

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Paketadresse:
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

Gemeinderat Escholz matt-Marbach
Hauptstrasse 95
Postfach 178
6182 Escholz matt

Luzern, 11. Dezember 2019 /JV/ZUS
2018-574

Gemeinde Escholz matt-Marbach; Rückzonungsstrategie

**Stellungnahme; Beurteilung der potenziellen Rückzonungs-
flächen**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Ihr Ortsplanungsbüro hat unserer Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) am 12. März 2019 Ihre Dokumentation zur den Rückzonungsflächen per E-Mail zur Beurteilung zugestellt. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Ausgangslage

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

2. Prozess

Mit dem Schreiben unseres Departements vom 11. Juni 2018 wurden Sie informiert, dass die Gemeinde Escholz matt-Marbach aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzoningsgemeinde gilt und die überdimensionierten Bauzonen zu reduzieren sind (vgl. Art. 15 Abs. 2 RPG). Am 26. Oktober 2018 hat ein Gespräch zwischen der Gemeinde, Ihrem

Ortsplaner und der Dienststelle rawi stattgefunden. Anlässlich dieser Besprechung wurde die kantonale Rückzonungsstrategie erläutert. Zudem wurden die von der Dienststelle rawi in einem ersten Entwurf vorgeschlagenen, potenziellen Rückzonungsflächen gemäss Karten vom 30. Januar 2018 diskutiert und das weitere Vorgehen wurde besprochen. An diesem Gespräch wurde unter anderem festgehalten, dass sich – neben den vom Kanton im ersten Entwurf vorgeschlagenen, potenziellen Rückzonungsflächen – weitere Flächen zur Rückzonung eignen können bzw. die von uns markierten Flächen unter Umständen dafür nicht geeignet sind. Die Gemeinde wurde daher aufgefordert, alle unüberbauten Wohn- und Mischzonen detailliert zu analysieren.

Die Gemeinde Escholz matt-Marbach hat im November 2017 die Gesamtrevision der Ortsplanung zur Vorprüfung eingereicht. Im Prozess der Gesamtrevision wurde im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 30. April 2018 festgehalten, dass das Thema Rückzonungen nicht im ausreichenden Umfang aufgezeigt worden war. Seitens Kanton wurde festgehalten, dass weitere notwendige Rückzonungen in der Gemeinde Escholz matt-Marbach gemäss kantonomer Rückzonungsstrategie bis spätestens in der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung vorzunehmen ist.

Die rechnerische Überkapazität der einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen beträgt für die Gemeinde Escholz matt-Marbach ca. 10 ha. Die von der Dienststelle rawi teilautomatisch ermittelten und zur Rückzonung vorgeschlagenen Flächen (vgl. Karten vom 16. Januar 2018, rot markierte Flächen) betragen 2.9 ha. Dieser Wert umfasst die Flächen, die aufgrund der teilautomatischen Ermittlung als Rückzonungsflächen in Frage kommen können. Allerdings handelt es sich bei diesem Richtwert um eine erste, nicht abschliessende Annäherung an den effektiven Wert, der durch eine detaillierte Analyse der Wohn- und Mischzonen zu präzisieren ist. Demnach ist es möglich, dass letztlich weniger oder gar mehr Flächen effektiv als Rückzonungsflächen zu bestimmen sind. Für die definitive Festlegung der Rückzonungsflächen ist der Wert daher nicht verbindlich. Vielmehr sind alle Wohn- und Mischzonen, bei denen eine Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist, als Rückzonungsflächen vorzusehen. Dies erfolgt gestützt auf einheitliche Beurteilungskriterien, die eine Gleichbehandlung innerhalb der Gemeinde wie auch überkommunal gewährleisten. Die Beurteilungskriterien werden nachfolgend in Ziffer A.3. erläutert.

Das BUWD hat eine erste Beurteilung der kommunalen Analyse vorgenommen und die Ergebnisse plangrafisch dargestellt. Die Karten wurden Ihnen bereits zugestellt. An einem zweiten Gespräch vom 27. November 2019 zwischen der Gemeinde, Ihrer Ortsplanerin, der Dienststelle rawi und dem Rechtsdienst BUWD wurden seitens des Kantons der Prozess und die Vorgehensweise bei der Beurteilung erläutert. Sie haben sich zum Prozess wie auch zu den Ergebnissen geäussert. Zu den einzelnen Flächen nehmen wir in Ziffer B Stellung.

3. Beurteilungskriterien

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

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

Wir verweisen diesbezüglich auf die Aktennotiz „Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen“ der Dienststelle rawi vom 8. November 2018. Die Kriterien werden in der Be-

urteilung unter Ziffer B.4 nur erwähnt, sofern sie für das jeweilige Areal oder die Parzelle von Bedeutung sind.

4. Beurteilungsdokumente

Zur Beurteilung liegen Ihre Unterlagen mit der Kriterienbewertung der potenziellen Rückzonungsflächen vom 8. März 2019 und den Rückzonungskarten zu den Ortsteilen Escholzmatte und Marbach vom 12. März 2019 vor. Die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der potenziellen Rückzonungsflächen sind mit einem Kurzkomentar versehen und werden nur sehr knapp dargelegt und sind daher teilweise nur wenig nachvollziehbar.

B. BEURTEILUNG

1. Ihr Unterlagen

Die Beurteilung der Flächen unter Berücksichtigung der unter Ziffer A.2. genannten Kriterien ist für eine transparente und nachvollziehbare Argumentation notwendig. Auf Grundlage Ihrer eingereichten Unterlagen und der gemeinsamen Besprechungen haben wir die Zweck- sowie Verhältnismässigkeitsbeurteilung der unüberbauten Flächen vorgenommen.

