



Gemeinderat

Dorfstrasse 11
6173 Flüeli
www.fluehli.ch

T 041 489 60 60
gemeindeverwaltung@fluehli.ch



**GEMEINDE
FLÜHLI SÖRENBERG**
ENTLEBUCH LUZERN

Botschaft des Gemeinderates an die Stimmberechtigten der Gemeinde Flüeli

**Einladung zur Gemeindeversammlung
am Montag, 23. Mai 2022, 19.00 Uhr,
in der Turnhalle Sörenberg**

**Teilrevision Nutzungsplanung in Sachen
Rückzonungen**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Traktanden	5
Aktenauflage	5
Stimmberechtigung	5
Teilrevision der Nutzungsplanung	5
1 Auslöser und Ziel der Teilrevision der Nutzungsplanung	5
2 Ablauf	6
3 Öffentliche Auflage	6
4 Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage	6
5 Aktenauflage Gemeindeversammlung	6
6 Rechtswirkung, Planungszone	7
7 Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung	7
8 Einwohnerkapazitäten	7
9 Umzonung Gesamtfläche	8
10 Befristete Bauzonen bis Ende 2025	8
11 Flächen, die nicht rückgezont werden	8
12 Kriterien zur Beurteilung der Rückzonungsflächen	8
12.1 Raumplanerische Zweckmässigkeit	8
12.2 Verhältnismässigkeit.....	8
13 Ortsplanungskommission	9
14 Übersicht Anzahl Einsprachen	9
15 Übersichtspläne / Änderungspläne	9
16 Ablauf Gemeindeversammlung	9
17 Orientierung über das weitere Vorgehen nach der Gemeindeversammlung	10
18 Entschädigungen bei Rückzonungen	10
Übersichtspläne	10
19 Übersichtspläne	10
Zonenplan Siedlung Änderung Flühli Dorf	15
20 Zonenplan Siedlung, Änderung Flühli-Dorf	15
20.1 Betroffene Grundstücke.....	15
20.2 Planausschnitte Änderungsplan Flühli Dorf, Stand Erlass	16
20.3 Nicht einzutretende Einsprachen.....	20
20.3.1 Grundstück Nr. 2761, Schwandmösli 2, Flühli, Fallegger-Schmidiger Andreas und Tamara, Flühli	20
20.4 Einsprachen.....	20
20.4.1 Grundstück Nr. 9, Waldstrasse 40, Flühli, Banz Ruth, Flühli.....	20
20.4.2 Grundstück Nr. 2655, Waldrain 2, Flühli, Portmann Info GmbH, Flühli	21
20.4.3 Grundstück Nr. 2599, Waldstrasse, Eisenring Thomas, Küssnacht am Rigi.....	22
20.4.4 Grundstück Nr. 2600, Waldstrasse, Luchsinger Rudolf und Irene, Ennenda	22
20.4.5 Grundstück Nr. 2601, Waldstrasse, Mehmman Marc, Bergdietikon.....	22
20.4.6 Grundstück Nr. 2640, Rütieweg/Ober Pfaffrütli, Schmid Willy, Schüpffheim.....	23
20.4.7 Grundstück Nr. 2631, Rütieweg/Ober Pfaffrütli, Schmid Bruno, Flühli	24
20.4.8 Grundstück Nr. 2630, Rütieweg/Ober-Pfaffrütli, Fuchs Fridolin, Flühli.....	25

20.4.9	Grundstück Nr. 2629, Rütieweg/Ober Pfaffrütli, Bucher-Steffen Margrit, Sörenberg	26
20.4.10	Grundstücke Nr. 2620 und Nr. 2632, Rütieweg/Ober Pfaffrütli, Baurealit GmbH, Flühli	27
20.4.11	Grundstücke Nr. 2712, Nr. 2591, Nr. 2775, Nr. 2580, Pfaffrütistrasse/Pfaffrütli, Miteigentümer Hirzel Max, Oetwil an der Limmat, Hirzel Rita, Widen, Wicki Ernst, Flühli	28
20.4.12	Grundstück Nr. 23, Mühleweg 5/Mülhüsli, Wicki-Apsalone Ernst, Flühli	30
20.4.13	Grundstücke Nr. 62, Nr. 1248 und Nr. 1563, Schwandalpstrasse 18/Längbrügg, Miteigentümer Baues Oliver, Zürich und Müller Michael, London	31
20.4.14	Einsprache Pro Natura – Schweizerischer Bund für Naturschutz, Basel, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, Zürich und WWF Luzern	32
20.5	Abstimmung über den Zonenplan Siedlung, Änderung Flühli Dorf, 1:2'000 vom 27. April 2022 (Stand Erlass) unter Berücksichtigung der Bereinigung der Einsprachen und der Detailberatung an der Gemeindeversammlung.....	34
20.5.1	Antrag des Gemeinderates.....	34
Zonenplan Siedlung Änderung Südelhöchi-Rischli.....		34
21	Zonenplan Siedlung, Änderung Südelhöchi-Rischli	34
21.1	Betroffene Grundstücke.....	35
21.2	Planausschnitte Änderungsplan Südelhöchi-Rischli, Stand Erlass	35
21.3	Einsprachen.....	38
21.3.1	Grundstück Nr. 1632, Salwidelistrasse/Südelmoos, Hänsl-Momberger Barbara, Horw	38
21.3.2	Grundstück Nr. 2365, Salwidelistrasse/Hurnischwand, Enz-Schaller Rita, Giswil.....	39
21.3.3	Grundstück Nr. 1972, Hurnischwand, Miteigentümer Auferbeck Sieber Birgit, Luzern und Sieber Reto, Luzern sowie Grundstücke Nr. 2268 und Nr. 2349 Sieber Reto, Luzern	40
21.3.4	Einsprache Pro Natura – Schweizerischer Bund für Naturschutz, Basel, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, Zürich und WWF Luzern	42
21.4	Abstimmung über den Zonenplan Siedlung, Änderung Südelhöchi-Rischli, 1:2'000 vom 27. April 2022 (Stand Erlass) unter Berücksichtigung der Bereinigung der Einsprachen und der Detailberatung an der Gemeindeversammlung.....	42
21.4.1	Antrag des Gemeinderates.....	42
Zonenplan Siedlung Änderung Rischli		43
22	Zonenplan Siedlung, Änderung Rischli	43
22.1	Betroffene Grundstücke.....	43
22.2	Planausschnitte Änderungsplan Rischli, Stand Erlass	43
22.3	Einsprachen.....	44
22.4	Abstimmung über den Zonenplan Siedlung, Änderung Rischli, 1:1'000 vom 27. April 2022 (Stand Erlass) unter Berücksichtigung der Detailberatung an der Gemeindeversammlung	44
22.4.1	Antrag des Gemeinderates.....	44
Zonenplan Siedlung Änderung Wagliseibode.....		44
23	Zonenplan Siedlung, Änderung Wagliseibode	44
23.1	Betroffene Grundstücke.....	45
23.2	Planausschnitte Änderungsplan Wagliseibode, Stand Erlass	45
23.3	Einsprachen.....	46
23.4	Abstimmung über den Zonenplan Siedlung, Änderung Wagliseibode, 1:2'000 vom 27. April 2022 (Stand Erlass) unter Berücksichtigung der Detailberatung an der Gemeindeversammlung	46
23.4.1	Antrag des Gemeinderates.....	46

Zonenplan Siedlung Änderung Sörenberg	46
24 Zonenplan Siedlung, Änderung Sörenberg	46
24.1 Betroffene Grundstücke	46
24.2 Betroffene Grundstücke im Zusammenhang mit der Waldfeststellung	47
24.3 Planausschnitte Änderungsplan Sörenberg, Stand Erlass	47
24.4 Zurückgezogene Einsprache	53
24.4.1 Grundstück Nr. 1577, Lauibode/Erlenstrasse, Sörenberg, Herzog André, Hergiswil	53
24.5 Gütlich erledigte Einsprachen	53
24.5.1 Grundstück Nr. 1882, im Weidli, Sörenberg, Fretz Michael, Muhen	53
24.5.2 Grundstück Nr. 1956, im Weidli, Sörenberg, Menzi Daniel und Jolanda, Olten	54
24.6 Einsprachen	54
24.6.1 Grundstück Nr. 2310, Flühhütte, Emmenegger Markus, Lugnorre	54
24.6.2 Grundstück Nr. 2343, Ausserdorf, Wicki-Dahinden Adelheid, Sörenberg	55
24.6.3 Grundstück Nr. 1220, Schöniseimoos, Muff-Emmenegger Rosa, Kriens; Grundstück Nr. 2411, Nr. 2423, Flühhütte, Muff-Emmenegger Rosa, Kriens; Grundstücke Nr. 2413, Nr. 2528, Flühhütte, Muff-Emmenegger Familienstiftung, Kriens; Grundstück Nr. 1990, Hurnischwand, Muff-Emmenegger Rosa, Kriens	56
24.6.4 Einsprache Pro Natura – Schweizerischer Bund für Naturschutz, Basel, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, Zürich und WWF Luzern	59
24.7 Abstimmung über den Zonenplan Siedlung, Änderung Sörenberg, 1:2'000 vom 27. April 2022 (Stand Erlass) unter Berücksichtigung der Bereinigung der Einsprachen und der Detailberatung an der Gemeindeversammlung	59
24.7.1 Antrag des Gemeinderates	59
Bau- und Zonenreglement	60
25 Bau- und Zonenreglement, Änderung, Anhang 3, 27. April 2022	60
25.1 Abstimmung über das Bau- und Zonenreglement vom 27. April 2022 (Stand Erlass) unter Berücksichtigung der Detailberatung an der Gemeindeversammlung	60
25.1.1 Antrag des Gemeinderates	60
Waldfeststellung	60
26 Waldfeststellung	60



IMPRESSUM
Ersteller
Gemeinderat Flühli
suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft, Luzern

Redaktion
Gaby Horvath, Ortsplanerin
Gemeindeverwaltung Flühli

Genehmigung
Gemeinderat Flühli, 27. April 2022

Flühli, 27. April 2022

Inkl. Korrekturen Versreiber nach Druck Botschaft (Ziffer 23.3.3, 22.4, 22.4.1), 05.05.2022

Traktanden

1 Teilrevision Nutzungsplanung, Rückzonungen

- 1.1. Orientierung zur Teilrevision Nutzungsplanung i.S. Rückzonungen
- 1.2. Beschlussfassung Zonenplan Siedlung, Änderung Flühli Dorf, 1:2'000, vom 27. April 2022
- 1.3. Beschlussfassung Zonenplan Siedlung, Änderung Südelhöchi-Rischli, 1:2'000, vom 27. April 2022
- 1.4. Beschlussfassung Zonenplan Siedlung, Änderung Rischli, 1:1'000, vom 27. April 2022
- 1.5. Beschlussfassung Zonenplan Siedlung, Änderung Wagliseibode, 1:2'000, vom 27. April 2022
- 1.6. Beschlussfassung Zonenplan Siedlung, Änderung Sörenberg, 1:2'000, vom 27. April 2022
- 1.7. Beschlussfassung Bau- und Zonenreglement, Änderung, Anhang 3, 27. April 2022

Aktenauflage

Die Akten liegen während 16 Tagen vor der Gemeindeversammlung den Stimmberechtigten auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Diese Botschaft ist auch auf der Homepage www.fluehli.ch verfügbar.

Stimmberechtigung

Stimmberechtigt sind alle Schweizerinnen und Schweizer ab erfülltem 18. Altersjahr, welche spätestens am 5. Tag vor der Gemeindeversammlung in der Gemeinde Flühli ihren Wohnsitz gesetzlich geregelt haben und nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden.

Teilrevision der Nutzungsplanung

1 Auslöser und Ziel der Teilrevision der Nutzungsplanung

Mit der Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700, Raumplanungsgesetz, RPG) per 1. Mai 2014 sind Kantone und Gemeinden aufgefordert, u.a. die überdimensionierten Bauzonen zu verkleinern (Art. 15 Abs. 2 RPG). Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG). Der Kanton Luzern hat im Jahr 2015 seinen Kantonalen Richtplan revidiert. Dieser schreibt für die jeweilige Gemeindekategorie das zulässige Wachstum der Bauzonen fest und definiert die Voraussetzungen für die Rückzonungen. Im Kanton Luzern müssen Gemeinden, die auch unter Annahme des hohen Bevölkerungswachstumsszenarios im nächsten Planungshorizont überdimensionierte Bauzonen aufweisen, ihre Bauzonen reduzieren. Massgebend sind dabei die Kriterien der Zweckmässigkeit und der Verhältnismässigkeit. Gemäss Koordinationsaufgabe S1-9 des Kantonalen Richtplans hat das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) eine Strategie für den Umgang mit überdimensionierten Bauzonen erarbeitet. Folgende Website des Kantons Luzern beantwortet die wichtigsten Fragen bezüglich der Rückzonungen: <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung>. Ziel der Teilrevision ist die Verkleinerung der überdimensionierten Bauzonen in der Gemeinde Flühli. Nach der Genehmigung dieser Teilrevision sind die Bauzonen wieder RPG-konform und die Gemeinde Flühli erhält so wieder Spielraum zur Weiterentwicklung. An einigen Stellen wurden die Abgrenzungen zwischen Bauzone und Wald bereinigt. Daher wurde im Rahmen der öffentlichen Auflage auch ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt.

2 Ablauf

Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 wurde die Gemeinde Flühli vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern informiert, dass sie aufgrund ihrer Bauzonenüberkapazität als Rückzonungsgemeinde gilt und ihre Bauzonen zu verkleinern hat. Am 4. Oktober 2018 fand die erste Besprechung zwischen der Gemeinde und der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zur Erläuterung der Rückzonungsabsichten des Kantons statt. Mit der Einladung zu dieser Sitzung erhielt die Gemeinde erstmals Kenntnis vom Umfang der Rückzonungsflächen. Die Gemeinde hat anschliessend in Abstimmung mit der Ortsplanungskommission einen Entwurf zur Rückzonungsstrategie erarbeitet und am 15. Februar 2019 zur Stellungnahme bei der Dienststelle rawi eingereicht. Eine weitere Besprechung mit der Dienststelle rawi fand am 18. Oktober 2019 statt. Am 11. Dezember 2019 folgte die Stellungnahme des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements mit verbindlicher Festlegung der Rückzonungsflächen. In der Folge hat die Gemeinde an zwei Tagen mit betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Gespräche geführt. Die Gemeinde hat anschliessend das Dossier Teilrevision Rückzonungen mit dem Planungsbericht vom 12. August 2020 am 9. September 2020 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Dieses Dossier wurde am 22. Oktober 2020 mit den kantonalen Behörden besprochen. Am 13. November 2020 fand eine weitere Bereinigungskonferenz statt. Es wurden daraufhin weitere Ergänzungen aufgrund einer Neubeurteilung seitens der Dienststelle rawi eingereicht. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden während des Verfahrens durch die Gemeinde mit Schreiben vom 21. Januar 2020 und 12. Januar 2021 direkt informiert. Mit dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements vom 28. Mai 2021 ist die Vorprüfung abgeschlossen. Die Gemeinde hat sich gegenüber der Dienststelle rawi beharrlich zugunsten der betroffenen Grundeigentümer eingesetzt. Dies jedoch nur mit sehr geringem Erfolg.

3 Öffentliche Auflage

In der Zeit vom 23. Juni 2021 bis 22. Juli 2021 fand die öffentliche Auflage statt. Die Unterlagen der öffentlichen Auflage entsprachen den im Vorprüfungsbericht vom Kanton geforderten Auflagen und Anpassungen. Während der öffentlichen Auflage gingen 25 Einsprachen ein, wobei sich im Verlauf des Verfahrens eine Einsprache mit einer bestehenden derselben Eigentümerschaft vereinigte. Behandelt werden nachfolgend 24 Einsprachen. In den Monaten Oktober und November 2021 wurden mit den Einsprechern Einspracheverhandlungen durchgeführt und versucht, eine gütliche Erledigung der Einsprache zu erzielen.

4 Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage

Anlässlich der Einspracheverhandlungen wurden zwei Einsprachen im Zonenplan Siedlung Sörenberg gutgeheissen (Grundstück Nr. 1882, im Weidli, Sörenberg, siehe Ziffer 24.5.1 und Grundstück Nr. 1956, im Weidli, Sörenberg, siehe Ziffer 24.5.2). Diese Flächen verbleiben in der Bauzone und werden nicht in eine Grünzone umgezont. In der Folge verbleibt eine kleine Teilfläche (23 m²) des benachbarten Grundstücks Nr. 2344 in der Bauzone.

5 Aktenauflage Gemeindeversammlung

Die Aktenauflage umfasst die folgenden Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV, Teilrevision Rückzonungen, vom 27. April 2022
- Zonenplan Siedlung, Änderung Flühli Dorf, 1:2'000, vom 27. April 2022
- Zonenplan Siedlung, Änderung Südelhöchi-Rischli, 1:2'000, vom 27. April 2022
- Zonenplan Siedlung, Änderung Rischli, 1:1'000, vom 27. April 2022
- Zonenplan Siedlung, Änderung Wagliseibode, 1:2'000, vom 27. April 2022
- Zonenplan Siedlung, Änderung Sörenberg, 1:2'000, vom 27. April 2022
- Bau- und Zonenreglement, Änderung, Anhang 3, 27. April 2022

- Botschaft des Gemeinderates zur öffentlichen Auflage zur Teilrevision der Nutzungsplanung in Sachen Rückzonungen und weiteren Änderungen 23. Juni 2021 bis 22. Juli 2021 vom 16. Juni 2021
- Übersichtspläne Umzonungen Teilrevision Rückzonungen vom 27. April 2022
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Flühli Dorf 1:2'000, vom 27. April 2022
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Südelhöchi-Rischli 1:2'000, vom 27. April 2022
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Rischli 1:2'000, vom 27. April 2022
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Wagliseibode 1:2'000, vom 27. April 2022
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Sörenberg 1:2'000, vom 27. April 2022
- Plan Waldfeststellung Sörenberg, Grundstück Nr. 915, Nr. 1403, Nr. 1684, 1:2'000, vom 27. April 2022
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements Kanton Luzern, Stellungnahme vom 11. Dezember 2019, Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements Kanton Luzern, Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2021

Vorbehalten bleibt die definitive Aktenauflage (Gemeindeverwaltung, Homepage Ortsplanung), welche 16 Tage vor der Gemeindeversammlung erfolgt (Art. 19 Gemeindeordnung).

6 Rechtswirkung, Planungszone

Neue Nutzungspläne und neue Bau- und Nutzungsvorschriften gelten ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage als Planungszone (§ 85 Abs. 2 PBG). Die öffentliche Auflage bewirkt damit eine so genannte negative Vorwirkung, also die Anwendung von künftigem, noch nicht in Kraft stehendem Recht auf einen gegenwärtigen Sachverhalt.

7 Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

Das Planungsbüro suisseplan Ingenieure AG hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde für die Teilrevision der Nutzungsplanung i.S. Rückzonungen einen umfassenden Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) erstellt. Der Bericht umfasst 137 Seiten. In Kapitel 7 des Planungsberichts werden alle betroffenen Grundstücke detailliert abgehandelt. Nach einer Übersicht über die heutige und künftige Nutzungszone werden anschliessend alle Kriterien der Zweck- und Verhältnismässigkeit abgehandelt. In den Erwägungen wird das Resultat dieser Kriterienprüfung erläutert. Unter «Entscheid» wird das Ergebnis zusammengefasst und es wird festgehalten, welche planerischen Massnahmen für die jeweiligen Flächen umgesetzt werden. Der Bericht ist Bestandteil der Aktenauflage. In dieser Botschaft wird vereinzelt auf diesen Planungsbericht verwiesen.

8 Einwohnerkapazitäten

Gemäss Berechnungen des Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tools (LUBAT) verfügt die Gemeinde Flühli aufgrund der rechtsgültigen Zonenpläne über eine theoretische Einwohnerkapazität von 3'900 Personen. Gemäss vorliegender Teilrevision Rückzonungen vermindert sich die Kapazität um 700 auf 3'200 Personen. Die Einwohnerkapazitäten werden durch die Rückzonungen um rund 18 % reduziert, in den unüberbauten Bauzonen um rund 43 %.

Kapazität	Einwohner Zonenplan rechtsgültig	Einwohner Zonenplan neu
Überbaute Bauzone (IST)	1'268	1'268
Unüberbaute Bauzone (Kapazität)	1'507	864
Nachverdichtung in Wohn- und Mischzonen (Kapazität)	2'495	2'430
Total Bauzone	5'270	4'562
Bevölkerung ausserhalb Bauzone (berechnet)	662	662
Korrektur Zweitwohnungen	-2'032	-2'032
Total Gemeindegebiet (auf 50 Personen gerundet)	3'900	3'200

Bei der Anwendung des Wachstumsfaktors von 0.4 % pro Jahr beträgt die massgebende Einwohnerzahl im Jahr 2035 für die Beurteilung eines künftigen Einzonungsbedarfs ca. 2'050 Einwohner. Die Einwohnerkapazität beträgt gemäss den neuen Zonenplänen rund 3'200 Einwohner.

9 Umzonung Gesamtfläche

Insgesamt werden 72'376 m² (7.24 ha) Bauzonen umgezont (Rückzonung in Landwirtschaftszone 63'643 m², Umzonung in Grünzone, Arbeitszone, öffentliche Zone, Campingzone: 8'733 m²). Eine Fläche von 2'126 m² (0.21 ha) betrifft die Umzonung aus der nicht kapazitätsrelevanten Tourismuszone in die Landwirtschaftszone. Somit reduziert sich der Umfang der kapazitätsrelevanten Bauzonen auf 70'250 m² (7.03 ha). Von diesen kapazitätsrelevanten Bauzonen werden insgesamt 61'517 m² (6.15 ha) der Landwirtschaftszone zugewiesen. In Bauzonen ohne Einwohnerkapazitäten werden 8'733 m² (0.87 ha) umgezont.

10 Befristete Bauzonen bis Ende 2025

Bei einigen Flächen wird eine Rückzonung zwar als raumplanerisch zweckmässig, zurzeit jedoch als nicht verhältnismässig beurteilt. Wenn diese Flächen bis Ende 2025 nicht überbaut sind, erhalten sie per 1. Januar 2026 ebenfalls den Status als Rückzonungsfläche und sind ab diesem Zeitpunkt von einer Bebauung freizuhalten (Planungsbericht Kapitel 7.5). Diese sog. orangen Flächen sind auf den Karten des Kantons zur Stellungnahme der potenziellen Rückzonungsflächen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements vom 11. Dezember 2019 ersichtlich. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden von der Gemeinde orientiert.

11 Flächen, die nicht rückgezont werden

Im Planungsbericht (Kapitel 7.6) werden ferner Flächen abgehandelt, die nicht rückgezont werden, da aktuelle Erkenntnisse und Nachweise zur Zweck- und Verhältnismässigkeit vorliegen. Zu Beginn des Planungsprozesses waren diese Flächen noch als potenzielle Rückzonungsflächen gemäss den oben aufgelisteten Kriterien beurteilt worden.

12 Kriterien zur Beurteilung der Rückzonungsflächen

Die von der Dienststelle rawi ermittelten Flächen wurden anhand folgender Kriterien überprüft und für eine Rückzonung beurteilt:

12.1 Raumplanerische Zweckmässigkeit

In einer ersten Phase wurde die Zweckmässigkeit nach folgenden Kriterien bewertet:

- Unüberbaute Bauzonenfläche
- Lage innerhalb der Gemeinde
- Lage in der Bauzone
- Erschliessung nach Art. 19 RPG (Zufahrt, Wasserver- und Entsorgung, Energieversorgung)
- öV-Erschliessung (Entfernung zur öV-Haltestelle)
- Erschwerte Bebaubarkeit des Grundstücks (Baulinien, Gewässerräume, Naturgefahren, etc.).

12.2 Verhältnismässigkeit

Wurde die raumplanerische Zweckmässigkeit einer Rückzonung bejaht, wurde in einem zweiten Schritt geprüft, ob die Rückzonung verhältnismässig ist. Massgebend waren folgende Kriterien:

- Dauer der Einzonung in der Bauzone (Grundstück mehr als 10 Jahre eingezont)
- Bestehender rechtsgültiger Gestaltungs- oder Bebauungsplan (Datum der Genehmigung)
- Bauabsichten (Baugesuch bis Ende 2018 eingereicht).

13 Ortsplanungskommission

Die Ortsplanungskommission wurde an mehreren Sitzungen über die Rückzonungsstrategie und die vom Kanton vorgegebenen Rückzonungsflächen sowie über die Verhandlungen der Gemeinde mit der Dienststelle Raum und Wirtschaft rawi orientiert. In Abstimmung mit der Ortsplanungskommission wurde der Entwurf zur Rückzonungsstrategie erarbeitet und am 15. Februar 2019 zur Stellungnahme bei der Dienststelle rawi eingereicht. Am 11. Dezember 2019 folgte die Stellungnahme des BUWD mit verbindlicher Festlegung der Rückzonungsflächen. Am 3. Februar 2022 hat die Ortsplanungskommission die Ergebnisse der Einspracheverhandlungen sowie die zu stellenden Anträge an die Gemeindeversammlung zur Kenntnis genommen. Aufgrund der restriktiven und sturen Haltung der Dienststelle rawi war nahezu kein Verhandlungsspielraum für die Gemeinde und deren Grundstückeigentümerinnen und Grundstückeigentümer vorhanden. An dieser für die Gemeinde unbefriedigenden Situation konnte weder der Gemeinderat noch die Ortsplanungskommission etwas ändern. An den gemeinsamen Besprechungen waren jeweils eine 3er-Delegation der Gemeinde sowie eine 3er-Delegation des Kantons vertreten. Viele Grundstücke wurden seitens der Gemeinde für eine Rückzonung weder als verhältnismässig noch als zweckmässig beurteilt. Nach mehreren Prüfungen und erneuten Beurteilungen waren die Kantonsvertreter nicht bereit, voll erschlossene und abparzellierte Grundstücke zur Überbauung frei zu geben. Der Gemeinderat hat nach eingehender Diskussion und nach Abwägung der Vor- und Nachteile beschlossen, die öffentliche Auflage gemäss dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement vom 28. Mai 2021 aufzulegen.

14 Übersicht Anzahl Einsprachen

Die Einspracheverhandlungen fanden in den Monaten Oktober und November 2021 statt. Aufgrund der Vorgaben des Kantons hatte der Gemeinderat keinen oder nur einen sehr geringen Ermessensspielraum. Das Ergebnis der Einspracheverhandlung zeigt sich wie folgt:

	Anzahl
Einsprachen, die vollständig gutgeheissen werden	2
Einsprachen, die vorbehaltlos zurückgezogen wurden	1
Einsprachen, auf die nicht einzutreten ist	1
Einsprachen, die abzuweisen sind	20

15 Übersichtspläne / Änderungspläne

Mit dieser Botschaft werden Übersichtspläne sowie die jeweiligen Änderungspläne je Zonenplan, der zur Beschlussfassung vorliegt, abgebildet. Weder die Übersichtspläne noch die Änderungspläne in dieser Botschaft sind massstabgetreu und verbindlich. Die Übersichtspläne dienen lediglich der Orientierung. In den Änderungsplänen sind alle Änderungen in den Bauzonenflächen farblich dargestellt. Die unveränderten Bauzonenflächen sind grau eingefärbt. In den Plänen nach Änderung (siehe Aktenauflage) ist die Situation nach genehmigter Teilrevision der Nutzungsplanung ersichtlich. Verbindlich sind die bei der Gemeindeverwaltung aufliegenden Änderungspläne.

