



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

per E-Mail

Gemeinderat Escholzmatt-Marbach
Hauptstrasse 95
6182 Escholzmatt

Luzern, 29. April 2021 JV/ZUS
2020-571

**Gemeinde Escholzmatt-Marbach, Teilrevision der Ortsplanung
(Rückzonungen)**

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 14. Juli 2020 und vom 15. März 2021 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teiländerung des Zonenplans Escholzmatt Dorf, Wiggen, Marbach, Marbachegg und der Änderung des Bau- und Zonenreglements (BZR). Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Escholzmatt-Marbach wurde mit Entscheidung des Regierungsrats Nr. 152 am 11. Februar 2020 genehmigt. Der Regierungsrat war damit einverstanden, die Rückzonungen in einer unmittelbar nachfolgenden Teilrevision der Ortsplanung umzusetzen.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung erfolgt die planungsrechtliche Umsetzung der Rückzonungen, vorwiegend mittels Auszonungen. Die Vorgaben dazu sind im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) und im kantonalen Richtplan (KRP) verankert.

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan Escholzmatt Dorf, Änderungsplan (1:2'000), Entwurf vom 24. Juni 2020;
- Zonenplan Wiggen, Änderungsplan (1:2'000), Entwurf vom 9. Juni 2020;
- Zonenplan Marbach Dorf, Änderungsplan (1:2'000), Entwurf vom 9. Februar 2021;
- Zonenplan Marbachegg (1:2'000), Entwurf vom 16. Juni 2020;
- Änderung Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 17. Juni 2020.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen der Planungsbericht vom 8. Juli 2020 mit Ergänzungen vom 6. November 2020 nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) sowie das Schreiben des Gemeinderats Escholzmatt-Marbach an das BUWD vom 15. März 2021.

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

Es wurde keine Vernehmlassung durchgeführt. Die Prüfung erfolgt ausschliesslich durch die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) und den Rechtsdienst des BUWD.

3. Kantonale Rückzonungsstrategie

3.1. Bundesrechtlicher Auftrag und kantonale Umsetzung

In der eidgenössischen Volksabstimmung vom 3. März 2013 wurde eine Revision des Raumplanungsgesetzes (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 kantonalen Richtplans (KRP) die Dienststelle 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 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, welchen der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 177 vom 14. Februar 2020 zur Kenntnis genommen hat. Im gleichen Beschluss hat der Regierungsrat das BUWD angewiesen, die Umsetzung der Rückzonungsstrategie in den Ortsplanungsverfahren sicherzustellen.

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

3.2. Ermittlung der überdimensionierten Bauzonen

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

ausführliche Erläuterung der Berechnung verweisen wir auf die Beilage «LUBAT Berechnung und Erläuterung».

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

3.3. Situation in der Gemeinde Escholzmatt-Marbach, Rechtsprechung und Zweck der Ortsplanungsrevision

Die Gemeinde Escholzmatt-Marbach ist aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten eine der 21 Rückzonungsgemeinden im Kanton Luzern. Sie weist eine rechnerische Überkapazität von 7.4 ha² auf. Der Zonenplan widerspricht damit den Vorgaben des neuen RPG.

Um die Dringlichkeit zu veranschaulichen, verweisen wir auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Bauvorhaben in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen. Demnach 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.

Die vorliegende Teilrevision bezweckt daher, unter anderem, die überdimensionierten Bauzonen der Gemeinde Escholzmatt-Marbach 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 Revision wird die Gemeinde Escholzmatt-Marbach 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 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.

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

² Erläuterungen zur rechnerischen Überkapazität und zur Einwohnerkapazitätsberechnung können der Beilage «LUBAT Berechnung und Erläuterung» entnommen werden. Die Stellungnahme des BUWD zur Rückzonung der Gemeinde Escholzmatt-Marbach basiert auf der LUBAT-Berechnung 2018 mit Datengrundlagen Ende 2017. Für die Vorprüfung wurde die LUBAT-Berechnung mit der Version 2019 aktualisiert. Im Ergebnis führt diese dazu, dass die rechnerische Überkapazität per Ende 2019 7.4 ha beträgt. In der Stellungnahme des BUWD mit Datengrundlage von Ende 2017 wurden noch 10 ha ausgewiesen. Für die Beurteilung der Rückzonungsflächen hat dies jedoch keine Bedeutung.

3.4. Beurteilungskriterien zur Ermittlung der Rückzonungsflächen

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

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

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

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

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

3.5. Umsetzung in der Nutzungsplanung

Das BUWD hat die Rückzonungsflächen gestützt auf die soeben aufgezeigte Beurteilung in die Kategorien «rot», «rot schraffiert» und «orange» eingeteilt und in der Karte entsprechend markiert. Die roten Rückzonungsflächen müssen aus Sicht des Kantons zwingend in eine Nichtbauzone (in erster Linie in die Landwirtschaftszone) rückgezont werden. Die rot schraffierten Rückzonungsflächen müssen grundsätzlich ebenfalls von Bauten und Anlagen freigehalten werden, wobei hier nicht zwingend eine Nichtbauzone, sondern im Einzelfall beispielsweise eine Grünzone oder ein Baubereich festgelegt werden kann. Bei den 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 wurde eine Frist von wenigen Jahren zur Überbauung festgesetzt. Für den Fall des unbenutzten Verstreichens dieser Frist wurde – nach erneuter Prüfung – eine Rückzonung in Aussicht gestellt.