2. Kategorisierung der Bauzonenflächen

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

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

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

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

3. Raumplanerische Zweckmässigkeit allgemein

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

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

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

4. Gebietsspezifische Beurteilung

Die Fusion zur Einheitsgemeinde Escholz matt-Marbach erfolgte 2013. Die Gemeinde umfasst die Ortsteile Escholz matt und Marbach. In beiden Ortsteilen befinden sich Versorgungs- und öffentliche Einrichtungen. Der Ortsteil Escholz matt ist bezogen auf das Siedlungsgebiet um einiges grösser. Hier ist die kommunale Verwaltung ansässig und die Arbeitszonen liegen südlich und nördlich eingangs des Ortsteils Escholz matt. Durch die Bahnstation Escholz matt ist der Ortsteil gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Marbach liegt peripherer und ist über eine Busverbindung mit Escholz matt an den öffentlichen Verkehr angebunden. In Marbach liegt die Talstation der touristischen Bergbahn zur Marbachegg. Das kleine Siedlungsgebiet auf der Marbachegg ist touristisch ausgerichtet.

Isoliert zwischen Escholz matt und Marbach liegt das Siedlungsgebiet Wiggen ohne Bahnhofstestelle an der Verzweigung der Kantonsstrassen Richtung Bernisches Emmental und Marbach. Das einzige weitere Siedlungsgebiet mit einer Wohn- respektive mit einer Wohn-Arbeitszone befindet sich im Lehn. Im Gemeindegebiet befinden sich zudem verstreut losgelöste Arbeitszonen, eine Tourismuszone für Campingplätze, Weilerzonen sowie verschiedene Sonderbauzonen. Diese Zonen sind nicht einwohnerkapazitätsrelevant und werden daher in der Rückzonungsstrategie nicht betrachtet.

Ortsteil Escholz matt

Vorbemerkung zum Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet von Escholz matt hat sich entlang der Kantonsstrasse entwickelt. Es wird östlich durch die Bahnlinie und westlich durch Hänge topographisch begrenzt. Sowohl im Dorfkern wie in den angrenzenden Wohnzonen bestehen zahlreiche unbebaute Bauzonen als Reserve. Mit der Schaffung von kompakten Siedlungen soll der Zersiedlung Einhalt geboten werden. Kompakte Siedlungen leisten den grössten Beitrag zu einer haushälterischen Bodennutzung, ermöglichen eine bessere Auslastung der bestehenden Infrastrukturen und bilden die notwendige Voraussetzung für eine nachhaltige Mobilität. Eine weitere Siedlungsentwicklung abseits des Ortsteils Escholz matt ist deshalb nicht zu unterstützen, weshalb peripherer gelegene Bauzonenreserven – soweit zweckmässig – zu reduzieren sind.

4.1. Gebiet Grossried, Escholz matt – Parzellen Nrn. 2350, 2351, 2353, 2354, 2357, 2358, 2359 (6'060 m²); zweigeschossige Wohnzone A und Parzellen Nrn. 2356 und 2360 (4'158 m²); dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Gemeinde beurteilt eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2350, nicht aber der Parzellen Nrn. 2351, 2353 und 2356 als raumplanerisch zweckmässig. Die Parzellen Nrn. 2354, 2357, 2358 und 2360 wurden nicht beurteilt.

Diese Parzellen im Gebiet Grossried liegen am Rand von Escholz matt an südostwärts ausgerichteter Hanglage. Das Gebiet ist erschlossen und an den öffentlichen Verkehr angebunden. Einige Parzellen im Gebiet Grossried sind im nördlichen sowie im südlichen Bereich bereits bebaut. Westlich angrenzend liegt in der Landwirtschaftszone ein Bauernhaus mit Stall. Östlich befindet sich ein Sägereibetrieb in der Arbeitszone.

Die Parzellen Nrn. 2351, 2354, 2357, 2358 und 2359 in der Wohnzone A und die Parzellen Nrn. 2356 und 2360 in der Wohn- und Arbeitszone sind mindestens dreiseitig von Bauten umgeben. Gemäss Gefahrenzonen liegt mit Ausnahme der Parzelle Nr. 2351 (mittlere Gefährdung Sturzprozesse) keine besondere Naturgefahrensituation vor. Die Parzellen bilden zusammen mit den bereits bebauten Parzellen im Gebiet Grossried einen zweckmässigen Siedlungsabschluss. Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 2351, 2354, 2356, 2357, 2358, 2359 und 2360 erachten wir deshalb als unzweckmässig.

Auf der Parzelle Nr. 2358 ist am 25. Oktober 2019 ein Baugesuch für zwei Einfamilienhäuser eingegangen.

Die Parzellen Nrn. 2350 und 2353 befinden sich an Ecklagen am Bauzonenrand. Eine Rückzonung dieser Parzellen ist aufgrund der Lage in der Bauzone aber zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Auf den Parzellen besteht der Gestaltungsplan Ried aus dem Jahr 1992, der im Jahr 2012 angepasst wurde.

Für die Parzellen Nrn. 2351, 2354, 2356, 2357, 2358, 2359 und 2360 wird die Verhältnismässigkeit nicht beurteilt, da die Rückzonung als nicht zweckmässig erachtet wird.

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 2350 und 2353 ist verhältnismässig, da keine Nachfrage besteht und die Qualität des Gestaltungsplans mit der Reduktion an den äusseren Rändern nicht geschmälert wird. Ausserdem sind diese Parzellen seit mindestens 1996 eingezont.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 2350 und 2353 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot). Die Parzellen Nrn. 2351, 2354, 2356, 2357, 2358, 2359 und 2360 verbleiben in der Bauzone.

4.2. Gebiet Althus, Escholz matt – Parzelle Nrn. 2368 (709 m²), 2428 (819 m²) und 2512 (778 m²); zweigeschossige Wohnzone B

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Gemeinde beurteilt eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2512, nicht aber der Parzellen Nrn. 2368 und 2428 als raumplanerisch zweckmässig.

