



# Merkblatt Bauzonendimensionierung

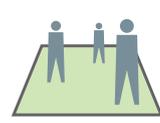
**Die Teilrevision des Kantonalen Richtplans 2015 hat für die Gemeinden im Kanton Luzern neue Vorgaben für die Dimensionierung der Bauzonen zur Folge. Dieses Merkblatt fasst die wichtigsten Vorgaben zusammen und zeigt auf, wie sie im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision umgesetzt werden müssen.**

Am 1. Mai 2014 ist das teilrevidierte Raumplanungsgesetz in Kraft getreten, das vom Schweizer Stimmvolk 2013 angenommen worden war. Ziel der Gesetzesrevision ist es, einen haushälterischen Umgang mit dem Boden zu fördern und damit die Zersiedelung in der Schweiz zu bremsen. Die künftige Siedlungsentwicklung soll vor allem in den bestehenden Bauzonen erfolgen. Der Kanton Luzern hat die strengeren bundesrechtlichen Anforderungen mit der Teilrevision des Richtplans und einer ersten Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) umgesetzt. In einer zweiten Teilrevision des PBG werden auch die Vorgaben zum Mehrwertausgleich umgesetzt.

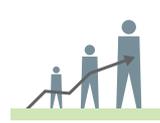
**Welche Folgen hat dies für die Gemeinden?**

Mit der Teilrevision des kantonalen Richtplans und des PBG müssen die Gemeinden neue Vorgaben für die Dimensionierung ihrer Bauzonen beachten. Diese müssen bis spätestens 2023 mit der nächsten Revision der Ortsplanung umgesetzt werden.

Welchen Handlungsspielraum eine Gemeinde bei der künftigen Dimensionierung ihrer Bauzonen hat, ist dabei von folgenden Kennzahlen abhängig:



**Bauzonenkapazität**  
Wie viele Einwohner und Beschäftigte haben in den bestehenden Bauzonen Platz?

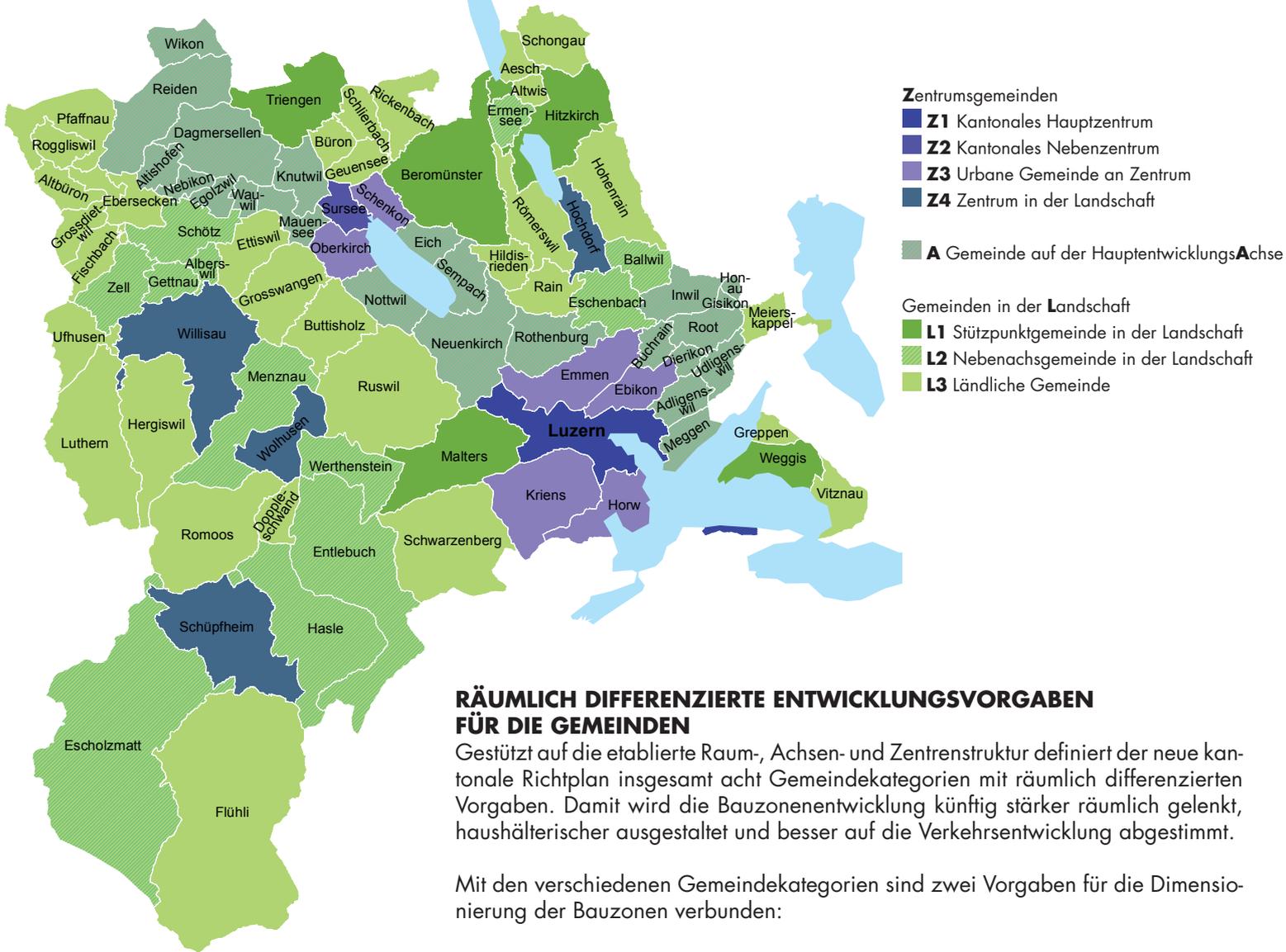


**Wachstumswert für Neueinzonungen**  
Ergibt sich aus dem erwarteten Bevölkerungswachstum ein Bedarf für Neueinzonungen?



**Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner**  
Wie viel Bauzonenfläche beansprucht ein Einwohner der Gemeinde im Durchschnitt? Wie verhält sich dieser Wert zur Vorgabe des Kantons?

Der Handlungsspielraum der Gemeinden wird vor allem bei Neueinzonungen beschränkt; unter Umständen müssen Gemeinden auch Rück- und Auszonungen prüfen und vornehmen. Die Gemeinden werden in ihrem Wachstum aber nicht eingeschränkt, solange dieses in den bestehenden Bauzonen stattfindet.



### RÄUMLICH DIFFERENZIERTE ENTWICKLUNGSVORGABEN FÜR DIE GEMEINDEN

Gestützt auf die etablierte Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur definiert der neue kantonale Richtplan insgesamt acht Gemeindekategorien mit räumlich differenzierten Vorgaben. Damit wird die Bauzonenentwicklung künftig stärker räumlich gelenkt, haushälterischer ausgestaltet und besser auf die Verkehrsentwicklung abgestimmt.

Mit den verschiedenen Gemeindekategorien sind zwei Vorgaben für die Dimensionierung der Bauzonen verbunden:

#### Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner



Der Richtplan fördert die Entwicklung kompakterer Siedlungen. Er gibt deshalb für jede Gemeindekategorie vor, wie viel Bauzonenfläche ein Einwohner im Durchschnitt beanspruchen soll [in m<sup>2</sup>/Einwohner]:

Zentrums-gemeinden	Z1	<b>85</b>
	Z2	<b>135</b>
	Z3	<b>145</b>
	Z4	<b>165</b>
Gemeinden auf der Hauptentwicklungsachse	A	<b>185</b>
Gemeinden in der Landschaft	L1	<b>210</b>
	L2	<b>225</b>
	L3	<b>240</b>

Gemeinden, deren Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner mit dem rechtskräftigen Zonenplan über dieser Vorgabe liegt, müssen diesen mittels Um- und Aufzonungen oder Rückzonungen senken. Innerhalb von drei Ortsplanungsperioden sollte die Vorgabe erreicht werden.

Gemeinden, welche die Vorgabe bereits erfüllen oder unterschreiten, müssen den Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner mindestens halten.

#### Wachstumswert für Neueinzunungen



Basierend auf dem aktuellen mittleren Bevölkerungsszenario von LUSTAT geht der Richtplan davon aus, dass die Zahl der Einwohner und Beschäftigten im Kanton Luzern im Durchschnitt um 0,75% pro Jahr wächst. Die jährlichen Wachstumswerte für Neueinzunungen für die einzelnen Gemeinden sind je nach Kategorie unterschiedlich festgelegt:

- Zentrums-gemeinden: **1%**
- Gemeinden auf der Hauptentwicklungsachse: **0,75%**
- Gemeinden in der Landschaft: **0,5%**

Alle Gemeinden weisen somit einen positiven Wachstumswert auf. Dieser Wachstumswert dient lediglich als Grundlage, um zu beurteilen, ob in einer Gemeinde Neueinzunungen zulässig sind.

**Innerhalb der bestehenden Bauzonen sind die Gemeinden in ihrem Wachstum an Einwohnern und Beschäftigten nicht eingeschränkt.**

## VORGEHEN BEI DER ORTSPLANUNGSREVISION (Beispiele siehe Rückseite)

Bei der nächsten Ortsplanungsrevision müssen alle Gemeinden die neuen Vorgaben für die Dimensionierung ihrer Bauzonen beachten. Diese dient zudem als Grundlage für die Erarbeitung des kommunalen Siedlungsleitbildes inkl. Strategie Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Arbeitshilfe Kommunales Siedlungsleitbild). Die folgende Grafik zeigt das empfohlene, zweckmässig etappierte Vorgehen für die Dimensionierung der Bauzonen:

### 1.

#### Heutige Bauzonenkapazität ermitteln\*

Wie viele Einwohner bzw. Beschäftigte haben in den bestehenden rechtskräftigen Bauzonen Platz?



### 2.

#### Künftige Einwohnerzahl gemäss Wachstumswert für Neueinzonungen ermitteln\*

Wie viele Einwohner bzw. Beschäftigte zählt die Gemeinde basierend auf dem jährlichen Wachstumswert für Neueinzonungen in 15 Jahren?



### 3.

#### Handlungsspielraum der Gemeinde

Aus dem Vergleich der beiden Werte ergibt sich der Handlungsspielraum der Gemeinde bei der Dimensionierung ihrer Bauzonen:



Gemeinden, deren heutige Bauzonenkapazität geringer ist als die künftige Einwohnerzahl gemäss Wachstumswert für Neueinzonungen, haben folgende Möglichkeiten:

- Mit Um- und Aufzonungen kann die Gemeinde die Siedlungsentwicklung nach innen fördern.
- Neueinzonungen sind grundsätzlich möglich, aber an Bedingungen geknüpft. So muss insbesondere der heutige Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner unter dem Vorgabewert liegen (vgl. linke Seite).



Gemeinden, deren heutige Bauzonenkapazität der künftigen Einwohnerzahl gemäss Wachstumswert für Neueinzonungen entspricht, haben folgende Möglichkeiten:

- Mit Um- und Aufzonungen kann die Gemeinde die Siedlungsentwicklung nach innen fördern.
- Neueinzonungen sind unter flächengleicher Kompensation des vergleichbaren Zonentyps möglich, d.h. es müssen gleichzeitig rechtskräftige Bauzonen ausgezont werden.



Gemeinden, deren heutige Bauzonenkapazität wesentlich grösser ist als die künftige Einwohnerzahl gemäss Wachstumswert für Neueinzonungen, haben folgende Möglichkeiten:

- Mit Um- und Aufzonungen kann die Gemeinde die Siedlungsentwicklung nach innen fördern.
- Die erforderlichen Rückzonungen müssen geprüft und zweckmässig umgesetzt werden.
- Nur unter diesen beiden Voraussetzungen können noch allfällige Neueinzonungen im hohen kommunalen Interesse an zentralen Lagen geprüft werden.

## Stellungnahme rawi

### 4.

#### Revidierte Nutzungsplanung ausarbeiten\*\*

Die Revision der Nutzungsplanung muss grundsätzlich die Siedlungsentwicklung nach innen fördern (vgl. Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen), unter anderem mit konkreten Um- und Aufzonungen sowie Baulandmobilisierungen (vgl. Merkblatt Baulandverfügbarkeit).

Falls in der revidierten Nutzungsplanung Einzonungen vorgenommen werden, darf die neue Bauzonenkapazität nicht grösser sein als die Anzahl künftiger Einwohner im massgebenden Planungshorizont.

Gegebenenfalls sind auch konkrete Rück- bzw. Auszonungen zu prüfen und zweckmässig umzusetzen.