16 Ablauf Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten haben jeweils pro Zonenplan sowie zum Bau- und Zonenreglement über dessen Genehmigung zu befinden (siehe Traktandenliste). Bei der Behandlung der einzelnen Zonenpläne wird jeweils über die einzelnen Einsprachen Beschluss gefasst. Zuerst orientiert der Gemeinderat über allfällige zurückgezogene und gütlich erledigte Einsprachen. Über diese haben die Stimmberechtigten keinen Beschluss zu fassen. Anschliessend folgen die Einsprachen, auf die nicht einzutreten sowie jene die abzuweisen sind. Im Rahmen der Behandlung der einzelnen Einspra-

chen (Einzelberatung) beschlossene Änderungen und Ergänzungen gelten jedoch nur unter Vorbehalt der Beschlussfassung zum jeweiligen Änderungsplan (sog. Schlussabstimmung §§ 118, 120 Stimmrechtsgesetz StRG). Der Antrag an die Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung erfolgt jeweils unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den Einsprachen.

Aufgrund der zu erwartenden zahlreichen Voten ist davon auszugehen, dass der Gemeinderat zu Beginn der Versammlung einen Antrag auf Beschränkung der Redezeit stellen wird (Einsprecher vier Minuten, weitere Votanten drei Minuten, in Anlehnung von § 44 der Geschäftsordnung des Kantonsrates). Nicht-Stimmberechtigte dürfen an der Gemeindeversammlung weder das Wort ergreifen noch Anträge stellen (§ 104 Abs. 4 StRG). Massgebend sind jedoch die Verfahrensbeschlüsse anlässlich der Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2022 selbst.

17 Orientierung über das weitere Vorgehen nach der Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat teilt den Einsprechern den Entscheid über die Einsprachen und den betroffenen Grundeigentümern die beschlossenen Änderungen innert drei Arbeitstagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit dem Rechtsmittelhinweis mit. Die Beschlüsse der Stimmberechtigten können innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 und 4 PBG). Die von den Stimmberechtigten beschlossenen Änderungen der Nutzungsplanung werden dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingereicht. Die Zonenpläne und das Bau- und Zonenreglement treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit sie nicht mittels Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden (§ 64 Abs. 4 PBG).

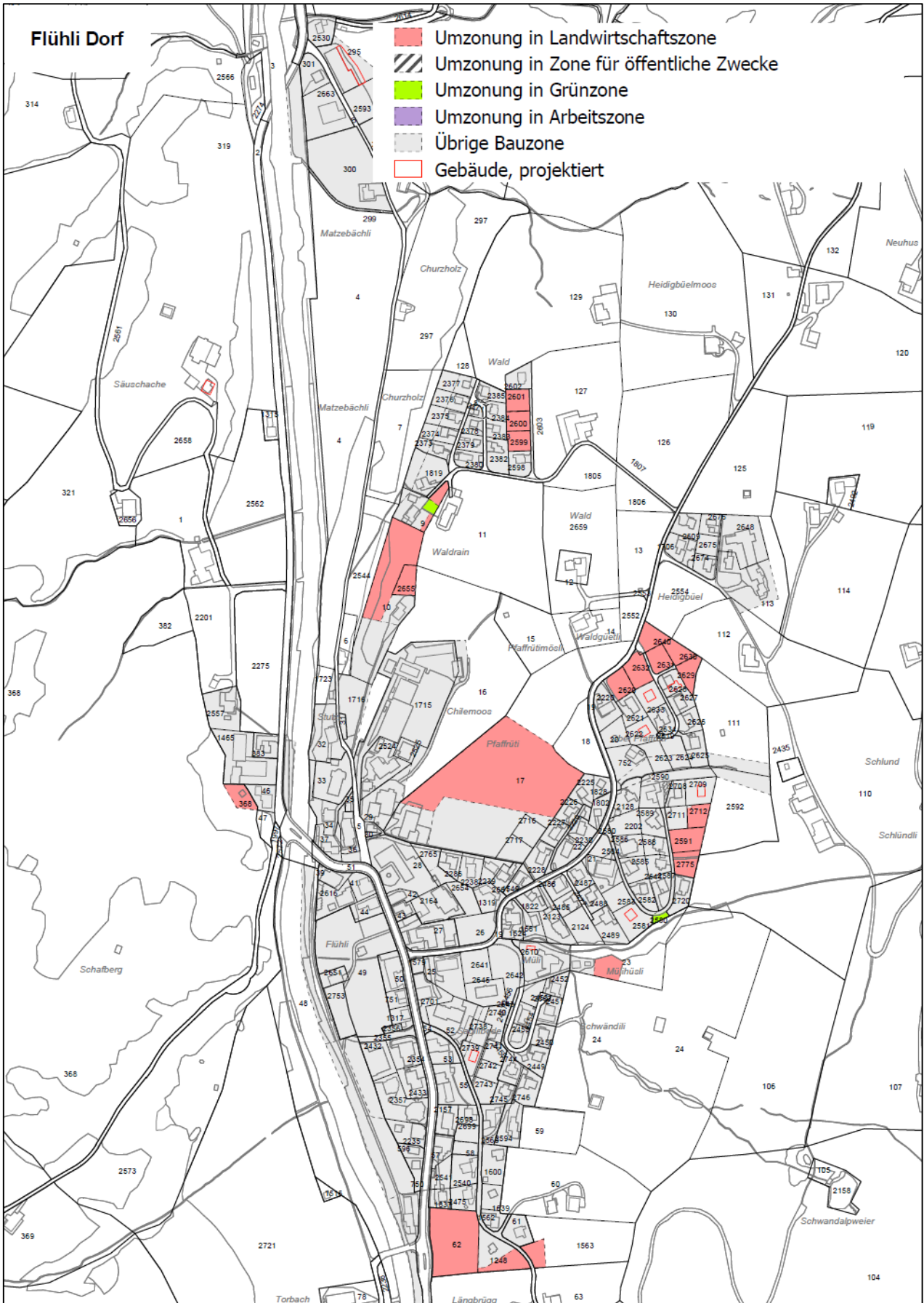
18 Entschädigungen bei Rückzonungen

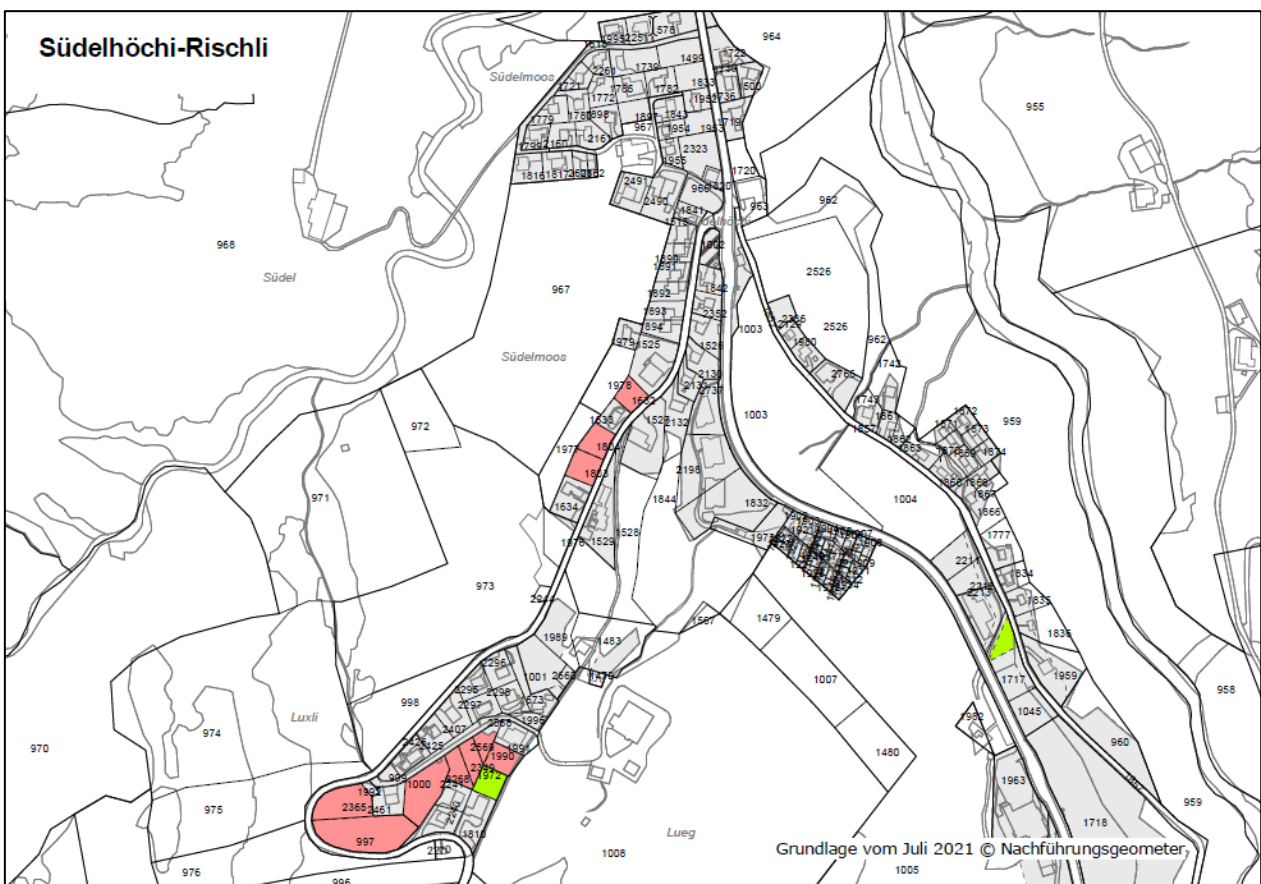
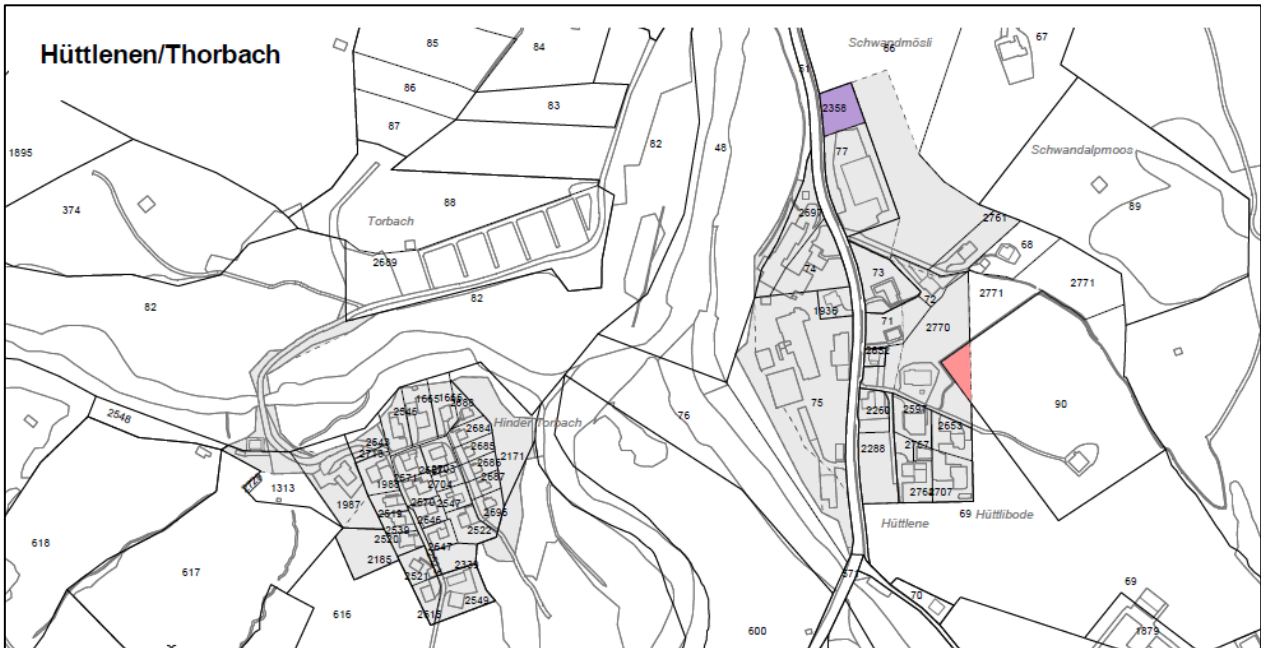
Die von einer Rückzonung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können beim Präsidenten der kantonalen Schätzungskommission nach Enteignungsgesetz innert zehn Jahren nach Rechtskraft der Genehmigung der Nutzungsplanung eine begründete Entschädigungsforderung stellen (§ 79 Enteignungsgesetz, EntG, SRL 730). Der Gesetzgeber spricht von einer «materiellen Enteignung», weil der Eigentümer derselbe bleibt, aber das Eigentum einen anderen Wert haben kann. Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen einer «Auszonung», die oft zu einer Entschädigung führt und einer «Nichteinzonung», die selten entschädigt wird. Eine «Nichteinzonung» liegt vor, wenn ein Grundstück einer Nichtbauzone zugewiesen wird, um den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes (RPG) zu entsprechen. Bei Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen entspricht die Nutzungsplanung nicht den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes (RPG). Die Hürden für eine Entschädigung in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen sind dementsprechend hoch. Der Gemeinderat verweist auf das Merkblatt «Entschädigung bei Rückzonungen» des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements unter <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung>.

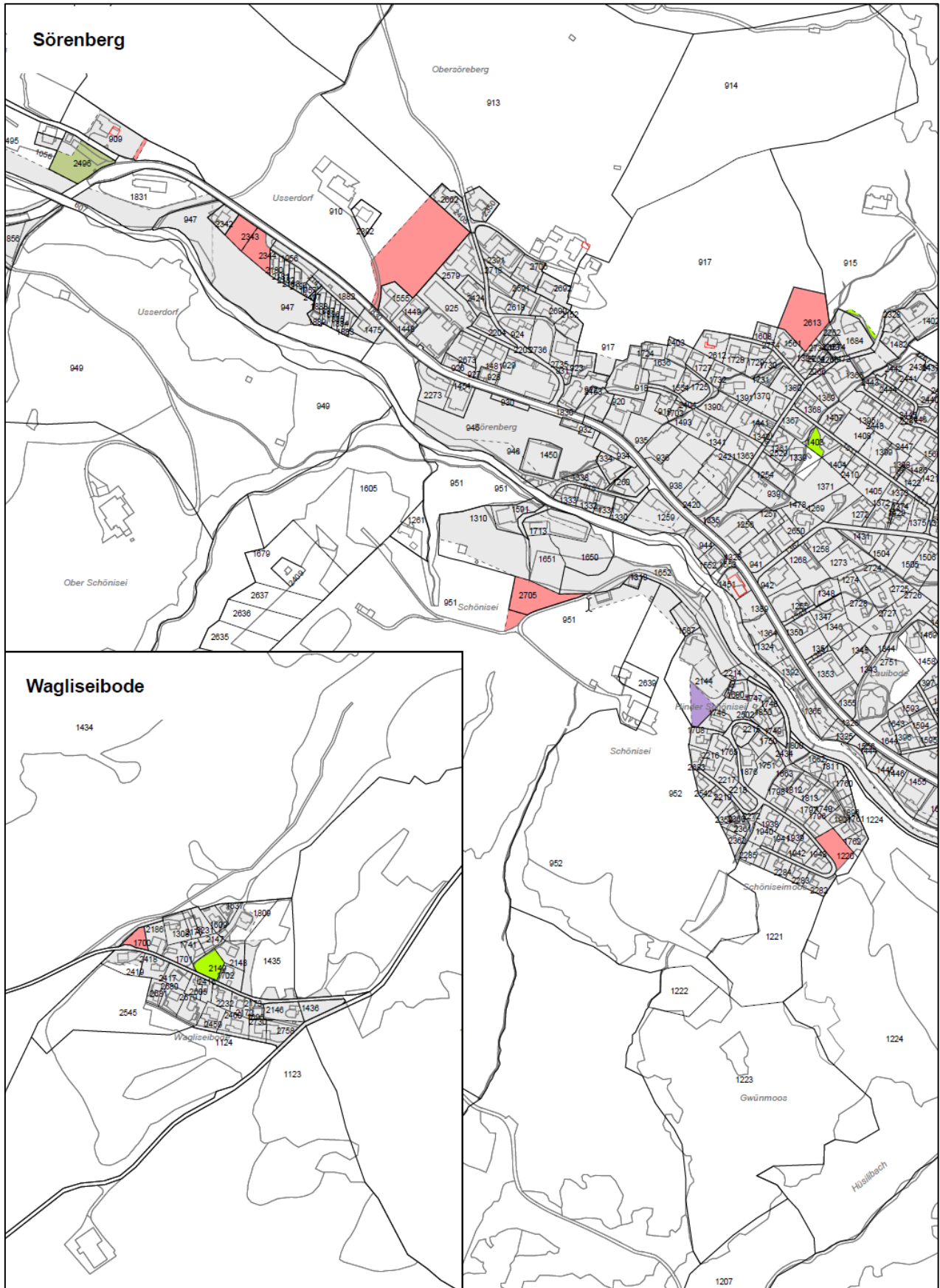
Übersichtspläne

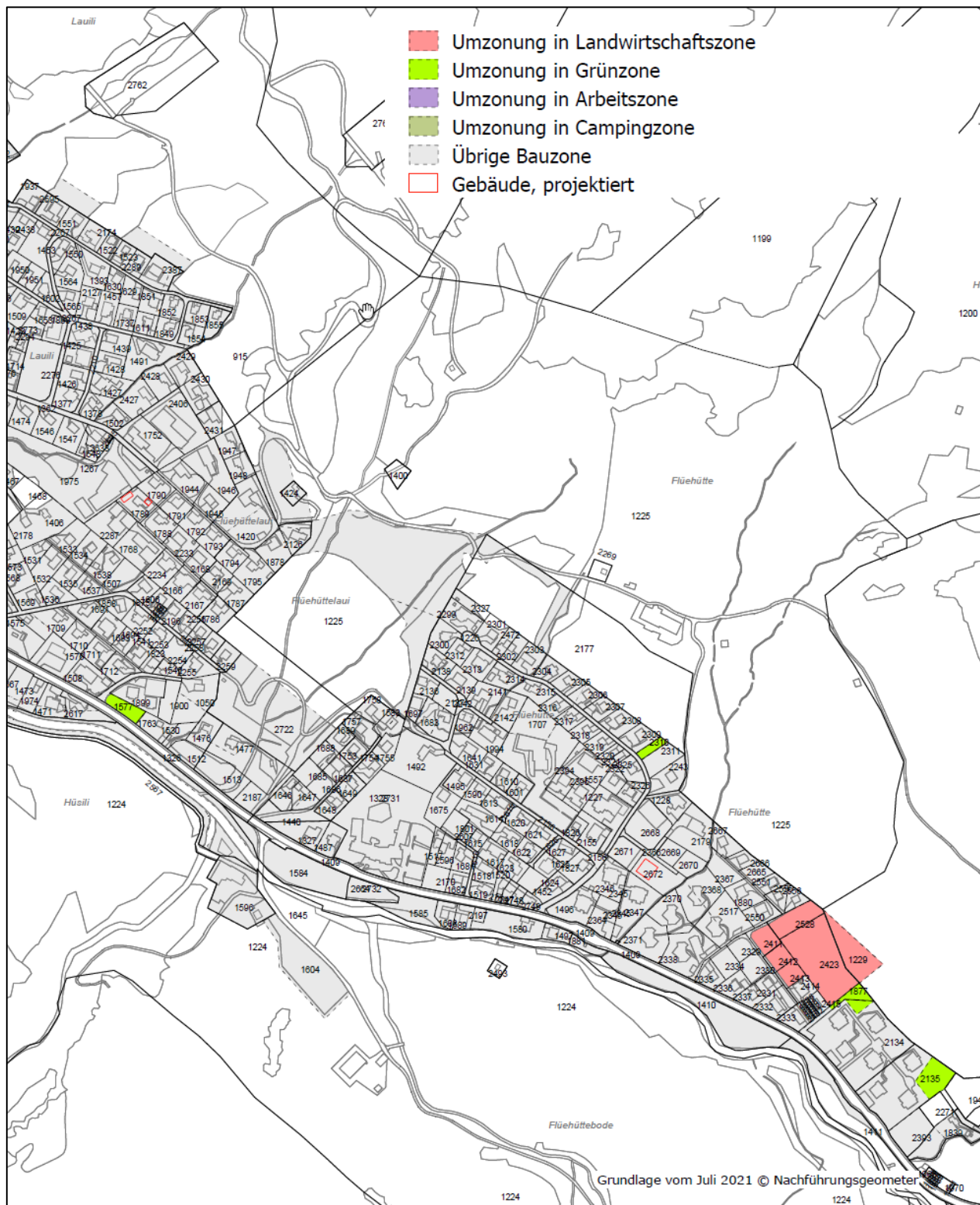
19 Übersichtspläne

Auf den nachfolgenden Seiten werden die Übersichtspläne abgebildet.









Zonenplan Siedlung Änderung Flühli Dorf

20 Zonenplan Siedlung, Änderung Flühli-Dorf

Die Gemeinde hat für die vom Kanton vorgegebenen Rückzonungsflächen eine Beurteilung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit sowie eine vertiefte Interessenabwägung vorgenommen. Die öffentliche Auflage entspricht dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern vom 28. Mai 2021. Detaillierte Erläuterungen sind aus dem Planungsbericht der suisseplan Ingenieure AG vom 27. April 2022 zur Teilrevision Rückzonungen (Stand Erlass) zu entnehmen. Im Zonenplan Flühli Dorf sind die nachfolgenden Grundstücke von einer Umzonung betroffen.

20.1 Betroffene Grundstücke

Abkürzungen: Wohnzone A (W/A); Wohnzone B (W/B); Wohn- und Arbeitszone A (WAr/A); Arbeitszone (Ar); Landwirtschaftszone (Lw); Grünzone (Gr)

Ortsteil, Lage	Gst.-Nr.	Bisher	Neu	m2	Eigentümer
Flühli, Wald	9	W/B	Lw	403	Banz Ruth, Flühli
Flühli, Wald	9	W/B	Gr	182	Banz Ruth, Flühli
Flühli, Waldrain	10	W/A	Lw	3'548	Portmann Info GmbH, Flühli
Flühli, Gässli, Pfaffrütli	17	W/A	Lw	12'501	Thalmann Herbert, Flühli
Flühli, Mühlihüsli	23	W/A	Lw	723	Wicki-Apsalone Ernst, Flühli
Flühli, Längbrügg	62	W/B	Lw	3'994	Baues Oliver, Zürich; Müller Michael, London
Flühli, Hüttlene	90	W/A	Lw	639	Schmidiger William, Genf; Schmidiger Elliot, Lausanne; Schmidiger Pierre, Saint-Louis FR
Flühli, Schafberg	368	WAr/A	Lw	679	Bucher Hanspeter, Flühli
Flühli, Längbrügg	1248	W/B	Lw	796	Baues Oliver, Zürich; Müller Michael, London
Flühli, Längbrügg	1563	W/B	Lw	581	Baues Oliver, Zürich; Müller Michael, London
Flühli, Schwandmösi	2358	WAr/B	Ar	1'108	Forest Service GmbH, Wolhusen
Flühli, Pfaffrütistrasse	2580	W/A	Gr	138	Miteigentümer Pfaffrütistrasse
Flühli, Pfaffrütli	2591	W/B	Lw	971	Wicki Ernst, Flühli; Hirzel Max, Oetwil a.d.L.; Hirzel Rita, Widen
Flühli, Wald	2599	W/B	Lw	601	Eisenring Thomas, Küssnacht am Rigi
Flühli, Wald	2600	W/B	Lw	600	Luchsinger Rudolf, Ennenda
Flühli, Wald	2601	W/B	Lw	680	Mehmann Marc, Bergdietikon
Flühli, Ober Pfaffrütli	2620	W/B	Lw	708	Baurealit GmbH, Flühli
Flühli, Ober Pfaffrütli	2629	W/B	Lw	665	Bucher-Steffen Margrit, Sörenberg
Flühli, Ober Pfaffrütli	2630	W/B	Lw	597	Fuchs Fridolin, Flühli
Flühli, Ober Pfaffrütli	2631	W/B	Lw	662	Schmid Bruno, Flühli
Flühli, Ober Pfaffrütli	2632	W/B	Lw	869	Baurealit GmbH, Flühli
Flühli, Ober Pfaffrütli	2640	W/B	Lw	703	Schmid Willy, Schüpheim
Flühli, Waldrain	2655	W/A	Lw	690	Portmann Info GmbH, Flühli
Flühli, Pfaffrütli	2712	W/B	Lw	601	Wicki Ernst, Flühli; Hirzel Max, Oetwil a.d.L.; Hirzel Rita, Widen
Flühli, Pfaffrütli	2775	W/B	Lw	750	Wicki Ernst, Flühli; Hirzel Max, Oetwil a.d.L.; Hirzel Rita, Widen

20.2 Planausschnitte Änderungsplan Flühli Dorf, Stand Erlass

Kommunale Nutzungsplanfestsetzungen

I

Bauzonen

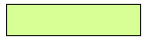


Ar Arbeitszone



Gr Grünzone / Nutzung

Nichtbauzonen



Lw Landwirtschaftszone

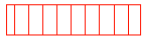
Weitere Festsetzungen



Sondernutzungsplanpflicht löschen



Sondernutzungsplanpflicht (neue Abgrenzung)

