



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Versand per E-Mail
Gemeinderat Flühli

Luzern, 28. Mai 2021 JV/ZUS
2020-724

Gemeinde Flühli, Teilrevision der Ortsplanung (Rückzonungen)

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG))

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 8. September 2020 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements (BZR) zur Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die letzte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Flühli stammt aus dem Jahr 2012 (RRE Nr. 1032 vom 24. September 2013). Seither wurden Teiländerungen am 30. November 2015 und am 28. November 2016 beschlossen.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung verkleinert die Gemeinde Flühli ihre überdimensionierten Bauzonen, wie dies Art. 15 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) vorschreibt. Dies geschieht vorwiegend mittels Rückzonungen in die Landwirtschaftszone. Die Vorgaben dazu sind im RPG, im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) und im kantonalen Richtplan (KRP) verankert.

Weitere Zonenplanänderungen oder Änderungen am Bau- und Zonenreglement (BZR) werden nicht vorgenommen. Mit diesem Vorgehen sind wir einverstanden. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung zur Anpassung an die neuen Baubegriffe und Messweisen des PBG und an weitere Änderungen der übergeordneten Gesetze (z.B. der Gewässerraum ausserhalb der Bauzonen) bis Ende 2023 zu erfolgen hat (§ 224 PBG).

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan Änderungen Flühli Dorf (1:2'000), Entwurf vom 15. Dezember 2020;
- Zonenplan Änderungen Rischli (1:2'000), Entwurf vom 12. August 2020;
- Zonenplan Änderungen Südelhöchi - Rischli (1:2'000), Entwurf vom 4. Dezember 2020;
- Zonenplan Änderungen Wagliseibode (1:2'000), Entwurf vom 12. August 2020;
- Zonenplan Änderungen Sörenberg (1:2'000), Entwurf vom 17. Dezember 2020;
- Waldfeststellungsplan, Parzellen Nrn. 915, 1403 und 1684, Sörenberg (1:2'000), Entwurf vom 12. August 2020;
- Bau- und Zonenreglement, Änderung Anhang 3, zulässige Nutzung der Grünzonen (gemäss Art. 26), Entwurf vom 12. August 2020.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 19. August 2020 mit Ergänzungen vom 8. Januar und 9. Februar 2021;
- Gesuch für Umzonung in die Tourismuszone im Gebiet Flühütte vom 22. Dezember 2020.

Der Planungsbericht für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf kann der Ziffer B. entnommen werden.

3. Vernehmlassungsverfahren

Im Rahmen der Vernehmlassung (zuständiger Projektleiter: Jérôme Vonarburg, Tel. 041 228 61 48) hat sich die Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) am 24. November 2020 schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert. Zu Ihrer Information erhalten Sie eine Kopie dieser Stellungnahme. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert.

4. Kantonale Rückzonungsstrategie

4.1. Bundesrechtlicher Auftrag und kantonale Umsetzung

In der eidgenössischen Volksabstimmung vom 3. März 2013 wurde eine Revision des RPG beschlossen, welche unter anderem die Eindämmung der Zersiedelung und den haushälterischen Umgang mit dem Boden zum Ziel hatte und zu diesem Zweck die Reduktion von überdimensionierten Bauzonen vorschreibt (Art. 15 Abs. 2 RPG). Die Konkretisierung und Umsetzung obliegt den Kantonen und den Gemeinden und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern.

Der Kanton Luzern hat infolge dessen im Rahmen einer Teilrevision des KRP die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) beauftragt, eine Strategie zur Rückzonung der überdimensionierten Bauzonen zu entwickeln (Koordinationsaufgabe [KA] S1-9). Basierend auf dieser Strategie «Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen» (Rückzonungsstrategie) hat das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) die Rückzonungsgemeinden definiert, deren Bauzonenüberkapazitäten und die unüberbauten Parzellen der betroffenen Gemeinden ermittelt und schliesslich die Eignung und Verhältnismässigkeit der Rückzonung der einzelnen Parzellen anhand einer Zweck- und Verhältnismässigkeitsprüfung beurteilt. Dieses Vorgehen wird nachfolgend detailliert erläutert. Nach dem Abschluss der Beurteilung aller Rückzonungsgemeinden hat das BUWD am 30. Januar 2020 einen Schlussbericht verabschiedet, der vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 177 vom 14. Februar 2020 zur Kenntnis genommen wurde. Im gleichen Beschluss hat der Regierungsrat das BUWD angewiesen, die Umsetzung der Rückzonungsstrategie in den Ortsplanungsverfahren sicherzustellen.

Die Rückzonungen müssen mit der Anpassung der Nutzungsplanung an das revidierte Planungs- und Baurecht gemäss § 224 Abs. 1 PBG in allen betroffenen Gemeinden bis spätestens Ende 2023 vorgenommen werden.

4.2. Ermittlung der überdimensionierten Bauzonen

Die überdimensionierten Bauzonen wurden mit dem Luzerner Bauzonen-Analysetool (LUB-AT) ermittelt. Es wurde vom hohen Bevölkerungsszenario der LUSTAT Statistik Luzern ausgegangen und zusätzlich eine Berechnungsunschärfe von 3 % berücksichtigt. Die Einwohnerkapazität wurde für jede Gemeinde separat berechnet. Massgebend für die Berechnung waren die Wohn- und Mischzonen, da sie relevant sind für die Einwohnerkapazität. Für die ausführliche Erläuterung der Berechnung verweisen wir auf die Beilage «LUBAT Berechnung und Erläuterung».

Im Ergebnis weisen 21 Gemeinden überdimensionierte Bauzonen auf und gelten demzufolge als Rückzonungsgemeinden. Die rechnerische Überkapazität nach LUBAT beträgt über alle 21 Rückzonungsgemeinden hinweg rund 170 ha¹. Die oben erwähnte Beurteilung der einzelnen Parzellen durch das BUWD hat ergeben, dass von diesen 170 ha die Rückzonung von rund 70 ha zweck- und verhältnismässig ist.

4.3. Situation in der Gemeinde Flühli, Rechtsprechung und Zweck der Ortsplanungsrevision

Die Gemeinde Flühli ist aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten eine der 21 Rückzonungsgemeinden im Kanton Luzern. Die Gemeinde Flühli weist eine rechnerische Überkapazität von ca. 25.6 ha auf.² Der Zonenplan widerspricht damit den Vorgaben des neuen RPG.

Um die Dringlichkeit zu veranschaulichen, verweisen wir auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Bauvorhaben in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen. Gemäss dieser Rechtsprechung können Einsprecherinnen und Einsprecher unter bestimmten Voraussetzungen eine vorfrageweise Überprüfung des Zonenplans hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzonenkapazität verlangen. Im Falle einer Überkapazität prüfen die Gerichte aufgrund verschiedener Kriterien (namentlich die Lage der interessierenden Parzelle innerhalb der Bauzone, dessen Erschliessungsgrad und das Alter des bestehenden Nutzungsplans), ob vor Erteilung der Baubewilligung ein kommunales Nutzungsplanungsverfahren durchzuführen, die Bauzone zu reduzieren und die Parzelle gegebenenfalls der Nichtbauzone zuzuweisen ist (BGE 144 II 41). Zudem sind Einzonungen an raumplanerisch sinnvollen Lagen (z.B. zwecks einer eigentlich sinnvollen Ortskernentwicklung), die sich auf die Einwohnerkapazität auswirken können, nicht zulässig, solange die überdimensionierten Bauzonen bestehen. Überdimensionierte Bauzonen vermögen daher die Entwicklung der Gemeinde in verschiedener Hinsicht zu blockieren. Die zeitnahe Umsetzung der Rückzonungsstrategie liegt im Ergebnis somit auch im Interesse der Gemeinden.

Zweck der vorliegenden Teilrevision ist es deshalb, die überdimensionierten Bauzonen der Gemeinde Flühli zu reduzieren, soweit dies raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig ist. Im Ergebnis soll der Zonenplan wieder den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes entsprechen. Mit der Reduktion von überdimensionierten Bauzonen werden der haushälterische Umgang mit dem Boden, der Kulturlandschutz und die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert sowie die Zersiedelung begrenzt.

Nach der Umsetzung der Rückzonungen im Umfang der vorliegenden Teilrevision wird die Gemeinde Flühli aus kantonaler Sicht nicht mehr als Rückzonungsgemeinde im Sinne der KA S1-9 KRP qualifiziert. Unter bestimmten, im Einzelfall zu prüfenden Voraussetzungen

¹ Die rechnerische Überkapazität setzt sich aus den Reserven in den unbebauten Bauzonen und aus den Reserven der nicht ausgeschöpften, bebauten Bauzonen zusammen.

² Erläuterungen zur rechnerischen Überkapazität und zur Einwohnerkapazitätsberechnung können der Beilage «LUBAT Berechnung und Erläuterung» entnommen werden. Die Stellungnahme des BUWD zur Rückzonung der Gemeinde Flühli basiert auf der LUBAT-Berechnung 2018 mit Datengrundlagen Ende 2017. Für die Vorprüfung wurde die LUBAT-Berechnung mit der Version 2019 aktualisiert. Im Ergebnis führt diese dazu, dass die rechnerische Überkapazität per Ende 2019 25,6 ha beträgt. In der Stellungnahme des BUWD mit Datengrundlage von Ende 2017 wurden noch 22,0 ha ausgewiesen. Für die Beurteilung der Rückzonungsflächen hat dies jedoch keine Bedeutung.

wird ihr raumplanerischer Spielraum damit wieder grösser, indem beispielsweise Einzonungen in Form von Arrondierungen für raumplanerisch zweckmässige Ortskernentwicklungen möglich werden. Den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen, dem haushälterischen Umgang mit dem Boden und der Schaffung kompakter Siedlungen ist dabei weiterhin grosse Bedeutung zuzumessen.

