



**Gemeinderat**

Dorfstrasse 11  
6173 Flüeli  
[www.fluehli.ch](http://www.fluehli.ch)

T 041 489 60 60  
[gemeindeverwaltung@fluehli.ch](mailto:gemeindeverwaltung@fluehli.ch)



GEMEINDE  
**FLÜHLI SÖRENBERG**  
ENTLEBUCH LUZERN

---

**Botschaft des Gemeinderates**

# **Öffentliche Auflage zur Teilrevision der Nutzungsplanung in Sachen Rückzonungen und weiteren Änderungen**

**23. Juni 2021 bis 22. Juli 2021**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>Teilrevision der Nutzungsplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Auslöser und Ziel der Teilrevision der Nutzungsplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Ablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Kriterien zur Beurteilung der Rückzonungsflächen</b> .....	<b>3</b>
3.1 Raumplanerische Zweckmässigkeit .....	4
3.2 Verhältnismässigkeit .....	4
<b>4 Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung</b> .....	<b>4</b>
<b>5 Von der Rückzonung betroffene Grundstücke</b> .....	<b>4</b>
5.1 Umzonung von Grundstücken in die Landwirtschaftszone .....	4
5.2 Umzonung von Grundstücken in eine Bauzone ohne Einwohnerkapazitäten .....	5
5.3 Umzonung von Grundstücken in eine Bauzone ohne Einwohnerkapazitäten nach Konkretisierung der Gemeinde .....	5
<b>6 Umzonung Gesamtfläche</b> .....	<b>10</b>
<b>7 Einwohnerkapazitäten</b> .....	<b>10</b>
<b>8 Befristete Bauzonen bis Ende 2025</b> .....	<b>10</b>
<b>9 Flächen, die nicht rückgezont werden</b> .....	<b>10</b>
<b>Öffentliche Auflage</b> .....	<b>10</b>
<b>10 Gesetzliche Grundlagen</b> .....	<b>10</b>
<b>11 Gegenstand der öffentlichen Auflage</b> .....	<b>11</b>
<b>12 Orientierende Unterlagen</b> .....	<b>11</b>
<b>13 Auflagefrist</b> .....	<b>11</b>
<b>14 Einsprachemöglichkeit</b> .....	<b>11</b>
<b>15 Rechtswirkung, Planungszone</b> .....	<b>11</b>
<b>16 Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage</b> .....	<b>11</b>
<b>17 Darstellung der Änderungen</b> .....	<b>12</b>
<b>18 Übersichtspläne Umzonungen (orientierend)</b> .....	<b>12</b>
<b>19 Waldfeststellung</b> .....	<b>12</b>
<b>Entschädigungen bei Rückzonungen</b> .....	<b>12</b>
<b>Botschaft aufbewahren</b> .....	<b>12</b>



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

**Redaktion**  
 Gaby Horvath, Ortsplanerin  
 Gemeindeverwaltung Flühli

**Genehmigung**  
 Gemeinderat Flühli, 1. Juni 2021

Flühli, 16. Juni 2021

## 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 wird im Rahmen der Teilrevision 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. Das BUWD hat mit diesem Schreiben Vorschläge für mögliche Rückzonungsflächen unterbreitet. Daraufhin fand am 4. Oktober 2018 eine Besprechung zwischen der Gemeinde und der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zur Erläuterung der Rückzonungsstrategie statt. Die Gemeinde hat 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 BUWD 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. Mit dem Vorprüfungsbericht des BUWD vom 28. Mai 2021 ist die Vorprüfung abgeschlossen. Die Unterlagen der öffentlichen Auflage entsprechen den im Vorprüfungsbericht vom Kanton geforderten Auflagen und Anpassungen. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden während des Verfahrens durch die Gemeinde mit Schreiben vom 21. Januar 2020 und 12. Januar 2021 direkt informiert und erhielten die Möglichkeit, ergänzende Nachweise und Unterlagen zu liefern, die dem Kanton mit dem Planungsbericht eingereicht wurden.

### 3 Kriterien zur Beurteilung der Rückzonungsflächen

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

### 3.1 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.).

### 3.2 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).

## 4 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 112 Seiten. In Kapitel 7 des Planungsberichts werden alle betroffenen Grundstücke detailliert abgehandelt. In Kapitel 7.1 werden alle Rückzonungsflächen, die in die Landwirtschaftszone umgezont werden, nach folgendem Schema beurteilt: In einer Tabelle werden pro Gebiet alle betroffenen Grundstücke aufgelistet. Es wird die Fläche des jeweiligen Grundstücks angegeben, welche in die Landwirtschaftszone umgezont wird. Anschliessend werden 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 steht auf der Homepage sowie auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht zur Verfügung. In dieser Botschaft wird vereinzelt auf diesen Planungsbericht verwiesen.