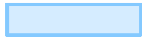


Lärmschutz-Nachweispflicht löschen

Informations-Elemente



Wald



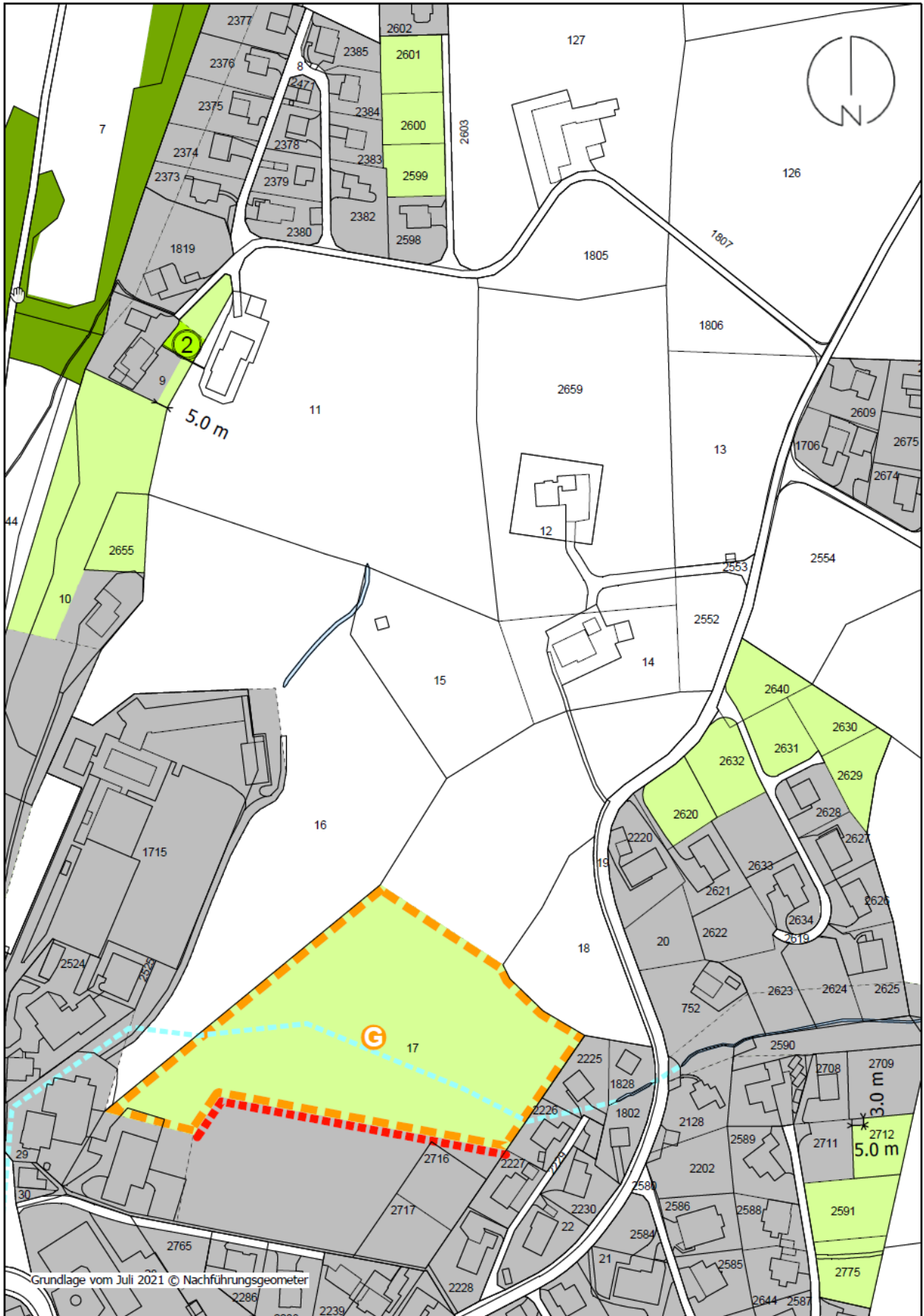
Gewässer

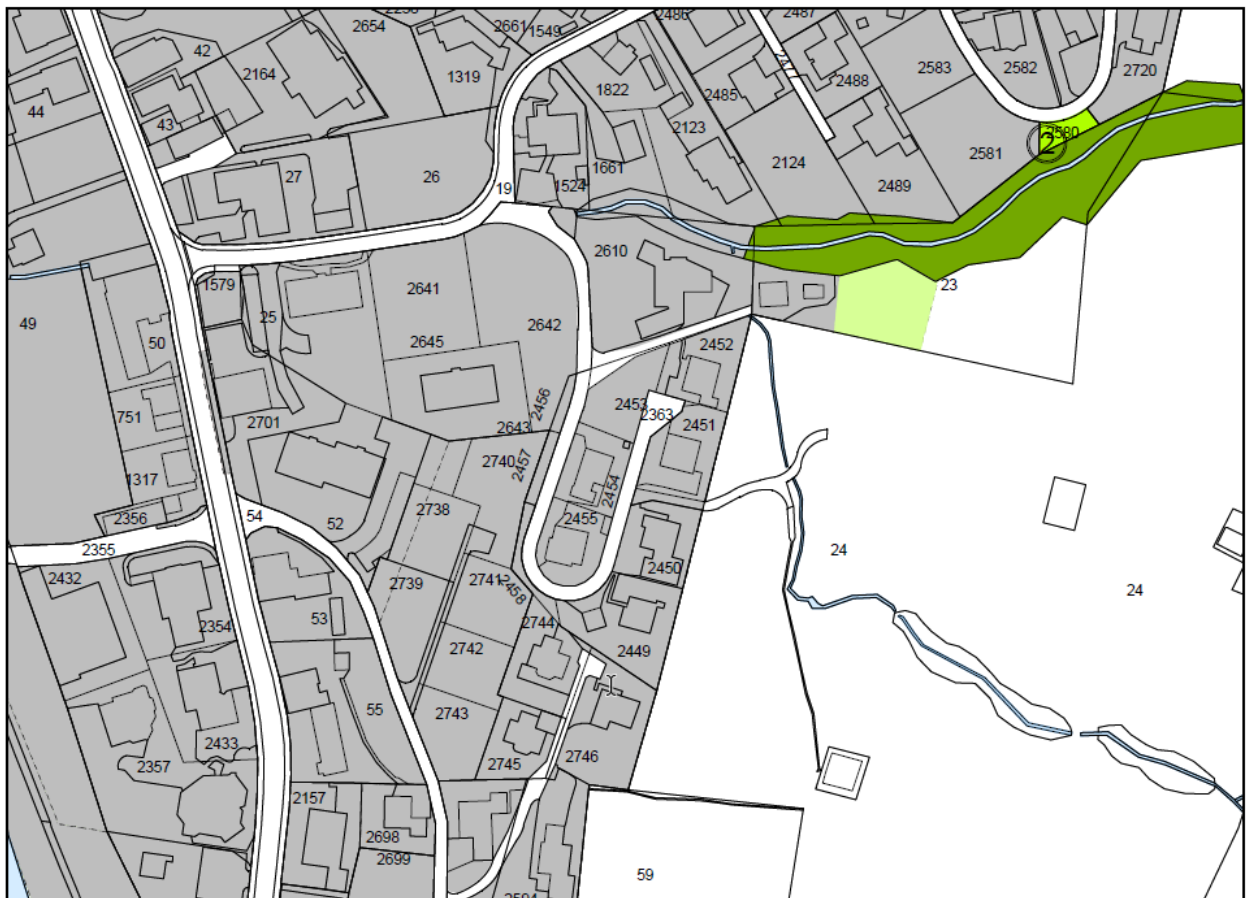
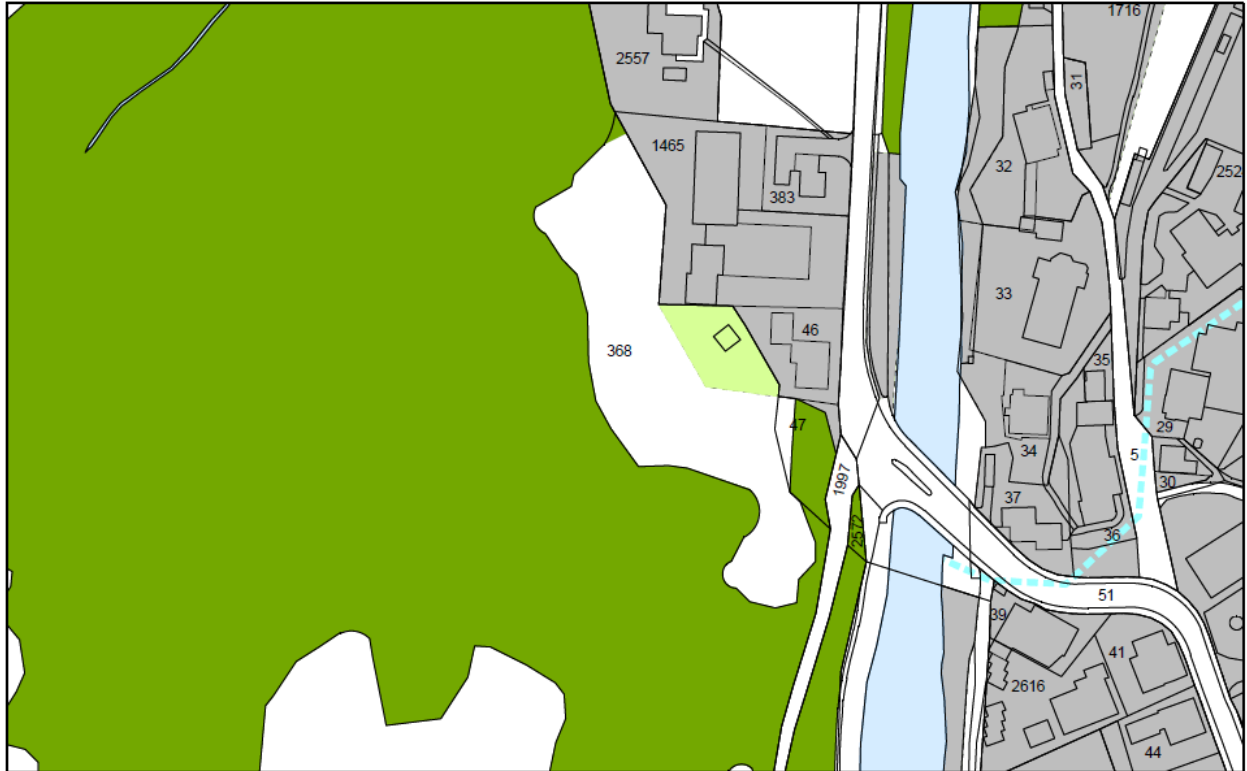


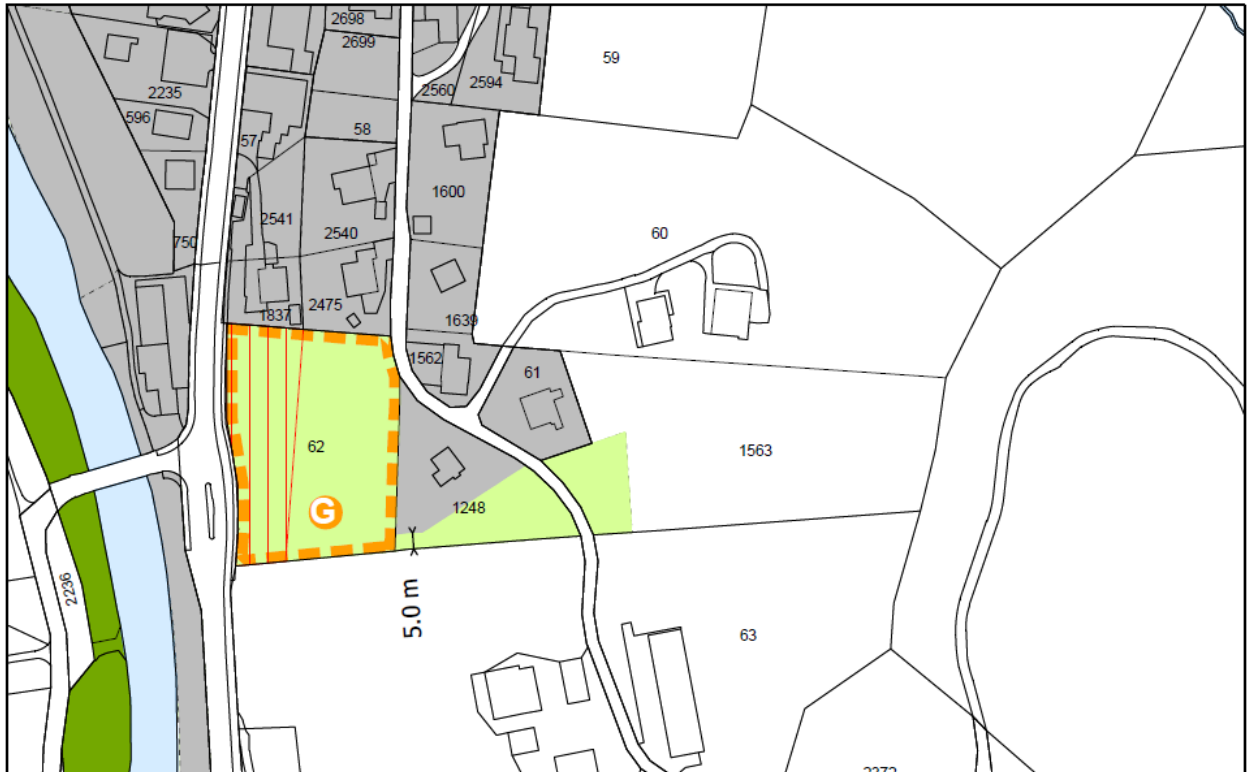
eingedoltes öffentliches Gewässer



übrige Bauzone







20.3 Nicht einzutretende Einsprachen

20.3.1 Grundstück Nr. 2761, Schwandmösli 2, Flühli, Fallegger-Schmidiger Andreas und Tamara, Flühli

Am 15. Juli 2021 erhoben Andreas und Tamara Fallegger-Schmidiger Einsprache gegen eine allfällige Auszonung der östlichen Fläche des Grundstücks Nr. 2761 resp. gegen den Status einer «Rückzonungsfläche» ab dem 1. Januar 2026. Sie stellen den Antrag, die gesamte Fläche von Grundstück Nr. 2761 in der Bauzone zu belassen. Sie begründen ihren Antrag insofern, dass die erworbene Fläche im Jahr 2017 gänzlich ausgeschöpft werden soll und nebst dem bewilligten und bestehenden Einfamilienhaus weitere Bauten geplant sind. Die Planung und Umsetzung kann jedoch nicht bis am 1. Januar 2026 realisiert werden. Ferner besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan mit Erschliessungskonzept. Eine Auszonung des östlichen Teils (rund 450 m²) des Grundstücks wäre unverhältnismässig. Die übrige Fläche des Grundstücks ist bereits überbaut. Die im Schreiben der Gemeinde vom 18. Juni 2021 erwähnte landwirtschaftliche Nutzung treffe nicht zu.

Wortlaut Antrag Einsprecher: *Die gesamte Parzelle 2761 ist als Bauland zu belassen und weder eine Rückzonung, noch eine Umzonung vorzunehmen.*

Erwägungen des Gemeinderates

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons hat in seinem Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2021 festgehalten, dass derzeit eine Rückzonung der verbleibenden Fläche von Grundstück Nr. 2761 zwar raumplanerisch als zweckmässig, jedoch nicht als verhältnismässig beurteilt wurde. Das Grundstück Nr. 2761 ist teilweise überbaut. Diese Fläche verbleibt in der Bauzone. Hingegen ist bei der Prüfung der weiteren unüberbauten Grundstücke im Gestaltungsplangebiet Schwandmösli (Teilfläche von Grundstück Nr. 66, Genehmigung Gestaltungsplan 23. Dezember 2016) auch jene unüberbaute Fläche von rund 450 m² auf Grundstück Nr. 2761 zu prüfen. Aus diesem Grund wurde diese Fläche der «orangenen» Kategorie mit einer Frist zur Überbauung bis 1. Januar 2026 zugeordnet. Sofern dies nicht erfolgt, erhält diese Fläche den Status einer «roten» Rückzonungsfläche.

Mit der öffentlichen Auflage vom 23. Juni bis 22. Juli 2021 erfährt das Grundstück in raumplanerischer Sicht keine Änderung. Die gesamte Fläche von Grundstück Nr. 2761 verbleibt in der Bauzone. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons hat jedoch in seinem Bericht festgehalten, dass dieser Status per 1. Januar 2026 zu prüfen sei. Das Grundstück Nr. 2761 ist nicht Gegenstand der öffentlich aufgelegten Änderung der Nutzungsplanung. Es ergeben sich – Stand heute – keine Änderungen über die mögliche Nutzung der Restfläche. Aus diesem Grund kann auf die Einsprache nicht eingetreten werden. Dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons kommt nur orientierender Charakter zu und kann nicht selbständig angefochten werden.

Einspracheverhandlung

Der Gemeinderat führte mit den Einsprechern am 12. November 2021 eine Einspracheverhandlung durch. An der Einsprache wird festgehalten.

Antrag Gemeinderat

Auf die Einsprache ist nicht einzutreten (§ 62 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz, PBG). Falls darauf eingetreten wird, ist die Einsprache abzuweisen.

20.4 Einsprachen

20.4.1 Grundstück Nr. 9, Waldstrasse 40, Flühli, Banz Ruth, Flühli

Am 21. Juli 2021 erhob der bevollmächtigte Rechtsanwalt Einsprache gegen die teilweise Umzonung von Grundstück Nr. 9 in die Landwirtschaftszone (403 m²) resp. Grünzone (182 m²). Er beantragt, dass die gesamte Fläche von Grundstück Nr. 9 in der Wohnzone B (W/B) belassen wird und von einer Umzonung abzusehen ist. Entgegen der Darstellung im Planungsbericht handle es sich bei den zur Rück- bzw. Umzonung vorgesehenen Teilen des Grundstücks

Nr. 9 um Flächen, die als eigentliche Baulücken wahrgenommen werden müssen. Die Rückzonung dient nicht der Arrondierung der angrenzenden Landwirtschaftszone und führt lediglich dazu, dass baureife Landflächen innerhalb vom Siedlungsgebiet unbebaut bleiben.

Wortlaut Anträge Einsprecherin: (1) *Das gesamte Grundstück Nr. 9 / GB Flühli der Einsprecherin sei in der Wohnzone B (W/B) zu belassen und es sei von einer Umzonung gemäss Auflage abzusehen. (2) Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt) zu Lasten der Planungsträgerin.*

Erwägungen des Gemeinderates

Das Grundstück liegt peripher am Bauzonенrand. Die betroffenen Flächen werden nicht als Baulücken wahrgenommen. Die Umzonung einer Teilfläche von 403 m² in die Landwirtschaftszone sowie 182 m² in die Grünzone kann als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt werden. Im Weiteren bestehen weder ein Sondernutzungsplan noch Bauabsichten. Der Gesetzesauftrag zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen wird höher gewichtet als die durch die Umzonung resultierende zweigeteilte Bauzone. Das Grundstück ist seit mindestens 1977 eingezont (rund 45 Jahre).

Einspracheverhandlung

Anlässlich der Einspracheverhandlung am 22. Oktober 2021 erläuterte die Begleitperson der Einsprecherin, dass sie mit der Umzonung der Teilfläche oberhalb der vorgesehenen Grünzone neben der Zufahrtsstrasse einverstanden wäre. Hingegen soll die übrige Fläche in der Bauzone verbleiben. Dieser Kompromissvorschlag wurde von Seiten Kanton jedoch bereits im Vorfeld abgelehnt. Anlässlich der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung gefunden werden. An der Einsprache wird festgehalten.

Antrag Gemeinderat

Die Einsprache von Ruth Banz, das Grundstück Nr. 9 vollständig in der Wohnzone B (W/B) zu belassen, ist abzuweisen.

20.4.2 Grundstück Nr. 2655, Waldrain 2, Flühli, Portmann Info GmbH, Flühli

Am 22. Juli 2021 erhob der bevollmächtigte Rechtsanwalt Einsprache gegen die Umzonung von Grundstück Nr. 2655 in die Landwirtschaftszone (690 m²). Er beantragt, dass die gesamte Fläche von Grundstück Nr. 2655 in der Wohnzone B (W/B) belassen wird und von einer Umzonung in die Landwirtschaftszone abzusehen ist. Beim Grundstück Nr. 2655 handelt es sich um ein zentrumsnahes Grundstück, welches grob erschlossen ist. Im Jahr 1995 wurde für die Fortsetzung der Erschliessungsstrasse auf Grundstück Nr. 10 die Baubewilligung erteilt. Geplant war die Errichtung von drei Einfamilienhäusern. Die Einsprecherin geht davon aus, dass spätestens mit der Ortsplanungsrevision im Jahr 2012 eine RPG-konforme Nutzungsplanung erlassen wurde. Für die Sanierung der Liegenschaft Waldrain ist das Grundstück Nr. 2655 von grosser Bedeutung, namentlich als Wendefläche für Fahrzeuge des öffentlichen Dienstes, Anlieferungsflächen und dergleichen.

Wortlaut Anträge Einsprecherin: (1) *Das gesamte Grundstück Nr. 2655 / GB Flühli der Einsprecherin sei in der Wohnzone B (W/B) zu belassen und es sei von einer Umzonung in die Landwirtschaftszone gemäss Auflage abzusehen. (2) Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt) zu Lasten der Planungsträgerin.*

Erwägungen des Gemeinderates

Die Umzonung von Grundstück Nr. 2655 in die Landwirtschaftszone wird gemäss Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements als zweck- und verhältnismässig beurteilt. Der Vorschlag, einen 10-Meter-Streifen in der Bauzone zu belassen, wurde abgelehnt. Die Platzverhältnisse beim benachbarten und im Eigentum der Einsprecherin stehendem Grundstück Nr. 10 werden als ausreichend für einen zeitgemässen Ersatzneubau, die Erschliessung, die Zufahrt sowie die Parkierung erachtet. Das Grundstück ist seit mindestens 1977 eingezont (rund 45 Jahre).

Einspracheverhandlung

Anlässlich der Einspracheverhandlung am 22. Oktober 2021 wies die Einsprecherin auf die von ihr bereits zur Umzonung in die Landwirtschaftszone akzeptierte grosse Teilfläche (3'548 m²) von Grundstück Nr. 10 hin. Ihr Rechtsanwalt erachtet die ergänzende vollständige Umzonung von Grundstück Nr. 2655 in die Landwirtschaftszone als «Sonderopfer». Anlässlich der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung gefunden werden. An der Einsprache wird festgehalten.

Antrag Gemeinderat

Die Einsprache der Portmann Info GmbH, das Grundstück Nr. 2655 vollständig in der Wohnzone B (W/B) zu belassen, ist abzuweisen.

20.4.3 Grundstück Nr. 2599, Waldstrasse, Eisenring Thomas, Küssnacht am Rigi

Am 19. Juli 2021 erhob Thomas Eisenring Einsprache gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung resp. gegen die Rückzonung. Er stellt den Antrag, das Grundstück Nr. 2599 in der Wohnzone zu belassen. In seiner Einsprache führt er aus, dass vor Jahren ein Bauprojekt für ein Einfamilienhaus bestand, jedoch infolge privater Umstände dies nicht realisiert wurde. Der seinerzeitige Erwerb erfolgte in der Absicht, sich in Flühli niederzulassen. Das Projekt sollte nach der Pensionierung wieder in Angriff genommen werden. Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Bauzone an. Es konnte somit davon ausgegangen werden, dass eine Umzonung nie der Fall sein wird.

Wortlaut Antrag Einsprecher: *Mein Grundeigentum Nr. 2599, Wald, Flühli, soll nicht der Rückzonung unterliegen, sondern in der Wohnzone verbleiben.*

Erwägungen des Gemeinderates

Die Kriterien zur Beurteilung der Flächen sind von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vorgegeben. Eine Umzonung des Grundstücks Nr. 2599 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Die Gemeinde verfügt über keinen Spielraum. Beim Grundstück handelt es sich um ein Grundstück am Bauzonenrand, welches offenbar nicht als Baulücke wahrgenommen wird. Es besteht kein Sondernutzungsplan. Das Kriterium der Bauabsicht gilt dann als erfüllt, wenn nachweislich konkrete und detaillierte Projektierungen vorgenommen wurden, die spätestens Ende 2018 zur Einreichung eines vollständigen Baugesuchs geführt haben. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Der Gesetzesauftrag zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen ist gemäss Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement höher zu gewichten, als die durch die Rückzonung entstehende Kleinstbauzone, mit einem losgelösten einzelnen unüberbauten Grundstück in der Bauzone. Das Grundstück ist seit 1991 eingezont (rund 31 Jahre).

Einspracheverhandlung

Anlässlich der Einspracheverhandlung am 19. November 2021 erwähnte Thomas Eisenring seine Bemühungen, das Grundstück zu verkaufen, was jedoch nicht zustande kam. Eine Auszonung führt zu einem finanziellen Verlust. Anlässlich der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung gefunden werden. An der Einsprache wird festgehalten.

Antrage Gemeinderat

Die Einsprache von Thomas Eisenring, das Grundstück Nr. 2599 vollständig in der Wohnzone B (W/B) zu belassen, ist abzuweisen.

20.4.4 Grundstück Nr. 2600, Waldstrasse, Luchsinger Rudolf und Irene, Ennenda

20.4.5 Grundstück Nr. 2601, Waldstrasse, Mehmam Marc, Bergdietikon

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine gemeinsame Einsprache der Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 2600 und Nr. 2601. Am 14. Juli 2021 erhoben die Grundeigentümer Rudolf und Irene Luchsinger sowie Marc Mehmam Einsprache gegen die Umzonung der Grundstücke Nr. 2600 und Nr. 2601 in die Landwirtschaftszone (600 m²

resp. 680 m²). Sie begründen ihren Einwand insofern, dass ihre Grundstücke vollständig erschlossen sind (inkl. asphaltierte Erschliessungsstrasse) und sowohl das erste wie auch das letzte Grundstück in dieser Reihe von fünf Grundstücken bereits überbaut sind. Diese fünf Grundstücke bilden einen klaren Abschluss zwischen dem Baugebiet (Wald) und der Landwirtschaftszone. Das Gelände ist flach und es bestehen auf den Grundstücken keine Gefahrenzonen. Aufgrund dieser Beschaffenheit sind auch keine massiven Eingriffe in die Natur nötig, was das Landschaftsbild schont. Die im Planungsbericht argumentierte Zweck- und Verhältnismässigkeit der Umzonung wird bestritten und als nicht zutreffend erachtet. Weiter sehen die Einsprecher eine Ungleichbehandlung, wenn unerschlossenes Bauland in der Bauzone verbleibt und voll erschlossenes Bauland rückgezont wird.

Wortlaut Antrag Einsprecher: *Wir legen Einspruch gegen den Nutzungsplan der Gemeinde Flühli und die damit verbundenen Rückzonungen der Parzellen 2600 und 2601 als Landwirtschaftsland ein.*

Erwägungen des Gemeinderates

Die Kriterien zur Beurteilung der Flächen sind von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vorgegeben. Die Gemeinde verfügt über keinen Spielraum. Eine Umzonung der Grundstücke Nr. 2600 und Nr. 2601 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei den Grundstücken handelt es sich um Grundstücke am Bauzonenrand, die offenbar nicht als Baulücke wahrgenommen werden. Es bestehen weder ein Sondernutzungsplan noch konkrete Bauabsichten der Einsprecher. Der Gesetzesauftrag zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen ist gemäss Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement höher zu gewichten, als die durch die Rückzonung entstehende Kleinstbauzone, mit einem losgelösten einzelnen unüberbauten Grundstück in der Bauzone. Die Grundstücke sind seit 1991 eingezont (rund 31 Jahre).

Einspracheverhandlung

Anlässlich der Einspracheverhandlung am 5. November 2021 äusserten die Einsprecher Bedenken zur Entwicklung der Gemeinde Flühli. In Bezug auf die Innenentwicklung Dorf Flühli sind sie nicht angehört worden. Die Gemeinde Flühli hat die Entwicklung «verschlafen». In den letzten Jahren hat sich niemand für das Bauland interessiert. Erst im Rahmen der Rückzonungsthematik sind Anfragen eingegangen. Die Einsprecher betonten erneut, wie gut ihre Grundstücke erschlossen sind. Anlässlich der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung gefunden werden. An der Einsprache wird festgehalten.

Anträge Gemeinderat

1. Die Einsprache von Rudolf und Irene Luchsinger, beim Grundstück Nr. 2600 auf eine Rückzonung zu verzichten, ist abzuweisen.
2. Die Einsprache von Marc Mehmman, beim Grundstück Nr. 2601 auf eine Rückzonung zu verzichten, ist abzuweisen.

20.4.6 Grundstück Nr. 2640, Rütieweg/Ober Pfaffrüti, Schmid Willy, Schöpfheim

Am 13. Juli 2021 erhob Willy Schmid Einsprache gegen die Rückzonung des Grundstücks Nr. 2640. Er stellt den Antrag, das Grundstück Nr. 2640 in der Wohnzone zu belassen (Teilfläche 703 m²). Der Einsprecher erwähnt in seiner Einsprache, dass einzelne Interessenten sich für einen Kauf des Grundstücks meldeten. Die letzte Anfrage stammte von Ende November 2019. Die Interessenten wurden über die Situation einer allfälligen Rückzonung orientiert. Mit dieser Ausgangslage war ein Verkauf nicht verantwortbar, weil bei einer Handänderung Sondersteuern anfallen, die auch bei einer Rückzonung beglichen werden müssten. Über das Grundstück Nr. 2640 führt die Erschliessungsstrasse für das Quartier (Rütieweg). Die Zufahrt ist einerseits im Gestaltungsplan geregelt. Andererseits ist im Grundbuch eine Dienstbarkeit (Fuss- und Fahrwegrecht) zulasten des Grundstücks Nr. 2640 und zugunsten der Quartiergrundstücke eingetragen. Ausserdem führen diverse Werkleitungen durch dieses Grundstück zur Erschliessung des

Quartiers, womit das Grundstück ein wesentliches Erschliessungselement des Quartiers darstellt. Aus diesem Grund ist auf eine Rückzonung zu verzichten.

