



**ESCHOLZMATT
MARBACH**
ENTLEBUCH LUZERN

Ortsplanung der Gemeinde Escholz matt-Marbach

Bericht des Gemeinderates zur Teilrevision Rückzonungen



Öffentliche Auflage

16. August 2021 bis 15. September 2021

1 Auslöser und Ziel der Teilrevision der Nutzungsplanung

Mit der Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700, Raumplanungsgesetz, RPG) per 1. Mai 2014 sind Kantone und Gemeinden aufgefordert, u.a. die überdimensionierten Bauzonen zu verkleinern (Art. 15 Abs. 2 RPG). Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG). Der Kanton Luzern hat im Jahr 2015 seinen Kantonalen Richtplan revidiert. Dieser schreibt für die jeweilige Gemeindekategorie das zulässige Wachstum der Bauzonen fest und definiert die Voraussetzungen für die Rückzonungen. Im Kanton Luzern müssen Gemeinden, die auch unter Annahme eines hohen Bevölkerungswachstumsszenarios im nächsten Planungshorizont überdimensionierte Bauzonen aufweisen, ihre Bauzonen reduzieren.

Massgebend sind dabei die Kriterien der Zweckmässigkeit und der Verhältnismässigkeit. Gemäss Koordinationsaufgabe S1-9 des Kantonalen Richtplans hat das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) eine Strategie für den Umgang mit überdimensionierten Bauzonen erarbeitet. Folgende Webseite des Kantons Luzern beantwortet die wichtigsten Fragen bezüglich der Rückzonungen: <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung>. Ziel der Teilrevision ist die Verkleinerung der überdimensionierten Bauzonen in der Gemeinde Escholz matt-Marbach. Nach der Genehmigung dieser Teilrevision sind die Bauzonen wieder RPG-konform und die Gemeinde erhält so einen gewissen Spielraum für die künftige Entwicklung.

2 Ablauf

Bereits im Rahmen der im Februar 2020 genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung und dann mit Schreiben vom 11. Juni 2018 wurde die Gemeinde Escholz matt-Marbach vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern informiert, dass sie aufgrund ihrer Bauzonenüberkapazität als Rückzonungsgemeinde gilt und ihre Bauzonen zu verkleinern hat. Das BUWD hat mit diesem Schreiben Vorschläge für mögliche Rückzonungsflächen unterbreitet. Die vom BUWD als Rückzonungsflächen bezeichneten Parzellen wurden mit RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 von der Genehmigung der Gesamtrevision ausgenommen mit dem Auftrag, die Rückzonungsstrategie in einer anschliessenden separaten Teilrevision umzusetzen.

Daraufhin fand am 26. Oktober 2018 eine Besprechung zwischen der Gemeinde und der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zur Erläuterung der Rückzonungsstrategie statt. Die Gemeinde hat in Abstimmung mit der Ortsplanungskommission einen Entwurf zur Rückzonungsstrategie erarbeitet und am 12. März 2019 zur Stellungnahme bei der Dienststelle rawi eingereicht. Eine weitere Besprechung mit der Dienststelle rawi fand am 27. November 2019 statt. Am 11. Dezember 2019 folgte die Stellungnahme des BUWD mit verbindlicher Festlegung der Rückzonungsflächen. In der Folge hat die Gemeinde mit betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Gespräche geführt. Die Gemeinde hat anschliessend das Dossier Teilrevision Rückzonungen mit dem Planungsbericht am 20. Juli 2020 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Dieses Dossier wurde am 5. November 2020 mit den kantonalen Behörden besprochen. Es wurden daraufhin weitere Ergänzungen nachgereicht. Der Vorprüfungsbericht des BUWD datiert vom 29. April 2021. Demnach weisen die Bauzonen der Gemeinde eine rechnerische Überkapazität von 7,4 ha auf. 3,2 ha wären gemäss Stellungnahme des BUWD auszuzonen, davon könnten 0,6 ha aufgrund zurzeit fehlender Verhältnismässigkeit aber nicht rückgezont werden.

Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden während des Verfahrens durch die Gemeinde direkt informiert und erhielten die Möglichkeit, ergänzende Nachweise und Unterlagen zu liefern, die dem Kanton mit dem Planungsbericht eingereicht wurden.

3 Kriterien zur Beurteilung der Rückzonungsflächen

Die von der Dienststelle rawi ermittelten Flächen wurden anhand folgender Kriterien überprüft und für eine Rückzonung beurteilt:

3.1 Raumplanerische Zweckmässigkeit

In einem ersten Schritt wurde die Zweckmässigkeit nach folgenden Kriterien bewertet:

- Bestehende Bebauung,
- Lage innerhalb der Gemeinde,
- Lage in der Bauzone,
- Erschliessung nach Art. 19 RPG (Strasse, Leitungen, öffentlicher Verkehr),
- Bebaubarkeit der Parzelle (Vorliegen von Einschränkungen wie Abstände, Naturgefahren usw.).

3.2 Verhältnismässigkeit

Wurde die raumplanerische Zweckmässigkeit einer Rückzonung bejaht, wurde in einem zweiten Schritt geprüft, ob die Rückzonung verhältnismässig ist. Massgebend waren folgende Kriterien:

- Dauer der Einzonung,
- bestehender rechtsgültiger Gestaltungs- oder Bebauungsplan,
- Bauabsicht, eingereichtes Bauprojekt (vor Bekanntwerden der Rückzonungsstrategie).

4 Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

Das Planungsbüro suisseplan Ingenieure AG hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde für die Teilrevision der Nutzungsplanung einen umfassenden Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) erstellt. In Kapitel 5 des Planungsberichts werden alle betroffenen Grundstücke detailliert abgehandelt. In Kapitel 5.1 werden alle Rückzonungsflächen, die in die Landwirtschafts- oder Verkehrszone umgezont werden, nach folgendem Schema beurteilt: In einer Tabelle werden pro Gebiet alle betroffenen Grundstücke aufgelistet. Es wird die Fläche des jeweiligen Grundstücks angegeben, welche umgezont wird. Anschliessend werden alle Kriterien der Zweck- und Verhältnismässigkeit abgehandelt. In den Erwägungen wird das Resultat dieser Kriterienprüfung erläutert. Unter «Entscheid» wird das Ergebnis zusammengefasst und es wird festgehalten, welche planerischen Massnahmen für die jeweiligen Flächen umgesetzt werden. Der erläuternde Bericht steht auf der Website sowie auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht zur Verfügung.

5 Von der Rückzonung betroffene Grundstücke

5.1 Umzonung von Grundstücken in die Landwirtschafts- und Verkehrszone

Die nachfolgenden Grundstücke bzw. Flächen werden in die Landwirtschafts- oder Verkehrszone umgezont:

Abkürzungen: Wohnzone D (W/D); im Rahmen der Gesamtrevision nicht genehmigt (n.g.); Verkehrszone (Vz); Wohnzone C (W/C); Dorfzone (D); Ferienhauszone (F); Grünzone (Gr); Landwirtschaftszone (Lw)

Ortsteil	Parzellen-Nr.	Bauzone bisher	Bauzone neu	Fläche für Auszonung
Escholz matt	2512	W/D (n.g.)	Lw	500 m ²
Escholz matt	2512	W/D (n.g.)	Vz	1 m ²
Escholz matt	2544	W/D (n.g.)	Lw	255 m ²
Escholz matt	2544	W/D (n.g.)	Vz	22 m ²
Escholz matt	2350	W/D (n.g.)	Lw	1 105 m ²
Marbach	1140	W/D (n.g.)	Lw	625 m ²
Marbach	1141	W/D	Lw	514 m ²
Marbach	1141	W/D	Vz	29 m ²
Marbach	1142	W/D (n.g.)	Lw	445 m ²
Marbach	1142	W/D (n.g.)	Vz	39 m ²
Marbach	1143	W/D/Lw (n.g.)	Lw	514 m ²
Marbach	1143	W/D/Lw (n.g.)	Vz	39 m ²
Marbach	1144	Vz (n.g.)	Lw	292 m ²
Marbach	1191	W/D (n.g.)	Lw	379 m ²
Marbach	1192	W/D (n.g.)	Lw	462 m ²
Marbach	1193	W/D (n.g.)	Lw	410 m ²
Marbach	1194	W/D (n.g.)	Lw	436 m ²
Marbach	1195	W/D (n.g.)	Lw	481 m ²
Marbach	1196	W/D (n.g.)	Lw	412 m ²
Marbach	1198	Lw (n.g.)	Lw	459 m ²
Marbach	1199	Lw (n.g.)	Lw	453 m ²
Marbach	1200	W/D (n.g.)	Lw	1 622 m ²
Wiggen	704	W/C	Lw	139 m ²
Marbach	114	W/D (n.g.)	Lw	534 m ²
Marbach	1202	D (n.g.)	Lw	592 m ²
Marbachegg	1086	F (n.g.)	Lw	3 741 m ²
Marbachegg	1246	Gr	F	-645 m ²
Marbachegg	1247	F (n.g.)/Gr	Lw	1 046 m ²
Total Rückzonungen				14 901 m²

5.2 Umzonung von Grundstücken in eine Bauzone ohne Einwohnerkapazitäten nach Konkretisierung der Gemeinde

In Kap. 5.3 des Berichts werden Flächen nach demselben Schema abgehandelt, die gemäss rawi Rückzonungsflächen zur Konkretisierung durch die Gemeinde sind. Hier gibt es neben einer Auszonung in die Landwirtschaftszone auch andere planerische Möglichkeiten, um die-

se dauerhaft von einer Überbauung freizuhalten. Diese Flächen werden entweder der Grünzone (Gr) oder der Arbeitszone 1 (Ar1) zugewiesen. Bei einzelnen Parzellen wird eine Baulinie festgelegt.

Abkürzungen: Wohnzone D (W/D); nicht genehmigt (n.g.); Wohnzone C (W/C); Ferienhauszone (F); Grünzone (Gr); Wohn- und Arbeitszone A (WAr/A); Arbeitszone 1 (Ar1)

Ortsteil	Parzellen-Nr.	Bauzone bisher	Bauzone neu	Fläche für Auszonung
Marbach	965	W/D (n.g.)	Gr	64 m ²
Marbachegg	974	F (n.g.)	Gr	490 m ²
Escholz matt	2446	W/C (n.g.)	Gr	476 m ²
Escholz matt	27	WAr/A (n.g.)	Gr	444 m ²
Escholz matt	889	WAr/A (n.g.)	Ar1	1 905 m ²
Marbach	1045	W/D (n.g.)	Gr	138 m ²
Marbach	1078	W/D	Gr	372 m ²
Total Umzonungen innerhalb Bauzonen				3 889 m²

6 Umzonung Gesamtfläche

Insgesamt werden 18 790 m² (1,88 ha) Bauzonen umgezont. Davon werden 1,49 ha der Landwirtschafts- oder Verkehrszone zugewiesen und 0,39 ha werden in andere Bauzonen ohne Einwohnerkapazitäten umgezont. Bei

den übrigen potenziellen Rückzonungsflächen beurteilt die Gemeinde eine Auszonung als zurzeit nicht verhältnismässig.

Total Rückzonungen	14 901 m ²
Total Umzonungen (Konkretisierung Gemeinde)	3 889 m ²
Total	18 790 m²

7 Einwohnerkapazitäten

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan (Stand 1. Januar 2020) verfügt die Gemeinde Escholz matt-Marbach über eine theoretische Einwohnerkapazität von 5 600 Personen. Gemäss vorliegender Teilrevision Rückzonungen vermindert sich die Kapazität um rund 124 auf 5 476 Personen.