## 5 Von der Rückzonung betroffene Grundstücke

### 5.1 Umzonung von Grundstücken in die Landwirtschaftszone

Die nachfolgenden Grundstücke bzw. Flächen werden in die Landwirtschaftszone umgezont:

Abkürzungen: Wohnzone A (W/A); Wohnzone B (W/B); Wohn- und Arbeitszone A (WAr/A); Tourismuszone (T); Landwirtschaftszone (Lw)

Ortsteil	Gst.-Nr.	Bisher	Neu	Fläche m2					
Flühli	9	W/B	Lw	403	Sörenberg	951	T	Lw	329
Flühli	10	W/A	Lw	3'548	Südelhöchi	997	W/B	Lw	2'069
Flühli	17	W/A	Lw	12'501	Südelhöchi	1000	W/B	Lw	1'279
Flühli	23	W/A	Lw	723	Sörenberg	1220	W/B	Lw	972
Flühli	62	W/B	Lw	3'994	Sörenberg	1229	W/A	Lw	1'577
Flühli	90	W/A	Lw	639	Flühli	1248	W/B	Lw	796
Flühli	368	WAr/A	Lw	679	Flühli	1563	W/B	Lw	581
Rischli	909	W/B	Lw	107	Südelhöchi	1632	W/B	Lw	451
Sörenberg	910	W/A	Lw	6'792	Wagliseibode	1700	W/B	Lw	444
					Südelhöchi	1803	W/B	Lw	602

Südelhöchi	1804	W/B	Lw	538	Flühli	2600	W/B	Lw	600
Südelhöchi	1990	W/B	Lw	504	Flühli	2601	W/B	Lw	680
Südelhöchi	2268	W/B	Lw	460	Sörenberg	2613	W/B	Lw	2'723
Sörenberg	2343	W/A	Lw	796	Flühli	2620	W/B	Lw	708
Sörenberg	2344	W/A	Lw	974	Flühli	2629	W/B	Lw	665
Südelhöchi	2349	W/B	Lw	417	Flühli	2630	W/B	Lw	597
Südelhöchi	2365	W/B	Lw	1'139	Flühli	2631	W/B	Lw	662
Sörenberg	2411	W/A	Lw	605	Flühli	2632	W/B	Lw	869
Sörenberg	2412	W/A	Lw	478	Flühli	2640	W/B	Lw	703
Sörenberg	2413	W/A	Lw	475	Flühli	2655	W/A	Lw	690
Sörenberg	2423	W/A	Lw	3'791	Sörenberg	2705	T	Lw	1'797
Sörenberg	2528	W/A	Lw	1'085	Flühli	2712	W/B	Lw	601
Südelhöchi	2569	W/B	Lw	278	Flühli	2775	W/B	Lw	750
Flühli	2591	W/B	Lw	971	<b>Total</b>				<b>63'643</b>
Flühli	2599	W/B	Lw	601					

## 5.2 Umzonung von Grundstücken in eine Bauzone ohne Einwohnerkapazitäten

Es werden folgende Grundstücke bzw. Flächen in eine Bauzone ohne Einwohnerkapazität umgezont. Es sind Umzonungen in die Grünzone (Gr), Zone für öffentliche Zwecke (Oe) und in die Arbeitszone (Ar):

Abkürzungen: Wohnzone A (W/A); Wohnzone B (W/B); Wohn- und Arbeitszone B (WAr/B); Grünzone (Gr); Zone für öffentliche Zwecke (Oe); Arbeitszone (Ar)

Ortsteil	Gst.-Nr.	Bisher	Neu	Fläche m2					
Flühli	9	W/B	Gr	182	Sörenberg	2144	W/B	Ar	855
Südelhöchi	1002	W/B	Oe	444	Sörenberg	2310	W/B	Gr	278
Sörenberg	1577	W/A	Gr	565	Sörenberg	2344	W/A	Gr	23
Sörenberg	1882	W/A	Gr	655	Flühli	2358	WAr/B	Ar	1'108
Sörenberg	1956	W/A	Gr	385	Flühli	2580	W/A	Gr	138
Südelhöchi	1972	W/B	Gr	495	<b>Total</b>				<b>5'128</b>