Wortlaut Antrag Einsprecher: *Ich stelle den Antrag, dass das Grundstück Nr. 2640 in der Wohnzone bleibt.*

Erwägungen des Gemeinderates

Eine Umzonung des Grundstücks Nr. 2640 (Teilfläche 703 m²) wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt, wobei eine Teilfläche (83 m²) mit der Erschliessungsstrasse in der Bauzone verbleibt. Beim Grundstück Nr. 2640 handelt es sich um ein Grundstück am Bauzonenrand. Laut Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements liegen zu wenig konkrete Bauabsichten vor. Eine Absicht das Grundstück zu veräussern reicht gemäss den von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) definierten Kriterien nicht aus, um die Verhältnismässigkeit einer Rückzonung zu verneinen. Gemäss kantonaler Härtefallpraxis muss eine Handänderung des Grundstücks in den letzten ein bis zwei Jahren vor Bekanntwerden der Rückzonungsstrategie erfolgt sein. Das Grundstück ist seit 1991 eingezont (rund 31 Jahre).

Einspracheverhandlung

Anlässlich der Einspracheverhandlung am 5. November 2021 äusserte sich Willy Schmid, dass aufgrund konkreter Interessen bereits im Jahr 2016 Abklärungen bei der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zur Bebaubarkeit des Grundstücks erfolgten. Die Grundstücke Nr. 2626 und Nr. 2628 in unmittelbarer Nähe seien bereits überbaut. Die Bereitschaft für einen Verkauf ist und war vorhanden. Ohne die Rückzonungsproblematik wäre das Grundstück vermutlich jetzt verkauft und überbaut. Anlässlich der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung gefunden werden. An der Einsprache wird festgehalten.

Antrage Gemeinderat

Die Einsprache von Willy Schmid, das Grundstück Nr. 2640 vollständig in der Wohnzone B (W/B) zu belassen, ist abzuweisen.

20.4.7 Grundstück Nr. 2631, Rütliweg/Ober Pfaffrütli, Schmid Bruno, Flühli

Am 20. Juli 2021 erhob der bevollmächtigte Rechtsanwalt Einsprache gegen die Umzonung von Grundstück Nr. 2631 in die Landwirtschaftszone. Er beantragt, dass das Grundstück Nr. 2631 in der Bauzone verbleibt (662 m²). Allenfalls ist das Grundstück Nr. 2631 nur dann der Landwirtschaftszone zuzuweisen, sofern bis Ende 2025 keine Überbauung erfolge. In der Begründung seiner Einsprache führt er aus, dass sich das Grundstück Nr. 2631 nahe am Ortskern und in bester Wohnlage befindet. Das Grundstück ist voll erschlossen. Ziel der eidgenössischen Raumplanung ist es, die Zersiedlung zu stoppen. Die Rückzonung eines ortskernnahen, voll erschlossenen Grundstücks dient in keiner Weise diesem Ziel. Im vorliegenden Verfahren sind weniger geeignete Grundstücke von einer Rückzonung ausgenommen worden, mit der Begründung hängiger Baugesuche oder Bauabsichten. Im Sinne einer Gleichbehandlung müsste auch das Grundstück Nr. 2631 von der Rückzonung ausgenommen werden. Auf dem Grundstück Nr. 2631 liegen denn auch konkrete Bauabsichten vor. So wurde im Januar 2020 ein Kaufrecht zugunsten von Interessenten bis Januar 2022 begründet. Den Kaufrechtsnehmern wurde seitens der Vorinstanz Hoffnung gemacht, dass eine Rückzonung nicht in Frage kommt. Im Vertrauen auf diese positive Aussage der Vorinstanz wurde mit der Ausübung des Kaufrechts und dem Einreichen eines Baugesuches zugewartet. Dieses Zuwarten führt nun offenbar dazu, dass das Grundstück Nr. 2631 rückgezont wird. Im Planungsbericht wird die Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht, weil zu wenig konkrete Bauabsichten vorliegen. Das Verhalten der Vorinstanz ist wider Treu und Glauben sowie rechtsmissbräuchlich.

Wortlaut Antrag Einsprecher: *Die Teilrevision der Nutzungsplanung / Rückzonung sei teilweise aufzuheben. Demnach sei von einer Umzonung von Grundstück Nr. 2631 GB Flühli von der Bauzone in die Landwirtschaftszone abzu-*

sehen und Grundstück Nr. 2631 GB Flühli sei in der Bauzone zu belassen. Eventualiter sei Nr. 2631 als «Rückzonungsfläche, zurzeit nicht verhältnismässig» in der Bauzone zu belassen und nur dann der Landwirtschaftszone zuzuweisen, sofern bis Ende 2025 keine Überbauung erfolgt. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Gemeinderat stellt ein rechtsmissbräuchliches Verhalten im vorliegenden Fall klar in Abrede. Äusserungen oder Zusicherungen, welche im Sinne des Vertrauensschutzes geltend gemacht werden könnten, existieren vorliegend nicht. Die Umzonung wird vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement als zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Das Kriterium der Bauabsicht gilt dann als erfüllt, wenn nachweislich konkrete und detaillierte Projektierungen vorgenommen wurden, die spätestens Ende 2018 zur Einreichung eines vollständigen Baugesuchs geführt haben. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Der Kaufrechtsvertrag wurde erst im Januar 2020 abgeschlossen. Der bevollmächtigte Rechtsanwalt des Einsprechers suggeriert in der Einsprache, dass von der Vorinstanz bei den vielen telefonischen und schriftlichen Anfragen der Käuferschaft jeweils eine positive Antwort für eine Baubewilligung erhofft wurde. Leider konnte die Vorinstanz keine Bewilligung in Aussicht stellen. In der Betrachtungsweise rückzonbarer Flächen werden im Gebiet Rütieweg/Ober Pfaffrütli alle benachbarten, unüberbauten Grundstücke gemeinsam angesehen. Aus dieser Begründung liegen die unüberbauten Grundstücke Nr. 2620, 2629, 2630, 2631, 2632 und 2640 mit einer Fläche von 4'289 m² gemeinsam am Bauzonenrand. Ferner ist das Grundstück seit 1991 eingezont (rund 31 Jahre).

Einspracheverhandlung

Anlässlich der Einspracheverhandlung am 5. November 2021 bekräftigt der bevollmächtigte Rechtsanwalt die vorhandenen konkreten Bauabsichten u.a. auch aufgrund des vorliegenden Kaufrechtsvertrags. Eine Umzonung ist nicht verhältnismässig. Das Grundstück stellt für den Grundeigentümer eine Altersvorsorge dar und könne daher als Härtefall angesehen werden. Anlässlich der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung gefunden werden. An der Einsprache wird festgehalten.

Antrag Gemeinderat

1. Die Einsprache von Bruno Schmid, das Grundstück Nr. 2631 vollständig in der Wohnzone B (W/B) zu belassen, ist abzuweisen.
2. Der Eventualantrag von Bruno Schmid, das Grundstück Nr. 2631 in der Bauzone zu belassen und nur dann der Landwirtschaftszone zuzuweisen, sofern bis Ende 2025 keine Überbauung erfolgt, ist abzuweisen.

20.4.8 Grundstück Nr. 2630, Rütieweg/Ober-Pfaffrütli, Fuchs Fridolin, Flühli

Am 15. Juli 2021 erhob Fridolin Fuchs Einsprache gegen die Rückzonung des Grundstücks Nr. 2630. Sinngemäss ist davon auszugehen, dass mit der Einsprache ein Verbleib des Grundstücks in der Wohnzone B (W/B) beantragt wird (597 m²). Wie aus der Begründung zur Einsprache zu entnehmen ist, hat der Einsprecher das Grundstück im Jahr 2008 käuflich für seine Nachkommen erworben und nicht zu Spekulationszwecken. Seine Firma Fridolin Fuchs GmbH besteht seit 40 Jahren und hat mehrere Arbeitsplätze im Waldemmental geschaffen. Arbeitsplätze, welche Familien versorgten und Steuereinnahmen für die Gemeinde generierten. In den letzten Jahren hat seine Firma eine Gewerbehalle sowie einen Wohntrakt als Anbau realisiert. Seine Söhne haben weitere Firmen mit Sitz in Flühli gegründet und somit u.a. zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde beigetragen. Auf dem Grundstück Nr. 2630 wurde im Jahr 2019 ein Vorprojekt ausgearbeitet und der Gemeinde zur Vorprüfung eingereicht. In raumplanerischer Hinsicht ist das Grundstück voll erschlossen. Die Bebaubarkeit ist gut. Es besteht keine Gefahrenzone und keine Sichtbehinderung. In Bezug auf das Kriterium der Verhältnismässigkeit bestand eine Bauabsicht im Jahr 2019 wie auch in den nächsten zwei Jahren. Im Gebiet Rütieweg/Ober Pfaffrütli besteht ein Gestaltungsplan.

Wortlaut Antrag Einsprecher: *Aufgrund all dieser erwähnten Gründe erhebe ich Einspruch gegen die Rückzonung der Parzelle Nr. 2630, Ober Pfaffrütli, Grundbuch Flühli.*

Erwägungen des Gemeinderates

Die Umzonung wird vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement als zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Das Kriterium der Bauabsicht gilt dann als erfüllt, wenn nachweislich konkrete und detaillierte Projektierungen vorgenommen wurden, die spätestens Ende 2018 zur Einreichung eines vollständigen Baugesuchs geführt haben. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Im Gebiet Ober Pfaffrüti besteht ein Gestaltungsplan vom 18. Oktober 1996. In der Betrachtungsweise rückzonbarer Flächen werden im Gebiet Rütieweg/Ober Pfaffrüti alle benachbarten, unüberbauten Grundstücke gemeinsam angesehen. Aus dieser Begründung liegen die unüberbauten Grundstücke Nr. 2620, 2629, 2630, 2631, 2632 und 2640 mit einer Fläche von 4'289 m² gemeinsam am Bauzonenrand. Ferner ist das Grundstück seit 1991 eingezont (rund 31 Jahre).

Einspracheverhandlung

Anlässlich der Einspracheverhandlung am 5. November 2021 wird die Vorgabe des Kantons, nur Bauabsichten bis 31. Dezember 2018 zu berücksichtigen, als unfair erachtet. Andere unüberbaute Grundstücke verbleiben in der Bauzone. Das Vorgehen seitens Kanton ist bedauerlich. Anlässlich der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung gefunden werden. An der Einsprache wird festgehalten.

Antrag Gemeinderat

Die Einsprache von Fridolin Fuchs, beim Grundstück Nr. 2630 auf eine Rückzonung zu verzichten, ist abzuweisen.

20.4.9 Grundstück Nr. 2629, Rütieweg/Ober Pfaffrüti, Bucher-Steffen Margrit, Sörenberg

Am 19. Juli 2021 erhob Margrit Bucher-Steffen Einsprache gegen die Rückzonung des Grundstücks Nr. 2629. Sinnge-
mäss ist davon auszugehen, dass mit der Einsprache ein Verbleib des Grundstücks in der Wohnzone B (W/B) bean-
tragt wird (665 m²). Die Einsprecherin erwähnt die Gründung der Einfachen Gesellschaft ZIPFA im Jahr 1992 und de-
ren Auflösung im Jahr 2007. Während all diesen Jahren sind Erschliessungs- und Zinskosten angefallen, welche soli-
darisch mitgetragen wurden. Steuern und Unterhaltsbeiträge an die Strassengenossenschaft wurden ebenfalls erho-
ben und bezahlt. Die Kosten während dieser Zeit belaufen sich auf rund Fr. 100'000.00. Nach der Auflösung der Einfa-
chen Gesellschaft ZIPFA musste das Grundstück Nr. 2629 käuflich erworben werden. Im Gebiet Ober Pfaffrüti wurden
in den letzten Jahren weiter gebaut. Die Lage Ober Pfaffrüti eignet sich sehr gut für Familien. Der Schulweg kann ab-
seits von stark befahrenen Strassen auf dem Trottoir absolviert werden. Mit der Rückzonung fehlt es an geeignetem
Bauland für Familien, die ein Eigenheim verwirklichen wollen. Die Rückzonung von voll erschlossenem Bauland ist
absolut unverhältnismässig und unverständlich. Insbesondere deshalb, weil in diesem Gebiet weiterhin neue Wohn-
häuser entstehen. Mit der Rückzonung wird das Grundstück entwertet. Dies entspricht einer Enteignung. Diese Unge-
rechtigkeit wird nicht ohne Weiteres hingenommen.

Wortlaut Antrag Einsprecherin: *Ich bin mit der Rückzonung meines Grundstücks Nr. 2629 in der Ober-Pfaffrüti nicht einverstanden.*

Erwägungen des Gemeinderates

Die Umzonung wird vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement als zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Die Kriterien zur Beurteilung der Rückzonungsflächen sind von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vorgege-
ben. Die Gemeinde verfügt über keinen Spielraum. In der Betrachtungsweise rückzonbarer Flächen werden im Gebiet
Rütieweg/Ober Pfaffrüti alle benachbarten, unüberbauten Grundstücke gemeinsam angesehen. Aus dieser Begründung
liegen die unüberbauten Grundstücke Nr. 2620, 2629, 2630, 2631, 2632 und 2640 mit einer Fläche von 4'289 m² ge-
meinsam am Bauzonenrand. Ferner ist das Grundstück seit 1991 eingezont (rund 31 Jahre).

Einspracheverhandlung

Anlässlich der Einspracheverhandlung am 5. November 2021 betont der Vertreter der Einsprecherin erneut den mit
der Rückzonung entstehenden grossen Schaden. Der Kanton hat die neue Ausgangslage mit der Corona-Pandemie

nicht berücksichtigt. Anlässlich der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung gefunden werden. An der Einsprache wird festgehalten.

Antrag Gemeinderat

Die Einsprache von Margrit Bucher-Steffen, beim Grundstück Nr. 2629 auf eine Rückzonung zu verzichten, ist abzuweisen.

20.4.10 Grundstücke Nr. 2620 und Nr. 2632, Rütliweg/Ober Pfaffrütli, Baurealit GmbH, Flühli

Am 16. Juli 2021 erhob der bevollmächtigte Rechtsanwalt Einsprache gegen die Teilrevision der Ortsplanung Flühli (Rückzonung). Er beantragt, auf die Rückzonung dieser Grundstücke Nr. 2620 (708 m²) und Nr. 2632 (869 m²) zu verzichten. Andernfalls werde eine Entschädigung aus materieller Enteignung vorbehalten. In der Begründung der Einsprache führt er aus, dass die Eigentümerin ihre Grundstücke kontinuierlich überbauen lasse und veräussere. Die Kriterien für eine Auszonung der Flächen (keine Entwicklung im Zeitraum von 10 Jahren oder mehr, keine Entwicklungsabsichten sichtbar, schlecht erschlossene Lage, nicht zonenkonforme Nutzung) sind nicht erfüllt. Die Grundstücke sind Bestandteil des Gestaltungsplans. Das Gestaltungsplangebiet wird sukzessive überbaut. Die Grundstücke befinden sich innerhalb des erschlossenen Siedlungsgebiets und grenzen an überbaute Grundstücke an. Die Grundstücke wurden im Hinblick auf eine spätere Überbauung erworben. Sie sind vollständig erschlossen und befinden sich rund 370 Meter vom Ortszentrum entfernt. Im Jahr 2013 wurde eine zusätzliche Strasse mit separater Einfahrt in die Salzbühlstrasse für die Grundstücke Nr. 2620 und Nr. 2621 erbaut und im Jahr 2015 mit einem Deckbelag versehen. Die ersten Überbauungsstudien gehen auf das Jahr 2016 zurück. Im Frühling 2019 wurden aufgrund von Interessenten konkrete Baugesuche ausgearbeitet. Für beide Grundstücke liegen unterzeichnete Kaufzusagen vor. Am 31. Mai 2021 hat die Einsprecherin für die Überbauung beider Grundstücke je ein Baugesuch eingereicht. Es verstösst gegen Treu und Glauben, Grundstücke rückzuzonen, wenn die Grundeigentümerin eine Überbauung bereits seit längerem geplant hat und diese auch realisieren will. Eine Rückzonung erweist sich in diesem Fall als unverhältnismässig. Bei der Zuweisung der Grundstücke zu einer Nichtbauzone könnte auch der Bau eines Trottoirs mit Beleuchtung nicht mehr realisiert werden. Die im Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements enthaltene Äusserung, dass keine Bauabsichten vorhanden sind, ist als willkürlich zu werten.

Wortlaut Antrag Einsprecherin: (1) Auf die Rückzonung der Grundstücke Nrn. 2620 und 2632, beide GB Flühli, sei zu verzichten. (2) Für den Fall der Rückzonung wird eine Entschädigung aus materieller Enteignung vorbehalten. (3) unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Einwohnergemeinde Flühli.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Umzonung wird vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement als zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Die Kriterien zur Beurteilung der Rückzonungsflächen sind von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vorgegeben. Die Gemeinde verfügt über keinen Spielraum. Das Kriterium der Bauabsicht gilt dann als erfüllt, wenn nachweislich konkrete und detaillierte Projektierungen vorgenommen wurden, die spätestens Ende 2018 zur Einreichung eines vollständigen Baugesuchs geführt haben. Dies ist vorliegend nicht der Fall. In der Betrachtungsweise rückzonbarer Flächen werden im Gebiet Rütliweg/Ober Pfaffrütli alle benachbarten, unüberbauten Grundstücke gemeinsam angesehen. Aus dieser Begründung liegen die unüberbauten Grundstücke Nr. 2620, 2629, 2630, 2631, 2632 und 2640 mit einer Fläche von 4'289 m² gemeinsam am Bauzonrand. Ferner sind die Grundstücke seit 1991 eingezont (rund 31 Jahre). Die Forderung nach einer Entschädigung bei einer allfälligen Rückzonung ist ein eigenes Verfahren. Die von einer Rückzonung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können beim Präsidenten der kantonalen Schätzungskommission nach Enteignungsgesetz innert zehn Jahren nach Rechtskraft der Genehmigung der Nutzungsplanung eine begründete Entschädigungsforderung stellen (§ 79 Enteignungsgesetz, EntG, SRL 730). Auf eine Einsprache im Zusammenhang mit einer Entschädigungsforderung ist im vorliegenden Nutzungsplanungsverfahren nicht einzutreten.

Einspracheverhandlung

Anlässlich der Einspracheverhandlung am 5. November 2021 betonen die Vertreter der Einsprecherin, dass primär der Kanton willkürliche Kriterien vorgegeben hat. Es sei unsinnig, voll erschlossene Baulandgrundstücke in Gebieten mit Gestaltungsplan rückzuzonen. Die Gemeinde Flühli ist im Richtplan als Tourismusregion eingestuft. Die Berechnungen der Einwohnerkapazitäten im sog. LUBAT-Tool, auf welche sich der Kanton stützt, sind undurchsichtig und wohl bereits überholt. Eine Verdichtung, wie vom Kanton gefordert, wird in den nächsten Jahren nicht möglich sein. Im Jahr 2013 wurde eine weitere Erschliessungsstrasse erstellt. Anlässlich der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung gefunden werden. An der Einsprache wird festgehalten.

Antrag Gemeinderat

Die Einsprache der Baurealit GmbH, bei den Grundstücken Nr. 2620 und Nr. 2632 auf eine Rückzonung zu verzichten, ist abzuweisen soweit darauf einzutreten ist.

20.4.11 Grundstücke Nr. 2712, Nr. 2591, Nr. 2775, Nr. 2580, Pfaffrütistrasse/Pfaffrütli, Miteigentümer Hirzel Max, Oetwil an der Limmat, Hirzel Rita, Widen, Wicki Ernst, Flühli

Am 22. Juli 2021 erhob der bevollmächtigte Rechtsanwalt Einsprache gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung in Sachen Rückzonungen der Grundstücke Nr. 2712 (601 m²), Nr. 2591 (971 m²), Nr. 2775 (750 m²) und Nr. 2580 (138 m²). In der Begründung der Einsprache führt er aus, dass die Berechnungen die zu einem Überhang an Bauland führen den neusten Gegebenheiten anzupassen sind. Die betroffenen Grundstücke erfüllten jedoch weder die Voraussetzungen einer Nichteinzonung noch jene einer Auszonung. Die vom Kanton aufgestellten und von der Bellaria Raumentwicklung, Dr. Lukas Bühlmann, in einem Gutachten abgesegneten Kriterien werden von den Einsprechenden nicht anerkannt. Die Verhältnisse der einzelnen Grundstücke werden dabei nicht gewertet. Eine umfassende Interessenabwägung, wie diese die Raumplanungsverordnung in Art. 3 vorsieht, erfolgte nicht. Diese standardisierte Betrachtungsweise verletzt die Grundsätze des Raumplanungsgesetzes, insbesondere die umfassende Interessenabwägung bei den einzelnen betroffenen Grundstücken. So erachten die Einsprechenden die Feststellung «Kein ÖV-Anschluss» als sachwidrig und widerspreche den schweizweit geltenden Grundlagen des Bundesamts für Raumentwicklung ARE. Die Distanz zur nächsten öffentlichen Haltestelle beträgt rund 560 Meter. Der so festgelegte Sachverhalt ist falsch und wird den besonderen Voraussetzungen der ländlichen Umgebung nicht gerecht. Bezüglich der Lage der betroffenen Grundstücke grenzen diese auf drei Seiten an die Bauzone und lediglich auf einer Seite an die Landwirtschaftszone. Das Gebiet Pfaffrütli ist systematisch, landsparend, komfortabel und vollständig erschlossen. Das Vorhandensein einer vollständigen Erschliessung darf bei der Interessenabwägung nicht einfach unberücksichtigt bleiben. Im Rahmen der Genehmigung des Gestaltungsplans wurde die Erschliessung auch vom Gemeinderat genehmigt. In der Beurteilung nicht berücksichtigt wurde die vom Gemeinderat im Jahr 2019 bewilligte und ausgeführte interne Erschliessung der Grundstücke Nr. 2709 und Nr. 2712 über das Grundstück Nr. 2711. Zu diesem Zeitpunkt ist der Gemeinderat über die vom Kanton geplante Reduktion des Baugebietes orientiert gewesen, hat jedoch diese Informationen nicht weitergegeben, noch darauf hingewiesen. Daraus ergibt sich die Situation, dass der Gemeinderat die Rückzonung der Grundstücke Nr. 2709 als auch Nr. 2711 als nicht verhältnismässig erachtet, weil mit der Voraussetzung der durch diese Stichstrasse realisierten Erschliessung auf Grundstück Nr. 2709 ein Bauvorhaben bewilligt wurde. Das hierfür benötigte Land wurde von Grundstück Nr. 2711 zur Verfügung gestellt. Es kann daher dem Grundeigentümer von Grundstück Nr. 2711 nicht zugemutet werden, wenn seine Restfläche ausgezont würde. Diese Sichtweise greift zu kurz. Der Grundeigentümer von Grundstück Nr. 2711 hat die Erschliessungsfläche auf seinem Grundstück bereits als Belastung erworben und ist somit gar nicht betroffen. Vielmehr hingegen ist das Grundstück Nr. 2712 der Einsprechenden tangiert. Denn das Erschliessungsprojekt wurde von den Einsprechenden projektiert, ausgeführt und bezahlt. Mit der Rückzonung von Grundstück Nr. 2712, für welches die Erschliessung mitunter erstellt wurde, verletzt der Gemeinderat

den Vertrauensgrundsatz, welcher er mit der Erteilung der Baubewilligung für die Erschliessungsstrasse geschaffen hatte. Das Vorgehen des Gemeinderates ist willkürlich und verletzt das Prinzip der Rechtsgleichheit flagrant. Widersprüchlich ist auch der Planungsbericht, welche die Bauabsichten als zu vage festhält. Denn für das Grundstück Nr. 2775 liegt ein Kaufrecht vor, welches am 26. Mai 2020 im Grundbuch eingetragen wurde. Generell liegt ein planerisches Dilemma vor. Der Gemeinderat hat es versäumt, sein öffentliches Interesse gegenüber Grundstücken geltend zu machen, die aus raumplanerischer Sicht dringender dem Rückzonungsgebot unterstanden, als andere, insbesondere jene der Einsprechenden. In Bezug auf die Rechtsgleichheit wäre der Erlass einer Planungszone zur Sicherstellung einer Prioritätenordnung angezeigt gewesen. So wird das Grundstück Nr. 2358 in die Arbeitszone umgezont und von Grundstück Nr. 90 von der Form her nicht vernünftig überbaubare Teilfläche rückgezont. Im Weiler Hüttlenen wird die unter Sondernutzungsplanpflicht stehende Gesamtfläche, welche als unerschlossen angesehen werden muss, am Bauzonenrand liegt, von Lärmimmissionen des benachbarten Gewerbetriebes betroffen und auf den motorisierten Verkehr angewiesen ist, nicht (prioritär) der Rückzonung zugeführt. Es ist zu prüfen, ob die Rechtsgleichheit gewahrt ist. Nach Treu und Glauben muss den Einsprechenden ebenfalls Gelegenheit gegeben werden, ihre Grundstücke bis Ende 2025 zu überbauen. In einer Interessenabwägung muss ferner auch die zukünftige Verwendung des Landes als Landwirtschaftsland gewertet werden (Nutzen, Topografie, Grösse des Grundstücks).

Des Weiteren ist auf die Umzonung von Grundstück Nr. 2580 in die Grünzone zu verzichten. Laut Gestaltungsplan dient diese Teilfläche als Servicegrundstück z.B. für einen Containerabstellplatz. Der Nutzungszweck «Hausumschwung» kann nicht zutreffend sein, weil dort gar kein Haus erstellt werden könne.

Wortlaut Antrag Einsprechende: (1) *Auf die Rückzonung der drei Grundstücke Nrn. 2712, 2591, 2775 sei zu verzichten und die Grundstücke seien in der angestammten Bauzone zu belassen. (2) Auf die Umzonung des Grundstücks Nr. 2580 in die Grünzone sei zu verzichten und dieses Grundstück sei ebenfalls in der angestammten Bauzone zu belassen. (3) Eventualiter sei auf die Rückzonung der Grundstücke Nrn. 2712, 2591 und 2775 und die Umzonung von Grundstück 2580 zu verzichten mit der Auflage, dass die Rückzonung trotzdem erfolge, wenn die Grundstücke nicht bis zum 31. Dezember 2025 überbaut seien.*

Erwägungen des Gemeinderates

In der Stellungnahme des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements vom 11. Dezember 2019 wurde eine Rückzonung des Grundstücks Nr. 2709 als Härtefall ausgewiesen. Dies aufgrund der Handänderung im Juni 2019 und des bereits geplanten Bauvorhabens. Inzwischen ist das Grundstück Nr. 2709 überbaut und wird über das Grundstück Nr. 2711 sowie über eine untergeordnete Teilfläche von Grundstück Nr. 2712 erschlossen. Gemäss Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements vom 26. März 2021 wäre es für den Grundeigentümer von Grundstück Nr. 2711 unzumutbar, wenn er für die Erschliessung von Grundstück Nr. 2709 Land abtreten, aber das eigene Grundstück rückgezont würde. Die Grundstücke Nr. 2709 und Nr. 2711 können deshalb aus Gründen der Verhältnismässigkeit in der Bauzone verbleiben. Hingegen ist es von untergeordneter Bedeutung, die Erschliessungsfläche (15 m²) auf Grundstück Nr. 2712 in der Bauzone zu belassen.

