Kanton Luzern

Gemeinde Flühli

Erlass

Teilrevision Rückzonungen

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Luzern, 27.04.2022

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Theaterstrasse 15 · 6003 Luzern · Telefon +41 (0)58 310 57 80
www.suisseplan.ch · luzern@suisseplan.ch

suisse plan

AARAU · LUZERN · WOHLEN · ZÜRICH

Impressum

Verfasserinnen:	Gabriele Horvath
Auftraggeberin:	Gemeinde Flühli Dorfstrasse 11 6173 Flühli www.fluehli.ch
Auftragnehmerin:	suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft Theaterstrasse 15 6003 Luzern www.suisseplan.ch
Datei:	N:\13 LU\23 Flühli\16 Teilrevision Rückzonungen\13 Nutzungsplan\50 Erlass\Ber\Ber_Erlass_V03.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	**Projektstand**
12.08.2020	Vorprüfung
08.01.2021	Vorprüfung V02
26.05.2021	Öffentliche Auflage
27.04.2022	Erlass

Inhaltsverzeichnis

1 Das Wichtigste in Kürze 1

2 Ausgangslage 2

2.1 Anlass 2

2.2 Übergeordnete Festsetzungen und Ziele 2

3 Gegenstand der Teilrevision 4

3.1 Nutzungsplanung 4

3.2 Rechtswirkung 4

3.3 Entschädigungen bei Rückzonungen 5

4 Planungsablauf 5

5 Gemeindeentwicklung 7

5.1 Bevölkerungsentwicklung 7

5.2 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet 8

5.3 Bauzonenreserven 8

5.4 Bauzonenkapazität 9

5.5 Flächenbedarf 10

6 Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement 11

7 Erläuterungen zu den Zonenplanänderungen 11

7.1 Beurteilung der Rückzonungsflächen 12

7.1.1 Gebiet Wald, Flühli 14

7.1.2 Gebiet Waldrain, Flühli 16

7.1.3 Gebiet Schafberg, Flühli 18

7.1.4 Gebiet Pfaffrüti, Flühli 20

7.1.5 Gebiet Ober Pfaffrüti, Flühli 22

7.1.6 Gebiet Pfaffrüti Süd, Flühli 24

7.1.7 Gebiet Mülihüsli, Flühli 26

7.1.8 Gebiet Längbrügg, Flühli 28

7.1.9 Gebiet Schwandmösli, Flühli 30

7.1.10 Gebiet Hüttlenen Nord, Flühli 32

7.1.11 Gebiet Südelhöchi Süd, Südelhöchi - Rischli 34

7.1.12 Gebiet Hurnischwand, Südelhöchi - Rischli 36
7.1.13 Gebiet Südelhöchi Nord, Südelhöchi - Rischli 38
7.1.14 Gebiet Camping, Rischli 40
7.1.15 Gebiet Usserdorf West, Sörenberg 42
7.1.16 Gebiet Usserdorf Ost, Sörenberg 44
7.1.17 Gebiet Obersörenberg, Sörenberg 46
7.1.18 Gebiet Schönisei Mitte, Sörenberg 48
7.1.19 Gebiet Flüehütte/Schwändeli, Sörenberg 50
7.1.20 Gebiet Flüehütte/Schwändeli Ost, Sörenberg 52
7.1.21 Gebiet Rothornstrasse, Sörenberg 54
7.1.22 Gebiet Schöniseimoos, Sörenberg 56
7.1.23 Gebiet Schönisei, Sörenberg 58
7.1.24 Gebiet Wagliseibode 60
7.2 Flächenbilanz Rückzonungen 62
7.3 Rückzonungsflächen – Konkretisierung durch Gemeinde 63
7.3.1 Gebiet Alte Landstrasse Süd, Rischli 64
7.3.2 Gebiet Camping, Rischli 66
7.3.3 Gebiet Wagliseibode 68
7.3.4 Gebiet Flüehütte/Schwändeli, Sörenberg 70
7.3.5 Flächenbilanz Umzonungen – Konkretisierung durch Gemeinde 71
7.4 Flächenbilanz gesamt 72
7.5 Rückzonungsflächen – zurzeit nicht verhältnismässig 73
7.6 Nicht berücksichtigte Rückzonungsflächen 74
7.6.1 Gebiet Waldrain, Flühli 75
7.6.2 Gebiet Pfaffrüti Süd, Flühli 77
7.6.3 Gebiet Südelhöchi Süd, Südelhöchi - Rischli 79
7.6.4 Gebiet Alte Landstrasse Nord, Rischli 81
7.6.5 Gebiet Flüehütte/Schwändeli, Sörenberg 83
7.6.6 Gebiet Flüehütte/Schwändeli Ost, Sörenberg 85
7.6.7 Gebiet Flüehütte/Schwändeli Ost II, Sörenberg 87
7.7 Waldfeststellung 89
7.8 Kapazität des revidierten Zonenplans 91

8 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV 92
8.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung 92
8.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung 93
8.2.1 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes 93
8.3 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes 94
8.4 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung 94
9 Berücksichtigung der Vorprüfung 95
10 Öffentliche Auflage 95
10.1 Erledigte Einsprachen 95
10.2 Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage aufgrund der Einsprachenerledigung 95
10.3 Nicht erledigte Einsprachen 97
10.4 Nicht einzutretende Einsprachen 98
11 Interessenabwägung und Fazit 99

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Ständige Wohnbevölkerung von 2000 bis 2019 (Quelle: LUSTAT 2021) 7
Abb. 2 Geburtenüberschuss und Wanderungssaldo von 2000-2019 (Quelle: LUSTAT 2021) 8
Abb. 3 Flächenbilanz Rückzonungen 62
Abb. 4 Übersicht Umzonungen 63
Abb. 5 Übersicht Umzonungen – Konkretisierung durch Gemeinde 71
Abb. 6 Übersicht Rückzonungen gemäss Kap. 7.2 72
Abb. 7 Übersicht Umzonungen gemäss Kap. 7.2 73
Abb. 8 Übersicht Umzonungen – Konkretisierung durch Gemeinde gemäss Kap. 7.3 73
Abb. 9 Zusammenfassung aller Rückzonungen und Umzonungen 73

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Planungsablauf 6
Tab. 2 Bauzonenkapazität der Gemeinde Flühli, 2019 9
Tab. 3: Bauzonenflächenbedarf der Gemeinde Flühli 10
Tab. 4 Bauzonenkapazität der Gemeinde Flühli gemäss Zonenplan (ZP) rechtsgültig und ZP revidiert (Einwohner Stand 2019, LUBAT 2020) 91

Anhangsverzeichnis

Anhang A

Beilagenpläne gemäss Stellungnahme BUWD vom 11. Dezember 2019, Rückzonungsflächen der Gemeinde Flühli

Anhang B

Aktennotiz betreffend Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen, 8. November 2018

Anhang C

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazitäten

Anhang D

Vorprojekt Neubau Lager- und Werkhalle auf PN 2358, 19.11.2020

Anhang E

Betriebskonzept Camping für Parz. Nr. 909 und 2496, 9. Februar 2021

Anhang F

Mutationsvorschlag Parzellen 915 und 1684 vom 24. Mai 2018

Anhang G

Schreiben BUWD vom 14. Juli 2017: Rodung von Wald, Lauiweg 2, Sörenberg

Anhang H

Merkblatt Empfehlung für die Umsetzung der Rückzonungsflächen gemäss der kantonalen Stellungnahme im Rahmen der Rückzonungsstrategie (RZS) in der Ortsplanungsrevision vom 8. Juni 2020

1 Das Wichtigste in Kürze

Mit Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes am 1. Mai 2014 erhielten die Kantone und Gemeinden die Aufgabe, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren. Bauzonen müssen gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Die Gemeinde Flühli ist aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten eine der 21 Rückzonungsgemeinden im Kanton Luzern.

Zweck der vorliegenden Teilrevision ist daher, die überdimensionierten Bauzonen der Gemeinde Flühli zu reduzieren, soweit dies raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig ist. Der Kantonale Richtplan schreibt für die jeweilige Gemeindekategorie das zulässige Wachstum fest und definiert die Voraussetzungen für die Rückzonungen.

Insgesamt werden mit der vorliegenden Teilrevision 7.24 ha Bauzonen umgezont. Sie werden entweder der Landwirtschaftszone zugewiesen oder in Bauzonen ohne Einwohnerkapazitäten umgezont, wie Arbeits- oder Grünzonen. Ausserdem wird im Ortsteil Sörenberg an zwei Stellen der statische Waldrand neu festgelegt.

Die Gemeinde hat nach vom Kanton vorgegebenen Kriterien für jede einzelne Fläche eine Beurteilung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit sowie eine vertiefte Interessenabwägung vorgenommen. Zur öffentlichen Auflage wurden zudem die Auflagen gemäss Vorprüfungsbericht des BUWD umgesetzt. Die detaillierte Beurteilung ist den ausführlichen Steckbriefen im Planungsbericht zu entnehmen.

Gegenstand der Teilrevision sind folgende Planungsunterlagen:

- Zonenplan Siedlung, Änderung Flühli Dorf, 1:2'000, vom 27.04.2022
- Zonenplan Siedlung, Änderung Südelhöchi-Rischli, 1:2'000, vom 27.04.2022
- Zonenplan Siedlung, Änderung Rischli, 1:1'000, vom 27.04.2022
- Zonenplan Siedlung, Änderung Wagliseibode, 1:2'000, vom 27.04.2022
- Zonenplan Siedlung, Änderung Sörenberg, 1:2'000, vom 27.04.2022
- Änderung Bau- und Zonenreglement, Anhang 3, vom 27.04.2022

Orientierend liegen folgende Unterlagen auf:

- dieser Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Teilrevision Rückzonungen,
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Flühli Dorf 1:2‘000, vom 27.04.2022
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Südelhöchi-Rischli 1:2‘000, vom 27.04.2022
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Rischli 1:2‘000, vom 27.04.2022
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Wagliseibode 1:2‘000, vom 27.04.2022
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Sörenberg 1:2‘000, vom 27.04.2022
- Plan Waldfeststellung Sörenberg, Parzellen Nrn. 915, 1403, 1684, 1:2'000, vom 27.04.2022
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Kanton Luzern, Stellungnahme vom 11. Dezember 2019, Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Kanton Luzern, Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2021

Mit der Reduktion der überdimensionierten Bauzonen werden der haushälterische Umgang mit dem Boden, der Kulturlandschutz und die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert sowie die Zersiedelung begrenzt. Der Zonenplan entspricht damit wieder den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes bezüglich Bauzonendimensionierung.

2 Ausgangslage

2.1 Anlass

Gestützt auf das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG), das die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungsentwicklung nach innen vorschreibt, wurde der Kantonale Richtplan 2015 revidiert. Dieser schreibt für die jeweilige Gemeindekategorie das zulässige Wachstum der Bauzonen fest, sodass für jede Gemeinde beurteilt werden kann, ob sie Einzonungen vornehmen kann, ob sie solche kompensieren muss oder ob sie überdimensionierte Bauzonen hat und somit die Bauzonen reduzieren muss. In der Koordinationsaufgabe S1-9 gibt der Richtplan vor, dass das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) und die Dienststelle rawi eine Strategie für den Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen zu erarbeiten haben.

Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 wurde die Gemeinde Flühli vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) informiert, dass sie aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzonungsgemeinde gilt und das zu grosse Baugebiet zu reduzieren ist. Mit der vorliegenden Teilrevision verkleinert die Gemeinde Flühli ihre überdimensionierten Bauzonen im Sinne von Art. 15 Abs. 2 Raumplanungsgesetz (RPG).

Damit die Gleichbehandlung in der Beurteilung innerhalb der Gemeinde und auch überkommunal sichergestellt werden kann, ist eine systematische und objektive Beurteilung von sämtlichen peripheren und unüberbauten Bauzonen nach vorgegebenen Kriterien erforderlich. Diese Prüfung der Eignung und Verhältnismässigkeit einer Rückzonung der einzelnen Grundstücke wurde anhand einer Zweck- und Verhältnismässigkeitsprüfung vorgängig vorgenommen und mit dem rawi abgestimmt. Das Vorgehen wird in Kap. 7 ausführlich erläutert.

2.2 Übergeordnete Festsetzungen und Ziele

Mit Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes am 1. Mai 2014 erhielten die Kantone und Gemeinden die Aufgabe, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (vgl. Art. 15 Abs. 2 RPG).

Der Kantonale Richtplan gibt vor, dass eine Strategie für den Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen (KA S1-9) zu erarbeiten ist. Diese Strategie „Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen" (Rückzonungsstrategie) liegt vor und wurde am 24. April 2018 vom Regierungsrat zur Kenntnis genommen. Darin sind die Gemeinden mit Bauzonenüberkapazitäten und –knappheit bezeichnet.

Für die Ermittlung der Gemeinden mit Rückzonungsbedarf gelten folgende Grundsätze:

- Die überdimensionierten Bauzonen wurden mit dem Luzerner Bauzonen-Analysetool (LUBAT) ermittelt. Der Ermittlung wird zugunsten der Gemeinden das hohe Bevölkerungswachstumsszenario des Bundes bzw. der LUSTAT Statistik Luzern mit einer zusätzlichen Berechnungsunschärfe von 3 % zugrunde gelegt. Massgebend für die Berechnung sind Wohn- und Mischzonen, da sie relevant für die Einwohnerkapazitäten sind.
- Nur wenn eine Gemeinde sogar bei einem starken Bevölkerungswachstum bis 2035 immer noch zu grosse Bauzonen hat, besteht Rückzonungsbedarf.
- Zu Gunsten der Gemeinden ist dabei zu prüfen, ob es tatsächlich raumplanerisch geeignete, potenzielle Rückzonungsflächen gibt.

Nach dem Abschluss der Beurteilung aller Rückzonungsgemeinden hat das BUWD am 30. Januar 2020 einen Schlussbericht verabschiedet, welchen der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 177 vom 14. Februar 2020 zur Kenntnis genommen hat. Im gleichen Beschluss hat der Regierungsrat das BUWD angewiesen, die Umsetzung der Rückzonungsstrategie in den Ortsplanungsverfahren sicherzustellen. Mit Datum vom 23. August 2020 wurde ein Rechtsgutachten erstellt, dass das Vorgehen des BUWD stützt.

Da die Gemeinde Flühli als Rückzonungsgemeinde gewertet wird, muss die Gemeinde bis Ende 2023 in der Ortsplanung die überdimensionierten Bauzonen überprüfen.

Relevant sind einwohnerkapazitätsrelevante Flächen, also Wohn- und Mischzonen. Gemäss dem Kantonalen Richtplan (KA S1-8) sind Umzonungen bei Flächen zu prüfen:

- die über einen Zeitraum von zehn Jahren oder mehr keine Entwicklung aufweisen, für die keine Entwicklungsabsichten seitens der Eigentümer sichtbar sind oder die langfristig blockiert sind;
- die sich an raumplanerisch ungünstigen, insbesondere peripheren und schlecht erschlossenen Lagen befinden;
- die nicht zonenkonform genutzt werden.

Gemäss Stellungnahme BUWD vom 11. Dezember 2019 beträgt die rechnerische Überkapazität der einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen ca. 22 ha. Als Ergebnis der Stellungnahme wurde festgestellt, dass die rechnerische Überkapazität durch Rückzonungen im Umfang von ca. 7.6 ha reduziert werden kann. Die Rückzonung von Bauzonenflächen im Umfang von 1.4 ha wird vom BUWD als zurzeit nicht verhältnismässig beurteilt.

Die Gemeinde Flühli hat damit den Auftrag, die Bauzonenfläche im Umfang von 7.6 ha zu verkleinern. Die Rückzonungsflächen seien freizuhalten und im Ortsplanungsverfahren einer Nichtbauzone (oder allenfalls in begründeten Fällen einer Grünzone) zuzuweisen. Die Rückzonungsstrategie sei im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu erläutern sowie die daraus abgeleiteten Zonenplanänderungen mit Bezugnahme auf die Stellungnahme des BUWD transparent darzulegen.

Nach der Genehmigung dieser Teilrevision sind die Bauzonen wieder RPG-konform. Die Gemeinde Flühli erhält so wieder Spielraum zur Weiterentwicklung.

3 Gegenstand der Teilrevision

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Flühli wurde mit Datum vom 20. August 2012 revidiert und von der Gemeindeversammlung beschlossen (mit RRE Nr. 855 vom 5. Juli 2013 bzw. RRE Nr. 1032 vom 24. September 2013 genehmigt). Teiländerungen wurden am 30. November 2015 und am 28. November 2016 beschlossen. Die Zonenpläne Landschaft wurden am 30. November 2001, die übrigen Zonenpläne am 27. August 2007 bzw. am 20. August 2012 beschlossen (die Genehmigungsdaten sowie seither erfolgte Teiländerungen sind dem Anhang zum rechtsgültigen BZR zu entnehmen).

3.1 Nutzungsplanung

Zur Umsetzung der Rückzonungsstrategie werden folgende Instrumente der Nutzungsplanung angepasst:

- Zonenplan Siedlung, Änderung Flühli Dorf, 1:2'000, vom 27.04.2022
- Zonenplan Siedlung, Änderung Südelhöchi-Rischli, 1:2'000, vom 27.04.2022
- Zonenplan Siedlung, Änderung Rischli, 1:1'000, vom 27.04.2022
- Zonenplan Siedlung, Änderung Wagliseibode, 1:2'000, vom 27.04.2022
- Zonenplan Siedlung, Änderung Sörenberg, 1:2'000, vom 27.04.2022
- Änderung Bau- und Zonenreglement, Anhang 3, vom 27.04.2022

Orientierend liegen folgende Unterlagen auf:

- dieser Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Teilrevision Rückzonungen,
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Flühli Dorf 1:2‘000, vom 27.04.2022
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Südelhöchi-Rischli 1:2‘000, vom 27.04.2022
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Rischli 1:2‘000, vom 27.04.2022
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Wagliseibode 1:2‘000, vom 27.04.2022
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Sörenberg 1:2‘000, vom 27.04.2022
- Plan Waldfeststellung Sörenberg, Parzellen Nrn. 915, 1403, 1684, 1:2'000, vom 27.04.2022
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Kanton Luzern, Stellungnahme vom 11. Dezember 2019, Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Kanton Luzern, Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2021

Die Änderungen werden nach der Genehmigung in das rechtsgültige BZR und in die Zonenpläne integriert.

3.2 Rechtswirkung

Neue Nutzungspläne gelten gem. § 85 Abs. 2 PBG ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage als Planungszone. 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.

3.3 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.

4 Planungsablauf

Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 wurde die Gemeinde Flühli vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) darüber informiert, dass sie als sogenannte Rückzonungsgemeinde gilt. Dazu erhielt sie einen Vorschlag zum Vorgehen und zur Umsetzung in der Nutzungsplanung. Des Weiteren erhielt die Gemeinde vom Kanton vorgeschlagene Rückzonungsflächen, die auf einer GIS-Analyse basierten und zu denen sie Stellung nehmen sollte. Der weitere Planungsverlauf kann der Tabelle 1 entnommen werden.

Die Gemeinde prüfte daraufhin im Rahmen einer Rückzonungsstrategie alle potenziellen Rückzonungsflächen. Resultat war ein umfassender Bericht zu dieser Rückzonungsstrategie, in welchem die Flächen einzeln gemäss den Kriterien zur raumplanerischen Zweckmässigkeit und zur Verhältnismässigkeit (vgl. Kap. 7.1) beurteilt wurden. Es fanden zwei Besprechungen zwischen Gemeinde- und Kantonsvertretern statt, bevor das BUWD mit Stellungnahme vom 11. Dezember 2019 die Rückzonungsflächen verbindlich festgelegt hat mit dem Auftrag an die Gemeinde, diese in einer Teilrevision der Nutzungsplanung umzusetzen. Anschliessend hat die Gemeinde Grundeigentümergespräche geführt, um diese über die Sachlage zu informieren und ergänzende Informationen zur Verhältnismässigkeit abzuholen.

Während der Vorprüfung fand eine Besprechung mit der Dienststelle rawi statt. Daraufhin wurden zu einzelnen Flächen zusätzliche Unterlagen und Argumentationen nachgereicht, die dem BUWD für den nun vorliegenden abschliessenden Vorprüfungsbericht dienten.

Die zur Rückzonung vorgesehenen Flächen werden im vorliegenden Bericht abgehandelt und soweit zweck- und verhältnismässig im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung der Landwirtschaftszone oder einer anderen Bauzone ohne Einwohnerkapazitäten zugewiesen. Die im vorliegenden Bericht enthaltenen Beurteilungen entsprechen den Argumentationen und den Auflagen des BUWD gemäss Vorprüfungsbericht.

Tab. 1 Planungsablauf

Datum	**Beschreibung**	**Beteiligte**
11. Juni 2018	Infoschreiben BUWD zur Rückzonungsstrategie	BUWD
4. Oktober 2018	1. Besprechung Gemeinde – Kanton	rawi, Gemeinde, suisseplan
15. Februar 2019	Eingabe Rückzonungsstrategie der Gemeinde an BUWD, Dienststelle rawi	Gemeinderat (GR), suisseplan
18. Oktober 2019	2. Besprechung Gemeinde	rawi, Gemeinde, suisseplan
11. Dezember 2019	Stellungnahme des BUWD: Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen	BUWD
21. Januar 2020	Informationsschreiben an betroffene Grundeigentümer	Gemeinde
10./18. Februar 2020	Grundeigentümergespräche (Sprechstunden)	Gemeinde, suisseplan
22. Juni 2020	Eröffnung Postulat P 314 Hartmann Armin und Mit. über einen Marschhalt und eine Übergangsregelung zur Umsetzung der Rückzonungsstrategie Eröffnung Postulat P 315 Hartmann Armin und Mit. über eine Neubeurteilung der Rückzonungsstrategie	
8. Juli 2020	Infobrief RR Fabian Peter, BUWD, zur Umsetzung des teilweise überwiesenen Postulates über eine Neubeurteilung der Rückzonungsstrategie	BUWD
12. August 2020	Beschluss Gemeinderat: Verabschiedung der Teilrevision zur kantonalen Vorprüfung	GR
8. September 2020	Eingabe zur kantonalen Vorprüfung	GR, suisseplan
22. Oktober 2020	Besprechung während der kantonalen Vorprüfung	rawi, Gemeinde, suisseplan
13. November 2020	Bereinigungskonferenz	rawi, Gemeinde, suisseplan
12. Januar 2021	Informationsschreiben an betroffene Grundeigentümer	Gemeinde
28. Mai 2021	Vorprüfungsbericht	BUWD
Mai/Juni 2021	Bereinigung nach Vorprüfung	suisseplan
23. Juni – 22. Juli 2021	Öffentliche Auflage	
Oktober/November 2021	Einspracheverhandlungen	GR, suisseplan
November 2021 – März 2022	Behandlung Einsprachen Bereinigung für die Gemeindeversammlung (Erlass)	OPK, GR, suisseplan
23. Mai 2022	Erlass	Gemeindeversammlung
Ausstehend	*Genehmigung*	

5 Gemeindeentwicklung

5.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl in Flühli nahm seit 2000 um knapp 200 Personen zu. Dies entspricht einem Wachstum von rund 9.5 %. 2019 zählte die ständige Wohnbevölkerung 1'929 Personen. In den Jahren 2010 bis 2016 stagnierte die Bevölkerungszahl bei rund 1'900 Personen. Seither ist die Bevölkerungszahl wieder bis zum Jahr 2018 gewachsen. Der Grund dafür wurde von LUSTAT nicht erfasst (erscheint in der Statistik als Bereinigung). Der Wanderungssaldo war in diesen Jahren klar negativ, der Geburtenüberschuss leicht positiv. Der Bevölkerungsrückgang im Jahr 2019 ist auf ein negatives Wanderungssaldo von -83 zurückzuführen. Der Geburtenüberschuss lag mit 4 etwa im Durchschnitt der letzten Jahre.

Abb. 1 Ständige Wohnbevölkerung von 2000 bis 2019 (Quelle: LUSTAT 2021)

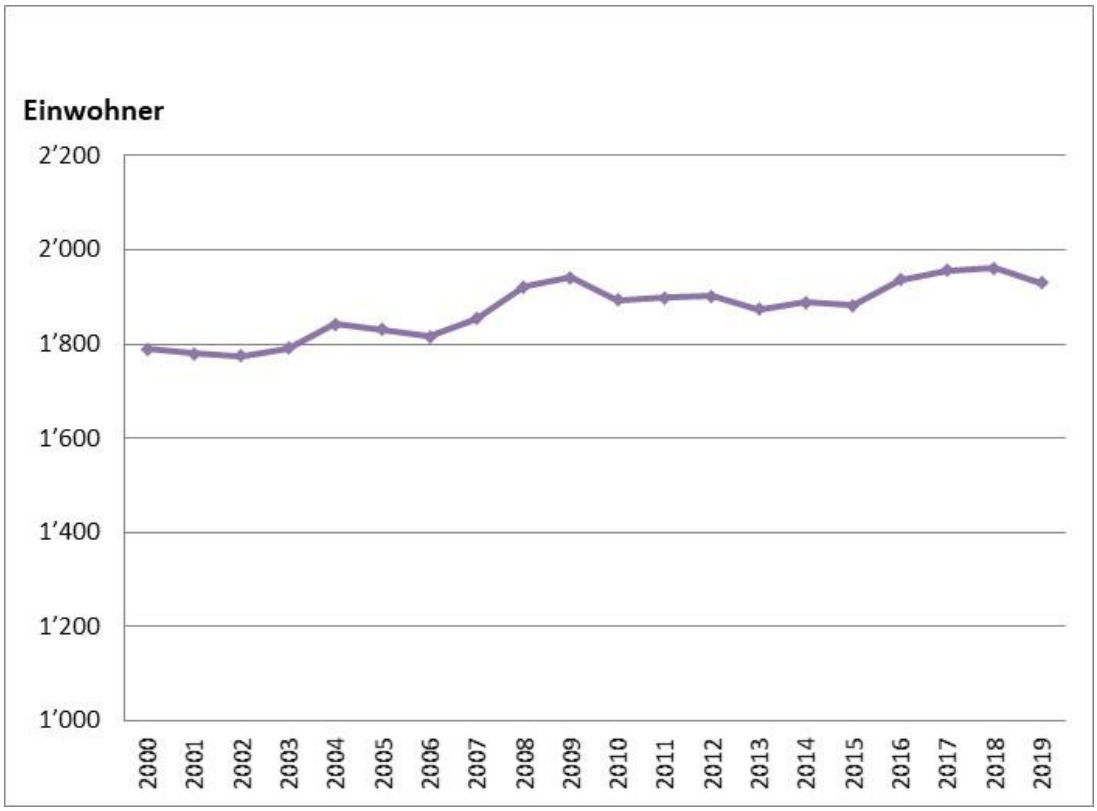
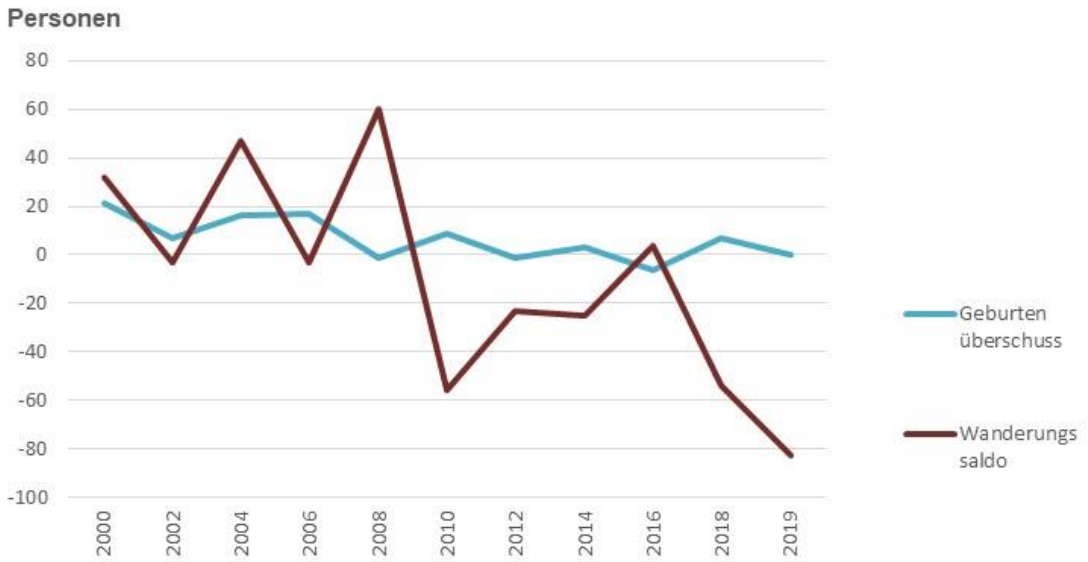


Abb. 2 Geburtenüberschuss und Wanderungssaldo von 2000-2019 (Quelle: LUSTAT 2021)



Gemäss Wachstumsprognosen des Kantonalen Richtplans wird den Gemeinden in der Kategorie L3 (ländliche Gemeinde) ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.4 % zugewiesen, was 2'050 Einwohner und Einwohnerinnen bis 2035 bedeuten würde.

Gemäss Bevölkerungsszenario von LUSTAT wird in der Analyseregion Entlebuch bis 2035 ebenfalls von einem leichten Wachstum ausgegangen. Für den Zeitraum bis 2045 wird jedoch eine Bevölkerungsabnahme von rund 2.2 % prognostiziert, was etwa 1'918 Einwohner und Einwohnerinnen bis 2045 entspräche.

5.2 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Der Überbauungsstand bildet zusammen mit dem rechtsgültigen Zonenplan die Grundlage für die Analyse mit dem LUBAT zur Ermittlung der Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen. Die Nutzungsreserven wurden im Rahmen der Vorprüfung mit dem vorliegenden LUBAT 2020 ermittelt (vgl. Anhang C).

5.3 Bauzonenreserven

Die Bauzonen von Flühli sind zu 89 % überbaut. Die Wohnzonen weisen mit 11.4 ha absolut die höchsten Nutzungsreserven aus (18 % unüberbaut). Von den Dorfzonen sind 21 % unüberbaut, von den Mischzonen 22 % und von den Arbeitszonen 33 %. Die weiteren Bauzonen sind vollständig überbaut.

5.4 Bauzonenkapazität

Die Bauzonenkapazität gibt an, wie viele Einwohner in den Bauzonen Platz hätten, wenn die baurechtlich maximal mögliche Ausnützung realisiert würde. Heute leben 1‘961 Einwohner in Flühli (Stand 2019). Die LUBAT-Analyse ergibt eine Bauzonenkapazität in den bestehenden Bauzonen gemäss rechtsgültigem Zonenplan von 3’900 Einwohnern (vgl. Anhang C). Davon bieten die kurzfristig nutzbaren Reserven in den unüberbauten Bauzonen Platz für 1‘507 Einwohner.

Bei einer zu erwartenden Einwohnerzahl von 2'050 Personen im Jahr 2035 (gemäss LUBAT 2020) verfügt die Gemeinde über überdimensionierte Bauzonen, die zu reduzieren sind.

Tab. 2 Bauzonenkapazität der Gemeinde Flühli, 2019

Kapazität	**Einwohner**
Überbaute Bauzone (IST)	1‘268
Unüberbaute Bauzone	1‘507
Nachverdichtung in Wohn- und Mischzonen	2‘495
Total Bauzone	5‘270
Bevölkerung ausserhalb Bauzone (berechnet)	662
Korrektur Zweitwohnungen	-2‘032
Total Gemeindegebiet	**3‘900**

Datenquelle: LUBAT 2020

Bei der Kapazitätsberechnung des Zonenplans ist für die Gemeinde Flühli die Besonderheit zu berücksichtigen, dass von total ca. 2'200 Wohnungen nur ca. 700 dauernd bewohnt sind. Ungefähr 1'300 Wohnungen der nicht dauernd bewohnten Wohnungen sind gemäss dem GWR als Zweitwohnung deklariert. Die Zweitwohnungen befinden sich fast ausschliesslich im Ortsteil Sörenberg. Auch bestehen rechtsgültige Gestaltungspläne, die eine reduzierte Ausnützungsziffer gegenüber der Regelbauweise erlauben. Daher hat die Gemeinde beantragt, die LUBAT-Analyse für den Ortsteil Sörenberg separat zu erstellen. Gemäss Stellungnahme BUWD vom 11. Dezember 2019 sei dies technisch mit grossem Aufwand verbunden, da die Grundlagendaten nicht nach Ortsteilen differenziert vorliegen. Die Unterschiede zwischen den Ortsteilen seien in der Berechnung in dem Sinne berücksichtigt worden, als die Nachverdichtungspotenziale im Ortsteil Sörenberg – vom Modell abweichend – mit einem tieferen Faktor berücksichtigt wurden.

5.5 Flächenbedarf

Gemäss der Koordinationsaufgabe R1-5 (Räumlich differenzierte Entwicklung nach Gemeindekategorien) des KRP ist in jeder Gemeinde der aktuelle Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Dorfzonen) mindestens zu halten respektive es ist eine Verringerung anzustreben.

Flühli gehört der Gemeindekategorie L3 *ländliche Gemeinde* an. Für diese Gemeindekategorie besteht der Zielwert des Bauzonenflächenbedarfs von 240 m^2/E. Tab. 3 vergleicht die Zielwerte mit dem erwarteten Baulandbedarf pro Einwohner des rechtsgültigen Zonenplans (theoretischer Dichtewert) sowie dem effektiven Flächenbedarf der vorhandenen Einwohner in den überbauten Zonen (überbaute Fläche/vorhandene Einwohner).

Tab. 3: Bauzonenflächenbedarf der Gemeinde Flühli

Zielwert	**Theoretischer Dichtewert**	**Effektiver Bauzonenflächenbedarf**
240 m^2/E	155 m^2/E	220 m^2/E

Der effektive Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner erreicht in Flühli mit 220 m^2/E den Zielwert von 240 m^2/E. Der theoretische Dichtewert ist die Ausgangslage für die Beurteilung der Bauzonenkapazität gemäss LUBAT 2020. Der theoretische Dichtewert des rechtsgültigen Zonenplans liegt deutlich unter dem Zielwert, wenn alle baulichen Reserven ausgeschöpft würden. Der effektive Bauzonenflächenbedarf liegt jedoch klar über dem theoretischen Dichtewert des rechtskräftigen Zonenplans. Dies ist ein Indiz dafür, dass die Planungsinstrumente nicht mit der tatsächlichen Entwicklung übereinstimmen. Mit der vorliegenden Teilrevision werden die überdimensionierten Bauzonen deutlich reduziert.

6 Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement

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

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

① Gewässerfreihaltung; lockere Bestockung mit Gehölzen ohne hoch wachsende Bäume entlang der Gewässer; im Übrigen landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder Pflegeschnitte.

② Nutzung als Hausumschwung oder parkartige Gestaltung; auf ehemaligen Bauparzellen in den Gefahrenzonen A können Kleinbauten im Sinne von § *A1*-132 Abs. 1 PBG, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen können, zugelassen werden, sofern deren Erstellung nicht zu einer Erhöhung der Gefahr auf anderen Grundstücken führt.

③ Erschliessungsstrassen und Wege sind zulässig; im Übrigen landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder Pflegeschnitte.

④ Gewässerfreihaltung, Erhaltung der Ahornallee; zugelassene Pflegemassnahmen der Ahornallee: Kronenpflege Alleebaumbestand, Bodenlockerung, Nachpflanzungen und Rückschnitt der Randgehölze.

⑤ Schneedepot, Spiel- und Sportplatz.

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

7 Erläuterungen zu den Zonenplanänderungen

Die von der Dienststelle rawi ermittelten und zur Rückzonung vorgeschlagenen Flächen gemäss Stellungnahme BUWD vom 11. Dezember 2019 betragen 7.6 ha. Die Bauzonenfläche sei in diesem Umfang zu verkleinern. Die betroffenen Flächen seien einer Nichtbauzone zuzuweisen. Bauzonenflächen im Umfang von ca. 1.4 ha können aufgrund der fehlenden Verhältnismässigkeit zurzeit nicht berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Gespräche zwischen Kantons- und Gemeindevertretern konnte keine Einigung bezüglich des vorgegebenen Zielwertes der Rückzonungen erreicht werden. Die Gemeinde beurteilt die Verhältnismässigkeit der Rückzonungen aufgrund der Grundeigentümergespräche und der ergänzenden Unterlagen in einigen Fällen anders als die kantonale Dienststelle.

Im Folgenden werden in einem ersten Absatz jene Flächen behandelt, die mit dieser Teilrevision umgezont werden. Im zweiten Absatz wird auf die Flächen eingegangen, die gemäss Stellungnahme rawi zu konkretisieren sind. Die Flächen werden entweder ebenfalls der Landwirtschaftszone zugewiesen oder einer anderen Bauzone ohne Einwohnerkapazitäten (Grünzone, Arbeitszone oder öffentliche Zone). Es folgen die jeweiligen Flächenbilanzen. In Kap. 7.6 werden jene Flächen behandelt, die mit dieser Teilrevision nicht umgezont werden.

Die Gemeinde Flühli umfasst die Ortsteile Flühli und Sörenberg. Die Dienststelle rawi gibt die Funktionen und Entwicklungsziele gemäss Vorprüfungsbericht wie folgt vor:

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 Zersiedelung 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.

Das Gebiet **Südelhöchi-Rischli** liegt zwischen den Hauptsiedlungsgebieten Flühli und Sörenberg und ist aufgesplittert in verschiedene Siedlungsfragmente entlang der Kantonsstrasse und der Zufahrtsstrasse Richtung Salwideli. Aufgrund der Naturgefahrensituation sind die Parzellen zum Teil nur erschwert überbaubar. Die Siedlung **Wagliseibode** befindet sich äusserst peripher in der Nähe der Alpwirtschaft Salwideli auf über 1'300 m ü. M. Beide Siedlungen bestehen hauptsächlich aus individuell gestalteten Einfamilienhäusern bzw. Ferienhäusern. Das Siedlungsgebiet ist bereits seit Ende der 1970er-Jahre eingezont. Die Bauzonen sind in diesen Siedlungsgebieten soweit zweckmässig zu reduzieren.

Der Ortsteil **Sörenberg** ist touristisch ausgerichtet und weist einen hohen Zweitwohnungsanteil auf. Es sind Versorgungs- und öffentliche Einrichtungen vorhanden. Im Siedlungsgebiet bestehen zahlreiche unbebaute Bauzonenreserven. Eine verstärkte Siedlungsentwicklung ist raumplanerisch unzweckmässig. Periphere Bauzonen am Bauzonenrand sind soweit zweckmässig zu reduzieren.

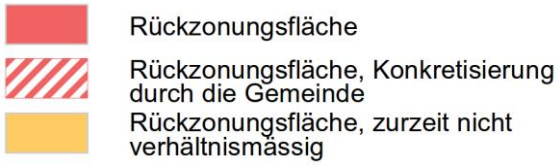
7.1 Beurteilung der Rückzonungsflächen

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden sämtliche der vom Kanton vorgeschlagenen und in den Beilagenplänen gekennzeichneten Rückzonungsflächen gemäss der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 nach den Kriterien der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit beurteilt. Zusätzlich werden einige weitere Flächen beurteilt, die sich aus Sicht der Gemeinde als Rückzonungsflächen eignen. In einigen Fällen sind nur Teilflächen grösserer Parzellen betroffen, dies ist in den folgenden Tabellen jeweils bezeichnet. Grundsätzlich wurden nur Teilflächen von Parzellen beurteilt, die in der Bauzone liegen.

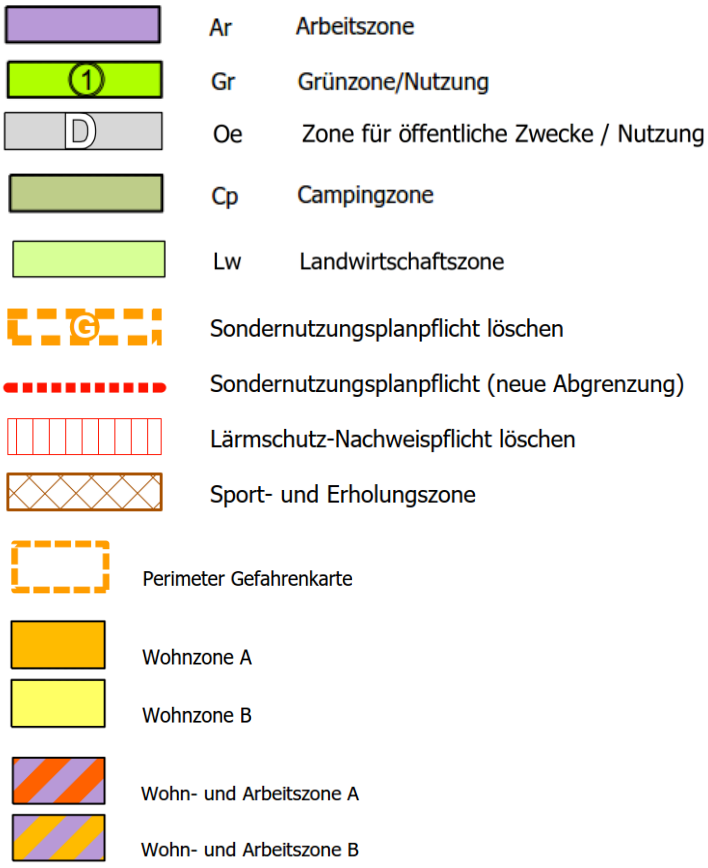
Gemäss der Aktennotiz des rawi vom 8. November 2018 zu den Kriterien für die Ermittlung potenzieller Rückzonungsflächen sind diese in einem ersten Schritt in Bezug auf die raumplanerische Zweckmässigkeit zu prüfen. Für die Beurteilung der Zweckmässigkeit aus raumplanerischer Sicht werden die Lage innerhalb der Bauzone, die Zentrumsnähe, die öV-Anbindung, die Erschliessung und eine allfällige Einschränkung der Bebaubarkeit geprüft. In einem zweiten Schritt erfolgt die Beurteilung in Bezug auf die Verhältnismässigkeit. Wurden in jüngerer Vergangenheit Planungsvorleistungen (Baugesuch, Gestaltungsplan) erbracht und liegt die Einzonung weniger als zehn Jahre zurück, ist eine Umzonung eher unverhältnismässig. Die detaillierte Beschreibung der Kriterien ist der Aktennotiz im Anhang B zu entnehmen.

Die in den Beilagenplänen rot markierten Flächen sind prioritär als Umzonungen zu behandeln, die rot schraffierten Flächen sind durch die Gemeinde zu konkretisieren (vgl. Anhang A). Die Fläche kann in diesen Fällen einer anderen Zone ohne Einwohnerkapazitäten zugewiesen oder mit anderen planerischen Mitteln von weiterer Überbauung freigehalten werden.

Legende der Beilagenpläne des rawi:



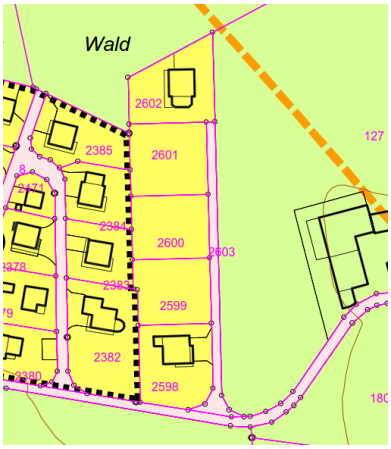
Auszug Legende der Zonenplanausschnitte:



7.1.1 Gebiet Wald, Flühli

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
2599	W/B	601	Lw	601
2600	W/B	600	Lw	600
2601	W/B	680	Lw	680

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass

Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019

Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone B; die Parzellen sind dreiseitig von Bauzonen umgeben; gemäss BUWD sei das Kriterium «Lage in der Bauzone» von untergeordneter Bedeutung. Es entstehe keine Baulücke in der lockeren Siedlungsstruktur des peripher gelegenen Gebiets Wald. Der Gesetzesauftrag zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen sei höher zu gewichten als die durch eine Rückzonung entstehende abgetrennte Bauzone im Bereich der Parz. Nr. 2602.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen befinden sich in Fussdistanz zum Ortskern von Flühli.
Anschluss öV:	Kein öV-Anschluss.
Erschliessung:	Sämtliche Parzellen sind erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Sämtliche Parzellen sind normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 2599, 2600 und 2601 wird aufgrund der Lage im peripheren Gebiet Wald und der fehlenden öV-Erschliessung raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es ist weder ein Baugesuch noch ein Bauvorhaben vorhanden.
Gestaltungsplan	Es besteht kein Gestaltungsplan.
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist bereits seit mindestens 1991 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 2599, 2600 und 2601 wird aufgrund fehlender Bauvorhaben als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 2599, 2600 und 2601 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei den Parzellen handelt es sich um Parzellen am Bauzonenrand, die nicht als Baulücke wahrgenommen werden. Im Weiteren bestehen weder ein Sondernutzungsplan noch Bauabsichten.

Der Gesetzesauftrag zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen ist gemäss BUWD höher zu gewichten als die durch die Rückzonung resultierende losgelöste einzelne Parzelle in der Bauzone.

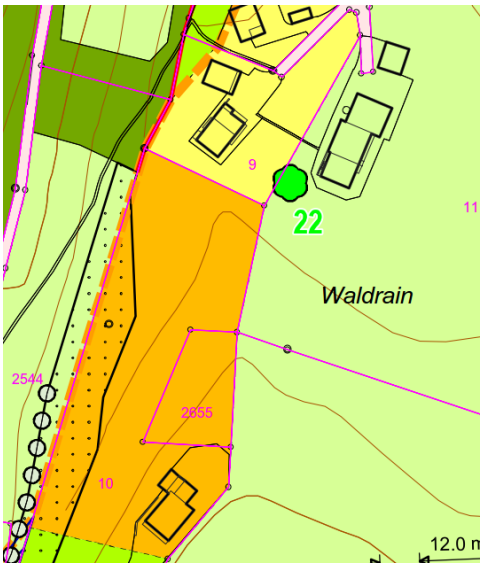
Entscheid:

Parzellen Nrn. 2599, 2600 und 2601: Umzonen in die Landwirtschaftszone

7.1.2 Gebiet Waldrain, Flühli

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
9 (Teil)	W/B	403	Lw	403
9 (Teil)	W/B	182	Gr	182
10 (Teil)	W/A	3'548	Lw	3'548
2655	W/A	690	Lw	690

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass

Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019

Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone W/A, W/B; am Bauzonenrand gelegen bzw. zweiseitig von Bauzonen umgeben; eine Umzonung der PN 2655 und von Teilflächen der PN 9 und 10 kann als raumplanerisch zweckmässig beurteilt werden. Die Bauzone des Ortsteils Flühli wird dadurch zwar zweigeteilt, jedoch liegt das Gebiet peripher und es ist gemäss Stellungnahme BUWD keine Baulücke erkennbar.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen befinden sich in Fussdistanz zum Ortskern von Flühli.
Anschluss öV:	Der südlichste Teil der PN 10 weist die Angebotsstufe 1 auf (Grundversorgung).
Erschliessung:	Die Parzelle 9 ist erschlossen (Feinerschliessung), die Parzellen 10 und 2655 sind teilweise erschlossen (Groberschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzellen sind normal bebaubar, auf PN 9 reduziert der Waldabstand die überbaubare Fläche.
Zweckmässigkeit:	Die teilweise Umzonung der PN 9, 10 und der gesamten PN 2655 wird aufgrund der peripheren Lage am Bauzonenrand und der erst teilweise vorhandenen Erschliessung als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es sind weder Baugesuche noch konkrete Bauvorhaben vorhanden. Jedoch wird mit Schreiben vom 4. März 2020 darauf hingewiesen, dass die 2011 erstellte Garage auf Parzelle 9 aufgrund des Waldabstands nach Osten verschoben werden musste. Für die bestehenden drei Wohnungen fehlen Garagen, um den heutigen Bedürfnissen gerecht werden zu können.
Gestaltungsplan	Es besteht kein Gestaltungsplan.
Dauer der Einzonung	Die Parzellen sind bereits seit mindestens 1977 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 9, 10 (Teilflächen) und 2655 wird aufgrund fehlender Bauvorhaben als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 9, 10 (Teilflächen) und 2655 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei den Parzellen handelt es sich um peripher gelegene Parzellen am Bauzonenrand, die nicht als Baulücke wahrgenommen werden. Im Weiteren bestehen weder ein Sondernutzungsplan noch konkrete Bauabsichten.

Der Gesetzesauftrag zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen wird höher gewichtet als die durch die Rückzonung resultierende zweigeteilte Bauzone in Flühli.

Die dem überbauten Gebiet angrenzende Fläche der PN 9 wird der Grünzone mit den Nutzungszweck 2 zugeteilt, damit die Fläche als Hausumschwung genutzt werden kann (vgl. Kap. 6.5.1). Um eine massvolle Erweiterung des bestehenden Gebäudes zu ermöglichen, wird östlich davon ein rund 10 m breiter Streifen in der Bauzone belassen. Auf der westlichen Seite ist eine Erweiterung aufgrund des Waldabstandes und des Terrainverlaufs nicht möglich.

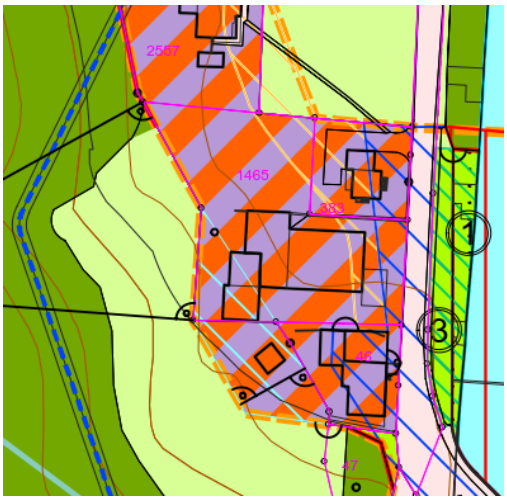
Entscheid:

Parzellen Nrn. 9, 10 (Teilflächen) und 2655: Umzonen in die Landwirtschaftszone bzw. Grünzone mit Nutzungszweck 2 (Hausumschwung oder parkartige Gestaltung)

7.1.3 Gebiet Schafberg, Flühli

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
368 (Teil)	War/A	679	Lw	679

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass

Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019

Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohn- und Arbeitszone A; am Bauzonenrand gelegen, grenzt zweiseitig an Bauzonen
Zentrumsnähe:	Die Parzelle befinden sich in Fussdistanz zum Ortskern von Flühli.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung)
Erschliessung:	Die Parzelle ist nicht erschlossen.
Bebaubarkeit:	Die Parzelle ist aufgrund der Lage in der Gefahrenzone B7 mittlere Gefährdung (Rutschung) nur eingeschränkt bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 368 wird aufgrund der eingeschränkten Bebaubarkeit sowie der Lage am Bauzonenrand als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es ist weder ein Baugesuch noch ein Bauvorhaben vorhanden. Die Grundeigentümer stimmen einer Umzonung zu.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist seit 2012 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 368 wird aufgrund fehlender Bauvorhaben als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 368 (Teilfläche) wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine Fläche, die nur eingeschränkt bebaubar ist und am Bauzonenrand liegt. Die Parzelle ist nicht erschlossen.

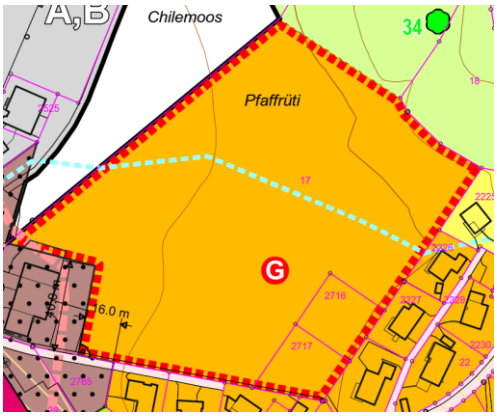
Entscheid:

Parzellen Nrn. 368 (Teilfläche): Umzonen in die Landwirtschaftszone

7.1.4 Gebiet Pfaffrüti, Flühli

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
17 (Teil)	W/A	12'501	Lw	12'501

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass

Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019

Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone A mit Gestaltungsplanpflicht; nördliche Teilfläche am Bauzonenrand gelegen.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum Flühli.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung).
Erschliessung:	Der nördliche Parzellenteil ist nicht erschlossen.
Bebaubarkeit:	Die Parzelle ist normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 17 (nördlicher Teil) wird aufgrund der Lage am Bauzonenrand und der nicht vorhandenen Erschliessung als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es besteht keine konkrete Bauabsicht. Der Grundeigentümer möchte die Fläche landwirtschaftlich bewirtschaften und stimmt einer Umzonung zu.
Gestaltungsplan	Auf dem nördlichen Parzellenteil besteht kein Gestaltungsplan. Ein Gestaltungsplan Pfaffrüti vom 18. März 2019 und wurde dem Kanton am 26. Februar 2019 zur Stellungnahme eingereicht. Das Gestaltungsplanverfahren wurde sistiert.
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist bereits seit mindestens 1991 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 17 (Teilfläche) wird aufgrund fehlender Bauvorhaben und Sondernutzungsplan als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 17 (Teilfläche) wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei dem Parzellenteil handelt es sich um eine Fläche am Bauzonenrand, die nicht als Baulücke wahrgenommen wird. Im Weiteren bestehen weder ein Sondernutzungsplan noch Bauabsichten.
Der Grundeigentümer möchte die Fläche landwirtschaftlich bewirtschaften und stimmt einer Umzonung zu.

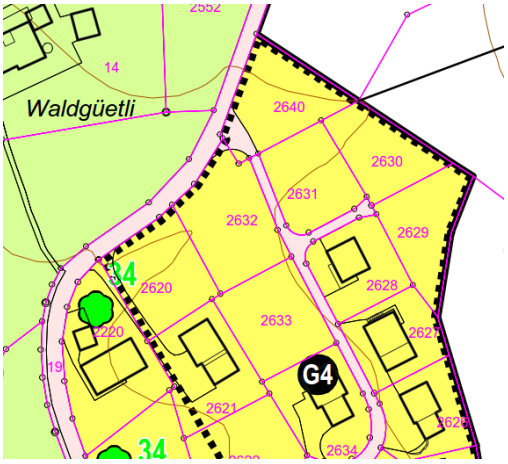
Entscheid:

Parzelle Nr. 17 (nördlicher Teil): Umzonen in die Landwirtschaftszone, Reduktion der Gestaltungsplanpflicht; der Gestaltungsplan für den südlichen Bereich, der in der Bauzone verbleibt, ist auf die in der Bauzone verbleibende Fläche anzupassen und grundlegend zu überarbeiten.

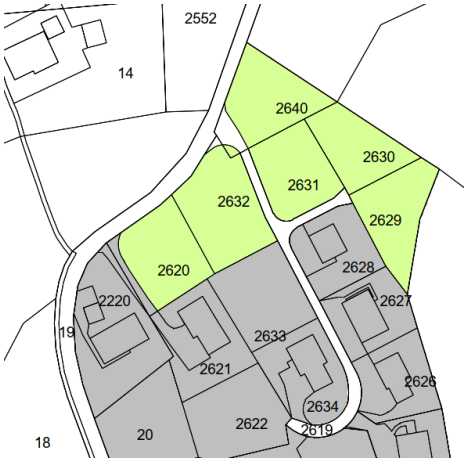
7.1.5 Gebiet Ober Pfaffrüti, Flühli

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
2629	W/B	665	Lw	665
2620 (Teil)	W/B	708	Lw	708
2630	W/B	597	Lw	597
2631	W/B	662	Lw	662
2632 (Teil)	W/B	869	Lw	869
2640 (Teil)	W/B	703	Lw	703

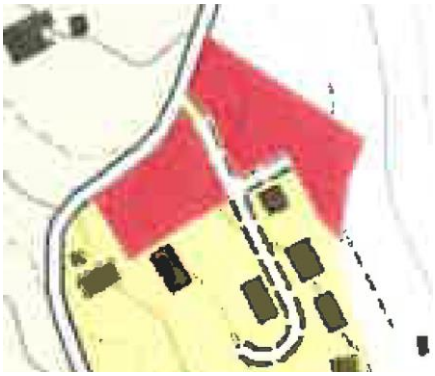
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone B; die Parzellen befinden sich am Bauzonenrand etwas oberhalb des Dorfkerns Flühli.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen befinden sich in Fussdistanz zum Ortskern Flühli.
Anschluss öV:	Kein öV-Anschluss.
Erschliessung:	Die Parzellen 2620, 2631, 2632 und 2640 sind erschlossen (Feinerschliessung), die Parzellen 2629 und 2630 sind teilweise erschlossen (Groberschliessung). Die Erschliessung Rütiweg wurde teilweise über die PN 2632 und 2640 erstellt.
Bebaubarkeit:	Die Parzellen sind normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 2620, 2629, 2630, 2631, 2632 und 2640 (Teilfläche) wird aufgrund der Lage am Bauzonenrand und der nur teilweise vorhandenen Erschliessung als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten. Bei der PN 2630 erfolgte 2015 eine Vorabklärung für den Neubau eines Wohnhauses. Auf den Parzellen 2630 und 2632 besteht ein Bauprojekt aus dem Jahr 2019, für PN 2631 besteht ein beurkundeter Kaufrechtsvertrag. Gemäss Vorprüfungsbericht des BUWD seien diese Bauabsichten zu wenig konkret.
Gestaltungsplan	Rechtskräftiger Gestaltungsplan aus dem Jahr 1996.
Dauer der Einzonung	Die Parzellen sind bereits seit mindestens 1989 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 2620, 2629, 2630, 2631, 2632 und 2640 wird aufgrund der fehlenden bzw. zu wenig konkreten Bauabsichten und der Einzonungsdauer als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 2620 (Teilfläche), 2629, 2630, 2631, 2632 (Teilfläche) und 2640 (Teilfläche) wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei den Parzellen handelt es sich um Parzellen am Bauzonenrand, die nicht mit dem öV erschlossen sind. Im Weiteren bestehen gemäss Vorprüfungsbericht des BUWD zu wenig konkrete Bauabsichten.

Der Rütiweg ist abparzelliert (PN 2619), der Teilabschnitt des Rütiwegs, der über die PN 2632 und 2640 führt, liegt bereits im übrigen Gebiet a (üGa).

Die Hauszufahrt zur Parzelle 2621 führt teilweise über die Parzelle 2620. Diese Teilfläche wird in der Wohnzone B belassen.

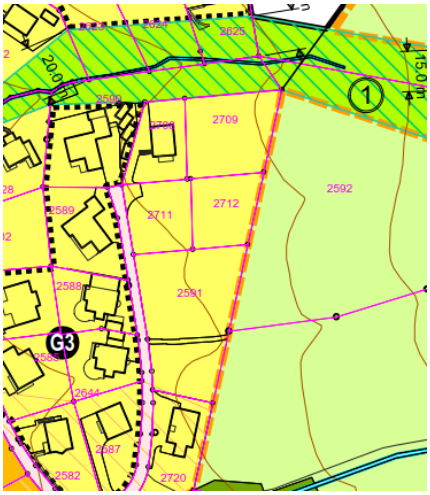
Entscheid:

Parzellen Nrn. 2620 (Teil), 2629, 2630, 2631, 2632 (Teil) und 2640 (Teil): Umzonen in die Landwirtschaftszone

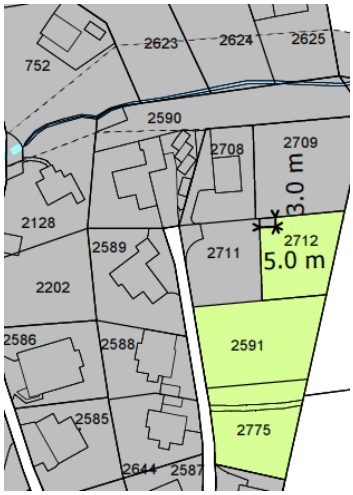
7.1.6 Gebiet Pfaffrüti Süd, Flühli

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
2591	W/B	971	Lw	971
2712 (Teil)	W/B	601	Lw	601
2775	W/B	750	Lw	750

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019

Orthofoto 2020 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone B; die Parzellen grenzen dreiseitig an die Bauzone und liegen am Bauzonenrand.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen liegen am Rand des Ortsteils Flühli in Fussdistanz zum Dorfzentrum an erhöhter Lage.
Anschluss öV:	Kein öV-Anschluss.
Erschliessung:	Die Parzelle 2712 wie auch die Parzellen 2591 und 2775 sind erschlossen (Feinerschliessung, 1. Bautiefe).
Bebaubarkeit:	Die Parzellen sind normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 2591, 2712 und 2775 wird aufgrund der Lage am Bauzonenrand und des fehlenden Anschlusses an den öffentlichen Verkehr als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Die Parzelle 2591 wurde abparzelliert. Für diese neue Parzelle 2775 liegt eine Absichtserklärung zum Kauf der Parzelle vom 17.09.2019 vor, jedoch kein Baugesuch. Für PN 2712 sind keine Bauvorhaben vorhanden. Gemäss BUWD kann die Erschliessungsfläche für die benachbarte PN 2709 in der Bauzone verbleiben.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzellen sind bereits seit mindestens 1991 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 2591, 2712 und 2775 wird aufgrund der wenig konkreten Bauabsichten als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

In der Stellungnahme des BUWD vom 11.12.2019 wurde eine Rückzonung der PN 2709 aufgrund einer Handänderung im Juni 2019 und eines Bauvorhabens als unverhältnismässig beurteilt (Härtefall). Inzwischen ist die PN 2709 überbaut und wird hauptsätzlich über die PN 2711 sowie über eine untergeordnete Teilfläche von PN 2712 erschlossen. Gemäss Vorprüfungsbericht des BUWD wäre es für die Grundeigentümerschaft der PN 2711 unzumutbar, wenn sie für die Erschliessung der PN 2709 Land abtreten würde, aber die eigene Parzelle rückgezont würde. Die PN 2709 und 2711 können deshalb aus Gründen der Verhältnismässigkeit in der Bauzone verbleiben.

Eine Umzonung der PN 2591, 2712 und 2775 wird hingegen als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei den Parzellen handelt es sich um Parzellen am Bauzonenrand, die nicht mit dem öV erschlossen sind.

In den letzten Jahren wurden nach und nach immer wieder einzelne Bauplätze im Gebiet Ober Pfaffrüti und Pfaffrüti Süd verkauft und überbaut. Die Gemeinde wünscht, dass diese moderate Bautätigkeit auch künftig ermöglicht wird. Um den Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre zu sichern, sind die in der Bauzone verbleibenden Flächen jedoch aus Sicht der Gemeinde ausreichend (vgl. 7.5). Die Bauabsichten auf den PN 2591 und 2775 sind zu wenig konkret.

Gemäss Vorprüfungsbericht des BUWD vom 26.03.2021 ist es zumutbar, die untergeordnete Erschliessungsfläche (15 m^2) für die benachbarte PN 2709 in der Bauzone zu belassen, den Rest der Parzelle jedoch umzuzonen.

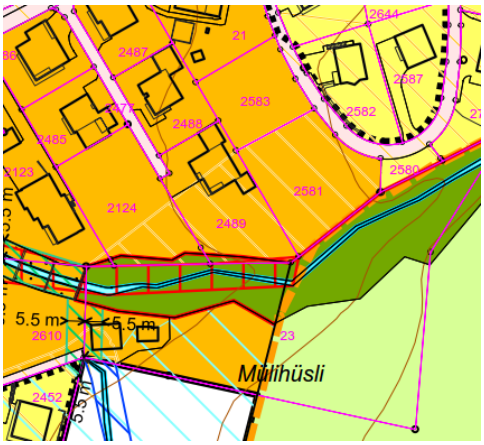
Entscheid:

Parzelle Nr. 2591, 2712 (Teil) und 2775: Umzonen in die Landwirtschaftszone

7.1.7 Gebiet Mülihüsli, Flühli

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
23 (Teil)	W/A	723	Lw	723
2580	W/B	138	Gr	138

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass

Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019

Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone W/A und W/B; die Parzellen befinden sich am Bauzonenrand respektive angrenzend an ein Waldstück
Zentrumsnähe:	Die Parzellen befinden sich in Fussdistanz zum Ortskern Flühli.
Anschluss öV:	Kein öV-Anschluss.
Erschliessung:	Die Parzelle 23 ist teilweise erschlossen (Groberschliessung), die Parzelle 2580 ist erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Flächen sind aufgrund des Waldabstandes nicht oder nur eingeschränkt bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 23 (Teilfläche) und 2580 werden aufgrund der Lage am Bauzonenrand und der eingeschränkten Bebaubarkeit als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Teilfläche der Parzelle 23 ist bereits seit mindestens 1977 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 23 (Teilfläche) und 2580 wird aufgrund der fehlenden Bauvorhaben als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 23 (Teilflächen) und 2580 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei den Parzellen handelt es sich um Parzellen am Bauzonenrand, die nicht mit dem öV erschlossen sind. Im Weiteren bestehen keine konkreten Bauabsichten.

Aufgrund der Lage wird die PN 2580 der Grünzone zugewiesen werden, nur die PN 23 wird in die Landwirtschaftszone umgezont.

Entscheid:

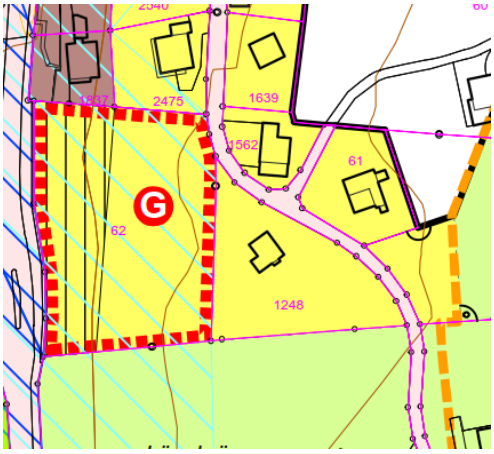
Parzelle Nr. 23 (Teilfläche): Umzonen in die Landwirtschaftszone

PN 2580: Umzonen in die Grünzone mit Nutzungszweck 2 Hausumschwung

7.1.8 Gebiet Längbrügg, Flühli

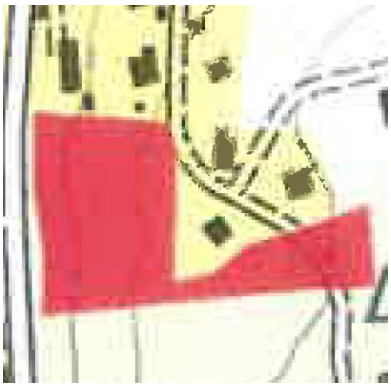
	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
62	W/B	3'994	Lw	3'994
1248	W/B	796	Lw	796
1563 (Teil)	W/B	581	Lw	581

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass

Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone B; die Parzellen befinden sich am Bauzonenrand. Die PN 1248 ist teilweise überbaut.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen befinden sich in Fussdistanz vom Ortskern Flühli.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung).
Erschliessung:	Die PN 62 ist nicht erschlossen, die PN 1563 ist teilweise erschlossen (Groberschliessung). Die PN 1248 ist erschlossen.
Bebaubarkeit:	Die PN 62 ist aufgrund ihrer Lage in der Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung B7 (Rutschung) nur unter Umsetzung gefahrenmindernder Massnahmen bebaubar. Die PN 1248 und 1563 sind normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 62, 1248 (Teilfläche) und 1563 (Teilfläche) wird aufgrund der Lage am Bauzonenrand, der nur teilweise bestehenden Erschliessung sowie der mittleren Rutschgefährdung als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten. Die Grundeigentümerschaft hat jedoch mit Schreiben vom 06.03.2020 beantragt, die gesamte oder zumindest eine Teilfläche der PN 62 in der Bauzone zu belassen, da dieser für die Entwicklung der PN 1248 von besonderer Bedeutung sei. Im Sommer 2019 hat ein Eigentümerwechsel innerhalb der Familie stattgefunden, die Parzelle 1248 mit dem Ferienhaus ist nun im Besitz zweier auswärtiger Familien mit Kindern (neue Generation). Das bestehende Ferienhaus soll saniert und erweitert werden. Dazu wird eine Fläche von rund 1'000 m^2 benötigt.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzellen sind bereits seit 1977 eingezont. Jedoch hat im Sommer 2019 ein Eigentümerwechsel innerhalb der Familie stattgefunden und die Parzellen inkl. dem Ferienhaus auf der PN 1248 sind im Besitz zweier Familien mit Kindern (neue Generation).
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 62, 1248 (Teilfläche) und 1563 (Teilfläche) wird aufgrund der fehlenden Bauabsichten als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 62, 1248 (Teilfläche) und 1563 (Teilfläche) wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei den Parzellen handelt es sich um Parzellen am Bauzonenrand, die teilweise von einer mittleren Rutschgefährdung betroffen sind. Im Weiteren bestehen weder ein Sondernutzungsplan noch konkrete Bauabsichten. Die auswärtigen Grundeigentümer haben keine konkreten Bauabsichten und könnten aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes auch keine zusätzlichen Ferienhäuser oder –wohnungen realisieren.

Auf der Parzelle 1248 steht ein stark sanierungsbedürftiges Ferienhaus. Hier ist eine grundlegende Sanierung geplant bzw. ein grösserer Ersatzneubau, evtl. sogar die Realisierung eines zweiten Gebäudes. Eine gesamthafte Umzonung der unüberbauten Fläche auf PN 1248 würde die Grundeigentümer finanziell stark belasten. In Verbindung mit dem erst 2019 erfolgten Eigentümerwechsel wertet die Gemeinde den Sachverhalt als Härtefall und eine Umzonung als teilweise verhältnismässig.

Die Bauzonenfläche wird soweit reduziert, dass ein grosszügiger Bauplatz von rund 1'000 m2 in der Bauzone verbleibt. Dies entspricht weitest gehend der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019. Damit kann das bestehende Gebäude zeitgemäss saniert und erweitert werden.

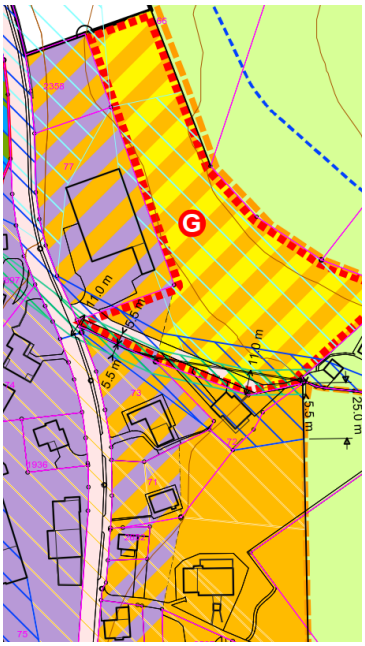
Entscheid:

Parzellen Nrn. 62, 1248 (Teilfläche) und 1563 (Teilfläche): Umzonen in die Landwirtschaftszone /Aufhebung der Sondernutzungsplanpflicht/Aufhebung der Lärmempfindlichkeits-Nachweispflicht auf PN 62.

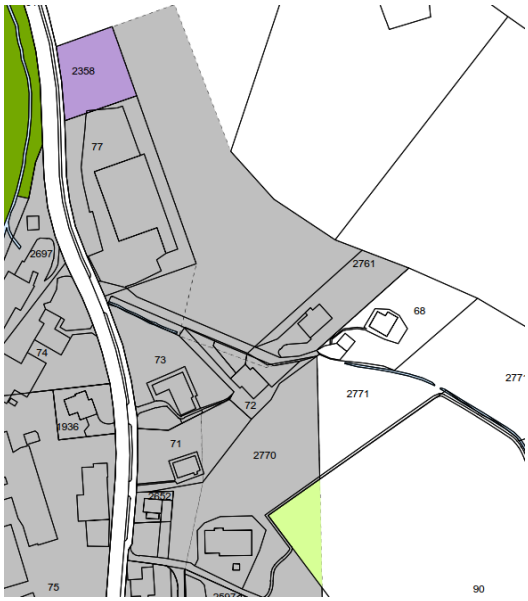
7.1.9 Gebiet Schwandmösli, Flühli

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
2358	WAr/B	1'108	Ar	1'108

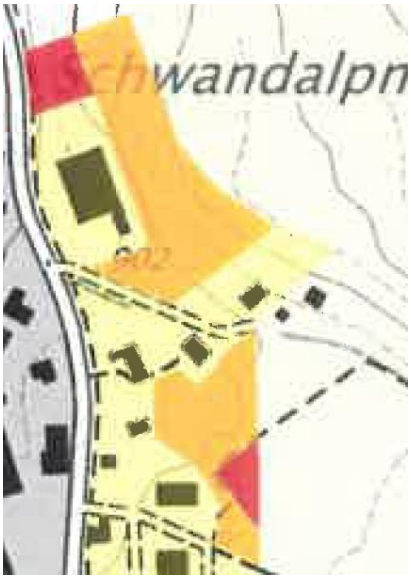
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohn- und Arbeitszone B; die Parzelle befinden sich am Bauzonenrand
Zentrumsnähe:	Die Parzelle befinden sich im Gebiet Hüttlenen, im Ortsteil Flühli
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung)
Erschliessung:	Die PN 2358 ist teilweise erschlossen (Groberschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Bebaubarkeit der Parzelle ist aufgrund ihrer Lage in der Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung B7 (Rutschung) nur unter Umsetzung gefahrenmindernder Massnahmen möglich.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 2358 wird aufgrund der Lage an der Kantonsstrasse sowie der bestehenden öV-Erschliessung nur **bedingt** als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten, ein Teil der Parzelle wird temporär als Lagerfläche vom angrenzenden Gewerbebetrieb zwischengenutzt. Mit Datum vom 30.06.2020 ist ein Antrag der Grundeigentümerin eingegangen, die Fläche der Arbeitszone zuzuweisen, um das Materiallager erweitern zu können (vgl. Anhang D).
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist seit 1977 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 2358 (Teilfläche) wird aufgrund der bestehenden und beantragten Nutzung als **nicht verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 2358 wird als nur bedingt raumplanerisch zweckmässig und als nicht verhältnismässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine Parzelle am Bauzonenrand, die jedoch von zwei Seiten von Bauzonen umgeben ist. Aufgrund der bereits heute temporären und der beantragten Nutzung als Lagerfläche durch den benachbarten Gewerbebetrieb im Süden der Parzelle wird eine Umzonung in die Arbeitszone als zweckmässig erachtet. Zudem besteht bereits ein Vorprojekt für eine Gewerbehalle, die als Lager und Werkhalle dienen soll (vgl. Anhang D). Aufgrund des Terrainverlaufs und der Lage ist eine zweckmässige landwirtschaftliche Nutzung kaum möglich.

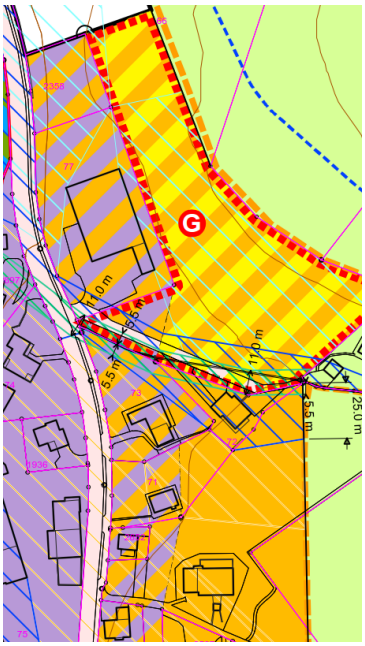
Entscheid:

Parzellen Nrn. 2358: Umzonen in die Arbeitszone; Vorbehalt gemäss Vorprüfungsbericht des BUWD: Falls die vorgesehene Umzonung bis Ende 2025 nicht in Rechtskraft erwachsen sollte, ist die Parzelle rückzuzonen, falls dannzumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird.

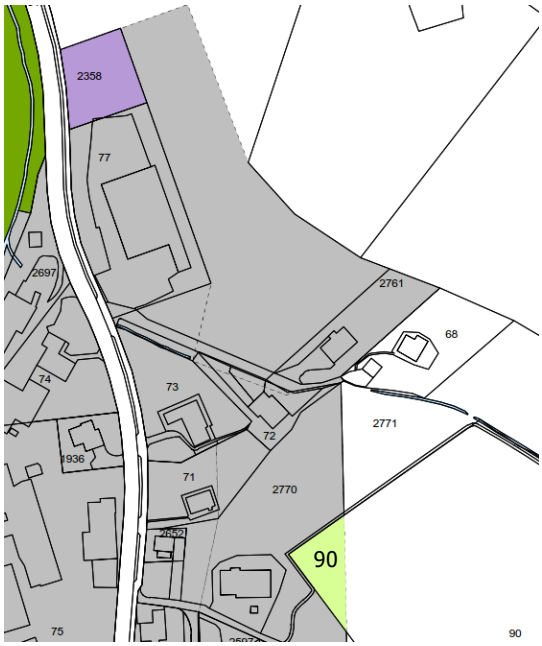
7.1.10 Gebiet Hüttlenen Nord, Flühli

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
90 (Teil)	W/A	639	Lw	639

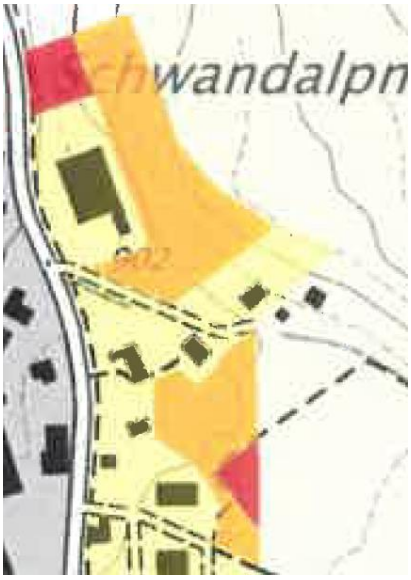
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone A; die Parzelle befindet sich am Bauzonenrand. Gemäss Stellungnahme des BUWD entsteht im Gebiet Hüttlenen aufgrund der Grösse der Fläche in der lockeren Siedlungsstruktur keine Baulücke.
Zentrumsnähe:	Die Parzelle befindet sich an peripherer Lage im Gebiet Hüttlenen, im Ortsteil Flühli.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung)
Erschliessung:	Die PN 90 ist nicht erschlossen.
Bebaubarkeit:	Die Parzelle ist normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der Teilfläche der PN 90 (Teilfläche) wird aufgrund der Lage am Bauzonenrand sowie aufgrund der fehlenden Erschliessung als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es liegt kein Baugesuch vor.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist seit 1977 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 90 (Teilfläche) wird aufgrund der wenig konkreten Bauvorhaben als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 90 (Teilfläche) wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine Parzelle am Bauzonenrand, die nicht erschlossen ist. Gemäss BUWD entsteht im Gebiet Hüttlenen aufgrund der Grösse der Fläche in der lockeren Siedlungsstruktur keine Baulücke.

Das bestehende Bauvorhaben ist gemäss BUWD zu wenig konkret. Ausserdem ist auf den Nachbarparzellen ein Bauvorhaben für drei Mehrfamilienhäuser im Gang. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Nachfrage nach Bauland mit den noch vorhandenen Bauzonenreserven für die nächsten 15 Jahre gedeckt werden kann.

Die Rückzonung der Flächen, die der orangenen Kategorie zugeteilt sind, wird als zurzeit nicht verhältnismässig beurteilt. Sie sind bis Ende 2025 zu überbauen (vgl. Kap. 7.5).

Entscheid:

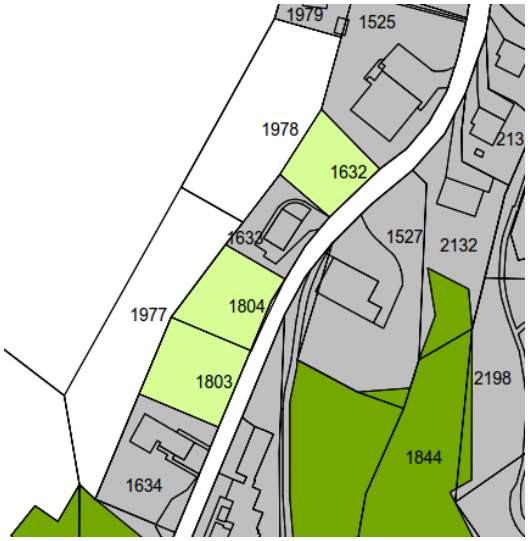
Parzellen Nrn. 90 (Teilfläche): Umzonen in die Landwirtschaftszone

7.1.11 Gebiet Südelhöchi Süd, Südelhöchi - Rischli

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
1632	W/B	451	Lw	451
1803	W/B	602	Lw	602
1804	W/B	538	Lw	538

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017

Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019

Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone B; die Parzellen befinden sich am Bauzonenrand, es handelt sich jedoch um Baulücken. Gemäss Stellungnahme BUWD sei das Auffüllen der Baulücken aufgrund des Ortsbildes nicht erforderlich (lockere Siedlungsstruktur, Topographie). Das Kriterium «Lage in der Bauzone» sei vorliegend von untergeordneter Bedeutung. Bei den PN 1803 und 1804 entstehe keine Baulücke in der lockeren Siedlungsstruktur.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen liegen peripher im Ortsteil Südelhöchi/Rischli.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung)
Erschliessung:	Die Parzellen sind erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzellen sind aufgrund ihrer Lage in der Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung B7 (Rutschung) nur eingeschränkt bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 1632, 1803 und 1804 wird aufgrund der peripheren Lage am Bauzonenrand als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine Bauabsichten.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzellen sind seit 1975 eingezont. Jedoch ist die PN 1803 erst im Jahr 2019 an die Erbengemeinschaft übergegangen, die den Auftrag für eine erste Projektierung erteilt hat.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 1632, 1803 und 1804 wird aufgrund der fehlenden Bauvorhaben als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 1632, 1803 und 1804 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei den Parzellen handelt es sich um Parzellen am Bauzonenrand, die erschlossen sind. Es besteht zudem ein öV-Angebot. Aufgrund der Beurteilung des BUWD werden die Parzellen umgezont.

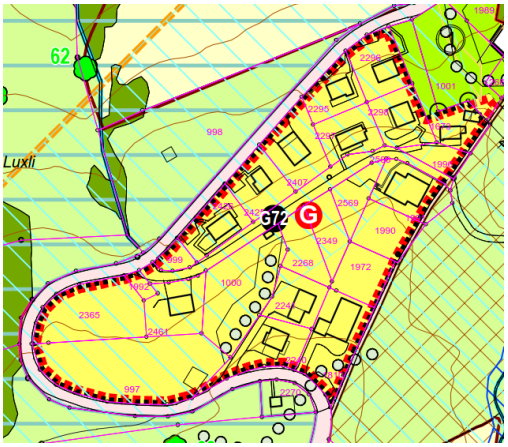
Entscheid:

Parzellen Nrn. 1632, 1803 und 1804: Umzonen in die Landwirtschaftszone

7.1.12 Gebiet Hurnischwand, Südelhöchi - Rischli

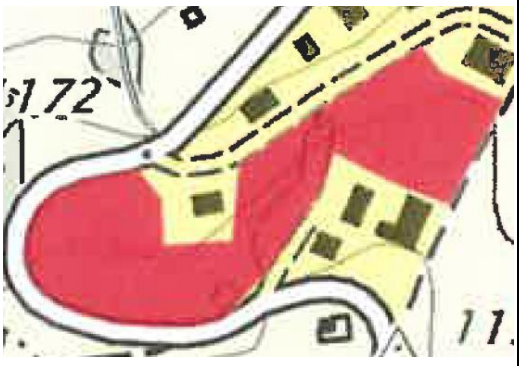
	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
997	W/B	2'069	Lw	2'069
1000	W/B	1'279	Lw	1'279
1972	W/B	495	Gr	495
1990	W/B	504	Lw	504
2268	W/B	460	Lw	460
2349	W/B	417	Lw	417
2365	W/B	1'139	Lw	1'139
2569	W/B	278	Lw	278
			Aufhebung GP-Pflicht	

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass

Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone B; die Parzellen befinden sich teilweise am Bauzonenrand, sie stellen zum Teil Baulücken dar. Gemäss Stellungnahme BUWD sind aufgrund der Topographie und der vorhandenen Baustruktur keine Baulücken wahrnehmbar.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen liegen peripher im Ortsteil Südelhöchi/Rischli.
Anschluss öV:	Keine öV-Erschliessung.
Erschliessung:	Die Parzellen sind teilweise erschlossen (Groberschliessung). Die PN 1972 und 1990 sind nicht erschlossen.
Bebaubarkeit:	Die Parzellen (ohne 1972, 1990) sind aufgrund ihrer Lage in der Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung B7 (Rutschung) nur mit Massnahmen bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 997, 1000, 1972, 1990, 2268, 2349, 2365 und 2569 wird aufgrund der peripheren Lage, der eingeschränkten Bebaubarkeit und der fehlenden öV-Erschliessung als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten.
Gestaltungsplan	Es besteht ein Gestaltungsplan Hurnischwand aus dem Jahr 1977, der 2012 revidiert wurde.
Dauer der Einzonung	Die Parzellen sind seit mindestens 1981 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 997, 1000, 1972, 1990, 2268, 2349, 2365 und 2569 wird aufgrund der fehlenden Bauvorhaben als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 997, 1000, 1972, 1990, 2268, 2349, 2365 (Teilfläche) und 2569 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt, da trotz der langen Zeit seit Erlass des Gestaltungsplans die Flächen noch nicht überbaut wurden. Bei den Parzellen handelt es sich um peripher gelegene Parzellen, die nur teilweise erschlossen sind. Es besteht kein öV-Angebot.

Dem Belassen einer Teilfläche der PN 2365 in der Bauzone aufgrund der besonderen Situation der Grundeigentümerschaft (Härtefall) stimmt das BUWD gemäss Vorprüfungsbericht nicht zu. Die vorgebrachten Argumente genügten den kantonalen Kriterien nicht und können auch aus Gründen der Gleichbehandlung aller Betroffenen nicht berücksichtigte werden.

Aufgrund der bestehenden Nutzung als Garten der Parzelle 1972 soll diese der Grünzone zugeordnet werden.

Entscheid:

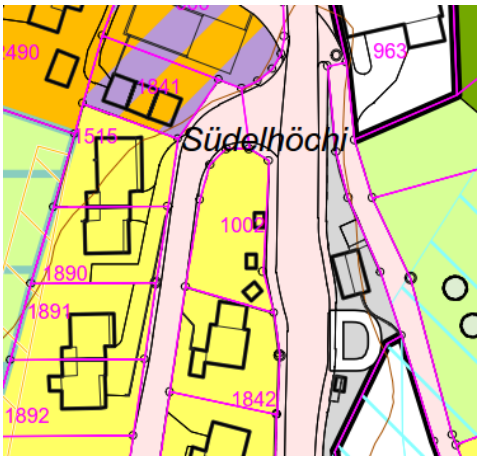
Parzellen Nrn. 997, 1000, 1990, 2268, 2349, 2365 und 2569 (Teilfläche): Umzonen in die Landwirtschaftszone, Aufhebung der Sondernutzungsplanpflicht. Der rechtsgültige Gestaltungsplan bleibt bestehen.

Parzelle Nr. 1972: Umzonen in die Grünzone mit Nutzungszweck 2 (Hausumschwung)

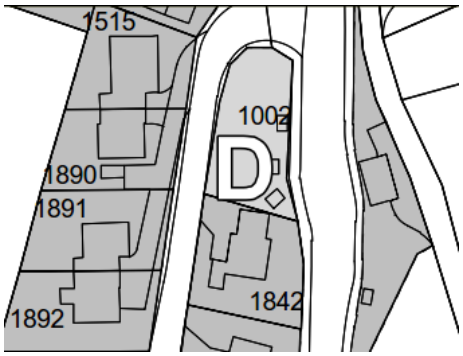
7.1.13 Gebiet Südelhöchi Nord, Südelhöchi - Rischli

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
1002	W/B	444	Oe	444

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019

Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone B; die Parzelle befindet sich zwischen zwei Strassen, sie ist von Bauzonen umgeben.
Zentrumsnähe:	Die Parzelle liegt peripher im Ortsteil Südelhöchi/Rischli.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung)
Erschliessung:	Die Parzelle ist erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle 1002 ist normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 1002 wird aufgrund der peripheren Lage, jedoch umgeben von Bauzonen **nicht** als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten. Die Gemeinde (Grundeigentümerin) plant dort jedoch eine öffentliche Nutzung (Werkhof/Entsorgungsstelle). Die Entsorgungsstelle befindet sich bereits heute auf dieser Parzelle.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Keine Angabe
Verhältnismässigkeit	Die Verhältnismässigkeit wird aufgrund der fehlenden raumplanerischen Zweckmässigkeit nicht beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 1002 wird nicht als raumplanerisch zweckmässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine peripher gelegene Parzelle, die jedoch von Bauzonen umgeben ist. Auf Antrag der Gemeinde (Grundeigentümerin) soll sie der Zone für öffentliche Zwecke (Oe) zugeordnet werden. Die bereits bestehende Oe westlich der Parzelle jenseits der Strasse kann so erweitert werden.

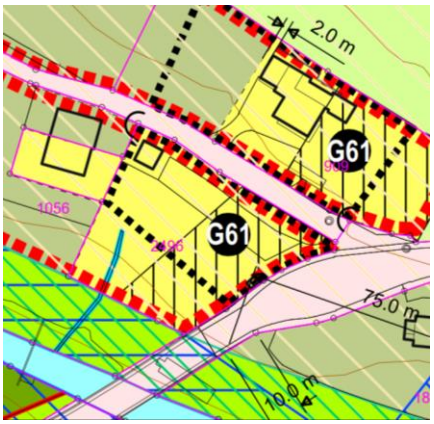
Entscheid:

Parzellen Nrn. 1002: Umzonen in die Zone für öffentliche Zwecke mit Nutzung Werkhof

7.1.14 Gebiet Camping, Rischli

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
909	W/B	107	Lw	107

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass

Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019

Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone B; grenzt einseitig an Bauzone.
Zentrumsnähe:	Die Parzelle liegt peripher zwischen den Ortsteilen Rischli und Sörenberg.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung).
Erschliessung:	Die Parzelle ist erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle ist normal bebaubar, jedoch ist ein Lärmschutz-Nachweis erforderlich.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 909 (Teilfläche) wird aufgrund der peripheren Lage als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es liegt kein Baugesuch vor. Gemäss Betriebskonzept soll auf der Parzelle 909 jedoch ein Wohnhaus für den Betriebsnachfolger erstellt werden. Dafür ist jedoch nicht die ganze Fläche in der Bauzone notwendig.
Gestaltungsplan	Rechtskräftiger Gestaltungsplan aus dem Jahr 1983, jedoch nur über den westlichen Teil der Parzelle. Gemäss BUWD ist das Stadium des GP skizzenhaft.
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist seit mindestens 1981 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 909 (Teil) wird auf der nicht benötigten Restfläche als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 909 (Teilfläche) wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine peripher gelegene Fläche.

Aufgrund der im Rahmen der Sprechstunden und im eingereichten Betriebskonzept (vgl. Anhang E) erläuterten Entwicklungsabsichten der Campingplatzbetreiber, wird die Bauzonenfläche auf PN 909 für einen Wohnbau benötigt, die Restfläche kann der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Damit die nötigen Gebäude- und Zonenrandabstände eingehalten werden können, wird ein Streifen von 3.9 m Breite der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Gemäss Aussagen des Betreibers wird in Betracht gezogen, die Wohnnutzung im Gebäude Nr. 230 auf PN 1056 mittelfristig aufzugeben. Das Wohnhaus ist jedoch erst vor sechs Jahren umfassend saniert worden, daher ist eine Umzonung heute nicht zweckmässig. Nach Aufgabe der Wohnnutzung ist im Zuge der geplanten Optimierung ein Ersatz auf PN 909 zu realisieren, entweder als An- oder Erweiterungsbau

Der Zonenzweck der Parzelle 1056 wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung überprüft.

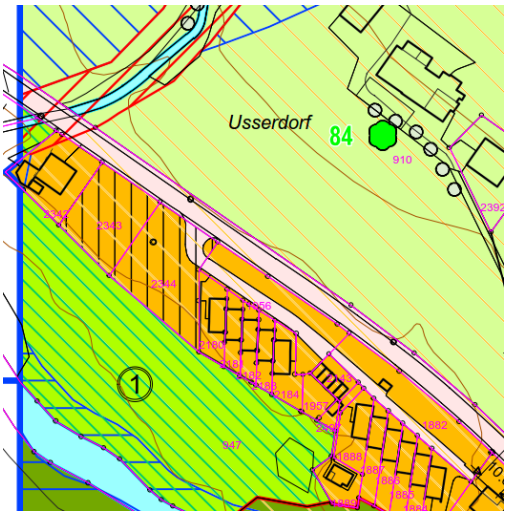
Entscheid:

Parzelle Nr. 909 (Teilfläche): Umzonen in die Landwirtschaftszone/Aufhebung der Sondernutzungsplanpflicht und LS-Nachweispflicht

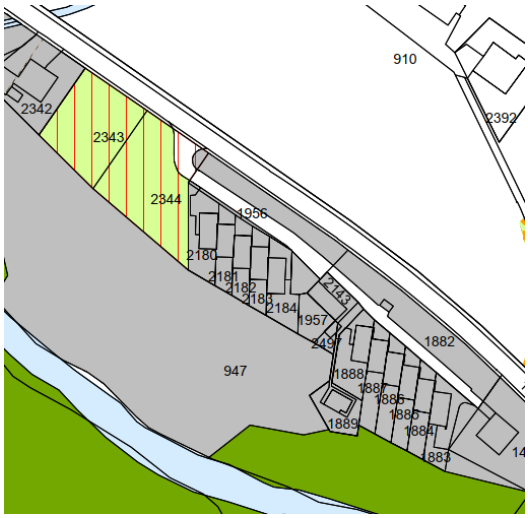
7.1.15 Gebiet Usserdorf West, Sörenberg

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
2343	W/A	796	Lw	796
2344 (Teil)	W/A	974	Lw	974

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019

Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone A; die Parzellen befinden sich am Bauzonenrand, sie stellen zum Teil Baulücken dar.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen liegen peripher im Ortsteil Sörenberg.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung).
Erschliessung:	Die Parzelle 2343 ist teilweise erschlossen (Groberschliessung). Die PN 2344 ist erschlossen (Feinerschliessung) und dient der Erschliessung der benachbarten Überbauung «Im Weidli».
Bebaubarkeit:	Die Parzellen 2343 und 2344 sind normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 2343 und 2344 wird aufgrund der peripheren Lage als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt. Gemäss Stellungnahme BUWD sei die Reduktion der überdimensionierten Bauzonen höher zu gewichten als die durch die Rückzonung entstehende abgetrennte Bauzone im Bereich der Parzelle Nr. 2342.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten. Für die PN 2343 sind Kaufinteressenten vorhanden.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzellen sind seit mindestens 1981 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 2343 und 2344 (Teilfläche) wird aufgrund der fehlenden Bauvorhaben als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 2343 und 2344 (Teilfläche) wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei den Parzellen handelt es sich um peripher gelegene Parzellen, die nur teilweise erschlossen sind. Gemäss BUWD ist die Reduktion der überdimensionierten Bauzonen höher zu gewichten als die durch die Rückzonung entstehende abgetrennte Bauzone im Bereich der Parzelle Nr. 2342.

Im Rahmen der Sprechstunden wurde von der Grundeigentümerschaft der PN 2343 erläutert, dass die Parzelle Finanzierungsbestandteil einer Firma sei, die der Sohn am 01.01.2020 übernommen habe. Bei einer Umzonung wäre die Finanzierung nicht mehr tragbar, die Firma müsste schliessen. Die Situation stellt sich aufgrund der persönlichen und sozialen Komponente als Härtefall dar. Eine schriftliche Stellungnahme mit ergänzenden Unterlagen zur Dokumentation der Situation wurde jedoch von der Grundeigentümerschaft erst im August 2020 geliefert. Es liegt eine Finanzierungszusicherung der Luzerner Kantonalbank vor. Diese bedingt jedoch den Verkauf der Parzelle 2343 als Eigenmittel. Gemäss Vorgaben des Kantons zur Härtefallregelung muss die Handänderung in den letzten ein bis zwei Jahren erfolgt sein und es muss glaubhaft gemacht werden, dass dem Erwerber resp. dem Veräusserer bei der Handänderung nicht bekannt war und nicht bekannt sein konnte, dass das Grundstück als potenzielle Rückzonungsfläche gilt. Da die Handänderung noch nicht stattgefunden hat, kann die Situation gemäss Vorgaben des BUWD nicht als Härtefall gewertet werden.

Die Strasse auf Parzelle 1882, 1956 und 2344 wird im übrigen Gebiet a belassen.

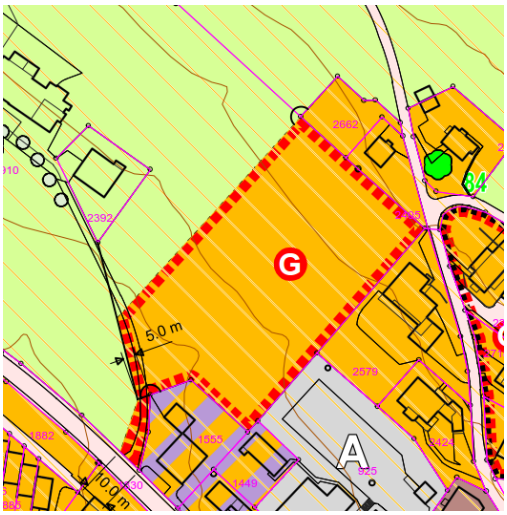
Entscheid:

Parzellen Nrn. 2343 und 2344 (Teilfläche): Umzonen in die Landwirtschaftszone/Lärmschutz-Nachweispflicht löschen auf gesamten Parzellenflächen

7.1.16 Gebiet Usserdorf Ost, Sörenberg

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
910 (Teil)	W/A	6'792	Lw	6'792

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass

Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019

Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone A; die Parzelle befindet sich am Bauzonenrand, sie stellt keine Baulücke dar.
Zentrumsnähe:	In Fussdistanz zum Ortskern Sörenberg.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung).
Erschliessung:	Die Parzelle ist nicht erschlossen.
Bebaubarkeit:	Die Parzelle ist normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 910 wird aufgrund der Lage am Bauzonenrand und der nicht vorhandenen Erschliessung als raumplanerisch **zweck-mässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist seit mindestens 2007 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 910 (Teilfläche) wird aufgrund der fehlenden Bauvorhaben als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 910 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine Parzelle am Bauzonenrand, die nicht erschlossen ist. Trotz der Nähe zum Ortskern Sörenberg und der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wertet das BUWD eine Rückzonung als zweckmässig.

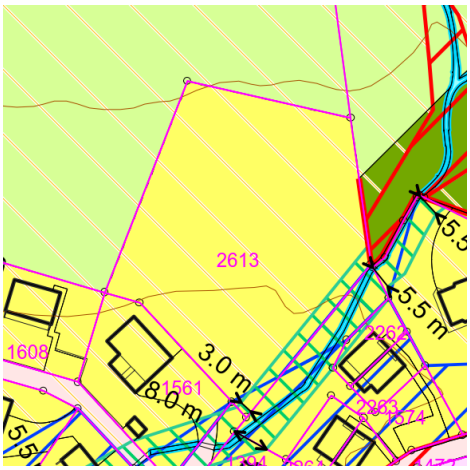
Entscheid:

Parzelle Nr. 910 (Teilfläche): Umzonen in die Landwirtschaftszone, Aufhebung Sondernutzungsplanpflicht

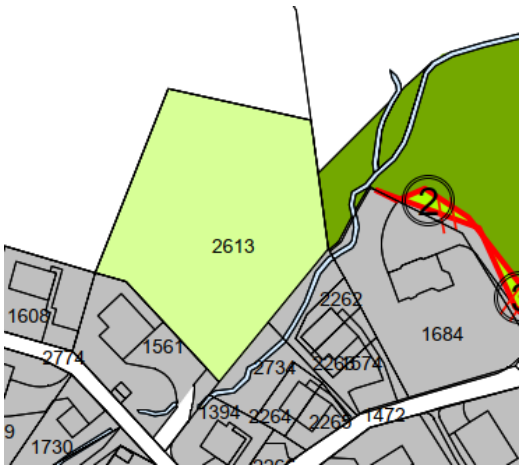
7.1.17 Gebiet Obersörenberg, Sörenberg

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
2613	W/B	2'723	Lw	2'723

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019

Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone B; am Bauzonenrand gelegen.
Zentrumsnähe:	In Fussdistanz zum Ortskern Sörenberg.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung).
Erschliessung:	Die Parzelle ist nicht erschlossen.
Bebaubarkeit:	Die Parzelle ist normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 2613 wird aufgrund der Lage am Bauzonenrand und der nicht vorhandenen Erschliessung als raumplanerisch **zweck-mässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es besteht eine Kaufabsicht des Grundeigentümers der angrenzenden PN 1561 für eine Teilfläche der PN 2613. Auf dieser Teilfläche sollen ein Autounterstand und ein Geräteraum erstellt werden, ein Baugesuch liegt jedoch nicht vor.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist seit mindestens 1981 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 2613 wird als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 2613 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine Parzelle am Bauzonenrand, die nicht erschlossen ist. Trotz der Nähe zum Ortskern Sörenberg wertet das BUWD eine Rückzonung als zweckmässig.

Die Grundeigentümerschaft hatte beantragt, einen Teil angrenzend an die Nachbarparzelle PN 1561 in der Bauzone zu belassen, um bei der bestehenden Baute das Treppenhaus ausbauen und die bestehende Erschliessung optimieren zu können. Gemäss Vorprüfungsbericht sei die Verhältnismässigkeit trotz der Kaufabsicht für die Erschliessungsfläche auf der gesamten Parzelle 2613 gegeben.

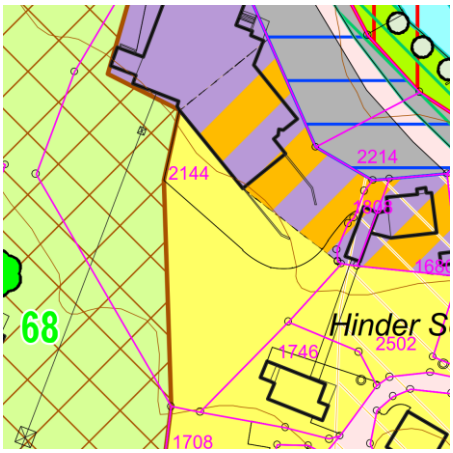
Entscheid:

Parzelle Nr. 2613: Umzonen in die Landwirtschaftszone

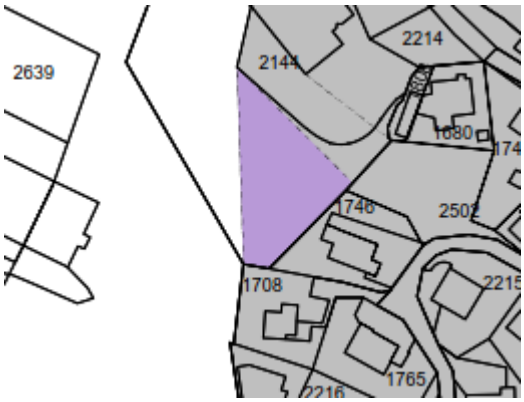
7.1.18 Gebiet Schönisei Mitte, Sörenberg

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
2144 (Teil)	W/B	855	Ar	855

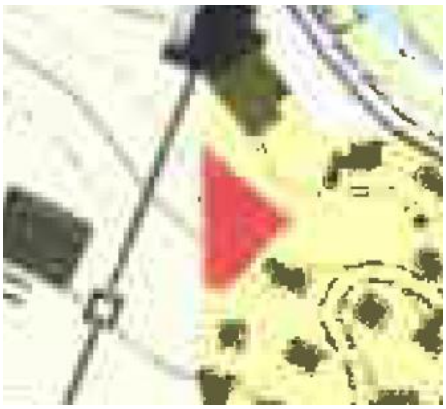
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone B; am Bauzonenrand gelegen, dreiseitig von Bauzonen umgeben
Zentrumsnähe:	In Fussdistanz zum Ortskern Sörenberg.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung).
Erschliessung:	Die Parzelle ist teilweise erschlossen (Groberschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle ist normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 2144 (Teilfläche) wird aufgrund der Lage in der Bauzone und der unmittelbaren Nähe zur Gondelbahn der Bergbahnen Sörenberg AG sowie der Nähe zum Ortskern nur **bedingt** als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es liegt kein Baugesuch vor. Jedoch wurde im Rahmen der Sprechstunden durch die Bergbahnen Sörenberg AG die Absicht erläutert, bauliche Massnahmen zur Erweiterung der Talstation Gondelbahn Rossweid zu realisieren sowie neue Büroräume zu erstellen
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist seit mindestens 1989 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 2144 (Teilfläche) wird aufgrund der Ausbauabsichten als **nicht verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 2144 (Teilfläche) wird als nur bedingt raumplanerisch zweckmässig und als nicht verhältnismässig beurteilt.

Flühli-Sörenberg wird im Kantonalen Richtplan als Tourismuszentrum von kantonaler Bedeutung bezeichnet (R6-2). «… Die Gemeinden schaffen mit ihren Planungen günstige Voraussetzungen für leistungsfähige touristische Einrichtungen.» Gemäss den Absichten der Bergbahnen Sörenberg AG dient die Fläche einer künftigen Erweiterung der Talstation Rossweid. Um dies zu ermöglichen, wird die Umzonung in die Arbeitszone als zweckmässig bewertet.

Entscheid:

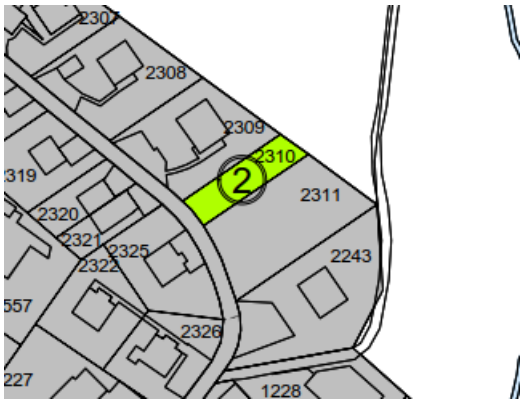
Parzelle Nr. 2144 (Teilfläche): Umzonen in die Arbeitszone; Vorbehalt gemäss Vorprüfungsbericht des BUWD: Falls die vorgesehene Umzonung bis Ende 2025 nicht in Rechtskraft erwachsen sollte, ist die Teilfläche rückzuzonen, falls dannzumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird.

7.1.19 Gebiet Flüehütte/Schwändeli, Sörenberg

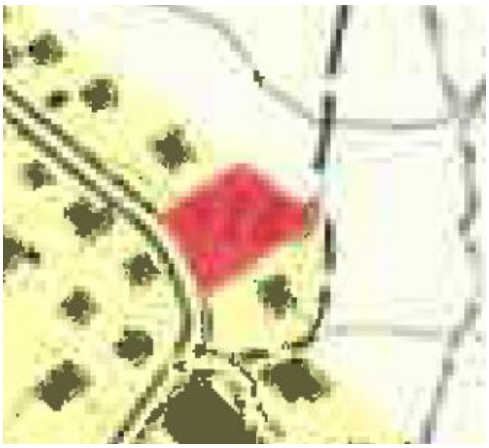
	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
2310	W/B	278	Gr	278

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017

Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone B; am Bauzonenrand gelegen, dreiseitig von Bauzonen umgeben. Gemäss BUWD entstehe in diesem Gebiet aufgrund der Topographie keine Baulücke in der lockeren Siedlungsstruktur.
Zentrumsnähe:	Die Parzelle liegt peripher im Ortsteil Sörenberg.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung).
Erschliessung:	Die Parzelle ist erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle ist aufgrund der Parzellenform nicht bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Eine Umzonung der PN 2310 wird aufgrund der peripheren Lage im Ortsteil Sörenberg und der Parzellenform grundsätzlich als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt, aufgrund der Lage in der Bauzone wird jedoch die Zuweisung zur Grünzone statt zur Landwirtschaftszone als **zweckmässig** erachtet.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist seit mindestens 1981 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 2310 wird aufgrund der fehlenden Bauvorhaben als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 2310 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine Parzelle am Bauzonenrand, die dreiseitig von Bauzonen umgeben ist. Gemäss Stellungnahme BUWD entstehe in diesem Gebiet aufgrund der Topographie keine Baulücke in der lockeren Siedlungsstruktur. Die Parzelle liegt peripher im Ortsteil Sörenberg.

Die Ansicht teilt die Gemeinde nicht. Aufgrund der Lage in der Bauzone sowie einer möglichen zukünftigen Nutzung als Garten für die benachbarte Baute soll die Parzelle in die Grünzone umgezont werden. Hinweis: Die PN 2311 wird nicht umgezont und unter Kap. 7.6.5 behandelt.

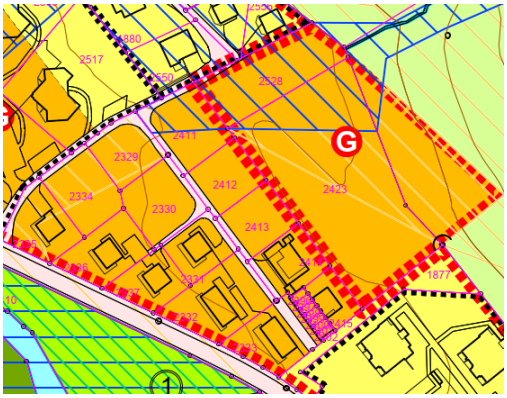
Entscheid:

Parzelle Nr. 2310: Umzonen in die Grünzone mit Nutzungszweck 2 (Hausumschwung)

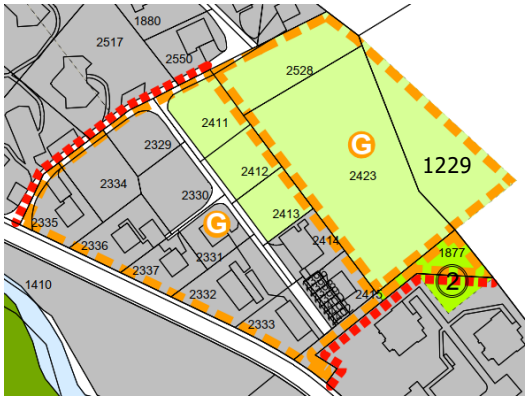
7.1.20 Gebiet Flüehütte/Schwändeli Ost, Sörenberg

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
1229 (Teil)	W/A	1'577	Lw	1'577
2411 (Teil)	W/A	605	Lw	605
2412 (Teil)	W/A	478	Lw	478
2413 (Teil)	W/A	475	Lw	475
2423	W/A	3'791	Lw	3'791
2528	W/A	1'085	Lw	1'085

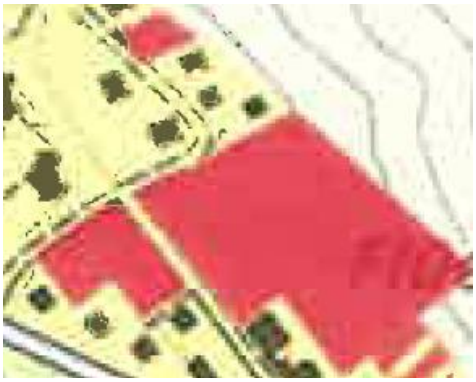
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone A; am Bauzonenrand gelegen, die Parzellen sind dreiseitig von Bauzonen umgeben. Gemäss Stellungnahme BUWD entstehen in diesem Gebiet aufgrund der Topographie keine Baulücken in der lockeren Siedlungsstruktur.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen liegen peripher im Ortsteil Sörenberg.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung).
Erschliessung:	Die PN 1229 und 2423 sind nicht erschlossen; die PN 2528 ist teilweise erschlossen (Groberschliessung). Die PN 2411, 2412 und 2413 sind vollständig erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die PN 1229, 2411, 2412, 2413 und 2423 sind normal bebaubar; die PN 2528 ist aufgrund ihrer Lage in der Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung B3 (Überschwemmung) nur mit Massnahmen bebaubar. Ein kleiner Teil der PN 2411 ist von der Gefahrenzone mittlerer Gefährdung B3 (Überschwemmung) betroffen.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 1229, 2411, 2412, 2413 und 2423 und 2528 wird aufgrund der peripheren Lage im Ortsteil sowie der Lage am Bauzonenrand als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten. Es besteht eine Bebauungsstudie mit Grobkonzept für Wohnen/Ferien im Alter über die Parzellen 2411-2413 (sowie die angrenzenden Parzellen in der Bauzone), verbunden mit einem Antrag auf Umzonung in die Tourismuszone.
Gestaltungsplan	Es liegt ein Gestaltungsplanentwurf über die Parzellen 2411-2413 sowie 2329, 2330 und 2334 vor.
Dauer der Einzonung	Die Parzellen sind seit mindestens 1981 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 1229 (Teilfläche), 2411, 2412, 2413 (Teilflächen), 2423 und 2528 wird aufgrund der fehlenden Bauvorhaben als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 1229 (Teilfläche), 2411, 2412, 2413 (Teilflächen), 2423 und 2528 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei den Parzellen handelt es sich um Parzellen am Bauzonenrand, die dreiseitig von Bauzonen umgeben ist. Gemäss BUWD entstehen in diesem Gebiet aufgrund der Topographie keine Baulücken in der lockeren Siedlungsstruktur. Die Parzelle liegt peripher im Ortsteil Sörenberg.

Gemäss Vorprüfungsbericht sei eine Rückzonung der Parzellen 2411, 2412 und 2413 trotz der erbrachten Planungsleistungen verhältnismässig, da der Bedarf und die Wirtschaftlichkeit des Projektes nicht nachgewiesen werden und keine Einbettung dieses neuen touristischen Angebots in eine Raumentwicklungsstrategie der Gemeinde vorliege. Daher könne auf das Umzonungsgesuch in die Tourismuszone nicht eingetreten werden.

Bei den PN 1229 (Teil), 2423 und 2528 sei ein Verbleib in der Bauzone auch bei einem konkreten Bedarfsnachweis für ein touristisches Nutzungsprojekt ausgeschlossen. Diese periphere und exponierte Lage sei im Sinn des Stopps der weiteren Zersiedelung unbedingt von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Die Sondernutzungsplanpflicht wird auf den Rückzonungsflächen sowie den angrenzenden Parzellen aufgehoben, da die Parzellen in diesem Gebiet mehrheitlich überbaut sind.

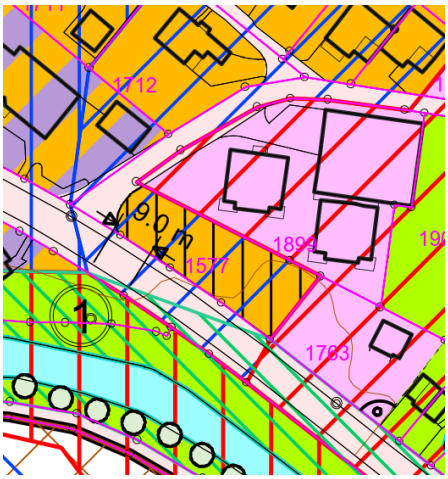
Entscheid:

Parzelle Nr. 1229 (Teilfläche), 2411, 2412, 2413 (Teilflächen), 2423 und 2528: Umzonen in die Landwirtschaftszone, Aufhebung der Sondernutzungsplanpflicht auf den Rückzonungsflächen sowie PN 1877, 2329-2337, 2396-2402, 2414 und 2415

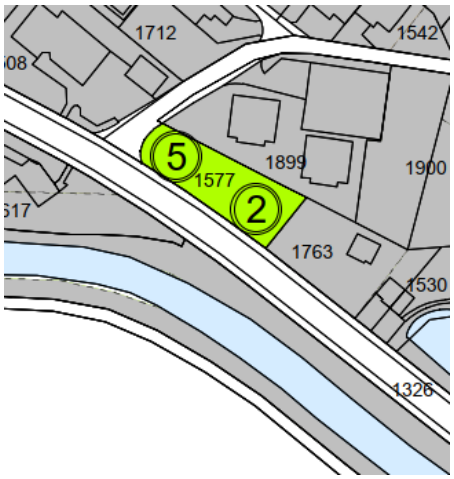
7.1.21 Gebiet Rothornstrasse, Sörenberg

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
1577 (Teil)	W/A	565	Gr	565

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019

Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone A; an der Hauptstrasse gelegen
Zentrumsnähe:	Die Parzelle liegt in Fussdistanz vom Ortskern Sörenberg.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung).
Erschliessung:	Die PN 1577 ist erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle 1577 ist aufgrund der Parzellenform sowie des Strassenabstandes nur eingeschränkt bebaubar. Zudem befindet sie sich in der Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung B3 (Überschwemmung).
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 1577 wird aufgrund der eingeschränkten Bebaubarkeit als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten. Die Erlenstrasse gehört ebenfalls zu dieser Parzelle. Aufgrund des Strassenabstandes zur Kantonsstrasse kann diese Teilfläche nicht mehr sinnvoll genutzt werden.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Keine Angabe
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 1577 wird aufgrund der fehlenden Bauvorhaben als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 1577 (Teilfläche) wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine eingeschränkt bebaubare Fläche. Aufgrund der bestehenden Nutzung als Schneedepot im Winter sowie einer geplanten Nutzung als Outdoor-Fitness-Anlage im Sommer soll die Parzelle der Grünzone zugeordnet werden.

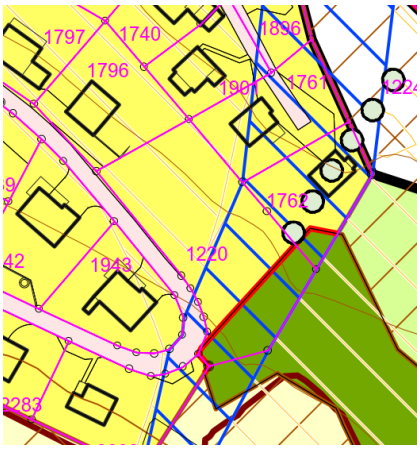
Entscheid:

Parzelle Nr. 1577 (Teilfläche): Umzonen in die Grünzone mit Nutzungszwecken 2 (parkartige Gestaltung) und 5 (Schneedepot, Spiel- und Sportplatz)

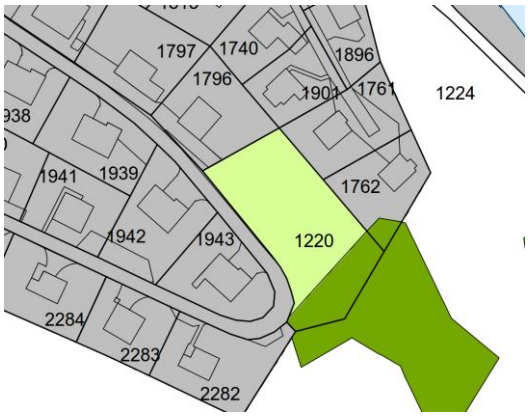
7.1.22 Gebiet Schöniseimoos, Sörenberg

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
1220 (Teil)	W/B	972	Lw	972

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019

Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone B; am Bauzonenrand gelegen an schattigem Hang
Zentrumsnähe:	Die Parzelle liegt peripher im Ortsteil Sörenberg.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung).
Erschliessung:	Die PN 1220 ist erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle 1220 ist aufgrund der Lage (östlicher Teil) in der Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung B3 (Überschwemmung) nur mit Massnahmen bebaubar. Zudem gilt es einen Waldabstand von 20 m einzuhalten.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 1220 wird aufgrund der peripheren Lage an einem Schattenhang und der eingeschränkten Bebaubarkeit als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Keine Angabe
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 1220 wird aufgrund der fehlenden Bauvorhaben als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 1220 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine nur eingeschränkt bebaubare Fläche an einem schattigen Hang. Die Parzelle liegt zudem peripher im Ortsteil Sörenberg, wo gemäss BUWD keine verstärkte Siedlungsentwicklung zweckmässig sei.

Die Grundeigentümerschaft ist unverhältnismässig stark von der Rückzonungsstrategie in der Gemeinde Flühli-Sörenberg betroffen, da sie im Gebiet Flüehütte diverse Bauparzellen besitzt, die umgezont werden. Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass die bereits vollständig erschlossenen Parzellen Nrn. 2329, 2330, 2334, 2411 und 2413 im Gebiet Flüehütte, die derselben Grundeigentümerschaft gehören, in der Bauzone verbleiben (vgl. Kap. 7.6.7). Nach erfolgter Detailprüfung wird die Umzonung dieser PN 1220 hingegen als zweckmässig und verhältnismässig beurteilt.

Gemäss Vorprüfungsbericht ist zu überprüfen, ob eine Zuteilung zur Grünzone eine sinnvoller ist als zur Landwirtschaftszone. Dies wurde geprüft und als unzweckmässig beurteilt.

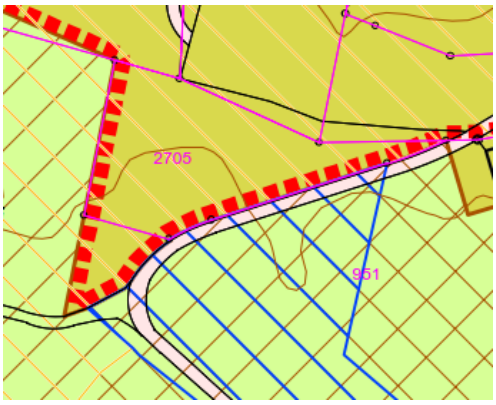
Entscheid:

Parzelle Nr. 1220 (Teilfläche): Umzonen in die Landwirtschaftszone

7.1.23 Gebiet Schönisei, Sörenberg

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
2705	T	1'797	Lw mit Sport- und Erholungszone (überlagert)	1'797
951 (Teil)	T	329	Lw mit Sport- und Erholungszone (überlagert)	329

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass

Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019

Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Tourismuszone; am Bauzonenrand gelegen
Zentrumsnähe:	Die Parzellen liegen peripher im Ortsteil Sörenberg.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung).
Erschliessung:	Die PN 951 und 2705 sind teilweise erschlossen (Groberschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle 951 und 2705 sind normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 951(Teilfläche) und 2705 wird aufgrund der peripheren Lage als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten. Der Grundeigentümer hat die Umzonung beantragt. Die Flächen sind für keine touristischen Zwecke vorgesehen.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Keine Angabe
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 951 (Teilfläche) und 2705 wird aufgrund der fehlenden Bauvorhaben als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 951 (Teilfläche) und 2705 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine Fläche in der Tourismuszone, die nicht für touristische Zwecke benötigt wird. Sie liegt peripher im Ortsteil Sörenberg. Der Grundeigentümer hat die Umzonung beantragt.

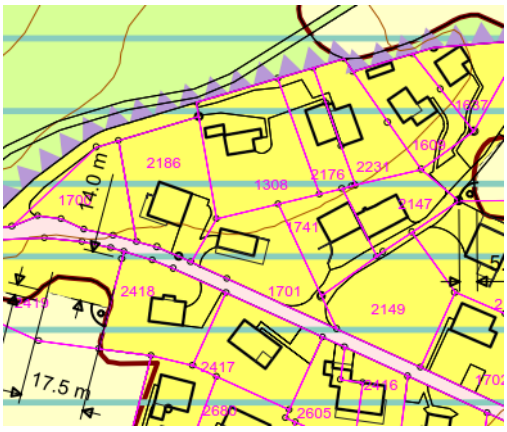
Entscheid:

Parzelle Nr. 951 (Teilfläche) und 2705: Umzonen in die Landwirtschaftszone, Reduktion der Sondernutzungsplanpflicht, Überlagerung Sport- und Erholungszone

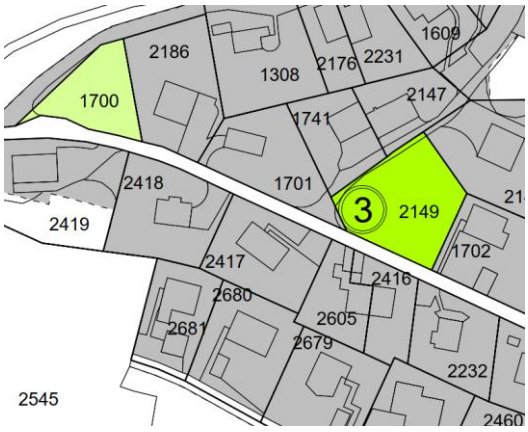
7.1.24 Gebiet Wagliseibode

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
1700	W/B	444	Lw	444

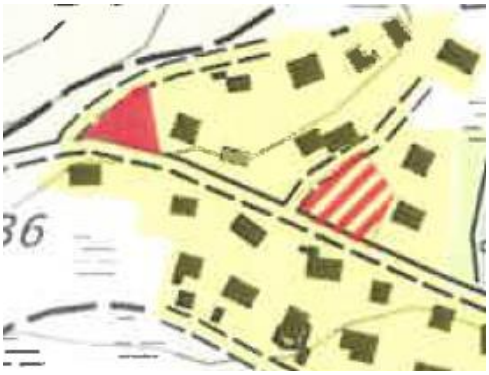
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 12.08.2012



Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone B; am Bauzonenrand in der Landschaftsschutzzone gelegen
Zentrumsnähe:	Die Parzelle liegt äusserst peripher im Ortsteil Wagliseiboden.
Anschluss öV:	Keine öV-Erschliessung
Erschliessung:	Die PN 1700 ist teilweise erschlossen (Groberschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle 1700 ist aufgrund Naturgefahren nur mit Massnahmen bebaubar. Sie liegt im Gefahrenhinweisgebiet permanente Rutschungen.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 1700 wird aufgrund der peripheren Lage sowie der eingeschränkten Bebaubarkeit als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt. Gemäss Stellungnahme BUWD ist an diesem Standort keine weitere bauliche Entwicklung vorzusehen.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist seit mindestens 2007 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 1700 wird aufgrund der fehlenden Bauabsichten als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 1700 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine äusserst peripher und in der Landschaftsschutzzone Moorlandschaften gelegene Fläche ohne öV-Anschluss. Die Parzelle ist zudem nur mit Massnahmen bebaubar. Gemäss BUWD ist in dem Gebiet keine weitere bauliche Entwicklung vorzusehen.

Entscheid:

Parzelle Nr. 1700: Umzonen in die Landwirtschaftszone

7.2 Flächenbilanz Rückzonungen

In der folgenden Tabelle sind sämtliche Flächen aufgelistet, die gemäss obigen Ausführungen von einer Bauzone in die Landwirtschaftszone umgezont werden:

Abb. 3 Flächenbilanz Rückzonungen

Ortstteil	Parzellen Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche für Umzonung
Flühli	9	W/B	Lw	403 m²
Flühli	10	W/A	Lw	3'548 m²
Flühli	17	W/A	Lw	12'501 m²
Flühli	23	W/A	Lw	723 m²
Flühli	62	W/B	Lw	3'994 m²
Flühli	90	W/A	Lw	639 m²
Flühli	368	WAr/A	Lw	679 m²
Rischli	909	W/B	Lw	107 m²
Sörenberg	910	W/A	Lw	6'792 m²
Sörenberg	*2705*	*T*	*Lw*	*1'797 m²*
Südelhöchi	997	W/B	Lw	2'069 m²
Südelhöchi	1000	W/B	Lw	1'279 m²
Sörenberg	1220	W/B	Lw	972 m²
Sörenberg	1229	W/A	Lw	1'577 m²
Flühli	1248	W/B	Lw	796 m²
Flühli	1563	W/B	Lw	581 m²
Südelhöchi	1632	W/B	Lw	451 m²
Wagliseibode	1700	W/B	Lw	444 m²
Südelhöchi	1803	W/B	Lw	602 m²
Südelhöchi	1804	W/B	Lw	538 m²
Südelhöchi	1990	W/B	Lw	504 m²
Südelhöchi	2268	W/B	Lw	460 m²
Sörenberg	2343	W/A	Lw	796 m²
Sörenberg	2344	W/A	Lw	974 m²
Südelhöchi	2349	W/B	Lw	417 m²
Südelhöchi	2365	W/B	Lw	1'139 m²
Sörenberg	2411	W/A	Lw	605 m²
Sörenberg	2412	W/A	Lw	478 m²
Sörenberg	2413	W/A	Lw	475 m²
Sörenberg	2423	W/A	Lw	3'791 m²
Sörenberg	2528	W/A	Lw	1'085 m²
Südelhöchi	2569	W/B	Lw	278 m²
Flühli	2591	W/B	Lw	971 m²
Flühli	2599	W/B	Lw	601 m²
Flühli	2600	W/B	Lw	600 m²
Flühli	2601	W/B	Lw	680 m²
Sörenberg	2613	W/B	Lw	2'723 m²
Flühli	2620	W/B	Lw	708 m²
Flühli	2629	W/B	Lw	665 m²
Flühli	2630	W/B	Lw	597 m²
Flühli	2631	W/B	Lw	662 m²
Flühli	2632	W/B	Lw	869 m²
Flühli	2640	W/B	Lw	703 m²
Flühli	2655	W/A	Lw	690 m²
Sörenberg	*951*	*T*	*Lw*	*329 m²*
Flühli	2712	W/B	Lw	601 m²
Flühli	2775	W/B	Lw	750 m²
Total Rückzonungen				**63'643 m²**

Mittels Umzonungen in die Landwirtschaftszone wird die Bauzonenfläche der Gemeinde Flühli um 6.36 ha reduziert.

Es ist festzuhalten, dass 0.21 ha nicht einwohnerkapazitätsrelevante Rückzonungen von der Tourismuszone in die Landwirtschaftszone sind (kursiv in Abb. 3).

Abb. 4 Übersicht Umzonungen

Ortstteil	Parzellen Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche für Umzonung
Flühli	9	W/B	Gr	182 m²
Südelhöchi	1002	W/B	Oe	444 m²
Sörenberg	1577	W/A	Gr	565 m²
Südelhöchi	1972	W/B	Gr	495 m²
Sörenberg	2144	W/B	Ar	855 m²
Sörenberg	2310	W/B	Gr	278 m²
Flühli	2358	WAr/B	Ar	1'108 m²
Flühli	2580	W/A	Gr	138 m²
Total Umzonungen				**4'065 m²**

Mittels Umzonungen in die Grün- und Arbeitszone sowie die Zone für öffentliche Zwecke werden die kapazitätsrelevanten Bauzonen um weitere 0.41 ha reduziert.

7.3 Rückzonungsflächen – Konkretisierung durch Gemeinde

Diverse Flächen werden in der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 als Rückzonungsflächen rot schraffiert dargestellt. Bei diesen Flächen ist aus Sicht der Dienststelle rawi eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig, bei der jedoch für die eigentümerverbindliche Festlegung hinsichtlich Zonenabgrenzung noch eine Konkretisierung notwendig sein wird.

Der Unterschied zu den roten Flächen besteht darin, dass es neben einer Rückzonung in eine Nichtbauzone auch andere planerische Möglichkeiten gibt, die Flächen dauerhaft von Bauten freizuhalten. Mögliche planerische Massnahmen für die Baufreihaltung sind neben der Rückzonung in die Landwirtschaftszone gemäss Empfehlung rawi vom 8. Juni 2020 (vgl. Anhang H):

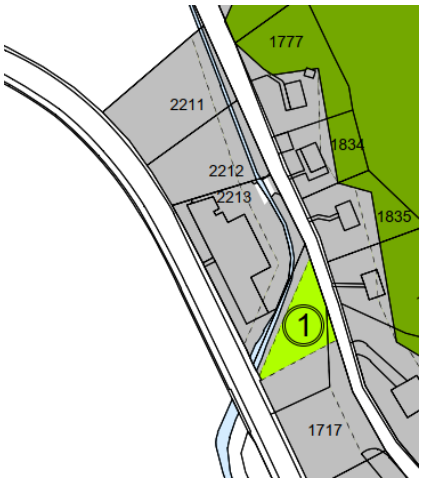
- Grünzone nach § 50 PBG (nicht einwohnerkapazitätsrelevant)
- Erhaltungszone nach § 36 Abs. 2 Alinea 1 PBG
- Baubereich nach § 30 PBG

7.3.1 Gebiet Alte Landstrasse Süd, Rischli

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
1717 (Teil)	WAr/B	370	Gr	370

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017

Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019

Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohn- und Arbeitszone B; zweiseitig von Bauzonen umgeben, liegt zwischen Kantonsstrasse und alter Landstrasse.
Zentrumsnähe:	Die Parzelle liegt peripher zwischen den Ortsteilen Südelhöchi/Rischli und Sörenberg.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung).
Erschliessung:	Die Parzelle ist erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle liegt in der Gefahrenzone B7 (Rutschung). Gemäss BUWD ist sie aufgrund des Gewässerabstandes nicht bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 1717 (Teilfläche) wird aufgrund der peripheren Lage und da sie nicht bebaubar ist, raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Keine Angabe
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 1717 wird aufgrund der fehlenden Bauabsicht als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 1717 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine peripher gelegene Fläche, die aufgrund der Abstände nicht bebaubar ist. Es bestehen keine konkreten Bauabsichten.

Aufgrund der Lage wird die Fläche der Grünzone zugewiesen.

Entscheid:

Parzelle Nr. 1717 (Teilfläche): Umzonen in die Grünzone mit Nutzungszweck 1 (Gewässerfreihaltung)

7.3.2 Gebiet Camping, Rischli

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
2496 (Teil)	W/B	1'896	Cp	1'896

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017

Ausschnitt Erlass

Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019

Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone B; zweiseitig von Bauzonen umgeben. Gemäss BUWD liegt keine Baulücke vor. Die Wohnzone grenzt an die Campingzone.
Zentrumsnähe:	Die Parzelle liegt peripher zwischen den Ortsteilen Rischli und Sörenberg.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung).
Erschliessung:	Die Parzelle ist erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle ist normal bebaubar, jedoch ist ein Lärmschutz-Nachweis erforderlich.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 2496 (Teilfläche) wird aufgrund der peripheren Lage als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt. Gemäss BUWD liegt keine Baulücke vor.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten.
Gestaltungsplan	Rechtskräftiger Gestaltungsplan aus dem Jahr 1983. Gemäss BUWD ist das Stadium des GP skizzenhaft.
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist seit mindestens 1981 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 2496 wird aufgrund der fehlenden Bauvorhaben sowie des skizzenhaften GP als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 2496 (Teilfläche) wird grundsätzlich als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine peripher gelegene Fläche, die nicht für die Wohnnutzung nachgefragt wird. Gemäss BUWD liegt keine Baulücke vor.

Aufgrund der im Rahmen der Sprechstunden und im eingereichten Betriebskonzept (vgl. Anhang E) erläuterten Entwicklungsabsichten der Campingplatzbetreiber, wird die Fläche für eine künftige Nutzung in Verbindung mit dem Campingplatz bzw. für dessen Erweiterung der Campingzone zugewiesen. Es wird eine grössere Fläche umgezont als gemäss Stellungnahme BUWD zu konkretisieren wäre, dafür verbleibt ein Teil der zur Rückzonung vorgesehene Fläche auf Parzelle Nr. 909 in der Bauzone (vgl. Kap. 7.1.14).

Gemäss Aussagen des Betreibers wird in Betracht gezogen, die Wohnnutzung im Gebäude Nr. 230 auf PN 1056 mittelfristig aufzugeben. Das Wohnhaus ist jedoch erst vor sechs Jahren umfassend saniert worden, daher ist eine Umzonung heute nicht zweckmässig. Nach Aufgabe der Wohnnutzung ist im Zuge der geplanten Optimierung ein Ersatz auf PN 909 zu realisieren, entweder als An- oder Erweiterungsbau oder als zusätzliche Baute.

Aufgrund der grossflächigen Umzonung von der Wohn- in die Campingzone sowie einer möglichen Aufgabe der Wohnnutzung auf PN 1056 soll ein grösserer Teil der PN 909 in der Bauzone verbleiben. Der Zonenzweck der Parzelle 1056 wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung überprüft.

Da in der Campingzone die Empfindlichkeitsstufe III gilt, kann die Lärmempfindlichkeits-Nachweispflicht aufgehoben werden.

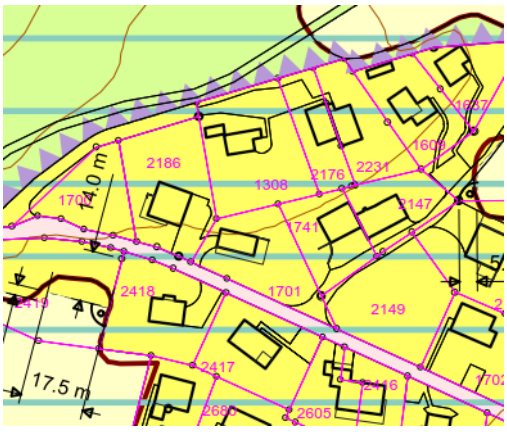
Entscheid:

Parzelle Nr. 2496 (Teilfläche): Umzonen in die Campingzone/Aufhebung der Lärmempfindlichkeits-Nachweispflicht

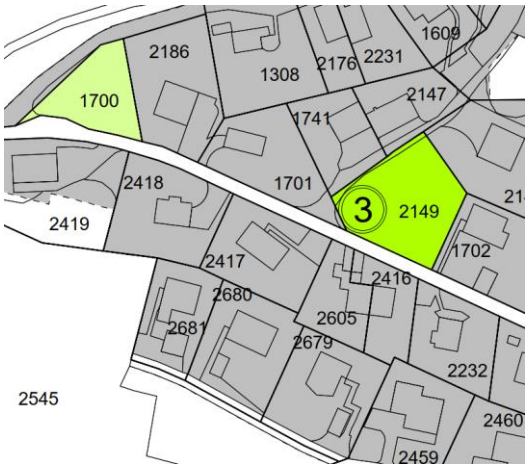
7.3.3 Gebiet Wagliseibode

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
2149	W/B	766	Gr	766

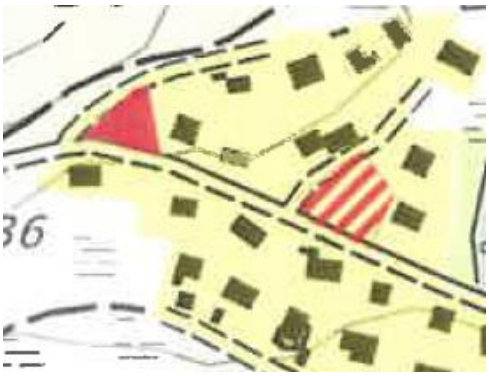
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 12.08.2012



Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone B; im Siedlungsgebiet in der Landschaftsschutzzone Moorlandschaften gelegen
Zentrumsnähe:	Die Parzelle liegt peripher im Ortsteil Wagliseibode.
Anschluss öV:	Keine öV-Erschliessung
Erschliessung:	Die PN 2149 ist erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle 2149 ist normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 2149 wird aufgrund der peripheren Lage in der Landschaftsschutzzone als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt. Gemäss BUWD sei an diesem Standort keine weitere bauliche Entwicklung vorzusehen.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist seit 1975 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 2149 wird aufgrund der fehlenden Bauvorhaben als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 2149 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine äusserst peripher gelegene Fläche ohne öV-Anschluss. Gemäss BUWD ist keine weitere bauliche Entwicklung vorzusehen.

Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet soll die Parzelle der Grünzone zugeordnet werden. Der Grundeigentümer hat beantragt, zumindest Kleinbauten, wie einen Schopf oder eine Garage, sowie Erschliessungsflächen zuzulassen, um die Fläche noch zweckmässig in Verbindung mit der angrenzenden überbauten Parzelle nutzen zu können. Gemäss Vorprüfungsbericht ist lediglich die Erstellung von Erschliessungsflächen (Nutzungszweck 3) innerhalb von Grünzonen zu erlauben.

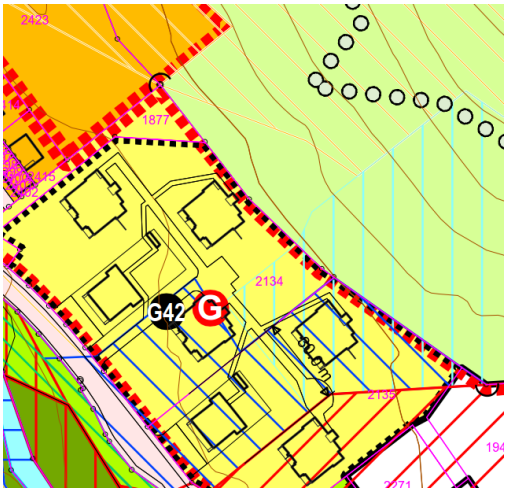
Entscheid:

Parzelle Nr. 2149: Umzonen in die Grünzone mit Nutzungszweck 3, Erschliessungsstrasse und Wege sind zulässig

7.3.4 Gebiet Flüehütte/Schwändeli, Sörenberg

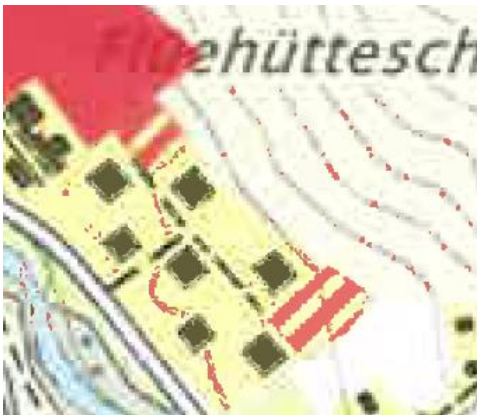
	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
1877 (Teil)	W/B	395	Gr	395
2134 (Teil)	W/B	230	Gr	230
2135 (Teil)	W/B	1'011	Gr	1'011

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass

Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone B; zweiseitig von Bauzonen umgeben. Es handelt sich um Grünflächen der bestehenden Siedlung, es sind daher keine Baulücken.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen liegen peripher im Ortsteil Sörenberg.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung).
Erschliessung:	Die Parzellen sind erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzellenteile sind Restflächen und eigenen sich nicht zur Überbauung, im GP sind keine Bauplätze vorgesehen.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 1877, 2134 und 2135 (Teilflächen) wird aufgrund der peripheren Lage sowie der nicht vorgesehenen Überbauung als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine Bauabsichten.
Gestaltungsplan	Rechtskräftiger Gestaltungsplan aus dem Jahr 1980.
Dauer der Einzonung	Die Parzellen sind seit mindestens 1981 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonungwird als **verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 1877, 2134 und 2135 (Teilflächen) wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei den Parzellenteilen handelt es sich um peripher gelegene Flächen, die im GP nicht für eine Überbauung vorgesehen sind. Aufgrund der bestehenden Nutzung als Spiel- und Freiflächen der Siedlung werden die Flächen der Grünzone zugewiesen.

Entscheid:

Parzelle Nr. 1877, 2134 und 2135 (Teilflächen): Umzonen in die Grünzone mit Nutzungszweck 2 (Hausumschwung)

7.3.5 Flächenbilanz Umzonungen – Konkretisierung durch Gemeinde

Die Umzonungen der Flächen, die durch die Gemeinde zu konkretisieren sind, innerhalb der Bauzonen (in Grün- und Campingzone ohne Einwohnerkapazitäten) belaufen sich auf 0.47 ha.

Abb. 5 Übersicht Umzonungen – Konkretisierung durch Gemeinde

Ortstteil	Parzellen Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche für Umzonung
Südelhöchi	1717	WAr/B	Gr	370 m²
Rischli	2496	W/B	Cp	1'896 m²
Sörenberg	1877	W/B	Gr	395 m²
Sörenberg	2134	W/B	Gr	230 m²
Sörenberg	2135	W/B	Gr	1'011 m²
Wagliseibode	2149	W/B	Gr	766 m²
Total Umzonungen				**4'668 m²**

7.4 Flächenbilanz gesamt

In den folgenden Tabellen sind sämtliche Flächen aufgelistet, die gemäss obigen Ausführungen umgezont werden:

Abb. 6 Übersicht Rückzonungen gemäss Kap. 7.2

Ortstteil	Parzellen Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche für Umzonung
Flühli	9	W/B	Lw	403 m²
Flühli	10	W/A	Lw	3'548 m²
Flühli	17	W/A	Lw	12'501 m²
Flühli	23	W/A	Lw	723 m²
Flühli	62	W/B	Lw	3'994 m²
Flühli	90	W/A	Lw	639 m²
Flühli	368	WAr/A	Lw	679 m²
Rischli	909	W/B	Lw	107 m²
Sörenberg	910	W/A	Lw	6'792 m²
Sörenberg	*2705*	*T*	*Lw*	*1'797 m²*
Südelhöchi	997	W/B	Lw	2'069 m²
Südelhöchi	1000	W/B	Lw	1'279 m²
Sörenberg	1220	W/B	Lw	972 m²
Sörenberg	1229	W/A	Lw	1'577 m²
Flühli	1248	W/B	Lw	796 m²
Flühli	1563	W/B	Lw	581 m²
Südelhöchi	1632	W/B	Lw	451 m²
Wagliseibode	1700	W/B	Lw	444 m²
Südelhöchi	1803	W/B	Lw	602 m²
Südelhöchi	1804	W/B	Lw	538 m²
Südelhöchi	1990	W/B	Lw	504 m²
Südelhöchi	2268	W/B	Lw	460 m²
Sörenberg	2343	W/A	Lw	796 m²
Sörenberg	2344	W/A	Lw	974 m²
Südelhöchi	2349	W/B	Lw	417 m²
Südelhöchi	2365	W/B	Lw	1'139 m²
Sörenberg	2411	W/A	Lw	605 m²
Sörenberg	2412	W/A	Lw	478 m²
Sörenberg	2413	W/A	Lw	475 m²
Sörenberg	2423	W/A	Lw	3'791 m²
Sörenberg	2528	W/A	Lw	1'085 m²
Südelhöchi	2569	W/B	Lw	278 m²
Flühli	2591	W/B	Lw	971 m²
Flühli	2599	W/B	Lw	601 m²
Flühli	2600	W/B	Lw	600 m²
Flühli	2601	W/B	Lw	680 m²
Sörenberg	2613	W/B	Lw	2'723 m²
Flühli	2620	W/B	Lw	708 m²
Flühli	2629	W/B	Lw	665 m²
Flühli	2630	W/B	Lw	597 m²
Flühli	2631	W/B	Lw	662 m²
Flühli	2632	W/B	Lw	869 m²
Flühli	2640	W/B	Lw	703 m²
Flühli	2655	W/A	Lw	690 m²
Sörenberg	*951*	*T*	*Lw*	*329 m²*
Flühli	2712	W/B	Lw	601 m²
Flühli	2775	W/B	Lw	750 m²
Total Rückzonungen				**63'643 m²**

Abb. 7 Übersicht Umzonungen gemäss Kap. 7.2

Ortstteil	Parzellen Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche für Umzonung
Flühli	9	W/B	Gr	182 m²
Südelhöchi	1002	W/B	Oe	444 m²
Sörenberg	1577	W/A	Gr	565 m²
Südelhöchi	1972	W/B	Gr	495 m²
Sörenberg	2144	W/B	Ar	855 m²
Sörenberg	2310	W/B	Gr	278 m²
Flühli	2358	WAr/B	Ar	1'108 m²
Flühli	2580	W/A	Gr	138 m²
Total Umzonungen				**4'065 m²**

Abb. 8 Übersicht Umzonungen – Konkretisierung durch Gemeinde gemäss Kap. 7.3

Ortstteil	Parzellen Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche für Umzonung
Südelhöchi	1717	WAr/B	Gr	370 m²
Rischli	2496	W/B	Cp	1'896 m²
Sörenberg	1877	W/B	Gr	395 m²
Sörenberg	2134	W/B	Gr	230 m²
Sörenberg	2135	W/B	Gr	1'011 m²
Wagliseibode	2149	W/B	Gr	766 m²
Total Umzonungen				**4'668 m²**

Abb. 9 Zusammenfassung aller Rückzonungen und Umzonungen

Total Rückzonungen			63'643 m²
Total Umzonungen			8'733 m²
Total			**72'376 m²**

Insgesamt werden damit 7.24 ha Bauzonen umgezont. Da bei rund 0.21 ha eine Umzonung aus der nicht kapazitätsrelevanten Tourismuszone vorgenommen wird, reduziert sich der Umfang der kapazitätsrelevanten Bauzonen um rund 7.03 ha. Insgesamt werden rund 6.15 ha der Landwirtschaftszone zugewiesen und rund 0.87 ha wird in Bauzonen ohne Einwohnerkapazitäten umgezont.

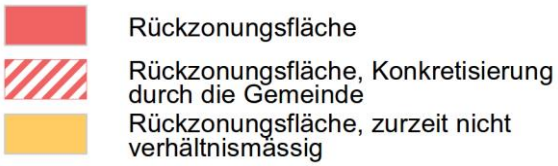
Gemäss Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 wurden 7.6 ha Rückzonungsflächen als zweck- und verhältnismässig beurteilt. Da der Gemeinde aufgrund der Grundeigentümergespräche ergänzende Informationen vorlagen, wurde in einigen Fällen die Verhältnismässigkeit anders beurteilt und es werden teilweise andere Flächen umgezont. Die ergänzenden Informationen werden im folgenden Abschnitt abgehandelt.

7.5 Rückzonungsflächen – zurzeit nicht verhältnismässig

Einige Flächen werden in der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 als Rückzonungsflächen orange dargestellt (vgl. Anhang A). Bei diesen Flächen ist aus Sicht der Dienst-

stelle rawi eine Rückzonung zwar raumplanerisch zweckmässig, zurzeit jedoch nicht verhältnismässig (z. B. aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung oder eines rechtskräftigen Gestaltungsplans, weil sie nach 2014 eingezont wurden oder es gültige Vereinbarungen zur Baulandverfügbarkeit gibt). Wenn die Flächen nach Ablauf der relevanten Frist 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. Die Flächen sind dann rückzuzonen, falls eine nochmalige Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit zu keinen neuen Erkenntnissen führt.

Legende der Beilagenpläne des rawi:



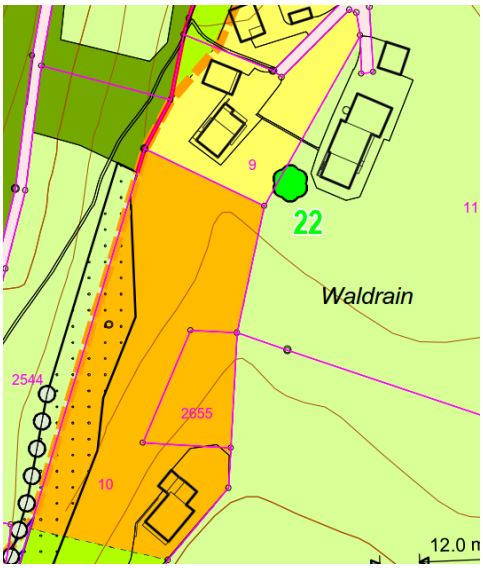
7.6 Nicht berücksichtigte Rückzonungsflächen

Im Folgenden werden die Flächen abgehandelt, die gemäss Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 als Rückzonungsflächen in Frage kommen (vgl. Anhang A), deren Rückzonung jedoch aufgrund ergänzender Informationen im Rahmen der Grundeigentümergespräche von der Gemeinde als nicht zweckmässig oder zurzeit nicht verhältnismässig bewertet werden.

7.6.1 Gebiet Waldrain, Flühli

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
9 (Teil)	W/B	338	W/B	338

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass

Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019

Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone W/A; am Bauzonenrand gelegen, grenzt einseitig an die Bauzone
Zentrumsnähe:	Die Parzelle befindet sich in Fussdistanz zum Ortskern von Flühli.
Anschluss öV:	Keine öV-Erschliessung (jedoch nahe an der Grenze der Angebotsstufe 1)
Erschliessung:	Die Parzelle 9 ist vollständig erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle ist normal bebaubar. Auf PN 9 reduziert der Waldabstand die überbaubare Fläche.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 9 (unüberbaute Teilfläche) wird aufgrund der teilweise eingeschränkten Bebaubarkeit im Westen, der bestehenden Erschliessung sowie der Nähe zum Ortskern Flühli als raumplanerisch **nicht zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es sind weder Baugesuche noch Bauvorhaben vorhanden. Jedoch wird mit Schreiben vom 4. März 2020 darauf hingewiesen, dass die Bebaubarkeit der PN 9 auf der Westseite aufgrund des Waldabstandes eingeschränkt ist. Die 2011 erstellte Garage musste aufgrund des Waldabstands nach Osten verschoben werden. Die drei vorhandenen Wohnungen müssten familiengerecht erweitert werden, was nur Richtung Osten möglich ist. Zudem fehlen für die drei Wohnungen Garagen (vgl. 7.1.2).
Gestaltungsplan	Es besteht kein Gestaltungsplan.
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist bereits seit 1977 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der Teilfläche der PN 9 wird aufgrund der Absichten der Grundeigentümerschaft als **nicht verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Die Teilfläche der PN 9 am Bauzonenrand wird umgezont (vgl. Kap. 7.1.2). Eine Umzonung der gesamten PN 9 (Teilfläche) wird als raumplanerisch nicht zweckmässig und aufgrund der Absichten der Grundeigentümerschaft bezüglich einer zeitgemässen zweckmässigen Nutzung als nicht verhältnismässig beurteilt.

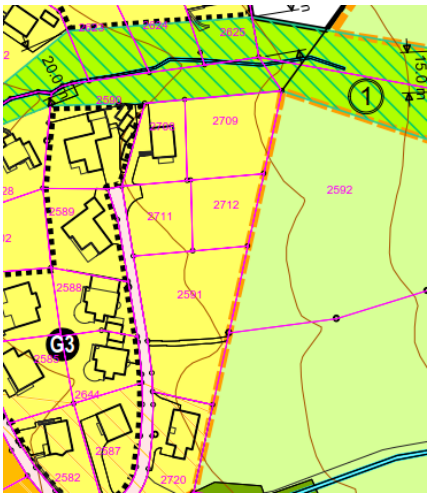
Entscheid:

Parzelle Nr. 9 (Teilfläche): Belassen in der Wohnzone B

7.6.2 Gebiet Pfaffrüti Süd, Flühli

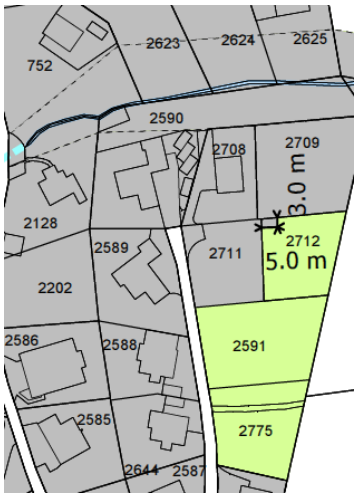
	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
2711	W/B	616	W/B	616

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019

Ausschnitt Erlass



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone B; die Parzelle 2711 liegt vollständig innerhalb der Bauzone.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen liegen am Rand des Ortsteils Flühli in Fussdistanz zum Dorfzentrum an erhöhter Lage.
Anschluss öV:	Kein öV-Anschluss.
Erschliessung:	Die Parzelle 2711 ist voll erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle ist normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 2711 wird aufgrund der bereits erstellten Erschliessung **nur bedingt** als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Für die Parzelle 2711 ist ein Vorprojekt vom November 2019 vorhanden. Erste Projektskizzen wurden bereits im Jahr 2013 erstellt. Die Parzellen 2711 und 2712 dienen zum Teil als Erschliessungsfläche für die Parzelle 2709. Diese Erschliessungsflächen können gemäss BUWD nicht umgezont werden.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist bereits seit mindestens 1991 eingezont. Die PN 2711 wurde erst im Jahr 2012 erworben.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 2711 wird aufgrund der erst 2012 erfolgten Handänderung der PN 2711, der bestehenden Bauabsicht und der kürzlich erfolgten Erschliessung im Rahmen der Überbauung der Nachbarparzelle 2709 als **nicht verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

In der Stellungnahme des BUWD vom 11.12.2019 wurde eine Rückzonung der PN 2709 aufgrund einer Handänderung im Juni 2019 und eines Bauvorhabens als unverhältnismässig beurteilt (Härtefall). Inzwischen ist die PN 2709 überbaut und wird hauptsätzlich über die PN 2711 sowie über eine untergeordnete Teilfläche von PN 2712 erschlossen. Eine Umzonung der PN 2711 wird als raumplanerisch nur bedingt zweckmässig, und als nicht verhältnismässig beurteilt. Die Parzelle liegt leicht erhöht zum Ortskern Flühli.

Die PN 2711 wurde erst 2012 durch den heutigen Grundeigentümer erworben, der selbständig ein Gewerbe als Carrossier in Flühli betreibt. Das Grundstück dient als Altersvorsorge und soll mit einem Einfamilienhaus für den Sohn überbaut werden. Eine Umzonung würde seine wirtschaftliche Existenz gefährden. Bereits 2013 wurde ein Vorprojekt entwickelt. Im Mai 2019 wurde die Zufahrtsstrasse mit Werkleitungen zu den Parzellen 2709 und 2712 von der Gemeinde Flühli bewilligt, die über die PN 2711 und 2712 führt. Zudem wird die PN 2711 seit 2008 als Zufahrt zur Nachbarparzelle 2708 genutzt.

Gemäss Vorprüfungsbericht des BUWD wäre es für die Grundeigentümerschaft der PN 2711 unzumutbar, wenn sie für die Erschliessung der PN 2709 Land abtreten würde, aber die eigene Parzelle rückgezont würde. Die PN 2709 und 2711 können deshalb aus Gründen der Verhältnismässigkeit in der Bauzone verbleiben. Hingegen sei es gemäss Vorprüfungsbericht des BUWD zumutbar, die untergeordnete Erschliessungsfläche (15 m^2) auf PN 2712 für die benachbarte PN 2709 in der Bauzone zu belassen, den Rest der Parzelle jedoch umzuzonen (vgl. Kap. 7.6.2).

In den letzten Jahren wurden nach und nach immer wieder einzelne Bauplätze im Gebiet Ober Pfaffrüti und Pfaffrüti Süd verkauft und überbaut. Die Gemeinde wünscht, dass diese moderate Bautätigkeit auch künftig ermöglicht wird.

Ziel der RPG-Revision war es, die Zersiedelung zu stoppen und kostenintensive Erschliessungen in peripheren Gebieten zu vermeiden. Die Erschliessung wurde erst kürzlich realisiert, eine Umzonung der Parzelle 2711 würde einer Wertvernichtung gleichkommen. Zudem wird eine Umzonung der PN 2711 aufgrund der persönlichen Situation des Grundeigentümers als Härtefall beurteilt, zumal die Handänderung erst 2012 erfolgt ist.

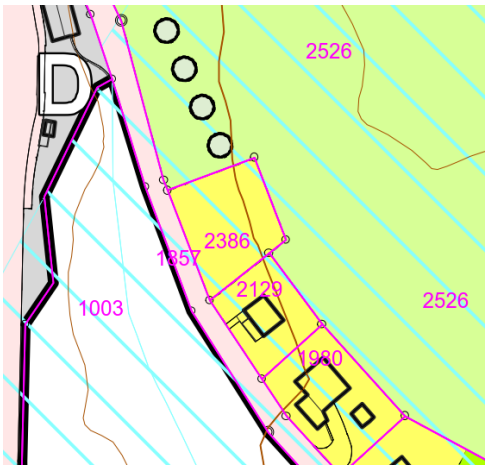
Entscheid:

Parzelle Nrn. 2711: Erhalt in der Wohnzone B

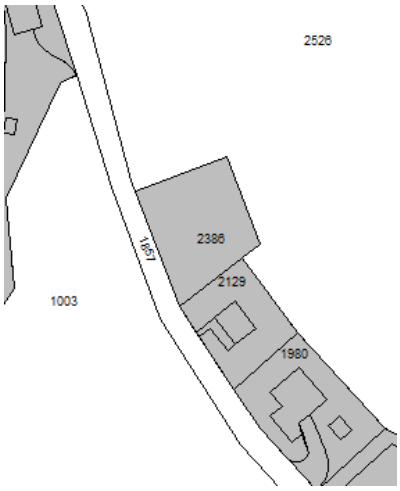
7.6.3 Gebiet Südelhöchi Süd, Südelhöchi - Rischli

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
2386	W/B	400	W/B	400

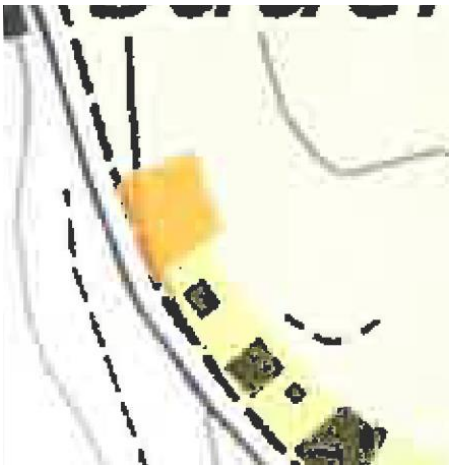
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone B; die Parzelle befindet sich am Bauzonenrand, sie stellt keine Baulücke dar. Gemäss BUWD ist aufgrund der Topographie und der vorhandenen Baustruktur keine Baulücke wahrnehmbar.
Zentrumsnähe:	Die Parzelle liegt peripher im Ortsteil Südelhöchi/Rischli.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung)
Erschliessung:	Die Parzelle ist teilweise erschlossen (Groberschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle 2386 ist aufgrund ihrer Lage in der Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung B7 (Rutschung) nur mit Massnahmen bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 2386 wird aufgrund der peripheren Lage, der eingeschränkten Bebaubarkeit und der nur teilweise vorhandenen Erschliessung als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten. Es ist von keiner Bebauung in den nächsten drei bis fünf Jahren auszugehen.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist seit 2013 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 2386 wird aufgrund der kurzen Einzonungsdauer als **nicht verhältnismässig** beurteilt. Dies entspricht der Beurteilung des BUWD, welches eine Umzonung ebenfalls für zurzeit nicht verhältnismässig einstuft (orange Flächen).

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 2386 wird aufgrund der peripheren Lage als raumplanerisch zweckmässig, jedoch zurzeit nicht verhältnismässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine peripher gelegene Parzelle, die nur teilweise erschlossen ist. Aufgrund der Lage in der Gefahrenzone ist die Fläche nur eingeschränkt überbaubar.

Da die Parzelle erst 2013 eingezont wurde, wird eine Umzonung der Parzelle als nicht verhältnismässig beurteilt.

Entscheid:

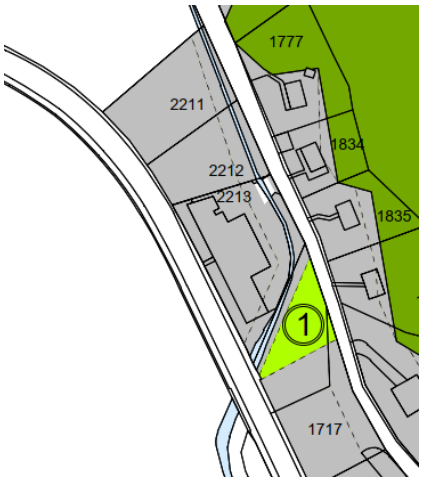
Parzellen Nrn. 2386: Erhalt in der Wohnzone B; Vorbehalt gemäss Vorprüfungsbericht BUWD: Sofern diese Parzelle bis Ende 2025 nicht überbaut ist, erhält sie per 1. Januar 2026 den Status «rote» Rückzonungsfläche und ist ab diesem Zeitpunkt von einer Bebauung freizuhalten. Nach einer erneuten Zweck- und Verhältnismässigkeitsprüfung ist sie im ordentlichen Ortsplanungsverfahren rückzuzonen.

7.6.4 Gebiet Alte Landstrasse Nord, Rischli

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
2211 (Teil)	WAr/B	702	WAr/B	702
2212 (Teil)	WAr/B	441	WAr/B	441

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017

Ausschnitt öffentliche Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019

Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohn- und Arbeitszone B; Lage am Bauzonenrand zwischen der Kantonsstrasse und der alten Landstrasse.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen liegen peripher im Ortsteil Rischli.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung).
Erschliessung:	Die Parzellen sind teilweise erschlossen (Groberschliessung).
Bebaubarkeit:	Die PN 2211 und 2212 sind aufgrund ihrer Lage in der Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung B7 (Rutschung) nur eingeschränkt bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 2211 und 2212 (Teilflächen) wird aufgrund der peripheren Lage und der eingeschränkten Bebaubarkeit als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten. Es ist von keiner Bebauung in den nächsten drei bis fünf Jahren auszugehen.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzellen wurden 2013 als Erweiterungsreserve für den Betrieb auf der Nachbarparzelle Nr. 2213 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 2211 und 2212 wird aufgrund der kurzen Dauer der Einzonung als **nicht verhältnismässig** beurteilt. Dies entspricht der Beurteilung des BUWD, welches eine Umzonung ebenfalls für zurzeit nicht verhältnismässig einstuft (orange Flächen).

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 2211 und 2212 (Teilflächen) wird als raumplanerisch zweckmässig, jedoch zurzeit nicht als verhältnismässig beurteilt. Bei den Parzellen handelt es sich um peripher gelegene Flächen, die aufgrund der Lage in der Gefahrenzone nur eingeschränkt bebaubar sind. Es bestehen keine konkreten Bauabsichten. Es besteht kein Bedarf des angrenzenden Betriebes.

Da die Parzellen erst seit 2013 eingezont sind, wird eine Umzonung als nicht verhältnismässig beurteilt.

Entscheid:

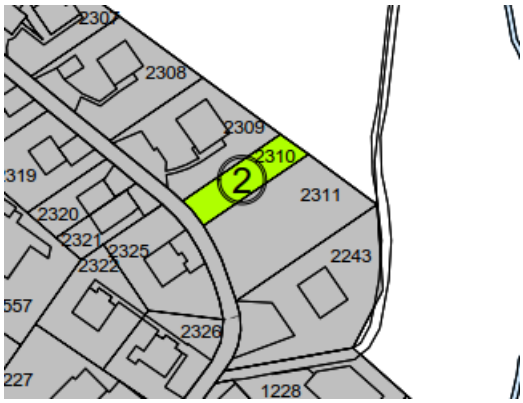
Parzelle Nr. 2211 und 2212 (Teilflächen): Erhalt in der Wohn- und Arbeitszone; Vorbehalt gemäss Vorprüfungsbericht BUWD: Sofern diese Parzellen bis Ende 2025 nicht überbaut sind, erhalten sie per 1. Januar 2026 den Status «rote» Rückzonungsfläche und sind ab diesem Zeitpunkt von einer Bebauung freizuhalten. Nach einer erneuten Zweck- und Verhältnismässigkeitsprüfung sind sie im ordentlichen Ortsplanungsverfahren rückzuzonen.

7.6.5 Gebiet Flüehütte/Schwändeli, Sörenberg

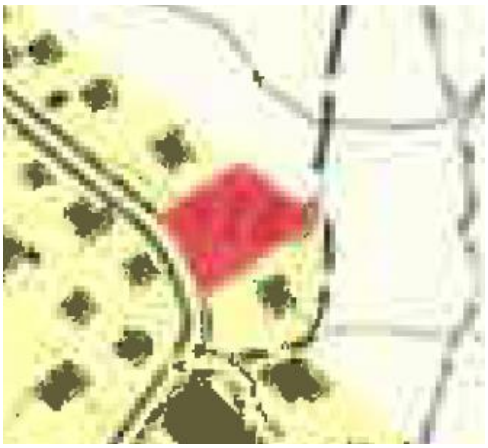
Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
2311	W/B	993	W/B	993

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017

Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone B; am Bauzonenrand gelegen, dreiseitig von Bauzonen umgeben. Aus Sicht der Gemeinde besteht hier eine Baulücke.
Zentrumsnähe:	Die Parzelle liegt peripher im Ortsteil Sörenberg.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung).
Erschliessung:	Die Parzelle ist vollständig erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle ist normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 2311 wird aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet, der bestehenden Erschliessung und der Bebaubarkeit als raumplanerisch **nicht zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es bestehen keine konkreten Bauabsichten.
Gestaltungsplan	GP Flüehütten I vom 15.10.1977
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist seit 1977 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Da die raumplanerische Zweckmässigkeit nicht gegeben ist, wird die Verhältnismässigkeit nicht beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 2311 wird als raumplanerisch nicht zweckmässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine Parzelle, die dreiseitig von Bauzonen umgeben ist. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich um eine Baulücke, der bestehende GP wurde bis auf diese Parzelle realisiert.

Ziel der RPG-Revision war es, die Zersiedelung zu stoppen und kostenintensive Erschliessungen in peripheren Gebieten zu vermeiden. Die Parzelle ist vollständig erschlossen. Eine Umzonung käme einer Wertvernichtung gleich.

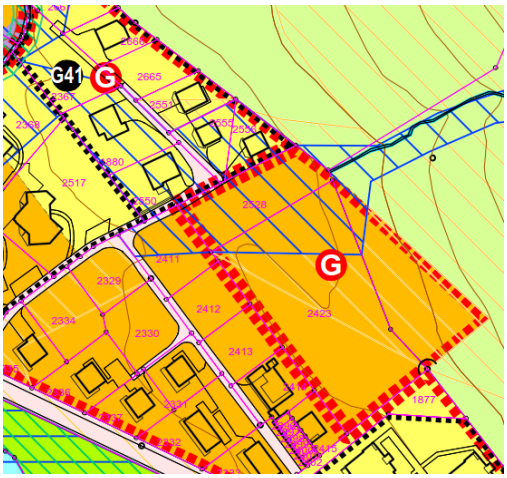
Entscheid:

Parzelle Nr. 2311: Erhalt in der Wohnzone B

7.6.6 Gebiet Flüehütte/Schwändeli Ost, Sörenberg

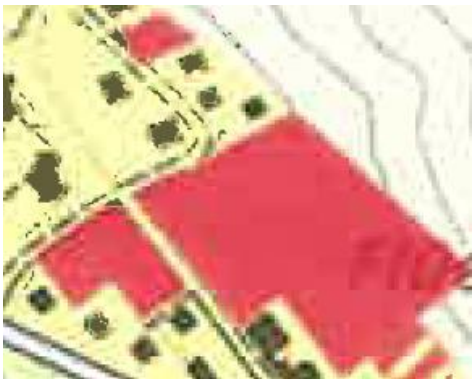
	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
2665	W/B	442	W/B	442

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass

Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone B; am Bauzonenrand gelegen, die Parzelle ist dreiseitig von Bauzonen umgeben.
Zentrumsnähe:	Die Parzelle liegt peripher im Ortsteil Sörenberg.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung).
Erschliessung:	Die PN 2665 ist vollständig erschlossen inkl. Werkleitungen.
Bebaubarkeit:	Die Parzelle 2665 ist normal bebaubar. Sie ist eine der wenigen Parzellen in diesem Gebiet, die weder durch eine Gefahrenzone, noch einen Gewässer- oder Waldabstand eingeschränkt ist. Gemäss Gestaltungsplan dürfen nur Einheimische bauen.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 2665 wird aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet, der vollständigen Erschliessung sowie der Bebaubarkeit als raumplanerisch **nicht zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es besteht eine konkrete Bauabsicht. Die Eigentümer haben in den letzten Jahren die Feinerschliessung der Parzelle vorgenommen. 2018 wurde ein Vorprojekt ausgearbeitet. Bereits damals bestand die Absicht, das Baugesuch bis zum Jahr 2021 einzureichen.
Gestaltungsplan	GP Flüehütten IV vom 28.02.1989
Dauer der Einzonung	Die Parzellen sind seit mindestens 1977 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 2665 wird aufgrund des bestehenden Bauvorhabens sowie den realisierten Erschliessungsarbeiten und Planungsvorleistungen als **nicht verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 2665 wird als raumplanerisch nicht zweckmässig und nicht verhältnismässig beurteilt. Die Parzelle ist voll erschlossen und normal bebaubar.

Ziel der RPG-Revision war es die Zersiedelung zu stoppen und kostenintensive Erschliessungen in peripheren Gebieten zu vermeiden. Die Parzelle ist vollständig erschlossen. Eine Umzonung käme einer Wertvernichtung gleich.

Im Gestaltungsplan wurde festgelegt, dass nur Einheimische bauen dürfen. Die Grundeigentümerschaft ist nun im Pensionsalter und hat die Absicht, die Parzelle zu überbauen und den Wohnsitz nach Sörenberg zu verlegen. Die Eigentümer haben in den letzten Jahren die Feinerschliessung der Parzelle vorgenommen. 2018 wurde ein Vorprojekt ausgearbeitet. Bereits damals bestand die Absicht, das Baugesuch bis zum Jahr 2021 einzureichen.

Es ist eine Bauabsicht vorhanden, der Gestaltungsplan ist fast vollständig realisiert. Die Umzonung einer einzelnen Parzelle aus dem Gestaltungsplanperimeter wäre weder zweck- noch verhältnismässig. Das Grundstück ist frei von jeglicher Gefahrenzone oder sonstigen Einschränkungen.

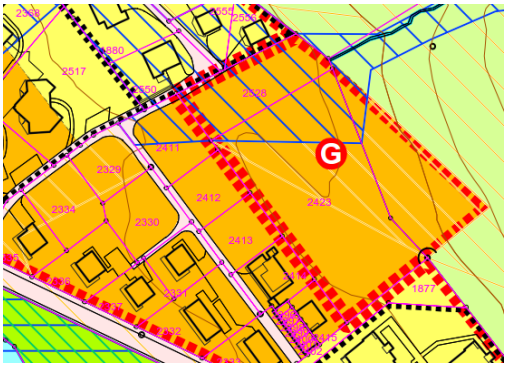
Entscheid:

Parzelle Nr. 2665: Erhalt in der Wohnzone B

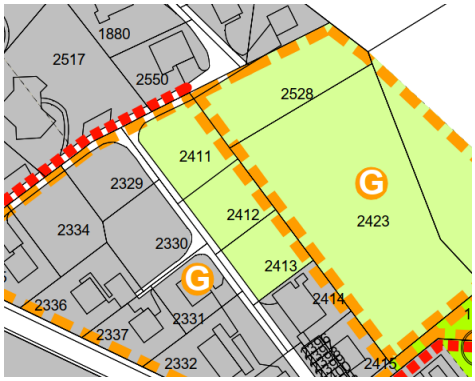
7.6.7 Gebiet Flüehütte/Schwändeli Ost II, Sörenberg

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
2329	W/A	537	W/A	537
2330	W/A	690	W/A	690
2334	W/A	649	W/A	649

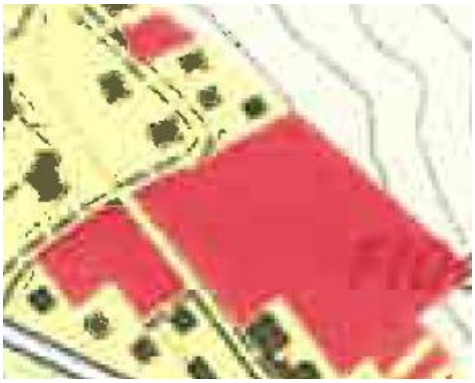
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017



Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)

Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone A; die Parzellen sind dreiseitig von Bauzonen umgeben.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen liegen peripher im Ortsteil Sörenberg.
Anschluss öV:	Angebotsstufe 1 (Grundversorgung).
Erschliessung:	Alle Parzellen sind vollständig erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzellen sind normal bebaubar. Ein kleiner Teil der Parzelle 2411 ist von der Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung B3 (Überschwemmung) betroffen.
Zweckmässigkeit:	Die Umzonung der PN 2329, 2330 und 2334wird aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet, der Erschliessung sowie der Bebaubarkeit als raumplanerisch **nicht zweckmässig** beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es liegt kein Baugesuch vor. Es besteht jedoch eine Bebauungsstudie über sämtliche Parzellen.
Gestaltungsplan	Es liegt ein Gestaltungsplanentwurf vom 04.05.2020 vor.
Dauer der Einzonung	Die Parzellen sind seit mindestens 1981 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Umzonung der PN 2329, 2330 und 2334wird aufgrund des Umfangs und der persönlichen Situation des Grundeigentümers als **nicht verhältnismässig** beurteilt.

Erwägungen:

Eine Umzonung der PN 2329, 2330 und 2334wird als raumplanerisch nicht zweckmässig und nicht verhältnismässig beurteilt. Bei den Parzellen handelt es sich um Parzellen, die voll erschlossen und normal bebaubar sind. Die Parzellen sind Teil eines mehrheitlich überbauten Gebietes mit geordneter Bebauungsstruktur zwischen zwei Erschliessungsstrassen. Es handelt sich um eine der letzten grösseren zusammenhängenden Flächen an guter Lage. Es liegt eine Bebauungsstudie vor.

Ziel der RPG-Revision war es die Zersiedelung zu stoppen und kostenintensive Erschliessungen in peripheren Gebieten zu vermeiden. Die Parzellen sind vollständig erschlossen, sodass eine Umzonung einer Wertvernichtung gleichkäme.

Die Grundeigentümerschaft ist unverhältnismässig stark von den Rückzonungen in der Gemeinde Flühli-Sörenberg betroffen (Parzellen 1990, 2329, 2330, 2334, 2411, 2413, 2423, 2528), was einem unzumutbaren und unverhältnismässigen Opfer gegenüber der Allgemeinheit entspricht.

Im Rahmen der Sprechstunden wurde ausserdem auf die persönliche Situation des (auswärtigen) Grundeigentümers hingewiesen, der aufgrund gesundheitlicher Probleme seine bestehende Wohnung nicht mehr nutzen kann. Es ist geplant, einen behindertengerechten Neubau in Sörenberg zu realisieren und den Wohnsitz zu verlegen. Im Rahmen einer Bebauungsstudie wurde die Realisierung mehrerer alten- und behindertengerechter Bauten geplant, die in Sörenberg fehlen.

Die Gemeinde setzte sich dafür ein, dass die bereits vollständig erschlossenen Parzellen Nrn. 2329, 2330, 2334, 2411, 2412 und 2413 im Gebiet Flüehütte in der Bauzone verbleiben. Gemäss Vorprüfungsbericht sind jedoch die PN 2411, 2412 und 2413 in die Landwirtschaftszone auszuzonen.

Umzonung der PN 1220 wird als zweckmässig und verhältnismässig beurteilt, die derselben Grundeigentümerschaft (ohne 2412) gehört und einen gewissen Ausgleich darstellt (vgl. Kap. 7.1.22).

Die Gemeinde beurteilt die Umzonung der Parzellen als raumplanerisch nicht zweckmässig. Zudem wertet sie den Sachverhalt aufgrund des Sonderopfers und der persönlichen Situation des Grundeigentümers als Härtefall.

Entscheid:

Parzellen Nrn. 2329, 2330 und 2334: Erhalt in der Wohnzone A

7.7 Waldfeststellung

In zwei Fällen wird ein Waldfeststellungsverfahren gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG und § 6 Abs. 2 KWaG zur Überprüfung der statischen Waldränder durchgeführt. Die Zonenpläne sind entsprechend dem Entscheid der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) anzupassen.

Parzellen-Nrn. 915/1684

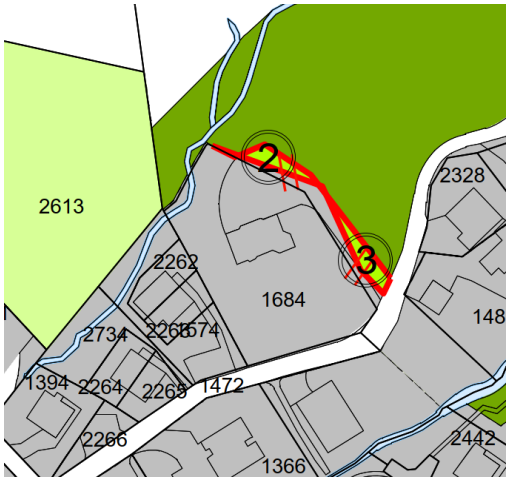
Auf den Parzellen-Nrn. 915 und 1684 ist die Situation bezüglich der Zufahrt zum Wohngebäude zu bereinigen. Im Jahr 2005 wurde die statische Waldgrenze für die PN 915 im Rahmen der Ortsplanungsrevision genehmigt. Im Rahmen einer Grenzmutation zur benachbarten Parzelle wurde festgestellt, dass die statische Waldgrenze 2005 fälschlicherweise über eine bereits bestehende Strasse gezogen wurde. Der Fehler ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass die Waldgrenze anhand der Luftbilder festgelegt wurde, auf denen Baukronen die Strasse überdecken. Auf dem Luftbild von 1984 ist die Strasse jedoch eindeutig ersichtlich. Somit wurde die Waldgrenze 2005 falsch festgelegt und eine Anpassung ist angebracht.

Gemäss Aktennotiz der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) vom 6. Juli 2020 kann die Waldgrenze auf den neuen Grenzverlauf des Mutationsvorschlags vom 24. Mai 2018 gelegt werden (vgl. Anhang F). Die frei werdende ehemalige Waldfläche wird neu der angrenzenden Grünzone zugewiesen.

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
915	Gr	3	Wald	3
915	Wald	125	Gr	125

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017

Ausschnitt Erlass



Parzelle-Nr. 1403

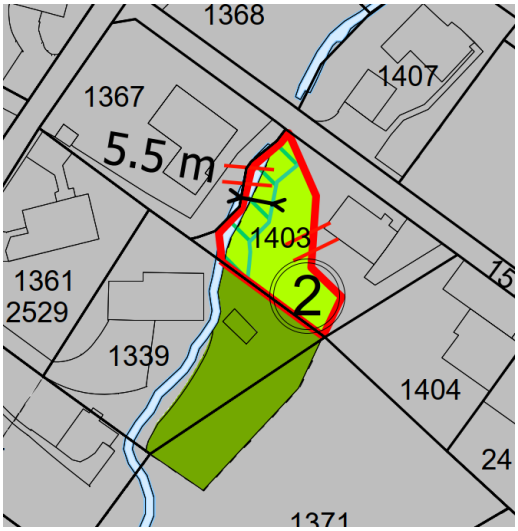
Im Rahmen der Nachführung der forstlichen Bestandeskarte stellte der kantonale Revierförster fest, dass die Parzelle-Nr. 1403 nicht mehr gemäss der ausgewiesenen statischen Waldgrenze bewaldet ist. Da kein entsprechendes Rodungsgesuch vorlag, ging das BUWD von einer illegalen Rodung aus, bei welcher eine Wiederaufforstungspflicht bestünde. Angesichts der besonderen Umständen dieses Einzelfalls und der Tatsache, dass der frühere Grundeigentümer verstorben ist und die heutigen Grundeigentümer keine Schuld an der Rodung des Waldes trifft, hat das BUWD mit Schreiben vom 14. Juli 2017 an die Grundeigentümerschaft zugesichert, dass die Waldrandlinienführung ohne Ersatzaufforstung an die tatsächlichen Umstände angepasst werden kann (vgl. Anhang G). Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wurde daher der statische Waldrand überprüft und den tatsächlichen Umständen angepasst. Damit werden die Interessen der Grundeigentümer an der Nutzung des Grundstücks, so wie sie es erworben haben, berücksichtigt.

Die gerodete Waldfläche wird neu der Grünzone mit Nutzungszweck «2», Nutzung als Hausumschwung, gemäss Anhang 3 des Bau- und Zonenreglements zugewiesen. Weiter wird aufgrund des Gewässers die Gewässerraumzone innerhalb Bauzone auf der Parzelle-Nr. 1403 mit einer Breite von 5.5 m festgelegt. Der statische Waldrand auf der betroffenen Parzelle wird aufgehoben und der neue statische Waldrand wird auf die Parzellengrenze 1339/1403 gelegt. Somit entspricht der Zonenplan der aktuellen Situation.

	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
Parz. Nr.	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
1403	Wald	341	Gr	341

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 23.05.2017

Ausschnitt Erlass



7.8 Kapazität des revidierten Zonenplans

Gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan wurden 6.35 ha Bauzone der Landwirtschaftszone zugewiesen. Weitere 1.0 ha Wohn- und Mischzonen wurden Bauzonen ohne Einwohnerkapazitäten zugeteilt, und zwar der Grünzone, der Zone für öffentliche Zwecke, der Campingzone oder der Arbeitszone. Mit der vorliegenden Teilrevision vergrössern sich daher die Flächen der Landwirtschaftszone, der Grünzone, der Zone für öffentliche Zwecke, der Campingzone und der Arbeitszone entsprechend. Die Flächen des Waldes, der Wohn- und Arbeitszonen A und B, der Wohnzonen A und B sowie der Tourismuszone werden reduziert.

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.

Tab. 4 Bauzonenkapazität der Gemeinde Flühli gemäss Zonenplan (ZP) rechtsgültig und ZP revidiert (Einwohner Stand 2019, LUBAT 2020)

Kapazität	**Einwohner ZP rechtsgültig**	**Einwohner ZP revidiert**	**Differenz**
Überbaute Bauzone (IST)	1'268	1'268	0
Unüberbaute Bauzone (Kapazität)	1'507	864	-643
Nachverdichtung in Wohn- und Mischzonen (Kapazität)	2'495	2'430	-65
Total Bauzone	5'270	4'562	-708
Bevölkerung ausserhalb Bauzone (berechnet)	662	662	0
Korrektur Zweitwohnungen	-2'032	-2'032	0
Total Gemeindegebiet (auf 50 Personen gerundet)	**3'900**	**3'200**	**-700**

Bei der Anwendung des Wachstumsfaktors von 0.4 % beträgt die massgebende Einwohnerzahl im Jahr 2035 für die Beurteilung eines künftigen Einzonungsbedarfs insgesamt ca. 2'050 Einwohner. Die Einwohnerkapazität beträgt gemäss revidiertem Zonenplan 3'200 Einwohner. Eine weiter gehende Reduktion der Bauzonenfläche ist zurzeit nicht verhältnismässig. Aufgrund der rechnerischen Überkapazität von ca. 1'150 Einwohnern sind periodisch die effektive Einwohnerdichte sowie die Bauzonendimensionierung zu überprüfen.

8 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

8.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die vorliegende Teilrevision verfolgt das zentrale Ziel gemäss Art. 15 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), die überdimensionierten Bauzonen zu reduzieren. In der umfassenden Interessenabwägung, die bei jeder einzelnen Fläche stattgefunden hat, wurde dieses Ziel in den meisten Fällen höher gewichtet, als die übrigen Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung gemäss RPG vom 22. Juni 1979, die im Übrigen wie folgt berücksichtigt wurden:

Ziele

Art. 1 Abs. 1	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
Mittels der Rückzonungen wird die Bauzonenfläche reduziert und die haushälterische Bodennutzung gefördert. Dem Grundsatz der klaren Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet kann jedoch im Rahmen der Interessenabwägung nicht immer Rechnung getragen werden.	
Art. 1 Abs. 2 a	natürliche Lebensgrundlagen schützen
Die umgezonten Flächen bleiben von Überbauungen und Versiegelungen frei und dienen meist als landwirtschaftliche Nutzflächen oder Grünflächen.	
Art. 1 Abs. 2 a bis	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
Die Rückzonungen führen zu einem verstärkten Wachstum im bereits überbauten Gebiet und fördern damit eine Siedlungsentwicklung nach innen an zentralen, gut erschlossenen Lagen.	
Art. 1 Abs. 2 b	kompakte Siedlungen schaffen
Durch die Reduktion der Bauzonenfläche wird die Grundlage für verdichtetes Bauen und damit für kompakte Siedlungen an zentralen Lagen geschaffen. Dem Grundsatz der kompakten Siedlungen wird jedoch in den Ortsteilen am Siedlungsrand im Rahmen der Interessenabwägung nicht immer Rechnung getragen.	
Art. 1 Abs. 2 b bis	räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
Im Rahmen dieser Teilrevision werden lediglich Wohn - und Mischzonen umgezont. Somit bleiben den Betrieben ihre heutigen Flächen für ihre Weiterentwicklung erhalten. Zwei Parzellen werden neu der Arbeitszone zugeteilt.	
Art. 1 Abs. 2 c	Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft
Keine Veränderung in Bezug zur rechtsgültigen Ortsplanung.	

Planungsgrundsätze Landschaft

Art. 3 Abs. 2 a	Kulturland erhalten
Durch die Reduktion der Bauzonen kann das heutige Kulturland vor einer Überbauung geschützt und erhalten werden. Die als Kulturland verfügbare Fläche wird deutlich vergrössert.	
Art. 3 Abs. 2 b	Einordnung in die Landschaft
Durch Rückzonungen wird die Landschaft vor weiterer Zersiedelung geschützt.	
Art. 3 Abs. 2 c	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
Einige Parzellen entlang von Bachufer werden umgezont oder der Grünzone (in einem Fall mit überlagerter Gewässerraumzone) zugewiesen. Damit bleiben sie frei von Überbauungen.	
Art. 3 Abs. 2 d	Freihaltung naturnaher Erholungsräume
Die Erholungsräume werden nicht beeinträchtigt.	
Art. 3 Abs. 2 e	Erhaltung der Waldfunktionen
Einige Bauzonen, die an den Wald grenzen, werden der Grünzone zugewiesen, was die Waldfunktion fördert. In zwei Fällen wird ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt, um die statische Waldgrenze auf die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen.	

Planungsgrundsätze Siedlung

Art. 3 Abs. 3 a	zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
Es findet diesbezüglich eine minimale Verschiebung durch die Zuweisung zweier Parzellen von einer Wohnzone respektive von einer Wohn- und Arbeitszone in eine Arbeitszone statt, was zur Reduktion von Nutzungskonflikten beiträgt.	
Art. 3 Abs. 3 a bis	Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung
Die Rückzonungen fördern die Verdichtung und die bessere Nutzung von unternutzten Flächen.	
Art. 3 Abs. 3 b	Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen
Diesbezüglich werden keine speziellen Massnahmen umgesetzt.	
Art. 3 Abs. 3 c	Rad- und Fusswege
Rad- und Fusswege werden nicht tangiert.	
Art. 3 Ans. 3 d	günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen
Nebst der Siedlungsentwicklung nach innen sind diesbezüglich keine Massnahmen vorgesehen.	
Art. 3 Abs. 3 e	Durchgrünung
Durch die Rückzonungen werden unbebaute Grundstücke von einer Überbauung freigehalten und teilweise Grünzonen zugewiesen, weitere Massnahmen für durchgrünte Siedlungen sind nicht Bestandteil dieser Planung.	

8.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Die betroffenen Grundeigentümer wurden informiert und hatten im Rahmen von Einzelgesprächen die Möglichkeit sich zu äussern und ergänzende Unterlagen zu liefern. Die Bevölkerung wurde zudem durch Pressemitteilungen des Kantons Luzern über die Rückzonungen informiert. Im Rahmen der öffentlichen Auflage wird die Bevölkerung im Detail über die Umsetzung der Rückzonungsstrategie informiert.

8.2.1 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Bundesinventare

Mit dem BGE Rüti aus dem Jahr 2009 hat das Bundesgericht bestätigt, dass die Bundesinventare nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzes (NHG) auch bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben zu berücksichtigen sind, da sie «ihrer Natur nach […] Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG» gleich kommen. Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen.

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN):
  Die Gemeinde Flühli ist vom zwei BLN-Gebieten betroffen. Diese werden durch die vorliegende Teilrevision nicht tangiert.
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS): In der Gemeinde Flühli sind einige Strassen als historische Verkehrswege von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung eingetragen. Die Rückzonungen haben keine Auswirkungen auf die inventarisierten Wege.

Raumkonzept Schweiz (Fassung vom 20.12.2012)

Den Zielen des Raumkonzeptes Schweiz entspricht die vorliegende Planung in allen Bereichen. So ist unter 2.1 «Die Qualitäten fördern» festgehalten, dass jeder Raum auf seine charakteristischen Stärken aufbaut, sie weiterentwickelt und so sein Potenzial nachhaltig auszuschöpfen vermag. Die Rückzonungen fördern eine haushälterische Bodennutzung. Die zukünftige Entwicklung erfolgt nach innen.

Unter der Strategie 1 im Abschnitt 3.2 «Siedlungen und Landschaften aufwerten» wird ausdrücklich auf die nachhaltige Nutzung geschützter Landschaften hingewiesen. In den agrarisch geprägten Räumen steht die Förderung einer multifunktionalen und nachhaltigen Landwirtschaft im Vordergrund, wobei diese speziell Raum für die Naherholung bieten soll. Durch die Umzonungen werden 6.4 ha der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die Teilrevision der Ortsplanung entspricht den Zielen und Strategien sowohl des Landschaftskonzeptes als auch des Raumkonzeptes Schweiz. Es wird besonders der Siedlungsbegrenzung Rechnung getragen, indem Flächen umgezont werden. Weiter wird besonders auf die Erhaltung und den Schutz der offenen Landschaft und deren Vielfalt Wert gelegt.

Sachplan Fruchtfolgeflächen

Im Rahmen der Teilrevision werden keine Fruchtfolgeflächen tangiert. Die Gemeinde Flühli verfügt gemäss Kantonalem Richtplan vom 26. Mai 2015 über keine Fruchtfolgeflächen.

8.3 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes

Der Regionale Entwicklungsplan Entlebuch (REP) ist ein regionaler Richtplan im Sinne von § 8 PBG. Er wurde 2011 beschlossen. Der regionale Richtplan macht keine Vorgaben zur Bauzonendimensionierung, mit Ausnahme von Siedlungsbegrenzungslinien. Diese werden im Rahmen der Teilrevision nicht tangiert.

Der Kantonale Richtplan wurde 2015 teilrevidiert und gibt vor, wie die Bauzonendimensionierung vorzunehmen ist. Die vorliegenden Rückzonungen der Gemeinde setzt die Koordinationsaufgabe (KA) S1-9 des Kantonalen Richtplans um.

8.4 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung

Bei der vorliegenden Teilrevision handelt es sich um Umzonungen von Wohn- und Arbeitszonen in die Landwirtschafts- oder Grünzone. Da diese Flächen von Bauten freigehalten werden, hat die Planung positive Auswirkungen auf die Umwelt.

9 Berücksichtigung der Vorprüfung

Mit Schreiben vom 8. September 2020 ersuchte die Gemeinde die Dienststelle rawi um die Vorprüfung der Teilrevision Rückzonungen. Am 26. März 2021 wurde der abschliessende Vorprüfungsbericht der Gemeinde Flühli zugestellt.

Das Dossier wurde gemäss Vorprüfungsbericht angepasst. Alle Auflagen aus dem Vorprüfungsbericht wurden umgesetzt.

10 Öffentliche Auflage

Das Dossier der Teilrevision Rückzonungen wurde vom 23. Juni bis zum 22. Juli 2021 im Sinne von § 6, 61 und 69 des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) öffentlich aufgelegt. Innerhalb dieser Frist gingen 25 Einsprachen teilweise mit mehreren Anträgen ein, wobei sich im Verlauf des Verfahrens eine Einsprache mit einer bestehenden derselben Eigentümerschaft vereinigte. Behandelt werden 24 Einsprachen.

Die Gemeinde führte mit sämtlichen Einsprechern Verhandlungen, um eine gütliche Einigung zu finden. Diese verliefen einvernehmlich und führten dazu, dass eine Einsprache ohne Änderungen an der Vorlage erledigt werden konnte. Zwei weitere Einsprachen wurden gutgeheissen und die Vorlage entsprechend angepasst. Da diese Änderungen von untergeordnetem öffentlichem Interesse sind und die betroffenen Dritten darüber informiert worden sind, konnte auf eine zweite öffentliche Auflage gemäss § 62 PBG verzichtet werden. 20 Einsprachen wurden gemäss den Verhandlungen abgewiesen.

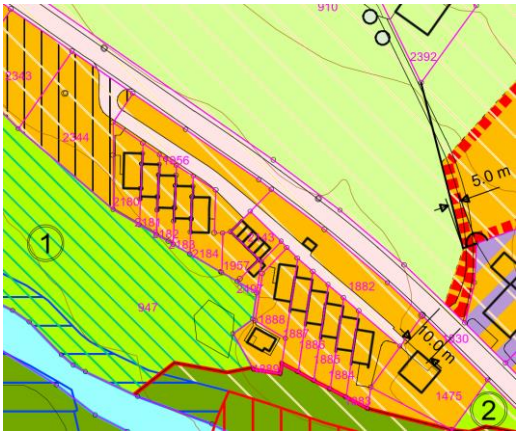
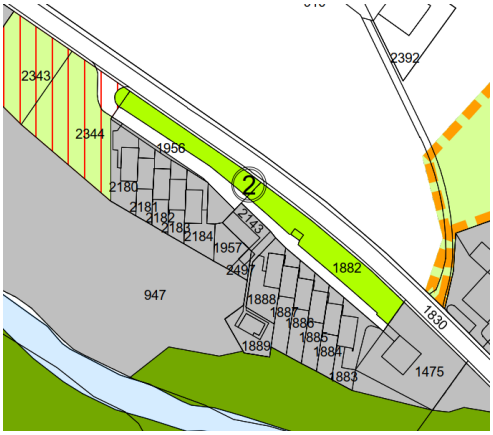
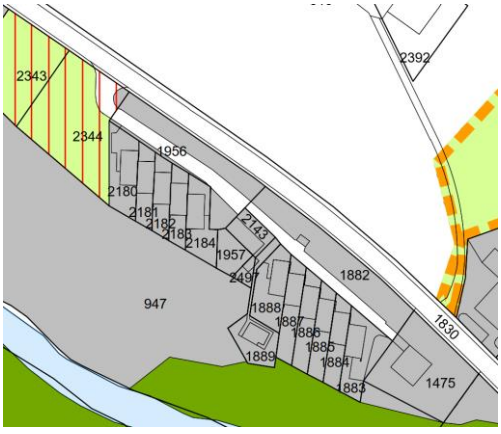
10.1 Erledigte Einsprachen

Folgende Einsprache konnten im Rahmen der Verhandlungen ohne Änderungen an der Vorlage erledigt werden oder wurden zurückgezogen.

Antrag/Begründung der Einsprecher	Erläuterung zur Einigung
Einsprache Nr. 10 André Herzog, Buolterlistrasse 38, 6052 Hergiswil:	

10.2 Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage aufgrund der Einsprachenerledigung

Mit den folgenden Einsprechern konnten aufgrund der Einspracheverhandlungen gütliche Einigungen erzielt werden. Der Zonenplan Sörenberg wurde entsprechend angepasst. Die Einsprachen gelten damit im Sinne von § 62 Abs. 1 PBG als erledigt.

Antrag/Begründung der Einsprecher	Erläuterung zur Einigung
Einsprache Nr. 1; Parzelle Nr. 1882 Michael Fretz, Schwabistalstrasse 14E, 5037 Muhen Antrag: Auf die Rückzonung der PN 1882, Im Weidli, Sörenberg, sei zu verzichten. Die Parzelle sei in der Bauzone zu belassen. Begründung: Einsprecher ist mit der Zuweisung der Teilfläche zur Grünzone nicht einverstanden. Eine Ausnahmebewilligung für den Neubau von Garagen war bereits durch den Kanton in Aussicht gestellt, eine zeitnahe Realisierung wäre möglich gewesen. Den Einsprechern liegen keine Schreiben zur Ankündigung der Rückzonungen vor.	Bei den beiden Flächen handelt es sich nicht um Rückzonungsflächen gemäss Vorgaben des Kantons. Aufgrund der Lage zwischen Kantonsstrasse und Erschliessungsstrasse an einem steilen Bord musste von einer Nichtbebaubarkeit der Flächen ausgegangen werden. Die Grundeigentümerschaften wurden nicht – wie alle anderen Betroffenen – vorab informiert. Während der Einspracheverhandlungen haben die Grundeigentümerschaften ihre Absichten zur Realisierung von Garagen und die in Aussicht gestellte Ausnahmebewilligung durch den Kanton erläutert. Der Sachverhalt war dem Gemeinderat nicht bekannt. Auf die Rückzonungen wird verzichtet. Der Zonenplan Sörenberg wird in diesem Bereich wieder auf den rechtsgültigen Zustand angepasst.
Einsprache Nr. 4; Parzelle Nr. 1956 Dr. iur Daniel und Jolanda Menzi, Menzi | Saner | Rechtsanwälte, Römerstrasse 14, 4601 Olten Antrag: Von einer Umzonung von GB Sörenberg Nr. 1956 sei abzusehen. Begründung: Entgegen Planungsbericht S. 43 sind PN 1956 und 1882 bebaubar und bereits überbaut. Eine Verbreiterung der Strasse gegen Norden ist denkbar, ebenso weitere bauliche Massnahmen (teils unterirdisch), wie Unterstand Auto oder Garage. Einsprecher sind im Pensionsalter und würden ihren Wohnsitz nach Sörenberg verlegen, daher wären bauliche Massnahmen inkl. Realisierung einer Garage erwünscht.	
Ausschnitt rechtsgültiger ZP Sörenberg vom 27. August 2007, Stand 28. November 2016  	Ausschnitt ZP Sörenberg Änderung, Stand öffentliche Auflage 
	Ausschnitt ZP Sörenberg Änderung, Stand öffentliche Erlass 

10.3 Nicht erledigte Einsprachen

Bei den folgenden Einsprachen gegen die Umzonungen konnte im Rahmen der Verhandlungen keine Einigung erzielt werden. Der Gemeinderat beantragt diese der Gemeindeversammlung zur Abweisung. Die detaillierten Anträge, Eventualanträge, Begründungen wie auch die Erwägungen des Gemeinderates sind der Botschaft zur Gemeindeversammlung zu entnehmen.

Einsprachen	Parzellen-Nrn.
Einsprache Nr. 2 Reto und Birgit Sieber / Aufterbeck Sieber, Mariahilfgasse 5, 6004 Luzern	1972, 2268, 2349
Einsprache Nr. 3 Rita Enz-Schaller, Gehri 1, 6074 Giswil	2365
Einsprache Nr. 5 Markus Emmenegger, rte de la Ritta 1, 1789 Lugnorre	2310
Einsprache Nr. 6 Willy Schmid, Schächlimatte 7, 6170 Schüpfheim	2640
Einsprache Nr. 7 Marc Mehmann, Hinterweidstrasse 29, 8962 Bergdietikon	2601
Einsprache Nr. 8 Rudolf und Irene, Luchsinger, Alte Wiese 2, 8755 Ennenda	2600
Einsprache Nr. 11 Fridolin Fuchs, Alte Gemeindestr. 17, 6173 Flühli	2630
Einsprache Nr. 12 Baurealit GmbH, Hüttlenen 6, 6173 Flühli	2620, 2632
Einsprache Nr. 13 Adelheid Wicki-Dahinden, Alpweidstrasse 2, 6174 Sörenberg	2343
Einsprache Nr. 14 Margrit Bucher, Alte Landstrasse 1. 6174 Sörenberg	2629
Einsprache Nr. 15 Thomas Eisenring, Krähbuehl 14, 6403 Küssnacht am Rigi	2599
Einsprache Nr. 16 Ernst Wicki-Apsalone, Mühleweg 5, 6173 Flühli	23
Einsprache Nr. 17 Bruno Schmid, Schlundstrasse 11, 6173 Flühli	2631
Einsprache Nr. 18 Ruth Banz, Waldstrasse 40, 6173 Flühli	9
Einsprache Nr. 19 Oliver Baues, Limmatstrasse 265, 8005 Zürich und Michael Müller, 83 Ramsden Road, London, SW12 8, RA, GB	6, 1248, 1563
Einsprache Nr. 20 Barbara Hänsli-Momberger, Schulhausstr. 3, 6048 Horw	1632
Einsprache Nr. 21 Portmann Info GmbH, Waldrain 2, 6173 Flühli	2655
Einsprache Nr. 23 Pro Natura Schweiz v.d. Pro Natura Luzern	divers, insb. 17, 2358, 2144, 2311, 2329, 2330, 2334, 2386, 2211, 2212

Einsprache Nr. 24 Muff-Emmenegger-Familienstiftung, Brunnmattst. 4, 6010 Kriens Rosa Muff-Emmenegger, Brunnmattst. 14, 6010 Kriens	2528, 2423, 2411, 2413, 1220
Einsprache Nr. 25 Max Hirzel, Bohnäckerstr. 3, 8955 Oetwil a.d.L. Rita Hirzel, Rainäcker 5, 8967 Widen Ernst Wicki, Dorfstrasse 25, 6173 Flühli	2712, 2591, 2775, 2580

10.4 Nicht einzutretende Einsprachen

Bei der folgenden Einsprache gegen die Umzonungen konnte im Rahmen der Verhandlungen keine Einigung erzielt werden. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, nicht auf die Einsprache einzutreten oder die Einsprache andernfalls abzuweisen. Die detaillierten Anträge, Eventualanträge, Begründungen wie auch die Erwägungen des Gemeinderates sind der Botschaft zur Gemeindeversammlung zu entnehmen.

Einsprachen	Parzellen-Nrn.
Einsprache Nr. 9 Andreas und Tamara Fallegger, Schwandmösli 2, 6173 Flühli	2761

11 Interessenabwägung und Fazit

Insgesamt werden 7.24 ha Bauzonen umgezont. 7.03 ha werden den einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen entzogen und entweder der Landwirtschaftszone zugewiesen (6.15 ha), oder in Bauzonen ohne Einwohnerkapazitäten umgezont (rund 0.87 ha).

Das sind etwas weniger als die vom BUWD ursprünglich als zweck- und verhältnismässig beurteilten 7.6 ha Rückzonungsflächen. Es werden jedoch zum Teil andere Flächen umgezont, da der Gemeinde aufgrund der Grundeigentümergespräche ergänzende Informationen vorliegen und die Verhältnismässigkeit anders beurteilt wird.

Die Einwohnerkapazitäten werden durch die Rückzonungen um rund 18 % reduziert, in den unüberbauten Bauzonen um rund 43 %. Die Reduktion der Bauzonenkapazität beträgt somit 700 Einwohnerinnen und Einwohner.

Gemäss Wachstumsprognosen des Kantonalen Richtplans (2015) wird den Gemeinden in der Kategorie L3 (ländliche Gemeinde) ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.4 % zugewiesen, was 2'050 Einwohner und Einwohnerinnen bis 2035 bedeuten würde.

Gemäss Bevölkerungsszenario von LUSTAT wird in der Analyseregion Entlebuch bis 2035 ebenfalls von einem leichten Wachstum ausgegangen. Die Gemeinde verfügt damit noch über genügend Kapazitäten für die nächsten 15 Jahre. Nach 10 bis 15 Jahren ist die Bauzonenfläche anhand der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung erneut zu überprüfen.

Die Gemeinde hat für jede einzelne Fläche eine vertiefte Interessenabwägung vorgenommen und die Vorlage zur öffentlichen Auflage der Beurteilung der Dienststelle rawi des BUWD gemäss Vorprüfungsbericht angeglichen.

Mit der Reduktion der überdimensionierten Bauzonen werden der haushälterische Umgang mit dem Boden, der Kulturlandschutz und die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert sowie die Zersiedelung begrenzt. Der Zonenplan entspricht damit wieder den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes bezüglich Bauzonendimensionierung.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gabriele Horvath

Anhang A

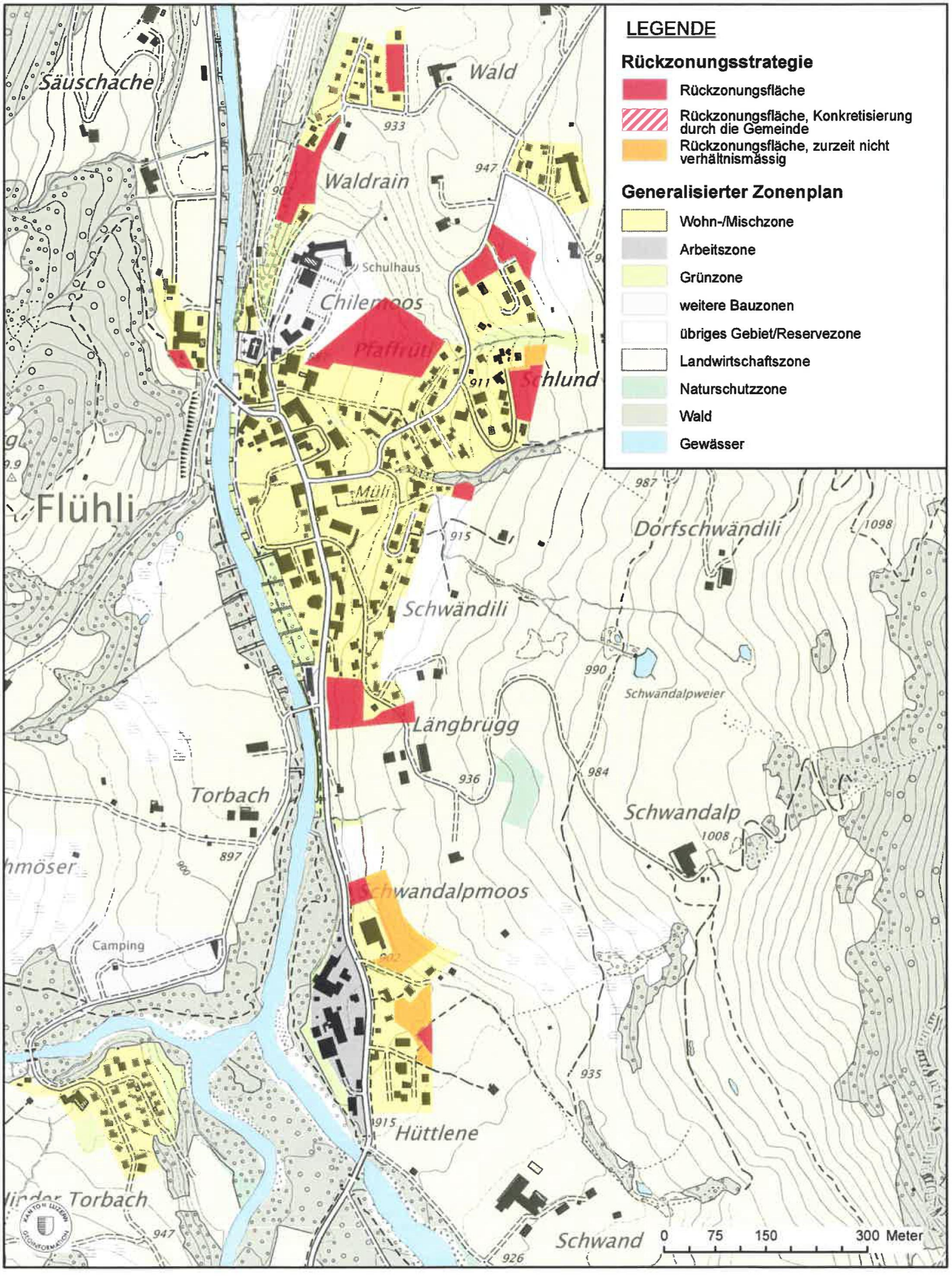
Beilagenpläne gemäss Stellungnahme BUWD vom 11. Dezember 2019, Rückzonungsflächen der Gemeinde Flühli

KANTON LUZERN
Bau, Umwelt und Wirtschaftsdepartement
Raum und Wirtschaft (rawi)

Beilage zur Stellungnahme BUWD vom 11.12.2019: Rückzonungsflächen Gemeinde Flühli

N

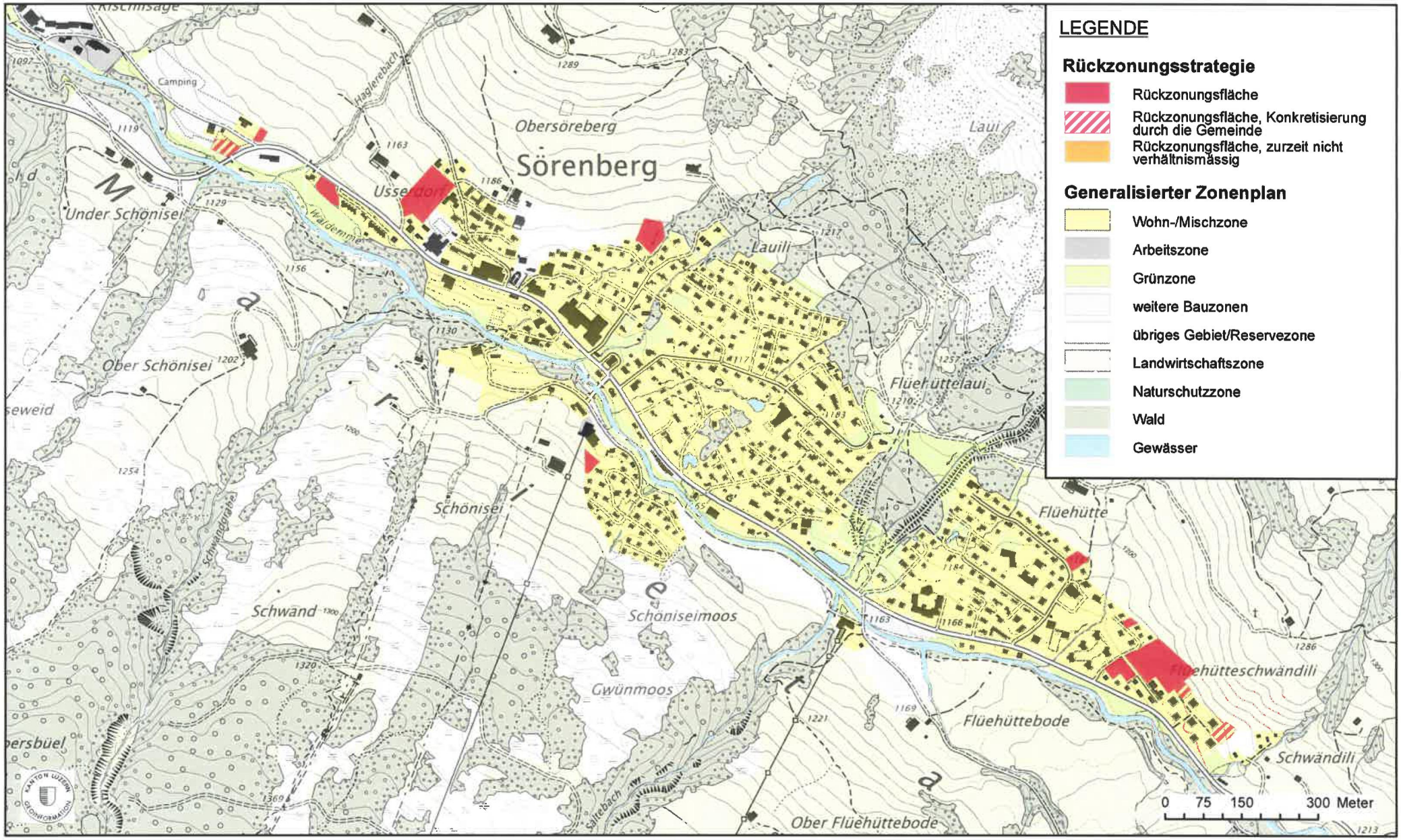
1:7'500



KANTON LUZERN
Bau, Umwelt und Wirtschaftsdepartement
Raum und Wirtschaft (rawi)

Beilage zur Stellungnahme BUWD vom 11.12.2019: Rückzonungsflächen Gemeinde Flühli (Sörenberg)

N
1:10'000



LEGENDE

Rückzonungsstrategie

- Rückzonungsfläche
- Rückzonungsfläche, Konkretisierung durch die Gemeinde
- Rückzonungsfläche, zurzeit nicht verhältnismässig

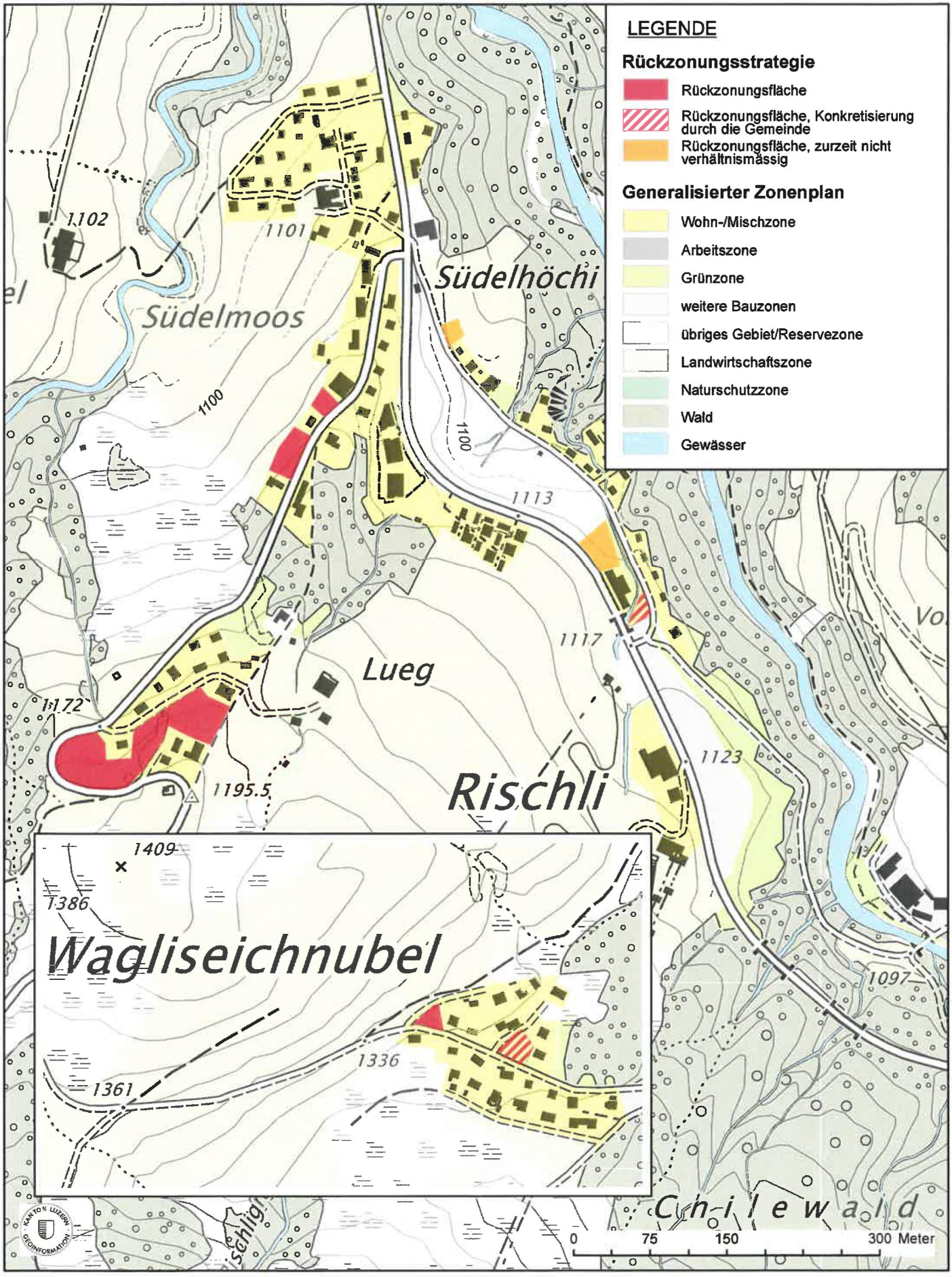
Generalisierter Zonenplan

- Wohn-/Mischzone
- Arbeitszone
- Grünzone
- weitere Bauzonen
- übriges Gebiet/Reservezone
- Landwirtschaftszone
- Naturschutzzone
- Wald
- Gewässer

KANTON LUZERN
Bau, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Raum und Wirtschaft (rawi)

Beilage zur Stellungnahme BUWD vom 11.12.2019: Rückzonungsflächen Gde Flühli (Rischli/Wagliseiboden)

N
1:5'000



Anhang B

Aktennotiz betreffend Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen, 8. November 2018

KANTON LUZERN
Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Raum und Wirtschaft (rawi)
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 83
Telefax 041 228 64 93
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Verteiler:

- Rückzonungsgemeinden
- Beauftragte Ortsplanungsbüros (gemäss Besprechungen / Aktennotiz)

Luzern, 8. November 2018 / IC/ST
2017-405

Aktennotiz betreffend

Kanton Luzern: Rückzonungsstrategie, Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Sie erhalten dieses Schreiben, weil Ihre Gemeinde gemäss dem Schreiben des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements BUWD vom 11. Juni 2018 als Rückzonungsgemeinde definiert ist.

Inzwischen fanden – gemäss Schritt 1 in der Beilage des oben erwähnten Schreibens - fast alle bilateralen Gespräche zwischen den betroffenen Gemeinden und der Dienststelle rawi statt.

Die Gemeinden erarbeiten zurzeit – gemäss Schritt 2 in der Beilage des oben erwähnten Schreibens - die Grundlagen für die Rückzonungsstrategie und dabei insbesondere die konkreten Rückzonungsflächen. Bei dieser Erarbeitung haben sich verschiedene Fragen bezüglich der inhaltlichen Aufbereitung der Analyse und der Dokumentation der potentiell für die Rückzonung geeigneten Flächen ergeben. Die Dienststelle rawi hat jeweils Anfragen individuell beantwortet.

Zwecks Aufwandreduzierung sowie insbesondere im Hinblick auf die Gleichbehandlung der Gemeinden und der einzelnen Grundeigentümer informieren wir Sie gerne mit der vorliegenden Aktennotiz im Sinne einer Bearbeitungsgrundlage für Sie. Die nachfolgenden Informationen dienen für eine nachvollziehbare und zweckmässige Ermittlung und Beurteilung der betroffenen Flächen. Wir weisen darauf hin, dass nicht alle unbebauten Grundstücke in einer Rückzonungsgemeinde in derselben Breite und Tiefe dokumentiert werden müssen. Nach einer Übersicht über die unüberbauten Bauzonenflächen sind anschliessend diejenigen Areale zu identifizieren, die für eine Rückzonung aus raumplanerischen Gründen grundsätzlich in Frage kommen. Die so identifizieren Areale sind anschliessend auch noch bezüglich der Verhältnismässigkeit zu beurteilen. Dabei zeigt sich, dass die zu erstellende Dokumentation zweckmässigerweise mit Kartenausschnitten ergänzt wird (Hilfsmittel), um so die Herleitung und Begründung der ermittelten Rückzonungsflächen auch für Dritte (Grundeigentümer, Stimmberechtigte etc.) nachvollziehbar zu machen.

Die Rückzonungsflächen in den Rückzonungsgemeinden werden wie folgt bestimmt:

A) Rechtsgrundlage und Rückzonungsbedarf:

Gemäss Bundesverfassung gilt die „haushälterische Bodennutzung". Das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, in Kraft seit 1. Mai 2014) verlangt in Art. 15 Abs. 2 RPG, dass überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind. Der Kanton Luzern hat die Vorgaben des Bundesrechts umzusetzen.

1. Kriterium: Rückzonungszielwert: Gemeinden, die sogar bei einem hohen Bevölkerungswachstumsszenario bis 2035 immer noch zu grosse unüberbaute Bauzonen haben, weisen eindeutig überdimensionierte Bauzonen im Sinne von Art. 15 Abs. 2 RPG auf und sind Rückzonungsgemeinden. Die dabei rechnerisch ermittelte Überkapazität stellt grundsätzlich den **anzustrebenden Rückzonungswert** dar (**Zielwert**).
Hinweis: In den meisten Fällen bzw. Gemeinden weisen allerdings die raumplanerisch tatsächlich zweckmässigen Rückzonungsflächen (vgl. nachfolgend) insgesamt einen geringeren Flächenwert als dieser Rückzonungszielwert auf, weil sich die Überkapazität teilweise oder sogar mehrheitlich in der nicht vollständig ausgeschöpften Bauzone befindet. Der Rückzonungswert soll jedoch so gut als möglich erreicht werden.

B) Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit:

Der kantonale Richtplan Luzern 2015 (KRP LU 2015, vom Bundesrat genehmigt am 22. Juni 2016) konkretisiert die Vorgabe aus Art. 15 Abs 2 RPG insbesondere in den Koordinationsaufgaben S1-8 und S1-9. Daraus folgt, dass die Rückzonungsflächen aller Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen zwischen dem Kanton und den Gemeinden erhoben, analysiert und bereinigt werden. Es handelt sich bezüglich der konkreten Rückzonungsflächen um folgende Zweckmässigkeitskriterien, die aber nicht kumulativ erfüllt sein müssen:

2. Kriterium: **unüberbaute Bauzonenfläche** (ausgenommen es handelt sich um in der Bauzone nicht zonenkonforme Bauten, z.B. landwirtschaftliche Bauten, die zweckmässigerweise in die Landwirtschaftszone ausgezont werden)

⇒ *Hilfsmittel: rechtskräftiger Zonenplan mit aktueller Bodenbedeckung sowie aktuellem Luftbild; spezifische aktuelle Ortskenntnisse*

3. Kriterium: Lage innerhalb der Gemeinde: dies ist insbesondere bei grösseren Gemeinden und/oder solchen mit mehreren Ortsteilen zu beachten: je weiter entfernt die Lage gegenüber dem Gemeindekern mit Versorgungseinrichtungen, öffentlichen Einrichtungen udgl., desto geeigneter für eine Rückzonung.

⇒ *Hilfsmittel: Ortsplan*

4. Kriterium: Lage in der Bauzone: je mehr die Parzelle am Bauzonenrand liegt, desto zweckmässiger für eine Rückzonung; demgegenüber sind unbebaute Parzellen, die weitgehend von bebauten Bauzonen umgeben sind, kaum für eine Rückzonung geeignet („geordnete Besiedlung" gemäss Bundesverfassung).

⇒ *Hilfsmittel: rechtskräftiger Zonenplan mit aktueller Bodenbedeckung*

5. Kriterium: Erschliessung nach Art 19 RPG: je mehr für das Grundstück die Erschliessung fehlt (Zufahrt, Wasserver- und Entsorgung, Energieversorgung) desto mehr ist es für eine Rückzonung geeignet.

⇒ *Hilfsmittel: aktuelles Luftbild, Erschliessungsrichtplan, Werkleitungspläne*

6. Kriterium: öV-Erschliessung: je weiter entfernt von der nächsten öV-Haltestelle und/oder je geringer der Fahrplantakt, desto geeigneter für ein Rückzonung

⇒ *Hilfsmittel: öV-Einzugsgebiete und Fahrpläne*

7. Kriterium: Erschwerte Bebaubarkeit: wenn das Grundstück eine unzweckmässige Form aufweist oder durch Baulinien, Gewässerräume odgl. eingeschränkt ist, kann eine Rückzonung zweckmässig sein; ebenso falls es durch Naturgefahren oder technische Gefahren (Störfallvorsorge) oder Lärmimmissionen udgl. nur mit grösserem Aufwand überbaut werden kann. Eine steile Topografie hingegen ist aus Sicht der haushälterischen Bodennutzung weniger ein Rückzonungskriterium.

⇒ *Hilfsmittel: Pläne mit der Parzellenstruktur, Baulinienpläne, Gewässerraumpläne, Gefahrenkarte, Konsultationskarte technische Gefahren, Lärmemissionskataster*

C) Richtplangrundlage, Planungs- und Baugesetz (PBG) und raumplanerische Verhältnismässigkeit:

8. Kriterium: Bauzonendauer: ist das Grundstück schon 10 Jahre oder mehr eingezont, aber noch nicht überbaut, ist ganz offensichtlich die Nachfrage nicht gegeben und eine Rückzonung angezeigt. Zudem können die Gründe interessant sein, weshalb keine Überbauung stattfand (blockierte Verhältnisse, z.B. innerhalb der Eigentümerschaft udgl).

⇒ *Hilfsmittel: Rechtkraft der Bauzone, Einzonungsdatum*

9. Kriterium: Gestaltungs- oder Bebauungsplan: je länger die Genehmigung des Bebauungs- oder Gestaltungsplanes zurückliegt, desto eher ist ein Rückzonung angezeigt; nicht realisierte Gestaltungspläne sind nach 5 Jahren „abgelaufen".

⇒ *Hilfsmittel: Rechtkraft der Sondernutzungsplanung*

10. Kriterium: Bauabsichten: besteht kein Baugesuch oder wurde / wird dieses erst nach der Information des BUWD vom 11. Juni 2018 erarbeitet und eingereicht, ist von keinen oder nicht ernsthaften Bauabsichten auszugehen.

⇒ *Hilfsmittel: Gespräche oder Schriftverkehr mit Grundeigentümern, Baugesuchsdatenbank*

D) Konkretes Vorgehen

Die unbebauten Bauzonenparzellen sind gestützt auf diese Kriterien zu untersuchen. Dabei stellen in den Plänen der Dienststelle rawi die **rot markierten unüberbauten Flächen** mutmasslich zweckmässige und verhältnismässige Rückzonungsflächen dar (erste grobe Annäherung aus Sicht des Kantons); diese Flächen und darüberhinaus aber **auch die orange markierten unbebauten Flächen** sind anschliessend vertieft durch die Gemeinde zu analysieren. Die 10 genannten Kriterien sind dabei keinesfalls alle kumulativ zu erfüllen, sondern **je mehr Kriterien erfüllt sind, desto stärker ist eine Rückzonung zu befürworten**; insbesondere ist **der Rückzonungszielwert so gut als möglich zu erreichen**, deshalb kann es sein, dass nur wenige Kriterien erfüllt sein müssen, um eine Rückzonung zu befürworten. Demgegenüber kann es gerade beim Kriterium 4 sein, dass für eine unüberbaute Bauzonenfläche, die weitestgehend von bebauten Bauzonenflächen umgeben ist, die anderen Kriterien im Sinne der Aufwandbegrenzung gar nicht mehr vertieft analysiert werden müssen, weil hier eine Rückzonung offensichtlich raumplanerisch nicht zweckmässig wäre.

Die konsequente Anwendung dieser Kriterien auf alle unüberbauten Bauzonenflächen, dient sowohl der Gleichbehandlung der betroffenen Grundeigentümer innerhalb der Gemeinde wie auch über alle Rückzonungsgemeinden.

Diese Analyse und anschliessende Festlegung der Rückzonungsflächen ist eine wichtige Grundlage, um den betroffenen Grundeigentümern, der Bevölkerung und weiteren involvierten Stellen bis eventuell Rechtsinstanzen die Herleitung der Rückzonungsflächen aufzeigen und zu begründen.

Für die Aktennotiz:

Cüneyd Inan
Bereichsleiter Orts- und Regionalplanung
Tel. direkt 041 228 51 86
cueneyd.inan@lu.ch

Mike Siegrist
Abteilungsleiter Raumentwicklung, Kantonsplaner

Anhang C

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazitäten

Gemäss Luzerner Bauzonen Analyse-Tool (LUBAT 2020)

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes) **Tabelle T1** **LUBAT** **2020**

Zusammenzug aus den Tabellen T2 und T3 (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabelle T2 (genehmigter Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen.

Ortsteil: **Flühli** Ortsteilkategorie L3 **GBCODE** **1004** (BFS Nr. 1999) **V5**
Gemeinde: Flühli RP 2015 R1-5 L3 BFS_NR: 1004 (BFS Nr. aktuell) Date-ID: 20200316
Hinweis: Die technische und siedlungsspezifische Bereinigung ist in Bearbeitung (rawi / 30.07.2020)

check	-126.7166	0	2014

Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum		**Jahre**	**15**		Veränderung		Wachstum pro Jahr	
Stand Ende		**2004**	**2019**		*[Ew]*	*[%]*	*[Ew]*	*[%]*
Einwohner innerhalb der Bauzone	(iBZ)	1'054	1'268		214	20.3%	14	1.2%
Einwohner ausserhalb der Bauzone (hist. Wert -> Annahme)	(aBZ)	788	788		-	0.0%	-	0.0%
Total Einwohner (2019 provisorisch; Rohdaten kGWR)		1'842	2'056	Summe der Bewohner aus den "Rohdaten" des kGWR (Punktdaten ohne Bereinigung)				
Total Einwohner Ende 2019			1'929	(A) -> Berücksichtigung in der Kapazitätsberechnung	87	4.7%	6	0.3%
Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)			1'880					
Personen in Privathaushalten und Kollektivhaushalten mit EWID=999 (vgl. www.lustat.ch)			*246*					

50
5

Zonentyp			**Genehmigter Zonenplan (Tabelle T2)**						Information		**Zonenplanentwurf (Tabelle T3)**						**Veränderung**					
			überbaut		nicht überbaut		Gesamt		EWG	Ew IST + EWG	überbaut		nicht überbaut		Gesamt		überbaut		nicht überbaut		Gesamt	
Typ	*CODE*		*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[Ew]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*
Wohnzonen	100	W	51.9	2'681	11.4	1'239	63.3	3'920	*1'514*	*2'096*	51.0	2'630	5.5	607	56.5	3'237	(1.0)	(51)	(5.9)	(632)	(6.8)	(683)
Zentrumszonen	200	W/A	6.7	632	1.8	124	8.5	756	*208*	*665*	6.6	620	1.9	132	8.5	753	(0.1)	(12)	0.1	9	(0.0)	(3)
Mischzonen	300	A/W	6.3	321	1.7	144	7.9	465	*99*	*218*	6.3	321	1.5	125	7.7	445	(0.0)	(0)	(0.2)	(19)	(0.2)	(19)
Arbeitszonen	400	A	3.1	32	1.5	-	4.5	32	*2*	*34*	3.1	32	1.7	-	4.7	32	-	-	0.2	-	0.2	-
Zone für öZ	600	öZ	3.5	60	-	-	3.5	60	*2*	*49*	3.5	61	-	-	3.5	61	0.0	1	-	-	0.0	1
Zone für SpF	700	SpF	35.2	30	-	-	35.2	30	*5*	*31*	35.2	30	0.2	-	35.3	30	0.0	0	0.2	-	0.2	0
Grünzonen	800	Gr	16.6	2	-	-	16.6	2	*2*	*2*	16.8	2	0.2	-	17.1	2	0.3	0	0.2	-	0.5	0
Sonderbauzonen	1000	S	7.7	7	-	-	7.7	7	*2*	*7*	6.5	3	1.0	-	7.5	3	(1.2)	(4)	1.0	-	(0.2)	(4)
Verkehrszonen	1100	VZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total			**130.9**	**3'763**	**16.3**	**1'507**	**147.2**	**5'270**	*1'832*	*3'100*	**129.0**	**3'698**	**11.9**	**864**	**140.8**	**4'562**	**(1.9)**	**(66)**	**(4.4)**	**(642)**	**(6.3)**	**(708)**
Weiler	500	Weiler					-	-	-	-					-	-					-	-
Deponie-/Abbau	900	De/Ab					5.6	-	-	-					5.6	-					-	-
Reservezonen	2220	R					14.4	13	-	-					14.4	13					0.0	0
Verkehrsflächen	2210	üG-A					563.5	-	-	-					563.5	-					-0.0	-
weitere Zonen (Landwirtschat-,Naturschutz-, Freihaltezonen, Wald, Zonen nach § 60PBG)							10'086.6	788	*200*	*848*					10'092.9	788					6.3	0
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A)								(127)								(127)						-
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)								(2'032)	*2'032*	*3'948*						(2'032)						-
Total Einwohnerkapazität ca. *)							*10'817.2*	**3'900**	(B)						*10'817.2*	**3'200**	(G)				**-0.0**	**(708)**
Wachstumspotenzial *)								1'950	(C)	**130**	(E)					1'250	(H)	**83**	(J)			
Wachstumspotenzial in %								101%	(D)	**4.8%**	(F)					65%	(I)	**3.4%**	(K)			

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

Dichtewerte (inkl. EWG; massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen)	*[m2/Ew]*	
Dichte effektiv: Flächenbedarf der vorhandenen Bewohner in den überbauten Zonen *)	220	(L)
Schätzung für den genehmigten Zonenplan (Ausgangslage für die Beurteilung) *)	155	(M)
Schätzung für den Entwurf des Zonenplans *)	165	(N)
Median RP 2015 R1-5 für Gemeindekategorie: L3	240	(O)
Wachstumsfaktor		
Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)	**2035**	
Faktor RP 2015 R1-5	0.40	(P)
relevante Einwohnerzahl 2035 *)	2'050	(Q)
A) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (genehmigt)	1'850	(R)
B) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (Entwurf)	1'150	(S)

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)		
(D)	Ew-Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans in %		
(E)	jährliches Ew-Wachstumspotenzial (genehmigter ZP)		
(F)	jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (genehmigter ZP)		
(G)	Einwohnerkapazität des Zonenplanentwurfs mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzonen		
(H)	Ew-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs: Differenz zwischen (G) und (A)		
(I)	Ew-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs in %	(O)	Baulandbedarf pro Einwohner (Median der Gemeindekategorie)
(J)	jährliches Ew-Wachstumspotenzial (ZP-Entwurf)	(P)	Faktor gemäss kantonalem Richtplan 2015
(K)	jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (ZP-Entwurf)	(Q)	relevante Einwohnerzahl: Einwohner 2014 x Faktor (pro Jahr)
(L)	aktueller Baulandbedarf pro Einwohner	(R)	Beurteilungsgrundlage für den Einzonungsbedarf: Differenz zwischen (B) und (Q)
(M)	erwarteter Baulandbedarf pro Ew des genehmigten Zonenplans	(S)	Vergleich Zonenplanentwurf <> Richtplanvorgabe: Differenz zwischen (G) und (Q)
(N)	erwarteter Baulandbedarf pro Ew des Zonenplanentwurfs	*)	gerundet: 5/50

Anhang D

Vorprojekt Neubau Lager- und Werkhalle auf PN 2358, 19.11.2020

Forest Service GmbH, Buholzstr. 10, 6110 Wolhusen
Parzelle 77, Hüttlenen 3, 6173 Flühli

Mst. 1:500 / 1:100

gezeichnet: 19.11.2020 TF

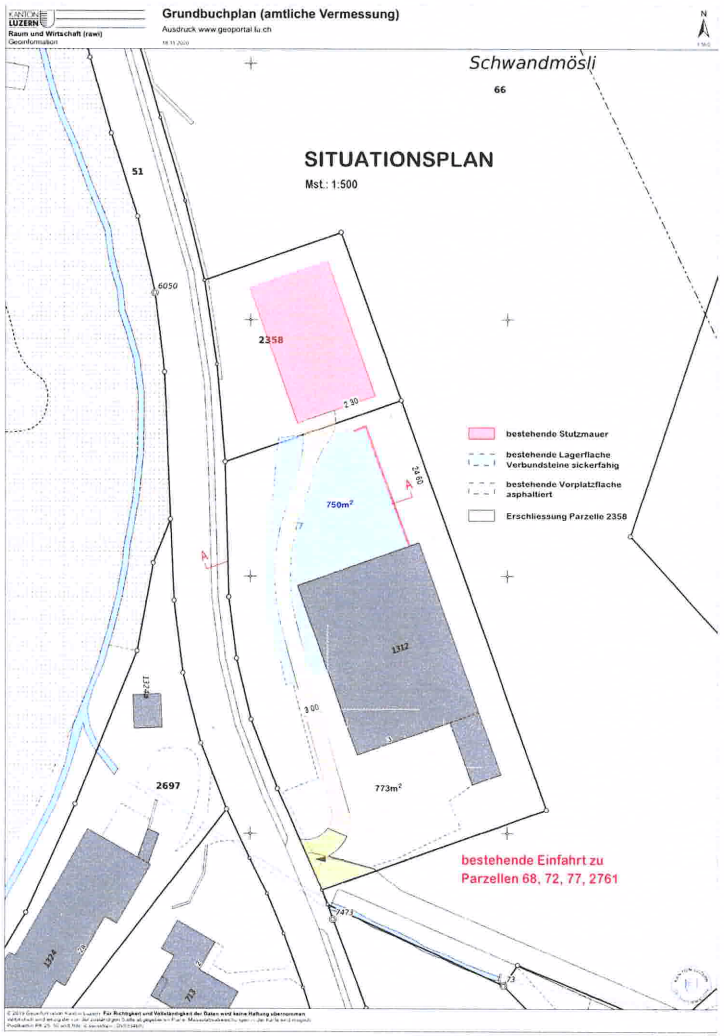
Abstell- und Parkplatz

AKTUELLE SITUATION mit QUERSCHNITT

Thomas Felder
Larchenweg 1 6173 Flühli
TELEFON 041/488 23 11
DAS PLANUNGSBÜRO IN IHRER REGION
Bauplanung/Bauberatung/Baubegleitung
E-Mail: felderthomas@bluewin.ch

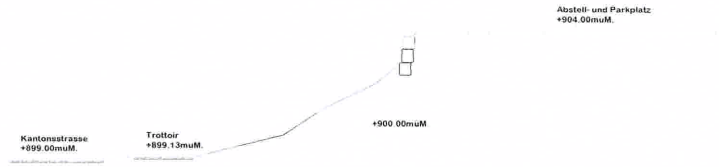
Die Bauherrschaft
und Grundeigentümer: _____

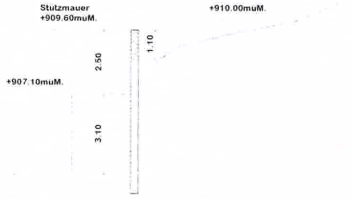
Der Planverfasser: _____



QUERSCHNITT A-A

Mst.: 1:100



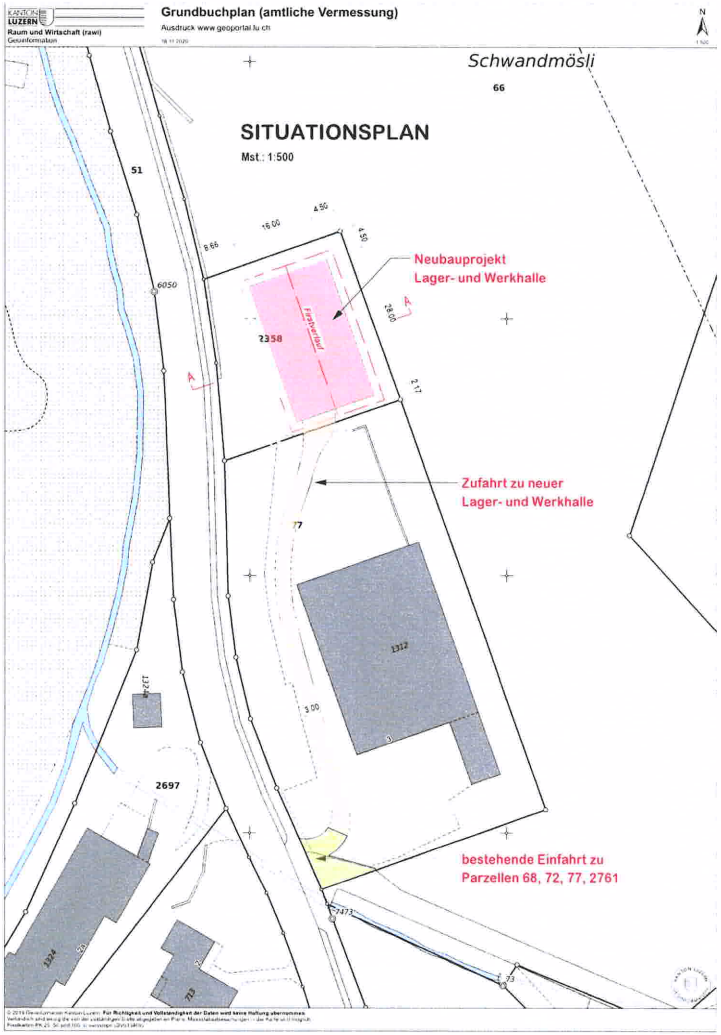


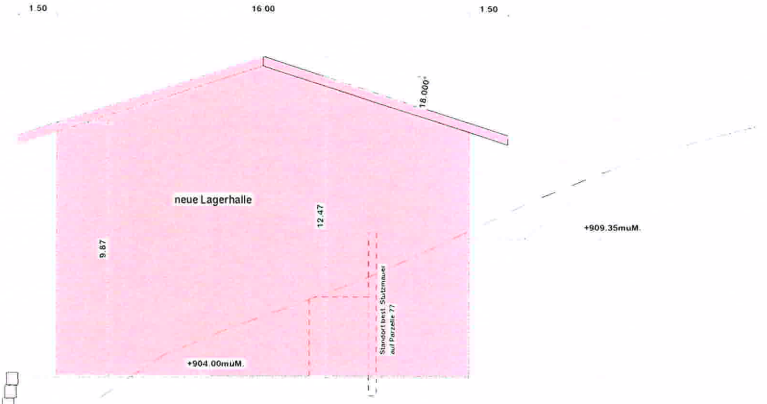
Forest Service GmbH, Buholzstr. 10, 6110 Wolhusen Parzelle 2358, Hüttlenen 3, 6173 Flühli	Mst. 1:500 / 1:100 gezeichnet 19.11.2020 TF.