Die Parzellen liegen zentrumsnah am westlichen Rand des Siedlungsgebietes von Escholz matt. Das Gebiet ist erschlossen und an den öffentlichen Verkehr angebunden. Gemäss Gefahrenzonen liegt auf Teilen der Parzellen Nrn. 2368 und 2512 eine mittlere Gefährdung (Sturzprozesse) und auf der Parzelle Nr. 2428 nur eine geringe Gefährdung (Rutschungen) vor. Die Parzellen Nrn. 2368 und 2428 liegen in Perimetern von Gestaltungsplänen, sind

dreiseitig von Bauten umgeben und bilden einen zweckmässigen Siedlungsabschluss. Die Parzelle Nr. 2512 liegt in einem Eckbereich und stellt keine Lücke in der Bauzone dar.

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2512 erachten wir als zweckmässig. Eine Rückzonung der Parzelle Nrn. 2368 und 2428 erachten wir hingegen als nicht zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Für die Parzellen Nrn. 2368 und 2428 wird die Verhältnismässigkeit nicht beurteilt, da die Rückzonung als nicht zweckmässig erachtet wird.

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2512 ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch konkrete Bauabsichten bekannt sind. Diese Parzelle ist seit mindestens 1996 eingezont.

Fazit

Die Parzelle Nr. 2512 ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot). Die Parzellen Nrn. 2368 und 2428 verbleiben in der Bauzone.

4.3. Gebiet Mösli, Escholz matt – Parzellen Nrn. 2446 (476 m²), 2447 (1'074 m²), 2456 (806 m²), 2449 (717 m²), 2450 (815 m²) und 2452 (907 m²); dreigeschossige Wohnzone mit Gestaltungsplan

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Gemeinde beurteilt eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2447 als raumplanerisch zweckmässig, da diese als Grünfläche diene; eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2456 sei hingegen unzweckmässig, da die Fläche einen Umschwung darstelle und Standort der Heizanlage sei. Die unbebauten Parzellen Nrn. 2449, 2450 und 2452 wurden durch die Gemeinde nicht beurteilt. Diese Parzellen sind mindestens dreiseitig von Bauzone umgeben und liegen innerhalb der Siedlung Mösli. Eine Rückzonung dieser Parzellen ist aufgrund der Lage in der Bauzone und der Lage innerhalb der Gemeinde raumplanerisch nicht zweckmässig.

Die Siedlung Mösli liegt relativ zentrumsnah östlich der Bahnlinie, aber losgelöst vom übrigen Siedlungsgebiet von Escholz matt. Die Siedlung Mösli grenzt westlich an die isolierte Arbeitszone Mösli und nördlich an eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Das Gebiet ist erschlossen und an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Parzellen Nrn. 2446, 2447 und 2456 sind Randparzellen des Gestaltungsplanperimeters Mösli und bilden die nördliche und südliche Begrenzung. Gemäss Luftbild werden die Parzellen Nrn. 2446 und 2447 nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern bilden Grün- und Aussenflächen der Siedlung. Die Parzelle Nr. 2456 ist gemäss Luftbild eine befestigte Aussenfläche der angrenzend überbauten Parzelle Nr. 2455. Die Rückzonung von Parzelle Nr. 2456 ist unzweckmässig. Hingegen ist die Rückzonung der Parzellen Nrn. 2446 und 2447 raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 2446 und 2447 ist verhältnismässig, da diese Parzellen bereits seit mindestens 1996 eingezont sind. Es sind keine konkreten Bauabsichten bekannt. Die Parzelle Nr. 2446 ist gemäss Gestaltungsplan Mösli aus dem Jahre 2003 als Spielwiese ausgeschieden und kann ohnehin nicht überbaut werden.

Da eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 2449, 2450, 2452 und 2456 raumplanerisch nicht zweckmässig ist, wird auf eine Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 2446 und 2447 sind Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert). Die Parzellen Nrn. 2449, 2450, 2452 und 2456 verbleiben in der Bauzone.

4.4. Gebiet Änetbrugg, Escholz matt – Parzelle Nr. 2516 (Teilfläche ca. 910 m²); zweigeschossige Wohnzone B

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Gemeinde befürwortet wegen der eingeschränkten Bebaubarkeit eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2516 (Teil). Im Juli 2019 ist ein Baugesuch eingereicht worden, welches von der Dienststelle rawi sistiert wurde. Gegen das Baugesuch sind Einsprachen von Privaten hängig. Die Gemeinde hat im Oktober 2019 die Dienststelle rawi ersucht, die Sistierung aufzuheben, damit die Gemeinde das Baugesuch weiterbearbeiten könne. Dieses Gesuch der Gemeinde steht im Widerspruch zu ihrer Auffassung, dass die Parzelle rückzuzonen sei.

Die Parzelle liegt am Bauzonenrand. Wir beurteilen eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2516 (Teilfläche) aber aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde, der vorliegenden Groberschliessung und der Anbindung an den öffentlichen Verkehr als raumplanerisch unzweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Da eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2516 (Teilfläche) raumplanerisch nicht zweckmässig ist, wird auf eine Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Fazit

Die Parzelle Nr. 2516 verbleibt in der Bauzone.

4.5. Gebiet Güntere, Escholz matt – Parzelle Nr. 2525 (393 m²); zweigeschossige Wohnzone A

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Gemeinde spricht sich gegen eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2525 aus, da es sich um eine Lücke in der Bauzone am Bauzonenrand handelt. Die östliche Nachbarparzelle Nr. 2526 wird derzeit überbaut. Wir teilen die Ansicht der Gemeinde. Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2525 ist aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde, der vorliegenden Erschliessung und der Anbindung an den öffentlichen Verkehr raumplanerisch unzweckmässig. Im Weiteren dient die Parzelle Nr. 2525 gemäss Gestaltungsplan Güntere als zentrale Parkierungsfläche.

Verhältnismässigkeit

Da eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2525 raumplanerisch nicht zweckmässig ist, wird auf eine Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Fazit

Die Parzelle Nr. 2525 verbleibt in der Bauzone.

4.6. Gebiet Stei, Escholz matt – Parzellen Nrn. 27 (491 m²) und 889 (1'993 m²); dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Gemeinde beurteilt eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 27 und 889 als raumplanerisch zweckmässig, da sich diese aufgrund des Gewässerraums und der länglichen Parzellenform nur beschränkt zur Überbauung eignen. Die angrenzende Parzelle Nr. 875 wurde nicht beurteilt. Da diese teilweise überbaut ist, wird auf eine Beurteilung verzichtet.

Die Parzellen Nrn. 27 und 889 liegen relativ zentrumsnah westlich der Bahnlinie und bilden einen Teil des Siedlungsgebiets von Escholz matt. Sie sind nicht erschlossen. Eine Rückzonung dieser Parzellen ist angesichts der durch den Gewässerraum eingeschränkten Überbaubarkeit und der länglichen Parzellenform raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 27 und 889 ist verhältnismässig, da kein Sondernutzungsplan besteht und diese Parzellen bereits seit mindestens 2003 eingezont sind. Zudem sind keine Bauabsichten bekannt.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 27 und 889 sind Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

4.7. Gebiet Wanne, Escholz matt – Parzelle Nrn. 2253 (908 m²) und 2277 (643 m²); zweigeschossige Wohnzone B

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Gemeinde beurteilt eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2253 als nicht zweckmässig, da die Erschliessung vorliege und sie einen zweckmässigen Abschluss des Siedlungsgebietes bilde. Die Parzelle Nr. 2277 am Bauzonenrand wurde nicht beurteilt. Die Parzelle Nr. 2232 wird bereits im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung rückgezont. Im Gestaltungsplan Oberwyssemme aus dem Jahre 1989 (geändert 2002) wurde sie als Spielweise ausgeschieden und kann ohnehin nicht überbaut werden. Gemäss Luftbild wird sie jedoch nicht als Spielweise genutzt.

Die Parzellen liegen am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes von Escholz matt. Gemäss Gefahrenkarte liegt auf Teilen der Parzelle Nr. 2253 eine mittlere Gefährdung (Gleitschnee) vor. Die Parzellen liegen im Perimeter eines Gestaltungsplans, der im Rahmen der Gesamtrevision (in Genehmigung) aber aufgehoben werden soll. Die Parzellen sind dreiseitig von Bauten umgeben und bilden einen zweckmässigen Siedlungsabschluss.

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 2253 und 2277 ist nicht zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Für die Parzellen Nrn. 2253 und 2277 wird die Verhältnismässigkeit nicht beurteilt, da die Rückzonung als unzweckmässig erachtet wird.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 2253 und 2277 verbleiben in der Bauzone.

4.8. Gebiet Riedgass, Escholz matt – Parzelle Nrn. 2331 (1'054 m²) und 2332 (1045 m²); dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Gemeinde beurteilt eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 2331 und 2332 aufgrund der Lage in der Bauzone an der Kantonsstrasse und der vorliegenden Groberschliessung als nicht zweckmässig.

Die beiden Parzellen liegen etwas abseits am südlichen Rand des Siedlungsgebietes von Escholz matt zwischen Bahntrasse und Kantonsstrasse in der Mischzone Riedgass und Längried. Die Parzellen sind beidseitig entlang der Strasse überbaut. Eine Rückzonung würde zu einer unzweckmässigen Baulücke führen; das Auffüllen der Bauzone aufgrund des Ortsbildes ist vorliegend sinnvoll. Eine Rückzonung ist raumplanerisch nicht zweckmässig.

Die grossteils überbaute Mischzone umfasst eine Bautiefe westlich und bis zu zwei Bautiefen östlich der Kantonsstrasse. Auf der Parzelle Nr. 2517 ist ein Bauprojekt bewilligt und auf der Parzelle Nr. 631 ist eine Baute projektiert. Auf der Parzelle Nr. 5 liegt ein Reitsportbetrieb. Gemäss Luftbild besteht hier eine grosse Nutzungsreserve entlang der Kantonsstrasse. Auch die Parzelle Nr. 640 liegt an der Kantonsstrasse und ist bis auf die Zufahrt zur dahinterliegenden Parzelle Nr. 641 unbebaut. Auf der Parzelle Nr. 641 bestehen Nutzungsreserven,

die aufgrund des Gewässerraums nur eingeschränkt ausgeschöpft werden können. Auf eine Beurteilung der Parzellen Nrn. 5, 631, 640 und 641 wird deshalb verzichtet.

Verhältnismässigkeit

Für die Parzellen Nrn. 2331 und 2332 wird die Verhältnismässigkeit nicht beurteilt, da die Rückzonung als nicht zweckmässig erachtet wird.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 2331 und 2332 verbleiben in der Bauzone.

Vorbemerkung zum Siedlungsteil Wiggen

Der Siedlungsteil Wiggen liegt an der Kantonsstrasse bei der Abzweigung nach Marbach, etwa drei Kilometer westlich vom Ortsteil Escholzmatte. Die Siedlung ist nördlich durch die Bahnlinie und westlich durch die Ilfis begrenzt. Mit der Busverbindung von Escholzmatte nach Marbach liegt ein Anschluss an den öffentlichen Verkehr vor (Bus-Angebotsstufe 1). In Wiggen befinden sich eine Schule, eine Kirche und wenige gewerbliche Betriebe. Aufgrund der Lage zum Ortsteil Escholzmatte sind die Bauzonen des peripher gelegener Siedlungsteil Wiggen – soweit zweckmässig – zu reduzieren. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die durch eine Rückzonung entstehende Baulücke von untergeordneter Bedeutung ist und kein ausschlaggebendes Argument gegen eine Rückzonung darstellt. Zudem werden die scheinbaren Baulücken heute landwirtschaftlich genutzt und prägen das Ortsbild.