Die Umzonung der Grundstücke Nr. 2712, Nr. 2591 und Nr. 2775 wird vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement als zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei den Grundstücken handelt es sich um Grundstücke am Bauzonenrand, die nach den Kriterien des Kantons als nicht mit dem ÖV erschlossen gelten. Die Kriterien zur Beurteilung der Rückzonungsflächen sind von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vorgegeben. Die Gemeinde verfügt über keinen Spielraum. Die künftige landwirtschaftliche Nutzbarkeit bildet kein Kriterium zur Zweck- oder Verhältnismässigkeit. Das Kriterium der Bauabsicht gilt dann als erfüllt, wenn nachweislich konkrete und detaillierte Projektierungen vorgenommen wurden, die spätestens Ende 2018 zur Einreichung eines vollständigen Baugesuchs geführt haben. Die Bauabsichten auf den Grundstücken Nr. 2591 und Nr. 2775 werden daher seitens des Kantons als zu wenig konkret beurteilt. Ferner sind die Grundstücke seit 1991 eingezont (rund 31 Jahre).

Die Umzonung der Teilfläche (138 m²) von Grundstück Nr. 2580 (Strassengrundstück) in die Grünzone wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Die Realisierung eines Wohnhauses ist auf dieser Teilfläche gar nicht möglich.

Einspracheverhandlung

Anlässlich der Einspracheverhandlung am 12. November 2021 erwähnen die Einsprechenden, dass der Gemeinderat mit der Nutzungsplanung in den siebziger und achtziger Jahren zu viel Bauland eingezont hat. Während längerer Zeit wurde aufgrund der wirtschaftlichen Voraussetzungen wenig gebaut. Jetzt ziehe die Bautätigkeit wieder an. Dennoch hätten die Einsprechenden ihr Bauland jeweils immer an Einheimische verkauft. Die Baulandpreise seien nicht angestiegen. Der Rechtsanwalt bemängelt erneut, dass der Gemeinderat mit einer Planungszone nicht für Rechtssicherheit gesorgt hat. Anlässlich der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung gefunden werden. An der Einsprache wird festgehalten.

Anträge Gemeinderat

1. Die Einsprache der Miteigentümer Max Hirzel, Rita Hirzel und Ernst Wicki, bei den Grundstücken Nr. 2712, Nr. 2591 und Nr. 2775 auf eine Rückzonung zu verzichten und die Grundstücke in der angestammten Bauzone zu belassen, ist abzuweisen.
2. Die Einsprache der Miteigentümer Max Hirzel, Rita Hirzel und Ernst Wicki, beim Grundstück Nr. 2580 auf eine Umzonung in die Grünzone zu verzichten und das Grundstück in der angestammten Bauzone zu belassen, ist abzuweisen.
3. Der Eventualantrag der Miteigentümer Max Hirzel, Rita Hirzel und Ernst Wicki, bei den Grundstücken Nr. 2712, Nr. 2591, Nr. 2775 auf eine Rückzonung und beim Grundstück Nr. 2580 auf eine Umzonung zu verzichten mit der Auflage, dass die Rückzonung resp. Umzonung trotzdem erfolge, wenn die die Grundstücke bis zum 31. Dezember 2025 nicht überbaut seien, ist abzuweisen.

20.4.12 Grundstück Nr. 23, Mühleweg 5/Mülihüsli, Wicki-Apsalone Ernst, Flühli

Am 20. Juli 2021 erhob Ernst Wicki Einsprache gegen die Umzonung einer Teilfläche von 723 m² in die Landwirtschaftszone. Sinngemäss ist davon auszugehen, dass mit der Einsprache ein Verbleib des Grundstücks in der Wohnzone A (WA) beantragt wird. In der Begründung seiner Einsprache hält er fest, dass sein Haus «Mülihüsli» eines der ältesten Häuser im Dorf Flühli ist. Derzeit befindet sich das Wohnhaus in der Wohnzone A. Das Wohnhaus hat sehr wenig Wohnraum. Durch die Umzonung wird eine künftige sinnvolle Nutzung, u.U. mit einem allfälligen Neubau, verhindert. Die benötigte Ausnutzungsziffer für ein normales Einfamilienhaus wäre nicht mehr vorhanden.

Wortlaut Antrag Einsprecher: *Ich erhebe fristgerecht Einsprache gegen die Umzonung.*

Erwägungen des Gemeinderates

Die Umzonung einer Teilfläche von 723 m² beim Grundstück Nr. 23 wird vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement als zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Beim Grundstück Nr. 23 handelt es sich um ein Grundstück am Bauzonenrand, welches nach den Kriterien des Kantons als nicht mit dem ÖV erschlossen gilt. Die Kriterien zur Beurteilung der Rückzonungsflächen sind von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vorgegeben. Es bestehen keine konkreten Bauabsichten. Das Grundstück ist seit mindestens 1977 eingezont (rund 45 Jahre).

Einspracheverhandlung

Anlässlich der Einspracheverhandlung am 12. November 2021 diskutierten die Anwesenden über eine mögliche künftige Bebaubarkeit des Grundstücks. Das bestehende Wohnhaus befindet sich im Unterabstand zum nördlichen Wald. Ferner fliesst in unmittelbarer Nähe zum Grundstück ein Gewässer vorbei und tangiert eine künftige Feinerschliessung. Südlich grenzt das Grundstück an die Landwirtschaftszone. Anlässlich der Einspracheverhandlung wurde der Einsprecher aufgefordert, eine künftige Überbaubarkeit in einer Skizze mit Baufeld und Erschliessung aufzuzeigen, um

eine sinnvolle Bereinigung seiner Einsprache zu erreichen. Abklärungen des Einsprechers haben ergeben, dass eine andere Überbauung des Grundstücks aufgrund der gegebenen Umstände nicht realistisch ist.

Antrag Gemeinderat

Die Einsprache von Ernst Wicki-Apsalone, beim Grundstück Nr. 23 auf eine Rückzonung zu verzichten, ist abzuweisen.

20.4.13 Grundstücke Nr. 62, Nr. 1248 und Nr. 1563, Schwandalpstrasse 18/Längbrügg, Miteigentümer Baues Oliver, Zürich und Müller Michael, London

Am 21. Juli 2021 erhob der bevollmächtigte Rechtsanwalt Einsprache gegen die Teilrevision Nutzungsplanung mit Rückzonung der Grundstücke Nr. 62, Nr. 1248 und Nr. 1563. Er beantragt, auf die Rückzonung bzw. Teilrückzonung der Grundstücke Nr. 62 (3'994 m²), Nr. 1248 (796 m²) und Nr. 1563 (581 m²) zu verzichten und in der Bauzone zu belassen. Die Einsprecher halten in ihrer Einsprache fest, dass die geplanten Auszonungen weder zweck- noch verhältnismässig sind. Das Grundstück Nr. 1248 befindet sich vollumfänglich in der Wohnzone B, die der Erstellung von Wohnbauten dient. Auf diesem Grundstück befindet sich bereits ein zweigeschossiges Wohnhaus der Einsprecher. Gemäss öffentlicher Auflage soll eine Teilfläche auf der südlichen Seite in die Landwirtschaftszone ausgezont werden. Begründet werde die Zweckmässigkeit der Auszonung seitens der Gemeinde aufgrund der Lage am Bauzonrand. Gemäss den Einsprechern liegt das Grundstück vollumfänglich in der Bauzone und ist bebaut. Das Wohnhaus ist vollständig erschlossen und schliesst nördlich, westlich und östlich direkt an die Bauzone an. Obwohl sich das Grundstück am Siedlungsrand befindet, ist es in die bestehende Siedlung eingebunden. Es bestehen keine Gefahrenzonen. Einer weiteren Bebauung des Grundstücks steht nichts im Wege. Mit einer Auszonung verliert das Grundstück an Wert, der in keinem Verhältnis zum Nutzen der geplanten Auszonung steht. Die Einsprecher planen in naher Zukunft die Wohnfläche des bestehenden Wohnhauses zu vergrössern. Allenfalls ist die Erstellung eines zweiten Wohnhauses denkbar, was mit einer teilweisen Auszonung vereitelt wird. Folglich ist auf die Auszonung zu verzichten.

Das Grundstück Nr. 62 befindet sich ebenfalls vollumfänglich in der Wohnzone B und somit in der Bauzone. Das Grundstück schliesst sowohl nördlich als auch östlich an die Bauzone an. Das Grundstück lässt sich hervorragend bebauen und ermöglicht einen harmonischen Abschluss des Siedlungsgebietes. Auf dem Grundstück besteht eine Gestaltungsplanpflicht, was deren Bedeutung hervorhebt. Eine vollumfängliche Auszonung wäre nicht verhältnismässig. Den Einsprechern ist mindestens der östliche Teil ab der Zonengrenze W/B (südwestliche Ecke des Grundstücks Nr. 2475) in der Bauzone zu belassen. Dies ist für ein zukünftiges Bauprojekt von Bedeutung. Der Wertverlust, den die Einsprecher bei einer Auszonung erfahren, ist nicht mit den Interessen an der Rückzonung zu rechtfertigen und daher nicht verhältnismässig.

Das Grundstück Nr. 1563 befindet sich mehrheitlich bereits in der Landwirtschaftszone. Lediglich der westliche Teil (581 m²) liegt derzeit in der Bauzone (W/B). Die Fläche liegt direkt an der Schwandalpstrasse. Auf dieser Teilfläche lässt sich ohne Zweifel eine Baute errichten, welche der Gesamtüberbauung dient. Eine Auszonung ist nicht zweckmässig, geschweige denn verhältnismässig in Anbetracht der geringen Grösse. Der Wertverlust für die Einsprecher steht in keinem Verhältnis zum öffentlichen Interesse einer Auszonung und kann den Einsprechern nicht zugemutet werden.

Die geplante Auszonung der drei Grundstücke ist somit weder zweck- noch verhältnismässig. Der Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Einsprecher ist bundesrechtswidrig und nicht zu rechtfertigen. Ausserdem sind die Einsprecher erst seit 2019 Eigentümer der betroffenen Grundstücke geworden. Eine Auszonung, verbunden mit einem Wertverlust, stellt eine unverhältnismässige Härte dar, die den Einsprechern nicht zuzumuten ist. Sie sind von der Rückzonung überproportional betroffen. Für den Fall einer Auszonung werden entsprechende Entschädigungsforderungen vorbehalten.

Wortlaut Antrag Einsprecherin: (1) *Es sei auf die Rückzonungen bzw. Teilrückzonungen der Grundstücke Nrn. 62, 1248 und 1563, alle GB Flühli, von der Bauzone in die Landwirtschaftszone zu verzichten und die genannten Grundstücke seien wie bis anhin in der Bauzone (Wohnzone B) zu belassen.* (2) *Unter Kosten und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Gemeinde Flühli bzw. des Staates.*

Erwägungen des Gemeinderates

Die Umzonung von Grundstück Nr. 62 sowie die jeweiligen Teilflächen der Grundstücke Nr. 1248 und Nr. 1563 wird vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement als zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Die Grundstücke befinden sich am Bauzonenrand und am Ende des Siedlungsgebietes Flühli Dorf. Für das Grundstück Nr. 62 besteht eine Sondernutzungsplanpflicht. Das Grundstück Nr. 62 ist nicht erschlossen. Es ist von einer mittleren Rutschgefährdung betroffen (Gefahrenzone B7). Das Grundstück Nr. 1563 ist teilweise erschlossen. Das Grundstück Nr. 1248 mit dem bestehenden Wohnhaus ist erschlossen. Die Einsprecher beabsichtigen eine Sanierung des Wohnhauses auf Grundstück Nr. 1248 bzw. einen grösseren Ersatzneubau oder die Realisierung eines weiteren Gebäudes. Aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes können neue Wohnbauten nur von Personen genutzt werden, die nachweislich ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben. Die Miteigentümer haben die Grundstücke erst im Jahr 2019 familienintern erworben. Beim Grundstück Nr. 1248 wird eine Fläche von rund 1'000 m² in der Bauzone belassen und 796 m² in die Landwirtschaftszone umgezont. Dieses Vorgehen der Gemeinde entspricht weitestgehend der Stellungnahme des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements vom 11. Dezember 2019. Die Kriterien zur Beurteilung der Rückzonungsflächen sind von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vorgegeben. Konkrete Bauabsichten können die Einsprecher auf keinem Grundstück nachweisen. Mit der Umzonung von Grundstück Nr. 62 in die Landwirtschaftszone ist gleichzeitig die Sondernutzungsplanpflicht sowie der Lärmempfindlichkeitsnachweis aufzuheben. Die Grundstücke resp. Teilflächen sind seit mindestens 1977 eingezont (rund 45 Jahre).

Die von einer Rückzonung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können beim Präsidenten der kantonalen Schätzungskommission nach Enteignungsgesetz innert zehn Jahren nach Rechtskraft der Genehmigung der Nutzungsplanung eine begründete Entschädigungsforderung stellen (§ 79 Enteignungsgesetz, EntG, SRL 730).

Einspracheverhandlung

Anlässlich der Einspracheverhandlung am 12. November 2021 in Anwesenheit des Miteigentümers Oliver Baues konnten keine neuen Erkenntnisse gewonnen und keine Einigung gefunden werden. Für den Einsprecher ist das Vorgehen der Gemeinde inakzeptabel. Die Gemeinde wäscht ihre Hände in Unschuld und bezeichnet den Kanton als Schuldigen. Die Gemeinde hätte auf die Rückzonung der Teilfläche von Grundstück Nr. 1248 verzichten und dabei die Eigentümerschaft in ihren Absichten stärken können. Diesem Ansehen wurde seitens der Gemeinde widersprochen. An der Einsprache wird festgehalten.

Antrag Gemeinderat

Die Einsprache der Miteigentümer Oliver Baues und Michael Müller, bei den Grundstücken Nr. 62, Nr. 1248 und Nr. 1563 auf eine Rückzonung resp. Teilrückzonung von der Bauzone in die Landwirtschaftszone zu verzichten und die Grundstücke, wie bis anhin, in der Bauzone (Wohnzone B) zu belassen, ist abzuweisen.

20.4.14 Einsprache Pro Natura – Schweizerischer Bund für Naturschutz, Basel, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, Zürich und WWF Luzern

Am 22. Juli 2021 erhoben die vier Organisationen gemeinsam Einsprache gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung Flühli. Sie stellen den Antrag, Bauzonenreserven weitergehend zu reduzieren. In ihrer Einsprache führen sie aus, dass die Rückzonungen der übergrossen Bauzonen in der Gemeinde begrüsst wird. Die Gemeinde verfügt heute über eine Bauzonenkapazität von ca. 40 bis 45 Jahre. Die Aus-/Um- und Rückzonungen gehen jedoch viel zu wenig weit und

widersprechen übergeordnetem Recht (Raumplanungsgesetz, kantonalem Richtplan, usw.). Auch nach der Teilrevision reicht das Bauland für ca. 30 bis 35 Jahre, was klar im Widerspruch zum Raumplanungsgesetz RPG steht (Bauland für 10 bis 15 Jahre). Gemäss Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements sowie gemäss dem Planungsbericht der suisseplan Ingenieure AG müssten mindestens 7.6 ha ausgezont werden, um den Absichten des Raumplanungsrechts (Schutz vor Zersiedelung, haushälterischer Umgang mit dem Boden, Ressourcen-, Umwelt- und Landschaftsschonung) gerecht zu werden. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch lediglich 6.36 ha auszuzonen, zudem werden Flächen in die Grünzone und in die Arbeitszone umgezont. Letzteres ist jedoch genauso zersiedelungsrelevant und daher nicht rechtmässig. Die Einsprechenden regen daher an, grundsätzlich von einer Umzoning von der Wohn- in eine Arbeitszone abzusehen und diese betroffenen Parzellen in die Landwirtschaftszone resp. Grünzone auszuzonen.

Konkret beantragen die Einsprechenden zumindest nachfolgende Grundstücke auszuzonen. Im Zonenplan Flühli Dorf sind die Grundstücke Nr. 17 und Nr. 2358 betroffen. Die Eigentümerschaft sowie die Ausgangslage anlässlich der öffentlichen Auflage wurden seitens der Gemeinde ergänzt.

Grundstücke zur Auszoning beantragt	Eigentümerschaft	Ausgangslage öffentliche Auflage
Grundstück Nr. 17, Pfaffrüti	Thalmann Herbert, Flühli	Umzoning Teilfläche in Landwirtschaftszone
Grundstück Nr. 2358, Schwandmösi	Forest Service GmbH, Wolhusen	Umzoning in Arbeitszone
Grundstück Nr. 2144, Hinter-Schönisei	Bergbahnen Sörenberg AG, Sörenberg	Umzoning Teilfläche in Arbeitszone
Grundstück Nr. 2311, Flühütte	Emmenegger Markus, Lugnorre	(unverändert Bauzone)
Grundstück Nr. 2329, Flühütte	Muff-Emmenegger Rosa, Kriens	(unverändert Bauzone)
Grundstück Nr. 2330, Flühütte	Muff Anton, Kriens	(unverändert Bauzone)
Grundstück Nr. 2334, Flühütte	Muff-Emmenegger-Familienstiftung, Kriens	(unverändert Bauzone)
Grundstück Nr. 2386, alte Landstrasse	Felder Rudolf, Sörenberg und Felder-Distel Maria, Sörenberg	(unverändert Bauzone)
Grundstück Nr. 2211, alte Landstrasse	Weidgenossenschaft Rischli-Salwiden	(unverändert Bauzone)
Grundstück Nr. 2212, alte Landstrasse,	Weidgenossenschaft Rischli-Salwiden	(unverändert Bauzone)

Wortlaut Anträge Einsprechende: (1) *Die übergrossen Bauzonenreserven seien weitergehend zu reduzieren.*

(2) *Unter Kostenfolge der öffentlichen Hand.*

Erwägungen des Gemeinderates

In der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wurden sämtliche der vom Kanton vorgeschlagenen und in den Beilagenplänen gekennzeichneten Rückzonungsflächen gemäss der Stellungnahme des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements vom 11. Dezember 2019 nach den Kriterien der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit beurteilt. Die von der Gemeinde aufgelegte Teilrevision der Nutzungsplanung bezüglich der Rückzonungen entspricht vollumfänglich dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements vom 28. Mai 2021. Der Kanton hat demzufolge mit der Umzoning einzelner Flächen z.B. in eine Arbeitszone grundsätzlich keine Vorbehalte. In erster Linie verfolgte der Kanton das Ziel, überdimensionierte Bauzonen mit Einwohnerkapazitäten zu reduzieren. Einwohnerkapazitäten bestehen nur bei sog. Wohn- und Mischzonen. Für die Ermittlung des Rückzonusbedarfs kam das Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) zur Anwendung. Die Berechnungen stützen sich auf das hohe Bevölkerungswachstumsszenario des Bundes bzw. der LUSTAT Statistik Luzern unter Berücksichtigung einer Berechnungsunschärfe von 3 %. Das öffentliche Auflageverfahren bei einer Gutheissung der Einsprache müsste allenfalls wiederholt werden. Eine Änderung der Nutzungsplanung ohne Durchführung des ordentlichen Ortsplanungsverfahrens ist grundsätzlich nicht zulässig. Die von den Einsprechenden verlangten weitergehenden Umzonungen sind abzuweisen.

Einspracheverhandlung

Die Einsprechenden haben auf eine Einspracheverhandlung verzichtet.

Antrag Gemeinderat

Die Einsprache von Pro Natura, Basel, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, Zürich und WWF Luzern, die übergrossen Bauzonenreserven seien weitergehend zu reduzieren resp. die Grundstücke Nr. 17 und Nr. 2358 auszuzonen, ist abzuweisen.

20.5 Abstimmung über den Zonenplan Siedlung, Änderung Flühli Dorf, 1:2'000 vom 27. April 2022 (Stand Erlass) unter Berücksichtigung der Bereinigung der Einsprachen und der Detailberatung an der Gemeindeversammlung

Unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den Einsprachen sowie allfälliger Änderungsanträge aus der Gemeindeversammlung zum Zonenplan haben die Stimmberechtigten über den nachfolgenden Antrag zu befinden.

20.5.1 Antrag des Gemeinderates

Die Änderungen im Zonenplan Flühli Dorf, 1:2'000, sind unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den Einsprachen und der Detailberatung an der Gemeindeversammlung zu genehmigen.

Zonenplan Siedlung Änderung Südelhöchi-Rischli

21 Zonenplan Siedlung, Änderung Südelhöchi-Rischli

Die Gemeinde hat für die vom Kanton vorgegebenen Rückzonungsflächen eine Beurteilung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit sowie eine vertiefte Interessenabwägung vorgenommen. Die öffentliche Auflage entspricht dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern vom 28. Mai 2021. Detaillierte Erläuterungen sind aus dem Planungsbericht der suisseplan Ingenieure AG vom 27. April 2022 zur Teilrevision Rückzonungen (Stand Erlass) zu entnehmen. Im Zonenplan Südelhöchi-Rischli sind die nachfolgenden Grundstücke von einer Umzonung betroffen.

21.1 Betroffene Grundstücke



Abkürzungen: Wohnzone B (W/B); Wohn- und Arbeitszone A (WAr/A); Landwirtschaftszone (Lw); Grünzone (Gr); Öffentliche Zone (Oe)

Ortsteil, Lage	Gst.-Nr.	Bisher	Neu	m2	Eigentümer
Südelhöchi, Hurnischwand	997	W/B	Lw	2'069	Erben Krummenacher-Wicki Josef und Hermina
Südelhöchi, Hurnischwand	1000	W/B	Lw	1'279	Schaller Benno, Sörenberg
Südelhöchi, Südelhöchi	1002	W/B	Oe	444	Einwohnergemeinde Flühli
Südelhöchi, Salwidelistrasse	1632	W/B	Lw	451	Hänsli-Momberger Barbara, Horw
Südelhöchi, Rischli	1717	WAr/B	Gr	370	Weidgenossenschaft Rischli-Salwiden
Südelhöchi, Salwidelistrasse	1803	W/B	Lw	602	Thür Jakob, Castaneda
Südelhöchi, Salwidelistrasse	1804	W/B	Lw	538	Flury Martin, Deitingen
Südelhöchi, Hurnischwand	1972	W/B	Gr	495	Sieber Reto, Luzern; Aufterbeck Sieber Birgit, Luzern
Südelhöchi, Hurnischwand	1990	W/B	Lw	504	Muff-Emmenegger Rosa, Kriens
Südelhöchi, Hurnischwand	2268	W/B	Lw	460	Sieber Reto, Luzern
Südelhöchi, Hurnischwand	2349	W/B	Lw	417	Sieber Reto, Luzern
Südelhöchi, Hurnischwand	2365	W/B	Lw	1'139	Enz-Schaller Rita, Giswil
Südelhöchi, Hurnischwand	2569	W/B	Lw	278	Strassengenossenschaft Hurnischwand


21.2 Planausschnitte Änderungsplan Südelhöchi-Rischli, Stand Erlass

Kommunale Nutzungsplanfestsetzungen


Bauzonen

	Oe	Zone für öffentliche Zwecke / Nutzung
	Gr	Grünzone / Nutzung



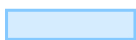

Nichtbauzonen

	Lw	Landwirtschaftszone
---	----	---------------------

Weitere Festsetzungen

	Sondernutzungsplanpflicht löschen
---	-----------------------------------

Informations-Elemente

	Geltungsbereich
	Wald
	Gewässer
	übrige Bauzone



21.3 Einsprachen

21.3.1 Grundstück Nr. 1632, Salwidelistrasse/Südelmoos, Hänsli-Momberger Barbara, Horw

Am 21. Juli 2021 erhob der bevollmächtigte Rechtsanwalt Einsprache gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung. Er beantragte die Änderung des Zonenplans Südelhöchi-Rischli bezüglich des Grundstücks Nr. 1632 nicht zu genehmigen. Eventualiter soll der Zonenplan Südelhöchi-Rischli so geändert werden, dass das Grundstück Nr. 1632 (451 m²) in der Wohnzone B verbleibt. Subeventualiter soll nur jene Fläche in der Bauzone verbleiben, die nicht von der Gefahrenzone B7 (Rutschungen) betroffen ist. Die Einsprecherin erläutert in ihrer Begründung, dass sich das Gebiet Südelhöchi-Rischli zwischen den Hauptsiedlungsgebieten Flühli und Sörenberg befindet und dieses wiederum in verschiedene Siedlungsfragmente entlang der Kantonsstrasse aufgesplittet ist. Das Grundstück liegt dabei in dem am dichtesten überbauten Siedlungsfragment Südelhöchi. Das Gebiet ist grossmehrheitlich überbaut und verfügt über eine eigene Bushaltestelle. Das Grundstück liegt in der Bauzone. Nordöstlich grenzt dieses an die Landwirtschaftszone. Die ansonsten unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind überbaut und verbleiben in der Bauzone. Daher eignet sich diese Lücke nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung. Das Grundstück Nr. 1632 liegt teilweise (rund die Hälfte) in der Gefahrenzone B7 (Rutschung). Bei Neubauten sind entsprechende Auflagen gemäss Bau- und Zonenreglement zu erfüllen. Eine Überbauung ist grundsätzlich möglich. Die kantonalen Behörden üben bei ihrer Beurteilung keine Zurückhaltung aus, wie dies ansonsten mit Verweis auf die örtlichen Gegebenheiten üblich ist. Eine Rückzonung von Grundstück Nr. 1632 ist nicht zweckmässig. Die raumplanerischen Ziele werden nicht erreicht. Die Lücke am Siedlungsrand führt zu einem unerwünschten Siedlungsmuster. Die Einsprecherin hat das Grundstück erworben, als sich dieses in der Bauzone befand. Aufgrund der Siedlungsentwicklung, der Erschliessung und der Überbauung der benachbarten Grundstücke durfte sich die Einsprecherin darauf verlassen, dass das Grundstück überbaut werden kann. Eine Rückzonung in die Landwirtschaftszone wäre unverhältnismässig. Das Grundstück Nr. 1632 gehört zum «weitgehend überbauten Gebiet» und erfüllt daher weder die Kriterien der kantonalen Behörden für eine Rückzonung, noch kommt das Grundstück nach der geltenden Lehre und Rechtsprechung für eine Rückzonung in Frage.

Wortlaut Antrag Einsprecherin: (1) Die Änderung des Zonenplans Südelhöchi-Rischli gemäss aufgelegtem Zonenplan Südelhöchi-Rischli vom 23. März 2021 sei bezüglich des Grundstücks Nr. 1632, Grundbuch Flühli, nicht zu bewilligen. Eventualiter sei der aufgelegte Zonenplan Südelhöchi-Rischli vom 23. März 2021 so zu ändern, dass das Grundstück Nr. 1632, Grundbuch Flühli, in der Wohnzone B verbleibt. (3) Subeventualiter sei der Zonenplan Südelhöchi-Rischli vom 23. März 2021 so zu ändern, dass das Grundstück Nr. 1632, Grundbuch Flühli, soweit in der Wohnzone B verbleibt, als dass es nicht in der Gefahrenzone B7 (Rutschung) liegt. (4) Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Flühli.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Umzonung wird vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement als zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Die Kriterien zur Beurteilung der Rückzonungsflächen sind von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vorgegeben. Die Gemeinde verfügt über keinen Spielraum. Die Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung per 1. Mai 2014 verlangt eine Reduktion der überdimensionierten Bauzonen. Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Das Grundstück liegt am Bauzonenrand. Rund die Hälfte der Fläche ist überlagert mit der Gefahrenzone B7 (Rutschungen). Bauabsichten bestehen keine. Die künftige landwirtschaftliche Nutzbarkeit bildet kein Kriterium zur Zweck- oder Verhältnismässigkeit. Eine Reduktion der bebaubaren Fläche auf jene ohne überlagernde Gefahrenzone ist raumplanerisch nicht sinnvoll. Der Gesetzesauftrag zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen wird höher gewichtet, als die durch die Umzonung resultierende Lücke. Das Grundstück ist seit mindestens 1975 eingezont (rund 47 Jahre).