4.4. Beurteilungskriterien zur Ermittlung der Rückzonungsflächen

Das BUWD hat bei allen weitgehend unüberbauten Flächen der Wohn- und Mischzonen eine potenzielle Rückzonungspflicht nach einheitlichen Beurteilungskriterien geprüft. Zunächst wurde anhand folgender Kriterien geprüft, ob die Rückzonung einer interessierenden Fläche raumplanerisch zweckmässig ist:

- Bestehende Bebauung (ist die Bauzonenfläche unüberbaut),
- Lage innerhalb der Gemeinde,
- Lage in der Bauzone,
- Erschliessung nach Art. 19 RPG (Strasse, Leitungen und öffentlicher Verkehr),
- Bebaubarkeit der Parzelle (ist die tatsächliche Bebaubarkeit erschwert?).

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

- Dauer des Bestandes in der Bauzone (wie lange ist die Fläche bereits eingezont?),
- Bestehender Gestaltungs- oder Bebauungsplan (liegt ein rechtskräftiger und gültiger Bebauungs- oder Gestaltungsplan vor?),
- Bauabsichten (wurde bereits ein Baugesuch eingereicht?).

Die Kriterien müssen nicht kumulativ erfüllt sein; massgebend ist eine Gesamtbetrachtung. Wenn die Rückzonung aufgrund der Beurteilung des BUWD raumplanerisch zwar zweckmässig, aber nicht verhältnismässig ist, besteht aus Sicht des BUWD keine Rückzonungspflicht.

4.5. Umsetzung in der Nutzungsplanung

Das BUWD hat die Rückzonungsflächen gestützt auf die soeben aufgezeigte Beurteilung in die Kategorien «rot», «rot schraffiert» und «orange» eingeteilt und in der Karte entsprechend markiert. Die roten Rückzonungsflächen müssen aus Sicht des Kantons zwingend in eine Nichtbauzone (in erster Linie in die Landwirtschaftszone) rückgezont werden. Die rot schraffierten Rückzonungsflächen müssen grundsätzlich ebenfalls von Bauten und Anlagen freigehalten werden, wobei hier nicht zwingend eine Nichtbauzone, sondern im Einzelfall beispielsweise eine Grünzone oder ein Baubereich festgelegt werden kann. Bei den orangenen Rückzonungsflächen wurde die Rückzonung zwar als raumplanerisch zweckmässig, zurzeit aber nicht verhältnismässig beurteilt. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um kürzlich genehmigte Einzonungen, bewilligte Gestaltungspläne oder Areale mit rechtskräftigen Baubewilligungen. Aus Sicht des BUWD müssen diese orangenen Flächen deshalb momentan nicht rückgezont werden. Für solche Parzellen wurde eine Frist von wenigen Jahren zur Überbauung festgesetzt. Für den Fall des unbenutzten Verstreichens dieser Frist wurde – nach erneuter Prüfung – eine Rückzonung in Aussicht gestellt.

Weitere Details zu diesen Kategorien und deren Umsetzung in der Nutzungsplanung sind im Merkblatt «Empfehlung für die Umsetzung der potenziellen Rückzonungsflächen in der Ortsplanung» der Dienststelle rawi aufgeführt.

Von einer «Rückzonung» ist dann die Rede, wenn die Bauzonen einer Gemeinde überdimensioniert sind und gemäss den Vorgaben des Bundesrechts reduziert werden müssen, namentlich mittels Auszonung in die Nichtbauzone. Bei einer «Auszonung» handelt es sich um dem raumplanerischen Akt der Zuweisung von einer Bauzone zu einer Nichtbauzone im Ortsplanungsverfahren. Die Rechtsprechung spricht überdies von einer «Nichteinzonung», wenn die ausgezonte Bauzone gar nie rechtmässig, also RPG-widrig war.

4.6. Rückblick und Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019

Nachfolgend werden die wichtigsten Prozessschritte sowie die Bedeutung der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 («Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen») für die vorliegende Teilrevision erläutert:

- Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 informierte das BUWD den Gemeinderat Flühli, dass die Gemeinde Flühli aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzongungsgemeinde gelte. Die überdimensionierten Bauzonen seien nach Art. 15 Abs. 2 RPG zu reduzieren.
- Am 4. Oktober 2018 fand ein Gespräch mit der Gemeinde, der Ortsplanerin und der Dienststelle rawi statt. Anlässlich dieser Besprechung wurde die kantonale Rückzonungsstrategie erläutert. Zudem wurden die von der Dienststelle rawi in einem ersten Entwurf vorgeschlagenen, potenziellen Rückzonungsflächen gemäss Karten vom 30. Januar 2018 diskutiert und das weitere Vorgehen wurde besprochen. An diesem Gespräch wurde unter anderem festgehalten, dass sich – neben den vom Kanton im ersten Entwurf vorgeschlagenen, potenziellen Rückzonungsflächen – weitere Flächen zur Rückzonung eignen können bzw. die von der Dienststelle rawi markierten Flächen unter Umständen dafür nicht geeignet seien. Die Gemeinde wurde daher aufgefordert, alle unüberbauten Wohn- und Mischzonen detailliert zu analysieren.
- Am 18. Oktober 2019 fand ein zweites Gespräch statt, nun unter Beizug des Rechtsdienstes BUWD. Seitens Kanton wurden der Prozess und die Vorgehensweise bei der Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen erläutert.
- Mit Stellungnahme vom 11. Dezember 2019 hat das BUWD die abschliessende Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen vorgenommen, sie den Kategorien «rot», «rot schraffiert» und «orange» zugewiesen und in der Karte entsprechend markiert.

Die von der Departementsleitung unterzeichnete Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 ist für die Gemeinde verbindlich und deshalb Grundlage für die nachfolgende Beurteilung.

4.7. Entschädigungen bei Rückzonungen

Die von einer Rückzonung betroffenen Grundeigentümerschaften können bei der kantonalen Schätzungskommission nach Enteignungsgesetz innert 10 Jahren nach Rechtskraft der Genehmigung des Ortsplanungsverfahrens ein Gesuch zur Beurteilung stellen, ob sie für die Rückzonung eine Entschädigung erhalten (§ 79 des Enteignungsgesetzes). Dies ist der Fall, wenn die Rückzonung die bundesgerichtlichen Kriterien für eine sog. «materielle Enteignung» erfüllt. Wir verweisen diesbezüglich auf das Merkblatt «Entschädigungen bei Rückzonungen» des BUWD unter <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung>.

B. BEURTEILUNG

1. Allgemeines

1.1. Bilanz der Rückzonungsflächen

Gemäss aktualisiertem LUBAT weist die Gemeinde Flühli in den kapazitätsrelevanten Bauzonen eine rechnerische Überkapazität von ca. 26.4 ha auf (siehe Fussnote 2, Seite 3). Das BUWD erachtete in seiner Stellungnahme vom 11. Dezember 2019 die Rückzonung von 7.6 ha als zweck- und verhältnismässig. Davon beabsichtigt die Gemeinde Flühli im Vorprüfungsentwurf rund 5.7 ha von der Bauzone in die Landwirtschaftszone rückzuzonen. Es sollen zudem untergeordnet Umzonungen vollzogen werden.

1.2. Sicherstellung der Freihaltung der Rückzonungsflächen

Bis die Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt wird und damit die Planungszonenwirkung nach § 85 Abs. 2 PBG entfaltet, sind die Rückzonungsflächen mittels anderer raumplanerischer Instrumente von Bauten und Anlagen freizuhalten. Dies kann durch die Sistierung von Baubewilligungs- und Sondernutzungsplanverfahren oder den Erlass von Planungszonen erfolgen.

2. Änderungen im Zonenplan (Rückzonungen und Umzonungen)

2.1. Allgemein

Die Parzellen, die das BUWD in seiner Stellungnahme vom 11. Dezember 2019 als Rückzonungsflächen bezeichnet hat, werden in der vorliegenden Zonenplanänderung vorwiegend in die Landwirtschaftszone rück- und teils in die Arbeitszone, die Grünzone oder die Tourismuszone umgezont. Mehrere Rückzonungsflächen in der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 hat die Gemeinde nicht berücksichtigt und in den eingereichten Zonenplanentwürfen unverändert in der bestehenden Zonierung belassen.

Zur besseren Übersicht orientiert sich die nachfolgende Beurteilung an der Reihenfolge im Planungsbericht (Kapitel 6, Erläuterungen zu den Zonenplanänderungen). Die Begründungen des Gemeinderats zur raumplanerischen Zweckmässigkeit und zur Verhältnismässigkeit der Rückzonungen sind dem Planungsbericht zu entnehmen. Abweichende Beurteilungsergebnisse des BUWD sind im vorliegenden Vorprüfungsbericht begründet.

2.2. Ortsteil Flühli

Die Gemeinde umfasst die Ortsteile Flühli und Sörenberg. In Flühli befinden sich Versorgungs- und öffentliche Einrichtungen. Dieser ist im Vergleich zu Sörenberg weniger touristisch ausgerichtet, weshalb der Erstwohnungsanteil in Flühli höher ist. Sowohl im Dorfkern wie in den angrenzenden Wohnzonen bestehen zahlreiche unbebaute Bauzonenreserven. Mit der Schaffung von kompakten Siedlungen soll die weitere Zersiedlung eingedämmt werden. Kompakte Siedlungen leisten den grössten Beitrag zu einer haushälterischen Bodennutzung, ermöglichen eine bessere Auslastung der bestehenden Infrastrukturen und bilden die notwendige Voraussetzung für eine nachhaltigere Mobilität. Deshalb sind die Bauzonen, die abseits vom Dorfkern Flühli liegen, soweit zweckmässig zu reduzieren.

Losgelöst vom Ortsteil Flühli liegen die Siedlungsgebiete Hüttlenen/Thorbach mit einem Gewerbegebiet, einem Campingplatz sowie Misch- und Wohnnutzungen. Diese Siedlungsgebiete liegen peripher. Die Bauzonenreserven sind deshalb soweit zweckmässig zu reduzieren.

a. Gebiet Wald; Parzellen Nrn. 2599, 2600 und 2601

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 2599, 2600 und 2601 im Umfang von insgesamt 1'881 m² in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019.

b. Gebiet Waldrain; Parzellen Nrn. 9 (Teil), 10 (Teil) und 2655

Parzelle Nr. 9

Die Rückzonung eines Teils der Parzelle Nr. 9 im Umfang von 290 m² in die Landwirtschaftszone sowie die Umzonung von rund 180 m² in die Grünzone beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig.

