

TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG
RÜCKZONUNGSSTRATEGIE



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

11. Dezember 2020 – Öffentliche Auflage

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeindeverwaltung Entlebuch
Unter Bodenmatt 1
Postfach 164
6162 Entlebuch
www.entlebuch.ch

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

STAND

Kantonale Vorprüfung:	12. Mai – 3. Dezember 2020
Öffentliche Auflage/Mitwirkung:	18. Januar – 16. Februar 2021
Beschlussfassung:	
Genehmigung:	

INFORMATION

Projektnummer:	91410
Bearbeitet durch:	Markus Burkhalter und Elena Wiss

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	5
1.1.	Stand der Ortsplanung	5
1.2.	Vorhaben	5
1.3.	Lokalisation	7
1.4.	Begründung und Ziele	7
1.5.	Planungszone	7
2.	VORGEHEN	8
2.1.	Organisation	8
2.2.	Zeitlicher Ablauf	8
2.3.	Mitwirkung	8
2.4.	Kantonale Vorprüfung	8
3.	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	9
3.1.	Kantonaler Richtplan	9
3.2.	Regionaler Entwicklungsplan UNESCO Biosphäre Entlebuch	9
3.3.	Kommunale Entwicklungsvorgaben	10
4.	ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN	11
4.1.	Ortsteil Gfellen	11
4.2.	Ortsteil Ebnet	16
4.3.	Ortsteil Russacherschwändi	21
4.4.	Ortsteil Lehn/Russacher	24
4.5.	Ortsteil Entlebuch	32
4.6.	Gesamtbilanz Rückzonungsflächen	43
5.	ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT	44

ABKÜRZUNGEN

AZ	Ausnützungsziffer
BZR	Bau- und Zonenreglement
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
ÜG	Übriges Gebiet

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Stand der Ortsplanung

Die Ortsplanung wurde 2006 zum letzten Mal einer Gesamtrevision unterzogen. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen vorgenommen. Nach der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes in den Jahren 2013 bis 2016 konnte dieses gestützt auf die positive Stellungnahme des Kantons am 16. März 2017 durch den Gemeinderat beschlossen werden.

Stand letzte Gesamtrevision und Siedlungsleitbild

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung startete in der Folge im Frühling 2017. Gut ein Jahr später teilte das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern (BUWD) dem Gemeinderat mit, dass Entlebuch als Rückzonungsgemeinde eingestuft wird. Der Terminplan für die Gesamtrevision wurde somit wesentlich verzögert, was sich direkt auf diverse pendente Ein- und Umzonungsgesuche auswirkte.

Bekanntgabe Rückzonungsgemeinde

Gestützt auf die neue Ausgangslage wurde beschlossen, fünf dringende Gesuche in einer vorgezogenen Teilrevision zu behandeln. Die Teilrevision besteht aus Anpassungen der Nutzungsplanung, welche der übergeordneten Gesetzgebung nicht widersprechen und keinen Bezug zu den geforderten Aus- respektive Rückzonungen haben. Die Teilrevision wurde unter Abweisung der hängigen Einsprachen am 25. Juni 2019 von den Stimmberechtigten beschlossen und am 10. Dezember 2019 mit Entscheid Nr. 1357 durch den Regierungsrat genehmigt. Die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz und BirdLife Luzern haben gegen die Einzonungen und somit gegen den Regierungsratsentscheid eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Das Rechtsverfahren ist zurzeit teilweise noch hängig.

Vorgezogene Teilrevision

Aufgrund des laufenden Rechtsverfahrens und der Dringlichkeit wie auch der Komplexität der Thematik «Rückzonungsstrategie» hat die Gemeinde Entlebuch entschieden, eine erneute, vorgezogene Teilrevision durchzuführen. Die Gesamtrevision der Ortsplanung wird voraussichtlich ab 2021 weiterbearbeitet und soll bis 2023 abgeschlossen sein.

Teilrevision Rückzonungsstrategie

1.2. Vorhaben

Gemäss Art. 15 Abs. 1 und 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) des Bundes sind die Bauzonen auf 15 Jahre zu dimensionieren und überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Damit werden der haushälterische Umgang mit dem Boden, der Kulturlandschutz, die Siedlungsentwicklung nach innen sowie der Zersiedlungsstopp unterstützt. Diese Gesetzesanpassung wurde am 3. März 2013 von den Schweizer und den Luzerner Stimmberechtigten mit einer runden 2/3-Mehrheit angenommen. Die Konkretisierung und Umsetzung obliegen den Kantonen, den Gemeinden und den betroffenen Grundeigentümern seit Inkrafttreten des RPG am 1. Mai 2014. Der Kanton Luzern hat dazu das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie den kantonalen Richtplan (KRP) angepasst und damit die verbindlichen Grundlagen für die Umsetzung durch die Gemeinden geschaffen.

Gesetzliche Grundlage

Rechnerische Überkapazität von 5.85 ha	Gestützt auf Art. 15 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes und auf die daraus abgeleiteten Koordinationsaufgaben S1-8 «Auszonungen und Überprüfung von Reservezonen» und S1-9 «Strategie überdimensionierte Bauzonen und Reservezonen» des kantonalen Richtplans 2015 wurden die potenziellen Rückzonungsflächen seit Juni 2018 in einem längeren Prozess unter mehrmaliger Anhörung der Gemeinden vom Kanton abschliessend festgelegt. In der Gemeinde Entlebuch beträgt die rechnerische Überkapazität der einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen gemäss Kanton 5.85 Hektaren. Die gesamten unbebauten Bauzonenreserven betragen zirka 9 Hektaren.
Raumplanerische Zweckmässigkeit	<p>Relevant für die Einwohnerkapazität sind die Wohn- und Mischzonen. Ob eine konkrete Fläche als Rückzonungsfläche geeignet ist, gilt es aufgrund ihrer raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit zu beurteilen. Sämtliche unüberbauten Flächen wurden anhand eines Kriterienkatalogs beurteilt. Zunächst wurde geprüft, ob die Rückzonung einer Fläche raumplanerisch zweckmässig sei, dies anhand folgender Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage innerhalb der Gemeinde und in der Bauzone - Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr - Tatsächliche Bebaubarkeit der Parzelle.
Verhältnismässigkeit	<p>Falls aufgrund der raumplanerischen Zweckmässigkeit eine Rückzonung in Frage kam, wurde anschliessend geprüft, ob eine Rückzonung verhältnismässig sei, und zwar anhand folgender Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zeitpunkt der Einzonung - Gültiger Bebauungs- oder Gestaltungsplan - Nachweislich konkrete Bauabsichten der Grundeigentümerschaft <p>Wenn auch die Verhältnismässigkeit bejaht werden konnte, wurde die Fläche als potenziell zur Rückzonung vorgesehen. Im Einzelfall können auch Flächen zur Rückzonung vorgesehen werden, wenn nicht alle Kriterien der Verhältnismässigkeit erfüllt sind, vorausgesetzt die raumplanerischen Gründe für eine Auszonung überwiegen klar.</p>
Umzonung von gemischten Zonen	In der Gemeinde Entlebuch bestehen heute keine unbebauten Arbeitszonen, jedoch grossflächige gemischte Wohn- und Arbeitszonen, welche mit einem Anteil von 50% der zulässigen Ausnützungsziffer mit Wohnen bebaut werden dürfen. Im Rahmen der Gesamtrevision wurden diese gemischten Zonen genauer analysiert und ihr jeweiliger Hauptzweck bestimmt. Gebiete mit dem Hauptzweck Arbeiten werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision von der gemischten Wohn- und Arbeitszone in reine Arbeitszonen oder in gemischte Zonen mit reduziertem Wohnanteil umgezont.

1.3. Lokalisation

Die vorliegende Teilrevision bezieht sich auf die gesamte Bauzone des Gemeindegebiets von Entlebuch. Im Rahmen der Analyse wurde festgestellt, dass bis auf den Ortsteil Finsterwald in allen Ortsteilen Bauzonenflächen zur Rückzonung vorhanden sind (siehe auch 4.6 Gesamtbilanz Rückzonungsflächen).

Planungsperimeter



Abb. 1: Orthofoto mit Planungspereimeter

1.4. Begründung und Ziele

Mit der vorliegenden Teilrevision soll, die unter Kapitel 1.1 und 1.2 aufgezeigte Ausgangslage rechtlich geklärt werden. Zu diesem Zweck werden das Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan entsprechend angepasst. Ziel ist es, die Nutzungsplanung der Gemeinde in einen rechtskonformen Zustand zu bringen und für die von Rückzonungen betroffenen Grundeigentümer Klarheit zu schaffen.

Raumplanerische Umsetzung

1.5. Planungszone

Zurzeit werden alle Baugesuche auf den nachfolgend aufgeführten Flächen durch den Gemeinderat sistiert. Aus diesem Grund ist eine Planungszone zur Sicherung der Rück- und Umzonungen nicht nötig. Die Gemeinde behält sich aber vor, einzelne Grundstücke zusätzlich mit einer Planungszone zu überlagern. Ab der Planaufgabe gilt für die von der vorliegenden Teilrevision betroffenen Grundstücke die Planungszone (§ 85 Abs. 2 PBG).

Mögliches Instrument Planungszone

2. VORGEHEN

2.1. Organisation

Zuständigkeiten

Die Rückzonungen für die Gemeinde Entlebuch wurden mit Schreiben vom 22. Januar 2020 durch den Kanton konkretisiert. Das Schreiben bildet den Schlusspunkt eines gegenseitigen Prozesses zwischen Kanton und Gemeinde während der letzten zwei Jahre. Die Zwischenergebnisse wurden in der Ortsplanungskommission besprochen. Das Raumplanungsbüro Burkhalter Derungs AG unterstützte die Gemeinde bei der fachlichen Ausarbeitung der Planungsinstrumente Bau- und Zonenreglement, Zonenplan und Planungsbericht.

2.2. Zeitlicher Ablauf

Terminplan

Arbeitsphase	Termine
Information Gemeinde durch Kanton Luzern	11. Juni 2018
Erarbeitungsprozess Kanton inkl. Anhörung Gemeinde	Juni 2018 – Jan. 2020
Informationsschreiben an betroffene Grundeigentümer	Jan. 2020
Erarbeitung Teilrevision	März/April 2020
Beschlussfassung Gemeinderat zur kant. Vorprüfung	April 2020
Kantonale Vorprüfung	Mai – Dez. 2020
Überarbeitung aufgrund kantonaler Vorprüfung	Dez. 2020
Öffentliche Auflage/Mitwirkung	Jan./Feb. 2021
Einsprachebehandlung	anschliessend
Beschlussfassung	anschliessend
Genehmigung durch Regierungsrat	anschliessend

Tab. 1: Terminplan

2.3. Mitwirkung

Mitwirkung

Alle von der Umzonung betroffenen Grundeigentümer wurden Ende Januar 2020 bereits über die vorgesehenen Rückzonungen schriftlich informiert. Die Mitwirkung gemäss Art. 4 RPG und § 6 PBG findet parallel mit der öffentlichen Auflage statt. Die Öffentlichkeit wird via die üblichen Publikationsorgane informiert. Alle zugehörigen Dokumente sind über die Website der Gemeinde sowie auf dem Bauamt einsehbar.

2.4. Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung wurden am 12. Mai 2020 beim Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die betroffenen kantonalen Dienststellen nahmen im Vorprüfungsbericht vom 3. Dezember 2020 Stellung dazu. Die Teilrevision stimmt mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen überein.

3. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

3.1. Kantonaler Richtplan

«Der Kanton entwickelt auf der Grundlage des massgebenden Bevölkerungsszenarios gemäss Z2-1 eine Strategie für eine Rückzonung oder Umlagerung von überdimensionierten oder raumplanerisch ungünstig gelegenen Bauzonen und Reservezonen innerhalb des Kantons. Mindestinhalte der Strategie sind:

- Bezeichnung von Gemeinden mit Bauzonenüberkapazitäten und Gemeinden mit Bauzonenknappheit; bei sehr heterogenen Gemeinden (u.a. infolge Fusion) kann eine ortsteilspezifische Differenzierung berücksichtigt werden (Fokussierung der Entwicklung in den Ortskern),
- Identifikation von Bauzonen und Reservezonen, welche gemäss kantonaler Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur einen peripheren Standort aufweisen und durch den öffentlichen Verkehr ungenügend erschlossen sind,
- Aufzeigen der planungsrechtlichen Möglichkeiten und Massnahmen (Sicherung, Rückzonung und Umlagerung) im Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen.»

S1-9 Strategie überdimensionierte Bauzonen und Reservezonen

3.2. Regionaler Entwicklungsplan UNESCO Biosphäre Entlebuch

Der regionale Entwicklungsplan UNESCO Biosphäre Entlebuch beinhaltet folgende Massnahmen zu Punkt 5.3 «Grundsätze der Siedlungsentwicklung»:

- Die Gemeinden streben im Rahmen der Ortsplanung eine Entwicklung innerhalb bestehender Siedlungsgebiete und in der Nähe bestehender ÖV-Haltestellen an (Nutzung bestehender Bauzonen vor Neueinzonungen). Dadurch können das Verkehrsaufkommen reduziert, die Investitionen in Erschliessungen und Infrastrukturen nachhaltig eingesetzt und insgesamt der Flächenverbrauch sowie die Umweltbelastungen nachhaltig positiv beeinflusst werden.
- Ortsplanungsrevisionen erfordern u.a. einen Nachweis über Bauzonenreserven sowie deren Kapazität, Verfügbarkeit und Eignung gemäss Koordinationsaufgaben S1-4 und S1-5 aus dem kantonalen Richtplan.
- Neue Bauzonen sind in der Regel an das bestehende Siedlungsgebiet anzuschliessen.
- Die Gemeinden treffen im Rahmen der Ortsplanung Massnahmen zur Erhöhung der Baulandverfügbarkeit.
- Neueinzonungen werden mit der Pflicht verbunden, ein Überbauungskonzept zu erarbeiten.»

M5.3 Grundsätze der Siedlungsentwicklung

3.3. Kommunale Entwicklungsvorgaben

Siedlungsleitbild
Kapitel 5.4 Bau-
landbedarf für die
nächsten 15 Jahre

«Ziel des Gemeinderats ist es, dass die vorhandenen Bauzonenreserven in der kommenden Planungsperiode (15 Jahre) auch tatsächlich für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, nach 8 Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung 2014 (somit im Jahr 2022) ein Kaufrecht zum Verkehrswert auszuüben. Erweist sich eine Bauzone als nicht mehr recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Kaufrechts das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.»

Siedlungsleitbild
Kapitel 5.5 Auszo-
nungen und Kom-
pensation

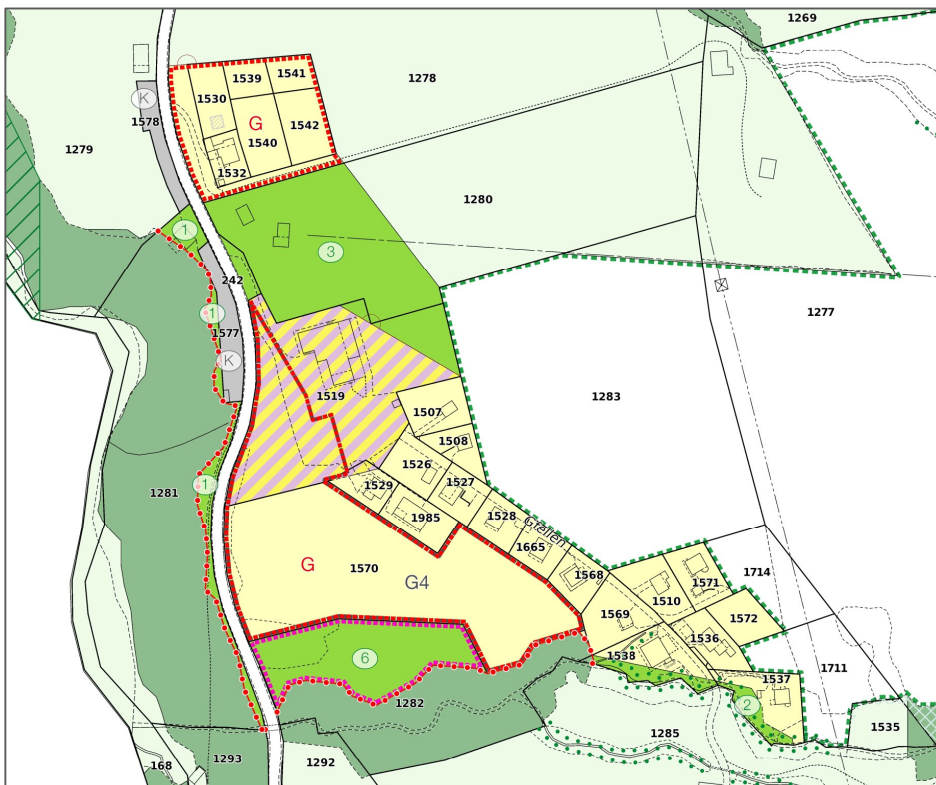
Im Rahmen des Siedlungsleitbilds und der Grundeigentümergegespräche wurde 2013/14 geprüft, welche Bauzonen allenfalls die Voraussetzungen für eine Auszonung erfüllen könnten. Dabei wurden Flächen im Umfang von 0.42 ha zur Auszonung vorgesehen.

4. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

4.1. Ortsteil Gfellen

Der Ortsteil Gfellen liegt peripher an der Glaubenbergstrasse, rund 7 km vom Dorf Entlebuch entfernt. Dieser Ortsteil ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Bus: Angebotsstufe 1) und hat eine Bedeutung als touristischer Ausgangspunkt. Gfellen ist kein traditioneller Weiler, sondern entwickelte sich ab den 1960er Jahren mit dem Tourismus. Es besteht aus einigen Ferien- und Wohnhäusern, einem Restaurant mit Unterkunft und einer Skiliftanlage. Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde sind hier die Bauzonen, soweit zweckmässig, konsequent zu reduzieren.

Ausgangslage



Zonenplan
rechtskräftig

1. Bauzonen
- Eingeschossige Wohnzone
 - Zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone
 - Zone für öffentliche Zwecke
 - Grünzone
2. Nichtbauzonen und Schutzzonen
- Landwirtschaftszone
 - Übriges Gebiet A
 - Übriges Gebiet C
3. Überlagerungen
- Allgemeine Landschaftsschutzzone
 - Gestaltungsplanpflicht
 - Einbezug in Gestaltungsplan zulässig
 - Übriges Gebiet C über Wald
 - Statische Waldgrenze
4. Information
- Hecke oder Allee bestehend, Naturobjekt
 - Gestaltungsplan bestehend
 - Wald

Abb. 2: Ortsteil Gfellen, Zonenplan rechtskräftig

Zonenplan-
änderung

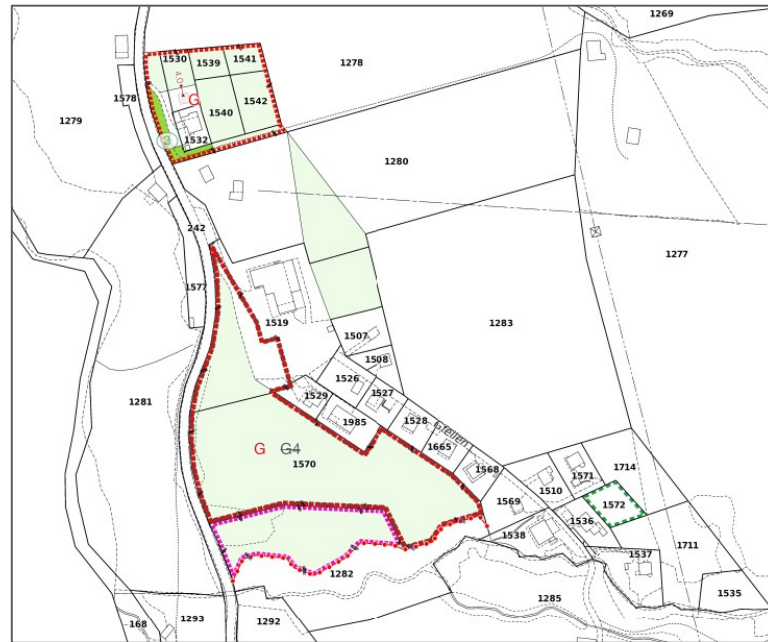


Abb. 3: Rückzonungsflächen Ortsteil Gfellen

Parz. Nr.	Zone alt	Zone neu	Umzonung mit reduziertem Wohnanteil [m ²]	Rückzonung anrechenbar			Auszonung von Grünzone in LW-Zone [m ²]
				davon anrechenbar [m ²]	Umzonung von Bauzone in Grünzone [m ²]	Auszonung von Bauzone in LW-Zone oder in ÜG [m ²]	
1278	W1	Gr			452		
1278	W1	Lw				541	
1280	Gr	Lw					1'836
1282	W1	Lw				12	
1282	Gr	Lw					3'502
1519	ArW2	Lw				2'542	
1519	Gr	Lw					757
1530	W1	Lw				434	
1539	W1	Lw				430	
1540	W1	Lw				906	
1541	W1	Lw				433	
1542	W1	Lw				878	
1570	W1	Lw				10'064	
1572	W1	üGc				641	
Zwischentotal					452	16'881	6'095

Tab. 2: Rückzonungsflächen Ortsteil Gfellen

4.1.1. Perimeter Gfellen Nord

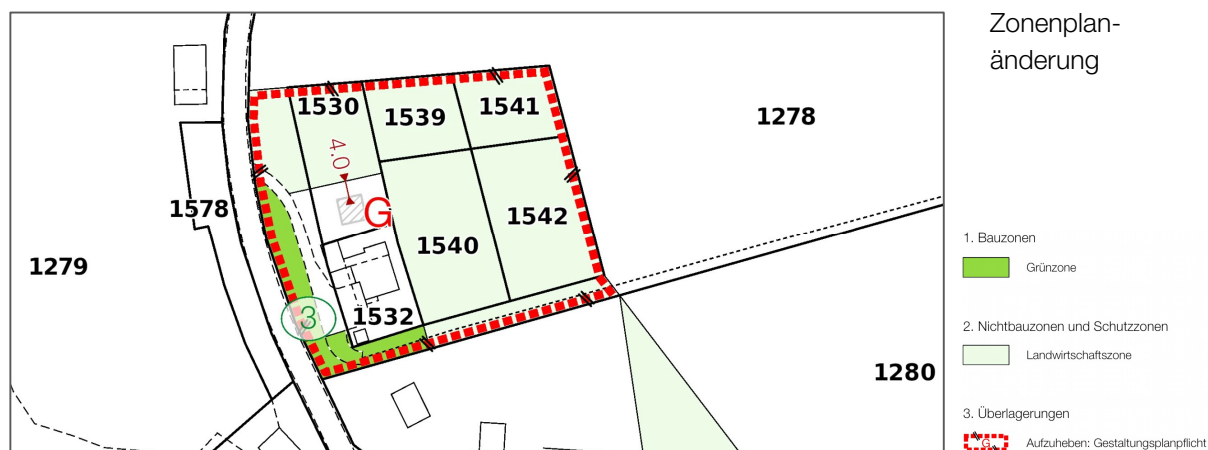


Abb. 4: Rückzonungsflächen Perimeter Gfellen Nord

Aufgrund der Lage des Ortsteils Gfellen innerhalb der Gemeinde ist die Rückzonung der aufgeführten Parzellen raumplanerisch zweckmässig. Die bauliche Weiterentwicklung auf noch unbebauten Bauzonen soll sich auf die besser erschlossene Achse im Haupttal der kleinen Emme konzentrieren, insbesondere auf das Dorf Entlebuch. Die bereits bebauten Grundstücke bleiben allerdings vollumfänglich in der Bauzone.

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 1278 (Teil), 1530 (Teil), 1539, 1540, 1541 und 1542 ist verhältnismässig, da die Flächen bereits seit 1992 eingezont sind und kein Gestaltungsplan besteht. Die Bauzone auf der Parzelle Nr. 1530 wird unter Berücksichtigung des Grenzabstands reduziert.

Verhältnismässigkeit

Die Parzellen Nrn. 1530 (Teil), 1539, 1540, 1541, 1542 und 1278 (Teil) sind Rückzonungsflächen und werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Parzelle Nr. 1278 (Bereich mit Streifen zwischen Strasse und der Arealerschliessung) ist eine Rückzonungsfläche. Aufgrund der bereits anschliessenden Grünzone wird der kleine Zwischenbereich der Grünzone Nr. 3 (Freihaltung für Talstation Skilift, landwirtschaftliche Nutzung) zugeordnet und damit an die bestehende Bauzone angebunden. Die überlagernde Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben.

Fazit

Gestaltungsplanpflicht und die Überlagerung «Einbezug in Gestaltungsplan» werden aufgehoben. Aufgrund der Rückzonungen im Perimeter Nord und Süd wird die dazwischenliegende Grünzone auf den Grundstück Nrn. 1280 (Fläche 1'836 m²) und 1519 (757 m²) an die neuen Bauzonen angepasst und in die Landwirtschaftszone ausgezont.

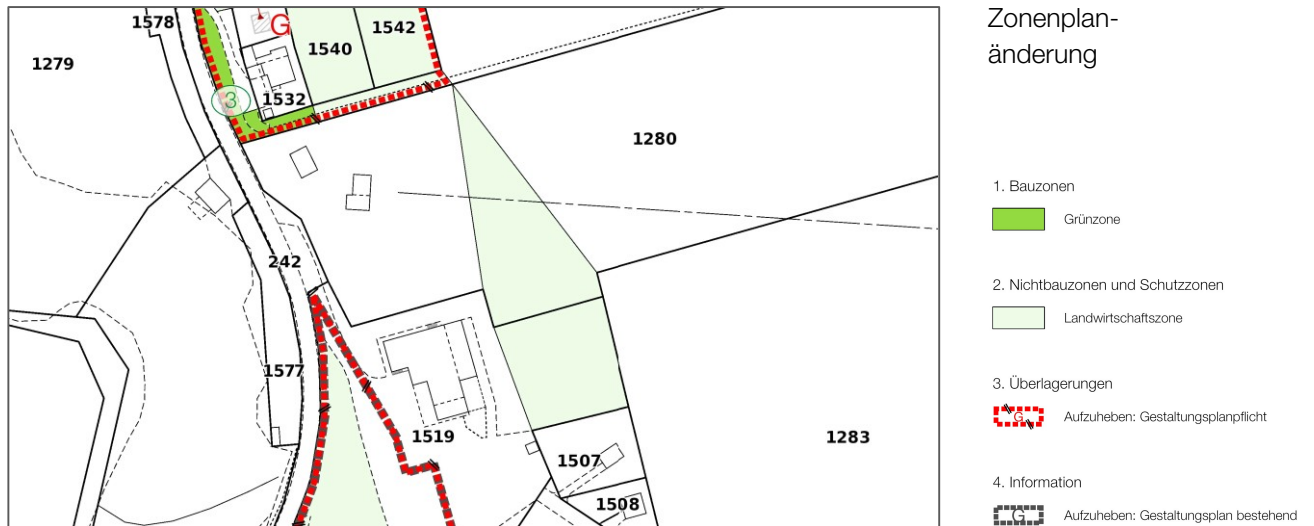


Abb. 6: Rückzonungsfläche Perimeter Gfellen Süd, Grundstück Nrn. 1280 und 1519

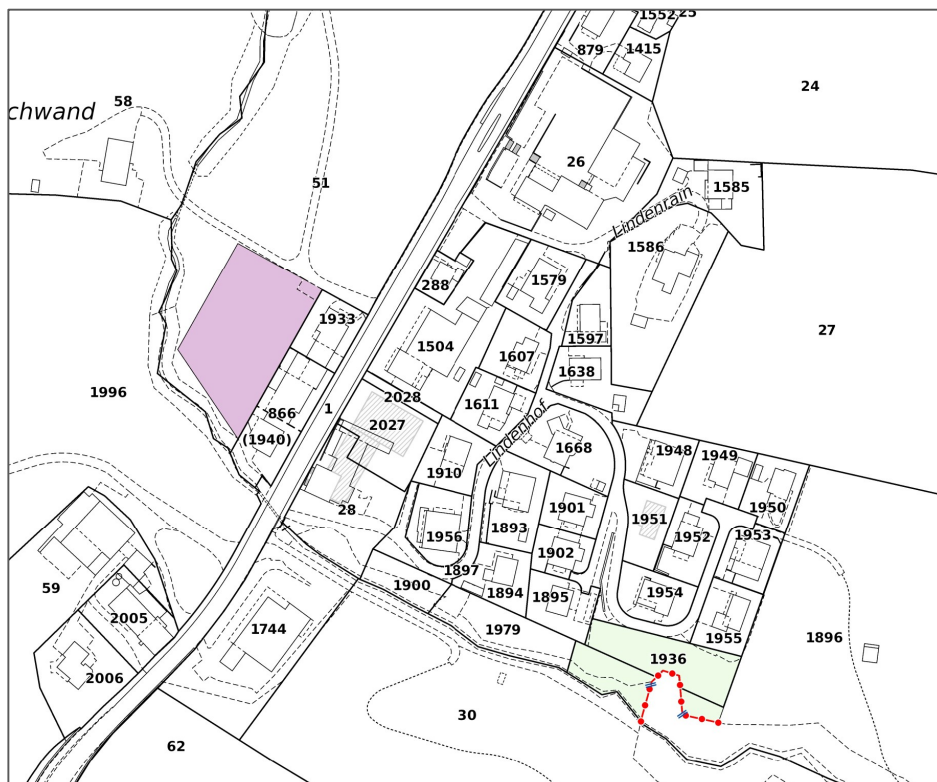


Abb. 8: Rückzonungsflächen Perimeter Schwand/Lindenhof/Mülacher

Parz. Nr.	Zone alt	Zone neu	Umzonung mit reduziertem Wohnanteil [m ²]	Rückzonung anrechenbar			Auszonung von Grünzone in LW-Zone [m ²]
				davon anrechenbar [m ²]	Umzonung von Bauzone in Grünzone [m ²]	Auszonung von Bauzone in LW-Zone oder in ÜG [m ²]	
51	ArW3	Ar2	2'427	1'214			
1896	Gr	Lw					676
1936	W2A	Lw				1'023	
Zwischentotal				1'214		1'023	676

Tab. 3: Rückzonungsflächen Perimeter Schwand/Lindenhof/Mülacher

Der heute der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone zugewiesene Teil der Parzelle Nr. 51 liegt am Siedlungsrand und aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde wäre eine Rückzonung raumplanerisch zweckmässig. Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 1936 ist aufgrund der Lage am Bauzonenrand, der Nähe zum Wald sowie der Parzellenform raumplanerisch zweckmässig.

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzelle Nr. 51 soll zurzeit nicht rückgezont werden, da sie aufgrund der Lage für eine Arbeitsnutzung geeignet ist und ein Bedarfsnachweis für eine gewerbliche Nutzung besteht. Das aktuelle Baugesuch sieht einen Neubau für den bestehenden Landmaschinenbetrieb Heiniger vor, welcher am bestehenden Standort in unmittelbarer Nähe auf der Parzelle Nr. 1504 keine Erweiterungsmöglichkeit hat. Die Gemeinde möchte diese Betriebserweiterung für den Landmaschinenbetrieb ermöglichen. Auf eine Wohnnutzung soll allerdings verzichtet werden (ausser für betriebsgebundenes Wohnen gemäss § 46 Abs. 3 PBG). Durch den Wegfall der

Verhältnismässigkeit

einwohnerkapazitätsrelevanten Wohnnutzung der bestehenden Mischzone können 50 % des Areals, also rund 1214 m², als Rückzonungsfläche angerechnet werden.

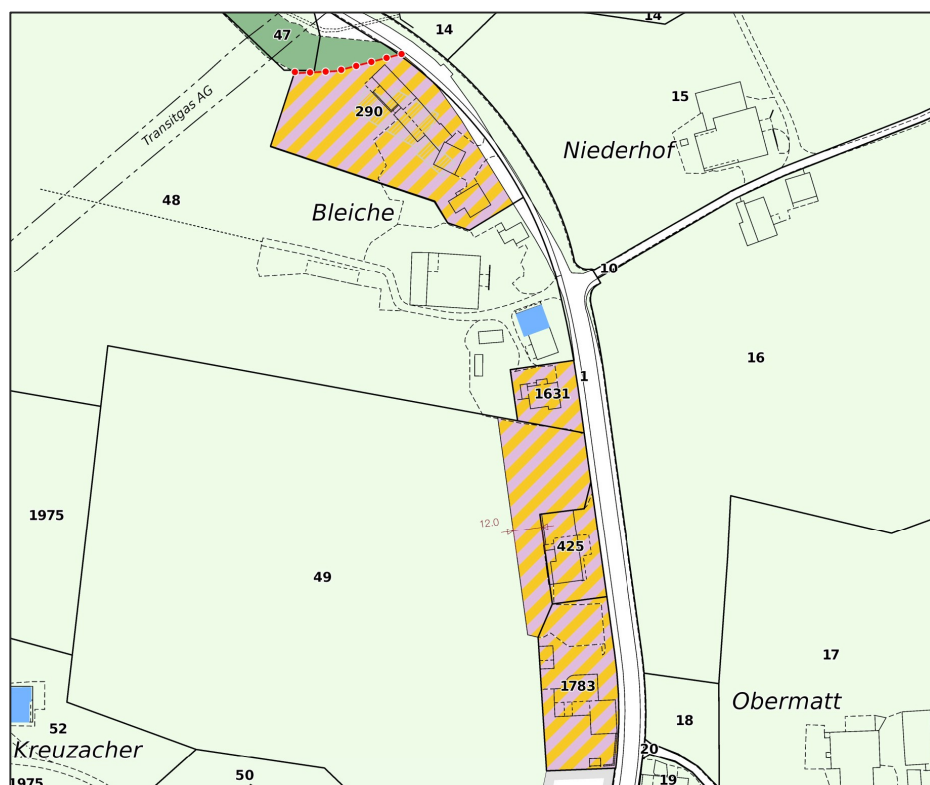
Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 1936 ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht oder ein bewilligtes Bauprojekt vorliegt. Die Parzelle Nr. 1936 ist seit 2006 eingezont.

Fazit

Die Parzelle Nr. 51 (Teil) wird als Arbeitszone 2 (Bedarfsnachweis erforderlich) festgelegt. Damit das Baugesuch für die Erweiterung des Landmaschinenbetriebs Heiniger mit Beschränkung auf eine betriebsbedingte Wohnung vor der Umzonung in die Arbeitszone weitergeführt werden kann, verbleibt die Parzelle Nr. 51 (Teil) gemäss heutiger Beurteilung in der Bauzone. Falls sie bis 2023 nicht überbaut und die vorgesehene Umzonung in die Arbeitszone nicht durchgeführt wird, ist diese Fläche nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit rückzuzonen. Das Baugesuch ist mit reduzierter Wohnnutzung (maximal eine betriebsbedingte Wohnung) zu überarbeiten. Die Sistierung des Baugesuches bleibt deshalb vorderhand bestehen.

Die Parzelle Nr. 1936 und die Grünzone auf dem angrenzenden Grundstück Nr. 1896 werden in die Landwirtschaft rückgezont. Aufgrund der Rückzonung fällt auch die statische Waldgrenze weg.

4.2.2. Perimeter Chlifeldli/Bleiki



Zonenplan
rechtskräftig

1. Bauzonen

Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone

2. Nichtbauzonen und Schutzzone

Landwirtschaftszone

Übriges Gebiet A

Übriges Gebiet B

3. Überlagerungen

Statische Waldgrenze

4. Information

Kulturdenkmal erhaltenswert
(gemäß BILU)

Wald

Abb. 9: Perimeter Chlifeldli/Bleiki, Zonenplan rechtskräftig

Parz. Nr.	Zone alt	Zone neu	Umzonung mit reduziertem Wohnanteil [m ²]	Rückzonung anrechenbar			Auszonung von Grünzone in LW-Zone [m ²]
				davon anrechenbar [m ²]	Umzonung von Bauzone in Grünzone [m ²]	Auszonung von Bauzone in LW-Zone oder in ÜG [m ²]	
49	ArW3	Lw				1'826	
290	ArW3	Lw				602	
Zwischentotal						2'428	

Tab. 4: Rückzonungsflächen Perimeter Chlifeldli/Bleiki

Zonenplan- änderung

2. Nichtbauzonen und Schutzzonen
 Landwirtschaftszone
3. Überlagerungen
 Aufzuheben: Statische Waldgrenze

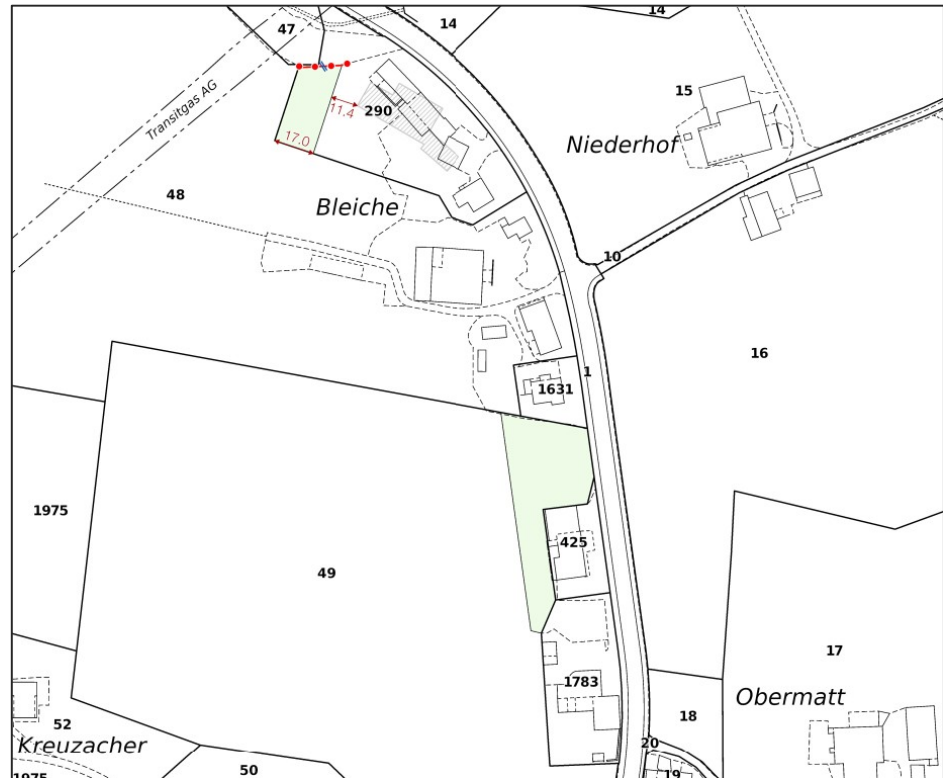


Abb. 10: Rückzonungsflächen Perimeter Chlifeldli/Bleiki

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzelle Nr. 49 (Teil) befindet sich am Bauzonenrand. Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde ist eine Rückzonung raumplanerisch zweckmässig. Das Auffüllen der Baulücke ist aus Gründen des Ortsbildes nicht notwendig, da die Bebauungsstruktur in diesem Bereich locker und durch einzelne Gebäudegruppierungen geprägt ist.

Die Parzelle Nr. 290 (Teil) ist von Nichtbauzone umgeben. Kleinbauzonen sind nur ausnahmsweise zulässig und widersprechen grundsätzlich den Zielen und Grundsätzen des RPG, insbesondere der Trennung von Bau- und Nichtbaugesamt. So sind diese, soweit noch nicht überbaut, zu reduzieren. Eine Rückzonung des unüberbauten Bereichs, nordwestlich der Bauzone, ist raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 49 und 290 (unüberbauter Bereich) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht. Die Parzelle Nr. 49 ist seit 1975 eingezont, die Parzelle Nr. 290 seit 2006.

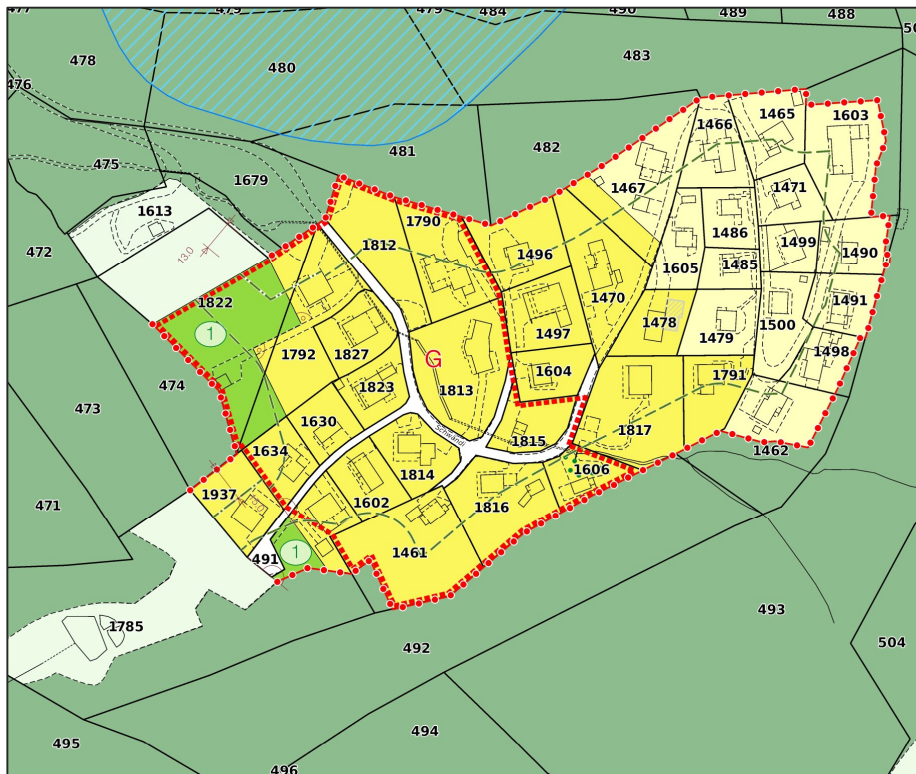
Fazit

Die Parzellen Nrn. 49 (Teil) und 290 (Teil) sind Rückzonungsflächen und somit der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Zum neu realisierten Gebäude auf dem Grundstück Nr. 290 wird der Zonenrandabstand von 4.0 m eingehalten. Aufgrund der Rückzonung kann die statische Waldgrenze im Bereich des Grundstücks Nr. 290 aufgehoben werden.

4.3. Ortsteil Russacherschwändi

Der Siedlungsteil Russacherschwändi liegt peripher, rund 2 km vom Dorf Entlebuch entfernt. Der Ortsteil Russacherschwändi ist nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Er ist zum grossen Teil von Wald umschlossen, dadurch ist eine kompakte Bebauungsstruktur gegeben. Das Baugebiet ist gut durchgrünt. Ursprünglich war die Russacherschwändi als Ferienhaussiedlung konzipiert, die Bauten werden heute mehrheitlich dauernd bewohnt. Aufgrund der Lage soll sich die Bebauung nicht weiter ausdehnen, die Siedlung ist auf die heutige, bereits bebaute Ausdehnung zu begrenzen. Die Bauzone ist daher, soweit zweckmässig, zu reduzieren.

Ausgangslage



Zonenplan
rechtskräftig

1. Bauzonen

- Zweigeschossige Wohnzone A
- Eingeschossige Wohnzone
- Grünzone

2. Nichtbauzonen und Schutzzonen

- Landwirtschaftszone
- Übriges Gebiet A

3. Überlagerungen

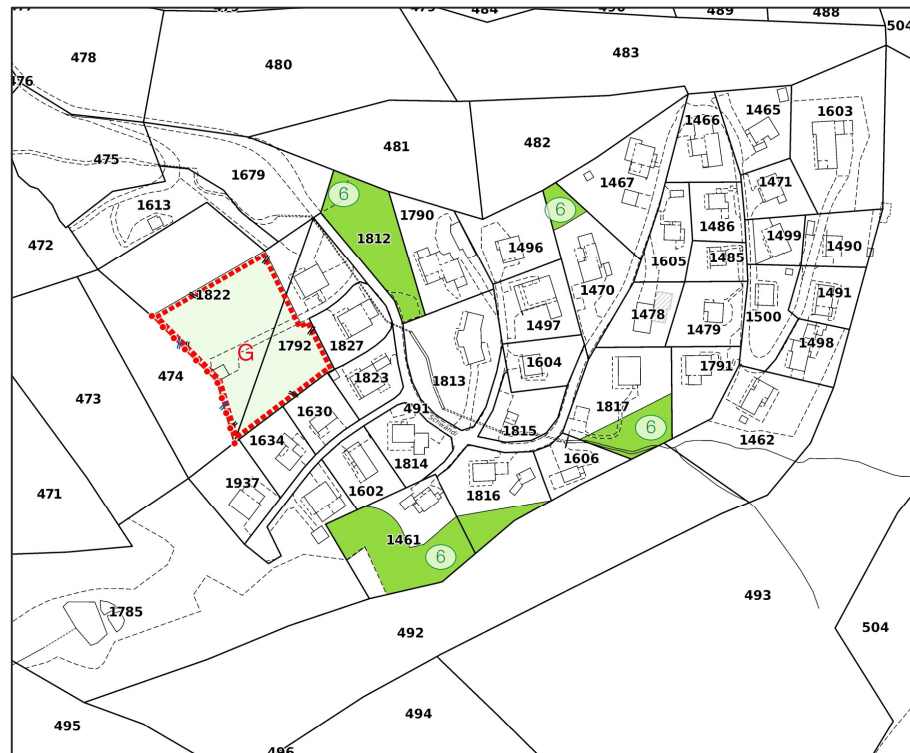
- Gestaltungsplanpflicht
- Waldabstand
- Statische Waldgrenze
- Baulinie reduzierter Waldabstand

4. Information

- Grundwasserschutzzone
- Hecke oder Allee bestehend, Naturobjekt
- Wald

Abb. 11: Ortsteil Russacherschwändi, Zonenplan rechtskräftig

Zonenplan-
änderung




1. Bauzonen

 Grünzone

2. Nichtbauzonen und Schutzzonen

 Landwirtschaftszone

3. Überlagerungen

 Aufzuheben: Gestaltungsplanpflicht

 Aufzuheben: Statische Waldgrenze

Abb. 12: Rückzonungsflächen Ortsteil Russacherschwändi

Parz. Nr.	Zone alt	Zone neu	Umzonung mit reduziertem Wohnanteil [m ²]	Rückzonung anrechenbar			Auszonung von Grünzone in LW-Zone [m ²]
				davon anrechenbar [m ²]	Umzonung von Bauzone in Grünzone [m ²]	Auszonung von Bauzone in LW-Zone oder in ÜG [m ²]	
1461	W2A	Gr			1'280		
1470	W2A	Gr			202		
1792	Gr	Lw					320
1792	W2A	Lw				712	
1812	W2A	Gr			1'304		
1816	W2A	Gr			317		
1817	W2A	Gr			559		
1822	Gr	Lw					2'005
1822	W2A	Lw				70	
Zwischentotal					3'662	782	2'325

Tab. 5: Rückzonungsflächen Ortsteil Russacherschwändi

Die Rückzonung von Parzellen mit baulichem Erweiterungspotenzial entlang des Siedlungsrandes (Teilfläche oder ganze Parzelle, wenn noch unüberbaut) ist raumplanerisch zweckmässig. Dies trifft bei den folgenden Parzellen zu: Nrn. 1461 (Teil), 1470 (Teil), 1812, 1816 (Teil), 1817 (Teil). Die Rückzonung der Parzellen Nr. 1822 (Teil) und 1792 (Teil) von der Grünzone in die Landwirtschaftszone ist aufgrund der Lage am Siedlungsrand ebenfalls zweckmässig.

Die Rückzonung weiterer Parzellen ohne bauliches Erweiterungspotenzial entlang des Siedlungsrandes wäre raumplanerisch unzweckmässig.

Raumplanerische
Zweckmässigkeit

Die Rückzonung der genannten Parzellen und Teilflächen ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan besteht bzw. der bestehende Gestaltungsplan aus dem Jahr 1989, letztmals revidiert 1991, nicht vollständig umgesetzt wurde. Konkrete Bauabsichten liegen nicht vor.

Verhältnismässigkeit

Die Parzellen Nrn. 1461 (Teil), 1470 (Teil), 1812, 1816 (Teil), 1817 (Teil) sind Rückzonungsflächen und werden aufgrund der Lage zwischen Wald und Bauzone, der Grünzone 6 (Einbezug als Grünfläche in die Überbauung, naturnahe Gestaltung) zugeordnet.

Die Parzellen Nrn. 1792 (Teil) und 1822 (Teil) sind Rückzonungsflächen und werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die überlagerte Gestaltungsplanpflicht wird für diese beiden Grundstücke aufgehoben.

Fazit

4.4. Ortsteil Lehn/Russacher

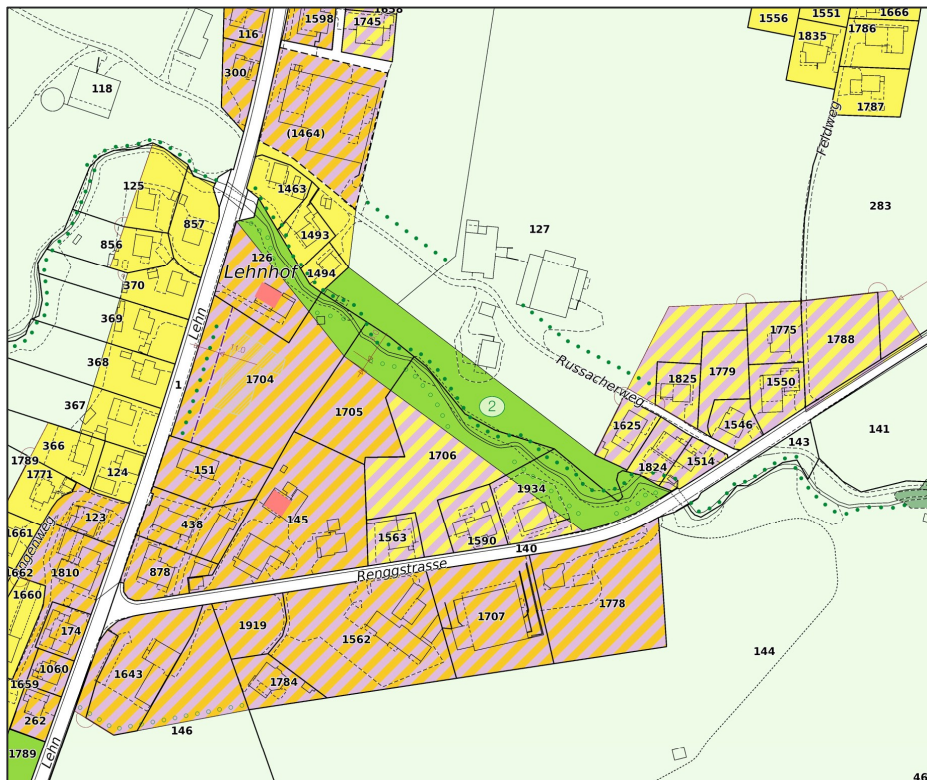
Ausgangslage

Der Ortsteil Lehn befindet sich knapp einen Kilometer vom Dorfkern von Entlebuch entfernt und hat sich insbesondere entlang der Kantonsstrasse und der Renggstrasse entwickelt. Er ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Bus: Angebotsstufe 1); bis ungefähr zum Gebiet Russacher in südlicher Richtung gilt die Angebotsstufe 3 (Bahn). Entlang der Kantonsstrasse ist in erster Bautiefe eine dichtere Bebauungsstruktur, ansonsten eher eine lockere Bebauungsstruktur erkennbar. Das Ortsbild ist heute durch viel Grünraum geprägt. Es bestehen relativ grosse Bauzonenreserven, welche heute überwiegend der Arbeits- und Wohnzone zugewiesen sind.

Grundsätzlich soll im Ortsteil Lehn eine Weiterentwicklung für das Arbeiten im Vordergrund stehen. Aufgrund der Lage nahe an der Kantonsstrasse und der bereits bestehenden Arbeitsnutzungen besteht dazu eine gute Eignung. Zudem weist Entlebuch nur im Gebiet Bahnhof reine Arbeitszonen auf. Bei den grossflächigen gemischten Zonen besteht für die Eigentümer aus finanzieller Sicht eher ein Anreiz zur Realisierung einer Wohn- anstelle einer Arbeitsnutzung. Da insbesondere im Dorf Entlebuch besser geeignete Bauzonenreserven für das Wohnen vorhanden sind, steht die Entwicklung als Arbeitsgebiet für den Ortsteil Lehn im Vordergrund. Unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur soll für die Bauzonenreserven, welche sich innerhalb des Siedlungsgebiets befinden, eine Umzonung in eine Arbeitszone oder in eine gemischte Zone mit tiefem Wohnanteil vorgesehen werden.

4.4.1. Perimeter Renggstrasse/Lehn/Russacherweg/Feldli

Zonenplan
rechtskräftig



1. Bauzonen

- | | |
|---|---|
|  Zweigeschossige Wohnzone A |  Zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone |
|  Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone |  Grünzone |

2. Nichtbauzonen und Schutzzonen

- | | |
|---|--|
|  Landwirtschaftszone |  Übriges Gebiet A |
|---|--|

3. Überlagerungen

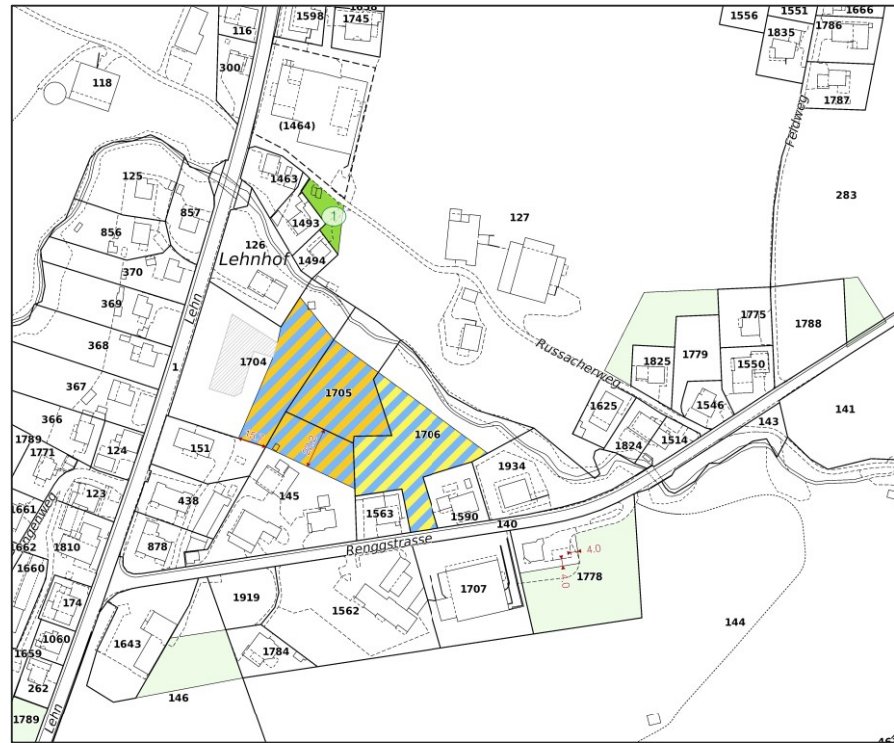
-  Hecke oder Allee neu zu schaffen, Naturobjekt

4. Information

- | | | |
|---|---|--|
|  Hecke oder Allee bestehend, Naturobjekt |  Kulturdenkmal schützenswert (gemäss BILU) |  Wald |
|---|---|--|

Abb. 13: Perimeter Renggstrasse/Lehn/Russacherweg/Feldli, Zonenplan rechtskräftig

Zonenplan-
änderung



1. Bauzonen

 Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone B
  Zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone B
  Grünzone

2. Nichtbauzonen und Schutzzonen

 Landwirtschaftszone

Abb. 14: Rückzonungsflächen Perimeter Renggstrasse/Lehn/Russacherweg/Feldli

Parz. Nr.	Zone alt	Zone neu	Rückzonung anrechenbar				Auszonung von Grünzone in LW-Zone [m ²]
			Umzonung mit reduziertem Wohnanteil [m ²]	davon anrechenbar [m ²]	Auszonung von Bauzone in Grünzone [m ²]	Auszonung von Bauzone in LW-Zone oder in ÜG [m ²]	
127	W2A	Gr			411		
127	ArW2	Lw				1'282	
145	ArW3	ArW3B	1'054	316			
146	ArW3	Lw				1'286	
283	ArW2	Lw				468	
1704	ArW3	ArW3B	1'666	500			
1705	ArW3	ArW3B	1'840	552			
1706	ArW2	ArW2B	2'799	840			
1778	ArW3	Lw				2'797	
Zwischentotal				2'208	411	5'833	

Tab. 6: Rückzonungsflächen Perimeter Renggstrasse/Lehn/Russacherweg/Feldli

<p>Eine teilweise Rückzonung von 2'797 m² auf dem Grundstück Nr. 1778 ist raumplanerisch zweckmässig, da sich die Parzelle Nr. 1778 zweiseitig am Bauzonenrand befindet. Es entsteht dadurch keine Baulücke.</p> <p>Der eingezonte Teil des Grundstücks Nr. 146 bildet heute mit der unbebauten Parzelle Nr. 1919 eine Baulücke entlang der Renggstrasse. Eine Rückzonung der ersten Bautiefe im nördlichen erschlossenen Teil ist daher raumplanerisch nicht zweckmässig. Für den Rest des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Nr. 146 ist eine Rückzonung der zweiten Bautiefe zweckmässig.</p>	<p>Raumplanerische Zweckmässigkeit Renggstrasse Süd</p>
<p>Die Parzelle Nr. 1704 liegt unmittelbar an der Kantonsstrasse, die unbebauten Parzellen Nrn. 145 (Teilfläche), 1705 und 1706 liegen von der Kantonsstrasse her rückwärtig dazu. Sie bilden eine Baulücke und das gesamte unbebaute Areal ist mehrseitig von Bauzonen umgeben. Gegen Norden grenzt es an die Grünzone. Eine Rückzonung ist raumplanerisch daher nicht zweckmässig.</p> <p>Aufgrund der Grösse des Areals und der bestehenden Nachfrage nach Arbeitszonen (bei fehlendem Angebot) sollen die genannten Flächen in der Bauzone belassen und einer Mischzone mit reduzierter Wohnnutzung (noch max. 20%) zugewiesen werden.</p>	<p>Raumplanerische Zweckmässigkeit Lehn</p>
<p>Die Rückzonung der Parzelle Nr. 127 (Teil) ist raumplanerisch zweckmässig. Das Areal liegt am Bauzonenrand.</p>	<p>Raumplanerische Zweckmässigkeit Russacherweg</p>
<p>Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 283 (Teil) ist raumplanerisch zweckmässig. Das Areal liegt peripher, grenzt nur einseitig an die Bauzone und ist bedingt durch die kleine Fläche kaum erkennbar.</p>	<p>Raumplanerische Zweckmässigkeit Feldli</p>
<p>Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 1778 (Teil) und 146 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht bestehen.</p>	<p>Verhältnismässigkeit Renggstrasse Süd</p>
<p>Die Parzelle Nr. 1704 wurde 2019/20 mit einem Gewerbegebäude bebaut (1. Bautiefe ab Kantonsstrasse). Eine Rückzonung der 2. Bautiefe dieser Parzelle ist unter Berücksichtigung des Vorgehens auf den angrenzenden Grundstücken Nrn. 1705 und 1706 nicht verhältnismässig.</p> <p>Zur Überbauung der Parzellen Nrn. 1705 und 1706 wurde dem Kanton am 5. August 2019 ein Gestaltungsplan zur Stellungnahme zugestellt. Der Kanton sistierte das Geschäft. Gemäss eingereichtem Gestaltungsplan sind zu einem grossen Anteil Wohnnutzungen vorgesehen. Eine verstärkte Wohnnutzung im Gebiet Lehn wird aufgrund der peripheren Lage zum Ortskern als raumplanerisch unzweckmässig beurteilt. Dadurch würde auch die Innenentwicklung im Ortszentrum geschwächt. Der Gestaltungsplan bleibt seitens des Kantons daher weiterhin sistiert. Eine Auszonung der genannten Grundstücke wird aber als unverhältnismässig erachtet, da die genannten Grundstücke vollständig von Bauzonen umgeben sind, sich gut für eine Arbeitsnutzung eignen und konkrete Entwicklungsabsichten bestehen.</p>	<p>Verhältnismässigkeit Lehn</p>
<p>Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 127 (Teil) ist verhältnismässig, da kein Sondernutzungsplan besteht.</p>	<p>Verhältnismässigkeit Russacherweg</p>
<p>Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 283 (Teil) ist verhältnismässig, da hier keine Bauabsicht besteht.</p>	<p>Verhältnismässigkeit Feldli</p>
<p>Die Parzellen Nrn. 1778 (Teil) und 146 (südlicher Bereich) sind Rückzonungsflächen und werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.</p>	<p>Fazit Renggstrasse</p>

Fazit Lehn

Die Parzellen Nrn. 1704 (Teil), 1705 (Teil), 145 (Teil, unüberbauter Bereich) und 1706 (Teil) werden der zwei- resp. dreigeschossigen Mischzone B mit hohem Anteil an Arbeitsnutzung (mindestens 80%) festgelegt. Aufgrund der vorgesehenen Erhöhung des Anteils an Arbeitsnutzung sowie der Reduktion der einwohnerkapazitätsrelevanten Wohnnutzung um 30% (von heute 50% auf 20%) werden 30% des Areals als Rückzonungsfläche angerechnet. Mit den entsprechenden Vorgaben im Bau- und Zonenreglement wird sichergestellt, dass die Arbeitsnutzung vorrangig realisiert wird.

Fazit
Russacherweg

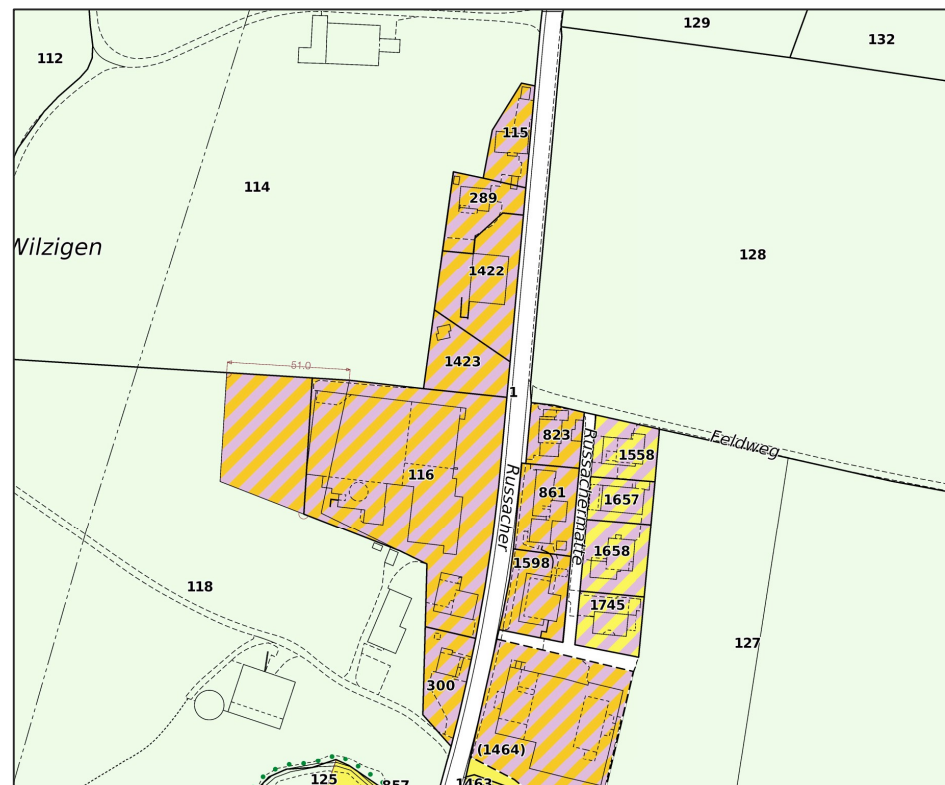
Die Teilfläche von 1'282 m² im südöstlichen Bereich der Parzelle Nr. 127 ist eine Rückzonungsfläche und wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Teilfläche derselben Parzelle im südwestlichen Bereich von rund 411 m² ist eine Rückzonungsfläche und wird aufgrund der bestehenden Erschliessung in die Grünzone 1 (Landwirtschaftliche Nutzung) umgezont.

Fazit Feldli

Die Parzelle Nr. 283 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche und wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

4.4.2. Perimeter Russacher

Zonenplan
rechtskräftig



1. Bauzonen

Zweigeschossige Wohnzone A

Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone

Zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone

2. Nichtbauzonen und Schutzzonen

Landwirtschaftszone

Übriges Gebiet A

4. Information

Hecke oder Allee bestehend, Naturobjekt

Abb. 15: Perimeter Russacher, Zonenplan rechtskräftig

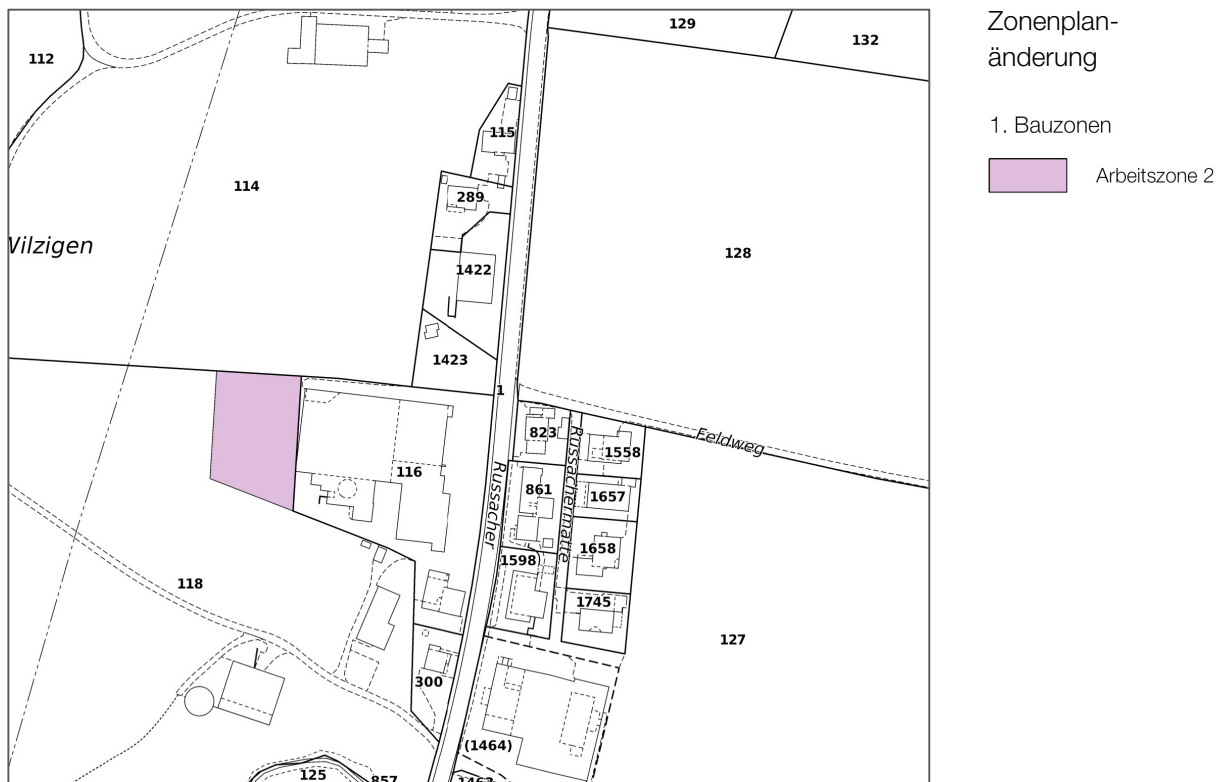


Abb. 16: Rückzonungsflächen Perimeter Russacher

Parz. Nr.	Zone alt	Zone neu	Umzonung mit reduziertem Wohnanteil [m ²]	Rückzonung anrechenbar			
				davon anrechenbar [m ²]	Umzonung von Bauzone in Grünzone [m ²]	Auszonung von Bauzone in LW-Zone oder in ÜG [m ²]	Auszonung von Grünzone in LW-Zone [m ²]
118	ArW3	Ar2	1'808	904			
Zwischentotal				904			

Tab. 7: Rückzonungsflächen Perimeter Russacher

Die Parzelle Nr. 118 (Teil) ist eine Erweiterungsreserve der ENTLA Türenfabrik. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand wäre eine Auszonung in die Landwirtschaftszone zwar raumplanerisch zweckmässig. Gemäss Kanton kann eine Umzonung in eine Arbeitszone geprüft werden, sofern der entsprechende Bedarf nachgewiesen werden kann und die Entwicklung auf die kommunale Strategie abgestimmt ist.

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Einzonung der Parzelle Nr. 118 (Teil; ca. 2'500 m²) erfolgte 2007 aufgrund eines zusätzlichen Landbedarfs für die Modernisierung der ENTLA Türenfabrik nach einem Brand. Der unbebaute Teil stellt eine wichtige Betriebsreserve dar und soll deshalb im Rahmen der Rückzonungsstrategie in eine reine Arbeitszone umgezont werden.

Verhältnismässigkeit

Die Parzelle Nr. 118 (Teil) wird als Arbeitszone 2 festgelegt. Durch den Wegfall der einwohnerkapazitätsrelevanten Wohnnutzung (bestehende Mischzone) können 50 % des Areals, also 904 m², als Rückzonungsfläche angerechnet werden.

Fazit

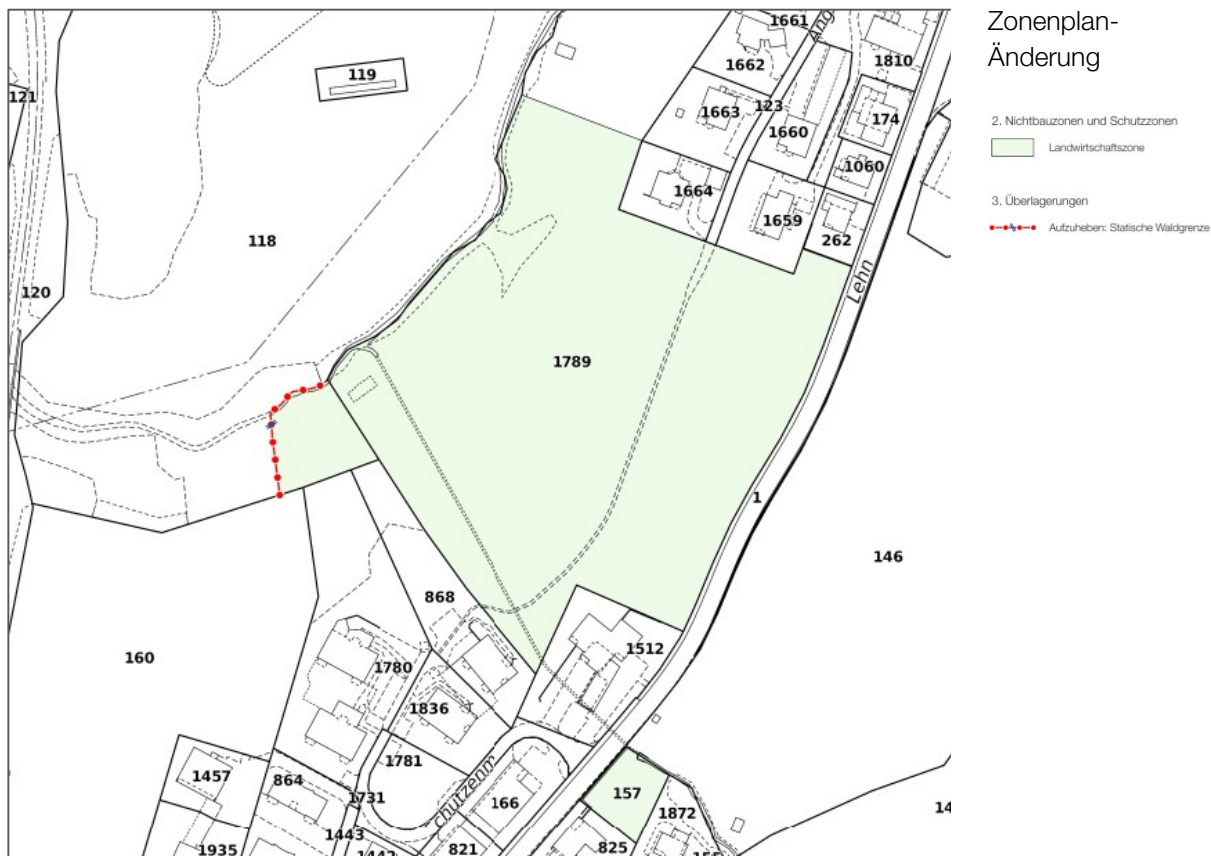


Abb. 18: Rückzonungsflächen Perimeter Lehn/Ange

Parz. Nr.	Zone alt	Zone neu	Umzonung mit reduziertem Wohnanteil [m ²]	Rückzonung anrechenbar			Auszonung von Grünzone in LW-Zone [m ²]
				davon anrechenbar [m ²]	Umzonung von Bauzone in Grünzone [m ²]	Auszonung von Bauzone in LW-Zone oder in ÜG [m ²]	
118	Gr	Lw					1'103
1789	Gr	Lw					23'104
157	Gr	Lw					666
Zwischentotal							24'873

Tab. 8: Rückzonungsflächen Perimeter Lehn/Ange

Die Grünzone zwischen den beiden Baugebieten Entlebuch Dorf und Lehn/Russacher soll im Rahmen der Rückzonungsstrategie bereinigt werden. Sie dient heute der Sicherung der Grundwasserschutzzone (Parz. Nrn 118 und 1789) oder bildet eine als Weide genutzte Böschung (Parz. Nr. 157).

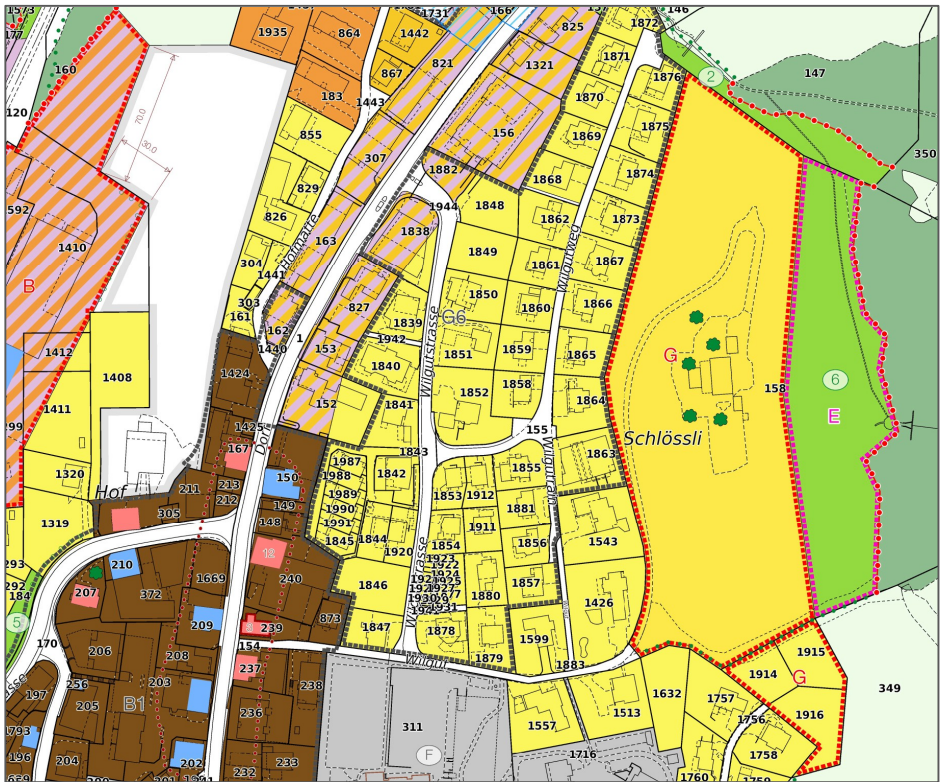
Fazit

4.5. Ortsteil Entlebuch

Ausgangslage

Der Ortsteil Entlebuch umfasst den historischen Ortskern der Gemeinde mit seinen daran anschliessenden Bebauungen aus dem 20. Jahrhundert. Die Siedlung hat sich insbesondere entlang der Hauptstrasse sowie zum Bahnhof hin und hangaufwärts entwickelt. Der Bauzonenabschluss ist im Hauptsiedlungsgebiet weitgehend geschlossen. Südlich davon geht die Siedlung in mehr oder weniger verstreute Bauweise entlang von Strassen über. Im Ortsteil Entlebuch, dem Bereich des Hauptsiedlungsgebietes, befinden sich überwiegend die Versorgungs- wie auch öffentlichen Einrichtungen sowie der Bahnhof. Der Ortsteil Entlebuch ist weitgehend durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Angebotsstufe 3: sehr gutes Angebot). Das Hauptsiedlungsgebiet entspricht einer kompakten Siedlung, die durch eine Siedlungsentwicklung nach innen gezielt gefördert wird. 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. Die Bauzonen am Rand der Siedlung sind, soweit zweckmässig und verhältnismässig, zu reduzieren.

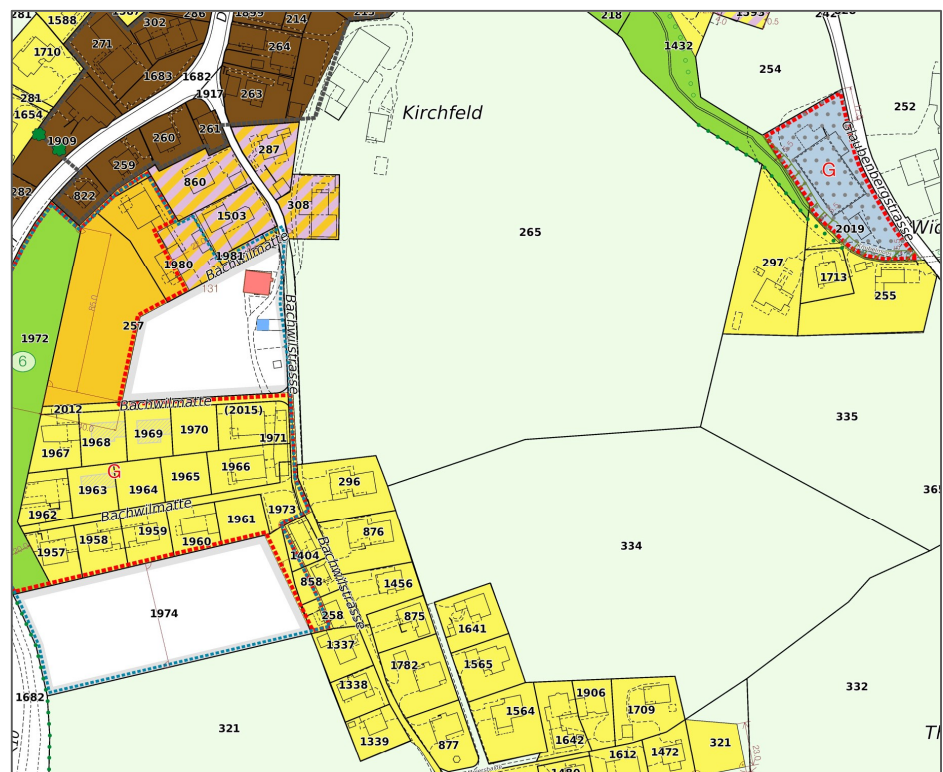
Zonenplan
rechtsgültig



1. Bauzonen
- | | | |
|--------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Kernzone | Zweigeschossige Wohnzone B | Dichte Arbeits- und Wohnzone |
| Viergeschossige Wohnzone | Zweigeschossige Wohnzone A | Zone für öffentliche Zwecke |
| Dreigeschossige Wohnzone | Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone | Grünzone |
2. Nichtbauzonen und Schutzzonen
- | | | |
|---------------------|------------------|------------------|
| Landwirtschaftszone | Übriges Gebiet A | Übriges Gebiet B |
|---------------------|------------------|------------------|
3. Überlagerungen
- | | | |
|---|--------------------------------------|----------------------|
| Hecke oder Allee neu zu schaffen, Naturobjekt | Bebauungsplanpflicht | Statische Waldgrenze |
| Markanter Einzelbaum, Naturobjekt | Gestaltungsplanpflicht | |
| Kulturobjekt | Einbezug in Gestaltungsplan zulässig | |
4. Information
- | | | |
|---|---|---------------------------|
| Grundwasserschutzzone | Kulturdenkmal denkmalgeschützt (gemäss KDV) | Gestaltungsplan bestehend |
| Hecke oder Allee bestehend, Naturobjekt | Kulturdenkmal schützenswert (gemäss BILU) | Wald |
| Baugruppe (gemäss BILU) | Kulturdenkmal erhaltenswert (gemäss BILU) | |

Abb. 19: Entlebuch Dorf, Teil Nord, Zonenplan rechtskräftig

Zonenplan
rechtskräftig



1. Bauzonen

Kernzone	Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone	Grünzone
Dreigeschossige Wohnzone	Zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone	
Zweigeschossige Wohnzone A	Arbeitszone 3	

2. Nichtbauzonen und Schutzzonen

Landwirtschaftszone	Übriges Gebiet A	Übriges Gebiet B
---------------------	------------------	------------------

3. Überlagerungen

Hecke oder Allee neu zu schaffen, Naturobjekt	Gestaltungsplanpflicht	Statische Waldgrenze
Markanter Einzelbaum, Naturobjekt	Gestaltungsrichtplanpflicht	
Kulturobjekt	Veränderte Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss BZR	

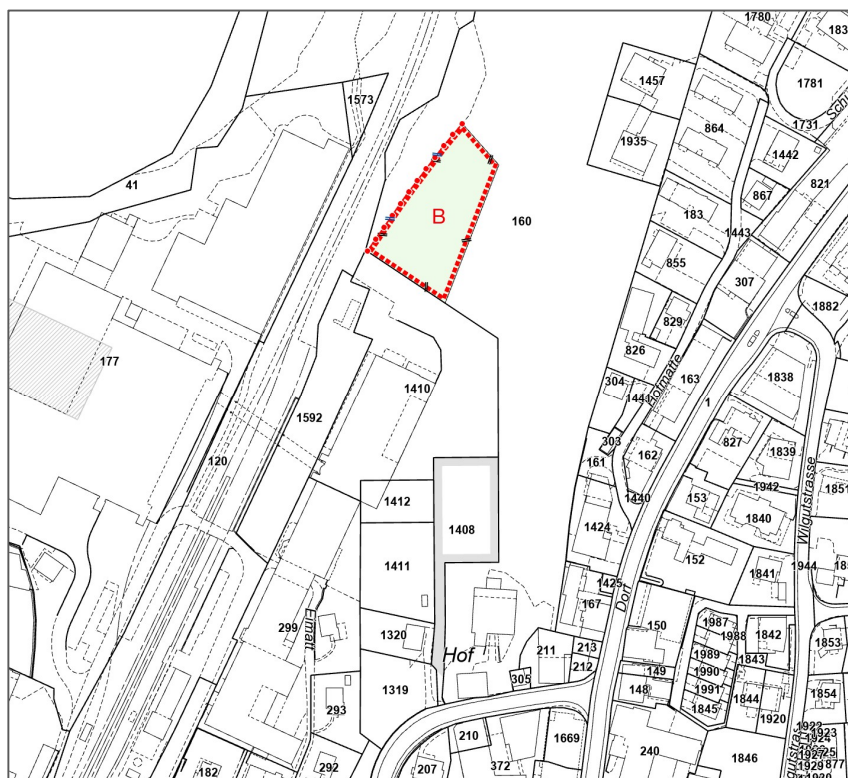
4. Information

Kulturdenkmal schützenswert (gemäss BILU)	Bebauungsplan bestehend	Hecke oder Allee bestehend, Naturobjekt
Kulturdenkmal erhaltenswert (gemäss BILU)	Gestaltungsplan bestehend	Wald

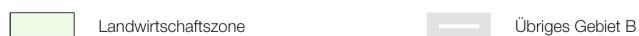
Abb. 20: Perimeter Entlebuch Dorf, Teil Süd, Zonenplan rechtskräftig

4.5.1. Perimeter Hof

Zonenplan-
änderung



2. Nichtbauzonen und Schutzzonen



3. Überlagerungen

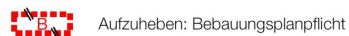


Abb. 21: Rückzonungsflächen Perimeter Hof

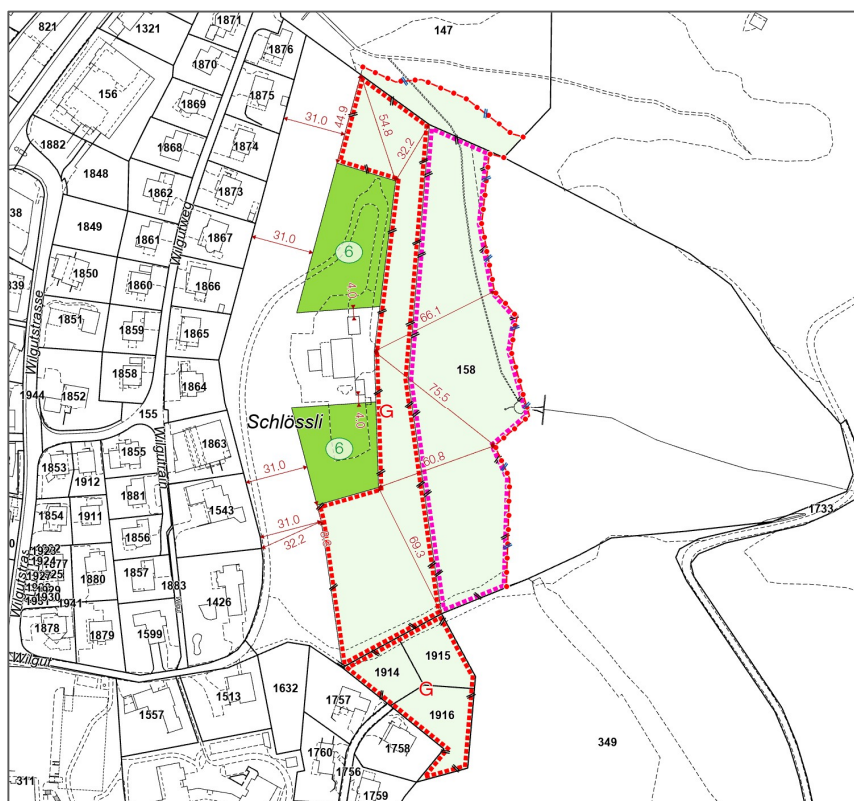
Parz. Nr.	Zone alt	Zone neu	Umzonung mit reduziertem Wohnanteil [m ²]	Rückzonung anrechenbar			Auszonung von Grünzone in LW-Zone [m ²]
				davon anrechenbar [m ²]	Umzonung von Bauzone in Grünzone [m ²]	Auszonung von Bauzone in LW-Zone oder in ÜG [m ²]	
160	ArWd	Lw				2'523	
1408	W2A	üGb				1'763	
1408	K	üGb				62	
Zwischentotal						4'348	

Tab. 9: Rückzonungsflächen Perimeter Hof

Raumplanerische Zweckmässigkeit	<p>Die Parzelle Nr. 1408 liegt am Rande des Ortszentrums in Fussdistanz zum Bahnhof. Dreiseitig ist die Parzelle vom «übrigen Gebiet» (Reservezone) umgeben; für welches ebenfalls die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gelten. Aufgrund der Nähe zum Ortskern ist langfristig (> 20 Jahre) eine Entwicklung auf diesem Grundstück denkbar, sinnvollerweise aber unter Einbezug der gesamten, heute landwirtschaftlich genutzten Reservezone «Hof».</p> <p>Die Parzelle Nr. 160 (Teil) soll rückgezont werden. Die Fläche befindet sich heute in der dichten Arbeits- und Wohnzone, ist jedoch dreiseitig von Nichtbauzone oder Wald umgeben und schwierig zu erschliessen, da sie rund 10 m höher liegt als die angrenzende Arbeits- und Wohnzone (Businesspark Aentlebuch). Sie bildet faktisch eine vom übrigen Baugebiet getrennte Bauzone. Der Waldabstand schränkt zudem eine Überbauung ein. Die Rückzonung der Teilfläche der Parz. Nr. 160 ist daher raumplanerisch zweckmässig.</p>
Verhältnismässigkeit	<p>Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 1408 ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht und die Parzelle bereits seit 1975 eingezont ist.</p> <p>Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 160 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht und die Fläche bereits seit 1975 eingezont ist.</p>
Fazit	<p>Die Parzelle Nr. 1408 ist eine Rückzonungsfläche und wird der Nichtbauzone «übriges Gebiet B» zugewiesen. Die Parzelle Nr. 160 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche und wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die überlagerte Bebauungspflicht wird aufgehoben.</p>

4.5.2. Perimeter Schlüeli/Schlössli

Zonenplan-
änderung



1. Bauzonen


 Grünzone

2. Nichtbauzonen und Schutzzonen

 Landwirtschaftszone

 Übriges Gebiet B

3. Überlagerungen

 Aufzuheben: Gestaltungsplanpflicht

 Aufzuheben: Einbezug in Gestaltungsplan zulässig


 Aufzuheben: Statische Waldgrenze

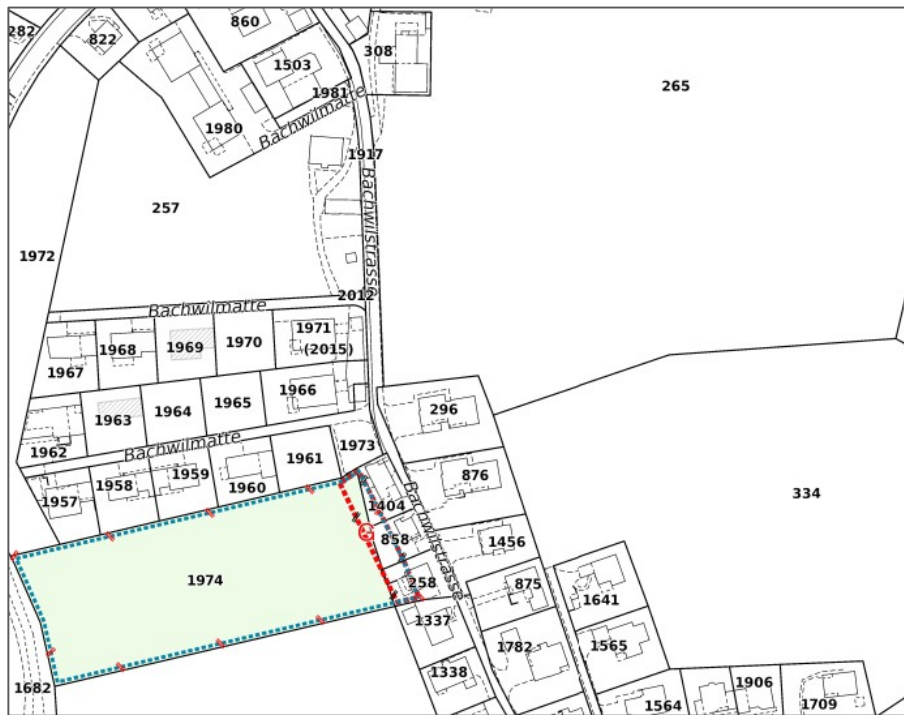
Abb. 22: Rückzonenflächen Perimeter Schlüeli/Schlössli

Parz. Nr.	Zone alt	Zone neu	Umzoning mit reduziertem Wohnanteil [m ²]	Rückzoning anrechenbar			Auszonung von Grünzone in LW-Zone [m ²]
				davon anrechenbar [m ²]	Umzoning von Bauzone in Grünzone [m ²]	Auszonung von Bauzone in LW-Zone oder in ÜG [m ²]	
147	Gr	Lw					1'133
158	Gr	Lw					9'184
158	W2B	Lw				8'000	
158	W2B	Gr			4'064		
1914	W2A	Lw				690	
1915	W2A	Lw				826	
1916	W2A	Lw				1'093	
Zwischentotal					4'064	10'609	10'317

Tab. 10: Rückzonenflächen Perimeter Schlüeli/Schlössli

Raumplanerische Zweckmässigkeit Schlüeli	Die Parzellen Nrn. 1914, 1915 und 1916 befinden sich zwar relativ nahe am Ortskern, sie liegen aber am Siedlungsrand, in einer von der übrigen Siedlung durch Hecken getrennten Geländekammer. Aus landschaftlicher Sicht ist eine Rückzonung dieser Flächen sinnvoll, die Rückzonung dieser Parzellen ist raumplanerisch zweckmässig.
Raumplanerische Zweckmässigkeit Schlössli	Die Parzelle Nr. 158 befindet sich im Hauptsiedlungsgebiet am Hang unterhalb des Waldes, und der Ortskern liegt relativ nah. Die Parzelle ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die heutige Zonierung an der ortsbaulich sensiblen Hanglage lässt nur eine geringe Dichte zu (AZ = 0.25). Diese geringe Dichte über das gesamte Areal widerspricht einerseits den Zielen der Raumplanung, nach denen der Boden haushälterisch zu nutzen und die Siedlung nach innen zu entwickeln ist. Andererseits wäre eine hohe Dichte über das gesamte Areal aufgrund der Topografie (steile Hanglage) und der sensiblen Lage betreffend Orts- und Landschaftsbild nicht verträglich. Die Rückzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 158 ist raumplanerisch zweckmässig. Die Umzonung der Gartenanlagen nördlich und südlich des Schlösslis in die Grünzone ist zweckmässig; damit verbleibt die bestehende Zufahrtsstrasse zum Schlössli in einer Bauzone. Insgesamt ist auf Parzelle Nr. 158 eine Bauzonenfläche von rund 8'000 m ² rückzuzonen. Dazu soll eine Umzonung von rund 4'100 m ² von der Bauzone in die Grünzone erfolgen. Im Weiteren wird die Grünzone oberhalb des Schlösslis Richtung Wald mit einer Fläche von rund 9'200 m ² in die Landwirtschaftszone rückgezont. Parallel zur Kantonalen Vorprüfung erarbeitet die Grundeigentümerschaft ein Erschliessungs- und Baukonzept für die Parzelle Nr. 158. Es kann sein, dass die Resultate dieses Konzepts zu einer Anpassung der neuen Zonenabgrenzung führen wird, vorausgesetzt dass die Rückzonungsflächen unverändert bleiben.
Verhältnismässigkeit Schlüeli	Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 1914, 1915 und 1916 ist verhältnismässig, da weder ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht (westlicher Teil ist seit 1992, östlicher Teil seit 2001 eingezont). Der Gestaltungsplan Schlüeli von 2004 hat keine Gültigkeit mehr und ist ungenutzt erloschen. Im Jahr 2012 wurden die Erschliessungsanlagen bewilligt.
Verhältnismässigkeit Schlössli	Die Rückzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 158 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht bestehen (eingezont seit 2006).
Fazit Schlüeli	Die Parzellen Nrn. 1914, 1915 und 1916 sind Rückzonungsflächen und werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.
Fazit Schlössli	Die Parzelle Nr. 158 (Teil) ist, bis auf eine Bautiefe entlang des heutigen Siedlungsgebietes sowie der bestehenden Baute (Schlössli), eine Rückzonungsfläche und wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Als Folge dieser Rückzonung wird auch die ansonsten isolierte Grünzone auf der Parzelle Nr. 147 in die Landwirtschaftszone rückgezont. Die Parzelle Nr. 158 (Teil mit den Gartenanlagen nördlich und südlich des Schlösslis) ist eine Rückzonungsfläche und wird in die Grünzone 6 (Einbezug als Grünfläche in die Überbauung, naturnahe Gestaltung) umgezont. Die Überlagerungen Gestaltungsplanpflicht und «Einbezug in Gestaltungsplan zulässig» werden im Bereich der Rückzonungen aufgehoben.

4.5.3. Perimeter Bachwil



Zonenplan- änderung

- 2. Nichtbauzonen und Schutzzonen
 - Landwirtschaftszone
- 3. Überlagerungen
 - Aufzuheben: Gestaltungsplanpflicht
 - Aufzuheben: Gestaltungsrichtplanpflicht

Abb. 23: Rückzonungsflächen Perimeter Bachwil

Parz. Nr.	Zone alt	Zone neu	Umzonung mit reduziertem Wohnanteil [m ²]	Rückzonung anrechenbar			Auszonung von Grünzone in LW-Zone in ÜG [m ²]
				davon anrechenbar [m ²]	Umzonung von Bauzone in Grünzone [m ²]	Auszonung von Bauzone in LW-Zone oder in ÜG [m ²]	
1974	W2A	LW				243	
Zwischentotal						243	

Tab. 11: Rückzonungsflächen Perimeter Bachwil

Aufgrund der Parzellierung und der Randlage im Baugebiet ist die Rückzonung einer Fläche von 243 m² raumplanerisch zweckmässig.

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Ein Teil der Parzelle Nr. 1974 ist im Gestaltungsrichtplan Bachwil als Erschliessungsfläche für eine Erschliessung der Parzelle Nr. 1974 festgelegt. Der Rest der Parzelle Nr. 1974 ist heute dem übrigen Gebiet zugewiesen, eine Erweiterung des Baugebiets in südlicher Richtung ist aber nicht vorgesehen. Die vorgesehene Rückzonung ist verhältnismässig, mit der Rückzonung soll auch die übrige Parzelle Nr. 1974 vom «übrigen Gebiet B» der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Sowohl das übrige Gebiet als auch die Landwirtschaftszone sind Nichtbaugebiete. Diese Zonenumteilung ist daher für die Rückzonungsstrategie nicht relevant.

Verhältnismässigkeit

Die Parzelle Nr. 1974 (Teil, 243 m²) ist eine Rückzonungsfläche und wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Das übrige Gebiet B der Parzelle Nr. 1974 wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Fazit

4.5.4. Perimeter Knubelmoos

Zonenplan-
änderung

2. Nichtbauzonen und Schutzzonen

 Landwirtschaftszone

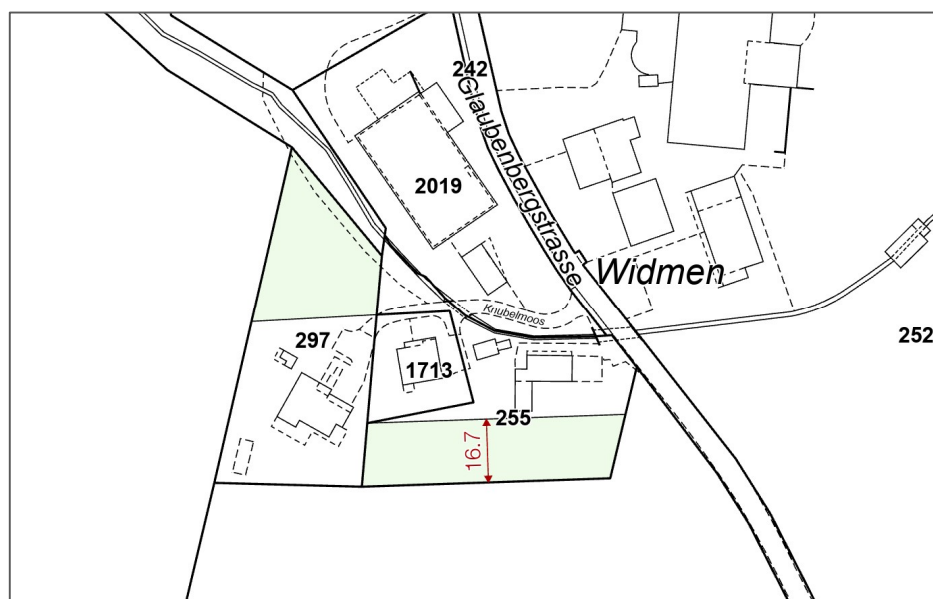


Abb. 24: Rückzonungsflächen Perimeter Knubelmoos

Parz. Nr.	Zone alt	Zone neu	Umzonung mit reduziertem Wohnanteil [m ²]	Rückzonung anrechenbar			Auszonung von Grünzone in LW-Zone [m ²]
				davon anrechenbar [m ²]	Umzonung von Bauzone in Grünzone [m ²]	Auszonung von Bauzone in LW-Zone oder in ÜG [m ²]	
255	W2A	Lw				1'123	
297	W2A	Lw				966	
Zwischentotal						2'089	

Tab. 12: Rückzonungsflächen Perimeter Knubelmoos

Raumplanerische
Zweckmässigkeit

Die Parzellen Nrn. 255 und 297 im Knubelmoos liegen vom Hauptsiedlungsgebiet abgetrennt bzw. sind nur über eine Grünzone mit diesem verbunden. Sie bilden faktisch eine Kleinbauzone. Kleinbauzonen widersprechen grundsätzlich den Zielen und Grundsätzen des RPG, insbesondere der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Deshalb sind sie nur ausnahmsweise zulässig. So sind diese, soweit noch nicht überbaut, zu reduzieren. Die vorliegende Kleinbauzone ist ca. 80-150 m Luftlinie vom Hauptsiedlungsgebiet entfernt. Aufgrund der Lage am Bauzonenrand und der kritisch zu beurteilenden Kleinbauzonen wird eine Rückzonung der unüberbauten Teilflächen - konkret der Parzellen Nrn. 255 (Teil) und 297 (Teil) - als raumplanerisch zweckmässig beurteilt.

Verhältnismässigkeit

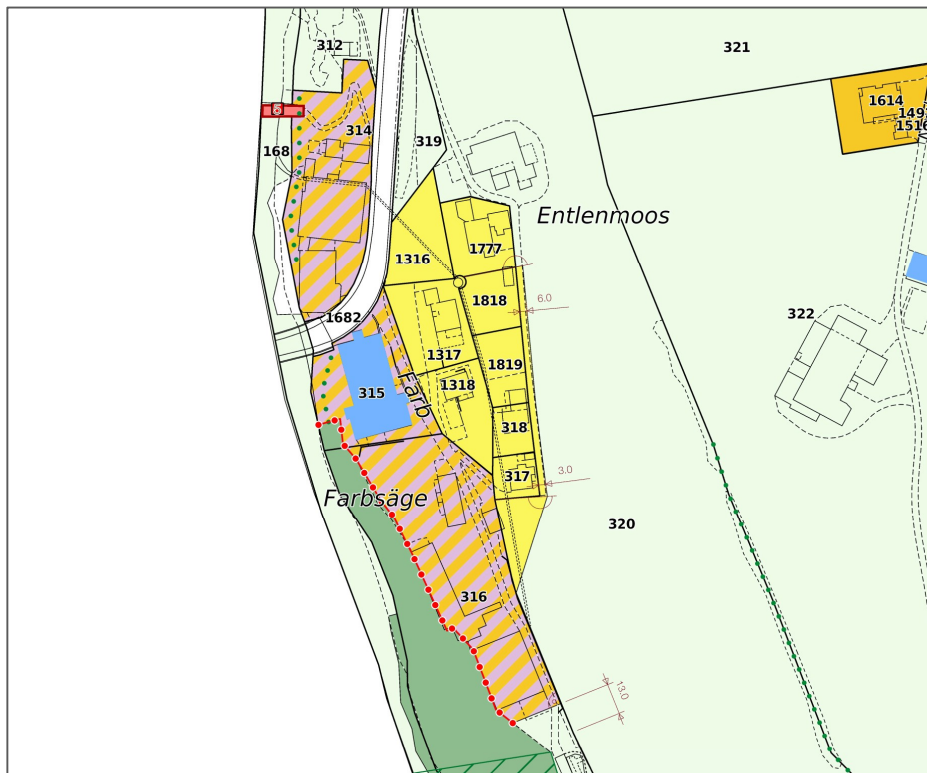
Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 255 (Teil) und 297 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht und die Flächen bereits seit 1975 eingezont sind. Die betreffenden Flächen werden zudem bereits heute landwirtschaftlich genutzt.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 255 (Teil) und 297 (Teil) sind Rückzonungsflächen und werden somit der Landwirtschaftszone zugewiesen.

4.5.5. Perimeter Farb/Äntlemoos

Zonenplan
rechtskräftig



1. Bauzonen
- Dreigeschossige Wohnzone
 - Zweigeschossige Wohnzone A
 - Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone
2. Nichtbauzonen und Schutzzonen
- Landwirtschaftszone
 - Übriges Gebiet A
3. Überlagerungen
- Allgemeine Landschaftsschutzzone
 - Statische Waldgrenze
4. Information
- Kulturdenkmal denkmalgeschützt (gemäss KDV)
 - Kulturdenkmal erhaltenswert (gemäss BILU)
 - Wald
 - Hecke oder Allee bestehend, Naturobjekt
 - Kantonale Kulturgüter

Abb. 25: Perimeter Farb/Äntlemoos, Zonenplan rechtskräftig

Parz. Nr.	Zone alt	Zone neu	Umzonung mit reduziertem Wohnanteil [m ²]	Rückzonung anrechenbar			Auszonung von Grünzone in LW-Zone in ÜG [m ²]
				davon anrechenbar [m ²]	Umzonung von Bauzone in Grünzone [m ²]	Auszonung von Bauzone in LW-Zone oder in ÜG [m ²]	
320	W2A	Gr			455		
1316	W2A	Lw				894	
Zwischentotal					455	894	

Tab. 13: Rückzonungsflächen Perimeter Farb/Äntlemoos

Zonenplan- änderung

1. Bauzonen

Grünzone

2. Nichtbauzonen und Schutzzonen

Landwirtschaftszone



Abb. 26: Rückzonungsflächen Perimeter Farb/Äntlemoos

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Das Gebiet Farb/Äntlemoos befindet sich peripher sowohl zum Ortszentrum Entlebuch als auch zum Ortszentrum Hasle (Distanz ca. 1 km) und ist knapp durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Erschliessung mit dem MIV ist durch die Lage unmittelbar an der Kantonsstrasse gut.

Die kleine eingezonte Teilfläche der Parzelle Nr. 320 befindet sich am Bauzonenrand und grenzt zweiseitig an die Bauzone. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand wäre eine Rückzonung raumplanerisch zweckmässig. Zudem schränken die Parzellenform sowie das eingedolte Gewässer eine Überbauung stark ein. Da die Parzelle Nr. 320 (Teil) für eine künftige Erschliessung der dahinterliegenden Parzellen vorgesehen wird, soll eine Umzonung in die Grünzone und keine Zuweisung in die Landwirtschaftszone erfolgen.

Die Parzelle Nr. 1316 befindet sich an der Kantonsstrasse in Hanglage sowie am Bauzonenrand. Die Bebaubarkeit ist durch ein eingedoltes Gewässer, das die Parzelle quert, stark eingeschränkt. Eine Rückzonung ist raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 1316 und 320 (Teil) ist verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

Fazit

Die Parzelle Nr. 1316 ist eine Rückzonungsfläche und wird somit der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die Parzelle Nr. 320 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche, sie wird aber aufgrund ihrer zukünftigen Funktion als Erschliessung in die Grünzone 1 (Landwirtschaftliche Nutzung) umgezont.

4.6. Gesamtbilanz Rückzonungsflächen

Ortsteil	Rückzonung anrechenbar			Auszonung von Grünzone in LW-Zone [m ²]
	Umzonung mit reduziertem Wohnanteil anrechenbar [m ²]	Umzonung von Bauzone in Grünzone [m ²]	Auszonung von Bauzone in LW-Zone oder in ÜG [m ²]	
Gfellen	-	452	16'881	6'095
Ebnet	1'214	-	3'451	676
Russacherschwändi	-	3'662	782	2'325
Lehn/Russacher	3'112	411	5'833	24'873
Entlebuch	-	4'519	18'183	10'317
Gesamttotal Rückzonungen	4'326	9'044	45'130	44'286
Gesamttotal anrechenbare Rückzonungen	58'500			

Tab. 14: Übersicht Rückzonungsflächen

Die vorliegende Teilrevision umfasst 5.85 ha anrechenbare Rückzonungen. Weitere 4.43 ha werden von der Grünzone in die Landwirtschaftszone ausgezont. Die Rückzonungsstrategie umfasst somit insgesamt Flächen von 10.28 ha. Davon werden 8.94 ha von der Bauzone (inkl. Grünzone) der Landwirtschaftszone zugewiesen.

5. ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT

Ausgangslage Aufgrund der Umzonung der gemischten Zonen im Gebiet Lehn werden die Drei- und Zweigeschossigen Arbeits- und Wohnzonen (ArW3 und ArW2) durch eine weitere Abstufung B ergänzt.

Legende Das BZR wird gemäss folgender Änderungslegende angepasst:
Änderungen Schwarz = unverändert
Rot = neu

Art. 13 Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone A und B ArW3A, ArW3B

- 1) Die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone ist für personenverkehrsintensive Geschäfts- und Gewerbebauten in Verbindung mit Wohnungen bestimmt.
- 2) In der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 3,	
für Hauptbauten	min. 2	
Ausnützungsziffer ArW3A:	Gesamtausnützung	max. 0.80,
	davon für Wohnnutzung	max. 0.40
Ausnützungsziffer ArW3B:	Gesamtausnützung	max. 0.80,
	davon für Wohnnutzung	max. 0.20
Gebäudelänge:	max. 50 m	
- 3) Innerhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes kann die zulässige Arbeits- und Wohnnutzung zwischen den einbezogenen Parzellen verlagert werden.
- 4) Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- 5) In der ArW3B ist mit dem jeweiligen Gestaltungsplan oder dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass die zulässige Arbeitsnutzung mindestens eine AZ von 0.6 erreicht und gegenüber der Wohnnutzung vorrangig realisiert wird.

Art. 14 Zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone A und B ArW2A,
ArW2B

- 1) Die zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone ist für Geschäfts- und Gewerbebauten in Verbindung mit Wohnungen bestimmt.
- 2) In der zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosszahl:	max. 2		
Ausnutzungsziffer ArW2A:	Gesamtausnutzung	max. 0.60,	
	davon für Wohnnutzung	max. 0.30	
Ausnutzungsziffer ArW2B:	Gesamtausnutzung	max. 0.60,	
	davon für Wohnnutzung	max. 0.15	
Gebäudelänge:	max. 35 m		
- 3) Innerhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes kann die zulässige Arbeits- und Wohnnutzung zwischen den einbezogenen Parzellen verlagert werden.
- 4) Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- 5) In der ArW2B ist mit dem jeweiligen Gestaltungsplan oder dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass die zulässige Arbeitsnutzung mindestens eine AZ von 0.45 erreicht und gegenüber der Wohnnutzung vorrangig realisiert wird.