Einspracheverhandlung

Anlässlich der Einspracheverhandlung am 12. November 2021 betont der Vertreter der Einsprecherin, dass es aufgrund der vorliegenden Ausgangslage keinen Sinn macht, das Grundstück Nr. 1632 auszuzonen. Eine generelle

Fristansetzung zur Überbauung der zur Rückzonung vorgesehenen Flächen hat der Kanton abgewiesen. Anlässlich der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung gefunden werden. An der Einsprache wird festgehalten.

Anträge Gemeinderat

1. Die Einsprache von Barbara Hänsli-Momberger, die Änderung des Zonenplans Südelhöchi-Rischli gemäss aufgelegtem Zonenplan Südelhöchi-Rischli vom 23. März 2021 bezüglich dem Grundstück Nr. 1632 nicht zu bewilligen, ist abzuweisen.
2. Die Einsprache von Barbara Hänsli-Momberger, das Grundstück Nr. 1632 in der Wohnzone B zu belassen, ist abzuweisen.
3. Die Einsprache von Barbara Hänsli-Momberger, nur jene Fläche des Grundstücks Nr. 1632 in der Wohnzone B zu belassen, welche nicht in der Gefahrenzone B7 (Rutschung) liegt, ist abzuweisen.

21.3.2 Grundstück Nr. 2365, Salwelistrasse/Hurnischwand, Enz-Schaller Rita, Giswil

Am 10. Juli 2021 erhob Rita Enz-Schaller Einsprache gegen die Rückzonung von Grundstück Nr. 2365 (1'139 m²). Aus ihrer Sicht handelt es sich um einen Härtefall. Mit der Überbauung des benachbarten Grundstücks Nr. 2461 wurden auch die Werkanschlüsse für das Grundstück Nr. 2365 erstellt. Im Gebiet Hurnischwand besteht seit 1977 ein rechtsgültiger Gestaltungsplan, welcher im Jahr 2012 revidiert wurde. Das Grundstück Nr. 2365 wurde im Rahmen der Erbteilung als Lohn für die geleistete Arbeit der Einsprecherin überschrieben. Nach dem ihr Onkel im Jahr 1965 unerwartet verstarb, hat sie zusammen mit ihrer Schwester während sechs Jahren den Hof (Hirsegg) bewirtschaftet, bis dieser an ihren Bruder übergang. Mit einer Rückzonung geht die Entschädigung für die geleistete Arbeit verloren. Ein Erlös aus dem Verkauf dient vor allem der Altersvorsorge. Da während sechs Jahren keine Entlöhnung erfolgte, konnten auch keine AHV-Beiträge einbezahlt werden, was in der Folge zu einer reduzierten AHV-Rente geführt hat. Die Einsprecherin unterbreitet den Vorschlag, lediglich die Hälfte des Grundstücks rückzuzonen und die andere Hälfte in der Bauzone zu belassen.

Wortlaut Antrag Einsprecherin: (1) *Ich bin nicht einverstanden mit der Begründung, dass ich kein Härtefall sein soll.*
(2) *Wir würden uns weiterhin bereit erklären als Gegenvorschlag, die Hälfte der Parzelle zurückzuzonen und die andere Hälfte in der Bauzone zu belassen.*

Erwägungen des Gemeinderates

Im Gebiet Hurnischwand besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan datiert vom 20. Dezember 2012. Dieser überarbeitete Gestaltungsplan ersetzt jenen vom 1. April 1982. Aufgrund der geschilderten Sachlage bezüglich ausbleibender Entlöhnung der Einsprecherin hat sich der Gemeinderat für die Annahme eines «Härtefalls» gegenüber dem Kanton eingesetzt und wollte lediglich eine Fläche von 422 m² als Rückzonungsfläche ausscheiden. Dabei wären 717 m² in der Bauzone verblieben. Aus Sicht des Kantons sind die «Härtefall-Kriterien» nicht erfüllt. Dieser verlangt eine Umzonung der gesamten Fläche in die Landwirtschaftszone. Die Umzonung wird als zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Konkrete Bauabsichten bestehen nicht. Das Grundstück ist seit 1981 eingezont (rund 31 Jahre).

Einspracheverhandlung

Anlässlich der Einspracheverhandlung am 5. November 2021 betont die Einsprecherin erneut, dass sie mit der Einschätzung des Kantons nicht einverstanden ist. Sie wiederholt ihre Bereitschaft, die Hälfte des Grundstücks rückzuzonen, sofern die andere Hälfte in der Bauzone verbleibt. Der Stichtag 31. Dezember 2018 zur Einreichung eines Baugesuches ist ihr nicht bekannt gewesen. Ein Erlös aus dem Verkauf des Grundstücks dient der eigenen Altersvorsorge. Zur Präzisierung des Antrags wurden der Einsprecherin mit dem Protokoll zwei Planausschnitte zugestellt. Einer mit einer Rückzonungsfläche von 422 m² (entspricht der Eingabe der Gemeinde zur Vorprüfung an den Kanton) und einer mit 550 m² (entspricht rund der Hälfte gemäss Antrag der Einsprecherin). Gemäss Rückmeldung ist die Einsprecherin

bereit rund 550 m² rückzuzonen, wenn die verbleibende Fläche von rund 589 m² in der Bauzone verbleibt. An der Einsprache wird festgehalten.

Antrag Gemeinderat

Die Einsprache von Rita Enz-Schaller, beim Grundstück Nr. 2365 eine Fläche von 550 m² rückzuzonen und die verbleibende Fläche von 589 m² in der Bauzone zu belassen, ist abzuweisen.

21.3.3 Grundstück Nr. 1972, Hurnischwand, Miteigentümer Aufterbeck Sieber Birgit, Luzern und Sieber Reto, Luzern sowie Grundstücke Nr. 2268 und Nr. 2349 Sieber Reto, Luzern

Am 8. Juli 2021 erhob der bevollmächtigte Rechtsanwalt Einsprache gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung in Sachen Rückzonungen der Grundstücke Nr. 1972 (495 m²), Nr. 2268 (406 m²) und Nr. 2349 (417 m²). Von einer Rückzonung ist grundsätzlich abzusehen. In der Begründung der Einsprache führt er aus, dass über das Gebiet Hurnischwand ein genehmigter Gestaltungsplan besteht (Entscheidung vom 20. Dezember 2012). Die betroffenen Grundstücke grenzen an mindestens zwei Seiten an überbaute Grundstücke an. Das Gebiet Hurnischwand ist weitgehend überbaut. Eine Auszonung von Grundstücken in einem gültigen Gestaltungsplan, umgeben von weitgehend überbauten Grundstücken ist weder raumplanerisch gerechtfertigt noch sinnvoll. Allenfalls sind nur die Grundstücke Nr. 2268 und Nr. 2349 von der Rückzonung auszunehmen, da diese vollständig erschlossen sind, wogegen das Grundstück Nr. 1972 über keine direkte Zufahrtsstrasse verfügt. Die Grundstücke Nr. 2268 und Nr. 2349 befinden sich in einer Hanglage. Alle drei Grundstücke sind aufgrund ihrer Beschaffenheit, Erreichbarkeit, Topografie und Grösse für eine landwirtschaftliche Nutzung völlig untauglich. Für diese Grundstücke ist das bäuerliche Bodenrecht nicht einmal anwendbar. Bei der Teilrevision des Rumplanungsgesetzes wollte der Gesetzgeber grosse Bauzonen, welche bis heute nicht überbaut wurden und immer noch eingezont sind, reduzieren. Eine Rückzonung von relativ kleinen Bauzonen in einem gültigen Gestaltungsplan und in einem überwiegend überbauten Siedlungsgebiet, entspricht nicht dem Willen des Gesetzgebers. Es entstehen sog. «Auszonungsinseln». Die für die Rückzonung angewandten Kriterien der Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit treffen für die drei Grundstücke nicht zu. Bezüglich der Zweckmässigkeit liegen die Grundstücke in einer beinahe vollständig überbauten Siedlung. Keines der Grundstücke taugt für eine landwirtschaftliche Nutzung. Die so entstehende «Auszonungsinsel» wäre willkürlich und mit dem Ortsbild nicht vereinbar. Die Entfernung zum ÖV beträgt 700 Meter. Die Bebaubarkeit ist nicht erschwert. Die Grundstücke befinden sich nicht in einer Gefahrenzone. In Bezug auf die Verhältnismässigkeit ist festzustellen, dass die Grundstücke erst seit Ende 2012 eingezont sind, d.h. weniger als 10 Jahre. Bauabsichten sind derzeit keine vorhanden. Eine Rückzonung ist dennoch nicht verhältnismässig. Sie entspricht nicht dem Willen des Gesetzgebers.

Sollte dennoch eine Rückzonung erfolgen, werden die Einsprecher enteignet, was eine Entschädigungspflicht zur Folge hat. Entsprechende Schadenersatzansprüche bleiben vorbehalten.

Wortlaut Anträge Einsprechende: (1) Die Einsprache sei gutzuheissen. (2) Von der Rückzonung der Grundstücke Nr. 1972, Nr. 2268 und Nr. 2349, alle Hurnischwand, Sörenberg, sei abzusehen. (3) Eventualiter sei von der Rückzonung der Grundstücke Nr. 2268 und Nr. 2349, beide Hurnischwand, Sörenberg, abzusehen. (4) Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass sich die Einsprecher Schadenersatzansprüche in der Höhe von mindestens CHF 200'000.00 (= Kaufpreis der Grundstücke Nr. 1972, Nr. 2268 und Nr. 2349) vorbehalten. (5) Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Flühli Sörenberg bzw. der Staatskasse.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Grundstücke Nr. 1972, Nr. 2268 und Nr. 2349 befinden sich im Gestaltungsplangebiet Hurnischwand. Der heutige rechtsgültige Gestaltungsplan datiert vom 20. Dezember 2012. Dieser Gestaltungsplan ersetzte jenen vom 1. April 1982. Die Grundstücke sind seit mindestens 1981, somit über 41 Jahre, eingezont. Die Grundstücke Nr. 2268 und Nr. 2349 sind teilweise von der Gefahrenzone B7 (Rutschung) betroffen. Die Umzonung wird vom Bau-, Umwelt- und

Wirtschaftsdepartement als zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Die Kriterien zur Beurteilung der Rückzonungsflächen sind von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vorgegeben. Die Gemeinde verfügt über keinen Spielraum. Aus Sicht der Dienststelle werden die Umzonungen aufgrund der Topografie und der vorhandenen Baustruktur nicht als Baulücken wahrgenommen. Das Grundstück Nr. 1972 wird in eine Grünzone umgezont, welches der entsprechenden (heutigen) Nutzung als Garten entspricht. Dieses Grundstück kann weiterhin als Hausumschwung genutzt werden. Auf den betroffenen Grundstücken bestehen derzeit keine Bauabsichten. Die künftige landwirtschaftliche Nutzbarkeit bildet kein Kriterium zur Beurteilung der Zweck- oder Verhältnismässigkeit. Eine extensive Bewirtschaftung der Flächen wird möglich sein. Die Sondernutzungsplanpflicht wird aufgehoben. Der rechtsgültige Gestaltungsplan bleibt im Rahmen dieser Teilrevision bestehen.

Die Forderung nach einer Entschädigung bei einer allfälligen Rückzonung ist ein eigenes Verfahren. Die von einer Rückzonung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können beim Präsidenten der kantonalen Schätzungskommission nach Enteignungsgesetz innert zehn Jahren nach Rechtskraft der Genehmigung der Nutzungsplanung eine begründete Entschädigungsforderung stellen (§ 79 Enteignungsgesetz, EntG, SRL 730). Auf eine Einsprache im Zusammenhang mit einer Entschädigungsforderung ist im vorliegenden Nutzungsplanungsverfahren nicht einzutreten.

Einspracheverhandlung

Anlässlich der Einspracheverhandlung am 12. November 2021 wiederholt der Rechtsvertreter, dass die Überlegungen des Kantons zur Verhältnismässigkeit falsch sind. Ziel des Gesetzgebers war zu verhindern, dass peripher gelegene Baugrundstücke erschlossen werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die Einsprecher argumentieren, dass mit diesem Vorgehen des Kantons Bundesrecht verletzt werde. Der Rechtsvertreter sieht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Einsprecher, wenn sie sich nicht in der Botschaft zur Gemeindeversammlung sowie anlässlich der Gemeindeversammlung selbst zu Wort melden dürfen. Die Einsprecher halten an der Einsprache fest.

Anträge Gemeinderat

1. Die Einsprache der Miteigentümer Aufterbeck Sieber Birgit und Sieber Reto sowie des Alleineigentümers Sieber Reto, die Einsprache gutzuheissen resp. von der Rückzonung der Grundstücke Nr. 1972, Nr. 2268 und Nr. 2349 abzusehen, ist abzuweisen.
2. Der Eventualantrag von Sieber Reto, bei den Grundstücken Nr. 2268 und Nr. 2349 von einer Rückzonung abzusehen, ist abzuweisen.
3. Auf den Antrag der Miteigentümer Aufterbeck Sieber Birgit und Sieber Reto sowie des Alleineigentümers Sieber Reto, es sei davon Vormerk zu nehmen, dass die Einsprecher Schadenersatzansprüche in der Höhe von CHF 200'000.00 geltend machen, ist nicht einzutreten. Sofern eintreten beschlossen würde, ist der Antrag abzuweisen.

21.3.4 Einsprache Pro Natura – Schweizerischer Bund für Naturschutz, Basel, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, Zürich und WWF Luzern

Für die Begründung der Einsprache wird auf Ziffer 20.4.14 in dieser Botschaft verwiesen.

Konkret beantragen die Einsprechenden zumindest nachfolgende Grundstücke auszuzonen. Im Zonenplan Südelhöchi-Rischli sind die Grundstücke Nr. 2386, Nr. 2211 und Nr. 2212 betroffen. Die Eigentümerschaft sowie die Ausgangslage anlässlich der öffentlichen Auflage wurden seitens der Gemeinde ergänzt.

Grundstücke zur Auszoning beantragt	Eigentümerschaft	Ausgangslage öffentliche Auflage
Grundstück Nr. 17, Pfaffrüti	Thalmann Herbert, Flühli	Umzoning Teilfläche in Landwirtschaftszone
Grundstück Nr. 2358, Schwandmösli	Forest Service GmbH, Wolhusen	Umzoning in Arbeitszone
Grundstück Nr. 2144, Hinter-Schönisei	Bergbahnen Sörenberg AG, Sörenberg	Umzoning Teilfläche in Arbeitszone
Grundstück Nr. 2311, Flühütte	Emmenegger Markus, Lugnorre	(unverändert Bauzone)
Grundstück Nr. 2329, Flühütte	Muff-Emmenegger Rosa, Kriens	(unverändert Bauzone)
Grundstück Nr. 2330, Flühütte	Muff Anton, Kriens	(unverändert Bauzone)
Grundstück Nr. 2334, Flühütte	Muff-Emmenegger-Familienstiftung, Kriens	(unverändert Bauzone)
Grundstück Nr. 2386, alte Landstrasse	Felder Rudolf, Sörenberg und Felder-Distel Maria, Sörenberg	(unverändert Bauzone)
Grundstück Nr. 2211, alte Landstrasse	Weidgenossenschaft Rischli-Salwiden	(unverändert Bauzone)
Grundstück Nr. 2212, alte Landstrasse	Weidgenossenschaft Rischli-Salwiden	(unverändert Bauzone)

Wortlaut Anträge Einsprechende: (1) *Die übergrossen Bauzonenreserven seien weitergehend zu reduzieren.*
(2) *Unter Kostenfolge der öffentlichen Hand.*

Erwägungen des Gemeinderates

Für die Erwägungen des Gemeinderates wird auf Ziffer 20.4.14 in dieser Botschaft verwiesen.

Einspracheverhandlung

Die Einsprechenden haben auf eine Einspracheverhandlung verzichtet.

Antrag Gemeinderat

Die Einsprache von Pro Natura, Basel, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, Zürich und WWF Luzern, die übergrossen Bauzonenreserven seien weitergehend zu reduzieren resp. die Grundstück Nr. 2386, Nr. 2211 und Nr. 2212 auszuzonen, ist abzuweisen.

21.4 Abstimmung über den Zonenplan Siedlung, Änderung Südelhöchi-Rischli, 1:2'000 vom 27. April 2022 (Stand Erlass) unter Berücksichtigung der Bereinigung der Einsprachen und der Detailberatung an der Gemeindeversammlung

Unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den Einsprachen sowie allfälliger Änderungsanträge aus der Gemeindeversammlung zum Zonenplan haben die Stimmberechtigten über den nachfolgenden Antrag zu befinden.

21.4.1 Antrag des Gemeinderates

Die Änderungen im Zonenplan Südelhöchi-Rischli, 1:2'000, sind unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den Einsprachen und der Detailberatung an der Gemeindeversammlung zu genehmigen.

Zonenplan Siedlung Änderung Rischli

22 Zonenplan Siedlung, Änderung Rischli

Die Gemeinde hat für die vom Kanton vorgegebenen Rückzonungsflächen eine Beurteilung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit sowie eine vertiefte Interessenabwägung vorgenommen. Die öffentliche Auflage entspricht dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern vom 28. Mai 2021. Detaillierte Erläuterungen sind aus dem Planungsbericht der suisseplan Ingenieure AG vom 27. April 2022 zur Teilrevision Rückzonungen (Stand Erlass) zu entnehmen. Im Zonenplan Rischli sind die nachfolgenden Grundstücke von einer Umzonung betroffen.

22.1 Betroffene Grundstücke


Abkürzungen: Landwirtschaftszone (Lw); Campingzone (Cp)

Ortsteil, Lage	Gst.-Nr.	Bisher	Neu	m2	Eigentümer
Rischli, Camping	909	W/B	Lw	107	Bieri Markus, Sörenberg
Rischli, Camping	2496	W/B	Cp	1'896	Rischli Camping GmbH, Sörenberg


22.2 Planausschnitte Änderungsplan Rischli, Stand Erlass

Kommunale Nutzungsplanfestsetzungen


Bauzonen


 Cp Campingzone


Nichtbauzonen

 Lw Landwirtschaftszone

Weitere Festsetzungen

 Sondernutzungsplanpflicht löschen

 Sondernutzungsplanpflicht (neue Abgrenzung)

 Lärmschutz-Nachweispflicht löschen

Informations-Elemente

 Wald

 Gewässer

 übrige Bauzone



22.3 Einsprachen

Gegen die Änderungen im Zonenplan Rischli sind keine Einsprachen eingegangen.

22.4 Abstimmung über den Zonenplan Siedlung, Änderung Rischli, 1:1'000 vom 27. April 2022 (Stand Erlass)

unter Berücksichtigung der Detailberatung an der Gemeindeversammlung

Unter Berücksichtigung allfälliger Änderungsanträge aus der Gemeindeversammlung zum Zonenplan haben die Stimmberechtigten über den nachfolgenden Antrag zu befinden.

22.4.1 Antrag des Gemeinderates

Die Änderungen im Zonenplan Rischli, 1:1'000, sind unter Berücksichtigung der Detailberatung an der Gemeindeversammlung zu genehmigen.

Zonenplan Siedlung Änderung Wagliseibode

23 Zonenplan Siedlung, Änderung Wagliseibode

Die Gemeinde hat für die vom Kanton vorgegebenen Rückzonungsflächen eine Beurteilung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit sowie eine vertiefte Interessenabwägung vorgenommen. Die öffentliche Auflage entspricht dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern vom 28. Mai 2021. Detaillierte Erläuterungen sind aus dem Planungsbericht der suisseplan Ingenieure AG vom 27. April 2022 zur Teilrevison Rückzonungen (Stand Erlass) zu entnehmen. Im Zonenplan Wagliseibode sind die nachfolgenden Grundstücke von einer Umzonung betroffen.

23.1 Betroffene Grundstücke


Abkürzungen: Wohnzone B (W/B); Landwirtschaftszone (Lw); Grünzone (Gr)

Ortsteil, Lage	Gst.-Nr.	Bisher	Neu	Fläche m2	Eigentümer
Wagliseibode	1700	W/B	Lw	444	Goll Michael, Sörenberg
Wagliseibode	2149	W/B	Gr	766	Aregger Robert, Ebikon


23.2 Planausschnitte Änderungsplan Wagliseibode, Stand Erlass

Kommunale Nutzungsplanfestsetzungen


Bauzonen

 Gr Grünzone / Nutzung

Nichtbauzonen

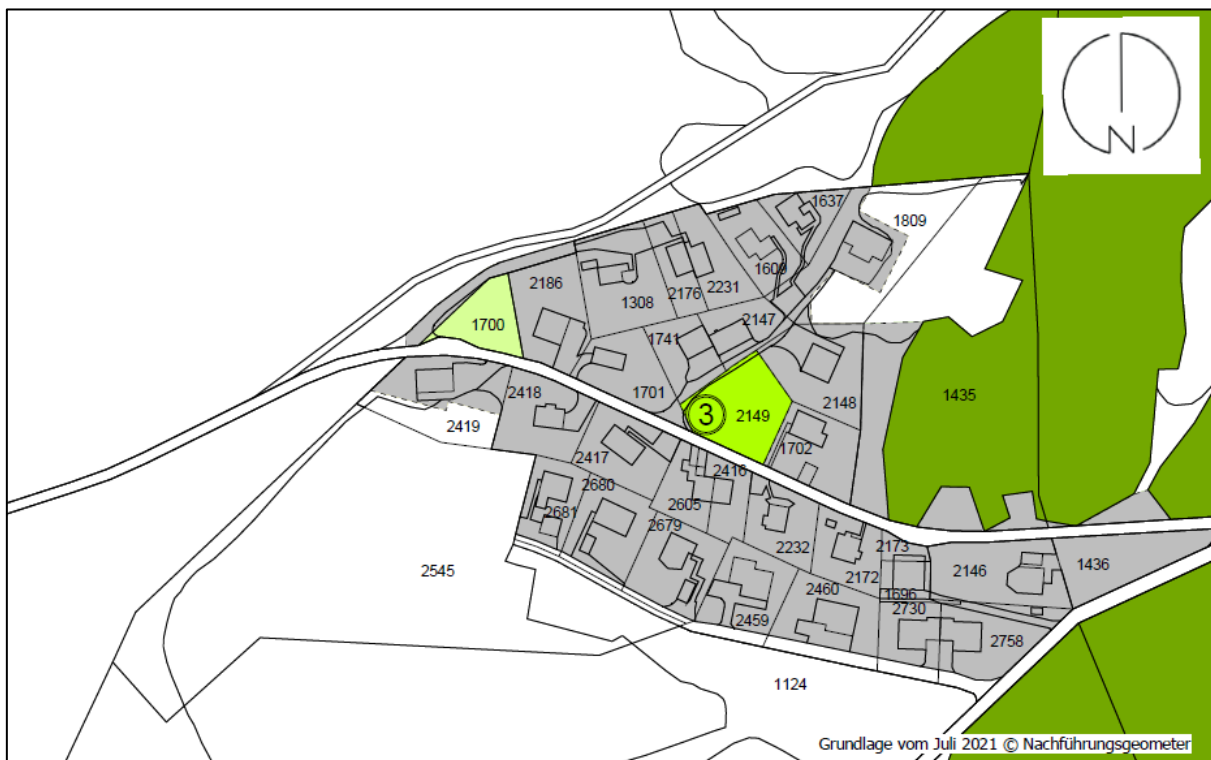
 Lw Landwirtschaftszone

Informations-Elemente

 Geltungsbereich

 Wald

 übrige Bauzone



23.3 Einsprachen

Gegen die Änderungen im Zonenplan Wagliseibode sind keine Einsprachen eingegangen.

23.4 Abstimmung über den Zonenplan Siedlung, Änderung Wagliseibode, 1:2'000 vom 27. April 2022 (Stand Erlass) unter Berücksichtigung der Detailberatung an der Gemeindeversammlung

Unter Berücksichtigung allfälliger Änderungsanträge aus der Gemeindeversammlung zum Zonenplan haben die Stimmberechtigten über den nachfolgenden Antrag zu befinden.

23.4.1 Antrag des Gemeinderates

Die Änderungen im Zonenplan Wagliseibode, 1:2'000, sind unter Berücksichtigung der Detailberatung an der Gemeindeversammlung zu genehmigen.

Zonenplan Siedlung Änderung Sörenberg

24 Zonenplan Siedlung, Änderung Sörenberg

Die Gemeinde hat für die vom Kanton vorgegebenen Rückzonungsflächen eine Beurteilung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit sowie eine vertiefte Interessenabwägung vorgenommen. Die öffentliche Auflage entspricht dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern vom 28. Mai 2021. Detaillierte Erläuterungen sind aus dem Planungsbericht der suisseplan Ingenieure AG vom 27. April 2022 zur Teilrevision Rückzonungen (Stand Erlass) zu entnehmen. Im Zonenplan Sörenberg sind die nachfolgenden Grundstücke von einer Umzonung betroffen.