In dieser Grünzone sollen gemäss der neuen Ziff. 5 des Anhangs 3 zum BZR Kleinbauten im Sinne von § A1-132 Abs. 1 PBG, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, zulässig sein. Dem können wir nicht zustimmen; die Umsetzung der Rückzonungsstrategie auf der Parzelle Nr. 9 ist aus unserer Sicht nur dann rechtmässig, wenn auf

Ziff. 5 des Anhangs 3 zum BZR (und den dazugehörigen Zonenplaneintrag) verzichtet wird und der Zersiedelung damit Einhaltung geboten wird (siehe unten B.3.).

Parzelle Nr. 10

Die Rückzonung eines Teils der Parzelle Nr. 10 im Umfang von rund 3'550 m² in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD. Die Übernahme der Flächenabgrenzung aus der Stellungnahme des BUWD wird begrüsst.

Parzelle Nr. 2665

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 2655 im Umfang von 690 m² in die Landwirtschaftszone beurteilt die Gemeinde zwar als raumplanerisch zweckmässig, aber aufgrund der Absichten der Grundeigentümerschaft als nicht verhältnismässig. Die Gemeinde erwägt, einen Teil der Parzelle Nr. 2655 (445 m²) in die Landwirtschaftszone rückzuzonen, jedoch den südlichen Bereich der Parzelle (245 m²) in der Bauzone zu belassen. Diese in der Bauzone verbleibende Fläche mit 10 m Tiefe soll der zweckmässigen Erschliessung, Zufahrt und Parkierung im Falle eines Ersatzneubaus mit einer massvoller Erweiterung auf der Parzelle Nr. 10 dienen.

Wieso der südliche Bereich der Parzelle Nr. 2655 für die Erschliessung, Zufahrt und Parkierung notwendig sein soll und deshalb in der Bauzone bleiben soll, ist nicht nachvollziehbar. Die Platzverhältnisse des mit ungefähr 900 m² in der Bauzone verbleibenden Bereichs der Parzelle Nr. 10 lassen die Erschliessung, die Zufahrt und Parkierung sowie einen zeitgemässen Ersatzneubau zu. Daher beurteilen wir die Rückzonung der gesamten Parzelle Nr. 2655 im Umfang von 690 m² in die Landwirtschaftszone unverändert als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen.

c. Gebiet Schafberg; Parzelle Nr. 368 (Teil)

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 368 im Umfang von 679 m² in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019.

d. Gebiet Pfaffrüti; Parzelle Nr. 17 (Teil)

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 17 im Umfang von 12'501 m² in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD. Die Übernahme der Flächenabgrenzung aus der Stellungnahme des BUWD wird begrüsst.

e. Gebiet Ober Pfaffrüti; Parzellen Nrn. 2620, 2629, 2630, 2631, 2632 und 2640

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 2620, 2631 und 2632 beurteilt die Gemeinde als raumplanerisch nicht zweckmässig und als nicht verhältnismässig. Sie argumentiert, dass die Parzellen relativ zentrumsnah gelegen seien und Bauvorhaben vorhanden beziehungsweise Handänderungen geplant seien. Die Gemeinde habe grosses Interesse daran, einheimischen wie zuzugswilligen Familien diese Parzellen zum Bau zur Verfügung zu stellen.

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 2620, 2629, 2630, 2631, 2632 und 2640 im Umfang von insgesamt 4'372 m² in die Landwirtschaftszone beurteilen wir (anders als die südlich gelegenen Parzellen Nrn. 20, 2622, 2623 und 2624) als raumplanerisch zweckmässig und auch als verhältnismässig. Dem Belassen der Parzellen Nrn. 2620, 2631 und 2632 in der Bauzone wird trotz der geltend gemachten Bauabsichten nicht zugestimmt, da die Strasse für die Abgrenzung der Siedlungsentwicklung nicht relevant ist und die erwähnten Bauabsichten zu wenig konkret sind und sie deshalb die Kriterien des BUWD (vgl. obenstehende Ziff. A.4.4) nicht erfüllen. Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen.

f. Gebiet Pfaffrüti Süd; Parzellen Nrn. 2591, 2709, 2711, 2712 (Teil) und 2775

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 2711 und 2712 beurteilt die Gemeinde als raumplanerisch nur als bedingt zweckmässig und als nicht verhältnismässig. Sie argumentiert, dass die Parzellen relativ zentrumsnah gelegen sind und der Erschliessung der Parzelle Nr. 2709 dienen.

In der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 wurde eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2709 aufgrund einer Handänderung im Juni 2019 und eines Bauvorhabens als unverhältnismässig beurteilt. Inzwischen ist die Parzelle Nr. 2709 überbaut und wird hauptsächlich über die Parzelle Nr. 2711 sowie über eine untergeordnete Teilfläche von der Parzelle Nr. 2712 erschlossen. Es wäre für die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 2711 unzumutbar, wenn sie für die Erschliessung der Parzelle Nr. 2709 Land abtreten würde, aber die eigene Parzelle rückgezont würde. Die Parzellen Nrn. 2709 und 2711 können deshalb aus Gründen der Verhältnismässigkeit in der Bauzone verbleiben. Für die Parzelle Nr. 2712 bestehen hingegen keine hinreichenden Gründe für einen Verzicht auf eine Rückzonung.

Die Parzelle Nr. 2775 wurde von der Parzelle Nr. 2591 abparzelliert und ist in der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 nicht erwähnt. Die Beurteilung der Rückzoonungskriterien gilt unverändert wie für die ursprüngliche Stammparzelle Nr. 2591.

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 2591, 2712 (Teil) und 2775 im Umfang von insgesamt ca. 2'300 m² in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig. Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen. Die bestehenden Parkplätze auf der Parzelle Nr. 2591 geniessen Bestandesgarantie, sofern sie rechtmässig erstellt wurden. Andernfalls hat die Gemeinde für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands zu sorgen.

g. Gebiet Mülihüsli; Parzellen Nrn. 23 (Teil) und 2580

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 23 (Teil) im Umfang von 723 m² in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019. Die Übernahme der Flächenabgrenzung aus der Stellungnahme des BUWD wird begrüsst.

Die Umzonung von 138 m² der Parzelle Nr. 2580 in die Grünzone liegt im Ermessen der Gemeinde.

h. Gebiet Längbrügg; Parzellen Nrn. 62, 1248 (Teil) und 1563 (Teil)

Der Rückzonung der Parzelle Nr. 62 in die Landwirtschaftszone mit Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht sowie die Rückzonung eines Teils der Parzellen Nrn. 1248 und 1563 im Umfang von insgesamt 1'377 m² in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD. Die Übernahme der Flächenabgrenzung aus der Stellungnahme des BUWD wird begrüsst.

i. Gebiet Schwandmösli; Parzelle Nr. 2358

Die Umzonung der Parzelle Nr. 2358 im Umfang von 1'108 m² von der Mischzone in die Arbeitszone stimmen wir zu, da ein Vorprojekt für eine Gewerbehalle vorhanden ist. Der Bedarf und die Eignung werden nachgewiesen. Die Umzonung in die Arbeitszone ist recht- und zweckmässig. Falls die vorgesehene Umzonung bis Ende 2025 nicht in Rechtskraft erwachsen sollte, ist die Parzelle rückzuzonen, falls dazumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird.

j. Gebiet Hüttlenen; Parzellen Nrn. 66 (Teil), 71 (Teil), 90 (Teil), 2770 (Teil) und 2761

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 90 (Teil) im Umfang von 639 m² in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019.

In der Stellungnahme des BUWD vom 5. Dezember 2019 wurden die Parzellen Nrn. 66 (Teil) 71 (Teil), 2770 (Teil) und 2761 für eine Rückzonung zwar als raumplanerisch zweckmässig, jedoch als unverhältnismässig beurteilt und damit vorläufig der orangen Kategorie zugeordnet. Die Parzelle Nr. 2761 (Teil) ist gemäss Gestaltungsplan bereits überbaut und verbleibt in der Bauzone. Sofern die restlichen Parzellen bis Ende 2025 nicht überbaut sind, erhalten sie per 1. Januar 2026 den Status «rote» Rückzonungsfläche und sind ab diesem Zeitpunkt von einer Bebauung freizuhalten. In diesem Fall müsste die Gemeinde die Freihaltung mit entsprechenden Massnahmen sicherstellen und nach einer erneuten Zweck- und Verhältnismässigkeitsprüfung durch den Kanton im ordentlichen Ortsplanungsverfahren rückzonen.

Der östliche, hangseitige Bereich der Parzelle Nr. 2761 (Teil) mit rund 450 m² wird gemäss Luftbild landwirtschaftlich genutzt. Mit der Überprüfung des Überbauungsstandes der restlichen Parzellen ist per Anfang 2026 auch eine allfällige Rückzonung oder Umzonung in die Grünzone des östlichen Bereichs der Parzelle Nr. 2761 (Teil) im erwähnten Umfang zu prüfen.

Wir sehen hier die Gemeinde in der Pflicht, die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zeitnah darüber in Kenntnis zu setzen.

2.3. Siedlungsteil Südelhöchi - Rischli

Das Gebiet Südelhöchi - Rischli liegt zwischen dem Hauptsiedlungsgebiet Flühli und Sörenberg und ist aufgesplittert in verschiedene Siedlungsfragmente entlang der Kantonsstrasse und der Zufahrtstrasse Richtung Salwideli. Die Bebauung besteht hauptsächlich aus individuell gestalteten Einfamilienhäusern (Ferienhäusern). Das Siedlungsgebiet ist bereits seit Ende der 1970er Jahre eingezont. Aufgrund der Naturgefahrensituation sind die Parzellen zum Teil nur erschwert überbaubar. Wohl auch deshalb sind heute noch einige Parzellen unüberbaut. Einige dieser Parzellen können teils nur mit weiteren Erschliessungsmassnahmen überbaut werden. Die Bauzonen sind in diesem Siedlungsteil soweit zweckmässig zu reduzieren.

a. Gebiet Südelhöchi Süd; Parzellen Nrn. 1632, 1803 und 1804

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 1632, 1803 und 1804 im Umfang von insgesamt 1'591 m² in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019.

b. Gebiet Hurnischwand; Parzellen Nrn. 997, 1000, 1972, 1990, 2268, 2349, 2365, 2569

Die Gemeinde beurteilt die Rückzonung der Parzellen als raumplanerisch zweck- und als verhältnismässig, ausser die Parzelle Nr. 2365 (Teil): die Gemeinde beabsichtigt, die Hälfte der Parzelle im Sinne der Verhältnismässigkeit in der Bauzone zu belassen. Aufgrund der besonderen Situation der Grundeigentümerschaft wertet die Gemeinde die Rückzonung als Härtefall. Ein Kaufinteressent sei vorhanden. Die vorgebrachten Argumente genügen den obengenannten kantonalen Kriterien für die Verhältnismässigkeit von Rückzonungen aber nicht und können auch aus Gründen der Gleichbehandlung aller Betroffenen nicht berücksichtigt werden. Ausserdem wurde die Parzelle bereits 1981 oder noch früher eingezont, weshalb die Grundeigentümerschaft während Jahrzehnten die Gelegenheit gehabt hätte, das Grundstück zu überbauen. Dem Belassen der Parzelle Nr. 2365 (Teil) in der Bauzone kann deshalb nicht zugestimmt werden.

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 997, 1000, 1990, 2268, 2349, 2365 und 2569 im Umfang von insgesamt 5'429 m² in die Landwirtschaftszone und die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig. Der Umzonung von 513 m² der Parzelle Nr. 1972 in die Grünzone wird zugestimmt. Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen.

c. Gebiet Südelhöchi Nord; Parzelle Nr. 1002

Die Umzonung der Parzelle Nr. 1002 im Umfang von 444 m² in die Zone für öffentliche Zwecke zur Realisierung eines Werkhofs und einer Entsorgungsstelle nehmen wird zur Kenntnis. Die Umzonung liegt im Ermessen der Gemeinde.

d. Gebiet Südelhöchi Süd und Alte Landstrasse; Parzelle Nrn. 1717 (Teil), 2386, 2211 (Teil) und 2212 (Teil)

Die Umzonung der Parzelle Nr. 1717 (Teil) im Umfang von 370 m² in die Grünzone beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig.

In der Stellungnahme des BUWD vom 5. Dezember 2019 wurden die Parzellen Nrn. 2386, 2211 (Teil) und 2212 (Teil) für eine Rückzonung zwar als raumplanerisch zweckmässig, jedoch unverhältnismässig beurteilt und damit vorläufig der orangen Kategorie zugeordnet. Sofern diese Parzellen bis Ende 2025 nicht überbaut sind, erhalten sie per 1. Januar 2026 den Status «rote» Rückzonungsfläche und sind ab diesem Zeitpunkt von einer Bebauung freizuhalten. In diesem Fall müsste die Gemeinde die Freihaltung mit entsprechenden Massnahmen sicherstellen und nach einer erneuten Zweck- und Verhältnismässigkeitsprüfung durch den Kanton im ordentlichen Ortsplanungsverfahren rückzonen. Wir sehen die Gemeinde auch hier in der Pflicht, die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zeitnah darüber in Kenntnis zu setzen.

e. Gebiet Rischli, Camping; Parzellen Nrn. 2496 (Teil) und 909 (Teil)

Die beiden Parzellen liegen peripher zwischen den Ortsteilen Südelhöchi/Rischli und Sörenberg und grenzen an die Campingzone. Die Umzonung der Parzelle Nr. 2496 (Teil) im Umfang von 1'896 m² in die Campingzone zur Erweiterung der Campinganlage beurteilen wir aufgrund des ausgewiesenen Erweiterungsbedarfs als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Wir empfehlen, mit der Umzonung der Parzelle Nr. 2496 (Teil) auch die Zonierung der Parzelle Nr. 1056 (verbleibende isolierte Wohnzone von knapp 400 m²) zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Der unbebaute Teil der Parzelle Nr. 909 ist eine Restfläche am Bauzonenrand und grenzt an die Landwirtschaftszone. Eine Rückzonung ist raumplanerisch zweckmässig.

Das BUWD hat in seiner Stellungnahme eine Rückzonung als verhältnismässig bezeichnet. Die Gemeinde betrachtet eine Rückzonung hingegen als unverhältnismässig, weil der Sohn und Nachfolger des Campingplatzbetreibers die Absicht hätten, die Fläche zu überbauen. An der Besprechung zwischen Vertretern des BUWD und der Gemeinde vom 22. Oktober 2020 haben die Gemeindevertreter angekündigt, zu prüfen, ob ein zweites Gebäude auf der Parzelle Nr. 909 betrieblich notwendig sei.

Der Grundeigentümer hat daraufhin am 10. November 2020 und am 9. Februar 2021 ein Betriebskonzept eingereicht und begründet die Notwendigkeit eines zweiten Gebäudes auf der Parzelle Nr. 909 folgendermassen: Er ziehe in Betracht, die bestehende Wohnnutzung auf der Parzelle Nr. 1056 aufzugeben, um darin Infrastruktur und Nutzungen für die Camping-Gäste zu erstellen. Deshalb solle als Ersatz für diese Wohnnutzung auf der Parzelle Nr. 909 ein zweites Gebäude erstellt werden. Darin sollen anschliessend mehrere Wohnungen für die Inhaberfamilien erstellt werden. Eine ständige Anwesenheit auf dem Camping sei notwendig.

Diese Ausführungen sind nachvollziehbar, allerdings ist für ein zusätzliches Wohngebäude nicht die gesamte eingezonte Teilfläche der Parzelle Nr. 909 erforderlich. Wir beantragen deshalb, nur die maximal nötige Fläche in der Bauzone zu belassen und die verbleibende Fläche im Südost-Teil des Grundstücks rückzuzonen oder zumindest der Grünzone zuzuweisen. Für die verbleibende Fläche ist zu prüfen, ob mit der Grundeigentümerschaft eine vertragliche Vereinbarung nach § 38 Abs. 2 PBG abgeschlossen werden kann.

2.4. Siedlung Wagliseibode

Die Siedlung Wagliseibode befindet sich äusserst peripher in der Nähe der Alpwirtschaft Salwidili auf über 1300 m ü. M. Die Bebauung besteht aus individuell gestalteten Einfamilienhäusern (Ferienhäusern). Die Siedlung ist bereits seit Ende der 1970er Jahre eingezont. Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde sind die Bauzonen soweit zweckmässig zu reduzieren.

Gebiet Wagliseibode; Parzellen Nrn. 1700 und 2149

Die Rückzonung der Parzellen Nr. 1700 im Umfang von 1'438 m² in die Landwirtschaftszone und die Umzonung der Parzelle Nr. 2149 im Umfang von 766 m² in die Grünzone beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig.

In dieser Grünzone sollen gemäss der neuen Ziff. 5 des Anhangs 3 zum BZR Kleinbauten im Sinne von § A1-132 Abs. 1 PBG, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, zulässig sein. Dem können wir nicht zustimmen; die Umsetzung der Rückzonungsstrategie auf der Parzelle Nr. 2149 ist aus unserer Sicht nur dann rechtmässig, wenn auf Ziff. 5 des Anhangs 3 zum BZR (und den dazugehörigen Zonenplaneintrag) verzichtet wird. Zur Begründung verweisen wir auf die untenstehende Ziff. B.3.

2.5. Ortsteil Sörenberg

Der Ortsteil Sörenberg ist touristisch ausgerichtet. Es sind Versorgungs- und öffentliche Einrichtungen vorhanden. Der Ortsteil Sörenberg weist einen hohen Zweitwohnungsanteil³ auf. Das Siedlungsgebiet hat sich hangaufwärts sowie in Richtung Talstation der Rothornbahn entwickelt. Im Siedlungsgebiet bestehen zahlreiche unbebaute Bauzonenreserven. Eine verstärkte Siedlungsentwicklung ist im Ortsteil Sörenberg raumplanerisch unzweckmässig. Periphere Bauzonen am Bauzonenrand sind soweit zweckmässig zu reduzieren.

a. Gebiet Usserdorf West; Parzellen Nrn. 1882 (Teil), 1956 (Teil), 2343 und 2344

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 2343 und 2344 (Teil) im Umfang von insgesamt 1'770 m² in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019.

Die Umzonung der Parzellen Nrn. 1881 (Teil), 1956 (Teil) und 2344 (Teil) im Umfang von insgesamt 1'063 m² in die Grünzone respektive in die Verkehrszone nehmen wir positiv zur Kenntnis.

b. Gebiet Usserdorf Ost; Parzelle Nr. 910 (Teil)

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 910 (Teil) im Umfang von 6'792 m² in die Landwirtschaftszone und die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019.

c. Gebiet Obersörenberg; Parzelle Nr. 2613

Die Gemeinde beurteilt die Rückzonung der Parzelle Nr. 2613 als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig, beabsichtigt aber, infolge Kauf- und Bauabsicht des Grundeigentümers der angrenzenden Parzelle Nr. 1561 eine Teilfläche der Parzelle Nr. 2613 in der Bauzone zu belassen.

Die raumplanerische Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit der Rückzonung ist eindeutig, weshalb wir dem Belassen eines Teils von Parzelle Nr. 2613 in der Bauzone nicht zustimmen können. Das Bauvorhaben ist an die Möglichkeiten der Parzelle Nr. 1561 anzupassen. Die gesamte Parzelle Nr. 2613 im Umfang von 2'723 m² ist in die Landwirtschaftszone rückzuzonen. Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen.

³ Per Ende 2020 beträgt der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Flühli 59.4%.

d. Gebiet Schönisei Mitte; Parzelle Nr. 2144 (Teil)

Die Umzonung der Parzelle Nr. 2144 (Teil) im Umfang von 855 m² von der Wohnzone in die Arbeitszone zur Ermöglichung einer beabsichtigten Erweiterung der Talstation Rossweid stimmen wir zu. Die Umzonung in die Arbeitszone ist recht- und zweckmässig und liegt im Ermessen der Gemeinde. Falls die vorgesehene Umzonung bis Ende 2025 nicht in Rechtskraft erwachsen sollte, ist die Parzelle (Teil) rückzuzonen, falls dazumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird.

e. Gebiet Schönisei; Parzelle Nr. 2705 und 951 (Teil)

Die Gemeinde will die Parzellen Nrn. 951 (Teil) und 2705 auf Antrag des Grundeigentümers von der Tourismuszone in die Landwirtschaftszone auszonen und die Sondernutzungsplanpflicht auf dieser Fläche aufheben. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Tourismuszone, die nicht für touristische Zwecke benötigt wird. Diese Auszonung wurde in der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 nicht beurteilt, da es sich um eine Auszonung einer nicht einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzone handelt, wir nehmen diese Auszonung dennoch positiv zur Kenntnis.

f. Gebiet Rothornstrasse; Parzelle Nr. 1577 (Teil)

Die Gemeinde will die Parzelle Nr. 1577 (Teil) von der Wohnzone in die Grünzone umzonen. Bei dieser Teilparzelle handelt es sich um eine eingeschränkt bebaubare Fläche, die aufgrund der bestehenden Nutzung als Outdoor-Fitness-Anlage im Sommer dienen soll. Diese Fläche wurde in der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 nicht beurteilt, da es sich um eine kleine Restfläche im Siedlungsgebiet handelt. Diese Umzonung liegt im Ermessen der Gemeinde.

g. Gebiet Flühütte / Schwändeli; Parzellen Nrn. 2310, 2311 und 2665

Die Gemeinde beurteilt das Belassen der Parzellen Nrn. 2311 und 2665 in der Bauzone als raumplanerisch zweckmässig wie auch als verhältnismässig. Die Begründung, wonach es sich mitunter um Baulücken am Siedlungsrand handelt, ist nachvollziehbar. Die Parzelle Nr. 2310 weist die Gemeinde aufgrund der erschwerten Überbaubarkeit der Grünzone zu. Auch diese Änderung ist nachvollziehbar.

Dem Belassen der Parzellen Nrn. 2311 und 2665 in der Wohnzone und der Umzonung der Parzelle Nr. 2310 in die Grünzone stimmen wir zu.

h. Gebiet Flühütte / Schwändeli; Parzellen Nrn. 1877 (Teil), 2134 (Teil) und 2135 (Teil)

Die Umzonung der Parzellen Nrn. 1877 (Teil), 2134 (Teil) und 2135 (Teil) im Umfang von insgesamt 1'636 m² von der Wohnzone in die Grünzone aufgrund der bestehenden Nutzung als Spiel- und Freiflächen der Siedlung stimmen wir zu. Das Vorgehen mit der Umzonung in die Grünzone entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019, wonach eine Konkretisierung auf den rot schraffierten Rückzonungsflächen durch die Gemeinde erfolgen soll (rot schraffiert).

i. Gebiet Schöniseimoos; Parzelle Nr. 1220 (Teil)

Die Gemeinde will die Parzelle Nr. 1220 (Teil) im Umfang von insgesamt 972 m² von der Wohnzone in die Landwirtschaftszone auszonen. Bei dieser Teilparzelle handelt es sich um eine eingeschränkt bebaubare Fläche am Bauzonenrand am schattigen Hang. Die Grundeigentümerschaft biete diese Fläche als Kompensation für den Verbleib der Parzellen im Gebiet Flühütte / Schwändeli in der Bauzone an (siehe nachfolgend Buchstabe j).

Die Parzelle Nr. 1220 wurde in der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 nicht beurteilt, da es sich um eine kleine Restfläche handelt. Wir nehmen diese Auszonung positiv zur Kenntnis. Wir empfehlen die Prüfung, ob anstelle der Landwirtschaftszone die Grünzone eine sinnvollere Zonenzuweisung darstellt.

j. Gebiet Flühütte / Schwändeli; Parzellen Nrn. 1229 (Teil), 2329, 2330, 2334, 2411, 2412, 2413, 2528 und 2423

Der Gemeinde will die Parzellen Nrn. 2329, 2330, 2334, 2411, 2412, 2413, 2528 und 2423 von der Wohnzone in die Tourismuszone umzonen, um das Projekt «Sinne der Berge – Ferien im Alter» zu ermöglichen. Der Grundeigentümer hat dazu ein Grobkonzept vorgelegt, wonach für Senioren Wohnformen für den ständigen Wohnsitz, für Kuraufenthalte oder für längere Ferien mit individueller Unterstützung im ganzjährigen Betrieb angeboten werden sollen.

Gemäss Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung in Sörenberg raumplanerisch unzweckmässig. Infolge des hohen Zweitwohnungsanteils in der Gemeinde können zudem nur Erstwohnungsbau oder bewirtschaftete Zweitwohnungen erstellt werden. Vor dem Hintergrund, dass Sörenberg gemäss KRP ein touristisches Zentrum von kantonaler Bedeutung ist, beurteilen wir das Gesuch um Umzonung in die Tourismuszone wie folgt:

Die Marktnachfrage ist nur sehr rudimentär erarbeitet und es liegt keine Einbettung dieses neuen touristischen Angebots in eine Raumentwicklungsstrategie der Gemeinde vor, respektive es ist keine Abstimmung mit der Massnahme «Umgang mit Ferien- und Zweitwohnungen» M14.3 des Regionalen Entwicklungsplans UNESCO Biosphäre Entlebuch erfolgt bzw. dokumentiert. Mit 128 zusätzlichen «Ferienwohnungen» und zusammen mit dem Projekt «Mountain Lodge» im Zentrum von Sörenberg sind die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Sörenberg erheblich. Das vorliegende Grobkonzept lässt keine Beurteilung zu. Eine fundierte Marktanalyse ist aus übergeordneter Sicht unerlässlich. Wir können auf das Umzonungsgesuch in die Tourismuszone deshalb nicht eintreten.

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 2411, 2412 und 2413 ist deshalb raumplanerisch zweckwie auch verhältnismässig. Der Bedarf und die Wirtschaftlichkeit des Projekts «Sinne der Berge – Ferien im Alter» werden mit den vorliegenden Unterlagen, wie oben dargelegt, nicht nachgewiesen.

Die Parzellen Nrn. 2329, 2330 und 2334 sind hingegen als Teil eines mehrheitlich überbauten Gebiets (geordnete Bebauungsstruktur) zwischen zwei Erschliessungsstrassen zu betrachten und können – unabhängig vom Projekt «Sinne der Berge – Ferien im Alter» – in der Wohnzone belassen werden.

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 1229 (Teil), 2423 und 2528 ist raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Bei diesen Parzellen ist ein Verbleib in der Bauzone auch bei einem konkreten Bedarfsnachweis für ein touristisches Nutzungsprojekt ausgeschlossen. Diese periphere und exponierte Lage ist im Sinne des Stopps der weiteren Zersiedlung mit der Rückzonungsstrategie unbedingt von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Zusammenfassend können die Parzellen Nrn. 2329, 2330 und 2334 in der Bauzone belassen werden. Die Parzellen Nrn. 2411, 2412, 2413, 1229 (Teil), 2423 und 2528 sind in die Landwirtschaftszone rückzuzonen. Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen.

2.6. Laeliweg und Laelistrasse; Parzellen Nrn. 915 und 1403

Wir stimmen den Anpassungen des Zonenplans im Rahmen der Nachführung der Waldfeststellung (siehe nachfolgende Ziffer B.2.7) mit der Festlegung einer Grünzone auf den Parzellen Nrn. 915 und 1403 zu. Da das Gewässer im Bereich der Parzelle Nr. 1403 mit der Grünzone innerhalb Bauzone zu liegen kommt, wird eine Gewässerraumzone festgelegt. Es handelt sich um Nachführungen des Zonenplans an die aktuellen Gegebenheiten, die nicht im Verbindung zur planungsrechtlichen Umsetzung der Rückzonungen stehen, denen wir aber zustimmen können.

2.7. Waldfeststellung auf den Parzellen Nrn. 915, 1403 und 1684

Im Ortsteil Sörenberg soll auf drei Parzellen ein Waldfeststellungsverfahren gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG und § 6 Abs. 2 KWaG zur Neufestlegung der statischen Waldgrenze durchge-

führt werden. Der Zonenplan ist entsprechend dem Entscheid der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) nachzuführen. Der Antrag zum Waldfeststellungsverfahren gemäss Stellungnahme der Dienststelle lawa vom 24. November 2020 ist zu berücksichtigen.

Die Dienststelle lawa führt in ihrer Stellungnahme weiter das Thema der Siedlungsrandgestaltung aus. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden Rückzonungen umgesetzt. Die Siedlungsrandgestaltung mit dem diesbezüglichen Antrag der Dienststelle lawa wird im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung zu behandeln sein.

Die auf dem Plan «Waldfeststellung» vom 12. August 2020 eingezeichneten Korrekturen der Waldflächen auf den Parzellen Nrn. 915, 1684 und 1403 sind aus walddirektiver Sicht bewilligungsfähig. Die Korrektur Waldränder erfordert ein Waldfeststellungsverfahren. Die wesentlichen noch offenen Schritte des Verfahrens sind der Stellungnahme der Dienststelle lawa zu entnehmen.

3. Bau- und Zonenreglement

3.1. Generelles

Einige Rückzonungsflächen werden nicht der Landwirtschaftszone, sondern der Grünzone zugewiesen. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, Anhang 3 BZR mit weiteren Nutzungen, welche in diesen Grünzonen zulässig sein sollen, zu ergänzen (§ 50 Abs. 2 PBG). Die Grünzonen sind in Art. 26 BZR geregelt.

3.2. Anhang 3: Zulässige Nutzung der Grünzonen (s.a. Art. 26 BZR)

Der Zonenzweck der Grünzone ist in § 50 Abs. 1 PBG aufgeführt und umfasst die Freihaltung von Bauten und Anlagen. Die Gemeinden können nach Abs. 2 Bauten und Nutzungen bezeichnen, die diesem Zweck entsprechen und die in einer bestimmten Grünzone gebaut werden dürfen. Dazu gehören z.B. Parkanlagen oder Spielplätze. Kleinbauten nach § A1-132 PBG generell zuzulassen, widerspricht klarerweise dem Zweck einer Grünzone sowie dem Gesetzauftrag zur Verkleinerung der überdimensionierten Bauzonen und der Freihaltung dieser Flächen vor Überbauungen zur Eindämmung der Zersiedelung.