Bei der Anwendung des Wachstumsfaktors von 0.4 % pro Jahr beträgt die massgebende Einwohnerzahl im Jahr 2035 für die Beurteilung eines künftigen Einzonungsbedarfs ca. 4 700 Einwohner.

8 Befristete Bauzonen bis Ende 2025

Bei einigen Flächen wird eine Rückzonung zwar als raumplanerisch zweckmässig, zurzeit jedoch als nicht verhältnismässig beurteilt. Wenn diese Flächen bis Ende 2025 nicht überbaut sind, erhalten sie per 1. Januar 2026 ebenfalls den Status als Rückzonungsfläche und sind ab

diesem Zeitpunkt von einer Bebauung freizuhalten. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden von der Gemeinde orientiert. Dies gilt auch für die Flächen, welche die Gemeinde anders beurteilt als dies im Vorprüfungsbericht gefordert wird.

9 In der Bauzone verbleibende Flächen

Im Planungsbericht (Kapitel 5.6) werden ferner Flächen abgehandelt, die nicht rückgezont werden, da aktuelle Erkenntnisse und Nachweise zur Zweck- und Verhältnismässigkeit vorliegen. Zu Beginn des Planungsprozesses waren diese Flächen noch als potenzielle Rückzonungsflächen gemäss den oben aufgelisteten Kriterien beurteilt worden. Zudem beurteilt die Gemeinde die Zweck- oder Verhältnismässigkeit bei manchen Flächen abweichend vom Vorprüfungsbericht.

10 Ergänzung im Bau- und Zonenreglement, Anhang B

Im Rahmen der Rückzonungen werden einige Gebiete in Grünzonen umgezont. Um in diesen Gebieten die teilweise bestehenden Nutzungen (Gartenanlagen, Erschliessungsanlagen und Parkierung) und notwendige Erschliessungen über Bauzonen weiterhin zu ermöglichen, werden die Nutzungszwecke in Anhang B ergänzt. Folgende Änderungen sind vorgesehen:
Nutzungszwecke der Grünzonen (gemäss Art. 38 BZR)
Ergänzung kursiv

- ④ Gliederung der Siedlungsfläche; *die Erstellung von Erschliessungsstrassen und -wegen, Parkplätzen sowie die Nutzung als Hausumschwung und Garten sind zulässig;*

11 Gesetzliche Grundlagen

Im Sinn von § 6 (Information und Mitwirkung der Bevölkerung) und § 61 (Öffentliche Auflage, Einsprachen) des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (SRL 735, PBG) werden die Unterlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Escholz matt-Marbach öffentlich aufgelegt. Den betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern und den Haushaltungen der Gemeinde wird die vorliegende Botschaft im Sinne einer zusammenfassenden Erläuterung zugestellt. Die Unterlagen sind auf der Website der Gemeinde Escholz matt-Marbach sowie auf der Gemeindeverwaltung während der Bürozeiten einsehbar (§ 6 Planungs- und Bauverordnung, PBV, SRL 736).

12 Gegenstand der öffentlichen Auflage

Gegenstand der Teilrevision sind folgende Planungsunterlagen, gegen welche Einsprache erhoben werden kann:

- Zonenplan Siedlung, Änderung Escholz matt Dorf, 1:2 000, vom 30. Juni 2021
- Zonenplan Siedlung, Änderung Marbach Dorf, 1:2 000, vom 30. Juni 2021
- Zonenplan Siedlung, Änderung Wiggen, 1:1 000, vom 30. Juni 2021
- Zonenplan Siedlung, Änderung Marbachegg, 1:2 000, vom 30. Juni 2021
- Bau- und Zonenreglement, Anhang B, Änderung

13 Orientierende Unterlagen

Orientierend liegen folgende Unterlagen auf:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Teilrevision Rückzonungen, vom 30. Juni 2021
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Escholz matt Dorf, 1:2 000
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Marbach Dorf, 1:2 000
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Wiggen, 1:1 000
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Marbachegg, 1:2 000
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Kanton Luzern, Stellungnahme vom 11. Dezember 2019, Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Kanton Luzern, Vorprüfungsbericht vom 29. April 2021

14 Auflagefrist

Die Teilrevision der Nutzungsplanung liegt in der Zeit vom 16. August 2021 bis 15. September 2021 (30 Tage) öffentlich auf.

