



Regierungsrat

Luzern, 05. Januar 2016

ANTWORT AUF ANFRAGE**A 65**

Nummer: A 65
Protokoll-Nr.: 11
Eröffnet: 03.11.2015 / Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Anfrage Bucheli Hanspeter und Mit. über die Neubauten ausserhalb der Bauzone in der Gemeinde Sempach**A. Wortlaut der Anfrage**

Im Artikel der «Neuen Luzerner Zeitung» vom 23. September 2015 wird über die baulichen Aktivitäten in der Gemeinde Sempach informiert. Konkret werden das neu erbaute Bauernhaus auf der Liegenschaft Horlachen sowie die beiden projektierten Häuser auf der Liegenschaft Fluck in der Gemeinde erwähnt. Dieser Artikel führte zu teils heftigen Diskussionen. Zwar sind Diskussionen über das Bauen ausserhalb der Bauzone nichts Neues. In dieser Angelegenheit haben jedoch viele Bürgerinnen und Bürger das Gefühl, dass das Gesetz in der Auslegung stark strapaziert – um nicht zu sagen überstrapaziert – worden ist.

Aufgrund dieses konkreten Falls bitten wir den Regierungsrat, folgende Fragen zu beantworten:

1. Entsprechen die beiden Bauvorhaben den aktuellen Anforderungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone für zonenkonforme Wohnbauten (Art. 16a Abs. 1) und Neubauten von bestehenden altrechtlichen Bauten (nach Art. 24c RPG)?
2. Für die Erstellung von Ersatzwohnbauten ausserhalb der Bauzone nach Artikel 24c RPG gelten zusätzliche Anforderungen an die Wesensgleichheit und die Eingliederung in das Landschaftsbild. Wird das projektierte Gebäude auf dem Betrieb Fluck nach den gängigen Kriterien beurteilt?
3. In der Wegleitung für das «Bauen ausserhalb der Bauzone» des Kantons Luzern vom Mai 2014 wird auf Seite 22 aufgeführt, dass ein Wiederaufbau nur zulässig ist, wenn ein ununterbrochenes Nutzinteresse bestand und sich der Wiederaufbau an den Gebäudeabmessungen der bestehenden Baute zu orientieren hat. Weiter dürfen unbewohnbare oder zerfallene Gebäude nicht wieder aufgebaut werden. Vollständige Zweckänderungen sind nicht zulässig. Werden diese Kriterien alle eingehalten, und wie werden die 530 m² anrechenbare Wohnfläche begründet?
4. Die beiden in der Einleitung genannten Betriebe werden offensichtlich als ein Betrieb bewirtschaftet. Hat dieser Umstand raumplanerisch einen Einfluss?
5. Zählt die unterirdische Geschossfläche – zum Beispiel ein Hallenbad – nicht zu der maximal erlaubten Wohn- und Nebenfläche, und kann unter Terrain effektiv beliebig erweitert werden?
6. Kann der Regierungsrat bestätigen, dass in diesen beiden Fällen wirklich mit den in der Landwirtschaftszone üblichen Ellen gemessen wurde und wird.

Bucheli Hanspeter
Odermatt Markus
Kottmann Raphael

Wismer-Felder Priska
Grüter Thomas
Marti Urs

Helfenstein Gianmarco
Oehen Thomas
Bernasconi Claudia
Lipp Hans
Eggerschwiler-Bättig Hedy
Hunkeler Yvonne
Wyss Josef
Lang Barbara

Krummenacher-Feer Marlis
Meyer Jörg
Schär Fiona
Roth David
Pardini Giorgio
Candan Hasan
Fässler Peter
Zemp Baumgartner Yvonne

B. Antwort Regierungsrat

Zu Frage 1: Entsprechen die beiden Bauvorhaben den aktuellen Anforderungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone für zonenkonforme Wohnbauten (Art. 16a Abs. 1) und Neubauten von bestehenden altrechtlichen Bauten (nach Art. 24c RPG)?

Die Bewilligungsvoraussetzungen sind bei beiden Bauvorhaben erfüllt. Es handelt sich sowohl beim Betrieb "Horlachen" wie auch beim Betrieb "Fluck" um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) mit jeweils mehr als einer Standardarbeitskraft (SAK). Die zu ersetzenden Gebäude des Betriebs "Fluck" wurden 1923 oder früher rechtmässig erstellt.

Gestützt auf diesen Sachverhalt wurde der Neubau "Horlachen" in Anwendung von Art. 16a Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) als zonenkonformer Ersatzneubau anstelle des abzubrechenden Wohnhauses Nr. 268 bewilligt. Die Neubauten "Fluck" werden in Anwendung von Art. 24c RPG als Ersatzneubauten für die bereits abgebrochenen Gebäude Nrn. 266 (Wohnhaus) und 266b (Einstellgebäude mit Wohnteil) zu beurteilen sein.

Zu Frage 2: Für die Erstellung von Ersatzwohnbauten ausserhalb der Bauzone nach Artikel 24c RPG gelten zusätzliche Anforderungen an die Wesensgleichheit und die Eingliederung in das Landschaftsbild. Wird das projektierte Gebäude auf dem Betrieb Fluck nach den gängigen Kriterien beurteilt?

Gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben dürfen alle vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden (Art. 24c Abs. 2 RPG, Art. 41 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung [RPV]). Diese Bestimmungen sind nicht anwendbar auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Art. 41 Abs. 2 RPV).

Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig. Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 1 und 2 RPV). Eine Baute oder Anlage darf nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht (Art. 42 Abs. 4 RPV).

Wie in der Antwort zur Frage 1 erwähnt, werden die Vorhaben auf dem Betrieb "Fluck" in Anwendung von Art. 24c RPG als Ersatzneubauten für bestehende, altrechtliche Gebäude zu beurteilen sein. Die in solchen Fällen zu klärenden Fragen betreffend Wesensgleichheit, Gestaltung und Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild wurden im Rahmen eines Projektwettbewerbs detailliert abgeklärt und beurteilt. Das zur Bewilligung vorliegende Projekt ist eine Weiterentwicklung des Siegerprojekts gestützt auf die Empfehlungen des Preisgerichts. Aus Sicht der kommunalen und kantonalen Bewilligungsbehörden wurde mit dem

oben beschriebenen Vorgehen den erhöhten Anforderungen bezüglich Gestaltung und Eingliederung umfassend Rechnung getragen. Die baurechtlichen Vorgaben sind ebenfalls eingehalten (siehe Antwort zur Frage 3).

Zu Frage 3: In der Wegleitung für das «Bauen ausserhalb der Bauzone» des Kantons Luzern vom Mai 2014 wird auf Seite 22 aufgeführt, dass ein Wiederaufbau nur zulässig ist, wenn ein ununterbrochenes Nutzinteresse bestand und sich der Wiederaufbau an den Gebäudeabmessungen der bestehenden Baute zu orientieren hat. Weiter dürfen unbewohnbare oder zerfallene Gebäude nicht wieder aufgebaut werden. Vollständige Zweckänderungen sind nicht zulässig. Werden diese Kriterien alle eingehalten, und wie werden die 530 m² anrechenbare Wohnfläche begründet?

Wie zuvor schon ausgeführt, werden die Vorhaben auf dem Betrieb "Fluck" in Anwendung von Art. 24c RPG als Ersatzneubauten für bestehende, altrechtliche Gebäude zu beurteilen sein. Die nutzbare Wohnfläche der zu ersetzenden Gebäude Nrn. 266 und 266b wurde im Rahmen einer Vorabklärung 2013 erhoben und für die weitere Planung wie folgt nachgewiesen und festgelegt:

<u>Gebäude</u>	<u>Wohnfläche bisher</u>
Wohnhaus Nr. 266	437.40 m ²
Einstellgebäude Nr. 266b	122.90 m ²

Innerhalb des bestehenden Volumens ist eine Erweiterung dieser Flächen um 30% zulässig. Bei beiden projektierten Neubauten werden die Erweiterungsmöglichkeiten bis auf wenige Quadratmeter ausgeschöpft, aber – wie die nachfolgende Aufstellung zeigt – im zulässigen Rahmen erweitert.

<u>Gebäude</u>	<u>Wohnfläche neu</u>
Wohnhaus Nr. 266	534.51 m ² +22.2%
Einstellgebäude Nr. 266b	149.28 m ² +21.5%

Das ununterbrochene Nutzungsinteresse ist bei beiden Gebäuden ausgewiesen. Gemäss der kantonalen Datenplattform LuReg wurde das Wohnhaus Nr. 266 bis zum Stichtag am 3. Dezember 2011 dauerhaft bewohnt. Die Wohnfläche im Obergeschoss des Gebäudes Nr. 266b wurde während Jahrzehnten von Landarbeitern befristet bewohnt und bis Dezember 2011 vom jeweiligen Mieter der Wohnung im Gebäude Nr. 266 unterhalten.

Dieser Sachverhalt wurde im Rahmen der erwähnten Vorabklärung 2013 mit Aufnahmeplänen planerisch dokumentiert. Gestützt auf diese Pläne ergibt sich, dass die gesetzlichen Vorgaben trotz des vom Stadtrat Sempach mit Entscheid vom 5. Juni 2014 bewilligten und bereits erfolgten Abbruchs der beiden Gebäude Nrn. 266 und 266b eingehalten sind.

Zu Frage 4: Die beiden in der Einleitung genannten Betriebe werden offensichtlich als ein Betrieb bewirtschaftet. Hat dieser Umstand raumplanerisch einen Einfluss?

Die beiden von den Bauvorhaben betroffenen Betriebe sind im Landwirtschaftlichen Informationssystem (LAWIS) als eigenständige landwirtschaftliche Betriebe aufgeführt. Der Betrieb "Horlachen" (Nr. LU5228) im Eigentum von Marlis Mühlebach-von Felbert wird seit 1. Januar 2012 von Mauritz Häfliger in Pacht bewirtschaftet und der Betrieb "Fluck" (Nr. LU5219) im Miteigentum von Urs Mühlebach und Marlis Mühlebach-von Felbert seit 1. Januar 2006 von Urs Mühlebach.

Gestützt auf diesen Sachverhalt wurden daher die beiden Bauvorhaben zu Recht betriebsbezogen als eigenständige Baugesuche beurteilt. Der Umstand, dass der Pächter des Be-

etriebs "Horlachen" zusätzlich auch Aufgaben auf dem Betrieb "Fluck" erledigt, hat keinen Einfluss auf die raumplanerische Beurteilung.

Zu Frage 5: Zählt die unterirdische Geschossfläche – zum Beispiel ein Hallenbad – nicht zu der maximal erlaubten Wohn- und Nebenfläche, und kann unter Terrain effektiv beliebig erweitert werden?

Gemäss der Wegleitung Bauen ausserhalb der Bauzonen von Mai 2014 sind bei zonenkonformen Wohnbauten, wie das für den Neubau "Horlachen" zutrifft, die Flächen in einem Untergeschoss – unabhängig deren Nutzung – nicht anrechenbar, sofern das Untergeschoss gesamthaft mit weniger als 2/3 seiner Aussenfläche (Abwicklung der Fassaden) aus dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain ragt. Entspricht das Untergeschoss dieser Anforderung nicht, werden die zu Wohnzwecken nutzbaren Flächen zu den anrechenbaren Flächen mitgezählt. Dementsprechend können die in der Wegleitung als Richtwerte festgelegten Flächen nicht beliebig erweitert und überschritten werden.

Zu Frage 6: Kann der Regierungsrat bestätigen, dass in diesen beiden Fällen wirklich mit den in der Landwirtschaftszone üblichen Ellen gemessen wurde und wird.

Beide Bauvorhaben wurden gestützt auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen unter rechtgleicher Anwendung des vorhandenen Ermessensspielraums beurteilt. Das Gesuch "Horlachen" wurde bereits rechtskräftig bewilligt.

Die in der Wegleitung Bauen ausserhalb der Bauzonen enthaltenen Richtlinien werden konsequent angewendet, was eine rechtsgleiche Beurteilung in allen Fällen gewährleistet.