



## Widerwilliges Ja zu Rückzonungen

**Escholzmatt-Marbach** Am Mittwochabend fand im Gemeindesaal Marbach die ausserordentliche Gemeindeversammlung von Escholzmatt-Marbach statt. Auf dem Programm standen die Rückzonungen, welche die Gemeinde

vornehmen muss, um dem kantonalen Richtplan von 2015 zu entsprechen. Dabei zeigte sich, dass es sich hier um ein emotionales Thema handelt. Die meisten der Anwesenden stützten aber den Kurs der Gemeinde und hiessen

bis auf eine Ausnahme sämtliche Anträge des Gemeinderats mit deutlicher Mehrheit gut. Auch die Änderungen der Zonenpläne sowie die überarbeitete Bau- und Zonenordnung wurden gutgeheissen. [Text und Bild lf] **Seite 3**

# Rückzonungen zähneknirschend gutgeheissen

**Escholzmatt-Marbach:** Gemeindeversammlung im Gemeindesaal Marbach

*Am Mittwoch fand eine ausserordentliche Gemeindeversammlung von Escholzmatt-Marbach statt. Thema des Abends waren die zahlreichen Rückzonungen, die auf Druck des Kantons umgesetzt werden müssen.*

Louis Fedier

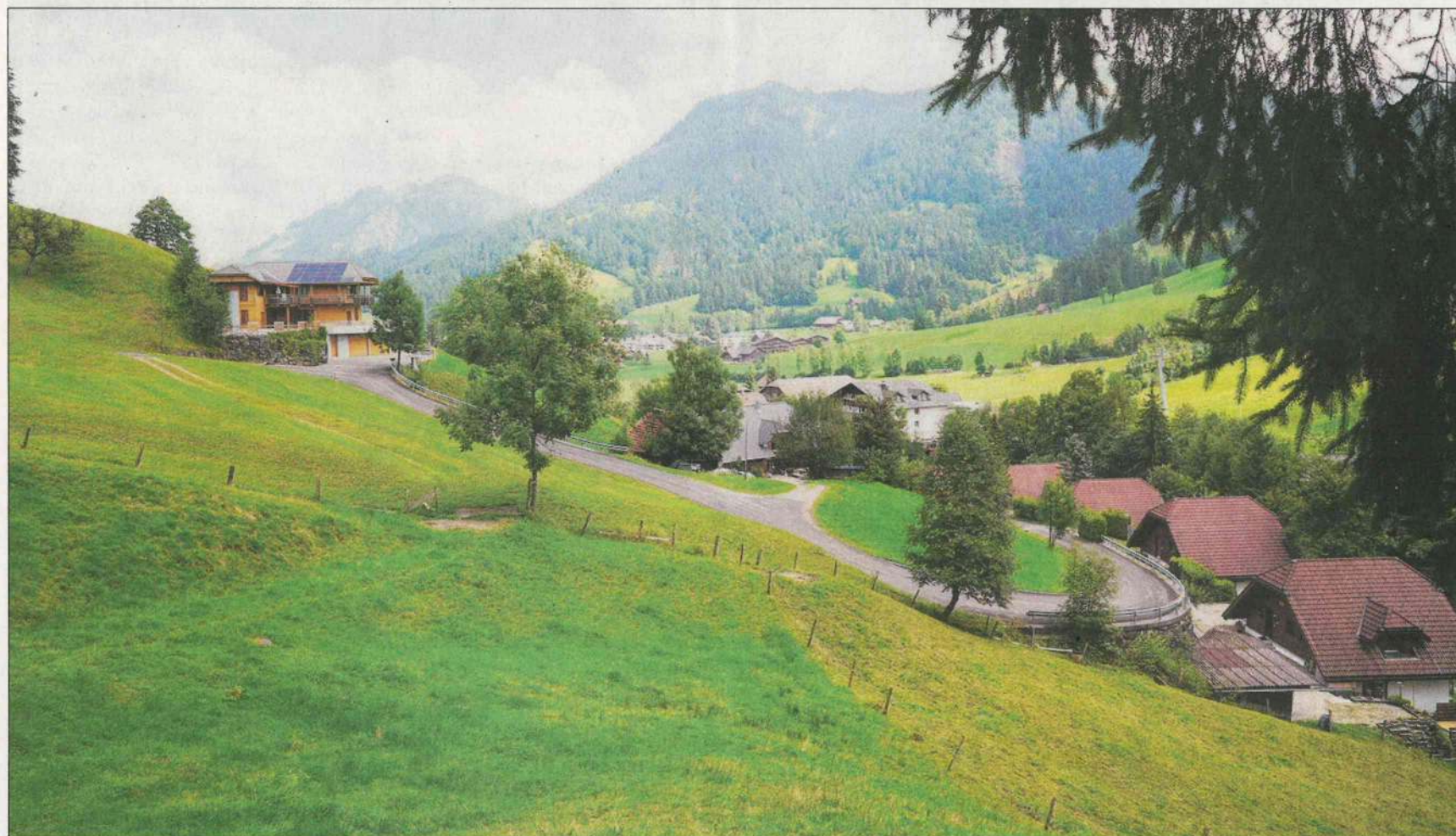
Die Vize-Gemeindepräsidentin Jeannette Riedweg begrüsst die 65 anwesenden Stimmberechtigten zur Gemeindeversammlung im Gemeindesaal Marbach. Ohne grossen Zeitverlust wurde sodann direkt zum ersten Traktandum, «Teilrevision Rückzonungen», geschritten.