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

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

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

Nachfolgend wird der Prozess zur Ermittlung der Rückzonungsflächen in der Gemeinde Escholzmatt-Marbach anhand der wichtigsten Prozessschritte erläutert. Zudem wird auf die

Bedeutung der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 («Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen») für die vorliegende Teilrevision eingegangen:

- Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 informierte das BUWD den Gemeinderat, dass die Gemeinde Escholzmatt-Marbach aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzonungsgemeinde gelte. Die überdimensionierten Bauzonen seien nach Art. 15 Abs. 2 RPG zu reduzieren.
- Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Escholzmatt-Marbach wurde mit RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 genehmigt. Im Prozess der Gesamtrevision wurde festgehalten, dass das Thema Rückzonungen nicht im ausreichenden Umfang aufgezeigt worden war. Seitens Kanton wurde daher festgehalten, dass die weiteren notwendigen Rückzonungen gemäss kantonaler Rückzonungsstrategie im Anschluss an die Gesamtrevision der Ortsplanung vorzunehmen sind.
- Am 26. Oktober 2018 fand ein Gespräch mit der Gemeinde, der Ortsplanerin und der Dienststelle rawi statt. Anlässlich dieser Besprechung wurde die kantonale Rückzonungsstrategie erläutert. Zudem wurden die von der Dienststelle rawi in einem ersten Entwurf vorgeschlagenen, potenziellen Rückzonungsflächen gemäss Karten vom 30. Januar 2018 diskutiert und das weitere Vorgehen wurde besprochen. An diesem Gespräch wurde unter anderem festgehalten, dass sich – neben den vom Kanton im ersten Entwurf vorgeschlagenen, potenziellen Rückzonungsflächen – weitere Flächen zur Rückzonung eignen können bzw. die von der Dienststelle rawi markierten Flächen unter Umständen dafür nicht geeignet seien. Die Gemeinde wurde daher aufgefordert, alle unüberbauten Wohn- und Mischzonen detailliert zu analysieren.
- Am 27. November 2019 fand ein zweites Gespräch statt, nun unter Beizug des Rechtsdienstes BUWD. Seitens Kanton wurden der Prozess und die Vorgehensweise bei der Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen erläutert.
- Mit Stellungnahme vom 11. Dezember 2019 hat das BUWD die abschliessende Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen vorgenommen, sie den Kategorien «rot», «rot schraffiert» und «orange» zugewiesen und in der Karte entsprechend markiert.

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

Die Zonierung der Grundstücke, die in dieser Stellungnahme als potenzielle Rückzonungsflächen festgelegt wurden, wurden von der Genehmigung der Gesamtrevision 2020 ausgenommen, damit die Umsetzung der Rückzonungsstrategie nicht durch einen allfälligen Anspruch auf Planbeständigkeit erschwert wird. Diese Grundstücke werden in der vorliegenden Teilrevision beurteilt und genehmigt. Die Nichtgenehmigung der betroffenen Parzellen hat faktisch die Wirkung einer Planungszone, da das alte BZR nicht mehr angewendet werden kann und für die Bewilligung von Bauvorhaben auf den Rückzonungsflächen keine Rechtsgrundlage mehr besteht.

3.7. Entschädigungen bei Rückzonungen

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

B. BEURTEILUNG

1. Allgemeines

1.1. Beurteilungskriterien

Jede unüberbaute Fläche der Wohn- und Mischzonen ist gemäss den Beurteilungskriterien der Dienststelle rawi beurteilt worden. Wir verweisen auf die Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 und auf Ziffer A. 0.

1.2. Bilanz der Rückzonungsflächen

Gemäss der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 sind in der Gemeinde Escholzmatt-Marbach insgesamt 3.2 ha Rückzonungsfläche auszonon. Bauzonen im Umfang von ca. 0.6 ha können aufgrund der zurzeit fehlenden Verhältnismässigkeit nicht rückgezont werden.

Gemäss Planungsbericht der Gemeinde Escholzmatt-Marbach sollen insgesamt knapp 2 ha den einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen entzogen werden: davon 1.28 ha durch Rückzonungen in die Landwirtschaftszone, weitere 0.29 ha durch Umzonungen in Bauzonen ohne Einwohnerkapazität und durch eine Reduzierung der Überbauungsziffer bei einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen im Umfang von 0.4 ha. Die tabellarische Flächenbilanz der Rück- und Umzonungen ist dem Planungsbericht in den Kapiteln 5.2 und 5.4 zu entnehmen.

Unter Ziffer B.2, Zonenplan Siedlung, werden alle Rückzonungsflächen (auch die von der Gemeinde nicht berücksichtigten) behandelt.

Die von der Gemeinde gemäss den nachgereichten Unterlagen vorgenommenen Änderungen sind im Planungsbericht nicht enthalten. Der Planungsbericht ist entsprechend nachzuführen.

Generelle Erläuterungen zur Einwohnerkapazitätsberechnung und zur Anwendung von LUBAT können der Beilage entnommen werden.

1.3. Sistierung von Bewilligungsverfahren

Bis die massgebliche Änderung öffentlich aufgelegt wird und damit die Planungszonenwirkung entfaltet, sind die Rückzonungsflächen von Bauten und Anlagen freizuhalten. Dies kann durch die Sistierung von Baubewilligungs- beziehungsweise Gestaltungsplanverfahren oder den Erlass von Planungszonen erfolgen. Falls Rückzonungsflächen nicht von Bauten und Anlagen freigehalten werden, ist der Kanton verpflichtet, den Erlass einer kantonalen Planungszone gemäss § 82 Abs. 2 PBG zumindest zu prüfen (Urteil des Kantonsgerichts 7H 19 179, E. 3.9).

2. Zonenplan Siedlung

2.1. Allgemein

Die Rückzonungen erfolgen mit den vorliegenden Zonenplanänderungen vorwiegend mittels Auszonungen in die Landwirtschaftszone. Wo keine Abweichungen zur Stellungnahme des BUWD bestehen, sind die Änderungen summarisch aufgeführt und die Begründungen der raumplanerischen Zweckmässigkeit und der Verhältnismässigkeit der Rückzonungen entsprechen dem Planungsbericht. Der aus diesem Vorprüfungsbericht resultierende Anpassungs- und Änderungsbedarf ist vor der öffentlichen Auflage zu bereinigen.

2.2. Gebietsspezifische Beurteilung

In der 2013 fusionierten Gemeinde Escholzmatt-Marbach befinden sich in beiden Ortsteilen Versorgungs- und öffentliche Einrichtungen. Der Ortsteil Escholzmatt ist bezogen auf das Siedlungsgebiet um einiges grösser und die kommunale Verwaltung ist hier ansässig. Arbeitszonen liegen südlich und nördlich eingangs des Siedlungsgebiets. Die Bahnstation sichert eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

Marbach liegt peripherer und ist über eine Busverbindung mit Escholzmatt an den öffentlichen Verkehr angebunden. In Marbach liegt die Talstation der touristischen Bergbahn zur Marbachegg. Das kleine Siedlungsgebiet auf der Marbachegg ist touristisch ausgerichtet.

Isoliert zwischen Escholzmatt und Marbach liegt das Siedlungsgebiet Wiggen ohne Bahnhaltestelle an der Verzweigung der Kantonsstrassen Richtung Bernisches Emmental und Marbach. Das einzige weitere Siedlungsgebiet mit einer Wohn- respektive mit einer Wohn-/Arbeitszone befindet sich im Lehn. Im Gemeindegebiet befinden sich zudem verstreut losgelöste Arbeitszonen, eine Tourismuszone für Campingplätze, Weilerzonen sowie verschiedene Sonderbauzonen. Diese Zonen sind nicht einwohnerkapazitätsrelevant und werden für die Rückzonungen daher nicht beachtet.

2.3. Ortsteil Escholzmatt

Das Siedlungsgebiet von Escholzmatt wird östlich durch die Bahnlinie und westlich durch Hänge topographisch begrenzt. Sowohl im Dorfkern wie in den angrenzenden Wohnzonen bestehen zahlreiche unbebaute Bauzonen als Reserve. Mit der Schaffung von kompakten Siedlungen soll der Zersiedlung Einhalt geboten werden. Kompakte Siedlungen leisten den grössten Beitrag zu einer haushälterischen Bodennutzung, ermöglichen eine bessere Auslastung der bestehenden Infrastrukturen und bilden die notwendige Voraussetzung für eine nachhaltige Mobilität. In Escholzmatt sind peripher gelegene Bauzonenreserven – soweit zweckmässig – zu reduzieren.

a. Gebiet Althus, Escholzmatt, Parzellen Nrn. 2512 und 2544

Der Gemeinderat beurteilt die Rückzonung der Parzelle Nr. 2512 als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig, weil diese am Bauzonenrand nicht als Baulücke wahrgenommen werde und weil weder ein Sondernutzungsplan noch Bauabsichten beständen.

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 2512 und 2544 (abparzelliert) im Umfang von ca. 755 m² in die Landwirtschaftszone mit Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht und die Umzonung von 23 m² der bestehenden Erschliessungsfläche in die Verkehrszone für die angrenzende Parzelle Nr. 2412 mit der Reduktion der Gestaltungsplanpflicht beurteilen wir auch als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig. Die Parzelle Nr. 2544 wurde offenbar von der Parzelle Nr. 2512 abparzelliert und ist in der Stellungnahme des BUWD von 11. Dezember 2019 nicht erwähnt. Für sie gilt die gleiche Beurteilung wie für die ursprüngliche Stammparzelle Nr. 2512.

b. Gebiet Stei / Grossried, Escholzmatt, Parzellen Nrn. 2350 und 2353

Der Gemeinderat beurteilt die Rückzonung der Parzelle Nr. 2353 zwar als raumplanerisch zweckmässig, aber als nicht verhältnismässig. Der Gemeinderat argumentiert, dass der Gestaltungsplan 2012 revidiert worden sei. Weiter sei Ende Juni 2020 ein Baugesuch eingereicht worden und es liege eine Kaufabsichtserklärung einer jungen Familie vor. Dem Gemeinderat ist sehr daran gelegen, jungen Einheimischen die Möglichkeit zu geben, an guter Lage ein Eigenheim zu realisieren.

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 2350 und 2353 im Umfang von insgesamt 2'019 m² in die Landwirtschaftszone mit Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig. Dem Belassen der Parzelle Nr. 2353 in der Bauzone wird trotz der geltend gemachten Bauabsichten nicht zugestimmt, da diese zu wenig konkret sind und die Kriterien des BUWD (vgl. obenstehende Ziff. A.0) nicht erfüllen. Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen.

c. Gebiet Stei, Escholzmatt, Parzellen Nrn. 27 und 889

Der Gemeinderat erwägt, dass sich in der benachbarten Wohn- und Arbeitszone WAr/A wie auch in der Arbeitszone diverse aktive Gewerbebetriebe befinden, die mittelfristig Bedarf an Lager- und Erweiterungsflächen haben. Zudem sind in der Gemeinde nur noch wenige unüberbaute Gewerbeflächen vorhanden, die nicht als Betriebsreserven blockiert sind. Da zwischen Bahnlinie und Gewässerraum eine zweckmässige landwirtschaftliche Bewirtschaftung auch kaum möglich ist, möchte der Gemeinderat die Parzelle Nr. 889 in der Bauzone belassen und in eine reine Arbeitszone umzonen. Die Parzelle Nr. 27 soll aufgrund der Lage der Grünzone für die Gewässerfreihaltung zugewiesen werden.

Der Umzonung der Parzelle Nr. 27 im Umfang von 491 m² in die Grünzone und der Umzonung der Parzelle Nr. 889 im Umfang von 1'905 m² von der Mischzone in die Arbeitszone für den mittelfristigen Bedarf der Gewerbebetriebe stimmen wir zu. Der Bedarf und die Eignung aufgrund der Lage zwischen Bahndamm und Mischzone werden nachgewiesen. Die Umzonung in die Arbeitszone ist recht- und zweckmässig. Falls die vorgesehene Umzonung bis Ende 2025 aber nicht in Rechtskraft erwachsen sollte, ist die Parzelle rückzuzonen, falls dannzumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird.

d. Gebiet Mösli, Escholzmatt, Parzellen Nrn. 2446 und 2447

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 2446 wird vom Gemeinderat als raumplanerisch nicht zweckmässig und nicht verhältnismässig und die Rückzonung der Parzelle Nr. 2447 wird als nur bedingt zweckmässig und als unverhältnismässig beurteilt. Der Gemeinderat argumentiert, dass die Parzellen zentrumsnah und attraktiv liegen. Mit beiden Parzellen ergebe sich ein kompakter Siedlungsabschluss, und auf der Parzelle Nr. 2447 habe ein Kaufinteressent 2019 ein Wohnhaus projektiert und im März 2020 das Baugesuch eingereicht.

Die Parzelle Nr. 2446 ist mit 476 m² klein und eigenständig beschränkt bebaubar. Zudem ist gemäss Gestaltungsplan auf dieser Parzelle eine Spielwiese vorgesehen. Daher soll die Fläche einer Grünzone zugewiesen werden mit Nutzungszweck 4 gemäss Anhang B BZR (Gliederung Siedlungsfläche und Nutzung als Hausumschwung und Garten). Die Umzonung der Parzelle Nr. 2446 in die Grünzone stimmen wir gemäss den Erwägungen des Gemeinderats zu.

Bei der Parzelle Nr. 2447 handelt es sich in Bezug auf eine Rückzonung raumplanerisch um einen Grenzfall, begründet durch die Lage nahe beim Zentrum von Escholzmatt und der Lage in der Bauzone (aufgrund der nördlich angrenzenden Zone für Sport- und Freizeitanlagen fast vollständig von Bauzone umschlossen, wobei auch diese Zonen als überdimensioniert scheinen). Wir stimmen dem Belassen der Parzelle Nr. 2447 in der Bauzone mit der Frist zur Überbauung bis Ende 2025 zu. Sofern die Überbauung der Parzelle Nr. 2447 in dieser Frist nicht realisiert werden sollte, ist die Parzelle rückzuzonen, falls dannzumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird. Bei ungenutztem Ablauf dieser Frist wird die Parzelle Nr. 2447 ohne Möglichkeit einer neuen Fristansetzung rückgezont. Wir empfehlen Ihnen, die betroffene Grundeigentümerschaft zeitnah darüber in Kenntnis zu setzen.

2.4. Siedlungsteil Wiggen

Der Siedlungsteil Wiggen liegt an der Kantonsstrasse. Die Siedlung ist nördlich durch die Bahnlinie und westlich durch die Ilfis begrenzt. Aufgrund der peripheren Lage zum Ortsteil Escholzmatt sind die Bauzonen– soweit zweckmässig – zu reduzieren.

a. Gebiet Wiggen, Parzelle Nr. 690 (Teil)

Der Gemeinderat beurteilt die Rückzonung der Parzelle Nr. 690 als raumplanerisch zweckmässig, aber als nicht verhältnismässig, da erst kürzlich eine Handänderung stattgefunden habe und eine konkrete Bauabsicht bestehe. Der Gemeinderat argumentiert, dass der heutige Grundeigentümer die Parzelle 2017 gekauft und umgehend mit der Projektierung begonnen habe. Den Vorprojekten sei zu entnehmen, dass eine Baute trotz der Einschränkungen realisierbar sein sollte.

In der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 wurde ausgeführt, dass die Parzelle Nr. 690 zwischen dem Aeschibach und der Kantonsstrasse aufgrund des Gewässer- raums, des Strassenabstandes und der Parzellenform wohl kaum zweckmässig überbaubar sei, weshalb eine Rückzonung als raumplanerisch zweckmässig beurteilt wurde. Gemäss Stellungnahme der Dienststelle vif vom 9. November 2020 kann anhand der ungenügenden und nicht aktuellen Unterlagen keine abschliessende Beurteilung zur Erschliessung der Parzelle Nr. 690 (Teil) ab Kantonsstrasse gemacht werden.

Dem Belassen der Parzelle Nr. 690 (Teil) in der Bauzone stimmen wir nur unter der Bedingung zu, dass vor der öffentlichen Auflage der Teilrevision die Zustimmung der Dienststelle vif zur Erschliessung ab Kantonsstrasse vorliegt. Es ist Aufgabe der Gemeinde, die notwendigen Unterlagen einzureichen. Ohne Zustimmung der Dienststelle vif gilt die Parzelle Nr. 690 (Teil) als nicht erschlossene Bauzone, die im Umfang von 557 m² in die Landwirtschaftszone rückzuzonen ist. In diesem Fall ist der Zonenplan anzupassen. Wir empfehlen Ihnen, den betroffenen Grundeigentümer zeitnah darüber in Kenntnis zu setzen.

b. Gebiet Wiggen, Parzellen Nrn. 704 (Teil), 2513, 2291, 2531, 2532, 2536 und 2543

Die Parzellen Nrn. 704 (Teil), 2513, 2291, 2531, 2532, 2536 und 2543 liegen eingangs Wiggen und bilden zusammen den Perimeter für den Gestaltungsplan Wiggengut, der 2019 revidiert worden ist. Die bauliche Realisierung ist teilweise in Gang.

In der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 wurden die Parzellen Nrn. 2513, 2291, 2531, 2532, 2536 und 2543 (von der Stammparzelle Nr. 2291 abparzelliert) für eine Rückzonung zwar als raumplanerisch zweckmässig, jedoch unverhältnismässig beurteilt und damit vorläufig der orangen Kategorie zugeordnet. Wir weisen darauf hin, dass dies ergänzend auch für die östlich angrenzende schmale Bauzonenrestfläche von rund 125 m² der Parzelle Nr. 704 (Teil) gilt. Die Parzellen Nrn. 2513 und 2531 sind inzwischen überbaut und damit auch nicht mehr der Kategorie «orange» zugewiesen.

Gemäss Gestaltungsplan Wiggenguët (Version 1.3.2019) ist das Grundstück Nr. 704 nicht Teil der Überbauung resp. nicht Teil des Gestaltungsplanperimeters und wird auch nicht für die Erschliessung benötigt. Die Teilfläche von Parzelle Nr. 704 in der Bauzone ist der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Sofern die Überbauung der Parzellen Nrn. 2291 (Teil), 2532, und 2543 bis Ende 2025 nicht realisiert werden sollte, sind diese Parzellen rückzuzonen, falls dazumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird. In diesem Fall müsste die Gemeinde die Freihaltung mit entsprechenden Massnahmen sicherstellen und nach einer erneuten Zweck- und Verhältnismässigkeitsprüfung durch den Kanton im ordentlichen Orts-

planungsverfahren rückzonen. Wir empfehlen Ihnen, die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zeitnah darüber in Kenntnis zu setzen.

2.5. Ortsteil Marbach

Der Ortsteil Marbach hat sich vor allem entlang der Kantonsstrasse entwickelt. Unbebaute Bauzonen bestehen angrenzend an den Dorfkern sowie in weiter entfernten Bauzonen. Eine Siedlungsentwicklung des Ortsteils Marbach kann nur punktuell unterstützt werden, weshalb peripher gelegene Bauzonenreserven soweit zweckmässig zu reduzieren sind.

a. Gebiet Bergrat, Marbach, Parzellen Nrn. 1140 (Teil), 1141, 1142, 1143, 1144 (Teil) 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1198, 1199, 1200

Bei der gesamten Wohnzone im Bergrat handelt es sich um eine periphere und landschaftlich exponierte Bauzone. Die Rückzonung ist raumplanerisch unbestritten.

Da es sich beim Gebäude auf der Parzelle Nr. 1140 um ein Wohngebäude ohne landwirtschaftliche Nutzung handelt, kann der Gebäudeteil der Parzelle in der Bauzone verbleiben. Wir sind mit der Zonenabgrenzung auf der Parzelle Nr. 1140 gemäss Änderungsplan Zonenplan Marbach Dorf einverstanden.

Abweichend vom Änderungsplan Zonenplan Marbach Dorf beantragen wir auch die Rückzonung von Parzelle Nr. 1141. Diese Parzelle wurde in der Karte zur Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 als Rückzonungsfläche bezeichnet. Im Genehmigungsentscheid des Regierungsrats zur Gesamtrevision der Ortsplanung (RRE 152 vom 11. Februar 2020) wurde die Parzelle Nr. 1141 jedoch irrtümlich nicht als Rückzonungsfläche bezeichnet und als Bauzone genehmigt. Die Rückzonung von der Parzelle Nr. 1141 zusammen mit den restlichen rückzuzonenden Parzellen im Bergrat ist aber raumplanerisch eindeutig zweckmässig und verhältnismässig. Die Rückzonung dieser Parzelle ist deshalb höher zu gewichten als der Anspruch auf Planbeständigkeit, zumal das Versehen offensichtlich ist, da die Parzelle in der Karte zur Stellungnahme des BUWD korrekt rot markiert ist.

Die Parzellen Nrn. 1143 (Teil), 1198 und 1199 sind im Rahmen des Genehmigungsentscheides des Regierungsrats zur Gesamtrevision der Ortsplanung (RRE 152 vom 11. Februar 2020) bereits der Landwirtschaftszone zugewiesen worden. Diese Änderung ist noch nicht in Rechtskraft erwachsen. Deshalb werden auch die Parzellen Nrn. 1143 (Teil), 1198 und 1199 in der vorliegenden Teilrevision rückgezont.

Zusammenfassend beurteilen wir die Rückzonung der Parzellen Nrn. 1140 (Teil), 1141, 1142, 1143, 1144 (Teil) 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1198, 1199, 1200 im Umfang von insgesamt rund 8'100 m² in die Landwirtschaftszone und die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig. Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen.

b. Gebiet Moos, Marbach, Parzellen Nrn. 1118 und 1163

Der Gemeinderat sieht beide Parzellen als Teil einer klar abgeschlossenen Bauzone. Es beständen in Marbach fast keine Parzellen mehr für Ein-/Zweifamilienhäuser und der Gemeinderat möchte daher eine Frist zur Überbauung setzen.

Dem Belassen der Parzellen Nrn. 1118 und 1163 in der Bauzone stimmen wir nicht zu. Es handelt sich um Parzellen an peripherer Lage am Bauzonenrand. Eine Fristsetzung zur Überbauung kann nur bei fehlender Verhältnismässigkeit oder fraglicher Zweckmässigkeit in Betracht gezogen werden, was vorliegend nicht der Fall ist. Die Rückzonung der Parzellen

Nrn. 1118 und 1163 im Umfang von insgesamt 1'603 m² in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig. Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen.

c. Gebiet Moos; Parzelle Nr. 114 (Teil)

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 114 (Teil) im Umfang von 538 m² in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019.

d. Gebiet Moos; Parzelle Nr. 1078

Die kleine Parzelle Nr. 1078 (372 m²) am Bauzonenrand wurde in der Karte zur Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 als Rückzonungsfläche bezeichnet. Im Genehmigungsentscheid des Regierungsrats zur Gesamtrevision der Ortsplanung (RRE 152 vom 11. Februar 2020) wurde die Parzelle aber als Bauzone genehmigt. Ein Teil der Parzelle liegt im Gewässerraum des Sidenmoosgrabens. Die verbleibende Fläche von rund 225 m² der Parzelle 1078 ohne Gewässerraumeinschränkung ist kaum zweckmässig überbaubar.

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 1078 ist raumplanerisch eindeutig zweckmässig und verhältnismässig. Die Rückzonung oder eine Umzonung in die Grünzone ist deshalb höher zu gewichten als der Anspruch auf Planbeständigkeit (siehe oben Erwägung 2.5.a, S. 10.).

e. Gebiet Pfrundmoos; Parzellen Nrn. 965 (Teil) und 1045 (Teil)

Das Vorgehen mit der Umzonung der Parzellen Nrn. 965 (Teil) und 1045 (Teil) in die Grünzone entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019, wonach eine Konkretisierung auf den rot schraffierten Rückzonungsflächen durch die Gemeinde erfolgen soll. Dieser vorgeschlagenen Umzonung im Umfang von insgesamt 202 m² von der Wohnzone in die Grünzone stimmen wir zu.

f. Gebiet Unter-Büel; Parzelle Nr. 1202

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 1202 im Umfang von 592 m² in die Landwirtschaftszone mit Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht beurteilen wir als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019.

g. Gebiet Mittler-Büel; Parzellen Nrn. 76, 988 und 994

Die Gemeinde beurteilt eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 76, 988 und 994 als raumplanerisch nicht zweckmässig und nicht verhältnismässig und schlägt zur klaren Abgrenzung des Siedungsgebietes über diese Parzellen, die rund 40 m Bautiefe aufweisen, eine Baubeschränkung mittels einer Baulinie in 26 m Abstand zur Erschliessungsstrasse vor. Die Gemeinde argumentiert, dass die Parzellen attraktiv relativ nah am Zentrum Marbach liegen.

In der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 wurde die Parzelle Nr. 76 als rote Rückzonungsfläche bezeichnet. Bei dieser Parzelle handelt es sich in Bezug auf die Rückzonung raumplanerisch um einen Grenzfall, begründet durch die Lage nahe beim Zentrum von Marbach zusammen mit dem Kriterium der Lage in der Bauzone (dreiseitig von Bauzone umgeben). Wir stimmen daher dem Belassen der Parzelle Nr. 76 in der Bauzone mit der vorgeschlagenen Baubeschränkung mittels Baulinie und der Frist zur Überbauung bis Ende 2025 zu. Sofern die Überbauung der Parzelle Nr. 76 in dieser Frist nicht realisiert werden sollte, ist diese Parzelle rückzuzonen, falls dazumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird. In diesem Fall wird die ganze Parzelle Nr. 76 ohne Möglichkeit einer neuen Fristsetzung rückgezont. Wir empfehlen Ihnen, die betroffene Grundeigentümerschaft zeitnah darüber in Kenntnis zu setzen.

Das Vorgehen mittels Baulinien-Baubeschränkung entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019, wonach eine Konkretisierung auf den rot schraffierten Rückzonungsflächen durch die Gemeinde erfolgen soll. Der Baubeschränkung mittels Baulinie in

26 m Abstand zur Erschliessungsstrasse auf den Parzellen Nrn. 988 und 944 stimmen wir zu.

2.6. Siedlung Marbachegg

Die Ferienhaussiedlung Marbachegg ist nur mit der Bergbahn der Sportbahnen Marbachegg AG zu deren Betriebszeiten erschlossen. Bei der Ferienhaussiedlung handelt es sich fast ausschliesslich um Zweitwohnsitze. Für die Ferienhauszone wird kein zusätzliches Einwohnerpotenzial berechnet, weder auf den bebauten Bauzonen (Nachverdichtung) noch auf den unüberbauten Bauzonen.

Die Marbachegg ist als Teil und als Angebotsschwerpunkt der UNESCO Biosphäre Entlebuch (UBE) gemäss Koordinationsaufgabe R6-2 des kantonalen Richtplans (KRP) ein Tourismuszentrum von kantonalen Bedeutung. An den nicht exponierten Flächen der Ferienhauszone Marbachegg soll deshalb auch künftig ein untergeordnetes, landschaftsverträgliches Siedlungswachstum möglich sein (Bsp.: Parzellen Nrn. 949, 972 und 973). Ausserdem liegt der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Escholzmatt-Marbach unter 20 %. Angesichts der sehr dezentralen und zudem landschaftlich sehr sensiblen Lage sind die Bauzonen aber soweit zweckmässig zu reduzieren.

a. Parzelle Nr. 974

Das Vorgehen mit der Umzonung der Parzelle Nr. 974 in die Grünzone entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019, wonach eine Konkretisierung auf den rot schraffierten Rückzonungsflächen durch die Gemeinde erfolgen soll. Dieser vorgeschlagenen Umzonung im Umfang von insgesamt 490 m² von der Ferienhauszone in die Grünzone stimmen wir zu.

b. Parzelle Nr. 1246 (Teil)

Die Parzelle Nr. 1246 liegt am Rand des heute bebauten Siedlungsbereiches. Ein Teil der Parzelle mit 645 m² ist der Grünzone zugewiesen. Der andere Teil mit 574 m² ist unbebaut in der Ferienhauszone. Aufgrund der Lage im Baugebiet wurde der unbebaute Teil der Parzelle Nr. 1246 in der Ferienhauszone in der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 nicht als Rückzonungsfläche bestimmt. Eine Erweiterung der Ferienhauszone auf der Parzelle Nr. 1246 und damit eine Ausdehnung des Baugebietes – wie dies der Gemeinderat im Sinne eines Flächenabtausches für die Rückzonung der Parzelle Nr. 1247 (Teil) vorsieht – stand für das BUWD nie zur Diskussion und ist deshalb auch nicht weiter zu verfolgen. Der Umzonung der Parzelle Nr. 1246 (Teil) von der Grünzone in die Ferienhauszone stimmen wir nicht zu. Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen.

c. Parzellen Nrn. 1086 (Teil) und 1247 (Teil)

Der Gemeinderat beurteilt die Rückzonung der Parzelle Nr. 1247 sowie einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1086 als raumplanerisch zweckmässig. Die Rückzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1086 beurteilt er aufgrund fehlender Bauabsicht als verhältnismässig. Die Rückzonung der Parzelle Nr. 1247 wird gemäss Gemeinderat nur aufgrund des vorgesehenen Flächenabtausches mit der Parzelle Nr. 1246 als verhältnismässig beurteilt.

Laut Gemeinderat möchten die Sportbahnen Marbachegg AG als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1086 gemäss Änderungsplan Zonenplan Marbachegg drei Bauplätze in der Bauzone belassen, um eine künftige Weiterentwicklung des touristischen Angebots zu erlauben und um die Bahn weiterhin betreiben zu können und finanziell abgesichert zu bleiben.

Die Marbachegg soll sich im Sommer weiter als Bikezentrum entwickeln, weshalb auch ein Bike-Hotel in Abklärung ist.