15 Einsprachemöglichkeit

Allfällige Einsprachen gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung sind innert der Auflagefrist mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich beim Gemeinderat Escholz matt-Marbach, Hauptstrasse 95, Postfach 178, 6182 Escholz matt, einzureichen. Die Einsprachelegitimation richtet sich nach § 207 PBG.

16 Rechtswirkung, Planungszone

Neue Nutzungspläne und neue Bau- und Nutzungsvorschriften gelten ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage als Planungszone (§ 85 Abs. 2 PBG). Die öffentliche Auflage bewirkt damit eine sogenannte negative Vorwirkung, also die Anwendung von künftigem, noch nicht in Kraft stehendem Recht auf einen gegenwärtigen Sachverhalt.

17 Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage

Die Gemeinde prüft die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen. Hat die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen (§ 62 Abs. 1 und 2 PBG). Kommt hingegen keine Einigung zustande, teilt die Gemeinde dem Einsprecher mit, warum den Stimmberechtigten beantragt werde, die Einsprache abzuweisen oder nicht darauf einzutreten (§ 62 Abs. 3 PBG). Anschliessend wird die Teilrevision der Nutzungsplanung den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vorgelegt. Die von den Stimmberechtigten beschlossenen Änderungen der Nutzungsplanung werden dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingereicht.

18 Darstellung der Änderungen

In den Änderungsplänen sind alle Änderungen farbig dargestellt. Die unveränderten Bauzonenflächen sind grau eingefärbt. In den Plänen nach Änderung ist die Situation nach genehmigter Teilrevision der Nutzungsplanung ersichtlich (orientierend).

19 Übersichtspläne Umzonungen (orientierend)

Mit dieser Botschaft werden zwei Übersichtspläne 1:5000 zu den Umzonungen abgebildet. Diese Übersichtspläne zeigen die Umzonungen in den Gebieten Escholz matt Dorf, Wiggen, Marbach Dorf und Marbachegg. Die Übersichtspläne sind nicht verbindlich. Verbindlich sind die bei der Gemeindeverwaltung aufliegenden Originalpläne.

20 Entschädigungen bei Rückzonungen

Die von einer Rückzonung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können beim Präsidenten der kantonalen Schätzungskommission nach Enteignungsgesetz innert zehn Jahren nach Rechtskraft der Genehmigung der Nutzungsplanung eine begründete Entschädigungsforderung stellen (§ 79 Enteignungsgesetz, EntG, SRL 730). Der Gesetzgeber spricht von einer «materiellen Enteignung», weil der Eigentümer derselbe bleibt, aber das Eigentum einen anderen Wert haben kann. Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen einer «Auszonung», die oft zu einer Entschädigung führt, und einer «Nichteinzonung», die selten entschädigt wird. Eine «Nichteinzonung» liegt vor, wenn ein Grundstück einer Nichtbauzone zugewiesen wird, um den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes (RPG) zu entsprechen. Bei Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen entspricht die Nutzungsplanung nicht den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes (RPG). Die Hürden für eine Entschädigung in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen sind dementsprechend hoch. Der Gemeinderat verweist auf das Merkblatt «Entschädigung bei Rückzonungen» des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements unter <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung>.

21 Botschaft aufbewahren

Die Stimmberechtigten werden gebeten, diese Botschaft zur öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung in Sachen Rückzonungen aufzubewahren. Sie dient der weiteren Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten. Insgesamt werden mit der vorliegenden Teilrevision 1,88ha Bauzone umgezont. Sie werden entweder der Landwirtschaftszone zugewiesen oder in Bauzonen ohne Einwohnerkapazitäten umgezont, wie Grünzone, Verkehrs- oder Arbeitszone. Insgesamt wird die theoretische Bauzonenkapazität um rund 124 Einwohnerinnen und Einwohnern reduziert. Die Gemeinde Escholz matt-Marbach verfügt so immer noch über ausreichende Bauzonenreserven für das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2035. Die Nutzungsplanung entspricht damit wieder den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes.

