



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Per E-Mail an:

Gemeinderat Entlebuch

Luzern, 3. Dezember 2020 JV/JAD
2020-406

Gemeinde Entlebuch; Teilrevision der Ortsplanung, Rückzonungen

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 12. Mai 2020 ersuchten Sie um Vorprüfung der Teiländerung des Zonenplans Siedlung in Entlebuch, Hof, Schlüeli, Schössli, Bachwil, Knubelmoos, Farb, Äntlemoss, Ebnet, Schwand, Lindenhof, Mülacher, Chlifeldli, Bleiki, Lehn, Ange, Renggstrasse, Russacherweg, Russacher, Russacherschwändi sowie Gfellen und der Änderung des Bau- und Zonenreglements. Dazu äussern wir uns wie folgt.

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Revision der Ortsplanung der Gemeinde Entlebuch erfolgte im Jahr 1992 (RRE Nr. 2287 vom 25. August 1992). Seither wurden mehrere Teiländerungen genehmigt, darunter eine umfangreiche Teilrevision des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements (RRE Nr. 1288 vom 21. November 2006).

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung erfolgt die planungsrechtliche Umsetzung der Reduktion der Bauzone nach Art. 15 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG), vorwiegend mittels Rückzonungen. Die Vorgaben dazu sind im RPG, im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) und im kantonalen Richtplan (KRP) verankert.

2. Gesamtrevision Ortsplanung

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Entlebuch wurde infolge der Rückzonungsstrategie zeitlich verschoben. Aufgrund der Dringlichkeit sowie der Komplexität der Rückzonungen hat der Gemeinderat Entlebuch entschieden, die vorliegende Teilrevision der Gesamtrevision der Ortsplanung vorzuziehen.

3. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan Siedlung, Änderung Hof, Schläeli, Schössli (1:2'500), Entwurf vom 6. Mai 2020;
- Zonenplan Siedlung, Änderung Bachwil, Knubelmoos (1:2'500), Entwurf vom 6. Mai 2020;
- Zonenplan Siedlung, Änderung Farb, Äntlemoos (1:2'000), Entwurf vom 6. Mai 2020;
- Zonenplan Siedlung, Änderung Lehn, Ange (1:2'000), Entwurf vom 6. Mai 2020;
- Zonenplan Siedlung, Änderung Lehn, Russacher (1:2'000), Entwurf vom 6. Mai 2020;
- Zonenplan Siedlung, Änderung Lehn, Renggstrasse, Russacherweg, Feldli (1:2'500), Entwurf vom 6. Mai 2020;
- Zonenplan Siedlung, Änderung Ebnet, Schwand, Lindenhof, Mülacher (1:2'000), Entwurf vom 6. Mai 2020;
- Zonenplan Siedlung, Änderung Ebnet, Chlifeldli, Bleiki (1:2'000), Entwurf vom 6. Mai 2020;
- Zonenplan Siedlung, Änderung Russacherschwändi (1:2'000), Entwurf vom 6. Mai 2020;
- Zonenplan Siedlung, Gfellen (1:2'500), Entwurf vom 6. Mai 2020;
- Änderung Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 11. Mai 2020.

Als Grundlage für die Beurteilung dient der Planungsbericht vom 11. Mai 2020 nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV).

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

4. Kantonale Rückzonungsstrategie

4.1. Bundesrechtlicher Auftrag und kantonale Umsetzung

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

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

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

4.2. Ermittlung der überdimensionierten Bauzonen

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

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

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

Die Gemeinde Entlebuch ist aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten eine der 21 Rückzonungsgemeinden im Kanton Luzern. Sie weist eine rechnerische Überkapazität von 5.85 ha² auf. Der Zonenplan widerspricht damit den rechtlichen Vorgaben des neuen RPG.

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

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

Nach der Umsetzung der Rückzonungen im Umfang der vorliegenden Teilrevision wird die Gemeinde Entlebuch aus kantonaler Sicht nicht mehr als Rückzonungsgemeinde im Sinne der KA S1-9 KRP qualifiziert. Unter bestimmten, im Einzelfall zu prüfenden Voraussetzungen wird ihr raumplanerischer Spielraum damit wieder grösser, indem beispielsweise Einzonungen in Form von Arrondierungen für raumplanerisch zweckmässige Ortskernentwicklungen

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

² Erläuterungen zur rechnerischen Überkapazität und zur Einwohnerkapazitätsberechnung können der Beilage «LUBAT Berechnung und Erläuterung» entnommen werden.

möglich werden. Den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen, dem haushälterischen Umgang mit dem Boden und der Schaffung kompakter Siedlungen ist dabei weiterhin grosse Bedeutung zuzumessen.

4.4. Beurteilungskriterien zur Ermittlung der Rückzonungsflächen

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

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

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

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

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

4.5. Umsetzung in die Nutzungsplanung

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

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

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

4.6. Rückblick und Stellungnahme des BUWD vom 22. Januar 2020

Der Prozess zur Ermittlung der Rückzonungsflächen in der Gemeinde Entlebuch verlief wie folgt: Nachfolgend werden die wichtigsten Prozessschritte sowie die Bedeutung der Stellungnahme des BUWD vom 22. Januar 2020 («Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen») für die vorliegende Teilrevision erläutert:

- Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 informierte das BUWD den Gemeinderat, dass die Gemeinde Entlebuch aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzongemeinde gelte. Die überdimensionierten Bauzonen seien nach Art. 15 Abs. 2 RPG zu reduzieren.
- Am 27. Juni 2018 fand ein Gespräch mit der Gemeinde, dem Ortsplanungsbüro und der Dienststelle rawi statt. Anlässlich dieser Besprechung wurde die kantonale Rückzongstrategie erläutert. Zudem wurde seitens Ortsplanerin und Ortsplaner mit Unterlagen die Strategie der Gemeinde zur Reduktion der Baulandreserven mit Verringerung des Einwohnerpotenzials vorgestellt. Die Rückzongstrategie wurde generell diskutiert.
- Mit Gemeinderatsschreiben vom 21. Januar 2019 an die Dienststelle rawi wurde die Rückzongstrategie zusammengefasst.
- Eine vorgezogene Beurteilung zur Parzelle Nr. 1704 im Gebiet Lehn erfolgte mit der BUWD-Stellungnahme vom 18. März 2019.
- An drei Gesprächen vom 27. Mai, 22. August und 16. Dezember 2019 mit der Gemeinde, dem Ortsplanungsbüro, der Dienststelle rawi und dem Rechtsdienst BUWD wurden der Prozess und die Vorgehensweise bei der Beurteilung erläutert und diskutiert. Die Dienststelle rawi wurde am 30. Dezember 2019 mit ergänzenden Unterlagen zu den potenziellen Rückzongflächen bedient.
- Das BUWD hat mit Stellungnahme vom 22. Januar 2020 die abschliessende Beurteilung zu den potenziellen Rückzongflächen vorgenommen. Diese von der Departementsleitung unterzeichnete Stellungnahme ist für die Gemeinde verbindlich.

4.7. Entschädigungen bei Rückzongen

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

B. BEURTEILUNG

1. Allgemeines

1.1. Bilanz Rückzongflächen

Wie im Kap A.4.3 erläutert wurde, weist die Gemeinde Entlebuch in den kapazitätsrelevanten Bauzonen eine rechnerische Überkapazität von 5.85 ha auf³. Diese Fläche ist rückzuzonen. Von dieser Rückzongfläche werden rund 4.5 ha von der Bauzone in die Landwirtschaftszone respektive ins Übrige Gebiet (ÜG) rückgezongt. Bei 0.9 ha Rückzongfläche erfolgt eine Umzong in die nicht einwohnerkapazitätsrelevante Grünzone. Weiter konnten durch die Umzong mit Reduktion des Wohnanteils insgesamt 0.45 ha als Rückzongflächen

³ Wir verweisen auf die Fussnote 2. Erläuterungen zur Überkapazität und zur Einwohnerkapazitätsberechnung können der Beilage «LUBAT Berechnung und Erläuterung» entnommen werden.

angerechnet werden. Die tabellarische Übersicht der Rückzonungsflächen ist dem Planungsbericht unter Kapitel 4.6 zu entnehmen.

1.2. Sicherstellung der Freihaltung der Rückzonungsflächen

Bis die Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt wird und damit die Planungszonenwirkung nach § 85 Abs. 2 PBG eintritt, sind die Rückzonungsflächen mittels anderer raumplanerischer Instrumente von Bauten und Anlagen freizuhalten. Dies kann durch die Sistierung von Baubewilligungs- und Sondernutzungsplanverfahren oder den Erlass von Planungszonen erfolgen. Falls die Gemeinde keine geeigneten Massnahmen zur Freihaltung der Rückzonungsflächen von Bauten und Anlagen ergreift, kann der Kanton von sich aus kantonale Planungszonen gemäss § 82 Abs. 2 PBG erlassen.

2. Zonenplan Siedlung

2.1. Allgemein

Die Rückzonungen gemäss Stellungnahme des BUWD vom 22. Januar 2020 werden mit den Zonenplanänderungen mittels Rückzonungen in die Landwirtschaftszone, Umzonungen in die Grünzone sowie in die Arbeitszone oder in Mischzonen mit geringem Wohnanteil vollständig umgesetzt. Die Zuweisung der Rückzonungsflächen in die vorgeschlagenen Zonen ist nachvollziehbar und zweckmässig. Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Verhältnisse sind die Umzonungen in die Grünzone sowie infolge vermehrtem Bedarf an Arbeitsnutzungen die Umzonungen von Mischzonen in Arbeitszonen oder in Mischzonen mit reduziertem Wohnanteil zweckmässig.

Die nachfolgende Beurteilung orientiert sich, zur besseren Übersicht, an der Abfolge gemäss Planungsbericht (Kapitel 4). Da keine Abweichungen zur Stellungnahme des BUWD bestehen, sind die Änderungen summarisch aufgeführt. Die Begründungen der raumplanerischen Zweckmässigkeit und der Verhältnismässigkeit der Rückzonungen ist dem Planungsbericht zu entnehmen.

