



**Anfrage Borgula Adrian und Mit. über fragwürdige Entscheide der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (A 678).
Eröffnet am: 11.05.2010 Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

Antwort Regierungsrat:

Zu Frage 1: Weshalb wurde der Kunstbau Tempelhof Uffikon-Dagmersellen in der Landwirtschaftszone provisorisch bewilligt, obwohl damit eine Kleinbauzone ausserhalb des geschlossenen Siedlungsgebiets geschaffen wurde, die Standortgebundenheit der Baute nicht gegeben ist und eine allfällige Forderung nach Rückbau die Gemeinde extrem unter öffentlichen Druck setzt?

Das Nutzungsplanungsverfahren (Änderung des Zonenplans im Gebiet Erli-Tempelhof [KKL Uffikon]) war für die Gemeinde bereits 2008 bei einer Vorabklärung zum Projekt „Tempelhof“ ein Thema. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wurde die Absicht zur Schaffung einer Sonderbauzone von der Gemeinde bestätigt und die Möglichkeit einer befristeten Bewilligung zur Abklärung beantragt. Die Eingabe der Zonenplanänderung zur Vorprüfung erfolgte im Juli 2009. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement kam in seinem Vorprüfungsbericht vom 23. September 2009 zum Schluss, dass die Nutzungsplanungsänderung unter Beachtung verschiedener Auflagen und Hinweise mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben vereinbar sei und im Rahmen des Planungsermessens der Gemeinde liege.

In Absprache mit der Gemeinde und gestützt auf eine umfassende Interessenabwägung erteilte die Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation im Hinblick auf die beabsichtigte Schaffung einer Sonderbauzone eine bis 30. Juni 2010 befristete raumplanungsrechtliche Ausnahmebewilligung. Dem Bauherrn wie auch der Gemeinde war bekannt, dass das Kunstwerk zu entfernen ist, wenn die Sonderbauzone bis zum Ablauf der Bewilligungsdauer nicht rechtmässig bestehen sollte. Im Sinne dieser Vorgabe legte der Bauherr den Baugesuchsunterlagen auch ein Konzept für die Rekultivierung bei. Dieses Konzept wurde im kantonalen und kommunalen Entscheid mittels Auflage verbindlich erklärt.

Zu Frage 2: Mit welcher juristischen Argumentation wurde der Wiederaufbau einer Nebengebäude in der Schutzzone Sempachersee mit einer Ausnahmebewilligung zugelassen (Ferienhaus Seestrasse 45, Eich), obwohl gemäss Bundesgerichtspraxis kein Recht auf Wiederaufbau in Schutzgebieten besteht, die Bedingungen für eine Ausnahmebewilligung nach § 29 NLG nicht gegeben sind und die Präzedenzwirkung dieses Entscheides den Schutzinteressen zuwiderzulaufen droht?

Im Januar 2003 wurden der Bauherrschaft die Ausnahmebewilligungen nach Art. 24 ff. RPG und § 29 NLG für eine Sanierung sowie den Um- und Ausbau des Ferienhauses „Anita“ erteilt. Während der Bauausführung wurde das alte Mauerwerk im Sinne einer effizienten Sanierung in einem Schritt vollständig entfernt mit dem Ziel, dieses entsprechend dem bewilligten Projekt wieder neu aufzubauen. Diese Art des Vorgehens führte zu einem Baustopp durch den Gemeinderat Eich. Die Bauherrschaft ersuchte danach um eine Aufhebung des Baustopps bzw. um eine Bewilligung zum Wiederaufbau des Ferienhauses Anita entsprechend dem baubewilligten Sanierungs-, Umbau- und Ausbauprojekt.

Aufgrund der ablehnenden Beurteilung der Dienststelle Umwelt und Energie, Abteilung Natur- und Landschaftsschutz, fand unter Beizug des Gemeinderats Eich und des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements eine Bereinigungsbesprechung statt. Dabei wurde im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung festgestellt, dass der Wiederaufbau gemäss den als Sanierungs-, Umbau- und Ausbauprojekt bewilligten Plänen im Sinne einer

„Rekonstruktion“ ohne Erweiterungen und Nutzungsänderungen erfolgen soll. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzziele wurde verneint und der Abbruch vollständig im Rahmen der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands als unverhältnismässig beurteilt. Die Pläne des baubewilligten Sanierungs-, Umbau- und Ausbauprojekts wurden für die Bauausführung verbindlich erklärt und der Gemeinderat wurde zur Kontrolle verpflichtet. Gemäss Auskunft des zuständigen Baukontrolleurs der Gemeinde entspricht die Bauausführung den genehmigten Plänen und somit auch dem baubewilligten Sanierungs-, Umbau- und Ausbauprojekt.

Zu Frage 3: Weshalb wurde die Forderung nach Kompensation eines Eingriffs (Geschäftshaus Vogel Ballwil) in die Funktion eines Amphibienlaichgebiets von nationaler Bedeutung fallen gelassen, obwohl die Umsetzung der eidgenössischen Amphibienlaichgebiete-Verordnung wie auch des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes eine solche (bescheidene) Kompensation verlangt und die sachlich zuständige Abteilung Natur und Landschaft diese Forderung auch entsprechend begründet hatte?