## 5.3 Umzonung von Grundstücken in eine Bauzone ohne Einwohnerkapazitäten nach Konkretisierung der Gemeinde

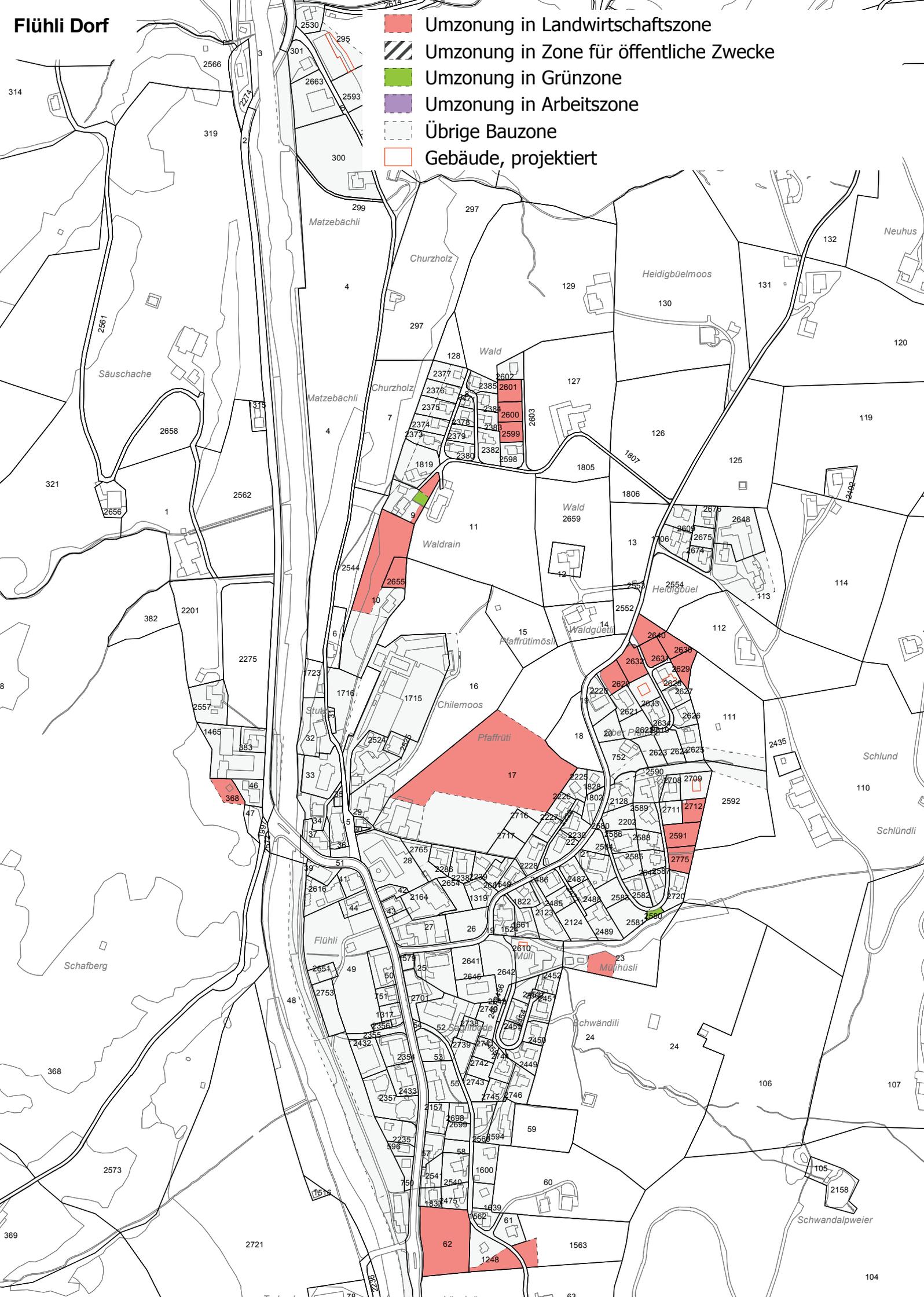
Im Planungsbericht (Kapitel 7.3) werden Grundstücke resp. Flächen nach demselben Schema abgehandelt, die gemäss Dienststelle rawi Rückzonungsflächen sind, bei denen es jedoch neben einer Umzonung in die Landwirtschaftszone auch andere Möglichkeiten gibt, um diese dauerhaft von einer Überbauung freizuhalten (Konkretisierung durch die Gemeinde). Diese Flächen werden entweder der Grünzone (Gr) oder der Campingzone (Cp) zugewiesen.

Abkürzungen: Wohnzone B (W/B); Wohn- und Arbeitszone B (WAr/B); Grünzone (Gr); Campingzone (Cp)

Ortsteil	Parz.-Nr.	Bisher	Neu	Fläche m2					
Südelhöchi	1717	WAr/B	Gr	370	Sörenberg	2135	W/B	Gr	1'011
Sörenberg	1877	W/B	Gr	395	Wagliseibode	2149	W/B	Gr	766
Sörenberg	2134	W/B	Gr	230	Rischli	2496	W/B	Cp	1'896
					<b>Total</b>				<b>4'668</b>

# Flühli Dorf

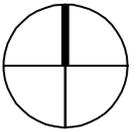
-  Umzonung in Landwirtschaftszone
-  Umzonung in Zone für öffentliche Zwecke
-  Umzonung in Grünzone
-  Umzonung in Arbeitszone
-  Übrige Bauzone
-  Gebäude, projektiert