Dass das geltende BZR Kleinbauten in gewissen Gebieten trotzdem zulässt, ist historisch begründet: In der letzten Zonenplanrevision 2013 wurden mehrere Grundstücke in der Bauzone in die Gefahrenzone A eingeteilt und in die Grünzone umgezont. In dieser Gefahrenzone gilt ein Bauverbot für Bauten für den dauernden Aufenthalt. Um die wegfallenden baulichen Möglichkeiten für die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht übermässig einzuschränken, wurden auf diesen Grundstücken Kleinbauten zugelassen, soweit das mit der Gefahrenlage vereinbar war. Damit konnte den von den Gefahrenzonen Betroffenen eine minimale bauliche Nutzung gewährt werden. Im Gegensatz zu den Gefahrenzonen, in denen Kleinbauten aus Sicht des Gefahrenschutzes unter bestimmten Voraussetzungen toleriert werden können, bezwecken die Rückzonungsflächen die Freihaltung von jeglicher Überbauung. Es ist deshalb unzulässig, auf Rückzonungsflächen (z.B. auf der Parzelle Nr. 9) den Bau von Kleinbauten zu erlauben, weil das dem Ziel des Gesetzauftrags zu den Rückzonungen widerspricht. Ziffer 5 von Anhang 3 könnte deshalb nicht genehmigt werden und ist zu streichen.

C. ERGEBNIS

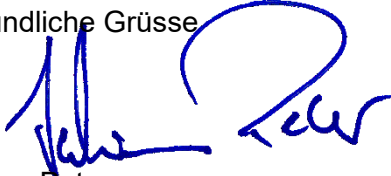
Die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grossteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen

Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Namentlich sind die Vorbehalte zu den einzelnen Rückzonungsflächen und zur Änderung im BZR zu beachten und zu bereinigen.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet, gemäss dem vorliegenden Bericht vollständig öffentlich aufgelegt und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Nach der Beschlussfassung ist die Ortsplanungsrevision dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Diese Version des Vorprüfungsberichts ersetzt die Version vom 26. März 2021, welche aufgrund von Fehlern in der LUBAT-Berechnung korrigiert wurde.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopie der Stellungnahme der Dienststelle lawa
- LUBAT Berechnung und Erläuterung vom 21. Mai 2021

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planungsbüro Suisseplan Ingenieure AG
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement



Landwirtschaft und Wald (lawa)

Centralstrasse 33
Postfach
6210 Sursee
Telefon 041 349 74 00
lawa@lu.ch
www.lawa.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Jérôme Vonarburg
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Sursee, 24. November 2020 BAM

STELLUNGNAHME

Gemeinde Flüfli, Teilrevision der Ortsplanung, Rückzonungen 2020; Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Vonarburg

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 4. November 2020 haben wir die erwähnten Plan- und Reglementsänderungen geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Natur und Landschaft

Einzonungen am Siedlungsrand

Einige Parzellen, welche eingezont bleiben, liegen am Siedlungsrand. Die Gemeinde sorgt dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungen genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (vgl. § 9 NLG). Sowohl im aktuellen Richtplan (S. 88, S2-5) als auch in der Strategie Landschaft (S. 50, Handlungsfeld 1: Siedlungsbegrenzung) ist die Siedlungsrandgestaltung klar verankert. Der Kanton wurde im Rahmen der Diskussion des Planungsberichtes Biodiversität Massnahme 5.4 «Biodiversität im Siedlungsraum stärken» beauftragt, die Biodiversität insbesondere an den Siedlungsändern zu fördern (Kantonsblatt Nummer 05 2020, S. 301).

Im ländlichen Gebiet kann der Siedlungsrand in starkem Kontrast stehen zur ländlichen Umgebung. Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten und insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

Antrag

- Bei Einzonungen/neuen Bauten am Siedlungsrand ist die Fläche für eine Siedlungsrandgestaltung im Zonenplan zu sichern (Insbesondere GB Pz. Nrn. 2770, 2144, 2655, 2712, 1248, 909, 2311, 2665, 2411, 2412, 2413).

Wald

Die auf dem Plan Waldfeststellung vom 12. August 2020 eingezeichneten Korrekturen der Waldflächen auf den Grundstücken-Nrn. 915, 1684 und 1403, GB Flühli sind aus walddrechtlicher Sicht bewilligungsfähig. Die Korrektur Waldränder erfordert ein Waldfeststellungsverfahren. Die wesentlichen noch offenen Schritte des Verfahrens sind:

1. Die Gemeinde legt den Waldfeststellungsplan öffentlich auf und veranlasst die Publikation im Kantonsblatt.
2. Nach der Auflage stellt die Gemeinde die Waldfeststellungspläne in sechsfacher Ausführung dem Fachbereich Walderhaltung der Dienststelle Landwirtschaft und Wald zu, leitet allfällige Einsprachen weiter und beantragt den Waldfeststellungsentscheid.
3. Der Fachbereich Walderhaltung prüft allfällige Einsprachen und überarbeitet oder erlässt den Waldfeststellungsentscheid.

Antrag

- Das Waldfeststellungsverfahren ist im Sinne der obigen Ausführungen durchzuführen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bemerkungen. Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme. Für Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Manuela Bannwart
Sachbearbeiterin
041 349 74 21
manuela.bannwart@lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)

Luzern, 21. Mai 2021 IC
 2020-724

Gemeinde Flüeli; Erläuterungen der Einwohnerkapazitätsberechnung des Zonenplans und der Anwendung des kantonalen Richtplans auf Grundlage des Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tools (LUBAT)

1 Einleitung

In der vorliegenden Dokumentation wird die Berechnung der Einwohnerkapazität des Zonenplans und davon abgeleitet, die Ermittlung des rechnerischen Rückzonungsbedarf aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans (KRP) erläutert. Für die Ermittlung des Rückzonungsbedarfs ist die Kenntnis der Einwohnerkapazität des Zonenplans erforderlich. Gemäss KRP (Koordinationsaufgabe [KA] S1-5) werden die Bauzonenkapazitäten¹ gestützt auf das Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool LUBAT festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass kantonsweit eine einheitliche Berechnungsmethode angewendet wird und die Berechnungen unter den Gemeinden vergleichbar sind.

Zur Unterstützung der Gemeinden bei der Anwendung des LUBAT stellt die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) die folgenden Dokumente zur Verfügung²:

- Benutzerhandbuch LUBAT,
- Merkblatt LUBAT und
- Technische Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung.

Dabei weist die Dienststelle rawi ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei LUBAT um eine hochspezialisierte Anwendung handelt, die sowohl technische (EXCEL/GIS/digitales Zonenplan-Datenmodell) als auch raumplanerische Kenntnisse voraussetzt. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf die beiliegende Tabelle.

2 Zulässiges Wachstum gemäss KRP

Basierend auf der Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur des kantonalen Richtplans ist jede Gemeinde einer von acht Gemeindekategorien mit unterschiedlichen Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkten zugeteilt (KA R1-5 des KRP). Damit soll das zulässige Wachstum an die geeigneten Orte gelenkt werden. Das erwartete gesamtantonale Wachstum³ wird auf die Gemeinden verteilt, um die Siedlungsausdehnung entsprechend der jeweiligen Gemeindekategorie eindämmen zu können. Ein grösseres Bevölkerungswachstum innerhalb der bestehenden, rechtskräftigen Bauzonen ist zulässig. Mit LUBAT lässt sich die zulässige Grösse der Bauzonen bestimmen.

Für den Zeithorizont bis 2035 gelten für alle Gemeindekategorien die folgenden zulässigen jährlichen Wachstumswerte (Wachstumsfaktoren gemäss KA R1-5, in der Tabelle mit P bezeichnet), denen das **mittlere Bevölkerungsszenario** zugrunde liegt:

Z1 = 0.90	Z3 = 0.90	A = 0.65	L2 = 0.40
Z2 = 0.90	Z4 = 0.90	L1 = 0.40	L3 = 0.40

¹ Massgebend sind weiter die Wachstumswerte für Neueinzonungen gemäss Koordinationsaufgabe R1-5 des KRP sowie die Beschäftigtenentwicklung.

² www.rawi.lu.ch -> Download -> Downloads Raumentwicklung

³ Gestützt auf das mittlere Bevölkerungsszenario der Lustat vom März 2015 wird im KRP in generalisierter Form von einem gesamtantonalen Bevölkerungswachstum um knapp 60'000 Einwohnerinnen und Einwohnern von 2014 bis 2035 auf dann zumal 450'000 (KRP Z2-1) ausgegangen.

Die Wachstumswerte werden auf den Einwohnerbestand per Ende 2014⁴ angewendet.

Die Gemeinde Flühli ist der Gemeindekategorie L3 zugewiesen und hatte Ende 2014 eine Einwohnerzahl von 1'880. Für die Beurteilung des Bauzonenbedarfs wird der Wachstumswert 0.4 (jährliche Wachstumsrate) angewendet. Die relevante Einwohnerzahl für 2035 beträgt demnach 2'050 Einwohner ($1'880 \times 1.004^{21\text{Jahre}}$; gerundet auf 50 Einwohner).

3 Glossar zu den relevanten Zahlen

Einwohnerzahl Ende 2014⁵ (Grundlage für KRP), in der Tabelle mit (T) bezeichnet.

Diese bezeichnet die Einwohnerzahl in der Gemeinde per Ende 2014 und liegt dem KRP zu Grunde. Ausgehend vom Einwohnerbestand Ende 2014 (ca. 394'000) prognostiziert LUSTAT dem Kanton Luzern ein Bevölkerungswachstum bis 2035 um ca. 60'000 auf ca. 455'000 Einwohner. Dies entspricht ab dem Jahr 2014 einem mittleren jährlichen Wachstum von 0.65 %.