Escholz matt, 21. Juli 2021

Gemeinderat Escholz matt-Marbach

Gemeinderat Escholz matt-Marbach

Hauptstrasse 95
Postfach 178
6182 Escholz matt
041 487 70 00
gemeindeverwaltung@escholz matt-marbach.ch
www.escholz matt-marbach.ch

Aktenauflage

Gemeindeverwaltung Escholz matt-Marbach
Öffnungszeiten: Montag bis Freitag,
8.00 bis 11.30 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr



Übersicht Umzonungen Teilrevision Rückzonungen

Gemeinde Escholz matt-MARBACH - Ortsteil Escholz matt

Auftr.-Nr.: **13.2809**

Sachbearb.: **GH**

Gezeichnet: **MGM**

Plandatum: **15.07.2021**

Plangrösse: **21 x 30**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Theaterstrasse 15 | 6003 Luzern | T +41 58 310 57 80

www.suisseplan.ch | luzern@suisseplan.ch

suisse plan

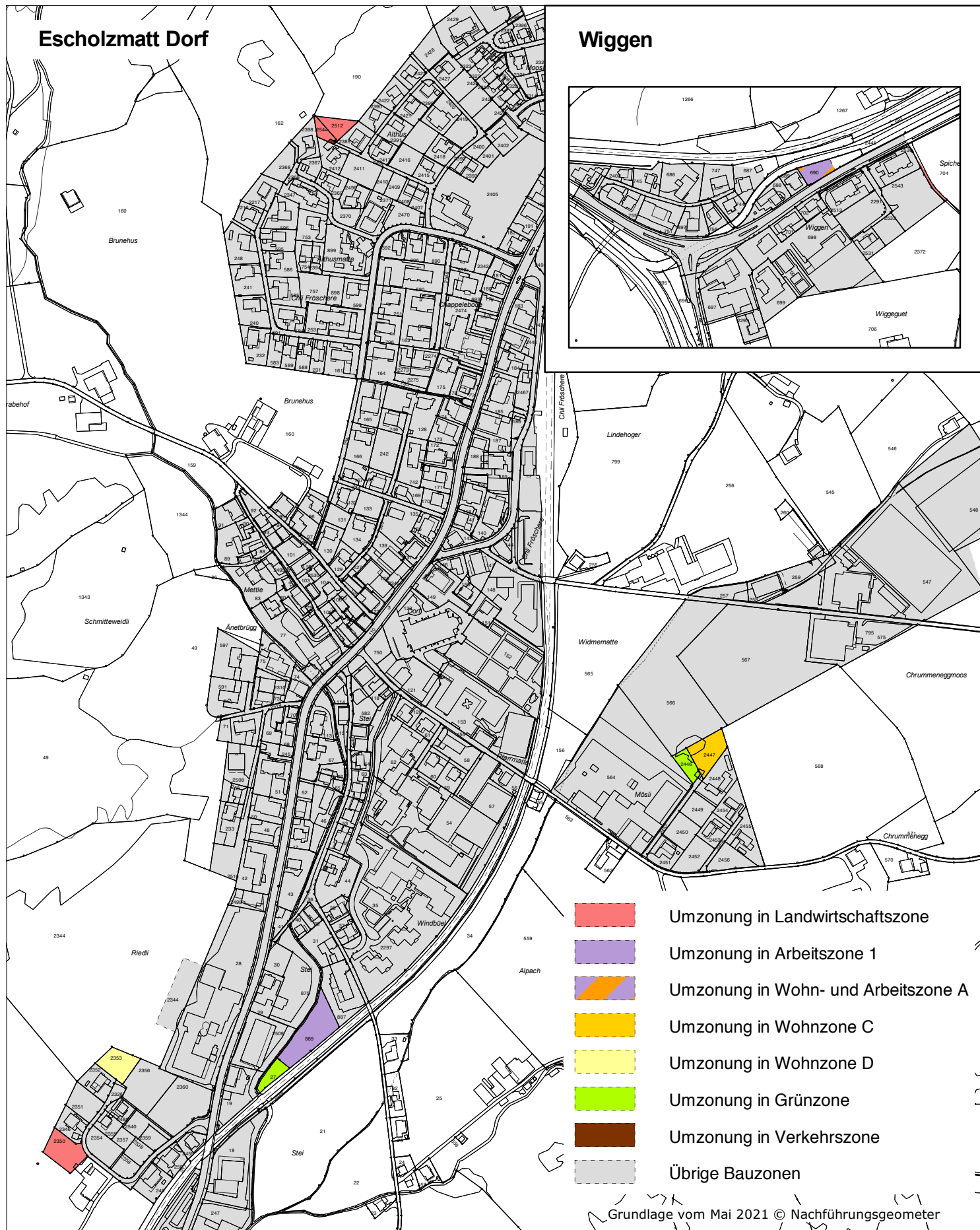
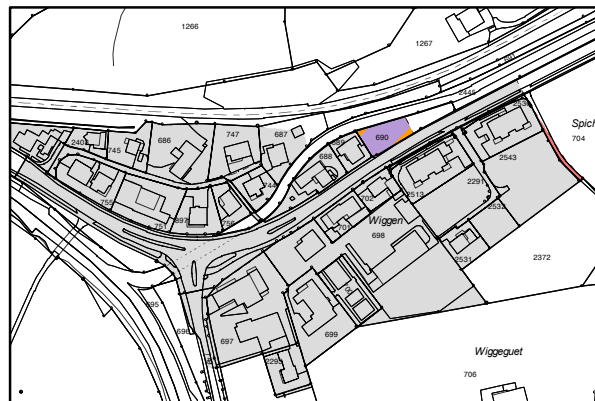