24.1 Betroffene Grundstücke

Abkürzungen: Wohnzone A (W/A); Wohnzone B (W/B); Tourismuszone (T); Landwirtschaftszone (Lw); Grünzone (Gr)

Ortsteil, Lage	Gst.-Nr.	Bisher	Neu	m2	Eigentümer
Sörenberg, Ausserdorf	910	W/A	Lw	6'792	Wicki Reto, Sörenberg
Sörenberg, Schönisei	951	T	Lw	329	Schnider Walter, Flühli
Sörenberg, Schöniseimoos	1220	W/B	Lw	972	Muff-Emmenegger Rosa, Kriens
Sörenberg, Flühütte	1229	W/A	Lw	1'577	Felder Eduard, Inwil
Sörenberg, Erlenstrasse	1577	W/A	Gr	565	Herzog André, Hergiswil NW Neu Einwohnergemeinde Flühli
Sörenberg, Schwändeli	1877	W/B	Gr	395	Felder Eduard, Inwil
Sörenberg, im Weidli	1882	W/A	-	655	Miteigentümer im Weidli Sörenberg, Einsprache Fretz Michael, Muhen, gutgeheissen
Sörenberg, im Weidli	1956	W/A	-	385	Miteigentümer im Weidli Sörenberg, Einsprache Menzi Daniel und Jolanda, Olten, gutgeheissen
Sörenberg, Schwändeli	2134	W/B	Gr	230	Stockwerkeigentümer Rothornstrasse 67, 69, 71, 79
Sörenberg, Schwändeli	2135	W/B	Gr	1'011	Stockwerkeigentümer Rothornstrasse 73, 75, 77
Sörenberg, Schönisei	2144	W/B	Ar	855	Bergbahnen Sörenberg AG, Sörenberg
Sörenberg, Flühütte	2310	W/B	Gr	278	Emmenegger Markus, Lugnorre
Sörenberg, Ausserdorf	2343	W/A	Lw	796	Wicki-Dahinden Adelheid, Sörenberg
Sörenberg, Ausserdorf	2344	W/A	Lw	974	Emmenegger-Wicki Anna, Sörenberg

Sörenberg, Ausserdorf	2344	W/A	-	23	Emmenegger-Wicki Anna, Sörenberg, aufgrund Einsprache Menzi Daniel und Jolanda, Olten
Sörenberg, Flühhütte	2411	W/A	Lw	605	Muff-Emmenegger Rosa, Kriens
Sörenberg, Flühhütte	2412	W/A	Lw	478	Erbengemeinschaft Portmann-Kopp, Sursee
Sörenberg, Flühhütte	2413	W/A	Lw	475	Muff-Emmenegger-Familienstiftung, Kriens
Sörenberg, Flühhütte	2423	W/A	Lw	3'791	Muff-Emmenegger Rosa, Kriens
Sörenberg, Flühhütte	2528	W/A	Lw	1'085	Muff-Emmenegger-Familienstiftung, Kriens
Sörenberg, Ober Sörenberg	2613	W/B	Lw	2'723	Rychener Res, Sörenberg
Sörenberg, Schönisei	2705	T	Lw	1'797	Schnider Walter, Flühli

24.2 Betroffene Grundstücke im Zusammenhang mit der Waldfeststellung



Abkürzungen: Grünzone (Gr)

Ortsteil	Gst.-Nr.	Bisher	Neu	m2	Eigentümer
Sörenberg, Lauili	915	Gr	Wald	3	Emmenegger Theo, Sörenberg
Sörenberg, Lauili	915	Wald	Gr	125	Emmenegger Theo, Sörenberg
Sörenberg, Lauili	1684	Wald	Gr	-	Staubli Chantal, Luzern
Sörenberg, Lauili	1403	Wald	Gr	341	Gloor Nicole, Aesch BL


24.3 Planausschnitte Änderungsplan Sörenberg, Stand Erlass

Kommunale Nutzungsplanfestsetzungen







Bauzonen

	Ar	Arbeitszone
	Gr	Grünzone / Nutzung



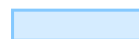

Nichtbauzonen

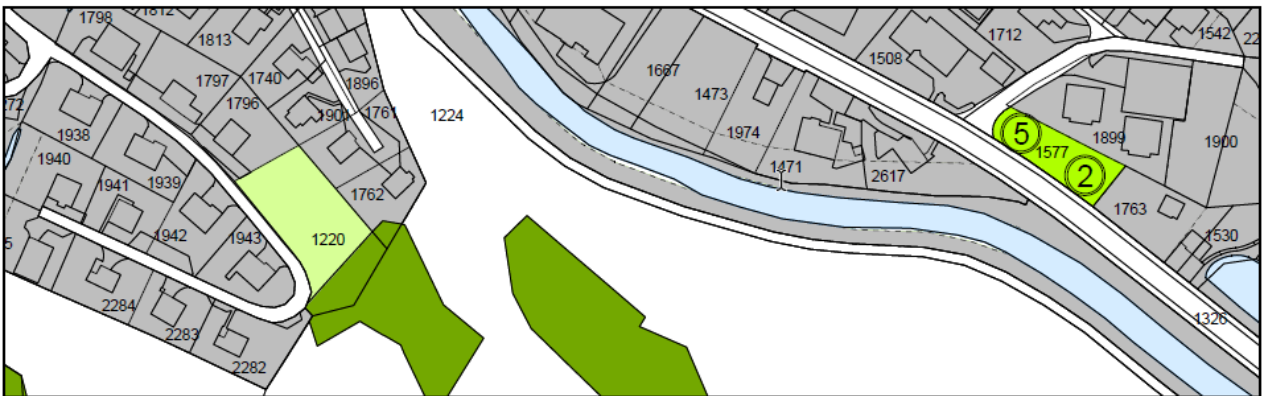
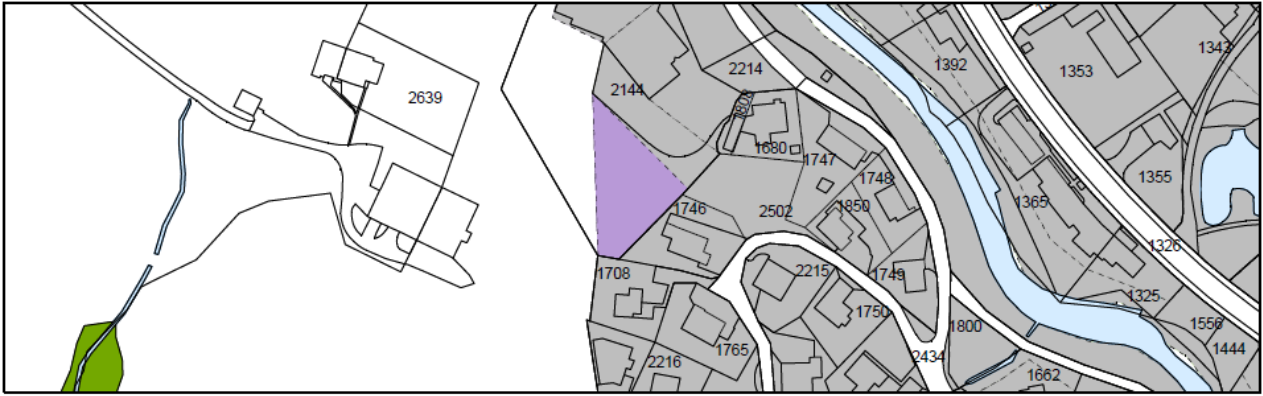
	Lw	Landwirtschaftszone
---	----	---------------------

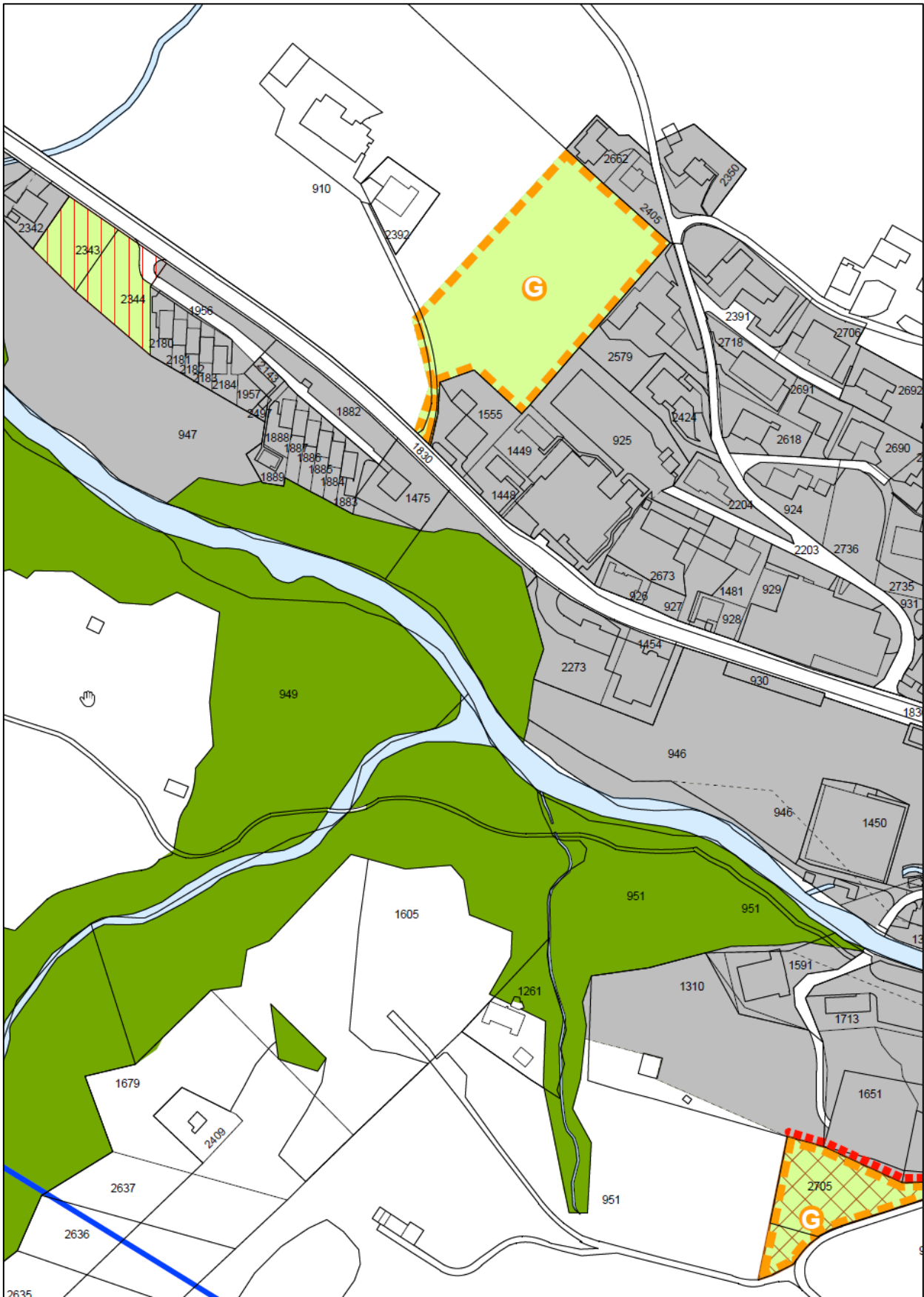
Weitere Festsetzungen

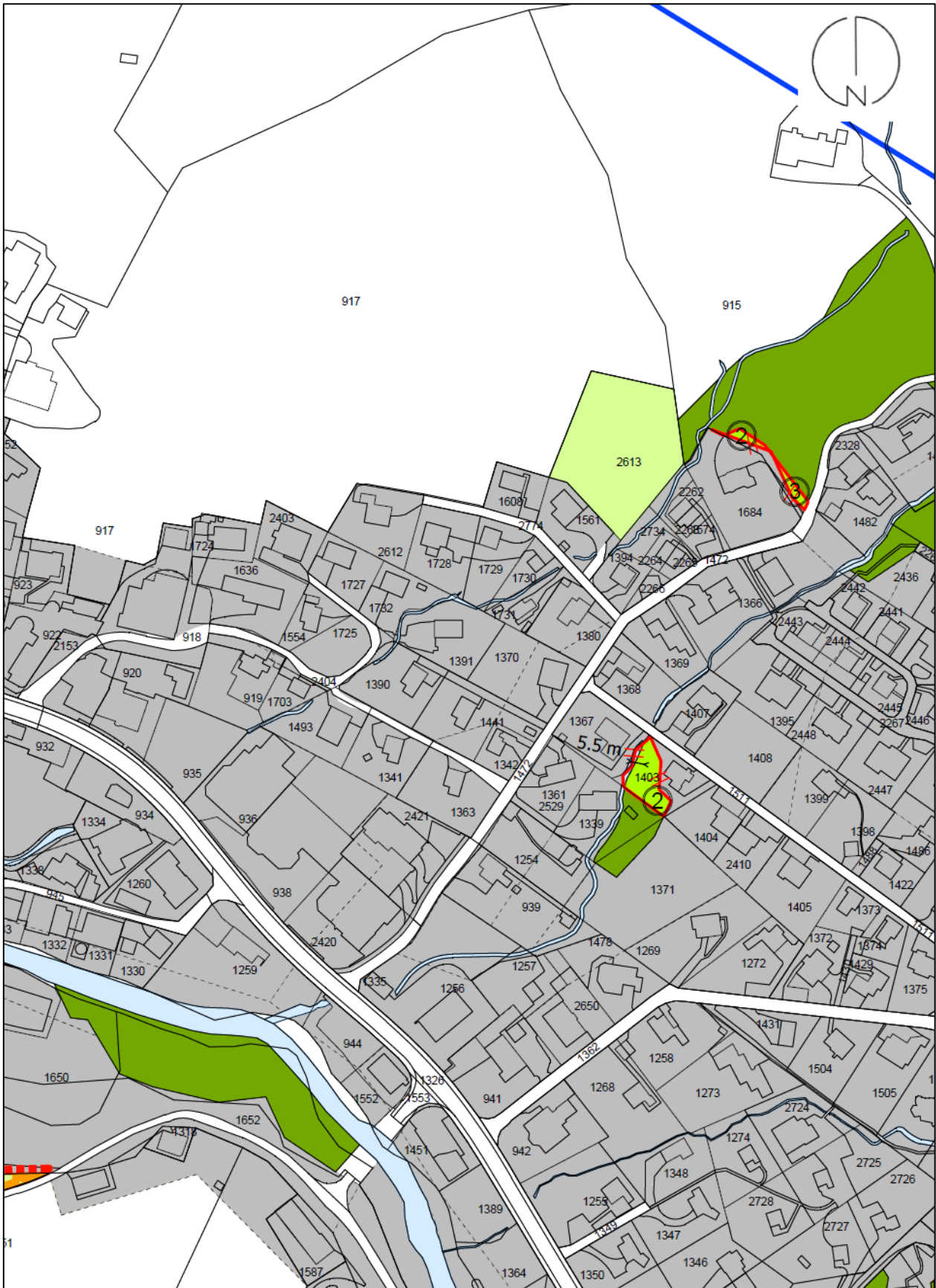
	Sondernutzungsplanpflicht löschen
	Sondernutzungsplanpflicht (neue Abgrenzung)
	Lärmschutz-Nachweispflicht löschen
	Sport- und Erholungszone
	Waldrand statisch <small>(gemäß Waldfeststellung nach WaG)</small>
	Waldrand statisch aufgehoben

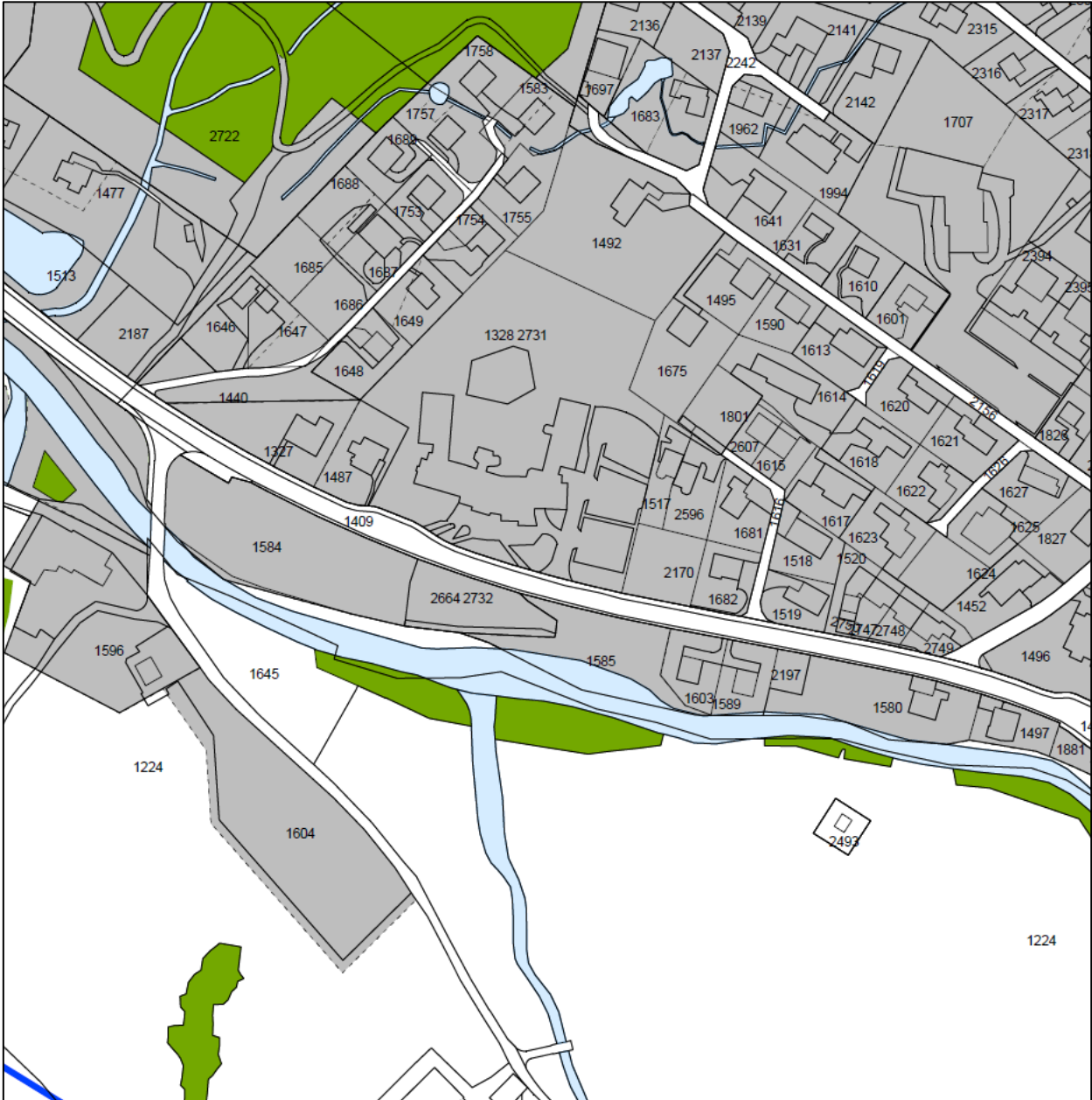
Informations-Elemente

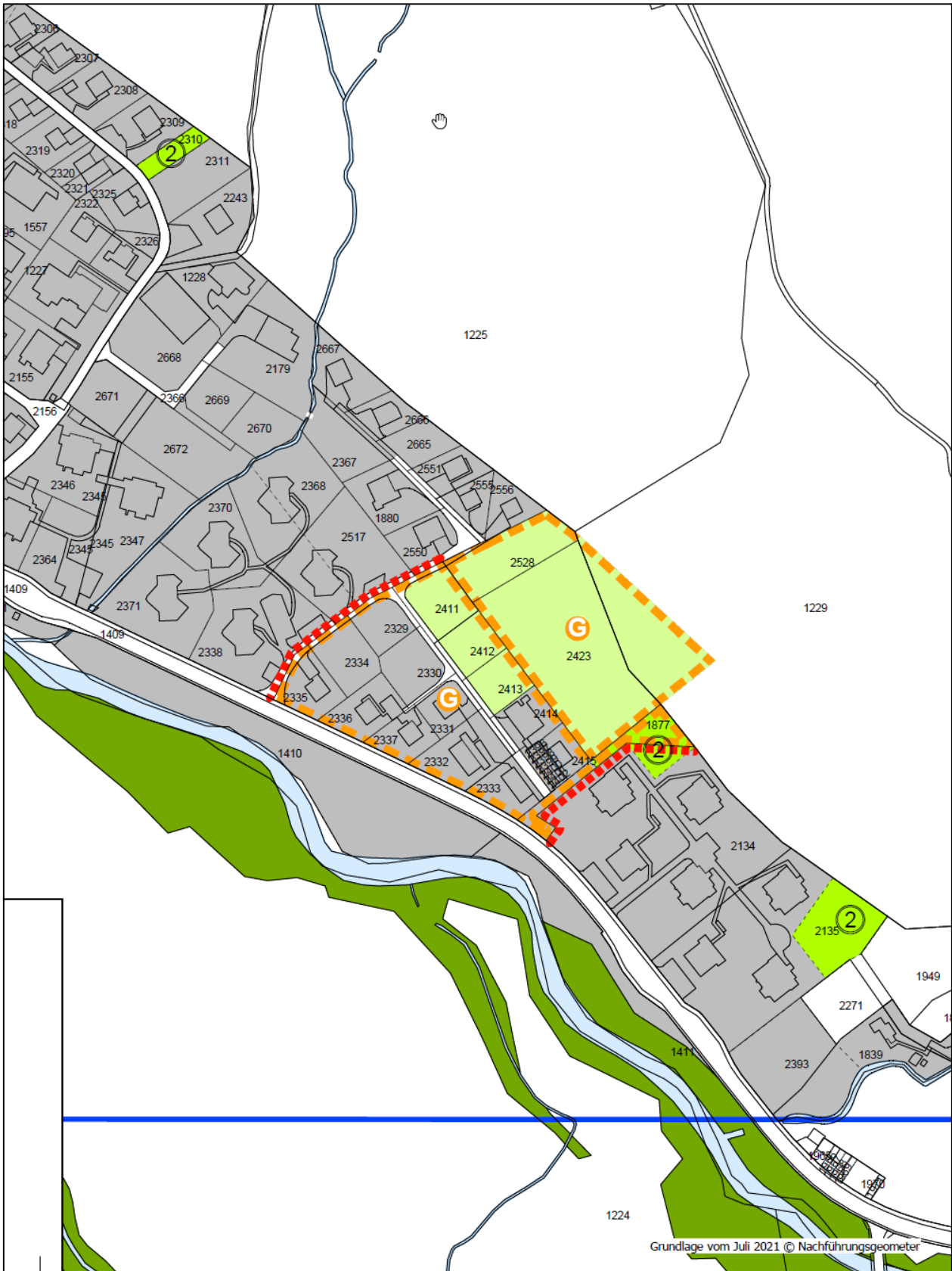
	Geltungsbereich
	Wald
	Gewässer
	übrige Bauzone











24.4 Zurückgezogene Einsprache

24.4.1 Grundstück Nr. 1577, Lauibode/Erlenstrasse, Sörenberg, Herzog André, Hergiswil

Am 15. Juli 2021 erhob André Herzog gegen die Umzonung von Grundstück Nr. 1577 (Teilfläche Grünzone 565 m²) Einsprache. In seiner Einsprache erwähnt er, dass er der Gemeinde im Jahr 2016 ein Kaufangebot für das Grundstück unterbreitet hat. Die Gemeinde hat sich dazu jedoch nicht geäußert. Die Gemeinde erhalte mit den Umzonungsabsichten wohl eine bessere Verhandlungsposition. Eine Umzonung ist unverhältnismässig. Der Einsprecher ist unzufrieden mit dem Verhalten des Kantons. Einerseits wurde seine Firma Herzog Elimger AG für den Bypass Luzern enteignet und nun wird sein Grundstück in der Gemeinde Flühli umgezont. Das Verhalten des Kantons ist inakzeptabel.

Erwägungen des Gemeinderates

Eine Umzonung der Teilfläche von Grundstück Nr. 1577 in die Grünzone wird vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei diesem Grundstück handelt es sich um eine eingeschränkt bebaubare Fläche. Aufgrund der bestehenden Nutzung als Schneedepot im Winter soll eine Teilfläche des Grundstücks der Grünzone zugeordnet werden. Die verbleibende Fläche bildet die Strassenfläche (Erlenstrasse).

Einspracheverhandlung

Der Gemeinderat führte mit dem Einsprecher am 22. Oktober 2021 eine Einspracheverhandlung durch. Der Einsprecher bestätigt, dass die bestehende Fläche für eine Überbauung nicht geeignet ist. Dennoch mussten Beiträge an das Wasserbauprojekt Laui entrichtet werden. Für den Einsprecher ist der Verkauf an die Gemeinde nach wie vor eine Option. Der Einsprecher einigte sich mit der Gemeinde auf den Verkauf des Grundstücks Nr. 1577 zum Kaufpreis von Fr. 5'000.00. Die Einsprache wurde formell zurückgezogen.

Ergebnis der Einspracheverhandlung

Mit dem Rückzug der Einsprache ist das rechtserhebliche Interesse an einem Sachentscheid weggefallen. Die Einsprache ist gegenstandslos. Sie wurde vom Gemeinderat als erledigt erklärt (§ 109 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, VRG).

24.5 Gütlich erledigte Einsprachen

24.5.1 Grundstück Nr. 1882, im Weidli, Sörenberg, Fretz Michael, Muhen

Am 8. Juli 2021 erhob Michael Fretz gegen die Umzonung von Grundstück Nr. 1882 von der Bauzone in die Grünzone Einsprache. Er stellt den Antrag, das Grundstück Nr. 1882 in der Bauzone zu belassen, eventualiter ist der Anhang 3 mit der Definition der zulässigen Nutzung in der Grünzone so abzuändern, dass nicht nur Kleinbauten im Sinne des Planungs- und Baugesetzes, sondern auch zusammenhängende Parkieranlagen zulässig sind. Er begründet seine Anträge mit der Absicht, auf der betroffenen Fläche Garagen für die Reiheneinfamilienhäuser zu realisieren.

Erwägungen des Gemeinderates

Beim betroffenen Grundstück Nr. 1882 handelt es sich um ein steiles Bord zwischen Kantonsstrasse und der privaten Zufahrtsstrasse zu den Wohnhäusern im Weidli Sörenberg. Diese Fläche wurde seitens der Gemeinde zur Umzonung ausgeschieden für eine allfällige Kompensation. Der Kanton hat das Grundstück nicht als Rückzonungsfläche vorgesehen. Die Entwicklungsabsichten zur Bebauung mit Garagen sowie die in Aussicht gestellte Ausnahmegewilligung durch den Kanton lagen der Gemeinde nicht vor.

Einspracheverhandlung

Der Gemeinderat führte mit dem Einsprecher am 12. November 2021 eine Einspracheverhandlung durch.

Ergebnis der Einspracheverhandlung

Der Gemeinderat heisst die Einsprache gut. Die gütlich erledigten Einsprachen werden den Stimmberechtigten nicht zur Beschlussfassung vorgelegt (§ 62 Abs. 3 und § 63 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz, PBG).

24.5.2 Grundstück Nr. 1956, im Weidli, Sörenberg, Menzi Daniel und Jolanda, Olten

Am 10. Juli 2021 erhoben Daniel und Jolanda Menzi gegen die Umzonung von Grundstück Nr. 1956 von der Bauzone in die Grünzone Einsprache. Sie stellen den Antrag, von einer Umzonung von Grundstück Nr. 1956 abzusehen. Die Grenze zur Landwirtschaftszone gegen Süden bildet eine Stützmauer. Gegen Norden bildet die Kantonsstrasse eine natürliche Abgrenzung zur Landwirtschaftszone. Eine Teilauszonung von Grundstück Nr. 1956 erscheint sowohl in Anbetracht der geringen Quadratmeterzahl als auch bezüglich der Tatsache, dass damit die Zonengrenze keiner natürlichen Grenze entlang verläuft, als nicht zweckmässig. Das Grundstück Nr. 1956 kann, entgegen dem Planungsbericht, bebaut werden. Eine Verbreiterung der Strasse gegen Norden wäre durchaus möglich. Dadurch könnte z.B. eine Verbesserung der Parkierungssituation geschaffen werden. Andere bauliche Massnahmen wie z.B. eine Garage sind ebenfalls denkbar.

Erwägungen des Gemeinderates

Beim betroffenen Grundstück Nr. 1956 handelt es sich um eine Böschung zwischen Kantonsstrasse und der privaten Zufahrtsstrasse zu den Wohnhäusern im Weidli Sörenberg. Diese Fläche wurde seitens der Gemeinde zur Umzonung ausgeschieden für eine allfällige Kompensation. Der Kanton hat das Grundstück nicht als Rückzonungsfläche vorgesehen. Die Entwicklungsabsichten zur Nutzung der Fläche als Verbreiterung der Strasse oder zur Erstellung von Garagen ist nachvollziehbar.

Einspracheverhandlung

Der Gemeinderat führte mit dem Einsprecher am 22. Oktober 2021 eine Einspracheverhandlung durch.

Ergebnis der Einspracheverhandlung

Der Gemeinderat heisst die Einsprache gut. Die gütlich erledigten Einsprachen werden den Stimmberechtigten nicht zur Beschlussfassung vorgelegt (§ 62 Abs. 3 und § 63 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz, PBG).

24.6 Einsprachen

24.6.1 Grundstück Nr. 2310, Flühhütte, Emmenegger Markus, Lugnorre

Am 12. Juli 2021 erhob Markus Emmenegger Einsprache sowie eine Rechtsverwahrung gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung. Das Grundstück Nr. 2310 (278 m²) soll von der Wohnzone B in eine Grünzone umgezont werden. Die Argumentation der Gemeinde ist nicht nachvollziehbar. Die Umzonung in die Grünzone darf keinesfalls dazu führen, dass die Überbaubarkeit des benachbarten Grundstücks Nr. 2311 (ebenfalls im Eigentum des Einsprechers) dadurch eingeschränkt wird. Das Bauprojekt des Kaufinteressenten sieht vor, dass das neu zu erstellende Wohnhaus direkt auf die Grenze zwischen den Grundstücken Nr. 2310 und Nr. 2311 zu stehen kommt. Im Entwurf des Kaufvertrages wurde hierfür ein Grenz- und Überbaurecht begründet. In den Erwägungen des Planungsberichts zum Grundstück Nr. 2310 wird festgehalten, dass durch die Umzonung keine Baulücke in der lockeren Siedlungsstruktur entsteht. Dieses Argument impliziert, dass eine Baute direkt auf die gemeinsame Grenze der Grundstück Nr. 2310 und Nr. 2311 zu errichten ist. Denn nur auf diese Weise lässt sich das Ergebnis der lockeren Siedlungsstruktur in einem harmonischen Landschaftsbild erfüllen.