# Übersicht Umzonungen Teilrevision Rückzonungen

Gemeinde Flüeli - Ortsteile Flüeli, Thorbach und Hüttlenen



Auftr.-Nr.: **13.2314**

Sachbearb.: **GH**

Gezeichnet: **LRU**

Plandatum: **10.06.2021**

Plangrösse: **42 x 30**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Theaterstrasse 15 | 6003 Luzern | T +41 58 310 57 80

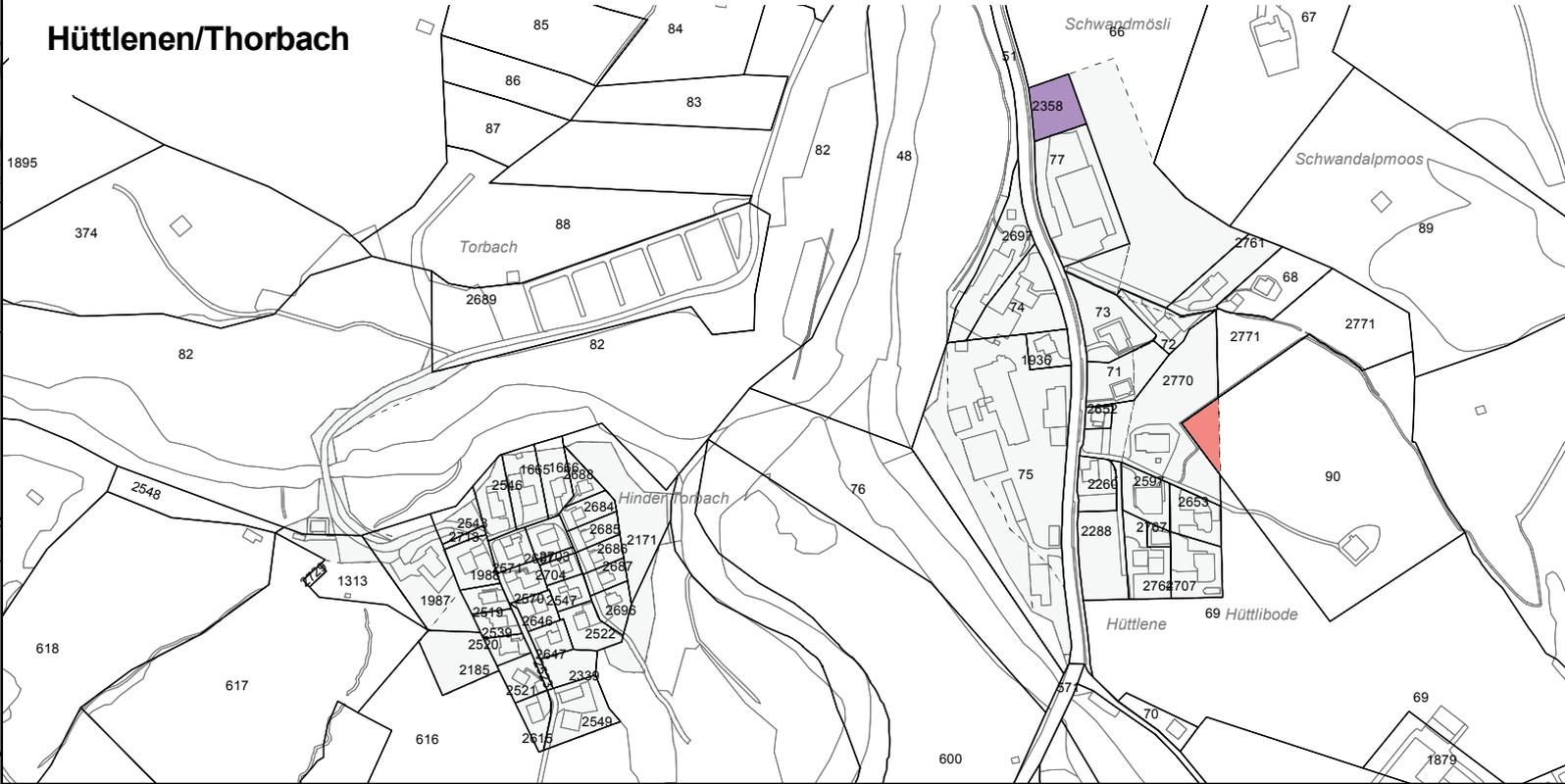
www.suisseplan.ch | luzern@suisseplan.ch