Aus kantonaler Sicht waren im angesprochenen Fall eine feuerpolizeiliche Bewilligung und eine Ausnahmegewilligung bezüglich der Schutzraumbaupflicht erforderlich. Diese wurden im Oktober 2009 erteilt. Die von der Dienststelle Umwelt und Energie geforderten Ersatzmassnahmen zum Schutze des Amphibienlaichgebiets von nationaler Bedeutung (IANB LU10 Hasliweiher) wurden der Gemeinde zur Integration in den kommunalen Bauentscheid beantragt. Der Gemeinderat als zuständige Bewilligungs- und Leitbehörde hat diese Forderungen im kommunalen Bauentscheid sinngemäss verfügt. Die Vollzugskontrolle liegt im Verantwortungsbereich der Gemeinde.

Zu Frage 4: Weshalb wurde einem Projekt zur Errichtung von Feuerstellen auch innerhalb der Schutzzone Baldeggersee in der Vorabklärung grünes Licht gegeben, obwohl die kantonseigene Schutzverordnung neue Bauten und Anlagen nicht zulässt beziehungsweise die Bedingungen für eine Ausnahmegewilligung nicht gegeben sind?

Im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung wurden die in einem Naherholungsgebiet von regionaler Bedeutung und an allgemein zugänglichen Orten entlang von Wanderwegen geplanten Feuerstellen als standortbedingte Anlagen beurteilt, welche die Interessen der Schutzziele der Verordnung zum Schutz des Baldegger- und Hallwilersees und ihrer Ufer nicht beeinträchtigen. Dem Gesuchsteller wurde jedoch empfohlen, die genauen Standorte und die Gestaltung der Feuerstellen vor der Eingabe des Baugesuchs mit den betroffenen Fachbereichen der Dienststelle Landwirtschaft und Wald sowie den interessierten Naturschutzverbänden und Seeigentümerin (Pro Natura) abzusprechen.

In der Zwischenzeit wurde der Projektvorschlag „Bau von Ruheplätzen auf dem Fussweg rund um den Baldeggersee“ aufgrund der negativen Besprechungsergebnisse nicht mehr weiterverfolgt.

Zu Frage 5: Wieso wurde im Fall Tierferienheim Huebe Gunzwil das Bauprojekt gemäss Praxis der Dienststelle Umwelt und Energie nicht optimiert oder die Verlegung gefordert, obwohl der Standort ein vom Kanton anerkanntes geologisch-geomorphologisches Objekt von regionaler Bedeutung beeinträchtigt und der gewählte Standort – ohne die erforderliche Standortgebundenheit, sondern bedingt durch Eigentumsverhältnisse – ausserhalb der Bauzone liegt?

Bereits im Rahmen einer Vorabklärung wurde der Gesuchsteller auf die geologischen und geomorphologischen Schutzinteressen aufmerksam gemacht und zu einer umfassenden Standortevaluation innerhalb als auch ausserhalb der Bauzonen aufgefordert. In der weiteren Planung wurde diesem Begehren Rechnung getragen. Die unterschiedlichen Beurteilungen hinsichtlich negativer Standortgebundenheit, Eingliederung in die Umgebung und geologisch-geomorphologischem Schutzobjekt blieben jedoch bestehen.

Gemäss § 65 Abs. 3 lit. b der Planungs- und Bauverordnung entscheidet das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, wenn über die inhaltliche Ausgestaltung des zu fällenden kantonalen Entscheids unter den mitwirkenden kantonalen Behörden Uneinigkeit besteht und ein Bereinigungsgespräch erfolglos bleibt. Anlässlich einer Bereinigungsbesprechung wurde festgelegt, dass die Anliegen einer optimalen Eingliederung in die Umgebung verbunden mit

einer negativen Standortgebundenheit (wegen Lärmimmissionen) die geologisch-geomorphologischen Schutzinteressen überwiegen. In diesem Sinne wurden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einsprachen abgewiesen und die notwendigen Ausnahmebewilligungen erteilt.

Zu Frage 6: Mit welcher juristischen Argumentation wurde – dem Vernehmen nach – in der Vorabklärung zur Standortevaluation für die «Salle Modulable» in Luzern eine Seeschüttung als juristisch möglich bewertet, obwohl die erforderliche Standortgebundenheit zumindest äusserst grenzwertig ist, da ja diverse andere landseitige Standorte ebenfalls in der Evaluation stehen?

Bei der vertieften Standort-Vorabklärung für die „Salle Modulable“ wurden auch die Standorte „Inseli / Werft“ und „Motorboothafen“ verbunden mit Seeaufschüttungen eingehend geprüft. Im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung unter Berücksichtigung der Berichte der betroffenen kantonalen Fachstellen (insbesondere der Dienststelle Umwelt und Energie und der Dienststelle Landwirtschaft und Wald) sowie des Rechtsgutachtens des renommierten Umweltrechtsspezialisten Dr. Peter M. Keller konnte festgehalten werden, dass nach heutigem Kenntnisstand keine „No Goes“ bestehen.

Die Gesuchstellerin wurde von Anfang an darauf aufmerksam gemacht, dass

- den Seeaufschüttungen und den damit verbundenen zusätzlichen Verfahren (Verlegung Bootsplätze, Erweiterung/Neubau Segelboothafen, Verlegung Brutinsel, ökologische Ausgleichsmassnahmen usw.) nur zugestimmt werden kann, wenn die Standortgebundenheit und ein öffentliches Interesse ausgewiesen ist,
- diese Nachweise am ehesten über eine Gesamtplanung „Seeufer Süd“ erbracht werden können,
- die Standorte und die damit verbundenen zusätzlichen Verfahren schwer abschätzbare Verfahrensrisiken in sich bergen.