Eine Hotelzone für ein Hotel in der Nähe der Bergstation, das landschaftlich gut eingegliedert ist, wäre mit dem Richtplan grundsätzlich vereinbar. Wir halten aber fest, dass die unbebauten Parzellen Nrn. 1086 (Teil) und 1247 (Teil) in der Ferienhauszone an der ortsbaulich sehr sensiblen Lage am talseitigen Bauzonenrand liegen. Die Aspekte der Zersiedlung mit der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind hier sehr hoch zu gewichten, weshalb eine bauliche Entwicklung nicht weiterzuverfolgen ist. Die vollumfängliche Rückzonung der Parzellen Nrn. 1086 (Teil) und 1247 (Teil) im Umfang von ca. 4'240 m² ist deshalb raumplanerisch zweck- und verhältnismässig. Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen. Eine touristische Angebotserweiterung der Sportbahnen Marbachegg AG kann anderweitig weiterverfolgt werden, wenn die raumplanerischen Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. vorangehenden Absatz).

3. Bau- und Zonenreglement

3.1. Anhang B (Nutzungszwecke der Grünzonen)

Einige Rückzonungsflächen werden nicht der Landwirtschaftszone, sondern der Grünzone zugewiesen. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, Anhang B des BZR mit weiteren Nutzungen, welche in diesen Grünzonen zulässig sein sollen, zu ergänzen, um die bestehenden Nutzungen weiterhin zu ermöglichen.

Der Zonenzweck der Grünzone ist in § 50 Abs. 1 PBG aufgeführt und umfasst die Freihaltung von Bauten und Anlagen. Die Gemeinden können nach Abs. 2 Bauten und Nutzungen bezeichnen, die in einer bestimmten Grünzone gebaut werden dürfen. Voraussetzung dafür ist, dass sie dem Zonenzweck nach § 50 PBG entsprechen. Dazu gehören z.B. Parkanlagen oder Spielplätze. Erschliessungsstrassen und Parkplätze widersprechen aber klarerweise dem Zweck einer Grünzone. Ziffer 4 von Anhang 3 kann deshalb in dieser Form nicht genehmigt werden.

Trotzdem bestehen gewisse bauliche Möglichkeiten: Die bestehenden rechtmässig erstellten Parkplätze und Bauten können weiterhin genutzt werden und geniessen Bestandesgarantie, dürfen also insbesondere erneuert werden. Erschliessungsstrassen können in der Grünzone gebaut werden, wenn sie in einem Strassenbauprojekt bewilligt werden.

1.1. Artikel 20, Wohnzone C (W / C)

Die in Art. 20 vorgesehene Reduktion der Überbauungsziffer zur Eindämmung einer weiteren Bebauung in den im Zonenplan ursprünglich definierten Rückzonungsflächen (u.a. auf Parzelle Nr. 994, Marbach) ist zu entfernen. Die Reduktion der Überbauungsziffer in der Wohnzone C ist nirgends mehr vorgesehen.

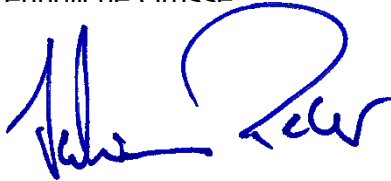
C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als mehrheitlich recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte zu den einzelnen Rückzonungsflächen und zu den Änderungen im BZR mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet, gemäss dem vorliegenden Bericht vollständig öffentlich aufgelegt und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden.

Nach der Beschlussfassung ist die Ortsplanungsrevision dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilagen:

- LUBAT Berechnung und Erläuterung

Kopie an (digital inkl. Beilagen):

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

Raum und Wirtschaft (rawi)

Luzern, 11. Februar 2021 IC
2020-571

Gemeinde Escholzmatt-Marbach; 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 Bauzonen dimensionierung.

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.

Hinweis zur Berechnung der Einwohnerkapazität für die Gemeinde Escholzmatt-Marbach:

Die Gesamtrevision der Ortsplanung und die kantonale Rückzonungsstrategie haben sich im Jahre 2019 überschritten. Die Gesamtrevision der Ortsplanung genehmigt der Regierungsrat am 11. Februar 2020 (Nr. 152). Für die Umsetzung der Rückzonungsstrategie wurde auf die separate Teilrevision verwiesen. Damit die Gleichbehandlung aller Rückzonungsgemeinde sichergestellt werden kann, wird für die Gemeinde Escholzmatt-Marbach der Stand des Zonenplans, vor der Genehmigung der Gesamtrevision analysiert. Allfällige Innenverdichtungsmassnahmen werden somit nicht berücksichtigt.

2 Zulässiges Wachstum gemäss KRP

Basierend auf der Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur des kantonalen Richtplans ist jede Gemeinde einer von acht Gemeindecategorien 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 Gemeindecategorie eindämmen zu können. Ein grösseres Bevölkerungswachstum in-

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.

nerhalb 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

Die Wachstumswerte werden auf den Einwohnerbestand per Ende 2014⁴ angewendet.

Die Gemeinde Escholzmatt-Marbach ist der Gemeindekategorie L2 zugewiesen und hatte Ende 2014 eine Einwohnerzahl von 4'323. Für die Beurteilung des Bauzonenbedarfs wird der Wachstumswert 0.4 (jährliche Wachstumsrate) angewendet. Die relevante Einwohnerzahl für 2035 beträgt demnach 4'700 Einwohner ($4'323 \times 1.004^{21\text{Jahre}}$; gerundet auf 50 Einwohner).

3 Glossar zu den relevanten Zahlen

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

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

Für die Gemeinde Escholzmatt-Marbach beträgt die Einwohnerzahl per Ende 2014 4'323 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 Escholzmatt-Marbach 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 Escholzmatt-Marbach gilt:

$$4'323 \times (1 + 0.004)^{21\text{Jahre}} = 4'700 \text{ (gerundet auf 50)}$$

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

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.

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 Escholzmatt-Marbach präsentiert sich die Einwohnerzahl 2019 wie folgt:

- **4'381** 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.**
- **4'351** 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 Escholzmatt-Marbach beträgt die theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans 5'600 Einwohner.

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

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

Für die Gemeinde Escholzmatt-Marbach beträgt der erwartete Baulandbedarf 165 m²/ Einwohner.

4 Berechnung theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans

4.1 Daten-Grundlagen

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

4.2 Berechnungs-Methode

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

a) Vorhandene Einwohner

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

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)

b) Veränderung des Einwohnerbestandes in den bestehenden Wohnungen

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

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

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

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

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

d) Zusätzliche Einwohner aus dem Baupotenzial auf den unüberbauten Bauzonen

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

Gemeinde Escholzmatt-Marbach

a) <i>Vorhandene Einwohner Ende 2019</i>	4'323
b) <i>Einwohnerabnahme aufgrund der Veränderung der Wohnungsbelegung</i>	10
c) <i>Einwohner aus den nicht ausgeschöpften Reserven in den überbauten Bauzonen</i>	449
d) <i>Einwohner-Potenzial in den unüberbauten Bauzonen⁹</i>	773
Theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans 2035 (gerundet auf 50)	5'600

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

⁹ Inkl. Berücksichtigung der Korrektur zwischen den provisorischen KGWR-Daten (4'381) und der definitiv publizierten Einwohnerzahl (4'351) = 30 Einwohner

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.

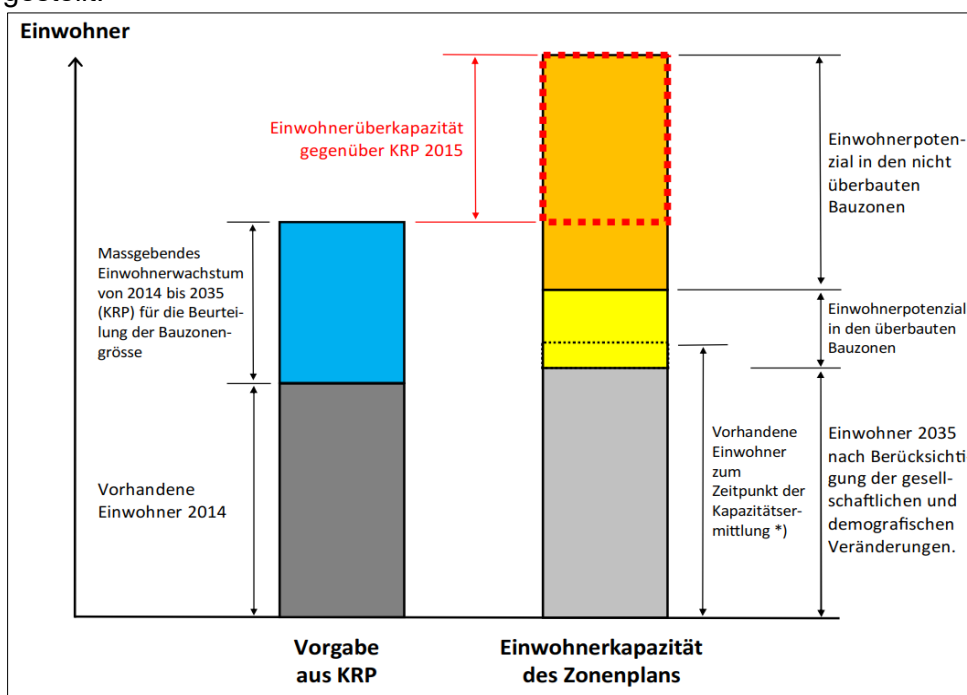


Abbildung 1: Schematische Darstellung der Gegenüberstellung der zulässigen Einwohnerzahl gemäss KRP und der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans. Für die Gemeinde Escholzmatt-Marbach gilt: *) = 2019

Gemeinde Escholzmatt-Marbach:

Die Gemeinde Escholzmatt-Marbach zählt Ende 2019 einen Einwohnerbestand von 4'351. Der Zonenplan weist eine theoretische Einwohnerkapazität von 5'600 Einwohnern auf. Die für die Beurteilung des Einzonungsbedarfs relevante Einwohnerzahl 2035 beträgt 4'700 Einwohner.

Fazit:

Der Zonenplan der Gemeinde Escholzmatt-Marbach weist eine theoretische Überkapazität von 900 Einwohnern auf (5'600 – 4'700). Die Gemeinde hat somit **keinen** Einzonungsbedarf.

6 Definition als Rückzonungsgemeinde

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

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

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

Für die Gemeinde Escholzmatt-Marbach 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 **Rückzonungsgemeinde**. Die

theoretische Einwohnerüberkapazität wird auf Grundlage des durchschnittlichen Baulandbedarfs (der Wohn- und Mischzonen) pro Einwohner in eine Fläche umgerechnet.

Gemeinde Escholzmatt-Marbach:

*Der Zonenplan weist eine theoretische Einwohnerkapazität von 5'600 Einwohnern auf. Der massgebende Wachstumswert für die Gemeinden der Kategorie L2 beträgt beim **hohen Bevölkerungsszenario** 0.7 % (**in der Tabelle mit [U] gekennzeichnet**). Die für die Beurteilung als Rückzonungsgemeinde relevante Grösse beträgt 5'150 Einwohner ($4'323 \times 1.007^{21 \text{ Jahre}} \times 1.03$). **In der Tabelle mit (W) gekennzeichnet.***

Fazit:

*Der Zonenplan weist auch beim hohen Bevölkerungsszenario und einer Berechnungsunsicherheit von 3 % eine theoretische Überkapazität von 450 Einwohnern auf (5'600 – 5'150). **In der Tabelle mit (X) gekennzeichnet.***

*Der mittlere Baulandbedarf beträgt 165 m^2 pro Einwohner¹⁰. Die Überkapazität von 450 Einwohnern entspricht daher ca. 7.4 ha ($450 \text{ E} \times 165 \text{ m}^2/\text{E}$). **In der Tabelle mit (Y) gekennzeichnet.***

Beilagen:

- LUBAT Tabelle kompakt 11. Februar 2021

¹⁰ Im Baulandbedarf sind die nicht dauernd bewohnten Wohnungen Berücksichtigt.