suisse plan

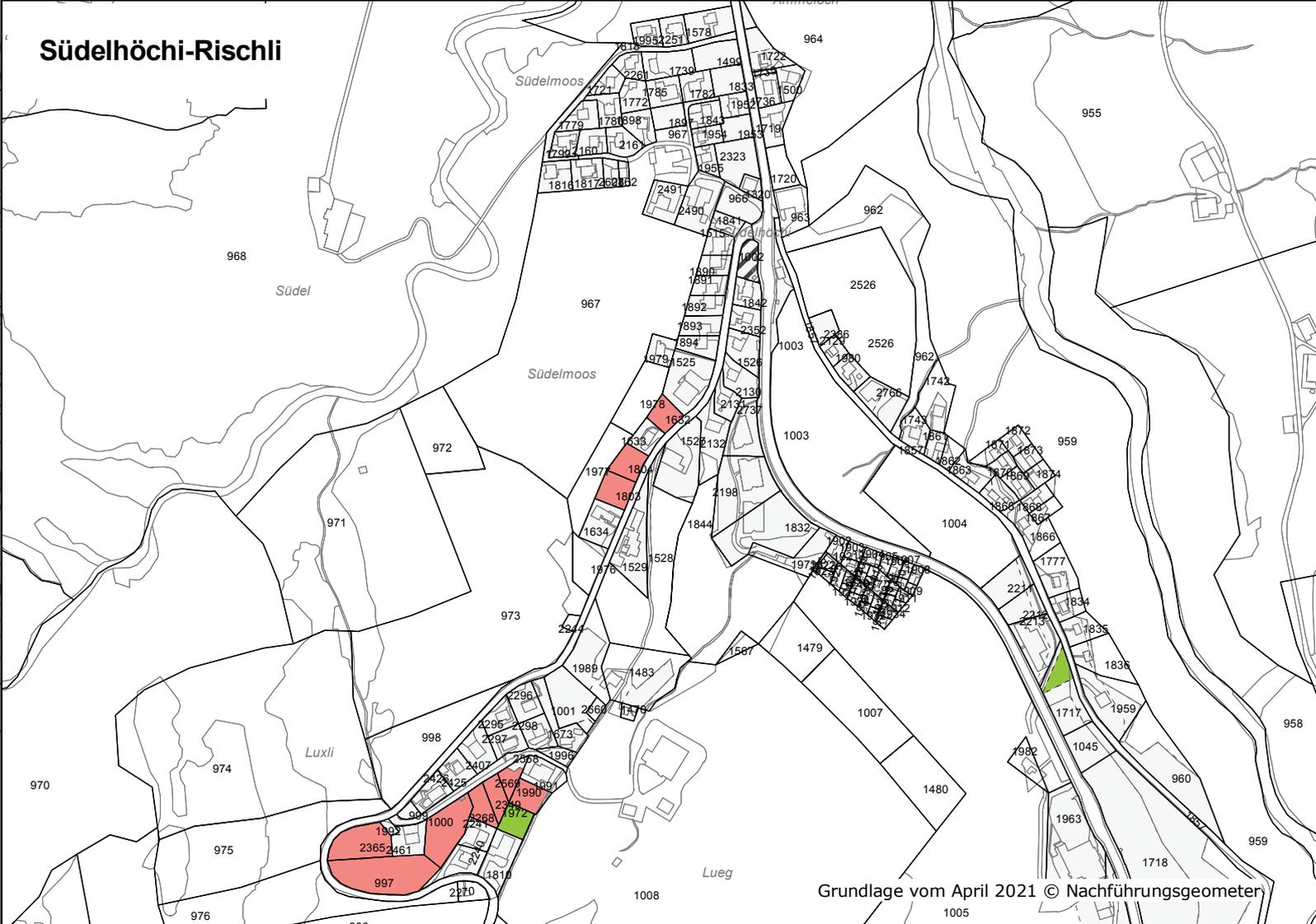
N:\13 LU\23 Flüeli\16 Teilrevision Rückzonungen\08 Pläne\Übersichtspläne Botschaft\Rückzonungsflächen.gws