## Stellungnahme bzw. Vorprüfung BUWD

\* Referenzjahr für alle Gemeinden: Ende 2014 \*\* Planungshorizont: Jahr der Beurteilung plus 15 Jahre

## BEISPIELE

**Gemeinde A** ist gemäss Richtplan eine Gemeinde in der Hauptentwicklungsachse mit **6000 Einwohnern**.

Bei **Gemeinde L** handelt es sich um eine Ländliche Gemeinde (L3) mit **3000 Einwohnern**.

1.

Die Berechnung mit dem Luzerner Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) ergibt eine Bauzonenkapazität von **6300 Einwohnern**.

Die Bauzonenkapazität gemäss LUBAT beträgt **3600 Einwohner**.

2.

Der jährliche Wachstumswert für Neueinzonungen beträgt für Gemeinden in der Hauptentwicklungsachse 0,75%. Daraus ergibt sich für Gemeinde A in 15 Jahren eine **Einwohnerzahl von rund 6710**.

In 15 Jahren wird Gemeinde L gemäss dem jährlichem Wachstumswert für Neueinzonungen von 0,5% rund **3230 Einwohner** zählen.

3.

Die Einwohnerzahl in 15 Jahren ist höher als die heutige Bauzonenkapazität. Zugleich ist der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner in Gemeinde A mit 170 m<sup>2</sup>/Einwohner tiefer als die Vorgabe für Gemeinden in der Hauptentwicklungsachse (185 m<sup>2</sup>/Einwohner). Deshalb sind für Gemeinde A Neueinzonungen grundsätzlich möglich.

Der Vergleich zeigt, dass die aktuelle Bauzonenkapazität zu hoch ist. Gemeinde L muss zudem ihren Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner senken, da dieser mit 255 m<sup>2</sup>/Einwohner über der Vorgabe liegt (240 m<sup>2</sup>/Einwohner). Gemeinde L muss deshalb Rückzonungen prüfen und kann Neueinzonungen nur unter mindestens flächengleicher Kompensation des vergleichbaren Zonentyps vornehmen.

4.

Gemeinde A erhöht ihre Bauzonenkapazität mit **Aufzonungen** um 200 Einwohner und mit **Neueinzonungen** um weitere 200 Einwohner. Mit der revidierten Nutzungsplanung erreicht die Gemeinde eine Bauzonenkapazität von **6700 Einwohnern**. Somit erfüllt sie die Vorgabe, dass die Bauzonenkapazität nicht höher sein darf als die Einwohnerzahl in 15 Jahren gemäss Wachstumswert für Neueinzonungen.

Gemeinde L nimmt mehrere **zweckmässige Rück- bzw. Auszonungen** sowie an zentraler Lage eine **Neueinzonung** und verschiedene **Aufzonungen** vor und weist mit ihrer revidierten Nutzungsplanung eine Bauzonenkapazität von **3300 Einwohnern** auf. Der Bauzonenflächenbedarf hat sich auf 245 m<sup>2</sup> pro Einwohner verringert.



**Zweckmässige Um- und insbesondere Aufzonungen sind für beide Gemeinden sinnvoll, um die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern.**

## WEITERE INFORMATIONEN

Der Kanton hat eine technische Arbeitshilfe für die Bauzonendimensionierung erstellt, die sich vor allem an Ortsplaner und Planungsbüros richtet. Diese enthält eine detaillierte Anleitung für das empfohlene Vorgehen zur Bauzonendimensionierung im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

Die technische Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung, das vorliegende Merkblatt Bauzonendimensionierung sowie weitere Arbeitshilfen sind verfügbar unter:

[www.rawi.lu.ch](http://www.rawi.lu.ch) > Downloads > Downloads Raumentwicklung

(Veröffentlichung Juni 2016, Aktualisierung Mai 2018)



Bau- Umwelt- und Wirtschaftsdepartement  
**Dienststelle Raum und Wirtschaft**  
**Abteilung Raumentwicklung**  
Murbacherstrasse 21  
Postfach  
6002 Luzern

Telefon 041 228 51 83  
Telefax 041 228 64 93  
[www.rawi.lu.ch](http://www.rawi.lu.ch)  
[rawi@lu.ch](mailto:rawi@lu.ch)