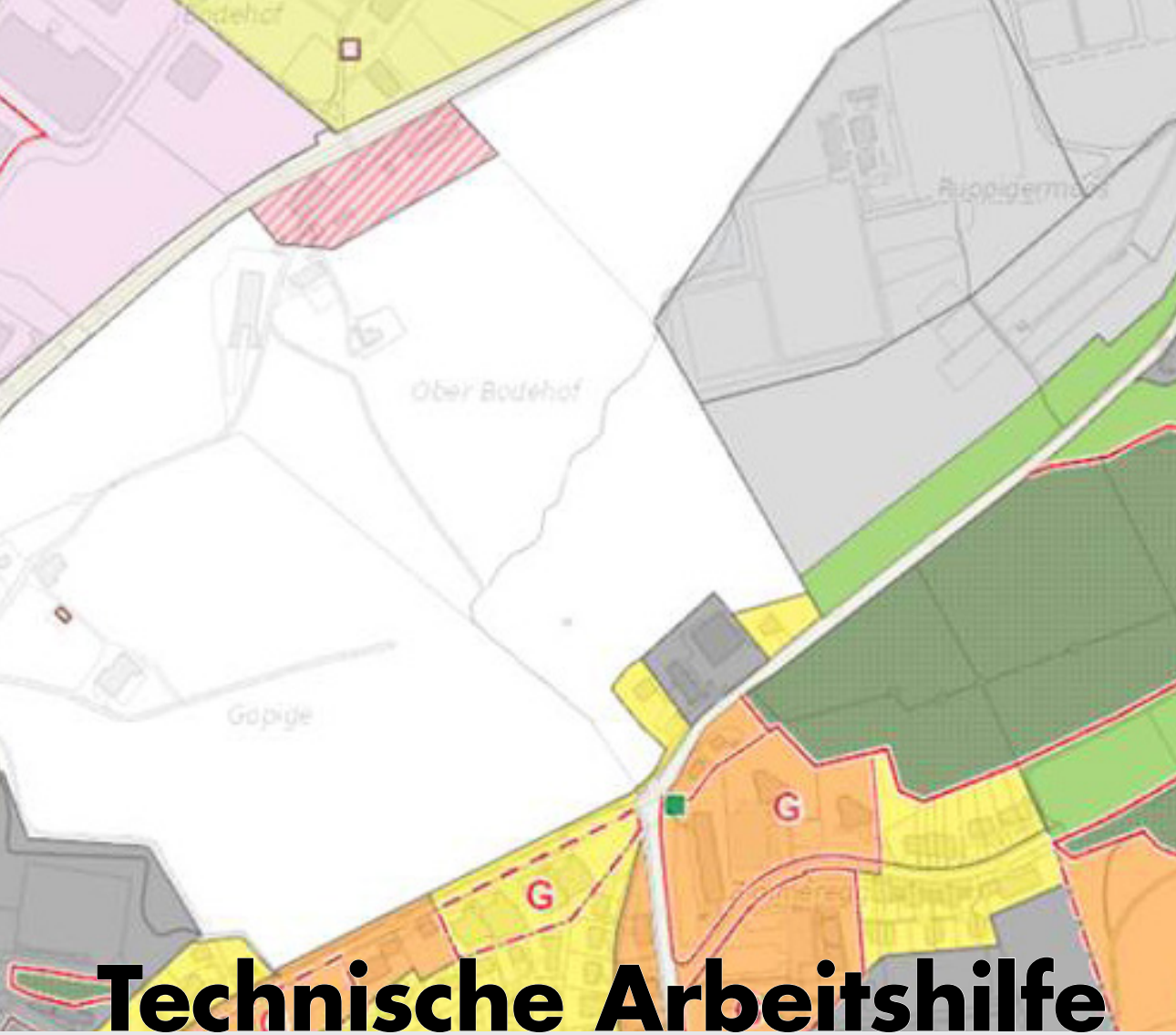


LUZERN



Technische Arbeitshilfe

Bauzonendimensionierung

Herausgeber und Verantwortung:

KANTON LUZERN

Raum und Wirtschaft (rawi)

Cüneyd Inan

Mike Siegrist

Murbacherstrasse 21

6002 Luzern

Telefon 041 228 51 83

Telefax 041 228 64 93

rawi@lu.ch / www.rawi.lu.ch

Download:

www.rawi.lu.ch > *Downloads* > *Raumentwicklung*

Ablage intern:

2015-351

Bearbeitung:

Ernst Basler + Partner

Lukas Beck

Kaspar Fischer

Matthias Thoma

Juni 2016

Vorwort

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz sind die Anforderungen an Kantone und Gemeinden bei der Bemessung und Bewirtschaftung ihrer Bauzonen gestiegen. Am 14. September 2015 hat der Luzerner Kantonsrat den teilrevidierten kantonalen Richtplan verabschiedet und der Bundesrat hat ihn im Frühling 2016 genehmigt. Damit kommen auch die neuen Vorgaben zur Bauzonendimensionierung zur Anwendung. Um die Ortsplaner bei der konkreten Anwendung dieser neuen Vorgaben zu unterstützen, wurde die vorliegende Technische Arbeitshilfe „Bauzonendimensionierung“ erarbeitet. Diese verfolgt verschiedene Ziele:

- Sie bietet einen Überblick über einen möglichen Ablauf bei der Bauzonendimensionierung im Rahmen der Revision einer Nutzungsplanung und zeigt die jeweiligen Anforderungen in den unterschiedlichen Schritten auf.
- Sie zeigt auf, welche Nachweise im Rahmen der Nutzungsplanung zu erbringen sind und welche Unterlagen erwartet werden.
- Sie zeigt auf, wie der Kanton den teilrevidierten Richtplan bei der Prüfung von Nutzungsplanungen anwendet.

Die vorliegende **Technische Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung** versteht sich als Hilfestellung primär an die **Ortsplaner**, die damit bei der Anwendung der neuen Rahmenbedingungen unterstützt werden sollen.

Für die **Gemeinden**, insbesondere die Gemeinderäte, Bauverwalter etc, liegt das **Merkblatt Bauzonendimensionierung** vor, das die wichtigsten Aspekte der Bauzonendimensionierung auf wenigen Seiten darstellt.

Inhaltsverzeichnis

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	6
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	6
GLOSSAR	7
1 VORGEHEN IM ÜBERBLICK	8
2 BAUZONENKAPAZITÄT DER RECHTSKRÄFTIGEN NUTZUNGSPLANUNG	10
2.1 Theoretische Bauzonenkapazitätsberechnung mit LUBAT	11
2.2 Technische Bereinigung	11
2.3 Siedlungsspezifische Präzisierung.....	12
3 VERGLEICH BAUZONENKAPAZITÄT MIT ANZAHL KÜNFTIGER EINWOHNER (GEMÄSS WACHSTUMSWERT FÜR NEUEINZONUNGEN)	13
3.1 Gemeindekategorien	15
3.2 Jährlicher Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen	16
3.3 Massgebender Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner	16
3.4 Anzahl künftiger Einwohner in den nächsten 15 Jahren.....	17
3.5 Vergleich Bauzonenkapazität mit Anzahl künftiger Einwohner (gemäß Wachstumswert für Neueinzonungen)	18
3.6 Ausnahmen	20
3.7 Baulandverfügbarkeit.....	20
4 UM- UND AUFZONUNGEN.....	21
4.1 Nachweise der Abstimmung bei Kapazitätserhöhung	21
4.2 Zusätzliche Nachweise bei Umzonungen in Wohn-/ Mischzone.....	22
5 KOMPENSATORISCHE EINZONUNGEN.....	23
5.1 Kumulative Erfüllung der Anforderungen	23
5.2 Anforderungen je nach Zonentyp.....	24
6 EINZONUNGEN	26
6.1 Kumulative Erfüllung der Anforderungen	27
6.2 Kumulative Erfüllung weiterer Anforderungen.....	27
6.3 Zusätzliche Anforderungen an einzuzonende Arbeitszonen.....	28

6.4	Kompensatorische Einzonung	28
7	RÜCK- BZW. AUSZONUNGEN	29
7.1	Auszonungen prüfen und allenfalls vornehmen	29
7.2	Erreichen der Vorgabe zum Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner und zur Bauzonenkapazität	30
8	RESERVEZONEN	31
8.1	Vergleich bestehende Reservezonen mit zulässiger Entwicklungsreserve	31
8.2	Abweichung von der vorgegebenen Entwicklungsreserve	32
9	ÜBERPRÜFUNG DER REVIDIERTEN NUTZUNGSPLANUNG.....	33
9.1	Kompatibilität des Zonenplanentwurfs	33
9.2	Weiteres Verfahren.....	34
ANHANG 1	RELEVANTE VERGLEICHSBASIS.....	35
ANHANG 2	LUBAT-TABELLE BZW. BAUZONENFLÄCHENBEDARF.....	37
ANHANG 3	KONKRETE FIKTIVE BERECHNUNGSBEISPIELE	38
ANHANG 4	ERWARTETE NACHWEISE	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vorgehen im Überblick	9
Abbildung 2: Legende zu den Diagrammkästchen	9
Abbildung 3: Vorgehen zum Nachweis über die Bauzonenkapazität	10
Abbildung 4: Vergleich Bauzonenkapazität mit Anzahl künftiger Einwohner in der..... nächstenPlanungsperiode (gemäss Wachstumswert für die Beurteilung..... von Neueinzonungen)	14
Abbildung 5: Gemeindekategorien gemäss KRP LU 2015	15
Abbildung 6: Gemeindekategorien und massgebende Werte für den..... Bauzonenflächen-Bedarf pro Einwohner	15
Abbildung 7: Vorgehen bei Um- und Aufzonungen	21
Abbildung 8: Vorgehen bei kompensatorischen Einzonungen.....	23
Abbildung 9: Möglichkeiten bei der Kompensation von unterschiedlichen Zonentypen	24
Abbildung 10: Anforderungen an die Einzonung	26
Abbildung 11: Vorgehen zu Rück- bzw. Auszonungen.....	29
Abbildung 12: Vorgehen zur Überprüfung und Anpassung der Reservezonen.....	31
Abbildung 13: Vorgehen zur Überprüfung der revidierten Nutzungsplanung	33
Abbildung 14: Beispiel geringeres Einwohnerwachstum	35
Abbildung 15: Beispiel stärkeres Einwohnerwachstum	36
Abbildung 16: LUBAT-Tabelle bzw. Bauzonenflächenbedarf	37
Abbildung 17: Konkrete fiktive Berechnungsbeispiele	38

Abkürzungsverzeichnis

AZ	Ausnützungsziffer
BZR	Bau- und Zonenreglement
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
EWG	Einwohnergleichwerte
KA	Koordinationsaufgabe des Kantonalen Richtplans
KRP LU 2015	Kantonaler Richtplan Luzern 2015
LU	Luzern
LUBAT	Luzerner Bauzonen Analyse Tool
LUSTAT	Statistik Luzern
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Planungs- und Bauverordnung
rawi	Dienststelle Raum und Wirtschaft
RET	Regionaler Entwicklungsträger
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
ÜZ	Überbauungsziffer
ZP	Zonenplan

Glossar

Wichtige Begriffe zu Nutzungsplanungsänderungen im Zusammenhang mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung

Einzonung

Planerischer Akt der Zuweisung von einer Nichtbauzone in eine Bauzone

Auszonung

Planerischer Akt der Zuweisung von einer Bauzone in eine Nichtbauzone

Umzonung

Planerischer Akt der Zuweisung von einer Bauzone in eine andere Bauzone mit dem Fokus auf die Änderung der zulässigen Art der Nutzung;
ebenfalls: Zuweisung von einer Nichtbauzone in eine andere Nichtbauzone

Aufzonung

Erhöhung des zulässigen Masses der Nutzung in einer Bauzone

Abzonung

Verminderung des zulässigen Masses der Nutzung in einer Bauzone

Bauzonenerweiterung

Flächenmässige Ausdehnung der Bauzone, wenn diese aufgrund des evaluierten Bedarfs zu klein ist

Rückzonung

Erforderliche flächenmässige Verkleinerung der Bauzone, wenn diese überdimensioniert ist (im Sinn von Art. 15 Abs. 2 RPG)

Bauzonenreduktion

Entspricht der Rückzonung

Bauzonenkapazität

Die Bauzonenkapazität ist das räumliche Fassungsvermögen der Bauzonen. In dieser Arbeitshilfe ist damit das Einwohnerfassungsvermögen gemeint.

1 Vorgehen im Überblick

Die vorliegende Technische Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung unterstützt Gemeinden und insbesondere Ortsplaner, die neuen Anforderungen zur Bauzonendimensionierung gemäss dem RPG und dem KRP LU 2015 im Rahmen der Revision der Ortsplanung effizient anzuwenden. Der Fokus liegt dabei auf den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und insbesondere auf der Einwohnerkapazität (die Arbeitszonen und die Beschäftigtenkapazität hingegen müssen gesondert – gestützt auf das Arbeitszonenmanagement der RET gemäss KA S6-4 des KRP LU 2015 – beurteilt werden). Auch wenn die rechtlich-verbindliche Bauzonendimensionierung erst mit der Nutzungsplanung erfolgt, sind die notwendigen Abklärungen bereits bei der Erarbeitung des kommunalen Siedlungsleitbilds sowie der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen zu treffen.

Die nachfolgende Abbildung 1 zeigt im Überblick das empfohlene Vorgehen. Die einzelnen Schritte sind in den nachfolgenden Kapiteln detailliert ausgeführt. Es kann sein, dass gewisse Schritte in einer Gemeinde nicht notwendig sind. Kapitel 2 erläutert das Vorgehen zum Nachweis über die Bauzonenkapazitäten¹ des rechtskräftigen Zonenplans; dieses inkl. ein allfälliges Bereinigungsverfahren wird mit einer schriftlich festgehaltenen Bereinigung und Präzisierung von rawi und Ortsplaner abgeschlossen und kann so als Grundlage für die Erstellung des Siedlungsleitbildes² dienen. Diese Bauzonenkapazität wird dann gemäss den Ausführungen in Kapitel 3 mit der Anzahl künftiger Einwohner (in der nächsten Planungsperiode) gemäss Wachstumswert für Neueinzonungen verglichen; als Ergebnis dieses Vergleichs resultiert eine Stellungnahme der rawi, welche relevant ist für das Siedlungsleitbild und die Strategie der Siedlungsentwicklung³ nach innen. Basierend auf diesem Vergleich sind dann Um- und Aufzonungen, kompensatorische Einzonungen, Einzonungen, Rück- bzw. Auszonungen oder Anpassungen an den Reservezonen möglich oder notwendig. Um- und Aufzonungen sowie deren Anforderungen werden in Kapitel 4 erläutert. Kompensatorische Einzonungen sind in Kapitel 5 detailliert beschrieben. In Kapitel 6 ist das Vorgehen für allfällige Einzonungen dargestellt. Kapitel 7 erklärt das Vorgehen bei Rück- bzw. Auszonungen und Kapitel 8 beschreibt die Dimensionierung der Reservezonen. Abschliessend wird in Kapitel 9 das Vorgehen zur Überprüfung des revidierten Zonenplanentwurfs aufgezeigt, welches mit einem Vorprüfungsbericht des BUWD abgeschlossen wird (bzw. in einer späteren Phase dann mit dem Genehmigungsverfahren).

Die einzelnen Schritte oder der Umfang der Nachweise sind abhängig vom Charakter der Revisionsvorlage respektive dem Planungsstand der Ortsplanung. Die zuständigen Gebietsmanager⁴ der Abteilung Raumentwicklung der Dienststelle rawi stehen für Fragen betreffend dem Vorgehen und Umfang des Kapazitätsnachweises zur Verfügung.

¹ Die Bauzonenkapazität ist das räumliche Fassungsvermögen der Bauzonen. In dieser Arbeitshilfe ist damit das Einwohnerfassungsvermögen gemeint.

² Arbeitshilfe Kommunales Siedlungsleitbild unter www.rawi.lu.ch > Downloads > Raumentwicklung

³ Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach Innen unter www.rawi.lu.ch > Downloads > Raumentwicklung

⁴ www.rawi.lu.ch -> über uns -> Raumentwicklung -> Zuständigkeit nach Gebieten

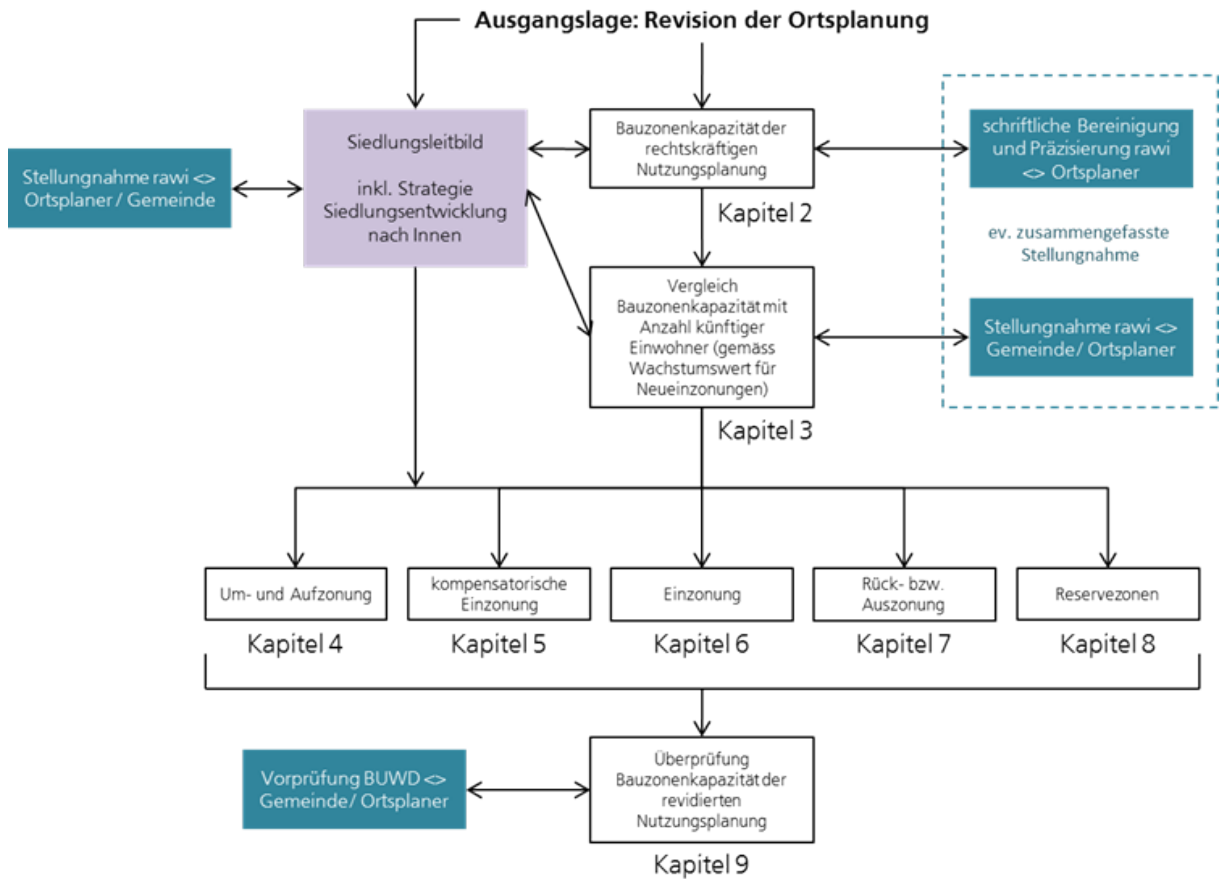


Abbildung 1: Vorgehen im Überblick

In den folgenden Kapiteln 2 bis 9 wird das Vorgehen jeweils anhand eines spezifischen Diagrammes erläutert. Zudem wird auf die Arbeitshilfen „Kommunales Siedlungsleitbild“ sowie „Siedlungsentwicklung nach Innen“ verwiesen (www.rawi.lu.ch > Downloads > Raumentwicklung)

Die nachfolgende Abbildung 2 erklärt die in den Diagrammen verwendeten Kästchen und Farben:

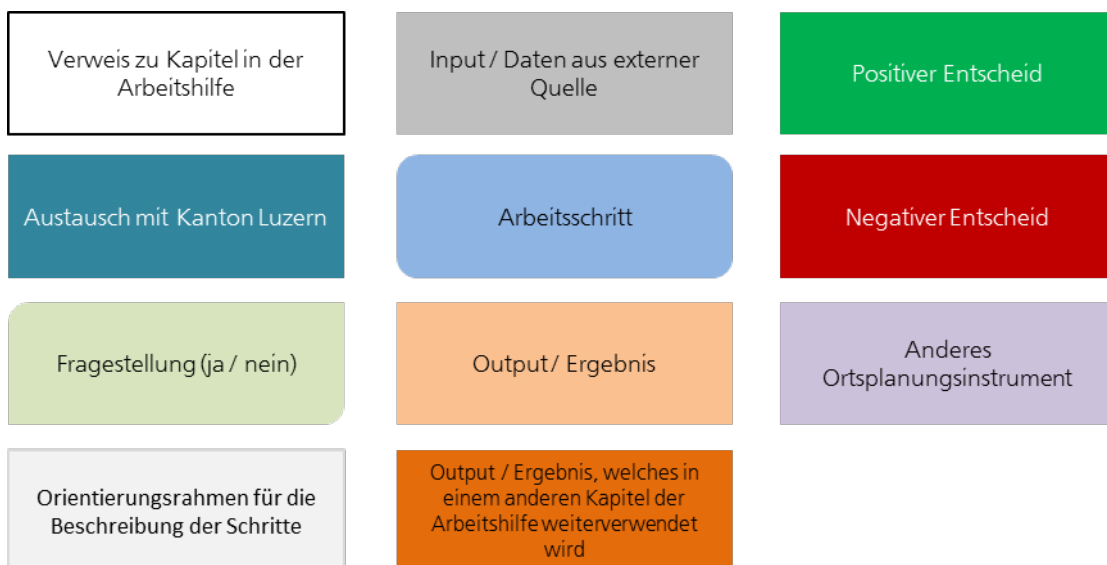


Abbildung 2: Legende zu den Diagrammkästchen

2 Bauzonenkapazität der rechtskräftigen Nutzungsplanung

Gemäss KA S1-5 des KRP LU 2015 ist von Kanton und Gemeinden bei (Teil-)Revisionen der Nutzungsplanung der Nachweis über die Bauzonenkapazitäten und das entsprechende Einwohnerfassungsvermögen⁵ zu erbringen. Das Ziel ist die Festlegung der realistischen kommunalen Bauzonenkapazität. Abbildung 3 zeigt das Vorgehen zur Ermittlung dieser Bauzonenkapazität auf. Die Schritte 1 bis 3 werden nachfolgend genauer beschrieben.

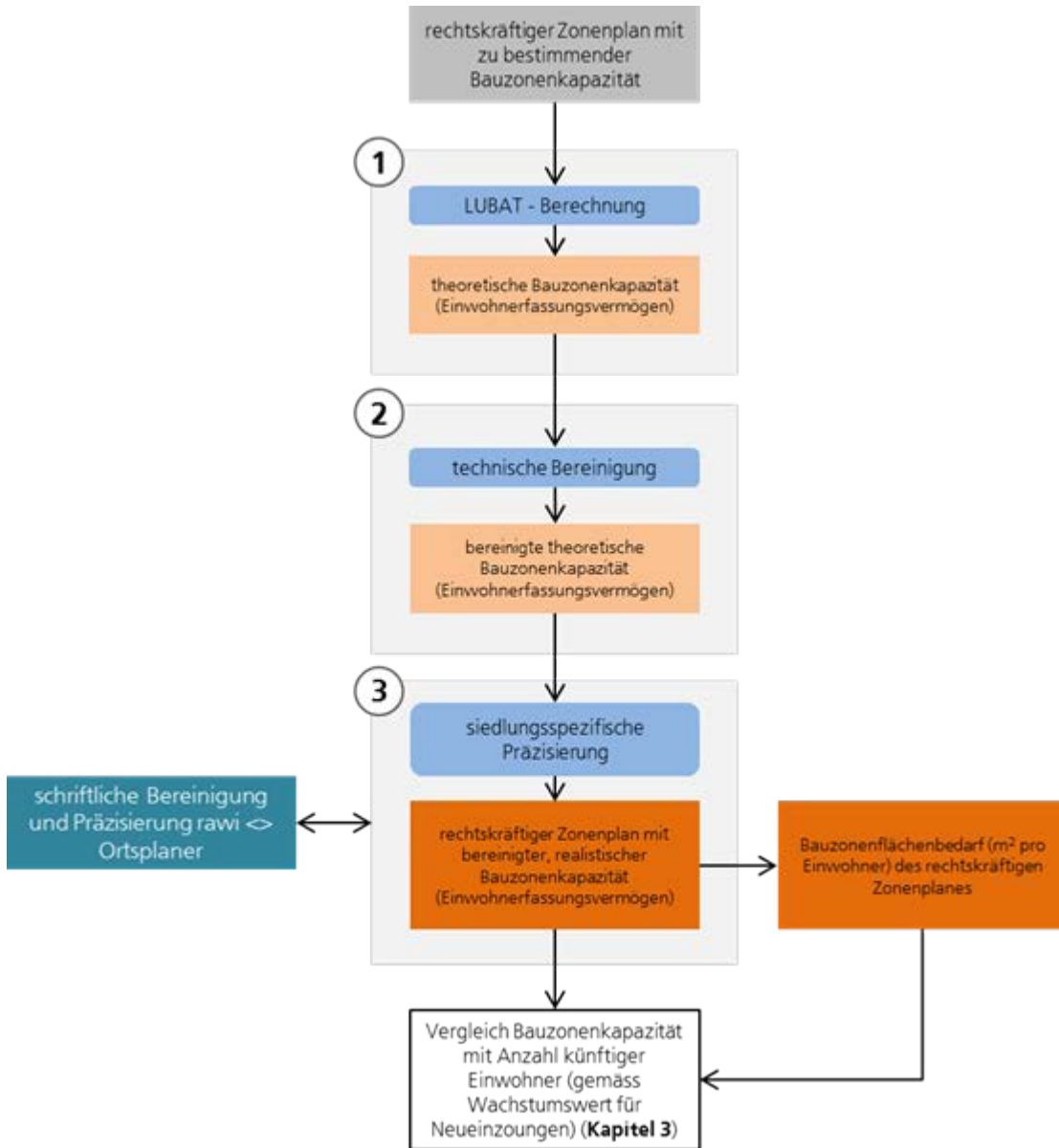


Abbildung 3: Vorgehen zum Nachweis über die Bauzonenkapazität

Das Resultat der verschiedenen Arbeitsschritte der Bereinigung und Präzisierung wird schriftlich festgehalten von der Dienststelle rawi zuhanden des Ortsplaners und der Gemeinde und dient als Grundlage für die weiteren Planungsschritte.

⁵ Die Bauzonenkapazität ist das räumliche Fassungsvermögen der Bauzonen. In dieser Arbeitshilfe ist damit das Einwohnerfassungsvermögen gemeint.


2.1 Theoretische Bauzonkapazitätsberechnung mit LUBAT

Um die Vergleichbarkeit zwischen den Gemeinden zu verbessern und im Hinblick auf das Richtplancontrolling und -monitoring gibt die rawi mit dem Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) die anzuwendende Methodik zur Berechnung der Bauzonkapazität und damit des Einwohnerfassungsvermögens vor. Als Grundlage für die Berechnung dient der rechtskräftige Zonenplan. Die Berechnung erfolgt pro Ortsteil (Gemeindefusionsstand 1999).

Besonders relevant ist – unter anderem auch aufgrund des teilrevidierten PBG – dass für die automatisierte Berechnung der Bauzonkapazität das Mass der Nutzung (Dichtevorgabe) für die jeweiligen Bauzonen benötigt wird. In der Regel werden solche Dichtefaktoren als AZ oder ÜZ (inkl. Fassadenhöhe und/oder Gesamthöhe) im BZR festgelegt. Diese Werte müssen als Attribute im digitalen Datenmodell der Zonenpläne erfasst werden⁶. Werden im BZR keine Faktoren für die Bauzonenausnutzung festgelegt, trifft die rawi zweckmässige Annahmen aus den entsprechenden Zonenbestimmungen.

Eine detaillierte Beschreibung des LUBAT ist im Benutzerhandbuch LUBAT Ausgabe 2014 zu finden. Jeweils auf den 1. Mai jedes Jahres erfolgt durch die rawi eine Aktualisierung des LUBAT basierend auf den Daten per Ende des vergangenen Jahres.

Die LUBAT-Daten sowie eine automatische Berechnung durch die rawi können unter folgendem Link bezogen werden:

 <https://intranet.sso.lu.ch/buwd/dst/rawi/abteilungen/raumplanung/lubat/default.aspx>⁷

Das LUBAT ist vor dem Erarbeiten eines Siedungsleitbildes, Entwicklungskonzepts, kommunalen Richtplans oder Zonenplanentwurfs anzuwenden. Dementsprechend werden in einem ersten Schritt die Kapazitäten des rechtskräftigen Zonenplans berechnet. Eine Überprüfung des neuen Zonenplanentwurfs wird in Kapitel 9 beschrieben.

Die mit LUBAT über den ganzen Kanton automatisiert ermittelte Bauzonkapazität ist anschliessend mit den effektiven, kommunalen Gegebenheiten vor Ort zu verifizieren. Diese Verifizierung soll dabei transparent und nachvollziehbar erfolgen. Diese Überprüfung der automatisiert ermittelten Daten soll auch Rückschlüsse für die Verbesserung des LUBAT liefern, um die Qualität der Berechnung für künftige Anwendungen kontinuierlich zu erhöhen. Die Bereinigung wird daher in eine *technische Bereinigung* und eine *siedlungsspezifische Präzisierung* unterteilt (vgl. nachfolgende zwei Kapitel). Aufgrund dieser Bereinigung wird auch der Bauzonflächenbedarf pro Einwohner (m²/E) des rechtskräftigen Zonenplans ermittelt.

Der Ortsplaner ist im Lead für die Schritte 2 und 3. Der Austausch zwischen Ortsplaner und rawi erfolgt in der Regel per E-Mail und Telefon, bei Bedarf bzw. grösseren Unklarheiten soll jedoch eine Besprechung durchgeführt werden. Als Ergebnis der Schritte 1 bis 3 wird die Bauzonkapazität des rechtskräftigen Zonenplans von der rawi schriftlich festgehalten.

2.2 Technische Bereinigung

Die Berechnung der theoretischen Bauzonkapazität wird aufgrund der automatisch ermittelten bebauten und unbebauten Bauzonen durchgeführt⁸. Dabei kann es aufgrund der Automatisierung zu Differenzen gegenüber einer manuellen Beurteilung kommen. Die automatisierte Berechnung stützt sich zudem teilweise auf Annahmen, weil die Datenbasis für eine präzise Ermittlung nicht immer ausreichend ist. Diese Annahmen können sich für bestimmte

⁶ www.raumdatenpool.ch -> Downloads -> Richtlinien Nutzungsplanung -> Richtlinien zur Erstellung digitaler Zonenpläne

⁷ Zugang ist nur mit Login möglich. Das Login kann bei der Abteilung Raumentwicklung der Dienststelle rawi beantragt werden.

⁸ www.geo.lu.ch/shop/ -> E1 Raumplanung -> Unüberbaute Bauzone YYYY (Auswahl) -> externe Dokumentation-> Teilautomatisierte Auswertung des Überbauungsstands;

Gemeinden/Fälle als unzutreffend erweisen. Ist für den Ortsplaner bzw. die Gemeinde das Ergebnis der automatisierten Berechnung nicht nachvollziehbar und weicht erheblich von der eigenen manuellen Beurteilung ab, so soll der Ortsplaner Rücksprache mit dem zuständigen Gebietsmanager der rawi zu folgenden Punkten nehmen:

- Sind die erfassten Bauzonen und Dichtefaktoren korrekt?
- Sind die bebauten und nicht bebauten Areale korrekt ermittelt?
- Sind die Kapazitäten aufgrund eines Gestaltungsplanes geringer als automatisch berechnet?
- Sind Ausnützungstransfers vorhanden, welche für die Berechnung nicht berücksichtigt wurden?

Die technische Bereinigung dient somit insbesondere der Überprüfung der automatisch ermittelten unbebauten Areale sowie der Berücksichtigung der Sondernutzungsplanungen. Mittelfristig könnte diese Überprüfung, aufgrund der stetigen Verbesserung der Datengrundlagen, obsolet werden.

2.3 Siedlungsspezifische Präzisierung

Im Zuge der Berechnung der Bauzonenkapazität kann bei Bedarf auf die Besonderheiten der Gemeinden (z.B. Verfügbarkeit der Bauzonen, vorhandene Verdichtungsreserven) eingegangen werden. Im Gegensatz zur technischen Bereinigung werden somit bei der siedlungsspezifischen Präzisierung - gestützt auf die erforderlichen Nachweise der Gemeinde gemäss KA S1-5 des KRP LU 2015 - ortsspezifische Aspekte berücksichtigt. Dabei gilt es, die siedlungsspezifischen Annahmen in der LUBAT-Berechnung - auch im Planungshorizont - zu überprüfen:

- Ist der getroffene Mittelwert für die Grösse der Wohnungen und die Belegung korrekt?
- Für touristische Gemeinden: ist die Annahme zum Anteil Zweitwohnungen korrekt?
- Für die Verdichtungsreserven bzw. die Nachverdichtung in den überbauten Bauzonen wird analog zu den Bundesvorgaben davon ausgegangen, dass die Reserven erst innerhalb von drei Nutzungsplanungsperioden (45 Jahre) vollständig ausgeschöpft werden. Damit ist der zeitliche Aspekt der Erneuerung des Gebäudebestandes ausreichend berücksichtigt.
Falls z.B. nachweislich überdurchschnittlich viele neue Gebäude vorhanden sind, kann das Nachverdichtungspotenzial zu weniger als einem Drittel in den nächsten 15 Jahren angenommen werden.
- Bestehende, nicht überbaute Bauzonen sind innerhalb von 15 Jahren zu überbauen. Ist die Verfügbarkeit aktuell nicht gegeben, müssen Massnahmen gemäss §38 PBG (und gemäss „Merkblatt Baulandverfügbarkeit“ 2016⁹) ergriffen werden. Die zeitliche Verzögerung der Wirksamkeit der Massnahmen kann in der qualitativen Bereinigung allenfalls angemessen berücksichtigt werden. Im Planungsprozess sind die getroffenen Massnahmen für die Steigerung der Verfügbarkeit aufzuzeigen.
- Auch der Stand der Bauzonenerschliessung (inkl. Perimeterverfahren und/oder Infrastrukturverträge) ist nachzuweisen. Bei Bedarf ist die Erschliessung mit entsprechenden Massnahmen voranzutreiben.
- Insbesondere in den Arbeitszonen sind nicht überbaute Areale der effektiven Nutzung gegenüber zu stellen. Beispielsweise sind nicht bebaute Areale welche jedoch betrieblich notwendig sind (Lagerflächen, Umschlagsplätze o.ä.) in der Kapazitätsberechnung angemessen zu berücksichtigen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass reine Arbeitsplatzzonen für die Einwohnerkapazität nicht relevant sind.

Die siedlungsspezifische Präzisierung berücksichtigt somit bei Bedarf - in einem klar definierten Umfang - ortsspezifische Aspekte wie beispielsweise Wohnungsgrössen und Wohnungsbelegung oder auch das differenzierte Nachverdichtungspotenzial oder die effektive Verfügbarkeit der Areale im vorgesehenen Planungshorizont.

⁹Merkblatt Baulandverfügbarkeit unter www.rawi.lu.ch > Downloads > Raumentwicklung > Siedlungsentwicklung

3 Vergleich Bauzonenkapazität mit Anzahl künftiger Einwohner (gemäss Wachstumswert für Neueinzonungen)

Ob eine Gemeinde Einzonungen vornehmen kann oder sich eher mit Auszonungen befassen muss, hängt grundsätzlich vom Vergleich zwischen einerseits der bereinigten realistischen Bauzonenkapazität¹⁰ des rechtskräftigen Zonenplans und dessen Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner (vgl. Kapitel 2) und andererseits der Anzahl künftiger Einwohner in der nächsten Planungsperiode aufgrund des in der KA R1-5 des KRP LU 2015 vorgegebenen Wachstumswertes für die Beurteilung von Neueinzonungen ab. Das genaue Vorgehen wird in der nachfolgenden Abbildung 4 dargestellt sowie in den darin enthaltenen Schritten 1 bis 5 beschrieben.

¹⁰ Die Bauzonenkapazität ist das räumliche Fassungsvermögen der Bauzonen. In dieser Arbeitshilfe ist damit das Einwohnerfassungsvermögen gemeint.

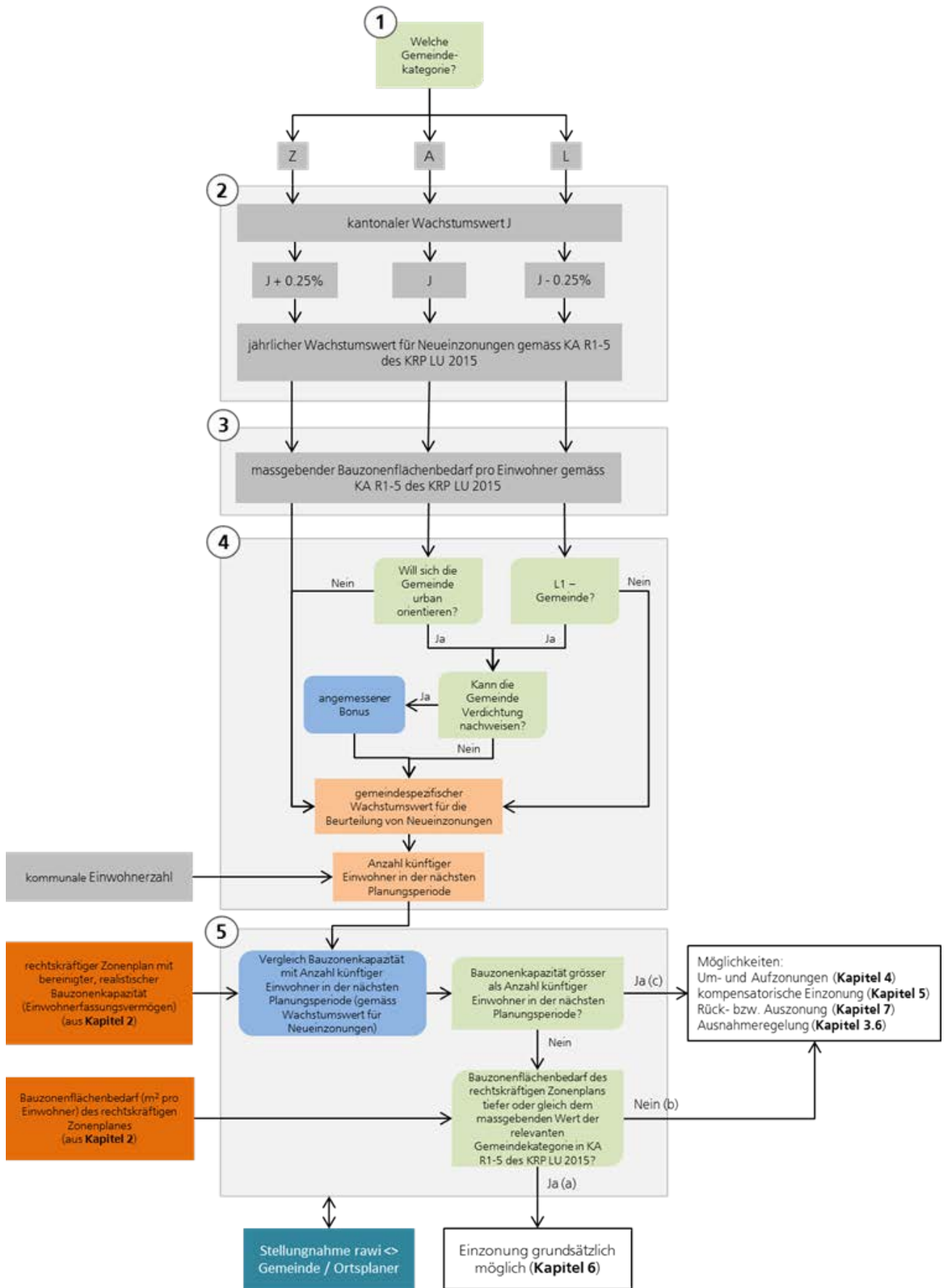


Abbildung 4: Vergleich Bauzonenkapazität mit Anzahl künftiger Einwohner in der nächsten Planungsperiode (gemäss Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen)

3.2 Jährlicher Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen

Der jährliche Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen wird für jede Gemeinde durch die zugeteilte Gemeindekategorie und die durchschnittliche kantonale jährliche Bevölkerungswachstumsrate bestimmt. Die durchschnittliche kantonale jährliche Bevölkerungswachstumsrate (J) basiert auf dem jeweils aktuellen Szenario der Luzerner Statistik (Lustat) und sie wird im KRP LU festgelegt; sie wird circa alle 5 Jahre überprüft und ggf wird dann der KRP LU angepasst. Massgebend ist somit die aktuelle Vorgabe gemäss Kapitel Z2-1 und KA R1-5 des jeweiligen KRP. Ausserdem ist die Bevölkerungswachstumsrate aufgrund des degressiven Verlaufs des Szenarios für zwei verschiedene Zeithorizonte unterschiedlich festgelegt.

Gemäss KRP LU 2015 gilt für einen mittelfristigen Zeithorizont von 15 Jahren (also bis 2030) ein Mittelwert von $J = 0.75\%$ Bevölkerungswachstum pro Jahr. Für einen längerfristigen Zeithorizont von 20 Jahren (also bis 2035) gilt ein Mittelwert von $J = 0.65\%$. Für kommunale Nutzungsplanungen, die im Rahmen des geltenden KRP LU 2015 im Hinblick auf den allfälligen Einzonungsbedarf beurteilt werden, gilt als Basis die durchschnittliche kantonale jährliche Wachstumsrate von 0.75% . Für Siedlungsleitbilder mit einem längeren Zeithorizont gilt als Basis die durchschnittliche kantonale jährliche Wachstumsrate von 0.65% .

Ausgehend von dieser durchschnittlichen kantonalen jährlichen Bevölkerungswachstumsrate sind bei der Beurteilung von Neueinzonungen jeweils unterschiedliche Wachstumswerte pro Gemeindekategorie massgebend: Für Z-Gemeinden ist der jährliche Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen 0.25% höher als der kantonale Mittelwert, für A-Gemeinden entspricht der Wert genau dem kantonalen Mittelwert und bei L-Gemeinden wird der entsprechende Wert um 0.25% reduziert.

Im Rahmen des KRP LU 2015 ergeben sich somit folgende Wachstumswerte.

Mittelfristiger Horizont 2030 (Nutzungsplanung): $J = 0.75\%$:

- Z-Gemeinden = 1.00% / Jahr Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen
- A-Gemeinden = 0.75% / Jahr Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen
- L-Gemeinden = 0.50% / Jahr Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen

Längerfristiger Horizont 2035 (Siedlungsleitbild): $J = 0.65\%$:

- Z-Gemeinden = 0.90% / Jahr Wachstumswert für Siedlungsgebietserweiterungen
- A-Gemeinden = 0.65% / Jahr Wachstumswert für Siedlungsgebietserweiterungen
- L-Gemeinden = 0.40% / Jahr Wachstumswert für Siedlungsgebietserweiterungen

Diese letztgenannten drei Wachstumswerte sind lediglich für die Beurteilung von späteren Neueinzonungen respektive von längerfristigen Siedlungsgebietserweiterungen massgebend.

Von diesen Wachstumswerten kann in folgenden Ausnahmefällen abgewichen werden (vgl. R1-5 des KRP LU 2015):

- Wenn ein kantonal abgestimmter Entwicklungsanspruch besteht (z.B. im Zusammenhang mit der Realisierung eines strategischen Arbeitsplatzgebietes).
- Wenn ein regional und funktionalräumlich abgestimmter Ausgleich in untergeordnetem Mass erfolgt.

Die Wachstumswerte gelten für die ganze Gemeinde, auch bei fusionierten bzw. heterogenen Gemeinden mit mehreren Ortsteilen. Innerhalb der bestehenden Bauzonen dürfen die Gemeinden einwohnermässig grundsätzlich auch stärker wachsen.

3.3 Massgebender Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner

Für jede Gemeinde ist über die Gemeindekategorie (Z1-Z4, A und L1-L3) der massgebende Bauzonenflächenbedarf in m^2 pro Einwohner (Wohn-, Misch-, und Zentrumszonen) als anzu-

strebende Vorgabe (Richtwert) festgelegt (vgl. KRP LU 2015, KA R1-5). Diese Werte stellen den (auf 5er-Einheiten gerundeten) Median der jeweiligen Gemeindekategorie dar, sie bleiben auch langfristig konstant und werden nicht kontinuierlich verschärft. Gemäss KA R1-5 sind alle Gemeinden aufgefordert, den massgebenden Wert ihrer Gemeindekategorie innerhalb von drei Ortsplanungsperioden zu erreichen. Falls dieser massgebende Wert durch den vorhandenen Wert des Bauzonenflächenbedarfs des rechtskräftigen Zonenplanes in der betreffenden Gemeinde schon erreicht oder unterschritten ist, muss der vorhandene Wert wenigstens gehalten werden. In der folgenden Abbildung 6 sind die Vorgaben für die jeweiligen Gemeindekategorien aufgelistet:

Gemeindekategorie		Massgebender Bauzonenflächenbedarf (m ² /Einwohner) gemäss KA R1-5 KRP LU 2015
Z	Z1	85
	Z2	135
	Z3	145
	Z4	165
A	A	185
L	L1	210
	L2	225
	L3	240

Abbildung 6: Gemeindekategorien und massgebende Werte für den Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner

Für einen besseren überkommunalen siedlungsplanerischen Vergleich werden die Ortsteile (bei fusionierten Gemeinden) ebenfalls Kategorien zugewiesen. Die massgebenden Dichtewerte für die Ortsteile leiten sich aus dieser Zuteilung ab. Die Zuteilung des Ortsteils ist in der LUBAT-Tabelle ersichtlich.

3.4 Anzahl künftiger Einwohner in den nächsten 15 Jahren

Der gemeindekategorien-spezifische jährliche Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen (vgl. Kapitel 3.2) kann unter bestimmten Voraussetzungen noch geringfügig angepasst werden: A-Gemeinden und L1-Gemeinden können unter Erfüllung nachfolgender Bestimmungen einen angemessenen Bonus (von 0.10% bis 0.15%) zusätzlicher Wachstumsrate pro Jahr für die Beurteilung von Neueinzonungen erreichen:

- A-Gemeinden müssen sich entscheiden, ob sie urbane Qualitäten in Zentrumslage schaffen oder die ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln möchten. Bei ersterem kann unter der Voraussetzung einer nachgewiesenen qualitativ-vollen und substanziellen Verdichtung mit entsprechend signifikanter Verminderung des Bauzonenflächenbedarfs pro Einwohner (in Richtung der Vorgabe für Z3-Gemeinden: 145m² pro Einwohner) ein Bonus gewährt werden.¹¹
- L1-Gemeinden, welche ihren Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner signifikant in Richtung der Vorgabe für Z4-Gemeinden (165m² pro Einwohner) vermindern und dabei qualitätsvolle und substanzielle Verdichtung nachweisen können, wird ebenfalls ein Bonus gewährt.¹²

¹¹ Beispiel: die A-Gemeinde X weist gemäss rechtskräftigem Zonenplan 155m² Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner auf, sie kann bei signifikanter Verbesserung der Dichte (durch Aufzonungen und ggf. Auszonungen) auf 150m² Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner (und damit signifikant in Richtung des Wertes von Z3-Gemeinden) einen Bonus von 0.10% auf der Wachstumsrate erreichen, also 0.75% (A-Gemeinde) + 0.10% (Bonus) = 0.85%.

¹² Beispiel: die L1-Gemeinde Y weist gemäss rechtskräftigem Zonenplan 165m² Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner auf, sie kann also schon bei einzelnen Um- bzw. Aufzonungen und insgesamt mindestens gleichbleibender Dichte einen Bonus von 0.15% auf der Wachstumsrate erreichen, also 0.50% (L1-Gemeinde) + 0.15% (Bonus) = 0.65%.

Der – gegebenenfalls mit einem Bonus korrigierte - gemeindespezifische jährliche Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen bildet nun für jede Gemeinde die Grundlage, um – über die entsprechende Berechnung des Einwohnerwachstums – den allfälligen Einzonungsbedarf zu bestimmen. Auf der Basis der kommunalen Einwohnerzahl Ende 2014 ergibt der gemeindespezifische jährliche Wachstumswert hochgerechnet auf 15 Jahre die Anzahl künftiger Einwohner für die Beurteilung von allfälligen Neueinzonungen im Zeithorizont bis 2030.

Mit dem langfristigen tieferen jährlichen Wachstumswert kann die langfristige (Zeithorizont 2035) Anzahl künftiger Einwohner ermittelt werden.

3.5 Vergleich Bauzonenkapazität mit Anzahl künftiger Einwohner (gemäss Wachstumswert für Neueinzonungen)

3.5.1 Wichtiger Hinweis zur Vergleichsbasis

Weil

- Ende 2014 aufgrund des Bauzonenmoratoriums des RPG im Kanton Luzern praktisch keine Nutzungsplanungsrevisionen im Gange waren
- die kantonale Bauzonendimensionierung und die Bauzonenauslastungsberechnung gegenüber dem Bund (vgl. KRP LU 2015 KA S1-6 Anforderung (13) auf den Daten per Ende 2014 basiert
- das kantonale Siedlungsgebiet von maximal 12'000ha (vgl. KRP LU 2015 KA S1-1) auf den Bauzonendaten per Ende 2014 basiert
- alle Gemeinden möglichst gleich behandelt werden sollen zum Zeitpunkt der Genehmigung des KRP LU 2015 durch den Kantonsrat am 14. September 2015
- Gemeinden mit ab 2015 laufenden signifikanten Verdichtungen bei der Ermittlung des Einzonungsbedarfs nicht „bestraft“ werden sollen (innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen ist ein stärkeres Wachstum an Einwohnern möglich als die Wachstumswerte für die Beurteilung von Neueinzonungen vorgeben)
- der Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen eben nur für diese Beurteilung massgebend ist (und nicht für das – allenfalls stärkere, zulässige - Einwohnerwachstum innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen)

wird – solange der KRP LU 2015 gültig ist - der allfällige Einzonungsbedarf bis ins Jahr 2030 bzw. in der nächsten Ortsplanungsrevisionsrunde (die gemäss Vorgabe PBG bis spätestens Ende 2023 durchzuführen ist) grundsätzlich auf den Zeitpunkt per Ende 2014 referenziert und es werden dementsprechend folgende Grundlagen in den Vergleich im Rahmen des Kapitels 3.5 bzw. des Schrittes 5 einbezogen:

- bereinigte realistische Bauzonenkapazität des rechtskräftigen Zonenplanes per Ende 2014 (bzw. dessen Einwohnerfassungsvermögen)
- Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner des rechtskräftigen Zonenplanes per Ende 2014
- Anzahl künftiger Einwohner 2030 (basierend auf dem kommunalen Einwohnerwert per Ende 2014, hochgerechnet mit dem gemeindespezifische Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen).

Im **Anhang 1** ist die Vergleichsbasis vertieft und auch grafisch dargestellt. Wesentlich daraus ist, dass:

- die Beurteilung des Einzonungsbedarfs bis 2030 im Sinne des Kapitels 3.5 auf den Daten per Ende 2014 basiert
- die Beurteilung der verschiedenen Zonenplananpassungen im Sinne der nachfolgenden Kapitel 4 bis 8 auf den jeweils aktuellen neueren Daten basiert.

Nach künftigen Revisionen des KRP werden die dannzumal aktuellen Grundlagen für die Beurteilung des Einzonungsbedarfs verwendet.

3.5.2 Besonderer Hinweis zur LUBAT-Tabelle T1 bzw. dem Bauzonenflächenbedarf

In der LUBAT Tabelle T1 werden verschiedene Dichtewerte bzw. Werte für den Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner ausgewiesen. Die Bedeutung und die Verwendung dieser verschiedenen Werte werden im **Anhang 2** erläutert.

3.5.3 Mögliche Fälle aus dem Vergleich

Der gemäss Kapitel 2 definierte rechtskräftige Zonenplan mit der bereinigten, realistischen Bauzonenkapazität (bzw. dessen Einwohnerfassungsvermögen) wird nun mit der Anzahl künftiger Einwohner in den nächsten 15 Jahre (gemäss Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen, vgl. Kapitel 3.4) verglichen. Es werden drei Möglichkeiten bzw. Fälle unterschieden:

- a) Falls die Anzahl künftiger Einwohner in den nächsten 15 Jahren grösser ist als die bereinigte realistische Bauzonenkapazität des rechtskräftigen Zonenplans (bzw. dessen Einwohnerfassungsvermögen) **und** falls der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner des rechtskräftigen Zonenplanes tiefer oder gleich dem massgebenden Wert der relevanten Gemeindekategorie in KA R1-5 (Kapitel 3.3) ist, so sind Neueinzonungen grundsätzlich möglich. Bevor jedoch Neueinzonungen (Kapitel 6) angegangen werden, sind vorerst die Möglichkeiten der Um- und Aufzonungen (Kapitel 4) sowie der kompensatorischen Einzonung (Kapitel 5) zu prüfen.
- b) Falls die Anzahl künftiger Einwohner in den nächsten 15 Jahren zwar grösser ist als die bereinigte realistische Bauzonenkapazität des rechtskräftigen Zonenplans (bzw. dessen Einwohnerfassungsvermögen), der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner des rechtskräftigen Zonenplanes aber deutlich über dem massgebenden Wert der relevanten Gemeindekategorie in KA R1-5 (Kapitel 3.3) liegt und dieser mit dem revidierten Zonenplangentwurf nicht deutlich verbessert werden kann, so sind Neueinzonungen nicht möglich. Trotzdem kann die Gemeinde an Einwohnern weiterwachsen, indem Um- und Aufzonungen (Kapitel 4) oder kompensatorische Einzonungen (Kapitel 5) durchgeführt werden. Rück- bzw. Auszonungen (Kapitel 7) sind zudem im Einzelfall zu prüfen.
- c) Falls die Anzahl künftiger Einwohner in den nächsten 15 Jahren kleiner ist als die bereinigte realistische Bauzonenkapazität des rechtskräftigen Zonenplans (bzw. dessen Einwohnerfassungsvermögen), so sind Neueinzonungen nicht möglich. Trotzdem kann die Gemeinde sich bezüglich Einwohnern weiterentwickeln, indem Um- und Aufzonungen (Kapitel 4) oder kompensatorische Einzonungen (Kapitel 5) durchgeführt werden. Zudem müssen aber auch Rück- bzw. Auszonungen (Kapitel 7) geprüft werden.

Im **Anhang 3** sind die möglichen Fälle a), b) und c) ausführlicher dargestellt.

3.5.4 Ergebnis des Vergleichs

In einer Stellungnahme der rawi zuhanden Gemeinde / Ortsplaner wird festgehalten, ob und allenfalls welcher Einzonungsbedarf (Fläche und massgebender maximaler Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner sowie ggf. Verdichtungsvorgaben für urban orientierte A-Gemeinden und L1-Gemeinden) die betreffende Gemeinde geltend machen und in den konkreten nutzungsplanerischen Anpassungen (vgl. Kapitel 4 bis 8) umsetzen kann. Zudem wird in der Stellungnahme auch allfälliger Rück- bzw. Auszonungsbedarf festgestellt.

3.6 Ausnahmen

In zwei Ausnahmefällen kann von den kantonalen Vorgaben zum Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen abgewichen werden:

- Es besteht ein kantonal abgestimmter Entwicklungsanspruch, z.B. aufgrund der Realisierung eines strategischen Arbeitsplatzgebietes, die ein wesentlich stärkeres Einwohnerwachstum mit sich bringt.
- Es erfolgt ein regional und funktionalräumlich abgestimmter Ausgleich (mit Nachbargemeinden) in untergeordnetem Mass. Ein solcher Ausgleich muss verbindlich geregelt werden, z.B. über den RET, und vom Kanton akzeptiert sein. Bei einem solchen Ausgleich sind die absoluten Einwohnerzahlen relevant, d.h. ein Ausgleich von relativen Wachstumswerten ist nicht zulässig.

3.7 Baulandverfügbarkeit

Bevor eine Zonenplanänderung vorgenommen wird, soll insbesondere geprüft werden, ob die rechtskräftigen unüberbauten Bauzonen auf dem Baulandmarkt verfügbar sind respektive aus welchen Gründen diese nicht verfügbar sind (z.B. Nutzung als Lagerfläche oder Reservierung für Familiennachwuchs). Dazu sind in der Regel Gespräche mit den Grundeigentümern betreffend derer Absichten erforderlich.

Gemäss den Erkenntnissen dieser Abklärungen dürften insbesondere bei nicht bauwilligen Grundeigentümern verschiedentlich Massnahmen zur Mobilisierung der un bebauten Bauzonen bzw. zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit zu treffen sein, damit die unüberbauten Baulandparzellen entsprechend ihrem Nutzungszweck innert nützlicher Frist auch tatsächlich überbaut werden. §38 PBG beinhaltet die Möglichkeit, gegebenenfalls ein gesetzliches Vorkaufsrecht anzuwenden. Auch eine Um- oder Aufzonung kann eine wirksame Mobilisierungsmassnahme sein. Mit einer Landumlegung kann gegebenenfalls über mehrere Parzellen hinweg eine Lösung bewirkt werden. Eine Übersicht über die verschiedenen Instrumente und Massnahmen zur Verbesserung Baulandverfügbarkeit bietet das „Merkblatt Baulandverfügbarkeit“:

 https://rawi.lu.ch/downloadloads/downloadloads_rp

4 Um- und Aufzonungen

In § 39 PBG wird die Siedlungsentwicklung nach innen verankert (insbesondere die verdichtete Bauweise sowie bauliche Mindestnutzungen für Neu- und Ersatzbauten). Mit KRP LU 2015 KA S2-3 wird ausserdem die Vorgabe formuliert, in allen Gemeinden eine kompakte und dichte Siedlungsentwicklung mit hohen Qualitäten anzustreben. Um- und Aufzonungen können in diesem Kontext sinnvolle Massnahmen darstellen, um den Boden nachhaltig zu nutzen. Insbesondere Gemeinden, welche mit ihrem Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner den massgebenden Wert ihrer Gemeindekategorie überschreiten (vgl. Kapitel 3.3), können so trotzdem an Einwohnern weiterwachsen. Aber auch an Um- und Aufzonungen werden gewisse Anforderungen gestellt (vgl. nachfolgende Abbildung 7). Die Schritte 1 und 2 werden nachfolgend genauer beschrieben.

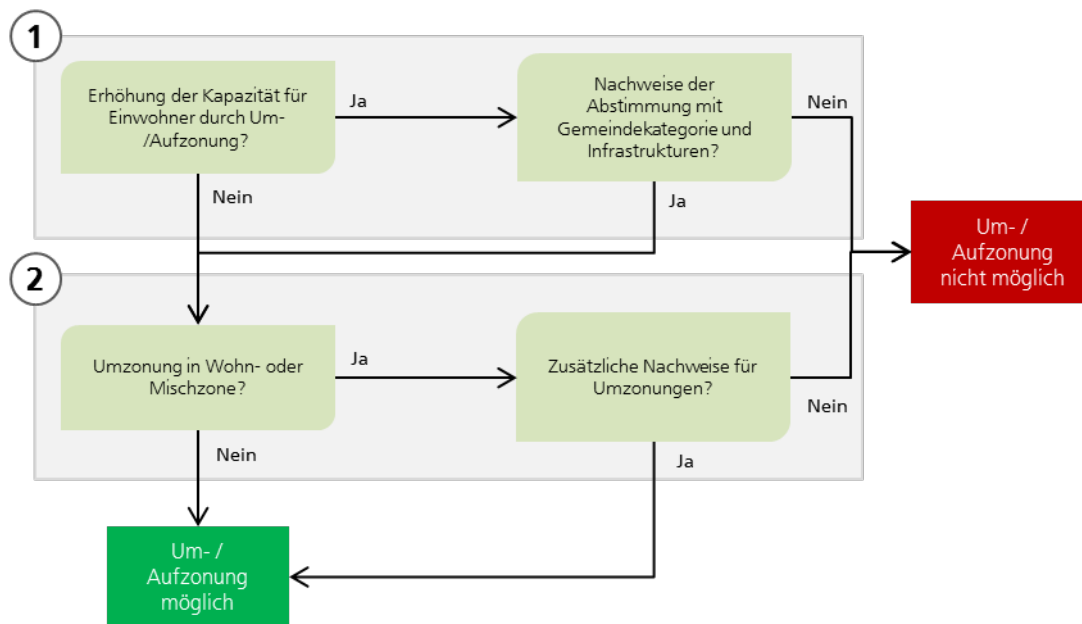


Abbildung 7: Vorgehen bei Um- und Aufzonungen

Für die allfälligen finanziellen Konsequenzen von Um- und Aufzonungen wird auf die PBG-Revision betreffend dem **Mehrwertausgleich** verwiesen.

4.1 Nachweise der Abstimmung bei Kapazitätserhöhung

Mittels Auf- und Umzonungen ist ein Einwohnerwachstum über den gemeindespezifischen Wachstumswert für Neueinzonungen hinaus möglich (vgl. Kapitel 3.5.1). Wird mit der Um- und Aufzoning die Kapazität der Bauzonen für Einwohner (und ggf. Beschäftigte) erhöht, sind folgende Nachweise zu erbringen:

- Es ist – zweckmässigerweise mit dem Siedlungsleitbild und der Strategie der Siedlungsentwicklung nach Innen - aufzuzeigen, dass die Kapazitätserhöhungen im Einklang mit den Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkten der jeweiligen Gemeindekategorie gemäss KRP LU 2015 KA R1-5 stehen und räumlich verträglich abgestimmt sind. Die Kapazitätserhöhungen sollen primär zur Stärkung der zentralen Lagen respektive der Ortskerne genutzt werden, insbesondere auch bei heterogenen, fusionierten Gemeinden
- Die Kapazitätserhöhungen müssen aus naheliegenden Gründen mit einem abnehmenden Bauzonenflächenbedarf $[m^2/E]$ der Gesamtbauzone einhergehen.
- Es ist mit einer zahlenmässigen Abschätzung nachzuweisen, dass die Kapazitätserhöhung mit den vorhandenen Infrastrukturen (Energieversorgung, Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, verkehrliche Erschliessung, soziale Infrastrukturen wie Schulen,

Kindergärten, etc.) abgestimmt sind. Falls aufgrund der Kapazitätserhöhung Ausbauten notwendig sind, ist aufzuzeigen, dass diese rechtlich, technisch und finanziell gesichert werden können. Es ist aufzuzeigen, dass für die zusätzlichen Einwohner auch ausreichend Freiräume und Parkplätze zur Verfügung stehen.

Bei Aufzonungen in bereits überbauten Bauzonen ist zu beachten, dass - nebst dem Zustand der Gebäudesubstanz - das Mass der Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte sehr relevant sein kann, ob und wann diese mögliche Mehrnutzung tatsächlich baulich realisiert wird; je grösser die Erhöhung und damit der Mehrwert, desto eher kann eine Erneuerung / Nachverdichtung initiiert werden. Zudem sind die vorhandenen Eigentumsstrukturen wesentlich, hier kann relevant sein, dass institutionelle Grundeigentümer, alleinige private Grundeigentümer und Stockwerkeigentümer möglicherweise unterschiedliche Intentionen bezüglich einer Erneuerung / Nachverdichtung haben.

4.2 Zusätzliche Nachweise bei Umzonungen in Wohn-/ Mischzone

Bei Umzonungen in Wohn- und Mischzonen sind zusätzliche folgende Nachweise zu erbringen:

- Sollen öffentliche Zonen in Wohn- oder Mischzonen umgezont werden, so ist nachzuweisen, dass für diese öffentlichen Zonen auch langfristig kein Bedarf mehr besteht. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Siedlungsleitbilds zu erbringen.
- Sollen Arbeitszonen in Wohn- oder Mischzonen umgezont werden, so ist nachzuweisen, dass für diese Arbeitszonen auch langfristig kein Bedarf mehr besteht und/oder dass die Umzonung aus Immissionsgründen (z.B. Lärmempfindlichkeitsstufen) zweckmässig ist. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Siedlungsleitbilds zu erbringen.

5 Kompensatorische Einzonungen

Ist der Bedarf für Neueinzonungen aufgrund der bestehenden Bauzonenkapazität nicht ausgewiesen (vgl. Kapitel 3), so können neue Bauzonen nur unter gleichzeitiger (Über)Kompensation – also der Auszonung von rechtskräftigen Bauzonen - ausgeschieden werden. Zweck dieser Kompensation ist unter anderem das Verlagern von Bauzonen von peripheren oder nicht mehr benötigten Lagen an zweckmässigere Lagen. Bei einer (über)kompensatorischen Einzonung sind die Anforderungen gemäss KRP LU 2015 KA S1-6 und S1-7 zu erfüllen. Die nachfolgende Abbildung 8 mit den Schritten 1 und 2 präzisiert dies.

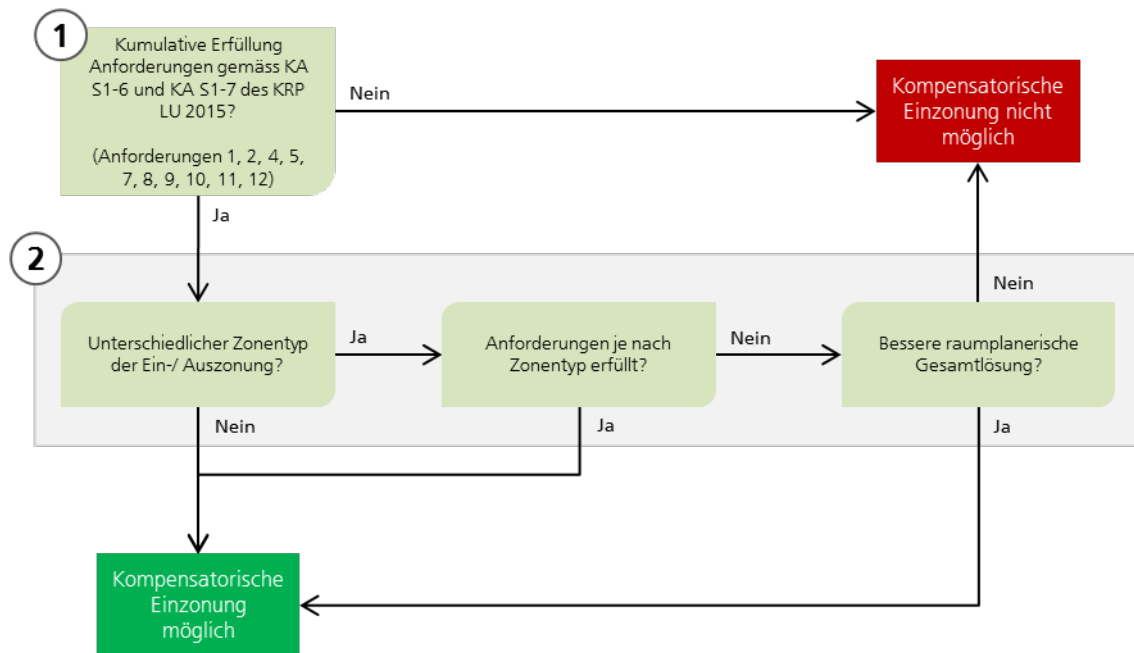


Abbildung 8: Vorgehen bei kompensatorischen Einzonungen

Für die allfälligen finanziellen Konsequenzen von kompensatorischen Einzonungen wird auf die PBG-Revision betreffend dem **Mehrwertausgleich** verwiesen.

5.1 Kumulative Erfüllung der Anforderungen

Analog zur Einzonung ohne Kompensation (vgl. Kapitel 6) sind auch bei der (über)kompensatorischen Einzonung gewisse Anforderungen kumulativ zu erfüllen (vgl. KRP LU 2015 KA S1-6 und KA S1-7 sowie entsprechende Nummern in Klammer).

- Einzonungen sind nur noch innerhalb des errechneten Siedlungsgebietes möglich und dürfen 8% (Z-Gemeinden), 6% (A-Gemeinden) oder 4% (L-Gemeinden) der Bauzonenfläche per Ende 2014 nicht übersteigen. (1) Diese Anforderung relativiert sich in aller Regel dadurch, dass kompensatorische Einzonungen bzgl. der Bauzone flächenneutral sind und sich das Siedlungsgebiet deshalb in der Summe nicht vergrössert.
- Die Nachweise zu den Bauzonenreserven und -kapazitäten gemäss Koordinationsaufgabe KRP LU 2015 KA S1-5 müssen vorliegen (vgl. Kapitel 2). (2)
- Der Bedarf ist gemäss den Entwicklungsprioritäten plausibel, nicht aber nach den Wachstumswerten nachzuweisen (vgl. auch Kapitel 3). (4)
- Der erwartete Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner bleibt mindestens konstant oder wird verringert. Kompensatorische Einzonungen müssen deshalb eine ausreichende Dichte aufweisen. (5)
- Für die Bauzonenerweiterung muss nach Massgabe des (jeweils geltenden) öV-Berichts die Angebotsstufe 3 (Z1-Z3 Gemeinden) beziehungsweise die Angebotsstufe 2 (weitere Gemeindekategorien) erreicht werden. Es besteht kein Anspruch auf einen öV-Angebotsausbau. (7) Der öV-Bericht ist ein Planungsbericht des Regierungsrates an

den Kantonsrat über jeweils 4 Jahre und ist in den Botschaften des Kantonsrates zu finden: www.lu.ch/downloads/lu/kr/botschaften

- Die Bauzonenerweiterung muss dem kommunalen Siedlungsleitbild und dem Erschliessungsrichtplan entsprechen. (8)
- Die Erschliessbarkeit ist rechtlich, technisch und finanziell nachzuweisen. (9)
- Es muss Gewähr bestehen, dass das neu eingezonte Land innert weniger Jahre der Überbauung zugeführt wird. Die Gemeinde kann dazu mit der Eigentümerschaft vertraglich regeln, in welchen Zeiträumen das Baugesuch, die Erschliessung und die Überbauung erfolgen müssen. (10)
- Falls die Einzonungsfläche grösser als 1ha ist, muss ein Bebauungskonzept vorliegen. (11) Für kleinere Flächen kann die Gemeinde ein Bebauungskonzept verlangen.
- Falls Fruchtfolgefleichen beansprucht werden, müssen diese gemäss Artikel 30 Absatz 1bis RPV sowie gemäss § 3 PBV kompensiert werden. Diese Kompensation kann unter Einverständnis der betroffenen Gemeinden auch überkommunal erfolgen. (12)

Falls eine der oben genannten Anforderungen nicht erfüllt werden kann, so ist eine kompensatorische Einzonung nicht möglich. Bezüglich der Anforderungen (4) und (5) ist folgendes hervorzuheben: ist der Bauzonflächenbedarf pro Einwohner des rechtskräftigen Zonenplans deutlich grösser als der massgebende Wert der relevanten Gemeindekategorie, so sind Einzonungen wenn möglich überzukompensieren, d.h. die Auszonungen sollen flächenmässig signifikant grösser sein als die Einzonungen; damit können auch Gemeinden mit vergleichsweise (deutlich) zu geringer Dichte ihrer Bauzone noch wichtige Einzonungen vornehmen.

5.2 Anforderungen je nach Zonentyp

Bei (über)kompensatorischen Einzonungen sind je nach Zonentyp unterschiedliche Voraussetzungen zu beachten. Zonen desselben Typs können bei Erfüllung der Anforderungen kompensiert werden (z.B. die Einzonung einer Wohnzone bei einer gleichzeitigen Auszonung einer Wohnzone). Die Kompensation von unterschiedlichen Zonentypen ist nicht in jedem Fall möglich, vgl. nachfolgende Abbildung 9.

		Auszonungen / Reduzieren							
		W	M/Z	A	öz	SB	X	Y	R
Einzonungen / Erweitern	W	+	+	wenn kein Bedarf für A	wenn kein Bedarf für öZ	-	-	-	-
	M/Z	+	+	+	wenn kein Bedarf für öZ	-	-	-	-
	A	wenn kein Bedarf für W	+	+	wenn kein Bedarf für öZ	-	-	-	-
	öz	Bedarfsnachweis (keine Kompensation erforderlich)	Bedarfsnachweis (keine Kompensation erforderlich)	Bedarfsnachweis (keine Kompensation erforderlich)	Bedarfsnachweis (keine Kompensation erforderlich)	Bedarfsnachweis (keine Kompensation erforderlich)	Bedarfsnachweis (keine Kompensation erforderlich)	Bedarfsnachweis (keine Kompensation erforderlich)	+
	SB	Projekt (keine Kompensation erforderlich)	Projekt (keine Kompensation erforderlich)	Projekt (keine Kompensation erforderlich)	Projekt (keine Kompensation erforderlich)	Projekt (keine Kompensation erforderlich)	Projekt (keine Kompensation erforderlich)	Projekt (keine Kompensation erforderlich)	+
	X	(keine Kompensation erforderlich)	(keine Kompensation erforderlich)	(keine Kompensation erforderlich)	(keine Kompensation erforderlich)	(keine Kompensation erforderlich)	(keine Kompensation erforderlich)	(keine Kompensation erforderlich)	-
	Y	(Kompensation nicht möglich (PBG))	(Kompensation nicht möglich (PBG))	(Kompensation nicht möglich (PBG))	(Kompensation nicht möglich (PBG))	(Kompensation nicht möglich (PBG))	(Kompensation nicht möglich (PBG))	(Kompensation nicht möglich (PBG))	-

Abbildung 9: Möglichkeiten bei der Kompensation von unterschiedlichen Zonentypen

W = Wohnzone (§45 PBG)

M/Z = Misch- und Zentrumszone (§44 PBG)

A = Arbeitszone (§46 PBG)

öz = Zone für öffentliche Zwecke (§48 PBG),
Zone für Sport- und Freizeit (§49 PBG)

SB = Sonderbauzone

X = Grünzone (§50 PBG), Verkehrszone° (§52 PBG)

Y = Weilerzone* (§47 PBG), Deponiezone* (§51 PBG)

R = Reservezonen (§55 PBG)

grün: kompens. Einzonung möglich

rot: kompens. Einzonung nicht möglich

gelb: kompens. Einzonung unter Nachweis möglich

orange: kompens. Einzonung nicht möglich (rev. PBG*)

* Weilerzonen und Deponiezonen werden im Rahmen der PBG-Anpassung betreffend dem Mehrwertausgleich künftig nicht mehr als Bauzonen definiert.

° Verkehrszonen sind im Rahmen der Ortsplanungen bis spätestens 2023 erstmals vollumfänglich innerhalb des Siedlungsgebietes festzulegen.¹³

Die kompensatorischen Ein- und Auszonungen gemäss obenstehender Tabelle können wie folgt beschrieben werden:

- Einzonungen von Wohnzonen:
Die Einzonung von Wohnzonen ist möglich bei einer gleichzeitigen Auszonung einer Wohn-, Misch- oder Zentrumszone. Eine Einzonung von Wohnzonen ist auch möglich bei einer gleichzeitigen Auszonung einer Arbeitszone oder Zone für öffentliche Zwecke, sofern nachgewiesen wird, dass die entsprechende Zone nicht mehr benötigt wird. Nicht möglich ist die kompensatorische Einzonung dagegen, wenn dafür eine Sonderbauzone, eine Grünzone, eine Verkehrszone, eine Weilerzone oder eine Deponiezone ausgezont oder eine Reservezone umgezont werden soll.
- Einzonungen von Misch- und Zentrumszonen:
Die Einzonung von Misch- und Zentrumszonen ist möglich bei einer gleichzeitigen Auszonung einer Wohn-, Misch-, Zentrums- oder Arbeitszone. Eine Einzonung von Misch- und Zentrumszonen ist auch möglich bei einer gleichzeitigen Auszonung einer Zone für öffentliche Zwecke, sofern nachgewiesen wird, dass die entsprechende Zone nicht mehr benötigt wird. Nicht möglich ist die kompensatorische Einzonung dagegen, wenn dafür eine Sonderbauzone, eine Grünzone, eine Verkehrszone, eine Weilerzone oder eine Deponiezone ausgezont oder eine Reservezone umgezont werden soll.
- Einzonungen von Arbeitszonen:
Die Einzonung von Arbeitszonen ist möglich bei einer gleichzeitigen Auszonung einer Arbeits-, Misch oder Zentrumszone. Eine Einzonung von Arbeitszonen ist auch möglich bei einer gleichzeitigen Auszonung einer Wohnzone oder einer Zone für öffentliche Zwecke, sofern nachgewiesen wird, dass die entsprechende Zone nicht mehr benötigt wird. Nicht möglich ist die kompensatorische Einzonung dagegen wenn eine dafür eine Sonderbauzone, eine Grünzone, eine Verkehrszone, eine Weilerzone oder eine Deponiezone ausgezont oder eine Reservezone dafür umgezont werden soll.
- Einzonungen für öffentliche Zwecke:
Eine Einzonung einer Zone für öffentliche Zwecke erfordert keine Kompensation. Der Bedarf muss aber nachgewiesen sein. Die Reservezone ist entsprechend zu reduzieren.
- Eine Einzonung in eine Sonderbauzone ist möglich bei einem konkreten Projekt und erfordert keine Kompensation. Die Reservezone ist jedoch entsprechend zu reduzieren.
- Die Festlegung bzw. Einzonung in eine Grünzone bzw. Verkehrszone erfordert keine Kompensation, und auch die Reservezone muss nicht angepasst werden.
- Bei der Festlegung oder Erweiterung einer Weilerzone bzw. Deponiezone handelt es sich – gestützt auf die Anpassung des PBG im Zusammenhang mit dem Mehrwertausgleich – nicht mehr um eine Einzonung. Zonenanpassungen müssen aufgrund der konkreten Situation und des Bedarfs beurteilt werden.

Wird mit der kompensatorischen Einzonung eine bessere raumplanerische Gesamtlösung erreicht, so ist dies bei der Beurteilung ebenfalls angemessen zu würdigen:

- Bei der Beurteilung der kompensatorischen Ein- und Auszonung soll insgesamt einer raumplanerisch zweckmässigen Lösung tendenziell der Vorrang gegenüber einem quadratmetergenauen Abtausch gegeben werden.
- Es besteht somit ein gewisser Spielraum bezüglich der Flächengleichheit, z.B. können räumlich sinnvolle Begrenzungen wie Grundstücksgrenzen bei Bedarf angemessen berücksichtigt werden.

¹³ Vgl. Richtlinie Darstellung der Verkehrszonen (§52 PBG) und Verkehrsflächen im Zonenplan.

6 Einzonungen

Falls die Anzahl künftiger Einwohner für die nächsten 15 Jahre (vgl. Kapitel 3.4) grösser als die bereinigte realistische Bauzonenkapazität¹⁴ des rechtskräftigen Zonenplans ist **und** falls der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner des rechtskräftigen Zonenplanes tiefer oder gleich dem massgebenden Wert der relevanten Gemeindekategorie in KA R1-5 (vgl. Kapitel 3.3) ist, so sind Neueinzonungen grundsätzlich möglich (vgl. Kapitel 3.5). Bevor jedoch Einzonungen vorgenommen werden können, gilt es eine Reihe von Anforderungen zu berücksichtigen. Diese Anforderungen betreffen die Einzonung von Wohn-, Misch- und Arbeitsplatznutzungen, vgl. auch nachfolgende Abbildung 10 mit den Schritten 1 bis 4.

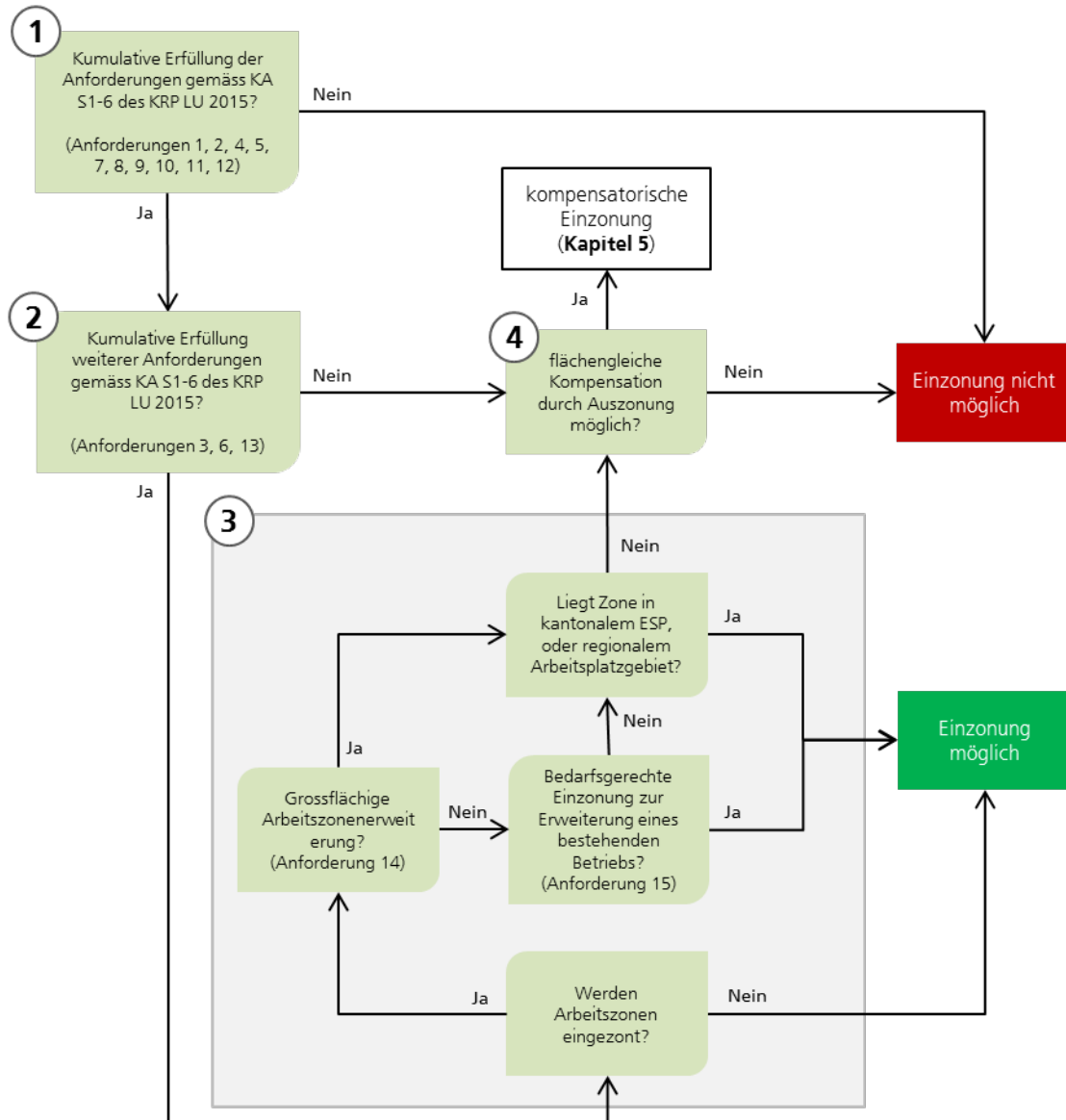


Abbildung 10: Anforderungen an die Einzonung

Für die allfälligen finanziellen Konsequenzen von Einzonungen wird auf die PBG-Revision betreffend dem **Mehrwertausgleich** verwiesen.

¹⁴ Die Bauzonenkapazität ist das räumliche Fassungsvermögen der Bauzonen. In dieser Arbeitshilfe ist damit das Einwohnerfassungsvermögen gemeint.

6.1 Kumulative Erfüllung der Anforderungen

Folgende Anforderungen (vgl. entsprechende Nummern in Klammer) gemäss KA S1-6 des KRP LU 2015 müssen zwingend kumulativ erfüllt werden:

- Einzonungen sind nur noch innerhalb des errechneten Siedlungsgebietes möglich und dürfen 8% (Z-Gemeinden), 6% (A-Gemeinden) oder 4% (L-Gemeinden) der Bauzonenfläche per Ende 2014 nicht übersteigen. (Das Siedlungsgebiet umfasst gemäss KRP LU 2015 KA S1-1 die rechtskräftigen Bauzonen per Ende 2014. Dazu können rund 8% für die neu dem Siedlungsgebiet zuzuweisenden Verkehrsflächen sowie eine Entwicklungsreserve von 8% (Z-Gemeinden), 6% (A-Gemeinden) oder 4% (L-Gemeinden) zugerechnet werden.) (1)
- Die Nachweise zu den Bauzonenreserven und -kapazitäten gemäss Koordinationsaufgabe KRP LU 2015 KA S1-5 müssen vorliegen (vgl. Kapitel 2). (2)
- Der Bedarf ist gemäss Kapitel 3 nachgewiesen. (4)
- Der erwartete Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner wird mindestens gehalten oder wird verringert. Einzonungen müssen deshalb eine ausreichende Dichte aufweisen. (5)
- Für die Bauzonenerweiterung muss nach Massgabe des (jeweils geltenden) öV-Berichts die Angebotsstufe 3 (Z1-Z3 Gemeinden) beziehungsweise die Angebotsstufe 2 (weitere Gemeindekategorien) erreicht werden. Es besteht kein Anspruch auf einen öV-Angebotsausbau. (7) Der öV-Bericht ist ein Planungsbericht des Regierungsrates an den Kantonsrat über jeweils 4 Jahre und ist in den Botschaften des Kantonsrates zu finden: www.lu.ch/downloads/lu/kr/botschaften
- Die Bauzonenerweiterung muss dem kommunalen Siedlungsleitbild und dem Erschliessungsrichtplan entsprechen. (8)
- Die Erschliessbarkeit ist rechtlich, technisch und finanziell nachzuweisen. (9)
- Es muss Gewähr bestehen, dass das neu eingezonte Land innerhalb der Frist von spätestens 15 Jahren der Überbauung zugeführt wird. Die Gemeinde kann dazu mit der Eigentümerschaft vertraglich regeln, in welchen Zeiträumen das Baugesuch, die Erschliessung und die Überbauung erfolgen müssen. (10)
- Falls die Einzonungsfläche grösser als 1ha ist, muss ein Bebauungskonzept vorliegen. (11) Für kleinere Flächen kann die Gemeinde ein Bebauungskonzept verlangen.
- Falls Fruchtfolgeflächen beansprucht werden, müssen diese gemäss Artikel 30 Absatz 1bis RPV sowie gemäss § 3 PBV kompensiert werden. Diese Kompensation kann unter Einverständnis der betroffenen Gemeinden auch überkommunal erfolgen. (12)

Falls eine der oben genannten Anforderungen nicht erfüllt werden kann, so ist eine Einzonung ausgeschlossen. Sind alle Anforderungen erfüllt gilt es zu klären, ob die weiteren Anforderungen (Kapitel 6.2) erfüllt werden.

6.2 Kumulative Erfüllung weiterer Anforderungen

Um eine Neueinzonung vornehmen zu können, müssen weitere Anforderungen (vgl. entsprechende Nummern in Klammer) gemäss KA S1-6 des KRP LU 2015 erfüllt werden:

- Die Nutzungsreserven der Bauzonen sind weitgehend ausgeschöpft, d.h. es gibt innerhalb der Bauzonen keine für das Vorhaben geeignete Reserven in Form von unüberbauten Flächen oder in Form von Umnutzungs- oder Verdichtungsmöglichkeiten. (3)
- Die Bauzonenerweiterung ist überkommunal abgestimmt (Wohn-, Misch- und weitere Gebiete durch Kanton; Arbeitsplatzgebiete durch regionale Entwicklungsträger). (6)
- Die gesamt-kantonale Bauzonenauslastung¹⁵ gemäss den «technischen Richtlinien Bauzonen» liegt bei 100% oder mehr. (13)

¹⁵ Ein Wert kleiner als 100% bedeutet dass Überkapazitäten in den gesamt-kantonalen Bauzonen bestehen und ein Wert grösser als 100% bedeutet dass gesamt-kantonale zu knappe Bauzonen bestehen.

Falls eine der oben genannten Anforderungen nicht erfüllt wird, ist eine Einzonung nicht möglich und es kann nur die Möglichkeit einer kompensatorischen Einzonung genutzt werden (Kapitel 5).

Werden alle oben genannten Anforderungen erfüllt und handelt es sich nicht um Arbeitszonen, so ist eine Einzonung möglich.

Werden Arbeitszonen eingezont müssen die Bedingungen in Kapitel 6.3 erfüllt werden.

6.3 Zusätzliche Anforderungen an einzuzonende Arbeitszonen

Werden Arbeitszonen eingezont, so sind zusätzlich folgende zwei Anforderungen (vgl. entsprechende Nummern in Klammer) gemäss KA S1-6 des KRP LU 2015 zu beachten:

- Grossflächige Arbeitszonenerweiterungen (1 ha und mehr) sind nur zulässig in kantonalen Entwicklungsschwerpunkten und regionalen Arbeitsplatzgebieten. Diese müssen zusätzlich über ein regionales Arbeitszonen- und Standortmanagement gemäss KRP LU 2015 KA S6-4 verfügen. (14)
- Kleinflächige Vergrößerungen einer bestehenden Arbeitszone (bis 1 ha) sind ausserhalb von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten oder regionalen Arbeitsplatzgebieten nur im Zusammenhang mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebes zulässig, sofern der Bedarf für diese Erweiterung ausgewiesen ist. (15)

6.4 Kompensatorische Einzonung

Werden die weiteren kumulativen Anforderungen gemäss Kapitel 6.2 sowie bei Arbeitszonen die Anforderungen gemäss Kapitel 6.3 nicht erfüllt, so können die Bauzonen nur erweitert werden, wenn durch eine Auszonung eine mindestens flächengleiche Kompensation erfolgt. Das Vorgehen zur kompensatorischen Einzonung ist in Kapitel 5 genauer beschrieben.

7 Rück- bzw. Auszonungen

Gemeinden, welche mit der bereinigten realistischen Bauzonenkapazität des rechtskräftigen Zonenplans (vgl. Kapitel 2) über ein Einwohnerfassungsvermögen verfügen, das grösser ist als die Anzahl künftiger Einwohner in den nächsten 15 Jahren (gemäss Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen (vgl. Kapitel 3), müssen gemäss KA S1-8 des KRP LU 2015 Rück- bzw. Auszonungen prüfen, dies im Rahmen der Revisionsvorlage nachweisen sowie die allenfalls erforderlichen Rück- bzw. Auszonungen vornehmen, vgl. nachfolgende Abbildung 11.

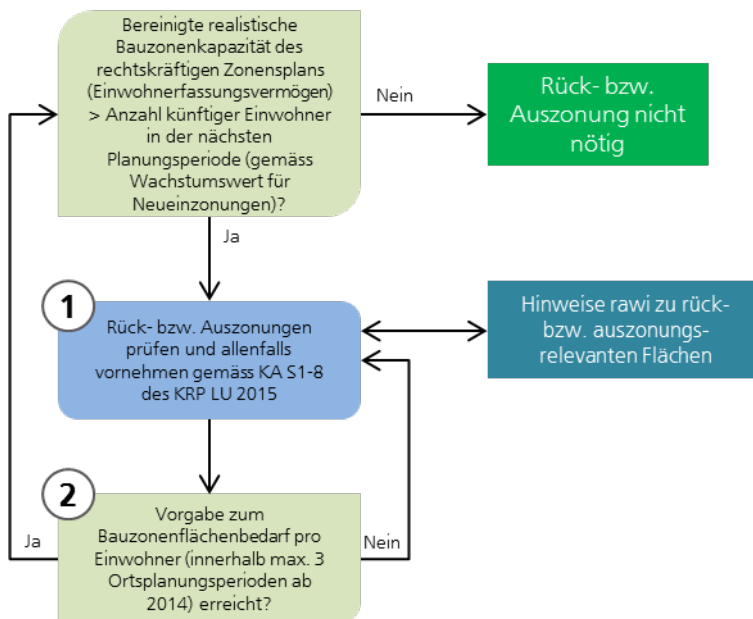


Abbildung 11: Vorgehen zu Rück- bzw. Auszonungen

Für die allfälligen finanziellen Konsequenzen (allfällig erforderliche Entschädigung aufgrund materieller Enteignung bei Rück- bzw. Auszonung) wird auf die PBG-Revision betreffend dem **Mehrwertausgleich** verwiesen.

7.1 Auszonungen prüfen und allenfalls vornehmen

Folgende Flächen sollen gemäss KA S1-8 des KRP LU 2015 im Rahmen einer möglichen Rück- bzw. Auszonung überprüft werden:

- Flächen, welche über einen Zeitraum von zehn Jahren oder mehr keine Entwicklung aufweisen
- Flächen, für welche keine Entwicklungsabsichten seitens der Eigentümer sichtbar sind
- Flächen, die längerfristig blockiert sind
- Flächen, die sich an raumplanerisch ungünstigen, insbesondere peripheren und schlecht erschlossenen Lagen befinden
- Flächen, die nicht zonenkonform genutzt werden

Auf Anfrage kann die Dienststelle rawi im Sinne der KA S1-9 des KRP LU 2015 konkrete Hinweise zu diesen rück- bzw. auszonungsrelevanten Flächen geben.

Gemeinden mit potenziellem Rück- bzw. Auszonungsbedarf setzen den betroffenen Grundeigentümern eine angemessene Frist für die bauliche Realisierung gemäss § 38 PBG. Nach Ablauf der Frist und bei weiterer Untätigkeit der Grundeigentümer sind die Flächen entweder mittels des gesetzlichen Kaufrechts zu erwerben und auf den Markt zu bringen (bei eher zentraleren Grundstücken) oder sie sind rück- bzw. auszuzonen (bei eher periphereren Grundstücken).

7.2 Erreichen der Vorgabe zum Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner und zur Bauzonenkapazität

Die KA R1-5 des KRP LU 2015 fordert die Gemeinden auf, die Vorgabe zum Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner innerhalb von maximal dreier Ortsplanungsperioden à 15 Jahre anzustreben. Neben der Möglichkeit der Um- und Aufzonung (vgl. Kapitel 4) bietet die Rück- bzw. Auszonung eine wichtige Methode, um diese Vorgabe zu erreichen.

Erst wenn die Anzahl künftiger Einwohner für die nächsten 15 Jahre gemäss Wachstumswert für Neueinzonungen (vgl. Kapitel 3.4) gleich oder grösser ist als die bereinigte realistische Bauzonenkapazität des rechtskräftigen Zonenplanes (Einwohnerfassungsvermögen) **und** wenn der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner des rechtskräftigen Zonenplanes den massgebenden Wert der relevanten Gemeindekategorie in KA R1-5 des KRP LU 2015 (Kapitel 3.3) erreicht hat oder unterschreitet, sind Rück- bzw. Auszonungen nicht mehr zu prüfen und vorzunehmen.

8 Reservezonen

Das Ausmass an zulässigen Reservezonen wird in den KA S1-1 und KA S1-8 des KRP LU 2015 definiert und muss bei der nächsten Ortsplanungsrevision überprüft und bei Bedarf angepasst werden. Grundsätzlich gilt, dass die Reservezonen für Z-Gemeinden nicht mehr als 8%, für A-Gemeinden nicht mehr als 6% und für L-Gemeinden nicht mehr als 4% der massgebenden Bauzonen per Ende 2014 betragen dürfen, vgl. nachfolgende Abbildung 12 sowie Schritte 1 bis 2.

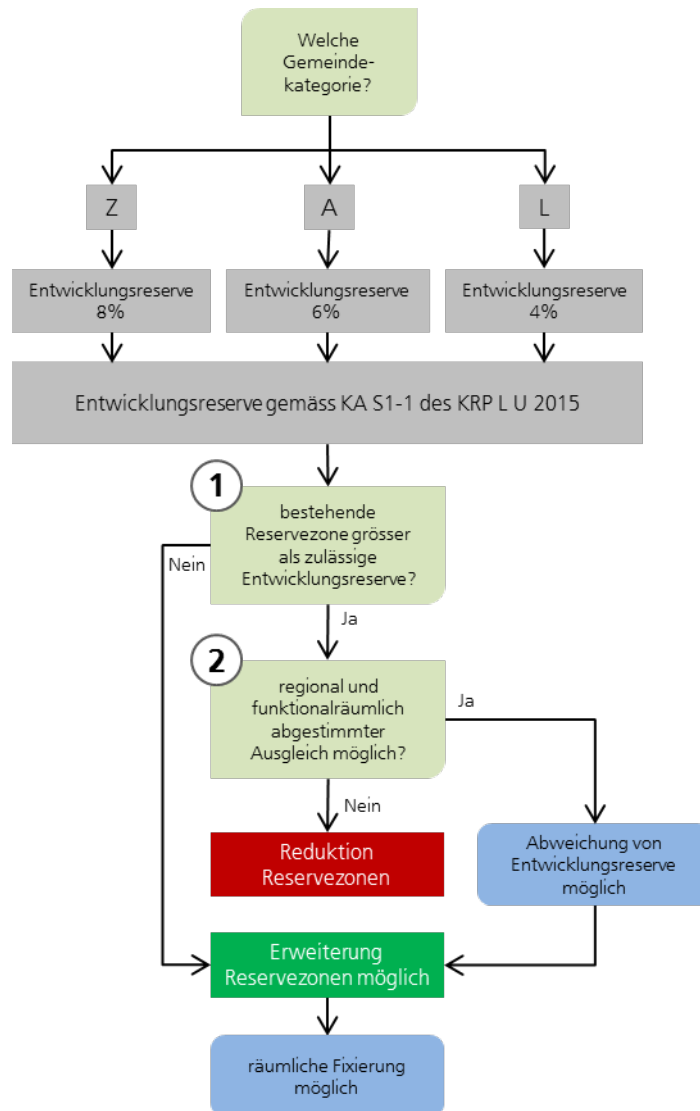


Abbildung 12: Vorgehen zur Überprüfung und Anpassung der Reservezonen

8.1 Vergleich bestehende Reservezonen mit zulässiger Entwicklungsreserve

Für den Vergleich zwischen der bestehenden Reservezone und der zulässigen Entwicklungsreserve müssen folgende Grundlagen und Anforderungen beachtet werden:

- Die massgebende Bauzonenfläche per Ende 2014 ergibt sich durch die Bauzonen per Ende 2014 abzüglich der Abbau- und Deponiezonen sowie abzüglich der touristischen (Sonderbau-)Zonen (Golfplätze, Agrovision, Allmend Luzern)
- Die bestehende Reservezone per Ende 2014 ergibt sich durch die Reservezone per Ende 2014 abzüglich der Reservezone für Abbau- und Deponieerweiterungen sowie ab-

züglich der Reservezonen für strategische Arbeitsgebiete und für Erweiterungen bei kantonalen Entwicklungsschwerpunkten für Arbeitsnutzungen.

- Die Entwicklungsreservecfaktoren ergeben sich gemäss der Einteilung in die Gemeindekategorien. Die Entwicklungsreservecfaktoren für Z-Gemeinden entsprechen 8%, für A-Gemeinden 6% und für L-Gemeinden 4% der massgebenden Bauzonenfläche per Ende 2014.

Die zulässige Entwicklungsreserve entspricht der massgebenden Bauzonenfläche multipliziert mit den Entwicklungsreservecfaktoren. Ist nun die bestehende Reservezone per Ende 2014 grösser als die zulässige Entwicklungsreserve, so muss die Reservezone reduziert werden. Falls die bestehende Reservezone per Ende 2014 kleiner als die zulässige Entwicklungsreserve ist, kann eine Erweiterung der Reservezone geprüft werden. Diese kann fakultativ in der Ortsplanungsrevision räumlich fixiert werden. Die Gemeinde kann auch ganz auf die räumliche Festlegung von Reservezonen im Zonenplan verzichten und ihr zulässiges Mass an Entwicklungsreserve rein rechnerisch im Sinne eines Kontingents geltend machen.

8.2 Abweichung von der vorgegebenen Entwicklungsreserve

In Ausnahmefällen kann ein regional und funktionalräumlich abgestimmter Ausgleich vorgenommen werden. Hierfür können Gemeinden in gemeinsamer Absprache Entwicklungsreserven an eine andere Gemeinde – in der Regel innerhalb der gleichen Gemeindekategorieengruppe - abtreten, sofern ein begründeter und funktionalräumlich abgestimmter Bedarf in untergeordnetem Mass aufgezeigt werden kann.

9 Überprüfung der revidierten Nutzungsplanung

Nach erfolgter Überprüfung der Bauzonenkapazitäten (vgl. Kapitel 2 und 3) und der Reservazonen der bestehenden Nutzungsplanung sowie der Erstellung eines neuen Zonenplanentwurfs (unter Beachtung der Kapitel 4 - 8) kann mittels LUBAT die neue Bauzonenkapazität der revidierten Nutzungsplanung (Entwurf des revidierten Zonenplans und des revidierten BZR) überprüft und mit der Anzahl künftiger Einwohner gemäss Wachstumswert für Neueinzonungen verglichen werden (vgl. nachfolgende Abbildung 13):

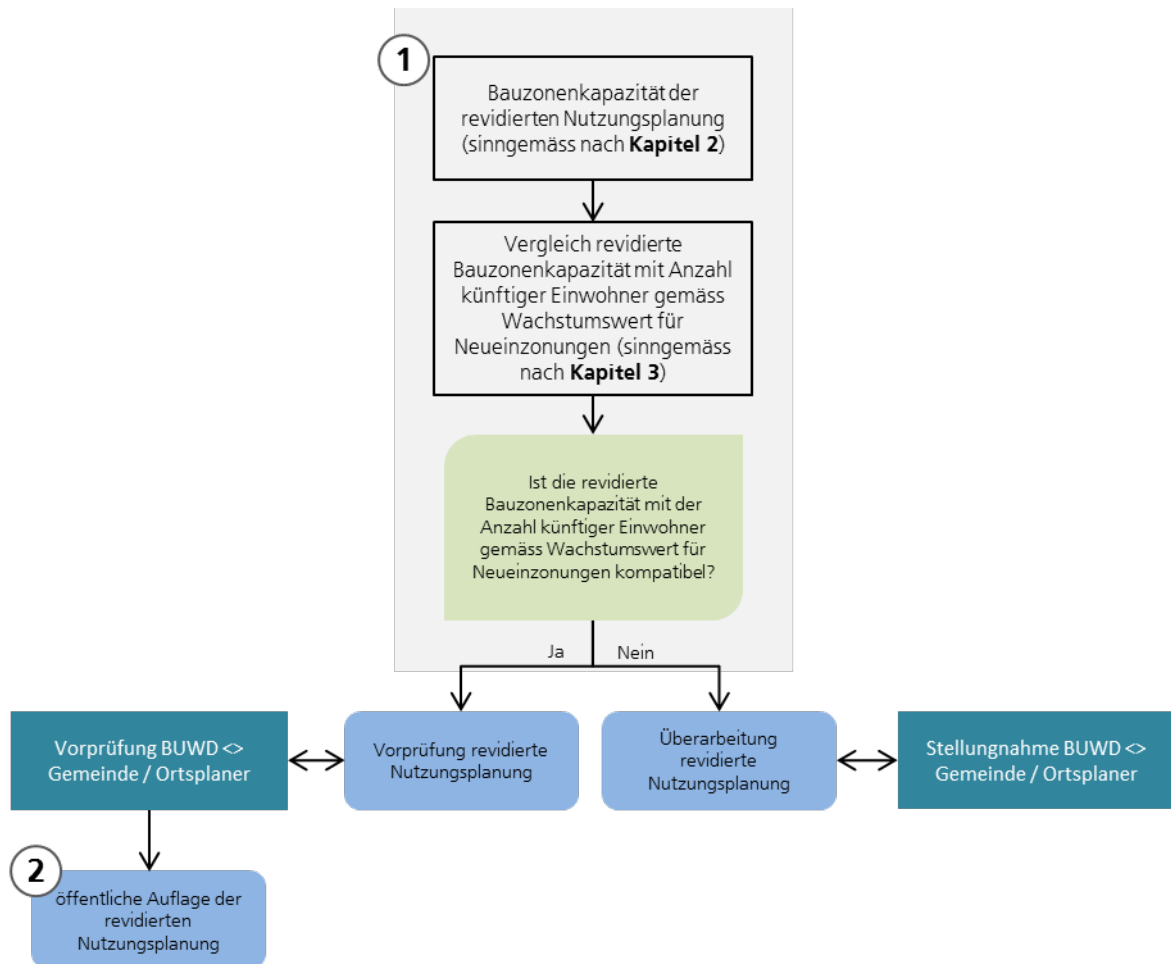


Abbildung 13: Vorgehen zur Überprüfung der revidierten Nutzungsplanung

9.1 Kompatibilität des Zonenplanentwurfs

Die revidierte Nutzungsplanung und die darin neu um-, auf-, ein- und ausgezonten Flächen können im LUBAT integriert werden. Das Tool berechnet daraufhin die Bauzonenkapazität (Einwohnerfassungsvermögen) der revidierten Nutzungsplanung (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen). Analog zu Kapitel 3 muss dann das neue Einwohnerfassungsvermögen mit der Anzahl künftiger Einwohner gemäss Wachstumswert für Neueinzonungen verglichen werden. Ausserdem soll der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner der revidierten Nutzungsplanung in Richtung massgebender Wert der relevanten Gemeindegategorie (vgl. Kapitel 3.3) verbessert oder – falls dieser schon erreicht oder unterschritten ist – bezüglich dem noch rechtskräftigen Zonenplan gehalten werden.

Falls - im Rahmen der Berechnungsgenauigkeit - das Einwohnerfassungsvermögen der revidierten Nutzungsplanung der Anzahl künftiger Einwohner gemäss Wachstumswert für Neueinzonungen entspricht **und** die Vorgaben zum Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner eingehalten werden bzw. mindestens in die richtige Richtung gehen, kann die revidierte Nut-

zungsplanung positiv vorgeprüft werden. Andernfalls muss die revidierte Nutzungsplanung gestützt auf eine entsprechende Stellungnahme des BUWD nochmals überarbeitet werden.

Falls keine Einzonungen vorgenommen werden, darf die Bauzonenkapazität der revidierten Nutzungsplanung auch grösser sein als die Anzahl künftiger Einwohner gemäss Wachstumswert für Neueinzonungen (ist sie allerdings wesentlich grösser, so könnte dies in einer nächsten Ortsplanungsrevision Rück- bzw. Auszonungen nach sich ziehen)

9.2 Weiteres Verfahren

Gestützt auf eine positive Vorprüfung des BUWD zur revidierten Nutzungsplanung und insbesondere der darin enthaltenen Bauzonenkapazität kann diese bei Bedarf noch soweit als erforderlich bereinigt und anschliessend öffentlich aufgelegt werden. Daraus allenfalls folgende bauzonenkapazitätsrelevante Anpassungen an der revidierten Nutzungsplanung werden im Genehmigungsverfahren grundsätzlich nach denselben Anforderung beurteilt wie im Vorprüfungsverfahren.

In formeller Hinsicht wird zudem auf die Wegleitung Ortsplanungsverfahren verwiesen.

Anhang 1 Relevante Vergleichsbasis

In den nachfolgenden beiden Abbildungen wird die Anwendung der Wachstumswerte für die Beurteilung von Neueinzonungen in der Ortsplanung schematisch dargestellt. Die erstnache folgende Abbildung 14 zeigt ein Beispiel, wenn sich in einer A-Gemeinde das Einwohnerwachstum seit der Datenbasis Ende 2014 geringer entwickelt hat als gemäss Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen (KRP LU 2015 R1-5) zulässig. Die zweitnache folgende Abbildung 15 zeigt dasselbe Beispiel, wenn sich das Einwohnerwachstum seit der Datenbasis per Ende 2014 stärker entwickelt hat als gemäss Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen (KRP LU 2015 R1-5) zulässig. Für beide Grafiken gilt:

- Die grüne Säule ist die Einwohnerzahl der A-Gemeinde im Referenzjahr bzw. Stand Ende 2014 (aktuellste Daten im Zeitpunkt der Richtplangenehmigung durch den Kantonsrat am 14. September 2015)
- Die blaue Säule stellt die erwartete Einwohnerzahl im Jahre 2030 dar, wenn vom mittelfristen Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen von $J = 0.75$ für die A-Gemeinde ab dem Referenzjahr 2014 ausgegangen wird.
- Die orange Säule stellt die erwartete Einwohnerzahl im Jahre 2035 dar, wenn vom langfristigen Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen von $J = 0.65$ für die A-Gemeinde ab dem Referenzjahr 2014 ausgegangen wird.
- Die schwarze Säule stellt die Einwohnerzahl zum angenommenen Zeitpunkt der Prüfung der Ortsplanung dar (im Beispiel das Jahr 2018).
- Die hellblaue Säule stellt die erwartete Einwohnerzahl für einen Planungshorizont von 10 Jahren dar. Im Beispiel liegt der Planungshorizont vor dem Jahr 2030. Daher gilt der Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen von $J = 0.75$ für die A-Gemeinde ab dem Referenzjahr 2014.
- Die hellorange Säule stellt die erwartete Einwohnerzahl für einen Planungshorizont von 15 Jahren dar. Im Beispiel liegt der Planungshorizont nach dem Jahr 2030. Daher gilt der Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen von $J = 0.65$ für die A-Gemeinde ab dem Referenzjahr 2014.

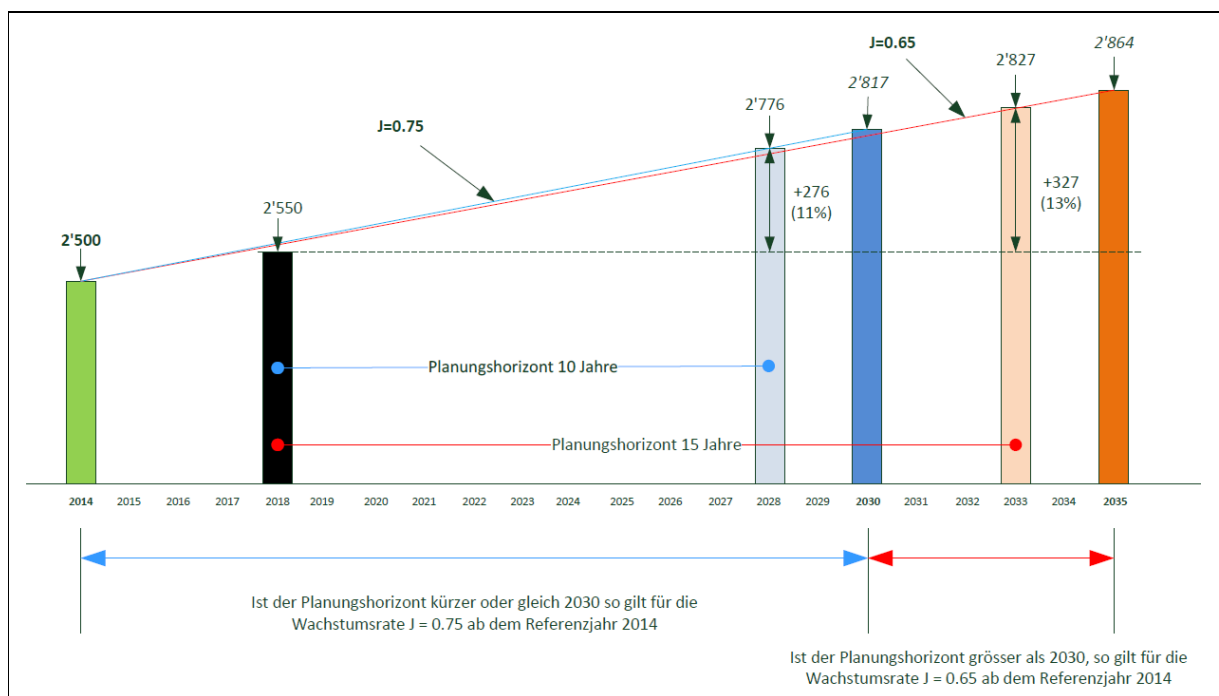


Abbildung 14: Beispiel geringeres Einwohnerwachstum

Beispiel Anwendung der Wachstumswerte für die Beurteilung von Neueinzonungen in der Ortsplanung: Die Einwohnerzahl der A-Gemeinde ist seit dem Referenzjahr Ende 2014 weniger stark gewachsen als erwartet (schwarze Säule)

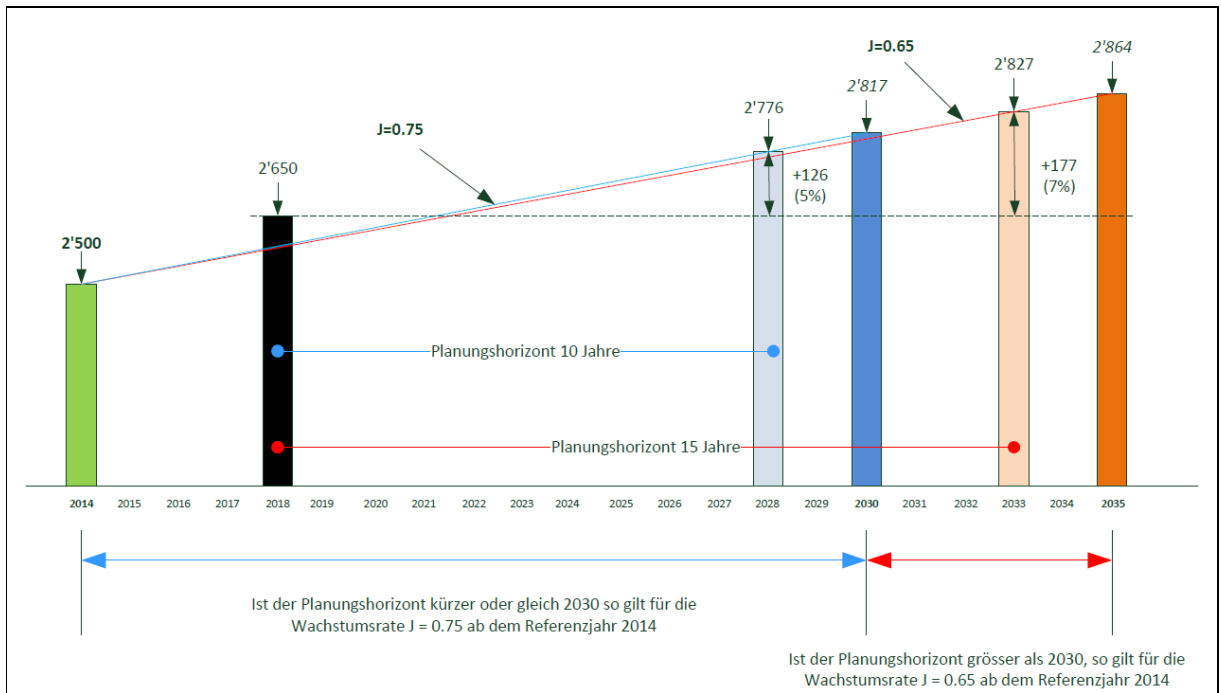


Abbildung 15: Beispiel stärkeres Einwohnerwachstum

Beispiel Anwendung der Wachstumswerte für die Beurteilung von Neueinzonungen in der Ortsplanung: Die Einwohnerzahl der A-Gemeinde ist seit dem Referenzjahr Ende 2014 stärker gewachsen als erwartet (schwarze Säule)

Anhang 2 LUBAT-Tabelle bzw. Bauzonenflächenbedarf

KANTON LUZERN Stad. Dienst. des Wirtschaftsdepartement																					
Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (zwg)																					
Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Fassungsvermögen des Zonenplanes)												Tabelle T1		LUBAT	2016						
Zusammenzug aus den Tabellen T2 und T3 (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabelle T2 (rechtskräftiger Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen.																					
Ortsteil:		Adligenswil		Ortsteilkategorie *)		A		GBCODE:		1051 (BFS Nr. 1999)											
Gemeinde:		Adligenswil		RP 2015 R1-5		A		BFS_NR:		1051 (BFS Nr. aktuell)											
Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum																					
										Veränderung		Wachstum pro Jahr									
Stand Ende										[E]		[%]		[E]	[%]						
Einwohner innerhalb der Bauzone (iBZ)										4'915		5'038		8	0.2%						
Einwohner ausserhalb der Bauzone (aBZ)										-		-		-	-						
Total Einwohner (2015 provisorisch)										5'096		5'219		8	0.2%						
Zonenplan (Geodatenmodell Nutzungsplanung)																					
Rechtskräftiger Zonenplan **) (Zusammenzug aus der Tabelle T2)																					
Zonenplanentwurf **) (Zusammenzug aus der Tabelle T3)																					
Veränderung																					
Typ	CODE	überbaut (inkl. proj. Geb.)		nicht überbaut		Gesamt		EWG		überbaut		nicht überbaut		Gesamt		überbaut		nicht überbaut		Gesamt	
		[ha]	[E]	[ha]	[E]	[ha]	[E]	[E]	[E]	[ha]	[E]	[ha]	[E]	[ha]	[E]	[ha]	[E]	[ha]	[E]	[ha]	[E]
Wohnzonen	100 w	82.1	4'510	11.1	348	93.2	4'858	-	4'476	82.6	4'510	11.1	348	93.7	4'858	-	-	-	-	-	-
Zentrumszonen	200 w/A	4.4	473	0.5	70	4.9	543	-	431	4.4	473	0.5	70	4.9	543	-	-	-	-	-	-
Mischzonen	300 A/W	0.9	27	0.4	13	1.3	40	-	27	0.9	27	0.4	13	1.3	40	-	-	-	-	-	-
Arbeitszonen	400 A	13.4	61	2.4	-	15.8	61	-	64	13.4	61	2.4	-	15.8	61	-	-	-	-	-	-
Weiler	500 weiler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone für öZ	600 öZ	10.4	-	-	-	10.4	-	-	-	10.4	-	-	-	10.4	-	-	-	-	-	-	-
Zone für SpF	700 SpF	18.8	2	-	-	18.8	2	-	1	18.8	2	-	-	18.8	2	-	-	-	-	-	-
Grünzonen	800 gr	2.0	-	-	-	2.0	-	-	-	2.0	-	-	-	2.0	-	-	-	-	-	-	-
Deponie-/Abbau	900 De/ab	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonderbauzonen	1000 s	1.9	36	0.3	-	2.2	36	-	39	1.9	36	0.3	-	2.2	36	-	-	-	-	-	-
Verkehrszonen	1100 vz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total		134.2	5'110	14.9	432	149.1	5'541	-	5'038	134.2	5'110	14.9	432	149.1	5'541	-	-	-	-	-	-
Reservezonen	2220 R	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkehrsflächen	2210 uG-A	-	-	-	-	17.1	-	-	-	-	-	-	-	17.1	-	-	-	-	-	-	-
weitere Flächen	>1100	-	-	-	-	532.8	180	-	-	-	-	-	-	532.8	180	-	-	-	-	-	-
Total Gemeinde (Ortsteil)						699.0	5'721	-	-					699.0	5'721	-	-	-	-	-	-
Stand Ende: 2030																					
geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) für nicht dauernd bewohnte Wohnungen										-		-		-	-						
Gesamteinwohnerzahl geschätzt (ohne Einwohnergleichwert (EWG); nicht dauernd bewohnte Wohnungen) -> theoretische ZP-Einwohnerkapazität										5'721		502		9.6%	33		0.6%				
Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)																					
Dichtewerte [m2/E]																					
Effektiv (überbaute Fläche / vorhandene Einwohner) Ende 2015 1																					
Schätzung für den rechtskräftigen Zonenplan im Jahre 2030 (Ausgangslage für die Beurteilung) 2																					
Schätzung für den Entwurf des Zonenplan im Jahre 2030 3																					
Median RP 2015 R1-5 für Gemeindekategorie: A 4																					
Median RP 2015 R1-5 für Ortsteilkategorie: A, massgebend bei fusionierten Gemeinden 5																					
[Siedlungsfläche pro Einwohner (CODE 100 bis 300), Berechnung inkl. Einwohnergleichwert für nicht dauernd bewohnte Wohnungen]																					
Wachstumsfaktoren																					
Jahr (2014 = Basis gemäss RP 2015)																					
Faktor RP 2015 R1-5																					
Einwohner (2014 definitiv)																					
Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität																					
2014																					
2030																					
2035																					
0.75																					
0.65																					
5349																					
6028																					
6129																					
372																					
-307																					
-407																					
*) Für die Beurteilung der Dichtewerte oder für die Erstellung der Potentialhinweisarten werden die Gemeindekategorien gemäss KRP15 R1-5 auf die Ortsteile gemäss Gemeindebestand 1999 angewendet.																					
**) Inkl. Ausdünnung, Nachverdichtung und Berücksichtigung des Einwohnergleichwert (EWG) für nicht dauernd bewohnte Wohnungen																					
LUBAT_Vorlage_20160218.xlsx / T1																					
LUBAT: Bauzonen Analyse Tool; Druckdatum: 19.02.2016																					
1 / 1																					

Abbildung 16: LUBAT-Tabelle T1

Erläuterungen zur Tabelle

Zu Nummer 1: Dichtewert bzw. Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner („effektiv“; per Ende des vergangenen Jahres, d.h. dieser Wert kann bzw. wird jährlich ändern)

> überbaute Bauzonenfläche geteilt durch effektive Einwohner in diesen Bauzonen plus EWG

Zu Nummer 2: Schätzung der zu erwartenden Dichte bzw. des zu erwartenden Bauzonenflächenbedarfs pro Einwohner gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan und für den gewählten Planungshorizont. Es wird dabei die Nachverdichtung, die Ausdünnung und die Überbauung der unbebauten Areale berücksichtigt.

> Entspricht der Summe der Einwohner aus der Tabelle T2 Spalte 44 (vgl. auch Kap. 2)

Zu Nummer 3: Schätzung der zu erwartenden Dichte bzw. des zu erwartenden Bauzonenflächenbedarfs pro Einwohner gemäss dem Entwurf des Zonenplans und für den gewählten Planungshorizont. Es wird dabei die Nachverdichtung, die Ausdünnung und die Überbauung der unbebauten Areale berücksichtigt. Wenn die Tabelle T3 (ZP-Entwurf) nicht verändert wurde sind die Werte (2) und (3) gleich.

> Entspricht der Summe der Einwohner aus der Tabelle T3 Spalte 30

Zu Nummer 4: Der massgebende Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner bzw. Medianwert der relevanten Gemeindekategorie gemäss der KA R1-5 des KRP LU 2015

Zu Nummer 5: Der Medianwert der Ortsteilkategorie gemäss KA R1-5 des KRP LU 2015. Es wird kein eigener Medianwert für die Ortsteile gebildet (vgl. diesbezüglich auch erster Absatz nach der Aufzählung in KA R1-5 des KRP LU 2015); dieser Wert wird auf der Tabelle nur angedruckt, wenn die Kategorienbezeichnungen (Z1 bis L3) für den Ortsteil und die Gemeinde nicht identisch sind. Bei nicht fusionierten Gemeinden entspricht der Wert in LUBAT dem orangenen Wert in der Tabelle

Anhang 3 Konkrete fiktive Berechnungsbeispiele

Zahlenbeispiel:

A. Ausgangslage	Fall a)	Fall b)	Fall c)
Gemeinde (KA R1-5 des KRP LU 2015)	Kategorie A		
Einwohner Referenzjahr 2014	2'500 E		
Einwohner IST 2018 (Zeitpunkt der Prüfung der Ortsplanung)	2'550 E		
bereinigte realistische Bauzonenkapazität	2'610 E		3'000 E
Bauzonenflächenbedarf m ² /E (Median in KA R1-5 des KRP LU 2015)	185 m ² /E		
Bauzonenflächenbedarf m ² /E rechtskräftiger Zonenplan	165 m ² /E	200 m ² /E	165 m ² /E
Erwartete Einwohner in 15 Jahren gemäss Wachstumswert für Neueinzonungen (2033, J = 0.65, exponentiell über 15 Jahre)	2'810 E		
Massgebende Bauzone (S1-1)	100.0 ha		
Reservezonen (entspricht 10%)	10.0 ha		
Reduktion der Reservezonen auf 6% der Bauzonen (KA S1-8 des KRP LU 2015)	6.0 ha		
B. Handlungsmöglichkeit / Handlungsbedarf			
Gegenüberstellung erwartete Einwohner zur bereinigte Bauzonenkapazität	200 E (2'810 – 2610)	200 E (2'810 – 2610)	-190 E (2'810 – 3'000)
Bauzonenflächenbedarf:	<u>halten der Dichte:</u> 165 m ² /E	Nachweis der <u>Verbesserung der Dichte</u> in Richtung Median von 185 m ² /E	<u>halten der Dichte:</u> 165 m ² /E
theoretisch möglicher Einzonungsbedarf (165 m ² /E x 200 E)	ca. +3.3 ha	Um- und Aufzoning, Einzonung nur mit Kompensation, Auszonung prüfen	Um- und Aufzoning, Einzonung nur mit (Über)Kompensation, Auszonung prüfen und ggf vornehmen
<u>Reduktion der Reservezonen</u> (10.0 ha – 6.0 ha)	-4.0 ha		
C. Handlungsbedarf bei allfälligem Bonus beim Wachstumswert			
<u>ev. Bonus gemäss KA R1-5 Fussnote 3 des KRP LU 2015:</u> Erwartete Einwohner in 15 Jahren (2033, J = 0.65 + max. 0.15 = 0.80 exponentiell über 15 Jahre)	2'876 E		
Gegenüberstellung erwartete Einwohner zur bereinigte Bauzonenkapazität	266 E (2'876 – 2'610)		- 124 E (2'876 – 3'000)
<u>Gemäss KA R1-5 Fussnote 3 des KRP LU 2015 die Gesamtdichte signifikant verbessern</u> in Richtung des Median der Gemeindekategorie Z3 = 145 m ² /E: dies erfordert für die Einzonung einen Bauzonenflächenbedarf von höchstens 130 m ² /E > theoretisch möglicher Einzonungsbedarf: 130 m ² /E x 266 E:	ca.+3.5 ha	Um- und Aufzoning, Einzonung nur mit Kompensation (ev. geringfügige Erweiterung der Bauzone)	Um- und Aufzoning, Einzonung nur mit (Über)Kompensation, Auszonung prüfen und ggf vornehmen
<u>Reduktion der Reservezonen</u> (10.0 ha – 6.0 ha)	-4.0 ha		

Abbildung 17: Konkrete fiktive Berechnungsbeispiele

Anhang 4 Erwartete Nachweise

Wegleitung Ortsplanungsverfahren

Für die erforderlichen Nachweise wird grundsätzlich auf den Anhang 1 der Wegleitung Ortsplanungsverfahren 2014 verwiesen.

Baulandverfügbarkeit

Im Infopapier zur Baulandverfügbarkeit (www.rawi.lu.ch -> Downloads -> Raumentwicklung) werden verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt, wie unbebaute Areale oder Brachen einer Bebauung zugeführt werden können. Es ist im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung nachzuweisen, dass die Vorschläge geprüft und wo zweckmässig umgesetzt worden sind resp. wo und wie deren Umsetzung vorgesehen ist.

Bauzonenerschliessung

Es ist zu prüfen, ob bestehende nicht bebaute Areale rechtlich, technisch und finanziell erschlossen sind. Im Wesentlichen ist aufzuzeigen respektive zu ermitteln, ob alle unbebauten Areale erschlossen werden können und Erschliessungsfragen keine Hindernisse für die Bebaubarkeit der Areale sind.



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Raum und Wirtschaft (rawi)
Murbacherstrasse 21
Postfach 3768
6002 Luzern
Tel. +41 41 228 51 83
www.rawi.lu.ch