

Teiländerung Ortsplanung «Tampitäller»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Ermensee

14. Oktober 2019

Beschlussfassung



Bearbeitung

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,
MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Thomas Roduner

MSc in Engineering / Spatial Development & Landscape Architecture

Arbeitsgruppe

Reto Spörri

Gemeindepräsident (Ermensee)

Lukas Wedekind

Gemeinderat (Ermensee)

Rebekka Renz

Gemeinderätin (Hitzkirch) ab September 2016

Cornelius Müller

Gemeinderat (Hitzkirch) bis August 2016

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Titelbild: www.map.geo.admin.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	7
1.1	Anlass der Planung	7
1.2	Ziele der Planung	8
1.3	Inhalt und Bestandteile der Planung	8
1.4	Organisation und Vorgehen	8
2	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	10
2.1	Materielle Ausgangslage	10
2.2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	10
2.3	Bevölkerungsentwicklung	13
2.4	Beschäftigtenentwicklung	14
2.5	Überkommunale Zusammenarbeit	15
2.6	Gemeinden	15
2.7	Weitere Grundlagen	18
3	Zentrale Sachthemen	20
3.1	Gesamtkonzept	20
3.2	Stand der Überbauung	23
3.3	LUBAT	24
3.4	Abstimmung Siedlung und Verkehr	25
3.5	Grundwasserschutzzone	28
4	Erläuterung der Änderungen	29
4.1	Teiländerung Zonenplan Siedlung	29
4.2	Teiländerung Bau- und Zonenreglement	32
4.3	Baulandmobilisierung / Mehrwertabschöpfung	35
5	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	36
5.1	Interessenabwägung	36
5.2	Planbeständigkeit	36
6	Verfahrensschritte	37
6.1	Verfahrensschritte	37
	Abbildungsverzeichnis	39
	Anhang	41
	Anhang 1: Vereinbarung zur gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit im Rahmen der Umsetzung des Regionalen Richtplans (REP) der Regionalplanung Seetal	41
	Anhang 2: Konzeptplan (A3)	42
	Anhang 3: LUBAT Tabellen T1 und T3	43

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Ermensee liegt zwischen dem Hallwiler- und Baldeggersee. Sie zählt 892 Einwohner (LUSTAT Stand 2015). In den vergangenen Jahren hat sich die Gemeinde sowohl im Kern als auch entlang der Luzernerstrasse in Richtung Hitzkirch entwickelt. Eine wichtige Schnittfläche, die sich die Gemeinden Ermensee und Hitzkirch teilen, ist der Entwicklungsschwerpunkt «Raum Hitzkirch-Ermensee».

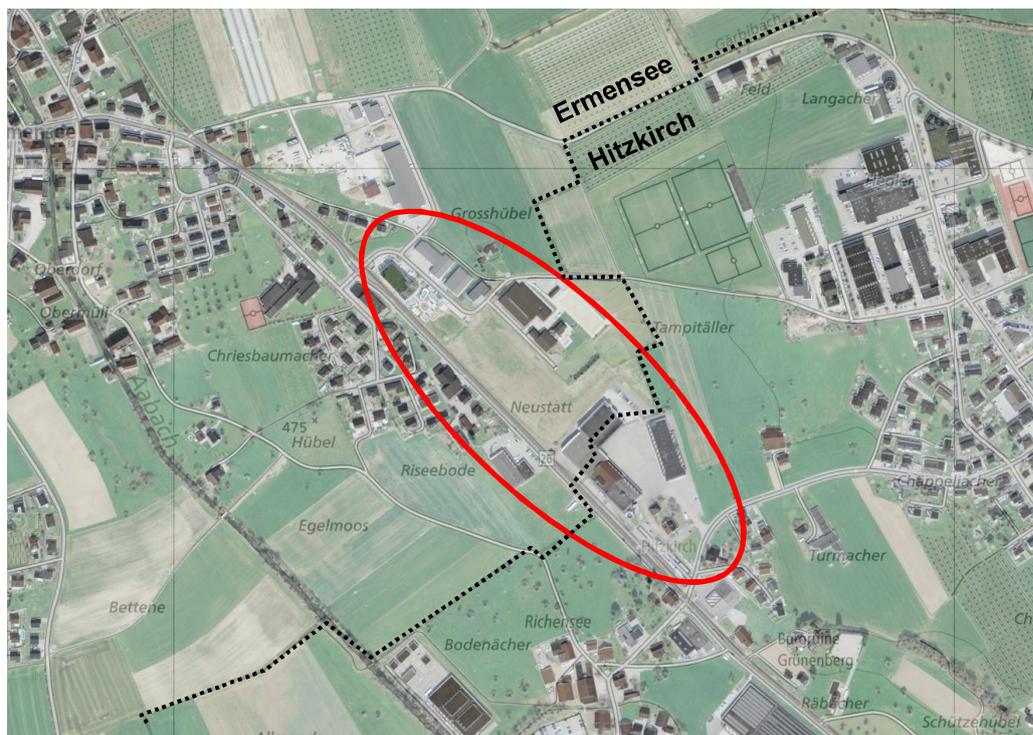


Abbildung 1: Bereich des ESP Raum Hitzkirch-Ermensee (swisstopo)

Den grössten Teil bildet das Gelände mit den Betriebsanlagen der ehemaligen Granador AG. Diese Flächen befinden sich im Besitz der Areal Hitzkirch Zug AG. Seit der Fusion mit der Ramseier AG zur Unidrink AG (heute Ramseier Suisse AG) im Jahr 2005 und der Schliessung des Produktionsstandorts wird das Areal nicht mehr als Arbeitsplatzgebiet genutzt.

Eine besondere Situation ergibt sich durch die über das Gebiet verlaufende Gemeindegrenze. Während der südliche Teilbereich zur Gemeinde Hitzkirch gehört, liegt der nördliche Teil auf dem Gemeindegebiet Ermensee. Weil das Areal grenzübergreifend entwickelt werden soll, wurde eine Vereinbarung zur gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit getroffen.

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung in der Gemeinde Hitzkirch, wurden zentrale Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Areals geschaffen. Im Rahmen der Umsetzung des Entwicklungsschwerpunkts Hitzkirch-Ermensee und der Teiländerung Ortsplanung sollen in Ermensee nun die Grundnutzungszonen sowie die entsprechenden Zonenbestimmungen von der Gemeinde Hitzkirch übernommen und abgestimmt werden.

1.2 Ziele der Planung

Mit der Teiländerung der Ortsplanung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine gemeindeübergreifende Entwicklung des Areals geschaffen werden. Die bis anhin unbebauten, sowie die ehemals gewerblich genutzten und nun brach liegenden Flächen sollen für eine Überbauung und Nutzung vorbereitet werden. Mit der Teiländerung der Ortsplanung wird auch ein Impuls für die Verdichtung in den Arbeitszonen gegeben.

Die Umzonung respektive die Mischzone soll in dem heute unternutzten Bahnhofsgelände einen Umstrukturierungsprozess in Gang setzen. Mit der Ansiedlung verschiedener Detailhändler wurde im Umfeld des Entwicklungsschwerpunkts die Umstrukturierung bereits eingeleitet. Auf dem Areal steht weiterhin die Arbeitsnutzung im Vordergrund, an geeigneten Lagen sollen aber auch eine Mischnutzung (Arbeiten und Wohnen) möglich sein.

1.3 Inhalt und Bestandteile der Planung

Die «Teiländerung Ortsplanung Tampitäller» umfasst eine Anpassung des rechtskräftigen Zonenplans Siedlung der Gemeinde Ermensee vom 18. November 2010. Weiter beinhaltet sie die Teiländerung des Bau- und Zonenreglements (BZR) vom 18. November 2010. Der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung dient der Erläuterung und ist nicht verbindlich.

1.4 Organisation und Vorgehen

Organisation

Die Arbeitsgruppe für die Teiländerung der Ortsplanung im Raum Hitzkirch-Ermensee setzt sich aus folgenden Vertretern der beiden Gemeinden Ermensee und Hitzkirch zusammen:

- Reto Spörri, Gemeindepräsident (Ermensee)
- Lukas Wedekind, Gemeinderat (Ermensee)
- Rebekka Renz, Gemeinderätin (Hitzkirch) ab September 2016
- Cornelius Müller, Gemeinderat (Hitzkirch) bis August 2016

Die fachliche Erarbeitung erfolgte durch Barbara Gloor und Thomas Roduner der Metron Raumentwicklung AG.

Vorgehen

Die Teiländerung der Ortsplanung ist als dritter Arbeitsschritt und als Teil eines Gesamtverfahrens zu betrachten. Grundlagen für die Planung wurden unter anderem im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung in der Gemeinde Hitzkirch geschaffen. Vor der in diesem Bericht abgehandelten Teiländerung fand in Phase 1 (Kapitel 2) eine Analyse und Untersuchung der Rahmenbedingungen statt. Mit der Phase 2 (Kapitel 3) wurden die Grundlagen für die Teiländerung der Ortsplanung gelegt. In Phase 3 (Kapitel 4) erfolgt nun die konkrete, grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Planung.

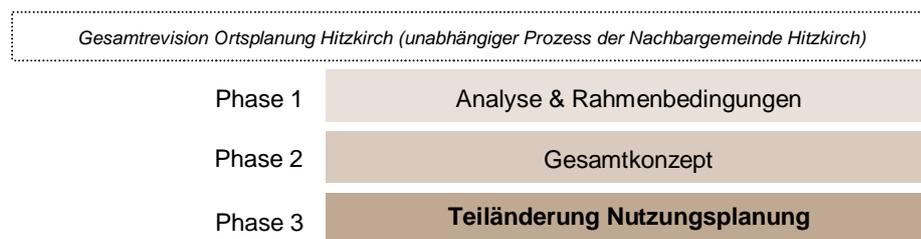


Abbildung 2: Schema zum Vorgehen

Kantonale Vorprüfung

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 27. Juli 2017 hat das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) Stellung zur Teiländerung Ortsplanung Tampitäller genommen. Die Planung wird insgesamt als recht- und zweckmässig beurteilt. Im Vorprüfungsbericht wird allerdings darauf hingewiesen, dass im Bau- und Zonenreglement die Baubegriffe des alten mit denjenigen des neuen kantonalen Rechts vermischt wurden.

In Absprache mit Gebietsmanager André Duss wird auf eine Anpassung verzichtet. Dieser Entscheid begründet sich durch die grenzübergreifende Planung, bei welcher die Bestimmungen der Gemeinde Hitzkirch (die Ortsplanung wurde mit Korrekturen und mit Ausnahme von Art. 57 BZR am 4. Juli 2017 mit dem Regierungsratsentscheid Nr. 772 genehmigt) von der Gemeinde Ermensee eins zu eins übernommen werden. Würde die Bestimmung in der Gemeinde Ermensee nun entsprechend des Vorprüfungsberichts des BUWD angepasst, so wären die Bestimmungen der beiden Gemeinden nicht mehr aufeinander abgestimmt. Dies erhöht einerseits die Komplexität und führt unter Umständen zu technischen und rechtlichen Schwierigkeiten bei der Entwicklung des Areals. Weiter ist zu berücksichtigen, dass in der Gemeinde Ermensee eine Gesamtrevision der Ortsplanung und in der Gemeinde Hitzkirch Teiländerungen der Nutzungsplanung (Ausscheidung der Gewässerräume, Wechsel von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer, etc.) vorgesehen bzw. notwendig sind. In Ermensee wird im Jahr 2018 mit der Gesamtrevision gestartet. Da sowohl für die Gewässerräume als auch für die Umsetzung der Überbauungsziffer Fristen bestehen, ist die Teiländerungen in der Gemeinde Hitzkirch absehbar. Anstatt die Bestimmungen der vorliegenden Teilzonenplanänderung in Ermensee nun vollständig auf altes Recht zurückzusetzen (AZ in Kombination mit einer Höhenkote), wird die Anpassung im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision und bei der Umsetzung der Überbauungsziffer angegangen. Die Bestimmungen werden im Rahmen der Gesamtrevision respektive im Rahmen einer Teilrevision wiederum aufeinander abgestimmt und auf das neue Recht (Überbauungsziffer in Kombination mit einer Gesamthöhe) angepasst.

Von den weiteren Dienststellen (uwe, vif, etc.) wird die Planung als recht- und zweckmässig beurteilt. Die Stellungnahmen enthalten keine Änderungsanträge oder Genehmigungsvorbehalte, aus denen sich ein Bedarf zur Anpassung der Planung ergeben würde.

Mitwirkung

Die Bevölkerung wurde mit einer Informationsveranstaltung am 2. Mai 2017 über die Planung informiert. Die Veranstaltung bildete den Auftakt zur Mitwirkungsphase, die vom 3. Mai 2017 bis 2. Juni 2017 dauerte. In dieser Zeit sind keine Hinweise oder Behagen aus der Bevölkerung eingereicht worden.

Öffentliche Auflage / Beschluss / Genehmigung

Das Dossier lag zwischen 8. Januar und 6. Februar 2018 für 30 Tagen öffentlich auf. Die Auflage wurde im Kantonsblatt Nr. 1/2018 vom 6. Januar 2018 publiziert. Während dieser Zeit gingen keine Einsprachen gegen die Teiländerung Ortsplanung «Tampitäller» ein. Die Planung wird ohne Änderungen zur Beschlussfassung / Genehmigung gegeben.

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Materielle Ausgangslage

Der Perimeter der Teiländerung umfasst die Parzellen Nrn. 323 und 1005. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Areal Hitzkirch Zug AG.

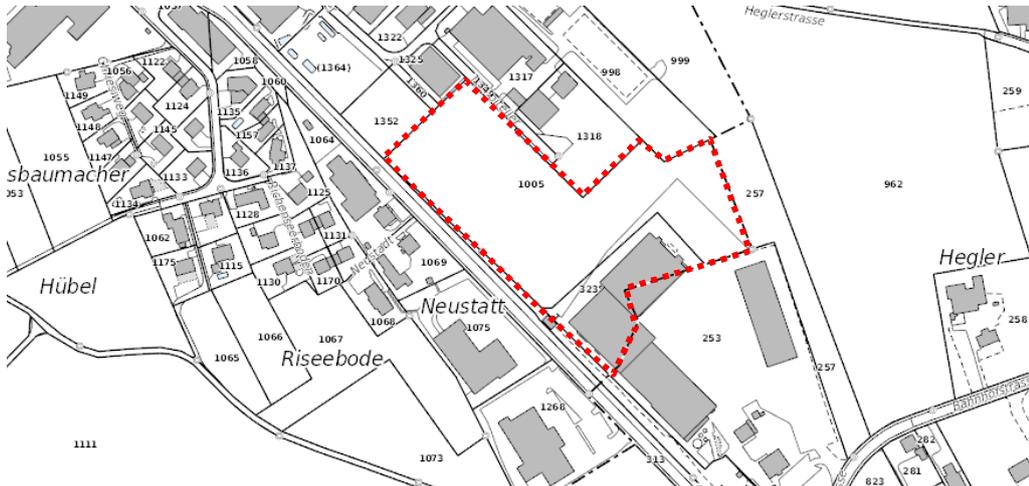


Abbildung 3: Perimeter, schematische Abgrenzung (swisstopo)

2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.2.1 Bund

Gestützt auf die Abstimmung vom 3. März 2013 wurden am 1. Mai 2014 das teilrevidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) vom Bundesrat zusammen mit der Raumplanungsverordnung, dem Leitfaden Richtplanung sowie den Technischen Richtlinien Bauzonen in Kraft gesetzt. Das revidierte RPG zielt auf einen Stopp der Zersiedlung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ab. Dörfer und Städte sollen nach innen weiterentwickelt werden: beispielsweise durch verdichtetes Bauen an mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen.

2.2.2 Kanton

Kantonaler Richtplan

Die Bundesvorgaben wurden unter anderem mit dem kantonalen Richtplan 2015 umgesetzt. Der Regierungsrat hat den teilrevidierten kantonalen Richtplan am 26. Mai 2015 erlassen und der Kantonsrat hat ihn am 14. September 2015 genehmigt. Im Anschluss hat der Bundesrat ihn am 22. Juni 2016 genehmigt. Mit der Genehmigung durch den Bundesrat ist der Richtplan für alle Behörden verbindlich.

Der Richtplan 2015 teilt die Gemeinde Ermensee als Nebenachsgemeinde in der Landschaft (L2) ein. Diese Gemeindekategorie ist insbesondere für das Wachstum relevant.

Der kantonale Richtplan enthält keine Festlegungen, die das Gebiet direkt betreffen. Das Gebiet wird als Siedlungsgebiet mit angrenzender Kantonsstrasse, Schie-

neninfrastrukturen und einem Bahnhof dargestellt. Überlagert wird es von einer Signatur zu Grundwasserströmen

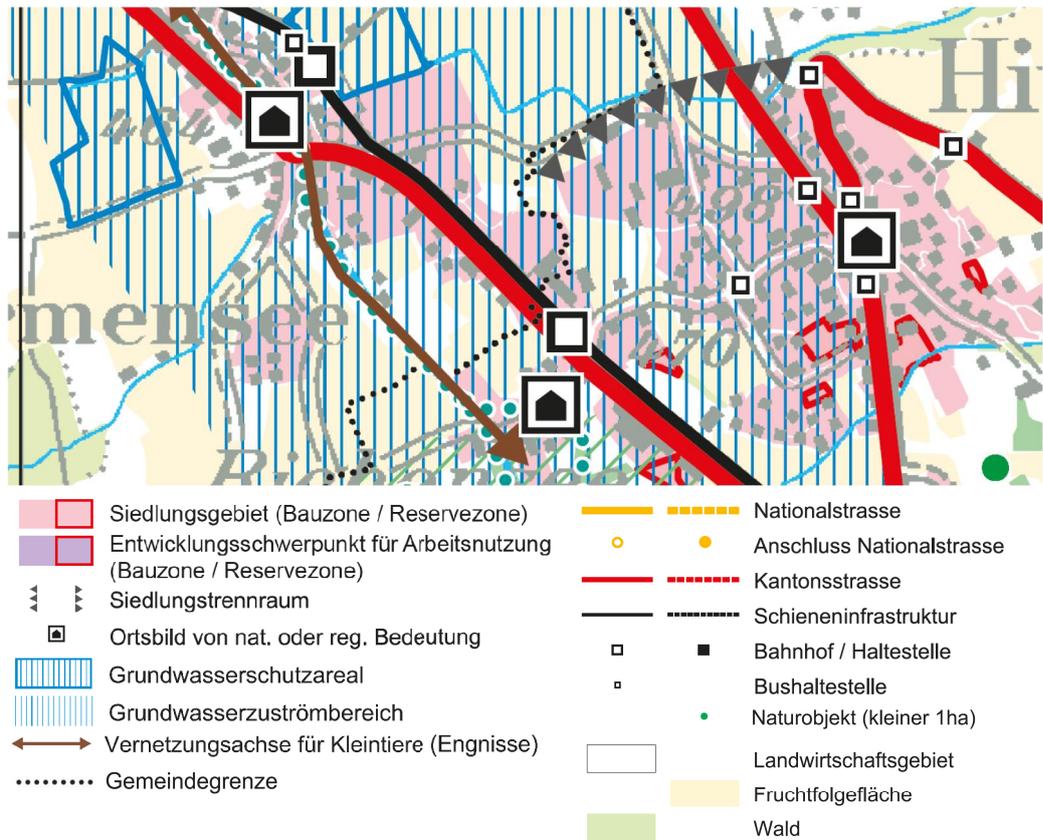


Abbildung 4: Kantonaler Richtplan 2015

2.2.3 Region

Regionaler Entwicklungsplan

Der regionale Entwicklungsplan enthält im Kapitel 7.1 (Förderung einer qualitativ hochstehenden Entwicklung) generelle Aussagen zur Entwicklung, die für den ESP relevant sind.

Die Gemeinden achten auf eine hohe Qualität der baulichen Entwicklung insbesondere bezüglich

- a) architektonischer Gestaltung,
- b) Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild und
- c) Aussenraumgestaltung.

Im Rahmen der Zonenplanung werden entsprechende Qualitätskriterien verankert und der Gemeinde die Kompetenzen zur Einflussnahme gesichert.

Für grössere noch unüberbaute Areale sowie wichtige Areale mit Umnutzungspotenzial besteht eine Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht. Dies sichert der Grundeigentümerschaft einerseits mehr Flexibilität in der Art und dem Mass der Nutzung. Die Gemeinde erhält andererseits eine direkte Einflussnahme auf die Qualität der Entwicklung. Die möglichen Abweichungen von der Grundordnung werden in dem Mass gewährt, wie die Qualität des Projekts sich von der Einzelbauweise abhebt. Dabei beachten die Gemeinden insbesondere auch eine hohe Qualität bezüglich Siedlungsökologie und Energieeffizienz.

Die Gemeinden fördern die Durchführung von Konkurrenzverfahren (z.B. Wettbewer-

be, Studienaufträge und dergleichen). Bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse beteiligen sich die Gemeinden an der Organisation und dem Auswahlverfahren. Grundlagen für Bebauungs- und Gestaltungspläne werden wo sinnvoll in Konkurrenzverfahren erarbeitet.

Die Ausgestaltung der Siedlungsränder genügt speziell hohen gestalterischen Anforderungen. Einerseits markieren sie den klar ablesbaren Übergang von der Landschaft zur Siedlung. Andererseits stellen sie die ökologische Vernetzung mit dem Siedlungsgebiet sicher. Im Rahmen von Projekten am Siedlungsrand und bei allfälligen Neueinzonungen wird diesem Punkt besonders grosse Beachtung geschenkt.

REP Seetal (Okt. 2013), Richtplantext 7.1

Der regionale Entwicklungsplan (REP) des Gemeindeverbands Regionalplanung Seetal vom Oktober 2013 macht folgende Aussagen direkt zum «Entwicklungsschwerpunkt Raum Hitzkirch - Ermensee» (Abbildung 5).

Der Entwicklungsschwerpunkt von regionaler Bedeutung Raum Hitzkirch - Ermensee entwickelt sich unter Berücksichtigung der BLN-Gebiete und weiterer Schutzzonen zu einem intensiv genutzten, qualitativollen Arbeitsgebiet für arbeitsplatz- und güterverkehrsintensive Nutzungen.

Die Gemeinden Hitzkirch und Ermensee erarbeiten in Koordination mit den Schutzbedürfnissen Landschaft / Natur ein gemeindeübergreifendes Nutzungs- und Etappierungskonzept mit Festlegung der angestrebten Entwicklung. Das Konzept koordiniert soweit als möglich alle umweltrelevanten Belange und erleichtert damit verfahrensmässig eine allfällige Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bezeichnet insbesondere

- a) Flächen für güterverkehrsintensive Nutzungen primär im Bereich der Kantonsstrasse und für personenintensive Nutzungen (inkl. ÖV-orientierte Kunden) im Einzugsbereich Bahnhof Hitzkirch
- b) mögliche Erweiterungsgebiete
- c) die grossräumige Freiraumgestaltung mit Erhalt der grossflächigen Grünräume zwischen den Siedlungsgebieten
- d) grossflächige unüberbaute Gebiete und Umnutzungsgebiete, die nur mittels Sondernutzungsplan überbaut werden können
- e) die Erschliessung durch den Langsamverkehr und den ÖV

REP Seetal (Okt. 2013), Richtplantext 11.3

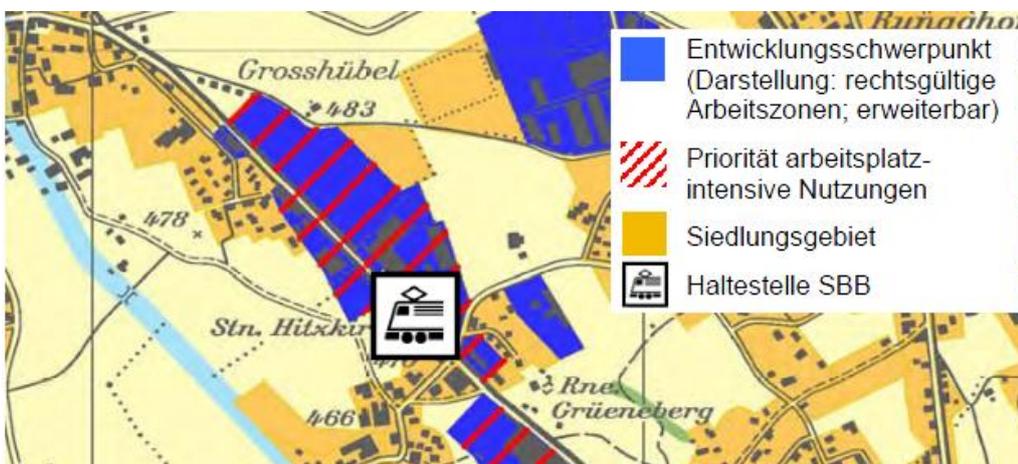


Abbildung 5: Entwicklungsschwerpunkt (REP 2013)

2.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Ermensee zählt 892 Einwohner (LUSTAT Stand 2015). Die Wohnbevölkerung wuchs zwischen 2010 und 2015 um 3.4 %. Im Vergleich mit Gemeinden der gleichen Analyseregion weist Ermensee über die letzten fünf Jahre ein eher kleineres Wachstum auf (Abbildung 6). Zwischen 2014 und 2015 wuchs die Bevölkerung mit 3.1 % allerdings stärker als in anderen Gemeinden der Analyseregion (Abbildung 7). Für die gesamte Analyseregion Seetal wird bis 2045 mit einem Wachstum von 31.1 % gerechnet. Mit dem Wachstum in der gesamten Region und der Tatsache, dass sich Ermensee gerade in der letzten Untersuchungsperiode (2014-2015) stärker entwickelt hat als andere Gemeinden, ist künftig mit einem weiteren Bedarf an Wohnraum zu rechnen.

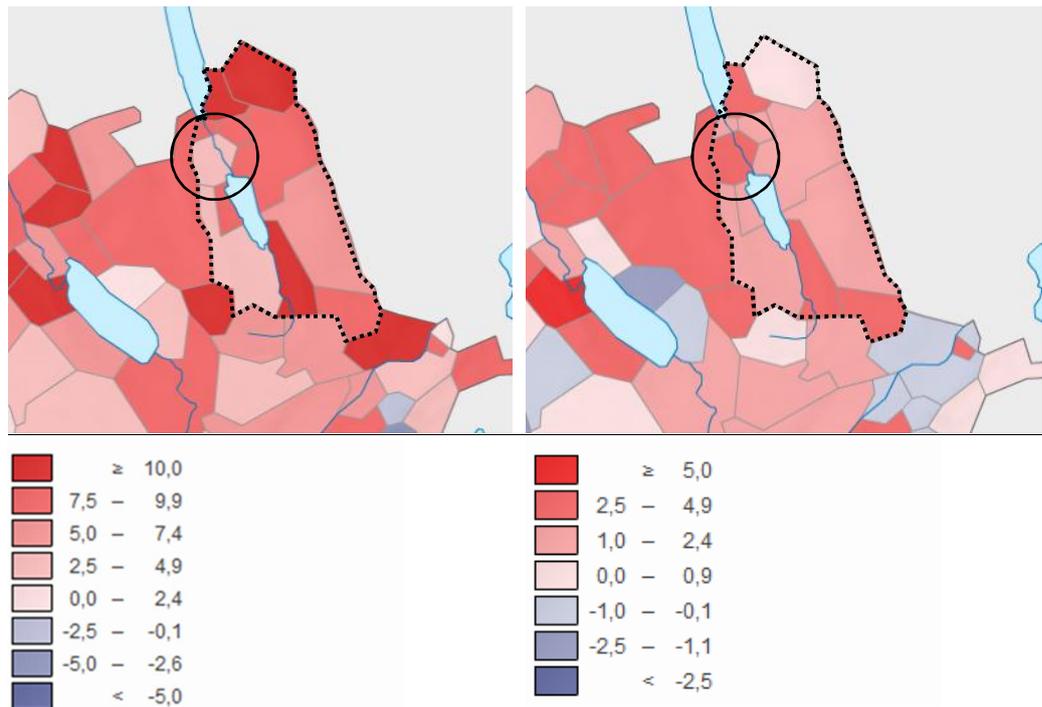


Abbildung 6: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung 2010-2015 – Veränderung in % (LUSTAT)

Abbildung 7: jährliches Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung 2015 – Veränderung in % (LUSTAT)

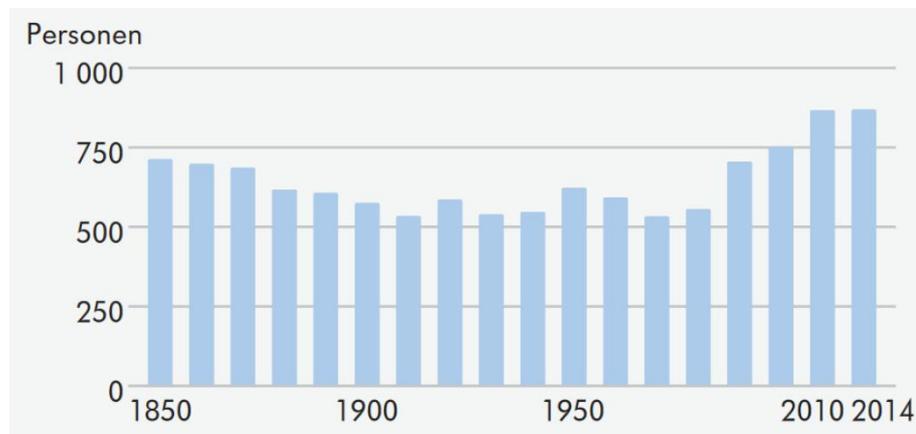


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung (LUSTAT)

2.4 Beschäftigtenentwicklung

Beschäftigte

Zwischen 2011 und 2014 erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten (in Vollzeitäquivalenten) in der Region um 352, was 4.1 % entspricht (Abbildung 9). Im Vergleich mit den anderen Analyseregionen des Kantons Luzern war dies das viertniedrigste Wachstum. Die Gemeinde Ermensee als Teil des Seetals verzeichnete bei den Beschäftigten ein Wachstum von 1.1 %, was in absoluten Zahlen 3 Beschäftigten (Vollzeitäquivalent) entspricht (Abbildung 10).

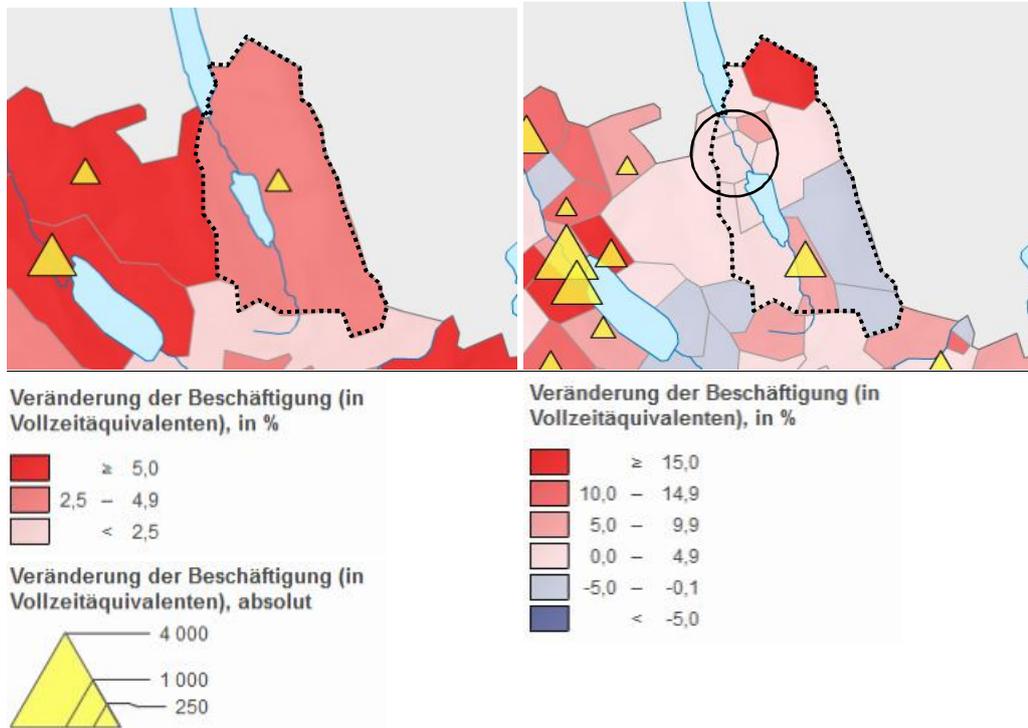


Abbildung 9: Beschäftigtenentwicklung 2011-2014 nach Analyseregion Seetal (LUSTAT)

Abbildung 10: Beschäftigtenentwicklung 2011-2014 nach Gemeinden (LUSTAT)

Bei der Betrachtung der Beschäftigung nach Wirtschaftssektor fällt auf, dass das Seetal im Vergleich mit anderen Analyseregionen einen höheren Anteil an Unternehmen im 2. Wirtschaftssektor (Industrie) aufweist. In Zahlen entspricht dies 3'692 Beschäftigten oder 41 %. Wie in anderen Regionen übernimmt der 3. Wirtschaftssektor (Dienstleistung) mit 4'340 Beschäftigten respektive 48.2 % den grössten Anteil. Der 1. Wirtschaftssektor (Urproduktion) macht mit 966 Beschäftigten (10.7 %) einen relativ geringen Anteil aus.

Arbeitsstätten

Im Zeitraum 2011 bis 2014 hat sich die Anzahl der Arbeitsstätten von 77 auf 74 reduziert. Die Zahl der Beschäftigten (in Vollzeitäquivalenten) wuchs in der gleichen Zeit aber von 260 auf 263. Der Grossteil der Unternehmen sind der Kategorie «Mikro» zuzuweisen (<10 Beschäftigte in Vollzeitäquivalenten). (Quelle: LUSTAT, Arbeitsstätten nach Wirtschaftssektoren und Grösse der Arbeitsstätte seit 2011)

2.5 Überkommunale Zusammenarbeit

Vereinbarung

Um die gemeindeübergreifende Zusammenarbeit sowie die Umsetzung des REP bzw. ESP effizient und zielführend koordinieren zu können, wurde im Februar 2015 von beiden Gemeinden eine Vereinbarung ausgearbeitet. Mit der «Vereinbarung zur gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit im Rahmen der Umsetzung des Regionalen Richtplans (REP) der Regionalplanung Seetal» definieren Ermensee und Hitzkirch ihre koordinierte Zusammenarbeit. Die Vereinbarung regelt insbesondere die partnerschaftliche Zusammenarbeit und das Vorgehen bei der Planung, Realisierung und Koordination von gemeindeübergreifenden Entwicklungsaufgaben gemäss dem Regionalen Entwicklungsrichtplan des Regionalplanungsverbands Seetal. Die Vereinbarung (Anhang) enthält Aussagen zu folgende Themen:

- Festlegung gemeinsamer Entwicklungsziele und einer Strategie zur Umsetzung des Entwicklungsschwerpunkts
- Abstimmung in Bezug auf Wassernutzung und Wasserversorgung (regionaler Wasserversorgungsplan)
- Ausarbeitung des Aktionsprogramms und Umsetzung der Entwicklungsaufgaben
- Koordination / Leistungserfassung / Finanzen / Dauer

2.6 Gemeinden

Leitbild Ermensee

Mit dem Leitbild definiert die Gemeinde Ermensee zu verschiedenen Themenbereichen (Lebensraum, Raumplanung / Wirtschaft, Gewerbe / Mobilität, Verkehr) ihre Ziele. Das vorliegende Leitbild wird jährlich überprüft und bei Bedarf überarbeitet. Es dient dem Gemeinderat als langfristiges Führungsinstrument, mit dem die Richtung für die künftige Entwicklung der Gemeinde vorgegeben wird. Folgende Ziele sind für die Entwicklung auf dem Entwicklungsschwerpunkt Hitzkirch - Ermensee von Bedeutung:

- **Gesundes Wachstum**
Wir schaffen optimale Voraussetzungen für ein gesundes Wachstum im Wohnungsbau sowie im Gewerbe- und Dienstleistungsbereich. Wir pflegen das typische Ortsbild von Ermensee und streben gleichzeitig eine verstärkte Nutzung des Ortskerns an.
- **Standort für Klein- und Mittelbetriebe**
Wir positionieren uns als attraktiven und innovativen Standort für Klein- und Mittelbetriebe.
- **Partnerschaft Gemeinde –Wirtschaft**
Wir fördern die Partnerschaft zwischen Gemeindebehörden und UnternehmerInnen und schaffen damit günstige Rahmenbedingungen zur Weiterentwicklung.
- **Bedürfnisgerechte Erschliessung**
Wir unterstützen eine bedürfnisgerechte Verkehrserschliessung in unserer Gemeinde.
- **Überkommunale Zusammenarbeit**
Wir arbeiten weiterhin eng mit anderen Gemeinden in der Region zusammen. Wir sind offen, auch Gespräche über eine Fusion mit anderen Gemeinden zu führen.

Orts- / Nutzungsplanung

Voraussetzung für eine möglichst unkomplizierte und für Investoren attraktive Nutzung des Areals ist eine zwischen den beiden Gemeinden Ermensee und Hitzkirch abgestimmte Grundnutzung (Nutzungsmass und -art). Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung sind die von der Umzonung betroffenen Parzellen in Ermensee (Nrn. 1005 und 323) der Arbeitszone 2 zugewiesen. Für einen Teil der Parzelle Nr. 1005 besteht eine Gestaltungsplanpflicht bzw. ist bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorhanden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision in Hitzkirch werden das Gebiet und insbesondere die relevanten Parzellen Nrn. 252 und 253 von der Arbeitszone in eine Mischzone (Wohn- und Arbeitszone 1) umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (Abbildung 12). Die Nutzungsplanung der Gemeinde Hitzkirch wurde mit Änderungen und mit Ausnahme des Art. 57 BZR am 4. Juli 2017 mit dem Regierungsratsentscheid Nr. 772 genehmigt.

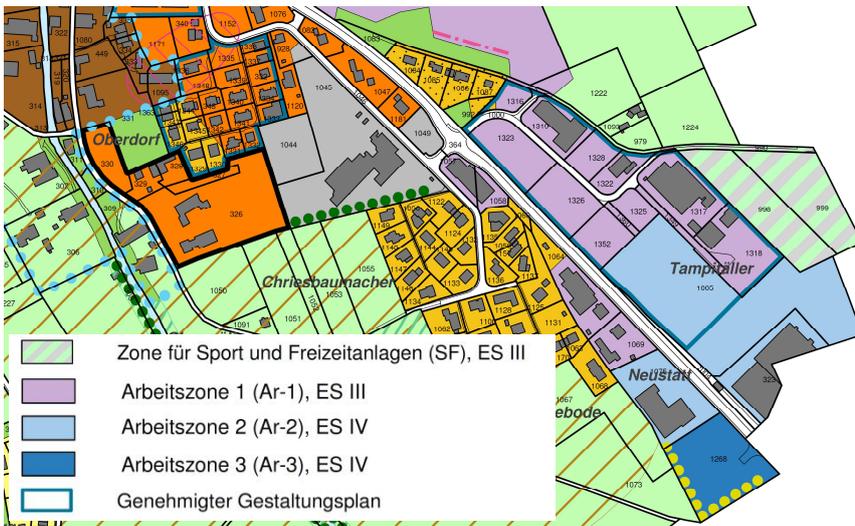


Abbildung 11: Auszug Zonenplan Ermensee , 18.11.2010 (Gemeinde Ermensee)

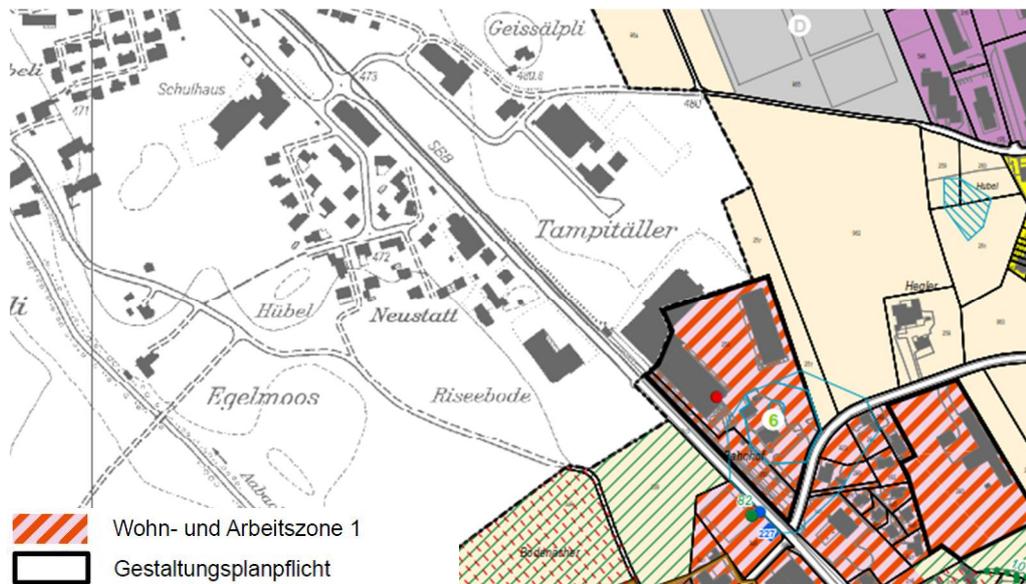


Abbildung 12: Auszug genehmigter Zonenplan (Gemeinde Hitzkirch)

Siedlungsleitbild Hitzkirch

Die Nachbargemeinde Hitzkirch hat im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung ein Siedlungsleitbild (SLB) erarbeitet. Da sich die Gemeinden Hitzkirch und Ermensee das Entwicklungsgebiet beim Bahnhof Hitzkirch teilen, enthält das SLB zentrale Aussagen und Hinweise für seine Weiterentwicklung. Das SLB wurde an der Gemeindeversammlung vom 4. September 2012 zustimmend zur Kenntnis genommen und dient der Gemeinde Hitzkirch als wichtiges Steuerungsinstrument.

Das bestehende Arbeitsplatzgebiet «Hegler» soll mittel- bis langfristig in Richtung Westen erweitert werden (u.a. auf Grund Ausbaubestrebungen Manometer AG). Für die bestehenden Sportplätze ist ein Ersatzstandort nördlich der Bahnhofstrasse vorgesehen (vgl. Abb. 13 – Punkt O3). Die Siedlungslücke zwischen Hitzkirch und dem Bahnhofquartier soll mit einer Mischzone beidseits der Bahnhofstrasse geschlossen werden (vgl. Abb. 13 – Punkte O7a, O7b).

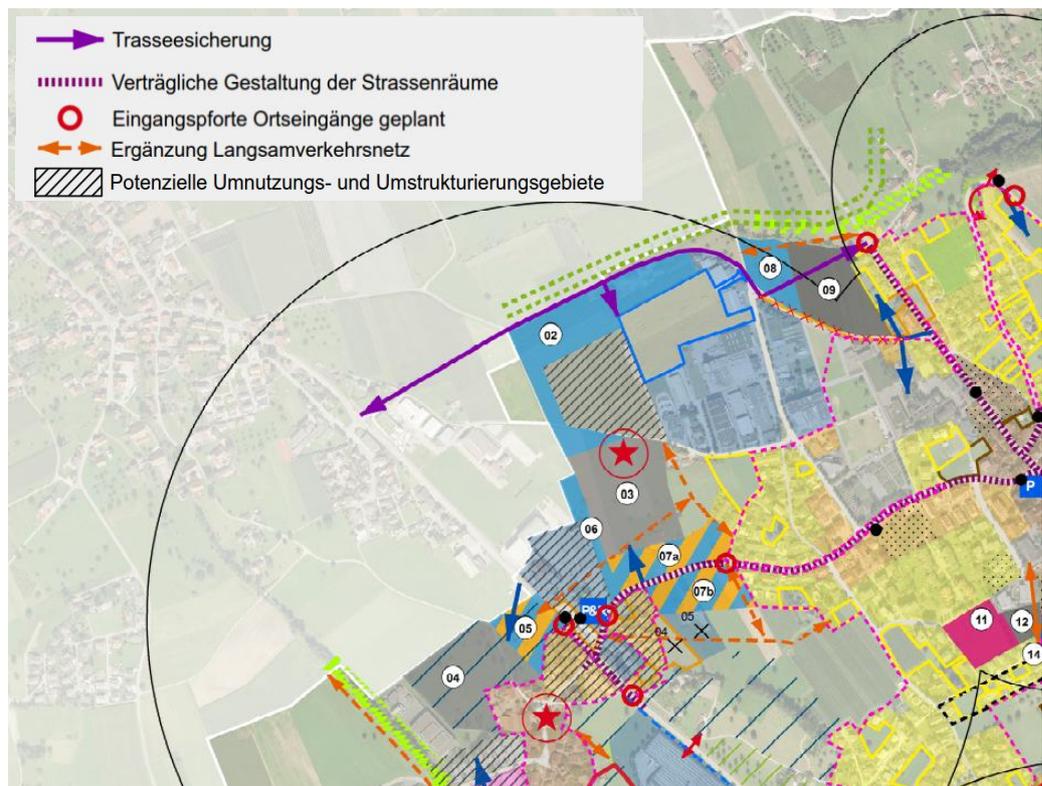


Abbildung 13: Auszug kommunales Siedlungsleitbild Hitzkirch

Gemäss Siedlungsleitbild ist eine Trasseesicherung respektive eine Verlängerung der Ermensee- / Hitzkircherstrasse angedacht. Dadurch könnte eine neue Achse direkt in das Gewerbegebiet von Ermensee geführt werden. Weiter sieht das Siedlungsleitbild eine verträgliche Gestaltung der Bahnhof- und Seetalstrasse vor. Auf diesen Verkehrsachsen sind zudem Eingangspforten geplant. Im Vordergrund steht dabei eine attraktive Gestaltung der Ortseingänge.

Für den Fuss- und Veloverkehr sind mehrere Ergänzungen vorgesehen. Das Langsamverkehrsnetz könnte beispielsweise mit einer Ost-West-Achse durch den Entwicklungsschwerpunkt Hitzkirch - Ermensee oder mit einer Verbindung durch das südlich der Bahnhofstrasse gelegene Mischgebiet (Landi Oberseetal) ergänzt werden. Durch die neuen Achsen könnte die Anbindung an die Detailhändler optimiert werden.

2.7 Weitere Grundlagen

Gestaltungsplan Tampiteller

Der Gestaltungsplan Tampiteller legt für das Gebiet unter anderem die Erschliessung (Fuss- und Veloverkehr sowie motorisierter Verkehr), die Baubereiche mit Baulinien sowie die Grünbereiche fest. Darüber hinaus enthält er Freihaltezonen zu Lärmschutzzwecken sowie eine Verkehrszone, die von Gebäuden freigehalten werden muss.

Grössere Teilbereiche respektive Inhalte des Gestaltungsplans werden aktuell umgesetzt oder wurden bereits realisiert. Dazu gehören die Bauten in den Baubereichen (ohne maximale Gebäudehöhe) sowie die Verkehrsinfrastrukturen wie Fussgängerbereiche und Erschliessungsstrassen. Noch nicht überbaut und umgesetzt ist die Bebauung im Baubereich mit maximaler Gebäudehöhe von 495.00 m ü. M. Weil für dieses Gebiet nun eine Teiländerung der Ortsplanung und eine mit der Gemeinde Hitzkirch abgestimmte Entwicklung (im Rahmen eines neuen Sondernutzungsplans) vorgesehen sind, ist die Teiländerung des Gestaltungsplans Tampiteller anzugehen.

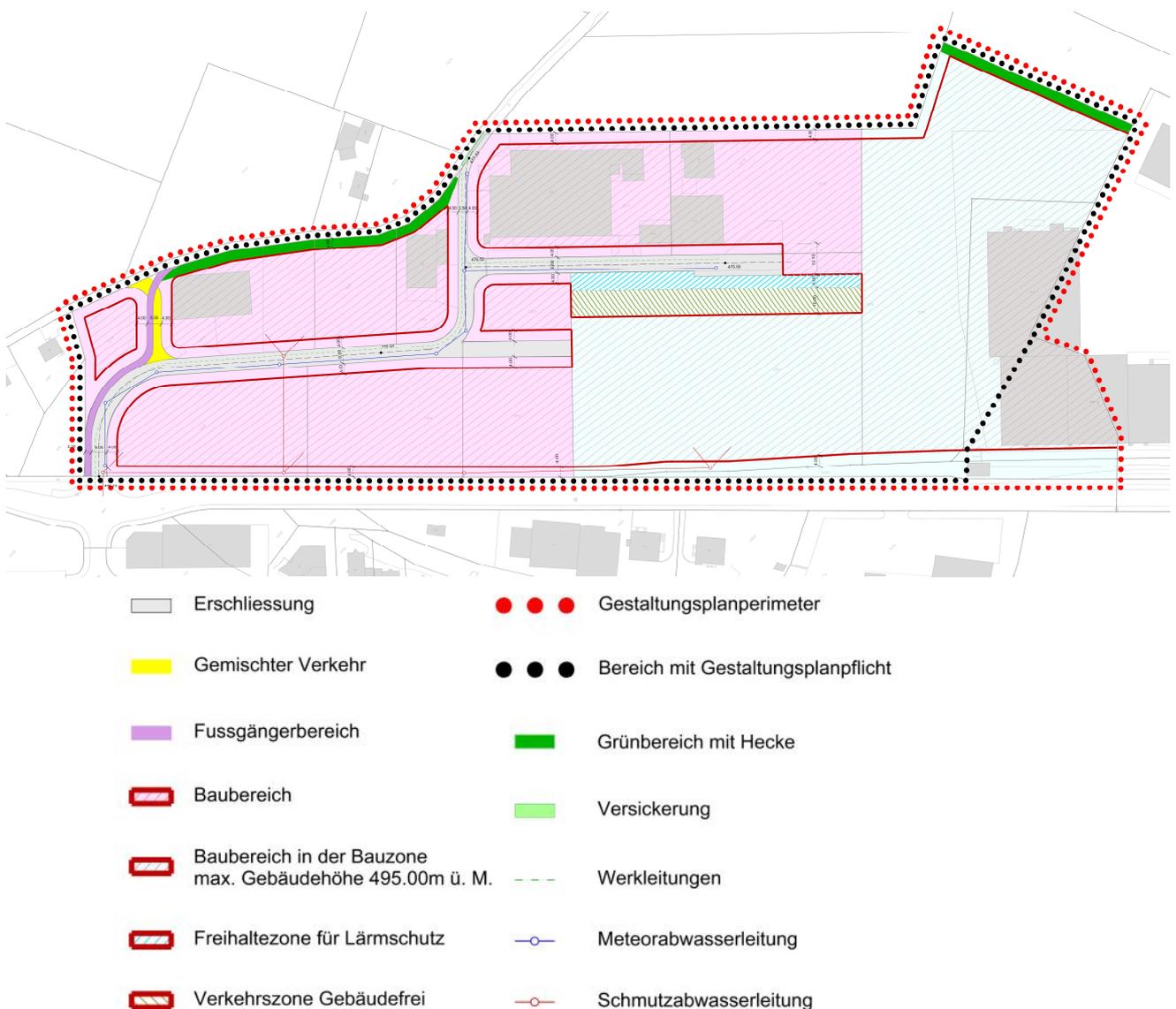


Abbildung 14: Situationsplan GP Tampiteller

Grundeigentümergeverhältnisse

In der untenstehenden Abbildung sind die Eigentumsverhältnisse für die von der Planung betroffenen und umliegenden Parzellen dargestellt. Das Planungsgebiet ist im Eigentum von vier natürlichen respektive juristischen Personen. Die EarlPery Ltd. sowie die Areal Hitzkirch Zug AG besitzen den Grossteil des Gebiets. Die SBB und Privatpersonen besitzen kleinere Teilstücke am Rand. Die Grundeigentümer wurden im Rahmen des Erarbeitungsprozesses mit einem Schreiben sowie Gesprächen über die Planung informiert und zur Stellungnahme eingeladen.



Abbildung 15: Eigentümergeverhältnisse

Anhand der Stellungnahmen der Grundeigentümer lässt sich ein Interesse an der Entwicklung sowie an der Zusammenarbeit erkennen. Dies zeigt sich insbesondere in Form von konkreten Vorschlägen und Hinweisen zur möglichen Entwicklung.

3 Zentrale Sachthemen

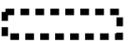
3.1 Gesamtkonzept

Wie im Kapitel Organisation und Vorgehen erläutert, liegt der Teiländerung Ortsplanung ein Gesamtkonzept zugrunde, das die Gemeinden Ermensee und Hitzkirch unter Einbezug der Grundeigentümer erarbeitet haben. Es basiert auf umfassenden Analysen sowie einer Bebauungsstudie. Anhand verschiedener Überbauungsvarianten und Bedarfsabschätzungen innerhalb des Perimeters wurde eine zweckmässige und auf die Entwicklung des Areals abgestimmte Abgrenzung zwischen der Mischzone und der reinen Arbeitszone festgelegt.

Entwicklungsziele sind die nachhaltige Nachnutzung des ehemaligen Granador-Betriebsareals sowie eine qualitätsorientierte Verdichtung und Belebung dieses zentralen, gut erschlossenen Gebiets beim Bahnhof Hitzkirch. Die Entwicklung soll Ermensee als innovativen Standort für Klein- und Mittelbetriebe stärken.



Abbildung 16: Konzeptplan (metron)

-  Das Konzept sieht eine Vergrößerung der Mischzone in nordwestlicher Richtung auf die Parzellen Nrn. 323 und 1005 vor. Die Restfläche der Parzelle Nr. 1005 wird in die Arbeitszone 1 umgezont.
-  Die Flächen der Mischzone sollen von einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden. Die Gestaltungspläne auf dem Gemeindegebiet Ermensee respektive Hitzkirch sind aufeinander abzustimmen. Die Bestimmungen respektive Zielsetzungen sollen dementsprechend identisch sein.

-  Im Rahmen der Teiländerung Ortsplanung soll eine Anpassung des bestehenden Gestaltungsplanperimeters Tampitäller erfolgen. Der derzeit rechtskräftige Perimeter soll verkleinert werden, da ein Grossteil bereits realisiert ist.
-  Das Gebiet wird über zwei Hauptzufahrten ab der Bahnhofstrasse respektive Luzernerstrasse erschlossen. Die Dimensionierung der Arbeitszone wirkt sich auf die Anzahl der Fahrten und somit auf die Belastung des Knotens Tampitäller aus. Über zwei Hauptzufahrten soll die zusätzliche Verkehrsbelastung abgefedert werden.
-  Das Konzept sieht als Optimalvariante vor, die bestehende Stichstrasse (Privatstrasse / Parzelle Nr. 1349) zu verlängern und so die Durchwegung des Areals sicherzustellen. Dadurch könnte das gesamte Arbeitsplatzgebiet (neue Abgrenzung) über die bereits bestehende Strasse und ergänzende, kürzere Stichstrassen erschlossen werden. Der Standort der jeweiligen Stichstrasse lässt sich dabei flexibel und je nach Bedarf definieren. Auf diese Weise kann die Überbauung des Areals auch in Etappen erfolgen.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse muss als Alternative aber auch eine neue Verkehrsachse, die parallel zu der bestehenden Stichstrasse verlaufen würde, in Betracht gezogen werden. Diese Variante würde allerdings dem Grundsatz einer möglichst flächensparenden Erschliessung widersprechen.

-  Die neu geplante Strassenachse soll nicht als Schleichweg resp. Umfahrung genutzt werden können. Der Strassenraum ist grundsätzlich ansprechend zu gestalten und hat auch Platz für die Anlieferung, Bepflanzung und einen Fussweg zu bieten. Um Konflikten zwischen Fussverkehr und Anlieferung vorzubeugen ist eine klare Flächenzuweisung vorzusehen. Der nachfolgende, schematische (unverbindliche / konzeptionelle) Strassenquerschnitt vermittelt einen Eindruck sowie eine Idee zur möglichen Ausgestaltung der Strasse.

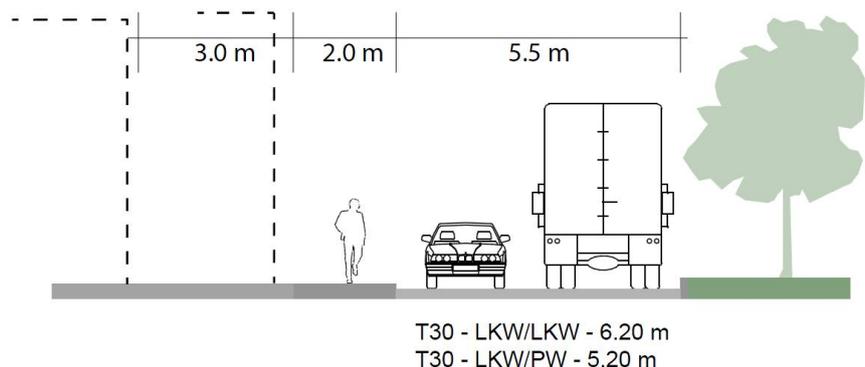


Abbildung 17: Schematischer Strassenquerschnitt

- Das Konzept sieht vor, das Areal für Fussgänger und Velofahrer durchlässig zu gestalten. Ergänzend ist auch eine neue Querverbindung über den Entwicklungsschwerpunkt Raum Hitzkirch–Ermensee respektive durch das Bahnhofsgelände vorgesehen (Fuss- / Velowegverbindung geplant). Eine solche Verbindung bedingt eine Überquerung der Schienen- und Strasseninfrastrukturen. Die Erschliessung respektive Erreichbarkeit der Detailhandlung könnte für den Fuss- / Veloverkehr massgeblich verbessert werden und würde die Trennwirkung der Verkehrsinfrastrukturen (Schiene, Strasse) reduzieren. Die Wegverbindung ist entsprechend der gängigen Vorgaben für öffentliche Wegverbindungen mit Fuss- und Veloverkehr zu dimensionieren und zu gestalten.



Im Rahmen der Umstrukturierung respektive Entwicklung des Gebiets ist das Bahnhofsgelände in die Planung einzubeziehen. Insbesondere die Platzgestaltung hat in Abstimmung mit der Fuss- und Veloverbindung zu erfolgen.



Der Verkehrsknoten Seetal- / Bahnhofstrasse, für den der Kanton (Verkehr und Infrastruktur) derzeit ein Optimierungsprojekt mit neuen Fussgängerquerungen und mit separaten Abbiegespuren ausarbeitet, ist in die Überlegungen und die Planungen auf dem Areal einzubeziehen.



Weitere Umzonungen im Gebiet westlich der Seetalstrasse, in dem die Grundstücke abschnittsweise der Arbeits- respektive der Wohnzone zugewiesen sind. Eine Umzonung ist in der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung von Ermensee zu prüfen.



Auf den Parzellen Nrn. 1317, 1318, 1325, 998 und 999 befindet sich aktuell ein Reitzentrum. Die Bauten dieser Reitsportanlage liegen in der Arbeitszone 1. Die Aussenbereiche (Koppel) liegen in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Im Sinn der zentralen Anordnung der Gewerbe- und Industriebetriebe ist langfristig allenfalls eine Umnutzung denkbar.



Die Stärke der vorgeschlagenen Abgrenzung liegt in der Flexibilität. Bleiben die Bauten (der Fussabdruck potenzieller Bauten ist im Plan markiert) auf den Parzellen Nrn. 323 und 253 bestehen, was gemäss aktuellen Erkenntnissen eher unwahrscheinlich scheint, so kann in der Mischzone, welche die Gebäude umgibt, eine autonome Überbauung realisiert werden. In diesem Teilbereich ist ein Übergang von der reinen Arbeitszone in die Mischzone möglich. Die vorgeschlagene Abgrenzung der Grundnutzung lässt trotz schwieriger Parzellengeometrie eine zweckmässige Bebauung des grenzübergreifenden Areals zu. Die bestehenden Bauten könnten auch umgenutzt und baulich erweitert werden.

Sollte es zu einem Rückbau der bestehenden Bauten kommen, würde sich das Areal unter Einbezug der Bahnhaltestelle Hitzkirch für eine ortsbaulich attraktive Gesamtüberbauung anbieten. Mit einem Anschluss an den südlich gelegenen Verkehrsknoten könnte der Knoten Tampitäller entlastet werden. Durch die Anbindung an bestehende Erschliessungsstrassen (Bahnhofstrasse) wird bei Bedarf eine unabhängigere Entwicklung ermöglicht.

3.2 Stand der Überbauung

Gemäss dem Luzerner Bauzonenanalysetool (LUBAT) verfügt die Gemeinde Ermensee über 2.57 ha an nicht überbauten Arbeitszonen und über 1.35 ha nicht überbauten Mischzonen (Mischzonen sowie Zentrumszonen).

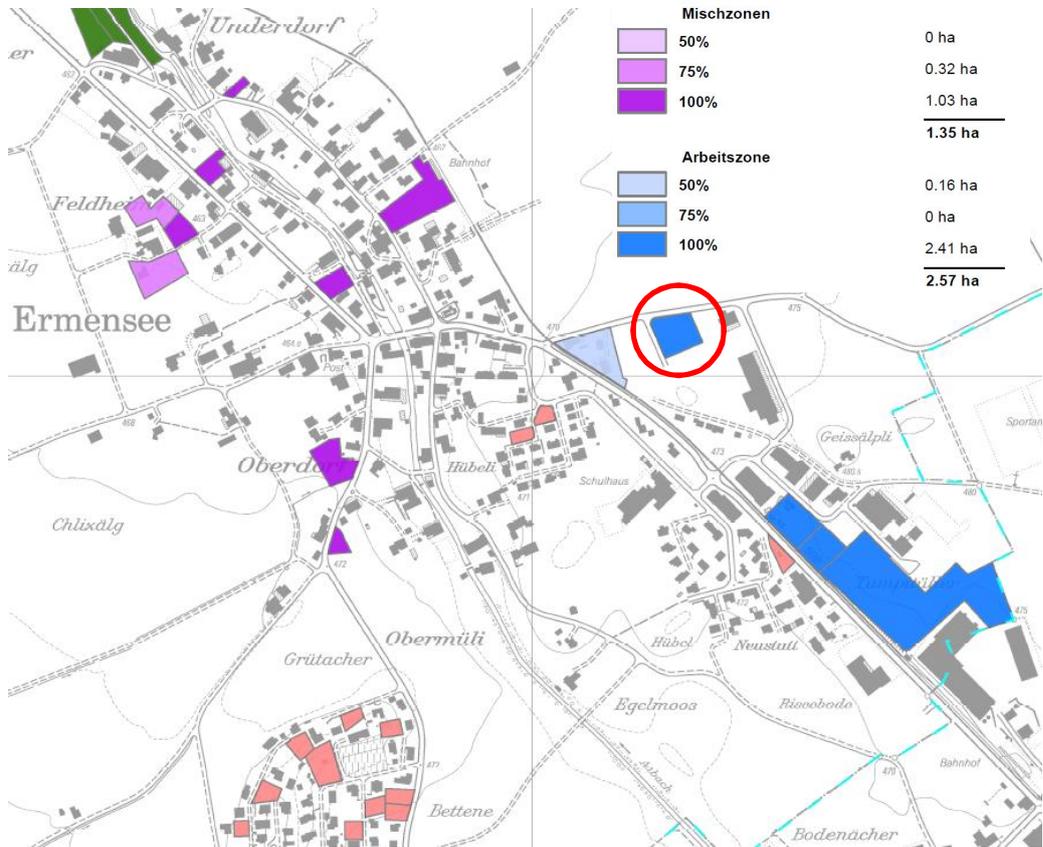


Abbildung 18: Unüberbaute Bauzonen, Stand Ende 2015 (LUBAT)

Zwischen dem abgebildeten Stand der unüberbauten Bauzonen aus dem Jahr 2015 (Abbildung 18) und der heute effektiv vorzufindenden Situation gibt es Differenzen. Gemäss der Gemeinde Ermensee ist die Parzelle Nr. 1368 (roter Kreis) als überbaut zu betrachten. Die Reserven in den Arbeitszonen reduzieren sich damit um 2'560 m². Mit der Teiländerung reduziert sich das Mass an nicht überbauter Arbeitszone um weitere 12'638 m² (8'284 m² von Parzelle Nr. 1005 + 4'354 m² von Parzelle Nr. 323). Effektiv stehen somit noch rund 1.05 ha Arbeitszone zur Verfügung.

Das Mass an zur Verfügung stehender (nicht überbauter) Mischzone erhöht sich durch die Umzonung um 12'638 m² (1.26 ha) und umfasst somit insgesamt 2.61 ha.

3.3 LUBAT

Mischzonen

Für die Teiländerung respektive für die Berechnung mit dem Luzerner Bauzonenanalysetool (LUBAT) wurden folgende berechnungsrelevanten Annahmen getroffen:

Grundnutzungszone	-	Mischzone / Wohn- und Arbeitszone «Tampitäller»
neue Fläche in der Mischzone	-	1.27 ha total
Stand der Überbauung		0.44 ha überbaut / 0.83 ha nicht überbaut
zusätzliche Fläche in der Arbeitszone 1	-	0.86 ha
Stand der Überbauung		0.86 ha nicht überbaut
AZ (Mischzone)	-	1.60
Wohnanteil	-	30 %
mittlere Wohnungsgrösse	-	120 m ²
Wohnungsbelegung	-	2.1 E/Wg
Realisierungswahrscheinlichkeit	-	33 % bei überbauten Bauzonen
	-	100 % bei unüberbauten Bauzonen

Nachfolgend werden die für die LUBAT-Berechnung relevanten Annahmen erläutert. Im Rahmen einer technischen Vorprüfung des LUBAT vom 15. März 2017 durch die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) wurden die Ergebnisse vorgeprüft und soweit bestätigt.

- Für das Gebiet wird mit der Wohn- und Arbeitszone Tampitäller eine neue Grundnutzungszone geschaffen. Die spezifische Mischzone ist notwendig, um die gemeindeübergreifende Entwicklung sicherstellen zu können.
- Die Zonenabgrenzung und die Zuweisung zur Mischzone respektive Arbeitszone 1 erfolgt auf Basis einer Bebauungsstudie, bei der mehrere Varianten geprüft wurden.
- Die AZ sowie der Wohnanteil ergeben sich aus der Zonenbestimmung, die von der Gemeinde Hitzkirch übernommen wird. Da es sich um einen Entwicklungsschwerpunkt handelt, wird der Wohnanteil auf 30 % geschätzt. Die maximal zulässige AZ ergibt sich entsprechend der Zonenbestimmung aus dem Wohnanteil.
- Ein konkretes Projekt liegt derzeit nicht vor. Von Seiten der Dienststelle rawi wurde im Rahmen der technischen Vorprüfung eine Wohnungsgrösse von 120 m² pro Wohnung vorgeschlagen. Mit rund 37 % weisen die meisten Wohnungen in der Region Seetal eine Wohnungsgrösse von 100 – 150 m² auf (LUSTAT Jahrbuch 2016, Kapitel 09 - Bau- und Wohnungswesen).
- Die Wohnungsbelegung gemäss LUBAT (Vorgabe von 2.1 Einwohnern pro Wohnung) wurde nicht verändert.
- Die Realisierungswahrscheinlichkeit bei den bereits überbauten Bauzonen wird auf 33 % geschätzt, was als Vorgabe vom rawi so übernommen wurde.
- Bei den nicht überbauten Bauzonen ist gemäss Vorgaben des rawi von einer Realisierungswahrscheinlichkeit von 100 % auszugehen. Die Annahme ist zwar rechnerisch korrekt beziehungsweise nachvollziehbar, weil es bisher aber sehr schwierig war, die Fläche zu überbauen (fehlender Investor resp. fehlende Nachfrage / Bedarf an Flächen), wäre es aus raumplanerischer Sicht denkbar, die effektive Realisierungswahrscheinlichkeit tiefer einzuschätzen.

Durch die Umzonung wird Wohnraum für rund 80 Einwohner geschaffen.

Arbeitszonen

Mit der Abgrenzung gemäss der Teiländerung Ortsplanung stehen der Gemeinde Ermensee auf der Parzelle Nr. 1005 zwischen 6'800 und 7'700 m² realisierbare beziehungsweise nutzbare Geschossfläche (GF) in der Arbeitszone zur Verfügung. Bei einem Bedarf von 800 m² GF für kleinere Bauten und 2'500 m² GF für grössere Bauten (Erfahrungswert respektive Vergleichswerte basierend auf dem Bestand) können somit drei grössere oder bis zu 10 kleinere Unternehmen angesiedelt werden. Eine Prognose zur Entwicklung des Arbeitsplatzbedarfs ist kaum möglich. In Anbetracht der Unternehmensansiedlung respektive des Rückgangs in den vergangenen Jahren und der Unternehmensgrösse (Kapitel Beschäftigtenentwicklung) sollten die Kapazitäten aber ausreichend sein.

3.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Erschliessung

Die Haupteerschliessung des Areals erfolgt über die Luzernerstrasse (braun) und den Knoten Tampitäller auf Höhe Schulhaus / Gemeindehaus (rot). Als Feinerschliessung steht den dort angesiedelten Unternehmen und Betrieben die Strasse Tampitäller (orange) zur Verfügung. Über Stichstrassen (grün / blau) sind die noch unbebauten Parzellen erschlossen. Die in der Abbildung grün dargestellte Stichstrasse ist in Privatbesitz. Die blau dargestellte Achse ist separat parzelliert, aber noch nicht realisiert. Über den Kirchweg (Einbahn aus Ermensee in Richtung Hitzkirch) respektive die Heglerstrasse ergeben sich eine Verbindung mit der Gemeinde Hitzkirch sowie eine Anbindung der Sportanlagen. Die Heglerstrasse ist eine wichtige Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr und soll dementsprechend durch den motorisierten Verkehr möglichst gering belastet werden. Südwestlich grenzen der Planungsperimeter respektive die Parzellen an die Kantonsstrasse sowie die Bahnlinie der Seetalbahn / SBB (braun). Bahnübergänge sind zwar vorhanden, die Trennwirkung dieser Verkehrsinfrastrukturen / -achsen wird dadurch jedoch kaum geschmälert.

Die Teilfläche auf dem Gemeindegebiet Hitzkirch, mit der die Planungen koordiniert werden, ist durch einen südlich gelegenen Knoten auf Höhe der Tankstelle (rot / orange strichliert) an die Kantons- / Seetalstrasse angeschlossen. Eine direkte Verbindung zwischen dem Entwicklungsschwerpunkt Hitzkirch–Ermensee und den Arbeitszonen auf dem Gemeindegebiet Ermensee existiert weder für den motorisierten Individualverkehr noch für den Fuss- oder Veloverkehr.

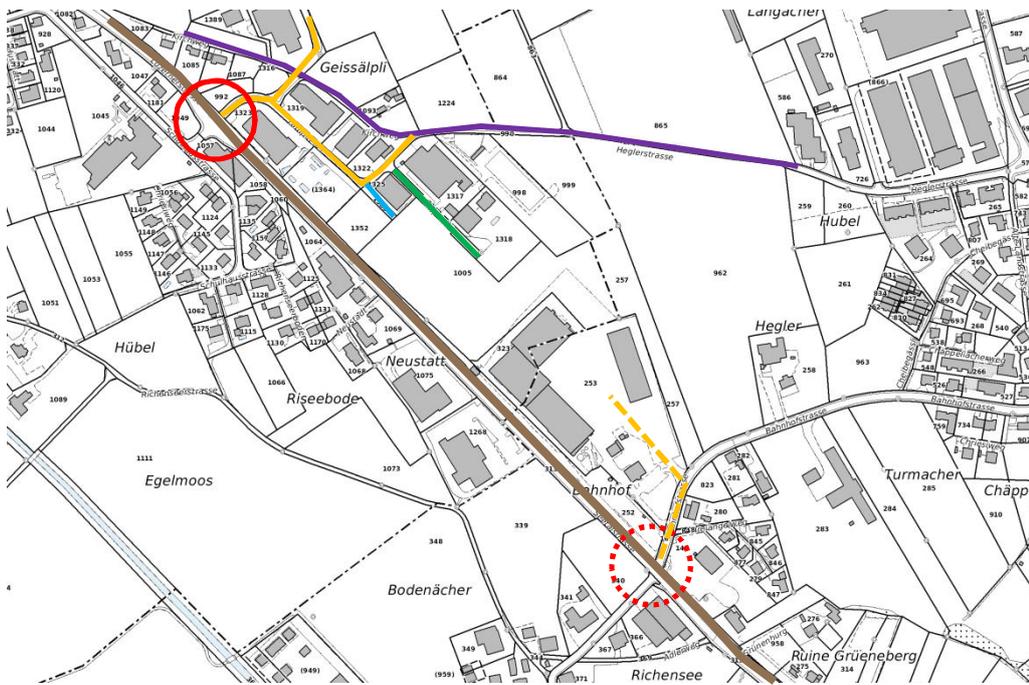


Abbildung 19: Erschliessung

Knoten Tampitäller

Durch die Umzonung des über den Knoten Tampitäller erschlossenen Teils der Parzelle Nr. 1005 von der Arbeitszone 2 in die Arbeitszone 1 ist bei einer Überbauung mit einer anderen Fahrzeugzusammensetzung zu rechnen. Gegenüber der Arbeitszone 2 sind in der Arbeitszone 1 stark störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe nicht zulässig. Bei einer Überbauung ist ein hohes Schwerverkehrsaufkommen, das durch einen stark störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieb verursacht werden kann, aufgrund der Umzonung ausgeschlossen. Die Anzahl Personen- und Lieferwagenfahrten, die über den Knoten Tampitäller führen, werden hingegen zunehmen.

Knoten Bahnhof Hitzkirch

Der Knoten am Bahnhof Hitzkirch soll in den kommenden Jahren umgebaut werden. Der Kanton Luzern (Dienststelle Verkehr und Infrastruktur, vif) ist an der Ausarbeitung eines entsprechenden Projekts. In der nachfolgenden Abbildung ist der Projektstand (Entwurf) vom 3. Februar 2017 dargestellt. Was den Planungsprozess anbelangt, so soll ab ca. Mitte 2017 die kommunale Projektauflage erfolgen. Die Projekt- respektive Kreditgenehmigung ist für Ende 2017 / Anfang 2018 vorgesehen. Die Umsetzung sollte im Jahr 2018 gestartet werden können und es wird mit einer Bauzeit von ca. 3/4 Jahren gerechnet.

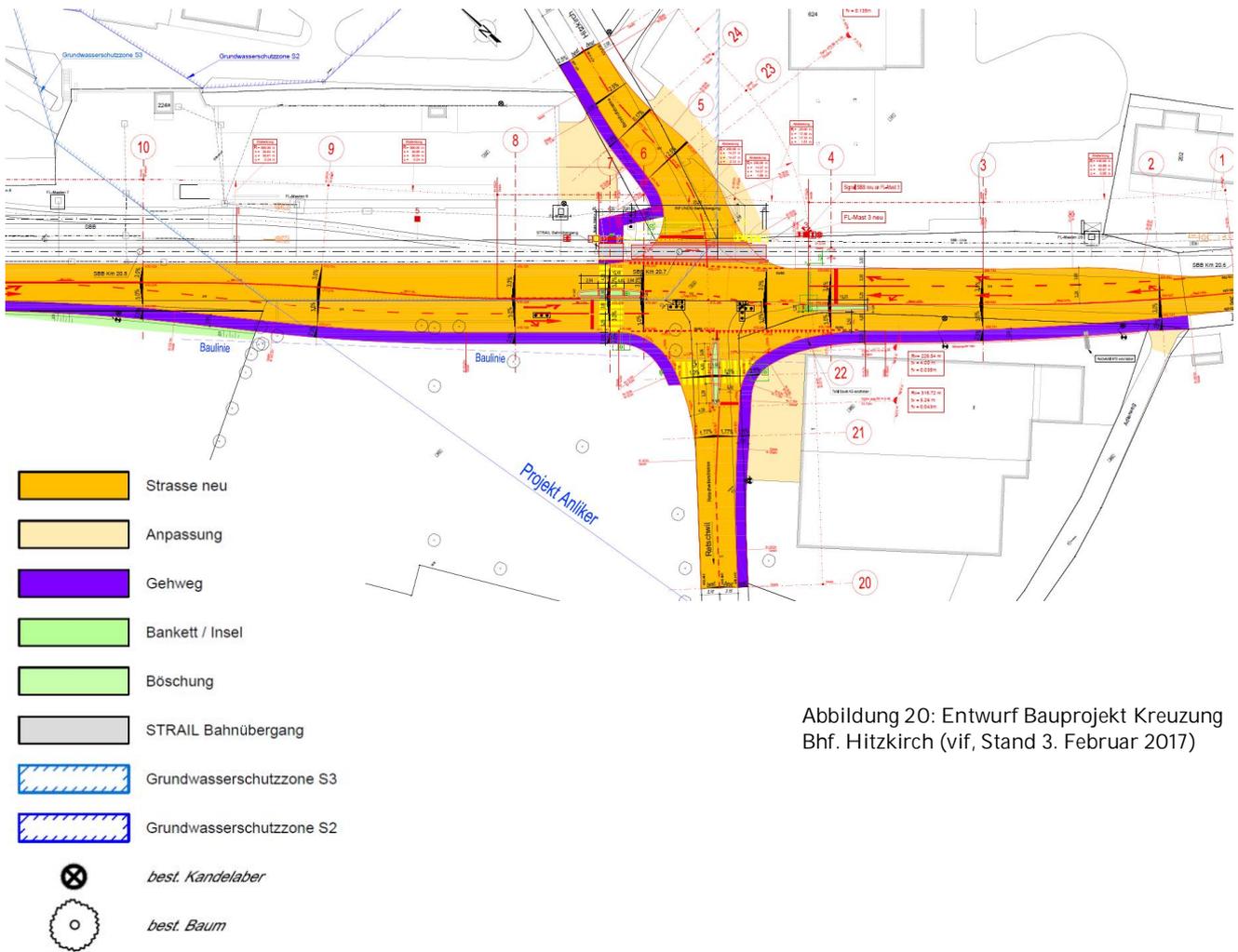


Abbildung 20: Entwurf Bauprojekt Kreuzung Bhf. Hitzkirch (vif, Stand 3. Februar 2017)

3.5 Grundwasserschutzzone

Kurz- bis mittelfristig (Konzession bis 13. Dezember 2018) wird auf dem Areal die Grundwasserschutzzone (Abbildung 21) aufgehoben. Die Aufhebung wird möglich, weil die Wasserversorgung Hitzkirch AG auf dem Gemeindegebiet Ermensee einen neuen Bezugsstandort erschliessen / erstellen kann. Dieser wird voraussichtlich am Standort Kirchfeld sein. Die Gemeinden Hitzkirch und Ermensee stehen diesbezüglich mit den Wasserwerken Zug (WWZ) in Kontakt, und die entsprechenden Verfahren respektive Arbeitsschritte sind am Laufen.

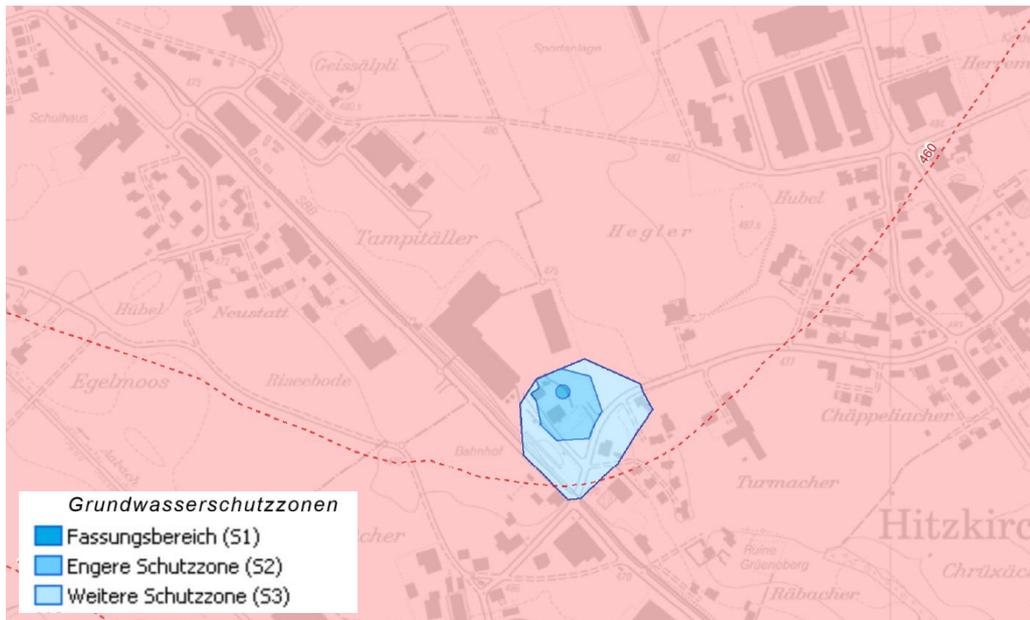


Abbildung 21: Grundwasserschutzzonen (Geoportal Luzern)

4 Erläuterung der Änderungen

4.1 Teiländerung Zonenplan Siedlung

Rechtskräftige Situation

Die Parzellen Nrn. 323 und 1005 auf Seiten der Gemeinde Ermensee sind der Arbeitszone 2 zugewiesen. Für das Gebiet liegt zudem ein genehmigter Gestaltungsplan (Überlagerung «genehmigter Gestaltungsplan») vor. In Hitzkirch sind die Parzellen Nrn. 252 und 253 der Wohn- und Arbeitszone 1 mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Die Nutzungsplanung der Gemeinde Hitzkirch wurde mit Änderungen und mit Ausnahme des Art. 57 BZR am 4. Juli 2017 mit dem Regierungsratsentscheid Nr. 772 genehmigt.

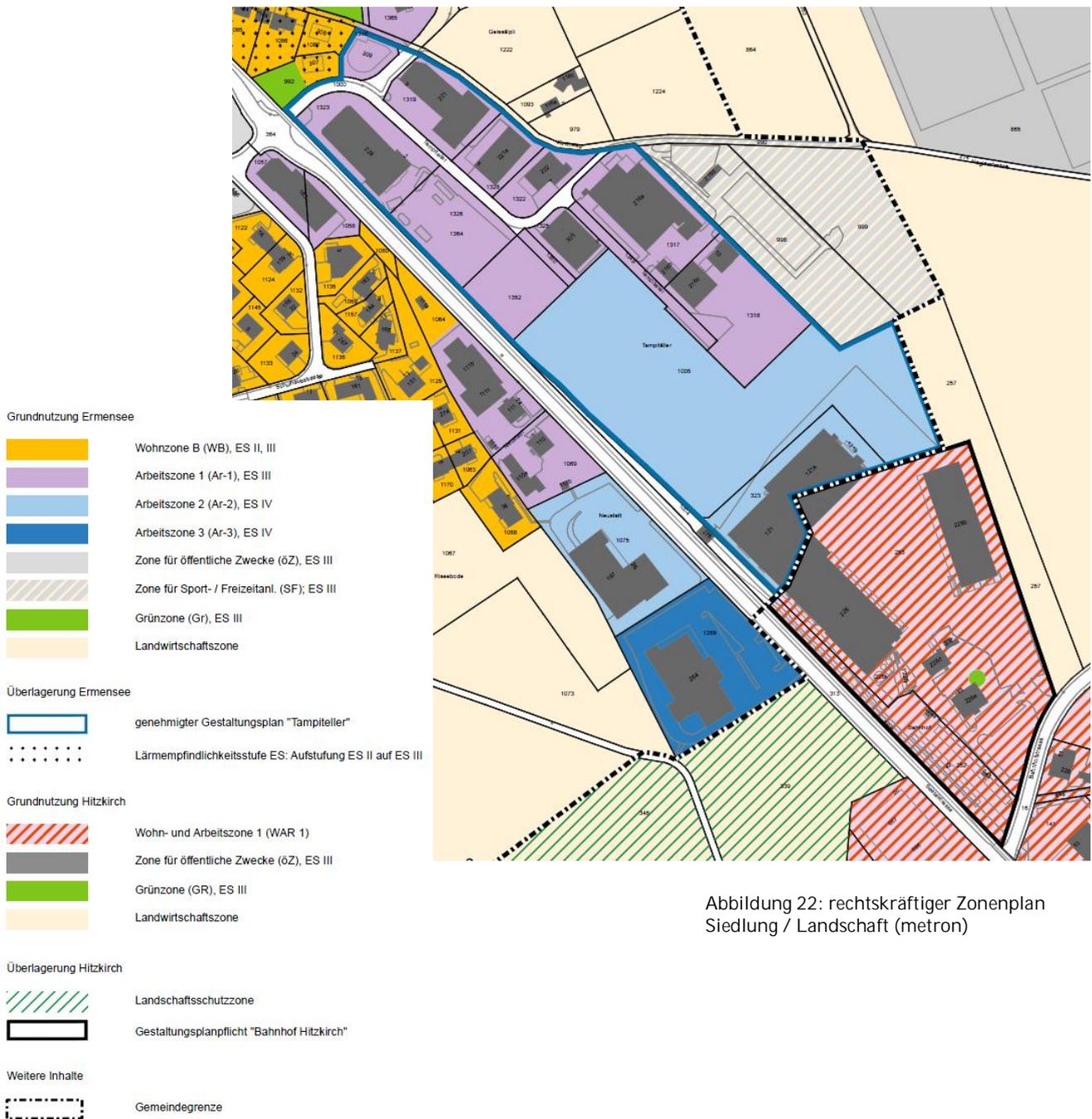


Abbildung 22: rechtskräftiger Zonenplan Siedlung / Landschaft (metron)

Mutation

Die Parzelle Nr. 323, die 4'355 m² umfasst, wird vollumfänglich der Mischzone zugewiesen (W-Ar-T). Die Parzelle Nr. 1005 wird, wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, der Mischzone respektive der Arbeitszone zugewiesen. Von der insgesamt 16'860 m² grossen Parzelle Nr. 1005 werden so neu 8'284 m² der Arbeitszone 1 und 8'576 m² der Wohn- und Arbeitszone «Tampitäller» (W-Ar-T) zugewiesen.

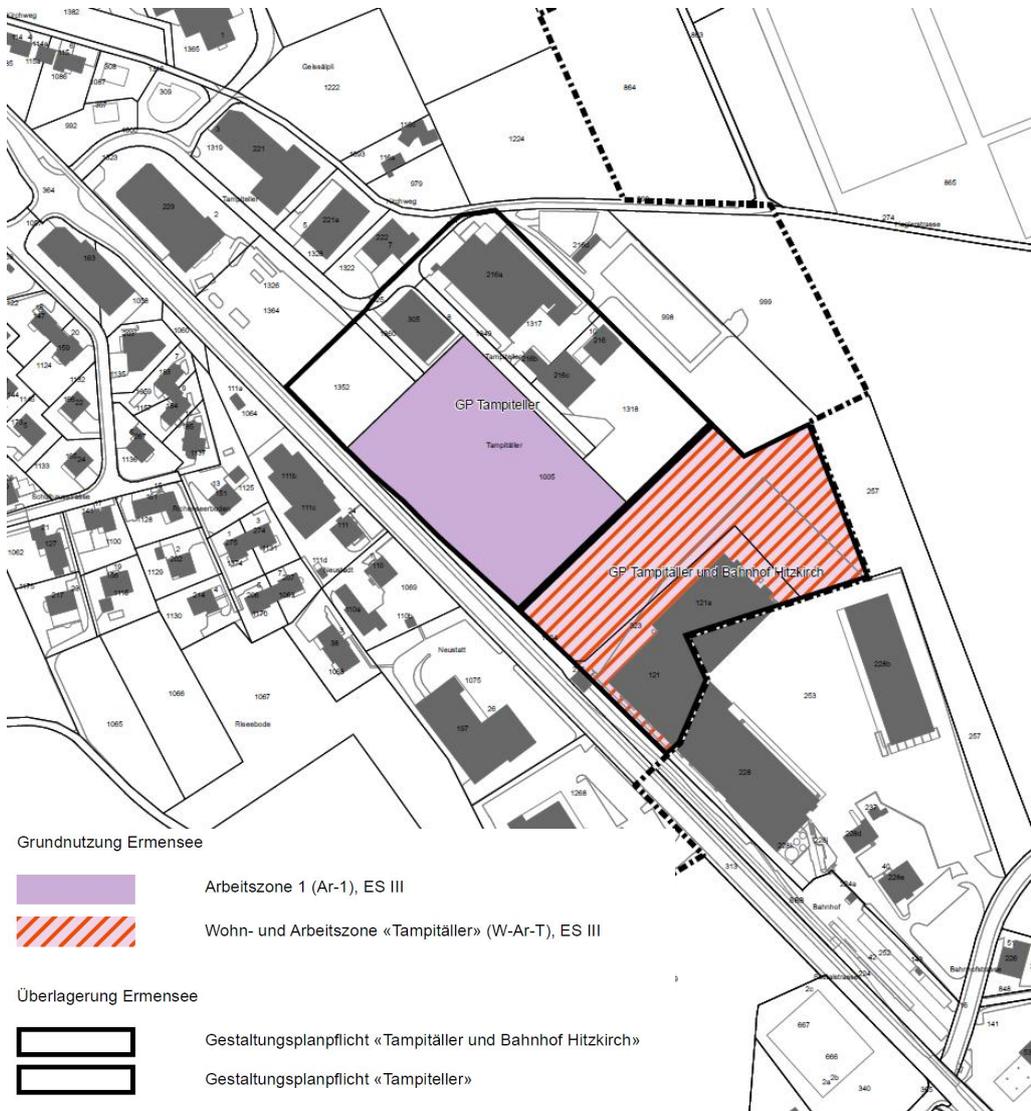


Abbildung 23: Änderung Zonenplan Siedlung (metron)

Grundnutzungszone

Die Mischzone erweist sich aufgrund der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten als ideale Grundnutzungszone. Die Mischzone lässt sowohl den Bau von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen als auch eine schwerpunktmässige Wohnnutzung zu. Gemäss Planungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes sind Wohn- und Arbeitsgebiete an Orten zu planen, die mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Mit dem Bahnhof Hitzkirch in unmittelbarer Nähe wird das Gebiet Tampitäller diesem Grundsatz gerecht.

Mit der Zuweisung der Parzelle Nr. 1005 zur Arbeitszone 1 wird der ganze Schild in diesem Gebiet einer einheitlichen Grundnutzungszone zugewiesen. Die Arbeitszone 1 ermöglicht im Vergleich zur Arbeitszone 2 zudem einen sanfteren Übergang in die Mischzone.

Gestaltungsplan «Tampitäller und Bahnhof Hitzkirch»

Für das Gebiet der Mischzone wird im Bau- und Zonenreglement eine Gestaltungsplanpflicht erlassen (Gestaltungsplan «Tampitäller und Bahnhof Hitzkirch»). Der Gestaltungsplan ermöglicht einen Anordnungsspielraum in Bezug auf das Nutzungsmass. Wird eine Überbauung realisiert, die ausschliesslich dem Wohnzweck dient, reduziert sich die maximal zulässige Ausnützungsziffer auf 0.9. Werden schwerpunktmässig gewerbliche Nutzungen realisiert, so erhöht sich die Ausnützungsziffer auf 1.7. Zwischen dem Wohnanteil von 100 % und dem von < 20 % wird die AZ im Verhältnis zum jeweiligen Wohnanteil interpoliert. Über den Gestaltungsplan werden zudem Zielsetzungen und Baumasse (maximal zulässige Gesamthöhe) definiert.

Gestaltungsplan «Tampiteller»

Der Perimeter des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Tampiteller» wird verkleinert. Er umfasst die unbebauten und für die Erschliessung notwendigen Parzellen und die Parzellen derjenigen Grundeigentümer, die ein Interesse an einem Gestaltungsplan respektive an den Inhalten des heute rechtskräftigen Gestaltungsplans haben.

Zonenplan Entwurf

In der untenstehenden Abbildung ist der zukünftige Zonenplan dargestellt. Zum besseren Verständnis werden die Grundnutzungszonen beider Gemeinden dargestellt und die Gestaltungsplanpflicht «Tampitäller und Bahnhof Hitzkirch» wird als ein gemeinsamer Perimeter dargestellt. Das mit der Gestaltungsplanpflicht belegte, grenzübergreifende Areal umfasst eine Fläche von rund 34'100 m² / 3.4 ha.

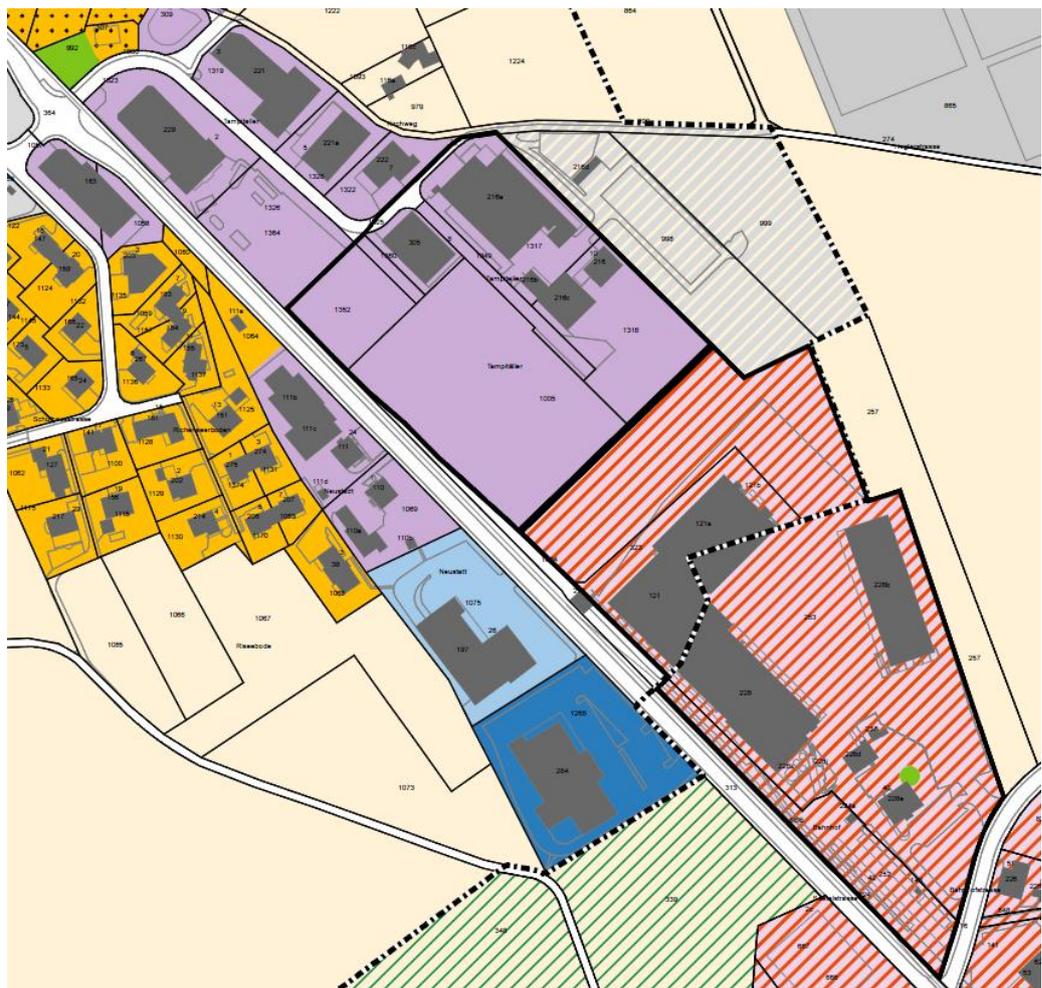


Abbildung 24: Zonenplan Entwurf (gemeindeübergreifende Darstellung)

4.2 Teiländerung Bau- und Zonenreglement

Parallel zu den Änderungen im Zonenplan erfolgt auch eine Teiländerung des Bau- und Zonenreglements. Die Grundnutzungszone sowie die Zonenbestimmungen der Gemeinde Ermensee werden an diejenigen der Gemeinde Hitzkirch angeglichen. Die neuen Zonenbestimmungen in Artikel 6, 8^{bis}, 9 und 23 werden nachfolgend erläutert.

Art. 6 Grundmasse Bauzonen

Die Tabelle in Art. 6 wird mit den Baumassen für die neue Mischzone (Wohn- und Arbeitszone «Tampitäller») ergänzt. Gemäss den Zonenbestimmungen werden Wohnen, nicht störende sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Stark störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind nicht zugelassen. Die Ausnützungsziffer hängt vom Mass der Wohnnutzung ab und wird im Detail in Art. 23 Abs. 3 geregelt. Der Buchstabe «j» verweist auf die entsprechende Bestimmung.

Die Arbeitszone 1 erfährt eine Änderung bei der talseitigen Fassadenhöhe. Damit in dieser Bauzone – wie in Art. 9 Abs. 3 neu festgelegt – eine zweigeschossige Bauweise möglich ist, wird auf die Definition einer talseitigen Fassadenhöhe verzichtet. Bis anhin betrug diese 10.0 m, was für 2 Vollgeschosse in einer Arbeitszone zu knapp ist. Neu kommt für die Arbeitszone 1 der Art. 9 Abs. 2 zum Zug. Gemäss diesem legt der Gemeinderat die zulässigen Masse unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest. Davon ausgenommen ist jenes Gebiet, das mit einer Gestaltungsplanpflicht («Tampiteller») überlagert wird. Für dieses Gebiet wurde Art. 6 mit dem Buchstaben «k» ergänzt. Dieser verweist auf den Art. 23 Abs. 4 und auf eine im Rahmen des Gestaltungsplans neu definierte, maximal zulässige Gesamthöhe von 15.0 m. Mit dieser Bestimmung soll eine Abstufung der Gebäudehöhen von der Mischzone (maximale Höhe von 18 m) über die Arbeitszone mit Gestaltungsplan (15 m) weiter in nordwestlicher Richtung (Arbeitszone 1) erreicht werden. In der Arbeitszone 2 (nur noch Parzelle Nr. 1075) gilt weiterhin die Bestimmung, dass das zulässige Mass durch den Gemeinderat bestimmt wird.

Bau- und Zonenreglement		(Änderungen = <u>rot & unterstrichen</u>)									
Art. 6 Grundmasse Bauzonen											
Signatur	Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Ausnützungsziffer (Verdichtete Bauweise § 38 PBG) Max.	Talseitige Fassadenhöhe (§ 122 PBG) max. in m ^a	Max. Bauhöhe in m ü.M	Gebäuelänge max. in m	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss eidg. LSV	Ergänzende Bestimmungen
<u>Wohn- und Arbeitszone «Tampitäller»</u>	<u>W-Ar-I</u>	<u>Ja</u>	<u>Ja</u>	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>	<u>0.9 / 1.7^l</u>	<u>-</u>	<u>-^j</u>	<u>-</u>	<u>III</u>	<u>8^{bis}</u>
Arbeitszone 1	Ar-1	§ 46 Abs. 3 PBG	Ja	Ja	Nein	-	<u>-^k</u>	- / -	-	III	9
Arbeitszone 2	Ar-2	§ 46 Abs. 3 PBG	Ja	Ja	Ja	-	<u>-</u>	<u>495.00^{f+h}</u> <u>487.00^{g+h}</u>	-	IV	9

^a [...]

~~f~~ Östlich der Kantonsstrasse

~~g~~ Westlich der Kantonsstrasse

~~h~~ Für einzelne und technisch bedingte Konstruktionsteile kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten.

~~j~~ Das Mass der zulässigen Ausnützungsziffer und Bauhöhe richtet sich nach den ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen (Art. 23 Abs. 3 BZR).

~~k~~ Die zulässige Höhe für das Gestaltungsplangebiet «Tampitäller» richtet sich nach Art. 23 Abs. 4 BZR.

Auszug BZR Ermensee

Art. 8^{bis} Wohn- und Arbeitszone «Tampitäller» (W-Ar-T)

Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ermensee wird mit Art. 8^{bis} ergänzt. Die Bestimmung wurde von der Gemeinde Hitzkirch übernommen und ist somit in beiden Gemeinden identisch. Über dieses Vorgehen wird eine gemeindeübergreifende Entwicklung ermöglicht.

Art. 8^{bis} Wohn- und Arbeitszone «Tampitäller» (W-Ar-T)

1 Die Wohn- und Arbeitszonen dienen dem Wohnen und Arbeiten.

2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen

– zum Wohnen und

– für mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

3 Hauptgebäude müssen mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen. Wohnungen müssen baulich und konstruktiv in Verbindung mit den Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben gleichzeitig erstellt werden.

4 Mindestens ein Fünftel der Grundstücksfläche ist dauernd als möglichst zusammenhängende, für Ruhe, Spiel, Gartenbau u. dgl. verwendbare Grünfläche zu erhalten.

5 Für einzelne technisch bedingte Bauteile kann die Gemeinde Mehrhöhen gestatten.

Auszug BZR Ermensee

Art. 23 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

Die Teiländerung umfasst neben der Umzonung auch den Erlass einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet der Mischzone. Für das Gestaltungsplangebiet «Tampitäller und Bahnhof Hitzkirch» werden unter Art. 23 Abs. 3 Zielsetzungen und präzierte Aussagen zu den zulässigen Baumassen formuliert. Wie die Zonenbestimmungen sind auch die Zielsetzungen und Baumasse mit der Gemeinde Hitzkirch abgestimmt.

Wie bereits erwähnt, enthält Art. 23 unter Abs. 4 auch die Bestimmungen zur zulässigen Gesamthöhe (15 m) im Gestaltungsplangebiet «Tampitäller».

Art. 23 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

1 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 PBG abgewichen werden kann, beträgt in der Landhauszone und in der WB für bereits weitgehend überbaute Areale 2'000 m² (Nachverdichtung), für noch nicht weitgehend überbaute Areale 4'000 m². In allen anderen Zonen beträgt die Minimalfläche 4'000 m². Vorbehalten bleibt Art. 24 dieses Reglements.

2 Der Gemeinderat ist berechtigt, die Genehmigung von Gestaltungsplänen in der Dorfzone sowie für grössere oder landschaftlich und ortsbaulich exponierte Bauvorhaben von hoher siedlungsbaulicher und architektonischer Qualität abhängig zu

machen. Er kann dafür die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 25 dieses Reglements verlangen. Verlangt der Gemeinderat ein Konkurrenzverfahren, kann sich die Gemeinde an dessen Kosten beteiligen.

3 Der Gestaltungsplan im Gebiet «Tampitäller und Bahnhof Hitzkirch» bezweckt die Umwandlung des ehemaligen Granador-Areals zu einer dichten, zeitgemässen Überbauung mit verschiedenen Nutzungen. Die Arbeits- und Wohnnutzungen können in separaten Gebäuden realisiert werden, die optimal auf die Lärmsituation reagieren. Für das Areal gelten folgende Baumasse:

- Gesamthöhe 18 m
- Ausnutzungsziffer:
 - Wohnanteil 100% AZ 0.9
 - Wohnanteil < 20% AZ 1.7

Zwischen dem Wohnanteil von 100% und dem von < 20% wird die AZ im Verhältnis zum jeweiligen Wohnanteil interpoliert.

4 Im Gestaltungsplangebiet «Tampiteller» beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe 15.0 m.

5 Neben Abweichungen zur talseitigen Fassadenhöhe und der Ausnutzungsziffer kann der Gemeinderat Abweichungen von folgenden Baumassen gewähren (vgl. § 75 Abs. 2 PBG):

- a Gestaltungspläne ohne Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren: in allen Bauzonen keine Erhöhung der talseitigen Fassadenhöhe, Erhöhung AZ bis zu 5 %.
- b Gestaltungspläne mit Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren: mit Ausnahme in der WA in allen Bauzonen eine Erhöhung der talseitigen Fassadenhöhe um 3 m, Erhöhung AZ bis zu 15 %.

6 Der Gemeinderat kann Abweichungen je nach dem Masse gewähren, in dem die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt sind.

7 Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan, der innert 8 Jahren seit dem Inkrafttreten nur zu einem geringen Teil zur Ausführung gelangte, aufheben oder überarbeiten lassen. Im Übrigen vergl. § 80 PBG.

Auszug BZR Ermensee

Art. 9 Arbeitszone 1 und 2 (Ar-1/Ar-2)

Die bisherige Bestimmung wird mit Abs. 3 ergänzt. Damit wird ein wichtiger Schritt zur Verdichtung in den Arbeitszonen gemacht. Trotz der flächenmässigen Reduktion der Arbeitszonen sollen über die (mindestens) zweigeschossige Bauweise die für eine zukünftige Entwicklung notwendigen Kapazitäten gesichert werden. Dass der Bau von produzierendem Gewerbe mit beispielsweise Büroräumlichkeiten im Obergeschoss praktikabel ist, zeigt auch das Beispiel der Firma Ineichen in der Gemeinde Ermensee. Das Ziel besteht darin, den Fussabdruck eines Gebäudes und damit den Flächenverbrauch zu reduzieren.

Art. 9 Arbeitszone 1 und 2 (Ar-1/Ar-2)

1 Der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs auf mehr als 200 m² Nettogröße ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind bestehende Läden und deren angemessene Erweiterung sowie der Verkauf von vor Ort produzierten Waren.

- ² Soweit in Art. 6 BZR nichts geregelt ist, legt der Gemeinderat die zulässigen Masse unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.
- ³ In der Arbeitszone 1 (Ar-1) haben Neubauten mindestens zwei Vollgeschosse aufzuweisen.
- ⁴ Die Gebäude sind sorgfältig in die landschaftliche Umgebung einzugliedern. Insbesondere sollen
- einfache und ruhig wirkende Baukuben vorgesehen werden,
 - die Fassaden durch einfache Formen und Elemente gegliedert werden,
 - grossflächig keine glänzenden Materialien verwendet werden,
 - keine grellen und auffälligen Farbtöne verwendet werden.
- ⁵ Der Mehrlängenzuschlag gemäss § 122 Abs. 5 PBG ist nur gegenüber Wohnzonen einzuhalten.

Auszug BZR Ermensee

4.3 Baulandmobilisierung / Mehrwertabschöpfung

Auf eine weitere Definition zur Überbauung der Grundstücke wird verzichtet. Die qualitätsorientierte Überbauung wird über die Zonierung mit Gestaltungsplanpflicht sichergestellt.

Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), das am 1.1.2018 in Kraft getreten ist, bildet die rechtliche Grundlage für die Mehrwertabgabe. Für die Teiländerung in der Gemeinde Ermensee (Umzonung mit Gestaltungsplanpflicht) entsteht die Pflicht zu einer Mehrwertabgabe von 20 %. In welcher Form (Vertrag oder Veranlagung) der Mehrwertausgleich erfolgt, ist Gegenstand der laufenden Verhandlungen zwischen Gemeinde und Investor.

5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

5.1 Interessenabwägung

Die Teiländerung der Ortsplanung entspricht den Zielen und Stossrichtungen der übergeordneten Planungsinstrumente – namentlich dem regionalen Entwicklungsplan, dem Leitbild der Gemeinde Ermensee, dem Siedlungsleitbild sowie der Nutzungsplanung der Gemeinde Hitzkirch und dem kantonalen Richtplan. Die Umzonung im Gebiet Tampitäller setzt die Ziele des Regionalen Richtplans (REP) Seetal konsequent um. Solide Basis für die vorliegende Teiländerung der Ortsplanung sind die 2015 unterzeichnete Vereinbarung zur gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit Ermensee und Hitzkirch sowie das anschliessend gemeinsam erarbeitete Gesamtkonzept.

Durch die Teiländerung der Ortsplanung werden die Grundnutzungszonen sowie die Bestimmungen der beiden Gemeinden angeglichen. Dies ermöglicht eine gemeindeübergreifende Entwicklung des unter- respektive ungenutzten, brach liegenden, aber durch den Bahnhof Hitzkirch besonders gut erschlossenen Areals. Die Umzonung und die Änderung des Bau- und Zonenreglements (zwingend zweigeschossige Bauweise in der Arbeitszone) gewährleistet zudem eine Verdichtung in den Arbeitszonen. Das Baugebiet wird dabei nicht vergrössert. Darüber hinaus ist die Gemeinde Ermensee bestrebt, über die Bestimmungen zur Baulandverflüssigung gemäss § 38 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern für eine Entwicklung zu sorgen.

Insgesamt und unter Berücksichtigung der genannten Argumente führt die Teiländerung der Ortsplanung aus raumplanerischer Sicht zu einer Verbesserung.

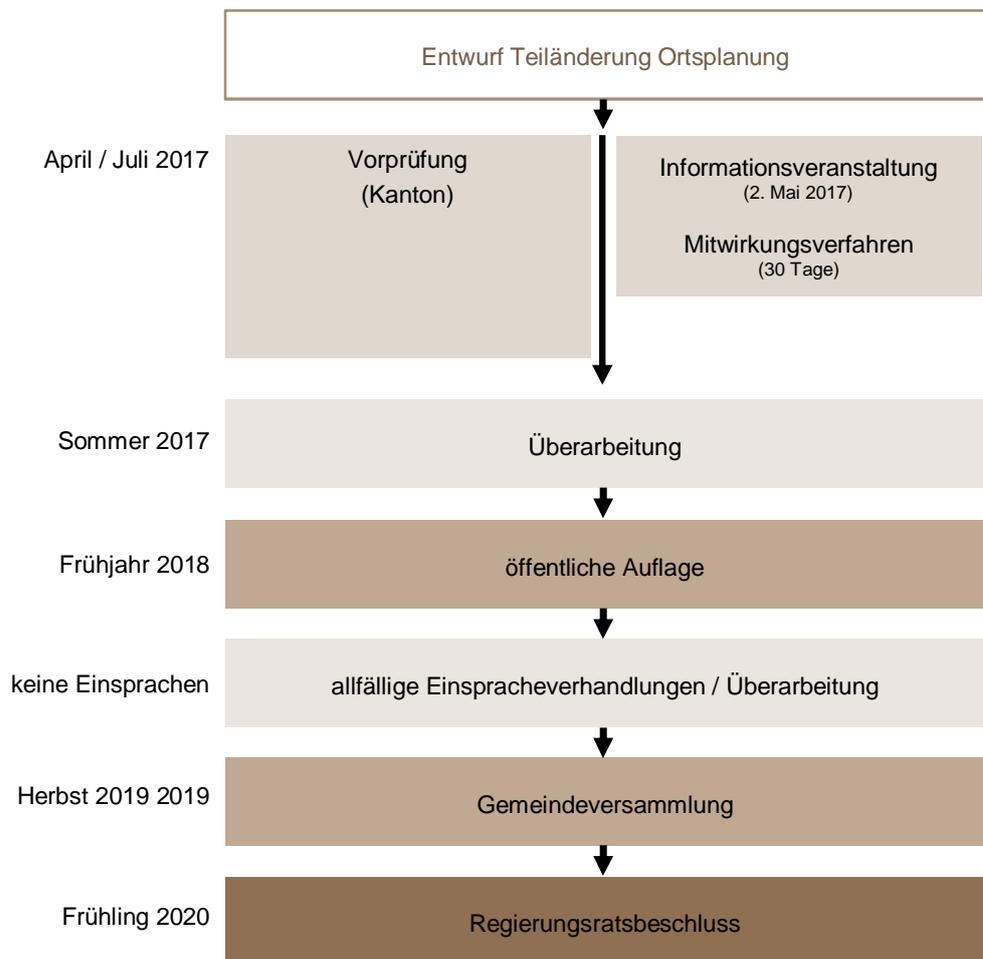
5.2 Planbeständigkeit

Die rechtskräftige Ortsplanung (Bau- und Zonenreglement sowie Zonenplan) der Gemeinde Ermensee stammt aus dem Jahr 2010. Die Verhältnisse im Raum Tampitäller haben sich seither gewandelt. Die Ausgangslage hat sich auch im Zusammenhang mit der Gesamtrevision Ortsplanung in der Gemeinde Hitzkirch, die am 4. Juli 2017 mit dem Regierungsratsentscheid Nr. 772 genehmigt wurde, verändert. Im Kontext der angestrebten gemeinsamen Entwicklung des Areals ist die Teiländerung der Planungsinstrumente als zweckmässig zu betrachten.

6 Verfahrensschritte

6.1 Verfahrensschritte

Am 2. Mai 2017 haben der Gemeinderat Ermensee und die Fachplaner in einer öffentlichen Informationsveranstaltung alle Interessierten über die Teiländerung informiert. Vom 3. Mai bis am 2. Juni 2017 wurde die Teiländerung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. In dieser Zeit sind keine Hinweise oder Begehren aus der Bevölkerung eingereicht worden. Auch im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 8. Januar bis 6. Februar 2018 gingen keine Einsprachen gegen die Teiländerung Ortsplanung Tampitäller ein.. Mit dem Beschluss an der Gemeindeversammlung können die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt werden.



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bereich des ESP Raum Hitzkirch-Ermensee (swisstopo)	7
Abbildung 2: Schema zum Vorgehen	8
Abbildung 3: Perimeter, schematische Abgrenzung (swisstopo)	10
Abbildung 4: Kantonaler Richtplan 2015	11
Abbildung 5: Entwicklungsschwerpunkt (REP 2013)	12
Abbildung 6: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung 2010-2015 – Veränderung in % (LUSTAT)	13
Abbildung 7: jährliches Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung 2015 – Veränderung in % (LUSTAT)	13
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung (LUSTAT)	13
Abbildung 9: Beschäftigtenentwicklung 2011-2014 nach Analyseregion Seetal (LUSTAT)	14
Abbildung 10: Beschäftigtenentwicklung 2011-2014 nach Gemeinden (LUSTAT)	14
Abbildung 11: Auszug Zonenplan Ermensee , 18.11.2010 (Gemeinde Ermensee)	16
Abbildung 12: Auszug genehmigter Zonenplan (Gemeinde Hitzkirch)	16
Abbildung 13: Auszug kommunales Siedlungsleitbild Hitzkirch	17
Abbildung 14: Situationsplan GP Tampitäller	18
Abbildung 15: Eigentümerverhältnisse	19
Abbildung 16: Konzeptplan (metron)	20
Abbildung 17: Schematischer Strassenquerschnitt	21
Abbildung 18: Unüberbaute Bauzonen, Stand Ende 2015 (LUBAT)	23
Abbildung 19: Erschliessung	26
Abbildung 20: Entwurf Bauprojekt Kreuzung Bhf. Hitzkirch (vif, Stand 3. Februar 2017)	27
Abbildung 21: Grundwasserschutzzonen (Geoportal Luzern)	28
Abbildung 22: rechtskräftiger Zonenplan Siedlung / Landschaft (metron)	29
Abbildung 23: Änderung Zonenplan Siedlung (metron)	30
Abbildung 24: Zonenplan Entwurf (gemeindeübergreifende Darstellung)	31

Anhang

Anhang 1: Vereinbarung zur gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit im Rahmen der Umsetzung des Regionalen Richtplans (REP) der Regionalplanung Seetal

Gemeinde Ermensee



Gemeinde Hitzkirch
Gemeinderat

Gemeindehaus
Luzernerstrasse 8
Postfach 361
6285 Hitzkirch

Direktwahl 041 919 70 40
Telefon 041 919 70 30
Fax 041 919 70 31
cornel.mueller@hitzkirch.ch
www.hitzkirch.ch

Vereinbarung zur gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit im Rahmen der Umsetzung des Regionalen Richtplans (REP) der Regionalplanung Seetal

zwischen den Gemeinden

Ermensee

und

Hitzkirch

Motivation

Mit dieser Vereinbarung wird die koordinierte Zusammenarbeit der Gemeinde Ermensee und der Gemeinde Hitzkirch festgelegt. Sie regelt insbesondere die partnerschaftliche Zusammenarbeit und das Vorgehen bei der Planung, Realisierung und Koordination von gemeindeübergreifenden Entwicklungsaufgaben gemäss dem Regionalen Entwicklungsplan des Regionalplanungsverbands Seetal.

Mit dem Unterzeichnen der Vereinbarung verfolgen die beiden Partner die nachfolgend dargelegten Grundsätze und setzen sich für die Umsetzung der Aufgaben des Entwicklungsschwerpunkts Hitzkirch – Ermensee, des Regionalen Entwicklungsplans, gemäss dem gemeinsamen Aktionsprogramm ein.

Detailregelungen

1. Ausgangslage

Die Gemeinden Ermensee und Hitzkirch sind funktional verflochten. Der Raum Ermensee - Rychensee - Hitzkirch wird aber noch nicht als Einheit wahrgenommen. Eine gemeindeübergreifende Koordination verschiedener Entwicklungsfragen und deren Umsetzung werden teilweise von den Gemeinden bereits heute pragmatisch und themenbezogen direkt wahrgenommen. Obwohl beiden Gemeinden der IDEE SEETAL AG, respektive dem Regionalplanungsverband Seetal angehören und diese intern koordinieren, fehlt eine institutionalisierte Koordination und Zusammenarbeit über die Gemeindegrenze hinweg.

2. Grundlagen

Insbesondere folgende Grundlagen sind zu beachten:

- Kantonaler Richtplan (2009); behördenverbindlich
- Regionaler Richtplan (REP Seetal 2008); behördenverbindlich
- Wassernutzungs- und Wasserversorgungsgesetz (SRL Nr. 770) des Kantons Luzern

3. Festlegung gemeinsamer Entwicklungsziele

Die Gemeinden Ermensee und Hitzkirch erarbeiten eine gemeinsame Strategie für die Umsetzung des im REP 2008 formulierten Nutzungskonzepts für den regionalen Entwicklungsschwerpunkt Hitzkirch – Ermensee.

Diese Strategie bildet die Grundlage und den Rahmen für die Bezeichnung von Entwicklungsaufgaben und deren Umsetzung.

4. Wassernutzung und Wasserversorgung

Gemäss dem Wassernutzungs- und Wasserversorgungsgesetz (SRL Nr. 770), § 36, Abs. 3, stimmen die Gemeinden ihre Planung aufeinander und auf die übergeordneten Planungen ab. Sie sorgen für eine regionale Wasserversorgungsplanung, wenn eine regionale Koordination notwendig und zweckmässig ist.

Die Gemeinden Ermensee und Hitzkirch wollen den verantwortungsvollen Umgang mit dem Wasser fördern

5. Ausarbeitung Aktionsprogramm und Umsetzung der Entwicklungsaufgaben

Die Gemeinden Ermensee und Hitzkirch führen - im Aktionsprogramm zusammengefasst - eine Liste möglicher Entwicklungsaufgaben, die gemeindeübergreifend geplant, realisiert und/oder koordiniert werden sollen.

Das Aktionsprogramm und dessen Fortschreibung werden von den beiden Gemeinderäten verabschiedet.

Im Aktionsprogramm werden für die einzelnen Entwicklungsaufgaben - soweit möglich - insbesondere folgende Festlegungen getroffen:

- Umschreibung der konkreten Aufgaben

Gemeinde Hitzkirch Gemeinderat

- Planungs- und Umsetzungsperimeter und allenfalls Einflussperimeter
- Verantwortliche Organisation / Gremien für die Umsetzung (Federführung und Beteiligte)
- Priorität der Umsetzung
- Angestrebter Zeitraum für die Umsetzung
- Finanzierung und Kostenteiler

Soweit die Massnahmen den Kompetenzrahmen der Gemeinde Ermensee und der Gemeinde Hitzkirch übersteigen, verpflichten sich die beiden Partner, der zuständigen Behörde, den Stimmberechtigten oder der zuständigen Organisation rechtzeitig die nötigen Anträge zur Umsetzung der Entwicklungsaufgaben zu unterbreiten und - auf deren Wunsch - zu begleiten.

6. Koordination

Für die Umsetzung dieser Vereinbarung und deren Projekte sind die beiden zuständigen Gemeinderäte Bau, Umwelt und Verkehr zuständig. Sie fungieren als Koordinatoren und sind bevollmächtigt im Rahmen dieser Vereinbarung und des genehmigten Voranschlags zu einzelnen Themen Arbeitsgruppen einzusetzen.

Die Arbeitsgruppen, welche mit einem Projektauftrag/Leistungsauftrag und einem entsprechenden Globalbudget von den beiden Gemeinderäten eingesetzt werden, setzen sich aus Vertretungen der Gemeinden Ermensee und Hitzkirch sowie von Fall zu Fall einer angemessenen Vertretung interessierter privater Partner beider Gemeinden zusammen.

Bei Bedarf können kantonale oder regionale Stellen Einsitz nehmen.

Die Arbeitsgruppen konstituieren sich selber. Sie erstellen jährlich aufgrund des Leistungsauftrags ein Budget, das von den Gemeinderäten Ermensee und Hitzkirch verabschiedet wird.

Das Sekretariat der Koordinatoren liegt bei der Gemeinde Hitzkirch.

7. Leistungserfassung

Grundsatz:

Die Arbeiten sind so kostengünstig wie möglich zu erledigen.

Die beiden Gemeinden verrechnen sich die üblichen Aufwendungen wie einzelne Fotokopien, Telefon- und FAX-Gebühren nicht weiter.

Leistungserfassung:

Die Gemeinde Hitzkirch errichtet in ihrer Leistungserfassung das Projekt „Regionaler Entwicklungsschwerpunkt Ermensee - Hitzkirch“. Dort werden sämtliche Leistungen der Gemeinderatsmitglieder und der Mitarbeitenden zu diesem Thema erfasst.

Verrechnet werden der Gemeinde Ermensee nur jene Leistungen, welche im Rahmen von Sekretariatsarbeiten und der Rechnungsführung entstehen.

8. Finanzen

Grundsatz:

Die Arbeiten sind so kostengünstig wie möglich zu erledigen.

Gemeinde Hitzkirch
Gemeinderat

Gemeinderatsmitglieder/Koordinatoren:

Die Leistungen sind Teil des Pensums. Ausser den Spesen erfolgen keine zusätzlichen finanziellen Entschädigungen.

Arbeitsgruppen:

Die Kosten werden im Verhältnis der jeweiligen Interessen aufgeteilt und sind im Rahmen des Projektauftrags schriftlich festzulegen.

Rechnungsführung:

Die Rechnungsführung erfolgt durch die Gemeinde Hitzkirch. Diese eröffnet in der Verwaltungsabteilung „790 Raumordnung“ ein Aufwandkonto „Regionaler Entwicklungsschwerpunkt Ermensee – Hitzkirch“ und ein Ertragskonto „Beitrag anderer Gemeinde Regionaler Entwicklungsschwerpunkt Ermensee – Hitzkirch“.

9. Dauer

Die Dauer der Zusammenarbeitsvereinbarung beträgt 5 Jahre. Sie verlängert sich ohne Kündigung automatisch um 1 Jahr.

10. Kündigung

Eine Kündigung der Zusammenarbeitsvereinbarung ist erstmals nach 5 Jahren unter Beachtung einer einjährigen Frist auf Ende eines Kalenderjahrs möglich.

Vertragsparteien

Ort/Datum: Ermensee, 26. Feb. 2015

Ort/Datum: Hitzkirch, - 6. FEB. 2015

Gemeinde Ermensee

R. Spörri

R. Spörri
Gemeindepräsident

J. Heim

J. Heim
Gemeindeschreiber

Gemeinde Hitzkirch

S. Karrer

S. Karrer
Gemeindepräsident

B. Felder

B. Felder
Gemeindeschreiber

Verteiler
Vertragsparteien

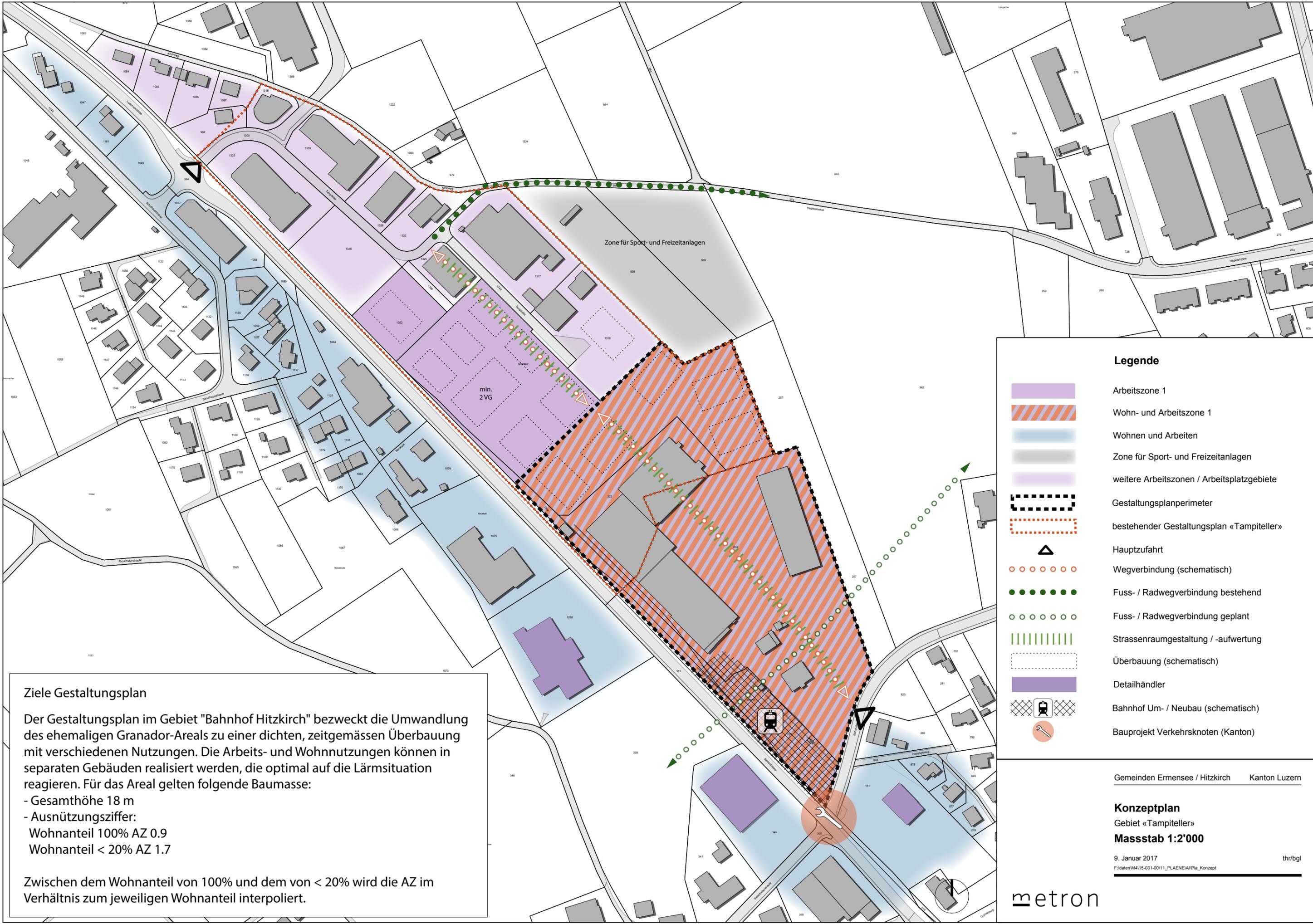


Gemeinderat
Hitzkirch

Kopie an:
Controllingkommission Ermensee
Controllingkommission Hitzkirch
Regionalplanungsverband Seetal
Ortsplanung Hitzkirch, Projektleitung

Anhang 2: Konzeptplan (A3)





Ziele Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan im Gebiet "Bahnhof Hitzkirch" bezweckt die Umwandlung des ehemaligen Granador-Areals zu einer dichten, zeitgemässen Überbauung mit verschiedenen Nutzungen. Die Arbeits- und Wohnnutzungen können in separaten Gebäuden realisiert werden, die optimal auf die Lärmsituation reagieren. Für das Areal gelten folgende Baumasse:

- Gesamthöhe 18 m
- Ausnutzungsziffer:
Wohnanteil 100% AZ 0.9
Wohnanteil < 20% AZ 1.7

Zwischen dem Wohnanteil von 100% und dem von < 20% wird die AZ im Verhältnis zum jeweiligen Wohnanteil interpoliert.

Legende

- Arbeitszone 1
- Wohn- und Arbeitszone 1
- Wohnen und Arbeiten
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- weitere Arbeitszonen / Arbeitsplatzgebiete
- Gestaltungsplanperimeter
- bestehender Gestaltungsplan «Tampiteller»
- Hauptzufahrt
- Wegverbindung (schematisch)
- Fuss- / Radwegverbindung bestehend
- Fuss- / Radwegverbindung geplant
- Strassenraumgestaltung / -aufwertung
- Überbauung (schematisch)
- Detailhändler
- Bahnhof Um- / Neubau (schematisch)
- Bauprojekt Verkehrsknoten (Kanton)

Gemeinden Ermensee / Hitzkirch Kanton Luzern

Konzeptplan
Gebiet «Tampiteller»
Masstab 1:2'000

9. Januar 2017
F:\daten\M4115-031-0011_PLAENE\AIPla_Konzept

thr/bgl

Anhang 3: LUBAT Tabellen T1 und T3

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

Tabelle T1

LUBAT 2016

Zusammenzug aus den Tabellen T2 und T3 (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabelle T2 (rechtskräftiger Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen.

V8

Date-ID: 20160304

Ortsteil:	Ermensee	Ortsteilkategorie *)	L2	GBCODE:	1025 (BFS Nr. 1999)	Farbcode:	Ausgangslage	rechtskräftiger ZP (T2)	Veränderung (T3 - T2)
Gemeinde:	Ermensee	RP 2015 R1-5	L2	BFS_NR:	1025 (BFS Nr. aktuell)		Vorgabe KRP2015	ZP-Entwurf (T3)	Wachstums-Potential

Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum	Jahre		Kontrolle rawi: 15.3.2017-ic				Veränderung		Wachstum pro Jahr	
	2000	2015			[Ew]	[%]	[Ew]	[%]		
Stand Ende										
Einwohner innerhalb der Bauzone (iBZ)	673	794			121	18.0%	8	1.1%		
Einwohner ausserhalb der Bauzone (aBZ)	92	92			-	0.0%	0	0.0%		
Total Einwohner (2015 provisorisch: kgWR)	765	886			121	15.8%	8	1.0%		

Zonentyp (Geodatenmodell Nutzungsplanung)	Rechtskräftiger Zonenplan ** (Zusammenzug aus der Tabelle T2)								Zonenplanentwurf ** (Zusammenzug aus der Tabelle T3)								Veränderung					
	überbaut (inkl. proj. Geb.)		nicht überbaut		Gesamt		EWG [Ew]	Ew (IST) + EWG [Ew]	überbaut		nicht überbaut		Gesamt		überbaut		nicht überbaut		Gesamt			
	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]			[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]		
Wohnzonen	100	W	10.9	587	0.9	56	11.7	643	-	480	10.9	587	0.9	56	11.7	643	-	0	-	0	-	0
Zentrumszonen	200	W/A	10.6	338	0.9	48	11.5	386	3	271	10.6	338	0.9	48	11.5	386	-	0	-	0	-	0
Mischzonen	300	A/W	1.9	45	0.4	22	2.3	68	-	24	2.3	56	1.3	92	3.6	148	0.4	11	0.8	70	1.3	81
Arbeitszonen	400	A	6.4	21	2.6	0	8.9	21	-	22	5.9	21	1.7	0	7.7	21	(0.4)	0	(0.8)	0	(1.3)	0
Weiler	500	Weiler	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Zone für öZ	600	öZ	1.8	0	-	0	1.8	0	-	0	1.8	0	-	0	1.8	0	-	0	-	0	-	0
Zone für SpF	700	SpF	1.1	0	-	0	1.1	0	-	0	1.1	0	-	0	1.1	0	-	0	-	0	-	0
Grünzonen	800	Gr	1.7	0	-	0	1.7	0	-	0	1.7	0	-	0	1.7	0	-	0	-	0	-	0
Deponie-/Abbau	900	De/Ab	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Sonderbauzonen	1000	S	6.5	0	0.6	0	7.2	0	-	0	6.5	0	0.6	0	7.2	0	-	0	-	0	-	0
Verkehrszonen	1100	VZ	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Total			40.9	992	5.4	126	46.3	1'118	3	797	40.9	1'003	5.4	196	46.3	1'199	0.0	11	0.0	70	0.0	81
Reservezonen	2220	R					-	0	-	0					-	0						0
Verkehrsflächen	2210	üG-A					8.0	0	-	0					8.0	0						0
weitere Flächen	>1100						514.8	85	-	92					514.8	85						0
Total Gemeinde (Ortsteil)							569.1	1'203	3	889					569.1	1'284						81

Stand Ende: 2030																						
geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) für nicht dauernd bewohnte Wohnungen										3												
Gesamteinwohnerzahl geschätzt (ohne Einwohnergleichwert (EWG); nicht dauernd bewohnte Wohnungen) -> theoretische ZP-Einwohnerkapazität											1'281				395	44.6%					26	2.5%

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)		Wachstumsfaktoren		
Dichtewerte	[m2/Ew]			
Effektiv (überbaute Fläche / vorhandene Einwohner) Ende 2015	301	Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)	2014	2030
Schätzung für den rechtskräftigen Zonenplan im Jahre 2030 (Ausgangslage für die Beurteilung)	232	Faktor RP 2015 R1-5		0.50
Schätzung für den Entwurf des Zonenplan im Jahre 2030	227	Einwohner (2014 definitiv)	865	937
Median RP 2015 R1-5 für Gemeindekategorie: L2	225	A) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (rechtskräftig)	335	263
		B) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (Entwurf)	416	344
(Siedlungsfläche pro Einwohner (CODE 100, 200 und 300), Berechnung inkl. Einwohnergleichwert für nicht dauernd bewohnte Wohnungen)				

*) Für die Beurteilung der Dichtewerte oder für die Erstellung der Potentialhinweiskarten werden die Gemeindekategorien gemäss KRP15 R1-5 auf die Ortsteile gemäss Gemeindebestand 1999 angewendet.

**) Inkl. Ausdünnung, Nachverdichtung und Berücksichtigung des Einwohnergleichwerts (EWG) für nicht dauernd bewohnte Wohnungen.

metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00**