Wortlaut Antrag Einsprecher: (1) Sollte mir behördenverbindlich zugesichert werden, dass im Rahmen der Überbauung der Parzelle Nr. 2311 auf die gemeinsame Grenze mit der Nr. 2310 gebaut werden kann, stelle ich den Rückzug der Einsprache in Aussicht. (2) Sollte die behördenverbindliche Zusicherung zur Realisierung eines Bauvorhabens auf

der Grenze zwischen den Grundstücken Nrn. 2310 und 2311 ausbleiben und gegenüber der Grünzone die baurechtlichen Grenzabstände eingehalten werden müssen, ist das Grundstück Nr. 2310 unverändert in der Wohnzone B zu belassen.

Erwägungen des Gemeinderates

Eine Umzonung des Grundstücks Nr. 2310 wird im Hinblick auf die Grundstücksform grundsätzlich als raumplanerisch zweckmässig beurteilt. Aufgrund der Lage in der Bauzone wird jedoch die Zuweisung zur Grünzone statt zur Landwirtschaftszone als sinnvoll erachtet. Das benachbarte Grundstück Nr. 2311 ist dreiseitig von der Bauzone umgeben. Mit der Umzonung von Grundstück Nr. 2311 wäre eine Baulücke entstanden. Daher wurde die Umzonung als unzweckmässig beurteilt und das Grundstück Nr. 2311 in der Bauzone belassen. Hingegen wurde das Grundstück Nr. 2310 der Grünzone zugewiesen. Verbindliche Zusagen zu einem Bauvorhaben können im Nutzungsplanungsverfahren keine erteilt werden. Die Bebaubarkeit des Grundstücks Nr. 2311 ist aufgrund eines konkreten Baugesuches zu beurteilen. Das Grundstück Nr. 2311 bildet nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage, da es keine Änderung erfährt. Das Grundstück Nr. 2310 ist seit 1977 (über 45 Jahre) eingezont. Am 24. Januar 2022 ist ein Baugesuch zur Erstellung eines Wohnhauses auf Grundstück Nr. 2311 der Gemeinde eingereicht worden.

Einspracheverhandlung

Anlässlich der Einspracheverhandlung am 22. Oktober 2021 erläutert der Einsprecher, dass eine Umzonung von Grundstück Nr. 2310 in Erwägung gezogen werden kann, sofern an die gemeinsame Grenze der Grundstücke Nr. 2310 und Nr. 2311 gebaut werden kann. Die Gemeinde weist daraufhin, dass in der Grünzone eigene beschränkte Nutzungsvorschriften gelten. Die Einsprache wurde nicht zurückgezogen. Bis zum Druck dieser Botschaft liegt keine rechtskräftige Baubewilligung vor.

Antrag Gemeinderat

Die Einsprache von Markus Emmenegger, das Grundstück Nr. 2310 unverändert in der Wohnzone B zu belassen, ist abzuweisen. Insofern sich die Einsprache auf das Grundstück Nr. 2311 bezieht, ist nicht darauf einzutreten, andernfalls ist sie abzuweisen.

24.6.2 Grundstück Nr. 2343, Ausserdorf, Wicki-Dahinden Adelheid, Sörenberg

Am 17. Juli 2021 erhob der bevollmächtigte Sohn Einsprache gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung. Auf eine Rückzonung von Grundstück Nr. 2343 (796 m²) ist zu verzichten. In der Begründung der Einsprache führt er aus, dass eine Umzonung weder zweckmässig noch verhältnismässig ist und dies für ihn gravierende Konsequenzen hat. Das Grundstück ist erschlossen und sein Standort befindet sich in der Nähe des ÖV sowie des Schulhauses. Es besteht keine erschwerte Bebaubarkeit. Beim Grundstück handelt es sich um das Erbe seines Grossvaters. Aufgrund gesundheitlicher Schwierigkeiten hat sein Vater auf die Realisierung eines Eigenheims auf diesem Grundstück verzichtet. Im Januar 2020 wurde das Grundstück zur Finanzierung einer Geschäftsübernahme berücksichtigt. Der Verkauf des Grundstücks bringt die nötigen Eigenmittel zur Ablösung der eingegangenen Verpflichtungen. Das beteiligte Finanzinstitut rechnet mit dem Verkauf des Grundstücks und leistet keine weitere finanzielle Unterstützung. Anlässlich der vorgängig eingeholten Erkundigungen bei der Gemeinde sowie beim Regionalen Bauamt über die Bebaubarkeit des Grundstücks erfolgte seitens dieser Behörden kein Hinweis auf eine bevorstehende Rückzonung. Die Fortführung des übernommenen Geschäftes ist daher aufgrund der berücksichtigten Eigenmittel aus einem Verkauf des Grundstücks Nr. 2343 ungewiss.

Wortlaut Anträge Einsprecher: (1) *Da eine Um- bzw. Rückzonung nicht verhältnismässig, aber auch aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig ist, wird fristgerecht beantragt, auf eine Rückzonung zu verzichten.* (2) *Eventualiter sei aufgrund der Verhältnismässigkeit zu prüfen, ob das Grundstück in eine befristete Bauzone umzuwandeln ist.*

Erwägungen des Gemeinderates

Die Situation stellt sich aufgrund der persönlichen und sozialen Komponente grundsätzlich als Härtefall dar. Die Umzonung wird jedoch vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement als zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Die vom Kanton erstellten Kriterien zur Härtefallregelung sind nicht erfüllt. Zur Beurteilung der Rückzonungsflächen durch die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) verfügt die Gemeinde über keinen Spielraum. Eine befristete Bauzone im rechtlichen Sinne gibt es nicht. Das Grundstück ist seit mindestens 1981 (über 41 Jahre) eingezont.

Einspracheverhandlung

Anlässlich der Einspracheverhandlung am 22. Oktober 2021 drückt der bevollmächtigte Sohn erneut sein Unverständnis aus, dass seitens der angefragten Behörden kein Hinweis über die beabsichtigte Umzonung erfolgte. Der Verkauf des Grundstücks ist für die Fortführung der Firma existenziell. Für den Verkauf des Grundstückes sind diverse Anfragen vorhanden. Im Gebiet Ausserdorf erfolgt bereits eine grossflächige Umzonung. Die Eigentümerin erwähnt die Lage des Grundstückes mit der Nähe zum Dorf, zur Schule sowie zum ÖV.

Anträge Gemeinderat

1. Die Einsprache von Adelheid Wicki-Dahinden, beim Grundstück Nr. 2343, auf eine Rückzonung zu verzichten, ist abzuweisen.
2. Die Einsprache von Adelheid Wicki-Dahinden, das Grundstück Nr. 2343, in eine befristete Bauzone umzuwandeln, ist abzuweisen.

24.6.3 Grundstück Nr. 1220, Schöniseimoos, Muff-Emmenegger Rosa, Kriens; Grundstück Nr. 2411, Nr. 2423, Flühütte, Muff-Emmenegger Rosa, Kriens; Grundstücke Nr. 2413, Nr. 2528, Flühütte, Muff-Emmenegger Familienstiftung, Kriens; Grundstück Nr. 1990, Hurnischwand, Muff-Emmenegger Rosa, Kriens

Am 22. Juli 2021 erhob der bevollmächtigte Rechtsanwalt Einsprache gegen die Rückzonung der Grundstücke Nr. 1220 (972 m²), Nr. 2411 (605 m²), Nr. 2413 (475 m²), Nr. 2423 (3'791 m²) und Nr. 2528 (1'085 m²). Die Einsprache gegen die Rückzonung von Grundstück Nr. 1990 (504 m²) wurde zurückgezogen resp. die Einsprecherin ist mit einer Rückzonung einverstanden. Die Einsprechenden beantragen eine Umzonung der Grundstücke Nr. 2411, Nr. 2413, Nr. 2423 und Nr. 2528 (alle Flühütten) in die Tourismuszone. Das Grundstück Nr. 1220 (Schöniseimoos) ist in der Wohnzone zu belassen. Vergleichsweise sind die Einsprechenden bereit, das Grundstück Nr. 1220 auszuzonen, wenn die vorangehend erwähnten Grundstücke in die Tourismuszone umgezont werden.

In der Begründung der Einsprache führen die Einsprechenden aus, dass die Rückzonung der Grundstücke Nr. 2411, Nr. 2413, Nr. 2423 und Nr. 2528 das auf bewirtschaftete Zweitwohnungen ausgerichtete Projekt «Sinne der Berge – Ferien im Alter» verhindert. Dieses Projekt entspricht der Raumentwicklungsstrategie der Gemeinde sowie dem regionalen Entwicklungsplan der UNESCO Biosphäre Entlebuch. In diesem Entwicklungsrichtplan der UBE ist ausdrücklich festgehalten, dass die Gemeinde Flühli Angebote und Infrastrukturen im Bereich «Freizeit und Erholung» ausweist resp. ausweisen soll.

Eine Rückzonung des Grundstücks Nr. 1220 (Schöniseimoos), welches auf drei Seiten von Häusern umbaut, gut erschlossen und zentral gelegen ist, macht raumplanerisch keinen Sinn. Ausserdem sind die den Einsprechenden zugemuteten Rückzonungen unverhältnismässig und im Vergleich zu alternativen Rückzonungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebietes willkürlich ausgewählt.

Die Einsprechenden erläutern ihre Absichten auf den Grundstücken Nr. 2411, Nr. 2413, Nr. 2423 und Nr. 2528 mit dem Projekt «Sinne der Berge – Ferien im Alter». Das von der Allcura Spitex GmbH mitinitiierte Projekt sieht vier Etappen vor, um einerseits Wohnen im Alter und andererseits betreutes Wohnen zu ermöglichen. Dabei handelt es sich um Pflegewohnungen für Personen, die aus medizinischen und/oder sozialen Gründen dauerhaft oder vorübergehend

zu Erholungszwecken auf Pflege und Hausdienstleistungen Dritter angewiesen sind. Im Raum Flühli Sörenberg besteht derzeit kein solches stationäres Angebot für betreutes Wohnen. Das nächste stationäre Angebot für betreutes Wohnen befindet sich im Regionalen Wohn- und Pflegezentrum in Schüpflheim. Eine Ergänzung im Raum Sörenberg würde dieses Zentrum entlasten. Zudem erlaubt ein solches Angebot Personen aus Flühli und Sörenberg und/oder langjährigen Feriengästen dieser Region Erholungsaufenthalte bzw. ihren Lebensabend an ihrem vertrauten Ort zu verbringen. Die projektierten Gebäude dienen dem Zweck der Erholung, wie dies der Entwicklungsplan der UBE vorsieht. Generell erweist sich die angefochtene Rückzonung der Grundstücke Nr. 1220, Nr. 2411, Nr. 2413, Nr. 2423 und Nr. 2528 im Vergleich zu anderen, nicht rückgezonten Grundstücke, als willkürlich ausgewählt und im Ergebnis als unverhältnismässig. Dem Gemeinderat kann der Vorwurf nicht erspart werden, ausgewählte, ihm evtl. persönlich bekannte oder mit ihm befreundete Grundeigentümer vor Nicht-Rückzonungen ohne hinreichende Gründe verschont zu haben. Mitglieder der Bauplanungskommission haben sich denn auch beklagt, sie seien vom Gemeinderat vor «vollendete Tatsachen» gestellt worden. Zur Illustration dieser Vorwürfe nennen die Einsprechenden die Grundstücke Nr. 2211 (856 m²) und Nr. 2212 (652 m²), im Eigentum der Weidgenossenschaft Rischli-Salwiden, welche nicht erschlossen, von zwei Seiten von Landwirtschaftszone umgeben und sich im Rutschgebiet befinden. Die Eigentümerin will weder überbauen noch veräussern. Ferner das Grundstück Nr. 2311 (820 m²), welches anfänglich zur Rückzonung vorgesehen war, jedoch anlässlich der öffentlichen Auflage unverändert in der Bauzone verblieb. Das Grundstück liegt am Rand der Bauzone, grenzt direkt an die Landwirtschaftszone und ist durch Hang-Wasserabläufe gefährdet. In gleicher Weise war das Grundstück Nr. 2665 (460 m²) anfänglich zur Rückzonung vorgesehen und bleibt letztlich in der Bauzone. Das Grundstück Nr. 2367 (810 m²) kommt ebenfalls für die Rückzonung in Betracht, wenn das Grundstück Nr. 2665 ausgezont wird. Das im Dorf Flühli liegende und mehrere tausend Quadratmeter umfassende, unbebaute Areal «Sonnenplatz» kann problemlos ausgezont werden. Das Grundstück ist infolge seiner Grösse für die Landwirtschaft gut geeignet. Abschliessend ist es widersprüchlich sowie kantons- und bundesrechtswidrig für den Neubau des Hallenbades im Gebiet Flühütteboden mehrere tausend Quadratmeter landwirtschaftliche Fläche in eine Zone für öffentliche Zwecke umzuzonen. Das bestehende Hallenbad kann am bisherigen Standort mit einer Fläche von 8'279 m² erneuert werden. Das Vorgehen der Gemeinde, private Grundeigentümer durch kaum begründbare Rückzonungen materiell zu enteignen und nahezu gleichzeitig bestes Landwirtschaftsland für öffentliche Zwecke einzuzonen, ist willkürlich.

Wortlaut Anträge Einsprechende: (1) Die Parzellen Nr. 2411, Nr. 2413, Nr. 2528 und Nr. 2423/GB Flühli seien von der Wohnzone in die Tourismuszone umzuzonen. (2) Die Parzelle Nr. 1220/GB Flühli sei in der Wohnzone zu belassen. Eventualiter: Falls die Parzellen Nr. 2411, Nr. 2413, Nr. 2528 und Nr. 2423 in die Tourismuszone umgezont werden, sei die Parzelle Nr. 1220 auszuzonen.

Erwägungen Gemeinderat

Vorab gilt es festzustellen, dass die Grundstücke Nr. 2411, Nr. 2413, Nr. 2423 und Nr. 2528 gemäss öffentlicher Auflage zur Umzonung in die Landwirtschaftszone vorgesehen sind und nicht in die Tourismuszone. Das öffentliche Auflageverfahren bei der Gutheissung der Einsprache müsste allenfalls wiederholt werden. Eine Änderung der Nutzungsplanung ohne Durchführung des ordentlichen Ortsplanungsverfahrens ist grundsätzlich nicht zulässig. Die Aussage der Einsprechenden, der Gemeinderat hätte andere Grundeigentümer bevorzugt behandelt, wird widersprochen. Die zur Rückzonung vorgesehenen Flächen hat der Kanton vorgegeben. Auch die Grundstücke Nr. 2329, Nr. 2330 (Muff Anton) und Nr. 2334 der Einsprechenden sind ursprünglich zur Rückzonungen vorgesehen gewesen und verbleiben derzeit in der Bauzone. Als Kompensation ist jedoch das Grundstück Nr. 1220 (Schöniseimoos) in die Landwirtschaftszone umzuzonen.

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement beurteilt die Umzonung dieser Grundstücke in die Landwirtschaftszone generell als zweckmässig und verhältnismässig. Bei gemeinsamer Betrachtungsweise der zur Rückzonung vorgesehenen Flächen liegen die unüberbauten Grundstücke Nr. 2411, Nr. 2413, Nr. 2423 und Nr. 2528 mit einer Fläche

von insgesamt 5'956 m² am Bauzonenrand. Das Grundstück Nr. 2423 (3'791 m²) ist zudem nicht erschlossen. Gemäss Kanton entstehen in diesem Gebiet aufgrund der Topographie keine Baulücken in der lockeren Siedlungsstruktur. Die Grundstücke liegen peripher im Ortsteil Sörenberg. Gemäss Vorprüfungsbericht des Kantons ist eine Rückzonung der Grundstücke Nr. 2411 und Nr. 2413 trotz der erbrachten Planungsleistungen verhältnismässig, da der Bedarf und die Wirtschaftlichkeit des vorgelegten Projektes «Sinne der Berge - Ferien im Alter» mit den vorliegenden Unterlagen nicht nachgewiesen werden. Der Kanton beurteilte die vorliegende Marktnachfrage zum Projekt «Sinne der Berge - Ferien im Alter» im Vorprüfungsbericht als zu rudimentär und es liege keine Einbettung dieses neuen touristischen Angebots in eine Raumentwicklungsstrategie der Gemeinde vor. Es fehle auch eine Abstimmung mit dem Entwicklungsplan der UBE. Zu beachten ist ausserdem, dass Einrichtungen, die gewerbsmässig Betagten, Personen mit Behinderungen oder Betreuungsbedürftigen Unterkunft, Betreuung und Pflege gewähren, eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde benötigen und unterstehen deren Aufsicht. Dabei erlässt der Regierungsrat gestützt auf die Pflegeplanung eine Pflegeheimliste aus deren ersichtlich ist, in welchem Rahmen neue Pflegeeinrichtungen (Anzahl Plätze) bewilligt werden können. Dabei stehen der Planungsregion Entlebuch bis 2025 388 Plätze zu, wovon bereits 376 Plätze gemäss Pflegeheimliste vergeben sind (Stand 1. Januar 2020, Pflegeheimliste für den Kanton Luzern). Das Begehren einer Umzonung in die Tourismuszone ist daher abzuweisen. Bei den Grundstücken Nr. 2423 und Nr. 2528 ist ein Verbleib in der Bauzone auch bei einem konkreten Bedarfsnachweis für ein touristisches Nutzungsprojekt ausgeschlossen. Diese periphere und exponierte Lage ist im Sinn des Stopps der weiteren Zersiedelung unbedingt von Bauten und Anlagen freizuhalten. Ferner sind die Grundstücke seit 1981 eingezont (rund 41 Jahre). Die Sondernutzungsplanpflicht wird auf den Rückzonungsflächen sowie den angrenzenden Grundstücken aufgehoben, da die Grundstücke in diesem Gebiet mehrheitlich überbaut sind.

Einspracheverhandlung

Anlässlich der Einspracheverhandlung am 22. Oktober 2021 äusserten sich die Einsprechenden generell unzufrieden über das Vorgehen der Gemeinde. Sie betonen, dass in dieser Angelegenheit weitere politische Vorstösse unabdingbar sind. Die Einsprecherin Rosa Muff-Emmenegger hält fest, dass sie die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke als Entschädigung für ihre Arbeit zuhause erhalten hat. Die Einsprechenden überreichten der Gemeinde eine Marktanalyse der Allcura Spitex GmbH (Stand 21. Oktober 2021) zum Projekt «Sinne der Berge – Ferien im Alter». Laut dieser Marktanalyse besteht für den Gesundheitstourismus ein grosses Potenzial. Das Projekt «Sinne der Berge – Ferien im Alter» sei zukunftsweisend. Dabei handelt es sich um Wohnungen mit «Dienstleistungen im Gesundheitsbereich». Der bevollmächtigte Rechtsanwalt betont erneut, dass eine Rückzonung der Grundstücke verhindert werden soll. Für eine allfällige Konkretisierung des Projektes wurde über den Erlass einer Planungszone diskutiert. Nachträgliche Abklärungen beim Kanton haben ergeben, dass eine Planungszone nur bei konkreten Planungsarbeiten allenfalls sinnvoll sein könnte (nicht bloss Absichten). Die Planungszone ist auf zwei Jahre beschränkt, eine Verlängerung um ein weiteres Jahr dürfte dabei kaum zu begründen sein. Die Ortsplanungskommission hat dieses Szenario nicht weiterverfolgt.

Anträge Gemeinderat

1. Die Einsprache von Rosa Muff-Emmenegger sowie der Muff-Emmenegger-Familienstiftung, die Grundstücke Nr. 2411, Nr. 2413, Nr. 2423 und Nr. 2528, von der Wohnzone in die Tourismuszone umzuzonen, ist abzuweisen.
2. Die Einsprache von Rosa Muff-Emmenegger, das Grundstück Nr. 1220, in der Wohnzone zu belassen, ist abzuweisen.

Nachfolgender Eventualantrag Ziffer 3 wird nur gestellt, sofern Antrag 1 gutgeheissen würde, andernfalls entfällt der Antrag:

3. Der Eventualantrag, das Grundstück Nr. 1220 auszuzonen, wenn die Grundstücke Nr. 2411, Nr. 2413, Nr. 2423 und Nr. 2528, von der Wohnzone in die Tourismuszone umgezont werden, ist gutzuheissen.

24.6.4 Einsprache Pro Natura – Schweizerischer Bund für Naturschutz, Basel, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, Zürich und WWF Luzern

Für die Begründung der Einsprache wird auf Ziffer 20.4.14 in dieser Botschaft verwiesen.

Konkret beantragen die Einsprechenden zumindest nachfolgende Grundstücke auszunoten. Im Zonenplan Sörenberg sind die Grundstücke Nr. 2144, Nr. 2311, Nr. 2329, Nr. 2330 und Nr. 2334 betroffen. Die Eigentümerschaft sowie die Ausgangslage anlässlich der öffentlichen Auflage wurden seitens der Gemeinde ergänzt.

Grundstücke zur Auszonung beantragt	Eigentümerschaft	Ausgangslage öffentliche Auflage
Grundstück Nr. 17, Pfaffrüti	Thalmann Herbert, Flühli	Umzonung Teilfläche in Landwirtschaftszone
Grundstück Nr. 2358, Schwandmösli	Forest Service GmbH, Wolhusen	Umzonung in Arbeitszone
Grundstück Nr. 2144, Hinter-Schönisei	Bergbahnen Sörenberg AG, Sörenberg	Umzonung Teilfläche in Arbeitszone
Grundstück Nr. 2311, Flühütte	Emmenegger Markus, Lugnorre	(unverändert Bauzone)
Grundstück Nr. 2329, Flühütte	Muff-Emmenegger Rosa, Kriens	(unverändert Bauzone)
Grundstück Nr. 2330, Flühütte	Muff Anton, Kriens	(unverändert Bauzone)
Grundstück Nr. 2334, Flühütte	Muff-Emmenegger-Familienstiftung, Kriens	(unverändert Bauzone)
Grundstück Nr. 2386, alte Landstrasse	Felder Rudolf, Sörenberg und Felder-Distel Maria, Sörenberg	(unverändert Bauzone)
Grundstück Nr. 2211, alte Landstrasse	Weidgenossenschaft Rischli-Salwiden	(unverändert Bauzone)
Grundstück Nr. 2212, alte Landstrasse	Weidgenossenschaft Rischli-Salwiden	(unverändert Bauzone)

Wortlaut Anträge Einsprechende: (1) *Die übergrossen Bauzonenreserven seien weitergehend zu reduzieren.*
(2) *Unter Kostenfolge der öffentlichen Hand.*

Erwägungen des Gemeinderates

Für die Erwägungen des Gemeinderates wird auf Ziffer 20.4.14 in dieser Botschaft verwiesen.

Einspracheverhandlung

Die Einsprechenden haben auf eine Einspracheverhandlung verzichtet.

Antrag Gemeinderat

Die Einsprache von Pro Natura, Basel, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, Zürich und WWF Luzern, die übergrossen Bauzonenreserven seien weitergehend zu reduzieren resp. die Grundstück Nr. 2144, Nr. 2311, Nr. 2329, Nr. 2330 und Nr. 2334 auszunoten, ist abzuweisen.

24.7 Abstimmung über den Zonenplan Siedlung, Änderung Sörenberg, 1:2'000 vom 27. April 2022 (Stand Erlass) unter Berücksichtigung der Bereinigung der Einsprachen und der Detailberatung an der Gemeindeversammlung

Unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den Einsprachen sowie allfälliger Änderungsanträge aus der Gemeindeversammlung zum Zonenplan haben die Stimmberechtigten über den nachfolgenden Antrag zu befinden.

24.7.1 Antrag des Gemeinderates

Die Änderungen im Zonenplan Sörenberg, 1:2'000, sind unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den Einsprachen und der Detailberatung an der Gemeindeversammlung zu genehmigen.

Bau- und Zonenreglement

25 Bau- und Zonenreglement, Änderung, Anhang 3, 27. April 2022

Da einige der Rückzonungsflächen nicht der Landwirtschaftszone, sondern der Grünzone zugewiesen werden, ist gemäss § 50 Abs. 2 PBG mit der Umzonung der Nutzungszweck nach Art. 26 BZR zu definieren. Die zulässigen Nutzungen sind in Anhang 3 BZR festgelegt. Das BZR vom 20. August 2012 (Stand 28. November 2016) wird folgendermassen ergänzt (Änderungen/Ergänzungen in *roter kursiver Schrift*):

Anhang 3 Zulässige Nutzung der Grünzonen (gemäss Art. 26)

- ① Gewässerfreihaltung; lockere Bestockung mit Gehölzen ohne hoch wachsende Bäume entlang der Gewässer; im Übrigen landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder Pflegeschnitte.
- ② Nutzung als Hausumschwung oder parkartige Gestaltung; auf ehemaligen Bauparzellen in den Gefahrenzonen A können Kleinbauten im Sinne von § A1-132 Abs. 1 PBG, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen können, zugelassen werden, sofern deren Erstellung nicht zu einer Erhöhung der Gefahr auf anderen Grundstücken führt.
- ③ Erschliessungsstrassen und Wege sind zulässig; im Übrigen landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder Pflegeschnitte.
- ④ Gewässerfreihaltung, Erhaltung der Ahornallee; zugelassene Pflegemassnahmen der Ahornallee: Kronenpflege Alleebaumbestand, Bodenlockerung, Nachpflanzungen und Rückschnitt der Randgehölze.

⑤ *Schneedepot, Spiel- und Sportplatz.*

Die Nutzung und Erhaltung bestehender Fuss- und Fahrwege sind gewährleistet.

25.1 Abstimmung über das Bau- und Zonenreglement vom 27. April 2022 (Stand Erlass) unter Berücksichtigung der Detailberatung an der Gemeindeversammlung

Unter Berücksichtigung allfälliger Änderungsanträgen aus der Gemeindeversammlung zum Bau- und Zonenreglement haben die Stimmberechtigten über den nachfolgenden Antrag zu befinden.

25.1.1 Antrag des Gemeinderates

Die Ergänzungen des Bau- und Zonenreglements sind zu genehmigen.

Waldfeststellung

26 Waldfeststellung

Bei den Grundstücken Nr. 915 und Nr. 1684 sowie Nr. 1403 wurde ein Waldfeststellungsverfahren gemäss Art. 10 Abs. 2 Bundesgesetz über den Wald (SR 921.0, Waldgesetz, WaG) und § 6 Abs. 2 Kantonales Waldgesetz (SRL 945, KWaG) zur Überprüfung der statischen Waldränder durchgeführt. Der Zonenplan ist entsprechend dem Entscheid der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (Iawa) anzupassen. Auf den Grundstücken Nr. 915 und Nr. 1684 ist die Situation bezüglich der Zufahrt zum Wohngebäude auf Grundstück Nr. 1684 zu bereinigen. Beim Grundstück Nr. 1403 entspricht die forstliche Bestandeskarte nicht mehr der tatsächlichen Situation. Gegen diese Waldfeststellung sind keine Einsprachen eingegangen. Eine Genehmigung durch die Gemeindeversammlung ist nicht erforderlich. Der Gemeinderat hat einen entsprechenden Antrag zur Bereinigung an die Dienststelle Landwirtschaft und Wald gestellt.