den entsprechenden (Bau-) Standort die städtebaulich richtige Lösung gefunden werden kann.

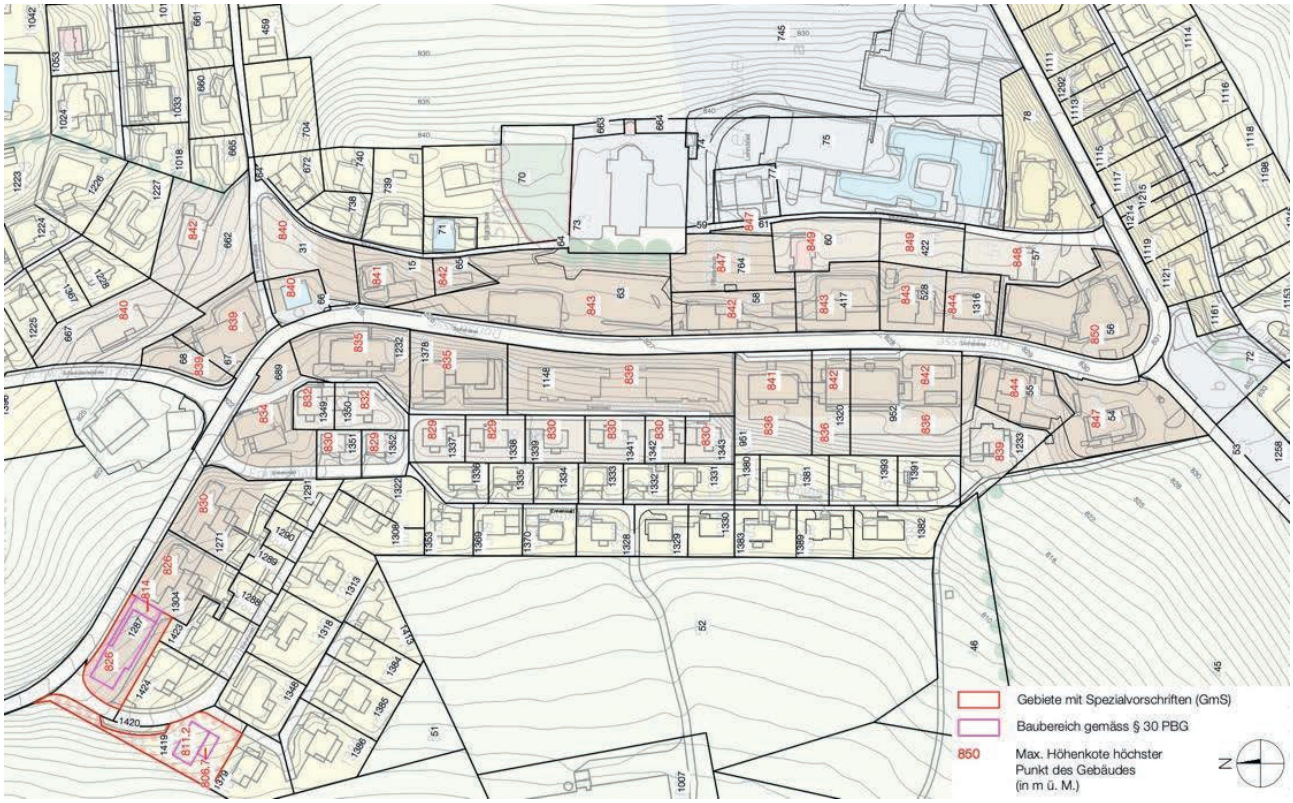


Bild Ausschnitt Anhang revidiertes BZR

4.5.1 GEBIETE MIT SPEZIALVORSCHRIFTEN (GmS)

Die neu geschaffene Zone «Gebiete mit Spezialvorschriften (GmS)» ist eine überlagernde Zone. Sie unterliegt den Bestimmungen der Grundnutzung, jedoch wird abweichend die Überbauungsziffer (anrechenbare Gebäudefläche) durch einen im Zonenplan definierten Baubereich ersetzt und anstelle der Gesamthöhe wird die Höhenbeschränkung mittels Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes bestimmt. Die Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes ist im Anhang des BZR festgehalten und nicht direkt auf dem Zonenplan. Eine detaillierte Erläuterung zu der Höhenbemessung befindet sich im Kapitel 4.3. Für die Baubereiche gelten die Bestimmungen laut § 30 PBG.

Mit der überlagernden Zone «Gebiete mit Spezialvorschriften» kann gezielt auf spezielle bestehende Baustrukturen in Schwarzenberg reagiert werden.

In den nicht vollständig realisierten Gestaltungsplänen werden die (noch) nicht überbauten Baubereiche im Zonenplan gesichert. Somit kann der bestehende Gestaltungsplan aufgehoben werden und es ist keine kostspielige Anpassung des Gestaltungsplans auf die neuen Gesetzesgrundlagen notwendig, damit die Bauten auf den noch nicht überbauten Baubereichen realisiert werden können.

4.5.2 VERZICHT AUF ÜBERLAGERNDE GRÜNZONE B

Mit der überlagernden Grünzone B wurde bisher die Freihaltung von Waldrändern und Bachufern im Siedlungsgebiet sichergestellt. Die überlagernde Grünzone B wurde entlang der gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandlinie ausgeschieden. Danach haben Bauten und Anlagen in der Regel einen Abstand von 20 m zum Waldrand einzuhalten (§ 136 Abs. 2 PBG). Über die Bewilligung von Ausnahmen bis minimal 15 m Waldabstand für Wohn- und Arbeitsräume sowie 10 m für übrige Bauten und Anlagen entscheidet die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Wohnhygiene, der Sicherheit und der Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen (§ 136 Abs 3 PBG). Neu wird auf das Ausscheiden der überlagernden Grünzone B verzichtet. Entlang der Waldfeststellung wird ein 7,5 m breiter Streifen in die Grünzone A überführt. In der Grünzone A sind keine Hochbauten gestattet (ausgenommen Bestand und Ersatz bestehender Bauten im Unterabstand zum Wald). Die Nutzung als Garten, Park oder für landwirtschaftliche Zwecke ist gestattet. Anlagen und Einrichtungen, die diesen Nutzungsbestimmungen entsprechen, sind bewilligungsfähig. Dennoch muss der im PBG definierte Waldabstand eingehalten werden, um weiterhin die Freihaltung von Waldrändern sicherzustellen.

Für detaillierte Informationen zum Zonenplan Siedlung und Landschaft wird auf den ausführlichen Planungsbericht nach Art. 47 RPV verwiesen.

4.6 BAU- UND ZONENREGLEMENT

4.6.1 SYSTEMATIK

Das neue Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Schwarzenberg unterscheidet sich geringfügig vom bisherigen. Die neue Systematik orientiert sich am revidierten PBG, PBV und dem vom Kanton Luzern bereitgestellten Muster-BZR vom Juli 2019. In seiner Struktur entspricht das neue BZR weitestgehend dem verbindlichen Teil des Muster-BZR. Es ist in folgende Abschnitte unterteilt:

- I. Allgemeines
- II. Zonenbestimmungen
- III. Bauvorschriften
- IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen
- Anhänge

4.6.2 WICHTIGSTE INHALTE DES NEUEN BZR

Nebst der Struktur orientiert sich auch der Inhalt des neuen BZR stark am Mindestinhalt des Muster-BZR des Kantons Luzern. Im Einzelnen beinhaltet das neue BZR – nebst verschiedenen redaktionellen und formellen Änderungen im Vergleich zum alten BZR – die folgenden wichtigen neuen Bestimmungen:

Art. 4 Qualitätssichernde Verfahren

Verschiedene BZR-Bestimmungen verlangen ein qualitätssicherndes Verfahren. Dieser Artikel regelt, welche Anforderungen an ein qualitätssicherndes Verfahren gestellt werden. Es liegt in der Kompetenz des Gemeinderates, in welchem Umfang ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden muss. Dies kann eine einfache Studie (kleinere Projekte) sein oder aber auch zu einem Wettbewerbsverfahren für grössere, ortsbaulich wichtige Projekte oder einem begleiteten Verfahren etc. führen.

Art. 6 Dorfkernzonen A und B

Die bisherigen Dorfkernzonen werden neu definiert. Die Dorfkernzone A definiert den engeren Dorfkern und die Dorfkernzone B den äusseren. In der Dorfkernzone A und B wird die Höhenregelung durch eine im Anhang des BZR festgelegte Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes geregelt. Zudem wird eine maximale Überbauungsziffer von 0.30 festgelegt. Die Dorfkernzonen A und B unterscheiden sich darin, dass in der Dorfkernzone A eine maximale Gebäudelänge von 30 m und in der Dorfkernzone B eine maximale Gebäudelänge von 25 m erlaubt ist. Zwecks Qualitätssicherung darf in der Dorfkernzone A und B gemäss Absatz 3 nur aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens gebaut werden. Laut Absatz 4 kann der Gemeinderat wegen eines qualitätssichernden Verfahrens im Einzelfall abweichende Zonenbestimmungen bewilligen.

Art. 7
Wohnzonen A und B

Die Wohnzonen A und B dienen der Weiterentwicklung der Wohngebiete. Die in den Wohnzonen zulässige Nutzung nach Abs. 1 entspricht der Formulierung nach Muster-BZR. Die Wohnzonen A und B unterscheiden sich ausschliesslich bezüglich ihrer Höhenbeschränkung. Abs. 2 bestimmt die baupolizeilichen Masse. Festgelegt werden die max. Gesamthöhe, die max. traufseitige Fassadenhöhe, eine max. Überbauungsziffer, eine mind. Überbauungsziffer sowie eine max. Gebäudelänge. Klein- und Anbauten wie zum Beispiel Garagen und Carports werden bei der Überbauungsziffer mitgerechnet. Um den Bau von Kleinbauten zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohnfläche verloren geht, wird für sie eine separate Überbauungsziffer geschaffen. Klein- und Anbauten (gemäss §112a Abs. 2 Bst. c und d PBG) dürfen nur Nebennutzflächen enthalten und damit nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen (Garage, Gartenhaus und ähnliches). Die ÜZ für Klein- und Anbauten in den Wohnzonen beträgt 0.06 der anrechenbaren Grundstücksfläche, mindestens jedoch 30 m2 anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle. Mit den mind. 30 m2 anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle wird auch für flächenmässig kleinere Parzellen das Erstellen von der Masse einer Doppelgarage ermöglicht. Zudem gibt es eine Regelung zur Dachneigung und in bezeichneten Gebieten im Anhang des BZR werden Vorschriften bezüglich der Firstrichtung getätigt.

Kleinere Parzellen sollen ebenfalls mit einem Wohngebäude gut überbaubar sein. Deshalb gilt für Parzellen bis 500 m2 eine zulässige anrechenbare Gebäudefläche von 110 m2. Um missbräuchliche Nutzungsübertragungen zu verhindern, wird dies ausgeschlossen. Insbesondere werden mit dieser Regelung auch Doppel- und Reihenhäuser ermöglicht.

Art. 8
Gebiete mit Spezialvorschriften

Die überlagernde Zone «Gebiete mit Spezialvorschriften» ist eine neu geschaffene Zone, sie ist einer anderen Bauzone überlagert. Sie dient der Sicherung des bestehenden Bauvolumens sowie eines durch einen Gestaltungsplan vorgesehenen Bauvolumens, dass nach Aufhebung der Gestaltungspläne aufrechterhalten wird. In der Zone «Gebiete mit Spezialvorschriften» gelten die Bestimmungen der Grundnutzung, jedoch wird anstelle einer Überbauungsziffer die maximale anrechenbare Gebäudefläche durch einen im Zonenplan definierten Baubereich definiert. Zudem wird anstelle einer Gesamthöhe eine Höhenbeschränkung in Form einer Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes im Anhang des BZR definiert.

Art. 35
Terrainveränderungen, Stützmauern

Für Terrainveränderungen wie Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen ergibt sich die Baubewilligungspflicht abschliessend aus dem kantonalen Recht: Ausserhalb der Bauzone sind Terrainveränderungen generell bewilligungspflichtig. Lediglich Terrainveränderungen innerhalb der Bauzone,

welche eine Höhe von 1.5 Metern ab massgebendem Terrain und eine Kubatur von 150 m3 nicht überschreiten, sind von der Bewilligungspflicht ausgenommen (§ 54 Abs. 2 Bst. i PBV). Der Artikel «Terrainveränderungen, Stützmauern» hält als Grundsatz fest, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum zu beschränken sind (Abs. 1). Aus Gründen des Ortsbildschutzes reduziert sich bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m die zulässige Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung. Von dieser Regelung ausgenommen sind Zufahrten zu Einstellhallen bis zu einer Breite von max. 6.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m sowie Hauszugänge bis zu einer Breite von max. 3.0 m. Absatz 4 regelt den Umgang mit Stützkonstruktionen, Einfriedungen und Mauern. Im Unterschied zum bisherigen BZR dürfen neu Stützkonstruktionen, Einfriedungen und Mauern gemessen ab massgebendem oder tiefergelegtem Terrain max. 2.0 m hoch sein.

Für detaillierte Informationen zum Bau- und Zonenreglement wird auf den ausführlichen Planungsbericht nach Art. 47 RPV verwiesen.

4.7 RÜCKZONUNGEN

4.7.1 AUSGANGSLAGE

Das Schweizer Stimmvolk hat der Änderung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes 2013 mit grosser Mehrheit zugestimmt. Den Befürwortern ging es insbesondere darum, die Zersiedelung einzudämmen und zu grosse Bauzonen zu reduzieren. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Schwarzenberg haben der Änderung des Raumplanungsgesetzes mit 59 % ebenfalls zugestimmt.

4.7.2 ALLGEMEINE INFORMATIONEN BETREFFEND RÜCKZONUNGEN

Gemäss dem Raumplanungsgesetz darf jede Gemeinde über Baulandreserven für den theoretischen Bedarf der nächsten 15 Jahre verfügen, überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Der Kanton Luzern hat zu diesem Zweck das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie den kantonalen Richtplan (KRP) angepasst und mit der kantonalen Rückzonungsstrategie die verbindlichen Grundlagen für die Umsetzung durch die Gemeinden geschaffen. Damit sollen die überdimensionierten Bauzonen bzw. Einwohnerkapazitäten abgebaut und die Zersiedelung in peripheren Orts- und Siedlungsteilen gestoppt werden. Im Kanton Luzern betrifft dieser Entscheid 21 Gemeinden: Insgesamt 67 ha Bauland müssen deshalb in den nun anstehenden Ortsplanungen rückgezont werden. Eine dieser 21 Gemeinden ist die Gemeinde Schwarzenberg.

Mit der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie vollzieht die Gemeinde Schwarzenberg die geforderte Reduktion der überdimensionierten Bauzonen. Die Nutzungsplanung erlangt dadurch Bundesrechtskonformität. Unter bestimmten im Einzelfall zu prüfenden Voraussetzungen wird der raumplanerische Spielraum damit wieder grösser. Dabei ist weiterhin besondere Beachtung den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen und der Schaffung kompakter Siedlungen zu schenken.

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/ Verkauf

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 sogenannte «materielle Enteignung» erfüllt (*siehe auch Merkblatt «Entschädigungen bei Rückzonungen» des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement*).

Auf eine Entschädigungsforderung von Einsprechenden ist im vorliegenden Verfahren nicht einzutreten. Über eine solche Forderung wird nach Einreichung eines entsprechenden Gesuchs des Eigentümers die kantonale Schätzungskommission entscheiden. Folglich wird an der Gemeindeversammlung über solche Anträge nicht abgestimmt.

Ablehnung der Rückzonungen

Kommt eine Gemeinde der Verpflichtung zur Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie nicht nach, trifft der Regierungsrat an ihrer Stelle und auf ihre Kosten die erforderlichen Massnahmen. Falls notwendig, kann der Regierungsrat im äussersten Fall auch einen kantonalen Nutzungsplan erlassen. Die Gemeinde hat dabei nur noch minimale Einflussmöglichkeiten.

Folgende Website des Kantons Luzern beantwortet die wichtigsten Fragen bezüglich der Rückzonungen: https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung.

4.7.3 PROZESS

Am 11. Juni 2018 wurden alle Rückzonungsgemeinden mit einem Schreiben des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes über ihre Situation informiert. In einem bilateralen Gespräch zwischen dem Kanton und den einzelnen Gemeinden wurde über den Umgang mit den potenziellen Rückzonungsflächen sowie das konkrete weitere Vorgehen gesprochen.

Am 12. September 2018 hat dieses Gespräch zwischen der Gemeinde Schwarzenberg, dem Ortsplaner und der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) stattgefunden. Es wurde die kantonale Rückzonungsstrategie erläutert und die vom rawi vorgeschlagenen potenziellen Rückzonungsflächen laut Karte vom 30. Januar 2018 diskutiert. Daraufhin wurde die Gemeinde Schwarzenberg aufgefordert, alle unüberbauten Wohn- und Mischzonen detailliert zu analysieren. Mit einem Schreiben an die Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 09. Januar 2019 hat die Gemeinde Schwarzenberg Stellung zu den vom Kanton vorgeschlagenen potenziellen Rückzonungsflächen genommen.

Am 22. August 2019 wurde ein zweites Gespräch zwischen der Gemeinde Schwarzenberg, dem Ortsplaner und dem Kanton Luzern geführt, an dem die einzelnen Gebiete auf Basis der Karte und der Stellungnahme der Gemeinde Schwarzenberg besprochen wurden.

Der Beurteilungsbericht wurde danach vom Kanton finalisiert und am 5. Dezember 2019 der Gemeinde Schwarzenberg zugestellt. Bei der Finalisierung wurden die Argumente der Gemeinde weitgehend nicht berücksichtigt.

Rein rechnerisch besitzt die Gemeinde Schwarzenberg eine Überkapazität von ca. 5.7 ha Bauzonen. Nachdem der Kanton die Rückzonung aller unbebauten Gebiete hinsichtlich Verhältnis- und Zweckmässigkeit überprüft hat, fordert er aber nur die Rückzonung von ca. 3.9 ha Bauzonen. Diese Flächen sind laut Kanton in eine Nichtbauzone bzw. in eine andere geeignete Zone gemäss der jeweiligen Kategorisierung zuzuweisen und teils noch zu konkretisieren.

Alle betroffenen Grundeigentümer wurden mit Schreiben vom 28. Januar 2020 durch die Gemeinde Schwarzenberg über ihre Rückzonungsflächen informiert. Zudem informierte der Regierungsrat an einer Pressekonferenz vom 30. Januar 2020 über die Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern.

Die Gemeinde Schwarzenberg hat daraufhin am 12. Februar 2020 zusammen mit dem Ortsplaner eine Orientierungsveranstaltung für die betroffenen Grundeigentümer durchgeführt. Die betroffenen Grundeigentümer hatten danach die Möglichkeit, zu der auf ihrem Grundstück vorgesehenen Rückzonung schriftlich Stellung zu nehmen.

4.7.4 KANTONALER VORPRÜFUNGSBERICHT

Die kantonale Vorprüfung hält betreffend Rückzonungen folgendes fest:

Die Gemeinde Schwarzenberg hat gemäss dem kantonalen Richtplan vorgesehenen jährlichen Wachstum von 0,4% bis 2035 überdimensionierte Bauzonen. Der kantonale Richtplan sieht ein Wachstum bis zu 1'850 Einwohner/innen (Ew) vor (massgebend für den Bedarf an Einzonungen). Der Zonenplanentwurf nach der Gesamtrevision weist eine theoretische Einwohnerkapazität von ca. 2’250 Ew für das Jahr 2035 oder eine Überkapazität von ca. 400 Ew auf. Dieses Wachstum findet im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Bauzonen statt, was laut kantonalem Richtplan auch bei einer Rückzonungsgemeinde zulässig ist. Die Vorgaben zur Einwohnerdichte werden somit erfüllt.

Die Gemeinde Schwarzenberg gehört der Gemeindekategorie «L3 Ländliche Gemeinde» an. L3 ländliche Gemeinden liegen ausserhalb der Hauptentwicklungs- und Nebenachsen. Das Siedlungsgebiet (Bauzonen plus Reservezonen) der Gemeinden der Kategorie L3 ist maximal auf die Bauzonen per 2014 plus 4% begrenzt. Die Vorgaben des kantonalen Richtplans sind eingehalten.

Wegen des kantonalen Vorprüfungsberichtes mussten weitere Flächen der Parzelle Nr. 1263 und der Parzelle Nr. 1079 rückgezont werden. Im Bericht zur Gesamtrevision werden die Änderungen aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichtes im Detail erläutert.

4.7.5 GESAMTBILANZ

Rückzonungsflächen Stand kantonale Vorprüfung und Mitwirkung

Total Rückzonungen (Landwirtschaftszone)

Ortsteil	ca. Rückzonungsfläche gemäss Kanton (m^2)	Rückzonungsfläche effektiv (m^2)
Dorf	7’910	4’515
Lifelen	2’030	625
Eigenthal	7’606	7’695
Total	17’546	12’835

Total Rückzonungen mit Konkretisierung (Grünzone oder Landwirtschaftszone)

Ortsteil	ca. Rückzonungsfläche gemäss Kanton (m^2)	Rückzonungsfläche effektiv (m^2)
Dorf	2’853	1’825
Lifelen	4’572	3’179
Eigenthal	14’670	13’375
Total	22’095	18’379

Umzonung in Arbeitszone

Flächen die von der Wohnzone in die Arbeitszone umgezont wurden:

Ortsteil	Parzelle Nr.	Fläche in Arbeitszone (m^2)
Lifelen	1237	280
Lifelen	1009	1’900
Lifelen	142	310
Total		2’490

Rückzonungen wegen kantonaler Vorprüfung

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung mussten weitere Flächen rückgezont werden. Nachfolgend werden diese aufgelistet:

Ortsteil	Parzelle Nr.	Rückzonungsfläche (m^2)
Dorf	1263	1'652
Lifelen	1079	1’400
Total		3’052

Rückzonungen/ Umzonungen nach Mitwirkungsverfahren

Während des Mitwirkungsverfahrens wurden weitere Fläche eruiert, welche zweck- und verhältnismässig rückgezont werden können.

- Die Bauzonenfläche der Parzelle Nr. 673, welche sich am Bauzonenrand befindet und aufgrund Form und Grösse nicht zweckmässig bebaubar wäre, wird in die Landwirtschaftszone rückgezont.
- Die Teilfläche der Parzelle Nr. 982, welche ausschliesslich als Wendeplatz dient, wird der Verkehrszone zugewiesen.

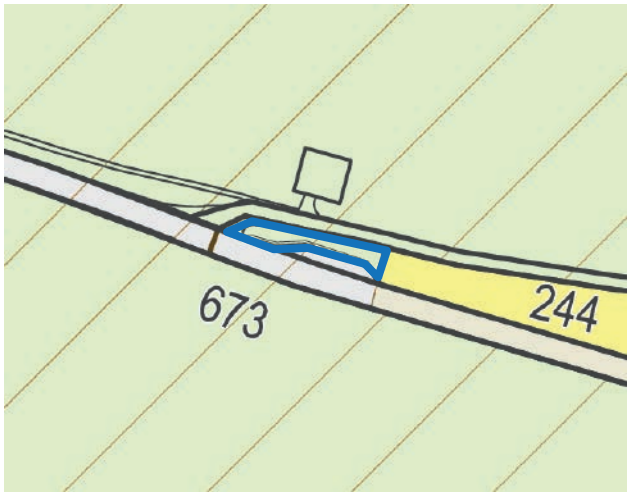


Abb. Ausschnitt Zonenplan inkl. blau eingezeichnete rückgezonte Fläche Parz. 673



Abb. Ausschnitt Zonenplan inkl. blau eingezeichnete umgezonte Fläche Parz. 982

Ortsteil	Parzelle Nr.	Rückzonungs- / Umzonungsfläche (m^2)
Eigenthal	673	69
Eigenthal	982	210
Total		279

Gesamttotal inkl. Anpassungen aufgrund kantonaler Vorprüfung und Mitwirkung

Ortsteil	ca. Rückzonungsfläche gemäss Kanton (m^2)	Rückzonungsfläche effektiv (m^2)
Dorf	10’763	7’992
Lifelen	6’602	7’694
Eigenthal	22’276	21’349
Total	39’641	37’035

Für die Gemeinde Schwarzenberg bedeutet dies ein Gesamttotal von einer Fläche von 3.7 ha, welche in die Landwirtschaftszone, Grünzone oder Arbeitszone und zum Teil Verkehrszone rückgezont / umgezont wurden. Somit werden die überdimensionierten Bauzonen beziehungsweise Einwohnerkapazitäten abgebaut.

Die vom Kanton geforderte Reduktion der Bauzonen werden mit den vorgesehenen Rückzonungsflächen weitestgehend erfüllt. Somit wird eine aus kantonaler Sicht genehmigungsfähige Rückzonung in der Gemeinde Schwarzenberg vorgenommen (siehe auch Vorprüfungsbericht vom 25. Mai 2021, Seite 7).

4.8 GEWÄSSERRÄUME

4.8.1 DIE GESETZLICHEN GRUNDLAGEN

Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) und die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene zugehörige Gewässerschutzverordnung (GSchV) verpflichten die Kantone, u. a. den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist (Art. 36a GSchG). Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Dies ist im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung Schwarzenberg erfolgt. Als Grundlage für die Ausscheidung des Gewässerraumes dienten die Daten der amtlichen Vermessung und die Vorgaben des Kantons zu den Gewässerraumbreiten.

4.8.2 DIE BERECHNUNG DER GEWÄSSERRAUMBREITEN BEI FLIESSGEWÄSSERN

Die Gewässerraumbreite wird nach Art. 41a und 41b GSchV berechnet. Grundlage bilden die Daten über den ökomorphologischen Zustand der Fliessgewässer. Insbesondere ist daraus die natürliche Gerinnesohlenbreite zu ermitteln, aus welcher der Gewässerraum hergeleitet wird. Verbaute und damit kanalisierte Fliessgewässer weisen eine eingeschränkte oder fehlende Breitenvariabilität auf. Die aktuell bestehende Gerinnesohlenbreite ist in dem Fall mit Faktoren, 1,5 bei eingeschränkter Breitenvariabilität, 2,0 bei fehlender Breitenvariabilität, zu korrigieren bzw. zu erweitern. In Biotopen von nationaler Bedeutung, in kantonalen Naturschutzgebieten, in Moorlandschaften von kantonaler Bedeutung, in Wasser- und Zugvogelreservaten von internationaler oder nationaler Bedeutung sowie in Landschaften von nationaler Bedeutung und in kantonalen Landschaftsschutzgebieten mit gewässerbezogenen Schutzzielen erfolgt die Berechnung der Gewässerraumbreite nach der Biodiversitätskurve (siehe Art. 41a Abs. 1 GSchV). Die einzelnen Abschnitte, die sich auf Basis dieser Berechnungen ergeben, sind in ihrer Länge sehr heterogen (m bis km). Die Abschnittsgrenzen fallen normalerweise nicht auf Parzellengrenzen. Daher wurden sie vom Kanton zu sinnvollen Abschnitten zusammengefasst. Kriterien für Abschnittsgrenzen sind beispielsweise Zuflüsse von grösseren Nebengewässern, aber auch Übergänge von bzw. zu Gebieten mit gewässerbezogenen Schutzzielen. Für diese Abschnitte wurden die Einzelresultate der Breitenberechnung der Ökomorphologie längengewichtet gemittelt und auf Meter gerundet.

Der minimale Gewässerraum beträgt 11.0 m. Gemessen wird ab Gewässermitte (Gewässerachse), also 5.5 m auf beiden Seiten. Dies gilt für Gewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite bis zu 2.0 m und erhöht sich entsprechend bei grösseren Gerinnesohlenbreiten und in Schutzgebieten.

Der Gewässerraum ersetzt den bisherigen Gewässerabstand gemäss kantonalem Gewässerschutzgesetz. Dieser wurde bisher ab Oberkante Böschung resp. ab Aussenkante des Rohres bei Eindolungen bemessen und betrug in der Regel 6.0 m. Damit ist der Gewässerraum mehrheitlich kleiner als der bisherige Gewässerabstand. Wo kein Gewässerraum ausgeschieden wird, gilt neu ein Gewässerabstand von 3.0 m ab Gewässergrenze resp. ab Aussenkante des Rohres.

4.8.3 AUSSCHEIDUNG DES GEWÄSSERRAUMS IN DER NUTZUNGSPLANUNG

Ausscheidung des Gewässerraums innerhalb der Bauzone

In der Bauzone wird der Gewässerraum gemäss Art. 15 BZR als überlagerte Grünzone Gewässerraum (Gr-G) ausgeschieden. Es wird grundsätzlich zwischen «dicht überbautem Gebiet» und «nicht dicht überbautem Gebiet» unterschieden. Je nachdem gelten andere Bestimmungen zur Festlegung des Gewässerraums. In Schwarzenberg gibt es keine «dicht bebauten Gebiete» welche von der Ausscheidung der Gewässerräume betroffen sind. Bestehende Bauten innerhalb des Gewässerraums geniessen Bestandesgarantie, sofern sie rechtmässig erstellt worden sind und die Gefahrensituation und die zukünftigen Hochwasserschutzbauten dies erlauben. Der ordentliche Unterhalt bzw. sanfte Renovationen sind gestattet. Die Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone richtet sich nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (§ 178 PBG).

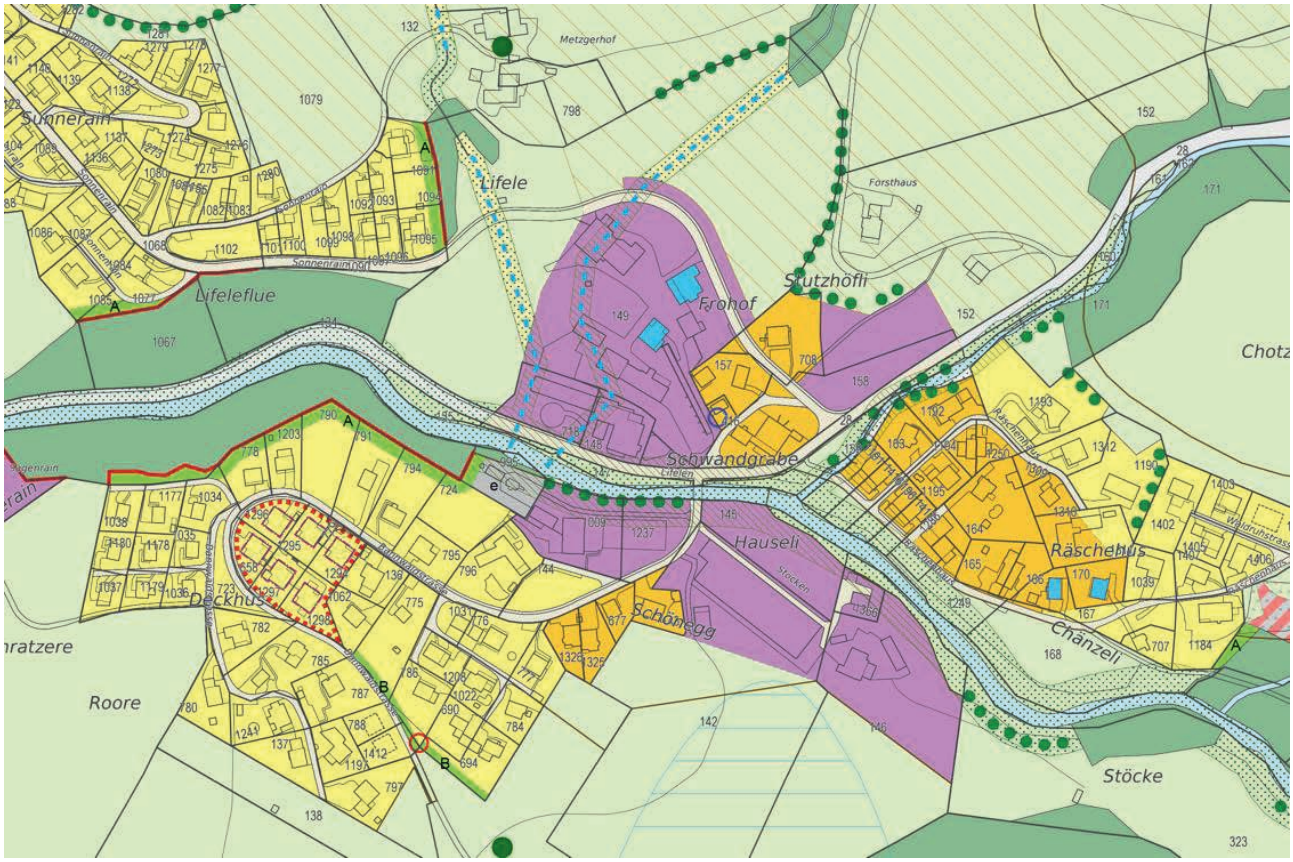


Abb. Ausschnitt Zonenplan inkl. Gewässerraum Ortsteil Lifelen, Gemeinde Schwarzenberg

Ausscheidung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone

In der Nichtbauzone, primär also in der Landwirtschaftszone sowie in der Naturschutzzone, wird gemäss Art. 21 BZR überlagernd eine Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) ausgeschieden. Ausnahmen bilden Gewässer im Wald bzw. fallweise eingedolte Gewässer, Gewässer im Sömmerungsgebiet und sehr kleine Gewässer (sogenannte «Rinnsale»). Im Wald wird grundsätzlich auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet. Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums kann bei eingedolten Gewässern gemäss Art. 41a Abs. 5b GSchV verzichtet werden. Dies jedoch nur, wenn keine überwiegenden Interessen, Hochwasserschutz oder Renaturierung / Offenlegung entgegenstehen.

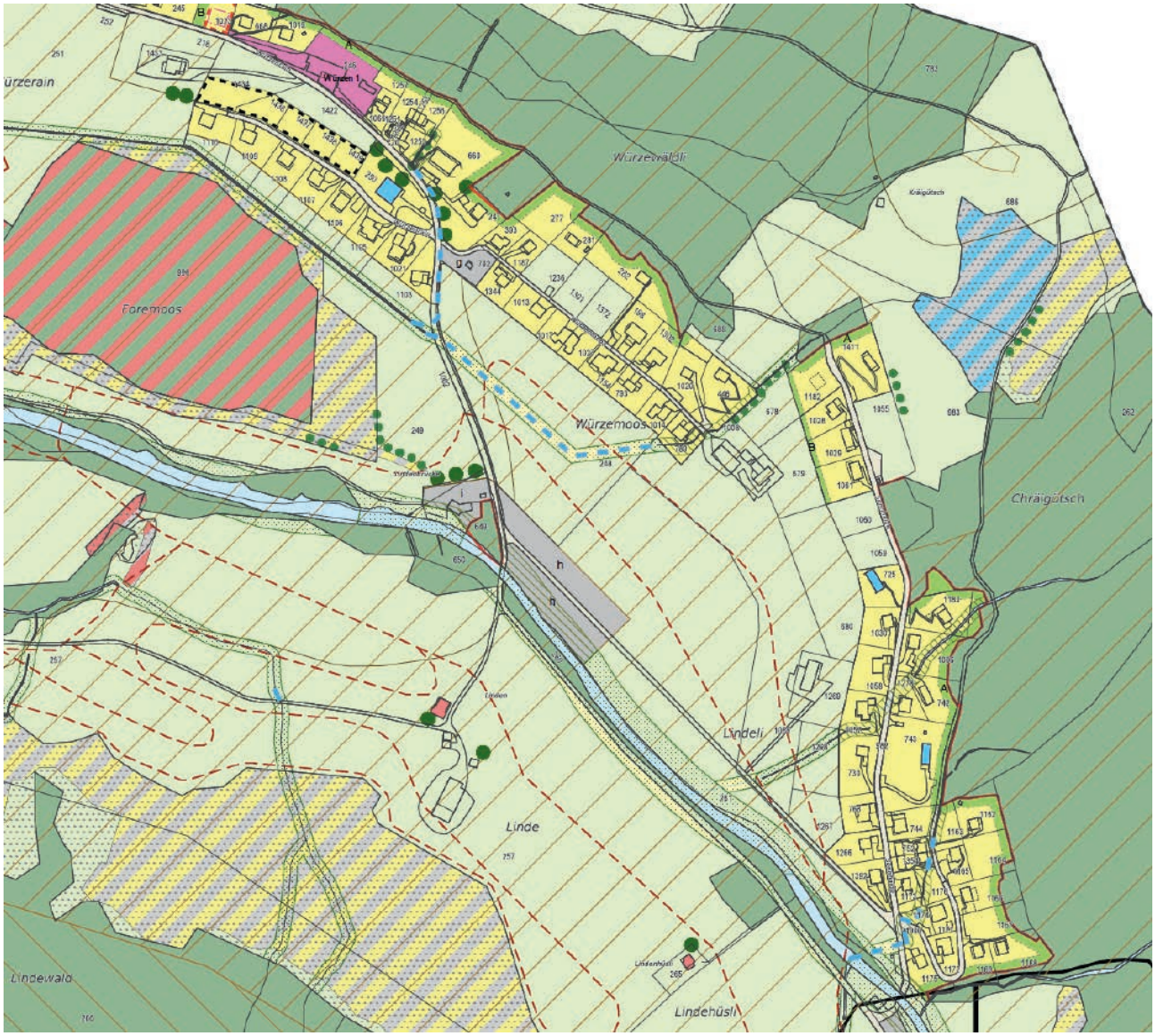


Abb. Ausschnitt Zonenplan inkl. Gewässerraum Ortsteil Eigenthal, Gemeinde Schwarzenberg

4.8.4 BEWIRTSCHAFTUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Innerhalb der Gewässerräume gelten Bewirtschaftungseinschränkungen. Wo für eingedolte Gewässerabschnitte ein Gewässerraum ausgeschieden werden muss, können die Bewirtschaftungseinschränkungen aufgehoben werden. Im Zonenplan sind diese Flächen orientierend als «Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung » gelb dargestellt. Mit der Genehmigung des Zonenplans wird der Regierungsrat die entsprechenden Ausnahmebewilligungen erteilen.

4.8.5 PROZESS

Die Erarbeitung der Gewässerraumausscheidung in der Gemeinde Schwarzenberg wurde parallel zur Erarbeitung der Revision des Zonenplans vorgenommen und vorgängig dem Kanton zur Vorprüfung als Teilrevision zugesandt. Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 6 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand vom 1. September bis 30. September 2021 statt. Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung können dem Planungsbericht «Teilrevision Nutzungsplanung Schwarzenberg: Ausscheidung Gewässerräume» entnommen werden. Die Teilrevision wurde für die öffentliche Auflage in die Gesamtrevision der Ortsplanung integriert. Für eine bessere Übersicht wurden separate Vermassungspläne der Gewässerräume erstellt.

5. STAND DER EINSPRACHEN

Die 25 Einsprachen werden wie folgt erledigt:

- 12 Einsprachen wurden zurückgezogen
- 13 Einsprachen konnten nicht gütlich erledigt werden

Über die nicht gütlich erledigten Einsprachen hat die Gemeindeversammlung zu befinden. Die nicht gütlich erledigten Einsprachen zum Zonenplan sind unter Kapitel A aufgeführt, die nicht gütlich erledigten Einsprachen zum BZR unter Kapitel B. Zum Gefahrenzonenplan sind keine Einsprachen offen.

5.1 ANTRAG REDEZEITBESCHRÄNKUNG

5.1.1 ANTRAG DES GEMEINDERATES

Es wird beantragt eine Redezeitbeschränkung einzuführen. Pro Antrag und Stimmberechtigten maximal 3 Minuten.

5.1.2 BEGRÜNDUNG DES GEMEINDERATES

Damit jeder Stimmbürger die Möglichkeit bekommt, sich zum Antrag zu äussern und um eine effiziente Gemeindeversammlung durchzuführen, wird der Antrag auf Redezeitbeschränkung gestellt.

5.1.3 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

5.1.4 ABSTIMMUNG ÜBER REDEZEITBESCHRÄNKUNG

Es wird beantragt eine Redebeschränkung einzuführen. Pro Antrag und Stimmberechtigten maximal 3 Minuten.

A. BEHANDLUNG DES ZONENPLANS

A1 BEHANDLUNG DER NICHT GÜTLICH ERLEDIGTEN EINSPRACHEN ZUM ZONENPLAN

6. AUSGANGSLAGE UND VORGEHEN

Zur Beschlussfassung liegt der Zonenplan – bestehend aus Zonenplan Siedlung 1:5‘000 und Zonenplan Landschaft 1:10‘000 – vor, wie er öffentlich aufgelegen ist (17.01. bis 15.02.2022), ergänzt mit den unwesentlichen Änderungen gemäss Kapitel 3.7.

Es wird wie folgt vorgegangen:

- Zunächst wird über die nicht gütlich erledigten Einsprachen zum Zonenplan beraten und beschlossen.
- Anschliessend können zum Zonenplan Anträge aus der Versammlung gestellt werden, über die abgestimmt wird.

7. HINWEISE ZUR BEHANDLUNG DER EINSPRACHEN

7.1 NICHTEINTRETEN AUF EINE EINSPRACHE

Erfüllt eine Einsprache die Voraussetzungen für einen Sachentscheid nicht, erfolgt keine materielle Beurteilung der Einsprache. Beispielsweise wenn die vorgebrachten Anliegen nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision sind oder wenn die Berechtigung zur Einsprache (Einsprachelegitimation) fehlt.

Nichteintreten auf eine Einsprache bei z.B. folgenden Einsprachepunkten:

- Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt) zu Lasten der Planungsträgerin.
- Die Einsprache sei gutzuheissen.
- Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
- Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass Herr Muster für den Fall der teilweisen Zuweisung des Grundstücks Nr. xx, GB Schwarzenberg von insgesamt xx m2 zur Landwirtschaftszone unter dem Titel einer materiellen Enteignung von der Gemeinde Schwarzenberg eine Entschädigungszahlung von CHF xx verlangen, wird für den Minderwert und Erschliessungskosten zuzüglich 5% Zins ab der rechtskräftigen Zuteilung des Landes zur Landwirtschaftszone.

7.2 EINTRETEN AUF EINE EINSPRACHE

Erfüllt eine Einsprache die Voraussetzungen für einen Sachentscheid, ist sie materiell zu beurteilen. Die Einsprache kann

- gutgeheissen
- teilweise gutgeheissen oder
- abgewiesen werden.

8. EINSPRACHE VON AMGWERD CHRISTIAN

8.1 ANTRAG 1

8.1.1 ANTRAG DES EINSPRECHERS

Das gesamte Grundstück Nr. 1236 / GB Schwarzenberg des Einsprechers sei der Wohnzone B zuzuweisen und es sei von einer Rückzonung gemäss Auflage abzusehen.



Abb. Ausschnitt Zonenplan mit Markierung (blau) Parzelle Nr. 1236

8.1.2 BEGRÜNDUNG DES EINSPRECHERS (ZUSAMMENFASSUNG)

Das Gebiet Eigenthal / Würzenmoos bildet mit den Grundstücken des Einsprechers sowie den Nachbargrundstücken entgegen dem Raumplanungsbericht vom 2. Juli 2020 einen zusammenhängenden Ortsteil.

Insbesondere das Grundstück Nr. 1236 / GB Schwarzenberg des Einsprechers wird umfasst von den Bauten auf den Grundstücken Nrn. 281, 1187 und 1312 / GB Schwarzenberg. Die Rückzonung dient daher auch nicht der Arrondierung einer angrenzenden Landwirtschaftszone und führt letztlich lediglich dazu, dass baureife Landflächen innerhalb von Siedlungsgebiet unbebaut bleiben. Es besteht heute eine für die Wohnnutzung hinreichende Zufahrt. Die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen sind an das Grundstück herangeführt. Das Grundstück kann mithin zonen- und bauordnungsgerecht genutzt werden (BGE Bundesgericht 1A_21/2004 vom 24. August 2004). Das Grundstück 1236 ist heute in seiner Gesamtheit rechtlich und tatsächlich erschlossen.

Es ist sodann darauf hinzuweisen, dass das Grundstück Nr. 1236 / GB Schwarzenberg bereits mit einer Baute, dem Autounterstand und der Talstation des Materiallifts, bebaut ist, was eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung zusätzlich erschwert.

8.1.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Aufgrund der Gesetzesänderung im Jahr 2013 prüfte der Kanton Luzern in der Gemeinde Schwarzenberg die Bauzonenflächen, welche für die Einwohnerkapazität relevant sind. Da gemäss «Luzerner Baustatistik (LUBAT)» die Baulandreserven zu gross waren, prüfte der Kanton deren Rückzonung auf die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit. Daher muss die Gemeinde Schwarzenberg rückzonen.

Gemeinderat, Bau- und Planungskommission und Ortsplaner müssen die kantonale Rückzonungsstrategie in der Gemeinde Schwarzenberg umsetzen. Betreffend Beurteilung der Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit ist die kantonale Beurteilung massgebend, die Gemeinde hat keinen nennenswerten Spielraum.

Jede unüberbaute Fläche wurde mit einem Kriterienkatalog beurteilt. Zunächst wurde geprüft, ob eine Rückzonung einer solchen Fläche raumplanerisch zweckmässig ist und zwar anhand folgender Kriterien:
- bestehende Bebauung, Lage innerhalb der Gemeinde und in der Bauzone,
- Erschliessung mit Strasse / Leitungen und mit dem öffentlichen Verkehr
- tatsächliche Bebaubarkeit der Parzelle

Falls die raumplanerische Zweckmässigkeit einer Rückzonung bejaht wurde, wurde anschliessend noch geprüft, ob eine Rückzonung verhältnismässig ist und zwar anhand folgender Kriterien:
- wie lange ist die Fläche schon in der Bauzone
- liegt ein gültiger Bebauungs- oder Gestaltungsplan vor
- bestehen nachweislich konkrete Bauabsichten der Grundeigentümerschaft

Wenn auch die Verhältnismässigkeit bejaht wurde, liegt eine potenzielle Rückzonungsfläche vor. Aber auch wenn die Verhältnismässigkeit nicht vollständig gegeben ist, kann im Einzelfall eine Rückzonung aus überwiegenden raumplanerischen Gründen zwingend sein.

Die Eignung für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung potenzieller Rückzonungsflächen ist nicht Bestandteil der kantonalen Rückzonungskriterien. Diese kann nicht als Argument gegen die Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit der Rückzonung eingebracht werden. Das Kriterium der Erschliessung ist eines der Parameter, welches geprüft und beurteilt wird. Eine Fläche kann vollständig erschlossen sein und dennoch kann eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig sein, wenn die Beurteilung der anderen Kriterien, beispielsweise die Lage in der Bauzone, die Lage in der Gemeinde oder die ÖV-Anbindung zeigen, dass eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig ist.

Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und der Distanz zum Ortskern sowie der öV-Erschliessung ist die Rückzonung raumplanerisch zweckmässig. Das Grundstück ist ausserdem seit über 15 Jahren der Bauzone zugewiesen, wurde aber nie überbaut. Deshalb ist die Rückzonung als verhältnismässig zu beurteilen.

8.1.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

8.1.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

8.1.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 1

Das gesamte Grundstück Nr. 1236 / GB Schwarzenberg des Einsprechers sei der Wohnzone B zuzuweisen und es sei von einer Rückzonung gemäss Auflage abzusehen.

9. EINSPRACHE VON BARMETTLER PHILIPP

9.1 ANTRAG 1

9.1.1 ANTRAG DES EINSPRECHERS

Die Ortsplanungsrevision sei zur Überarbeitung zurückzuweisen.

9.1.2 BEGRÜNDUNG DES EINSPRECHERS (ZUSAMMENFASSUNG)

Bei mehreren Parzellen wird der Waldabstand ausgezont. Diese Fläche wird nicht an die Rückzonungsbilanz angerechnet und die Auszonung ist deshalb diesbezüglich zwecklos. Sodann ist der Waldabstand ohnehin nicht bebaubar, weshalb eine Auszonung auch faktisch keinen Unterschied bringt. Vielmehr wird aber damit das Volumen bei einer Überbauung verkleinert, was der raumplanungspolitisch gewollten Verdichtung widerspricht. Die Gemeinde macht sich sodann für ein Enteignungsverfahren angreifbar.

Mehrere Grünstreifen zerschneiden bestehende Bauparzellen. Die Zonierung auf Gemeindeebene hat parzellenscharf zu erfolgen und es besteht kein Grund, Grünstreifen einzufügen, die bei überbauten Parzellen ebenfalls nicht an die Rückzonungsbilanz angerechnet werden. Auch sie haben lediglich die Wirkung, dass die betroffenen Parzellen weniger dicht bebaut werden können und die Gemeinde sich mit Enteignungsansprüchen auseinandersetzen muss.

Zahlreiche Parzellen werden gemäss der öffentlichen Auflage künftig zwei verschiedenen Zonen angehören. Was bei grossen Parzellen (über 10'000 m2) durchaus aus planungsrechtlicher Sicht zulässig und opportun sein kann, ist bei kleinen Parzellen, insbesondere solchen um 1'000 m2 ein Verstoss gegen die Planungsgrundsätze. Auch das erwähnte Gutachten von Bühlmann bemerkt an mehreren Stellen, dass lediglich der Richtplan nicht parzellenscharf sein muss, die Zonenpläne jedoch schon.

Entsprechend dieser Ausführungen ist die vorliegende Vorlage zu überarbeiten und neu öffentlich aufzulegen. Dies gibt der Gemeinde denn auch die Gelegenheit, die offensichtlichen Verfehlungen zu korrigieren und damit langwierige und kostspielige Verfahren zu umgehen, angefangen von Beschwerden gegen die Nutzungsplanung bis hin zu Enteignungsverfahren. Nicht zuletzt besteht auch kein zeitlicher Druck, die Ortsplanungsrevision überstürzt durchführen zu wollen.

9.1.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Die vorliegende Gesamtrevision bezweckt u. a., die überdimensionierten Bauzonen der Gemeinde Schwarzenberg zu reduzieren, soweit dies raumplanerisch zweck- 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.

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern hat die Rückzonungsflächen in die Kategorien «rot», «rot schraffiert» und «orange» eingeteilt. 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. Mit der Rückzonung in eine Grünzone werden die überdimensionierten Bauzonen, beziehungsweise Einwohnerkapazitäten, ebenfalls abgebaut. Orange Flächen sind Rückzonungsflächen, deren Rückzonung vom Kanton als zurzeit nicht verhältnismässig beurteilt wurden.

Alle Flächen, welche an den Wald angrenzen, wurden einheitlich behandelt. Entlang der statischen Waldgrenze wurde ein 7.5 m breiter Streifen in die Grünzone A überführt. Bisher wurden diese Flächen entlang der statischen Waldgrenze mit einer überlagernden Grünzone B gesichert. In dieser sind bereits heute keine Hochbauten gestattet und die Nutzung ist nur als Garten (u.a. Spielfläche), Park oder für landwirtschaftliche Zwecke erlaubt.

Der im PBG definierte Waldabstand behält weiterhin seine Gültigkeit und muss beachtet werden. Danach haben Bauten und Anlagen in der Regel einen Abstand von 20 m zum Waldrand einzuhalten (§ 136 Abs. 2 PBG). Über die Bewilligung von Ausnahmen bis minimal 15 m Waldabstand für Wohn- und Arbeitsräume sowie 10 m für übrige Bauten und Anlagen entscheidet die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Wohnhygiene, der Sicherheit und der Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen (§ 136 Abs. 3 PBG).

Bisher: 15 m oder 20 m überlagernde Grünzone B, Nutzung eingeschränkt (Nutzungen als Garten, Park oder zu landwirtschaftlichen Zwecken); 50% der zonengemässen Ausnützung kann angerechnet werden.

Zukünftig: 7.5 m Grünzone A als Grundnutzung, Nutzung eingeschränkt (Nutzungen als Garten, Park oder zu landwirtschaftlichen Zwecken)

Die Ortsplanung wurde kantonal vorgeprüft. Im Grundsatz entspricht sie den gesetzlichen Anforderungen. Die zu behebenden Punkte aus kantonaler Sicht wurden bis zur öffentlichen Auflage weiterbearbeitet. Die Anpassungen aufgrund der Vorprüfung des Kantons sowie der Mitwirkung können dem Planungsbericht entnommen werden (siehe auch Vorprüfungsbericht vom 25. Mai 2021).

9.1.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

9.1.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

9.1.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 1

Die Ortsplanungsrevision sei zur Überarbeitung zurückzuweisen.

9.2 ANTRAG 2

9.2.1 ANTRAG DES EINSPRECHERS

Eventualiter sei auf die Grünzone B (451 m2) im Eigenthal bei den Parzellen 1182, 1028, 1029 und 1061 zu verzichten und das betroffene Gebiet sei in der ursprünglichen Zone zu belassen.

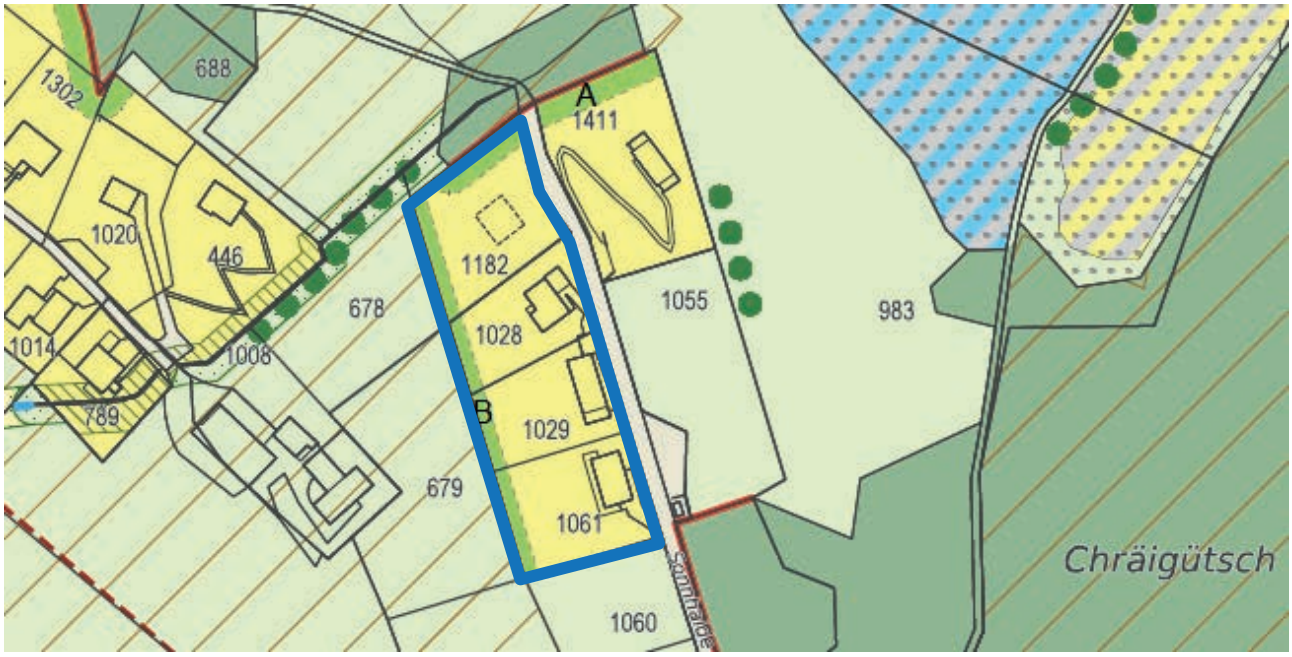


Abb. Ausschnitt Zonenplan mit Markierung (blau) Parzelle Nr. 1182, 1028, 1029 und 1061

9.2.2 BEGRÜNDUNG DES EINSPRECHERS (ZUSAMMENFASSUNG)

Im Eigenthal auf den Parzellen Nr. 1182, 1028, 1029 und 1061 wird gemäss öffentlich aufliegendem Zonenplan eine Grünzone geplant (Grünzone B, Umfang 451 m2). Die Grünzone liegt quer über die erwähnten Parzellen und ist nicht parzellenscharf.

Die Parzellen Nr. 1028, 1029 und 1061 sind seit jeher überbaut. Auch die Parzelle 1182 wurde kürzlich überbaut. Es ist weder Sinn noch Zweck der Ausscheidung zwischen Bauland und Nichtbauland, überbaute Parzellen teilweise auszuzonen. Man kann auch nicht von einer Baulandreserve sprechen, da in ländlichen Gebieten Grundstücke um die 1’000 m2 mit grossem Garten üblich sind.

Mit der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe wurde im Kanton Luzern die Überbauungsziffer eingeführt. Diese ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 25 Abs. 1 PBG). Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen beziehungsweise Grundstücksteile (§ 11 Abs. 1 PBV). Mit der Auszonung von Teilen der Grundstücke wird damit ein voluminöseres Bebauen verhindert, da weniger anrechenbare Grundstücksfläche vorhanden ist. Das Ziel der letzten Raumplanungsgesetzrevision, nämlich das verdichtete Bauen, wird demnach mit dieser Auszonung torpediert.

Die Auszonung von Teilen der Parzellen Nr. 1182, 1028, 1029 und 1061 bringt für die Baulandbilanz der Gemeinde nichts, sondern hat lediglich zur Folge, dass die betroffenen Grundeigentümer ihre

Grundstücke weniger intensiv bebauen können und dass das Gemeinwesen entschädigungspflichtig aus materieller Enteignung wird. Ein solches Ergebnis kann nicht im Interesse der Gemeinde sein, weshalb die Zonenplanung in diesem Punkt antragsgemäss zu ändern ist.

Da mehrere Rückzonungskriterien mit der Auszonung von Teilen der Grundstücke Nr. 1182, 1028, 1029 und 1061 verletzt werden, besteht eine hohe Chance, die entsprechende Auszonung in einem Rechtsmittelverfahren erfolgreich anzufechten. Rechtsmittelverfahren sind grundsätzlich nicht das Ziel des Einsprechers, doch wird er dazu gezwungen sein, wiederum auf Kosten der Gemeinde seine Rechte zu wahren, sollte diese zwecklose Auszonung tatsächlich erfolgen.

9.2.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Ein mit der Ortsplanung zu konkretisierender Bereich der Parzellen 1182, 1028, 1029 und 1061 sind Bestandteile der Rückzonungsstrategie des Kantons (rot schraffierte Fläche). Es ist die Zuweisung in eine Nichtbauzone oder allenfalls in spezifischen Fällen in eine Grünzone zu prüfen. Um diesem Aspekt gerecht zu werden, wurde entlang der Parzellengrenze ein einheitlicher 4 m breiter Streifen von der Wohnzone in die Grünzone umgezont bzw. rückgezont.

Dieser Streifen entspricht dem minimalen Grenzabstand und kann als Garten genutzt werden. Neu gelten für diese Parzellen die Bestimmungen der Bauzone Wohnzone B (W-B) d.h. Überbauungsziffer von 0.22 und 8 m Fassadenhöhe sowie 10 m Gesamthöhe (bisher W1: 0.30 Ausnützungsziffer, 1 Vollgeschoss). Entsprechend ist pro Parzelle in der Regel mit den neuen Bestimmungen eine Mehrausnützung möglich. Die neuen Bestimmungen der Ortsplanung führen somit grösstenteils zu einer Mehrausnützung (trotz des 4 m Streifens Grünzone).

Ausserdem ist bei der Beurteilung der Rückzonungsflächen die absolute Grösse der Parzelle kein Kriterium der Rückzonugsstrategie des Kantons.

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 25. Mai 2021, Seite 15 wurde seitens Kantons die planerische Umsetzung in Form eines 4 m Grünstreifens als gut befunden. Zudem wurde empfohlen, analog den Bauparzellen entlang des Waldrandes, die Festlegung eines breiteren Grünzonenstreifens zu prüfen. Die Gemeinde erachtet jedoch die Breite eines 4 m Grünstreifen als angemessen für eine klare und logische Abgrenzung der Zonen.

9.2.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

9.2.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

9.2.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 2

Eventualiter sei auf die Grünzone B (451 m2) im Eigenthal bei den Parzellen 1182, 1028, 1029 und 1061 zu verzichten und das betroffene Gebiet sei in der ursprünglichen Zone zu belassen.

10. EINSPRACHE VON MEINECKE-HEINZE FRANZISKA UND LARS

10.1 ANTRAG 1

10.1.1 ANTRAG DER EINSPRECHER

Das Grundstück Nr. 1055, GB Schwarzenberg sei vollumfänglich von der geplanten Rückzonung auszunehmen und unverändert in der Wohnzone zu belassen.



Abb. Ausschnitt Zonenplan mit Markierung (blau) Parzelle Nr. 1055

10.1.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHER (ZUSAMMENFASSUNG)

Wenn das Raumplanungsgesetz eine Mitwirkung für die ganze «Bevölkerung» und für all jene garantiert, die durch eine Planung berührt werden können, muss dies erst recht für die betroffenen Grundeigentümer einer Gemeinde gelten. Lars und Franziska Meinecke verfügten über eine rechtskräftige Baubewilligung vom 25. Juni 2015. Hätten die kantonalen und kommunalen Behörden rechtzeitig darüber informiert, dass die Gemeinde Schwarzenberg vom Kanton als Rückzonungs Gemeinde eingestuft werde, hätten die Grundeigentümer die Baubewilligung ohne weiteres verlängern und den Neubau realisieren können. Dieses gesetzliche Versäumnis darf einerseits nicht zulasten der Grundeigentümer gehen. Andererseits ist mit der Baubewilligung vom 25. Juni 2015 die Bauabsicht innerhalb des massgeblichen Zeitraums eindrücklich belegt.

Am 5. Mai 2015 wurde kurz nach dem käuflichen Erwerb des Grundstücks Nr. 1055, GB Schwarzenberg das ordentliche Baugesuch für den Neubau eines Einfamilienhauses auf Grundstück Nr.

1055, Gebäude Nr. 686, Sonnhalde 50, 6013 Eigenthal eingereicht. Damit wurde eine konkrete Bauabsicht der Eigentümer kundgetan. Am 8. Juni 2015 wurde das Bauvorhaben vom rawi, am 25. Juni 2015 vom Gemeinderat Schwarzenberg genehmigt. Mit Schreiben vom 19. März 2020 wurde die Gemeinde von den Einsprechern persönlich über die fortdauernde Bebauungsabsicht informiert. Wie bei anderen Fällen in der Gemeinde Schwarzenberg wäre es für den Einsprecher ein leichtes gewesen, die Baubewilligung zu verlängern und später mit dem Bau zu beginnen, weshalb sich Diskussionen um eine Rückzonung erübrigt hätten. Der Grundstückskauf und die darauf geplante Bebauung wurden von Beginn an zur Selbstnutzung und zur Altersvorsorge vorgesehen. Das neue Projekt wurde bereits mit neuen Planern zur Realisierung besprochen und könnte bei Freigabe eines Baufeldes rasch verwirklicht werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Grundstück Nr. 1055, GB Schwarzenberg bei umfassender Beurteilung und Abwägung aller massgeblicher Aspekte nicht als Rückzonungsfläche geeignet ist. Jedenfalls wäre eine vollständige Zuweisung des Grundstücks Nr. 1055, GB Schwarzenberg zu einer Nichtbauzone aufgrund der Vorgeschichte und des bereits bewilligten Projekts unverhältnismässig. Wie das benachbarte Grundstück Nr. 1182, GB Schwarzenberg kann auch das Grundstück Nr. 1055, GB Schwarzenberg ohne Verletzung von Bundesrecht und kantonalem Recht (mindestens teilweise) in der Wohnzone belassen werden.

10.1.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Die vorliegende Gesamtrevision bezweckt u. a., die überdimensionierten Bauzonen der Gemeinde Schwarzenberg zu reduzieren, soweit dies raumplanerisch zweck- 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.

Gemeinderat, Bau- und Planungskommission und Ortsplaner müssen die kantonale Rückzonungsstrategie in der Gemeinde Schwarzenberg umsetzen. Betreffend Beurteilung der Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit ist die kantonale Beurteilung massgebend, die Gemeinde hat keinen nennenswerten Spielraum.

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern hat die Rückzonungsflächen in die Kategorien «rot», «rot schraffiert» und «orange» eingeteilt. Die roten Rückzonungsflächen müssen aus Sicht des Kantons zwingend in eine Nichtbauzone (in erster Linie in die Landwirtschaftszone) rückgezont werden. Die Parzelle Nr. 1055 wurde vom Kanton vollständig als Rückzonungsfläche (rot) ausgeschieden (siehe auch Gemeinde Schwarzenberg Rückzonungsstrategie, Stellungnahme Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen; Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Luzern vom 05. Dezember 2019).

Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kanton Luzern (PBG), § 201 Geltungsdauer der Baubewilligung gilt folgendes:

[1] Die Baubewilligung erlischt,

a. wenn die Baute oder Anlage nicht innerhalb von zwei Jahren, vom Tag des Eintritts der Rechtskraft der Baubewilligung oder im Fall einer Zivilklage vom Tag der rechtskräftigen Erledigung an gerechnet, begonnen wird,

b. wenn die Bauarbeiten unterbrochen wurden und innerhalb einer von der Gemeinde festzusetzenden Frist nicht vollendet werden.

[2] Die Gemeinde kann auf Gesuch die Gültigkeit einer Baubewilligung, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, um längstens drei Jahre erstrecken, sofern sich weder am bewilligten Projekt noch in dessen nächster Umgebung, noch an den einschlägigen Bau- und Nutzungsvorschriften etwas wesentlich geändert hat. Das Gesuch ist vor Ablauf der Frist gemäss Absatz 1a zu stellen.

Auch wenn im vorliegenden Fall die Gemeinde die betroffenen Grundeigentümer früher über die Rückzonungsstrategie informiert hätte, würde auf Grundlage von PBG § 201 keine Erstreckung der Baubewilligung erteilt. Demgegenüber überwiegt das öffentliche Interesse (Rückzonungsstrategie des Kantons).

10.1.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

10.1.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

10.1.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 1

Das Grundstück Nr. 1055, GB Schwarzenberg sei vollumfänglich von der geplanten Rückzonung auszunehmen und unverändert in der Wohnzone zu belassen.

10.2 ANTRAG 2

10.2.1 ANTRAG DER EINSPRECHER

Das Grundstück Nr. 1055, GB Schwarzenberg sei in die Wohnzone B (W-B) einzuteilen.

10.2.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHER

Siehe Antrag 1

10.2.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Siehe Antrag 1

10.2.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

10.2.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

10.2.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 2

Das Grundstück Nr. 1055, GB Schwarzenberg sei in die Wohnzone B (W-B) einzuteilen.

10.3 ANTRAG 3

10.3.1 ANTRAG DER EINSPRECHER

Eventuell: Das Grundstück Nr. 1055, GB Schwarzenberg sei soweit der Wohnzone B (W-B) zuzuweisen, als damit erneut ein Bauprojekt realisiert werden kann. Als Referenzgrösse sei die Baubewilligung 156/2015 vom 25. Juni 2015 über dasselbe Grundstück heranzuziehen.

10.3.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHER

Lars und Franziska Meinecke erwarben das Grundstück Nr. 1055, GB Schwarzenberg am 16. Juni 2014 mit handfester Bebauungsabsicht zur Selbstnutzung. Das Grundstück sollte als primärer Pfeiler der Altersvorsorge dienen.

Am 25. Juni 2015 erteilte die Gemeinde Schwarzenberg die Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Gartenhaus. Aufgrund von Planungsfehlern insbesondere seitens des Architekturbüros, erhöhten sich die Baukosten massiv und das Bauprojekt musste zuerst reduziert, dann sistiert und anschliessend vorübergehend abgebrochen werden. Aufgrund der bereits angefallenen hohen Vorkosten musste ein neues Projekt mit neuen Bauinteressenten geplant werden. Fakt ist: Aufgrund der bereits erfolgten Planung im Jahre 2015 kann das ursprünglich bewilligte Bauprojekt neu lanciert und ein Baugesuch eingereicht werden. Interessenten für den Neubau stehen bereit.

Gemäss geltendem Zonenplan befinden 2'122 m2 des Grundstücks Nr. 1055, GB Schwarzenberg in der Wohnzone, der Rest, 1'559 m2, ist Wald. Das Grundstück ist ausserdem mit einer Grünzone von 404 m2 überlagert. Auf diesem Teil des Grundstücks befinden sich Hecken, Gebüschgruppen und Feldgehölz. Nimmt man das bereits bewilligte Bauprojekt als Referenzgrösse, kann trotz der vorhandenen Naturwerte ohne weiteres ein neues Wohnhaus mit Garage und Gartenhaus erstellt werden. Die restlichen Flächen des Grundstücks können neu einer Nichtbauzone (Freihaltezone und oder Landwirtschaftszone) zugewiesen werden. Damit kann das Grundstück Nr. 1055, GB Schwarzenberg zonenkonform als Wohnbauland genutzt und gleichzeitig ein Beitrag an das vom Kanton geforderte Kontingent an Rückzonungsflächen geleistet werden. Dazu sind die Grundeigentümer unter Vorbehalt der Realisierung eines Neubaus weiterhin bereit.

10.3.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Siehe Antrag 1

10.3.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

10.3.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

10.3.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 3

Eventuell: Das Grundstück Nr. 1055, GB Schwarzenberg sei soweit der Wohnzone B (W-B) zuzuweisen, als damit erneut ein Bauprojekt realisiert werden kann. Als Referenzgrösse sei die Baubewilligung 156/2015 vom 25. Juni 2015 über dasselbe Grundstück heranzuziehen.

10.4 ANTRAG 4

10.4.1 ANTRAG DER EINSPRECHER

Abgesehen von einem Baufeld für den Neubau eines Wohnhauses gemäss Ziffer 3 in der Wohnzone B (W-B) seien die restlichen Flächen des Grundstücks Nr. 1055, GB Schwarzenberg einer Freihaltezone zuzuweisen.

10.4.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHER

Siehe Antrag 1 und 2

10.4.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Siehe Antrag 1

10.4.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

10.4.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

10.4.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 4

Abgesehen von einem Baufeld für den Neubau eines Wohnhauses gemäss Ziffer 3 in der Wohnzone B (W-B) seien die restlichen Flächen des Grundstücks Nr. 1055, GB Schwarzenberg einer Freihaltezone zuzuweisen.

10.5 ANTRAG 5

10.5.1 ANTRAG DER EINSPRECHER

Eventuell: Abgesehen von einem Baufeld für den Neubau eines Wohnhauses gemäss Ziffer 3 in der Wohnzone B (W-B) seien die restlichen Flächen des Grundstücks Nr. 1055, GB Schwarzenberg der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

10.5.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHER

Siehe Antrag 1 und 2

10.5.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Siehe Antrag 1

10.5.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

10.5.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

10.5.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 5

Eventuell: Abgesehen von einem Baufeld für den Neubau eines Wohnhauses gemäss Ziffer 3 in der Wohnzone B (W-B) seien die restlichen Flächen des Grundstücks Nr. 1055, GB Schwarzenberg der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

10.6 ANTRAG 6

10.6.1 ANTRAG DER EINSPRECHER

Die Modalitäten der Bebauung auf dem verbleibenden Baufeld in der Wohnzone B (W-B) seien in einer Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Schwarzenberg und den Grundeigentümern zu regeln.

10.6.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHER

Siehe Antrag 1

10.6.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Im Falle, dass die vorhergehenden Einsprachen Antrag 1 und 2 angenommen werden, sind keine speziellen Modalitäten für die Parzelle Nr. 1055 vorgesehen. Es gelten die Vorschriften gemäss Bau- und Zonenreglement Wohnzone B.

10.6.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

10.6.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

10.6.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 6

Die Modalitäten der Bebauung auf dem verbleibenden Baufeld in der Wohnzone B (W-B) seien in einer Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Schwarzenberg und den Grundeigentümern zu regeln.

11. EINSPRACHE VON MYS3 REALITY GMBH

11.1 ANTRAG 1

11.1.1 ANTRAG DER EINSPRECHERIN

Die Änderung des Zonenplans der Gesamtrevision der Ortsplanung sei nicht zu genehmigen.

11.1.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHERIN (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Einsprecherin war aufgrund der Erschliessungsproblematik seit den Grundstückskäufen am 2. August 2012 in Kontakt mit der Gemeinde Schwarzenberg. Bereits im November 2012 und - nachdem die Einsprecherin mit Mail vom 30. Juli 2013 einen Lösungsvorschlag für die bestehende «Grenz-Situation» zwischen den Parzellen Nrn. 1059 und 725 unterbreitet hatte - erneut im August 2013 erstellte der Notar der Einsprecherin Entwürfe einer öffentlichen Urkunde, welche die bestehende Problematik hätte lösen können. Die Gemeinde Schwarzenberg hatte von diesen Plänen Kenntnis und stellte in Aussicht, dass die geplante Erschliessung bewilligt würde. Mit Schreiben vom 11. Juni 2014 ist die Gemeinde Schwarzenberg mit einer Befragung zu Bauabsichten an die Einsprecherin gelangt. Die Einsprecherin hat im Fragebogen angekreuzt, bis 2017 eine Überbauung zu erstellen. Im Wissen, dass es im Zusammenhang mit dem bestehenden Unterabstand des Gebäudes Nr. 243 auf Grundstück Nr. 725 noch Probleme auszuräumen gibt, hat die Einsprecherin auf dem Fragebogen bemerkt, dass «ganz sicher bis 2020» eine Überbauung erstellt werde.

Urs Rüesch (AND BAU AG) erstellte für die Einsprecherin 2019 diverse Planskizzen und Projektstudien. Die Pläne sind in der vorliegenden Eingabe aufgrund der ungeeigneten Druckformate nur teilweise angehängt. Bei Marcus Elliker verschärften sich die gesundheitlichen Probleme im Frühling 2019 nochmals drastisch. Indes beabsichtigte er, das Bauprojekt schnellstmöglich einzureichen, sobald es sein Gesundheitszustand erlauben würde.

Ein «besonders hohes Interesse an der Reduzierung der überdimensionierten Bauzone» kann im Falle der Parzellen Nrn. 1059 und 1060 gerade nicht bestehen, da damit leidglich eine Fläche von insgesamt 2'250 m2 rückgezont würden, damit eine raumplanerisch nicht sinnvolle Baulücke entstünde und dies dem Ziel des RPG einer kompakten Siedlungsentwicklung nicht zuträglich wäre.

Aus dem dargelegten Sachverhalt ergibt sich, dass die Einsprecherin nachweislich konkrete und detaillierte Projektierungen vorgenommen hat und es nur deshalb bis Ende 2018 nicht zur Einreichung eines vollständigen Baugesuchs gekommen ist, weil im Zusammenhang mit der Erschliessung des Bauprojekts auf den Grundstücken Nrn. 1059 und 1060 und der Herstellung des rechtmässigen Zustands zum Grundstück Nr. 725 ausserordentliche und komplexe Hürden zu überwinden waren.

Die Aufwendungen der Einsprecherin seit dem Erwerb der Grundstücke Nm. 1059 und 1060 am 2. August 2012 im Zusammenhang mit der Erschliessung, der Herstellung des rechtmässigen Zustands und der Erstellung von Projekten für die Parzellen waren ausserordentlich gross und aufgrund der in mehrfacher Hinsicht widrigen Umstände langwierig.

11.1.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Die vorliegende Gesamtrevision bezweckt u. a., die überdimensionierten Bauzonen der Gemeinde Schwarzenberg zu reduzieren, soweit dies raumplanerisch zweck- 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.

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern hat die Rückzonungsflächen in die Kategorien «rot», «rot schraffiert» und «orange» eingeteilt. 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. Orange Flächen sind Rückzonungsflächen, deren Rückzonung vom Kanton als zurzeit nicht verhältnismässig beurteilt wurden.

Die Ortsplanung wurde kantonal vorgeprüft. Im Grundsatz entspricht sie den gesetzlichen Anforderungen. Die zu behebenden Punkte aus kantonaler Sicht wurden bis zur öffentlichen Auflage weiterbearbeitet. Die Anpassungen aufgrund der Vorprüfung des Kantons sowie der Mitwirkung können dem Planungsbericht entnommen werden.

11.1.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

11.1.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

11.1.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 1

Die Änderung des Zonenplans der Gesamtrevision der Ortsplanung sei nicht zu genehmigen.

11.2 ANTRAG 2

11.2.1 ANTRAG DER EINSPRECHERIN

Die Änderung des Zonenplans sei insoweit aufzuheben, als die Grundstücke Nrn. 1059 und 1060, GB Schwarzenberg, neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.



Abb. Ausschnitt Zonenplan mit Markierung (blau) Parzelle Nr. 1060 und 1059

11.2.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHERIN

Siehe Antrag 1

11.2.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Aufgrund der Gesetzesänderung im Jahr 2013 prüfte der Kanton Luzern in der Gemeinde Schwarzenberg die Bauzonenflächen, die für die Einwohnerkapazität relevant sind und prüfte deren Rückzonung auf die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit. Daher muss die Gemeinde Schwarzenberg rückzonen.

Gemeinderat, Bau- und Planungskommission und Ortsplaner müssen die kantonale Rückzonungsstrategie in der Gemeinde Schwarzenberg umsetzen. Betreffend Beurteilung der Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit ist die kantonale Beurteilung massgebend, die Gemeinde hat keinen nennenswerten Spielraum.

Jede unüberbaute Fläche wurde mit einem Kriterienkatalog beurteilt. Zunächst wurde geprüft, ob eine Rückzonung einer solchen Fläche raumplanerisch zweckmässig ist, und zwar anhand folgender Kriterien:

- bestehende Bebauung, Lage innerhalb der Gemeinde und in der Bauzone
- Erschliessung mit Strasse / Leitungen und mit dem öffentlichen Verkehr
- tatsächliche Bebaubarkeit der Parzelle

Falls die raumplanerische Zweckmässigkeit einer Rückzonung bejaht wurde, wurde anschliessend noch geprüft, ob eine Rückzonung verhältnismässig ist und zwar anhand folgender Kriterien:

- wie lange ist die Fläche schon in der Bauzone
- liegt ein gültiger Bebauungs- oder Gestaltungsplan vor
- bestehen nachweislich konkrete Bauabsichten der Grundeigentümerschaft

Wenn auch die Verhältnismässigkeit bejaht wurde, liegt eine potenzielle Rückzonungsfläche vor. Aber auch wenn die Verhältnismässigkeit nicht vollständig gegeben ist, kann im Einzelfall eine Rückzonung aus überwiegenden raumplanerischen Gründen zwingend sein.

Weder die familiären Verhältnisse noch persönliche Vorgeschichten werden von den kantonalen Kriterien zur Beurteilung der Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit berücksichtigt. Auch die Grösse der Parzelle ist nicht Bestandteil der kantonalen Rückzonungskriterien. Das Kriterium der Erschliessung ist eines der Parameter, welches geprüft und beurteilt wird. Eine Fläche kann vollständig erschlossen sein und dennoch kann eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig sein, wenn die Beurteilung der anderen Kriterien beispielsweise Lage in der Bauzone, Lage in der Gemeinde oder öV-Erschliessung zeigen, dass eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig ist. Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und der Distanz zum Ortskern sowie der öV-Erschliessung ist die Rückzonung raumplanerisch zweckmässig. Das Grundstück ist ausserdem seit über 15 Jahren der Bauzone zugewiesen, wurde aber nie überbaut. Deshalb ist die Rückzonung als verhältnismässig zu beurteilen (Siehe auch Gemeinde Schwarzenberg Rückzonungsstrategie, Stellungnahme Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen; Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Luzern vom 05. Dezember 2019).

11.2.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

11.2.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

11.2.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 2

Die Änderung des Zonenplans sei insoweit aufzuheben, als die Grundstücke Nrn. 1059 und 1060, GB Schwarzenberg, neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

11.3 ANTRAG 3

11.3.1 ANTRAG DER EINSPRECHERIN

Auf eine Rückzonung der Grundstücke Nrn. 1059 und 1060, GB Schwarzenberg, sei zu verzichten; diese seien wie bisher in der Wohnzone B und damit in der Bauzone zu belassen und es sei die Änderung des Zonenplans entsprechend anzupassen.

11.3.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHERIN

Siehe Antrag 1

11.3.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Siehe Antrag 2

11.3.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

11.3.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

11.3.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 3

Auf eine Rückzonung der Grundstücke Nrn. 1059 und 1060, GB Schwarzenberg, sei zu verzichten; diese seien wie bisher in der Wohnzone B und damit in der Bauzone zu belassen und es sei die Änderung des Zonenplans entsprechend anzupassen.

12. EINSPRACHE VON TYLE HOLDING AG

12.1 ANTRAG 1

12.1.1 ANTRAG DER EINSPRECHERIN

Die beiden Grundstücke Nm. 1372 und 1301 (Würzenmoos, Eigenthal) seien in der bisherigen Wohnzone zu belassen



Abb. Ausschnitt Zonenplan mit Markierung (blau) Parzelle Nr. 1372 und 1301

12.1.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHERIN (ZUSAMMENFASSUNG)

Es wird ästimiert, dass der Kanton den Gemeinden Auflagen zu Rückzonungen machte. Es ist jedoch Aufgabe der Gemeinde festzulegen, wo rückgezont wird. Dies ist ganz klar Ausfluss aus der Gemeindeautonomie. In diesem Punkte hat sich der Kanton bei der Einmischung zurückzuhalten.

Ob Gemeinde oder Kanton: die Behörden sind gehalten, die üblichen rechtsstaatlichen Verfahrensgrundsätze einzuhalten und alle Betroffenen gleich zu behandeln. Dies erfolgt in der Regel dann, wenn die auf alle Sachverhalte anzuwendenden Kriterien vorab definiert und dann auch angewendet werden.

Es wurde nicht berücksichtigt, dass das Eigenthal sich zu einer Tourismusdestination entwickelt hat und dass die besagten Grundstücke innerhalb derselben definitiv beim neuen Hotspot dieser Destination liegen.

Es ist sogar so, dass praktisch vis à vis der beiden fraglichen Grundstücke Nr. 1301 und 1372 die Langlaufschule und „Max' s Privatrestaurant" platziert sind. Mehr im Zentrum zu sein, ist also fast nicht möglich!

Im konkreten Fall hätte das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zwingend auch diese Kriterien mitberücksichtigen müssen, was ganz offensichtlich unterblieb. Dies geht sogar explizit aus dessen Stellungnahme vom 05.12.2019 hervor («Aufgrund des Kriteriums Lage innerhalb der Gemeinde ...»). Nur wenn die Lage innerhalb der Gemeinde einzig als „abgelegen" qualifiziert wird, kann dieser „Grund" noch irgendwie nachvollzogen werden, keinesfalls jedoch unter dem Gesichtspunkt des haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden unter Berücksichtigung der Bedeutung der Lage.

Zufahrt, Wasserversorgung & -entsorgung, Energieversorgung, etc. alles ist im konkreten Fall und sogar mit kürzesten Wegen gegeben.

Die Postauto-Bushaltestelle (Endstation) ist kaum 30 Meter entfernt.

Nur wenn die Reduktion der Wohnzone am besagten Ort auch effektiv raumplanerische Vorteile bringt, also eine geeignetere Nutzung als die bestehende Wohnzone, macht eine Rückzonung Sinn. Wenn keine andere, sinnvolle Nutzung möglich ist, dann ist eben die Wohnzone für diesen Ort die geeignetste Zonenart.

Es ist bei der Gemeinde seit dem Jahr 2014 aktenkundig, dass die Einsprecherin noch im Jahre 2022 die längst vorgesehenen Bauten erstellen und dann nutzen will, was durch eine Rückzonung verunmöglicht würde.

12.1.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Das Siedlungsleitbild der Gemeinde hält fest, dass insbesondere im Ortsteil Dorf die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Schwarzenberg stattfinden soll. Auf Grundlage dieses Siedlungsleitbildes baut die Ortsplanungsrevision u. a. auf.

Aufgrund der Gesetzesänderung im Jahr 2013 prüfte der Kanton Luzern in der Gemeinde Schwarzenberg die Bauzonenflächen, die für die Einwohnerkapazität relevant sind und prüfte deren Rückzonung auf die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit. Daher muss die Gemeinde Schwarzenberg rückzonen.

Gemeinderat, Bau- und Planungskommission und Ortsplaner müssen die kantonale Rückzonungsstrategie in der Gemeinde Schwarzenberg umsetzen. Betreffend Beurteilung der Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit ist die kantonale Beurteilung massgebend, die Gemeinde hat keinen nennenswerten Spielraum.

Jede unüberbaute Fläche wurde mit einem Kriterienkatalog beurteilt. Zunächst wurde geprüft, ob eine Rückzonung einer solchen Fläche raumplanerisch zweckmässig ist, und zwar anhand folgender Kriterien:
- bestehende Bebauung, Lage innerhalb der Gemeinde und in der Bauzone,
- Erschliessung mit Strasse / Leitungen und mit dem öffentlichen Verkehr und
- tatsächliche Bebaubarkeit der Parzelle.

Falls die raumplanerische Zweckmässigkeit einer Rückzonung bejaht wurde, wurde anschliessend noch geprüft, ob eine Rückzonung verhältnismässig ist und zwar anhand folgender Kriterien:
- wie lange ist die Fläche schon in der Bauzone,
- liegt ein gültiger Bebauungs- oder Gestaltungsplan vor und

- bestehen nachweislich konkrete Bauabsichten der Grundeigentümerschaft.

Wenn auch die Verhältnismässigkeit bejaht wurde, liegt eine potenzielle Rückzonungsfläche vor. Aber auch wenn die Verhältnismässigkeit nicht vollständig gegeben ist, kann im Einzelfall eine Rückzonung aus überwiegenden raumplanerischen Gründen zwingend sein.

Das Kriterium der Erschliessung ist eines der Parameter, welches geprüft und beurteilt wird. Eine Fläche kann vollständig erschlossen sein und dennoch kann eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig sein, wenn die Beurteilung der anderen Kriterien beispielsweise Lage in der Bauzone, Lage in der Gemeinde oder öV-Erschliessung zeigen, dass eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig ist. Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und der Distanz zum Ortskern sowie der öV-Erschliessung ist die Rückzonung raumplanerisch zweckmässig. Die Baulücke wird aufgrund der Topographie kaum als solche wahrgenommen. Das Grundstück ist ausserdem seit über 15 Jahren der Bauzone zugewiesen, wurde aber nie überbaut. Deshalb ist die Rückzonung als verhältnismässig zu beurteilen.

12.1.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

12.1.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

12.1.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 1

Die beiden Grundstücke Nm. 1372 und 1301 (Würzenmoos, Eigenthal) seien in der bisherigen Wohnzone zu belassen

13. EINSPRACHE VON ZURKIRCHEN MARIANNE UND BEAT (ERSTE EINGABE)

13.1 ANTRAG 1

13.1.1 ANTRAG DER EINSPRECHER

Das Grundstück Nr. 1263, GB Schwarzenberg sei mit Ausnahme der Flächen, die im Westen der Erschliessungsstrasse (im Folgenden «äussere Schwandenstrasse») liegen, die zur «Chappeleweid» führt, in der Wohnzone zu belassen.



Abb. Ausschnitt Zonenplan mit Markierung (blau) Parzelle Nr. 1263

13.1.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHER (ZUSAMMENFASSUNG)

Beat und Marianne Zurkirchen-Weber kauften das Grundstück Nr. 1263, GB Schwarzenberg im Jahr 1994 als Bauland für den Preis von CHF 1'600'000.- nachdem über das Gebiet zuvor ein Gestaltungsplan aufgestellt worden war.

Den Gestaltungsplan «Chappeleweid» genehmigte der Gemeinderat Schwarzenberg am 7. Oktober 1994. Im Jahr 1995 realisierten die Grundeigentümer die Erschliessungsanlagen für das gesamte Grundstück. Der Bau der Erschliessungsstrasse mit Wasser- und Abwasserleitungen, Strom etc.

kostete CHF 250'000.-. In den Jahren 1996 und 2000 verkauften die Grundeigentümer Teilflächen ihrer Parzelle.

Die Käufer bauten darauf Doppel- bzw. Einfamilienhäuser (heute Grundstücke Nrn. 1299, 1300 und 1323, alle GB Schwarzenberg). Im Jahr 1997 traten Beat und Marianne Zurkirchen-Weber 168 m2 ihres Landes an den Ausbau der Schwandenstrasse ab.

Gemäss Aufteilungsplan der Planteam S AG vom Januar 2015 hätten die Grundeigentümer bzw. deren Söhne auf dem damals in der 1-geschossigen Wohnzone gelegenen Teil ihres Grundstücks zwei Parzellen von 519 m2 und 544 m2 bilden und darauf ein Doppeleinfamilienhaus bauen können. Zudem war geplant, gestützt auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan und gemäss Vorschlag der Planteam S AG, auf dem Teil des Grundstücks, welcher damals in der 2-geschossigen Wohnzone B lag, vier weitere Wohneinheiten zu realisieren.

Alles Land der im Osten des zur «Chappeleweid» führenden Strassenabschnitts der Schwandenstrasse gehörende Teil des Grundstücks Nr. 1263, GB Schwarzenberg ist bestens für eine Überbauung geeignet und wegen der tatsächlich bereits erstellten und rechtlich sichergestellten Erschliessung baureif und deshalb sofort realisierbar.

Wie den nachfolgenden Ausführungen entnommen werden kann, ist die geplante teilweise Rückzonung des Grundstücks Nr. 1263, GB Schwarzenberg, insbesondere im Bereich östlich der Schwandenstrasse weder zweck- noch verhältnismässig.

Gemäss der Stellungnahme Beurteilung der potenziellen Rückzonungsfläche vom 5. Dezember 2019 des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern (BUWD) sowie der dazugehörigen Beilage waren zunächst 6'000 m2 des Grundstücks Nr. 1263, GB Schwarzenberg als Rückzonungsfläche definiert worden. Die geplante Rückzonung sollte bei der nächsten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Schwarzenberg umgesetzt werden.

Mit dem Vorprüfungsbericht kommt das BUWD schliesslich auch zur Auffassung, dass eine vollständige Auszonung des Grundstücks Nr. 1263, GB Schwarzenberg weder zweck- noch verhältnismässig ist. Aus diesem Grund ist der südliche Parzellenteil entlang der inneren Schwandenstrasse (zwischen den bestehenden Wohngebäuden auf den Grundstücken Nrn. 1263 und 1323, beide GB Schwarzenberg) mit einer Fläche von maximal 1'200 m2 in der Bauzone zu belassen, wobei den Einsprechern eine Frist zur Überbauung bis Ende 2025 angesetzt wird. Andernfalls ist aus Sicht des BUWD auch dieser Parzellenteil rückzuzonen (zum Ganzen: Vorprüfungsbericht des BUWD vom 21. Mai 2021, Ziff. 4.4a S. 11).

Die Auffassung, dass die Rückzonung des Grundstücks Nr. 1263, GB Schwarzenberg auch östlich der äusseren Schwandenstrasse raumplanerisch zweck- und verhältnismässig sei, wird von den Einsprechern aufgrund des genehmigten Gestaltungsplans, der vollständig vorfinanzierten und realisierten Erschliessung, des Standes der Überbauung sowie der topografischen Verhältnisse bestritten. Namentlich erscheint die Differenzierung des BUWD, wonach eine Überbauung entlang der Schwandenstrasse weiterhin möglich, im Übrigen jedoch nicht mehr zulässig sei, unsachgemäss. Die Einsprecher sind klar der Auffassung, dass es unzweckmässig und unverhältnismässig wäre, abgesehen von der rückzuzonenden Fläche von 3'066 m2 weitere Flächen des Grundstücks Nr. 1263, GB Schwarzenberg auszuzonen.

13.1.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Beim ersten Entwurf der Ortsplanungsrevision wurde der Teil östlich der Schwandenstrasse in der Bauzone belassen jedoch wird gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht (S.11) auch die Fläche östlich der äusseren Schwandenstrasse der Parzelle Nr. 1263 als raumplanerisch zweck- und verhältnismässige Rückzonung beurteilt.

Allerdings wurde für den Bereich der Parzelle Nr. 1263 (Teil) entlang der inneren Schwandenstrasse (zwischen den bestehenden Wohngebäuden auf den Parzelle Nrn. 1323 und 1263) einem Belassen dieses Parzellenteils (einer Bautiefe an der inneren Schwandenstrasse mit maximal 1’200 m2) in der Bauzone vom Kanton zugestimmt, mit einer Frist zur Überbauung bis Ende 2025. In der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden insgesamt 1'238 m2 in der Bauzone (Wohnzone) belassen.

Gemäss Kanton ist ein Belassen weiterer Flächen in der Bauzone nicht genehmigungsfähig (siehe Vorprüfungsbericht vom 25. Mai 2021, Seite 11).

13.1.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

13.1.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

13.1.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 1

Das Grundstück Nr. 1263, GB Schwarzenberg sei mit Ausnahme der Flächen, die im Westen der Erschliessungsstrasse (im Folgenden «äussere Schwandenstrasse») liegen, die zur «Chappeleweid» führt, in der Wohnzone zu belassen.

13.2 ANTRAG 2

13.2.1 ANTRAG DER EINSPRECHER

Die in der Wohnzone verbleibenden Flächen, also der östliche Teil des Grundstücks Nr. 1263, GB Schwarzenberg (ca. 4'148 m2) seien vollumfänglich in die Wohnzone B (W-B) einzuteilen

13.2.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHER

Siehe Antrag 1

13.2.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Siehe Antrag 1

13.2.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

13.2.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

13.2.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 2

Die in der Wohnzone verbleibenden Flächen, also der östliche Teil des Grundstücks Nr. 1263, GB Schwarzenberg (ca. 4'148 m2) seien vollumfänglich in die Wohnzone B (W-B) einzuteilen

13.3 ANTRAG 3

13.3.1 ANTRAG DER EINSPRECHER

Die Flächen, die im Westen der Erschliessungsstrasse (im Folgenden «äussere Schwandenstrasse») liegen, die zur «Chappeleweid» führt (3'066 m2), sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

13.3.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHER

Etwas schwieriger ist der Baugrund (3'066 m2) im Westen der erwähnten Erschliessungstrasse, die zur «Chappeleweid» führt, da das Land dort abfällt. Obwohl dieses Gelände ebenfalls als Bauzone geeignet wäre, sind die Grundeigentümer bereit, dieses Land im Rahmen einer Vereinbarung freiwillig in die Landwirtschaftszone rückzuzonen. Gemäss öffentlicher Auflage werden diese Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen

13.3.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Die Fläche im Westen ist im rechtsgültigen Zonenplan bereits mit einer Grünzone überlagert, welche keine Hochbauten gestattet und die Nutzung einschränkt (Nutzungen als Garten, Park oder zu landwirtschaftlichen Zwecken).

Wie von den Einsprechenden erwähnt, wird die besagte Fläche mit der Ortsplanungsrevision schon in die Landwirtschaftszone rückgezont.

Der Antrag wird nach § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt erklärt.

13.4 ANTRAG 4

13.4.1 ANTRAG DER EINSPRECHER

Die Modalitäten der Überbauung des Landes, das gemäss Ziff. 2 in die Wohnzone B (W-B) einzuteilen ist, seien in einer Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Schwarzenberg und den Grundeigentümern zu regeln.

13.4.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHER

Siehe Antrag 1

13.4.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Im Falle, dass die vorhergehenden Einsprachen Antrag 1 und 2 angenommen werden, sind keine speziellen Modalitäten für die Parzelle Nr. 1263 vorgesehen. Es gelten die Vorschriften gemäss Bau- und Zonenreglement Wohnzone B.

13.4.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

13.4.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

13.4.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 4

Die Modalitäten der Überbauung des Landes, das gemäss Ziff. 2 in die Wohnzone B (W-B) einzuteilen ist, seien in einer Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Schwarzenberg und den Grundeigentümern zu regeln.

14. EINSPRACHE VON ZURKIRCHEN MARIANNE UND BEAT (ZWEITE EINGABE)

14.1 ANTRAG 1

14.1.1 ANTRAG DER EINSPRECHER

Die Grundstücke Nrn. 1436, 1437, 1438 und 1439, alle GB Schwarzenberg seien der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

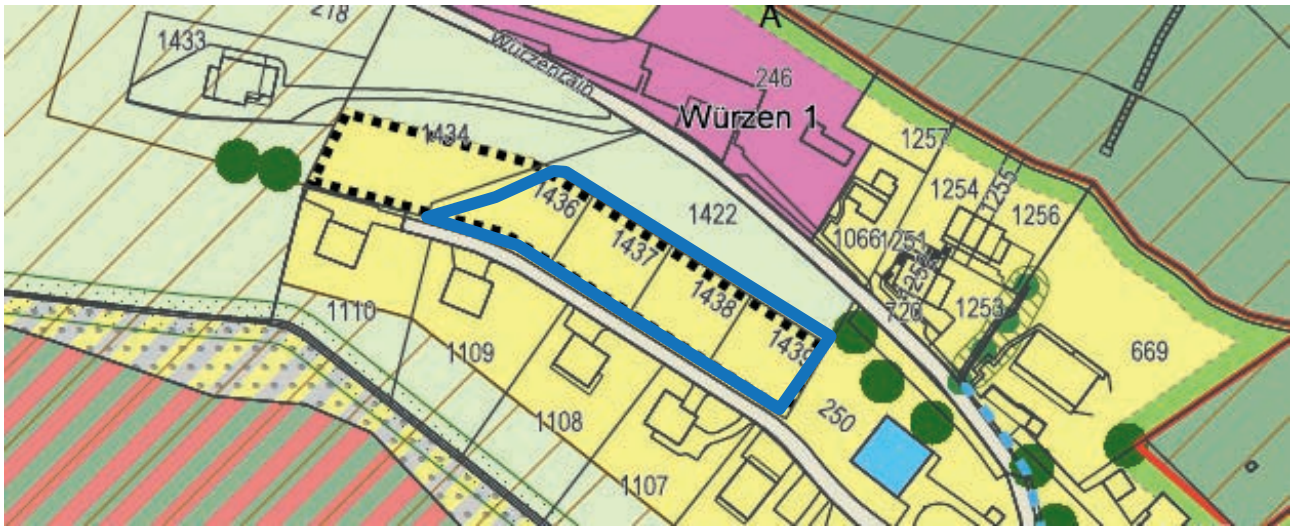


Abb. Ausschnitt Zonenplan mit Markierung (blau) Parzelle Nr. 1436, 1437, 1438 und 1439

14.1.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHER (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Grundstücke Nrn. 1436, 1437, 1438 und 1439, alle GB Schwarzenberg befinden sich im Würzenrain im Eigenthal. Dieses Gebiet gehört zur politischen Gemeinde Schwarzenberg. Die vorhandenen Bauzonen in diesem Ortsteil werden damit in die Rechnung der Bauzonenflächen in der Gemeinde Schwarzenberg miteingerechnet. Gestützt auf Art. 15 Abs. 2 RPG und §§ 38 Abs. 5 und 105 ff. PBG hat der Kanton unter Anhörung der jeweiligen Gemeinde die potenzielle Rückzonungsflächen festgelegt. Dabei hat die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) insbesondere die Grundstücke Nrn. 1436, 1437, 1438 und 1439, alle GB Schwarzenberg (damals noch Teile des Grundstücks Nr. 1422, GB Schwarzenberg) des Beschwerdegegners als Rückzonungsflächen bezeichnet.

Gleichzeitig wurde auch das Grundstück Nr. 1263, GB Schwarzenberg der Beschwerdeführer im Umfang von 6'000 m2 als Rückzonungsfläche bezeichnet.

Im darauffolgenden Ortsplanungsverfahren bzw. im Raumplanungsbericht vom 2. Juli 2020 zu Handen der kantonalen Vorprüfung schlug die Gemeinde Schwarzenberg vor, eine Bautiefe des südlichen Teils des Grundstücks Nr. 1422, GB Schwarzenberg (heute die Grundstücke Nrn. 1436, 1437, 1438 und 1439, alle GB Schwarzenberg) in der Bauzone zu belassen.

Zugleich empfahl die Gemeinde, ebenfalls einen grossen Teil des Grundstücks der Beschwerdeführer, nämlich jenen westlich der Schwandenstrasse, zurückzuzonen. Insgesamt schlug die Gemeinde vor, eine Fläche von 3'066 m2 des Grundstücks Nr. 1263 der Beschwerdeführer zurückzuzonen. Mit diesem Vorschlag könnten sich die Beschwerdeführer einverstanden erklären, wenn alle restlichen Flächen des Gestaltungsplans wie geplant realisiert werden können.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Grundstücke Nrn. 1436, 1437, 1438 und 1439, alle GB Schwarzenberg bei umfassender Beurteilung und Abwägung aller massgeblicher Aspekte offensichtlich als Rückzonungsfläche bestens geeignet sind. Jedenfalls wäre eine vollständige Zuweisung der Grundstücke Nrn. 1436, 1437, 1438 und 1439, alle GB Schwarzenberg zu einer Nichtbauzone aufgrund der Vorgeschichte zweck- und verhältnismässig. Hingegen ist das Grundstück Nr. 1263, GB Schwarzenberg von der Rückzonungsstrategie der Ortsplanungsrevision auszunehmen. Insbesondere ist die teilweise Zuweisung des Grundstücks Nr.1263 zur Landwirtschaftszone aufzuheben und das Grundstück Nr. 1263, GB Schwarzenberg ist unverändert in der Wohnzone B (W-B) zu belassen.

14.1.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Gemäss Rückzonungsstrategie des Kantons Luzerns sind die Parzellen 1436, 1437, 1438 und 1439 definiert als «Rückzonungsflächen zurzeit nicht verhältnismässig (orange)». Auch aus ortsplanerischer Sicht ist eine Rückzonung dieser Parzellen nicht zweckmässig (erschlossen, konkrete Bauabsichten).

Die Parzellen wurden im Hinblick auf eine erschwerte Überbaubarkeit und Erschliessung als Rückzonungsflächen mit Konkretisierung ausgeschieden. Für den südlichen Teil wurden bereits mehrere Überbauungsvarianten geprüft. Zudem entwarf der Gemeinderat im Jahr 2015 bereits eine Absichtserklärung, wonach der nördliche Teil zur Schonung des Ortsbildes (Einsehbarkeit des Geländes) auszuzonen ist. Eine Bautiefe des südlichen Teils wird in der Bauzone belassen. Dieser Bereich ist bereits heute gut erschlossen. Um eine gute Gestaltung und Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, wird die Fläche mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Zudem liegt für die Parzellen bereits ein Bauprojekt vor, welches nach heutigem Stand noch nicht rechtsgültig ist.

Die Rückzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 1263 steht in keinem Zusammenhang mit dem Belassen einer Teilfläche der Parzellen Nr. 1436, 1437, 1438 und 1439 in der Bauzone. Der Kanton Luzern prüfte in der Gemeinde Schwarzenberg die Bauzonenflächen, welche für die Einwohnerkapazität relevant sind und prüfte deren Rückzonung auf die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit.

14.1.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

14.1.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

14.1.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 1

Die Grundstücke Nrn. 1436, 1437, 1438 und 1439, alle GB Schwarzenberg seien der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

15. EINSPRACHE VON HOFER PATRIK, FORSTWIRTSCHAFTLICHE FAMILIENSTIFTUNG VON MOOS

15.1 ANTRAG 1

15.1.1 ANTRAG DER EINSPRECHER

Entlang der Grenze zu Grundstück Nr. 88 GB Schwarzenberg sei ein 4 m breiter Streifen als Grünzone auszuscheiden.

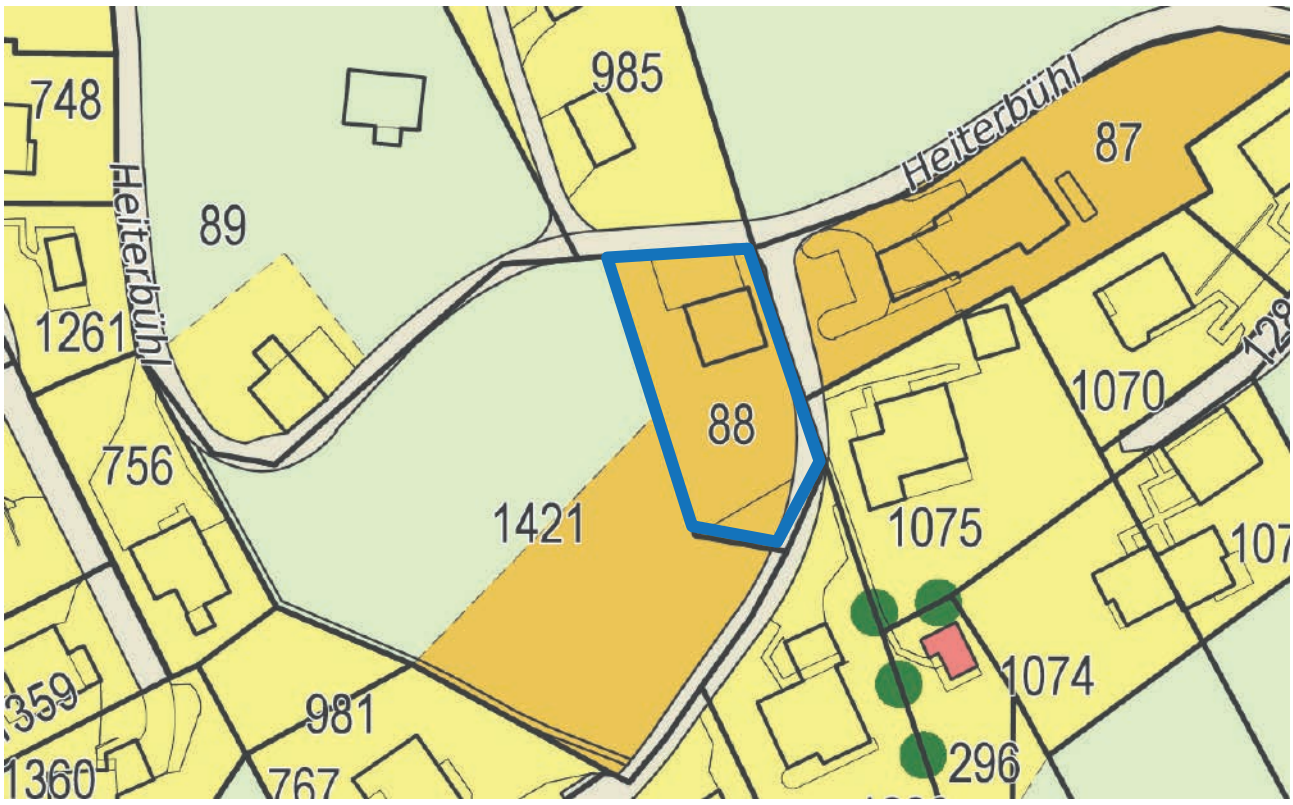


Abb. Ausschnitt Zonenplan mit Markierung (blau) Parzelle Nr. 88

15.1.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHER (ZUSAMMENFASSUNG)

Die auf Grundstück Nr. 88 GB Schwarzenberg vorgesehene Heizanlage steht direkt an der Grenze. Grundsätzlich haben Bauten entlang der Zonengrenze den normalen Grenzabstand einzuhalten. Aus diesem Grund ist entlang der Grenze zu Grundstück Nr. 88 GB Schwarzenberg eine Grünzone von 4 m Breite auszuscheiden. Diese Grünzone ist als Freihaltezone zu bezeichnen.

15.1.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Die Parzelle Nr. 1421 (Teil 1'825 m2) wurde analog der Flächenausscheidung des Kantons in die Landwirtschaftszone überführt. Das Grundstück Nr. 1421 ist bereits im heutigen Zonenplan mit einer Grünzone überlagert, welche keine Hochbauten gestattet und die Nutzung einschränkt (Nutzungen als Garten, Park oder zu landwirtschaftlichen Zwecken).

Der bestehende Gestaltungsplan resp. das Bauprojekt (mit Ausnahme der Heizzentrale) kann mit den Vorschriften der Wohnzone A realisiert werden.

Der Gemeinderat und die Bau- und Planungskommission erachten die Zonenabgrenzung wie vorliegend als angemessen und zweckmässig. Mit der vorgesehenen Zonenabgrenzung entsteht eine genügend grosse Bauzonenfläche, auf der die gewünschte Entwicklung stattfinden kann.

15.1.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

15.1.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

15.1.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 1

Entlang der Grenze zu Grundstück Nr. 88 GB Schwarzenberg sei ein 4 m breiter Streifen als Grünzone auszuscheiden.

15.2 ANTRAG 2

15.2.1 ANTRAG DER EINSPRECHER

Das Gebiet des Gestaltungsplanes Försterhaus Heiterbühl sei mit der Zone "Gebiete mit Spezialvorschriften" zu überlagern und es seien die entsprechenden Baubereiche auszuscheiden.

15.2.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHER (ZUSAMMENFASSUNG)

- Der Gestaltungsplan legt die Baubereiche fest. Diese Baubereiche sind in das Bau- und Zonenreglement zu überführen. Diese Baubereiche gehen anderen Grenzabstandsbestimmungen vor.
- Es sind, wie im Mitwirkungsverfahren aufgezeigt wurde, für das Gestaltungsplangebiet die entsprechenden Baubereiche auszuscheiden und das Gebiet mit der Zone "Gebiete mit Spezialvorschriften" zu überlagern. Damit ist die Realisierung des bereits begonnenen Gestaltungsplanes Försterhaus Heiterbühl sicherzustellen.

15.2.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Infolge Mitwirkung und laufenden Projektentwicklung wurde darauf verzichtet das Gebiet mit der Zone «Gebiete mit Spezialvorschriften» zu überlagern. Die Flächen der Parzelle Nr. 87, 88 und Teil der Fläche von Parzelle Nr. 1421 wurden der Wohnzone A zugewiesen. Mit den Bestimmungen der Wohnzone A kann die gewünschte Entwicklung an diesem Ort stattfinden.

Der bestehende Gestaltungsplan resp. das Bauprojekt (mit Ausnahme der Heizzentrale) kann mit den Vorschriften der Wohnzone A realisiert werden. Neu gilt für diese Parzellen die Bestimmungen der Bauzone Wohnzone A (W-A) d.h. Überbauungsziffer von 0.22 und 10.50 m Fassadenhöhe sowie 12 m Gesamthöhe.

15.2.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

15.2.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

15.2.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 2

Das Gebiet des Gestaltungsplanes Försterhaus Heiterbühl sei mit der Zone "Gebiete mit Spezialvorschriften" zu überlagern und es seien die entsprechenden Baubereiche auszuscheiden.

16. EINSPRACHE VON ROTH BACHMANN MARTINA UND BACHMANN CHRISTOF, BAUMELER-RÖÖSLI CORNELIA UND BAUMELER ROGER, BUCHER-FISCHER VERA, RÖÖSLI MATHILDE UND LEO, RÖÖSLI DANIELA UND JONAS, NOTTER-ODONI SEVERINE UND NOTTER LUCAS

16.1 ANTRAG 1

16.1.1 ANTRAG DER EINSPRECHER

Das Grundstück Nr. 1421, GB Schwarzenberg sei der Landwirtschaftszone zuzuweisen.



Abb. Ausschnitt Zonenplan mit Markierung (blau) Parzelle Nr. 1421

16.1.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHER (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 1421, GB Schwarzenberg planen auf Ihrem Grundstück zwei neue Wohnhäuser zu bauen. Für dieses Grundstück gilt der Gestaltungsplan «Försterhaus» Heiterbühl, 6103 Schwarzenberg vom 15. Februar 2018 sowie die dazugehörigen Bestimmungen. Die geplanten Gebäude befinden sich im Baubereich A dieses Gestaltungsplanes.

Am Gestaltungsplanverfahren haben sich die Beschwerdeführer Martina Roth Bachmann und Christof Bachmann beteiligt. Die durch sie eingereichte Einsprache gegen den Gestaltungsplan konnte einvernehmlich erledigt werden. Am 9. Mai 2018 wurde eine Vereinbarung zwischen Martina Roth und Christof Bachmann sowie Patrik Hofer abgeschlossen.

Darin wurde verbindlich wie folgt vereinbart:

a. *«in Abweichung vom verbindlichen Baubereich A, wird auf die volle Flächenausnützung wie folgt verzichtet:*

   I *mit dem geplanten Bauvorhaben wird auf der Parz. 1421 nur ein Wohngebäude realisiert.*

   II *mit dem geplanten Bauvorhaben wird der minimale Grenzabstand zu Parz. 767 gem. Planbeilage (Grundriss Gebäude) nicht ausgenützt»*

Bereits in der Einsprache vom 4. Februar 2020 haben die Einsprecher vorgebracht, dass sich Patrik Hofer in dieser Vereinbarung klar und deutlich verpflichtet hatte, nur ein Wohngebäude auf dem Grundstück Nr. 1421, GB Schwarzenberg zu realisieren und dass die Vereinbarung durch das streitbetroffene Bauprojekt offensichtlich verletzt wird.

Am 6. August 2020 erteilte die Gemeinde Schwarzenberg der Forstwirtschaftlichen Familienstiftung von Moos und Patrick Hafer (Gesuchsteller) die Baubewilligung. Gegen diese Baubewilligungsentscheid erhoben die Einsprecher am 25. September 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde am Kantonsgericht Luzern. Das Kantonsgericht bestätigte, dass die Gemeinde Schwarzenberg aufgrund der vorhandenen Bauzonen Überkapazität als Rückzonungsgemeinde gilt, die das zu grosse Baugebiet zu reduzieren hat.

Die Einsprecher hatten ausserdem vor Kantonsgericht geltend gemacht, dass die Bauherrschaft das Baugesuch zu spät eingereicht hatte, sodass die drohende Rückzonung zumindest teilweise zu berücksichtigen sei. Als Folge davon überschreite das Baugesuch die höchstzulässige Ausnützung, sofern die Grünzone in der Landwirtschaftszone rückgezont werde. Trotz eindeutigen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der vorliegenden laufenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Schwarzenberg zur Verkleinerung der zu grossen Bauzonen sowie des vorstehenden erwähnten Bauvorhabens verneinte das Kantonsgericht in seinem Urteil vom 2. Dezember 2021 ein schutzwürdiges Interesse der Einsprecher an der Überprüfung der Zonierungsgrundsätze von Art. 15 Abs. 2 und Abs. 4 RPG mit Bezug auf die ganze Bauzone.

Gegen das Urteil des Kantonsgerichts vom 2. Dezember 2021 reichten die Einsprecher am 1. Februar 2022 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht ein. Das Verfahren ist beim Bundesgericht noch hängig

Seit 17. Januar 2022 liegt die Gesamtrevision der neuen Ortsplanung öffentlich auf. Dabei soll die ehemals überlagerte Grünzone neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Damit erweist

sich das angefochtene Baugesuch als rechtswidrig. Die restliche Fläche des Grundstücks Nr. 1421, GB Schwarzenberg soll hingegen in der Bauzone belassen werden. Da für die Überbauung des Grundstücks seit nunmehr 30 Jahren immer noch keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, ist das Grundstück Nr. 1421 vollständig der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

16.1.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Gemäss Rückzonungsstrategie des Kantons Luzerns ist die Parzelle 1421, als «Rückzonungsflächen, zurzeit nicht verhältnismässig (orange)» definiert. Aufgrund des im Jahr 2018 bewilligten Gestaltungsplanes ist eine Rückzonung der vollständigen Parzelle nicht verhältnismässig.

Die Parzelle Nr. 1421 (Teil 1'825 m2) wurde analog der Flächenausscheidung des Kantons in die Landwirtschaftszone überführt. Das Grundstück Nr. 1421 ist bereits im heutigen Zonenplan mit einer Grünzone überlagert, welche keine Hochbauten gestattet und die Nutzung einschränkt (Nutzungen als Garten, Park oder zu landwirtschaftlichen Zwecken). Aufgrund der Unüberbaubarkeit ist eine Rückzonung dieser Teilfläche verhältnismässig.

Aus ortsplanerischer Sicht ist eine Rückzonung der gesamten Parzelle nicht zweckmässig (erschlossen, konkrete Bauabsichten).

16.1.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

16.1.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

16.1.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 1

Das Grundstück Nr. 1421, GB Schwarzenberg sei der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

17. EINSPRACHE VON BIRD LIFE, PRO NATURA UND WWF

17.1 ANTRAG 1

17.1.1 ANTRAG DER EINSPRECHER

Es sollen weitere Auszonungen vorgenommen werden, damit die Vorgaben des Raumplanungsrechts erfüllt werden.

17.1.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHER (ZUSAMMENFASSUNG)

Schwarzenberg ist eine «Rückzonungsgemeinde» und müsste - um dem Volkswillen gemäss Abstimmung von 2013 und revidiertem Raumplanungsrecht von 2014 gerecht zu werden - mindestens 3.9. ha Bauland auszonen. Die Gemeinde plant nun, statt der (gemäss der äusserst moderaten und kompromissvollen kantonalen Rückzonungsstrategie) mindestens nötigen 3.9 ha nur 3.1 ha aus-/rückzuzonen. Dies ist klar zu wenig, wie wir bereits in der Mitwirkung moniert hatten. Von diesen 3.1 ha sind sogar nur 1.3 ha wirkliche Auszonungen aus der Bauzone in die Landwirtschaft, der Rest (1.8 ha) soll in einer Bauzone (Grünzone) verbleiben. Wir gehen davon aus, dass diese Planung nicht rechtskonform ist und beantragen daher weitere Auszonungen. Insbesondere sind mindestens diejenigen Flächen, die die Gemeinde (entgegen der kantonalen Vorprüfung) nicht auszonen will (z.B. Parzellen Nm. 1079, Sonnerain und 1263, Schwande) vollständig auszuzonen.

17.1.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Die Ortsplanung wurde kantonal vorgeprüft. Im Grundsatz entspricht sie den gesetzlichen Anforderungen. Gemäss kantonaler Vorprüfung weist der Zonenplanentwurf der Gesamtrevision eine theoretische Einwohnerkapazität von ca. 2’250 Einwohner für das Jahr 2035 oder eine Überkapazität von ca. 400 Einwohner auf. Dieses Wachstum findet im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Bauzonen statt, was gemäss kantonalem Richtplan auch bei einer Rückzonungsgemeinde zulässig ist. Die Vorgaben zur Einwohnerdichte werden somit erfüllt. Aufgrund des kantonalem Vorprüfungsberichtes mussten weitere Flächen der Parzelle Nr. 1263 sowie der Parzelle Nr. 1079 rückgezont werden. Im Bericht zur Gesamtrevision werden die Änderungen aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichtes im Detail erläutert. Mit den weiteren Rückzonungsflächen aus der kantonalen Vorprüfung sowie Mitwirkung ergibt sich nun ein Gesamttotal von 3.7 ha, welche rückgezont bzw. umgezont werden. Diese Flächen tragen zur Reduktion der Einwohnerkapazität bei.

17.1.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

17.1.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

17.1.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 1

Es sollen weitere Auszonungen vorgenommen werden, damit die Vorgaben des Raumplanungsrechts erfüllt werden.

17.2 ANTRAG 2

17.2.1 ANTRAG DER EINSPRECHER

Die Pläne zu den Naturschutzzonen seien zu überprüfen; namentlich sollen diese nicht verkleinert werden.

17.2.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHER (ZUSAMMENFASSUNG)

Gemäss Planungsbericht wurden bei diversen Naturschutzzonen Anpassungen (Verkleinerungen) der Schutzperimeter vorgenommen. Es wird aus den Unterlagen nicht klar, bei welchen Objekten Verkleinerungen der Schutzperimeter erfolgt sind (Flächenvergleiche pro Objekt) und wie diese begründet werden. Zudem ist nicht dokumentiert, wie die Interessenabwägung erfolgte. Eine solche ist gemäss Natur- und Heimatschutzrecht zwingend nötig. Wir beantragen, dass die vorgenommenen Anpassungen sowie die zu Grunde liegende Begründung bzw. Interessenabwägung ausgewiesen werden. Unbegründete Verkleinerungen von Naturschutzzonen lehnen wir ab.

17.2.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Die Ortsplanung wurde kantonal vorgeprüft und die Naturschutzzonen entsprechen den kantonalen Vorgaben. Zudem wurden die Naturschutzzonen gemäss rechtsgültigen Zonenplan übernommen. Einzige Anpassung ergab sich durch die Waldfeststellung. Durch die Überschneidungen mit Naturschutzzone und Waldgebiet musste eine neue Naturschutzzone («Naturschutzzone V (NS-V), über Wald, eingewachsene Fläche) definiert werden, um weiterhin dem Schutzziel gerecht zu werden. Aus Sicht der Abteilung Natur, Jagd und Fischerei (NJF) ist es wichtig, dass die eingewachsenen Naturschutzflächen nicht verloren gehen oder kleiner werden. Daher ist es zentral, die Flächen als Schutzzone im Zonenplan und Bau- und Zonenreglement zu belassen. Dieses Vorgehen wurde in Zusammenarbeit mit der kantonalen Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) besprochen.

17.2.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

17.2.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

17.2.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 2

Die Pläne zu den Naturschutzzonen seien zu überprüfen; namentlich sollen diese nicht verkleinert werden.

18. EINSPRACHE VON LÖTSCHER JOSEF

18.1 ANTRAG 1

18.1.1 ANTRAG DES EINSPRECHERS

Auf die Ausscheidung des Gewässerraumes im (offenen und eingedolten) Bereich des Frohmattgräbleins und auch des Gewässers von der Hüblen sei auf allen Parzellen zu verzichten, da beide nur Rinnsale sind. Von diesen unbedeutenden Kleinstwasserläufen geht objektiv keinerlei Gefahr aus.

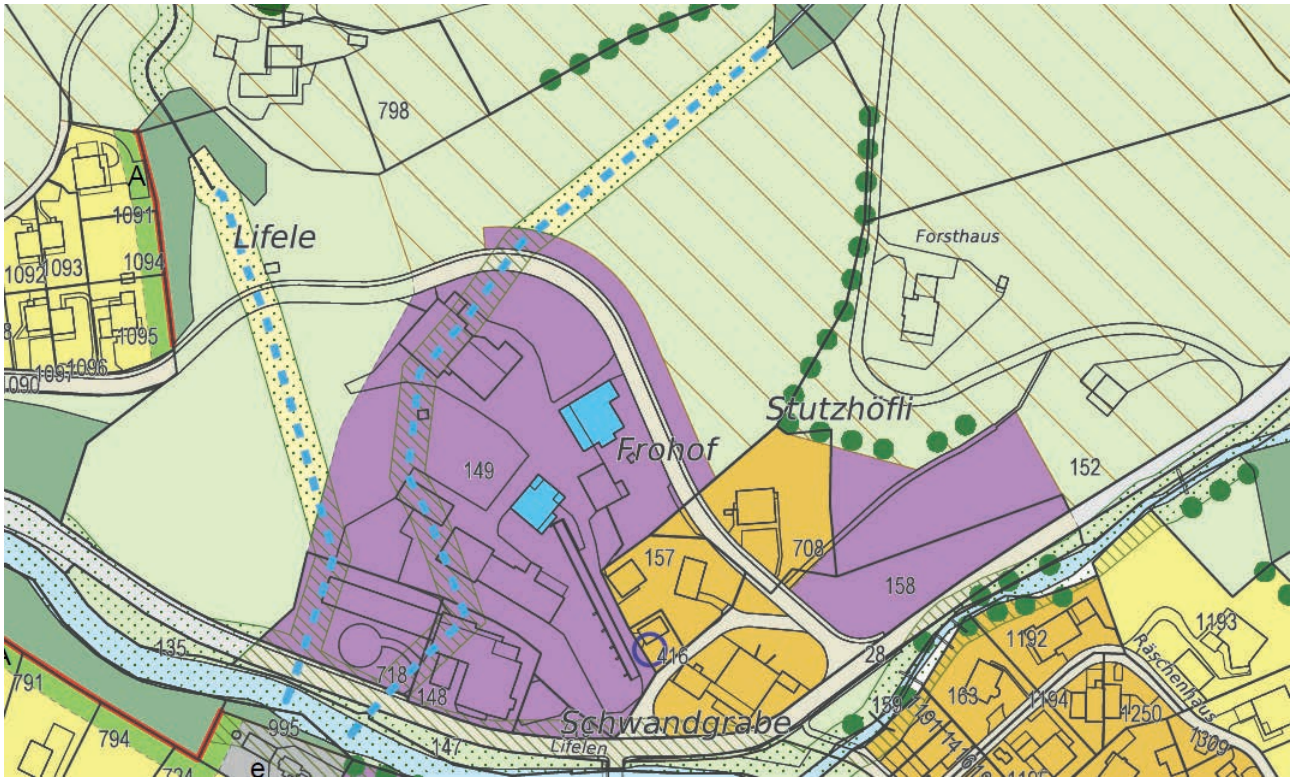


Abb. Ausschnitt Zonenplan

18.1.2 BEGRÜNDUNG DES EINSPRECHERS (ZUSAMMENFASSUNG)

Beim Frohmattgräblein handelt es sich um ein Rinnsal. Es ist ein sehr kleines Gewässer mit einem kurzen und schmalen Einzugsgebiet von ca. 450 m Länge und etwa 120 m Breite. Beim Übergang des Wanderweges in der Frohmatt, ca. 80 m oberhalb der Eindolung, ist dieses Rinnsal nur schuhbreit.

Auf der ganzen Parzelle 149 ist es eingedolt und fliesst in Röhren mit einem Durchmesser von 250 mm. Es fliesst unter der Hoblerei, unter dem Bretterschuppen und unter dem hinteren Teil des Sägereigebäudes durch, bevor es dann (ebenfalls eingedolt) durch die Parzellen 148 und 718 in den Rümlig fliesst.

In den letzten Jahrzehnten hat es durch das Frohmattgräblein nie eine Überschwemmung gegeben. Daher ist aus unserer Sicht der Hochwasserschutz durch die bestehenden Eindolungen gewährleistet.

Von diesen unbedeutenden Kleinstwasserläufen geht objektiv keinerlei Gefahr aus.

18.1.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Die beiden Gewässer zeigen in der Gefahrenkarte ein Hochwasserschutzdefizit. Mit dem Gewässerraum wird der Raum für das Fliessgewässer gesichert, sei es, um die Zugänglichkeit an die Verrohrung sicherzustellen, wenn die Leitung eines Tages ersetzt – vergrössert werden muss oder wenn das Gewässer verlegt und/oder offen gelegt wird, falls eine offene Führung möglich ist.

Die Überdeckung oder Eindolung von Gewässern ist in Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) geregelt (Überdeckungs- und Eindolungsverbot). Wiedereindolungen (Ersatz von bestehenden Überdeckungen – Eindolungen) sind nur in Ausnahmen möglich, siehe dazu GSchG Art. 38 Abs. 2.

Der Hochwasserschutz ist bei den beiden Gewässern mit den zu kleinen Eindolungen nicht sichergestellt. Daher kann nicht auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet werden.

Aufgrund der bereits erfolgten Mitwirkung über diesen Antrag wurde das Gespräch mit dem Kanton gesucht. Der Vertreter des Kantons hat nochmals verdeutlicht, dass auf eine Festlegung des Gewässerraumes nicht verzichtet werden kann, da der Hochwasserschutz nicht gewährleistet ist (potenzielles Einzugsgebiet der Gewässer). Mit einem Neubauprojekt kann jedoch der Gewässerverlauf verändert werden.

Das Gewässer kann im Rahmen eines Wasserbauprojektes verlegt werden. Der Gewässerraum wird mit der Gewässerverlegung auf den neuen Lauf verlegt und später im Rahmen der Zonenplanung auf den verlegten Lauf festgelegt. Der Gewässerraum beim verrohrten Altlauf wird dann aufgehoben.

18.1.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

18.1.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

18.1.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 1

Auf die Ausscheidung des Gewässerraumes im (offenen und eingedolten) Bereich des Frohmattgräbleins und auch des Gewässers von der Hüblen sei auf allen Parzellen zu verzichten, da beide nur Rinnsale sind. Von diesen unbedeutenden Kleinstwasserläufen geht objektiv keinerlei Gefahr aus.

18.2 ANTRAG 2

18.2.1 ANTRAG DES EINSPRECHERS

Das ganze Gewerbegebiet in der Lifelen soll bezüglich Gewässerraumausscheidung gleich behandelt werden wie dicht besiedelte Gebiete. So kann dem Erhalt der Arbeitsplätze in der Gemeinde und auch der Weiterentwicklung der ortsansässigen Betriebe gebührend Rechnung getragen werden. Ohnehin ist der Ortsteil Lifelen in den letzten Jahrzehnten stetig gewachsen und zeigt heute eine ähnliche Bebauungsdichte wie das Dorfzentrum.

18.2.2 BEGRÜNDUNG DES EINSPRECHERS (ZUSAMMENFASSUNG)

Durch die geplante Ausscheidung des Gewässerraumes des eingedolten Frohmattgräbleins sind mehrere wichtige Gebäude unseres Betriebes betroffen. Sie verhindert die Weiterentwicklung unseres Säge- und Hobelwerkes. In naher Zukunft anstehende Investitionen in die betroffenen Gebäude und eine Erweiterung des Betriebes werden durch diese geplante Ausscheidung sehr stark eingeschränkt oder sogar verunmöglicht.

Das Gebiet Lifelen ist in den letzten Jahren durch eine rege Bautätigkeit stets gewachsen, und die Anzahl der Gebäude und der Bewohner hat stark zugenommen. Daher sollte auch die Lifelen als zweites Zentrum der Gemeinde als Kernzone eingestuft werden. Auch in diesem Zusammenhang rechtfertigt sich die Ausscheidung eines Gewässerraumes nicht. Eine Angleichung an die Verhältnisse im Dorfzentrum ist angezeigt.

18.2.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Gemäss kantonalen Vorgaben entspricht das Gebiet Lifelen nicht als «dicht überbautes Gebiet» (siehe Stellungnahme im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens, Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement vom 16. Juni 2020). Als dicht überbaute Gebiete gelten insbesondere auch Gebiete, in denen im Sinn von Art. 1 Abs. 2 a^{bis} RPG die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden soll (§ 11b Abs. 2 KGSchV). Diese Innenverdichtungsabsicht kann sich zum Beispiel aus dem Siedlungsleitbild, einem quartierbezogenen Entwicklungskonzept bzw. Richtplan oder einer kommunalen Nutzungsplanung ergeben. Im Grundsatz gelten Kern- und Dorfzonen als dicht überbaut. Das Siedlungsleitbild der Gemeinde hält fest, dass insbesondere im Ortsteil Dorf die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Schwarzenberg stattfinden soll. Auf Grundlage dieses Siedlungsleitbildes baut die Ortsplanungsrevision u. a. auf. Deshalb kann im Gebiet Lifelen nicht aufgrund der Argumentation von «dicht überbauten Gebiet» eine Anpassung der Gewässerraumbreiten vorgenommen werden.

Zudem könnte, auch wenn das Gebiet Lifelen als «dicht überbautes Gebiet» eingestuft würde, aufgrund von überwiegenden Interessen (Hochwasserschutz) keine Ausnahmen bewilligt werden (Art. 41a Abs. 4a GSchV).

18.2.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

18.2.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

18.2.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 2

Das ganze Gewerbegebiet in der Lifelen soll bezüglich Gewässerraumausscheidung gleich behandelt werden wie dicht besiedelte Gebiete. So kann dem Erhalt der Arbeitsplätze in der Gemeinde und auch der Weiterentwicklung der ortsansässigen Betriebe gebührend Rechnung getragen werden. Ohnehin ist der Ortsteil Lifelen in den letzten Jahrzehnten stetig gewachsen und zeigt heute eine ähnliche Bebauungsdichte wie das Dorfzentrum.

19. EINSPRACHE VON RENGGLI URSULA UND BEAT

19.1 ANTRAG 1

19.1.1 ANTRAG DER EINSPRECHER

Die Bewilligungsbehörde legt entlang des Grundstückes Nr. 145 eine Gewässerraumbreite von 39m fest, was für uns nicht nachvollziehbar ist.

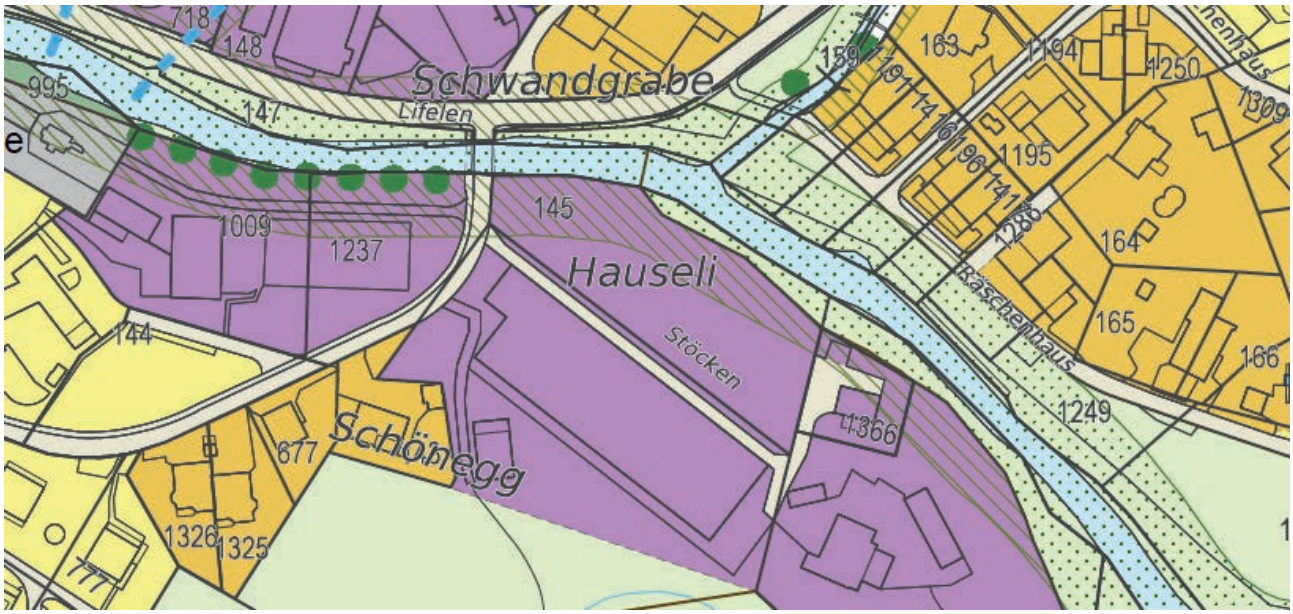


Abb. Ausschnitt Zonenplan

19.1.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHER (ZUSAMMENFASSUNG)

Das Terrain wurde durch uns im Jahr 1992, gerade wegen dem Gewässerschutz, aufgefüllt. Das Bachbett liegt ca. 3 Meter tiefer.

Während dem Hochwasser von 2005 und auch jetzt dieses Jahr bestand zu keiner Zeit die Gefahr, dass der Rümlig entlang unserer Parzelle über die Ufer treten würde.

Der Bach verläuft parallel zum Grundstück. Eine leichte Biegung erfolgt am Ende der Parzelle. Sollte bei einem Jahrhundert oder sogar Jahrtausend Unwetter der Bach so viel Wasser bringen, dass er das Bachbett verlassen würde, dann wäre dies dem Bachlauf entsprechend höchstens über die Kantonsstrasse Richtung Schwandgraben.

Die Parzelle 145 liegt in der Wohn- und Gewerbezone. Durch die vom Kanton vorgeschlagene Grenze wäre die Parzelle nicht mehr bebaubar. Nicht einmal eine Zufahrt wäre noch möglich. Wertvolles Gewerbeland ginge verloren.

Die Bachbreite beträgt 7m.

Berechnung gesetzliche Grundlage: 7m x 2,5 + 7m = 24,5 Meter und nicht 39 Meter

Uns ist vollkommen bewusst, dass ein Gewässer- und Uferschutz wichtig ist. Dieser sollte jedoch verhältnismässig sein. Der Vorschlag der Gemeinde und vom Raumplanungsexperten erachten wir als verhältnismässig und sinnvoll. Der Ufer-/Gewässerschutz ist vorhanden, jedoch so, dass noch genug Raum für Bauten vorhanden sind.

19.1.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Gemäss «Arbeitshilfe, Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung, Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartement, vom 22. Januar 2019» ist eine Anpassung des Gewässerraumes nur in «dicht überbauten Gebieten» zulässig. In dicht überbauten Gebieten kann die Breite des Gewässerraums bei Bedarf den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, wenn der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

Als dicht überbaute Gebiete gelten insbesondere auch Gebiete, in denen im Sinn von Art. 1 Abs. 2 a^{bis} RPG die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden soll (§ 11b Abs. 2 KGSchV). Diese Innenverdichtungsabsicht kann sich zum Beispiel aus dem Siedlungsleitbild, einem quartierbezogenen Entwicklungskonzept bzw. Richtplan oder einer kommunalen Nutzungsplanung ergeben. Im Grundsatz gelten Kern- und Dorfzonen als dicht überbaut. Das Siedlungsleitbild der Gemeinde hält fest, dass insbesondere im Ortsteil Dorf die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Schwarzenberg stattfinden soll. Auf Grundlage dieses Siedlungsleitbildes baut die Ortsplanungsrevision u. a. auf.