1:5'000

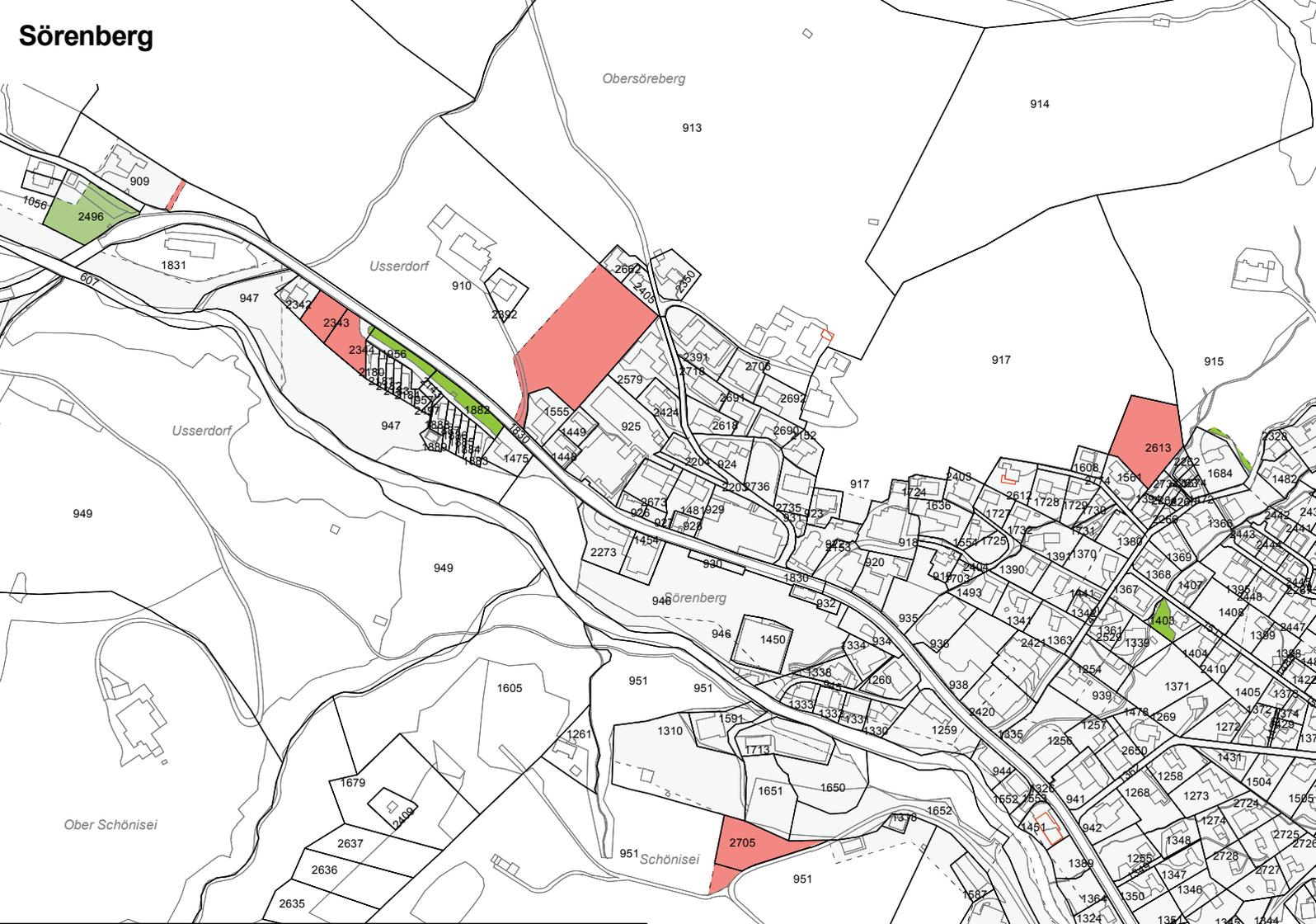
## Hüttlenen/Thorbach



## Südelhöchi-Rischli



# Sörenberg



# Wagliseibode





# Übersicht Umzonungen Teilrevision Rückzonungen

Gemeinde Flüeli - Ortsteil Sörenberg

Auftr.-Nr.: **13.2316**

Sachbearb.: **GH**

Gezeichnet: **LRU**

Plandatum: **10.06.2021**

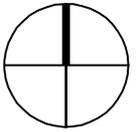
Plangrösse: **42 x 30**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Theaterstrasse 15 | 6003 Luzern | T +41 58 310 57 80