Für die Gemeinde Flühli beträgt die Einwohnerzahl per Ende 2014 1'880 Einwohner.

Wachstumsfaktor (jährliche Wachstumswerte) gemäss KRP, in der Tabelle mit (P) bezeichnet

Dieser Wachstumsfaktor wird gemäss KRP, KA R1-5, für die Beurteilung der Siedlungsgrösse verwendet. In der KA R1-5 wird mit diesem Wachstumsfaktor das zulässige Einwohnerkapazitätswachstum für Neueinzonungen berechnet. Er ist je nach Gemeindekategorie unterschiedlich und für Zentrumsgemeinden höher als für Gemeinden in der Landschaft. Damit sollen Neueinzonungen in Zentrumsgemeinden priorisiert werden.

Für die Gemeinde Flühli gilt der Wachstumsfaktor der Gemeinden der Kategorie L3 = 0.4 %.

Relevante Einwohnerzahl 2035: Einwohner 2014 x Wachstumsfaktor (pro Jahr), in der Tabelle mit (Q) bezeichnet

Durch die Anwendung des jährlichen Wachstumsfaktors auf die Einwohnerzahl 2014 wird die relevante Einwohnerzahl 2035 ermittelt. Die relevante Einwohnerzahl, respektive der relevante Zeithorizont von 2035 ergibt sich aus dem Planungshorizont des KRP (Z2-1).

Berechnungsformel:

$$[\text{Einwohner 2014}] \times [1 + \text{Wachstumsfaktor}]^{2035-2014} = \text{relevante Einwohner 2035}$$

Für die Gemeinde Flühli gilt:

$$1'880 \times (1 + 0.004)^{21\text{Jahre}} = 2'050 \text{ (gerundet auf 50)}$$

Einwohnerzahl per Ende Jahr (Zeitpunkt Bedarfsberechnung)⁶, in der Tabelle mit (A) bezeichnet

Diese entspricht dem aktuellen Stand der Einwohner zum Zeitpunkt der Bedarfsberechnung mit LUBAT. Die erste Berechnung erfolgt jeweils im Frühjahr, wobei zu diesem Zeitpunkt erst die provisorischen Einwohnerzahlen des Einwohnerregisters vorliegen. Im Laufe des Jahres werden die Einwohnerregister von LUSTAT bereinigt und im Herbst als definitive Werte publiziert (<https://www.lustat.ch/>). Mit der anschliessenden Bereinigung werden die verschiedenen Register miteinander abgeglichen, so dass jede Person nur einer Wohnung zugewiesen wird. Damit die LUBAT-Berechnung möglichst genau erfolgen kann, nimmt LUSTAT eine provisorische Bereinigung der Einwohnerzahlen vor.

Für die Gemeinde Flühli präsentiert sich die Einwohnerzahl 2019 wie folgt:

- **2'056** beträgt die nicht bereinigte Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der initialen LUBAT-Berechnung. Das ist die Summe aller Bewohner, die im kantonalen Wohnungs- und Gebäuderegister (kGWR) einer Wohnung zugewiesen sind. **In der Tabelle mit (S) markiert.**

⁴ Die Basis für die Berechnung des Zustandes 2035 ist das Jahr der Erarbeitung des KRP: 2014 (Z2-1 Spiegelpunkte 2 und 3).

⁵ Alle Werte beziehen sich generell immer auf Ende Jahr.

⁶ Für den vorliegenden Fall ist es das Jahr 2019.

– **1'929** beträgt die von LUSTAT definitiv bereinigte und publizierte Einwohnerzahl. In der Tabelle mit (A) markiert.

Theoretische Einwohnerkapazität des genehmigten (rechtskräftigen) Zonenplans, unter Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unüberbauten Bauzonen, in der Tabelle mit (B) bezeichnet

Damit ist die rechnerisch ermittelte, theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans gemeint: Wenn alle Bauzonen gemäss der zulässigen maximalen Dichte (gemäss BZR) überbaut würden, bietet der Zonenplan Wohnraum für diese Anzahl Einwohner. Für die Erläuterung der Berechnung verweisen wir auf Ziffer 4.2.

Für die Gemeinde Flühli beträgt die theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans 3'900 Einwohner.

Erwarteter Baulandbedarf pro Einwohner des genehmigten Zonenplans, in der Tabelle mit (M) bezeichnet

Der erwartete Baulandbedarf pro Einwohner wird anhand der einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen ermittelt. Das heisst, es wird der Baulandbedarf der künftigen Einwohner in den Wohn- und Mischzonen ermittelt⁷. Dabei wird angenommen, dass der Zonenplan gemäss BZR ausgenutzt wird. Nicht dauernd Bewohnte Wohnungen werden in der Berechnung berücksichtigt. Insbesondere für Gemeinden mit hohem Zweitwohnungsanteil ist dies relevant. Dieser Wert ist massgebend für die Beurteilung der Dichtequalität des Zonenplans gemäss den Anforderungen aus KA R1-5 des KRP.

Für die Gemeinde Flühli beträgt der erwartete Baulandbedarf 155 m²/ Einwohner.

4 Berechnung theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans

4.1 Daten-Grundlagen

Im LUBAT werden Daten der amtlichen Vermessung (AV-Daten wie Parzellen, Strassen und Gebäude), die digitalen Zonenpläne der Gemeinden sowie das kantonale Gebäude- und Wohnungsregister (KGWR) verwendet, welche als Geodatensätze in der Zentralen Raumdatenbank (ZRDB) des Kantons Luzern gespeichert sind.

4.2 Berechnungs-Methode

Mit LUBAT wird die theoretische Einwohnerkapazität (Einwohner-Fassungsvermögen) des Zonenplans ermittelt. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

a) Vorhandene Einwohner

Alle Einwohner, die gemäss dem kantonalen Gebäude- und Wohnungsregister (KGWR) per Ende Jahr in den vorhandenen Wohnungen erfasst sind, bilden die Ausgangslage.

b) Veränderung des Einwohnerbestandes in den bestehenden Wohnungen

Anschliessend wird die Zahl der erwarteten Einwohner in den bestehenden Wohnungen in 15 Jahren ermittelt. Aufgrund der natürlichen Fluktuation ändert während diesem Zeitraum die Wohnungsbelegung. Diese kann zunehmen, wenn in den Wohnungen heute nur wenige Personen leben (z.B. Überalterung) oder abnehmen, wenn in den Wohnungen heute überdurchschnittlich viele Personen leben (z.B. Familien)⁸.

Dieser Wert wird in der Haupttabelle T1 nicht dargestellt, sondern für die ganze Gemeinde in der Berechnungsformel der Kapazitätsberechnung berücksichtigt. Für die vorliegende Dokumentation haben wir diesen Wert aus der LUBAT Tabelle T2 herausgezogen. Wir verweisen dazu auf das LUBAT-Handbuch

⁷ Summe aller Wohn- und Mischzonen dividiert durch die Einwohnerkapazität in diesen Zonen. Wir verweisen auf Buchstabe J in den Erläuterungen des Merkblatts Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT)

⁸ Aufgrund der Gemeindetypologie, der Bautypologie und der Wohnungsstruktur werden in LUBAT Zielvorgaben für die langfristige Wohnungsbelegung gemacht. Wir verweisen auf das LUBAT Handbuch.

c) Zusätzliche Einwohner aus den nicht realisierten Reserven in den überbauten Bauzonen

Aus dem Vergleich der vorhandenen (realisierten) Wohn-Nutzfläche und der gemäss BZR zulässigen Wohn-Nutzfläche wird das zusätzliche Wohnraumpotenzial ermittelt. Der zusätzliche Wohnraum wird in zusätzliche Einwohner umgerechnet. Es handelt sich dabei um das Nachverdichtungspotenzial innerhalb der überbauten Bauzonen. Diese Reserve wird nur zu einem Drittel (33 %) angerechnet – es ist davon auszugehen, dass die Realisierung dieser Reserve auf bereits überbauten Arealen aufwändig ist. Für die volle Ausschöpfung werden daher drei Gesamtrevisionen von Ortsplanungen (rund 45 Jahre) angenommen.

Dieser Wert wird in der Haupttabelle T1 nicht dargestellt, sondern für die ganze Gemeinde in der Berechnungsformel der Kapazitätsberechnung berücksichtigt. Wir verweisen dazu auf das LUBAT-Handbuch. Für die vorliegende Dokumentation haben wir diesen Wert aus der LUBAT Tabelle T2 herausgezogen (siehe LUBAT-Handbuch).

d) Zusätzliche Einwohner aus dem Baupotenzial auf den unüberbauten Bauzonen

Die zusätzlich möglichen Einwohner werden aufgrund der zulässigen Wohn-Nutzfläche in den unüberbauten Bauzonen ermittelt (d.h. maximal mögliche Einwohner bei vollständiger Ausschöpfung der zulässigen Nutzung). Dieser Wert wird zu 100 % angerechnet, weil davon auszugehen ist, dass dessen Realisierung aufgrund der noch nicht erfolgten Überbauung einfach ist.

Gemeinde Flüfli	
a) Vorhandene Einwohner Ende 2019	1'929
b) Einwohnerabnahme aufgrund der Veränderung der Wohnungsbelegung	-20
c) Einwohner aus den nicht ausgeschöpften Reserven in den überbauten Bauzonen	621
d) Einwohner-Potenzial in den unüberbauten Bauzonen ⁹	1'380
Theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans 2035 (gerundet auf 50)	3'900

5 Beurteilung des Einzonungsbedarfs

Die Einwohnerkapazitätsberechnung aus Ziffer 4 (theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans 2035) wird der im Jahr 2035 zulässigen Einwohnerzahl gemäss Ziffer 2 gegenübergestellt.

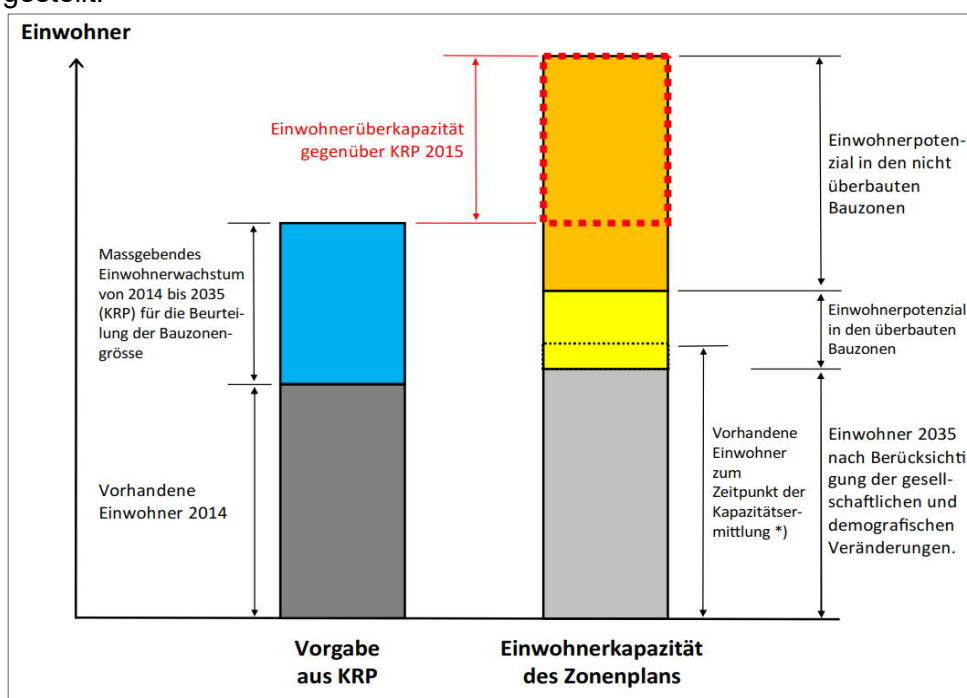


Abbildung 1: Schematische Darstellung der Gegenüberstellung der zulässigen Einwohnerzahl gemäss KRP und der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans. Für die Gemeinde Flüfli gilt: *) = 2019

⁹ Inkl. Berücksichtigung der Korrektur zwischen den provisorischen KGWR-Daten (2'056) und der definitiv publizierten Einwohnerzahl (1'929) = 127 Einwohner

Gemeinde Flühli:

Die Gemeinde Flühli zählt Ende 2019 einen Einwohnerbestand von 1'929. Der Zonenplan weist eine theoretische Einwohnerkapazität von 3'900 Einwohnern auf. Die für die Beurteilung des Einzonungsbedarfs relevante Einwohnerzahl 2035 beträgt 2'050 Einwohner.

Fazit:

Der Zonenplan der Gemeinde Flühli weist eine theoretische Überkapazität von 1'850 Einwohnern auf (3'900 – 2'050). Die Gemeinde hat somit **keinen** Einzonungsbedarf.

6 Definition als Rückzonungsgemeinde

Gemäss der kantonalen Rückzonungsstrategie (RZS) gemäss KRP S1-9 sollen Bauzonen rückgezont werden, wenn für sie auch langfristig kein Bedarf besteht. Allfällige Schwankungen bei den Bevölkerungsprognosen dürfen keine Änderung der Kategorisierung als Rückzonungsgemeinde zur Folge haben. Die relevante Grösse für die Ermittlung der **Rückzonungsgemeinden** wird daher basierend auf dem **hohen Bevölkerungsszenario** berechnet. Allfällige Ungenauigkeiten in der LUBAT-Berechnung werden mit einer **Berechnungsunsicherheit von zusätzlich 3 %** berücksichtigt.

Beim **hohen Bevölkerungsszenario** gelten für die Gemeindekategorien folgende Wachstumswerte (auf den Einwohnerbestand Ende 2014):

Z1 = 1.20	Z3 = 1.20	A = 0.95	L2 = 0.70
Z2 = 1.20	Z4 = 1.20	L1 = 0.70	L3 = 0.70

Für die Gemeinde Flühli gilt der Wachstumsfaktor der Gemeinden der Kategorie L3 = **0.7%**.

Besteht auch mit diesem Wachstumsfaktor noch eine Einwohnerüberkapazität, hat die Gemeinde langfristig überdimensionierte Bauzonen und gilt als **Rückzonungsgemeinde**. Die theoretische Einwohnerüberkapazität wird auf Grundlage des durchschnittlichen Baulandbedarfs (der Wohn- und Mischzonen) pro Einwohner in eine Fläche umgerechnet.

Gemeinde Flühli:

Der Zonenplan weist eine theoretische Einwohnerkapazität von 3'900 Einwohnern auf. Der massgebende Wachstumswert für die Gemeinden der Kategorie L3 beträgt beim **hohen Bevölkerungsszenario** 0.7 % (in der Tabelle mit [U] gekennzeichnet). Die für die Beurteilung als Rückzonungsgemeinde relevante Grösse beträgt 2'250 Einwohner ($1'880 \times 1.007^{21}$ Jahre $\times 1.03$). In der Tabelle mit (W) gekennzeichnet.

Fazit:

Der Zonenplan weist auch beim hohen Bevölkerungsszenario und einer Berechnungsunsicherheit von 3 % eine theoretische Überkapazität von 1'650 Einwohnern auf (3'900 – 2'250). In der Tabelle mit (X) gekennzeichnet.

Der mittlere Baulandbedarf beträgt 155 m^2 pro Einwohner¹⁰. Die Überkapazität von 1'650 Einwohnern entspricht daher ca. 25.6 ha ($1'650 \text{ E} \times 155 \text{ m}^2/\text{E}$). In der Tabelle mit (Y) gekennzeichnet.

Beilagen:

- LUBAT Tabelle kompakt 21. Mai 2021

¹⁰ Im Baulandbedarf sind die nicht dauernd bewohnten Wohnungen Berücksichtigt.

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes)

Tabelle T1 (kompakt)

LUBAT V5 2020

Gemeinde: **Flühli** RP 2015 R1-5: **L3** BFS NR.: **1004** Date-ID: 20200316

Stand Ende	2019
Total Einwohner (2019 provisorisch; Rohdaten kGWR)	2'056 (S)
Total Einwohner Ende 2019	1'929 (A)
Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)	1'880 (T)
Personen in Privathaushalten und Kollektivhaushalten mit EWID=999 (vgl. www.lust)	246

50

5

Zonentyp			Genehmigter Zonenplan					
			überbaut		nicht überbaut		Gesamt	
Typ	CODE		[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]
Wohnzonen	100	W	51.9	2'681	11.4	1'239	63.3	3'920
Zentrumszonen	200	W/A	6.7	632	1.8	124	8.5	756
Mischzonen	300	A/W	6.3	321	1.7	144	7.9	465
Arbeitszonen	400	A	3.1	32	1.5	-	4.5	32
Zone für öZ	600	öZ	3.5	60	-	-	3.5	60
Zone für SpF	700	SpF	35.2	30	-	-	35.2	30
Grünzonen	800	Gr	16.6	2	-	-	16.6	2
Sonderbauzonen	1000	S	7.7	7	-	-	7.7	7
Verkehrszonen	1100	VZ	-	-	-	-	-	-
Total			130.9	3'763	16.3	1'507	147.2	5'270
Weiler	500	Weiler					-	-
Deponie-/Abbau	900	De/Ab					5.6	-
Reservezonen	2220	R					14.4	13
Verkehrsflächen	2210	üG-A					563.5	-
weitere Zonen (Landwirtschaft-, Naturschutz-, Freihaltezonen, Wald, Zonen nach § 60PBG)							10'086.6	788
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A)								(127)
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)								(2'032)
Total Einwohnerkapazität ca. *)							10'817.2	3'900 (B) pro Jahr
Wachstumspotenzial *)								1'950 (C) 130 (E)
Wachstumspotenzial in %								101% (D) 4.8% (F)

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

Dichtewerte (inkl. EWG; massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen)	[m2/Ew]
Schätzung für den genehmigten Zonenplan	155 (M)
Wachstumsfaktor	
Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)	2035
Faktor RP 2015 R1-5	0.4% (P)
relevante Einwohnerzahl 2035 (gerundet)	2'050 (Q)
Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (genehmigt)	1'850 (R)

<- Ausgangslage für die Beurteilung

Rückzonungsstrategie	
2035	
0.7%	(U)
3%	(V)
2'250	(W)
1'650	(X)
25.6 ha	(Y)

Legende

- (A) aktuelle Einwohnerzahl per Ende Jahr: provisorisch, provisorisch bereinigt oder definitiv (wenn vorhanden manuell eintragen -> vgl. Handbuch)
 - (B) Einwohnerkapazität des genehmigten Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzone
 - (C) Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans: Differenz zwischen (B) und (A)/(T) -> Es gilt der höhere Wert.
 - (D) Einwohner-Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans in %
 - (E) jährliches Ew-Wachstumspotenzial (genehmigter ZP)
 - (F) jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (genehmigter ZP)
 - (L) aktueller Baulandbedarf pro Einwohner
 - (M) erwarteter Baulandbedarf pro Ew des genehmigten Zonenplans
 - (O) Baulandbedarf pro Einwohner (Median der Gemeindekategorie)
 - (P) Faktor gemäss kantonalem Richtplan 2015
 - (Q) relevante Einwohnerzahl: Einwohner 2014 x Faktor (pro Jahr)
 - (R) Beurteilungsgrundlage für den Einzonungsbedarf: Differenz zwischen (B) und (Q)
 - (S) Summe der Bewohner aus den "Rohdaten" des kGWR (Punktdateien ohne Bereinigung), wird für die Berechnung der Dichtewerte verwendet
 - (T) Einwohnerzahl Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)
 - (U) Faktor hohes Bevölkerungsszenario bis 2035
 - (V) Faktor Berechnungsunschärfe
 - (W) relevante Einwohnerzahl 2035 Rückzonung
 - (X) Einwohnerüberkapazität bei hohem Bevölkerungsszenario und Berücksichtigung der Berechnungsunschärfe
 - (Y) relevanten Überkapazität Rückzonungen in ha -> (Y) = (X) x (M)
- *) gerundet auf 5 / 50