Die Gewässerraumbreite wird nach Art. 41a und 41b GSchV berechnet. Grundlage bilden die Daten über den ökomorphologischen Zustand der Fliessgewässer. Insbesondere ist daraus die natürliche Gerinnesohlenbreite zu ermitteln, aus welcher der Gewässerraum hergeleitet wird. Verbaute und damit kanalisierte Fliessgewässer weisen eine eingeschränkte oder fehlende Breitenvariabilität auf. Die aktuell bestehende Gerinnesohlenbreite ist in dem Fall mit Faktoren (1,5 bei eingeschränkter Breitenvariabilität, 2,0 bei fehlender Breitenvariabilität) zu korrigieren bzw. zu erweitern. Die Gerinnsohlenbreite in diesem Fall beträgt gemäss Kanton 9m (siehe Stellungnahme im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens des Kantons, Seite 4). Das Gebiet Hauseli gilt nicht als «dicht überbautes Gebiet», ausserdem besteht gemäss Gefahrenkarte ein Hochwasserrisiko in diesem Gebiet. Der Gewässerraum entlang des Rümlig im Gebiet Hauseli muss gemäss Vorprüfung des Kantons mindestens 39m betragen.

Ausserdem gilt das Gewässer Rümlig bis zur Mündung Chrümelbach als grosses Fliessgewässer (natürlichen Gerinnesohlenbreite von über 15 m Breite). Die grossen Fliessgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite über 15 Meter sind in § 10 Abs. 2 WBG definiert und unter § 6 WBV aufgelistet. An diesen Gewässern legt der Kanton den Gewässerraum zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen und des Hochwasserschutzes fest (siehe Richtlinie ‘Der Gewässerraum im Kanton Luzern‘, BUWD vom 1. März 2012). Diese Breiten hat der Kanton gutachterlich herleiten lassen.

Weiter ist gemäss aktuellem Zonenplan im Bereich von Parzelle 145 bereits eine überlagerte Grünzone entlang des Rümligs im Abstand von rund 20 Meter ab Gewässerachse rechtskräftig. Die

bestehende Grünzone entspricht weitgehend dem geplanten Gewässerraum auf Parz. Nr. 145, ausser im Bereich der Brücke. Eine Erschliessung von Parzelle Nr. 145 auch über den Gewässerraum im westlichen Teil bleibt möglich. Eine «normale» Erschliessungsstrasse über den Gewässerraum ist möglich, wenn eine Erschliessung nicht schon gegeben - nicht möglich ohne Querung Gewässerraum oder nicht zweckmässig ausserhalb des Gewässerraumes ist.

Ausserdem gilt die Bestandesgarantie nach § 178 Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern:

1 *In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich- rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden.*

2 *Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn*
a. dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und
b. keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

Bestehende Anlagen im Gewässerraum haben demnach Bestandesgarantie. Neue Erschliessungsstrassen und Bauten, welche nicht standortgebunden sind, sind innerhalb des Gewässerraums nicht möglich.

Aufgrund der bereits erfolgten Mitwirkung über diesen Antrag wurde das Gespräch mit dem Kanton gesucht. Der Vertreter des Kantons hat nochmals verdeutlicht, dass der Gewässerraum am Rümlig nicht reduziert werden kann.

19.1.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

19.1.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

19.1.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 1

Die Bewilligungsbehörde legt entlang des Grundstückes Nr. 145 eine Gewässerraumbreite von 39m fest, was für uns nicht nachvollziehbar ist.

20. DETAILBERATUNG DES ZONENPLANS SIEDLUNG

20.1 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG

Zum Zonenplan Siedlung 1:5‘000 können Anträge aus der Versammlung gestellt werden, über die abgestimmt wird. Gemäss kantonalem Stimmrechtsgesetz sind die Abstimmungen offen durchzuführen.

21. DETAILBERATUNG DES ZONENPLANS LANDSCHAFT

21.1 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG

Zum Zonenplan Landschaft 1:10‘000 können Anträge aus der Versammlung gestellt werden, über die abgestimmt wird. Gemäss kantonalem Stimmrechtsgesetz sind die Abstimmungen offen durchzuführen.

B. BEHANDLUNG DES BAU- UND ZONENREGLEMENTES

B1 BEHANDLUNG DER NICHT GÜTLICH ERLEDIGTEN EINSPRACHEN ZUM BAU- UND ZONENREGLEMENT

22. AUSGANGSLAGE UND VORGEHEN

Zur Beschlussfassung liegt das Bau- und Zonenreglement (BZR) vor, wie es öffentlich aufgelegen ist (17.01. bis 15.02.2022). Ergänzt mit den unwesentlichen Änderungen gemäss Kapitel 3.7.

Es wird wie folgt vorgegangen:

- Zunächst wird über die nicht gütlich erledigten Einsprachen zum Bau- und Zonenreglement beraten und beschlossen.
- Anschliessend können zum Bau- und Zonenreglement Anträge aus der Versammlung gestellt werden, über die abgestimmt wird.

23. HINWEISE ZUR BEHANDLUNG DER EINSPRACHEN

23.1 NICHTEINTRETEN AUF EINE EINSPRACHE

Erfüllt eine Einsprache die Voraussetzungen für einen Sachentscheid nicht, erfolgt keine materielle Beurteilung der Einsprache, z. B. wenn die vorgebrachten Anliegen nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision sind oder wenn die Berechtigung zur Einsprache (Einsprachelegitimation) fehlt.

23.2 EINTRETEN AUF EINE EINSPRACHE

Erfüllt eine Einsprache die Voraussetzungen für einen Sachentscheid, ist sie materiell zu beurteilen. Die Einsprache kann

- gutgeheissen,
- teilweise gutgeheissen oder
- abgewiesen werden.

24. EINSPRACHE VON BIRD LIFE, PRO NATURA UND WWF

24.1 ANTRAG 1

24.1.1 ANTRAG DER EINSPRECHER

Sollte die kantonale Schutzverordnung SVO Eigenthal aufgehoben und in der kommunalen Ortsplanung (insbesondere im BZR) geregelt werden, so sind spezielle Bestimmungen für die Schutzgebiete von nationaler und regionaler Bedeutung vorzusehen.

24.1.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHER (ZUSAMMENFASSUNG)

In der Gemeinde Schwarzenberg befinden sich einige Naturschutzgebiete von nationaler und regionaler Bedeutung. Aktuell werden diese durch die kantonale Schutzverordnung SVO Eigenthal geschützt. Diese SVO soll jedoch aufgehoben und in das kommunale BZR überführt werden.

Das Bau- und Zonenreglement beschreibt Naturschutzzonen in Art. 27 lediglich pauschal. Auch die Zonierung in Naturschutzzonen NS-1 bis NS-V liefert keine Hinweise auf die Bedeutung der Schutzflächen. Dies spricht eindeutig dafür, dass der Schutz im Rahmen einer kantonalen Schutzverordnung verbleiben muss. Falls an einer Aufhebung der Verordnung zum Schutze des Eigentals festgehalten wird, müssen das Bau- und Zonenreglement und die zugehörigen Pläne die nationalen und regionalen Schutzobjekte als solche ausweisen.

24.1.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Die Bestimmungen der Naturschutzzonen entsprechen den kantonalen Vorgaben.

Gemäss Vorprüfungsbericht des Kantons vom 25. Mai 2021, Stellungnahme Dienststelle Landwirtschaft und Wald wird folgendes festgehalten: «Die Kantonale Verordnung zum Schutze des Eigenthals wurde inzwischen ins Bau- und Zonenreglement und in den Zonenplan der Gemeinde überführt. Aus Sicht der Abteilung Natur Jagd Fischerei (NJF) kann die Verordnung daher aufgehoben werden. Die Aufhebung erfolgt gemäss Verfahren im NLG in Koordination mit dem Ortsplanungsverfahren.».

Folglich werden keine zusätzlichen Änderungen/ Ergänzungen des Bau- und Zonenreglements bzw. des Zonenplans vorgesehen.

24.1.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Einsprache sei abzuweisen.

24.1.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

24.1.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 1

Sollte die kantonale Schutzverordnung SVO Eigenthal aufgehoben und in der kommunalen Ortsplanung (insbesondere im BZR) geregelt werden, so sind spezielle Bestimmungen für die Schutzgebiete von nationaler und regionaler Bedeutung vorzusehen.

25. EINSPRACHE VON SWISSCOM (SCHWEIZ) AG, SUNRISE UPC GMBH, SALT MOBILE SA

25.1 ANTRAG 1

25.1.1 ANTRAG DER EINSPRECHER

Art. 42 des revidierten Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Schwarzenberg sei wie folgt anzupassen (Änderungen hervorgehoben bzw. durchgestrichen):

1 (…)

2 Für die Standortevaluation **visuell wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen** gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität, b = tiefste Priorität):

~~**1. Klärung, ob ein Standort innerhalb der Bauzone wesentlich vorteilhafter ist, wenn auch ein Standort ausserhalb der Bauzone möglich ist.**~~

~~**2.**~~ 1. Arbeitszonen

~~**3.**~~ 2. Zonen für öffentliche Zwecke ohne ~~**Schulanlagen und**~~ Heime

~~**4.**~~ 3. Dorfkernzonen

~~**5.**~~ 4. Wohnzonen

Der Standort einer Antenne in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt.

3 (…)

4 (…)

5 (…)

25.1.2 BEGRÜNDUNG DER EINSPRECHER (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Versorgung mit Mobilfunkdiensten erfolgt durch vom Bund konzessionierte Private. Die erteilten Konzessionen sehen sowohl das Recht, aber auch die Pflicht der konzessionierten Unternehmen vor, ihre eigenen Mobilfunknetze aufzubauen.

Kantonalen oder kommunalen Regelungen der Mobilfunkstandorte werden durch das Bundesrecht enge Grenzen gesetzt. Derartige Regelungen dürfen insbesondere nicht den Zweck verfolgen, die Bevölkerung vor Immissionen der Mobilfunkantennen zu schützen, da dies abschliessend auf Stufe Bund durch das USG und die NISV geregelt wird (BGE 126 II 399, E. 3c). Den Gemeinden verbleibt damit einzig die Möglichkeit, kommunale Bestimmungen einzuführen, die dem Ortsbildschutz dienen oder die den Schutz vor vermeintlich "ideellen Immissionen" bezwecken (BGE 133 II 321, E. 4.3.4).

Sollen kommunale Bau- und Planungsvorschriften erlassen werden, welche die Errichtung von Mobilfunkanlagen erschweren, greift dies in die verfassungsrechtlich garantierte Wirtschafts- und Informationsfreiheit der Einsprecherinnen ein (vgl. BGE 138 II 173, E. 7.1). Ein derartiger Eingriff ist in

Anwendung von Art. 36 BV insbesondere nur unter Beachtung sämtlicher massgebender Interessen zulässig. In diesem Zusammenhang ist den in der Fernmeldegesetzgebung konkretisierten Interessen Beachtung zu schenken. Mit anderen Worten muss dem Interesse an einer qualitativ guten Mobilfunkversorgung ausreichend Gewicht beigemessen werden (BGE 133 II 64, E. 5.2 und 5.3; BGE 133 II 321, E. 4.3.4).

Um diesem öffentlichen Interesse spezifisch Rechnung zu tragen, hat das Bundesgericht bereits mehrfach festgehalten, dass Mobilfunkantennen in der Bauzone grundsätzlich zulässig sein müssen, soweit sie der Abdeckung derselben dienen (BGE 133 II 353 E. 4.2; Urteile des Bundesgerichts 1C_229/2011, E. 2.4.1 und 1C_328/2007, E. 3). Die Planungshoheit über die Mobilfunknetze muss damit bei den Betreibern verbleiben.

Der revidierte Art. 42 Abs. 2 BZR sieht eine Kaskadenordnung für Mobilfunkanlagen vor. Anders als in solchen Fällen üblich und zulässig, bezieht sich diese Kaskadenordnung jedoch auf sämtliche Arten von Mobilfunkanlagen und ist nicht auf visuell wahrnehmbare Antennen beschränkt. Das Bundesgericht hat sich zur Zulässigkeit einer Kaskadenordnung bereits mehrfach geäussert. Zur vorliegend in Frage stehenden Regelung hat es im Fall der Gemeinde Hinwil bereits entschieden, dass sich eine Kaskadenordnung auf visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen zu beschränken hat (vgl. Urteil IC_Sl/2012 vom 21. Mai 2012, E. 5.5).

Art. 42 Abs. 2 des revidierten BZR ist in der vorliegenden Fassung somit rechtswidrig, und die Kaskadenordnung ist entsprechend auf visuell als solche erkennbare Mobilfunkanlagen zu beschränken.

In Art. 42 Abs. 2 des revidierten BZR ist eine Kaskadenordnung enthalten. Demnach ist zuerst zu klären, ob ein Standort innerhalb der Bauzone wesentlich vorteilhafter ist, wenn auch ein Standort ausserhalb der Bauzone möglich ist. In diesem Zusammenhang ist auf die höchstrichterliche Rechtsprechung zu verweisen, wonach Mobilfunkanlagen grundsätzlich innerhalb der Bauzone zu erstellen sind. Ein Standort im Nichtbaugebiet kommt nur dann in Betracht, wenn sich dieser als wesentlich vorteilhafter erweist. Die 1. Priorität der Kaskadenordnung verstösst somit gegen das Raumplanungsrecht des Bundes und ist deshalb zu streichen sowie die Nummerierung anzupassen.

Im revidierten Art. 42 Abs. 2 BZR ist in der 3. Priorität (neu zweite Priorität) die Zone für öffentliche Zwecke enthalten, wobei ein Ausschluss für Schulanlagen und Heime besteht. Auch in diesem Zusammenhang wird auf das genannte Urteil des Bundesgerichts IC_ 451/2017 Bezug genommen, wo es in E. 4.2.2 hierzu folgende Ausführungen machte: Der Schutz vor ideellen Immissionen sei schon rein begrifflich auf Zonen und Anlagen zu beschränken, die Wohnzwecken dienen. Andernfalls wäre er überall dort, wo gearbeitet werde, zu verwirklichen, womit namentlich auch Gewerbe- und Industriezonen erfasst würden. Dafür gebe es jedoch keine ausreichenden öffentlichen Interessen, weshalb eine solche Einschränkung zu weit in die Rechte der Mobilfunkanbieterinnen eingreifen würde. Insbesondere auch ein Ausschluss der Schulanlagen sei nicht erlaubt.

Aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ergibt sich ausdrücklich, dass ein Ausschluss der Schulanlagen nicht erlaubt ist, da sie nicht Wohnzwecken dienen. Die Bestimmung wäre in der vorgeschlagenen Form bundesrechtswidrig. Die Kaskadenordnung in Art. 42 Abs. 2 des revidierten BZR ist deshalb entsprechend anzupassen.

25.1.3 ERWÄGUNGEN DES GEMEINDERATES

Im Kapitel 3.2 «unwesentliche Änderungen nach der öffentlichen Auflage» (siehe Seite 12) wird festgehalten, dass der Artikel 42 Antennenanlagen aufgrund der Einspracheverhandlung angepasst wurde. Diese Anpassung wird als sinnvoll angesehen und trägt zur Rechtssicherheit bei. Die Einsprecher fordern, dass der Ausschluss von Schulanlagen (Abs. 2, neu Priorität 2) gestrichen wird. Die Gemeinde erachtet jedoch den Ausschluss von Schulanlagen als richtig und verzichtet darauf, dies zu streichen.

Aus diesem Grund wird die Einsprache nur teilweise gutgeheissen.

25.1.4 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Teil der Einsprache, welcher noch nicht gemäss Kapitel 3.2 im Bau- und Zonenreglement aufgenommen wurde, sei abzuweisen.

25.1.5 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG ZU DEM ANTRAG

Zum Antrag können weitere Inputs geäussert werden und/oder Fragen sowie anderweitige Anträge gestellt werden.

25.1.6 ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG 1

Art. 42 des revidierten Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Schwarzenberg sei wie folgt anzupassen (Änderungen hervorgehoben bzw. durchgestrichen):

1 (…)

2 Für die Standortevaluation **visuell wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen** gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität, b = tiefste Priorität):

~~**1. Klärung, ob ein Standort innerhalb der Bauzone wesentlich vorteilhafter ist, wenn auch ein Standort ausserhalb der Bauzone möglich ist.**~~

~~**2.**~~ 1. Arbeitszonen

~~**3.**~~ 2. Zonen für öffentliche Zwecke ohne ~~**Schulanlagen und**~~ Heime

~~**4.**~~ 3. Dorfkernzonen

~~**5.**~~ 4. Wohnzonen

Der Standort einer Antenne in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt.

3 (…)

4 (…)

5 (…)

26. DETAILBERATUNG ZUM BAU- UND ZONENREGLEMENT

26.1 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG

Zum Bau- und Zonenreglement können Anträge aus der Versammlung gestellt werden, über die abgestimmt wird. Gemäss kantonalem Stimmrechtsgesetz sind die Abstimmungen offen durchzuführen.

27. DETAILBERATUNG ZUM GEFAHRENZONENPLAN

27.1 DETAILBERATUNG UND FRAGENSTELLUNG

Zum Gefahrenzonenplan 1:5'000 können Anträge aus der Versammlung gestellt werden, über die abgestimmt wird. Gemäss kantonalem Stimmrechtsgesetz sind die Abstimmungen offen durchzuführen.

28. SCHLUSSABSTIMMUNG ÜBER DIE ORTSPLANUNGSREVISION DER GEMEINDE SCHWARZENBERG

28.1 ANTRAG DES GEMEINDERATES AN DIE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Schlussabstimmung über die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Schwarzenberg.

Der Gemeinderat beantragt, die Ortsplanungsrevision (Bau- und Zonenreglement, Zonenplan Siedlung 1:5'000 und Landschaft 1:10'000 sowie den Gefahrenzonenplan 1:5’000) in der vorgelegten Form – unter Einschluss der allfälligen Änderungen aus der Detailberatung und den Resultaten aus den Abstimmungen zu den unerledigten Einsprachen – zu beschliessen

29. ORIENTIERUNG ÜBER DAS WEITERE VORGEHEN

29.1 RECHTSMITTEL STIMMRECHTSGESETZ

Eine allfällige Stimmrechtsbeschwerde (§160 Stimmrechtsgesetz) ist schriftlich innert 10 Tagen seit der Gemeindeversammlung beim Regierungsrat einzureichen. Die Stimmrechtsbeschwerde muss einen Antrag und zur Begründung eine kurze Darstellung des beanstandeten Sachverhalts enthalten.

29.2 RECHTSMITTEL PLANUNGS- UND BAURECHT

Der Beschluss der Stimmberechtigten kann innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG).

29.3 GENEHMIGUNG DURCH DEN REGIERUNGSRAT

Im Nachgang zur Gemeindeversammlung übermittelt die Gemeinde Schwarzenberg dem Regierungsrat den Zonenplan (Siedlung und Landschaft), das Bau- und Zonenreglement sowie den Gefahrenzonenplan in der beschlossenen Fassung zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden (§ 64 Abs. 1 PBG).

29.4 INKRAFTTRETEN UND RECHTSWIRKUNG

Der Zonenplan (Siedlung und Landschaft), das Bau- und Zonenreglement sowie der Gefahrenzonenplan treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit sie nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden (§ 64 Abs. 4 PBG).

Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/14232-2002-1001