4.9. Gebiet Wiggen, Escholzmatte – Parzelle Nr. 690 (Teilfläche, 557 m²); dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Gemeinde beurteilt eine Rückzonung der Parzelle Nr. 690 als raumplanerisch nicht zweckmässig, da sie erschlossen sei.

Die Parzelle liegt zwischen dem Aeschibach und der Kantonsstrasse am Bauzonenrand. Aufgrund des Gewässerraums, des Strassenabstandes und der länglichen Parzellenform ist die Parzelle kaum zweckmässig überbaubar. Die Parzelle ist an ihrer breitesten Stelle ca. 20 Meter breit und verjüngt sich auf ca. 12 Meter an der schmalsten Stelle. Eine Rückzonung ist daher raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 690 ist verhältnismässig, da kein Sondernutzungsplan besteht und diese Parzelle bereits seit 1976 eingezont ist. Zudem sind keine Bauprojekte bekannt.

Fazit

Die Parzelle Nr. 690 ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

4.10. Gebiet Wiggen, Escholzmatte – Parzellen Nrn. 2513, 2291, 2531, 2532 und 2536 (insgesamt ca. 8'000 m²); zweigeschossige Wohnzone A

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzellen liegen eingangs Wiggen und bilden zusammen den Perimeter für den Gestaltungsplan Wiggengut, der 2019 revidiert worden ist. Die bauliche Realisierung ist teilweise in Gang. Die Rückzonung der unbebauten Randbereiche des Gestaltungsplans ist zweckmässig. Dies betrifft insbesondere die Parzellen Nrn. 2536 und den östlichen Teil der Parzellen Nrn. 2291 und 2532.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung ist zurzeit nicht verhältnismässig, da ein Gestaltungsplan aus dem Jahre 2016 besteht, der 2019 letztmals geändert wurde (Änderung bei der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse).

Fazit

Die Parzellen Nrn. 2536, östlicher Teil von 2291 und 2532 mit den Baubereichen E bis L des Gestaltungsplans Wiggengut können vorerst in der Bauzone verbleiben. Sollte die Baubewilligung erlöschen (§ 201 PBG) oder keine Bautätigkeit erfolgen, sind diese Flächen nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit rückzuzonen (in der Karte orange).

Vorbemerkung zum Ortsteil Marbach

Der Ortsteil Marbach hat sich vor allem entlang der Kantonsstrasse entwickelt. Unbebaute Bauzonen bestehen angrenzend an den Dorfkern sowie in weiter entfernten Bauzonen. Marbach liegt rund 8 Kilometer von Escholzmatt entfernt. Eine Siedlungsentwicklung des Ortsteils Marbach kann nur punktuell unterstützt werden, weshalb peripher gelegene Bauzonenreserven soweit zweckmässig zu reduzieren sind.

4.11. Gebiet Under, Mittler und Hinter Büel, Marbach – Parzellen Nrn. 24 (2'632 m²), 76 (1'961 m²), 994 (999 m²) und 988 (Teilfläche ca. 1450 m²), zweigeschossige Wohnzone B, und Parzelle Nr. 1202 (Teilfläche ca. 592 m²), Dorfzone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Gemeinde beurteilt eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 24, 76 und 994 als raumplanerisch unzweckmässig, eine Rückzonung der Parzelle Nr. 1202 dagegen als zweckmässig.

Die Parzelle Nr. 1202 eignet sich aufgrund der länglichen schmalen Parzellenform nur sehr beschränkt für eine Bebauung. Eine Rückzonung ist aufgrund der eingeschränkten Bebaubarkeit sowie der Lage am Bauzonenrand in der Umgebung der Kirche raumplanerisch zweckmässig.

Die Parzellen Nrn. 76, 994 und 988 liegen am östlichen Bauzonenrand von Marbach und sind rund 300 m vom Ortskern entfernt. Die Parzelle Nr. 24 liegt etwas näher am Ortskern und ist zweiseitig von Bauzonen umgeben. Alle Parzellen sind erschlossen. Die Parzelle Nr. 76 wird gemäss Luftbild landwirtschaftlich genutzt. Die Parzelle Nr. 994 wird als Garten des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 993 genutzt.

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 76, 994 und 988 ist zweckmässig, da die starke Durchgrünung des Siedlungsgebiets für den Ortsteil Marbach zum landwirtschaftlich geprägten Siedlungsbild gehört. Baulücken und ein geordneter Siedlungsrandabschluss sprechen deshalb nicht gegen eine Rückzonung, weil das ganze Siedlungsgebiet stark zersiedelt ist. Das Auffüllen des Bauzonenabschlusses ist hier nicht erforderlich. Hingegen ist eine Rückzonung der Parzelle Nr. 24 aufgrund der Lage in der Bauzone nicht zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 1202, 76, 994 und 988 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch konkrete Bauabsichten bekannt sind (seit mindestens 2005 eingezont).

Für die Parzelle Nr. 24 wird die Verhältnismässigkeit nicht beurteilt, da die Rückzonung als nicht zweckmässig erachtet wird. Auf der Parzelle Nr. 24 ist am 25. Oktober 2019 ein Baugesuch für ein Mehrfamilienhaus eingegangen.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 1202 und 76 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzelle Nrn. 994 und 988 (Teil) sind Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

Die Parzelle Nr. 24 verbleibt in der Bauzone.

4.12. Gebiet Moos und Sagimösli, Marbach – Parzellen Nrn. 1118 (801 m²), 1163 (802 m²), 1078 (372 m²), 1097 (763 m²) und 114 (Teilfläche 538 m²); zweigeschossige Wohnzone B

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Gemeinde beurteilt eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 1118, 1163, 1078 und 1097 als raumplanerisch unzweckmässig, eine Rückzonung der Parzelle Nr. 114 dagegen als zweckmässig.

Die Parzellen liegen rund 1 km von Marbach entfernt in einem grossteils überbauten Einfamilienhausgebiet. Gemäss Luftbild werden die Parzellen landwirtschaftlich genutzt. Eine weitere Siedlungsentwicklung widerspricht den Vorgaben des RPG. Das Auffüllen dieser Parzellen am Bauzonenrand ist hier nicht erforderlich. Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 1118, 1163, 1097 und 114 ist raumplanerisch zweckmässig. Die Parzelle Nr. 1097 ist im Jahr 2018 überbaut worden und ist damit keine Rückzonungsfläche.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 1118, 1163 und 114 (Teilfläche) ist verhältnismässig. Der Gestaltungsplan Moos wird mit der laufenden Gesamtrevision aufgehoben. Auf der Parzelle Nr. 114 besteht kein Sondernutzungsplan. Zudem sind keine konkreten Bauabsichten bekannt (bereits seit mindestens 2005 eingezont).

Fazit

Die Parzellen Nrn. 1118, 1163 und 114 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

4.13. Gebiet Bergrat, Marbach – Parzellen Nrn. 1191 (509 m²), 1192 (462 m²), 1193 (564 m²), 1194 (436 m²), 1195 (481 m²), 1196 (537 m²), 1141 (543 m²), 1142 (484 m²), 1143 (553 m²), 1198 (459 m²), 1199 (440 m²), 1200 (1'766 m²), 1140 (1'717 m²) und 1144 (Teilfläche ca. 700m²); Wohnzone C

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Gemeinde beurteilt eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 1191, 1192, 1193 und 1200 als raumplanerisch unzweckmässig, eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 1199 und 1140 (Teilfläche) dagegen als zweckmässig. Die Parzellen Nrn. 1197 (bebaut), 1194, 1195, 1196, 1198, 1142 und 1141 wurden nicht beurteilt.

Die Parzellen liegen rund 1 km entfernt von Marbach am Siedlungsrand an relativ steiler Hanglage und liegen mehrheitlich in einem Gebiet mit geringer Gefährdung. Die Parzelle Nr. 1197 ist überbaut, steht nicht in einem landwirtschaftlichen Kontext und ist keine Rückzonungsfläche. Auf der Parzelle Nr. 1140 besteht eine mittlere Gefährdung. Auf den Parzellen Nrn. 1140 und 1143 befindet sich gemäss den Landwirtschaftsdaten ein aktiver Ganzjahres-Landwirtschaftsbetrieb. Gemäss Luftbild werden alle Parzellen landwirtschaftlich genutzt. Eine weitere Siedlungsentwicklung widerspricht den Vorgaben des RPG. Die Rückzonung

der Parzellen Nrn. 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1198, 1199, 1200, 1142, 1143, 1140 und 1144 (Teilfläche) ist raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Ausser die Parzelle Nr. 1200 sind alle Parzellen Bestandteil des Gestaltungsplans Bergrat aus dem Jahr 1986. Aus dem Gestaltungsplan wurde ca. 1993 eine Zeile am südlichen Rand des Perimeters sowie ca. im Jahr 2012 ein Einzelgebäude auf der Parzelle Nr. 1197 am nördlichen Rand des Gebiets realisiert. Eine weitere Bautätigkeit ist nicht dokumentiert. Es kann daher aufgrund der langen Bauzonendauer festgestellt werden, dass keine Nachfrage für diese Parzellen besteht. Die Rückzonung von allen Parzellen (ausser Nr. 1197) ist daher verhältnismässig.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1198, 1199, 1200, 1142, 1143, 1140 und 1144 (Teilfläche) sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

4.14. Gebiet Pfrundmoos, Marbach – Parzellen Nrn. 1045 (ca. 85 m²) und 965 (ca. 200 m²); Wohnzone C

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Gemeinde beurteilt eine Rückzonung des unüberbauten Bereichs von Parzelle Nr. 1045 als zweckmässig. Die unüberbaute Restfläche von Parzelle Nr. 965 wurde nicht beurteilt.

Der unüberbaute Bereich von Parzelle Nr. 1045 grenzt an eine schmale Grünzone mit dahinterliegendem Wald. Der Parzellenbereich liegt im Waldunterabstand und ist nicht überbaubar. Gemäss Luftbild befinden sich auf dem von der Gemeinde vorgeschlagenen Rückzonungsbereich rund 10 Parkplätze. Diese Fläche kann nicht rückgezont werden. Denkbar wäre beispielsweise eine Vergrösserung der Grünzone bis an die Parkplätze oder die Zuweisung zur Verkehrszone. Auf der Parzelle Nr. 965 besteht ebenfalls eine Restfläche, die an die Grünzone sowie östlich an die Tourismuszone grenzt. Dieser Restbereich der Parzelle Nr. 965 ist nicht bebaubar. Eine Rückzonung der Restflächen auf den Parzellen Nrn. 1045 und 965 ist im Sinne einer Bereinigung der Zonenabgrenzung raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 1045 (Teilfläche) und 965 (Teilfläche) ist verhältnismässig, da kein Sondernutzungsplan besteht.

Fazit

Die Parzelle Nrn. 1045 (Teilfläche) und 965 (Teilflächen) sind Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

4.15. Gebiet Dorfmättli, Marbach – Parzellen Nrn. 41 (765 m²), 42 (571 m²), 43 (304 m²), 44 (Teilfläche ca. 560 m²), 45 (Teilfläche ca. 3'100 m²), 1214 (825 m²) und 1263 (810 m²); Wohn- Arbeitszone

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Gemeinde beurteilt eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 41, 42, 43, 44 und 45 als raumplanerisch zweckmässig. Die Parzellen Nrn. 1214 und 1263 wurden nicht behandelt.

Das Gebiet Dorfmättli befindet sich im Ortsteil Marbach unmittelbar an die Dorfzone angrenzend an zentraler Lage, und ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen und damit auch des häuslicherischen Umgangs mit dem Boden erachten wir eine Reduktion der Bauzone und damit die Rückzonung der Parzellen Nrn. 41, 42, 43 und 45 als raumplanerisch unzweckmässig. Wird an der Rückzonung festge-

halten und resultiert daraus ein Entschädigungsanspruch aus materieller Enteignung, können dafür keine Mittel aus dem mit der Mehrwertabgabe geäußneten kantonalen Fonds beansprucht werden.

Die Parzellen Nrn. 44, 1214 und 1263 werden in der Beurteilung der Gemeinde nicht behandelt. Bis auf Parzelle Nr. 1263 sind sie allseitig von Bauzonen umgeben und stellen daher Baulücken dar. Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 44, 1214 und 1263 ist nicht zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

Die Parzellen Nrn. 41, 42, 43, 44, 45, 1214 und 1263 verbleiben in der Bauzone.

Vorbemerkung zum Siedlungsgebiet Marbachegg

Die Ferienhaussiedlung Marbachegg liegt am Südhang auf rund 1500 m.ü.M. und ist nur mit der Bergbahn der Sportbahnen Marbachegg AG zu deren Betriebszeiten erschlossen. Bei der Ferienhaussiedlung handelt es sich um Zweitwohnsitze. Vom Kanton sind bei dieser speziellen Siedlung grosse potenzielle Rückzonungsflächen festgestellt worden. Weiter wurden auch kleinere Flächen innerhalb der bestehenden Siedlung näher untersucht. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass angesichts der sehr dezentralen und zudem landschaftlich sehr sensiblen Lage sowie der touristischen Nutzung der Marbachegg die Grundsätze der konzentrierten Siedlungsentwicklung nicht anzuwenden sind.

Die Marbachegg ist als Teil und als Angebotsschwerpunkt der UNESCO Biosphäre Entlebuch (UBE) gemäss Koordinationsaufgabe R6-2 des KRP ein Tourismuszentrum von kantonalen Bedeutung. An den nicht exponierten Flächen der Ferienhauszone Marbachegg soll deshalb auch künftig ein untergeordnetes, landschaftsverträgliches Siedlungswachstum möglich sein. Ausserdem liegt der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde unter 20 %.

4.16. Gebiet Marbachegg – Parzellen Nrn. 1086 (Teilfläche 3'767 m²), 1246 (Teilfläche 574 m²), 1247 (Teilfläche 576 m²), 1145 (Teilfläche 657 m²), 1148 (530 m²), 1149 (Teilfläche 736 m²), 958 (688 m²), 974 (490 m²) und 1221 (582 m²); Ferienhauszone

Die Gemeinde empfiehlt die Rückzonung der Parzellen Nrn. 974 und 1149. Die Parzellen Nrn. 1246, 1247, 1086, 1145 und 1148 sollen nach ihrer Ansicht hingegen in der Bauzone belassen werden. Begründet wird dies je nach Lage der Parzelle insbesondere mit der Überbaubarkeit und der Erschliessung. Für die Parzelle Nr. 1086 wurde im Jahr 2013 ein Erschliessungsplan erarbeitet.

Die Rückzonung der unbebauten Parzellen Nrn. 1086 und 1247 am Bauzonenrand ist raumplanerisch zweckmässig. Die Aspekte der Zersiedlung mit der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds sind hier sehr hoch zu gewichten. Die Rückzonung der an den Wald angrenzenden Parzelle Nr. 974 ist ebenfalls raumplanerisch zweckmässig. Eine Zuweisung zur Grünzone ist zu prüfen.

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 1246, 1221, 958, 974, 1145, 1148, 1149, 949, 950 und 972 wäre aufgrund der Kriterien «Lage in der Bauzone und in der Gemeinde» raumplanerisch zweckmässig. Aufgrund der obenerwähnten Besonderheit, dass die Marbachegg ein Angebotsschwerpunkt des kantonalen Tourismuszentrums der UBE ist, soll auf den nicht exponierten Flächen ein geringfügiges Wachstum möglich bleiben. Infolgedessen wird eine Rückzonung dieser Parzellen als unzweckmässig beurteilt.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 1086 und 1247 ist verhältnismässig. Konkrete Bauabsichten sind keine bekannt (bereits seit mindestens 1998 eingezont).

Da eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 1246, 1221, 958, 974, 1145, 1148, 1149, 949, 950, 972 und 973 raumplanerisch unzweckmässig ist, wird auf die Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 1086 (Teilfläche) und 1247 (Teilfläche) sind Rückzonungsflächen und der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzelle Nr. 974 ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

Die Parzellen Nrn. 1246 (Teilfläche), 1145 (Teilfläche), 1148, 1149, 958, 974, 1221, 949, 950, 972 und 973 verbleiben in der Bauzone.

C. ERGEBNIS

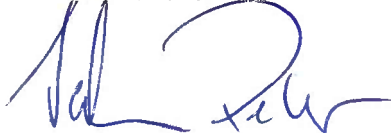
Zusammenfassend stellen wir fest, dass die rechnerische Überkapazität der Wohn- und Mischzonen von ca. 10 ha mit den von kantonaler Seite her vorgegebenen Rückzonungen um ca. 3,2 ha reduziert werden kann. Die Bauzonenfläche ist in diesem Umfang zu verkleinern. Die betroffenen Flächen sind einer Nichtbauzone bzw. einer anderen geeigneten Zone gemäss der jeweiligen Kategorisierung zuzuweisen. Bauzonenflächen im Umfang von ca. 0,6 ha können aufgrund der fehlenden Verhältnismässigkeit zurzeit nicht rückgezont werden.

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

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

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

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilagen:

- Karten Rückzonungsflächen Gemeinde Escholz matt-Marbach (Ortsteile Escholz matt mit Ausschnitt Wiggen, Marbach und Marbachegg) vom 11. Dezember 2019

Kopie an (digital):

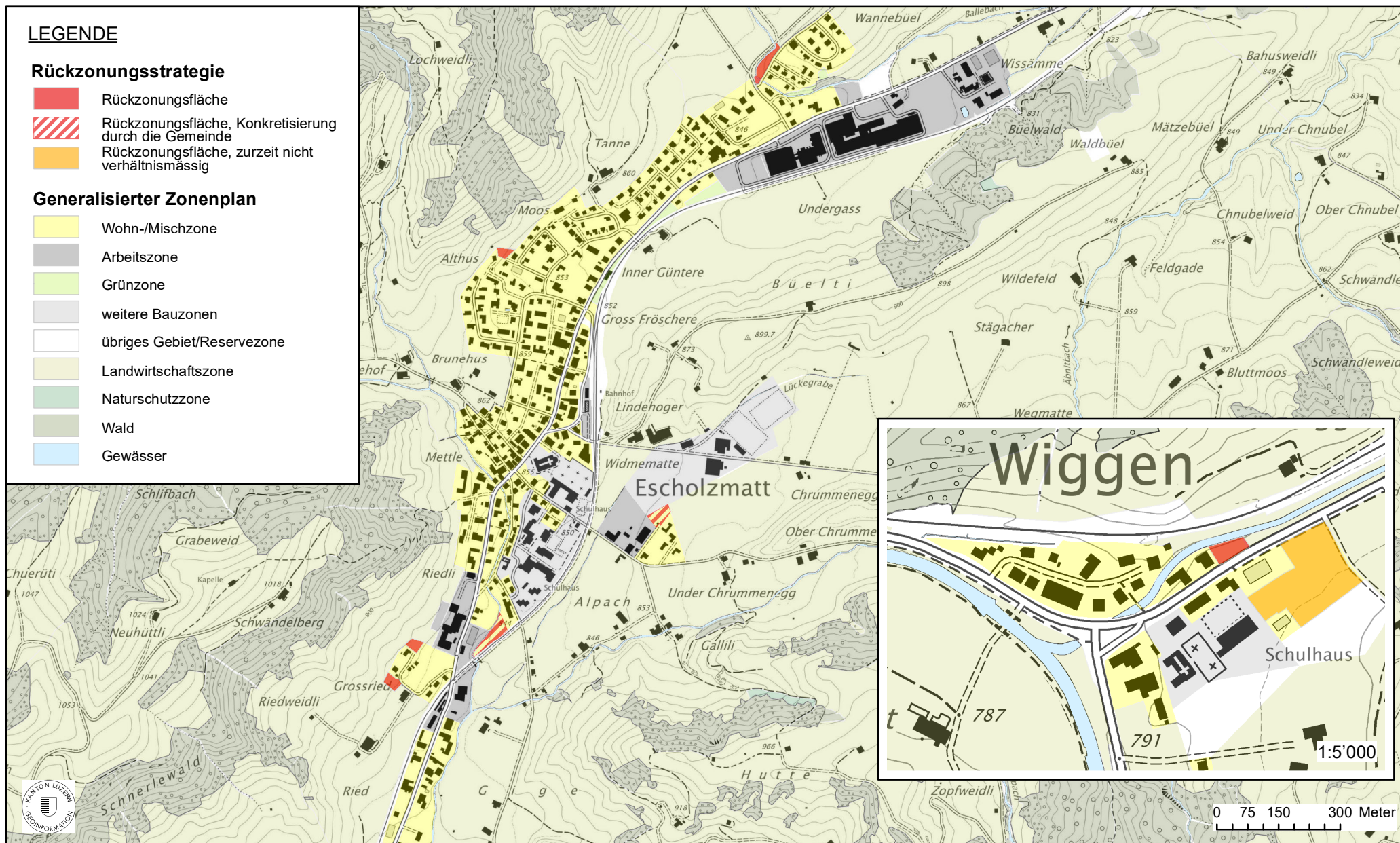
- suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft, Theaterstrasse 15, 6003 Luzern
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Rückzonungsstrategie

- | | |
|---|---|
|  | Rückzonungsfläche |
|  | Rückzonungsfläche, Konkretisierung durch die Gemeinde |
|  | Rückzonungsfläche, zurzeit nicht verhältnismässig |

Generalisierter Zonenplan

- | | |
|---|----------------------------|
|  | Wohn-/Mischzone |
|  | Arbeitszone |
|  | Grünzone |
|  | weitere Bauzonen |
|  | übriges Gebiet/Reservezone |
|  | Landwirtschaftszone |
|  | Naturschutzzone |
|  | Wald |
|  | Gewässer |



LEGENDE

Rückzonungsstrategie

- Rückzonungsfläche
- Rückzonungsfläche, Konkretisierung durch die Gemeinde
- Rückzonungsfläche, zurzeit nicht verhältnismässig

Generalisierter Zonenplan

- Wohn-/Mischzone
- Arbeitszone
- Grünzone
- weitere Bauzonen
- übriges Gebiet/Reservezone
- Landwirtschaftszone
- Naturschutzzone
- Wald
- Gewässer