## Schwierige Ausgangslage

Die Ortsplanerin, der Gemeinde Escholzmatt-Marbach, Gaby Horvath, erläuterte zunächst die Ausgangslage. Gemäss dem überarbeiteten Raumplanungsgesetz, das die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Jahr 2013 deutlich angenommen haben, müssen in der ganzen Schweiz überschüssige Bauzonen rückgezont werden. Überschüssig bedeutet in diesem Fall, dass eine Gemeinde mehr Bauland hat, als sie zur Unterbringung der eigenen Bevölkerung im Jahr 2035 voraussichtlich benötigen wird.

Zu den Gemeinden, die davon direkt betroffen sind, gehört – nebst vielen anderen im Kanton Luzern, wie etwa Entlebuch und Flüfli-Sörenberg – auch Escholzmatt-Marbach, weil hier übermässig viel Bauland ausgezont wurde. So besitzt die Gemeinde gemäss den Berechnungen des Kantons 7,4 Hektaren an Bauland. Die Vorschläge der Ortsplanungskommission, über welche die Gemeindeversammlung zu beschliessen hat, beabsichtigen die Rückzonung von insgesamt 1,87 Hektaren Bauland und bleiben damit deutlich unter den vom Kanton geforderten 3,2 Hektaren. Dieser hat daher in Gestalt der Dienststelle Raum und Wirtschaft (Rawi) gegen sämtliche Teile der geplanten Teilrevision der Ortsplanung Einsprache eingelegt. Solange die Rückzonungen nicht rechtskräftig sind, ist die räumliche Entwicklung der Gemeinde blockiert, weil keine weiteren Teilrevisionen mehr genehmigt werden.

Jeannette Riedweg bezeichnete die von der Ortsplanungskommission vorgeschlagenen Umzonungen als Chan-



Im Marbacher Quartier Bergrat sollen rund ein Dutzend Parzellen von der Bauzone der Landwirtschaftszone zugeteilt werden. [Archivbild EA/Josef Küng]

ce, eine gütliche Einigung mit dem Kanton zu finden. Bei einer Ablehnung würde der Regierungsrat entscheiden, wo und wieviel Land umgezont werde, was wohl deutlich einschneidendere Rückzonungen zur Folge hätte. Bei einer Annahme der Teilrevision könne die Gemeinde dagegen ihre Handlungsfähigkeit behalten.

## Gemeinde soll entschädigen

Dass das Thema Umzonungen ein heisses Eisen ist, zeigte sich bereits beim ersten Antrag. Die Hürden, von der kantonalen Schätzungskommission eine finanzielle Entschädigung für rückgezontes Bauland zu erhalten, seien viel zu hoch, hiess es darin. Der Antragsteller forderte daher, dass die Gemeinde für jeden Quadratmeter rückgezontes Land 75 Franken (beziehungsweise die Differenz zum allenfalls von der Schätzungskommission gesprochenen Betrag) an die Grundstückseigentümer bezahlen soll. Angesichts der grossen Überschüsse, die jeweils aus den Jahresrechnungen der Gemeinde resultierten, sei die Massnahme finanziell durchaus stemmbar.

In seinem Plädoyer bezeichnete der Antragsteller die Rückzonungen als «staatlich legitimierten Raub» und erinnerte an den Artikel 26 der Bundesverfassung, gemäss dem das Eigentum gewährleistet sei und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, voll entschädigt werden müssten. Dass Land gegen den Willen des Eigentümers auf staatliche Anweisung hin massiv an Wert verliere, verstosse somit gegen die Verfassung. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger Escholzmatt-Marbach hätten nun die Chance, mit der Annahme des Antrags ein Zeichen zu setzen.

Jeannette Riedweg stellte fest, dass ein solcher Antrag im Rahmen der aktuellen Gemeindeversammlung gar nicht an- oder abgelehnt werden könne, da hierfür zunächst ein neues Budget, beziehungsweise ein Sonderkredit ausgearbeitet werden müsste. Ausserdem, so Riedweg weiter, sei das Verfahren zur Entschädigung dieser sogenannten «materiellen Enteignung» auf Stufe Kanton geregelt und somit nicht Sache der Gemeinden.

Anschliessend wurde darüber abgestimmt, ob der Antrag über die Festle-

gung einer Entschädigung durch die Gemeinde weiterverfolgt oder wie vom Gemeinderat vorgeschlagen ad acta gelegt werden soll. Wegen grosser allgemeiner Verwirrung musste die Abstimmung wiederholt werden. Im zweiten Anlauf beschloss eine hauchdünne Mehrheit der Anwesenden, dem Gemeinderat den Auftrag zur Weiterbearbeitung des Entschädigungsantrages zu erteilen. Es sollte für den Gemeinderat die erste und zugleich letzte Schlappe des Abends sein.

## Pläne der Gemeinde angenommen

Als Nächstes standen die einzelnen Zonenpläne der Ortsteile Escholzmatt Dorf, Marbach Dorf, Marbachegg und Wiggen samt allen noch nicht erledigten Einsprachen auf dem Programm. Obwohl ein Bürger in einer Wortmeldung die Empfehlung abgegeben hatte, sämtliche Rückzonungen abzulehnen und das Geschäft an den Kanton zurückzuschicken, wurden letztlich alle Anträge des Gemeinderates mit grosser Mehrheit angenommen. Die gegen jeden einzelnen Zonenplan eingereichten Einsprachen von Rawi und Umweltverbänden, die alle eine noch weit-

aus umfassendere Rückzonung forderten, wurden allesamt abgewiesen. Die wenigen Eventualanträge, die für Gemeinde und Einsprecher gleichermaßen tragbare Lösungen vorschlugen, wurden ebenso wie alle Zonenpläne sowie die Änderung des Bau- und Zonenreglements angenommen.

Sofern innert 20 Tagen nach der Gemeindeversammlung keine Beschwerden gegen die Beschlüsse derselben eingelegt werden, geht die Teilrevision nun als Nächstes an den Regierungsrat. Der Gemeinderat hofft, dass dieser die ausgearbeitete Lösung genehmigen wird und die Teilrevision sowie die Änderung des Bau- und Zonenreglements damit in Kraft treten kann.

Zum Schluss der Gemeindeversammlung gab es unter Traktandum 2 noch einige Kurzinformationen zur öffentlichen Auflage der Gewässerraumausscheidung ausserhalb der Bauzone sowie den Vorprüfungsverfahren der Einzonung Dorfmatte Marbach (Natural Bike Trail), dem Windpark Höch-Turner-Bock, der Naturschutzzone Hilfernhüttli und der Verkehrsfläche Güntere.