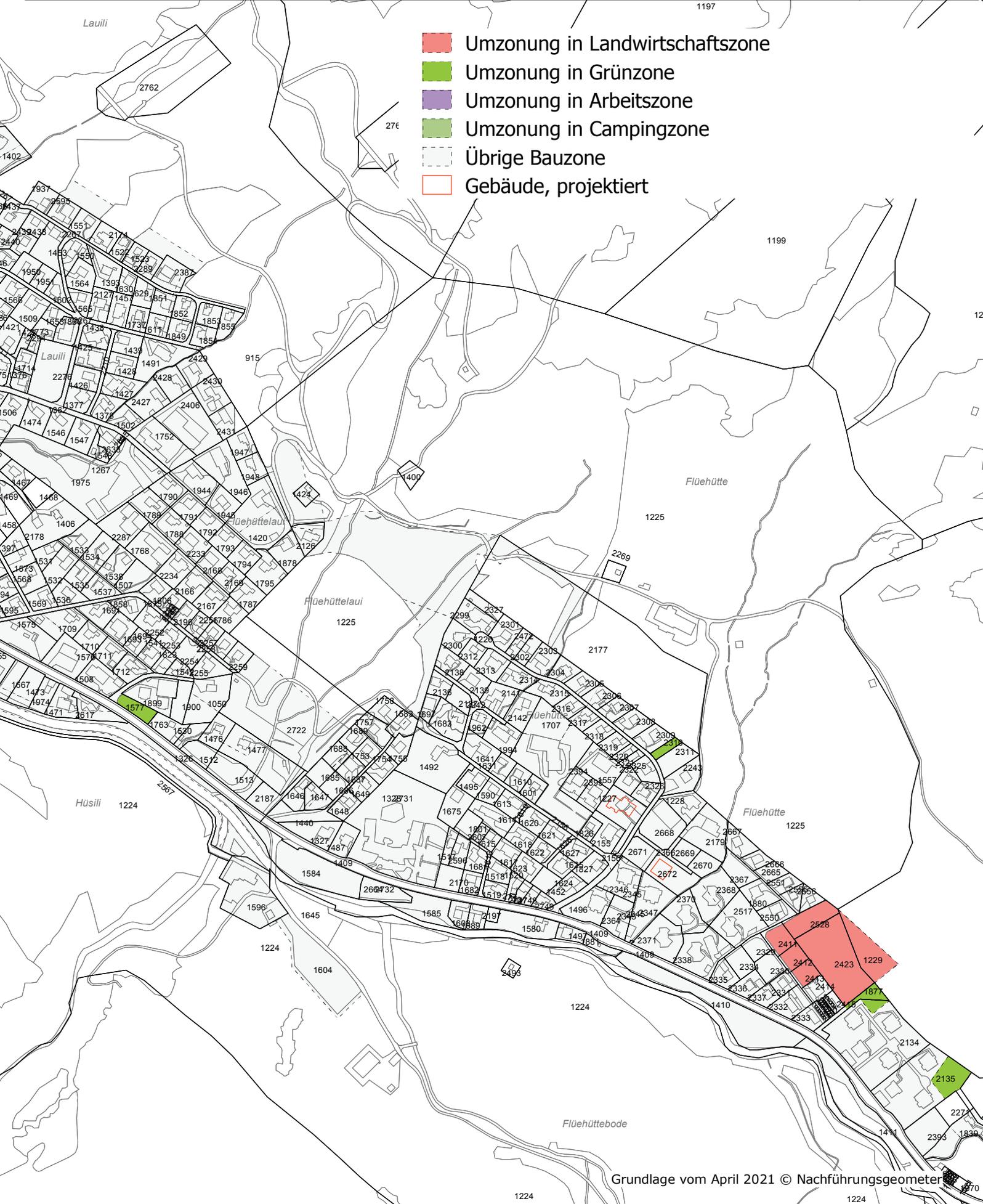
www.suisseplan.ch | luzern@suisseplan.ch

suisse plan



1:5'000

N:\13 LU\23 Flüeli\16 Teilrevision Rückzonungen\08 Pläne\Übersichtspläne Botschaft\Rückzonungsflächen.gws



## 6 Umzonung Gesamtfläche

Insgesamt werden 73'439 m<sup>2</sup> (7.34 ha) Bauzonen umgezont (Umzonung Ziffer 5.1: 63'643 m<sup>2</sup>, Umzonung Ziffer 5.2: 5'128 m<sup>2</sup> und Umzonung Ziffer 5.3: 4'668 m<sup>2</sup>). Eine Fläche von 0.2 ha betrifft die Umzonung aus der nicht kapazitätsrelevanten Tourismuszone. Somit reduziert sich der Umfang der kapazitätsrelevanten Bauzonen um rund 7.15 ha. Insgesamt werden rund 6.15 ha der Landwirtschaftszone zugewiesen und rund 1.0 ha wird in Bauzonen ohne Einwohnerkapazitäten umgezont.

## 7 Einwohnerkapazitäten

Gemäss rechtsgültigen Zonenplan verfügt die Gemeinde Flühli über eine theoretische Einwohnerkapazität von 3'900 Personen. Gemäss vorliegender Teilrevision Rückzonungen vermindert sich die Kapazität um 700 auf 3'200 Personen.

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	2'424
<b>Total Bauzone</b>	<b>5'270</b>	<b>4'556</b>
Bevölkerung ausserhalb Bauzone (berechnet)	662	662
Korrektur Zweitwohnungen	-2'032	-2'032
<b>Total Gemeindegebiet (auf 50 Personen gerundet)</b>	<b>3'900</b>	<b>3'200</b>

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 neuem Zonenplan rund 3'200 Einwohner.

## 8 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). Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden von der Gemeinde orientiert.

## 9 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.

## Öffentliche Auflage

### 10 Gesetzliche Grundlagen

Im Sinn der § 6 (Information und Mitwirkung der Bevölkerung) und § 61 (Öffentliche Auflage, Einsprachen) des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (SRL 735, PBG) sowie § 6 (Waldfeststellung) des kantonalen Waldgesetzes (SRL 945, KWaG) werden die Unterlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Flühli öffentlich aufgelegt. Den betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern und den Haushaltungen der Gemeinde wird die vorliegende Botschaft im Sinne einer zusammenfassenden Erläuterung zugestellt. Die Unterlagen sind auf der Homepage der Gemeinde Flühli sowie auf der Gemeindeverwaltung während den Bürozeiten einsehbar (§ 6 Planungs- und Bauverordnung, PBV, SRL 736).

## 11 Gegenstand der öffentlichen Auflage

Gegenstand der Teilrevision der Nutzungsplanung sind folgende Planunterlagen, gegen welche Einsprache erhoben werden kann.

- Zonenplan Siedlung, Änderung Flühli Dorf, 1:2'000, vom 26. Mai 2021
- Zonenplan Siedlung, Änderung Südelhöchi-Rischli, 1:2'000, vom 26. Mai 2021
- Zonenplan Siedlung, Änderung Rischli, 1:1'000, vom 26. Mai 2021
- Zonenplan Siedlung, Änderung Wagliseibode, 1:2'000, vom 26. Mai 2021
- Zonenplan Siedlung, Änderung Sörenberg, 1:2'000, vom 26. Mai 2021
- Plan Waldfeststellung Sörenberg, Grundstück Nrn. 915, 1403, 1684, 1:2'000, vom 12. August 2020
- Bau- und Zonenreglement, Änderung, Anhang 3, 26. Mai 2021

## 12 Orientierende Unterlagen

Zur Orientierung liegen folgende Unterlagen auf, gegen die keine Einsprache zulässig ist:

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV, Teilrevision Rückzonungen, vom 26. Mai 2021
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Flühli Dorf 1:2'000
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Südelhöchi-Rischli 1:2'000
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Rischli 1:2'000
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Wagliseibode 1:2'000
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Sörenberg 1:2'000
- 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

## 13 Auflagefrist

Die Teilrevision der Nutzungsplanung liegt in der Zeit vom **23. Juni 2021 bis 22. Juli 2021** (30 Tage) öffentlich auf.

## 14 Einsprachemöglichkeit

Allfällige Einsprachen gegen die Teilrevision der Nutzungsplanung sind innert der Auflagefrist mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich beim Gemeinderat Flühli, Dorfstrasse 11, 6173 Flühli, einzureichen. Die Einsprachelegitimation richtet sich nach § 207 PBG.

## 15 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.

## 16 Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage

Die Gemeinde prüft die Einsprachen und versucht diese gütlich zu erledigen. Hat die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen (§ 62 Abs. 1 und 2 PBG). Kommt hingegen keine Einigung zustande, teilt die Gemeinde dem Einsprecher mit, warum den Stimmberechtigten beantragt werde, die Einsprache abzuweisen oder nicht darauf einzutreten (§ 62 Abs. 3 PBG). Anschliessend wird die Teilrevision der Nutzungsplanung den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vorgelegt. Die von den

Stimmberechtigten beschlossenen Änderungen der Nutzungsplanung werden dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingereicht.

## 17 Darstellung der Änderungen

In den Änderungsplänen sind alle Änderungen farbig dargestellt. Die unveränderten Bauzonenflächen sind grau eingefärbt. In den Plänen nach Änderung ist die Situation nach genehmigter Teilrevision der Nutzungsplanung ersichtlich.

## 18 Übersichtspläne Umzonungen (orientierend)

Mit dieser Botschaft werden zwei Übersichtspläne 1:5'000 (A3) zu den Umzonungen abgebildet. Diese Übersichtspläne beinhalten die Gebiete Flühli Dorf, Hüttlenen/Thorbach, Südelhöchi-Rischli, Sörenberg und Wagliseibode. Die Übersichtspläne sind nicht verbindlich. Verbindlich sind die bei der Gemeindeverwaltung aufliegenden Originalpläne.

## 19 Waldfeststellung

Bei den Grundstück Nrn. 915 und 1684 sowie 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 (lawa) anzupassen. Auf den Grundstück Nrn. 915 und 1684 ist die Situation bezüglich der Zufahrt zum Wohngebäude auf Grundstück Nr. 1684 zu bereinigen. Beim Grundstück Nr. 1403 entspricht die forstliche Bestandekarte nicht mehr der tatsächlichen Situation.

## 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>.

## Botschaft aufbewahren

Die Stimmberechtigten werden gebeten, diese Botschaft zur öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung in Sachen Rückzonungen und weiteren Änderungen aufzubewahren. Sie dient der weiteren Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten.

Insgesamt werden mit der vorliegenden Teilrevision 7.34 ha Bauzonen umgezont. Sie werden entweder der Landwirtschaftszone zugewiesen oder in Bauzonen ohne Einwohnerkapazitäten umgezont, wie Grünzone, Camping- oder Arbeitszone. Insgesamt wird die theoretische Bauzonenkapazität um 700 Einwohnerinnen und Einwohnern reduziert. Die Gemeinde Flühli verfügt so immer noch über ausreichende Bauzonenreserven für das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2035. Die Nutzungsplanung entspricht damit wieder den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes.