

Kanton Luzern



Gemeinde Escholzmatt-Marbach

Erlass



Teilrevision Rückzonungen

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Luzern, 08.08.2023



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

AARAU · LUZERN · WOHLLEN · ZÜRICH

Impressum

Verfasser: Gaby Horvath, Melanie Germann
Auftraggeber: Gemeinde Escholzmatt-Marbach
Hauptstrasse 95
6182 Escholzmatt
www.escholzmatt-marbach.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Theaterstrasse 15
6003 Luzern
www.suisseplan.ch

Datei: N:\13 LU\28 Escholzmatt-Marbach\09 Teilrevision Rückzonungen\13
Nutzungsplan\50 Erlass\Ber\Bericht_Erlass_V01_bereinigt.docx

Titelbild: Gemeinde Escholzmatt-Marbach

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
08.07.2020	Vorprüfung
30.06.2021	Öffentliche Auflage
08.08.2023	Erlass

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Anlass	1
1.2	Übergeordnete Festsetzungen und Ziele	1
2	Gegenstand der Teilrevision	3
2.1	Nutzungsplanung	3
2.2	Rechtswirkung	4
2.3	Entschädigungen bei Rückzonungen	4
2.4	Befristete Bauzonen bis Ende 2025	4
3	Planungsablauf	4
4	Gemeindeentwicklung	7
4.1	Bevölkerungsentwicklung	7
4.2	Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	8
4.3	Bauzonenreserven und Bauzonenkapazität	8
4.4	Flächenbedarf	9
5	Erläuterungen zu den Zonenplanänderungen	10
5.1	Beurteilung der Rückzonungsflächen	11
5.1.1	Gebiet Althus, Escholzmatt	13
5.1.2	Gebiet Stei/Grossried, Escholzmatt	15
5.1.3	Gebiet Bergrat, Marbach	17
5.1.4	Gebiet Wiggen, Escholzmatt	20
5.1.5	Gebiet Pfrundmoos/Moos, Marbach	22
5.1.6	Gebiet Hinder Büel, Marbach	24
5.1.7	Gebiet Marbachegg, Marbach	26
5.2	Flächenbilanz Rückzonungen	29
5.3	Rückzonungsflächen – Konkretisierung durch Gemeinde	30
5.3.1	Gebiet Pfrundmoos/Bergrat, Marbach	31
5.3.2	Gebiet Marbachegg, Marbach	33
5.3.3	Gebiet Mösli, Escholzmatt	35
5.3.4	Gebiet Stei, Escholzmatt	37
5.3.5	Gebiet Pfrundmoos/Moos, Marbach	39

5.3.6	Gebiet Mittler Büel, Marbach	41
5.4	Flächenbilanz Umzonungen	43
5.5	Flächenbilanz gesamt	43
5.6	Rückzonungsflächen – zurzeit nicht verhältnismässig	44
5.7	Nicht berücksichtigte Rückzonungsflächen	45
5.7.1	Gebiet Stei/Grossried, Escholzmatt	45
5.7.2	Gebiet Mösli, Escholzmatt	47
5.7.3	Gebiet Wiggen, Escholzmatt	49
5.7.4	Gebiet Mittler Büel, Marbach	51
5.7.5	Gebiet Bergrat, Marbach	53
5.7.6	Gebiet Pfrundmoos/Moos, Marbach	55
5.8	Kapazität des revidierten Zonenplans	57
6	Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement	58
6.1	Nutzungszwecke der Grünzonen	58
6.2	Mindestanforderungen an Gestaltungspläne	59
7	Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV	60
7.1	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	60
7.2	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	61
7.3	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	61
7.4	Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes	62
7.5	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung	62
8	Berücksichtigung der Vorprüfung	63
9	Öffentliche Auflage	63
9.1	Erledigte Einsprachen	64
9.2	Änderungen aufgrund der Einsprachenerledigung	68
9.3	Nicht erledigte Einsprachen	70
10	Interessenabwägung und Fazit	71

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo 2000 – 2019 (Quelle: LUSTAT – Kantonale Bevölkerungsstatistik)	7
Abb. 2	Ausschnitt Planbeilage Stellungnahme BUWD vom 11.12.2019 (vgl. Anhang A)	44

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Planungsablauf	5
Tab. 2	Altersstruktur 2019 (Quelle: LUSTAT)	8
Tab. 3	Bauzonkapazität der Gemeinde Escholzmatt-Marbach, 2019	9
Tab. 4	Bauzonflächenbedarf der Gemeinde Escholzmatt-Marbach	9
Tab. 5	Flächenbilanz Rückzonungen	29
Tab. 6	Flächenbilanz Umzonungen – Konkretisierung durch Gemeinde	43
Tab. 7	Flächenbilanz Rück- und Umzonungen	43
Tab. 8	Berechnung Einwohnerkapazität des revidierten Zonenplans	57

Anhangverzeichnis

Anhang A

Beilagenpläne zur Stellungnahme BUWD vom 11. Dezember 2019, Rückzonungsflächen Gemeinde Escholzmatt-Marbach

Anhang B

Aktennotiz betreffend Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen, 08. November 2018

Anhang C

LUBAT-Tabelle vom 11.02.2021: Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans

Anhang D

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

Anhang E

Stellungnahme Dienststellen rawi und vif zur Erschliessung der PN 690, 21. Juni 2021

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

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

Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 wurde die Gemeinde Escholzmatt-Marbach informiert, dass sie aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzungsgemeinde gilt und das zu grosse Baugebiet zu reduzieren ist. Da die Gesamtrevision der Nutzungsplanung nach der Fusion der beiden Ortsteile Escholzmatt und Marbach bereits weit fortgeschritten war (Beschluss an der Gemeindeversammlung vom 27.08.2019), wurde der Gemeinde Escholzmatt-Marbach als Rückzungsgemeinde zugestanden, im Rahmen einer unmittelbar nachfolgenden Teilrevision der Ortsplanung die vorgängig erarbeitete Rückzungsstrategie umzusetzen. Die möglichen Rückzungsflächen wurden von der Genehmigung ausgenommen. Dieses Verfahren wird unabhängig von der zurzeit laufenden Teilrevision zur Ausscheidung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen vorgenommen. Allenfalls können die beiden Teilrevisionen koordiniert der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt werden.

Damit die Gleichbehandlung in der Beurteilung innerhalb der Gemeinde und auch überkommunal sichergestellt werden kann, ist eine systematische und objektive Beurteilung von sämtlichen peripheren und unüberbauten Bauzonen nach vorgegebenen Kriterien erforderlich. Diese Prüfung der Eignung und Verhältnismässigkeit einer Rückzoning der einzelnen Grundstücke wurde anhand einer Zweck- und Verhältnismässigkeitsprüfung vorgängig vorgenommen und mit dem rawi abgestimmt. Das Vorgehen wird in Abs. 5 ausführlich erläutert.

1.2 Übergeordnete Festsetzungen und Ziele

Mit Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes am 1. Mai 2014, erhielten die Kantone und Gemeinden die Aufgabe, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (vgl. Art. 15 Abs. 2 RPG). Die vorliegende Teilrevision bezweckt daher, die überdimensionierten Bauzonen zu reduzieren, soweit dies raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig ist.

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

Für die Ermittlung der Gemeinden mit Rückzonungsbedarf gelten folgende Grundsätze:

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

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

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

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

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

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 29. April 2021 beträgt die rechnerische Überkapazität der einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen 7.4 ha (Erläuterungen zur rechnerischen Überkapazität sind der Beilage zum Vorprüfungsbericht «LUBAT-Berechnung und Erläuterung» zu entnehmen). Als Ergebnis der Stellungnahme BUWD vom 11. Dezember 2019 wurde festgestellt, dass die rechnerische Überkapazität durch Rückzonungen im Umfang von ca. 3.2 ha reduziert werden können, 0.6 ha könnten aufgrund der zurzeit fehlenden Verhältnismässigkeit nicht rückgezont werden.

Die Gemeinde wurde beauftragt, die Rückzonungsflächen freizuhalten und im Ortsplanungsverfahren einer Nichtbauzone (oder allenfalls in begründeten Fällen einer Grünzone) zuzuweisen. Die Rückzonungsstrategie sei im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu erläutern sowie die daraus abgeleiteten Zonenplanänderungen mit Bezugnahme auf die Stellungnahme des BUWD transparent darzulegen.

Nach der Genehmigung dieser Teilrevision sind die Bauzonen wieder RPG-konform und die Gemeinde Escholzmatt-Marbach wird aus kantonaler Sicht nicht mehr als Rückzonungsgemeinde im Sinne der KA S1-9 KRP qualifiziert. Die Gemeinde erhält so wieder einen gewissen raumplanerischen Spielraum zur Weiterentwicklung.

2 Gegenstand der Teilrevision

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie die Zonenpläne der Gemeinde Escholzmatt-Marbach wurden mit Datum vom 27. August 2019 revidiert und von der Gemeindeversammlung beschlossen (mit RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 genehmigt). Die vom BUWD als Rückzonungsflächen bezeichneten Parzellen wurden von der Genehmigung ausgenommen.

2.1 Nutzungsplanung

Zur Umsetzung der Rückzonungsstrategie werden folgende Instrumente der Nutzungsplanung angepasst:

- Bau- und Zonenreglement (BZR), Anhang B
- Zonenplan Escholzmatt Dorf (Änderungsplan) 1:2'000
- Zonenplan Wiggen (Änderungsplan) 1:1'000
- Zonenplan Marbach Dorf (Änderungsplan) 1:2'000
- Zonenplan Marbachegg (Änderungsplan) 1:2'000

Orientierend liegen auf:

- der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Escholzmatt Dorf 1:2'000
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Wiggen 1:1'000
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Marbach Dorf 1:2'000
- Zonenplan Siedlung nach Änderung Marbachegg 1:2'000
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Kanton Luzern, Stellungnahme vom 11. Dezember 2019, Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Kanton Luzern, Vorprüfungsbericht vom 29. April 2021

Um die Planbeständigkeit zu gewährleisten, waren die potenziellen Rückzonungsflächen aus der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung ausgenommen worden (vgl. RRB Nr. 152 vom 11. Februar 2020). Die Änderungen werden nach der Genehmigung in die rechtsgültigen Pläne integriert. Die geringfügige Änderung am BZR ergänzt die beschlossenen Bestimmungen.

2.2 Rechtswirkung

Neue Nutzungspläne gelten gem. § 85 Abs. 2 PBG ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage als Planungszone. Die öffentliche Auflage bewirkt damit eine so genannte negative Vorwirkung, also die Anwendung von künftigem, noch nicht in Kraft stehendem Recht auf einen gegenwärtigen Sachverhalt.

2.3 Entschädigungen bei Rückzonungen

Die von einer Rückzonung betroffenen Grundeigentümerschaften können bei der kantonalen Schätzungskommission nach Enteignungsgesetz innert zehn Jahren nach Rechtskraft der Genehmigung des Ortsplanungsverfahrens eine begründete Entschädigungsforderung stellen (§ 79 Enteignungsgesetz, EntG, SRL 730). Dies ist der Fall, wenn die Rückzonung die bundesgerichtlichen Kriterien für eine sogenannte «materielle Enteignung» erfüllt (vgl. Merkblatt «Entschädigung bei Rückzonungen» des BUWD unter [https://baurecht.lu.ch/ Rueckzonung](https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung)). Der Gesetzgeber spricht von einer «materiellen Enteignung», weil der Eigentümer derselbe bleibt, aber das Eigentum einen tieferen Wert haben kann. Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen einer «Auszonung», die oft zu einer Entschädigung führt, und einer «Nichteinzonung», die selten entschädigt wird. Eine «Nichteinzonung» liegt vor, wenn ein Grundstück einer Nichtbauzone (meist Landwirtschaftszone) zugewiesen wird, um den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes (RPG) zu entsprechen. Die Hürden für eine Entschädigung in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen sind dementsprechend hoch.

2.4 Befristete Bauzonen bis Ende 2025

Bei einigen Flächen wird eine Rückzonung zwar als raumplanerisch zweckmässig, zurzeit jedoch als nicht verhältnismässig beurteilt. Wenn diese Flächen bis Ende 2025 nicht überbaut sind, erhalten sie per 1. Januar 2026 ebenfalls den Status als Rückzonungsfläche und sind ab diesem Zeitpunkt von einer Bebauung freizuhalten. Das betrifft die Parzellen mit Nrn. 2353 und 2447 (GB Escholzmatt). Die Parzellen mit Nrn. 2532 und 2543 (Gestaltungsplan Wiggenquet) sind in der Zwischenzeit überbaut. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden von der Gemeinde orientiert. Dies gilt sinngemäss auch für die Flächen, welche die Gemeinde anders beurteilt, als dies im Vorprüfungsbericht gefordert wird, wobei aufgrund der Länge des Planungsverfahrens eine Frist von zwei Jahren ab Rechtskraft der vorliegenden Teilrevision für die Eingabe eines bewilligungsfähigen Baugesuchs festgelegt wird sowie eine weitere Frist von zwei Jahren ab erteilter Baubewilligung für die Realisierung der Überbauung. Die Gemeinde schliesst mit der Grundeigentümerschaft jeweils einen Vertrag zur Baupflicht im Sinne von § 38 Abs. 2 PBG ab.

3 Planungsablauf

Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 wurde die Gemeinde Escholzmatt-Marbach vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement darüber informiert, dass sie als sogenannte Rückzonungsgemeinde gilt. Dazu erhielt sie einen Vorschlag zum Vorgehen und zur Umsetzung in der Nut-

zungsplanung. Des Weiteren erhielt die Gemeinde vom Kanton vorgeschlagene Rückzonungsflächen, die auf einer GIS-Analyse basierten und zu denen sie Stellung nehmen sollte. Der weitere Planungsverlauf kann der Tabelle 1 entnommen werden.

Die Gemeinde prüfte daraufhin im Rahmen einer Rückzonungsstrategie alle potenziellen Rückzonungsflächen. Die Flächen für die Rückzonung wurden nach Abstimmung zwischen Gemeinde und Kanton durch das BUWD mit Stellungnahme vom 11. Dezember 2019 verbindlich festgelegt (vgl. Beilage). Anschliessend hat die Gemeinde Grundeigentümergegespräche geführt, um diese über die Sachlage zu informieren und ergänzende Informationen zur Verhältnismässigkeit abzuholen.

Während der Vorprüfung fand eine Besprechung mit der Dienststelle rawi statt. Daraufhin wurden zu einzelnen Flächen zusätzliche Unterlagen und Argumentationen nachgereicht, die dem BUWD für den nun vorliegenden abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 29. April 2021 dienten (vgl. Beilage).

Die zur Rückzonung vorgesehenen Flächen werden im vorliegenden Bericht abgehandelt und soweit zweck- und verhältnismässig im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung der Landwirtschaftszone oder der Grünzone zugewiesen.

Tab. 1 Planungsablauf

Datum	Beschreibung	Beteiligte
11.06.2018	Infoschreiben BUWD zur Rückzonungsstrategie	BUWD
12. März 2019	Eingabe Rückzonungsstrategie der Gemeinde an BUWD, Dienststelle rawi	Gemeinderat (GR), suisseplan
11. Dezember 2019	Stellungnahme des BUWD: Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen	BUWD
Januar-März 2020	Information der betroffenen Grundeigentümer und Sprechstunden	Betroffene, Gemeinde, suisseplan
8. Juli 2020	Beschluss Gemeinderat: Verabschiedung der Teilrevision zur kantonalen Vorprüfung	GR
20. Juli 2020	Eingabe zur kantonalen Vorprüfung	GR, suisseplan
5. November 2020	Besprechung während kantonalen Vorprüfung	rawi, Gemeinde, suisseplan
15. März 2021	Ergänzung Dossier zur Vorprüfung V02	Gemeinde, suisseplan
29. April 2021	Abschliessender Vorprüfungsbericht	BUWD
Mai-August 2021	Bereinigung nach Vorprüfung	suisseplan
21. Juli 2021	Beschluss Gemeinderat: Verabschiedung der Teilrevision zur öffentlichen Auflage	GR
August/Sept. 2021	Öffentliche Auflage	Gemeinde
Februar 2022	Behandlung Einsprachen und Verhandlungen	GR, suisseplan
August/Sept. 2022	2. Öffentliche Auflage	Gemeinde
März-Mai 2023	Behandlung Einsprachen	GR, OPK, suisseplan
Mai-August 2023	Bereinigung für die Gemeindeversammlung	Gemeinde, suisseplan
16. August 2023	Verabschiedung zum Erlass	GR
20. September 2023	Erlass	Stimmberechtigte
	<i>Genehmigung</i>	<i>BUWD</i>

Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage

Die öffentliche Auflage fand in der Zeit vom 16. August bis 15. September 2021 statt. Die aufgelegten Unterlagen entsprachen grösstenteils den im Vorprüfungsbericht vom Kanton geforderten Auflagen und Anpassungen. Fristgerecht gingen 9 Einsprachen ein. Im Februar 2022 wurden mit den Einsprechern Einspracheverhandlungen durchgeführt und versucht, jeweils eine gütliche Erledigung mit den Einsprechern zu erzielen.

Die öffentliche Auflage ist gemäss § 62 PBG bei wesentlichen Änderungen für betroffene Dritte zu wiederholen. Da die Rückzonungen von hohem öffentlichem Interesse sind, wurden die aufgrund der Einsprachenerledigung vorgenommenen Änderungen erneut öffentlich aufgelegt. Ebenfalls wurden einige Eventualanträge von Einsprechern aufgelegt, mit denen keine Einigung erzielt werden konnte, damit bei einer allfälligen Annahme durch die Gemeindeversammlung das Verfahren korrekt durchgeführt und das rechtliche Gehör gewährt wurde. Die bereinigten Unterlagen der Teilrevision Rückzonungen wurden vom 8. August bis 6. September 2022 erneut öffentlich aufgelegt. Während der zweiten öffentlichen Auflage gingen zwei Einsprachen ein, die teilweise gutgeheissen werden konnten. Die kantonale Dienststelle rawi hat eine Einsprache zur Änderung aufgrund einer Einsprachenerledigung erhoben sowie gegen einen Eventualantrag.

In den Fällen, bei denen hingegen keine Einigung zustande kam, teilt die Gemeinde in der Botschaft mit, warum sie der Gemeindeversammlung beantragen werde, die Einsprache abzuweisen (§ 62 Abs. 3 PBG).

Das bereinigte Dossier zur Teilrevision Rückzonungen wird der Gemeindeversammlung am 20. September 2023 zur Beschlussfassung vorgelegt. Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Änderungen werden dann dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingereicht.

4 Gemeindeentwicklung

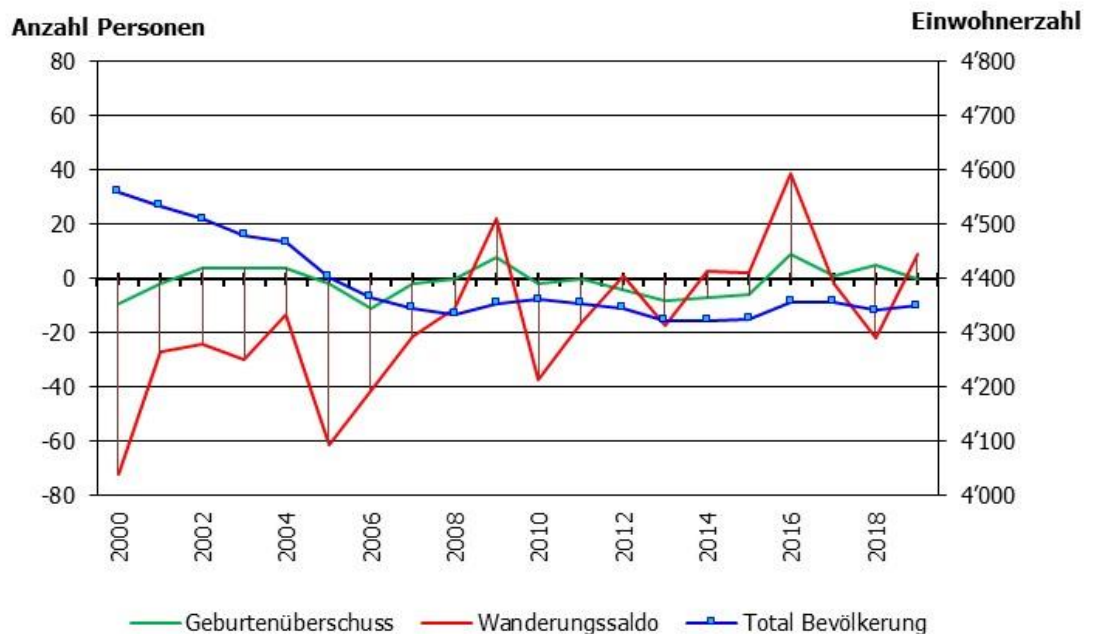
4.1 Bevölkerungsentwicklung

Escholzmatt-Marbach zählte Ende 2022 eine ständige Wohnbevölkerung von 4'454 Einwohnern. In den 20 Jahren von 2000 bis 2019 hat die Bevölkerung um rund 6 % abgenommen. Bis zum Jahr 2000 war der Geburtenüberschuss stets positiv, seitdem schwankt er um null. Seit 1994 wanderten mehr Personen ab als zu, 2009 war die Wanderungsbilanz nach langer Zeit wieder positiv und 2014-2016 war sie durchgehend positiv. In diesen Jahren nahm daher auch die Bevölkerung wieder stetig zu. In den Jahren 2017-2018 ging die Bevölkerung aber aufgrund einer negativen Wanderungsbilanz wieder leicht zurück. Im Jahr 2019 nahm die Bevölkerung aufgrund einer positiven Wanderungsbilanz leicht zu (4'351 Ew.) und bis Ende 2022 stieg die Bevölkerungszahl dann deutlich an.

Gemäss Wachstumsprognosen des Kantonalen Richtplans wird den Gemeinden in der Kategorie L2 (Nebenachsengemeinde in der Landschaft) ein jährliches Bevölkerungswachstum bis 2035 von 0.4 % zugewiesen, was 4'654 Einwohner und Einwohnerinnen bis 2035 bedeuten würde.

Gemäss Bevölkerungsszenario von LUSTAT wird in der Analyseregion Entlebuch bis 2035 ebenfalls von einem leichten Wachstum ausgegangen. Für den Zeitraum bis 2045 wird jedoch eine leichte Bevölkerungsabnahme prognostiziert.

Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo 2000 – 2019 (Quelle: LUSTAT – Kantonale Bevölkerungsstatistik)



Gemäss Berechnung mit dem Luzerner Bauzonen-Analyse-Tool LUBAT 2017 betrug Ende 2015 der Wert für die Siedlungsfläche pro Einwohner im Ortsteil Escholzmatt 202 m², in Marbach 387 m². Die Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 2019 ist folgender Tabelle zu entnehmen:

Tab. 2 Altersstruktur 2019 (Quelle: LUSTAT)

0 - 19 Jahre	20 - 39 Jahre	40 - 64 Jahre	65 - 84 Jahre	>= 85 Jahre
892	1'035	1'498	792	134
21%	24%	34%	18%	3%

Die Verteilung nach Altersklassen entspricht in etwa dem Durchschnitt in der Region Entlebuch. Leichte Abweichungen vom Durchschnitt zeigen sich bei der Altersklasse der 20- bis 39-Jährigen (26 % in der Region) und bei den 65- bis 84-Jährigen (16 % in der Region). 45 % der Bevölkerung sind unter 40 Jahre alt, 55 % über 40 Jahre, was ebenfalls auf eine leichte Überalterungstendenz hindeutet.

4.2 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Der Überbauungsstand bildet zusammen mit dem rechtsgültigen Zonenplan die Grundlage für die Analyse mit dem LUBAT zur Ermittlung der Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen.

Die Nutzungsreserven werden mit dem vorliegenden LUBAT 2020 ermittelt (vgl. Beilage Vorprüfungsbericht).

4.3 Bauzonenreserven und Bauzonenkapazität

Die folgenden Bauzonenreserven beziehen sich auf den Stand vor der Genehmigung der Ortsplanungsrevision am 11. Februar 2020. Dies wurde mit der kantonalen Dienststelle rawi koordiniert, um die Gleichbehandlung aller Rückzonungsgemeinden sicherzustellen, und entspricht dem Anhang zum Vorprüfungsbericht vom 29. April 2021. Die Rückzonungsflächen gemäss kantonalen Strategie beziehen sich ebenfalls auf diesen Stand.

Die Bauzonen von Escholzmatt-Marbach sind zu 88 % überbaut. Die Wohnzonen weisen mit 6.5 ha unüberbauter Fläche absolut die höchsten Nutzungsreserven aus (19 % unüberbaut). Von den Dorfzonen sind 3 % unüberbaut, von den Mischzonen 16 % und von den Arbeitszonen 11 %. Die Sonderbauzonen sind zu 21 % unüberbaut.

Gemäss Zonenplan (Stand 1. Januar 2020) verfügt die Gemeinde Escholzmatt-Marbach über eine theoretische Einwohnerkapazität von 5'600 Personen. Bei einer aktuellen Bevölkerung von 4'351 (Ende 2019) und einer zu erwartenden Einwohnerzahl von 4'700 Personen im Jahr 2035 (gemäss LUBAT 2020) verfügt die Gemeinde über überdimensionierte Bauzonen, die zu reduzieren sind.

Tab. 3 Bauzonenkapazität der Gemeinde Escholzmatt-Marbach, 2019

Kapazität	Einwohner
Überbaute Bauzone (IST)	2'332
Unüberbaute Bauzone (Potenzial)	773
Nachverdichtung in Wohn- und Mischzonen	959
Total Bauzone	4'064
Bevölkerung ausserhalb Bauzone (berechnet)	2'112
Korrektur Zweitwohnungen	-565
Total Gemeindegebiet (auf 50 gerundet)	5'600

Datenquelle: LUBAT 2020

4.4 Flächenbedarf

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

Escholzmatt-Marbach gehört der Gemeindekategorie L2 Nebenachseengemeinde in der Landschaft an. Für diese Gemeindekategorie besteht der Zielwert des Bauzonenflächenbedarfs von 225 m²/E. Tab. 3 vergleicht die Zielwerte mit dem erwarteten Baulandbedarf pro Einwohner des rechtsgültigen Zonenplans (theoretischer Dichtewert) sowie dem effektiven Flächenbedarf der vorhandenen Einwohner in den überbauten Zonen (überbaute Fläche/vorhandene Einwohner).

Tab. 4 Bauzonenflächenbedarf der Gemeinde Escholzmatt-Marbach

Zielwert	Theoretischer Dichtewert	Effektiver Bauzonenflächenbedarf
225 m ² /E	165 m ² /E	230 m ² /E

Der effektive Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner erreicht auf dem gesamten Gemeindegebiet von Escholzmatt-Marbach mit 230 m²/E zwar knapp den Zielwert von 225 m²/E, wobei es deutliche Unterschiede zwischen den Ortsteilen gibt. Der theoretische Dichtewert ist jedoch die Ausgangslage für die Beurteilung der Bauzonenkapazität gemäss LUBAT 2020. Der theoretische Dichtewert des rechtsgültigen Zonenplans bezeichnet den Zustand, wenn alle baulichen Reserven ausgeschöpft würden. Der effektive Bauzonenflächenbedarf liegt klar über dem the-

oretischen Dichtewert des rechtskräftigen Zonenplans. Dies ist ein Indiz dafür, dass die Planungsinstrumente nicht mit der tatsächlichen Entwicklung übereinstimmen. Mit der vorliegenden Teilrevision werden die überdimensionierten Bauzonen deutlich reduziert.

5 Erläuterungen zu den Zonenplanänderungen

Gemäss Protokoll und Schreiben vom 26. Oktober 2018 ist die Dienststelle rawi des BUWD von 2.9 ha unüberbauten Bauzonen ausgegangen, die sich für eine Rückzonung eignen. Die von der Dienststelle rawi ermittelten und zur Rückzonung vorgeschlagenen Flächen gemäss Stellungnahme BUWD vom 11. Dezember 2019 betragen 3.2 ha. Die Bauzonenfläche sei in diesem Umfang zu verkleinern. Die betroffenen Flächen seien einer Nichtbauzone zuzuweisen. Bauzonenflächen im Umfang von ca. 0.6 ha können aufgrund der fehlenden Verhältnismässigkeit zurzeit nicht berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Gespräche zwischen Kantons- und Gemeindevertretern konnte keine Einigung bezüglich dem vorgegebenen Zielwert der Rückzonungen erreicht werden. Die Gemeinde beurteilt die Verhältnismässigkeit der Rückzonungen in einigen Fällen anders als die kantonale Dienststelle.

Gemäss Aktennotiz vom 31. Oktober 2018 hat das BUWD dem Antrag der Gemeinde zugestimmt, die Rückzonungsstrategie nicht in der damals laufenden Gesamtrevision (Beschluss Gemeindeversammlung am 27. August 2019), sondern in einer separaten Teilrevision umzusetzen. Um die Planbeständigkeit zu gewährleisten, wurden die potenziellen Rückzonungsflächen aus der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung ausgenommen (vgl. RRB Nr. 152 vom 11. Februar 2020). Da das alte BZR keine Geltung mehr hat, besteht für die Bewilligung von Bauvorhaben auf diesen Flächen keine Rechtsgrundlage mehr. Die Nichtgenehmigung der betroffenen Parzellen hat damit faktisch die Wirkung einer Planungszone. Diese Situation gilt bis zur öffentlichen Auflage der vorliegenden Teilrevision, die wiederum als Planungszone gilt.

Die Gemeinde Escholzmatt-Marbach umfasst die Ortsteile Escholzmatt und Marbach. Die Dienststelle rawi gibt die Funktionen und Entwicklungsziele gemäss Vorprüfungsbericht wie folgt vor:

In **Escholzmatt** befindet sich die kommunale Verwaltung. Die Bahnstation sichert eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. 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.

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

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.



5.1 Beurteilung der Rückzonungsflächen

In der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden sämtliche der vom Kanton vorgeschlagenen und in den Beilagenplänen gekennzeichneten Rückzonungsflächen gemäss der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 nach den Kriterien der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit beurteilt.




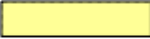



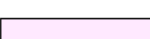

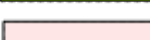
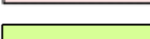
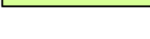



Gemäss der Aktennotiz des rawi vom 8. November 2018 zu den Kriterien für die Ermittlung potenzieller Rückzonungsflächen sind diese in einem ersten Schritt in Bezug auf die raumplanerische Zweckmässigkeit zu prüfen. Für die Beurteilung der Zweckmässigkeit aus raumplanerischer Sicht werden die Lage innerhalb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

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

Legende der Beilagepläne des rawi:

-  Rückzonungsfläche
-  Rückzonungsfläche, Konkretisierung durch die Gemeinde

Legende der Zonenplanausschnitte:

	D	Dorfzone
	W/A	Wohnzone A
	W/C	Wohnzone C
	W/D	Wohnzone D
	WAr/A	Wohn- und Arbeitszone A
	WAr/B	Wohn- und Arbeitszone B
	Ar1	Arbeitszone 1
	F	Ferienhauszone
	Gr	Grünzone
	Vz	Verkehrszone
	Lw	Landwirtschaftszone
	Gemäss RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 nicht genehmigt (n. g.)	
	Sondernutzungsplanpflicht (neue Abgrenzung)	
	Sondernutzungsplanpflicht löschen	
	Baulinie	

Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Zweigeschossige Wohnzone D im Ortsteil Escholzmatt, am westlichen Rand des Siedlungsgebietes. Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht, die Fläche ist aber nicht Teil des angrenzenden rechtsgültigen Gestaltungsplans. Die Parzellen liegen in einem Randbereich und stellen keine Baulücke dar.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen befinden sich zentrumsnah im Ortsteil Escholzmatt.
Anschluss öV:	Es besteht ein öV-Angebot in der Nähe (Angebotsstufe 3 gemäss geoport.al.lu.ch).
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern sind die Parzellen erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Auf den Parzellen liegt eine mittlere Gefährdung (Sturzprozesse) vor.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN 2512 wird als raumplanerisch zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es ist weder ein Baugesuch noch ein Bauvorhaben vorhanden.
Gestaltungsplan	Es besteht kein Gestaltungsplan. Die Fläche wurde in den angrenzenden GP nicht einbezogen.
Dauer der Einzonung	Die Parzellen sind bereits seit mindestens 1996 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 2512 und 2544 wird aufgrund fehlender Bauabsicht als verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Eine Auszonung der Parzellen Nr. 2512 und 2544 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Die Parzelle Nr. 2544 wurde von der PN 2512 abparzelliert und ist daher in der Stellungnahme vom BUWD nicht erwähnt. Bei den Parzellen handelt es sich um Parzellen am Bauzonenrand, die nicht als Baulücke wahrgenommen werden. Im Weiteren bestehen weder ein Sondernutzungsplan noch Bauabsichten.

Aufgrund einer bestehenden Erschliessungsfläche für die angrenzende PN 2412 soll ein kleiner Teil der Parzellen der Verkehrszone zugewiesen werden.

Entscheid:

Parzelle Nr. 2512 und 2544: Umzonen in die Landwirtschaftszone/Verkehrszone, Reduktion Gestaltungsplanpflicht

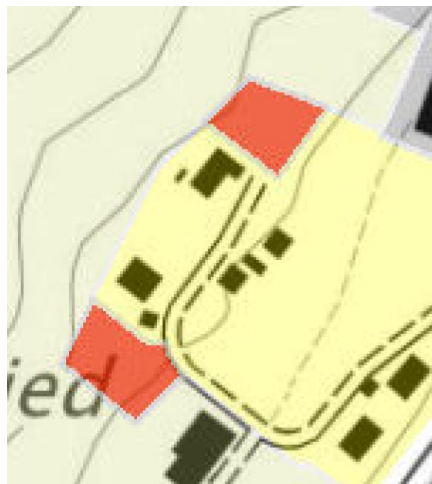
5.1.2 Gebiet Stei/Grossried, Escholzmatt

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
2350	W/D (n.g.)	1'105	Lw	1'105

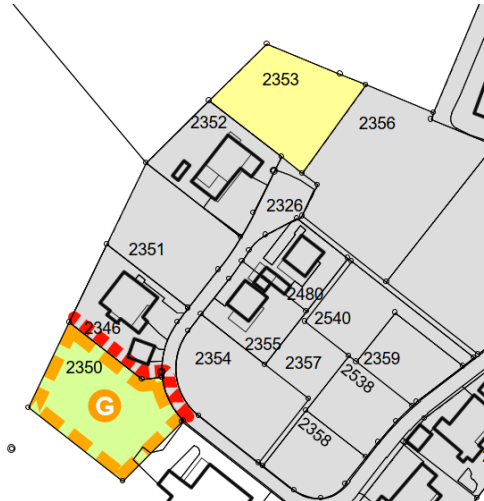
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 27.08.2020



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Ausschnitt Erlass



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Zweigeschossige Wohnzone D, liegt am Bauzonenrand des Ortsteils Escholzmatt; zweiseitig von Bauzonen umgeben. Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Die Parzelle liegt in einem Eckbereich und stellt keine Baulücke dar.
Zentrumsnähe:	Die Parzelle befindet sich im Ortsteil Escholzmatt, jedoch am südlichen Ortsrand.
Anschluss öV:	Es besteht ein öV-Angebot in der Nähe (Angebotsstufe 3 gemäss geoport.al.lu.ch).
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern ist die Parzelle 2350 erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle ist aufgrund der Festlegungen im Gestaltungsplan nur eingeschränkt bebaubar (Dienstbarkeit Bewirtschaftungsweg).
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN 2350 wird als raumplanerisch zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es ist kein Baugesuch vorhanden, es gibt jedoch einige Kaufinteressen mit Bauvorhaben.
Gestaltungsplan	Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vom 10.07.1991, revidiert am 22.02.2012.
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist bereits seit mindestens 1991 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 2350 wird aufgrund fehlender Bauabsicht als verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Eine Auszonung der Parzelle Nr. 2350 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine Parzelle am Bauzonenrand. Es besteht eine Dienstbarkeit für einen Bewirtschaftungsweg. Im Weiteren bestehen nur wenig konkrete Bauabsichten. Die Qualität des bestehenden Gestaltungsplans wird durch die Reduktion am Bauzonenrand nicht geschmälert.

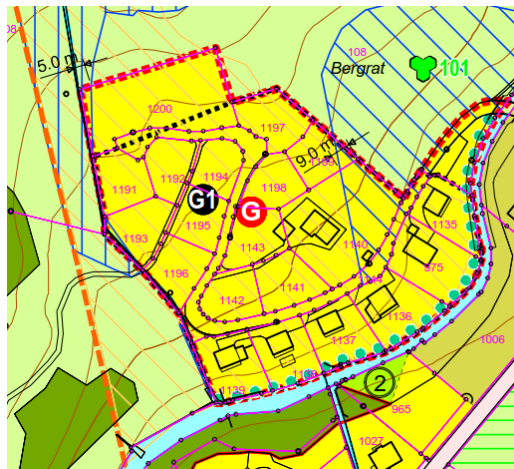
Entscheid:

Parzelle Nr. 2350: Rückzonen in die Landwirtschaftszone, Reduktion Perimeter Gestaltungsplanpflicht

5.1.3 Gebiet Bergrat, Marbach

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
1140	W/D (n.g.)	625	Lw	625
1141	W/D	514	Lw	514
1141	W/D	29	Vz	29
1142	W/D (n.g.)	445	Lw	445
1142	W/D (n.g.)	39	Vz	39
1143	W/D/Lw (n.g.)	514	Lw	514
1143	W/D/Lw (n.g.)	39	Vz	39
1144	Vz (n.g.)	292	Lw	292
1191	W/D (n.g.)	379	Lw	379
1192	W/D (n.g.)	462	Lw	462
1193	W/D (n.g.)	410	Lw	410
1194	W/D (n.g.)	436	Lw	436
1195	W/D (n.g.)	481	Lw	481
1196	W/D (n.g.)	412	Lw	412
1198	Lw (n.g.)	459	Lw	459
1199	Lw(n.g.)	453	Lw	453
1200	W/D (n.g.)	1'622	Lw	1'622

Ausschnitt Zonenplan vom 17.04.2014



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 27. 08.2019

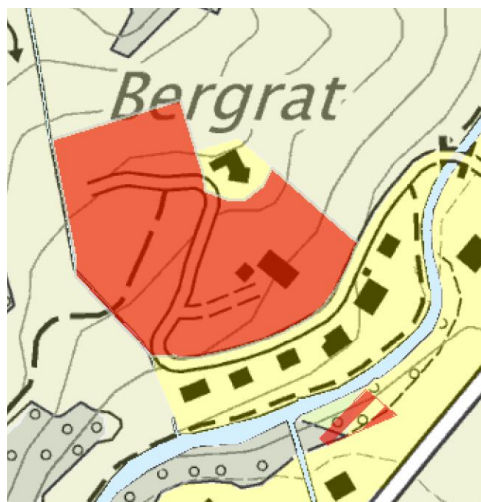


Ausschnitt Erläss



- W/D Wohnzone D
- Vz Verkehrszone
- Lw Landwirtschaftszone
- Gemäss RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 nicht genehmigt

Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Zweigeschossige Wohnzone D im Ortsteil Marbach; grenzt südöstlich an bestehende Bauzonen an. Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Die Parzellen liegen am Siedlungsrand an relativ steiler Hanglage.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen befinden sich ca. 1 km entfernt von Marbach.
Anschluss öV:	Es besteht ein öV-Angebot in der Nähe (Angebotsstufe 2 gemäss geoport.lu.ch).
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern sind einige Parzellen erschlossen (Feinerschliessung oder Groberschliessung), wenige Parzellen sind nicht erschlossen.
Bebaubarkeit:	Einige Parzellen sind aufgrund von Einschränkungen im Gestaltungsplan nur teilweise bebaubar. Die Parzellen liegen mehrheitlich in einem Gebiet mit geringer Gefährdung.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN 1140 (Teil), 1141-1144, 1991-1996 und 1998-1200 wird als raumplanerisch zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es ist kein Baugesuch, jedoch eine Voranfrage zu einem Bauprojekt vorhanden. Seit der Rechtskraft des Gestaltungsplans sind nur wenige Parzellen überbaut worden. Es kann daher festgestellt werden, dass keine Nachfrage für diese Parzellen besteht.
Gestaltungsplan	Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vom 10.12.1987.
Dauer der Einzonung	Die Parzellen sind bereits seit mindestens 1986 resp. 1990 (PN 1200) eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der Parzellen wird aufgrund fehlender Bauabsicht als verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Eine Auszonung der Parzellen Nrn. 1140 (Teil), 1141-1144, 1991-1996 und 1998-1200 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei den Parzellen handelt es sich um Parzellen am Bauzonenrand. Im Weiteren bestehen keine konkreten Bauabsichten. Gemäss Stellungnahme BUWD widerspricht eine weitere Siedlungsentwicklung an diesem Ort dem RPG. Damit die überbaute Parzelle 1197 über Bauzone erschlossen bleibt, wird lediglich eine Teilfläche der Parzelle 1144 ausgezont. Ebenso werden Teile der Parzellen 1141-1143 der Verkehrszone zugewiesen, damit die Parzelle 1140 weiterhin über die bestehende Erschliessungsstrasse und über Bauzone erschlossen bleibt.

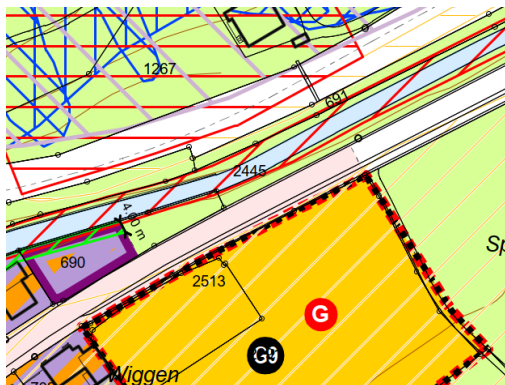
Entscheid:

Parzellen Nrn. 1140 (Teil), 1141-1144, 1991-1996 und 1998-1200: Umzonen in die Landwirtschaftszone/Verkehrszone; Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht

5.1.4 Gebiet Wigger, Escholzmatt

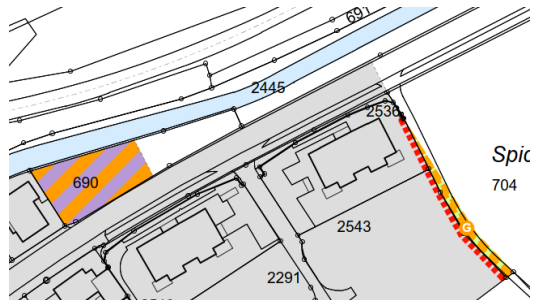
Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
704 (Teilfläche)	W/C	139	Lw	139

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 27.08.2019



Gemäss RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 nicht genehmigt

Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2020 (Quelle: geo.lu.ch)



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohnzone C im Ortsteil Escholzmatt, es handelt sich um eine Restfläche, die durch eine Grenzkorrektur entstanden ist.
Zentrumsnähe:	Die Fläche liegt peripher im Ortsteil Wiggen.
Anschluss öV:	Es besteht ein öV-Angebot in der Nähe (Angebotsstufe 2 gemäss geoport.al.lu.ch).
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern ist die Parzelle 704 erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Der Parzellenteil wäre unbeschränkt bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN 704 wird als raumplanerisch zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Im Kaufvertrag vom 14. Juli 2017 wurde vereinbart, dass die Bauzone auf die neue Parzellengrenze reduziert wird. Es ist auf dieser Fläche keine Bauabsicht vorhanden.
Gestaltungsplan	Der angrenzende Gestaltungsplan Wiggengut von 2016 hat die Fläche ausgespart.
Dauer der Einzonung	-
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 704 wird aufgrund fehlender Bauabsicht und der vorhandenen Vereinbarung als verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Eine Auszonung der Teilfläche von Parzelle Nr. 704 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt, da eine Vereinbarung zur Reduktion der Bauzone im Kaufvertrag getroffen wurde.

Entscheid:


Parzelle Nr. 704 (Teil): Umzonen in die Landwirtschaftszone

5.1.5 Gebiet Pfrundmoos/Moos, Marbach

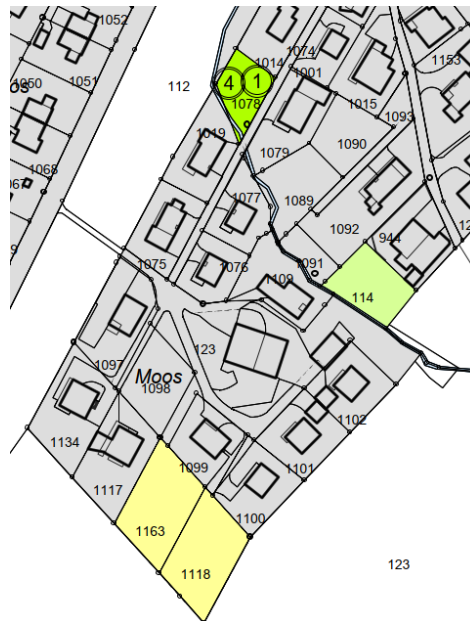
Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
114	W/D (n. g.)	534	Lw	534

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 27.08.2020



 Gemäss RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 nicht genehmigt

Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Zweigeschossige Wohnzone D im Ortsteil Marbach; dreiseitig von Bauzonen umgeben. Die Parzelle stellt teilweise eine Baulücke dar. Die Parzelle liegt am Rand eines weit gehend überbauten Einfamilienhausquartiers und bilden einen kompakten Siedlungsabschluss. Gemäss Stellungnahme BUWD sei das Auffüllen der Parzellen am Bauzonenrand hier nicht erforderlich. Eine weitere Siedlungsentwicklung widerspreche den Vorgaben des RPG.
Zentrumsnähe:	Die Parzelle befindet sich ca. 1 km von Marbach entfernt.
Anschluss öV:	Es besteht ein öV-Angebot in der Nähe (Angebotsstufe 2 gemäss geoport.al.lu.ch).
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern ist die Parzelle nicht erschlossen.
Bebaubarkeit:	Die Parzelle 114 ist aufgrund des Gewässerraums beschränkt bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN 114 wird als raumplanerisch zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es sind weder ein Baugesuche noch ein Bauvorhaben vorhanden.
Gestaltungsplan	Nicht vorhanden.
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist bereits seit mindestens 2005 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 114 wird aufgrund fehlender Bauabsicht als verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Eine Auszonung der Parzelle Nr. 114 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine Parzelle am Bauzonenrand. Im Weiteren bestehen keine konkreten Bauabsichten. Gemäss Stn. BUWD widerspricht eine weitere Siedlungsentwicklung an diesem Ort den Vorgaben des RPG.

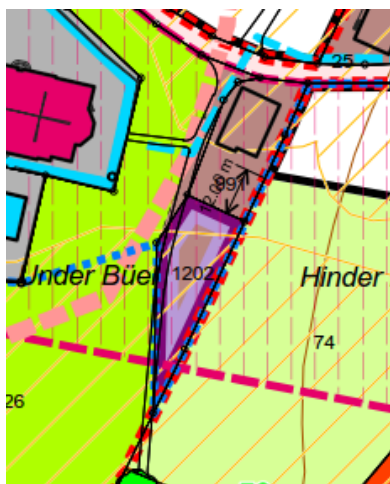
Entscheid:


Parzelle Nr. 114: Rückzonen in die Landwirtschaftszone

5.1.6 Gebiet Hinder Büel, Marbach

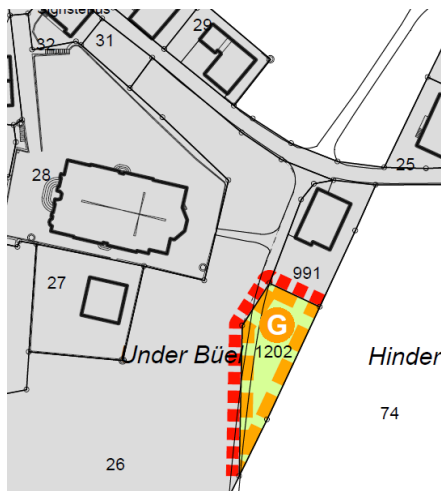
Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
1202	D (n.g.)	592	Lw	592

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 27.08.2019



 Gemäss RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 nicht genehmigt

Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Dorfzone im Ortsteil Marbach; zweiseitig von Bauzonen umgeben. Die Parzelle befinden sich am Bauzonenrand im Umgebungsbereich der Kirche.
Zentrumsnähe:	Die Parzelle befindet sich zentrumsnah im Ortsteil Marbach.
Anschluss öV:	Es besteht ein öV-Angebot in der Nähe (Angebotsstufe 2 gemäss geoport.lu.ch).
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern sind die Parzellen erschlossen (Groberschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle ist aufgrund ihrer länglichen Form und der geltenden Grenzabstände nur sehr beschränkt bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN 1202 wird als raumplanerisch zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es sind weder Baugesuche noch Bauvorhaben vorhanden.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist bereits seit mindestens 2005 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 1202 wird aufgrund fehlender Bauabsicht als verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Eine Auszonung der Parzelle Nr.1202 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine Parzelle am Bauzonenrand. Im Weiteren bestehen keine konkreten Bauabsichten.

Die Sondernutzungsplanpflicht kann aufgehoben werden, der Bebauungsplan Dorf befindet sich in Erarbeitung, die Parzelle 1202 wurde davon ausgenommen.

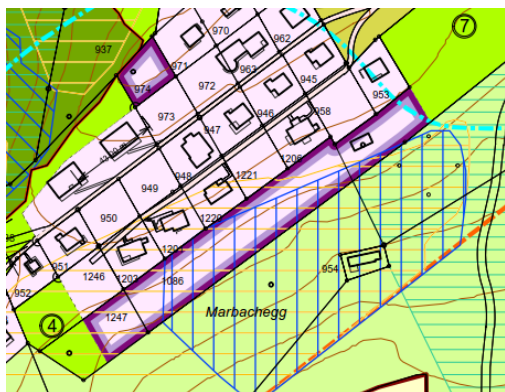
Entscheid:


Parzelle Nr. 1202: Rückzonen in die Landwirtschaftszone und Aufhebung Sondernutzungsplanpflicht

5.1.7 Gebiet Marbachegg, Marbach

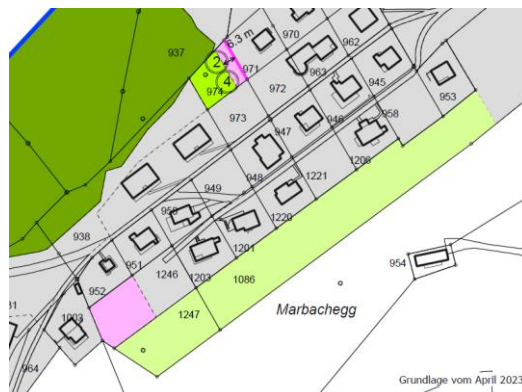
Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
1086	F (n. g.)	3'741	Lw	3'741
1246	Gr	645	F	645
1247	F (n. g.)/Gr	1'046	Lw	1'046

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 27.08.2019



 Gemäss RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 nicht genehmigt

Ausschnitt Erlass



Grundlage vom April 2023

Ausschnitt Stn Kanton. 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	<p>Ferienhauszone im Ortsteil Marbach in der Marbachegg; grenzt ein- bis zweiseitig an Bauzonen.</p> <p>Die Parzellen liegen am Siedlungsrand und stellen keine Baulücken dar. Die Parzelle Nr. 1247 liegt zum Teil in der Ferienhauszone, der andere Teil ist der Grünzone zugewiesen. Die vom Kanton rot bezeichnete Fläche betrifft nur den Teil, der in der Ferienhauszone liegt.</p> <p>Die Parzelle Nr. 1246 liegt am Rand des heute bebauten Siedlungsgebietes. Ein Teil der Parzelle von 645 m² ist der Grünzone zugewiesen, der andere Teil mit 574 m² ist unüberbaut und liegt in der Ferienhauszone. Aufgrund der Lage in der Bauzone wurde die Parzelle in der Stellungnahme des BUWD nicht als Rückzonungsfläche bestimmt.</p>
Zentrumsnähe:	Die Parzellen befinden sich peripher im Ortsteil Marbachegg.
Anschluss öV:	Es besteht kein öV-Angebot in der Nähe (Angebotsstufen gemäss geoport.al.lu.ch). Die Marbachegg ist jedoch mit einer Seilbahn erschlossen.
Erschliessung:	<p>Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern sind die Parzellen nicht erschlossen. Gemäss Auskunft der Sportbahnen Marbachegg AG wurde eine Erschliessungsplanung durchgeführt.</p> <p>Die PN 1246 ist erschlossen (Groberschliessung).</p>
Bebaubarkeit:	<p>Die Parzellen 1086 und 1247 sind ohne Einschränkung bebaubar.</p> <p>Die Parzelle 1246 ist ohne Einschränkung bebaubar. Sie ist von der Gefahrenhinweiszone für Rutschungen betroffen (geringe Gefährdung).</p>
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN 1086 (Teilfläche) und 1247 wird als raumplanerisch zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	<p>Es sind keine Baugesuche vorhanden. Es bestehen jedoch Bau- bzw. Entwicklungsabsichten.</p> <p>Die PN 1086 ist im Besitz der Sportbahnen Marbachegg AG. Der Gemeinde wurden Projektideen zur massvollen Entwicklung der Marbachegg als Tourismuszentrum von kantonaler Bedeutung vorgelegt. Es besteht jedoch keine konkrete Bauabsicht, es liegt kein Baugesuch vor.</p> <p>Die Parzelle 1247 ist erst seit 2015 im Besitz des heutigen Eigentümers. Es bestehen Bauabsichten, bis 2018 lag jedoch kein Bauprojekt vor.</p>
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzellen 1086 und 1247 sind bereits seit mindestens 1998 eingezont. Die Parzelle 1247 ist jedoch erst seit 2015 im Besitz des heutigen Eigentümers. Daher wurde ein Flächenabtausch mit der angrenzenden, in der Grünzone liegenden Teilfläche der PN 1246 vereinbart, die die bestehende Bauzone zweckmässig abschliesst.
Verhältnismässigkeit	<p>Eine Auszonung einer Teilfläche der PN 1086 wird aufgrund fehlender Bauabsicht als verhältnismässig beurteilt.</p> <p>Die Auszonung der PN 1247 wird aufgrund der erst kürzlich erfolgten Handänderung als nicht verhältnismässig beurteilt werden. Jedoch ist der Grundeigentümer, dem auch die angrenzende PN 1246 gehört, bereit, zusätzlich auch den Teil der PN 1247 auszuzonen, der in der Grünzone liegt. Dafür würde der Parzellenteil der PN 1246, der heute in der Grünzone liegt, der Ferienhauszone zugewiesen. Unter diesen Voraussetzungen wird die Auszonung der PN 1247 als verhältnismässig beurteilt.</p>

Erwägungen:

Eine Auszonung der Parzellen Nrn. 1086 und 1247 wird als raumplanerisch zweckmässig, jedoch nur bedingt als verhältnismässig beurteilt. Bei den Parzellen handelt es sich um Parzellen am Bauzonenrand. Gemäss BUWD sind hier die Aspekte Zersiedelung mit der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sehr hoch zu gewichten.

Die Marbachegg ist als Teil und als Angebotsschwerpunkt der UNESCO Biosphäre Entlebuch (UBE) gemäss Koordinationsaufgabe R6-2 des KRP ein Tourismuszentrum von kantonaler Bedeutung. Daher soll auch künftig ein untergeordnetes landschaftsverträgliches Siedlungswachstum möglich sein. Ausserdem liegt der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde unter 20 %. Gemäss Vorprüfungsbericht wäre eine Hotelzone für ein Hotel in der Nähe der Bergstation, das landschaftlich gut eingegliedert ist, mit dem Richt-

plan grundsätzlich vereinbar. Die Aspekte der Zersiedlung mit der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind im Bereich der Parzelle 1086 sehr hoch zu gewichten, weshalb eine bauliche Entwicklung nicht weiterzuverfolgen ist.

Bei der PN 1247 hat erst 2015 eine Handänderung stattgefunden. Daher wird eine Auszonung als zurzeit nicht verhältnismässig beurteilt. Die in der Grünzone liegende PN 1246, die dem gleichen Grundeigentümer gehört, wird kompensatorisch in die Ferienhauszone umgezont um einen zweckmässigen Bauzonenerand zu ermöglichen und den Sachverhalt der unverhältnismässigen Auszonung von PN 1247 auszugleichen. Dafür wird die gesamte PN 1247 inkl. der bestehenden Grünzone der Landwirtschaftszone zugewiesen (Überkompensation).

Gemäss Vorprüfungsbericht stand aus Sicht BUWD eine Erweiterung der Ferienhauszone auf der PN 1246 nie zur Diskussion und sei deshalb nicht weiterzuverfolgen. Da die Gemeinde den Sachverhalt der Verhältnismässigkeit der Auszonung von PN 1247 jedoch aufgrund der erst 2015 erfolgenden Handänderung anders beurteilt und der Grundeigentümer zusätzlich den Teil in der Grünzone von PN 1247 zur Auszonung anbietet, hält sie an der Umzonung von der Grünzone in die Ferienhauszone der Teilfläche von PN 1246 fest. Gemäss Rechtsgutachten von Lukas Bühlmann zur «Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern» vom 23. August 2020 verfügen die Gemeinden diesbezüglich über ein gewisses Ermessen.

Gleichzeitig wird eine Frist zur Überbauung im Sinne von § 38 Abs. 2-5 PBG festgelegt. Sofern innert 2 Jahren nach Rechtskraft der vorliegenden Teilrevision kein bewilligungsfähiges Baugesuch eingereicht und nach Rechtskraft der erteilten Baubewilligung die Überbauung der jetzt umgezonten Teilfläche von Parzelle Nr. 1246 innert zwei Jahren nicht realisiert werden sollte, ist der Parzellenteil wieder der Grünzone zuzuweisen oder rückzuzonen, falls dannzumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird. Bei ungenutztem Ablauf dieser Fristen wird dieser Teil der Parzelle Nr. 1246 ohne Möglichkeit einer neuen Fristansetzung umgezont. Die Gemeinde schliesst mit der Grundeigentümerschaft einen Vertrag zur Baupflicht im Sinne von § 38 Abs. 2 PBG ab.

Entscheid:

Parzellen Nrn. 1086 (Teilfläche) und 1247: Rückzonen in die Landwirtschaftszone

Parzelle 1246 (Teilfläche): Umzonung von der Grünzone in die Ferienhauszone mit Baufrist

5.2 Flächenbilanz Rückzonungen

In der folgenden Tabelle sind sämtliche Flächen aufgelistet, die gemäss obigen Ausführungen von einer Bauzone in die Landwirtschaftszone oder Verkehrszone umgezont werden. Die von Baulinien betroffenen Flächen sind nicht aufgeführt.

Tab. 5 Flächenbilanz Rückzonungen

Ortsteil	Parzellen Nr.	Bauzone bisher	Bauzone neu	Fläche für Auszonung
Escholzmatt	2512	W/D (n.g.)	Lw	500 m ²
Escholzmatt	2512	W/D (n.g.)	Vz	1 m ²
Escholzmatt	2544	W/D (n.g.)	Lw	255 m ²
Escholzmatt	2544	W/D (n.g.)	Vz	22 m ²
Escholzmatt	2350	W/D (n.g.)	Lw	1'105 m ²
Marbach	1140	W/D (n.g.)	Lw	625 m ²
Marbach	1141	W/D	Lw	514 m ²
Marbach	1141	W/D	Vz	29 m ²
Marbach	1142	W/D (n.g.)	Lw	445 m ²
Marbach	1142	W/D (n.g.)	Vz	39 m ²
Marbach	1143	W/D/Lw (n.g.)	Lw	514 m ²
Marbach	1143	W/D/Lw (n.g.)	Vz	39 m ²
Marbach	1144	Vz (n.g.)	Lw	292 m ²
Marbach	1191	W/D (n.g.)	Lw	379 m ²
Marbach	1192	W/D (n.g.)	Lw	462 m ²
Marbach	1193	W/D (n.g.)	Lw	410 m ²
Marbach	1194	W/D (n.g.)	Lw	436 m ²
Marbach	1195	W/D (n.g.)	Lw	481 m ²
Marbach	1196	W/D (n.g.)	Lw	412 m ²
Marbach	1198	Lw (n.g.)	Lw	459 m ²
Marbach	1199	Lw (n.g.)	Lw	453 m ²
Marbach	1200	W/D (n.g.)	Lw	1'622 m ²
Wiggen	704	W/C	Lw	139 m ²
Marbach	114	W/D (n.g.)	Lw	534 m ²
Marbach	1202	D (n.g.)	Lw	592 m ²
Marbachegg	1086	F (n.g.)	Lw	3'741 m ²
Marbachegg	1246	Gr	F	-645 m ²
Marbachegg	1247	F (n.g.)/Gr	Lw	1'046 m ²
Total Rückzonungen				14'901 m²

Mittels Umzonungen in die Landwirtschafts- und Verkehrszone wird die kapazitätsrelevante Bauzonenfläche der Gemeinde Escholzmatt-Marbach um 1.49 ha reduziert werden.

5.3 Rückzonungsflächen – Konkretisierung durch Gemeinde

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

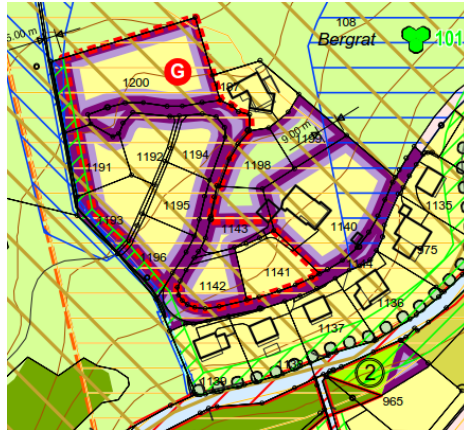
Der Unterschied zu den roten Flächen besteht darin, dass es neben einer Rückzonung in eine Nichtbauzone auch andere planerische Möglichkeiten gibt, die Flächen dauerhaft von Bauten freizuhalten. Mögliche planerische Massnahmen für die Baufreihaltung sind neben der Rückzonung in die Landwirtschaftszone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

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

5.3.1 Gebiet Pfrundmoos/Bergrat, Marbach

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
965	W/D (n.g.)	64	Gr	64

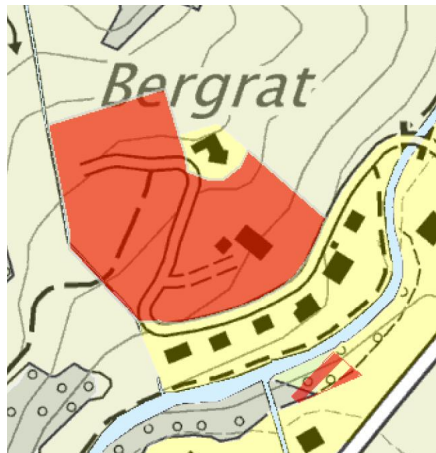
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 27. 08.2019



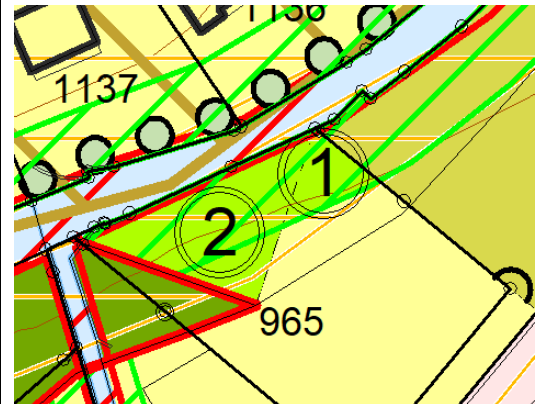
Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Auszug Zonenplan nach Änderung (Stand VP)



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Zweigeschossige Wohnzone D im Ortsteil Marbach; der Parzellenteil grenzt an die Grünzone und östlich an die Tourismuszone. Die Restfläche liegt grösstenteils im Waldabstand und im Gewässerraum.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen befinden sich ca. 1 km entfernt von Marbach.
Anschluss öV:	Es besteht ein öV-Angebot in der Nähe (Angebotsstufe 2 gemäss geoport.lu.ch).
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern ist die Parzelle erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Restfläche der Parzelle ist aufgrund des Waldabstandes und des festgelegten Gewässerraums nicht bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der Restfläche von PN 965, die innerhalb von Waldabstand und Gewässerraum liegt, wird als raumplanerisch zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es ist kein Baugesuch vorhanden. Jedoch wird die ausserhalb des Waldabstandes und des Gewässerraums liegende Fläche als Parkplatz für die Tourismuszone genutzt.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	-
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der Teilfläche im Waldabstand und im Gewässerraum wird als verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Eine Auszonung der gemäss Stn. BUWD zu konkretisierenden Teilfläche der Parzelle 965 (schraffiert), welche innerhalb von Waldabstand und Gewässerraum liegt, wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Die Teilfläche der Parzelle 965 (schraffiert) innerhalb des Gewässerraums wird der Grünzone zugewiesen. Die Restfläche dient der Tourismuszone als Parkplatz und verbleibt in der Wohnzone W/D.

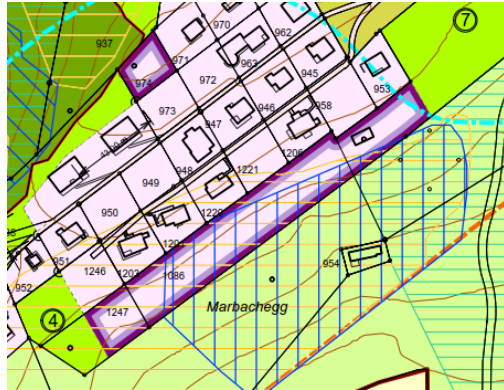
Entscheid:


Teilfläche der Parzelle Nr. 965: Zuweisung zur Grünzone mit Nutzungszweck Gewässerfreihaltung.

5.3.2 Gebiet Marbachegg, Marbach

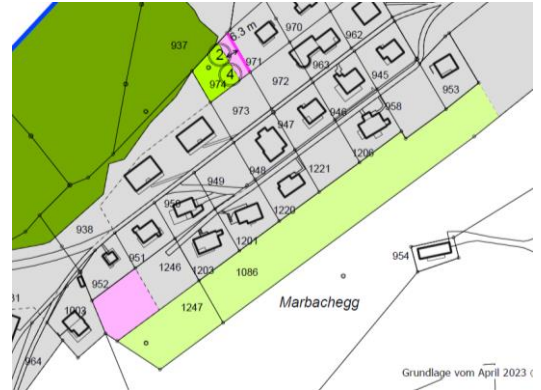
Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
974	F (n.g.)	490	Gr	490

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 27.08.2019



 Gemäss RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 nicht genehmigt

Ausschnitt Erlass



Grundlage vom April 2023

Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



 Gemäss RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 nicht genehmigt

Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)



 Gemäss RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 nicht genehmigt

Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Ferienhauszone im Ortsteil Marbach in der Marbachegg; grenzt zweiseitig an die Ferienhauszone, an einer Seite an die Grünzone. Die Parzelle liegt am Siedlungsrand und stellt keine Baulücken dar.
Zentrumsnähe:	Die Parzelle befindet sich peripher im Ortsteil Marbachegg.
Anschluss öV:	Es besteht kein öV-Angebot in der Nähe (Angebotsstufen gemäss geoport.al.lu.ch). Die Marbachegg ist jedoch mit einer Seilbahn erschlossen.
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern sind die Parzellen nicht erschlossen.
Bebaubarkeit:	Die Parzelle ist durch den Waldabstand nur eingeschränkt bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN 974 wird als raumplanerisch zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es sind keine Baugesuche vorhanden.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzelle 947 seit mindestens seit 1998 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 947 wird aufgrund fehlender Bauabsicht als verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Eine Auszonung der Parzelle Nr. 947 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Bei der Parzelle handelt es sich um eine Parzelle am Bauzonenrand angrenzend an den Wald. Im Weiteren bestehen keine konkreten Bauabsichten, jedoch beabsichtigen die Grundeigentümer, denen auch die benachbarte Parzelle gehört, die Fläche ausserhalb des Waldabstandes als Garten und Hausumschwung zu nutzen. Eine zweckmässige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist kaum möglich. Aufgrund der bestehenden sowie gewünschten Nutzung wird die Parzelle einer Grünzone zugeordnet mit den Nutzungszwecken 2 und 4 gemäss Anhang B BZR (ökologische Aufwertung des Waldrandes und Nutzung als Hausumschwung und Garten).

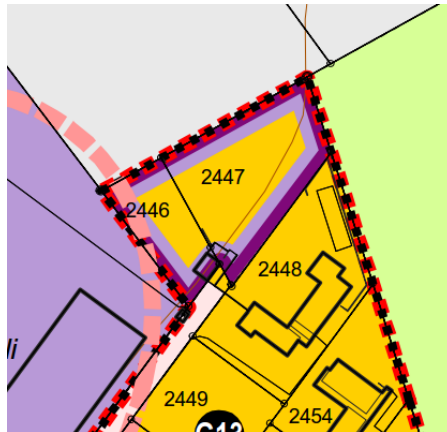
Entscheid:


Parzelle Nr. 974: Aufgrund der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung: Umzonung in die Grünzone mit Nutzungszweck 2 und 4.

5.3.3 Gebiet Mösli, Escholzmatt

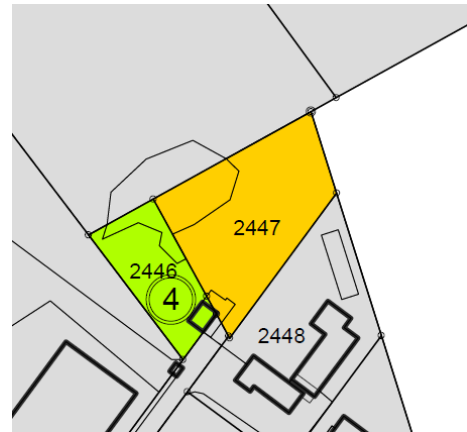
Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
2446	W/C (n.g.)	476	Gr	476

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 27.08.2019

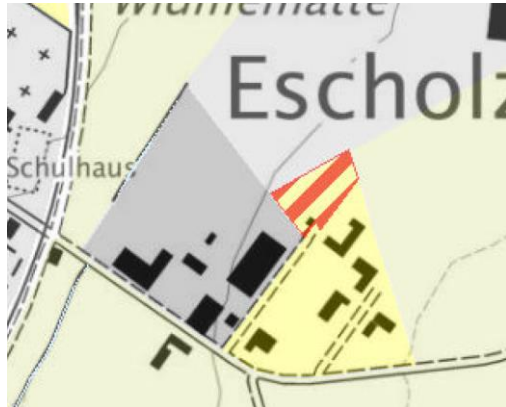


 Gemäss RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 nicht genehmigt

Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Zweigeschossige Wohnzone C im Ortsteil Escholzmatt; das Gebiet grenzt westlich an die isolierte Arbeitszone Mösli und nördlich an eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Die Parzelle liegt in einem Eckbereich und ist von Bauzonen umgeben. Die Parzelle wird als Gartenanlage genutzt.
Zentrumsnähe:	Die Parzelle befindet sich relativ zentrumsnah im Ortsteil Escholzmatt, wird jedoch durch die Bahnlinie vom übrigen Siedlungsgebiet getrennt.
Anschluss öV:	Es besteht ein öV-Angebot in der Nähe (Angebotsstufe 3 gemäss geoport.lu.ch).
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern ist die Parzelle 2446 vollständig erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle ist aufgrund der Form nur beschränkt bebaubar.

Zweckmässigkeit: Die Auszonung der PN 2446 wird aufgrund er Lage innerhalb von Bauzonen **nicht** als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es ist kein Baugesuch vorhanden.
Gestaltungsplan	Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vom 10.11.2013. In diesem ist die Parzelle als Spielwiese definiert.
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist bereits seit mindestens 1996 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 2446 wird aufgrund der Funktion im Gestaltungsplangebiet als nicht verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Eine Auszonung der Parzelle Nr. 2446 wird aufgrund der Lage in der Bauzone sowie wegen der Funktion im Gestaltungsplan als weder raumplanerisch zweckmässig noch verhältnismässig beurteilt. Gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan ist auf der Parzelle eine Spielwiese vorgesehen. Daher wird die Fläche einer Grünzone zugewiesen mit Nutzungszweck 4 gemäss Anhang B BZR (Gliederung Siedlungsfläche und Nutzung als Hausumschwung und Garten).

Entscheid:


Parzelle Nr. 2446: Zuweisung zur Grünzone mit Nutzungszweck 4.

5.3.4 Gebiet Stei, Escholzmatt

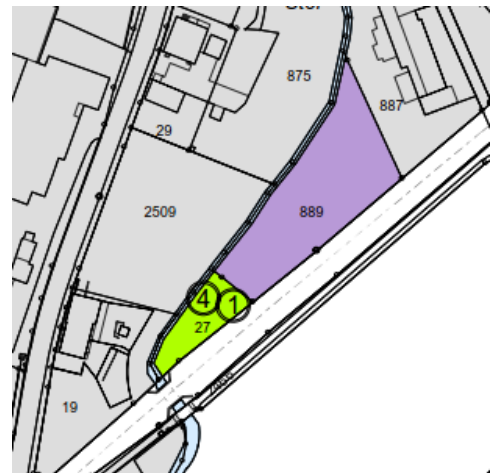
Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
27	WAr/A (n.g.)	444	Gr	444
889	WAr/A (n.g.)	1'905	Ar1	1'905

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 27.08.2019



 Gemäss RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 nicht genehmigt

Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohn- und Arbeitszone im Ortsteil Escholzmatt; dreiseitig von Bauzonen umgeben. Es besteht keine Gestaltungsplanpflicht. Die Parzellen liegen an der Bahnlinie und schliessen das Baugebiet zweckmässig ab.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen befinden sich relativ zentrumsnah im Ortsteil Escholzmatt.
Anschluss öV:	Es besteht ein öV-Angebot in der Nähe (Angebotsstufe 3 gemäss geoport.al.lu.ch).
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern sind die Parzellen nicht erschlossen. In der Gigenstrasse befinden sich Wasser- und Abwasserleitungen, an die die PN 889 angeschlossen werden kann.
Bebaubarkeit:	Die Parzellen befinden sich direkt an der Bahnlinie und sind von Lärm betroffen. Die PN 27 ist durch ihre Form sowie aufgrund des Gewässerraums nicht bebaubar. Die PN 889 ist abgesehen vom Gewässerraum normal bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Rückzonung der PN 27 wird als raumplanerisch zweckmässig beurteilt. Eine Rückzonung der PN 889 würde den kompakten Siedlungsrand auflösen und wird daher als nur bedingt zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es bestehen keine Bauabsichten. Gemäss Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 10. März 2020 liess die Grundeigentümerschaft aber 2018 eine Überbauungsstudie erstellen. Zudem hat –neben anderen Interessenten - die Genossenschaft für Wohnungsbau Escholzmatt Interesse am Erwerb des Grundstücks bekundet.
Gestaltungsplan	Es besteht kein rechtskräftiger Gestaltungsplan.
Dauer der Einzonung	Die Parzellen sind bereits seit mindestens 2003 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 27 wird als verhältnismässig beurteilt. Aufgrund der gemäss Verwaltungsgerichtsbeschwerde dargelegten Vorarbeiten ist eine Auszonung der PN 889 nicht verhältnismässig .

Erwägungen:

Eine Auszonung der Parzelle Nr. 27 wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Aufgrund der Lage wird die Fläche jedoch einer Grünzone zugewiesen mit dem Nutzungszweck Gewässerfreihaltung.

Im Rahmen der Gesamtrevision wurde die Parzelle 889 in der Bauzone belassen. Am 27. August 2019 hat die Gemeindeversammlung dem Antrag des Gemeinderates zum Belassen der Parzelle in der Bauzone zugestimmt. Der Regierungsrat hat in seinem Genehmigungsentscheid vom 11. Februar 2020 diese Parzelle von der Genehmigung ausgeschlossen und sie als Auszonungsparzelle bezeichnet. Die Grundeigentümerin hat daraufhin mit Datum vom 10.03.2020 Beschwerde beim Kantonsgericht eingereicht. Der Entscheid ist noch offen.

In der benachbarten Wohn- und Arbeitszone WAR/A wie auch in der Arbeitszone befinden sich diverse aktive Gewerbebetriebe, die mittelfristig Bedarf an Lager- und Erweiterungsflächen haben. Diverse Bauprojekte wurden bereits realisiert. In der Gemeinde sind nur noch wenige unüberbaute Gewerbeflächen vorhanden, die nicht bereits als Betriebsreserven blockiert sind. Da zwischen Bahnlinie und Gewässerraum eine zweckmässige landwirtschaftliche Bewirtschaftung auch kaum möglich ist, beantragt die Gemeinde, die PN 889 in der Bauzone zu belassen, aber in eine reine Arbeitszone umzuzonen.

Gemäss Vorprüfungsbericht kann der Umzonung in die Arbeitszone zugestimmt werden, um den mittelfristigen Bedarf der Gewerbebetriebe abzudecken. Falls die vorgesehene Umzonung in die Arbeitszone bis Ende 2025 nicht in Rechtskraft erwachsen sollte, ist die Parzelle rückzuzonen, falls dannzumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird.

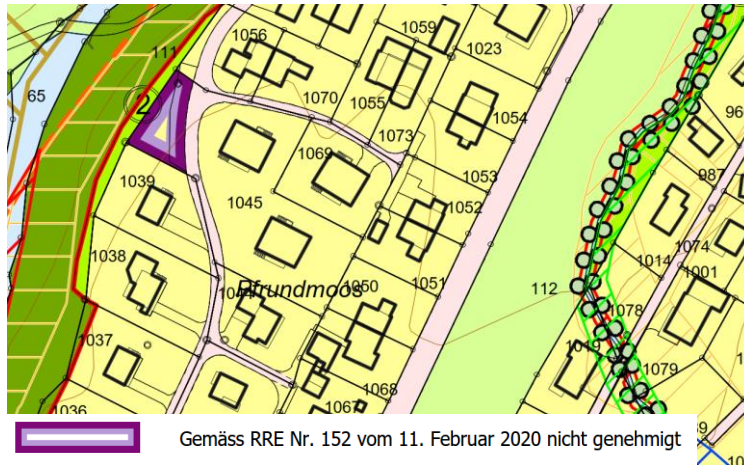
Entscheid:

Parzelle Nr. 27: Zuweisung zur Grünzone mit Nutzungszweck Gewässerfreihaltung
Parzelle Nr. 889: Umzonung in die Arbeitszone 1

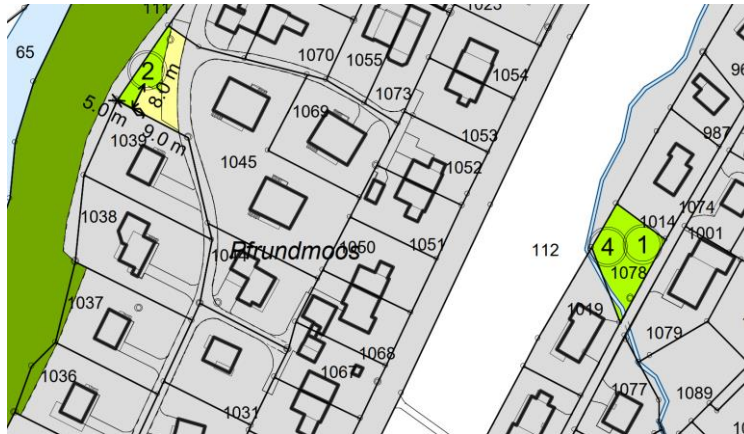
5.3.5 Gebiet Pfrundmoos/Moos, Marbach

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
1045	W/D (n.g.)	138	Gr	138
1078	W/D	372	Gr	372

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 27.08.2019



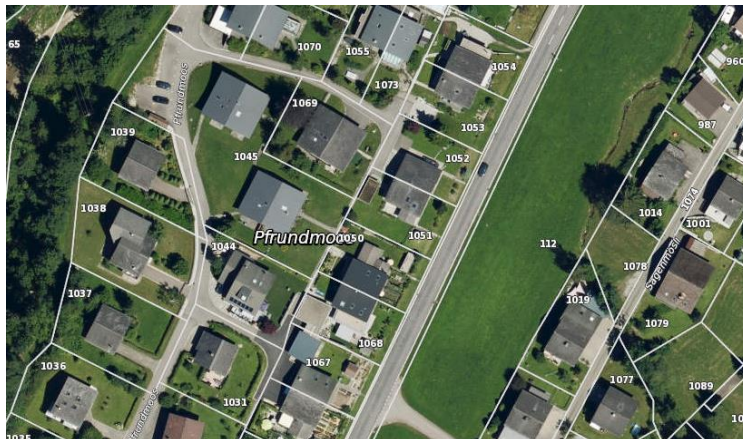
Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Beide Parzellen liegen in der Zweigeschossigen Wohnzone D im Ortsteil Marbach und sind allseitig von Bauzonen umgeben.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen befinden sich im Ortsteil Marbach, relativ weit entfernt vom Zentrum.
Anschluss öV:	Es besteht ein öV-Angebot in der Nähe (Angebotsstufe 2 gemäss geoport.al.lu.ch).
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern sind beide Parzellen vollständig erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Der Parzellenteil der Parzelle 1045 ist aufgrund der Form sowie dem Waldabstand nicht bebaubar. Die Parzelle 1078 ist aufgrund des Gewässerraums des Sidenmoosgrabens nur beschränkt bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN 1045 (Teilfläche) und 1078 in die Landwirtschaftszone wird aufgrund der Lage als nicht zweckmässig, eine Zuweisung zur Grünzone wird jedoch als raumplanerisch zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es sind weder ein Baugesuch noch ein Bauvorhaben vorhanden. Jedoch wird auf der PN 1045 die Fläche ausserhalb des Waldabstandes als Parkplatz genutzt.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzellen sind bereits seit mindestens 1990 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der als Parkplatz genutzten Teilfläche der PN 1045 ausserhalb des Waldabstandes wird als nicht verhältnismässig , die Zuweisung der Teilfläche im Waldabstand wird als verhältnismässig beurteilt. Eine Auszonung der PN 1078 wird als verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Eine Zuweisung der Teilfläche der Parzelle Nr. 1045 im Waldabstand zu einer Grünzone wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Der Parzellenteil ist nicht bebaubar, es besteht kein Sondernutzungsplan. Aufgrund der Lage innerhalb der Bauzone wird die Fläche einer Grünzone mit Nutzungszweck 2 «ökologische Aufwertung des Waldrandes» zugewiesen. Die als Parkplatz genutzte Fläche verbleibt in der Bauzone.

Die Zuweisung der Parzelle Nr. 1078 zu einer Grünzone wird als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Ein Teil der Parzelle liegt im Gewässerraum des Sidenmoosgrabens. Die verbleibende Fläche von ca. 225 m² ohne Gewässerraumeinschränkung ist kaum zweckmässig überbaubar. Aufgrund der Lage am Gewässer und innerhalb der Bauzone wird die Fläche einer Grünzone mit den Nutzungszwecken 1 «Gewässerfreihaltung» und 4 «Gliederung der Siedlungsfläche» zugewiesen.

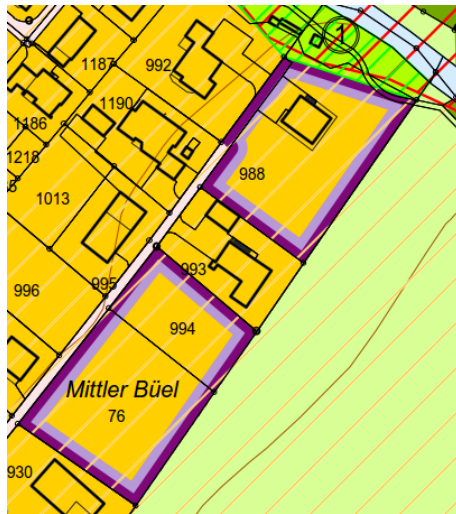
Entscheid:

Parzelle Nr. 1045: Zuweisung einer Teilfläche zur Grünzone mit Nutzungszweck 2
Parzelle Nr. 1078: Zuweisung zur Grünzone mit Nutzungszwecken 1 und 4

5.3.6 Gebiet Mittler Büel, Marbach

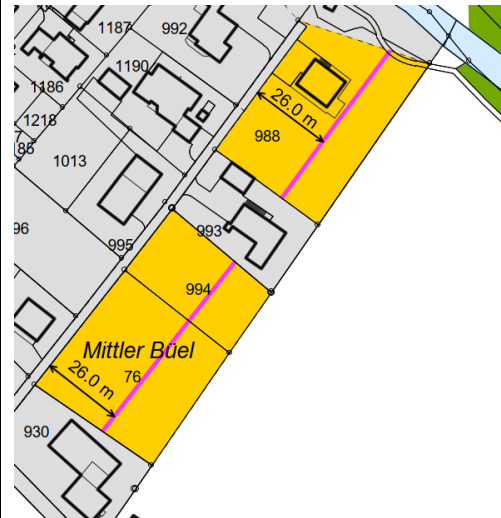
Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
994	W/C (n.g.)	999	W/C mit Baulinie	999
988	W/C (n.g.)	2'221	W/C mit Baulinie	2'221

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 27.08.2019



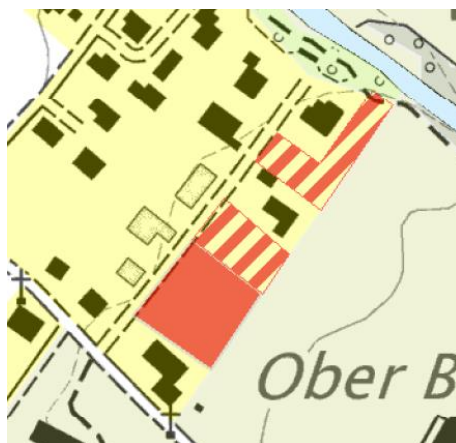
 Gemäss RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 nicht genehmigt

Ausschnitt Erlass



 Baulinie

Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Zweigeschossige Wohnzone C im Ortsteil Marbach; dreiseitig von Bauzonen umgeben. Die Parzellen befinden sich am Bauzonenrand und schliessen den Siedlungsrand kompakt ab. Die PN 988 ist mit einem kleinen Einfamilienhaus überbaut, der unüberbaute Teil wird als Garten genutzt.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen befindet sich relativ zentrumsnah, ca. 300 m vom Ortskern von Marbach entfernt.
Anschluss öV:	Es besteht kein öV-Angebot in der Nähe (Angebotsstufen gemäss geoport.al.lu.ch).
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern sind die Parzellen vollständig erschlossen (Feinerschliessung). Im letzten Jahr wurde die Erschliessungsstrasse unter Kostenbeteiligung aller angrenzenden Grundeigentümer saniert.
Bebaubarkeit:	Die Parzellen 988 und 994 werden als Gartenanlagen genutzt, alle Parzellen sind ohne Einschränkung bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN 994 und 988 wird als raumplanerisch nicht zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es sind weder Baugesuche noch Bauvorhaben vorhanden, jedoch sind die Parzellen überbaut bzw. sie werden als Garten genutzt.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzellen ist bereits seit mindestens 1990 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 994 und 988 wird aufgrund der bestehenden Nutzung als nicht verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Eine Auszonung der Parzellen Nrn. 994 und 998 wird weder als raumplanerisch zweckmässig noch als verhältnismässig beurteilt. Ziel der RPG-Revision war es, die Zersiedelung zu stoppen und kostenintensive Erschliessungen in peripheren Gebieten zu vermeiden. Die Parzellen sind vollständig erschlossen, die Erschliessungsstrasse wurde im letzten Jahr saniert. Die PN 998 ist überbaut, die PN 994 wird als Garten der benachbarten Parzelle genutzt. Der Bauzonenrand würde entgegen den Vorgaben des RPG keinen kompakten Siedlungsabschluss mehr aufweisen.

Gemäss BUWD gehört die starke Durchgrünung des Siedlungsgebiets für den Ortsteil Marbach zum landwirtschaftlich geprägten Siedlungsbild. Baulücken und ein geordneter Siedlungsrandabschluss sprechen deshalb nicht gegen eine Rückzonung, weil das ganze Siedlungsgebiet stark zersiedelt sei. Das Auffüllen des Bauzonenabschlusses sei gemäss BUWD hier nicht erforderlich.

Um eine weitere Bautätigkeit einzuschränken und eine weitere Überbauung zur Landwirtschaftszone hin zu verhindern, wird eine Baulinie mit 26 m Abstand zur Erschliessungsstrasse auf den Parzellen Nrn. 944 und 988 festgelegt.

Entscheid:

Parzellen Nrn. 994 und 988: Erhalt in der Wohnzone C, Festlegung einer Baulinie

5.4 Flächenbilanz Umzonungen

In der folgenden Tabelle sind sämtliche Flächen aufgelistet, die gemäss obigen Ausführungen umgezont werden:

Tab. 6 Flächenbilanz Umzonungen – Konkretisierung durch Gemeinde

Marbach	965	W/D (n.g.)	Gr	64 m ²
Marbachegg	974	F (n.g.)	Gr	353 m ²
Escholzmatt	2446	W/C (n.g.)	Gr	476 m ²
Escholzmatt	27	WAr/A (n.g.)	Gr	444 m ²
Escholzmatt	889	WAr/A (n.g.)	Ar1	1'905 m ²
Marbach	1045	W/D (n.g.)	Gr	138 m ²
Marbach	1078	W/D	Gr	372 m ²
Total Umzonungen (Konkretisierung Gemeinde)				3'752 m²

Die Umzonungen innerhalb der Bauzonen (in Grün- und Arbeitszonen ohne Einwohnerkapazitäten) belaufen sich auf 0.38 ha. Zusätzlich wird auf zwei Parzellen eine Baulinie festgelegt, die eine weitergehende Bautätigkeit verhindert (in Tabelle nicht ersichtlich).

5.5 Flächenbilanz gesamt

In der folgenden Tabelle sind sämtliche Rück- und Umzonungen ausgewiesen:

Tab. 7 Flächenbilanz Rück- und Umzonungen

Total Rückzonungen				14'901 m ²
Total Umzonungen (Konkretisierung Gemeinde)				3'752 m ²
Total				18'653 m²

Insgesamt werden 1.87 ha den einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen entzogen und entweder der Landwirtschafts- oder der Verkehrszone zugewiesen (1.49 ha) bzw. in Bauzonen ohne Einwohnerkapazitäten umgezont (0.38 ha). Zusätzlich werden auf drei Parzellen Baulinien festgelegt und damit in der baulichen Entwicklung im Bestand begrenzt.

Die Differenz zu den von der Dienststelle rawi als zweck- und verhältnismässig beurteilten 3.2 ha Rückzonungsflächen ergibt sich aus einer abweichenden Beurteilung der Verhältnismässigkeit aufgrund der Grundeigentümergegespräche. Die ergänzenden Informationen werden im folgenden Abschnitt abgehandelt.

5.6 Rückzonungsflächen – zurzeit nicht verhältnismässig

Einige Flächen werden in der Stellungnahme des BUWD vom 11. Dezember 2019 als Rückzonungsflächen orange dargestellt (vgl. Anhang A). Bei diesen Flächen ist aus Sicht der Dienststelle rawi eine Rückzonung zwar raumplanerisch zweckmässig, zurzeit jedoch nicht verhältnismässig (aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung oder eines rechtskräftigen Gestaltungsplans). Wenn die Flächen nach Ablauf der relevanten Frist bis Ende 2025 nicht überbaut sind, erhalten sie per 1. Januar 2026 den Status «rote» Rückzonungsfläche und sind ab diesem Zeitpunkt von einer Bebauung freizuhalten. Die Flächen sind dann rückzuzonen, falls eine nochmalige Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit zu keinen neuen Erkenntnissen führt.

Legende der Beilagenpläne des rawi:




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

Abb. 2 Ausschnitt Planbeilage Stellungnahme BUWD vom 11.12.2019 (vgl. Anhang A)



Die Parzellen Nrn. 2513, 2291, 2531, 2532 und 2536 liegen im Ortsteil Wiggen in der zweigeschossigen Wohnzone A. Sie liegen im Perimeter des Gestaltungsplans Wiggengut, der 2016 beschlossen und 2019 teilrevidiert wurde. Die bauliche Realisierung ist im Gang. Eine Rückzonung ist wegen des erst kürzlich erlassenen Gestaltungsplans zurzeit nicht verhältnismässig. Sollte die Baubewilligung erlöschen (§ 201 PBG) oder keine Bautätigkeit erfolgen, sind diese Flächen nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit rückzuzonen.

5.7 Nicht berücksichtigte Rückzonungsflächen


Im Folgenden werden die Flächen abgehandelt, die gemäss Stellungnahme des BUWD vom 11.12.2019 als Rückzonungsflächen in Frage kommen (vgl. Beilagenpläne), deren Rückzonung jedoch aufgrund ergänzender Informationen im Rahmen der Grundeigentümergegespräche von der Gemeinde als zurzeit nicht verhältnismässig bewertet werden.

5.7.1 Gebiet Stei/Grossried, Escholzmatt

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
2353	W/D (n.g.)	914	W/D	914

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 27.08.2019

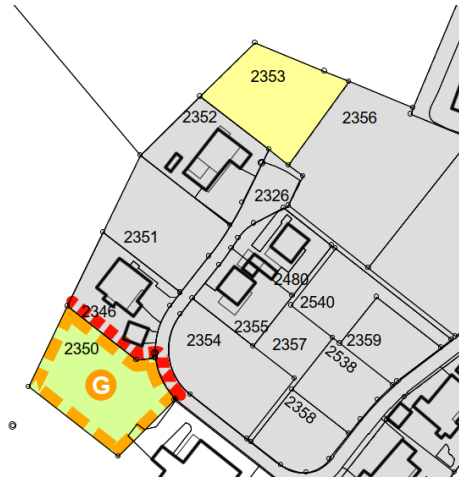


 Gemäss RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 nicht genehmigt

Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Ausschnitt Erlass



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Zweigeschossige Wohnzone D im Ortsteil Escholzmatt; zweiseitig von Bauzonen umgeben. Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Die Parzelle liegt in einem Eckbereich und bildet zusammen mit den bereits bebauten Parzellen im Gebiet Grossried einen zweckmässigen Siedlungsabschluss.
Zentrumsnähe:	Die Parzelle befindet sich im Ortsteil Escholzmatt, jedoch am südlichen Ortsrand.
Anschluss öV:	Es besteht ein öV-Angebot in der Nähe (Angebotsstufe 3 gemäss geoport.al.lu.ch).
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern ist die Parzelle 2353 vollständig erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle ist uneingeschränkt bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN 2353 wird als raumplanerisch zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Der Gemeinde liegt eine Kaufabsichtserklärung junger Einheimischer vor. Ende Juni 2020 wurde ein Baugesuch eingereicht.
Gestaltungsplan	Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vom 10.07.1991, revidiert am 22.02.2012.
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist bereits seit mindestens 1991 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 2353 wird aufgrund der vorhandenen Kauf- und Bauabsicht sowie des erst 2012 revidierten Gestaltungsplans als nicht verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Eine Auszonung der Parzelle Nr. 2353 wird zwar als raumplanerisch zweckmässig, aber als nicht verhältnismässig beurteilt. Ein Bauprojekt und eine Kaufabsichtserklärung liegen vor, der Gestaltungsplan wurde zudem erst 2012 revidiert. Es handelt sich um ein junges Paar, das die Parzelle mit einem Einfamilienhaus überbauen möchte. Der Gemeinde ist sehr daran gelegen, jungen Einheimischen in der Phase der Familiengründung die Möglichkeit zu geben, an guter Lage ein Eigenheim zu realisieren.

Gemäss Vorprüfungsbericht wird dem Belassen der PN 2353 in der Bauzone nicht zugestimmt, da die Bauabsichten zu wenig konkret und die Kriterien des BUWD daher nicht erfüllt seien. Da der Gemeinde die Hintergründe und die Situation bekannt sind, beurteilt sie die Verhältnismässigkeit abweichend vom Vorprüfungsbericht und belässt die Parzelle in der Bauzone mit einer zeitnahen Überbauungsfrist.

Es gilt eine Frist zur Überbauung im Sinne von § 38 Abs. 2-5 PBG. Sofern innert 2 Jahren nach Rechtskraft der vorliegenden Teilrevision kein bewilligungsfähiges Baugesuch eingereicht und nach Rechtskraft der erteilten Baubewilligung die Überbauung der Parzelle Nr. 2353 zwei Jahren nicht realisiert werden sollte, ist die Parzelle rückzuzonen, falls dazumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird. Bei ungenutztem Ablauf dieser Fristen wird die Parzelle Nr. 2353 ohne Möglichkeit einer neuen Fristansetzung rückgezont. Die Gemeinde schliesst mit der Grundeigentümerschaft einen Vertrag zur Baupflicht im Sinne von § 38 Abs. 2 PBG ab.

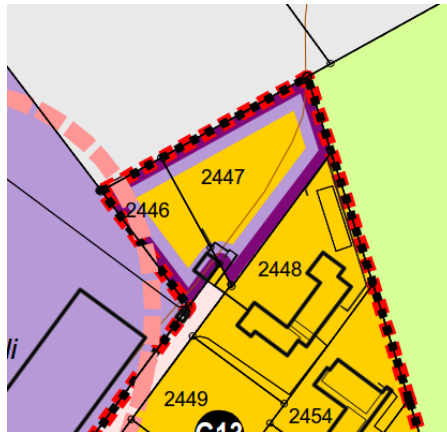
Entscheid:


Parzelle Nr. 2353: Verbleib in Wohnzone D mit Baufrist

5.7.2 Gebiet Mösli, Escholzmatt

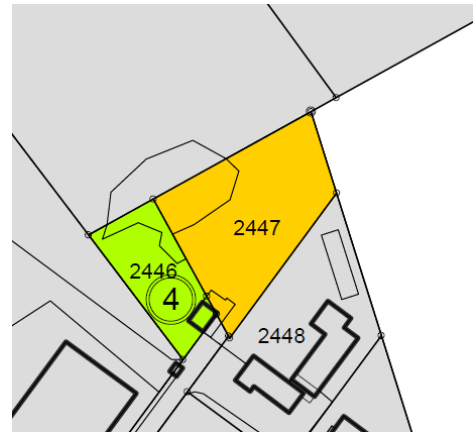
Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
2447	W/C (n.g.)	1'074	W/C	1'074

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 27.08.2019

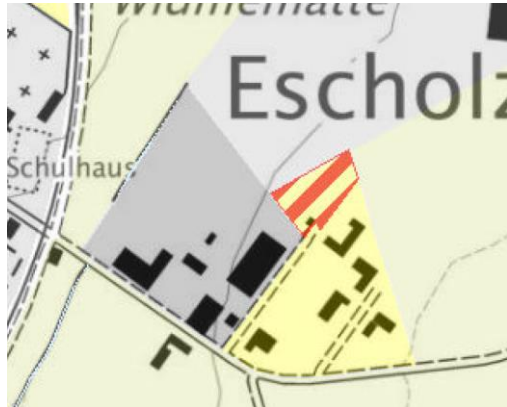


 Gemäss RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 nicht genehmigt

Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Zweigeschossige Wohnzone C im Ortsteil Escholzmatt; das Gebiet grenzt westlich an die isolierte Arbeitszone Mösli und nördlich an eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Die Parzelle liegt in einem Eckbereich und bildet einen zweckmässigen Abschluss der Bauzone.
Zentrumsnähe:	Die Parzelle befindet sich relativ zentrumsnah im Ortsteil Escholzmatt in der Nähe von Bahnhof und Schulhaus.
Anschluss öV:	Es besteht ein öV-Angebot in der Nähe (Angebotsstufe 3 gemäss geoport.al.lu.ch).
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern ist die Parzelle 2446 vollständig erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle ist ohne Einschränkung bebaubar. Auf der Parzelle steht bereits ein betonierter Technikraum, welche auch die Elektroverteilung für den geplanten Neubau enthält.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN 2447 wird nur bedingt als raumplanerisch zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Die Grundeigentümerin, die Greenland AG, ist gemäss eigenen Angaben seit Herbst 2019 mit einem Kaufinteressenten an der Projektierung eines Wohnhauses. Die Baueingabe ist erfolgt, das Baugesuch wurde sistiert.
Gestaltungsplan	Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vom 10.11.2003.
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist bereits seit mindestens 1996 eingezont. Das Gebiet wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision von einer W3-Zone in die Wohnzone C (zweigeschossig) rückgezont, um den Vorgaben des Gestaltungsplan Rechnung zu tragen.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 2446 wird aufgrund der Bauabsicht und dem rechtgültigen Gestaltungsplan als nicht verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Eine Auszonung der Parzelle Nr. 2447 wird aufgrund der Lage in der Bauzone und der vollständig erstellten Feinerschliessung als nur bedingt raumplanerisch zweckmässig sowie als nicht verhältnismässig beurteilt. Gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan ist für die Parzelle ein Bauplatz vorgesehen. Es handelt sich um den letzten freien Bauplatz in diesem Gebiet an attraktivster Lage, die Parzellen wurden in für die Gemeinde verträglichen zeitlichen Abständen nach und nach überbaut. Zudem haben die Grundeigentümer im Rahmen der kürzlich abgeschlossenen Gesamtrevision einer Rückzonung von W3 in die zweigeschossige Wohnzone C zugestimmt.

Ziel der RPG-Revision war es, die Zersiedelung zu stoppen und kostenintensive Erschliessungen in peripheren Gebieten zu vermeiden. Die Parzelle ist vollständig erschlossen, ein Technikraum steht auf der Parzelle selbst. Eine Auszonung würde einer Wertevernichtung gleichkommen. Der Bauzonенrand würde entgegen den Vorgaben des RPG keinen kompakten Siedlungsabschluss mehr aufweisen.

Da ein rechtskräftiger Gestaltungsplan besteht, die Feinerschliessung vollständig realisiert ist und eine Bauabsicht besteht, wird die Rückzonung als zurzeit nicht verhältnismässig bewertet.

Gemäss Vorprüfungsbericht kann aufgrund der Lage in der Bauzone sowie der Lage nahe beim Zentrum Escholzmatt dem Belassen in der Wohnzone C zugestimmt werden. Es gilt eine Frist zur Überbauung bis Ende 2025. Sofern die Überbauung der Parzelle Nr. 2447 innert 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.

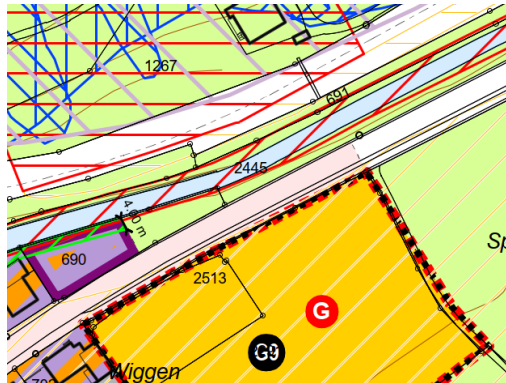
Entscheid:


Parzelle Nr. 2447: Erhalt in der Wohnzone C mit Baufrist

5.7.3 Gebiet Wigen, Escholzmatt

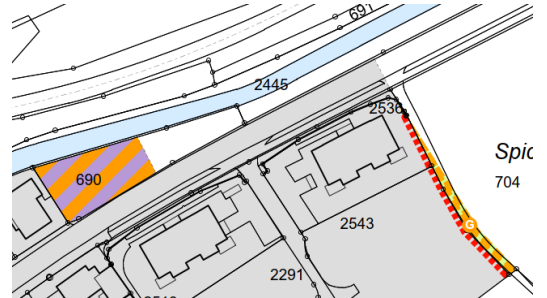
Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
690	WAr/A (n.g.)	557	Lw	557

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 27.08.2019



 Gemäss RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 nicht genehmigt

Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Wohn- und Arbeitszone im Ortsteil Escholzmatt; zweiseitig von Bauzonen umgeben. Die Parzelle liegt in einem Eckbereich und stellt keine Baulücke dar.
Zentrumsnähe:	Die Parzelle befindet sich nicht zentrumsnah im Ortsteil Escholzmatt in Wiggen.
Anschluss öV:	Es besteht ein öV-Angebot in der Nähe (Angebotsstufe 2 gemäss geoportail.lu.ch).
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern ist die Parzelle 690 erschlossen (Groberschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle ist wegen des Gewässerraums sowie des Strassenlärms nur beschränkt bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN 690 wird als raumplanerisch zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es wurde ein Baugesuch eingereicht. Zudem gab es erst im Jahr 2017 eine Handänderung.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	1976
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 690 wird aufgrund vorhandener Bauabsicht und der erst kürzlich erfolgten Handänderung als nicht verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Eine Auszonung der Parzelle Nr. 690 wird als raumplanerisch zweckmässig, jedoch als zurzeit nicht verhältnismässig beurteilt, da erst kürzlich eine Handänderung stattgefunden hat und eine konkrete Bauabsicht besteht.

Der heutige Grundeigentümer hat die Parzelle erst 2017 gekauft und umgehend mit der Projektierung begonnen. Den Vorprojekten ist zu entnehmen, dass eine Baute trotz der Einschränkungen realisierbar wäre. Aus persönlichen Gründen wurde mit dem Bau noch nicht begonnen. Aufgrund des Grundeigentümergegesprächs und der ausführlichen Dokumentation wäre eine Auszonung zum jetzigen Zeitpunkt für den Eigentümer wirtschaftlich nicht zu verkraften. Die Gemeinde wertet die Umstände als Härtefall. Gemäss Vorprüfungsbericht kann dem Belassen der Parzelle Nr. 690 (Teil) zugestimmt werden, mit der Bedingung, dass vor der öffentlichen Auflage die Zustimmung der Dienststelle vif zur Erschliessung ab Kantonsstrasse vorliegt. Diese Zustimmung wurde eingeholt (vgl. Anhang E).

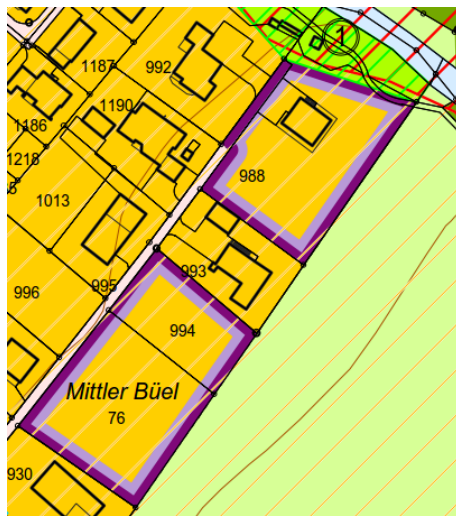
Entscheid:


Parzelle Nr. 690: Erhalt in der Wohn- und Arbeitszone A

5.7.4 Gebiet Mittler Büel, Marbach

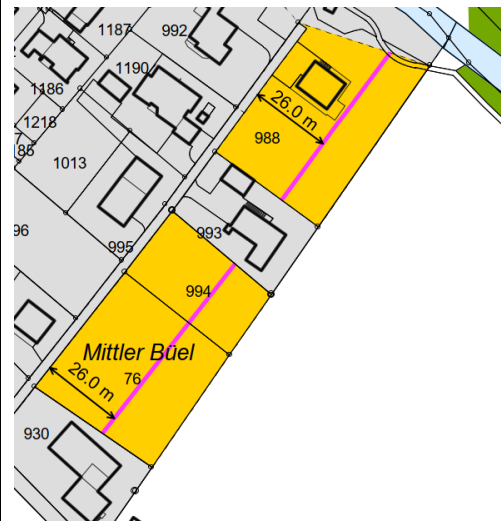
Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
76	W/C (n.g.)	1'961	W/C mit Baulinie	1'961

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 27.08.2019



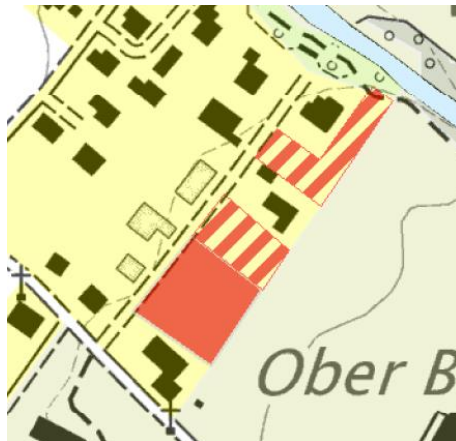
 Gemäss RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 nicht genehmigt

Ausschnitt Erlass



 Baulinie

Ausschnitt Stn Kanton



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Zweigeschossige Wohnzone C im Ortsteil Marbach; dreiseitig von Bauzonen umgeben. Die Parzelle befindet sich am Bauzonenrand und schliesst den Siedlungsrand kompakt ab.
Zentrumsnähe:	Die Parzelle befindet sich relativ zentrumsnah, ca. 300 m vom Ortskern von Marbach entfernt.
Anschluss öV:	Es besteht kein öV-Angebot in der Nähe (Angebotsstufen gemäss geoport.lu.ch).
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern ist die Parzelle vollständig erschlossen (Feinerschliessung). Im letzten Jahr wurde die Erschliessungsstrasse unter Kostenbeteiligung aller angrenzenden Grundeigentümer saniert.
Bebaubarkeit:	Die Parzelle ist ohne Einschränkung bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN 76 wird aufgrund der Lage in der Bauzone als raumplanerisch nicht zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es sind weder Baugesuche noch Bauvorhaben vorhanden. Jedoch sind nachweislich Interessenten vorhanden, die die Parzelle kaufen und überbauen würden.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist bereits seit mindestens 1990 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 76 wird aufgrund einer kürzlich erstellten Erschliessungsstrasse in einer Strassengenossenschaft als nicht verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Eine Auszonung der Parzelle Nr. 76 wird weder als raumplanerisch zweckmässig noch als verhältnismässig beurteilt. Ziel der RPG-Revision war es, die Zersiedelung zu stoppen und kostenintensive Erschliessungen in peripheren Gebieten zu vermeiden. Die Parzelle liegt in einem voll erschlossenen Einfamilienhausgebiet, in dem in regelmässigen Abständen immer wieder ein Bauplatz überbaut wird. Im Jahr 2017 wurden zwei Parzellen überbaut, 2019 eine weitere. Die Erschliessungsstrasse wurde im letzten Jahr unter Kostenbeteiligung aller Anlieger saniert. Die Auszonung einer einzelnen Parzelle würde zu grossen Unstimmigkeiten zwischen den Quartierbewohnern führen. Zudem käme dies einer Wertvernichtung gleich. Der Bauzonenrand würde entgegen den Vorgaben des RPG keinen kompakten Siedlungsabschluss mehr aufweisen.

Aufgrund der Lage in der Bauzone (dreiseitig von Bauzone umgeben) sowie der Lage nahe beim Zentrum von Marbach stimmt das BUWD gemäss Vorprüfungsbericht dem Belassen in der Bauzone mit einer Baubeschränkung mittels Baulinie und der Frist zur Überbauung bis Ende 2025 zu. Aufgrund der Einspracheverhandlung wird die Überbauungsfrist dahingehend geändert, dass diese erst ab Rechtskraft der OP-Revision zu laufen beginnt.

Da die Dauer des Nutzungsplanungsverfahrens unbestimmt ist, schliesst die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft einen Vertrag zur Baupflicht im Sinne von § 38 Abs. 2 PBG mit festgelegten Fristen ab. Sofern innert zwei Jahren nach Rechtskraft der vorliegenden Teilrevision kein bewilligungsfähiges Baugesuch eingereicht und nach Rechtskraft der erteilten Baubewilligung die Überbauung innert zwei Jahren nicht realisiert werden sollte, wird die Parzelle Nr. 76 ohne Möglichkeit einer neuen Fristansetzung der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Entscheid:


Parzelle Nr. 76: Erhalt in Bauzone C mit Überbauungsfrist, Festlegen einer Baulinie

5.7.5 Gebiet Bergrat, Marbach

Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
1140	W/D (n.g.)	1'092	W/D	1'092

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

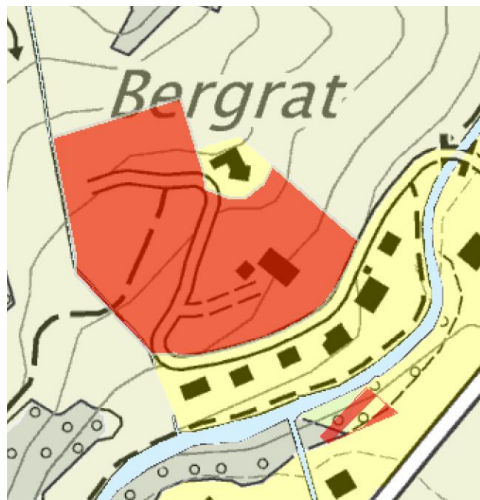


 Gemäss RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 nicht genehmigt

Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Zweigeschossige Wohnzone D im Ortsteil Marbach; grenzt südöstlich an bestehende Bauzonen an. Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Die Parzelle liegt am Bauzonenrand in Hanglage und ist auf drei Seiten von Bauzone umgeben.
Zentrumsnähe:	Die Parzelle befindet sich relativ zentrumsnah im Ortsteil Marbach.
Anschluss öV:	Es besteht ein öV-Angebot in der Nähe (Angebotsstufe 2 gemäss geoport.al.lu.ch).
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern ist Parzelle erschlossen (Groberschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzelle liegt in einem Gebiet geringer bis mittlerer Gefährdung und ist bereits überbaut.
Zweckmässigkeit:	Da sie bereits überbaut ist, wird eine Auszonung der PN 1140 als raumplanerisch nicht zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Der Parzellenteil ist bereits überbaut.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Die Parzelle ist bereits seit mindestens 1986 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der Parzelle wird aufgrund der bestehenden Baute als nicht verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

Im Rahmen der Gesamtrevision wurde die Parzelle im Rahmen der Einsprachenerledigung aufgrund der ergänzenden Informationen in der Bauzone belassen. Am 27. August 2019 hat die Gemeindeversammlung dem Antrag des Gemeinderates zum Belassen der Parzelle in der Bauzone zugestimmt. Der Regierungsrat hat in seinem Genehmigungsentscheid vom 11. Februar 2020 diese Parzelle von der Genehmigung ausgenommen und sie als Auszonungsparzelle bezeichnet. Die Grundeigentümerin hat daraufhin mit Datum vom 27.02.2020 Beschwerde beim Kantonsgericht eingereicht. Der Entscheid ist noch offen. Eine Auszonung der Parzelle Nr. 1140 wird weder als raumplanerisch zweckmässig noch als verhältnismässig beurteilt.

Gemäss Vorprüfungsbericht kann der Parzellenteil in der Bauzone verbleiben, da es sich um ein Wohngebäude ohne landwirtschaftliche Nutzung handelt.

Entscheid:


Parzelle Nr. 1140 (Teil): Erhalt in Wohnzone D (ohne Gestaltungsplanpflicht)

5.7.6 Gebiet Pfrundmoos/Moos, Marbach

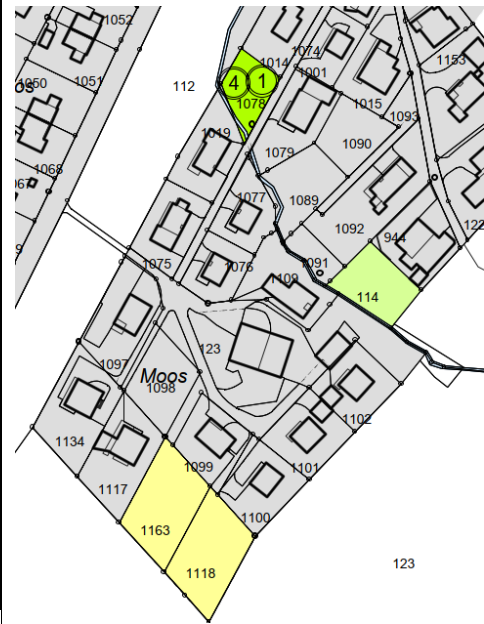
Parz. Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
1118	W/D (n.g.)	801	W/D	801
1163	W/D (n.g.)	802	W/D	802

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 27.08.2019



 Gemäss RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 nicht genehmigt

Ausschnitt Erlass



Ausschnitt Stn Kanton, 11.12.2019



Orthofoto 2017 (Quelle: geo.lu.ch)



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Lage in Bauzone, Baulücke:	Zweigeschossige Wohnzone D im Ortsteil Marbach; zweiseitig von Bauzonen umgeben. Die Parzellen liegen am Rand eines weit gehend überbauten Einfamilienhausquartiers und bilden einen kompakten Siedlungsabschluss. Gemäss Stellungnahme BUWD sei das Auffüllen der Parzellen am Bauzonenrand hier nicht erforderlich. Eine weitere Siedlungsentwicklung widerspreche den Vorgaben des RPG.
Zentrumsnähe:	Die Parzellen befinden sich im Ortsteil Marbach, ca. 1 km entfernt vom Zentrum.
Anschluss öV:	Es besteht ein öV-Angebot in der Nähe (Angebotsstufe 2 gemäss geoport.al.lu.ch).
Erschliessung:	Gemäss Raumdatenpool des Kantons Luzern sind die Parzellen vollständig erschlossen (Feinerschliessung).
Bebaubarkeit:	Die Parzellen 1118 und 1163 sind ohne Einschränkungen bebaubar.
Zweckmässigkeit:	Die Auszonung der PN 1118 und 1163 wird als nur bedingt raumplanerisch zweckmässig beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es liegen keine Baugesuche vor, jedoch besteht ein Bauvorhaben auf PN 1118, das der Gemeinde bereits seit längerem bekannt ist.
Gestaltungsplan	--
Dauer der Einzonung	Die Parzellen sind bereits seit mindestens 1990 eingezont.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 1118 und 1163 wird aufgrund bestehender Bauabsichten sowie der Einstufung als Härtefall als nicht verhältnismässig beurteilt.

Erwägungen:

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

Es bestehen Bauabsichten, die bereits vor Kommunikation der Rückzonungsstrategie bestanden und der Gemeinde bekannt waren. Im Rahmen einer Erbteilung wurden die Eigentumsverhältnisse kürzlich neu geordnet. Eine Handänderung innerhalb der Familie für die PN 1118 als Grundlage für den Bau eines Einfamilienhauses war im Jahr 2019 vorgesehen, wurde aber aufgrund des Hinweises der Gemeinde auf die Rückzonungsstrategie nicht umgesetzt. Eine Auszonung wird als nicht verhältnismässig gewertet, da die Eigentumsverhältnisse erst kürzlich neu geordnet und die Handänderung geplant war und da die Grundeigentümer faktisch enterbt würden. Es handelt sich um junge Einheimische, die hier ein Einfamilienhaus planen.

Gemäss Vorprüfungsbericht des BUWD wird dem Belassen der Parzellen Nrn. 1118 und 1163 in der Bauzone nicht zugestimmt, da eine Rückzonung als zweck- und verhältnismässig beurteilt wird. Die Gemeinde beurteilt die Auszonung der Parzellen Nrn. 1118 und 1163 abweichend davon als nur bedingt raumplanerisch zweckmässig sowie als nicht verhältnismässig. Aufgrund der kürzlich erfolgten Erbteilung wird der Sachverhalt als Härtefall eingestuft.

Es gilt eine Frist zur Überbauung im Sinne von § 38 Abs. 2-5 PBG. Sofern innert 2 Jahren nach Rechtskraft der vorliegenden Teilrevision kein bewilligungsfähiges Baugesuch eingereicht und nach Rechtskraft der erteilten Baubewilligung die Überbauung der Parzellen Nrn. 1118 und 1163 innert zwei Jahren nicht realisiert werden sollte, sind die Parzellen rückzuzonen, falls dazumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird. Bei ungenutztem Ablauf dieser Fristen werden die Parzellen Nrn. 1118 und 1163 ohne Möglichkeit einer neuen Fristansetzung rückgezont. Die Gemeinde schliesst mit der Grundeigentümerschaft einen Vertrag zur Baupflicht im Sinne von § 38 Abs. 2 PBG ab.

Entscheid:

Parzellen Nrn. 1118 und 1163: Erhalt in Wohnzone D mit Baufrist

5.8 Kapazität des revidierten Zonenplans

Gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan wurden 1.49 ha Bauzone der Landwirtschafts- oder Verkehrszone zugewiesen. Weitere 0.39 ha Wohn- und Mischzonen wurden der Grünzone oder der Arbeitszone ohne Einwohnerkapazitäten zugeteilt. Mit der vorliegenden Teilrevision vergrössert sich daher die Zonenfläche der Landwirtschaftszone, der Grünzone und der Arbeitszone 1. Die Zonenfläche der Wohnzone C, Wohnzone D, Dorfzone, Wohn- und Arbeitszone, Verkehrszone sowie der Ferienhauszone wird reduziert.

Gemäss rechtsgültigen Zonenplan (Stand 1. Januar 2020) verfügt die Gemeinde Escholzmatt-Marbach über eine theoretische Einwohnerkapazität von 5'600 Personen.

Da die Ausgangslage gemäss Beilage des Vorprüfungsberichts die Situation vor der Gesamtrevision der Ortsplanung darstellt, ist die Erstellung einer detaillierten Kapazitätsberechnung mit grossem Aufwand verbunden. Nach Rücksprache mit der kantonalen Dienststelle rawi kann zurzeit auf eine Aktualisierung der Kapazitätsberechnung verzichtet werden. Die Reduktion der Einwohnerkapazitäten wird mittels Dichtewerten der massgebenden Zonen ausreichend genau berechnet.

Tab. 8 Berechnung Einwohnerkapazität des revidierten Zonenplans

Reduktion einwohnerkapazitätsrelevante Bauzonenfläche	Dichtewert (Schätzung für den genehmigten Zonenplan)	Reduktion Einwohnerkapazität	Einwohnerkapazität gemäss revidiertem Zonenplan
18'790 m ²	165 m ² /Ew	114 Ew	5'486 Ew
Festlegung Baulinien		10 Ew	5'476 Ew

Gemäss vorliegender Teilrevision Rückzonungen vermindert sich die Kapazität um ca. 124 auf 5'476 Personen.

Darin ist auch die Festlegung von Baulinien auf drei Parzellen im Ortsteil Marbach (vgl. Abs. 5.7.4 und 5.3.6) mitberücksichtigt.

Bei der Anwendung des Wachstumsfaktors von 0.4 % beträgt die massgebende Einwohnerzahl im Jahr 2035 für die Beurteilung eines künftigen Einzonungsbedarfs insgesamt ca. 4'700 Einwohner. Aufgrund der erwarteten Überkapazität von 776 (5'476-4'700) Einwohnern sind am Ende der Planungsperiode erneut die effektive Einwohnerdichte sowie die Bauzonendimensionierung zu überprüfen.

6 Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement

6.1 Nutzungszwecke der Grünzonen

Im Rahmen der Rückzonungen werden einige Gebiete in Grünzonen umgezont. Um in diesen Gebieten die teilweise bestehenden Nutzungen (Hausumschwung und Gartenanlagen) ~~und notwendige Erschliessungen über Bauzone~~ weiterhin zu ermöglichen, werden die Nutzungszwecke in Anhang B ergänzt. Folgende Änderungen sind vorgesehen (*in roter kursiver Schrift*):

Nutzungszwecke der Grünzonen (gemäss Art. 38 BZR)

- ① Gewässerfreihaltung
- ② Ökologische Aufwertung des Waldrandes
- ③ Landwirtschaftliche Nutzung als Umgebungsschutz Kirche
- ④ Gliederung der Siedlungsfläche; *die Nutzung als Hausumschwung und Garten ist zulässig;*
- ⑤ Startplatz Gleitschirmflieger, Deltasegler
- ⑥ Standort Wasserreservoir
- ⑦ Ausgangspunkt Skipiste
- ⑧ Photovoltaik-Versuchsanlage

Nutzung und Erhaltung bestehender Fuss- und Fahrwege sind gewährleistet.

Gemäss Vorprüfungsbericht widersprechen die ursprünglich geplanten Ergänzungen (oben in blauer Schrift durchgestrichen) bezüglich Zulässigkeit von Erschliessungsstrassen und Parkplätzen klarerweise dem Zweck der Grünzone. Ziffer 4 von Anhang B könne deshalb in dieser Form nicht genehmigt werden. Die bestehenden rechtmässig erstellten Parkplätze und Bauten könnten jedoch weiterhin genutzt werden und es bestehe Bestandesgarantie, sie dürften also insbesondere erneuert werden. Weiter heisst es im Vorprüfungsbericht in Abs. 3.1: «Erschliessungsstrassen können in der Grünzone gebaut werden, wenn sie in einem Strassenbauprojekt bewilligt werden.»

Die Gemeinde beurteilte die Ergänzung abweichend vom Vorprüfungsbericht als zulässig und hielt im Rahmen der öffentlichen Auflage daher daran fest. Einem Urteil des Bundesgerichts (1C_534/2019 vom 20.10.2020) ist zu entnehmen, dass der Regierungsrat eine Ergänzung im BZR von Adligenswil genehmigte (resp. selber einfügte), wonach die Grünzone mit einer Erschliessungsstrasse durchquert werden kann. Auch das Kantonsgericht erachtet eine Erschliessungsstrasse in der Grünzone als zulässig (Urteil vom 02.09.2019). Im Urteil des Bundesgerichts steht wörtlich (Erwägung Ziffer 5.1 zweiter Absatz): «Die Funktion der Grünzone werde zudem durch die Erschliessungsanlagen nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt. Die Grünzone gehöre gemäss § 35 Abs. 3 PBG zur Bauzone. Sie diene gemäss § 50 Abs. 1 lit. a PBG der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen im Baugebiet. Dieser Zweck werde mit der Zulassung von Erschliessungsanlagen gewahrt.»

Während der öffentlichen Auflage ging eine Einsprache der Umweltverbände gegen die Ergänzung des BZR-Anhangs ein. Aufgrund der teilweisen Gutheissung der Einsprache der Umweltverbände (Teilantrag) wird auf den Zusatz im BZR zur Zulässigkeit von Erschliessungsstrassen und Parkplätzen in den Grünzonen verzichtet (vgl. Abs. 9.2).

6.2 Mindestanforderungen an Gestaltungspläne

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision von 2019 wurde der Gestaltungsplan Bergrat aufgehoben. Die in Anhang C des BZR verankerten Mindestanforderungen an den GP Bergrat werden im Zusammenhang mit der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Bergrat nun ebenfalls aufgehoben. Folgende Änderungen des Anhangs C sind vorgesehen:

Bezeichnung	Mindestanforderungen	Rechtsgültiger Plan Stand Juni 2017
<i>GP-Bergrat</i>	Einordnung in die Landschaft Rationelle Verkehrserschliessung Haushälterische Bodennutzung Erschliessung Parzelle Nr. 1200	

7 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

7.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

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

Ziele

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

Planungsgrundsätze Landschaft

Art. 3 Abs. 2 a	Kulturland erhalten
Durch die Reduktion der Bauzonen kann das heutige Kulturland vor einer Überbauung geschützt und erhalten werden. Die als Kulturland verfügbare Fläche wird um 1.28 ha vergrössert.	
Art. 3 Abs. 2 b	Einordnung in die Landschaft
Durch Rückzonungen wird die Landschaft vor weiterer Zersiedelung geschützt.	
Art. 3 Abs. 2 c	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
Einige Parzellen entlang von Bachufer werden ausgezont oder der Grünzone zugewiesen. Damit bleiben sie frei von Überbauungen.	
Art. 3 Abs. 2 d	Freihaltung naturnaher Erholungsräume
Die Erholungsräume werden nicht beeinträchtigt.	
Art. 3 Abs. 2 e	Erhaltung der Waldfunktionen
Einige Bauzonen, die an den Wald grenzen, werden der Grünzone mit Nutzungszweck «ökologische Aufwertung des Waldrandes» zugewiesen, was die Waldfunktion fördert.	

Planungsgrundsätze Siedlung

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

7.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Die betroffenen Grundeigentümer wurden informiert und hatten im Rahmen von Einzelgesprächen die Möglichkeit mitzuwirken und ergänzende Unterlagen zu liefern. Die Bevölkerung wurde zudem durch eine Pressekonferenz des Kantons Luzern über die Rückzonungen informiert. Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde die gesamte Bevölkerung informiert. Mit den Einsprechern wurden Verhandlungen geführt.

7.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Bundesinventare

Die Bundesinventare nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzes (NHG) sind auch bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben zu berücksichtigen, da sie «ihrer Natur nach [...] Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG» gleichkommen. Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen.

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN): Die Gemeinde Escholzmatt-Marbach ist vom BLN-Gebiet Schratteflue betroffen. Dieses wird durch die vorliegende Teilrevision nicht tangiert.
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS): Die Ortsteile Escholzmatt und Marbach sind gemäss ISOS als Ortsbilder von nationaler Bedeutung einzuordnen. Die Rückzonungen haben keine negativen Auswirkungen auf die Ortsbilder. Durch eine Rückzonung im Dorfkern von Marbach im Umgebungsbereich der Kirche wird dieses gar gestärkt.
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS): In der Gemeinde Escholzmatt-Marbach sind einige Strassen als historische Verkehrswege von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung eingetragen. Die Rückzonungen haben keine Auswirkungen auf die inventarisierten Wege.

Raumkonzept Schweiz (Fassung vom 20.12.2012)

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

Unter der Strategie 1 im Abschnitt 3.2 «Siedlungen und Landschaften aufwerten» wird ausdrücklich auf die nachhaltige Nutzung geschützter Landschaften hingewiesen. In den agrarisch geprägten Räumen steht die Förderung einer multifunktionalen und nachhaltigen Landwirtschaft im Vordergrund, wobei diese speziell Raum für die Naherholung bieten soll. Durch die Auszonungen werden 2.54 ha der Landwirtschaftszone zugewiesen.

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

7.4 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes

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

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

7.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung

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

8 Berücksichtigung der Vorprüfung

Mit Schreiben vom 8. Juli 2020 ersuchte die Gemeinde die Dienststelle rawi um die Vorprüfung der Teilrevision Rückzonungen. Am 29. April 2021 wurde der abschliessende Vorprüfungsbericht der Gemeinde Escholzmatt-Marbach zugestellt.

Das Dossier wurde grösstenteils gemäss Vorprüfungsbericht angepasst. Einige Flächen werden nicht gemäss Vorprüfungsbericht angepasst. Bei folgenden Flächen beurteilte die Gemeinde die Zweck- oder Verhältnismässigkeit anders und weicht vom Vorprüfungsbericht ab:

Parzellen-Nr.	Kapitel-Nr.
1246	5.1.7
2353	5.7.1
1118	5.3.5
1163	5.3.5

9 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand in der Zeit vom 16. August bis 15. September 2021 statt. Die aufgelegten Unterlagen entsprachen grösstenteils den im Vorprüfungsbericht vom Kanton geforderten Auflagen und Anpassungen. Fristgerecht gingen neun Einsprachen ein. Im Februar 2022 wurden mit den Einsprechern Einspracheverhandlungen durchgeführt und versucht, eine gütliche Erledigung der Einsprache zu erzielen.

Die öffentliche Auflage ist gemäss § 62 PBG bei wesentlichen Änderungen für betroffene Dritte zu wiederholen. Da die Rückzonungen von hohem öffentlichem Interesse sind, wurden die aufgrund der Einsprachenerledigung vorgenommenen Änderungen erneut öffentlich aufgelegt, auch wenn es sich um unwesentliche Änderungen handelt. Ebenfalls wurden einige Eventualanträge von Einsprechern aufgelegt, mit denen keine Einigung erzielt werden konnte, damit bei einer allfälligen Annahme durch die Gemeindeversammlung das Verfahren korrekt durchgeführt und das rechtliche Gehör gewährt wurde. Die bereinigten Unterlagen der Teilrevision Rückzonungen wurden vom 8. August bis 6. September 2022 erneut öffentlich aufgelegt. Während der zweiten öffentlichen Auflage gingen zwei Einsprachen ein. Die kantonale Dienststelle rawi hat eine Einsprache gegen die Änderung aufgrund einer Einsprachenerledigung erhoben sowie gegen Eventualanträge.

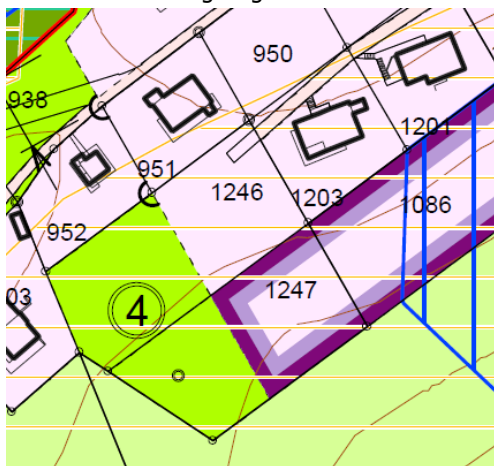
Im Folgenden werden die Einsprachen erläutert. Die Nummerierung entspricht dem Eingang der Einsprachen.

9.1 Erledigte Einsprachen

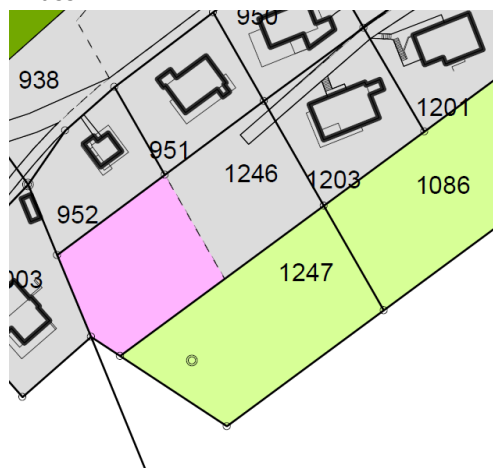
Folgende Einsprachen konnten im Rahmen der Verhandlungen ohne materielle Änderungen an der Vorlage erledigt werden und wurden zurückgezogen. Es werden nur die materiellen Haupt- und Eventualanträge aufgeführt, welche die Inhalte der Vorlage betreffen.

Antrag/Begründung der Einsprecher	Erläuterung zur Einigung
<p>Nr. 3; Parzellen Nrn. 1246 und 1247, Marbach (Vgl. 5.1.7) Michael Hilb Pestalozzistrasse 2, 3400 Burgdorf</p> <p>Anträge (Wortlaut Einsprecher): Demnach sei die Bestimmung zur Fristsetzung auf Seite 27, Paragraph 4 des Planungsberichts aufzuheben oder wie folgt anzupassen: «Gleichzeitig wird eine Frist zur Einreichung eines Baugesuchs, das den Anforderungen der Ferienhauszone entspricht, bis spätestens 5 Jahre nach Inkrafttreten der Teilrevision festgelegt. Sofern für die jetzt umgezonte Teilfläche von Parzelle Nr. 1246 bis dann kein Baugesuch vorliegt, ist der Parzellenteil wieder der Grünzone zuzuweisen.» Auszug Begründung: Eigentümer steht einer Fristsetzung grundsätzlich positiv gegenüber. Jedoch könnte sich die Teilrevision Rückzonungen über längere Zeit hinziehen und sich das Inkrafttreten so weit verzögern, dass es für Einsprecher faktisch unmöglich ist, die Parzelle bis 2025 zu überbauen.</p>	<p>Da es sich beim Planungsbericht um einen orientierenden Bestandteil der Teilrevision Rückzonungen handelt, können dagegen keine Einsprachen erhoben werden. Die Überbauungsfrist wird nicht im Bau- und Zonenreglement verfügt, der Planungsbericht erläutert lediglich das Vorgehen.</p> <p>Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnte man sich dahingehend einigen, dass die Überbauungsfrist im Planungsbericht geändert wird, sodass diese Frist erst ab Rechtskraft der Ortsplanungsrevision zu laufen beginnt. Die Überbauungsfrist wird vom Gemeinderat auf zwei Jahre nach Rechtskraft der Teilrevision festgelegt, wobei die Überbauung innert zwei Jahren nach erteilter Baubewilligung zu realisieren ist. Der Planungsbericht wurde angepasst (vgl. Abs. 5.1.7).</p> <p>Mit E-Mail vom 21. März 2022 wird der Formulierung durch die Grundeigentümerschaft grundsätzlich zugestimmt, aber um Verlängerung der Frist auf drei Jahre gebeten.</p> <p>Der Gemeinderat hält auch im Sinne der Rechtsgleichheit an der gesetzten Frist von zwei Jahren fest. Die Einsprache gilt damit als erledigt.</p>

Ausschnitt rechtsgültiger ZP



Ausschnitt ZP Siedlung Marbachegg, Stand Erlass



Antrag/Begründung der Einsprecher

Erläuterung zur Einigung

Nr. 5 Parzellen Nrn. 76, 994, 988 (GB Marbach) (vgl. Abs. 5.3.6 und 5.7.4) (1. Öffentliche Auflage)

Josef und Margrith Wicki-Schärli;
Anton Kaufmann-Stadelmann;
Karl und Verena Lustenberger-Studer
Bühl 39, 46 und 48, Marbach

Anträge (Wortlaut Einsprecher):

In den Grundstücken Nrn. 76, 994 und 988 sei keine Baulinie festzulegen. Die Bautätigkeit auf diesen Grundstücken sei nicht mit einer Baulinie einzuschränken.

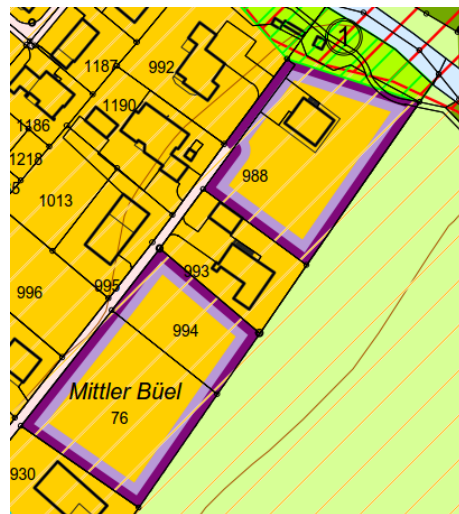
Eventualiter sei die Baulinie auf den Grundstücken Nrn. 76, 994 und 988 mit einem Abstand von 28 m (statt 26 m) zur Erschliessungsstrasse festzulegen. Zusätzlich ist die Bautätigkeit auf dem GS Nr. 988 mit einer Baulinie mit einem Abstand von 8 m ab dem bestehenden Gebäude auf der Ostseite zu beschränken.


Die Baulinienlösung wurde vom BUWD im Rahmen der Vorprüfung als genehmigungsfähig beurteilt. Die Gemeinde sieht keinen weiteren Spielraum für eine Verschiebung.

Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnte man sich dahingehend einigen, dass die Überbauungsfrist im Planungsbericht geändert wird, sodass diese Frist erst ab Rechtskraft der Ortsplanungsrevision zu laufen beginnt (statt fix auf 2025), da die Dauer des Verfahrens nicht vorhersehbar ist. Die Überbauungsfrist wird vom Gemeinderat auf zwei Jahre nach Rechtskraft der Teilrevision festgelegt, wobei die Überbauung innert zwei Jahren nach erteilter Baubewilligung zu realisieren ist. Der Planungsbericht wurde angepasst (vgl. Abs. 5.7.4).

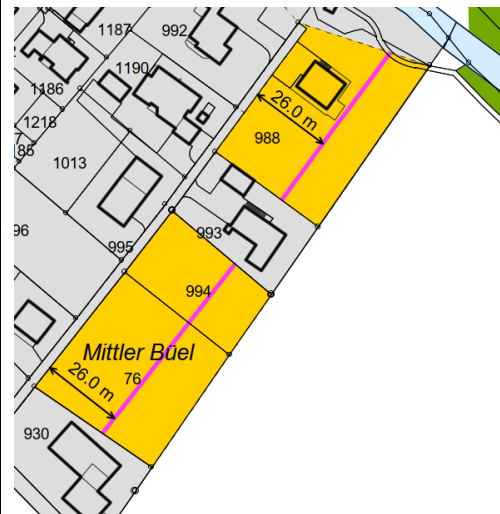
Die Einsprache wurde zurückgezogen und gilt damit als erledigt.

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 27.08.2019



 Gemäss RRE Nr. 152 vom 11. Februar 2020 nicht genehmigt

Ausschnitt Erlass



 Baulinie

Folgende Einsprachen betreffen die Eventualanträge aus der 2. Öffentlichen Auflage, die vom Gemeinderat zur Ablehnung empfohlen werden, womit bei Zustimmung durch die Stimmbürger die Einsprachen gleichzeitig gutgeheissen würden.

Antrag/Begründung der Einsprecher

Nr. 2.2 und Nr. 10; Parzellen Nrn. 1191-1196 und 1200, Gebiet Bergrat Marbach (vgl. Abs. 5.1.3) (2. Öffentliche Auflage)

Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi)

Anträge (Wortlaut Einsprecher):

Die raumplanerisch unbestrittene Rückzonung im Gebiet Bergrat wurde in den Unterlagen zur 1. Öffentlichen Auflage entsprechend der kantonalen Rückzonungsstrategie umgesetzt. Die nun erfolgten Anpassungen (...) sind nicht zweckmässig. Es ist fraglich, ob der Standort für die geplante Photovoltaik-Versuchsanlage geeignet ist. Weiter sind PV-Anlagen unter bestimmten Umständen auch in der Landwirtschaftszone zulässig. Die Parzellen sind daher, wie im Vorprüfungsbericht vom 29. April 2021 und in der 1. Öffentlichen Auflage vorgesehen, in die Landwirtschaftszone rückzuzonen.

Sammeleinsprache Bergrat
c/o Peter Bucher und Julia Schnider,
Bergrat 16, Marbach

Auszug Begründung:

Eine Versuchs-PV-Anlage würde das Landschaftsbild direkt negativ beeinträchtigen, benötigt grosse Elektro-Wechselrichter. Diese erzeugen Lärmemissionen und produzieren unerwünschten Elektrosmog. Eine solche Anlage mindert den Wohn- und Wirtschaftswert der umliegenden Grundstücke im Bergrat erheblich und beeinträchtigt die Wohn- und Lebensqualität von Mensch, Tier und Umwelt. Zudem könnten die nördlich und östlich gelegenen Wiesen und Weiden sowie Waldparzellen nicht mehr oder nur mit erheblichen Einschränkungen bewirtschaftet werden.

Anträge (Wortlaut Einsprecher):

Aus genannten Gründen beantragen die Unterzeichnenden, die Rückzonung der genannten Parzellen in eine Grünzone mit Test-PV-Anlage-Projekt abzulehnen. Die genannten Parzellen sollen entweder in der Bauzone belassen oder wie vom Kanton vorgesehen in die Landwirtschaftszone rückgezont werden.

Erläuterung zur Einigung

Gegen die Rückzonung der genannten Parzellen in die Landwirtschaftszone wurde im Rahmen der 1. Öffentlichen Auflage durch die Grundeigentümerschaft, die Hevo Holz AG, Einsprache erhoben. Es wurde der Antrag gestellt, auf eine Rückzonung der Parzellen zu verzichten oder diese eventualiter einer Bauzone ohne Einwohnerkapazität zuzuweisen (Grünzone mit PV-Versuchsanlage). Der Eventualantrag wurde im Rahmen der 2. Öffentlichen Auflage aufgelegt, um im Falle eine Annahme durch die Gemeindeversammlung das rechtliche Gehör gewährt zu haben. Dagegen haben sowohl die Dienststelle rawi als auch Einwohner des Gebietes Bergrat Einsprache erhoben.

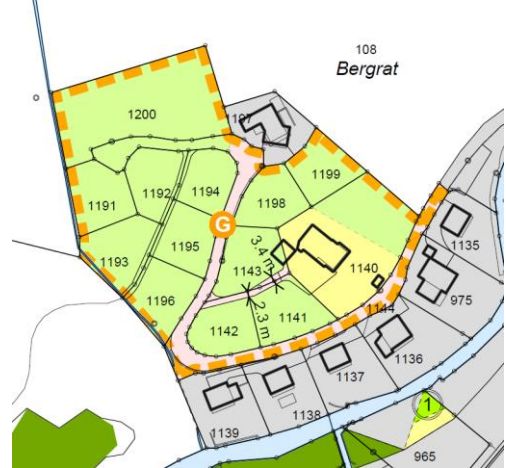
Da PV-Anlagen neu gemäss Art. 32c der revidierten Raumplanungsverordnung unter bestimmten Voraussetzungen auch in der Landwirtschaftszone zulässig sind, hat der Gemeinderat entschieden, der Stimmbevölkerung sowohl den Hauptantrag als auch den Eventualantrag zur Ablehnung zu empfehlen, sodass die Parzellen gemäss 1. Öffentlicher Auflage der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Die Einsprachen gelten damit als erledigt (vorbehaltlich Beschluss der Stimmbevölkerung).

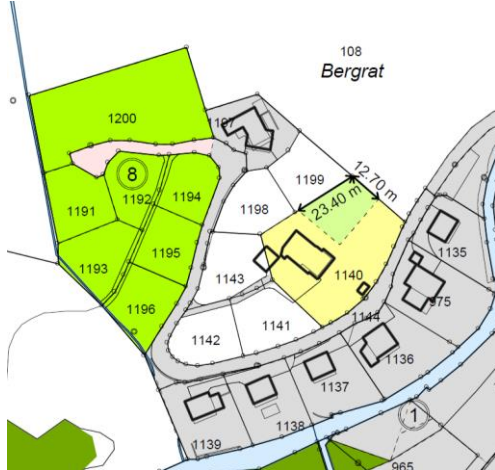
Ausschnitt rechtsgültiger ZP



Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Marbach Dorf,
Stand 1. Öffentliche Auflage



Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Marbach Dorf,
Stand 2. Öffentliche Auflage (Eventualantrag)



Ausschnitt ZP Siedlung Änderung Marbach Dorf,
Stand Erlass

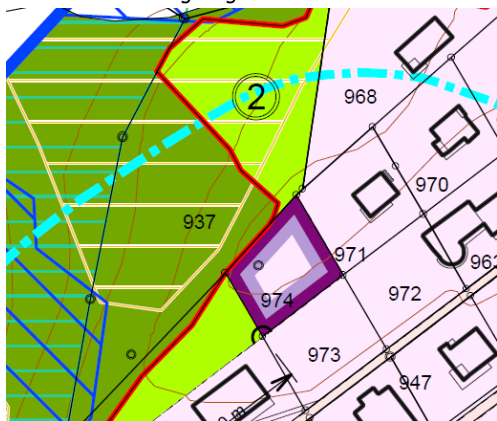


9.2 Änderungen aufgrund der Einsprachenerledigung

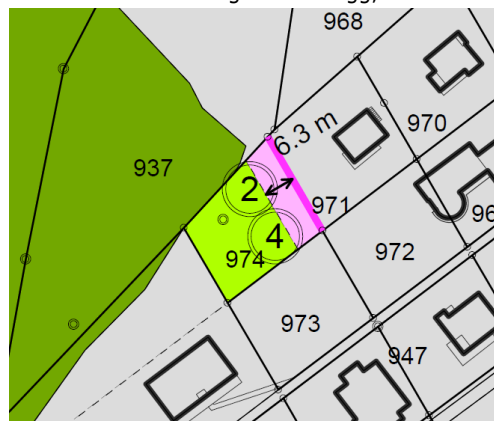
Bei den folgenden Einsprachen konnten im Rahmen der Verhandlungen gütliche Einigungen erzielt werden. Der Zonenplan Siedlung Änderung Marbachegg sowie das BZR wurden entsprechend angepasst. Die Einsprachen gelten damit im Sinne von § 62 Abs. 1 PBG als erledigt.

Antrag/Begründung der Einsprecher	Erläuterung zur Einigung
<p>Nr. 1; Parzellen Nrn. 971 und 974, Marbach (Vgl. 5.3.2) Julia und Philipp Guster-Schmid, Schuelmatt 3, 6018 Buttisholz</p> <p>Anträge (Wortlaut Einsprecher): Wir verlangen zu Punkt 1 [Nutzung Grünzone Parzelle Nr. 974 als Nutzungszwecke 2 und 4] eine schriftliche Zusicherung der heutigen Nutzung inkl. Pool und zu Punkt 2 [Baubereich Parzelle Nr. 971] eine klare Definition des Baubereiches auf der Parzelle 971 mit einer Baulinie auf der Grenze Grünzone 974. Wir können uns auch vorstellen, dass nur ein Teil von 974 zur Grünzone wird.</p> <p>Auszug Begründung: In der Aktennotiz eines Gesprächs vom Februar 2020 wurde zugesichert, dass das Grundstück - wenn in der Grünzone - als Umschwung, Grünanlage, Gartenanlage und Spielplatz genutzt werden kann; und dass Bauten bis an den Rand der Grünzone gestellt werden können, wobei die privatrechtlichen Grenz- und Näherbaurechte gültig bleiben.</p>	<p>Im Rahmen der Teilrevision Rückzonungen wird Parzelle Nr. 974 der Grünzone zugewiesen. Es sind die Nutzungszwecke 2 und 4 vorgesehen. Eine Nutzung als Garten und Hausumschwung wird damit ermöglicht.</p> <p>Seitens Einsprechern besteht die Absicht zum Um-/Ausbau des bestehenden Ferienhauses auf Parzelle Nr. 971. Im Rahmen der Einspracheverhandlung einigte man sich darauf, einen Streifen auf Parzelle Nrn. 974 der Ferienhauszone zuzuweisen und eine Baulinie auf die Parzellengrenze zu legen, um die gesamte Fläche der PN 974 von Bauten und Anlagen freizuhalten. Im Zusammenhang mit der ÜZ-Festlegung wird damit ein gewisser Entwicklungsspielraum für die bauliche Entwicklung gewährleistet.</p> <p>Mit Schreiben vom 13.03.2022 wird von der Eigentümerschaft einer Reduktion der Bauzone zugestimmt, womit gesamthaft auf den Parzellen Nrn. 971 und 974 eine Gebäudegrundfläche von 120 m² bei einer ÜZ von 0.17 realisiert werden könnte (vorbehaltlich Waldabstand).</p> <p>Die Einsprache gilt damit als erledigt.</p>

Ausschnitt rechtsgültiger ZP



Ausschnitt ZP Siedlung Marbachegg, Stand Erlass



Antrag/Begründung der Einsprecher	Erläuterung zur Erledigung
<p>Nr. 8; Anhang B zu Art. 38 BZR Pro Natura – Schweizerischer Bund für Naturschutz; Pro Natura Luzern; WWF Schweiz; WWF Luzern, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz</p> <p>Antrag (Wortlaut Einsprecher): 2. Auf die ergänzende Zweckbestimmung im BZR Art. 38 zu den Grünzonen sei zu verzichten.</p> <p>Begründung: In Art. 38 des revidierten BZR wird die Zweckbestimmung der Grünzonen auf Erschliessungsstrassen und Parkplätze ausgeweitet. Diese Zweckbestimmung widerspricht dem PBG. 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 gehörten z. B. Parkanlagen oder Spielplätze. Erschliessungsstrassen und Parkplätze widersprechen dem Zweck einer Grünzone, was auch im Vorprüfungsbericht vom 29. April 2021 so ausgeführt wurde.</p>	<p>Die Gemeinde beurteilte die Ergänzung abweichend vom Vorprüfungsbericht als zulässig und hielt im Rahmen der öffentlichen Auflage daher daran fest. Da die bestehenden rechtmässig erstellten Parkplätze und Erschliessungsstrassen jedoch weiterhin genutzt und insbesondere erneuert werden können (Bestandesgarantie), wird die Einsprache in dem Punkt gutgeheissen, das BZR wird entsprechend angepasst (vgl. Abs. 6.1).</p> <p>Die Einsprache gilt damit in diesem Punkt als erledigt.</p>

Das BZR vom 27. August 2019 wird wie folgt ergänzt; Änderungen/Ergänzungen *in roter kursiver Schrift*):

Nutzungszwecke der Grünzonen (gemäss Art. 38 BZR)

- ① Gewässerfreihaltung
 - ② Ökologische Aufwertung des Waldrandes
 - ③ Landwirtschaftliche Nutzung als Umgebungsschutz Kirche
 - ④ Gliederung der Siedlungsfläche; **die Nutzung als Hausumschwung und Garten ist zulässig;**
 - ⑤ Startplatz Gleitschirmflieger, Deltasegler
 - ⑥ Standort Wasserreservoir
 - ⑦ Ausgangspunkt Skipiste
 - ⑧ Photovoltaik-Versuchsanlage
- Nutzung und Erhaltung bestehender Fuss- und Fahrwege sind gewährleistet.

9.3 Nicht erledigte Einsprachen

Bei den folgenden Einsprachen gegen die Rückzonungen konnte im Rahmen der Verhandlungen keine Einigung erzielt werden. Der Gemeinderat beantragt diese der Gemeindeversammlung zur Abweisung, um beim Kanton eine genehmigungsfähige Vorlage eingeben zu können. Die detaillierten Anträge, Eventualanträge, Begründungen wie auch die Erwägungen des Gemeinderates sind der Botschaft zur Gemeindeversammlung zu entnehmen.

Einsprachen	Parzellen-Nrn.
Nr. 2.1 (Vgl. 5.1.7, 5.7.1 und 5.7.6) (1. öffentliche Auflage) Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD), Murbacherstrasse 21, Luzern	2353, Escholzmatt 1118, Marbach 1163, Marbach 1246, Marbach
Nr. 2.2 (Vgl. 5.1.3, 5.1.7, 5.3.2, und 5.7.5) (2. öffentliche Auflage), Teilanträge Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD), Murbacherstrasse 21, Luzern	974, Marbach 1086, Marbach (Eventualantrag) 1140, Marbach (Eventualantrag)
Nr. 4 (Vgl. 5.1.2) (1. Öffentliche Auflage) Herbert und June Dürr-Pfeiffer Guggerweg 12, 6182 Escholzmatt	2350, Escholzmatt
Nr. 6 (Vgl. 5.7.5) (1. Öffentliche Auflage) Nadia Hendler Hatt Geissmoosweidli, Marbach	1140, Marbach
Nr. 7 (Vgl. 5.1.3) (1. Öffentliche Auflage) Hevo Holz AG Alte Wolfgangstrasse 11, Hünenberg	1141, Marbach 1142, Marbach 1143, Marbach 1191, Marbach 1192, Marbach 1193, Marbach 1195, Marbach 1196, Marbach 1198, Marbach 1199, Marbach 1200, Marbach
Nr. 8 (1. Öffentliche Auflage) Pro Natura Luzern, WWF Luzern und Stiftung Landschaftsschutz Schweiz), Teilanträge	diverse, Escholzmatt und Marbach
Nr. 9 (1. Öffentliche Auflage) Sportbahnen Marbachegg AG Dorfstrasse 61, Marbach	957, Marbach 1086, Marbach

10 Interessenabwägung und Fazit

Insgesamt werden 1.87 ha den einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen entzogen und entweder der Landwirtschafts- oder Verkehrszone zugewiesen (1.49 ha), in weitere Bauzonen ohne Einwohnerkapazitäten umgezont (0.38 ha) oder durch Baulinien im Bestand begrenzt.

Die Differenz zu den vom BUWD im Rahmen der Stellungnahme als zweck- und verhältnismässig beurteilten 3.2 ha Rückzonungsflächen ergibt sich aus einer abweichenden Beurteilung von Zweck- und Verhältnismässigkeit aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der Grundeigentümergegespräche sowie ergänzenden Unterlagen, die der Gemeinde vorliegen. Für diese Flächen wird eine Baufrist bis 2025 bzw. von zwei Jahren ab Rechtskraft der vorliegenden Teilrevision gesetzt.

Die Einwohnerkapazitäten werden durch die Rückzonungen um 2.2 % reduziert. Die Reduktion der Bauzonenkapazität beträgt somit 124 Einwohner.

Gemäss Wachstumsprognosen des Kantonalen Richtplans wird den Gemeinden in der Kategorie L2 (Nebenachsegemeinde in der Landschaft) ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.4 % zugewiesen, was 4'700 Einwohner und Einwohnerinnen bis 2035 bedeuten würde.

Gemäss Bevölkerungsszenario von LUSTAT wird in der Analyseregion Entlebuch bis 2035 eher von einer Stagnation bzw. einer leichten Schrumpfung ausgegangen. Zuletzt ist die Einwohnerzahl in Escholzmatt-Marbach jedoch wieder angestiegen.

Bei der Anwendung des Wachstumsfaktors von 0.5 % beträgt die massgebende Einwohnerzahl im Jahr 2035 für die Beurteilung eines künftigen Einzonungsbedarfs insgesamt 4'700 Einwohner. Bei einer Einwohnerkapazität gemäss revidiertem Zonenplan von rund 5'476 Einwohnern resultiert eine erwartete Überkapazität von 776 Einwohnern am Ende der Planungsperiode.

Die Gemeinde verfügt damit noch über genügend Kapazitäten für die nächsten 15 Jahre. Nach 10 bis 15 Jahren ist die Bauzonenfläche anhand der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung erneut zu überprüfen.

Die Gemeinde hat für jede einzelne Fläche eine vertiefte Interessenabwägung vorgenommen, die in den meisten Fällen der Beurteilung des BUWD entspricht. Bei wenigen Flächen ist eine Rückzonung aus Sicht der Gemeinde zurzeit nicht verhältnismässig. Hier gilt eine Baufrist bis 2025 bzw. von zwei Jahren ab Rechtskraft der vorliegenden Teilrevision. Bei ungenutztem Ablauf dieser Frist werden die Flächen ohne Möglichkeit einer neuen Fristansetzung rückgezont. Mit der Umsetzung dieser Teilrevision und weiteren laufenden Massnahmen zur Baulandmobilisierung sind die Bauzonen der Gemeinde Escholzmatt-Marbach wieder RPG-konform und sie erhält so wieder einen gewissen raumplanerischen Spielraum für die künftige Entwicklung.

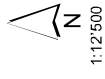
suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gaby Horvath, Melanie Germann

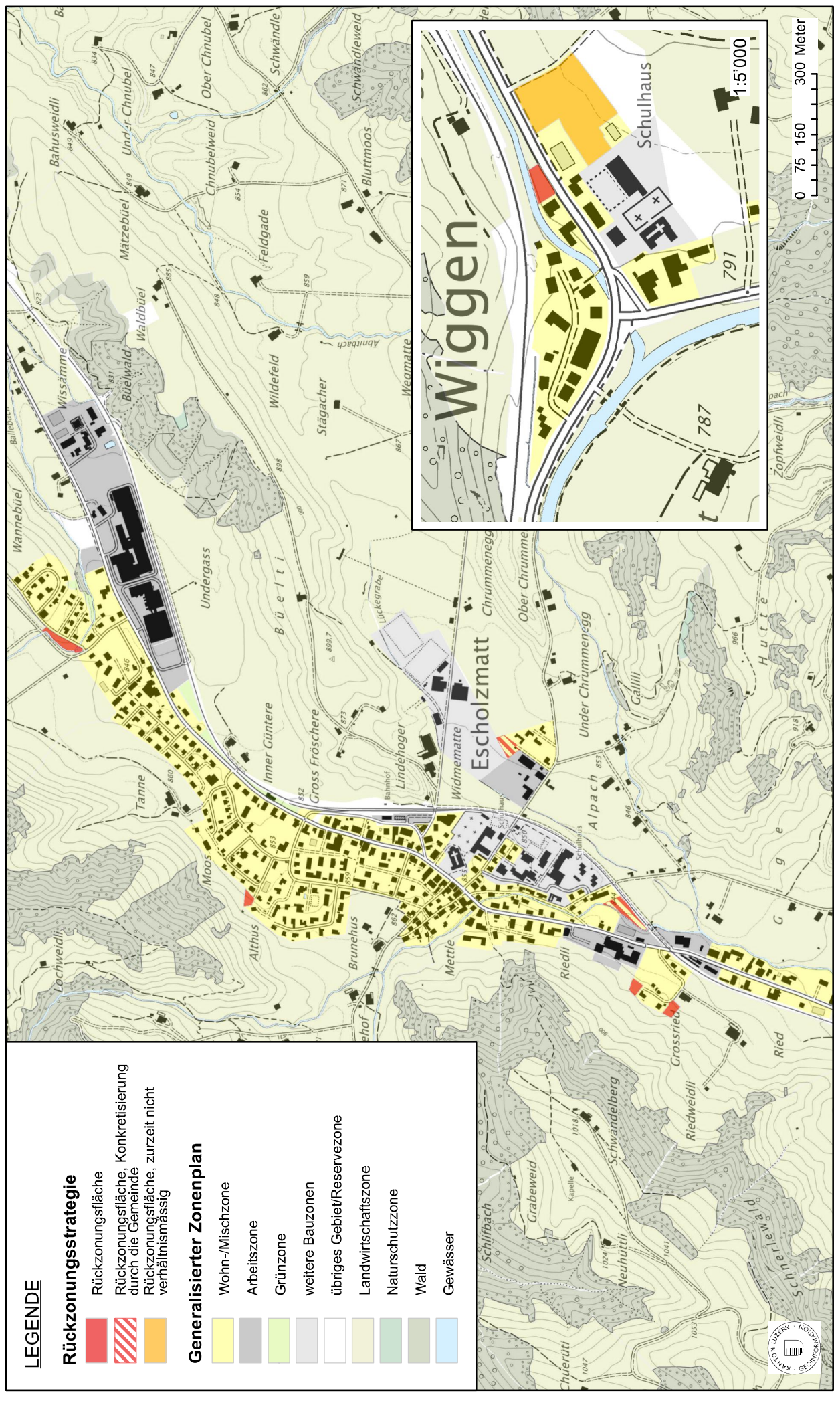
Anhang A

Beilagenpläne zur Stellungnahme BUWD vom 11. Dezember 2019, Rückzonungsflächen Gemeinde Escholzmatt-Marbach

Beilage zur Stellungnahme BUWD vom 11.12.2019:
Rückzonungsflächen Gemeinde Escholzmatt-Marbach (Escholzmatt/Marbach)



1:12'500



LEGENDE

Rückzonungsstrategie

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

Generalisierter Zonenplan

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



0 75 150 300 Meter

1:5'000

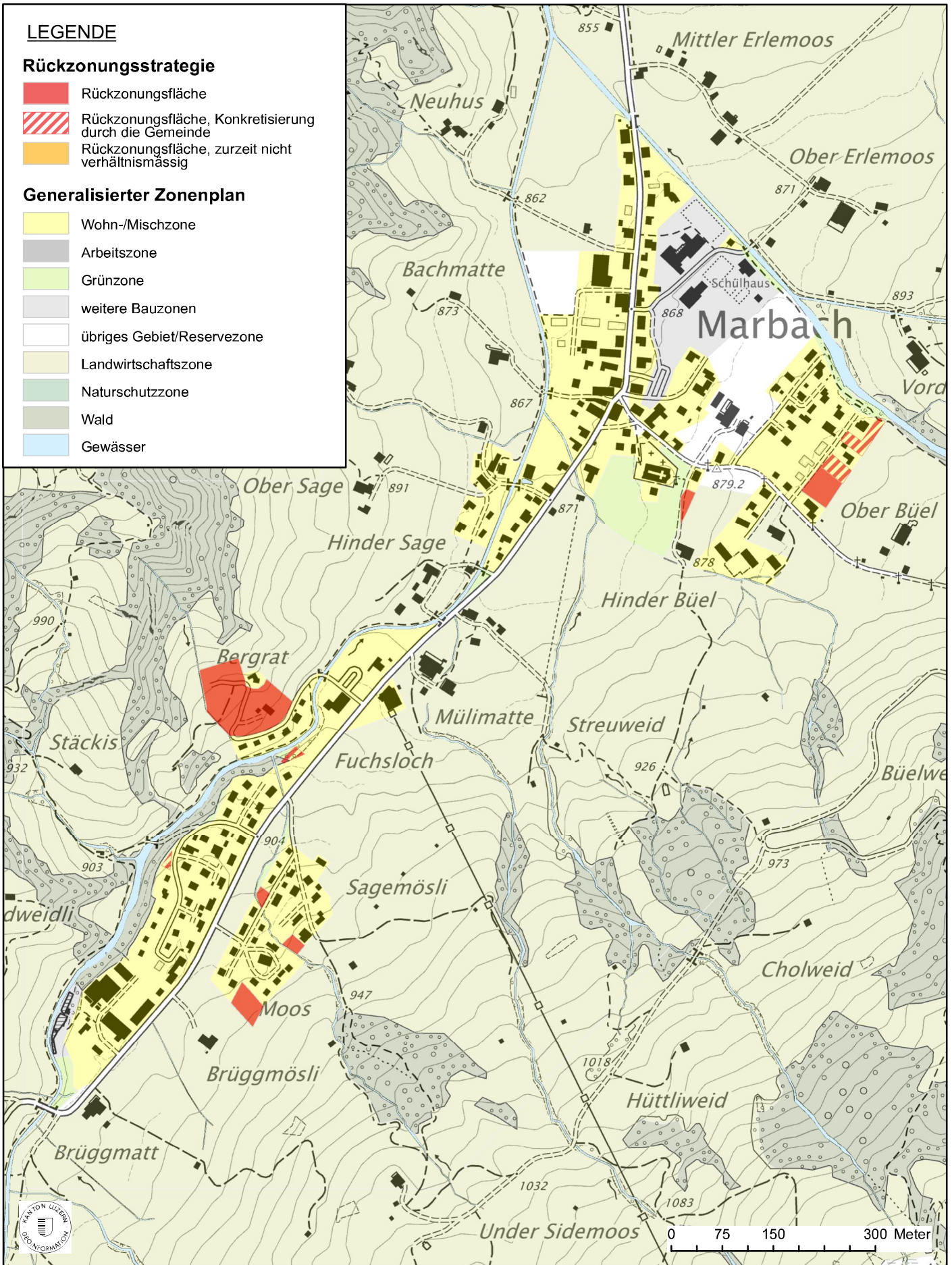
LEGENDE

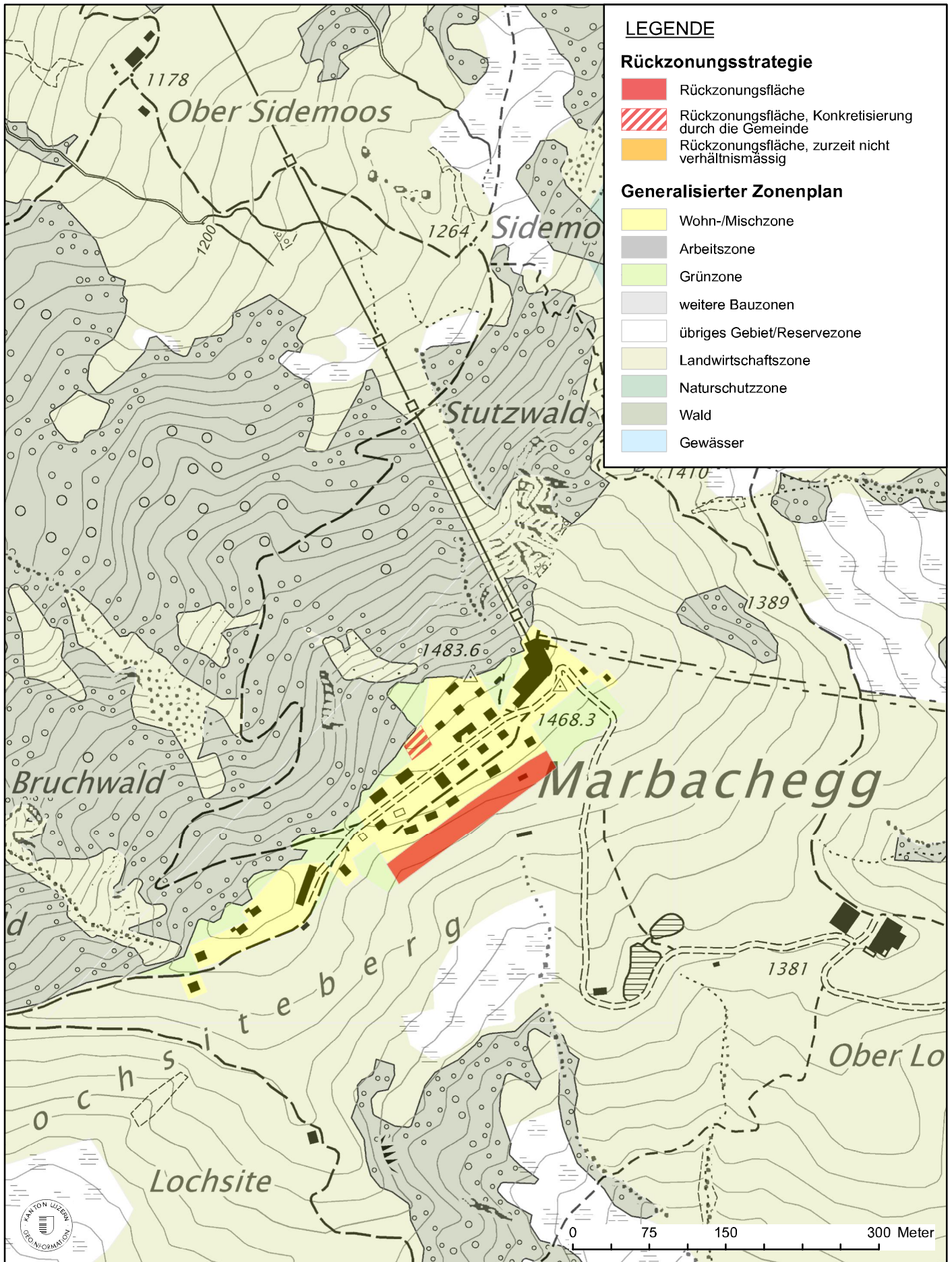
Rückzonungsstrategie

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

Generalisierter Zonenplan

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





Anhang B

Aktennotiz betreffend Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen, 08. November 2018

Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 83
Telefax 041 228 64 93
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Verteiler:

- Rückzonungsgemeinden
- Beauftragte Ortsplanungsbüros (gemäss Besprechungen / Aktennotiz)

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

Aktennotiz betreffend

Kanton Luzern: Rückzonungsstrategie, Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen

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

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

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

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

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

Die Rückzonungsflächen in den Rückzungsgemeinden werden wie folgt bestimmt:

A) Rechtsgrundlage und Rückzonungsbedarf:

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

1. Kriterium: Rückzonungszielwert: Gemeinden, die sogar bei einem hohen Bevölkerungswachstumsszenario bis 2035 immer noch zu grosse unüberbaute Bauzonen haben, weisen eindeutig überdimensionierte Bauzonen im Sinne von Art. 15 Abs. 2 RPG auf und sind Rückzungsgemeinden. Die dabei rechnerisch ermittelte Überkapazität stellt grundsätzlich den **anzustrebenden Rückzonungswert** dar (**Zielwert**).

Hinweis: In den meisten Fällen bzw. Gemeinden weisen allerdings die raumplanerisch tatsächlich zweckmässigen Rückzonungsflächen (vgl. nachfolgend) insgesamt einen geringeren Flächenwert als dieser Rückzonungszielwert auf, weil sich die Überkapazität teilweise oder sogar mehrheitlich in der nicht vollständig ausgeschöpften Bauzone befindet. Der Rückzonungswert soll jedoch so gut als möglich erreicht werden.

B) Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit:

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

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

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

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

⇒ *Hilfsmittel: Ortsplan*

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

⇒ *Hilfsmittel: rechtskräftiger Zonenplan mit aktueller Bodenbedeckung*

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

⇒ *Hilfsmittel: aktuelles Luftbild, Erschliessungsrichtplan, Werkleitungspläne*

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

⇒ *Hilfsmittel: öV-Einzugsgebiete und Fahrpläne*

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

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

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

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

⇒ *Hilfsmittel: Rechtskraft der Bauzone, Einzonungsdatum*

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

⇒ *Hilfsmittel: Rechtskraft der Sondernutzungsplanung*

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

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

D) **Konkretes Vorgehen**

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

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

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

Für die Aktennotiz:


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


Mike Siegrist
Abteilungsleiter Raumentwicklung, Kantonsplaner

Anhang C

LUBAT-Tabelle vom 11.02.2021: Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes)

Tabelle T1 (kompakt_RZS)

LUBAT V6 2020

Gemeinde: **Escholzmatt-Marbach** RP 2015 R1-5: **L2** BFS NR.: **1010** Date-ID: 20200316

Stand Ende	2019
Total Einwohner (2019 provisorisch; Rohdaten kGWR)	4'381 (S)
Total Einwohner Ende 2019	4'351 (A)
Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)	4'323 (T)
Personen in Privathaushalten und Kollektivhaushalten mit EWID=999 (vgl. www.lustat.ch)	166

Zonentyp			Genehmigter Zonenplan					
			überbaut		nicht überbaut		Gesamt	
Typ	CODE		[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]
Wohnzonen	100	W	27.7	1'581	6.5	533	34.2	2'114
Zentrumszonen	200	W/A	13.1	730	0.4	27	13.5	757
Mischzonen	300	A/W	10.9	574	2.1	212	13.0	787
Arbeitszonen	400	A	14.8	92	1.9	-	16.7	92
Zone für öZ	600	öZ	9.2	145	-	-	9.2	145
Zone für SpF	700	SpF	5.2	2	-	-	5.2	2
Grünzonen	800	Gr	4.1	4	-	-	4.1	4
Sonderbauzonen	1000	S	8.5	164	2.2	-	10.7	164
Verkehrszonen	1100	VZ	-	-	-	-	-	-
Total			93.5	3'292	13.1	773	106.6	4'064
Weiler	500	Weiler					5.5	78
Deponie-/Abbau	900	De/Ab					10.9	6
Reservezonen	2220	R					12.8	9
Verkehrsflächen	2210	üG-A					83.7	-
weitere Zonen (Landwirtschaft-, Naturschutz-, Freihaltezonen, Wald, Zonen nach § 60PBG)							10'419.8	2'049
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A)								(30)
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)								(565)
Total Einwohnerkapazität ca. *)							10'639.4	5'600 (B) pro Jahr
Wachstumspotenzial *)								1'250 (C) 83 (E)
Wachstumspotenzial in %								29% (D) 1.7% (F)

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

Dichtewerte (inkl. EWG; massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen)	[m2/Ew]
Schätzung für den genehmigten Zonenplan	165 (M) <- Ausgangslage für die Beurteilung
Wachstumsfaktor	
Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)	2035
Faktor RP 2015 R1-5	0.4% (P)
relevante Einwohnerzahl 2035 (gerundet)	4'700 (Q)
Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (genehmigt)	900 (R)

Rückzonungsstrategie	
2035	
0.7%	(U)
3%	(V)
5'150	(W)
450	(X)
7.4 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 (Punktdateien 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 auf 5 / 50

Anhang D

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

Empfehlung

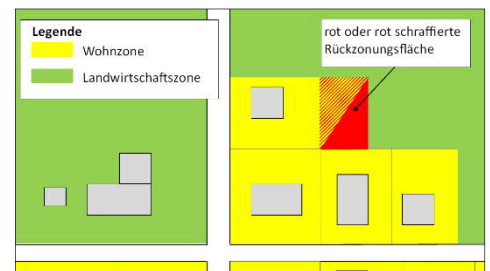
Empfehlung für die Umsetzung der *Rückzonungsflächen* gemäss der kantonalen Stellungnahme im Rahmen der Rückzonungsstrategie (RZS) in der Ortsplanungsrevision

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

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

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

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



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

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

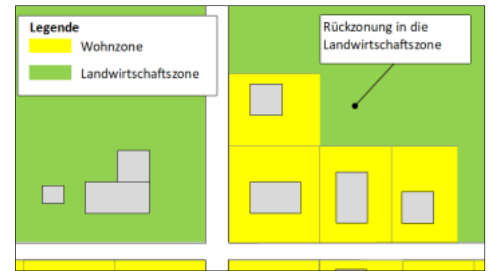
Es versteht sich von selbst, dass bei der Festlegung der Massnahme die unmittelbare Umgebung der *potenzielle Rückzonungsfläche* in die Planung mit einbezogen werden muss, damit eine ortsplanerisch zweckmässige Planung erfolgen kann.

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

Rückzonung in eine Nichtbauzone

Im Vordergrund der nutzungsplanerischen Umsetzung der Rückzonungsstrategie steht die Rückzonung in die Landwirtschaftszone.

In ortsplanerisch begründeten Ausnahmefällen kann die Zuweisung in die Reservezone (§ 55 PBG) oder in eine Freihaltezone (§ 58 PBG) erfolgen.



Planerische Massnahmen für die Baufreihaltung

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

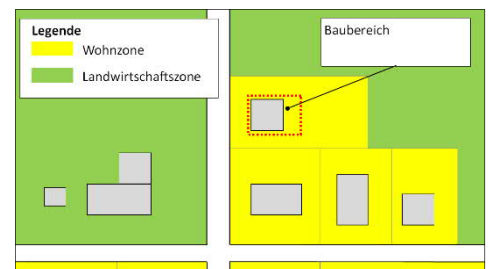
Grünzone (§ 50 PBG)

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



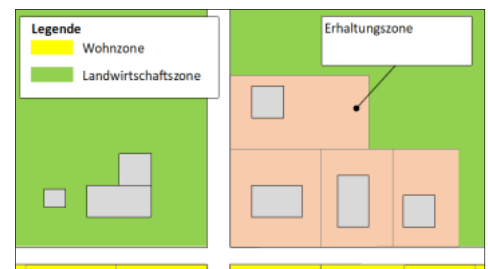
Baubereich (§ 30 PBG)

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

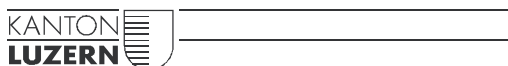


Erhaltungszone (§ 36 Abs. 2 Alinea 1 PBG)

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



Luzern, 8. Juni 2020



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

Anhang E

Stellungnahme Dienststellen rawi und vif zur Erschliessung der PN 690, 21. Juni 2021



Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Versand per E-Mail:
Gemeinderat Escholzmatt-Marbach

Luzern, 21. Juni 2021 JV
2021-370

Gemeinde Escholzmatt-Marbach
Erschliessung Parzelle Nr. 690 Wiggen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder


Am 11. Juni 2021 wurden der Dienststelle rawi Unterlagen zur Beurteilung der Erschliessung von Parzelle Nr. 690 (Teil) in Wiggen (Grundbuch Escholzmatt) ab Kantonsstrasse eingereicht. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung.

Im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 29. April 2021 zur Teilrevision der Rückzonungen wurde festgehalten, dass das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) dem Belassen der Parzelle Nr. 690 (Teil) in der Bauzone nur unter der Bedingung zustimmen kann, dass vor der öffentlichen Auflage der Teilrevision die Zustimmung der Dienststelle vif zur Erschliessung ab Kantonsstrasse vorliegt. Die Dienststelle vif kommt mit Vernehmlassung vom 17. Juni 2021 nun zum Schluss, dass gemäss Unterlagen die erforderlichen Sichtweiten nachgewiesen sind und freigehalten werden und dass eine Zufahrtsbewilligung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit Bedingungen und Auflagen in Aussicht gestellt werden kann.

Die Parzelle Nr. 690 kann somit in der Bauzone verbleiben und ist aus Sicht des BUWD keine Rückzonungsfläche mehr. Die Sistierung des Baugesuchs wird aufgehoben und kann von der Gemeinde weiterbearbeitet werden. Sollte die Baubewilligung des hängigen Gesuchs auf Parzelle Nr. 690 (Teil) nicht erteilt werden oder erlöschen (§ 201 PBG), ist diese Fläche nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit rückzuzonen.

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

Freundliche Grüsse



Jérôme Vonarburg
Projektleiter Regionalentwicklung
+41 41 228 61 48
jerome.vonarburg@lu.ch

Beilage:

- Vernehmlassung der Dienststelle vif vom 17. Juni 2021

Kopie intern an:

- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen

Verkehr und Infrastruktur (vif)

Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Sternmatt
Telefon 041 318 12 12
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Dienststelle
Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Jérôme Vonarburg
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 17. Juni 2021 zeu/DAR/rap/Ho/ah/DBI
ID 21_645 / 2112.1476 / 2021-731

GEMEINDE ESCHOLZMATT-MARBACH

Vernehmlassung; Vorabklärung Erschliessung GS 690 Wiggen, 2021

Sehr geehrter Herr Vonarburg
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 11. Juni 2021 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHRSPANUNG/KANTONSSTRASSEN

Gemäss der Situation 1:100 ist eine direkte Erschliessung ab der Kantonsstrasse geplant. Es werden zwei Parkplätze erschlossen. Auf der Parzelle können die Fahrzeuge wenden.

Die erforderlichen Sichtweiten sind nachgewiesen und können freigehalten werden. Eine Zufahrtbewilligung kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit Bedingungen und Auflagen in Aussicht gestellt werden.

Wir weisen auf folgende Punkte für das spätere Baubewilligungsverfahren hin:

- Die Zufahrt muss mindestens auf den ersten 5 m ab der Grundstücksgrenze asphaltiert sein.
- Im Umgebungsplan fehlt eine Legende, wonach die Sichtfelder im Bereich von 60 cm und 3 m gemessen ab Fahrbahnniveau permanent frei zu halten sind.
- Im Geschwindigkeitsbereich von 50 km/h reichen bei den vorliegenden Verhältnissen Sichtweiten von 60 m aus.
- Der Anschluss ans Trottoir hat ab der Grundstücksgrenze zu erfolgen.

Weiter weisen wir darauf hin, dass die Strassenabstandslinie nach wie vor falsch eingetragen ist. Es gilt § 89 des kantonalen Strassengesetzes umzusetzen, der Abstand von 6 m ist ab der Parzellengrenze zu messen. Mit dem Baugesuch kann für das Wohnhaus, welches marginal im Unterabstand zur Kantonsstrasse liegt, eine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt werden.

Für die Bauten und Anlagen im Unterabstand (insbesondere die Winkelstützmauer mit Zaun sowie das Retentionsbecken, exkl. dem Wohnhaus) ist mit dem Baugesuch eine Zustimmung zum Eintrag eines Beseitigungsrevers im Grundbuch vorzulegen.

NATURGEFAHREN

Der Gewässerraum wurde am Äschlisbach am betroffenen Parzellenbereich ausgeschieden. Die Gefahrenkarte zeigt für den Baubereich keine Gefährdung und die Hochbauten tangieren den Gewässerraum nicht. Aus Sicht Naturgefahren sind keine Einwände gemäss den vorliegenden Unterlagen vorhanden.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse



Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren



Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen