

Interpellation Regina Rahmen betreffend Bundesgerichtsentscheid über Rückzonungen im Zusammenhang mit der Bauzone Stettenfeld

Der Gemeinderat beantwortet die Interpellation wie folgt:

In der kantonalen Richtplanung wird die Grösse der Siedlungsfläche für die Gemeinde verbindlich festgelegt. Dazu dienen technische Richtlinien für die Berechnung des Bedarfs an Bauzonen, welche Bund und Kantone zusammen erarbeitet haben (Art. 15 Abs. 5 RPG). Das Stettenfeld liegt gemäss dem geltenden Richtplan im Siedlungsgebiet und ist als Arealentwicklungsgebiet mit Schwerpunkt Wohnen ausgewiesen. Diese Areale sollen mit angemessenen Bebauungsdichten das ungenügende Angebot an Wohnungen im Kanton und in der Gemeinde verbessern. Der Einwohnerrat hat am 27.11.2014 die Zonenplanrevision und die Nutzungsplanung Stettenfeld grundeigentumverbindlich beschlossen. Die Zonenplanrevision wurde vom Kanton Ende 2016 genehmigt und somit auch die ausgewiesene Bauzone gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Die Luzerner Gemeinde Rickenbach, um die es im Bundesgerichtsentscheid geht, wurde durch den Kanton aufgrund ihrer Bauzonenüberkapazität behördenverbindlich als Rückzugsgemeinde klassifiziert. Die Gemeinde Rickenbach wies mit 3695 Einwohnern eine rechnerische Überkapazität von 18 ha auf, was etwa der Grösse des Stettenfelds entspricht.

Die einzelnen Fragen können wie folgt beantwortet werden:

1. In welchem Jahr wurde das Stettenfeld in eine Bauzone umgewandelt?

Bereits im ersten offiziellen Zonenplan für Riehen aus dem Jahr 1930 findet sich das Stettenfeld in der Bauzone.

2. Wie schätzt der Gemeinderat den Zeithorizont bis zur möglichen Überbauung des Stettenfelds?

Zurzeit wird der Studienauftrag zur Entwicklung des Stettenfelds als Grundlage für die Nutzungsplanung durchgeführt. Der Einwohnerrat kann diesen voraussichtlich ab 2027 festsetzen. Für die Erschliessungsplanung sowie die Projektierung der Grün- und Freizeitanlagen sowie Infrastruktureinrichtungen und der ersten Wohnbauten wird mit 2-3 Jahren gerechnet. Nach dem Bau der Erschliessung inkl.



Werke, ist ein etappierter Bezug des Stettenfelds ab 2034 möglich. In diesem Zeit-
horizont nicht berücksichtigt sind allfällige Einsprachen und Rechtsmittelverfahren
oder Referenden.

3. *Ist gewährleistet, dass der Bedarf für ein neues Wohnquartier bis zu diesem ge-
schätzten Zeitpunkt noch besteht?*

Der kantonale Richtplan formuliert das Ziel, dass die bestehende und künftige
Nachfrage nach Wohnraum möglichst im Kanton befriedigt werden soll. Hierzu wird
das Angebot an geeignetem Wohnraum durch Arealentwicklungen erhöht. Dies
trägt dazu bei, die strategische Zielgrösse von 220'000 Einwohnenden bis 2035 im
bestehenden Siedlungsgebiet zu erreichen.

Die Entwicklung im Stettenfeld kann mehr leisten als nur einen Beitrag zur Nach-
frage nach Wohnraum. Die Entwicklung bietet der Gemeinde die Chance, ihren ei-
genen Bedarf an differenziertem, familienfreundlichem und preisgünstigem Wohn-
raum abzudecken und der grossen Nachfrage nach Sport- und Freizeitanlagen so-
wie Grün- und Erholungsraum für die Riehener Bevölkerung zu begegnen.

4. *Ist es richtig, dass bei einer Entlassung aus der Bauzone bis auf mögliche Ausnah-
men (Härtefälle) und als Konsequenz des genannten Bundesgerichtsurteils (BGE)
keine Entschädigungen wegen Wertminderung als finanzielle Folge auf die Ge-
meinde zukämen?*

Das Bundesgerichtsurteil betrifft Parzellen in Rickenbach, welche die vom Kanton
Luzern vorgegebenen Kriterien einer Rückzonung erfüllen. Im Stettenfeld bestehen
ein rechtsgültiger Nutzungsplan sowie behördenverbindliche Richtplanvorgaben,
die auch im Sinne der Planbeständigkeit wohl bei einer Auszonung und allfälligen
Entschädigungsforderungen berücksichtigt werden müssten. Im Rahmen einer Ver-
hältnismässigkeitsprüfung würde wohl auch in Betracht gezogen, ob Zusicherun-
gen zum Fortbestand der Bauzone gegeben oder berechnete Erwartungen auf den
Fortbestand der Bauzone geweckt wurden. Mit der Festsetzung des Nutzungsplans
Stettenfeld hat der Einwohnerrat im 2014 die Planungs- und Entwicklungsabsichten
des Stettenfelds als Bauzone bekräftigt.

Die Entschädigungsfrage kann jedoch nicht abschliessend im Rahmen einer Inter-
pellationsbeantwortung beantwortet werden.

5. *Wie beurteilt der Gemeinderat Folgen und Wirkung des besagten BGE im Zusam-
menhang mit den Plänen zum Stettenfeld?*



Seite 3

Das Bundesgerichtsurteil stützt die vom Kanton Luzern vorgegebenen und durch die Gemeinde Rickenbach durchgeführte Redimensionierung der Bauzone. Die Beschwerde der von der Rückzonung betroffenen Grundeigentümer wurde entsprechend abgewiesen. Die Entwicklung des Stettenfelds steht in Einklang mit den raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton und den Absichten der Gemeinde. So soll zentrumsnah und an gut erschlossener Lage ein nachhaltiges Areal entwickelt werden. Eine Rückzonung des Stettenfelds würde diesen behörden- und grundeigentumverbindlichen Vorgaben widersprechen.

Riehen, 25. Februar 2025

Gemeinderat Riehen