2.2. Siedlung Gfellen

Die Siedlung Gfellen liegt äusserst peripher rund 7 Kilometer vom Ortszentrum Entlebuch entfernt. Durch die Postautobuslinie besteht eine minimale Grunderschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die Siedlung besteht aus wenigen Häusern, einem Restaurant mit Unterkunft und einer Skiliftanlage. Aufgrund der peripheren Lage werden im Gfellen die Bauzonen soweit zweckmässig konsequent reduziert.

Gfellen Nord – Parzellen Nrn. 1278 (Teile), 1530 (Teil), 1539, 1540, 1541 und 1542

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 1278 (Teil; 541 m²), 1530 (Teil; 434 m² Grenzabstand für projektierte Baute ist berücksichtigt), 1539 (430 m²), 1540 (906 m²), 1541 (433 m²) und 1542 (878 m²) von der eingeschossigen Wohnzone W1 in die Landwirtschaftszone beurteilen wir gemäss Planungsbericht als raumplanerisch zweckmässig wie auch als verhältnismässig. Die Umzonung der Zufahrtsböschung von der eingeschossigen Wohnzone W1 auf der Parzelle Nr. 1278 (Teil; 452 m²) in der Grünzone nehmen wir zustimmend zur Kenntnis, da diese Fläche zur Arealerschliessung von Parzelle Nr. 1532 zu zählen ist. Die Aufhebung der nicht mehr benötigten, überlagerten Gestaltungsplanpflicht ist zweckmässig.

Gfellen Süd – Parzellen Nrn. 1280 (Teil), 1282 (Teil), 1519 (Teile), 1570 und 1572

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 1282 (Teil; 3'502 m²) von der Grünzone in die Landwirtschaftszone, die Rückzonung von 10'064 m² der Parzelle Nr. 1570 von der eingeschossigen Wohnzone W1 in die Landwirtschaftszone sowie die Rückzonung der Parzelle Nr. 1519 (Teil; 2542 m²) von der zweigeschossigen Arbeits- und Wohnzone ArW2 in die Landwirtschaftszone

beurteilen wir gemäss Planungsbericht als raumplanerisch zweckmässig wie auch als verhältnismässig.

Die Rückzonung von 641 m² der Parzelle Nr. 1572 von der eingeschossigen Wohnzone W1 in das angrenzende übrige Gebiet C (Perimeter der kantonalen Moorschutzverordnung) ist raumplanerisch zweckmässig wie auch verhältnismässig. Die kantonale Moorschutzverordnung muss in diesem Bereich aus technischen Gründen angepasst werden. Wir ersuchen Sie, das konkrete Vorgehen mit der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) abzusprechen. Die Anpassung der Moorschutzverordnung kann der Regierungsrat koordiniert mit der Anpassung des Zonenplanes behandeln.

Der für den Skilift freizuhalten Bereich östlich der Talstation des Skilifts (Parzellen Nrn. 1280 [1'836 m²] und 1519 [757 m²]) wird von der Grünzone in die Landwirtschaftszone rückgezont.

Die nicht mehr benötigte, überlagerte Gestaltungsplanpflicht und die Überlagerung «Einbezug in Gestaltungsplan» im Bereich der Parzellen Nrn. 1519, 1570 und 1282 werden aufgehoben. Als Informationsinhalt ist aufgeführt, dass der Gestaltungsplan Gfellen aus dem Jahre 1995 aufzuheben ist. Wir weisen darauf hin, dass das sistierte Gestaltungsplanverfahren Gfellen nicht weiter zu verfolgen bzw. zu erledigen ist.

2.3. Ortsteil Ebnet

Ebnet liegt rund 3 Kilometer vom Ortszentrum Entlebuch entfernt an der Kantonsstrasse Richtung Wolhusen. Durch die Postautobuslinie besteht eine Grunderschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Der Ortsteil Ebnet verfügt über eine Primarschule, einen Laden und ein Restaurant sowie einige publikumsorientierte Gewerbebetriebe. Im Ebnet sind Bauzonen soweit zweckmässig zu reduzieren.

Schwand/Lindenhof/Mülacher – Parzellen Nrn. 51 (Teil), 1896 (Teil) und 1936

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 1936 (1'023 m²) von der zweigeschossigen Wohnzone W2A in die Landwirtschaftszone und die Rückzonung der Parzelle Nr. 1896 (Teil; 676 m²) von der Grünzone in die Landwirtschaftszone beurteilen wir gemäss Planungsbericht als raumplanerisch zweckmässig wie auch als verhältnismässig. Aufgrund der Rückzonung wird die nicht mehr benötigte statische Waldgrenze aufgehoben.

Die Parzelle Nr. 51 (Teil; dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone ArW3) soll zurzeit nicht rückgezont werden, da diese Fläche aufgrund der Lage für eine Arbeitsnutzung geeignet ist und der Nachweis für eine gewerbliche Nutzung mit einem Baugesuch erbracht worden ist. Gemäss Baugesuch ist ein Neubau für eine gewerbliche Nutzung für den Landmaschinenbetrieb Heiniger geplant. Der bestehende Betrieb ist in unmittelbarer Nähe auf Parzelle Nr. 1504 angesiedelt und hat dort nachweislich keine Erweiterungsmöglichkeit.

Wir beurteilen eine Umzonung der Parzelle Nr. 51 (Teil; 2'427 m²) von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone in die Arbeitszone Ar2 als raumplanerisch zweckmässig. Der wegfallende Anteil der einwohnerkapazitätsrelevanten Wohnnutzung der bestehenden Mischzone von 1'214 m² (50 % des betroffenen Teils der Parzelle Nr. 51) kann gemäss Planungsbericht als «Rückzonungsfläche» angerechnet werden (siehe Ziffer B.1.1 Bilanz Rückzonungsflächen). Das sistierte Baugesuch auf Parzelle Nr. 51 (Teil) für die Erweiterung des Landmaschinenbetriebs Heiniger darf mit der Auflage der Beschränkung auf eine betriebsbedingte Wohnung vor der Umzonung in die Arbeitszone wiederaufgenommen und behandelt werden. Falls die Parzelle Nr. 51 (Teil) bis 2023 nicht überbaut oder die vorgesehene Umzonung in die Arbeitszone nicht rechtskräftig ist, erfolgt die Rückzonung, wenn dazumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird.

Chlifeldli/Bleiki – Parzellen Nrn. 49 (Teil) und 290 (Teil)

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 49 (Teil; 1'826 m²) und 290 (Teil; unüberbauter Bereich mit 602 m²) von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone ArW3 in die Landwirtschaftszone beurteilen wir gemäss Planungsbericht als raumplanerisch zweckmässig wie auch als verhältnismässig. Zum neu realisierten Gebäude auf Parzelle Nr. 290 wird der Zonenrandabstand von 4.0 m eingehalten. Die nicht mehr benötigte statische Waldgrenze im Bereich der Rückzonung auf Parzelle Nr. 290 wird aufgehoben.

2.4. Siedlung Russacherschwändi

Die Siedlung Russacherschwändi liegt peripher, rund 2 km vom Ortskern Entlebuch entfernt und ist nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Siedlung ist von Wald umschlossen. Die ursprünglich als Ferienhaussiedlung konzipierte Siedlung wird heute mehrheitlich dauernd bewohnt. Aufgrund der peripheren Lage werden im Russacherschwändi die Bauzonen soweit zweckmässig konsequent reduziert.

Russacherschwändi – Parzellen Nrn. 1461, 1470, 1792 (Teile), 1812, 1816, 1817, 1822 (Teile)

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 1792 (Teil; 712m²) und 1822 (Teil; 70 m²) von der zweigeschossigen Wohnzone W2A in die Landwirtschaftszone sowie die Rückzonung der Parzellen Nrn. 1792 (Teil, 320 m²) und 1822 (Teil, 2'005 m²) von der Grünzone in die Landwirtschaftszone beurteilen wir gemäss Planungsbericht als raumplanerisch zweckmässig wie auch als verhältnismässig. Die Aufhebung der nicht mehr benötigten, überlagerten Gestaltungsplanpflicht ist zweckmässig. Die statische Waldgrenze im Bereich der Rückzonung auf Parzelle Nr. 1822 wird aufgehoben.

Die Umzonung der Parzellen Nrn. 1461 (Teil; 1'280 m²), 1470 (Teil; 202 m²), 1812 (1'304 m²), 1816 (Teil; 317 m²) und 1817 (Teil; 559 m²) von der zweigeschossigen Wohnzone W2A in die Grünzone beurteilen wir gemäss Planungsbericht als raumplanerisch zweckmässig wie auch als verhältnismässig.

2.5. Siedlung Lehn/Russacher

Die Siedlung Lehn/Russacher liegt etwa 1 Kilometer vom Ortszentrum Entlebuch entfernt. Durch die Postautobuslinie besteht insgesamt eine Grunderschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und bis zum Russacher in südliche Richtung liegt zudem die Erschliessung durch die Bahn vor. Aufgrund der Lage zum Ortszentrum sind die Bauzonen soweit zweckmässig zu reduzieren. Im Siedlungsteil Lehn steht die Entwicklung als Arbeitsgebiet im Vordergrund.

Renggstrasse/Lehn/Russacherweg/Feldli – Parzellen Nrn. 127 (Teil), 145 (Teil), 146 (Teil), 283 (Teil), 1704, 1705, 1706 und 1778

Die Rückzonung der Parzelle Nrn. 146 (Teil; 1'286 m²) und 1778 (Teil; 2'797 m²) von der dreigeschossigen Wohnzone W3A in die Landwirtschaftszone, die Rückzonung der Parzellen Nrn. 127 (Teil; 1'282 m²) und 283 (Teil; 468 m²) von der zweigeschossigen Wohnzone W2A in die Landwirtschaftszone sowie die Umzonung der Parzelle Nr. 127 (Teil; 411 m²) von der zweigeschossigen Wohnzone W2A in die Grünzone beurteilen wir gemäss Planungsbericht als raumplanerisch zweckmässig wie auch als verhältnismässig.

Die Parzellen Nrn. 145 (Teil; 1'054 m²), 1704 (Teil; 1'666 m²), 1705 (1'840 m²), 1706 (2'799 m²) werden aufgrund der Lage in der Bauzone belassen und einer Mischzone mit reduzierter Wohnnutzung (max. 20%) zugewiesen. Wir sind mit der Reduktion der Wohnnutzung einverstanden, zumal am Standort Lehn Arbeitsnutzungen gefördert werden sollen. Der wegfallende 30%-Anteil der einwohnerkapazitätsrelevanten Wohnnutzung der bestehenden Mischzone kann gemäss Planungsbericht als «Rückzonungsfläche» angerechnet werden (siehe Ziffer B.1.1 Bilanz Rückzonungsflächen).

Russacher – Parzelle Nr. 118 (Teil)

Die Parzelle Nr. 118 (Teil; 1'808 m² dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone ArW3) soll zurzeit nicht rückgezont werden, da diese eine Erweiterungsreserve der ENTLA Türenfabrik ist. Die Einzonung der Parzelle Nr. 118 (Teil) erfolgte gemäss Planungsbericht aufgrund eines zusätzlichen Landbedarfs für die Modernisierung der ENTLA Türenfabrik nach einem Brand. Der unbebaute Teil stellt eine wichtige Betriebsreserve dar und soll deshalb in die reine Arbeitszone Ar2 umgezont werden. Die Begründung der benötigten Betriebsreserve ist nachvollziehbar.

Wir beurteilen die Umzonung der Parzelle Nr. 118 (Teil) von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone in die Arbeitszone Ar2 gemäss Planungsbericht als raumplanerisch zweckmässig. Der wegfallende 50%-Anteil der einwohnerkapazitätsrelevanten Wohnnutzung der bestehenden Mischzone kann gemäss Planungsbericht als "Rückzonungsfläche" angerechnet werden (siehe Ziffer B.1.1 Bilanz Rückzonungsflächen).

Lehn/Ange – Parzellen Nrn. 118 (Teil), 157 und 1789 (Teil)

Wir nehmen die Rückzonung der Grünzone auf den Parzellen Nrn. 118 (Teil; 1'103 m²), 157 (666 m²) und 1789 (Teil; 23'104 m²) zwischen den beiden Baugebieten Entlebuch Dorf und Lehn/Russacher in die Landwirtschaftszone zustimmend zur Kenntnis. Das Gebiet der Parzellen Nrn. 118 (Teil) und 1789 dient heute der Sicherung der Grundwasserschutzzone und die Böschung bei Parzelle Nr. 157 wird als Weide genutzt.

2.6. Ortsteil Entlebuch

Der Ortsteil Entlebuch zeichnet sich durch eine im Ortszentrum insgesamt kompakte Siedlungsstruktur aus. Im Bereich des Hauptsiedlungsgebietes befinden sich überwiegend die Versorgungs- wie auch öffentlichen Einrichtungen sowie der Bahnhof. Das Hauptsiedlungsgebiet ist weitgehend durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Angebotsstufe 3: sehr gutes Angebot). Das Gebiet entspricht einer kompakten Siedlung, die durch die Siedlungsentwicklung nach innen gezielt gefördert wird. Gemäss Rückzonungsstrategie sind Bauzonen, die abseits vom Ortszentrum liegen, soweit zweckmässig zu reduzieren.

Hof/Schlüeli/Schlössli – Parzellen Nrn. 147 (Teil) 158 (Teil), 160 (Teil), 1408 (Teil), 1914, 1915 und 1916

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 160 (Teil; 2'523 m²) von der dreigeschossigen Wohnzone W3A in die Landwirtschaftszone, die Rückzonung der Parzelle Nr. 1408 (Teil; 1'763 m² und 62 m²) von der zweigeschossigen Wohnzone W2A respektive von der Kernzone in das übrige Gebiet B sowie die Rückzonung der Parzellen Nrn. 1914 (690 m²), 1915 (826 m²) und 1916 (1'093 m²) von der zweigeschossigen Wohnzone W2A in die Landwirtschaftszone beurteilen wir gemäss Planungsbericht als raumplanerisch zweckmässig wie auch als verhältnismässig. Die überlagerte Gestaltungsplanpflicht auf den Parzellen Nrn. 1914, 1915 und 1916 sowie die Bebauungsplanpflicht auf Parzelle Nr. 160 (Teil) werden aufgehoben.

Die Parzelle Nr. 158 befindet sich am Rand des Hauptsiedlungsgebietes an exponierter Hanglage. Gemäss Planungsbericht verbleibt deshalb lediglich eine Bautiefe von Parzelle Nr. 158 entlang des heutigen Siedlungsgebietes sowie die bestehende Baute (Schlössli) in der Bauzone. Die Rückzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 158 von der Wohnzone W2B in die Landwirtschaftszone und die Umzonung der Gartenanlagen auf Parzelle Nr. 158 nördlich und südlich des Schlösslis in die Grünzone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig wie auch verhältnismässig. Als Folge dieser Rückzonung wird auch die isolierte Grünzone auf den Parzellen Nrn. 147 (1'133 m²) und 158 (9'184 m²) in die Landwirtschaftszone rückgezont. Die statische Waldgrenze wird aufgehoben. Die Überlagerungen «Gestaltungsplanpflicht» und «Einbezug in Gestaltungsplan zulässig» werden im Bereich der Rückzonungen aufgehoben.

Bachwil/Knubelmoos – Parzelle Nr. 1974

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 1974 (Teil; 243 m²) von der zweigeschossigen Wohnzone W2A in die Landwirtschaftszone nehmen wir zustimmend zur Kenntnis. Das übrige Gebiet B der Parzelle Nr. 1974 wird ebenfalls der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die überlagerte Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben.

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 255 (Teil; 1'123 m²) und 297 (Teil; 966 m²) von der zweigeschossigen Wohnzone W2A in die Landwirtschaftszone beurteilen wir gemäss Planungsbericht sowohl als zweckmässig wie auch als verhältnismässig.

Zonenplanänderung Farb/Äntlemoos – Parzellen Nrn. 320 (Teil) und 1316

Die Umzonung der Parzelle Nr. 320 (Teil; 455 m²) von der zweigeschossigen Wohnzone W2A in die Grünzone sowie die Rückzonung der Parzelle Nr. 1316 (894 m²) von der zweigeschossigen Wohnzone W2A in die Landwirtschaftszone beurteilen wir gemäss Planungsbericht als zweckmässig wie auch als verhältnismässig.

3. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

3.1. Anpassung Art. 5 Zoneneinteilung, Art. 13 dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone A und B sowie Art. 14 zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone A und B

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

Wir nehmen die entsprechende Anpassung der BZR-Artikel 5, 13 und 14 zustimmend zur Kenntnis. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wird allerdings anstelle der verwendeten Ausnützungsziffer die Überbauungsziffer zu übernehmen sein.

C. ERGEBNIS

Anhand der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Rückzonungen gemäss der Stellungnahme des BUWD vom 22. Januar 2020 vollständig umgesetzt worden sind und die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und die Revisionsvorlage kann öffentlich aufgelegt werden und anschliessend für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung ist die Teilrevision dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilage:

- LUBAT Berechnung und Erläuterungen

Kopie an (digital):

- Burkhalter Derungs AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement



Raum und Wirtschaft (rawi)

Luzern, 22. Oktober 2020 IC
 2020-406

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

1 Einleitung

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

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

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

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

2 Zulässiges Wachstum gemäss KRP

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

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

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

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

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

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

Die Wachstumswerte werden auf den Einwohnerbestand per Ende 2014⁴ angewendet.

Die Gemeinde Entlebuch ist der Gemeindekategorie L2 zugewiesen und hatte Ende 2014 eine Einwohnerzahl von 3'325. Für die Beurteilung des Bauzonenbedarfs wird der Wachstumswert 0.4 (jährliche Wachstumsrate) angewendet. Die relevante Einwohnerzahl für 2035 beträgt demnach 3'600 Einwohner ($3'325 \times 1.004^{21\text{Jahre}}$; gerundet auf 50 Einwohner).

3 Glossar zu den relevanten Zahlen

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

Diese bezeichnet die Einwohnerzahl in der Gemeinde per Ende 2014 und liegt dem KRP zu Grunde. Ausgehend vom Einwohnerbestand Ende 2014 (ca. 394'000) prognostiziert LUSTAT dem Kanton Luzern ein Bevölkerungswachstum bis 2035 um ca. 60'000 auf ca. 455'000 Einwohner. Dies entspricht ab dem Jahr 2014 einem mittleren jährlichen Wachstum von 0.62 %.

Für die Gemeinde Entlebuch beträgt die Einwohnerzahl per Ende 2014 3'325 Einwohner.

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

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

Für die Gemeinde Entlebuch gilt der Wachstumsfaktor der Gemeinden der Kategorie L2 = 0.4 %.

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

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

Berechnungsformel:

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

Für die Gemeinde Entlebuch gilt:

$$3'325 \times (1 + 0.004)^{21\text{Jahre}} = 3'600 \text{ (gerundet auf 50)}$$

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

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

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

- **3'334** beträgt die nicht bereinigte Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der initialen LUBAT-Berechnung. Das ist die Summe aller Bewohner, die im kantonalen Wohnungs- und Gebäuderegister (KGWR) einer Wohnung zugewiesen sind. **In der Tabelle mit (S) markiert.**

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

⁵ Alle Werte beziehen sich generell immer auf Ende Jahr.

⁶ Für den vorliegenden Fall ist es das Jahr 2019.

– **3'280** beträgt die von LUSTAT definitiv bereinigte und publizierte Einwohnerzahl. In der Tabelle mit (A) markiert.

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

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

*Für die Gemeinde Entlebuch beträgt die theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans **4'350** Einwohner.*

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

Der erwartete Baulandbedarf pro Einwohner wird anhand der einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen ermittelt. Das heisst, es wird der Baulandbedarf der künftigen Einwohner in den Wohn- und Mischzonen ermittelt⁷. Dabei wird angenommen, dass der Zonenplan gemäss BZR ausgenutzt wird. Dieser Wert ist massgebend für die Beurteilung der Dichtequalität des Zonenplans gemäss den Anforderungen aus KA R1-5 des KRP.

*Für die Gemeinde Entlebuch beträgt der erwartete Baulandbedarf $180 \text{ m}^2/\text{Einwohner}$. Für die Berechnung wird der Dichtewert aus dem Jahre 2017⁸ von **$155 \text{ m}^2/\text{Einwohner}$** verwendet. Dieser Wert liegt der initialen Einwohnerkapazitätsberechnung für die Gemeinde Entlebuch für die Rückzonungsstrategie zu Grunde.*

4 Berechnung theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans

4.1 Daten-Grundlagen

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

4.2 Berechnungs-Methode

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

a) Vorhandene Einwohner

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

b) Veränderung des Einwohnerbestandes in den bestehenden Wohnungen

Anschliessend wird die Zahl der erwarteten Einwohner in den bestehenden Wohnungen in 15 Jahren ermittelt. Aufgrund der natürlichen Fluktuation ändert während diesem Zeitraum die Wohnungsbelegung. Diese kann zunehmen, wenn in den Wohnungen heute nur wenige Personen leben (z.B. Überalterung) oder abnehmen, wenn in den Wohnungen heute überdurchschnittlich viele Personen leben (z.B. Familien)⁹.

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

⁸ Das LUBAT wird stetig weiter entwickelt. Von der Version 2017 zur Version 2019 wurden zahlreiche methodische Änderungen und Korrekturen vorgenommen.

⁹ Aufgrund der Gemeindetypologie, der Bautypologie und der Wohnungsstruktur werden in LUBAT Zielvorgaben für die langfristige Wohnungsbelegung gemacht. Wir verweisen auf das LUBAT Handbuch.

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

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

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

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

d) Zusätzliche Einwohner aus dem Baupotenzial auf den unüberbauten Bauzonen

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

<i>Gemeinde Entlebuch</i>	
a) Für die Brechung massgebende Einwohnerzahl (Stand 2014)	3'280
b) Einwohnerabnahme aufgrund der Veränderung der Wohnungsbelegung	-68
c) Einwohner aus den nicht ausgeschöpften Reserven in den überbauten Bauzonen	473
d) Einwohner-Potenzial in den unüberbauten Bauzonen	665
Theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans 2035 (gerundet auf 25)	4'350

5 Beurteilung des Einzonungsbedarfs

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

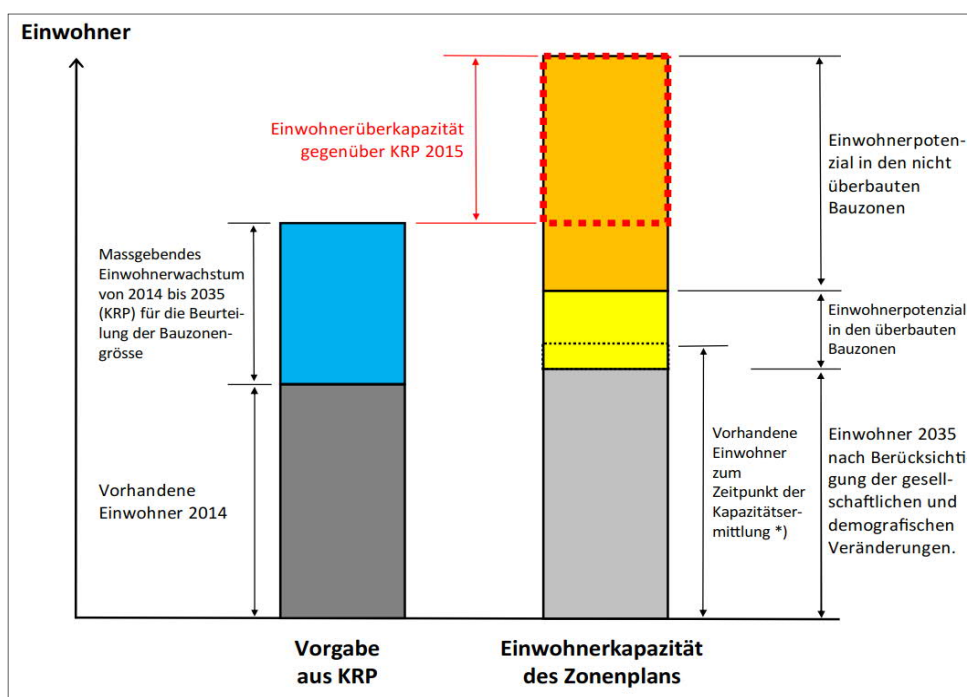


Abbildung 1: Schematische Darstellung der Gegenüberstellung der zulässigen Einwohnerzahl gemäss KRP und der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans. Für die Gemeinde Entlebuch gilt: *) = 2019

Gemeinde Entlebuch:

Die Gemeinde Entlebuch zählt Ende 2019 einen Einwohnerbestand von 3'280. Der Zonenplan weist eine theoretische Einwohnerkapazität von 4'350 Einwohnern auf. Die für die Beurteilung des Einzonungsbedarfs relevante Einwohnerzahl 2035 beträgt 3'600 Einwohner.

Fazit:

*Der Zonenplan der Gemeinde Entlebuch weist eine theoretische Überkapazität von 750 Einwohnern auf (4'350 - 3'600). Die Gemeinde hat somit **keinen** Einzonungsbedarf.*

6 Definition als Rückzoningsgemeinde

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

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

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

*Für die Gemeinde Entlebuch gilt der Wachstumsfaktor der Gemeinden der Kategorie L2 = **0.7%**.*

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

Gemeinde Entlebuch:

*Der Zonenplan weist eine theoretische Einwohnerkapazität von 4'350 Einwohnern auf. Der massgebende Wachstumswert für die Gemeinden der Kategorie L3 beträgt beim **hohen Bevölkerungsszenario** 0.7 % (in der Tabelle mit [U] gekennzeichnet). Die für die Beurteilung als Rückzoningsgemeinde relevante Grösse beträgt 3'965 Einwohner ($3'325 \times 1.007^{21}$ Jahre $\times 1.03$). In der Tabelle mit (W) gekennzeichnet.*

Fazit:

Der Zonenplan weist auch beim hohen Bevölkerungsszenario und einer Berechnungsunsicherheit von 3 % eine theoretische Überkapazität von 385 Einwohnern auf (4'350 - 3'965). In der Tabelle mit (X) gekennzeichnet.

Der verwendete mittlere Baulandbedarf beträgt 155 m² pro Einwohner. Die Überkapazität von 385 Einwohnern entspricht daher ca. 6.0 ha (385 E \times 155 m²/E). In der Tabelle mit (Y) gekennzeichnet.

*Mit der LUBAT-Version wurde Rundungen der massgebenden Zahlen eingeführt. Dies führt zu geringfügig anderen Werten als in der Stellungnahme des BUWD der Gemeinde mitgeteilt wurde. **Massgebend ist der Wert von 5.85 ha gemäss der Stellungnahme des BUWD vom 22. Januar 2020.***

Die detaillierte Analyse des Zonenplans hat gezeigt, dass insgesamt 5.85 ha unbebauter Bauzonen am Siedlungsrand für eine Rückzoning in Frage kommen (raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig). Der Zielwert gemäss der Stellungnahme des BUWD vom 22. Januar 2020 konnte somit erreicht werden.

Beilagen:

- LUBAT Tabelle kompakt 22. Oktober 2020

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplans)
 Zusammenzug aus den Tabellen T2 : kompakte Version

						LUBAT	2020
							V5
Gemeinde:	Entlebuch	RP 2015 R1-5	L2	BFS_NR:	1002 (BFS Nr. aktuell)	Date-ID:	20200316
Hinweis:	Version 22.10.2020: Darstellung kompakt						
Stand Ende							2019
Total Einwohner (2019 provisorisch; Rohdaten kGWR)							3'334 (S)
Einwohner Ende 2019 definitiv							3'280 (A)
Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)							3'325 (T)

50
5

Zonentyp			Genehmigter Zonenplan (Tabelle T2)					
			überbaut		nicht überbaut		Gesamt	
Typ	CODE		[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]
Wohnzonen	100	W	27.6	1'672	7.1	473	34.7	2'145
Zentrumszonen	200	W/A	7.3	452	0.3	20	7.5	472
Mischzonen	300	A/W	15.3	607	3.0	173	18.3	780
Arbeitszonen	400	A	7.3	36	-	-	7.3	36
Zone für öZ	600	öZ	5.8	67	-	-	5.8	67
Zone für SpF	700	SpF	1.3	-	-	-	1.3	-
Grünzonen	800	Gr	11.3	4	-	-	11.3	4
Sonderbauzonen	1000	S	1.6	4	-	-	1.6	4
Verkehrszonen	1100	VZ	-	-	-	-	-	-
Total			77.5	2'842	10.3	665	87.8	3'507
Weiler	500	Weiler					-	-
Deponie-/Abbau	900	De/Ab					12.0	-
Reservezonen	2220	R					3.4	2
Verkehrsflächen	2210	üG-A					121.9	-
weitere Zonen (Landwirtschaft-, Naturschutz-, Freihaltezonen, Wald, Zonen nach § 60PBG)							5'603.1	1'123
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A)								(9)
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)								(287)
Total Einwohnerkapazität ca. *)							5'828.3	4'350 (B)
Wachstumspotenzial *)								1'050 (C)
Wachstumspotenzial in %								32% (D)

70	(E)
1.8%	(F)

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

Dichtewerte (inkl. EWG; massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen)	[m2/Ew]
Schätzung für den Dichtewert in der initialen Beurteilung des Rückzonungsbedarfs mit der Datenbasis 2016.	155 (M)
Schätzung für den genehmigten Zonenplan	180
Wachstumsfaktor	
Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)	2035
Faktor RP 2015 R1-5	0.4% (P)
relevante Einwohnerzahl 2035	3'600 (Q)
Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (genehmigt)	750 (R)

Rückzonungsstrategie	
2035	
0.7%	(U)
3%	(V)
3'965	(W)
385	(X)
6.0 ha	(Y)

Legende

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