Vorprojekt Neubau Lagerhalle

Thomas Felder
Larchenweg 1 6173 Flühli
TELEFON 041/488 23 11

DAS PLANUNGSBÜRO IN IHRER REGION
Bauplanung/Bauberatung/Baubegleitung
E-Mail: felderthomas@bluewin.ch





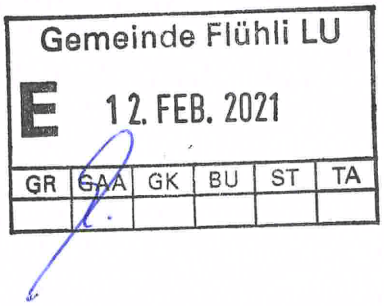
QUERSCHNITT A-A

Mst.: 1:100

Anhang E

Betriebskonzept Camping für Parz. Nr. 909 und 2496, 9. Februar 2021

Markus Bieri
Rischli Camping 10
6174 Sörenberg



Sörenberg, 09.02.2021

Gemeinderat Flühli
Herr Hans Lipp
Dorfstrasse 11
6173 Flühli

Rischli Camping: Betriebskonzept

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann, werter Hans

Mit E-Mail vom 26.01.2021 verlangen Sie eine weitere Begründung zur Belassung von Grundstück Nr. 909 in der Bauzone. In Ergänzung zu den bereits eingereichten Schreiben erlaube ich mir dazu folgende Stellungnahme:

a) Familienbetrieb Betriebsleitung Rischli Camping
Die Campinganlage wurde durch meinem Vater Josef Bieri-Stadelmann im Jahre 1983 gegründet und befindet sich seither ununterbrochen unter Leitung der Familie Bieri. Es ist vorgesehen, den Betrieb an die dritte Generation zu übergeben. Grundsätzlich soll der designierte Nachfolger, Sohn Christian Bieri, die Betriebsleitung des Rischli Campings übernehmen. Aber auch Tochter Claudia Felder-Bieri, die mit ihrer Familie im mit dem Toilettengebäude Nr. 1155.A zusammengebauten Wohnhaus Nr. 230 auf Parzelle Nr. 1056 lebt, soll in den Familienbetrieb integriert werden. Wie bereits erwähnt, soll der Wohnraum im Rahmen der Neustrukturierung der Campinganlage eingeschränkt und allenfalls als für eine Familie ungeeignete Einliegerwohnung reduziert werden. Als Ersatzmassnahme soll der zu kompensierende Wohnraum neu auf die oberhalb der alten Flühlistrasse gelegene Parzelle Nr. 909 verlegt werden.

Die beiden Nachkommen sind mit diesem Vorgehen einverstanden und werden sich mittel- und längerfristig um den Familienbetrieb kümmern. Mutter Elsbeth Bieri wohnt im bestehenden Gebäude Nr. 1155 auf Grundstück Nr. 909, wo zusätzlich auch das Empfangsbüro Campinganlage eingerichtet ist. Demensprechend ist dieses Gebäude durch eine betriebsnotwendige Nutzung überlagert.

Zusammenfassend sollen auf Grundstück Nr. 909 die Familien Christian Bieri, Claudia Felder-Bieri, Mutter Elsbeth Bieri-Bieri sowie allenfalls der aktuelle Inhaber Markus Bieri Wohnsitz nehmen. Diese Ausgangslage des Familienbetriebes soll mittels eines Neubaus auf der Parzelle Nr. 909 angegangen werden, wozu sich die bestehende Baulandreserve bestens eignet. Die Wohnung in Gebäude-Nr. 230 soll im Gegenzug zur vorteilhafteren Neuausrichtung der Campinginfrastrukturanlagen auf eine Einliegerwohnung, allenfalls für einen Angestellten, reduziert werden.

b) Zwingende Anwesenheit vor Ort als Fundament eines Campingbetriebes
Der Campingbetrieb bindet bekanntlich personelle Ressourcen vor Ort. Es ist für einen umsichtigen Betriebsablauf entscheidet, wenn die Camingleitung sowie zu dessen Unterstützung durch die involvierten Familienangehörigen möglichst vor Ort Wohnsitz genommen werden kann.

Der Betreuungsaufwand soll im Rahmen der Neuausrichtung der Campinganlage intensiviert werden. Die Infrastrukturanlagen sind in einem einwandfreien Zustand zu halten, täglich zu reinigen und laufend anzupassen. Allfällige Reparaturen oder Begehren der Kundschaft können sofort, kostenbewusst und zielgerichtet angegangen werden. Vor allem in den Januarwochen 2021 waren die Schneeräumungsmassnahmen sowie die Glatteisbekämpfung wiederum sehr zeitintensiv und erforderten eine fast lückenlose Anwesenheit vor Ort. Generell ist die Sicherstellung eines Ganzjahresbetriebes sehr zeitintensiv und mit Personalressourcen verbunden. Aus Kostengründen drängt sich die Mithilfe der Familienangehörigen auf, was vorliegend bestens erfüllbar ist. Mit einem zusätzlichen Wohnhaus beim Camping kann die Schlagfertigkeit beibehalten und sogar erhöht werden. Auch in Sommermonaten stehen immer wieder zeitintensive Arbeiten an, die mit der Anwesenheit vor Ort sofort erkennbar sind. Insbesondere kann bei schweren Gewittern, die leider häufig vorkommen, reagiert werden, womit allfällige Beschädigungen sofort begegnet werden kann. Somit dient der Wohnraum auf Grundstück Nr. 909 vor allem einem rationellen, strategisch bestens abgestützten Campingbetrieb, was den Familien Bieri in dritter Generation wie bisher zu ermöglichen ist. Aufgrund der Altersstruktur der Nachkommen lässt sich der Betrieb für weitere dreissig Jahre im dargelegten Sinne weiter führen.

c) Strategie Campingbetrieb

Die Nachfrage nach Stellplätzen wird sich erhöhen. Dazu eignet sich das entsprechend eingezonte Camping Rischli. Vor allem bei einer Neuausrichtung der Tagesstellplätze wird sich der Betreuungsaufwand erhöhen. Wie bereits erwähnt, soll das Toilettengebäude Nr. 1155-A erweitert, modernisiert und auf die neuen Bedürfnisse angepasst werden. Mittelfristig lässt sich die Wohnung im Gebäude Nr. 230 für eine Familie mit zwei Kindern nicht mehr halten. Die Familie Felder-Bieri soll dementsprechend auf Grundstück Nr. 909 umsiedeln.

Im Gebäude Nr. 1155 auf Grundstück Nr. 909 soll das Empfangsbüro erweitert und ausgedehnt werden. Generell sollen die Büroräumlichkeiten erweitert werden. Dies kann entweder durch einen Aufbau ins Obergeschoss, aber auch durch einen Verbindungsgang mit dem neu zu erstellenden Wohnhaus ins Erdgeschoss realisiert werden, so dass diesfalls der rückwärtige Bürobereich insbesondere für nicht kundenaffine Arbeiten entflechtet werden kann. Auch könnte ein zusätzlicher Aufenthaltsraum für die Campinggäste im bisherigen Gebäude integriert werden, falls sich die Platzverhältnisse auf den Infrastruktur-Grundstücken Nr. 1056, 2495, 2496 zusätzlich akzentuieren. Selbst wenn sich der Einbau einer Zweitwohnung im bestehenden Wohnhaus realisieren lässt, benötigt der Familienbetrieb Rischli-Camping die Baulandreserve für die Erstellung eines Wohnhauses, was gemäss geltendem BZR umsetzbar ist. Dessen Lage wird im beiliegenden Situationsplan gelb markiert (Fläche 518 m2, die vollumfänglich erschlossen ist).

Mit diesen baulichen Massnahmen werden die Schlagkraft sowie die Betriebsleitung des Familienbetriebes in dritter Generation gestärkt. Je nach Nachfragesituation wird auch deren Flexibilität für auswärtiges Wirken gefördert.

d) Rückzonung der bisherigen Wohnzone wird umgesetzt

Der beiliegende Plan untermauert die erwünschte Umsetzung der Rückzonung der Wohnzone Rischli Camping. 2020 m2 werden von der Wohnzone der Campingzone zugewiesen. Weitere 339 m2 auf Parzelle Nr. 2496 sollen für das Betriebsgebäude zur Verfügung gestellt werden. Auch Grundstück Nr. 1056 mit 395 m2 soll zur Campingzone Betriebsgebäude gehören, was sich gemäss Situationsplan geradezu aufdrängt. Auf Grundstück Nr. 909 soll im bestehenden Wohnhaus Nr. 1155 die Büroräumlichkeiten erweitert werden. Diese Rückzonungsflächen sind umfangreicher als der ursprüngliche Vorschlag des Gemeinderates Flühli. Auf den verbliebenen 518 m2, eine wirklich bescheidene Grundstückfläche, soll anstelle des Wohnhauses auf Parzelle Nr. 1056 ein neues Wohnhaus realisiert werden, das allenfalls auch mit Büroräumlichkeiten zu Gunsten des Campings erweitert werden kann. Diese Strategie ist unseres Erachtens

verhältnismässig und berücksichtigt auch die Interessen der kantonalen Rückzonungsstrategie. Sie erlaubt auch uns, dem Rischli Camping eine sinnvolle Ausrichtung auf die künftigen Bedürfnisse gemäss kantonalem Richtplan, wo die Region Sörenberg als Tourismusgebiet definiert ist. Die Nachfrage nach Campinganlagen wird sich klar erhöhen.

Gerne hoffen wir, Ihnen mit dieser Stellungnahme zu dienen.

Herzlichen Dank für Ihre Bemühungen.

Freundliche Grüsse

.....
(Markus Bieri)

KANTON LUZERN
Raum und Wirtschaft (rawi)
Geoinformation

Grundbuchplan (amtliche Vermessung)

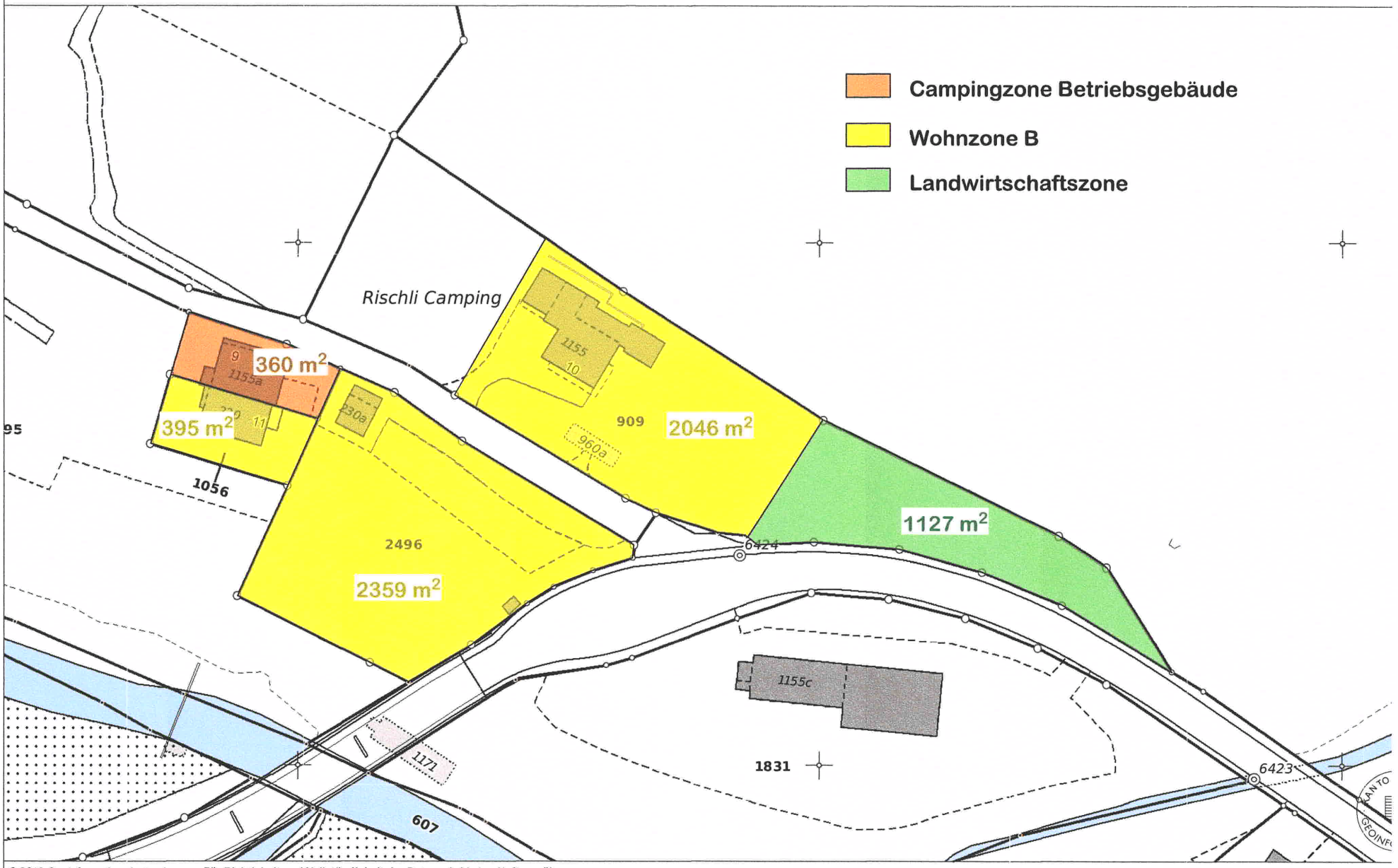
Ausdruck www.geoportal.lu.ch

08.2.2021

IST-Zustand 08.02.2021

N

1:1000



© 2019 Geoinformation Kanton Luzern. **Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen.**
Verbindlich sind einzig die von der zuständigen Stelle abgegebenen Pläne. Massstabsabweichungen in der Karte sind möglich.
Pixelkarten PK 25, 50 und 100: © swisstopo (DV033409).

KANTON LUZERN
Raum und Wirtschaft (rawi)
Geoinformation

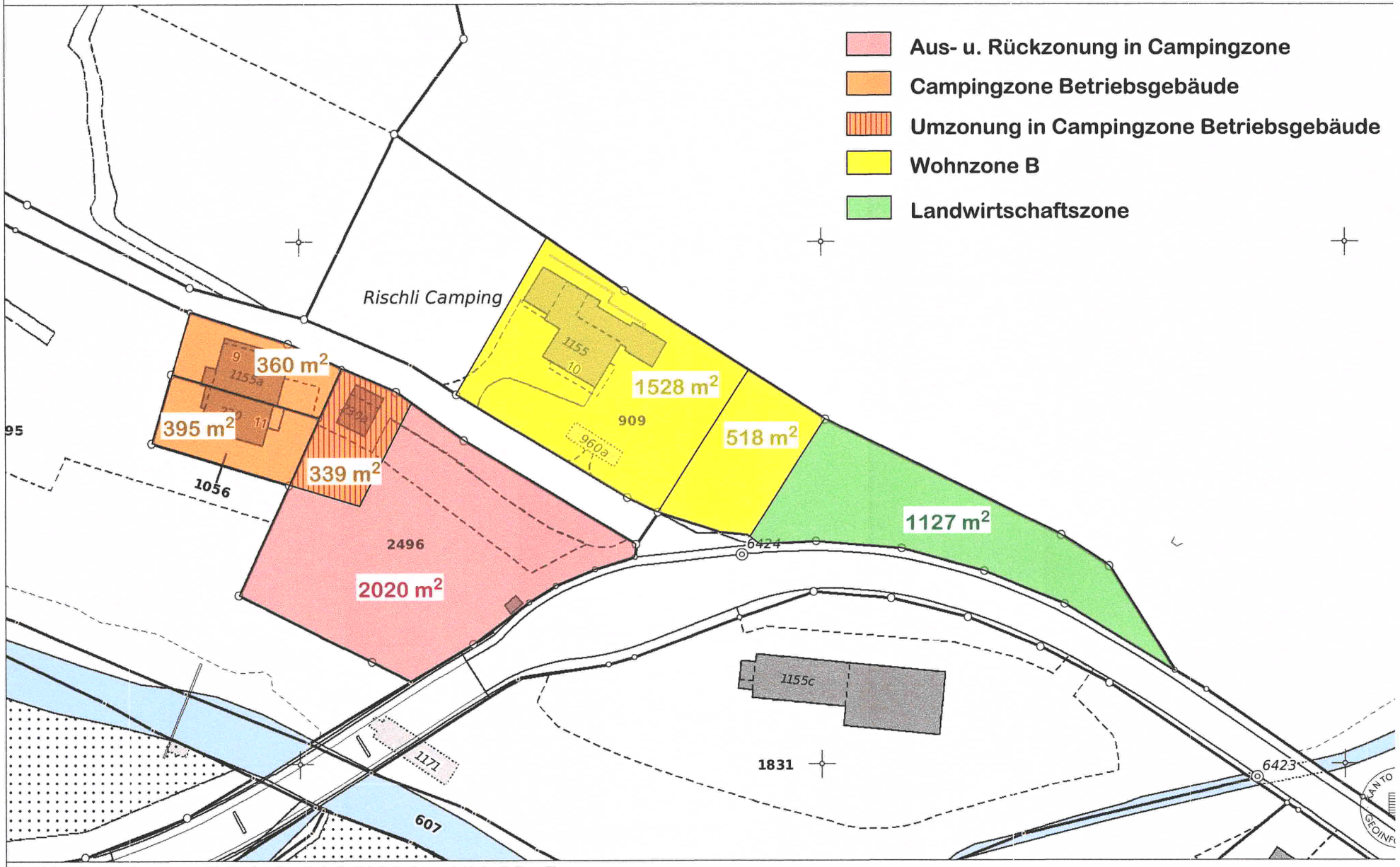
Grundbuchplan (amtliche Vermessung)

Ausdruck www.geoportal.lu.ch

08.2.2021

N

1:1000

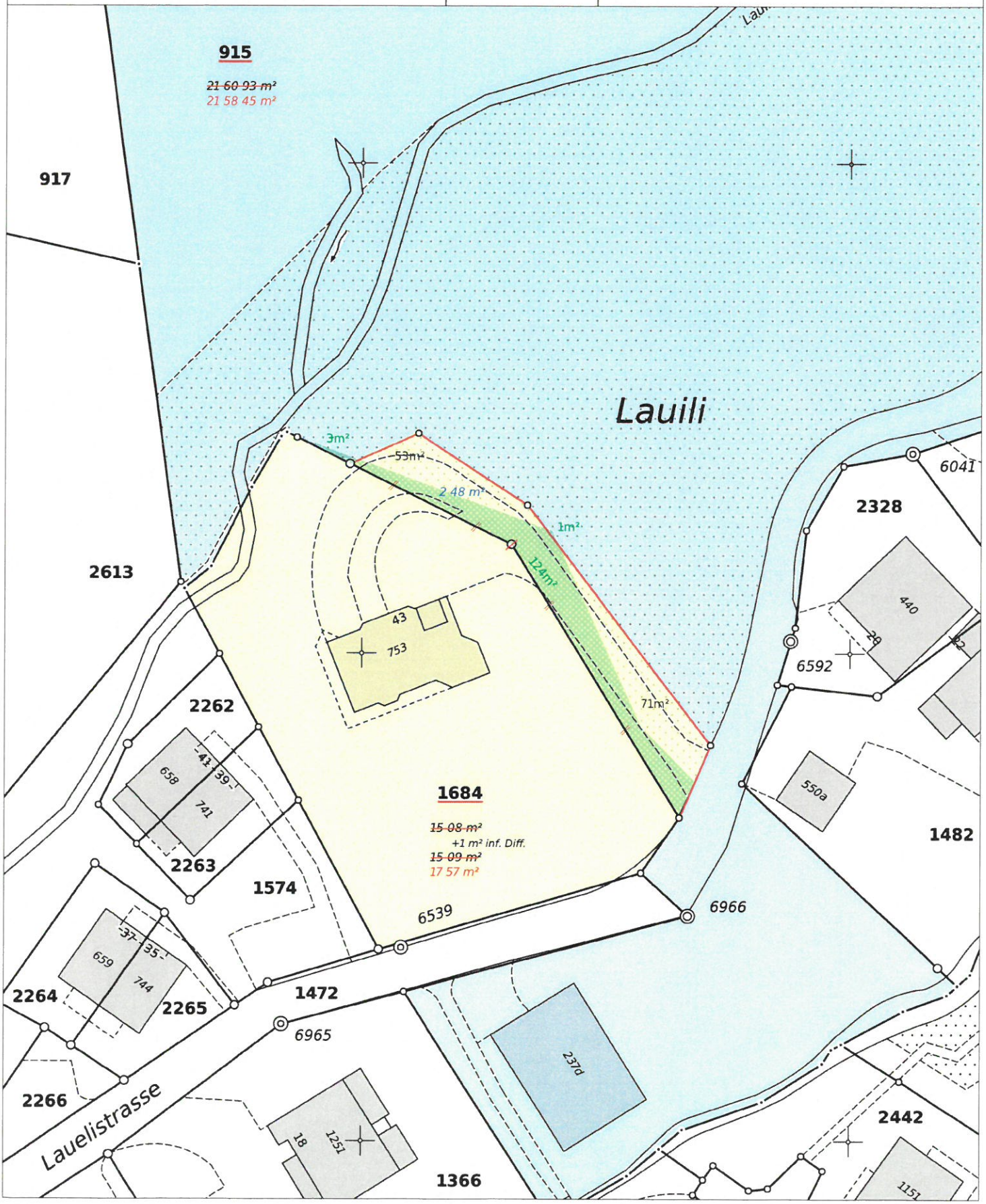


© 2019 Geoinformation Kanton Luzern. **Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen.**
Verbindlich sind einzig die von der zuständigen Stelle abgegebenen Pläne. Massstabsabweichungen in der Karte sind möglich.
Pixelkarten PK 25, 50 und 100: © swisstopo (DV033409).

Anhang F

Mutationsvorschlag Parzellen 915 und 1684 vom 24. Mai 2018

Gemeinde Flühli Grundbuch Flühli	Plan: 21,36 GBPER: 604	1: 500	Mutation 1161, Vorschlag 2 A.Nr.: 18100 Vorgehende Mutationen: keine Sachbearbeiter:
Bitte Mutationsvorschlag überprüfen und bestätigen. Urkundsperson Unterschrift u. Stempel: Landwirtschaft und Wald (lawa) Waldregion Entlebuch Chlosterbüel 28 6170 Schüpfheim Ort, Datum: Schüpfheim, 14.07.2020 Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich nicht erledigt.		N	Nachführungsgeometer Gregor Lütolf geopoint lütolf ag, geoinformatik und vermessung Dorf 33, 6162 Entlebuch 041 482 60 00 Entlebuch, 24.5.2018



Anhang G

Schreiben BUWD vom 14. Juli 2017: Rodung von Wald, Lauiweg 2, Sörenberg

KANTON LUZERN

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Frau Nicole Gloor
Herr Raphael Strub
Im Aeschfeld 19
4147 Aesch

Luzern, 14. Juli 2017

Rodung von Wald, Lauiweg 2 in Sörenberg, Gemeinde Flühli

Sehr geehrte Frau Gloor
Sehr geehrter Herr Strub

Zu den Ausführungen in Ihrem Schreiben vom 15. Juni 2017 halte ich gerne das Folgende fest. Dabei ist es mir ein Anliegen, die Situation zu klären und eine konstruktive Lösung zu finden.

Die Walderhaltung ist eines der wichtigsten Ziele der Waldgesetzgebung, weshalb die Rodung von Wald verboten ist. Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) überwacht die Anwendung der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über den Wald. Die Aufsichtspflicht beinhaltet auch die Anzeigepflicht der Forstorgane gegenüber der Strafverfolgungsbehörde bei begründetem Verdacht auf eine illegale Rodung von Wald.

Waldflächen werden, wo sie an Bauzonen grenzen, in einem separaten Verfahren festgestellt und die entsprechenden Waldränder als statische Waldgrenzen in der Zonenplanung ausgewiesen. Ziel und Zweck dieser Ausscheidung ist die Erhaltung des Waldes. Die entsprechenden statischen (und damit nicht veränderbaren) Waldgrenzen sind im Zonenplan der Gemeinde Flühli denn auch als solche eingetragen (vgl. Beilage). Im Rahmen der Nachführung der forstlichen Bestandeskarte stellte der kantonale Revierförster fest, dass Ihr Grundstück Nr. 1403, Grundbuch Flühli, nicht mehr entsprechend bewaldet ist. Nach einer internen und kommunalen Überprüfung wurde festgestellt, dass kein entsprechendes Rodungsgesuch vorliegt. Aus diesem Grund war es erforderlich, nachträglich ein Rodungsgesuch einzuverlangen und Strafanzeige zu machen. Die Strafanzeige erfolgte nicht gegen Sie als heutige Grundeigentümer, sondern gegen unbekannt. Es ist Sache der Strafverfolgungsbehörden, den oder die Verantwortlichen zu ermitteln. Auch die Erledigung des Strafverfahrens liegt in deren Zuständigkeit.

Bei einer illegalen Rodung bestände an sich eine Wiederaufforstungspflicht, die Sie als heutige Grundeigentümer treffen würde. Angesichts der besonderen Umstände des Einzelfalls und der Tatsache, dass Sie keine Schuld an der illegalen Rodung von Wald trifft, wird die Dienststelle lawa daher zusammen mit der Gemeinde Flühli im Rahmen der nächsten Zonenplanrevision die statische Waldrandlinienführung überprüfen und den tatsächlichen Umständen anpassen. Damit werden Ihre Interessen an der Nutzung des Grundstücks, so wie Sie es gekauft haben, berücksichtigt.

Für fachliche Fragen steht Ihnen die Abteilung Wald der Dienststelle lawa gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Robert Küng
Regierungsrat

Beilage erwähnt

Kopie:
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald

Anhang H

Merkblatt Empfehlung für die Umsetzung der Rückzonungsflächen gemäss der kantonalen Stellungnahme im Rahmen der Rückzonungsstrategie (RZS) in der Ortsplanungsrevision vom 8. Juni 2020

Empfehlung

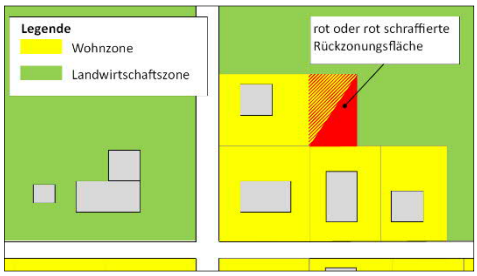
Empfehlung für die Umsetzung der *Rückzonungsflächen* gemäss der kantonalen Stellungnahme im Rahmen der Rückzonungsstrategie (RZS) in der Ortsplanungsrevision

Sowohl bei den ***rot*** markierten Flächen wie bei den ***rot schraffierten*** Flächen im Rahmen der kantonalen Stellungnahmen zur Rückzonungsstrategie (RZS) handelt es sich um potenzielle **Rückzonungsflächen**[1]. Mit der Rückzonung dieser Flächen wird einerseits die zu grosse Einwohnerkapazität des Zonenplans abgebaut und andererseits die Zersiedlung gestoppt, weil keine neuen Bauten auf diesen Flächen mehr erstellt werden können. Die Differenzierung besteht lediglich darin, dass bei den roten Flächen eine Rückzonung in eine Nichtbauzone - aufgrund des aktuellen Wissensstandes - im Vordergrund steht; bei den rot schraffierten Flächen ist bereits jetzt klar, dass eine Rückzonung in eine Nichtbauzone nicht die einzige planerische Möglichkeit ist, das Areal von Bauten dauerhaft frei zu halten. Diese Fläche kann mit der Zuweisung in eine andere Bauzone (Grünzone, Erhaltungszone o.a.) von Bauten freigehalten werden. Auch mit der Festlegung von Baubereichen kann die Bebaubarkeit der Fläche eingeschränkt werden.

Mit der Rückzonungsstrategie nicht vereinbar sind planerische Massnahmen, die eine Nutzungsumlagerung von einer Rückzonungsfläche auf den von der Rückzonung nicht betroffenen Grundstücksteil vorsehen, namentlich überlagernde Grünzonen (§§ 50 und 35 Abs. 6 PBG) oder Baulinien (§ 30 PBG). Eine solche Nutzungsumlagerung würde zu einer unzweckmässigen baulichen Verdichtung am Rande des Siedlungsgebietes führen und eine klare Ungleichbehandlung gegenüber den von der Rückzonung betroffenen Grundstücken, die der Nichtbauzone zuzuweisen sind, darstellen.

Für die Umsetzung der RZS sind daher bei *allen potenziellen Rückzonungsflächen,* jedoch zwingend bei den *rot schraffierten* Flächen, **vertiefte ortsplanerische Überlegungen erforderlich, um eine zweckmässige Lösung für die dauerhafte Freihaltung von Bauten auf diesen Flächen sicherzustellen.**

In der vorliegenden Empfehlung werden mögliche planerischen Massnahmen erläutert, die im Sinne der Umsetzung der RZS für die dauerhafte Freihaltung der definierten Areale von Bauten gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) zur Verfügung stehen.



Es sind Kombinationen der aufgeführten planerischen Massnahmen mit einer Teilrückzonung in die LWZ möglich. Im Vordergrund steht dabei eine raumplanerisch zweckmässige, der Situation angepasste Zonenplanfestlegung. Neben der raumplanerisch zweckmässigen Lösung müssen auch immer die Grundziele der RZS zwingend berücksichtigt werden:

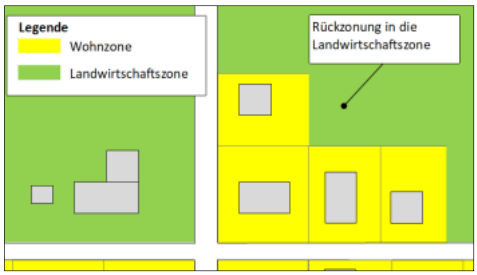
- Verhindern einer weiteren Bautätigkeit auf den Rückzonungsflächen.
- Reduktion der Einwohnerkapazität des Zonenplans.

Es versteht sich von selbst, dass bei der Festlegung der Massnahme die unmittelbare Umgebung der *potenzielle Rückzonungsfläche* in die Planung mit einbezogen werden muss, damit eine ortsplanerisch zweckmässige Planung erfolgen kann.

[1] Ist die Verhältnismässigkeit für die Rückzonung der orange markierten Flächen nach erneuter Überprüfung gegeben, so gelten diese Empfehlungen sinngemäss auch für diese Flächen.

Rückzonung in eine Nichtbauzone

Im Vordergrund der nutzungsplanerischen Umsetzung der Rückzonungsstrategie steht die Rückzonung in die Landwirtschaftszone.
In ortsplanerisch begründeten Ausnahmefällen kann die Zuweisung in die Reservezone (§ 55 PBG) oder in eine Freihaltezone (§ 58 PBG) erfolgen.

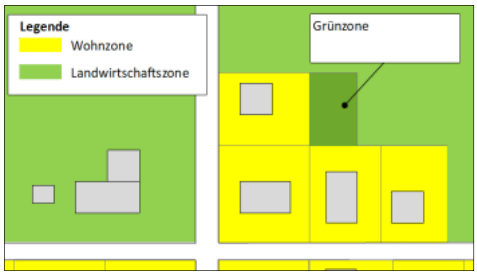


Planerische Massnahmen für die Baufreihaltung

Ist eine ganze oder teilweise Rückzonung in die LWZ raumplanerisch nachweislich unzweckmässig, können weitere Massnahmen innerhalb der Bauzone geprüft werden, um die Fläche dauerhaft von Bauten freizuhalten. Das PBG sieht dazu grundsätzlich folgende planerische Massnahmen vor (in absteigender Gewichtung):

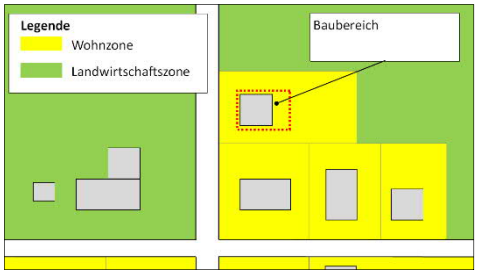
Grünzone (§ 50 PBG)

Die von Bauten freizuhaltende Fläche wird einer Grünzone zugewiesen. Die Grünzone ist genauer zu umschreiben, um beispielsweise private Gartenanlagen zuzulassen. Die Grünzone weist keine einwohnerkapazitätsrelevante Überbauungsziffer bzw. Ausnützungsziffer mehr auf.



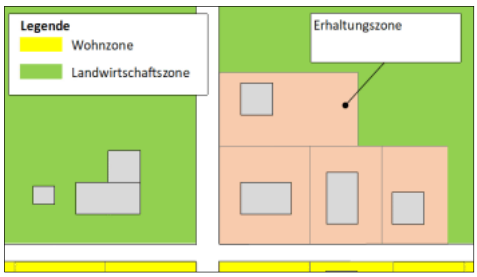
Baubereich (§ 30 PBG)

Die bebaubare Fläche auf der Parzelle kann beschränkt werden. Die unbebauten Anteile der Parzelle bleiben vor einer Überbauung bewahrt. Die Baubereiche sind so festzulegen, dass keine zusätzlichen Gebäude realisiert werden können. Ersatz und Erweiterung innerhalb des Baubereichs sind zulässig.



Erhaltungszone (§ 36 Abs. 2 Alinea 1 PBG)

Bei grösseren zusammenhängenden Siedlungsgebieten kann im Ausnahme- bzw. Einzelfall die gesamte Bauzone einer Erhaltungszone zugewiesen werden. Damit wird der Baubestand grundsätzlich gesichert. Ersatz und Erweiterung innerhalb des vorhandenen Bauvolumens sind zulässig.



Luzern, 8. Juni 2020

KANTON LUZERN

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Raum und Wirtschaft (rawi)
Murbacherstrasse 21, Postfach 3768, 6002 Luzern
Tel. +41 41 228 51 83; www.rawi.lu.ch