N:\13 LU\28 Escholz matt-MARBACH\09 Teilrevision Rückzonungen\13 Nutzungsplan\40 öA\gws\ÄP_ZPS_Esol_Marb_LV95.gws

1:5'000

Escholz matt Dorf

Wiggen



- Umzonung in Landwirtschaftszone
- Umzonung in Arbeitszone 1
- Umzonung in Wohn- und Arbeitszone A
- Umzonung in Wohnzone C
- Umzonung in Wohnzone D
- Umzonung in Grünzone
- Umzonung in Verkehrszone
- Übrige Bauzonen

Grundlage vom Mai 2021 © Nachführungsgeometer



Übersicht Umzonungen Teilrevision Rückzonungen

Gemeinde Escholzmett-Marbach - Ortsteil Marbach

Auftr.-Nr.: **13.2809**

Sachbearb.: **GH**

Gezeichnet: **MGM**

Plandatum: **15.07.2021**

Plangröße: **21 x 30**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Theaterstrasse 15 | 6003 Luzern | T +41 58 310 57 80

www.suisseplan.ch | luzern@suisseplan.ch

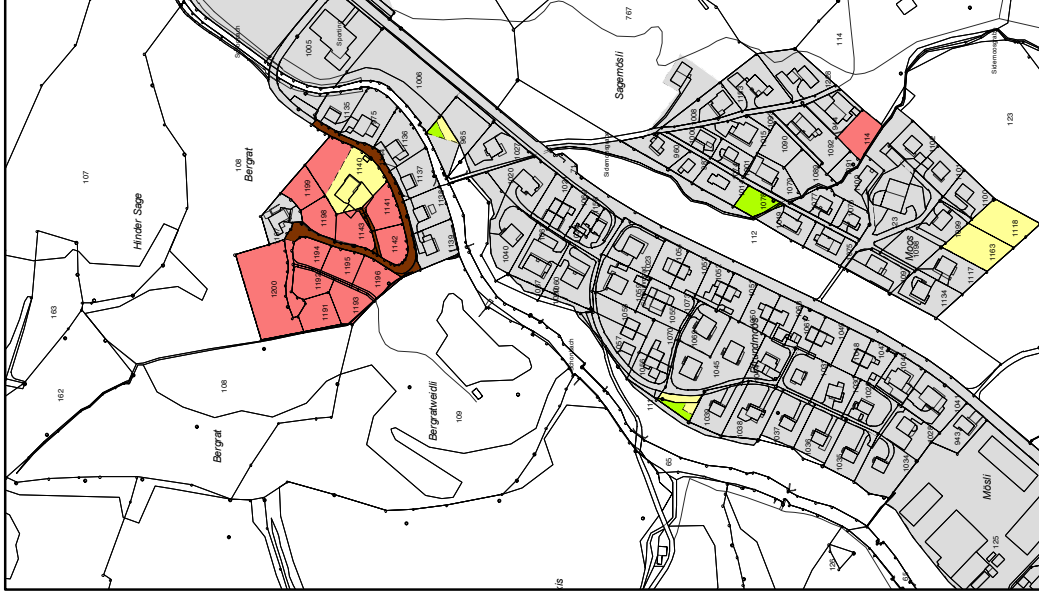
suisse
plan

N:\13 LUV28 Escholzmett-Marbach\09 Teilrevision Rückzonungen\13 Nutzungsplan\40 öA\gws\AP_ZPS_Esol_Marb_LV95.gws

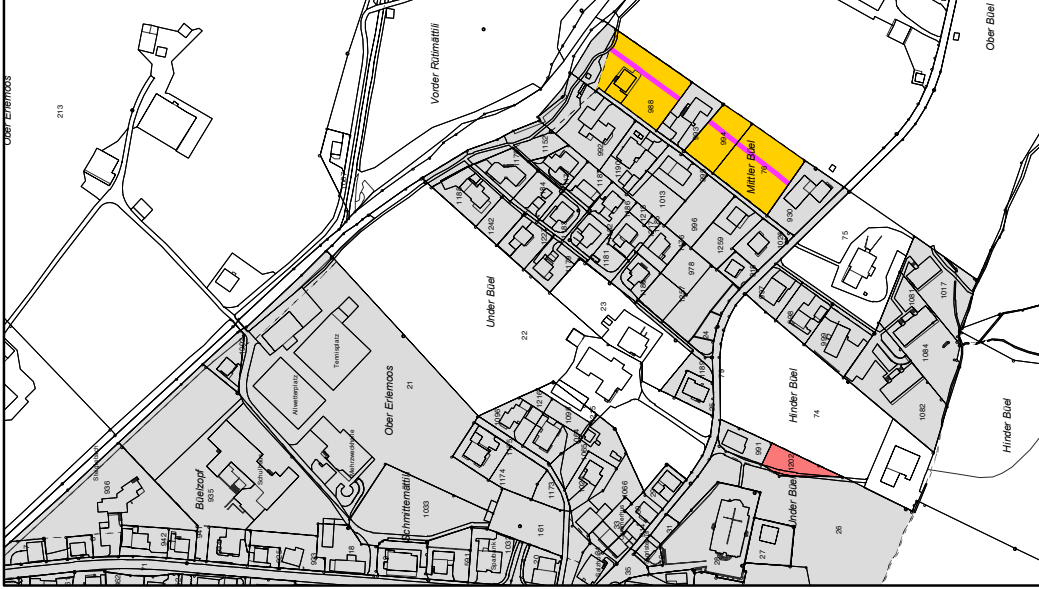


1:5'000

Marbach Dorf Süd



Marbach Dorf Nord



Marbachegg



- Umzonung in Landwirtschaftszone
- Umzonung in Wohnzone C
- Umzonung in Wohnzone D
- Umzonung in Ferienhauszone
- Umzonung in Grünzone
- Umzonung in Verkehrszone
- Baubeschränkung durch Baulinie
- Übrige Bauzonen