

**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

Bahnhofstrasse 15  
Postfach 3768  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 55  
Telefax 041 210 65 73  
buwd@lu.ch  
www.lu.ch

Paketadresse:  
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

Gemeinderat Flühli  
Dorfstrasse 11  
Postfach  
6173 Flühli

Luzern, 11. Dezember 2019 /JV/ZUS  
2018-543

**Gemeinde Flühli; Rückzonungsstrategie**

**Stellungnahme; Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen**

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Ihr Ortsplanungsbüro hat unserer Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) Ihr Schreiben vom 15. Februar 2019 zusammen mit dem Entwurf des Erläuterungsberichts Rückzonungsstrategie vom 15. Februar 2019 zur Beurteilung zugestellt. Dazu äussern wir uns wie folgt:

**A. EINLEITUNG**

**1. Ausgangslage**

Gestützt auf das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und den kantonalen Richtplan 2009, teilrevidiert 2015 (KRP), ist die Zersiedelung zu stoppen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Der KRP gibt in der Koordinationsaufgabe (KA) S1-9 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.

**2. Prozess**

Mit Schreiben unseres Departements vom 11. Juni 2018 wurden Sie informiert, dass die Gemeinde Flühli aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzonungsgemeinde gilt und die überdimensionierten Bauzonen zu reduzieren sind (vgl. Art. 15 Abs. 2 RPG). Am 4. Oktober 2018 hat ein Gespräch zwischen der Gemeinde, Ihrer Ortsplanerin und der Dienststelle rawi stattgefunden. Anlässlich dieser Besprechung wurde die kantonale

Rückzonungsstrategie erläutert. Zudem wurden die von der Dienststelle rawi in einem ersten Entwurf vorgeschlagenen, potenziellen Rückzonungsflächen gemäss Karten vom 30. Januar 2018 diskutiert und das weitere Vorgehen wurde besprochen. An diesem Gespräch wurde unter anderem festgehalten, dass sich – neben den vom Kanton im ersten Entwurf vorgeschlagenen, potenziellen Rückzonungsflächen – weitere Flächen zur Rückzonung eignen können bzw. die von uns markierten Flächen unter Umständen dafür nicht geeignet sind. Die Gemeinde wurde daher aufgefordert, alle unüberbauten Wohn- und Mischzonen detailliert zu analysieren.

Die rechnerische Überkapazität der einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen beträgt für die Gemeinde Flühli ca. 22 ha. Bei der Berechnung dieses Werts wurde der hohe Zweitwohnungsanteil berücksichtigt. Die von der Dienststelle rawi teilautomatisch ermittelten und zur Rückzonung vorgeschlagenen Flächen (vgl. Karten vom 30. Januar 2018, Rot markierte Flächen) betragen 7.2 ha. Dieser Wert umfasst die Flächen, die aufgrund der teilautomatischen Ermittlung als Rückzonungsflächen in Frage kommen. Allerdings handelt es sich bei diesem Richtwert um eine erste, nicht abschliessende Annäherung an den effektiven Wert, der durch eine detaillierte Analyse der Wohn- und Mischzonen zu präzisieren ist. Demnach ist es möglich, dass letztlich weniger oder gar mehr Flächen effektiv als Rückzonungsflächen zu bestimmen sind. Für die definitive Festlegung der Rückzonungsflächen ist der Richtwert daher nicht verbindlich. Vielmehr sind alle Wohn- und Mischzonen, bei denen eine Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist, als Rückzonungsflächen vorzusehen. Dies erfolgt gestützt auf einheitliche Beurteilungskriterien, die eine Gleichbehandlung innerhalb der Gemeinde wie auch überkommunal gewährleisten. Die Beurteilungskriterien werden nachfolgend in Ziffer A.3. erläutert. Die detaillierte Analyse der Gemeinde hat Rückzonungsflächen im Umfang von 3,8 ha ergeben. Die Reduktion der Tourismuszone in Sörenberg um rund 0,2 ha wurde miteingerechnet.

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. Eine differenzierte Analyse der Bauzonenkapazität für den Ortsteil Sörenberg ist technisch mit einem grossen Aufwand verbunden, da die Grundlagendaten nicht nach den Ortsteilen differenziert sind. Die Unterschiede zwischen den Ortsteilen wurde in der Berechnung in dem Sinne berücksichtigt, dass die Nachverdichtungspotenziale im Ortsteil Sörenberg – vom Modell abweichend – mit einem tieferen Faktor berücksichtigt sind.

Das BUWD hat eine erste Beurteilung der kommunalen Analyse vorgenommen und die Ergebnisse plangrafisch dargestellt. Die Karten wurden Ihnen bereits zugestellt. Der Ausschnitt Wälgiseiboden wurde neu in der Karte zum Siedlungsteil Rischli ergänzt. An einem zweiten Gespräch vom 18. Oktober 2019 zwischen der Gemeinde, der Ortsplanerin, der Dienststelle rawi und dem Rechtsdienst BUWD wurden seitens des Kantons der Prozess und die Vorgehensweise bei der Beurteilung erläutert. Sie haben sich zum Prozess wie auch zu den Ergebnissen geäussert.

Aufgrund einer Handänderung auf der Parzelle Nr. 2709 (Ortsteil Flühli) im Juni 2019 haben Sie mit Schreiben vom 23. August 2019 um eine vorzeitige Beurteilung ersucht. Mit Schreiben vom 27. August 2019 hat Ihnen die Dienststelle rawi mitgeteilt, dass die Beurteilung der Parzelle Nr. 2709 aufgrund der Erschliessung im Kontext mit den angrenzenden Parzellen vorgenommen werden müsse. In der vorliegenden Stellungnahme ist das Ergebnis der Beurteilung des BUWD zusammengefasst.

### **3. Beurteilungskriterien**

Relevant für die Einwohnerkapazität sind die Wohn- und Mischzonen. Ob die konkrete Fläche als Rückzonungsfläche geeignet ist, gilt es aufgrund ihrer raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit zu beurteilen. Massgebend sind dabei die folgenden, aus den übergeordneten Vorgaben abgeleiteten Kriterien:

- Unüberbaute Bauzonenfläche,
- Lage innerhalb der Gemeinde,
- Lage in der Bauzone,
- Erschliessung nach Art. 19 RPG,
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr,
- erschwerte Bebaubarkeit,
- Dauer des Bestandes der Bauzone,
- Dauer des Bestandes eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans,
- Bauabsichten.

Wir verweisen diesbezüglich auf die Aktennotiz «Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen» der Dienststelle rawi vom 8. November 2018. Die Kriterien werden in der Beurteilung unter Ziffer B.4. nur erwähnt, sofern sie für das jeweilige Areal oder die Parzelle von Bedeutung sind.

#### **4. Beurteilungsdokumente**

Zur Beurteilung liegt der Entwurf Ihres Erläuterungsberichts Rückzonungsstrategie vom 15. Februar 2019 vor. Dieser ist sehr gut strukturiert und zweckmässig. Er erlaubt eine Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen. Der vorliegende Bericht folgt der Struktur Ihres Erläuterungsberichts.

## **B. BEURTEILUNG**

### **1. Ihr Erläuterungsbericht**

Hinzuweisen ist auf die Differenz zwischen der rechnerischen Überkapazität der Bauzonen von ca. 22 ha einerseits und den von der Gemeinde identifizierten Rückzonungsflächen von ca. 3,8 ha andererseits (siehe Erläuterungsbericht, Kapitel 2.3). Die rechnerische Überkapazität ergibt sich im Wesentlichen aus den Reserven in den unüberbauten Bauzonen und auch aus dem Nachverdichtungspotenzial in den bereits überbauten, jedoch nicht vollständig ausgeschöpften Bauzonen. Die von uns vorgeschlagenen und die von der Gemeinde identifizierten Flächen bilden die Summe der Flächen, die für eine Rückzonung aus raumplanerischer Sicht in Frage kommen und daher detailliert zu prüfen sind.

In Kapitel 2 Ihres Erläuterungsberichts werden die überbauten und unüberbauten Areale in den einzelnen Ortsteilen nachvollziehbar und übersichtlich aufgeführt. Sie haben fast alle Vorschläge für Auszonungen gemäss den Karten des BUWD vom 30. Januar 2018 beurteilt und weitere potenzielle Rückzonungsflächen identifiziert und beurteilt. Unsere nachfolgende Beurteilung folgt der Struktur Ihres Erläuterungsberichts.

Im Erläuterungsbericht unterscheiden Sie zwischen dem Hauptsiedlungsgebiet mit dem Ortsteil Flühli und den weiteren Siedlungsgebieten Hüttlenen/Thorbach sowie Südelhöchi/Rischli und Sörenberg.

Wir weisen darauf hin, dass kompakte Siedlungen nicht mit kompakten Siedlungsgebieten gleichzusetzen sind. Mit der Schaffung von kompakten Siedlungen soll der schleichenden Zersiedlung Einhalt geboten werden. Kompakte Siedlungen leisten den grössten Beitrag zu einer haushälterischen Bodennutzung, bilden die notwendige Voraussetzung für eine nachhaltige Mobilität und ermöglichen eine bessere Auslastung der bestehenden Infrastrukturen<sup>1</sup>. Kompakte Siedlungen werden durch eine Siedlungsentwicklung nach innen gezielt gefördert. Bei den Siedlungsteilen Hüttlenen/Thorbach und Südelhöchi – Rischli – Wagliseiboden han-

---

<sup>1</sup> Vgl. Botschaft zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes des Bundesrates vom 20. Januar 2010 (BBl 2010 1049).

delt es sich nicht um kompakte Siedlungen gemäss Art. 1 Abs. 2b RPG. So sind in diesen Siedlungen auch aus raumplanerischer Sicht Baulücken zulässig, da dort keine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden soll. Anders wird die Situation in den Ortsteilen Fühlli sowie teilweise in Sörenberg beurteilt, wo Versorgungs- und öffentliche Einrichtungen vorhanden sind.

Diese Differenzierung der Bauzone hinsichtlich der «Lage innerhalb der Gemeinde» (Kriterium 2) ist für die nachfolgende Beurteilung von erhöhter Bedeutung. Südelhöchi-Rischli sowie Sörenberg sind dezentrale Siedlungs- respektive Ortsteile mit ausgeprägtem touristischem Charakter. Es fehlt im Erläuterungsbericht eine Beurteilung des Siedlungsgebietes Wagliseiboden. In unserer Stellungnahme haben wir diese Beurteilung ergänzt.

## 2. Kategorisierung der Bauzonenflächen

Die Bauzonenflächen, die für die Einwohnerkapazität relevant sind und deren Rückzonung auf die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit zu prüfen ist, werden wie folgt kategorisiert und auf der Karte dargestellt:

- *Rückzonungsfläche (rot)*: Fläche, bei der die Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist. Die Zuweisung in die Nichtbauzone (in erster Linie Landwirtschaftszone) ist erforderlich und kann ortsspezifisch konkret genug bestimmt werden.
- *Rückzonungsfläche, Konkretisierung durch die Gemeinde (rot schraffiert)*: Fläche, bei der die Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist, bei der jedoch für die eigentümergebundene Festlegung hinsichtlich Zonenabgrenzung und -zuweisung (Nichtbauzone / Grünzone) noch eine Konkretisierung – im Rahmen des anschliessenden Ortsplanungsverfahrens – notwendig sein wird.
- *Rückzonungsfläche, zurzeit nicht verhältnismässig (orange)*: Fläche, bei der eine Rückzonung zwar raumplanerisch zweckmässig, zurzeit aber nicht verhältnismässig ist (u.a. rechtskräftige Baubewilligung bzw. rechtskräftiger Gestaltungs- oder Bebauungsplan, nach 2014 eingezont, gültige Vereinbarung bezüglich Baulandverfügbarkeit). Nach Ablauf der relevanten Fristen ist die Fläche – führt eine nochmalige Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit zu keinen neuen Erkenntnissen – rückzuzonen.
- *Wohn- und Mischzone (gelb)*: Eine Rückzonung dieser Flächen ist raumplanerisch nicht zweckmässig. Die Flächen verbleiben in der Bauzone.

Im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision sind die Flächen ihrer Kategorisierung entsprechend zu behandeln, was Gegenstand des noch folgenden Vorprüfungsverfahrens sein wird.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Zuweisung von rot schraffierten Rückzonungsflächen in eine Grünzone nach Massgabe der gesetzlichen Vorgaben ebenfalls mit Mitteln aus dem mit der Mehrwertabgabe geäuften Fonds abgegolten werden kann, sofern dadurch eine Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung entsteht. Ein Anspruch auf Entschädigung aus dem Fonds besteht aber in jedem Fall nur bei Flächen, bei denen eine Rückzonung aus kantonaler Sicht raumplanerisch zweckmässig ist.

## 3. Raumplanerische Zweckmässigkeit allgemein

Unüberbaute Bauzonen, die von überbauten Bauzonen mehrheitlich oder ganz umgeben sind und sich im Siedlungsgebiet befinden (Baulücken unter Berücksichtigung der jeweiligen Bebauungsstruktur vor Ort), sind für eine Rückzonung nicht geeignet. Damit ist die raumplanerische Zweckmässigkeit für eine Rückzonung in der Regel nicht gegeben. Die Rückzonung solcher Flächen würde dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen und der Schaffung kompakter Siedlungen widersprechen (Art. 1 RPG).

Die Flächen aller Wohn- und Mischzonen, die im nachfolgenden Bericht nicht erwähnt werden, beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig, weshalb sich eine weitere Prüfung erübrigt.

Sie haben die peripheren, unüberbauten Wohn- und Mischzonen am Bauzonenrand inklusive der vom Kanton vorgeschlagenen potenziellen Rückzonungsflächen analysiert. Nachfolgend beurteilen wir die einzelnen Parzellen und Areale aufgrund der im Bericht enthaltenen Steckbriefe. Die kantonale Analyse aller Bauzonenflächen hat ergeben, dass zusätzlich zu den im kommunalen Bericht analysierten Parzellen weitere Parzellen detailliert zu prüfen sind. Die Beurteilung dieser Flächen ist jeweils beim entsprechenden Ortsteil aufgeführt.

#### **4. Gebietsspezifische Beurteilung**

##### ***Ortsteil Flühli***

##### **Vorbemerkung zum Siedlungsgebiet**

Die Gemeinde umfasst zwei Ortsteile, nämlich Flühli und Sörenberg. In Flühli befinden sich Versorgungs- und öffentliche Einrichtungen. Der Ortsteil Flühli ist im Vergleich zu Sörenberg weniger touristisch ausgerichtet, weshalb der Erstwohnungsanteil in Flühli höher liegt. Der Dorfkern Flühli ist über die Buslinie Schüpfheim – Sörenberg mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Flühli zeichnet sich durch einen kleinen Dorfkern aus. Die Siedlung hat sich entlang der Kantonsstrasse sowie hangaufwärts entwickelt und geht am Hang in eine verstreute Bauweise über. Sowohl im Dorfkern wie in den angrenzenden Wohnzonen bestehen zahlreiche unbebaute Bauzonenreserven. Mit der Schaffung von kompakten Siedlungen soll die Zersiedlung eingedämmt werden. Kompakte Siedlungen leisten den grössten Beitrag zu einer häuslicheren Bodennutzung, ermöglichen eine bessere Auslastung der bestehenden Infrastrukturen und bilden die notwendige Voraussetzung für eine nachhaltige 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. Eine weitere Siedlungsentwicklung ist hier deshalb nicht zu unterstützen, weshalb die Bauzonenreserven soweit zweckmässig zu reduzieren sind.

##### **4.1. Gebiet Pfaffrüti, Flühli – Parzellen Nrn. 17 (Teilfläche, ca. 18'000 m<sup>2</sup>), 2716 (789 m<sup>2</sup>) und 2717 (800 m<sup>2</sup>); zweigeschossige Wohnzone A mit Gestaltungsplanpflicht**

##### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Die Gemeinde beurteilt die Rückzonung der Parzelle Nr. 17 (nordwestlicher Teil) aufgrund der Lage am Bauzonenrand, der nicht vorhandenen Erschliessung und der teilweise eingeschränkten Bebaubarkeit als raumplanerisch zweckmässig. Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 17 (südöstlicher Teil), 2716 und 2717 dagegen beurteilt die Gemeinde aufgrund ihrer Lage in der Bauzone und ihrer Zentrumsnähe als nicht zweckmässig.

Wie die Gemeinde im Erläuterungsbericht festhält, befindet sich das Areal in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum. Der Gemeinde ist es ein grosses Anliegen, an dieser zentralen Lage eine Entwicklung zu ermöglichen. Das südliche Areal ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen und dreiseitig von Bauzonen umgeben. Bei einer Rückzonung würde zwar keine wahrnehmbare unzweckmässige Baulücke entstehen. Aufgrund der zentralen Lage im Ortsteil Flühli und für einen zweckmässigen Siedlungsabschluss ist aus raumplanerischer Sicht nachvollziehbar, maximal zwei Bautiefen auf den Parzellen Nrn. 17 (südöstlicher Teil), 2716 und 2717 in der Bauzone zu belassen. Eine Rückzonung in diesem Bereich erachten wir als nicht zweckmässig. Die Zonenabgrenzung ist gemäss unserer Karte zu bereinigen.

Wir beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 17 (nordwestlicher Teil) aufgrund der teilweise eingeschränkten Bebaubarkeit und der nicht vorhandenen Erschliessung als zweckmässig.

### **Verhältnismässigkeit**

Die Parzelle Nr. 17 (teilweise) ist seit mindestens 1991 eingezont. Über das ganze Gebiet besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 17 (nordwestlicher Teil) ist verhältnismässig.

Für die Parzellen Nrn. 17 (südlicher Teil), 2716 und 2717 wird die Verhältnismässigkeit nicht beurteilt, da die Rückzonung als unzweckmässig erachtet wird. Der Gestaltungsplan Pfaffrütli vom 3. Dezember 2003 (südlicher Bereich) befindet sich in Überarbeitung und wurde dem Kanton am 26. Februar 2019 zur Stellungnahme eingereicht. Die eingereichte Überarbeitung des Gestaltungsplans reicht über den Bereich hinaus, der in der Bauzone zu belassen ist. Der Gestaltungsplan ist daher massgebend zu überarbeiten und auf den Bereich zu beschränken, welcher gemäss unserer Karte in der Bauzone bleibt. Die überarbeiteten Unterlagen sind dem Kanton zur Stellungnahme einzureichen. Die Sistierung des laufenden Gestaltungsplanverfahrens bleibt bestehen.

### **Fazit**

Die Parzelle Nr. 17 (nordwestlicher Teil) ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzellen Nrn. 17 (südöstlicher Teil), 2716 und 2717 verbleiben gemäss heutiger Beurteilung in der Bauzone (in der Karte gelb).

### **4.2. Gebiete Ober Pfaffrütli Süd und Ober Pfaffrütli Nord, Flühli – Parzellen Nrn. 20, 2622, 2623, 2624 (ca. 2'490 m<sup>2</sup>) sowie Parzellen Nrn. 2620, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2640 (ca. 5'130 m<sup>2</sup>); eingeschossige Wohnzone B**

### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzellen Nrn. 20, 2622, 2623 und 2624 aufgrund der Lage in der Bauzone und der Erschliessung und der Distanz zum Zentrum als raumplanerisch nicht zweckmässig. Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 2620, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633 und 2640 beurteilen Sie mit denselben Argumenten sowie aufgrund der teils bereits erstellten Erschliessungsanlagen als unzweckmässig.

Ober Pfaffrütli Süd und Nord liegen zum Dorfkern Flühli topografisch ein wenig erhöht. Beide Gebiete liegen ausserhalb des Haltestellen-Einzugsgebietes des öffentlichen Verkehrs. Das Gebiet ist teilweise bebaut. Die Erschliessung über den Rütliweg ist erstellt. Im Sinne eines geordneten Siedlungsabschlusses ist deshalb die Rückzonung der Parzellen Nrn. 20, 2622, 2623, 2624 und 2633 raumplanerisch nicht zweckmässig.

Darüber hinaus ist das Siedlungsgebiet aber nicht weiter auszudehnen. Dies betrifft jene Parzellen, welche weiter nördlich liegen. Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 2620, 2632, 2631, 2630 und 2629 ist raumplanerisch zweckmässig.

### **Verhältnismässigkeit**

Für die Parzellen Nrn. 20, 2622, 2623, 2624 und 2633 wird die Verhältnismässigkeit nicht beurteilt, da die Rückzonung als nicht zweckmässig erachtet wird.

Über das gesamte Gebiet der Ober Pfaffrütli Süd und Nord besteht ein Gestaltungsplan aus dem Jahr 1996. Knapp die Hälfte der 20 Parzellen ist überbaut. Bei der Parzelle Nr. 2640 erfolgte 2015 eine Vorabklärung für einen Neubau eines Wohnhauses, siehe BAGE Nr. 2015-5089. Konkrete Bauabsichten sind aber sowohl auf dieser wie auch auf den Parzellen Nrn. 2620, 2632, 2631, 2630 und 2629 nicht bekannt.

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 2620, 2629, 2630, 2631 und 2632 ist verhältnismässig, da keine konkrete Bauabsicht besteht. Sie sind bereits seit mindestens 1989 eingezont.

### **Fazit**

Die Parzellen Nrn. 2620, 2629, 2630, 2631 und 2632 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

#### **4.3. Gebiet Längbrügg, Flühli – Parzellen Nrn. 62, 1248 (Teilfläche) und 1563 (ca. 5'130 m<sup>2</sup>); eingeschossige Wohnzone B**

##### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzellen Nrn. 62, 1248 und 1563 aufgrund der Lage am Bauzonenrand und der nur teilweise bestehenden Erschliessung sowie der mittleren Rutschgefährdung als raumplanerisch zweckmässig. Ihre Argumentation ist schlüssig. Die Rückzonung dieser Parzellen ist raumplanerisch zweckmässig.

##### **Verhältnismässigkeit**

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 62, 1248 und 1563 ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht. Sie sind bereits seit 1977 eingezont.

##### **Fazit**

Die Parzellen Nrn. 62, 1248 (Teilfläche) und 1563 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

#### **4.4. Gebiet Mülihüsli, Flühli – Parzelle Nr. 23 (Teilfläche ca. 700 m<sup>2</sup>); zweigeschossige Wohnzone A**

##### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Die Rückzonung des unbebauten Bereichs der Parzelle Nr. 23 ist aufgrund der Lage am Bauzonenrand sowie mangels Bebaubarkeit infolge Waldabstand raumplanerisch zweckmässig.

##### **Verhältnismässigkeit**

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 23 (Teilfläche) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht. Sie sind bereits seit 1977 eingezont.

##### **Fazit**

Die Parzelle Nr. 23 (Teilfläche) ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

#### **4.5. Gebiet Schwandmösli, Hüttlenen/Thorbach, Flühli – Parzelle Nr. 2358 (ca. 1'110 m<sup>2</sup>, Wohn- und Arbeitszone), sowie Parzellen Nrn. 66 und 2761 (Teilfläche, ca. 7'585 m<sup>2</sup>, zweigeschossige Wohnzone A mit Gestaltungsplanpflicht)**

##### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Sie beurteilen die Rückzonung der bereits überbauten Parzelle Nr. 2761 als nicht zweckmässig. Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 2358 und 66 erachten Sie hingegen als teilweise raumplanerisch zweckmässig.

Das Gebiet Schwandmösli liegt vom Ortsteil Flühli räumlich losgelöst peripher gelegen. Die Parzellen sind nur teilweise erschlossen. Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 66, 2761 (unüberbauter Teil) und 2358 ist raumplanerisch zweckmässig.

##### **Verhältnismässigkeit**

Auf den Parzellen Nrn. 66 und 2761 besteht ein Gestaltungsplan Schwandmösli von 2016. Der Baubereich auf Parzelle Nr. 2761 ist bereits bebaut. Die Parzellen sind seit 1998 eingezont. Aufgrund des jungen Gestaltungsplans ist eine Rückzonung der unbebauten Parzellen Nrn. 66 und 2761 (Teilfläche) derzeit nicht verhältnismässig.

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2358 ist verhältnismässig, da kein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht. Sie ist bereits seit 1977 eingezont.

## **Fazit**

Die Parzelle Nr. 2358 ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzellen Nrn. 66 und 2761 innerhalb des Gestaltungsplans können vorerst in der Bauzone verbleiben. Sollte der Gestaltungsplan erlöschen oder bis 2023 keine Bautätigkeit erfolgen, sind diese Flächen nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit rückzuzonen (in der Karte orange).

### **4.6. Gebiet Hüttlenen Nord, Hüttlenen/Thorbach, Flühli – Parzellen Nrn. 71 (Teilfläche), 90 (ca. 650 m<sup>2</sup>) und 2770 (Teilfläche; insgesamt ca. 3'300 m<sup>2</sup>); zweigeschossige Wohnzone A**

#### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzellen Nrn. 71, 90 und 2770 (Teilflächen) aufgrund der Lage in der Bauzone und der teilweise bestehenden Erschliessung mit einer Bushaltestelle und damit der ÖV-Angebotsstufe 1 (Grundversorgung) als raumplanerisch unzweckmässig.

Es entsteht keine Baulücke aufgrund der Lage am Bauzonenrand und der Grösse der Fläche in die lockere Siedlungsstruktur des Gebiets Hüttlenen. Es liegt zwar eine öV-Grundversorgung vor. Die Parzellen liegen in einer zweiten respektive dritten Bautiefe zur Kantonsstrasse am Siedlungsrand. Die Rückzonung erweist sich vor diesem Hintergrund als raumplanerisch zweckmässig.

#### **Verhältnismässigkeit**

Es besteht kein Sondernutzungsplan. Für die Parzellen Nrn. 71 und 2770 (Teilflächen) wurde am 21. November 2018 ein Baugesuch für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern eingereicht. Aufgrund der notwendigen Klärung, ob die Parzellen rückgezont werden müssen oder nicht, ist eine kantonale Stellungnahme noch nicht erfolgt, und das Verfahren wurde auf Antrag der Dienststelle rawi sistiert. Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 71 (Teilfläche) und 2770 (Teilfläche) ist aufgrund des 2018 eingereichten Baugesuchs derzeit nicht verhältnismässig. Die Sistierung des Baugesuches wird somit aufgehoben.

Auf der Parzelle Nr. 90 ist gemäss Ihrem Erläuterungsbericht ein Einfamilienhaus geplant. Die Erschliessungsplanung sei im Gang, aber noch kein Vorprojekt ausgearbeitet. Konkrete Planungsvorleistungen wurden folglich nicht getätigt. Die Parzelle ist seit 1977 eingezont. Die Rückzonung dieser Parzelle Nr. 90 (Teilfläche) ist verhältnismässig.

## **Fazit**

Die Parzelle Nr. 90 (Teilfläche) ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzellen Nrn. 71 (Teilfläche) und 2770 (Teilfläche) verbleiben gemäss heutiger Beurteilung in der Bauzone. Sollte die Baubewilligung erlöschen (§ 201 PBG) oder keine Bautätigkeit erfolgen, sind diese Flächen nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit rückzuzonen (in der Karte orange).

### **4.7. Gebiet Hüttlenen Süd, Hüttlenen/Thorbach; Flühli – Parzelle Nr. 2288 (ca. 2'000 m<sup>2</sup>); Wohn- Arbeitszone B**

#### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 2288 aufgrund der Lage in der Bauzone und der bestehenden Erschliessung mit einer Bushaltestelle und damit der ÖV-Angebotsstufe 1 (Grundversorgung) als raumplanerisch unzweckmässig.

Die Parzelle Nr. 2288 befindet sich in der Mischzone an einer peripheren Lage im Gebiet Hüttlenen an der Kantonsstrasse. Es liegt eine öV-Grundversorgung vor. Da das Grundstück



an drei Seiten von Bauzonen umschlossen ist, an die Kantonsstrasse angrenzt und erschlossen ist, ist eine Rückzonung raumplanerisch unzweckmässig.

#### **Verhältnismässigkeit**

Für die Parzelle Nr. 2288 wird die Verhältnismässigkeit nicht beurteilt, da die Rückzonung als nicht zweckmässig beurteilt wird.

#### **Fazit**

Die Parzelle Nr. 2288 kann in der Bauzone verbleiben.

#### **4.8. Gebiet Pfaffrüti Süd, Flühli – Parzellen Nrn. 2581, 2591, 2709, 2711 und 2712 (insgesamt ca. 5'050 m<sup>2</sup>); eingeschossige Wohnzone B**

##### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzellen Nrn. 2591, 2709, 2711 und 2712 aufgrund der Lage in der Bauzone, der teils vorhandenen Erschliessung und der Distanz zum Zentrum als raumplanerisch nicht zweckmässig. Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2581 beurteilen Sie aufgrund der eingeschränkten Bebaubarkeit infolge des einzuhaltenden Waldabstands und des Gewässerraums als raumplanerisch zweckmässig.

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2581 ist aufgrund der Lage in der Bauzone raumplanerisch unzweckmässig, weil eine sinnvolle Bebauung auch mit dem Gewässerraum noch möglich ist.

Das Gebiet Pfaffrüti Süd liegt peripher am Rand des Ortsteils Flühli. Alle Parzellen liegen ausserhalb des Haltestellen-Einzugsgebietes des öffentlichen Verkehrs. Die Rückzonung dieser Parzellen ist raumplanerisch zweckmässig.

##### **Verhältnismässigkeit**

Für die Parzelle Nr. 2581 wird die Verhältnismässigkeit nicht beurteilt, da die Rückzonung nicht als zweckmässig erachtet wird.

Auf den Parzellen Nrn. 2591, 2711 und 2712 besteht kein Sondernutzungsplan. Bis auf Parzelle Nr. 2709 sind keine Bauabsichten bekannt. Die Parzellen Nrn. 2711 und 2712 sind seit Ende 1989, die Parzellen Nrn. 2581 und 2591 seit 1991 eingezont. Die Rückzonung ist daher verhältnismässig.

Bezüglich der Parzelle Nr. 2709 verhält es sich wie folgt: Am 19. Juni 2019 erfuhr diese Parzelle eine Handänderung. Die notarielle Bescheinigung erfolgte ohne Beisein von Vertretern der Gemeinde, weshalb dem heutigen Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2709 die potenziellen Rückzonungsflächen der Gemeinde Flühli nicht bekannt waren und auch nicht bekannt sein mussten. Die neue Grundeigentümerschaft konnte deshalb im guten Glauben davon ausgehen, dass die Parzelle nicht von einer Rückzonung betroffen ist. Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2709 ist angesichts dieser Umstände nicht verhältnismässig. Sie wird in der Karte orange markiert.

Die Realisierungswahrscheinlichkeit einer Überbauung der Parzelle Nr. 2709 ist bei einem Belassen in der Bauzone und der Aufhebung der Sistierung hoch. Die Gemeinde sichert mit Schreiben vom 23. August 2019 zu, dass die Fläche der Parzelle Nr. 2709 anderweitig rückgezont werde.

Die Parzelle Nr. 2709 ist nicht erschlossen und gemäss erwähntem Baubesuch ist die Erschliessung über die Nachbarparzellen Nrn. 2711 und 2712 vorgesehen. Diese Erschliessungsfläche wird deshalb in der Karte ebenfalls orange markiert.

### **Fazit**

Der Entscheid über eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2581 wird der Gemeinde Flühli überlassen. Die Parzelle Nr. 2709 verbleibt vorerst in der Bauzone und wird in der Karte orange markiert.

Die Parzellen Nrn. 2591, 2711 und 2712 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot). Die Erschliessungsflächen auf den Parzellen Nrn. 2711 und 2712 für die Erschliessung der Parzelle Nr. 2709 werden orange markiert.

#### **4.9. Gebiet Wald, Flühli – Parzellen Nrn. 2599, 2600 und 2601 (insgesamt ca. 1'880 m<sup>2</sup>); eingeschossige Wohnzone B**

##### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzellen Nrn. 2599, 2600 und 2601 aufgrund der Lage in der Bauzone, der vorhandenen Erschliessung und der Distanz zum Zentrum als raumplanerisch nicht zweckmässig.

Das Kriterium «Lage in der Bauzone» ist vorliegend von untergeordneter Bedeutung. Es entsteht keine Baulücke in der lockeren Siedlungsstruktur des peripher gelegenen Gebiets Wald, welches vom Ortsteil Flühli Dorf losgelöst ist. Zusätzlich werten wir den Gesetzesauftrag zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen (Art. 15 Abs. 2 RPG) und die damit einhergehende Berücksichtigung der kompakten Siedlung und der Siedlungsentwicklung nach innen wesentlich höher als die durch eine Rückzonung entstehende abgetrennte Bauzone im Bereich der Parzelle Nr. 2602. Es liegt keine ÖV-Grundversorgung vor. Die Rückzonung erweist sich vor diesem Hintergrund als zweckmässig.

##### **Verhältnismässigkeit**

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 2599, 2600 und 2601 ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht. Sie sind bereits seit 1991 eingezont.

### **Fazit**

Die Parzellen Nrn. 2599, 2600 und 2601 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

#### **4.10. Gebiet Waldrain, Flühli – Parzellen Nrn. 10 (Teilfläche) und 2655 (insgesamt ca. 4'400 m<sup>2</sup>); zweigeschossige Wohnzone A und Nr. 9 (Teilfläche ca. 750 m<sup>2</sup>); eingeschossige Wohnzone B**

##### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzellen Nrn. 10 und 2655 aufgrund der Lage am Bauzonenrand und der erst teilweise vorhandenen Erschliessung als raumplanerisch zweckmässig. Das Gebiet liegt peripher und es ist keine Baulücke erkennbar. Wir beurteilen auch eine Rückzonung der unbebauten Teilfläche von Parzelle Nr. 9 am Zonenrand, die landwirtschaftlich genutzt wird, als raumplanerisch zweckmässig.

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 9, 10 und 2655 ist raumplanerisch zweckmässig.

##### **Verhältnismässigkeit**

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 9 (Teilfläche), 10 (Teilfläche) und 2655 ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht. Sie sind bereits seit 1977 eingezont.

### **Fazit**

Die Parzellen Nrn. 9 (Teilfläche), 10 (Teilfläche) und 2655 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

#### **4.11. Gebiet Schafberg, Flühli – Parzelle Nr. 368 (ca. 670 m<sup>2</sup>); zweigeschossige Wohn-Arbeitszone A**

##### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 368 aufgrund der Lage am Bauzonenrand, der nicht vorhandenen Erschliessung und der mittleren Gefährdung als raumplanerisch zweckmässig.

Die Rückzonung ist aufgrund der Lage am Bauzonenrand und zum Ortskern raumplanerisch zweckmässig. Heute bestehende Nutzungen, die nach der Rückzonung in die Nichtbauzone (Landwirtschaftszone) nicht mehr zonenkonform sind, dürfen nicht erweitert werden. Es gilt die Bestandesgarantie.

##### **Verhältnismässigkeit**

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 368 ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

##### **Fazit**

Die Parzelle Nr. 368 ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

#### **4.12. Gebiet Hinter Thorbach, Flühli – Parzelle Nr. 1313 (Teilfläche ca. 450 m<sup>2</sup>); eingeschossige Wohn- Arbeitszone B**

##### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Die Teilfläche von rund 450 m<sup>2</sup> ist gemäss Beurteilung der Gemeinde nicht bebaubar. Ein Bereich mit einer Kleinbaute wird als Materiallager gebraucht. Sie wurde im Rahmen der letzten Revision für den Betrieb des Skiliftes eingezont, da das Materiallager in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform war. Ähnliche Beispiele in der Landwirtschaftszone lassen sich gemäss Gemeinde nur schwer mit den Vorgaben für das Bauen ausserhalb der Bauzonen bewilligen. Die Argumentation der Gemeinde ist nachvollziehbar. Eine Rückzonung ist raumplanerisch unzweckmässig.

##### **Verhältnismässigkeit**

Da eine Rückzonung der Parzelle Nr. 1313 raumplanerisch nicht zweckmässig ist, wird auf die Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet.

##### **Fazit**

Die Parzelle Nr. 1313 verbleibt in der Bauzone (in der Karte gelb).

#### ***Siedlungsteil Südelhöchi - Rischli***

##### **Vorbemerkung zum Siedlungsgebiet Südelhöchi - Rischli**

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

**4.13. Gebiet Hurnischwand West und Ost, Südelhöchi - Rischli – Parzellen Nrn. 997, 2365, 1000, 2268, 2349, 2569, 1972 und 1990 (insgesamt ca. 6'660 m<sup>2</sup>); eingeschossige Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht**

**Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzellen Nrn. 997 und 2365 aufgrund der Lage und von Strassen umschlossenen Bauzone als raumplanerisch nicht zweckmässig. Die Bebaubarkeit der Parzellen Nrn. 997 und 2365 ist aufgrund ihrer Lage in der Gefahrenkarte mit mittlerer Gefährdung (Rutschung) eingeschränkt.

Die Parzellen Nrn. 997 und 2365 (in Ihrem Erläuterungsbericht als Hurnischwand West bezeichnet) liegen im Perimeter des Gestaltungsplans Hurnischwand mit den weiteren unüberbauten Parzellen Nrn. 1000 (Gehölz / Hecke), 2268, 2349, 2569 (teilweise bestehende Parkierungsfläche für bebaute Nachbarparzellen), 1972 und 1990 (in Ihrem Erläuterungsbericht als Hurnischwand Ost bezeichnet). Das Gebiet Hurnischwand liegt sehr peripher im Ortsteil Südelhöchi / Rischli ohne ÖV-Anschluss. Die Parzellen sind teilweise erschlossen. Aufgrund der Topographie und der vorhandenen Baustruktur ist an der peripheren Lage im Gebiet Hurnischwand keine Baulücke wahrnehmbar. Die Rückzonung ist raumplanerisch zweckmässig.

**Verhältnismässigkeit**

Es besteht ein angepasster Gestaltungsplan Hurnischwand aus dem Jahr 2012. Etwa die Hälfte des Gestaltungsplangebietes ist überbaut. Gemäss Ihrem Erläuterungsbericht wurde aufgrund der fehlenden Feinerschliessung auf der Parzelle Nr. 997 bisher kein Vorprojekt erstellt. Alle Parzellen sind seit mindestens 1981 eingezont. Da trotz der relativ langen Gestaltungsplandauer die Flächen noch nicht überbaut wurden und auch keine konkreten Bauabsichten (keine Baubewilligung und keine kürzlich beim Kanton abgeschlossene Vorabklärung) bestehen, ist eine Rückzonung verhältnismässig.

**Fazit**

Die Parzellen Nrn. 997, 2365, 1000, 2268, 2349, 2569, 1972 und 1990 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

**4.14. Gebiet Rischli Süd, Südelhöchi - Rischli – Parzellen Nrn. 2211 (Teilfläche) und 2212 (Teilfläche; insgesamt ca. 2'400 m<sup>2</sup>); eingeschossige Wohn- Arbeitszone B**

**Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzellen Nrn. 2211 und 2212 aufgrund der Lage am Bauzonenrand, der teilweisen Erschliessung und der mittleren Gefährdung als raumplanerisch nicht zweckmässig.

Es liegt zwar ein ÖV-Anschluss mit der Angebotsstufe 1 (Grundversorgung) vor. Die Parzellen liegen aber im peripheren Ortsteil Rischli / Südelhöchi am Bauzonenrand zwischen der Kantonsstrasse und der alten Landstrasse und es besteht nur eine Groberschliessung. Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 2211 und 2212 ist raumplanerisch zweckmässig. Gemäss Auskunft der Gemeinde wurden die Parzellen Nrn. 2211 und 2212 im Jahr 2013 als Erweiterungsreserve für den Betrieb auf Parzelle Nr. 2213 eingezont.

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 1717 (Teilfläche) erachten wir als raumplanerisch zweckmässig. Diese Restfläche ist infolge Gewässerabstand nicht überbaubar. Die Zonenzuweisung ist durch die Gemeinde zu konkretisieren.

**Verhältnismässigkeit**

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 2211 und 2212 (Teilflächen) ist derzeit nicht verhältnismässig, da diese erst 2013 eingezont worden sind.

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 1717 (Teilfläche) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

## **Fazit**

Die Parzelle Nr. 1717 (Teilfläche) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

Die Parzellen Nrn. 2211 und 2212 (Teilflächen) verbleiben gemäss heutiger Beurteilung in der Bauzone. Werden die Parzellen bis 2023 nicht überbaut oder liegt bis zu diesem Zeitpunkt keine konkrete Bebauungsabsicht für eine Betriebserweiterung vor, sind sie – nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit – rückzuzonen (in der Karte orange).

### **4.15. Gebiet Rischli Nord, Südelhöchi - Rischli – Parzelle Nr. 2386 (ca. 400 m<sup>2</sup>); eingeschossige Wohnzone B**

#### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 2386 aufgrund der Lage am Bauzonenrand, der nur teilweise vorhandenen Erschliessung jedoch mit ÖV-Grunderschliessung als raumplanerisch zweckmässig.

Es liegt zwar ein ÖV-Anschluss mit der Angebotsstufe 1 (Grundversorgung) vor. Die Parzelle liegt aber im peripheren Ortsteil Rischli/Südelhöchi am Bauzonenrand. Die Rückzonung der Parzelle Nr. 2386 ist raumplanerisch zweckmässig.

#### **Verhältnismässigkeit**

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2386 ist derzeit nicht verhältnismässig, da diese erst 2013 eingezont worden ist.

## **Fazit**

Die Parzelle Nr. 2386 verbleibt gemäss heutiger Beurteilung in der Bauzone. Wird die Parzelle Nr. 2386 bis 2023 nicht überbaut, ist sie – nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit – rückzuzonen (in der Karte orange).

### **4.16. Gebiet Camping Südelhöchi, Rischli – Parzellen Nrn. 909 (Teilfläche) und 2496 (Teilfläche; insgesamt ca. 1'800 m<sup>2</sup>); eingeschossige Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht**

#### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzellen Nrn. 909 (Teilfläche) und 2496 (Teilfläche) aufgrund der Lage in der Bauzone, der Erschliessung und der ÖV-Erschliessung mit der Bushaltestelle als raumplanerisch nicht zweckmässig.

Die beiden Parzellen liegen peripher zwischen den Ortsteilen Südelhöchi/Rischli und Sörenberg. Es ist keine Baulücke erkennbar. Es liegt eine ÖV-Grundversorgung vor. Entlang der Zufahrt zum Camping ist die Parzelle Nr. 2496 mit Parkierungsflächen und festinstallierten Wohnwagen und ähnlichen Bauten belegt; im Übrigen ist sie unbebaut. Die Rückzonung des landwirtschaftlich genutzten Teils der Parzelle Nr. 2496 ist raumplanerisch zweckmässig. Die Zonenzuweisung ist durch die Gemeinde zu konkretisieren.

Der östliche landwirtschaftlich genutzte Teil der Parzelle Nr. 909 in der Bauzone zur Kantonsstrasse ist eine Restfläche am Bauzonenrand. Die Rückzonung der Parzelle Nr. 909 (Teilfläche) ist raumplanerisch zweckmässig.

#### **Verhältnismässigkeit**

Es besteht ein Gestaltungsplan Camping aus dem Jahre 1983, welcher nicht über das Stadium eines Skizzenplans hinausgeht. Es sind keine Bauabsichten bekannt. Die Parzellen Nrn. 909 und 2496 sind seit mindestens 1981 eingezont. Eine Rückzonung ist verhältnismässig.

### **Fazit**

Die Parzelle Nr. 909 (Teilfläche) ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzelle Nrn. 2496 (Teilfläche) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

### **4.17. Gebiet Südelhöchi Süd, Südelhöchi - Rischli – Parzellen Nrn. 1632, 1803 und 1804 (insgesamt ca. 1'590 m<sup>2</sup>); eingeschossige Wohnzone B**

#### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzellen Nrn. 1632, 1803 und 1804 aufgrund der Lage in der Bauzone und der Erschliessung als raumplanerisch nicht zweckmässig.

Die Parzellen Nrn. 1632, 1803 und 1804 liegen peripher und damit ist das Kriterium «Lage in der Bauzone» vorliegend von untergeordneter Bedeutung. Das Auffüllen dieser Baulücke ist aufgrund des Ortsbildes nicht erforderlich (lockere Siedlungsstruktur, Topographie). Bei den Parzellen Nrn. 1803 und 1804 entsteht keine Baulücke in der lockeren Siedlungsstruktur. Es liegt zwar eine ÖV-Grundversorgung vor. Die Parzellen liegen aber peripher am Siedlungsrand. Die Rückzonung erweist sich vor diesem Hintergrund als raumplanerisch zweckmässig.

#### **Verhältnismässigkeit**

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 1632, 1803 und 1804 ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht. Sie sind bereits seit 1975 eingezont.

### **Fazit**

Die Parzellen Nrn. 1632, 1803 und 1804 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

### **4.18. Gebiet Südelmoos, Südelhöchi - Rischli – Parzellen Nrn. 1739 (Teilfläche), 1499, 1833, 1953 und 1897 (insgesamt ca. 1'650 m<sup>2</sup>); eingeschossige Wohnzone B sowie 2323; Wohn- und Arbeitszone**

#### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Die Parzellen Nrn. 1739 (Teilfläche), 1499 und 1833 liegen im peripheren Ortsteil Südelhöchi/Rischli. Das Auffüllen dieser Baulücke ist aufgrund des Ortsbildes nicht erforderlich (lockere Siedlungsstruktur und Topographie). Bei den Parzellen 1953, 1897 und 2323 ist das Kriterium «Lage in der Bauzone» stärker zu gewichten. Sie sind als Baulücken erkennbar. Die Gemeinde hat im Rahmen der Besprechung zurecht darauf hingewiesen, dass alle Parzellen innerhalb der Bauzone liegen, weshalb im vorliegenden Fall die Rückzonung der Parzellen Nrn. 1739 (Teilfläche), 1499, 1833, 1953, 1897 und 2323 raumplanerisch nicht zweckmässig ist.

#### **Verhältnismässigkeit**

Für alle Parzellen wird die Verhältnismässigkeit nicht beurteilt, da die Rückzonung als nicht zweckmässig erachtet wird.

### **Fazit**

Die Parzellen Nrn. 1739 (Teilfläche), 1499, 1833, 1953, 1897 und 2323 verbleiben in der Bauzone (in der Karte gelb).

## **Siedlung Wagliseiboden**

### **Vorbemerkung zum Siedlungsgebiet**

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

### **4.19. Gebiet Wagliseiboden – Parzellen Nrn. 1700 und 2149 (insgesamt ca. 1'210 m<sup>2</sup>); eingeschossige Wohnzone B**

#### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Das Gebiet Wagliseiboden liegt äusserst peripher ohne ÖV-Anschluss. Die Parzelle Nr. 1700 liegt am Rand der Bauzone und die Parzelle Nr. 2149 ist im Baugebiet umgeben von Bauzonen. Aufgrund des sehr peripheren Standortes ist das Kriterium «Lage in der Bauzone» nicht massgebend. Es ist keine weitere bauliche Entwicklung vorzusehen. Die Rückzonung der Parzelle Nr. 1700 ist raumplanerisch zweckmässig. Bei der Parzelle Nr. 2149 ist die Zonenzuweisung durch die Gemeinde zu konkretisieren.

#### **Verhältnismässigkeit**

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 1700 und 2149 ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht. Sie sind bereits seit 1975 eingezont.

#### **Fazit**

Die Parzelle Nr. 1700 ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzelle Nrn. 2149 ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

## **Ortsteil Sörenberg**

### **Vorbemerkung zum Siedlungsgebiet**

Der Ortsteil Sörenberg ist stark touristisch ausgerichtet. Es sind Versorgungs- und öffentliche Einrichtungen vorhanden. Der Ortsteil Sörenberg weist aber einen hohen Zweitwohnungsanteil auf. Der kleine Dorfkern Sörenberg ist über die Buslinie mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Das Siedlungsgebiet hat sich hangaufwärts sowie in Richtung Talstation der Rothornbahn entwickelt. Im Siedlungsgebiet bestehen zahlreiche unbebaute Bauzonenreserven. Eine verstärkte Siedlungsentwicklung im Ortsteil Sörenberg ist raumplanerisch unzweckmässig. Periphere Bauzonen am Bauzonenrand sind soweit zweckmässig zu reduzieren.

### **4.20. Gebiet Ausserdorf, Sörenberg – Parzelle Nr. 910 (Teilfläche, ca. 6'640 m<sup>2</sup>); zweigeschossige Wohnzone A**

#### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Die Gemeinde beurteilt die Rückzonung der Parzelle Nr. 910 aufgrund der Lage am Bauzonenrand und der nicht vorhandenen Erschliessung als raumplanerisch zweckmässig.

Wie die Gemeinde in ihrer Beurteilung festhält, befindet sich das Areal zwar in Fussdistanz zum Ortsteil Sörenberg und es besteht eine ÖV-Erschliessung. Trotzdem beurteilen wir die Rückzonung der Parzelle Nr. 910 wie die Gemeinde als raumplanerisch zweckmässig.

### **Verhältnismässigkeit**

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 910 ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

### **Fazit**

Die Parzelle Nr. 910 ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

### **4.21. Gebiet Ausserdorf, Sörenberg – Parzellen Nrn. 2343 und 2344 (Teilfläche, insgesamt ca. 1'750 m<sup>2</sup>); zweigeschossige Wohnzone A ohne Sondernutzungsplanpflicht**

#### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Wie in der Vorbemerkung zum Siedlungsgebiet begründet wurde, sind periphere Bauzonen soweit zweckmässig zu reduzieren. Das Gebiet Ausserdorf liegt am Bauzonenrand. Eine Reduktion der unüberbauten Bauzonenflächen ist vorzunehmen. Die Zonenabgrenzung auf Parzelle Nr. 2344 ergibt sich aufgrund der Erschliessung der Überbauung «im Weidli».

Wir werten den Gesetzauftrag zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen (Art. 15 Abs. 2 RPG) und die damit einhergehende Berücksichtigung der kompakten Siedlung und der Siedlungsentwicklung nach innen wesentlich höher als die durch eine Rückzonung entstehende abgetrennte Bauzone im Bereich der Parzelle Nr. 2342.

### **Verhältnismässigkeit**

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 2343 und 2344 (Teilfläche) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht. Sie sind seit mindestens 1981 eingezont.

### **Fazit**

Die Parzellen Nr. 2343 und 2344 (Teilfläche) sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

### **4.22. Gebiet Flühütte/Schwändeli, Sörenberg – Parzellen Nrn. 1229 (Teil), 2423 und 2528 (insgesamt ca. 6'470 m<sup>2</sup>) sowie 2411, 2412, 2413, 2334, 2329 und 2330 (insgesamt ca. 3'200 m<sup>2</sup>); zweigeschossige Wohnzone A mit Gestaltungsplanpflicht) sowie Parzellen Nrn. 1877, 2134 und 2135 (jeweils Teilflächen, insgesamt ca. 1'650 m<sup>2</sup>)**

#### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 1229 (Teil) aufgrund der Lage am Bauzonenrand und der nicht vorhandenen Erschliessung als raumplanerisch zweckmässig. Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 2423 und 2528 beurteilen Sie aufgrund der Lage in der Bauzone hingegen als nicht zweckmässig. Weiter argumentieren Sie, dass es sich um eine der letzten grösseren Flächen in Sörenberg handelt, die weder in der roten Gefahrenzone noch in der Erhaltungszone liegen. Die Parzellen seien deshalb für die Entwicklungsabsichten der Gemeinde und für den Tourismusort Sörenberg von Bedeutung.

Das Kriterium „Lage in der Bauzone“ ist vorliegend von untergeordneter Bedeutung. Es entsteht keine Baulücke in der lockeren Siedlungsstruktur. Es liegt zwar eine öV-Grundversorgung vor, die Parzellen liegen aber peripher am Siedlungsrand von Sörenberg.

Wie zuvor begründet, ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung in Sörenberg raumplanerisch unzweckmässig. Infolge des hohen Zweitwohnungsanteils der Gemeinde Flühli kann zudem nur Erstwohnungsbau betrieben werden. Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 2411, 2412, 2413, 2334, 2329 und 2330 erweist sich auch vor diesem Hintergrund als raumplanerisch zweckmässig.



Dieselbe Beurteilung ergibt sich für die Parzellen Nrn. 1877, 2134 und 2135 (jeweils Teilflächen). Bei diesen Parzellen handelt es sich um eine Restfläche eines realisierten Gestaltungsplans. Die Rückzonung dieser Parzellen ist raumplanerisch zweckmässig.

#### **Verhältnismässigkeit**

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 1229, 2423, 2717, 2411, 2412, 2413, 2334, 2329 und 2330 sowie der Parzellen Nrn. 1877, 2134 und 2135 (jeweils Teilflächen) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht. Sie sind bereits seit mindestens 1981 eingezont.

#### **Fazit**

Die Parzellen Nr. 1229, 2423, 2717, 2411, 2412, 2413, 2334, 2329 und 2330 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzellen Nrn. 1877, 2134 und 2135 (Teilflächen) sind Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

#### **4.23. Gebiet Flühütte/Schwändeli, Sörenberg – Parzellen Nrn. 2310, 2311 und 2665 (insgesamt ca. 1'520 m<sup>2</sup>); eingeschossige Wohnzone A mit Gestaltungsplanpflicht**

##### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Eine verstärkte Siedlungsentwicklung ist in Sörenberg raumplanerisch unzweckmässig, weshalb die Bauzonen hier soweit zweckmässig zu reduzieren sind. Das Kriterium «Lage in der Bauzone» ist vorliegend von untergeordneter Bedeutung. Es entsteht aufgrund der Topographie keine Baulücke in der lockeren Siedlungsstruktur. Es liegt zwar eine ÖV-Grundversorgung vor. Die Parzellen liegen aber peripher.

Das Gebiet Flühütte / Schwändeli mit den Parzellen Nrn. 2310, 2311 und 2665 liegt am Bauzonenrand. Eine Reduktion dieser unbebauten Bauzonenflächen ist vorzunehmen und raumplanerisch zweckmässig.

##### **Verhältnismässigkeit**

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 2310, 2311 und 2665 ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht. Sie sind bereits seit 1981 eingezont.

##### **Fazit**

Die Parzellen Nrn. 2310, 2311 und 2665 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

#### **4.24. Gebiet Schönisei Mitte, Sörenberg – Parzelle Nr. 2114 (Teilfläche, ca. 920 m<sup>2</sup>); eingeschossige Wohnzone B**

##### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 2114 (Teil) aufgrund der Lage am Bauzonenrand und der erst teilweise vorhandenen Erschliessung als raumplanerisch zweckmässig. Die dreieckige Parzellenform in unmittelbarer Nähe zur Gondelbahn der Sörenberg-Bahnen erscheint ungünstig. Zudem ist die Parzelle nur teilweise erschlossen. Die Rückzonung erweist sich vor diesem Hintergrund als raumplanerisch zweckmässig.

##### **Verhältnismässigkeit**

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2114 (Teilfläche) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht. Sie sind bereits seit 1989 eingezont.

### **Fazit**

Die Parzelle Nr. 2114 (Teilfläche) ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

### **4.25. Gebiet Obersörenberg, Sörenberg – Parzelle Nr. 2613 (ca. 2'720 m<sup>2</sup>); eingeschossige Wohnzone B**

#### **Raumplanerische Zweckmässigkeit**

Die Gemeinde beurteilt die Rückzonung der Parzelle Nr. 2613 aufgrund der Lage am Bauzonenrand und der nicht vorhandenen Erschliessung als raumplanerisch zweckmässig. Wir teilen diese Auffassung.

#### **Verhältnismässigkeit**

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 2613 ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht. Sie sind bereits seit mindestens 1981 eingezont.

### **Fazit**

Die Parzelle Nr. 2613 ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

### **4.26. Gebiet Schönisei Nordwest, Sörenberg – Parzellen Nrn. 951 und 2705; Tourismuszone**

Die Gemeinde empfiehlt die Rückzonung der Parzellen Nr. 951 und 2705, da die Fläche in der Tourismuszone nicht mehr benötigt wird. Wir begrüssen die Auszonung von peripher gelegenen Flächen, für die kein Bedarf besteht. Eine Auszonung ist raumplanerisch zweckmässig. Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Tourismuszone keine Einwohnerkapazität zugewiesen ist, weshalb diese vorgesehene Auszonung nicht als einwohnerkapazitätsrelevante Fläche mitgerechnet werden kann. In der Karte des BUWD ist die Fläche deshalb nicht als Rückzonungsfläche gekennzeichnet.

## **C. ERGEBNIS**

Zusammenfassend stellen wir fest, dass die rechnerische Überkapazität der Wohn- und Mischzonen von ca. 22 ha mit den von kantonaler Seite her vorgegebenen Rückzonungen um ca. 7,6 ha reduziert werden kann. Die Bauzonenfläche ist in diesem Umfang zu verkleinern. Die betroffenen Flächen sind einer Nichtbauzone bzw. einer anderen geeigneten Zone gemäss der jeweiligen Kategorisierung zuzuweisen. Unterstützt wird zudem die Auszonung eines Teilbereichs der Tourismuszone im Gebiet Schönisei (Parzellen Nrn. 2705 und 951). Die Rückzonung von Bauzonenflächen im Umfang von ca. 1,4 ha ist zurzeit nicht verhältnismässig.

Die Freihaltung der Rückzonungsflächen – bei Bedarf mit einer Planungszone – und die Zuweisung dieser Flächen im Ortsplanungsverfahren zu einer Nichtbauzone (oder allenfalls in begründeten Fällen zu einer Grünzone) liegt in der Zuständigkeit und Verantwortung der Gemeinde. Wir weisen darauf hin, dass im Planungsbericht nach Art. 47 RPV die Rückzonungsstrategie zu erläutern ist und die erfolgte Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen sowie die daraus abgeleiteten Zonenplanänderungen mit Bezugnahme auf den vorliegenden Bericht transparent darzulegen sind. Zusätzlich zur Rückzonung der genannten Flächen sind allenfalls auch weitere planerische Massnahmen für eine zweckmässige Zonenplanung erforderlich.

Nach Umsetzung der in diesem Bericht angeführten Rückzonungen verliert die Gemeinde den Status einer Rückzongungsgemeinde im Sinne der KA S1-9 KRP. Unter bestimmten, im

Einzelfall zu prüfenden Voraussetzungen wird der raumplanerische Spielraum damit wieder grösser. Insbesondere den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen und der Schaffung kompakter Siedlungen ist dabei weiterhin besondere Bedeutung zuzumessen.

Wir danken Ihnen für die Unterstützung des Kantons bei der Umsetzung der Rückzonungsstrategie und für die bisherige und weitere konstruktive Zusammenarbeit.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter

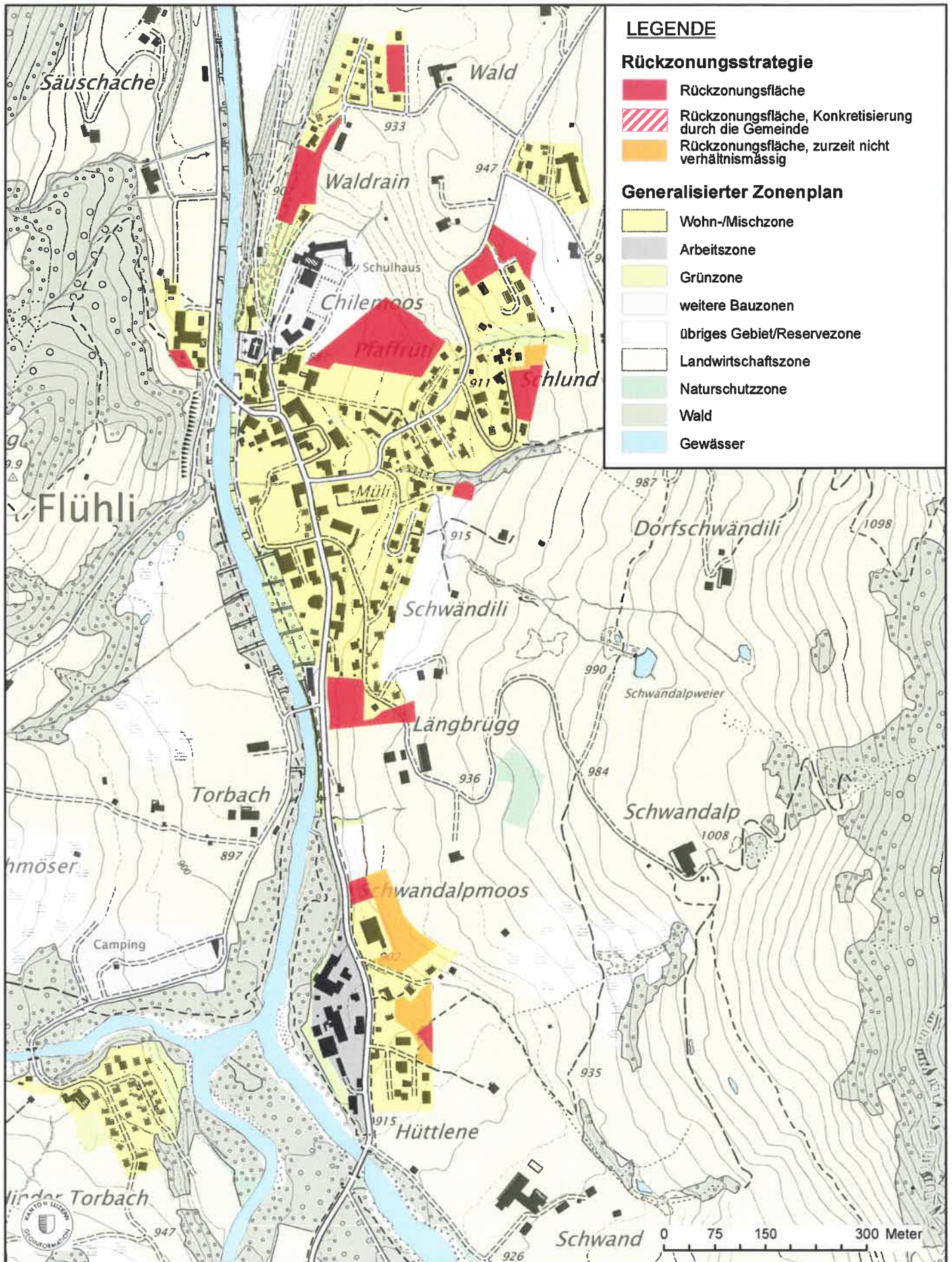
Regierungsrat

Beilagen:

- Karten mit den Rückzonungsflächen der Gemeinde Flühli (Ortsteile Flühli, Südelhöchi – Rischli mit Ausschnitt Wagliseiboden und Sörenberg)

Kopie an (digital):

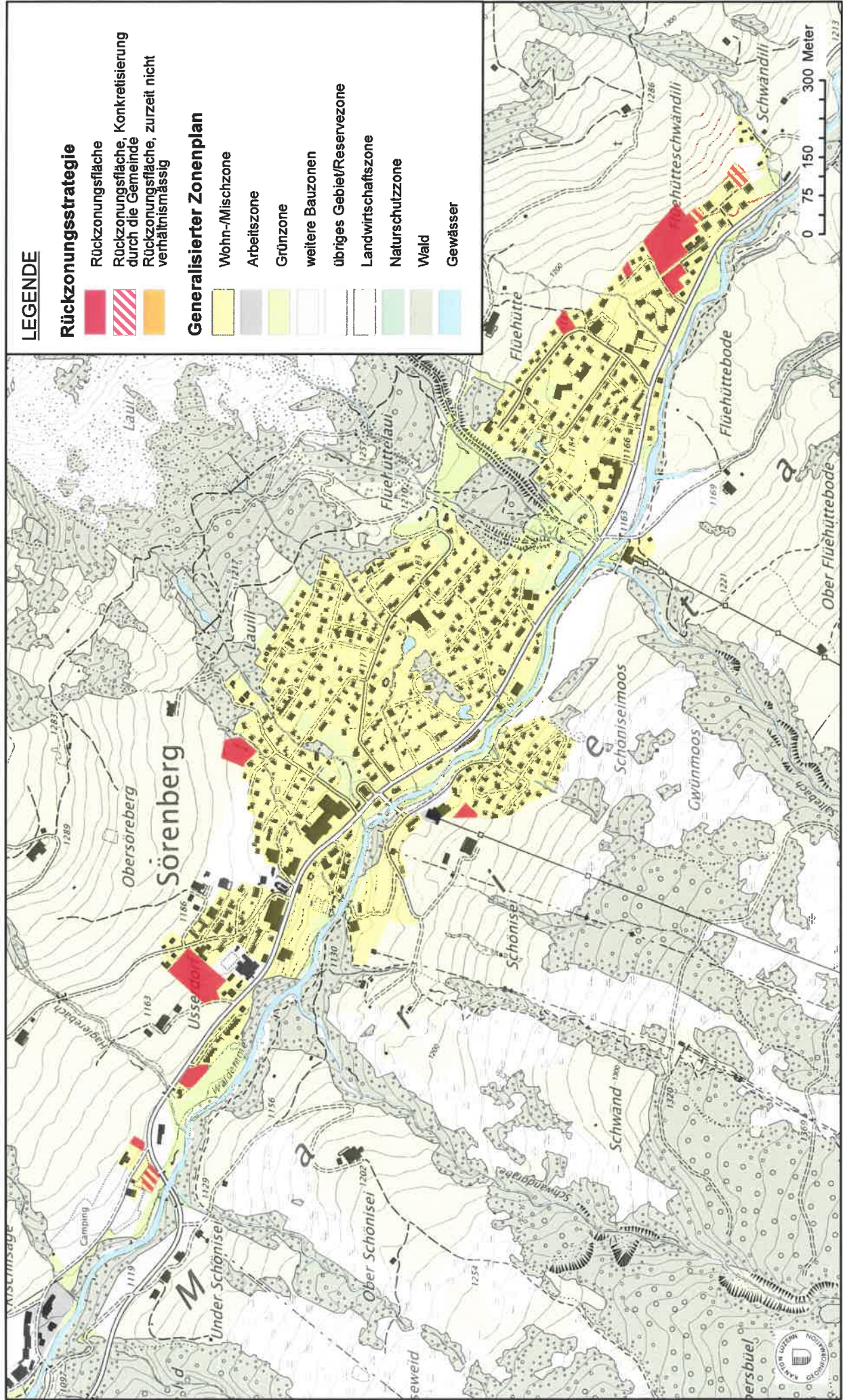
- suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft, Theaterstrasse 15, 6003 Luzern
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement



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



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

